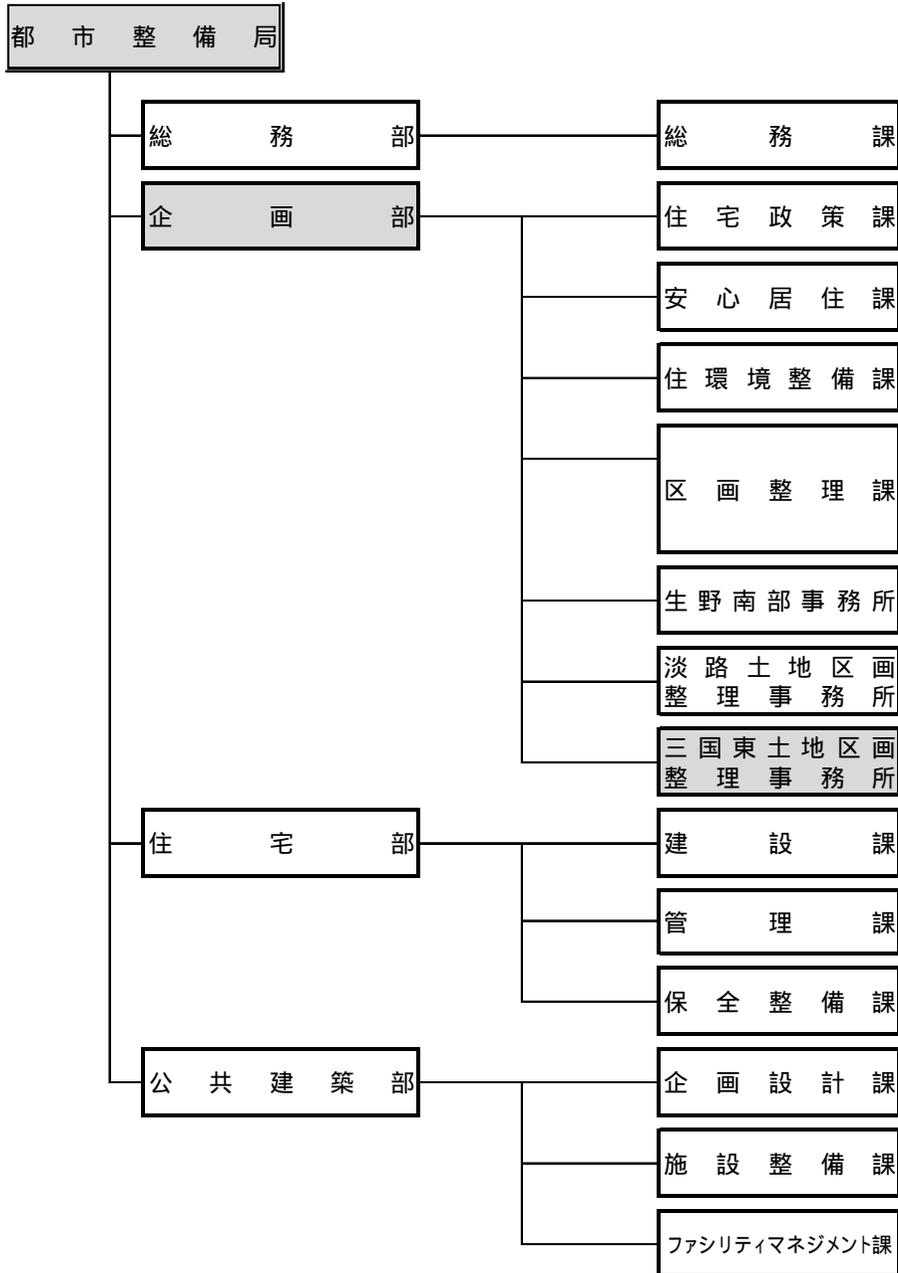


三国東地区土地区画整理事業
実施状況説明資料

平成30年12月
都市整備局

都市整備局の組織



予算総括、工事調整、行政処分審査、進行管理、民間施行の指導・認可、物件調査、測量等
うめきた土地区画整理事業等、弁天町駅前記念事業、換地処分済地区付帯事業

淡路駅周辺地区土地区画整理事業

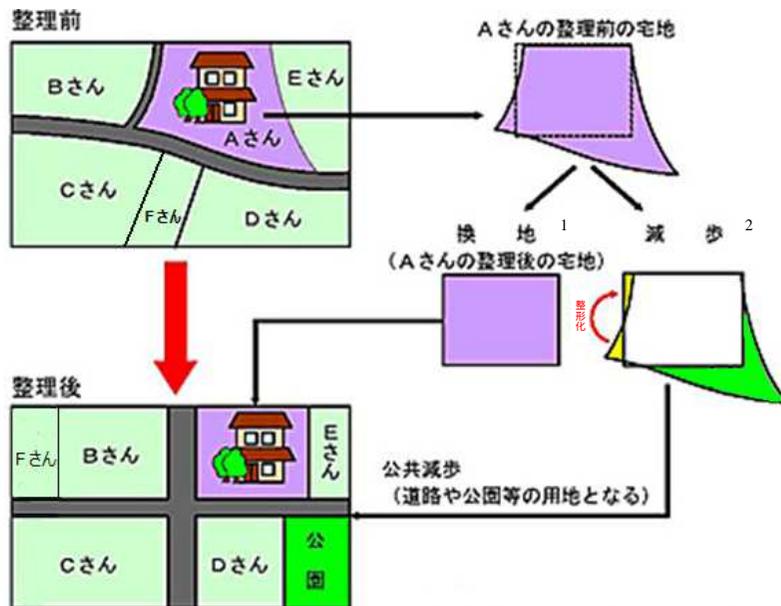
三国東地区土地区画整理事業

土地区画整理事業について

土地区画整理事業：

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理事業法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業です。

三国東地区土地区画整理事業のイメージ図



土地区画整理事業法

土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とした法律

【施行者ごとの大分類】

事業主体	概要
個人施行者	土地所有者若しくは借地権者又はこれらの者の同意を得たものは、一人で、又は数人が共同して施行
土地区画整理組合	土地所有者又は借地権者が7人以上共同して設立する組合が施行
区画整理会社	宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社が施行
地方公共団体 (都道府県及び市町村)	施行区域の土地について、都市計画事業として都道府県又は市町村が施行

1換地とは、権利者の従前の宅地に対して、新たに指定される宅地のことです。

