

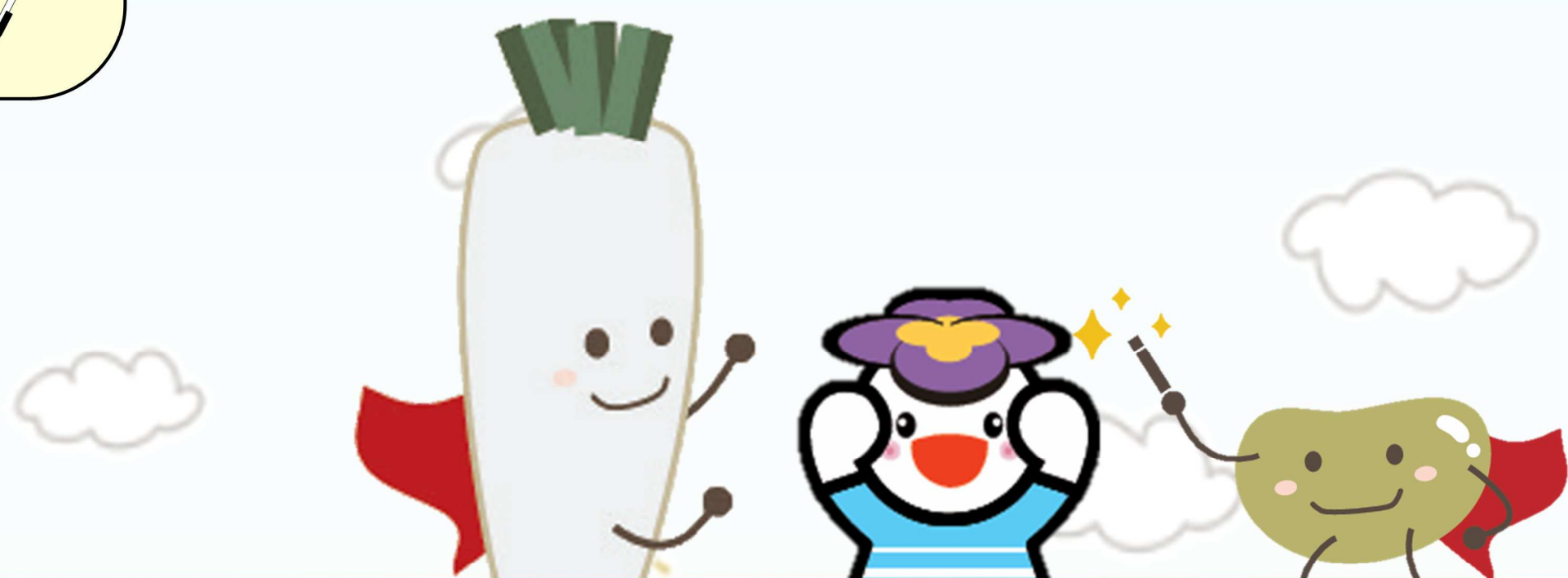
大阪都市計画事業 三国東地区 土地地区画整理事業



お問い合わせ先

淡路・三国東土地地区画整理事務所

〒532-0004 大阪市淀川区西宮原 2丁目 6番 5 4号
電話：06-6399-1392（代） FAX：06-6399-1476



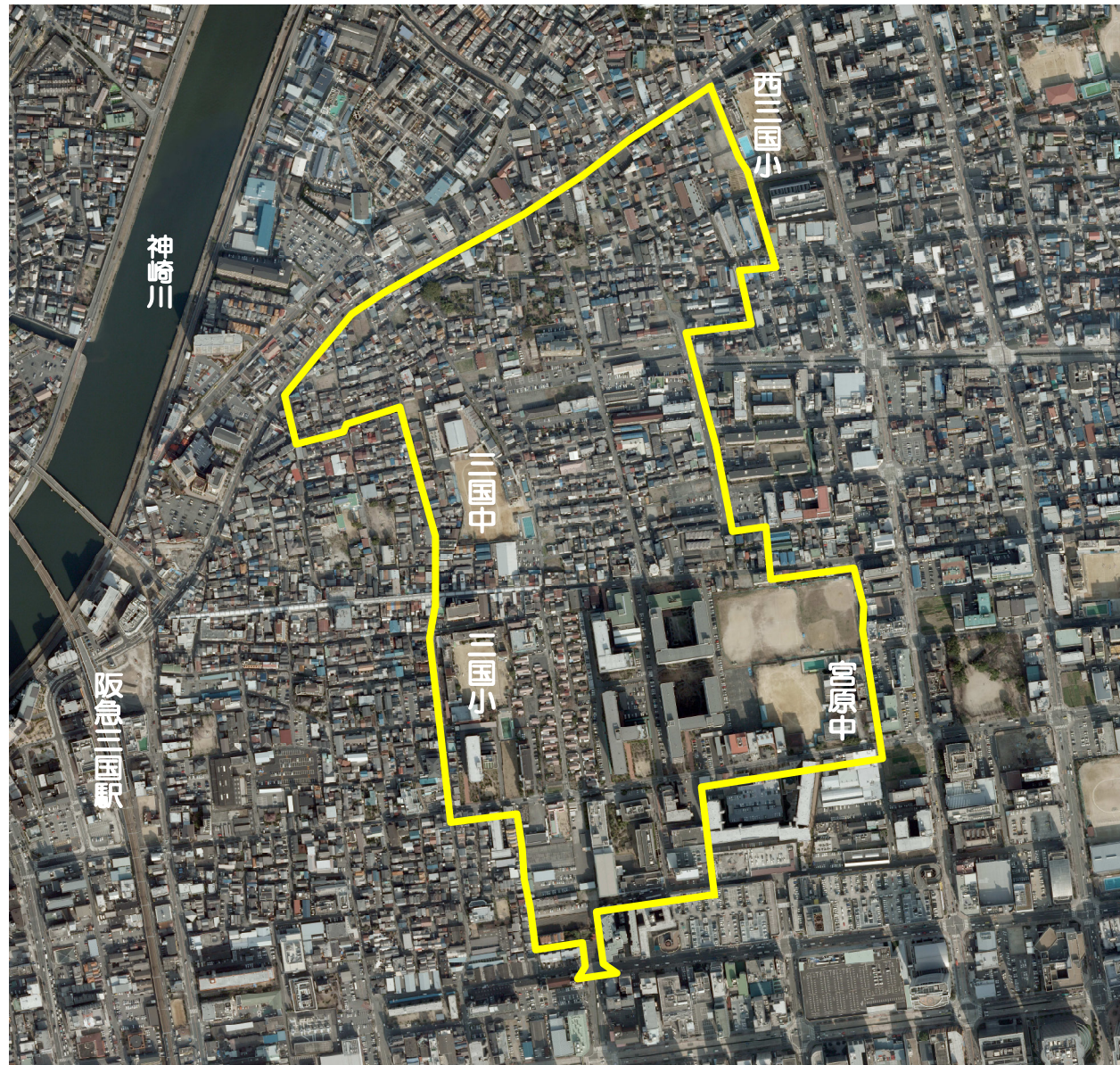
子どもからお年寄りまでが、安心して暮らせる ふれあいのあるまちづくり

三国東地区は大阪市北部に位置し、JR・新幹線・オオサカメトロ新大阪駅、オオサカメトロ東三国駅及び阪急三国駅に近く、北の玄関口である新大阪に隣接する面積約39haの地区です。本地区は交通至便な地区でありながら道路、公園などが未整備のまま市街化が進み老朽木造住宅が密集しており、居住環境や防災性の観点から整備が必要な地区です。

平成7年の阪神・淡路大震災を契機として、まちづくりに対する機運が高まり「三国東地区まちづくり協議会」が発足、まちづくり勉強会など、住民による積極的なまちづくり活動が進められてきました。

三国東地区まちづくり協議会の要望を踏まえた計画案を作成し、平成10年度に都市計画を決定。平成12年度には事業計画を決定し、平成20年3月には、仮換地の指定を行いました。

