

# おしらせ

令和8年1月 発行

大阪市都市整備局

淡路・三国東土地区画整理事務所

電話 06-6399-1392

FAX 06-6399-1476

### ■地区計画の変更について公告しました

平素は三国東地区土地区画整理事業にご理解、ご協力をいただき誠にありがとうございます。さて、地区計画の変更について、手続きを進めてまいりましたが、令和7年12月12日に開催された大阪市都市計画審議会にて原案どおり可決されました。その後、令和7年12月25日付けで地区計画の変更について告示しました。

大阪市公報(第7131号)については、大阪市HPをご覧ください。

変更の内容については裏面に記載しておりますのでご参照ください。



【大阪市公報第7131号】

### <移転がお済でない方へ>

#### ■早期の「建物調査」に取り組んでいます※1

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、当事務所までお問い合わせください。※2

※1 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。

※2 「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。

### ■「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～

仮換地の引き渡しがお済みでない土地所有者の方から、「換地不交付」を申し出いただくことにより、将来仮換地をお渡する代わりに、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お問い合わせください。

### 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を令和6年4月1日から開始しました

大阪市都市整備局では、令和6年4月1日から区画整理関係手続きの一部の申請等について「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を開始しました。

これまで窓口で行っていた申請等が、タブレットやスマートフォンなどからも提出できるほか、手数料等の支払いができるようになります。手数料の支払いは、電子決済（クレジットカード、PayPay等）の支払いができるようになります。

電子申請が可能な手続きは次のとおりです。

- ・ 仮換地証明証の発行…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申請書が必要です。
- ・ 土地区画整理境界明示申請
- ・ 土地区画整理境界明示申請（土地区画整理法76条）
- ・ 施行者管理地の一時使用許可申請

※ご利用には大阪市行政オンラインシステム利用者情報の登録が必要です。

※窓口又は郵送による申請もこれまでどおり行えます。

※窓口による申請にかかる手数料の支払いは従来どおり現金のみとなります。



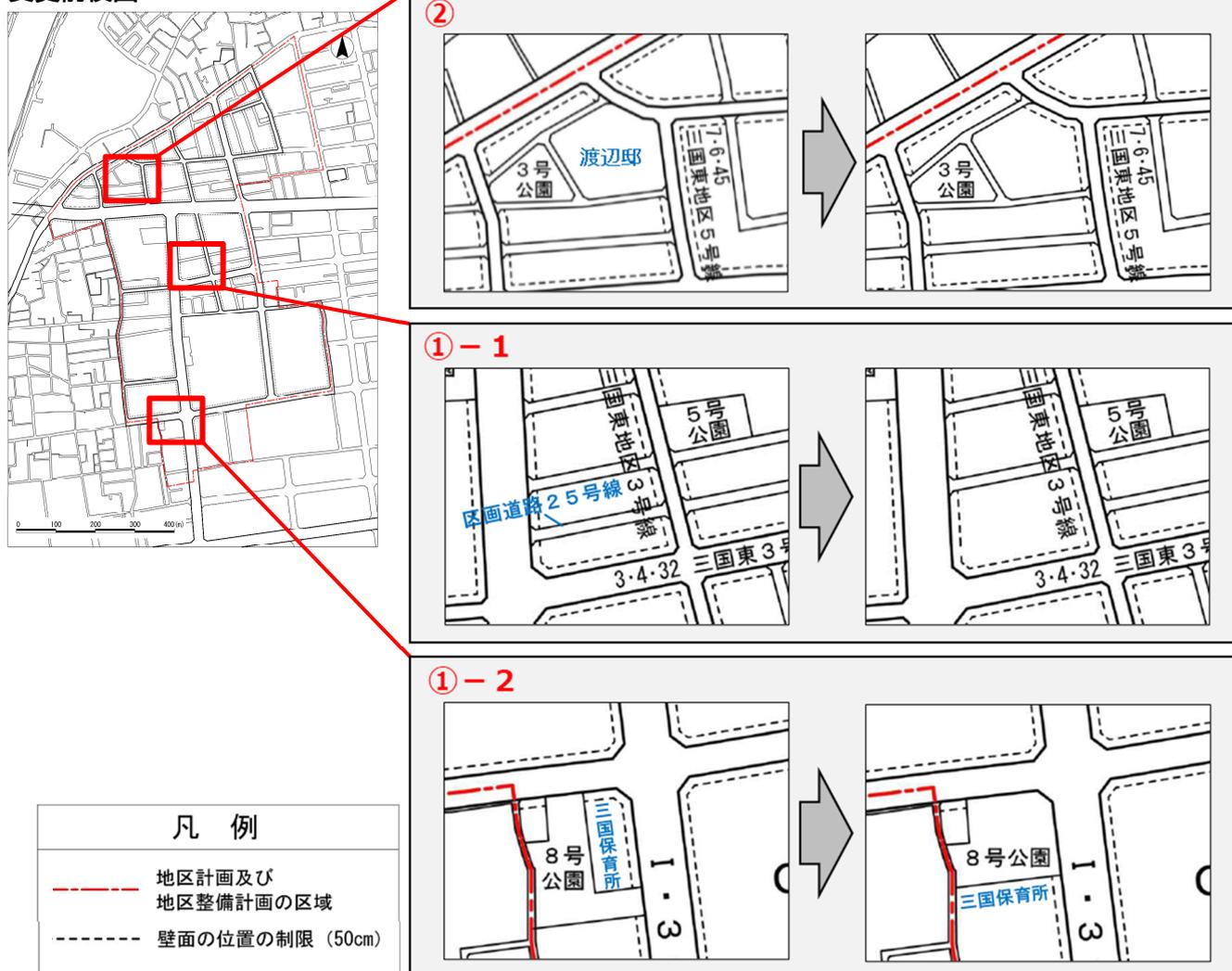
【行政オンラインシステム】

## ■地区計画の変更の概要

### ●建築物の壁面の位置の制限について

- ・ 三国東地区土地区画整理事業の事業計画が変更され、「道路の廃止」、「公園の形状変更」が行われたことから、当該地において壁面の位置の制限(50cm)を変更する。(①-1、①-2)
- ・ 重要美術品(建造物)である渡辺邸が平成 24 年に指定解除され、既に解体されていることから、当該地においても壁面の位置の制限(50cm)を追加する。(②)

変更前後図



## ■壁面の位置の制限について

三国東地区では、道路、公園等の基盤整備に加えて、調和のとれた建築物等の誘導を行うことにより、安全・快適で利便性の高い市街地環境の形成を図ることを目標とした地区計画が定められております。

地区計画では、快適でゆとりある空間を創出するために、下記のとおり、建築物の壁面の位置の制限を行っております。

### <壁面の位置の制限とは？>

防災性向上や、ゆとりある空間をつくりだすために、建築物の壁もしくはこれに代わる柱を後退させる(位置の制限)ことです。

### <壁面の位置の制限の内容>

原則として、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、かつ敷地面積100㎡以上の建築物の壁もしくはこれに代わる柱について、道路境界線より50cm以上の後退を行うものです。

また、建築物に附属する門もしくは塀で高さ2mを超えるものについても、壁面の位置の制限の対象になります。

### <適用の除外>

次に掲げる建築物又はその部分については、「壁面の位置の制限」の規定を適用しません。

- ① 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分
- ② 学校・公園等