

令和6年度

土地区画整理事業 事業報告

令和6年5月

大阪市都市整備局

目 次

I. 土地区画整理事業(事業手法)について

1.手法の概要	
(1)土地の交換分合	P2
(2)用地買収方式との違い	P3
2.事業の特徴	P4
3.事業の効果	P4
4.事業の流れ	P5
5.事業費	P5
6.減価補償地区と保留地地区	P6
(1)減価補償地区	P6
(2)保留地地区	P7

II. 大阪のまちづくりと土地区画整理事業

1.大阪のまちづくり	
(1)秀吉のまちづくり	P8
(2)明治維新後のまちづくり	P8
(3)戦後のまちづくり	P8
2.大阪の土地区画整理事業	
(1)明治末期から昭和 10 年代	P9
(2)昭和 20 年代	P9
(3)昭和 30 年代	P9
(4)昭和 40 年代以降	P10

III. 大阪市における土地区画整理事業の現在の実施状況

1.公共団体施行等の土地区画整理事業	
(1)淡路駅周辺地区（大阪市施行）	P13
(2)三国東地区（大阪市施行）	P33
(3)大阪駅北大深西地区（独立行政法人都市再生機構施行）	P52
2.個人施行等の土地区画整理事業	
(1)西喜連住宅第 2 地区（個人施行・公的同意施行）	P54
(2)北浜三丁目地区（個人施行・公的同意施行）	P56
(3)長原駅前地区（個人施行・公的同意施行）	P58
(4)矢田南部地区（個人施行・公的同意施行）	P60
(5)中之島五丁目地区（個人施行・公的同意施行）	P62

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事業

1.事業の目的	P64
2.事業概要	P64
(1)生野区勝山北一丁目 19 番街区周辺地区（個人施行・公的同意施行）	P65

V. 敷地整序型土地区画整理事業

1.事業概要	
(1)事業の特徴及び効果	P66
(2)事業タイプ	P66
2.開発行為との比較	P67
3.事業の流れ	P67
4.認可要件	P68
5.土地活用の提案事例	P68

VI. 事業資料

1.事業に関するお問い合わせ先	P69
2.確定図の閲覧や各種手続き	
(1)確定図の閲覧	P70
(2)現在施行中の事業に関すること	P70

I. 土地区画整理事業(事業手法)について

1.手法の概要

(1)土地の交換分合

道路が狭く建物が無秩序に建て並んだまちなみでは災害時の避難や緊急車両の進入などの安全面や、生活環境面での問題があります。

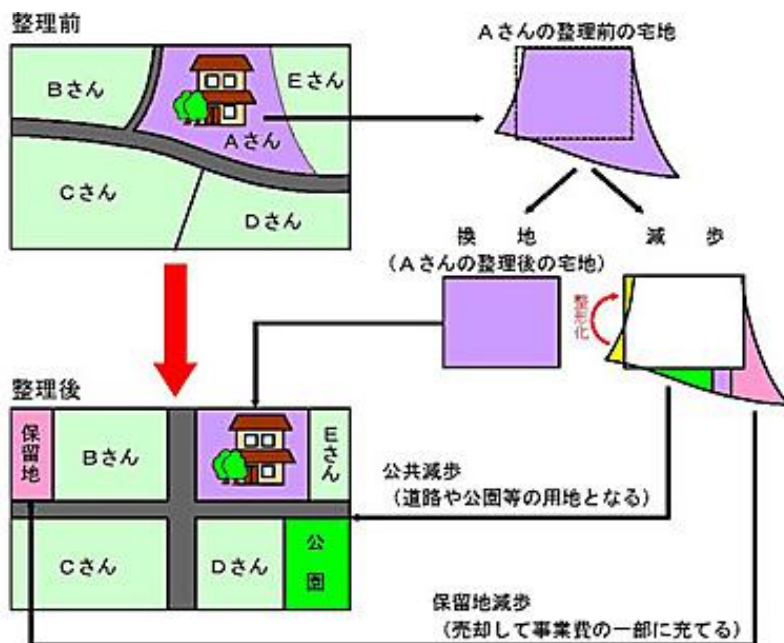
このような状態を改善し、安心して暮らせる快適なまちをつくるため、道路や公園、広場、上下水道など都市基盤施設を整備するとともに不整形な土地の形状を整えて道路に面するように配置するなど、土地の使い勝手をよくする事業が土地区画整理事業です。

つまり、土地区画整理事業は土地の交換分合という手法によって「道路・公園などの公共施設の整備改善と宅地の利用増進を同時に行う」事業です。

道路や公園などの公共施設は、事業前の公共用地と、権利者の皆さんからの土地の提供(減歩)によって用地を確保して、整備します。

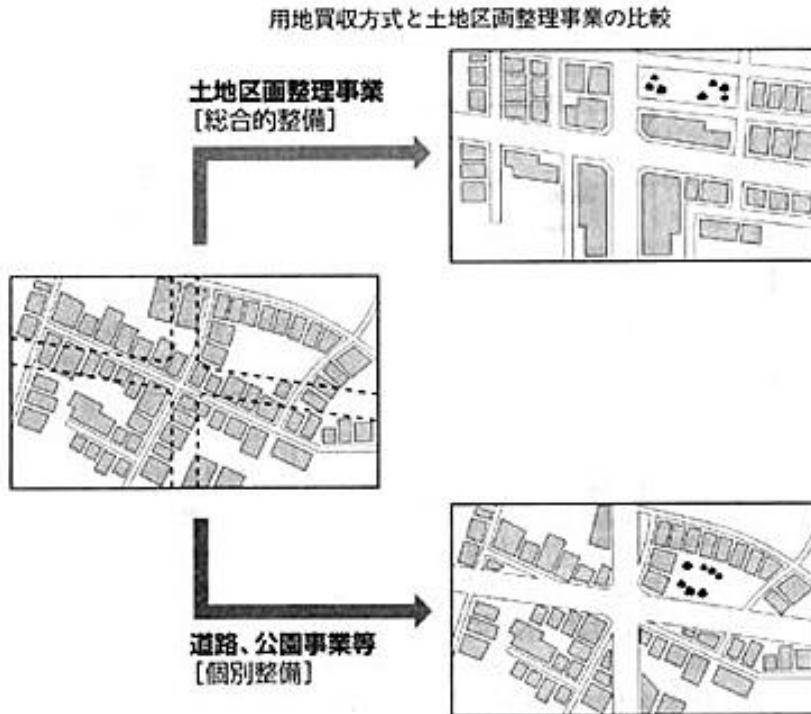
減歩により権利者の皆さんから少しずつ土地を提供していただきながら事業を行います。土地区画整理事業は、「公共施設の整備改善と宅地の利用増進」を図るために行う事業ですから減歩に対する損失補償はされません。ただし、利用増進の度合いなどによる不均衡については金銭清算が行われます。

一方、市の予算や国からの補助金など、公共側からの支出により公共施設の整備や建物の移転、宅地の整地などを行い、これによって地権者の皆さんや周辺区域の住民の皆さんの利便性の向上を図るなど、広く事業利益が還元されます。



(2) 用地買収方式との違い

土地区画整理事業は、用地買収方式と違って、利用度の低い土地が残ったり、買収地に当たった一部の権利者がその地域を離れなければならないということがなく、事業の終わった後もその地域に暮らし続けられるなどの利点があります。



