

大阪都市計画事業
淡路駅周辺地区土地区画整理事業

事業計画書

当初決定 平成 8 年 5 月 1 0 日

第 1 回変更 平成 1 4 年 9 月 2 7 日

第 2 回変更 平成 1 9 年 8 月 2 4 日

第 3 回変更 平成 2 1 年 1 月 3 0 日

第 4 回変更 平成 2 5 年 6 月 2 8 日

第 5 回変更 令和 元 年 7 月 5 日

大 阪 市

〔目 次〕

第 1	土地区画整理事業の名称等	1
(1)	土地区画整理事業の名称	1
(2)	施行者の名称	1
第 2	施行地区	1
(1)	施行地区の位置	1
(2)	施行地区位置図	1
(3)	施行地区の区域	1
(4)	施行地区区域図	1
第 3	設計の概要	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(イ)	目 的	1
(ロ)	区域選定の理由	2
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(イ)	地区の発展状況	2
(ロ)	地区内人口及び人口密度	2
(ハ)	土地利用現況	2
(ニ)	道路、公園の現況	2
(ホ)	宅地、建物の現況	2
(ヘ)	上・下水道、ガス等の供給処理施設の現況	3
(ト)	公益施設の現況	3
(3)	設計の方針	3
(イ)	土地利用計画	3
(ロ)	人口計画	3
(ハ)	公共施設計画	3
①	道路の配置計画	3
②	公園の配置計画	3
(4)	整理施行前後の地積	4
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	4
(ロ)	減歩率計算表	5

(5)	保留地の予定地積	5
(6)	公共施設整備改善の方針	5
①	道路	5
②	公園	5
	公共施設別調書	6
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	6
2	設計図	6
第4	事業施行期間	7
第5	資金計画書	7
1	収入	7
	他事業施行分	7
2	支出	8
3	年度別歳入歳出資金計画表	9

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

大阪都市計画事業淡路駅周辺地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

大 阪 市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本施行地区は、大阪市の北部に位置し、地区の中央に阪急電鉄淡路駅があり、北東側をJR城東貨物線、南側を都市計画道路歌島豊里線に接する面積約89,500㎡の地区である。

(2) 施行地区位置図

別添1号図面のとおり

(3) 施行地区の区域

施行地区区域内の町、丁目名は次のとおり。

大阪市東淀川区東淡路2丁目、同4丁目、菅原5丁目、淡路3丁目、同4丁目、同5丁目の各一部

(4) 施行地区区域図

別添2号図面のとおり

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

(イ) 目的

阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業に併せ、淡路駅周辺の交通の円滑化と安全で快適な歩行者空間の確保、並びに、防災性の向上、健全な市街地としての整備を図るため、駅前広場、幹線道路及び公園等の公共施設の整備改善を行なうとともに、駅前街区における土地の高度利用の促進と周辺部における良好な住宅地としての整備を図ることを目的とする。

(ロ) 区域選定の理由

本施行地区は、阪急電鉄京都線・千里線の別線高架化に併せて、面的整備を必要とする範囲のうち、事業の整備効果、施行期間、資金計画等を勘案し、約8.9haの区域を選定したものである。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の発展状況

本施行地区は大正14年の第2次市域拡張により、大阪市に編入された地域で、大正10年に阪急電鉄の前身である北大阪電気鉄道が淡路増島駅を設置したのち、農地であった駅周辺において市街化が進み、昭和9年には、地元商店会が設立され、住商一体となった市街地へと発展してきた地区であり、第2次大戦による戦禍を受けず現在に至っている。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内の人口は約1,600人(約680世帯)であり、人口密度は180人/haである。

(ハ) 土地利用現況

本施行地区は、阪急電鉄淡路駅の東側を中心に沿道型の商店街が形成され、その周囲は、主として、低層木造の住宅が密集する住宅地として利用されている。

(ニ) 道路、公園の現況

地区内の道路は、一部幅員6mの道路があるのみであり、ほとんどが幅員4m以下の狭隘な道路である。また、商店街の周辺は、狭隘な道路が輻輳しており、緊急車両が進入できないなど、防災上問題がある。

