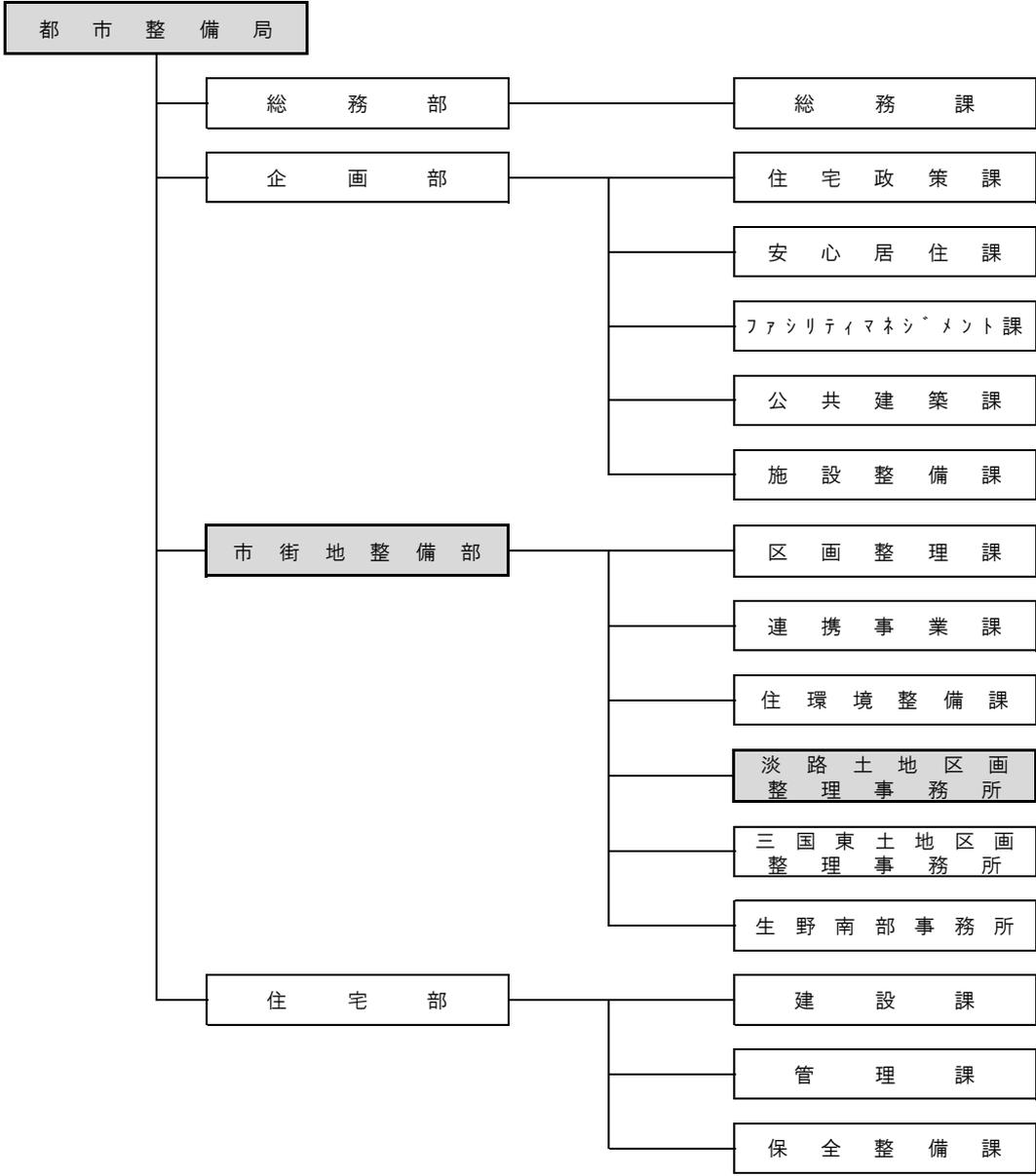


土地区画整理事業 実施状況説明資料

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、民間施行の認可、物件調査、測量等

公共施行の区画整理、民間施行の技術的支援、換地処分地区付帯事業

淡路駅周辺地区土地区画整理事業

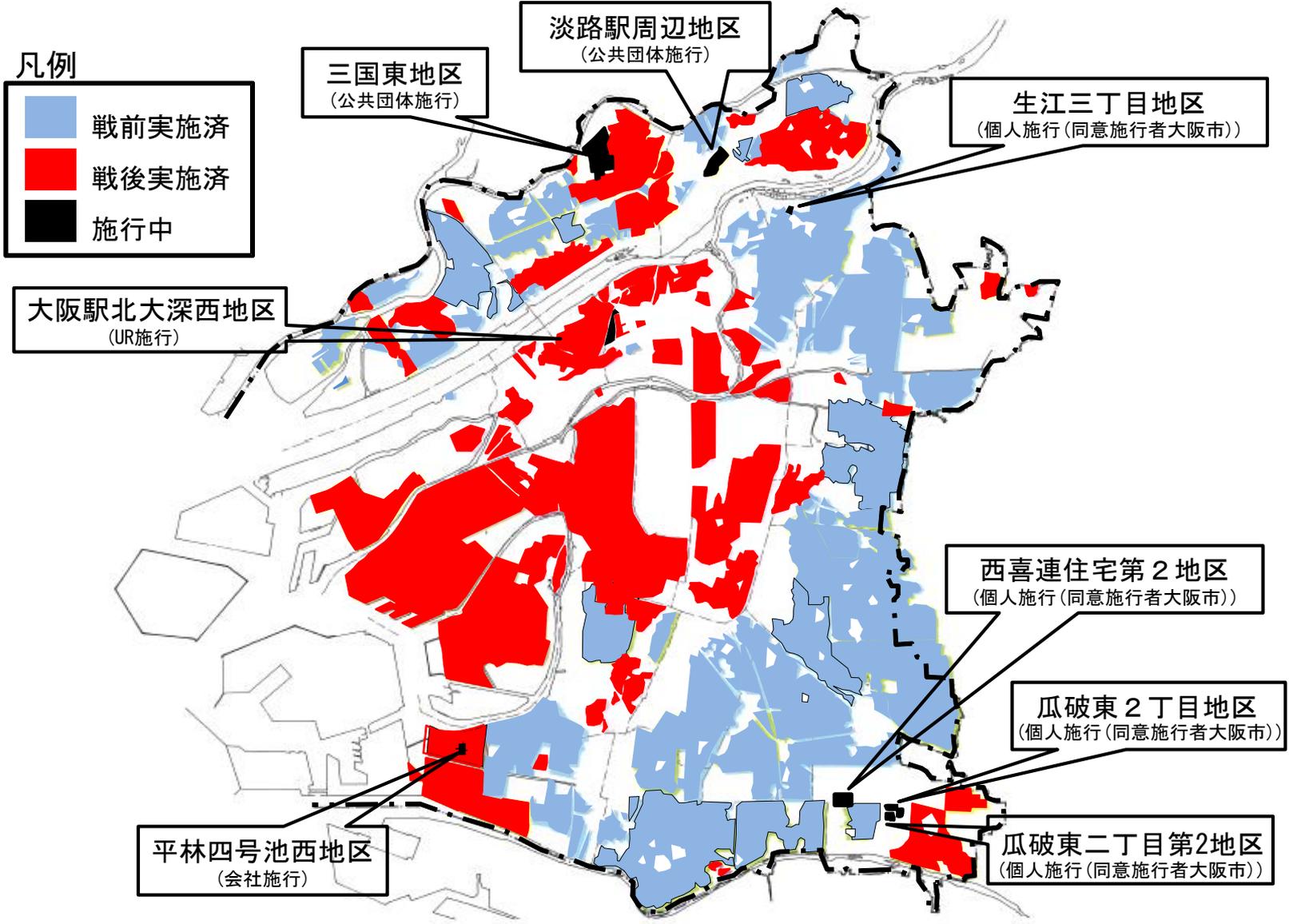
三国東地区土地区画整理事業

◆ 大阪市における当該事業分野の現状

- 本市における土地区画整理事業の取り組みは、耕地整理による宅地開発の手法を用いた事業から始まり、戦後は戦災復興土地区画整理事業や、高潮災害の防止を目的とした港湾地帯土地区画整理事業を実施してきた。その後の高度経済成長期には、市域周辺部の都市基盤整備と宅地供給を促進し、計画的な市街地整備の推進を図るため、公共団体施行、組合施行、個人施行などの多様な施行主体により実施している。これまで、本市域全体の約50%となる区域の土地区画整理事業を実施し、本市のまちづくりに大きな役割を果たしてきている。
