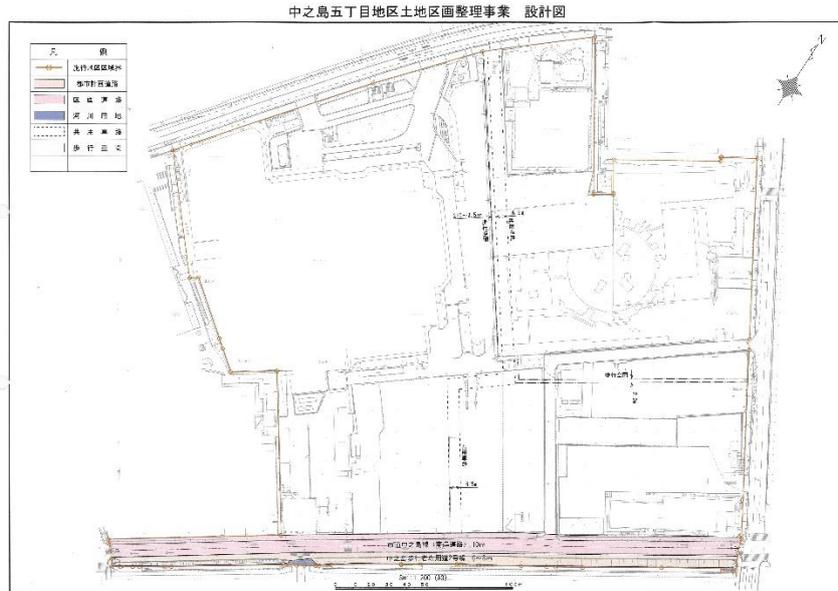
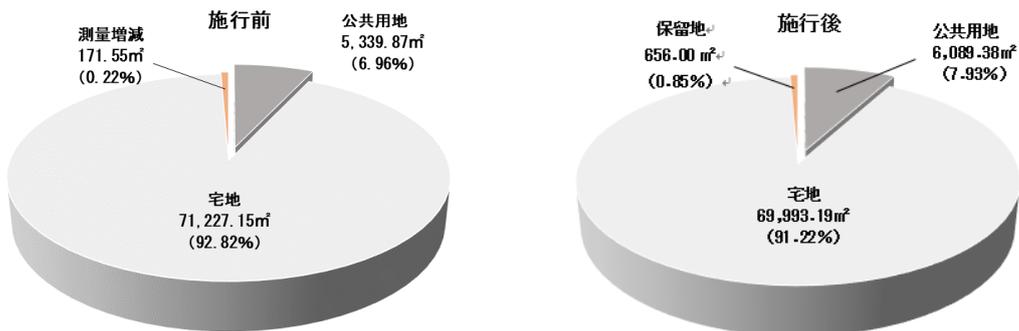


<設計図>



<施行前後の土地利用の変化>

施行面積: 76, 738. 57m²



IV. 地籍整備型土地区画整理事業を活用した土地利用更新環境整備事業

1. 事業の目的

大阪市には、JR大阪環状線の外周部を中心に、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭い道路が多く、公園・オープンスペースが不足するなど、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えた密集住宅市街地が広く分布しています。

