

大阪都市計画事業
三国東地区土地区画整理事業

事業計画書

(第5回変更)

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	2
1	設計説明書	2
(1)	土地区画整理事業の目的	2
(イ)	目的	2
(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)	土地利用の現況	3
(ニ)	道路、公園の現況	3
(ホ)	宅地、建物の現況	3
(ヘ)	上・下水道、ガス等の供給処理施設の現況	3
(ト)	公益的施設の現況	3
(3)	設計の方針	4
(イ)	土地利用計画	4
(ロ)	人口計画	4
(ハ)	公共施設計画	4
(ニ)	公益的施設計画	4
(ホ)	供給処理施設計画	4
(4)	整理施行前後の地積	5

(イ)	土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ)	減歩率計算表	6
(5)	保留地の予定地積	6
(6)	公共施設整備改善の方針	6
(イ)	都市計画との関連	6
(ロ)	公共施設整備改善の方針	7
①	道路	7
②	公園	7
	公共施設別調書	8
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	9
2	設計図	9
第4	事業施行期間	9
第5	資金計画書	9
1	収入	9
2	支出	10
3	年度別歳入歳出資金計画表	11

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

大阪都市計画事業三国東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、JR新大阪駅、オオサカメトロ東三国駅及び阪急電鉄三国駅に近く、新大阪駅周辺土地区画整理事業施行地区（平成元年5月31日付け換地処分公告）の西側に隣接する面積約39.1ヘクタールの地区である。

(2) 施行地区位置図

添付図面1のとおり 縮尺1/25,000

(3) 施行地区の区域

本施行地区区域内の町、丁目名は、大阪市淀川区西三国二丁目の全部、西三国一丁目・西三国三丁目・西三国四丁目・西宮原二丁目・西宮原三丁目・三国本町二丁目・三国本町三丁目・十八条二丁目・十八条三丁目の各一部である。

(4) 施行地区区域図

添付図面2のとおり 縮尺1/1,000

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

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する。

(ロ) 区域選定の理由

本施行地区は、都市計画道路庄内新庄線及び西三国木川線の整備を行い、本市北部地域における幹線道路ネットワークの確立と防災上危険な老朽木造密集市街地の解消をめざすとともに、基盤整備済みの新大阪駅周辺地区との連続性を図る必要がある範囲の内、土地利用の状況や事業の整備効果、施行期間、資金計画等を勘案し、約39.1ヘクタール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、明治43年(1910年)に現在の阪急電鉄の前身である箕面有馬電気軌道の梅田・宝塚間の開通に伴う三國駅の設置により、農地であった当地区周辺の市街化が進み、大正14年(1925年)の第二次市域拡張に伴い、当時の西成郡下の町村から大阪市に編入された地域で、その後の第二次大戦による戦禍からまぬがれてきた地区である。

また、昭和39年(1964年)の東海道新幹線開通による新大阪駅設置・昭和44年(1969年)の御堂筋線及び昭和45年(1970年)の高速鉄道1号線(オオサカメトロ御堂筋線)開通により、その周辺から建物の高層化など宅地の高度利用化が進行している地区である。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内の人口は約9,700人(約4,000世帯)であり、人口密度は約250人/haである。

(ハ) 土地利用の現況

地区南部は、比較的大きな街区で構成され大規模な集合住宅や工場などの敷地として利用されており、地区北部は、主として狭小宅地が多く老朽木造住宅が密集する住宅地として利用されている。

また、地区中央部は、阪急電鉄三国駅から地区の中央を東西に商店が連なっており、地域における利便性の高い商業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、老朽木造住宅密集地に幅員 4 m 未満の狭隘な道路が多く、行き止まり道路も多い状況である。

幅員 6 m 以上の道路は、東西道路として地区北部の市道（通称・三国大通）、地区中央部の商店街道路および宮原中学校南側道路等があるが、南北道路としては、一部の区間が存在するもののいずれの道路も南北に貫いてはいない。

全般的に狭隘な道路が輻輳しており、緊急車両等の進入が困難なところが多く、防災上問題が多い状況である。

公園は、地区内には存在しない。

(ホ) 宅地、建物の現況

商業・住居等の用に供する宅地は、地区北部に小規模なものが多く、一部大規模な土地の所有者が存在するが、土地利用としては、ほとんどが借地等の狭小な住宅画地として利用されている。地区南部は、集合住宅及び工場等の大規模画地として利用されている。

また、建物については、木造が全体の約 83 パーセントを占めている。特に地区北部においては、昭和 40 年以前に建築された木造 2 階建以下の住宅がほとんどを占め、建物の更新時期がきており、防災上問題がある。

地区南部の、集合住宅・工場等は、昭和 40 年以降に建築された鉄筋コンクリート造及び鉄骨造で中高層の建物が多い。

(ヘ) 上・下水道、ガス等の供給処理施設の現況

上・下水道、ガス及び電気等の供給処理施設は、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) 公益的施設の現況

