

# 立体換地の概要



**三国駅周辺地区土地区画整理事業**

# 三国駅前立体換地ビルの概要

## 1. 施設概要

所在地：大阪市淀川区三国本町3丁目37番35号  
名称：ヴェール阪急三国  
敷地面積：1,801.31 m<sup>2</sup>  
構造：地下鉄筋コンクリート造、地上鉄骨造  
地上4階、地下1階、塔屋2階  
延床面積：5,635.99 m<sup>2</sup>  
権利者：阪急電鉄(株)、(株)阪急百貨店 2者共有

階数	各階面積(m <sup>2</sup> )
PH2	20.40
PH1	178.05
4階	1,192.76
3階	1,268.24
2階	1,230.26
1階	1,595.72
B1	150.56
合計	5,635.99

## 2. 主な施設内容

- 1階：ホール  
店舗（食品スーパー）  
機械式駐車場（18台）
- 2階：店舗（飲食、物販）  
駅舎連絡デッキ
- 3階：クリニック
- 4階：保育所



## 3. 工期

平成14年3月29日  
～ 平成15年3月31日

## 4. 管理運営

竣工後立体換地権利者へ引き渡し、当該権利者が管理運営をおこないます。

## 大阪市 三国駅土地地区画整理事務所

〒532-0004  
大阪市淀川区西宮原2丁目1番3号 ソーラ新大阪21・12階  
TEL. (06) 6395-1981 (代)

