

安全・安心な三国東のまちづくり



まちづくりをはじめたきっかけは何？

この地区は交通利便性が高いのに、道路や公園の整備が不十分なまま市街化が進んだこともあって、老朽木造住宅が密集していて、道路幅も狭く、緊急車両の進入が難しいなど防災上の課題があったんだよ。
阪神・淡路大震災を契機に、土地区画整理事業によるまちづくりを望む声が地域住民のみなさんのなかで高まり、住民主体のまちづくりが進められてきたんだ。



そうなんだ、知らなかったよ！ 将来はどんなまちをめざしているの？

新大阪駅などに近い立地を活かした魅力ある住宅市街地をめざしているよ。道路や公園を整備し、老朽木造住宅の建替えが進むことで、子どもからお年寄りまで安全で安心して暮らせる、災害に強いまちづくりを進めているよ！



事業前のまちの様子



三国東地区のまちづくり

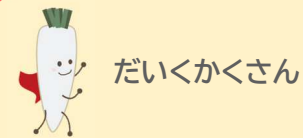
- 1 安全で災害に強い都市基盤の整備(道路・公園の整備)
- 2 快適でゆとりある住宅市街地の形成
- 3 新大阪駅に近接する立地特性を活かした、魅力あるまちづくり

ちょっと一息 「三国」の地名の由来

昔から大字蒲田の西部の一隅に三国島という小字地名があり、それによって阪急電車宝塚線の当地最寄駅名を三国駅と定めたことに影響を受けたのに由来します。
桓武天皇が長岡京造営のさいに開削した神崎川を三国川と呼称したことにもよります。



三国東のまちづくりを支えるメンバー



大規模な土地区画整理事業を象徴するまちづくりのキャラクター。「大」きな規模で「区画整理」を行い、大阪のまちを発展させてきた。現在は、淡路駅周辺地区と三国東地区で活躍中！



どんぶらこ〜と、淀川河川敷に流れ着いて、淀川区に住みついた川の妖精！頭のうえのバンジーは河川敷でみつけたお気に入り☆淀川区長のチャレンジを勝手にチェックするのが仕事。



マメまちづくりを象徴するキャラクター。「まめ」という小さいイメージに加え、「こまめ」「まち」づくりを「まっち」や「こまこま」という響きで、という想いを込めて名付けられた。大阪市内のいたるところで活躍中！



事業はどれくらい進んでいるの？

今は、**建物の移転や道路・公園の整備**を進めているところだよ！ちなみに、これまで地区内になかった公園は、事業で8か所整備されるんだ。地域に密着した身近な公園として、第1号公園(西三国高須公園)が、平成28年3月に完成しているよ。土地区画整理事業は、令和10年度に換地処分(事業完了)を予定しているよ。



西三国高須公園 (平成27年→現在)



西三国木川線 (平成21年→現在)