2.事業の特徴

○面的な総合整備

土地区画整理は土地の調整を基本としてまちづくりを総合的に行います。一定の区域で、道路・河川・公園・上下水道など公共公益施設の新設・再整備とあわせて宅地の形態も整えるため、効率的に基盤整備が行えます。

○既存のコミュニティを維持

用地買収方式では、用地買収にかかる権利者だけが、従来とは異なった環境への立ち退きを迫られますが、土地区画整理事業では、事業前の生活や営業を事業後も継続できるため、地域のコミュニティを存続したままで、まちづくりが可能となります。

○受益の配分が公平

道路・公園などや宅地の整備改善によってもたらされる受益の割合に応じた減歩等により公平な負担が可能です。

○相乗的な投資効果

道路・公園などの整備や宅地の利用増進を起爆剤として土地所有者による土地利用の事業投資を誘導することが可能で、相乗効果により活力あるまちづくりが可能となります。

○汎用性が高く、他の手法との同時施行が容易

既成市街地の再整備、スプロール化の解消、新市街地の開発など、地域の実情に合った柔軟な事業展開ができます。

3.事業の効果

○都市の骨格の形成

- ・ 施行地区内に計画されている広域的な幹線道路・公園・河川などが整備され、都市の骨格が形成できます。

○良好な宅地の供給

- ・ 道路、公園や供給処理施設が整備され、良好良質な宅地を提供することができます。

○土地の有効利用

- ・ 低・未利用地の集約を図ることで土地の有効活用ができます。
- ・ 建物整備などを同時に実施することによって地域の活性化を図ることができます。

○生活環境の向上

- ・ オープンスペースが増加して防災性が向上するとともに通風や採光が向上し、生活環境が良くなります。

○安全性の向上

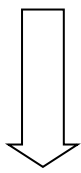
- ・ 道路の整備によって緊急車両のアクセスが確保できます。
- ・ 延焼を遮断するスペースが確保でき、安全性が向上します。
- ・ 歩道や安全柵の設置によって、歩行者と車の分離ができます。
- ・ 隅切りを設置することによって交差点を改善できて交通の安全が確保できます。

○登記の整理・町区域の明確化

- ・ 登記や公図を正確なものに再編製できます。
- ・ 輻輳した町名地番を整理でき、町区域についても道路などにあわせて明確な境界で示すことができます。

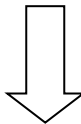
4.事業の流れ（公共団体施行の場合）

＜まちづくり案の検討＞



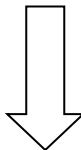
土地区画整理事業にとって、関係権利者との合意形成はきわめて重要です。権利者の皆さん自らが「自分たちのまちづくりを行う」という意識で事業に参加し、住民の意向や提案を事業に反映させるため、事業の計画立案段階から「まちづくり協議会」などを組織して、まちづくりの研究や検討を行っているところもあり、それらの提案が事業に活かされています。

＜都市計画決定＞



土地区画整理事業を行う施行区域などを都市計画決定します。必要な事項については大阪市都市計画審議会で審議され、国土交通大臣又は大阪府知事の同意を得て決定されています。

＜事業計画の決定・施行規程の制定＞



事業計画に定めるべき項目は、1)施行地区 2)設計の概要 3)事業施行期間 4)資金計画です。施行規程(条例)に 1)事業の名称 2)施行地区に含まれる地域の名称 3)事業の範囲 4)事務所の所在地 5)費用の分担に関する事項 6)保留地の処分方法に関する事項 7)審議会委員等に関する事項 8)地積の決定に関する事項を記載します。

＜土地区画整理審議会の設置＞



施行地区内の土地所有者や借地権者の代表として、選挙によって土地区画整理審議会委員を選出します。審議会では換地計画・仮換地指定等について審議を行います。

＜仮換地の指定＞



将来換地とされる土地の位置や範囲を指定します。

＜建物移転・工事＞



指定された仮換地に順次建物を移転していきます。道路の築造、公園の整備、宅地整地などの工事を実施し、まちなみを整えていきます。

＜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。事業としては、これでほぼ完了したことになります。

＜土地・建物の表示登記＞



施行者が、土地・建物の変更に伴う登記手続きをまとめて実施します。

＜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。

5.事業費

土地区画整理事業の事業費は、以下に示す財源などによって賄われています。

- ・国庫補助金
- ・公共施設管理者負担金
- ・大阪市費
- ・その他負担金
- ・保留地処分金(保留地地区の場合)

これらを財源に、土地区画整理事業の施行地区内の建物移転、道路や公園などの公共施設の整備、埋設管等の移設や新設、宅地整地、などを行います。

6.減価補償地区と保留地地区

土地区画整理事業は、土地の所有者等から、その権利に応じて土地を提供(減歩)してもらい、その土地を道路や公園などの用地に充当します。これらの公共施設用地に充てる減歩を公共減歩といいます。また、保留地地区の場合、事業費に充てるための減歩もあり、それを保留地減歩といいます。

地権者の皆さんの宅地の面積は減歩によって事業前より少なくなります。道路、公園などが整備され、土地の区画が整うことによって、利用価値の高い宅地になります。

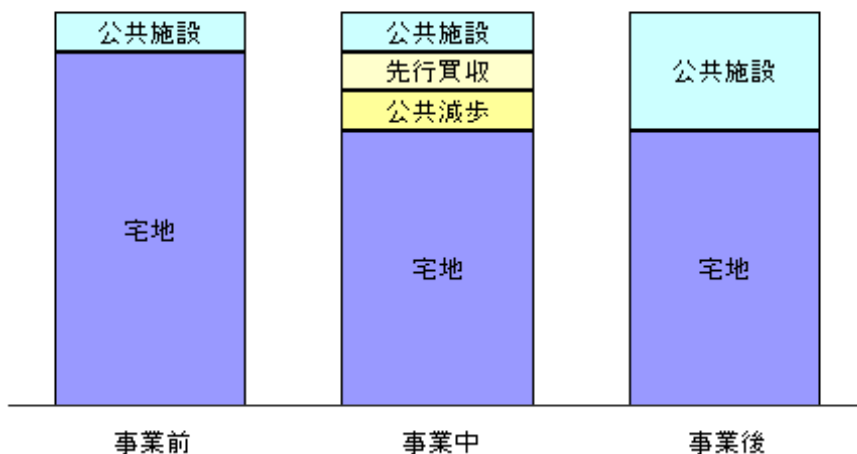
区画整理事業には、事業前後の宅地の総額を比較して、総額が増加する保留地地区と減少する減価補償地区があります。