今後も地元の皆様と共に、「子どもからお年寄りまで、安全で安心して暮らせることのできる魅力あるまちづくり」を進めてまいります。



※ この写真の黄線は、施行区域を表しており、印刷ずれの箇所もありますのでご了承ください。(平成19年1月撮影)

事業のあらまし

- 1. 事業の名称**
大阪都市計画事業
三国東地区土地区画整理事業
- 2. 施行者**
大阪市
- 3. 施行地区面積**
約39.1ha
- 4. 事業施行期間**
平成12年度(2000年度)から
令和10年度(2028年度)予定
- 5. 総事業費**
約474億円
- 6. 公共施設の整備**

施行地区の位置



●道路

	幅員	延長	面積
都市計画道路			
庄内新庄線	30m	500m	14,975㎡
西三国木川線	25m	728m	18,310㎡
三国駅前線	16m	1,920m	31,197㎡
三国東1号線～4号線			
三国東地区1号線～8号線	8～16m	2,812m	23,931㎡
区画道路	4～6m	3,713m	20,940㎡
合計		9,673m	109,353㎡

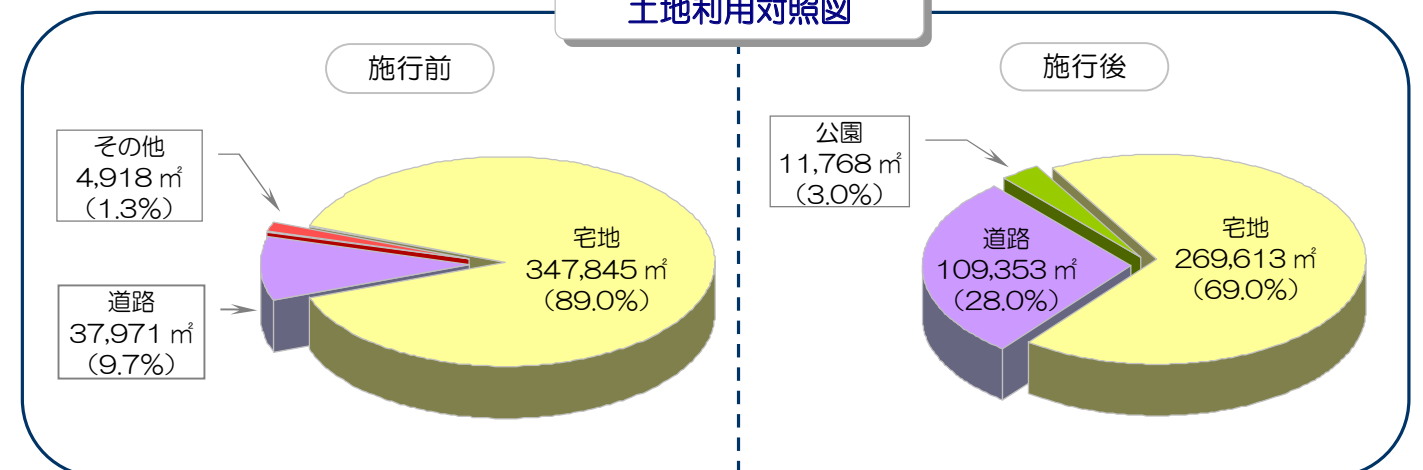
●公園

公園(8ヶ所)	面積
1号公園	1,000㎡
2号公園	1,025㎡
3号公園	1,198㎡
4号公園	2,579㎡
5号公園	1,118㎡
6号公園	1,100㎡
7号公園	1,366㎡
8号公園	2,382㎡
合計	11,768㎡

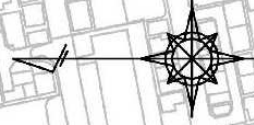
7. 平均減歩率

約24% (減歩緩和用地の取得により、平均減歩率は約13%となります。)