(事業中は「仮換地」と言い、事業後は「換地」と言います)

2減歩とは、道路や公園などの公共施設を整備するために、権利者から土地の一部を負担していただくことです。

三国東地区土地区画整理事業について(1)

事業の目的

安全で災害に強い都市基盤整備と快適でゆとりある住宅市街地の形成を行い、新大阪駅に近接する立地特性を活かした、都心居住が持つ魅力の高いまちづくりを進めることを目的としています。

事業概要

平成7年の阪神淡路大震災がきっかけとなり、平成7年9月28日に要望書『三国東地区の区画整理によるまちづくり推進について』と署名が市長に提出され、三国東地区で土地区画整理事業が施行されることになりました。本地区は老朽木造建物が密集した地域であり、密集状態を解消し安全で災害に強いまちづくりを目指して都市基盤の整備と良好な住宅市街地の形成を進めています。

三国東地区土地区画整理事業の概要

施行地区の面積	39.1ha	換地処分 予定年度	平成40年度
土地所有者	916人	事業期間	29年
借地権者	613人	総事業費	474億円
建物数	4,778戸(1,575棟)	都市計画 道路	・庄内新庄線(延長:500m、幅員:30m) ・西三国木川線(延長:728m、幅員:25m) ・三国駅前線(幅員16m) ・三国東1～4号線(合計延長:1,920m、幅員:16m) ・三国東地区1～8号線(合計延長:2,812m、幅員:8m)
要移転建物数	1,894戸(1,261棟)	区画道路	幅員6mを標準とする (総延長:3,789m)
都市計画 決定日	平成11年2月17日	公園	8ヶ所:11,768㎡
事業計画 決定日	平成13年3月13日		
仮換地 指定日	平成20年3月31日		