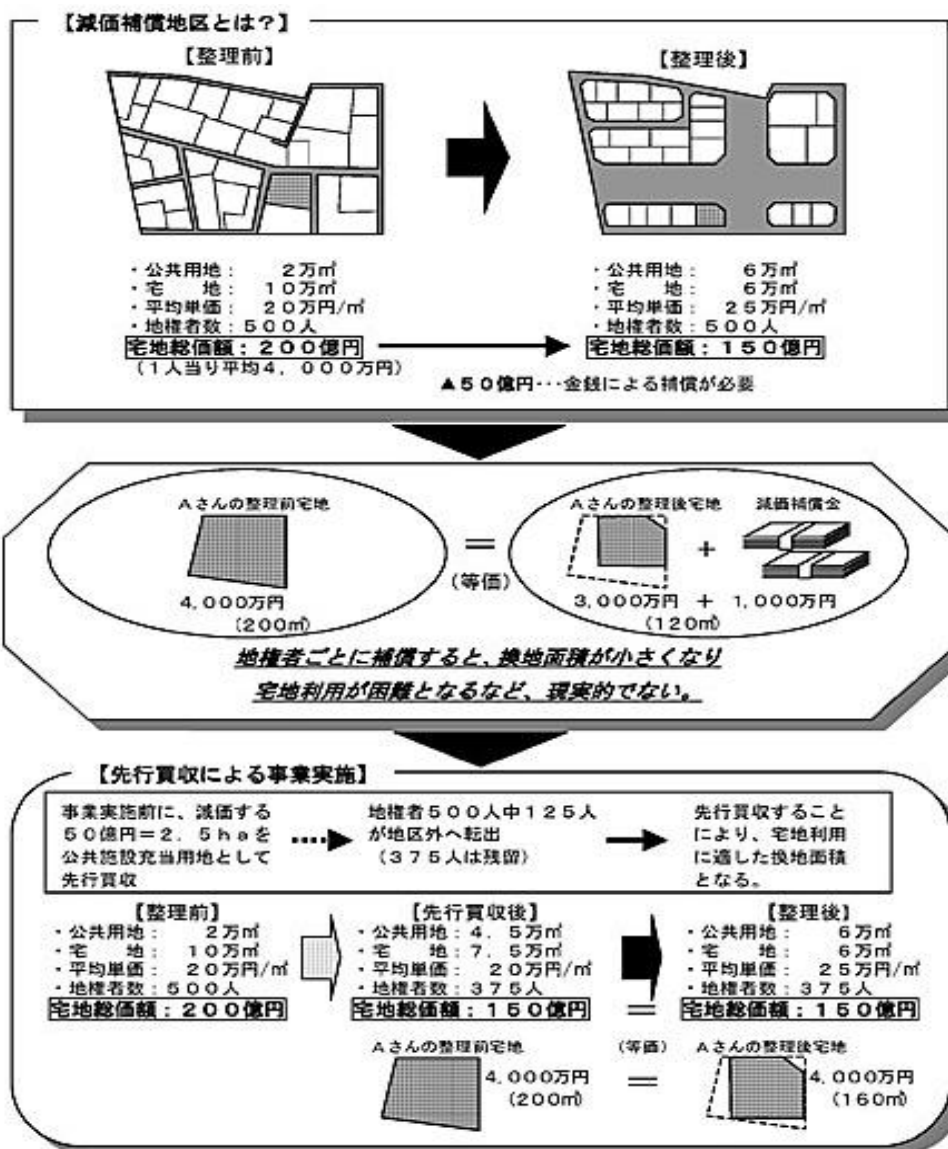
(1)減価補償地区

建物の建て詰まった既成市街地などでは、事業後の宅地総価額が事業前より減少することがあります。このような地区を減価補償地区といいます。

事業前の宅地総価額 > 事業後の宅地総価額 → 減価補償地区

減価補償地区のしくみ



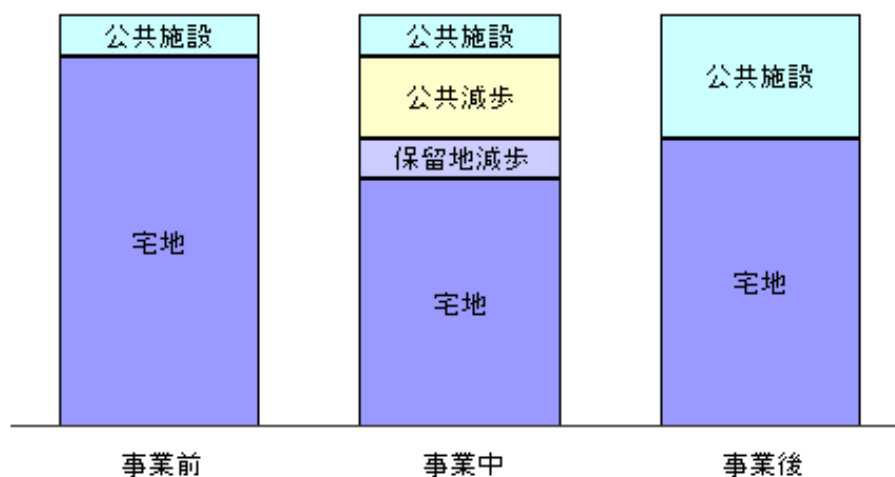


(2) 保留地地区

土地区画整理事業の事業前と事業後の、施行地区内の宅地の総価額を比較し、事業後の方が大きくなる場合は、その範囲内で保留地を確保することができ、その保有地を売却して事業費に充当しますが、このような地区を保留地地区といいます。

事業前の宅地総価額 < 事業後の宅地総価額 ➡ 保留地地区

保留地地区のしくみ



Ⅱ. 大阪のまちづくりと土地区画整理事業

1. 大阪のまちづくり

(1) 秀吉のまちづくり

近代都市大阪の母体となる“まちづくり”は、豊臣秀吉が大坂城を築くとともに、城の西一帯の低地に城下町をつくった「大坂建設」が始まりでした。その範囲は、現在でいうと北は大川、南は空堀、東は JR 環状線、西は東横堀川という広大な区域でした。その区域に、東横堀川、天満堀川、西横堀川、阿波堀川を開削し、その土砂で宅地を造成し、東西には四間三分(約 8m)、南北には三間三分(約 6m)の道路を碁盤目状に配置しました。

この城下町には、伏見、堺、平野郷などの古いまちから移ってきた町人たちが、家を構えました。その当時の江戸、熊本、金沢などの他の城下町では、7 割から 8 割が侍屋敷であるのに対して、大坂の 4 分の 3 が町人町であったということは、庶民的な生活文化の伝統を育んだばかりでなく、大阪の「住民主体のまちづくり」という面で、今日まで引き継がれています。

大坂夏の陣で豊臣氏が滅亡して市中は、一時荒廃しましたが、徳川氏によって大坂城主に起用された松平忠明は、河川改修や大阪市全面積の 3 分の 1 に相当する新田開発など積極的な“まちづくり”で、離散した町民を呼び戻し、「天下の台所・大坂」の発展の基礎を築きました。

このように、大坂のまちづくりの基礎は、豊臣秀吉や松平忠明などによる先見性のある計画的な基盤整備によるところが大きく、こうした手法は、秀吉によって全国に配された大名等によって受け継がれました。その意味でも、大坂は我が国のまちづくりのパイオニア的存在であったといえます。



(2) 明治維新後のまちづくり

大阪は一時衰退に向かいましたが、その後、工業化の波に乗って急速な発展を遂げ、市制が施行された明治 22 年には、江戸時代の最大人口である 40 万人を超えていました。さらに明治 30 年代後半、大阪市の人口は 100 万人を超え、それにとまなう市域の拡張で、市街地が無秩序に拡大し、生活環境や環境汚染など、様々な都市問題がクローズアップされてきました。