都市再生住宅等の活用

土地区画整理事業の建物移転に伴い、お住まいにお困りの方々に向けて、都市再生住宅等を活用しています。



新三国住宅2号館



東淡路第3住宅

地区のみなさまへ

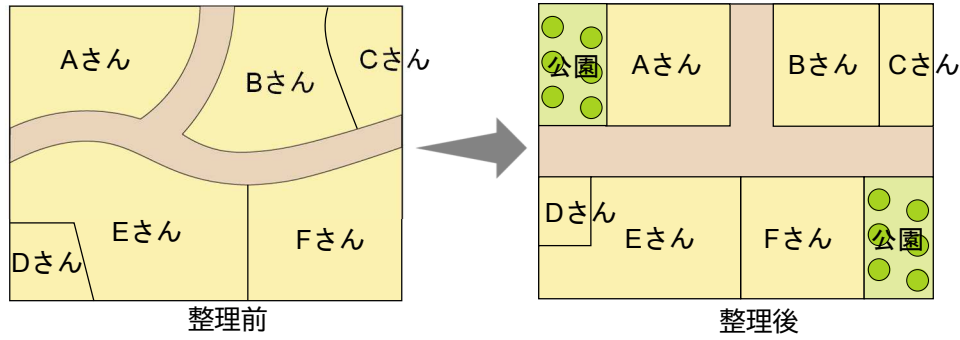


● 土地区画整理事業とは ●

土地の再配置と合わせて、道路・公園・下水道などの公共施設を面的・総合的に整備するまちづくり手法です。

事業を行うと道路や公園が整備され、土地も整形されることから、もとの位置から土地が多少移動することになります。

移動先の土地をこれまでの土地に対して「換地(かんち)」といいます。換地はこれまでの土地の位置、面積、利用状況、環境などの条件を考慮して定められます。もちろん、これまでの土地にかかる使用収益権などの権利は換地に移行されます。



道路や公園を整備するための用地は、土地所有者の皆さまから少しずつ提供していただくこととなります。これを「減歩(げんぷ)」といいます。したがって、換地の面積はこれまでの土地の面積よりも一般的に若干少なくなります。

● 移転について ●

仮換地(仮に換地となるべき土地)が指定されると建物を仮換地へ移転することになります。今後移転の時期が近づいてきましたら、大阪市の担当者が皆さまにご説明に伺い、事業へのご協力をお願いしてまいります。

移転補償費について

大阪市からお支払いする補償金は、移転や立退きに要した実費ではなく、一定の基準(※)に基づいて算定し、外部委員によって組織される「大阪市補償審査委員会」に一件ごと付議して補償金を決定しています。そのうえで、皆さま一人ひとりに補償金の内容を説明しご理解を得て大阪市と移転補償契約をしていただきます。

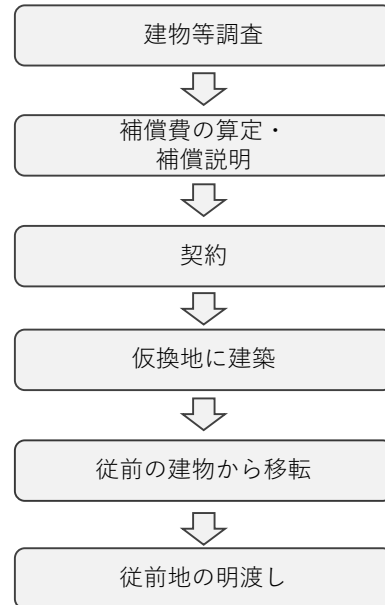
補償内容の例



※基準
「土地区画整理事業施行に伴う建築物等の移転又は除却による損失補償基準」

移転手順について

一般的な建物等移転の手順は次のとおりです。(1回移転の場合)



移転がお済みでない方へ

>>> 早期の建物調査に取り組んでいます

まだ移転時期が来ていない建物所有者の方で、移転に先行して「建物調査」を希望される方は、当事務所までご相談ください。
※先行して「建物調査」をすることにより、移転時期に速やかに手続きを進めることができます。
※「建物調査」を実施しても建物補償金額の提示は、移転時期が来てからになります。



>>> 都市再生住宅等のご案内

事業による建物移転に伴い、お住まいにお困りの方々(借家人、借地人が対象)に向けて、都市再生住宅等をご案内しています。入居には一定の条件を満たす必要がありますので、希望される方は当事務所までご相談ください。