公園は、東淡路駅前公園(751㎡)が1か所あるのみである。

(ホ) 宅地、建物の現況

商業、住居等の用に供する宅地は、小規模なものが多い。

また、建物については、木造が全体の約2/3を占め、建築年代別では、昭和50年以前の建物が約3/4となっており、20年以上経過した木造建物がほとんどであり、防災上問題がある。

(へ) 上・下水道、ガス等の供給処理施設の現況

上・下水道、ガス及び電気等供給処理施設は、ほとんどすべての道路に配置されており、ほぼ整備済みである。

(ト) 公益施設の現況

地区内には、東淀川区役所出張所、東淀川保健所出張所、東淀川図書館がある。また、地区に隣接して淡路保育園、光宝寺学園幼稚園、東淡路小学校がある。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

駅前広場に面した街区は、商業業務系とし、地域の発展をめざした新しい都市拠点の形成を図る。これらの商業業務系街区の外延部や地区幹線道路（W = 16 m）東側の街区は、住居系を基本とし、防災性の向上をめざした土地利用を図るよう計画する。

また、街区の特性により、公共施設の効用の増大を図るため、安全かつ快適な空間を確保できるよう計画する。

(ロ) 人口計画

本施行地区における計画人口は、約1,600人を想定している。

(ハ) 公共施設計画

① 道路の配置計画

本施行地区に隣接する都市計画道路歌島豊里線から阪急電鉄淡路駅へアクセスするための道路として都市計画道路淡路駅前線

（幅員16 m、淡路駅前交通広場約4,800 m²を含む）を配置するとともに、都市環境を保全するため新鉄道敷東側沿いに都市計画道路阪急附属街路淡路駅前線（幅員6 m）を配置する。

また、区画道路として、幅員6～12 mの道路を防災性に配慮し、適正に配置する。

② 公園の配置計画

公園については、防災性に配慮した配置計画とし、新鉄道敷の東西に1カ所ずつ計2カ所を駅前広場近くに配置し、各施設の機能を相互に補完せしめるように計画する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積 m ²	%	筆数	地 積 m ²	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	5,817	6.50	/	—	—	
		水 路	1,923	2.15		—	—	
		計	7,740	8.65		—	—	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	4,606	5.15		33,791	37.77	
		公 園	751	0.84		2,740	3.06	
		広 場	—	—		2,838	3.17	
		計	5,357	5.99		39,369	44.00	
	合 計			13,097		14.64		39,369
宅 地	民 有 地	宅 地	52,455.90	58.64	503	50,092	56.00	広場、1,968m ² 含む
		池 沼	13.00	0.02	1			
		原 野	1,738.00	1.94	6			
		境内地	188.00	0.21	1			
		水 道 用 地	1,077.42	1.21	2			
		鉄 道 用 地	13,400.10	14.98	32			
		公衆用 道 路	3,159.76	3.53	17			
		雑種地	1,551.85	1.73	1			
	計	73,584.03	82.26	563				
	国 有 地	普 通 財 産	191.65	0.21	3			
		計	191.65	0.21	3			
合 計			73,775.68	82.47	566	50,092	56.00	
保 留 地			—	—		—	—	
測 量 増 減			2,588.32	2.89		—	—	
総 計			89,461	100		89,461	100	

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を合算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
73,775.68	76,364 (60,401)	50,092	—	26,272 (10,309)	—	34.40 (17.07)	—

減価補償金相当額の範囲内で、整理前の宅地を買収し、減歩率を緩和する計画である。

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額 (予想) 千円	整理後宅地価格総額 (予想) 千円	宅地価格総額の増加額 千円	整理後1平方メートル当り 予定価格 円/m ²	保留地として取り得る 最大限地積 m ²	保留地の 予定地積 m ²	割合	摘要
48,995,545	40,177,068	△8,818,477	—	—	—	—	—

(6) 公共施設整備改善の方針

① 道路

本施行地区の骨格を形成するとともに、淡路駅へのアクセス道路として地区内の発生集中交通等を円滑に処理するため、都市計画道路歌島豊里線に接続する都市計画道路淡路駅前線（幅員16m）を配置する。