- 近年では「既成市街地の機能更新と改善」を主な目的として、低未利用地や遊休地の有効活用を図るべき地区や、鉄道駅周辺での拠点形成を図る地区、さらに密集市街地では、住環境の改善に向けて地域の実情と課題に応じた事業を実施し、平成21年度に淀川区の三国駅周辺地区、平成25年度に平野区の長吉東部地区の換地処分※)を行った。
- 現在は、公共団体施行の事業として、東淀川区の淡路駅周辺地区において、健全で良好な市街とすることを目的に事業を実施するとともに、淀川区の三国東地区において、安全で安心して暮らせるふれあいのあるまちづくりを目指し事業を進めている。
都市再生機構施行の事業の「うめきた2期区域」において、国際競争力の強化に資する拠点としての都市基盤の整備を計画的に進めている。
個人・会社施行の事業として、未利用地活用型及び密集市街地の解消を目的とする地籍整備型の事業に取り組んでおり、5地区で事業を実施している。

※)換地処分とは、指定した仮換地を確定させる行政処分である。

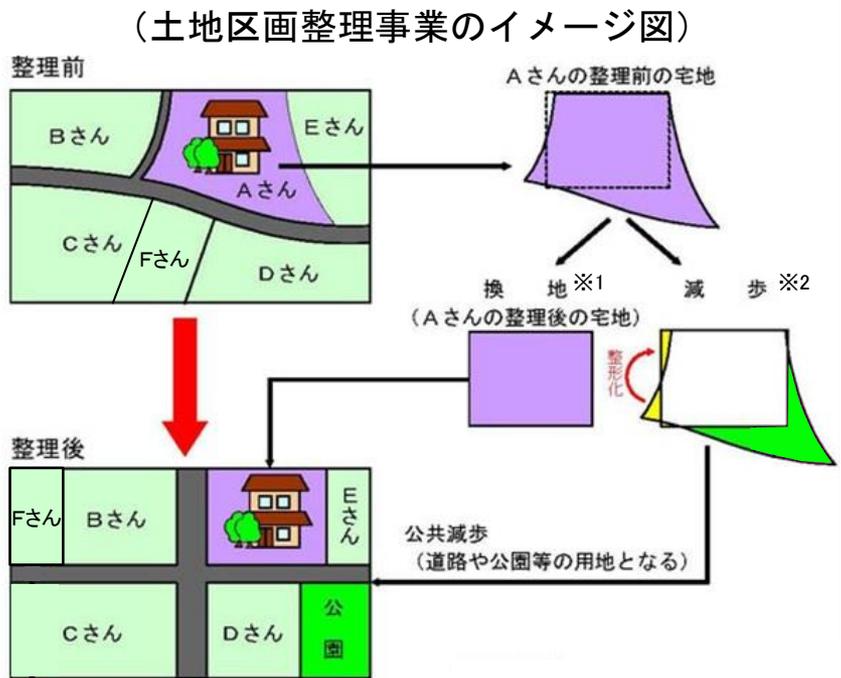
◆ 大阪市における当該事業分野の現状（現在施行中の地区は地区名称を記載）



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ある。



◆ 土地区画整理法

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ある。(事業中は「仮換地」と言い、事業後は「換地」と言う)

※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ある。

土地区画整理事業の流れと財源

◆ 土地区画整理事業の流れ

(公共団体施行・個人施行・会社施行・組合施行)

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する。

◆ 土地区画整理事業の資金構成

(公共団体施行)