● 仮換地先で建築物を建てる場合 ● — 土地区画整理境界明示申請 — 【土地区画整理法 第76条第2項】

土地区画整理事業を施行している区域内で新築や増改築を行う場合は、大阪市長の許可が必要です。【土地区画整理法 第76条第1項】

この許可を受けるためには**施行者の意見書**(事業への支障の有無を記載)が必要となるので、施行者に申請してください。【土地区画整理法 第76条第2項】

施行者が仮換地の測量を行い、土地区画整理境界明示書(意見書及び明示図記載)を交付します。詳しくは当事務所までご相談ください。

● 仮換地を証明する書類が必要な場合 ● — 仮換地証明書等の発行 —

仮換地指定から換地処分までの間、その従前地の仮換地指定状況等がどのようになっているのかを施行者が証明する書類を「**仮換地証明書**」といいます。登記・融資等の手続きの際に「**仮換地証明書**」のほか、**仮換地の位置を示す「仮換地図」**などを発行しています。詳しくは当事務所までご相談ください。

● 土地の分・合筆をする場合 ●

土地の分筆または合筆をされる場合は、登記所(法務局)へ申請する前に土地区画整理事務所の経由が必要となります。詳しくは当事務所までご相談ください。

● 土地の売買などについて ●

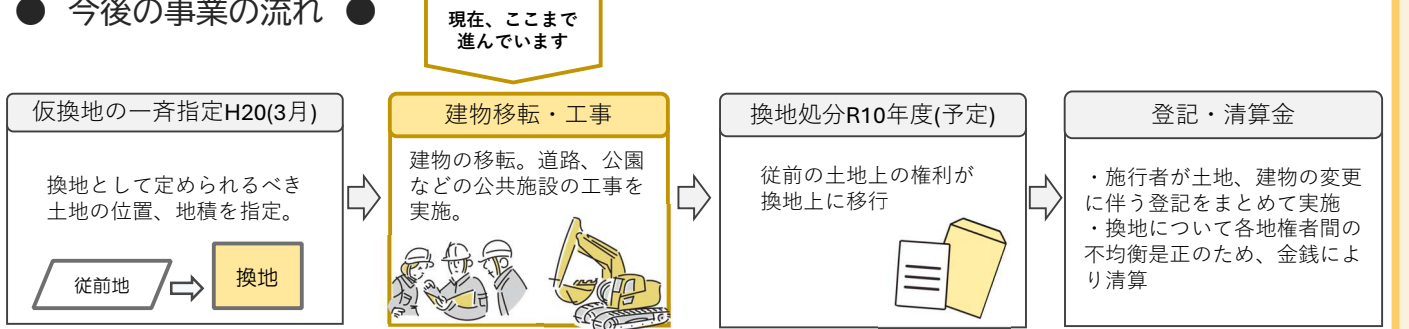
事業の途中であっても土地を売買することができます。仮換地が指定されていれば、その仮換地の売買がなされることが通例ですが、登記は換地処分が行われるまでは従前の土地のままとなります。詳しくは当事務所までご相談ください。

「大阪市行政オンラインシステム」を活用した電子申請サービスについても利用可能です

- 仮換地証明書の発行 ※仮換地証明書の発行申請には、マイナンバーカード等の電子証明書が必要です。
- 土地区画整理境界明示申請(地区境界明示)
- 土地区画整理境界明示申請(土地区画整理法第76条第2項)
- 施行者管理地の一時使用許可申請



● 今後の事業の流れ ●

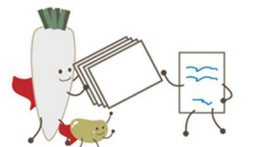


● 区画整理事務所からのお知らせ ●

「換地不交付」をご存じですか？
仮換地の指定を取り消して従前の土地を金銭清算できます。

仮換地の引渡しがお済でない土地所有者の方から、「換地不交付」をお申し出いただくにより、将来仮換地をお渡しする代わりに、従前の土地を金銭で清算し、仮清算金を受け取ることができます。

ただし、換地不交付の適用には一定の条件がございますので、詳しくは当事務所までご相談ください。



お問い合わせ

淡路・三国東土地区画整理事務所
〒532-0004 大阪市淀川区西宮原2丁目6番54号
電話:06-6399-1392(代) FAX:06-6399-1476

もっと事業のことを
知りたい方はこちら！