# 立体換地のしくみ

## 1. 目的

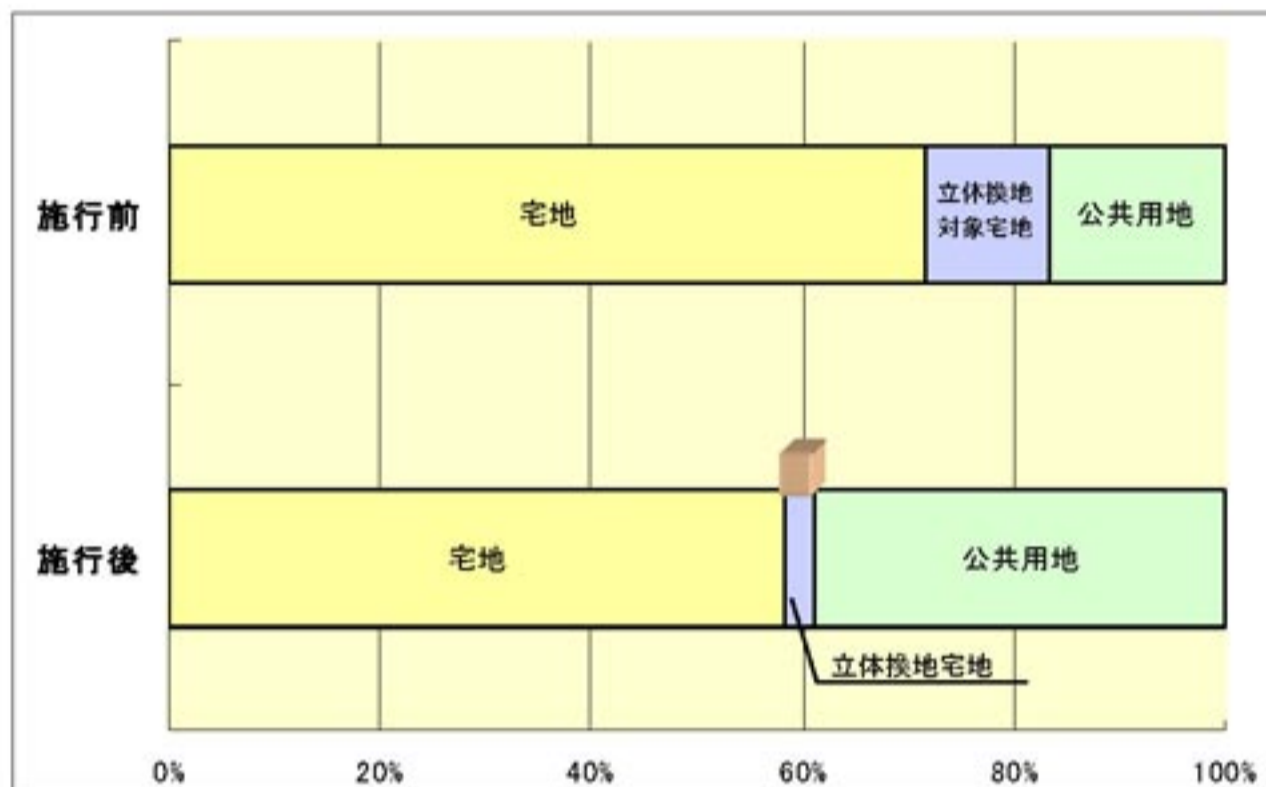
### ●減歩の緩和

立体換地の導入により、一般宅地の大幅な減歩の緩和を図ることが出来ます。

平面換地の場合  
減歩率 約27%



立体換地を採用した場合  
減歩率 約14%

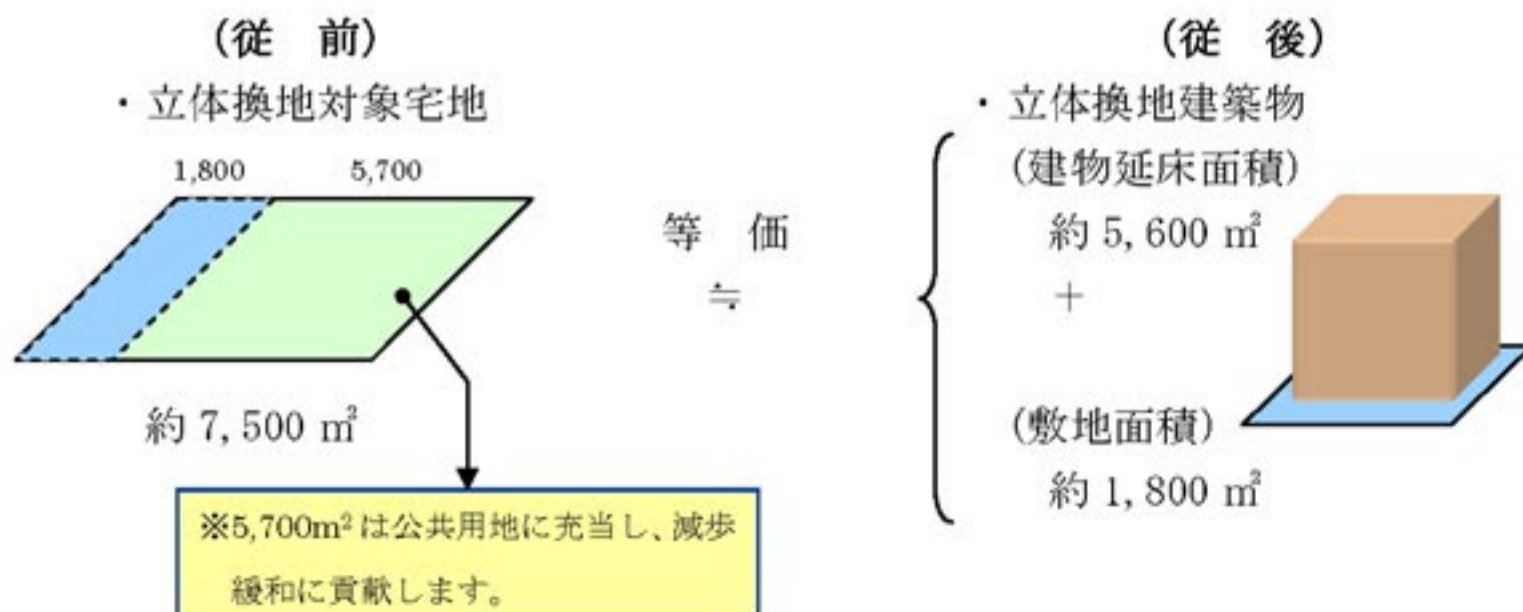


### ●宅地の計画的な高度利用

基盤整備だけでなく、建築物の整備を行うことにより、宅地の計画的な高度利用を図ることが出来ます。

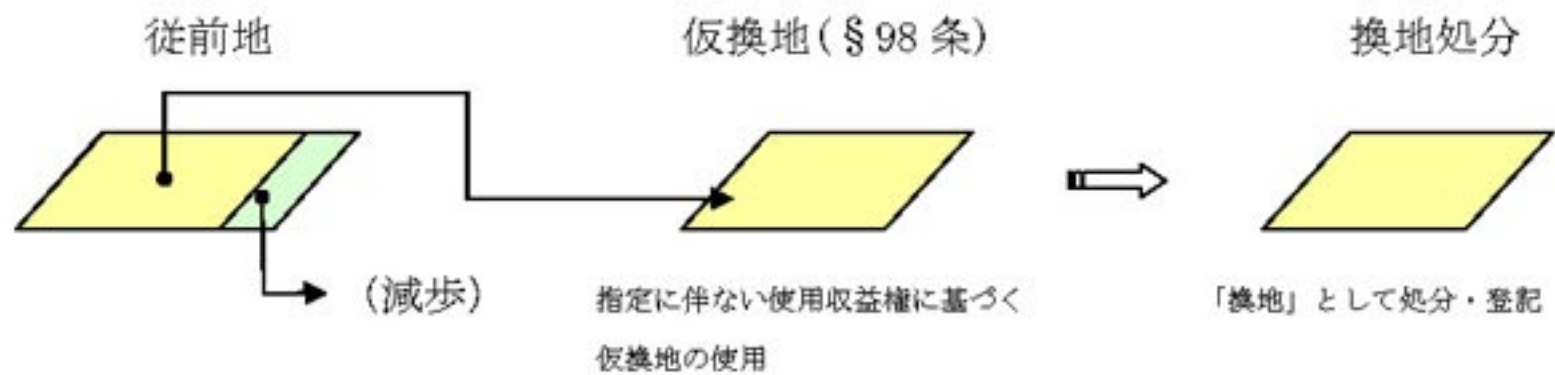
## 2. 立体換地制度とは

通常の土地区画整理事業では、従前の宅地に照応する換地を渡していくものですが、立体換地制度は、土地区画整理法第93条（宅地の立体化）の規定に基づき、従前宅地の代わりに、その土地と等価となる立体換地建築物とその敷地（土地）を渡す制度です。