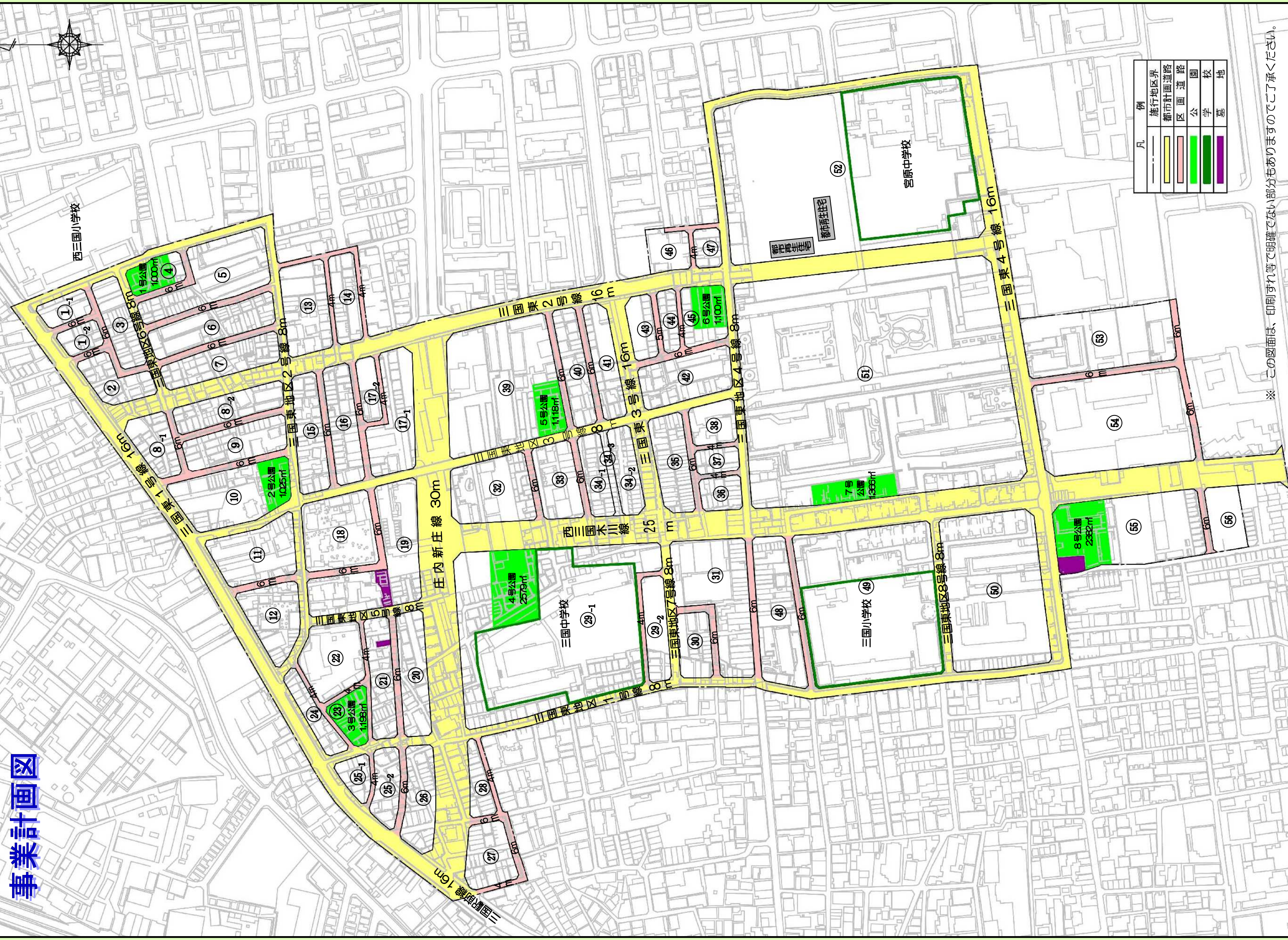
土地利用対照図



事業計画図



西三国小学校



凡	例
---	施行地区境界
---	都市計画道路
---	区画道路
---	公園
---	学校
---	墓地

※ この図面は、印刷ずれ等で明確でない部分もありますのでご了承ください。

地区計画の概要

三国東地区では、地元の皆様で検討された《安全》《安心》《快適》を実現するための「まちづくりルール」をもとに「地区計画」の都市計画決定をしました。

なお、建築物などに関する制限（概要）は次のとおりです。



用途の制限	①用途地域による建築物の用途の制限に加えて、風俗施設・遊戯施設・宿泊施設が禁止されます。 ②A地区においては、①に加えて、物販店舗・飲食店等について床面積 1,500㎡以下に制限されます。（地区については、上の図面をご参照ください）
壁面の位置の制限	①敷地面積 100㎡以上（500㎡未満）で、三国東地区土地区画整理事業で整備する幅員 8m以上の都市計画道路に面する敷地の場合、建築物の壁面等について、原則として、道路境界線から 50cm 以上の後退が必要です。（制限の位置については、上の図面をご参照ください） ②敷地面積 500㎡以上の場合、建築物の壁面等について、道路境界線から 1m以上の後退が必要です。

※地区計画のお問い合わせ…計画調整局計画部都市計画課（大阪市役所7階）電話 06-6208-7882

詳細については、大阪市計画調整局ホームページをご覧ください。

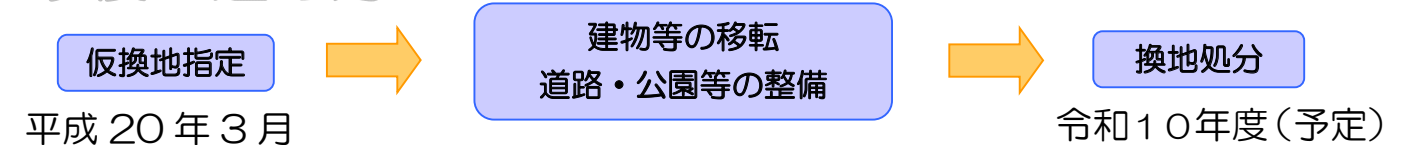
【URL】 <https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005302.html>

事業のあゆみ

- 平成 7年 9月：阪神・淡路大震災を契機として、防災性の向上等のため