地区内には、教育施設として三国小学校、三国中学校、宮原中学校の 3 校があり、保育施設として市立の三国保育所と私立の保育園の 2 保育園が存在する。

また、商店街に淀川西三国二特定郵便局がある。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

阪急電鉄三国駅から地区中央部を東西に商店が連なっており、地区中央部周辺は安全性と利便性の高い住宅地をめざした土地利用を図るよう計画する。

地区北部の旧街道沿いには歴史的価値の高い建物がある等、特色のあるまち並みを形成しており、その景観を活かした個性のある住宅地としての土地利用を図るよう計画する。

また、地区内に多く存する狭小宅地については、建物の協調的な更新を促すこと等により、地域全体の防災性や安全性の向上を図るよう計画する。

地区南部の準工業地域は、工場や業務系を基本とした土地利用を図るよう計画する。

(ロ) 人口計画

本施行地区における計画人口は、約10,000人と想定している。

(ハ) 公共施設計画

幹線街路である都市計画道路庄内新庄線（幅員30m）及び西三国木川線（幅員25m）は、地区と地区外とを結ぶ広域アクセス道路として、補助幹線街路である都市計画道路三国東1号線～三国東4号線（幅員16m）は、幹線街路への円滑なアクセスを確保するよう配置することにより、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る。

区画街路である都市計画道路三国東地区1号線～三国東地区8号線（幅員8m）は、幹線街路及び補助幹線街路で囲まれる区域内に、避難路や緊急車両の進入路となる防災性の高い道路として配置する。

区画道路（幅員4m～6m）は、土地利用を勘案し良好な宅地形成に資するとともに、通過交通を極力排除するよう適正に配置する。

公園については、地区面積の3パーセントを確保し、広幅員都市計画道路（16m以上）に囲まれた街区内に、将来の土地利用を勘案し適宜配置する。

また、全ての公園を幅員8m以上の道路に接して計画することにより、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す。

(ニ) 公益的施設計画

地区に存在する三国小学校・三国中学校・宮原中学校については、周辺の道路計画及び土地利用計画とあわせ可能な限り整形化を図り、学校および通学路の利便性及び安全性の向上をめざす。

(ホ) 供給処理施設計画

上・下水道、ガス等の施設は、道路計画にあわせて移設する。

また、電気・電話等についても、道路計画にあわせて移設するが、可能な限り地中化の推進を図る。

(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	10,698.00	2.74		-	-	
		計	10,698.00	2.74		-	-	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	27,273.00	6.98		109,353	27.99	
		公 園	-	-		11,768	3.01	
		計	27,273.00	6.98		121,121	31.00	
合 計		37,971.00	9.72		121,121	31.00		
宅 地	民 有 地	田	10,423.06	2.67	34	269,613	69.00	
		畑	19.00	0.01	1			
		宅 地	232,511.96	59.51	1,156			
		池 沼	152.91	0.04	4			
		山 林	198.00	0.05	1			
		墓 地	274.00	0.07	1			
		寺院敷地	779.00	0.20	2			
		公衆用道路	1,209.38	0.31	19			
		雑種地	1,724.81	0.44	7			
		計	247,292.12	63.29	1,225			
	国有地		467.70	0.12	4			
	地方公共団体用地		57,919.15	14.82	53			
	公共施設充当地		42,166.05	10.79	180			
	合 計		347,845.02	89.02	1,462	269,613	69.00	
保 留 地		-	-	-	-	-		
測量増減		4,917.98	1.26		-	-		
総 計		390,734.00	100.00		390,734	100.00		

(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を) ㎡	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	公共保留地合減歩率	公共減歩率	公共保留地合減歩率
347,845.02	352,763.00 (310,596.95)	269,613	269,613	83,150.00 (40,983.95)	83,150.00 (40,983.95)	23.57 (13.20)	23.57 (13.20)

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)	整理後宅地価格総額 (予想)	宅地価格総額の増加額	整理後1平方メートル当りの方メートル当り価格 円/㎡	保留地と取得し得る最大の積	保留地積	割合	摘要
千円 96,072,562	千円 86,209,583	千円 △ 9,862,979	円/㎡ -	㎡ -	㎡ -	% -	