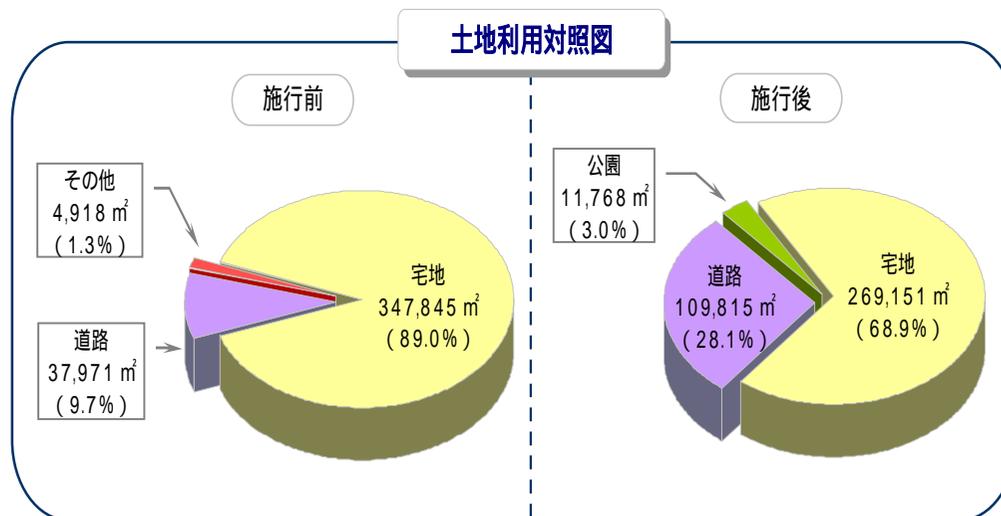
換地処分とは、指定した仮換地を確定させる行政処分です。

三国東地区土地区画整理事業について(2)

土地利用の更新状況

本事業前の地区内の道路は、老朽木造住宅密集地に幅員4m未満の狭隘な道路が多く、行き止まり道路も多い状況でしたが、土地区画整理事業によって、地域交通の円滑化を図るとともに、災害時における延焼遮断帯等として、防災面における安全性の確立を図っています。

また、本事業前には公園は地区内に存在していませんでしたが、土地区画整理事業によって「地域に密着した、身近な公園」「安全で安心できる都市づくりに対応した防災公園」を基調に、全ての公園を幅員8m以上の道路に接して計画しており、緑のネットワークを形成し、災害時の一時避難経路を確保し災害に強いまちづくりをめざしています。



公共施設の対照一覧

		施行前	施行後
道路	幅員4m未満	3,834 m	0 m
	幅員4m以上8m未満	2,035 m	3,789 m
	幅員8m以上12m未満	225 m	2,669 m
	幅員12m以上	1,000 m	3,291 m
	計	7,094 m	9,749 m
公園		0 箇所	8 箇所

都市整備局運営方針における三国東地区土地区画整理事業の位置づけ

【局の運営方針】

- 地域との連携による魅力と活気のあるまちづくり
- 安全・安心に住み続けられる住まいづくり
- 持続可能で効率的な公共建築づくり

【局運営の基本的な考え方】

- 局の活動フィールドである「まち」「住まい」「公共建築」を再認識し、活動をマネジメントする。
 - 「まち」: 地域の多様な担い手との連携を図り、様々な地域資源を活かして、都市の魅力向上、防災性向上、機能強化を推進する。
 - 「住まい」: 子育て世帯等の市内居住を支援するとともに、居住環境の安全性確保、安心居住を推進する。
 - 「公共建築」: 市民生活を支える公共建築を将来にわたり適切かつ効率的に維持・更新する。

1 重点的に取り組む主な経営課題

【経営課題1】 地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり

地域の多様な担い手との連携を図り、建築物等の資源を活かした都市・地域魅力の向上・発信、市営住宅ストックを活用した地域まちづくりへの貢献、密集住宅市街地における防災性の向上、土地利用の更新によるまちの活力の向上を促進する。