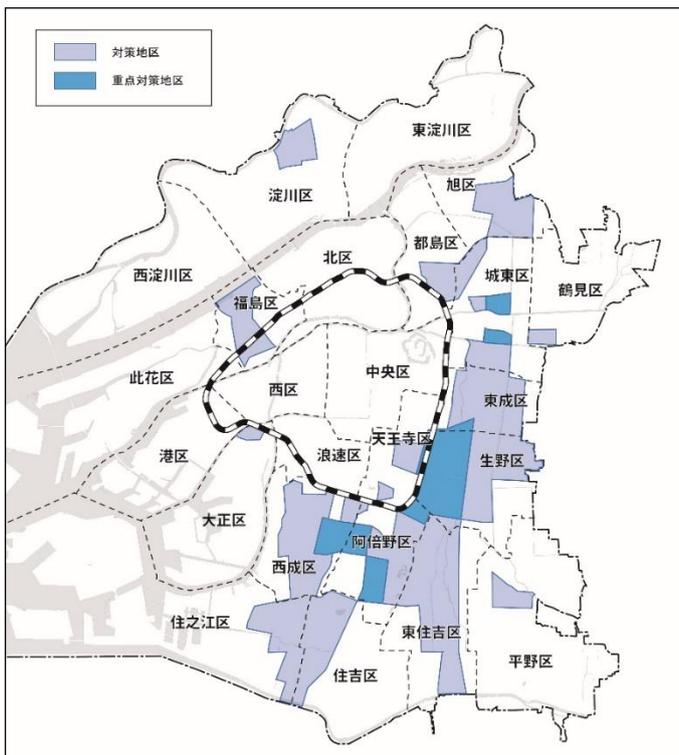
そのため、令和3年3月に策定した「密集住宅市街地整備プログラム」に基づき、密集市街地の不燃化を図るため、重点対策地区（約640ha）において、延焼危険性及び避難困難性に対する最低限の安全確保に向け、各種施策を集中的に展開しています。

2. 事業概要

重点対策地区〔10街区・約640ha〕の公図と現況に極めて大きなずれがある地域において、建替え意向が多いにもかかわらず地籍が混乱していることにより単独での建替えが困難なエリア等を対象に、地籍の整備を主目的とする小規模な土地区画整理事業をスポット的に実施します。土地境界の確定や公図のずれを訂正することにより、建替えや円滑な土地取引が図られるような土地利用更新環境を整備するとともに、既存補助制度の活用も図りながら、老朽住宅の建替え促進や災害時などの避難路の確保を図ります。

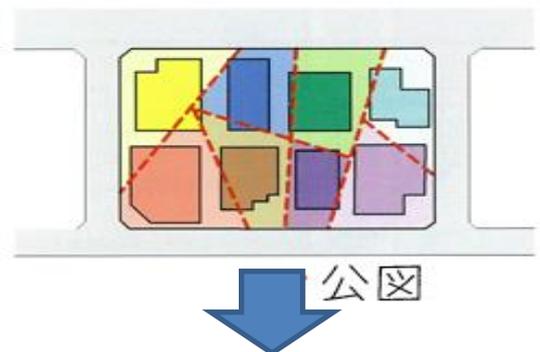
事業対象エリア

- 重点対策地区〔10街区・約640ha〕のうち、公図と現況に極めて大きなずれがある地域

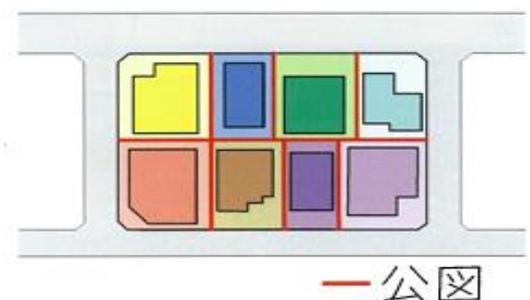


事業イメージ

【事業前（公図と現況がずれている）】



【事業後（公図と現況が一致）】



V. 敷地整序型土地区画整理事業

1. 事業概要

一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、駐車場や空き地などの小規模かつ不整形で散在した低・未利用地等、少数の敷地を対象として、土地の集約・入替えを行うことにより敷地の整序を図る小規模な土地区画整理事業です。

(1) 事業の特徴及び効果

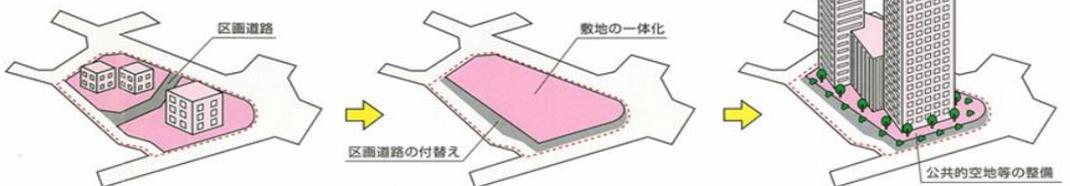
- | | |
|------------------|---------------------------|
| 敷地レベルでの小規模な事業です | → 短期間でできる事業です。一人から施行できます。 |
| 公共施設の整備基準が緩和されます | → 宅地の面積はほとんど減りません。 |
| 柔軟な区域設定が可能です | → 早く事業に着手することができます。 |
| 建物整備とセットの事業です | → 共同化、不燃化の促進が図れます。 |
| 税制上の優遇制度が受けられます | → 非課税措置や課税の軽減があります。 |