△は負号

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		年 月 日	備 考
市 街 化 区 域		昭和 45 年 6 月 20 日	大阪府告示第 831 号
地 域 地 区	用途地域	第 1 種住居地域	平成 21 年 4 月 10 日変更 大阪市告示第 379 号
		近隣商業地域	
	準工業地域		
	その他	準防火地域	昭和 48 年 8 月 31 日 大阪市告示第 505 号
都 市 施 設	道 路	I・2・2 庄内新庄線	昭和 39 年 9 月 3 日変更 建設省告示第 2563 号
		I・3・29 西三国木川線	昭和 36 年 8 月 24 日変更 建設省告示第 1854 号
		3・4・11 三国駅前線	平成 11 年 2 月 17 日変更 大阪市告示第 117 号
		3・4・30 三国東1号線	平成 11 年 2 月 17 日 大阪市告示第 117 号
		3・4・31 三国東2号線	
		3・4・32 三国東3号線	
		3・4・33 三国東4号線	
		7・6・41 三国東地区1号線	
		7・6・42 三国東地区2号線	
		7・6・43 三国東地区3号線	
		7・6・44 三国東地区4号線	
		7・6・45 三国東地区5号線	
		7・6・46 三国東地区6号線	
		7・6・47 三国東地区7号線	
7・6・48 三国東地区8号線			

事 項		年 月 日	備 考
都 市 施 設	下水道	大阪市十八条処理区公共下水道	昭和 36 年 3 月 16 日 建設省告示第 465 号
		大阪市大野処理区公共下水道	
市 街 地 開 発 事 業	大阪都市計画 三国東地区土地区画整理事業	平成 11 年 2 月 17 日	大阪市告示第 116 号
地区計画	三国東地区地区計画	平成 21 年 4 月 10 日	大阪市告示第 378 号

(ロ) 公共施設整備改善の方針

① 道路

幹線街路としては、広域的な交通を分担するとともに地区の東西・南北方向の骨格を形成する庄内新庄線（幅員 30 m）・西三国木川線（幅員 25 m）を整備する。

補助幹線街路としては、幹線街路へのアクセス道路および火災時の延焼遮断帯ともなる三国東 1 号線～4 号線（幅員 16 m）を整備する。

幹線街路・補助幹線街路については、歩車道分離とし、安全柵・植栽等を設け、電気・電話等の施設は可能な限り地中化を図る。

さらに、地域の避難路や緊急車両の進入路ともなる、区画街路・三国東地区 1 号線～三国東地区 8 号線（幅員 8 m）は、コミュニティー道路としての整備をめざす。

区画道路（幅員 4 m～6 m）については、宅地へのアプローチ道路としての機能を確保するよう整備する。

② 公園

公園については、「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、1,000～2,500㎡の街区公園を計 8 箇所適正に配置し、地区面積の 3 パーセントを確保する。また、可能な限り災害時の緊急施設としての防火水槽等を整備するとともに、災害時の一次避難地としての機能を確保する。

公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	備考	
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
街路	幹線街路	1・2・2 庄内新庄線	◇	30	500	14,975	標準断面 6.5 - 7.0 - 3.0 - 7.0 - 6.5	
		1・3・2.9 西三国木川線	◇	25	728	18,310	標準断面 4.5 - 7.0 - 2.0 - 7.0 - 4.5	
		小計			1,228	33,285		
	補助幹線街路	3・4・1.1 三国駅前線	◇	16	-	124	標準断面 4.5 - 7.0 - 4.5	
		3・4・3.0 三国東1号線	◇	16	614	9,870	標準断面 4.5 - 7.0 - 4.5	
		3・4・3.1 三国東2号線	◇	16	750	12,155	標準断面 4.5 - 7.0 - 4.5	
		3・4・3.2 三国東3号線	◇	16	191	3,156	標準断面 4.5 - 7.0 - 4.5	
		3・4・3.3 三国東4号線	◇	16	365	5,892	標準断面 4.5 - 7.0 - 4.5	
		小計			1,920	31,197		
		区画街路	7・6・4.1 三国東地区1号線	◇	8・16	752	7,253	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0
	7・6・4.2 三国東地区2号線		◇	8	609	4,907	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0	
	7・6・4.3 三国東地区3号線		◇	8	427	3,484	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0	
	7・6・4.4 三国東地区4号線		◇	8	559	4,505	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0	
	7・6・4.5 三国東地区5号線		◇	8	99	810	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0	
	7・6・4.6 三国東地区6号線		◇	8	110	899	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0	
	7・6・4.7 三国東地区7号線		◇	8	121	981	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0	
	7・6・4.8 三国東地区8号線		◇	8	135	1,092	標準断面 2.0 - 4.0 - 2.0	
	小計				2,812	23,931		
	区画道路		幅員 = 6 m			2,629	16,651	
		幅員 = 5 m			55	291		
幅員 = 4 m				1,029	3,998			
小計				3,713	20,940			
計			9,673	109,353				
公園	第1号公園				1,000			
	第2号公園				1,025			
	第3号公園				1,198			
	第4号公園				2,579			
	第5号公園				1,118			
	第6号公園				1,100			
	第7号公園				1,366			
	第8号公園				2,382			
計				11,768				
合計					121,121			