大正 8 年には、都市計画法や市街地建築法などが公布され、計画的に都市建設を進める法制度の充実がはかられました。これにより、御堂筋などの都市計画道路整備や建築線制度を活用した道路拡張、市域拡張にあわせて新たに編入する区域で行われた組合土地区画整理事業など、民間活力を生かしたユニークな都市基盤整備も着々と進められました。

(3) 第二次世界大戦後のまちづくり

戦災で都市部を中心に、市域の 27%にあたる 50 km²が焦土と化した大阪市の復興にあたっては、土地区画整理事業を中心に“まちづくり”が進められてきました。その後の高度経済成長期には、自動車交通の激増や市周辺部の急速な市街化が進んだため、昭和 45 年の大阪万博を契機として、市中心部の高架道路整備、交差点の立体交差化、市周辺部の幹線道路整備など、骨格幹線道路網の充実が図られました。同時に、緑化の推進や高潮対策という、新たな“まちづくり”も次々に行われました。

大阪万博以降は、社会的経済的諸条件の変化や市民の価値観の変化などから生じる時代のニーズに対応するため、従来から行ってきた諸施策の内容の一層の高度化を図るとともに、アメニティ向上などの新たな施策を加え、新時代への“まちづくり”をめざして多様な施策展開を図ってきました。

2.大阪の土地区画整理事業

(1)明治末期から昭和 10 年代

大阪の「土地区画整理」の歴史は、明治末期にはじまります。この頃の大阪は、明治維新による衰退からようやく立ち直り、工業化の波に乗って著しい発展を遂げました。これに伴って、人口の集中と市域の拡大が続き、都市部の市街地の拡がりは、基盤整備のなされていない周辺部にまでおよび、無秩序な宅地の拡がりが、大きな社会問題になりました。明治 32 年、農地の形状等を改善するため「耕地整理法」が制定されました。耕地整理とは、はじめは農地の改良に用いられた手法で、土地を利用するに当たって、昔からの道路や水路に沿った不整形なままでは利用しにくくて効率も悪いというような場合に、土地の交換や分



港湾地帯(高潮対策のための地盤の盛土)

合によって道路を真っすぐに配置し、土地を整形する方法です。「耕地整理法」が明治 42 年に土地区画整理の原型となる「(新)耕地整理法」に改正されて以降、本市周辺部では耕地の造成よりも住宅地の開発を目的とした耕地整理が広く行われてきました(27 地区・2,280ha)。大正 8 年には、都市計画法が生まれ、土地区画整理事業は都市計画として位置づけられることとなり、大正末期から昭和にかけて、土地所有者が土地区画整理組合を設立し事業が実施されてきました。

この事業は、昭和初期に至るまで活発に行われ、その面積は 72 箇所約 3,560ha におよんでおり、大阪市の基盤整備に大きな足跡を残しています。現在の市周辺部における整然としたまちなみのほとんどは、このような民間の事業により整備されたものです。また、戦前における公共団体施行の土地区画整理事業としては、大阪駅前の約 5ha の地域において、本市が旧都市計画法第 13 条の規定によって昭和 10 年に、内務大臣の施行命令を受けて事業に着手し、昭和 15 年に事業を完了しています。



戦災復興事業(中央大通り九条駅付近)

(2)昭和 20 年代

昭和 21 年からは、大阪が第二次世界大戦で受けた大きな被害の復興を目的とした戦災復興土地区画整理事業や、高潮災害の防止を目的とした港湾地帯区画整理事業のあわせて約 3,529ha におよぶ両事業が始められると同時に、都市部の主要幹線道路や都市公園を中心に多くの道路・公園などが整備され、これらによって大阪の“まち”が生まれ変わったといえます。

(3)昭和 30 年代

昭和 30 年代には、無秩序な宅地化の防止と合理的な宅地転用を目的とした宅地造成土地区画整理事業を東淀川区、住之江区において実施してきました。

また、高度成長にともなう都市基盤整備の拡張のため、昭和 36 年には新大阪駅周辺において、同駅と都心部を連絡する幹線道路等の整備及びその周辺地域の土地利用の増進を目的として、新大阪駅周辺土地区画整理事業(淀川区・東淀川区)に着手し、また、国道 43 号線(第 2 阪神国道)の早期開通と沿道地域の道路・公園などの整備及び土地利用の増進を目的として、第 2 阪神国道西淀川土地区画整理事業(西淀川区)に着手しました。



新大阪駅周辺の施行前後



(4) 昭和 40 年代以降

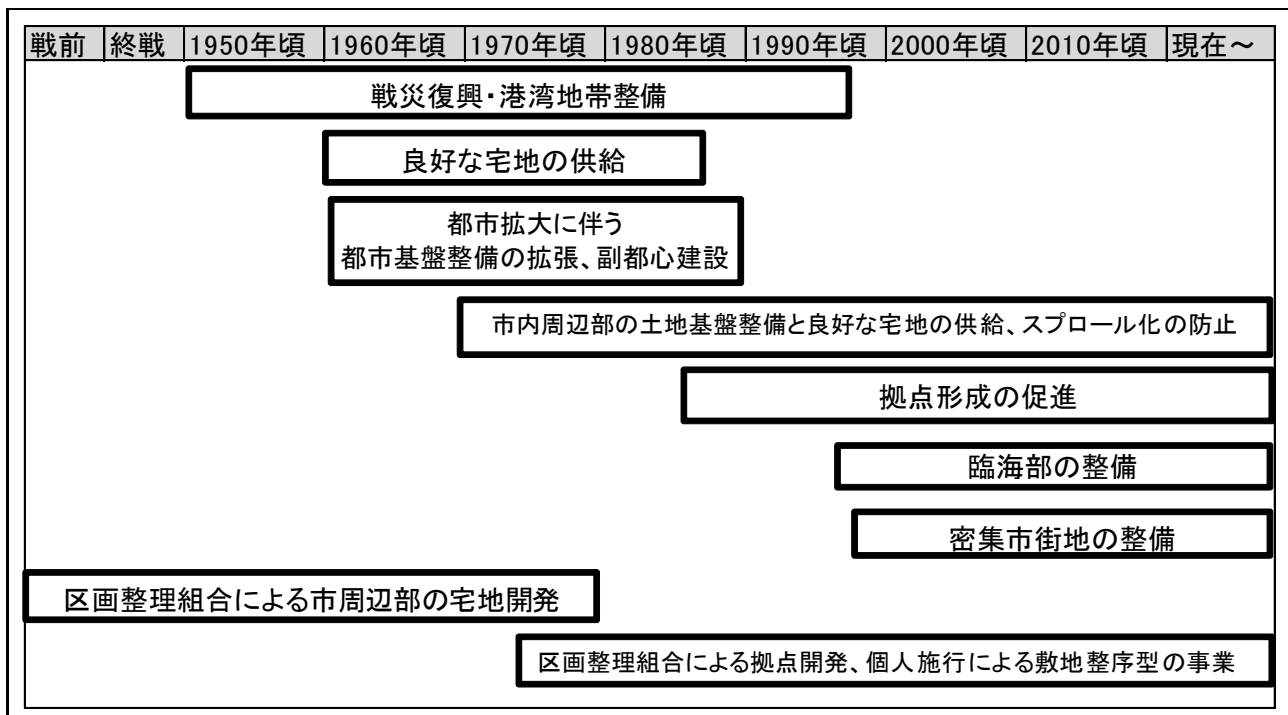
市周辺部の都市基盤整備と宅地供給を促進し計画的な市街地整備の推進を図るため、昭和 44 年に北島地区(住之江区)、昭和 52 年に長吉瓜破地区(平野区)、昭和 55 年に東淀川東部第 1 地区(東淀川区)、昭和 61 年に国際花と緑の博覧会の開催を契機として茨田北地区(鶴見区)、平成 3 年に新駅設置を契機として加島地区(淀川区)に着手しました。これらの地区は既に換地処分を行っています。