(2) 事業タイプ

タイプ 1

敷地の整序と区画道路の付替え

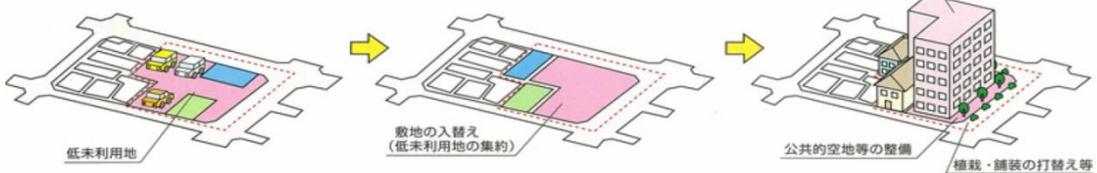
- 区画道路の付替え
- 敷地の一体化
- 土地の有効・高度利用（地区計画・総合設計制度等）



タイプ 2

敷地の集約化と公共的空地等の整備と一体となった植栽・舗装の打替え等

- 敷地の入替え（低未利用地の集約）
- 植栽・舗装の打替え等
- 土地の有効・高度利用（地区計画・総合設計制度等）



タイプ 3

土地活用の意向に応じた敷地の入替えと道路の隅切り

- 土地活用の意向に応じた敷地の入替え（共同化・戸建て）
- 区画道路の隅切り
- 共同化・不燃化の促進と良好な住環境の確保



2.開発行為との比較

税制上の比較は令和5年5月現在のものです		
整備の方法	敷地整序型土地区画整理事業	開発行為
建築行為の制限	事業施行中であっても事業に支障がなければ、建築物は仮換地指定後に建築可能です。	工事完了の公告があるまでは、原則として建築物を建築できません。
土地権利関係の整序	換地手法を用いて土地の所有権移動と交換分合を事業完了時に一度に行うことができます。	一般的な所有権移動と土地の交換分合を繰り返す必要があります。
登記	換地処分の公告のあった日後、施行者の一括申請により公共用地、一般宅地及び保留地が新地番で整理されて登記されます。	土地の合筆及び分筆を繰り返さなければならないので手間がかかります。また、地番の整理も手続きが必要になります。
譲渡課税 (住民税を含む)	課税の軽減がある。 (代替資産取得の特例または5,000万円控除)	長期譲渡益(個人) 20% 長期譲渡益(法人) 23.2%
登録免許税	非課税	所有権移転登記 不動産価格×1,000分の20
不動産取得税	非課税	不動産価格×1,000分の4

3.事業の流れ

事前相談

区画整理担当部署へのプロジェクトの事前相談を行います。



公共施設管理者協議

道路や公園などの公共施設管理者との計画協議を行います。



事業施行認可

事業計画書など必要書類を整えて、市長の認可を受けます。



仮換地指定

換地処分までの間、地権者が従前地に代わって使用する土地を指定します。



建物移転・工事

地権者が指定された仮換地に建物を移転します。
道路築造、宅地整地などの工事を実施します。



換地計画認可

換地処分に先立ち、施行地区内の土地の施行前後の関係や清算などの状態を換地計画書に表現し、市長の認可を受けます。



換地処分

事業前の土地(従前地)の権利が換地上に移行します。



土地・建物の表示登記

土地・建物の変更に伴う登記手続きを実施します。



清算金の徴収交付

換地についての各権利者間の不均衡を是正するために、金銭での清算を行います。



公共施設の引継ぎ

道路等の公共施設を管理者に引継ぎます。



事業終了認可

区画整理事業の終了を明らかにする書類を添付して、市長の認可を受けます。

4.認可要件

令和5年5月 現在	
施行面積	地区面積は500㎡以上(区画道路の付替え等を伴う場合は概ね2,000㎡以上)であること
周辺道路の状況	地区周辺の道路網が良好であること
周辺への影響	事業の実施による周辺道路、供給処理施設への影響が少ないこと
計画地の状況	空地・駐車場等の低未利用地が散在し、現状での土地の有効かつ高度利用が困難であること

