

# もと淀川区役所跡地等活用方針

---

平成31年4月 淀川区役所

# 1. もと淀川区役所跡地について

## 【もと淀川区役所跡地の概要】

所在地：淀川区十三東1丁目21番3（阪急十三駅南東約200m）

用途地域：商業地域

事業対象地面積：5418.73㎡

（内訳）もと淀川区役所・もと淀川区保健福祉センター跡地 4870.61㎡

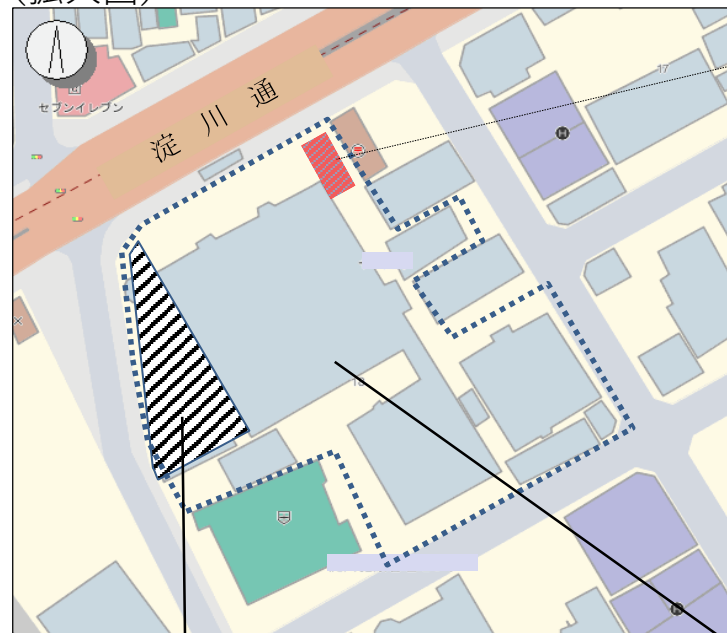
周辺市有地 548.12㎡

※平成21年区役所建て替えに伴い庁舎移転（旧庁舎は残存）

（広域図）



（拡大図）



その他市有地区分 548.12㎡

・建設局所管用地 376.67㎡  
・水道局所管用地 171.45㎡

もと淀川区役所・もと淀川区保健福祉センター跡地  
4,870.61㎡

事業対象地合計面積 5418.73㎡

## 2. 事業のコンセプト

### 民間事業者の自由な提案による複合施設（全体部分）

- ・十三地区のブランド向上、にぎわいづくりや交流促進につながるような民間複合施設
- ・内部には新たな淀川図書館を整備し、図書館をとりまく空間にも工夫をほどこす

### 複合施設内の図書館隣接部分

図書館周辺のフロアは図書館運営へのプラス効果が期待でき、淀川区政の推進にも寄与するような様々な工夫を施した、図書館との親和性があるような施設を配置



#### 「淀川区将来ビジョン2022」 における主な区の経営課題

防災対策  
防犯対策  
地域福祉の推進  
学校教育支援  
子育て支援地域  
コミュニティの活性化  
多様な協働の推進

子どもから大人まで多様なひとが自然に集い、  
交流の輪が広がり、人が繋がる

### 【交流型ワイガヤ図書館】

#### お互いの顔が見える

- ・赤ちゃんが泣いても気にならない
- ・ワイガヤ交流、読み聞かせ、子どもの遊び場
- ・利用者同士、運営スタッフと利用者の交流

#### 多様なユーザーが集い賑わう

- ・子育て世代、ビジネスパーソン・学生、子ども、カップル等、多様なユーザーが集う
- ・民間施設併設による市民サービスの充実

### 駅前立地に適応した駐輪場施設の整備

十三駅前の路上駐輪対策として、既存駐輪場機能の確保は必須であり、事業者の自由な発想による民設民営の駐輪場を整備

### 3. 公募条件の概要

| 項目    | 公募条件等                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 全体計画  | 敷地全体を活用し、事業コンセプトを実現<br>合築・分棟などの配置計画は指定しない                                                                                                                            |
| 活用手法  | <b>一般定期借地方式</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設は事業者負担により撤去</li> <li>・借地期間は50年～70年の間で事業者が提案<br/>※図書館の運営可能期間は最低50年確保</li> <li>・期間終了後は更地で本市に返還。</li> </ul> |
| 図書館   | <b>必要面積：1,000㎡程度</b><br>※1フロアで整備（内装も事業者が整備）                                                                                                                          |
|       | <b>区分所有による取得（土地は自己借地権）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備完了後に大阪市が区分所有として取得</li> </ul>                                                                    |
| 駐輪場   | <b>設置運営：民設民営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・附置義務とは別に、自転車350台分の収容能力確保</li> <li>・既存の使用者に配慮した使用料や配置</li> </ul>                                             |
| 事業者選定 | <b>二段階審査方式（プロポーザル型）</b>                                                                                                                                              |

### 【事業スキームのイメージ】

|                                           |                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>【民設民営駐輪場】</b><br>所有者：事業予定者<br>土地権原：借地権 | <b>【市立図書館】</b><br>建物所有者：大阪市<br>土地権原：自己借地権 |
|                                           | <b>【民間施設】</b><br>建物所有者：事業予定者<br>土地権原：借地権  |
|                                           | 共用部分<br>（階段・EV・附置義務駐輪場等）                  |
| 土地（所有者：大阪市）（定期借地：事業予定者）                   |                                           |