以降、継続してきた事業を順次完了し、最近では、令和 2 年度瓜破東 2 丁目地区(個人)、令和 3 年・瓜破東二丁目第 2 地区(個人)、生江三丁目地区(個人)、福島区海老江七丁目 9・10 番街区周辺地区(個人)、福島区海老江八丁目 6 番街区周辺地区(個人)、令和 5 年・西喜連住宅第 2 地区(個人)の換地処分を行い、現在は、淡路駅周辺地区(公共)、三国東地区(公共)、大阪駅北大深西地区(都市再生機構)、西喜連住宅第 2 地区(個人)、北浜三丁目地区(個人)、長原駅前地区(個人)、矢田南部地区(個人)、中之島五丁目地区(個人)、生野区勝山北一丁目 19 番街区周辺地区(個人)で事業が行われています。

これらの戦後の土地区画整理事業は、68 地区約 5,307ha で実施されており、戦前の事業と合わせると 168 地区約 11,152ha となり、この面積は大阪市の約 50%に達しています。

このように「都市計画の母」といわれる土地区画整理事業は、大阪市の“まちづくり”に大きな役割を果たしています。

○大阪市における土地区画整理事業の歴史(事業目的の変遷)



※敷地整序型の事業:ある程度の道路などが整備されている小さいエリアで土地の入れ替えを行い敷地の有効利用を図る区画整理事業

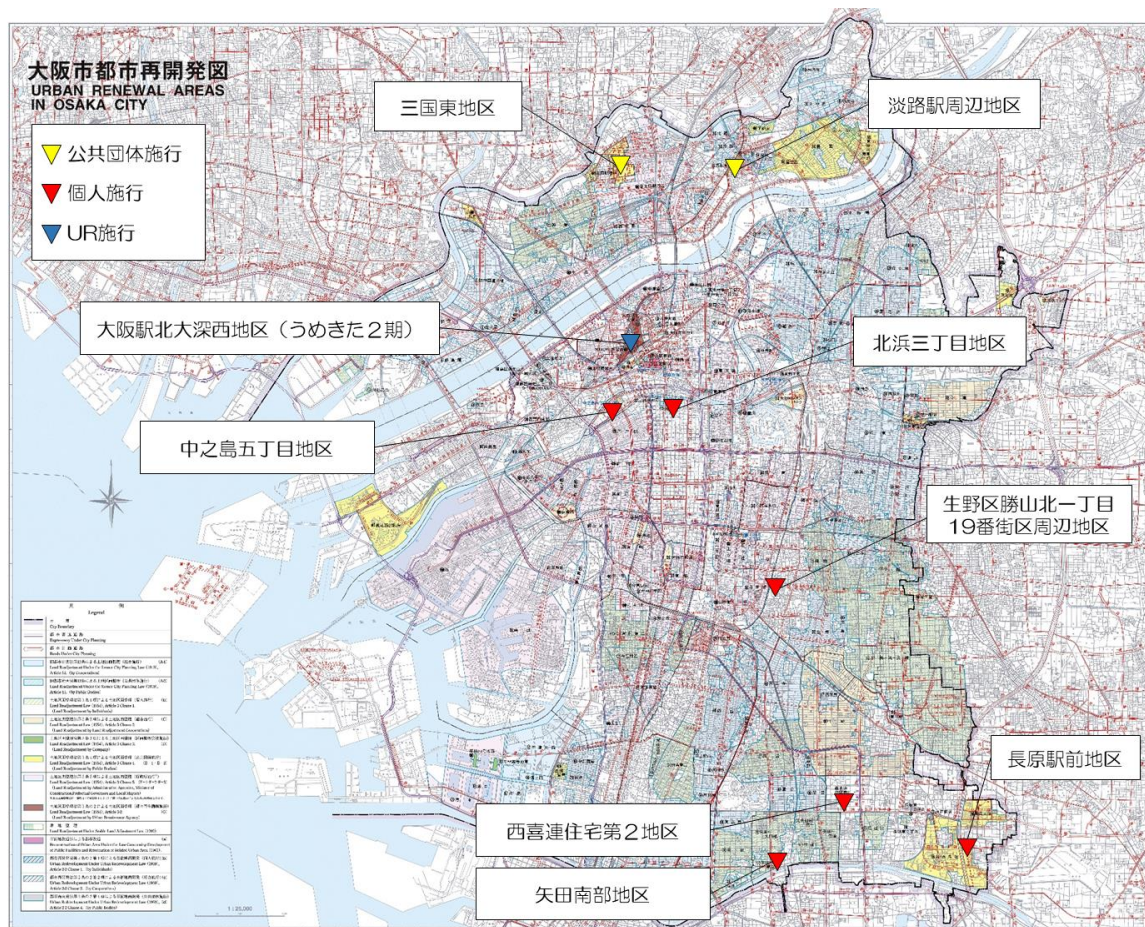
○大阪市における土地区画整理事業の施行実績

施行者	事業名称		施行面積 (ha)	事業施行期間			総事業費 (百万円)
				事業計画 決定年度	換地処分 年度	事業 年数	
—	耕地整理合計(27 地区)		2,280	—	—	—	—
—	戦前の区画整理事業合計 (72 地区)		3,560	—	—	—	—
大阪市	大阪駅前		5	1935(昭和 10)	1939(昭和 14)	5	—
大阪市長	戦 災 復 興	戦災復興 (46 工区/16 地 区)	2,202	1946(昭和 21)	1957(昭和 32)	20	88,304
				～ 1954(昭和 29)	～ 1996(平成 8)	～ 51	
大阪市長	港 湾 地 帯	港 地 区	690	1946 (昭和 21)	1991(平成 3)	44	12,213
大阪市長		大正地区	637	1946 (昭和 21)	1993(平成 5)	44	26,849
大阪市長	新大阪駅周辺地区		287.9	1961(昭和 36)	1989(平成 1)	29	46,093
大阪市長	第 2 阪神国道西淀川		54.3	1961(昭和 36)	1987(昭和 62)	27	3,772
大阪市	北 島		88.1	1968(昭和 43)	1988(昭和 63)	21	3,821
大阪市	長吉瓜破地区		140.4	1977(昭和 52)	2002(平成 14)	26	33,784
大阪市	東淀川東部第 1 地区		27.4	1980(昭和 55)	2004(平成 16)	25	13,895
大阪市	茨田北地区		19.8	1986(昭和 61)	1994(平成 6)	9	19,872
大阪市	三国駅周辺地区		6.4	1986(昭和 61)	2009(平成 21)	24	21,072
大阪市	加島地区		9.9	1991(平成 3)	2001(平成 13)	11	15,610
大阪市	長吉東部地区		44.9	1993(平成 5)	2013(平成 25)	20	35,479
大阪市	放出駅周辺地区		9.7	1994(平成 6)	2007(平成 19)	14	11,091
大阪市	此花西部臨海地区		156.2	1995(平成 7)	2006(平成 18)	12	96,622
大阪市	◎淡路駅周辺地区		8.9	1996(平成 8)	2027(令和 9)	32	36,785
大阪市	◎三国東地区		39.1	2000(平成 12)	2028(令和 10)	29	47,350
大阪市	宅 地 造 成	下新庄地区	11.2	1959(昭和 34)	1979(昭和 54)	21	125
大阪市		豊里地区	133.4	1959(昭和 34)	1984(昭和 59)	26	3,994
大阪市		豊里西地区	46.8	1962(昭和 37)	1986(昭和 61)	25	2,406
大阪市		西加賀屋地区	10.2	1968(昭和 43)	1971(昭和 46)	4	13
都市機構	大阪駅北大深東地区		8.6	2005(平成 17)	2012(平成 24)	8	8,017