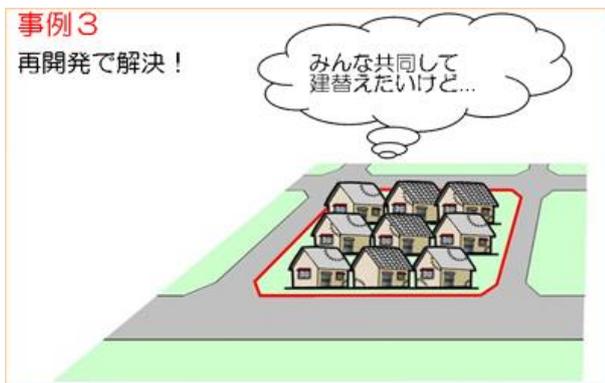
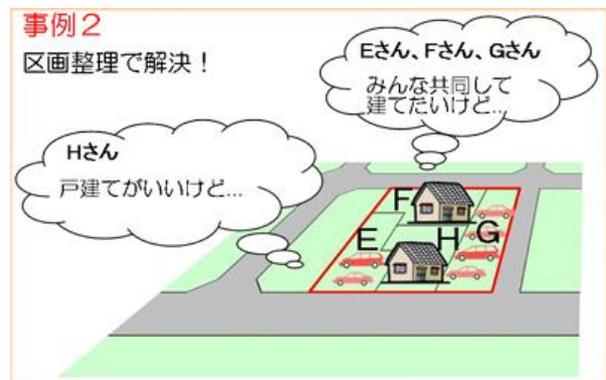
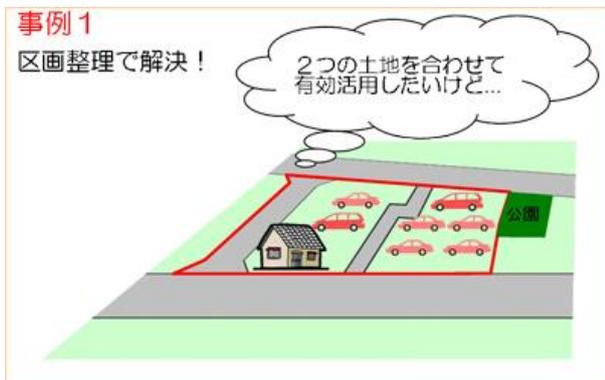
※ただし、既に高度利用がなされた土地であっても建築物が老朽化、陳腐化し良質な都市ストックといえない場合、又は、木造密集市街地整備に係る建物の共同化事業などで、土地と一体的に整備することにより特段の整備効果が見込まれるとき等は柔軟に対応します。

※上記の敷地整序型土地区画整理事業の認可要件に合致しない場合であっても、通常の土地区画整理事業として認可できる場合もありますので、ご相談ください。(大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課：06-6208-9455)

5 土地活用の提案事例

〈土地の有効活用をお考えの方へ〉

現状の敷地のままでの建て替えや開発行為では、なかなか思い通りに土地の有効活用ができないことがあります。そこで、敷地整序型土地区画整理事業や市街地再開発事業により、土地の有効活用を図る方法もあります。



大阪市内では、次のような事業が実施されています。

- ◇梅田2丁目地区：敷地の整序と区画道路の付替え
- ◇梅田新道地区：敷地の整序と区画道路の付替え
- ◇中之島四丁目北地区：土地活用の意向に応じた敷地の入替えと道路の隅切りの整備
- ◇東野田町1丁目地区：敷地の整序と区画道路の付替え
- ◇上本町六丁目地区：敷地の整序と区画道路の付替え