- ・ 交付金と公共施設管理者負担金等から構成されている。
- ・ 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）である。
- ・ 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ある（土地区画整理法第120条）。

※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る。

〈公共団体施行の土地区画整理事業の流れ〉



都市整備局運営方針における土地区画整理事業の位置付け

【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

2 「市政改革プラン2.0」に基づく取組等

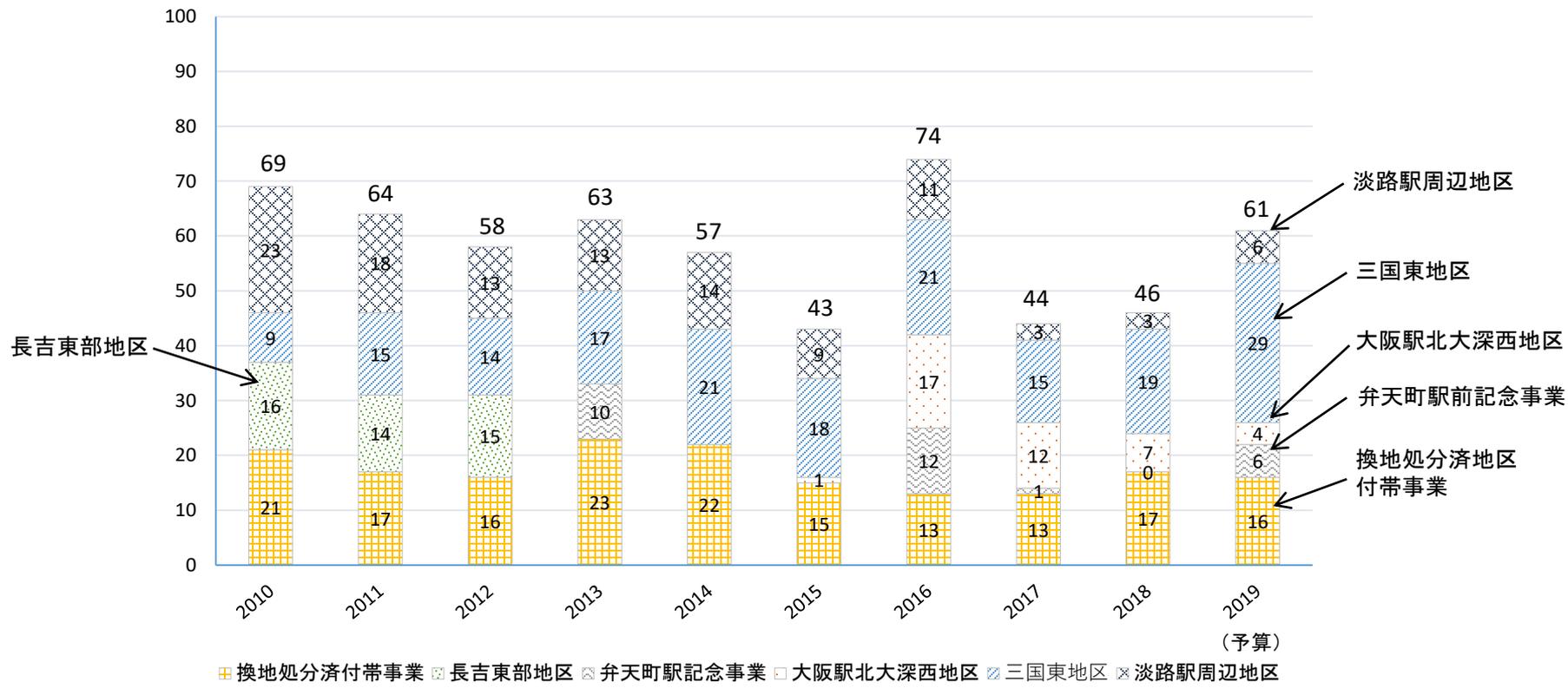
(取組項目) 公共施行の土地区画整理事業等の効率的実施

(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。

土地区画整理事業費(決算額)の推移

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る。

土地区画整理事業費の推移
単位:億円



淡路駅周辺地区土地区画整理事業について(1)