都市機構	◎大阪駅北大深西地区		19.3	2015(平成 27)	2026(令和 8)	12	45,539
組合	平 野		391.6	1930(昭和 5)	1978(昭和 53)	49	6,830
組合	今 津		109.5	1936(昭和 11)	1971(昭和 46)	36	379
組合	岸 田 堂		23.3	1940(昭和 15)	1963(昭和 38)	24	105
組合	庭 井		6.0	1974(昭和 49)	1989(平成 1)	16	698
組合	西 梅 田		9.2	1985(昭和 60)	1996(平成 8)	12	18,442
組合	岩 崎 橋		19.0	1993(平成 5)	1997(平成 9)	5	28,052
組合	湊 町		12.5	1993(平成 5)	2000(平成 12)	8	12,920
組合	難 波		14.5	1994(平成 6)	2011(平成 23)	18	9,218

施行者	事業名称	施行面積 (ha)	事業施行期間			総事業費 (百万円)
			事業計画 決定年度	換地処分 年度	事業 年数	
個人	大阪ビジネスパーク	25.7	1976(昭和 51)	1986(昭和 61)	11	4,278
個人	大阪フラワーパーク	4.8	1992(平成 4)	1994(平成 6)	3	691
個人	今宮駅前地区	5.1	1993(平成 5)	2001(平成 13)	9	7,494
個人	梅田 2 丁目地区	1.5	2000(平成 12)	2004(平成 16)	5	175
個人	梅田新道地区	0.2	2005(平成 17)	2007(平成 19)	3	70
個人	中之島 4 丁目北地区	1.8	2006(平成 17)	2006(平成 18)	2	215
個人	東野田町 1 丁目地区	0.3	2007(平成 19)	2009(平成 21)	3	92
個人	上本町六丁目地区	0.7	2007(平成 19)	2010(平成 22)	4	65
個人	大阪市茶屋町地区	0.9	2010(平成 22)	2016(平成 28)	7	248
個人	瓜破東 2 丁目地区	1.8	2013(平成 25)	2020(令和 2)	8	40
個人	◎西喜連住宅第 2 地区	2.4	2014(平成 26)	2023(令和 5)	10	118
個人	福島区海老江八丁目 1 街区周辺地区	0.7	2016(平成 28)	2017(平成 29)	2	14
個人	瓜破東二丁目第 2 地区	1.8	2018(平成 30)	2021(令和 3)	4	21
個人	生江三丁目地区	1.5	2018(平成 30)	2021(令和 3)	4	24
個人	福島区海老江七丁目 9・10 街区周辺地区	0.3	2019(令和 1)	2021(令和 3)	2	10
個人	◎北浜三丁目地区	0.4	2020(令和 2)	2025(令和 7)	6	28
個人	福島区海老江八丁目 6 街区周辺地区	0.2	2020(令和 2)	2021(令和 3)	2	14
個人	◎長原駅前地区	1.1	2021(令和 3)	2024(令和 6)	4	97
個人	◎矢田南部地区	5.6	2022(令和 4)	2025(令和 7)	4	1,310
個人	◎中之島五丁目地区	7.7	2022(令和 4)	2025(令和 7)	4	2,699
個人	◎生野区勝山北一丁目 19 番街区周辺地区	0.3	2023(令和 5)	2024(令和 6)	2	13
会社	平林四号池東地区	2.9	2010(平成 22)	2014(平成 26)	5	923
会社	平林四号池西地区	2.5	2014(平成 26)	2019(令和 1)	6	919
		11,152				

上表で◎印の付いた地区は現在実施中の事業です。(令和 6 年 3 月末現在)

Ⅲ. 大阪市における土地区画整理事業の現在の実施状況



※令和6年3月現在の土地区画整理事業の実施状況

1. 公共団体施行等の土地区画整理事業

公共団体施行は現在2地区で事業を実施しています。

(1) 淡路駅周辺地区(大阪市施行)

＜事業実施までの経緯＞

本地区は、阪急電鉄京都線・千里線淡路駅を中心に商店街が形成された古くからの市街地であるものの、この鉄道によって地区の東西の交通流が妨げられており、新大阪駅や梅田に近い交通結節点としての立地条件が活かされていない状況にあります。また、地区内は、老朽木造建物が密集しており狭隘な道路が多く防災上も問題があったため、密集状況を解消し駅前にふさわしい市街地の形成を図る必要がありました。