・・・詳しくはお問い合わせください。

都市整備局 市街地整備部 連携事業課

電話: 06-6208-9455

住所: 大阪市北区中之島1丁目3番20号 大阪市役所7階

VI. 事業資料

1.事業に関するお問い合わせ先

○土地区画整理事務所

- ・淡路・三国東土地区画整理事務所



<所在地>

〒532-0004 大阪市淀川区西宮原 2-6-54

<電話番号>

06-6399-1392

<最寄りの交通機関>

オオサカメトロ御堂筋線「新大阪」駅下車 北西へ徒歩 20 分

JR東海道本線「新大阪」駅下車 北西へ徒歩 20 分

阪急電鉄阪急宝塚線「三国」駅下車 東南へ徒歩 10 分

○終了した大阪市施行の事業に関すること

- ・都市整備局 市街地整備部 区画整理課 清算グループ



<所在地>

〒530-8201 大阪市北区中之島 1 丁目 3-20(大阪市役所 7 階)

<電話番号>

06-6208-9437、9443

<最寄りの駅>

オオサカメトロ御堂筋線・京阪電車京阪本線「淀屋橋」駅下車す

<

(1 番出口)

京阪電車中之島線「大江橋」駅下車す<(6 番出口)

2.確定図の閲覧や各種手続き

(1)確定図の閲覧

大阪市が施行した土地区画整理事業施行済み地区の確定図閲覧申請	
概 要	大阪市が施行した地区で、既に事業が完了している地区の確定図の閲覧申請ができます。
対 象 者	どなたでもご覧になれます。ただし、「確定図閲覧申請書兼誓約書」の提出が必要です。
窓 口	区画整理課 清算グループ (06-6208-9443)
提出書類等	確定図閲覧申請書兼誓約書
手 数 料	無料
備 考	個人・組合施行等の土地区画整理事業の資料や事業内容などについては市街地整備部 連携事業課(06-6208-9455)までお問い合わせください。

完了事業の換地確定図はインターネットで閲覧いただけます。

(<http://www.city.osaka.lg.jp/contents/wdu160/web-content/sonota/index2-2.html>)

(2)現在実施中の事業に関すること

現在実施中の土地区画整理事業に関しては次のような手続きが必要となる場合があります。また、証明等の申請及び仮換地図面の閲覧もできます。詳しくは上記の各事業担当事務所までお問い合わせください。

・建築物等の新築・増改築の許可(土地区画整合法第 76 条)

現在、土地区画整理事業を施行している地区内で、新築や増改築を行う場合は、大阪市長の許可が必要です(担当は、計画調整局開発調整部開発誘導課)。この許可を受けるためには施行者の意見書(事業への障害の有無を記載)が必要となるので、施行者に申請してください。施行者は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。

<対象者>

現在、土地区画整理事業を施行している地区内で、建築物や工作物の新築・増改築を行おうとする方。

<手続き>

申請書に必要な事項(申請者(建築主)、土地所有者、届出のある借地権者の住所、氏名等)を記入のうえ、担当の土地区画整理事務所へ申請してください。大阪市施行の土地区画整理事業では申請 1 符号(1 筆)につき 500 円の手数料が必要です。

・仮換地証明

現在、土地区画整理事業を施行している地区内で、仮換地指定から換地処分までの間、従前地と仮換地との権利関係及び仮換地の位置を事業の施行者が証明するものです。

<対象者>

現在、土地区画整理事業を施行している地区内の土地について、現に権利者として登記されている方、土地区画整合法第 85 条の規定に基づく申告届出者及びそれらの継承人。

<手続き>

申請書に必要な事項(申請者の住所、氏名等)を記入の上、担当の土地区画整理事務所へ申請してください。

なお、代理人による申請の場合は、委任状が必要となります。手数料は無料です。

・仮換地の境界明示

現在実施中の大阪市施行の事業地区内の仮換地の境界明示を行っています。現地の建物状況などによってすぐに測量できない場合もありますので、明示の申請手続きや詳しい内容は担当の土地区画整理事務所までお問い合わせください。手数料は無料です。