【戦略1 - 4】土地利用の更新によるまちの活力の向上

1-4-1 土地区画整理事業等の促進

【取組内容】 淡路駅周辺地区・三国東地区について、厳格な進捗管理を行うとともに、事業が遅延しないよう対策を講じながら着実な進捗を図る。

2 「市政改革プラン2.0」に基づく取組等

(取組項目) 公共施行の土地区画整理事業等の効率的実施

「大阪市基本計画2006-2015」

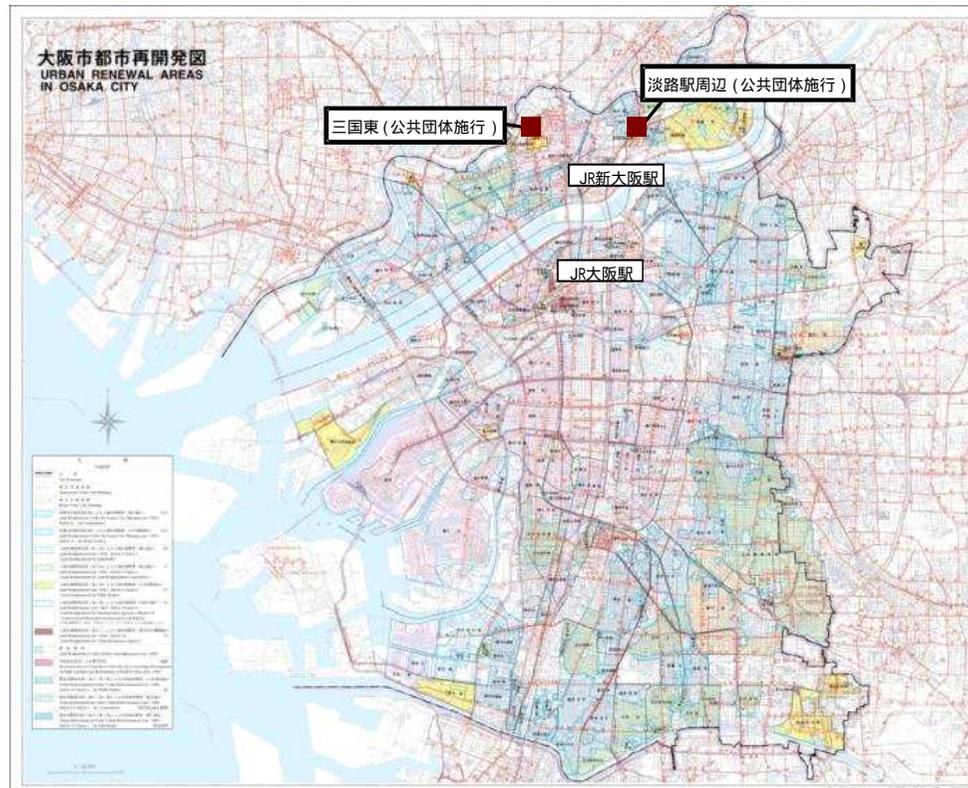
三国東地区は、「大阪市基本計画2006-2015」において、防災性向上重点地区(防災性の向上を重点的に図る必要がある密集市街地)として位置付けられ、老朽住宅の建替えや耐震化を促進するとともに、早急に防災活動の円滑化に向けた道路、公園等の整備を進め、その防災性と住環境の向上を図る地区である。

土地区画整理事業の 選択と集中

事業の選択と集中の考え方

現在、厳しい財政状況のもと、新規の事業化を原則として当面凍結し、継続中の公共団体施行2地区において着実に実施しています。

土地区画整理事業全体としては、公共団体施行2地区と換地処分済付帯事業等において、財政状況や事業課題、各事業の進捗状況を考慮して、予算の範囲内での確な進行管理を行い、事業スケジュールや資金配分を調整して計画的に実施していきます。