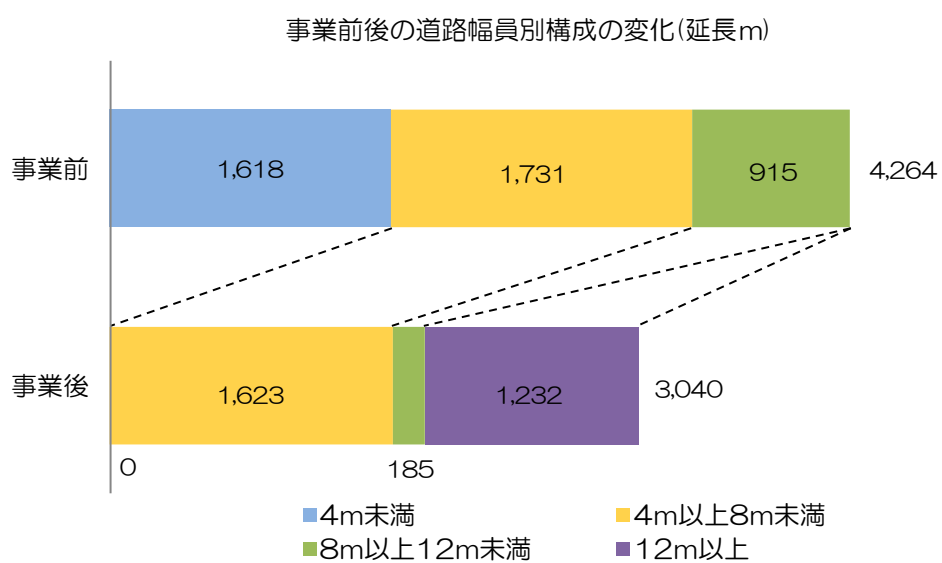
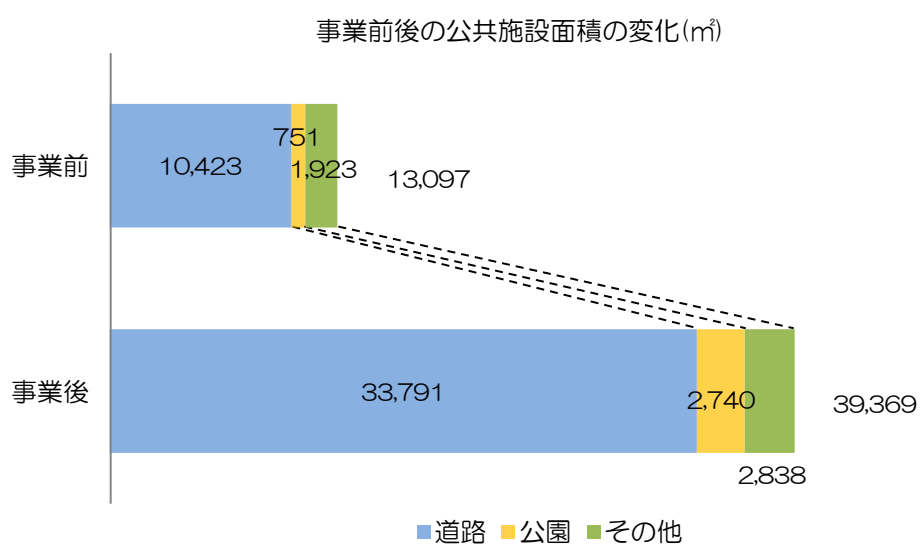
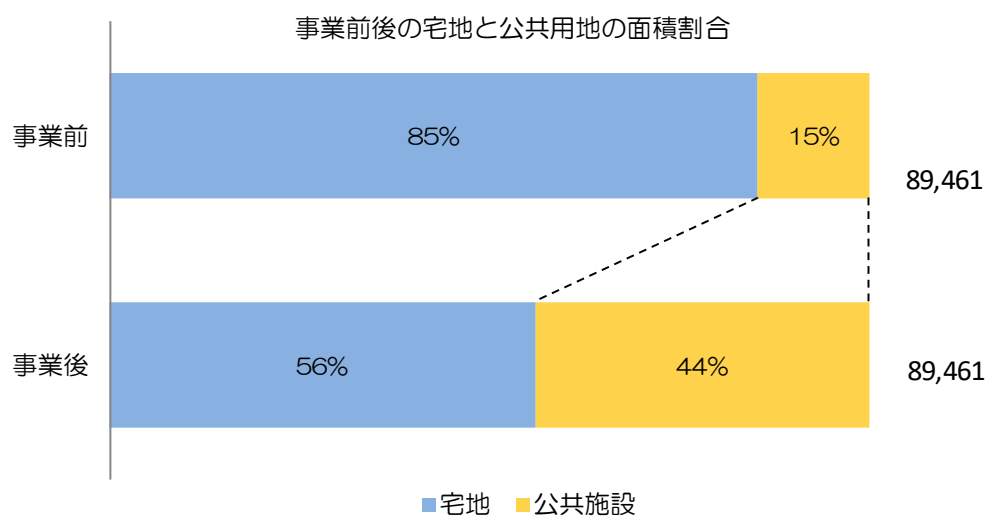
＜事業の目的＞

淡路駅周辺の交通の円滑化と安全で快適な歩行者空間の確保、並びに、防災性の向上、健全な市街地としての整備を図るため、駅前交通広場、幹線道路及び公園等の公共施設の整備改善を行うとともに、良好な住宅地としての整備を図ることを目的としています。

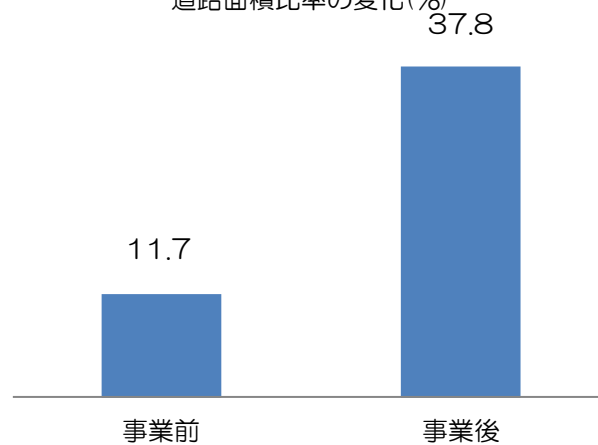
＜事業概要＞

淡路駅周辺の老朽木造建物の密集した地区において、阪急連続立体交差事業に併せて駅前の交通の円滑化を図るとともに、密集状態の解消によって防災性の向上と良好な住環境の整備を進めています。

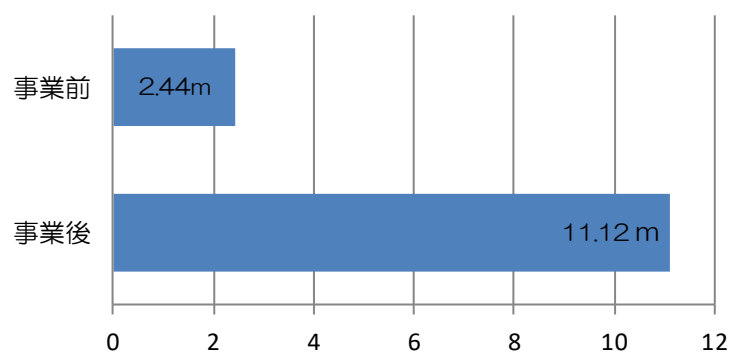
施行地区の面積	8.9ha
土地所有者	約 350 人
借地権者	約 200 人
建物数	562 棟
要移転建物数	556 棟
都市計画決定日	平成 6 年 12 月 14 日
事業計画決定日	平成 8 年 5 月 10 日
仮換地指定日	平成 14 年 12 月 24 日
換地処分予定年度	令和 9 年度
事業期間	32 年
総事業費	368 億円
都市計画道路	淡路駅前線(延長：1,146m、幅員：16m) 阪急付属街路淡路駅前線(延長：478m、幅員：6m)
区画道路	総延長：1,416m、幅員：6～12m
公 園	2 箇所：2,740 m ²
駅前交通広場	4,806 m ² (公共用地 2,838 m ² 、阪急電鉄用地 1,968 m ²)
特徴的な取り組み	菅原 5 丁目地区第一種市街地再開発事業 住宅市街地整備総合支援事業(従前居住者用住宅)
関連事業など	阪急京都線・千里線連続立体交差事業 都市計画道路歌島豊里線整備事業 大阪外環状鉄道整備事業



事業前後の地区面積に占める
道路面積比率の変化(%)



事業前後の道路の平均幅員(m)