また、鉄道の高架化に伴い都市環境の保全を確保する目的で、新鉄道敷の東側に関連側道として阪急附属街路淡路駅前線（幅員6m）を配置する。

区画道路は、都市計画道路淡路駅前線と有機的に結合する区画道路を配置することにより、防災性の向上を図るとともに、土地利用状況を勘案しつつ、幅員6mを標準として適正に配置する。

また、都市計画道路淡路駅前線附属交通広場を淡路駅前線（幅員16m）に接するように配置し、鉄道の高架下も含め、一体となった駅前交通広場（約4,800m²）として整備する。

これにより、バス・自動車及び歩行者交通を集約的・効率的に処理するとともに、駅利用者の滞留空間を確保する。

② 公園

公園については、新鉄道敷の東西に1カ所ずつ計2カ所設け、施行地区面積の3%相当の街区公園として、防災性の観点から駅前広場等公共施設と有機的に結合するよう考慮して整備する。

公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員m	延長m	面積㎡		
街路	幹線街路	3・4・24 淡路駅前線	◇	16	1,146	19,831	標準断面 3.5-9.0-3.5 都市計画決定 平成6年12月14日 都市計画変更 平成19年3月30日
		淡路駅前交通広場				4,806	都市計画決定 平成6年12月14日 都市計画変更 平成19年3月30日
		7・7・37 阪急付属街路 淡路駅前線	◇	6	478	2,894	都市計画決定 平成6年12月14日 都市計画変更 平成19年3月30日
		小計			1,624	27,531	
	区画面街路	幅員 12.0m			86	1,041	標準断面 2.5-7.0-2.5
		幅員 8.0m			185	1,548	
		幅員 6.0m			1,145	7,823	
		その他			—	654	
		小計			1,416	11,066	
	計			3,040	38,597		
公園	2・2・617 淡路1号公園				1,020	都市計画決定 平成15年2月14日	
	2・2・618 淡路2号公園				1,720	都市計画決定 平成15年2月14日	
	計				2,740		
合計				41,337			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

事業の施行にかかる土地の利用促進を図るため、上水道管及びガス管を敷設する。

2 設計図

別添3号図面のとおり

第4 事業施行期間

自 平成 8年 5月10日

至 令和10年 3月31日

第5 資金計画書

1 収入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
補 助 金	13,281,780	
市 費	16,198,220	
連立事業負担金	5,311,000	
鉄道事業者負担金	566,000	駅前広場負担
計	35,357,000	
公共施設 管理者負担金	1,428,000	公園事業
合 計	36,785,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費	摘 要
大阪都市高速鉄道 阪急電鉄京都線・千里線 連続立体交差事業	百万円 148,800	平成8年度 事業認可 平成24年度 事業認可変更

2 支出

(単位：千円)

事		項	単位	事業量	事業費	摘要		
公 共 施 設 整 備 費	築	道路 築造費	幹線街路	m	1,624	2,085,147		
			区画街路	m	1,416	729,677		
	造	公園施設費		m ²	2,740	38,174		
		広場築造費		m ²	4,806	155,304		
		計				3,008,302		
		移 転	建物移転費		棟	556	19,590,229	
	計					19,590,229		
	設	移	電柱移設費		本	59	63,110	
			ガス移設費		m	3,949	201,946	
			電纜移設費		m	330	108,413	
			上水道移設費		m	3,375	329,778	
			下水道移設費		m	465	283,485	
			計				986,732	
	法 第 二 該 条 第 二 業 務 費	上水道			m	438	35,020	
		ガス			m	679	30,829	
		計					65,849	
整地費				m ²	28,757	337,667		
調査設計費				式	—	933,010		
営繕費					—	974,267		
その他				式	—	1,073,864		
工事費計						26,969,920		
減価補償費				m ²	15,963	8,818,477		
その他（用国利息等）					—	372,219		
計						36,160,616		
事務費				式	—	624,384		
合計						36,785,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度
歳 出	工 事 費	77,532	72,586	60,989	78,025	180,854	240,400
	補 償 費		898,842	1,531,072	1,730,768	2,425,089	3,985,384
	事 務 費	3,468	10,889	33,939	48,159	30,036	55,761
	計	81,000	982,317	1,626,000	1,856,952	2,635,979	4,281,545
歳 入	国 費	30,000	477,300	797,650	867,800	996,700	1,657,000
	市 費	51,000	471,559	757,668	882,387	1,116,147	2,202,545
	そ の 他		33,458	70,682	106,765	523,132	422,000
	計	81,000	982,317	1,626,000	1,856,952	2,635,979	4,281,545
差引過不足							
借 入 金							