区画整理によるまちづくりの実現を望む機運が高まる
- 平成 9年 7月：三国東地区まちづくり協議会の設立
- 平成10年 8月：三国東地区まちづくり協議会
「まちづくり構想案」及び要望書を大阪市長に提出
- 平成11年 2月：土地区画整理事業の都市計画決定
- 平成12年 2月：三国東地区まちづくり協議会
「事業計画構想図」及び要望書を大阪市長に提出
- 平成13年 3月：土地区画整理事業の事業計画決定
- 平成13年 7月：事業計画の変更（第1回）
- 平成14年 2月：土地区画整理審議会の設置
- 平成18年 4月：仮換地案の概略位置の提示
（個別説明・要望調整）
- 平成19年10月：仮換地指定（案）の供覧
- 平成19年 6月：事業計画の変更（第2回）
- 平成20年 3月：土地区画整理事業の仮換地指定
- 平成21年 4月：地区計画の決定、用途地域・容積率の変更
- 平成23年10月：都市再生住宅（借家人住宅）竣工＜Ⅰ期＞
- 平成25年 7月：事業計画の変更（第3回）
- 平成29年 1月：都市再生住宅（借家人住宅）竣工＜Ⅱ期＞
- 平成30年11月：事業計画の変更（第4回）
- 令和 5年11月：事業計画の変更（第5回）
- 令和 6年 9月：事業計画の変更（第6回）
- 令和 7年12月：地区計画の変更



今後の進め方



事業実施中の各種手続きについて

- ★ 建物などを建てる時
土地区画整理事業施行地区内において、建築物の新築、改築、増築をされる場合は、建築確認申請の前に土地区画整理法第76条の規程による許可が必要となり、申請にあたっては土地区画整理事業施行者の意見が必要となります。
- ★ 土地の分・合筆をする時
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。
- ★ 仮換地証明の発行
登記・融資等の手続の際に、従前の土地と仮換地の内容を記載した仮換地証明を発行します。