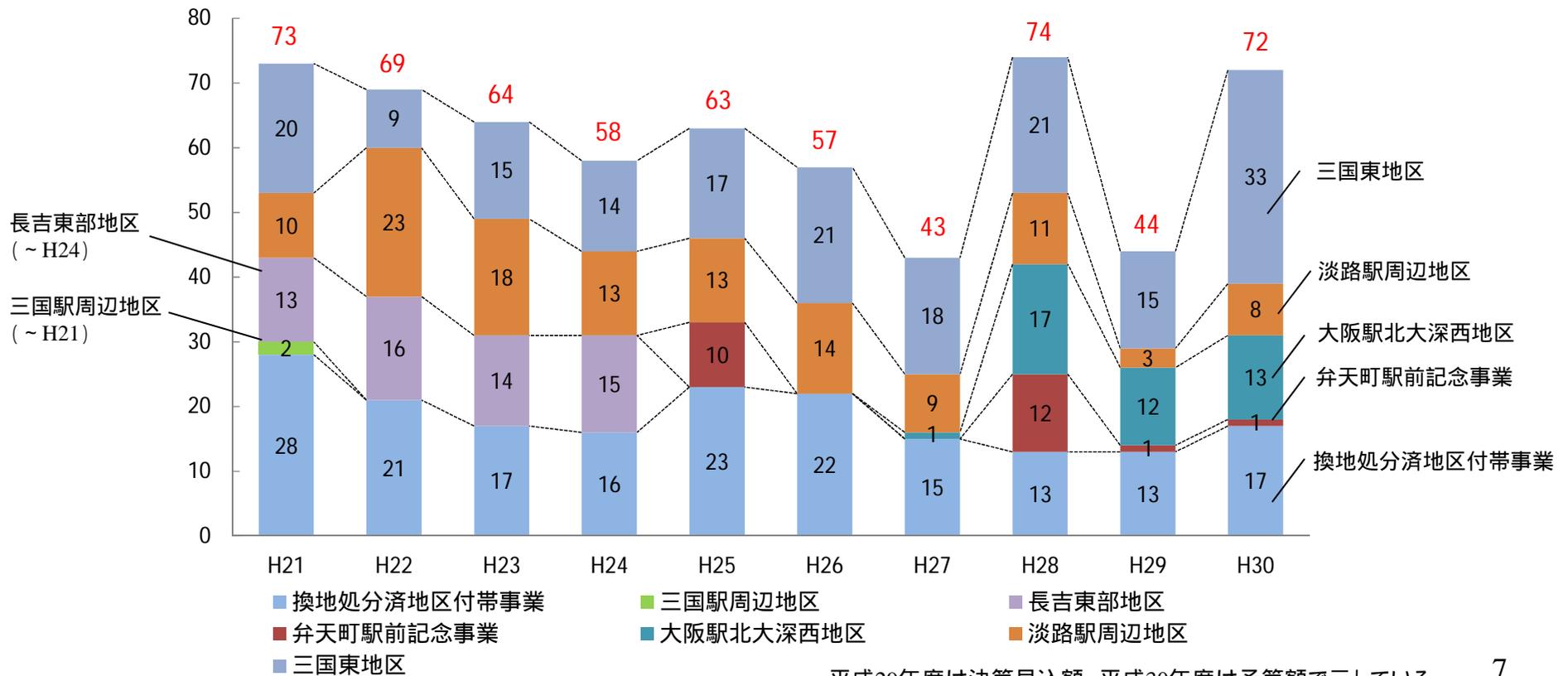


土地区画整理事業費(決算額)の推移(10年間)

土地区画整理事業費について、各事業の優先化を図り土地区画整理事業全体で事業費配分を調整しながら効率的で効果的に事業全体をコントロールし、実施中の各事業スケジュールに合わせた毎年の所要経費の確保に努めています。