区 分		平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
歳 出	工 事 費	213,677	147,182	125,466	166,146	118,954	149,890
	補 償 費	3,016,793	1,267,050	1,175,515	1,622,155	1,116,206	298,111
	事 務 費	39,425	29,662	46,483	77,199	50,640	21,999
	計	3,269,895	1,443,894	1,347,464	1,865,500	1,285,800	470,000
歳 入	国 費	1,035,500	571,500	640,450	818,950	332,550	60,000
	市 費	1,587,659	707,394	677,014	716,550	673,250	410,000
	そ の 他	646,736	165,000	30,000	330,000	280,000	0
	計	3,269,895	1,443,894	1,347,464	1,865,500	1,285,800	470,000
差引過不足							
借 入 金							

区 分		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
歳 出	工 事 費	109,290	80,115	47,658	162,026	113,336	168,381
	補 償 費	690,158	1,063,713	1,348,848	1,762,943	1,332,236	1,261,773
	事 務 費	32,702	49,172	44,494	16,781	12,687	7,930
	計	832,150	1,193,000	1,441,000	1,941,750	1,458,259	1,438,084
歳 入	国 費	229,200	607,150	541,400	527,412	163,230	302,046
	市 費	378,450	535,850	476,600	754,338	495,029	536,038
	そ の 他	224,500	50,000	423,000	660,000	800,000	600,000
	計	832,150	1,193,000	1,441,000	1,941,750	1,458,259	1,438,084
差引過不足							
借 入 金							

(単位：千円)

区 分		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
歳 出	工 事 費	285,125	862,500	509,216	300,060	161,206	289,736
	補 償 費	909,668	588,363	429,817	591,942	180,243	74,848
	事 務 費	12,950	0	0	0	0	0
	計	1,207,743	1,450,863	939,033	892,002	341,449	364,584
歳 入	国 費	124,284	375,475	471,203	453,751	147,864	169,307
	市 費	188,459	389,161	395,530	381,251	136,585	143,677
	そ の 他	895,000	686,227	72,300	57,000	57,000	51,600
	計	1,207,743	1,450,863	939,033	892,002	341,449	364,584
差引過不足							
借 入 金							

区 分		平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
歳 出	工 事 費	63,908	90,300	25,000	25,000	25,000	124,992
	補 償 費	296,120	29,200	0	0	0	0
	事 務 費	0	0	0	0	0	8
	計	360,028	119,500	25,000	25,000	25,000	125,000
歳 入	国 費	148,335	35,915	0	0	0	35,750
	市 費	155,293	54,385	25,000	25,000	25,000	54,250
	そ の 他	56,400	29,200	0	0	0	35,000
	計	360,028	119,500	25,000	25,000	25,000	125,000
差引過不足							
借 入 金							

区 分		令和7年度	令和8年度	令和9年度	合 計	摘 要
歳 出	工 事 費	412,591	791,947	113,871	6,392,959	
	補 償 費	116,800	0	24,000	29,767,657	
	事 務 費	0	0	0	624,384	
	計	529,391	791,947	137,871	36,785,000	
歳 入	国 費	226,985	388,332	48,741	13,281,780	
	市 費	302,406	403,615	89,130	16,198,220	
	そ の 他	0	0	0	7,305,000	
	計	529,391	791,947	137,871	36,785,000	
差引過不足						
借 入 金						