概要

三国駅周辺地区
土地区画整理事業の概要

1. 事業の名称/大阪都市計画事業三国駅周辺地区土地区画整理事業
2. 施行者/大阪市
3. 施行地区面積/6.4ha
4. 事業施行期間/昭和61年度から昭和71年度
5. 設計の概要
   ①事業の目的
   阪急三国駅周辺の交通の円滑化、歩行者の安全で快適な流動を図り、住宅地・商業地にふさわしい健全な市街地とする。
   ②平均減歩率
   約27%。ただし、減歩緩和用地の取得及び立体換地により、平均減歩率は16%程度となる。
   ③公共施設の整備
   - 都市計画道路　三国駅前線(幅員16m)
     三国駅前交通広場(面積4,000㎡)
     新高線(幅員12m)
   - 区画道路　幅員6m(一部8m、9m)
   - 公園　1号公園(面積1,000㎡)　2号公園(面積1,000㎡)

   ④立体換地
   立体換地(法93条4項、5項)を行うため立体換地建築物を建築する。
6. 総事業費/約123億円
7. その他(関連事業)/阪急宝塚線高架化事業

立体換地

1 立体換地とは

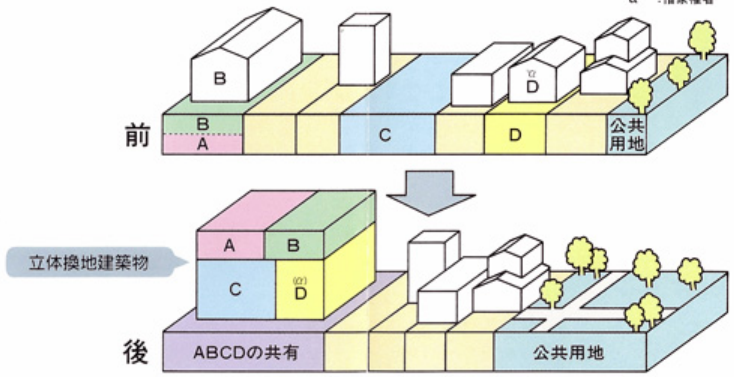
立体換地とは、宅地(借地権)について換地(借地権の目的となる宅地)を定めずに施行者が処分する権限を有する建築物の一部とその建築物の敷地の共有持分を与える制度(法93条)であり、本事業において全国で初めて導入された。

2 立体換地適用理由

- 減歩緩和
  減歩緩和に必要な用地の取得が困難な地区であるが、立体換地により減歩緩和が図れる。
- 宅地の計画的な高度利用
  基盤整備だけでなく、建築物の整備を行うことにより、駅前にふさわしい宅地の計画的な高度利用を促進することができる。

3 立体換地モデル(任意型の場合)

- 立体換地を希望したA・B・C・Dには、建物の一部とその敷地の共有持分が与えられる。
- B・Dには建物の対価が補償される。
- Aの立体換地については、Bの同意が必要である。
  (Bは、Aが換地不交付または立体換地の申し出をした場合にのみ、立体換地の申し出をすることができる)
- D、αの借家関係は、当事者間の話合いに委ねられる。
- 立体換地を希望しない者については、従前地に照応する土地が換地として定められる。



4 立体換地の経過

昭和54年/都市計画中央審議会で立体換地等過少宅地適正化対策の推進について答申。
昭和57年～昭和58年/「立体換地手法の活用推進のための調査委員会」にて建設省、大阪市合同調査。
昭和58年～昭和60年/実施に向けて具体案の検討並びに建設省協議。
昭和61年～昭和62年/立体換地手法、立体換地建築物建築予定地及び規模について地元説明。
昭和62年/立体換地を含む三国駅周辺地区土地区画整理事業の事業計画決定、施行規程の制定
立体換地申し出受付

5 立体換地の種類

- 任意型/(法93条4項、5項)
- 申出手続/事業計画決定後に施行規程及び要綱に基づき行う。

6 立体換地建築物の概要

- 立体換地対象宅地面積/7,000～8,000㎡
- 立体換地建築物/敷地面積 1,800㎡
  延床面積 5,400㎡

7 立体換地建築物の使用

- 使用手続/立体換地建築物の完成から換地処分までの間、立体換地権利者に対して契約により使用させる。
- 使用料/使用料(家賃)については無償とする。(法101条の補償に代えて使用させる)

8 保留床

保留床については、設定しない。

9 減
立