(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

別添図面3のとおり 縮尺1/1,000

第4 事業施行期間

自 平成 13年 3月13日

至 令和 11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
国庫補助金	23,315,897	
市 費	20,350,103	
計	43,666,000	
公共施設管理者 負担金	3,684,000	公園事業
合 計	47,350,000	

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 造	道 路 街 路	m	5,960	4,149,857		
		築造費	区画道路	m	3,713	703,165	
		公 園 施設費	m ²	11,768	155,838		
		計		—	5,008,860		
	移 転	建 物 移転費	戸	1,894	28,075,798		
		計		1,894	28,075,798		
	移 設	電 柱 移設費	本	176	103,524		
		ガ ス 移設費	m	5,657	242,864		
		電 纜 移設費	m	—	—		
		上水道移設費	m	5,980	245,825		
		下水道移設費	m	74	2,785		
		計		—	594,998		
	該法 当2 事条 業2 費項	上 水 道	m	1,439	79,305		
		ガ ス	m	940	24,180		
計			2,379	103,485			
整 地 費		m ²	8,921	647,976			
調 査 設 計 費		式	—	1,496,981			
営 繕 費		式	—	273,257			
そ の 他	その他工事費	式	—	653,952			
	用地国債利子等	式	—	248,816			
工 事 費 計				37,104,123			
減 価 補 償 費		m ²	42,166	9,862,979			
計				46,967,102			
事 務 費		式	—	382,898			
合 計				47,350,000			

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分	平成11年度	平成12年度	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	50,670	258,346	1,471,139	862,760	1,095,187	484,203	486,865	67,250
	補償費	832,319	1,221,022	1,143,406	622,003	2,386,001	1,404,985	1,208,026	349,518
	事務費	13,011	6,632	66,455	34,738	68,812	28,718	27,609	10,232
	計	896,000	1,486,000	2,681,000	1,519,501	3,550,000	1,917,906	1,722,500	427,000
歳入	国 費	448,000	753,800	1,359,000	776,100	1,882,400	992,500	887,300	207,900
	市 費	448,000	732,200	1,322,000	743,401	1,667,600	925,406	835,200	219,100
	公共施設 管理者負担金	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	896,000	1,486,000	2,681,000	1,519,501	3,550,000	1,917,906	1,722,500	427,000
差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	0	
借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	

(単位：千円)

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	平成25年度	平成26年度	
歳出	工事費	55,292	827,769	628,225	337,195	1,311,645	1,556,868	2,026,532	1,808,472
	補償費	695,699	0	0	0	0	0	0	0
	事務費	19,009	24,231	28,970	4,102	10,271	5,235	5,877	7,926
	計	770,000	852,000	657,195	341,297	1,321,916	1,562,103	2,032,409	1,816,398
歳入	国 費	447,900	450,950	462,400	65,656	892,146	975,770	990,112	1,089,050
	市 費	322,100	401,050	194,795	80,641	284,770	363,333	747,297	551,848
	公共施設 管理者負担金	0	0	0	195,000	145,000	223,000	295,000	175,500
	計	770,000	852,000	657,195	341,297	1,321,916	1,562,103	2,032,409	1,816,398
差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	0	
借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	

(単位：千円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	
歳出	工事費	1,982,191	1,568,820	1,924,211	1,477,300	1,589,557	2,491,349	1,384,979	2,419,238
	補償費	0	0	0	0	0	0	0	0
	事務費	6,274	6,989	5,457	554	1,797	0	0	0
	計	1,988,465	1,575,809	1,929,668	1,477,854	1,591,354	2,491,349	1,384,979	2,419,238
歳入	国費	968,230	793,136	995,451	695,722	693,076	1,201,774	364,854	1,015,923
	市費	968,035	707,370	892,817	718,862	697,428	937,126	646,025	1,023,815
	公共施設 管理者負担金	52,200	75,303	41,400	63,270	200,850	352,449	374,100	379,500
	計	1,988,465	1,575,809	1,929,668	1,477,854	1,591,354	2,491,349	1,384,979	2,419,238
差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	0	
借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	

(単位：千円)

区 分	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	計	摘要
歳出	工事費	495,958	3,082,902	2,244,113	1,615,891	1,031,820	467,375	37,104,122
	補償費	0	0	0	0	0	0	9,862,979
	事務費	0	0	0	0	0	0	382,899
	計	495,958	3,082,902	2,244,113	1,615,891	1,031,820	467,375	47,350,000
歳入	国費	134,979	1,380,892	989,347	744,391	451,425	205,713	23,315,897
	市費	137,168	1,383,081	991,535	746,581	453,615	207,904	20,350,103
	公共施設 管理者負担金	223,811	318,929	263,231	124,919	126,780	53,758	3,684,000
	計	495,958	3,082,902	2,244,113	1,615,891	1,031,820	467,375	47,350,000
差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	
借入金	0	0	0	0	0	0	0	