なお、三国東地区の事業費は、土地区画整理事業費全体の約3～4割で推移しています。

土地区画整理事業費の推移
単位:億円

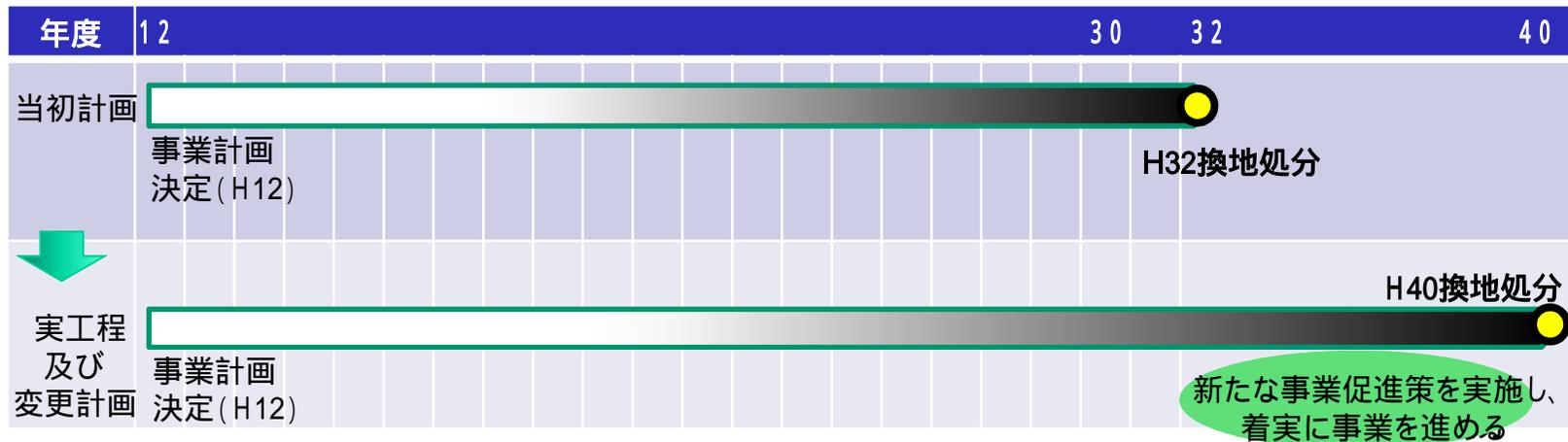


平成29年度は決算見込額、平成30年度は予算額で示している。

三国東地区の事業の見通しについて

土壌汚染対策法による必要な対策や、国費の内示率の低下等により、今般、施行計画(建物移転及び、埋設・道路整備時期)の精査を行った結果、事業施行期間を平成40年度に延長する。

施行期間:平成12年度から平成32年度 平成12年度から平成40年度



新たな事業促進策

他地区(淡路駅周辺地区)の従前居住者用住宅の活用

淡路駅周辺地区の従前居住者用住宅の空き住戸を借家人・借地人の移転先及び仮住居として活用
移転用地・公共施設用地の確保のため換地不交付(土地区画整理法第90条)を実施

指定済みの権利者の仮換地の指定を取り消した上で、金銭清算(仮清算)し、用地を確保する手法

上記以外にも検討を図っていきます。

土地区画整理事業の流れ

事業化に向けて調査や、基本構想の策定を行い、「都市計画決定」「事業計画決定」を経て、事業を開始し、「仮換地指定」を行った後に、建物移転や区画形質の変更及び道路・公園など公共施設の整備をし、「換地処分の公告」を行い「清算金の徴収・交付」事務を終了することにより事業が完了します。

土地区画整理事業の資金構成

- 交付金と公共施設管理者負担金等から構成されます。
- 交付金は国費が50%、市費が50%(市費の90%地方債、残る10%が税等)です。
- 公共施設管理者負担金とは、当該公共施設(公園等)の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の範囲内において、政令で定めるところにより、土地区画整理事業に要する費用の全部又は一部を負担するものです(土地区画整理法第120条)。

三国東地区土地区画整理事業の資金構成

全体事業費				
交付金			公共施設 管理者負 担金	市 純 単 独 費
国費50%	起債 45%	税等 5%		

公共団体施行の土地区画整理事業の流れ



資金構成は補助事業の採択条件により国費率の変更が生じます。

土地区画整理事業の効果

- **安全性の向上**
 - ・ 緊急車両のアクセスの確保や道路、公園等のオープンスペースの増加等による延焼遮断効果、避難機能の向上
 - ・ 歩車分離の確保や交差点の改善による安全な通学路の確保
- **快適性・利便性の向上**
 - ・ 交通ネットワークの形成により交通利便性の向上
- **都市の骨格の形成**
 - ・ 幹線道路、公園が整備されることによるまちの骨格形成
- **土地の有効・高度利用の促進**
 - ・ 宅地の整形化、空地や低利用地の集約化等による土地の有効・高度利用の実現

三国東地区土地区画整理事業の効果の一例

- 歩道設置や公園の整備により、安全・安心で暮らしやすいまちの醸成



ゆずり葉の道「コミュニティ道路」(平成26年完成)



1号公園(平成28年開設)

沿道整備街路推進モデル事業の活用

(参考-3)

平成26年度より沿道整備街路推進モデル事業 を引き続き進め、災害時の延焼遮断帯機能となる都市計画道路用地の空間を早期に確保します。

沿道整備街路推進モデル事業とは、「大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム(H26)」に基づき、土地区画整理事業の換地手法に加え、都市計画道路上などの用地取得を行うことにより、延焼遮断及び避難路機能となる都市計画道路の早期整備を促進する事業です。

実績

平成26～29年度 用地取得 17件 2,639m²

成果

- ・用地取得による道路予定地の早期確保
 - ・延焼遮断空間の確保
- 避難路整備 幅員6m 約100m