◆ 事業の目的

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、阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業にあわせ、駅前交通広場、幹線道路及び公園等の整備改善を目的としている。

◆ 事業概要

本地区は、阪急電鉄京都線・千里線淡路駅を中心に商店街が形成された古くからの市街地であるものの、この鉄道によって地区の東西の交通流が妨げられており、また、地区内は、老朽木造建物が密集しており狭隘な道路が多く防災上も問題があったため、密集状況の解消を図り駅前にふさわしい市街地の形成を図る必要があった。阪急連続立体交差事業にあわせて駅前の交通の円滑化を図るとともに、老朽木造建物の密集状態の解消によって防災性の向上と良好な住環境の整備を進めている。

◆ 施行期間

平成8年度から令和2年度（2020年度） ⇒ 平成8年度から 令和9年度（2027年度）

阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業の高架切替が平成29年度から令和6年度に延期されることに伴い、施行期間を7年間延長することとし、令和元年7月5日付けで第5回事業計画変更の公告を行った。

高架切替えが行われ現鉄道敷が撤去された後、地区西エリアの下水、水道、ガス等の埋設工事及び道路整備等を行い、仮換地引き渡しを行う計画であり、3年の期間を必要としている。

淡路駅周辺地区土地区画整理事業について(2)

◆ 事業により得られた効果

○防災性向上（密集市街地の解消）

- ・都市計画道路淡路駅前線（幅員16m）の整備・・・避難路・延焼遮断空間を確保
- ・土地の集約・整形化による密集市街地の解消・・・高度利用による耐火建築物への更新
- ・老朽木造建物の更新・・・建物移転により耐火性にすぐれた建築物に更新

○土地の高度利用（土地の共同化・集約化など）

- ・小規模な土地の権利者の土地を、再開発事業や共同化への参加の申出により集約化
- ・借地により細分化されていた土地の集約による高度利用
- ・宅地が整形化され、幅員6m以上の道路に面することになり、宅地の利用価値が増大

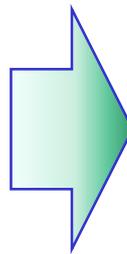
○関連事業の促進（連続立体交差事業用地の確保、JR淡路駅前の環境整備）

- ・平成28年度 新鉄道敷部分の建物移転完了・・・平成20年度より順次、連立工事に着手
- ・駅へのアプローチ空間の確保（都市計画道路淡路駅前線（幅員16m）の整備）

○土地の利活用の促進

- ・事業による建物移転の際に土地の高度利用が行われ、病院などの生活利便施設等が立地

都市計画道路淡路駅前線整備前



都市計画道路淡路駅前線整備状況



実施中の事業一覧(土地区画整理事業:公共団体施行)

	淡路駅周辺地区	三国東地区
施行地区の面積	8.9ヘクタール	39.1ヘクタール
土地所有者	350人	916人
借地権者	200人	613人
建物数	948戸(562棟)	4,778戸(1,575棟)
要移転建物数	915戸(556棟)	1,894戸(1,261棟)
都市計画決定日	平成6年12月14日	平成11年2月17日
事業計画決定日	平成8年5月10日	平成13年3月13日
仮換地指定日	平成14年12月24日	平成20年3月31日
換地処分予定年度	令和9年度	令和10年度
事業期間	32年	29年
総事業費	368億円	474億円
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・淡路駅前線(幅員:16m 延長:1,146m) ・阪急付属街路淡路駅前線(幅員:6m 延長478m) ・淡路駅前交通広場(面積:4,806㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ・庄内新庄線(幅員:30m 延長500m) ・西三国木川線(幅員:25m 延長728m) ・三国駅前線(幅員:16m 延長:—) ・三国東1~4号線(幅員:16m 延長:1,920m) ・三国東地区1~8号線(幅員:8~16m 延長:2,812m)
区画道路	幅員:6~12m 延長:1,416m	幅員:4~6m 延長:3,789m
公園	2箇所(面積:2,740㎡)	8箇所(面積:11,768㎡)