<事業前の状況>

平成9年1月撮影



<現在の状況>

令和4年1月撮影

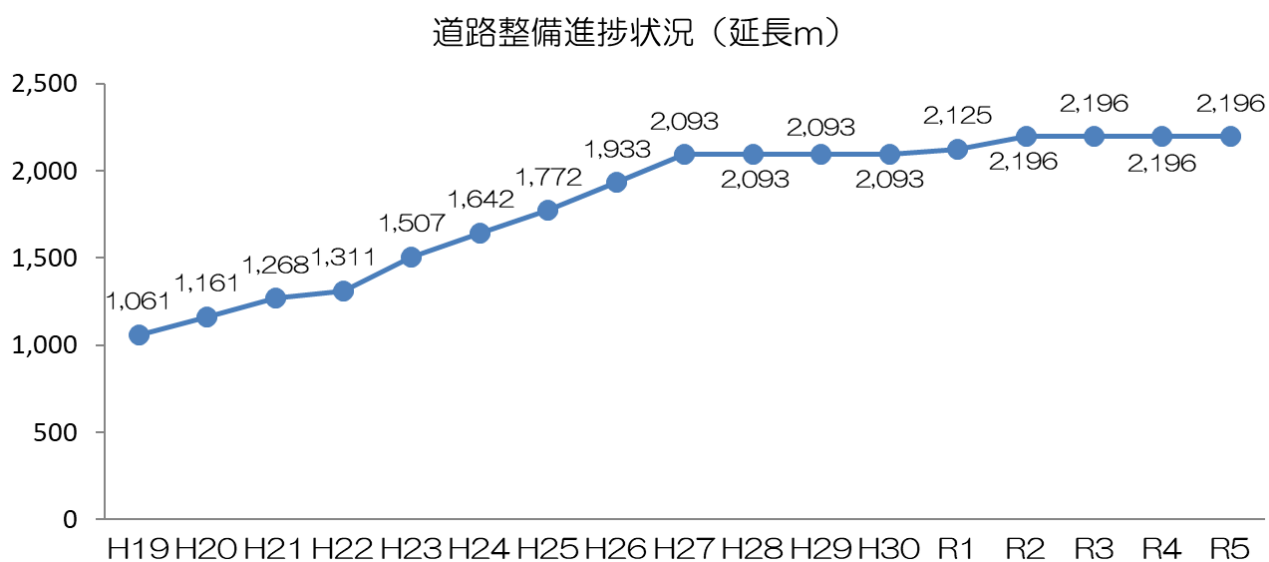
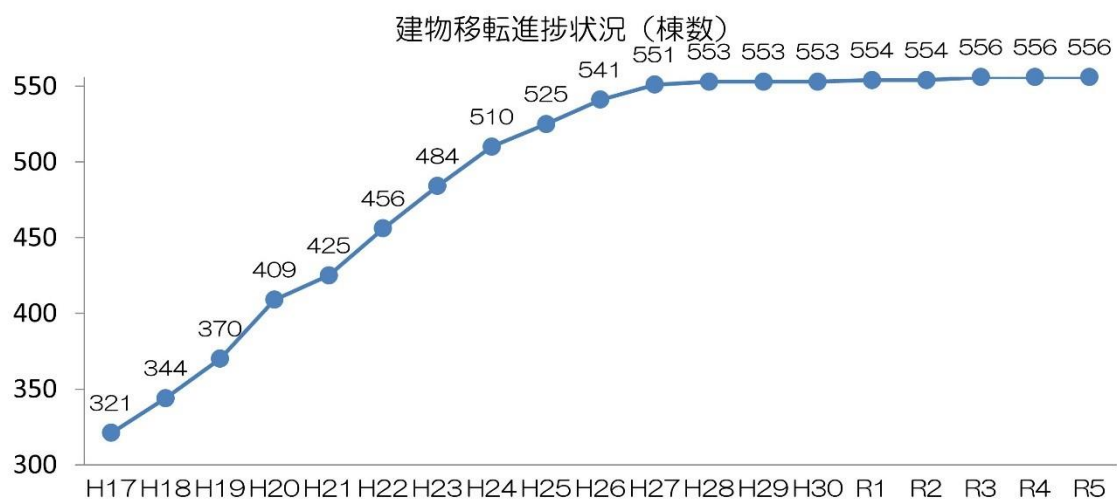


<設計図>



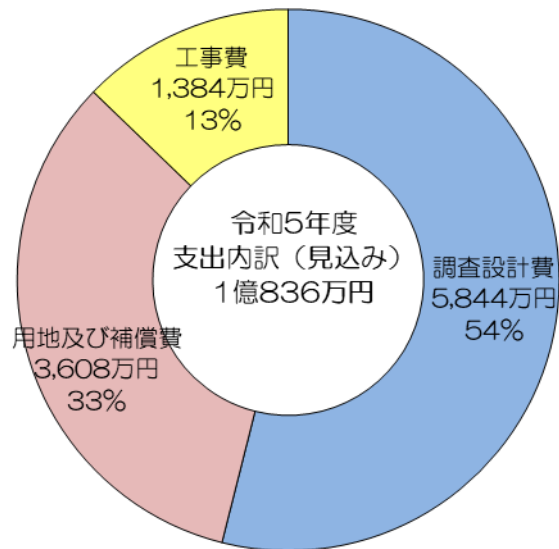
＜最近の進捗状況＞（令和6年3月末時点）

- ・進捗率（建物移転） 556 棟移転÷全体 556 棟＝100.0%



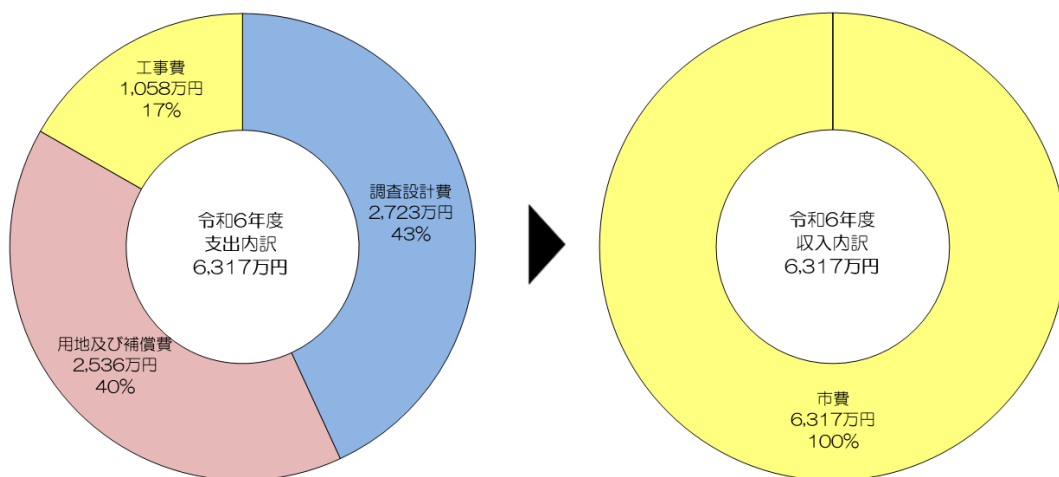
〈令和5年度の実績〉

- ・埋設管工事(上下水道等のライフライン工事)や、使用収益開始に向けた整地工事等を行ないました。



〈令和6年度の事業方針〉

- ・地区東エリアの使用収益開始の推進。



〈令和6年度の計画値〉

- ・歩道改築工事：1か所

〈主な取り組み〉

- ・阪急連続立体交差事業の進捗にあわせた道路整備等の調整