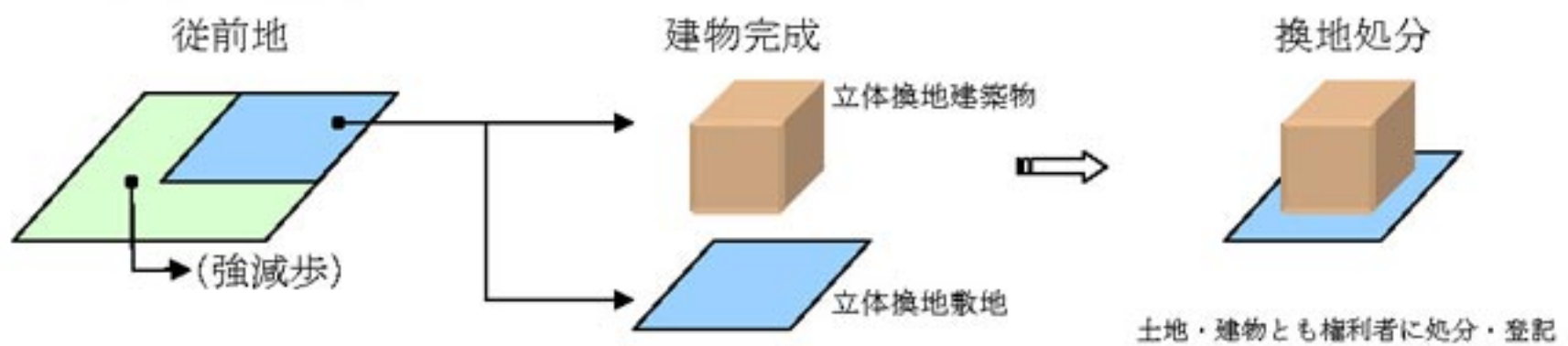


### 3. 換地のながれ

(一般宅地の場合)



(立体換地の場合)



### 4. 立体換地のあゆみ

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57～58年…「立体換地手法の活用促進のための調査委員会」にて建設省、大阪府合同調査。

昭和58～60年…実施に向けて具体案の検討並びに、建設省協議。

昭和61～62年…立体換地手法、立体換地建築物建設予定地及び規模について地元説明。

昭和62年…三国駅周辺地区土地区画整理事業、事業計画決定、施行規定の制定。立体換地申し出受付。

平成2年…立体換地決定。

平成12年…基本協定締結。

平成14年…建設工事着工。

平成15年…三国駅前立体換地ビル竣工。

