

## 【個人施行】土地区画整理事業の施行認可までの主な流れ

事業の発意  
施行予定地区の設定

関係権利者への説明

技術的援助の請求(土地区画整理法第75条)

関係機関との協議

調査・測量の実施

事業計画・規準(規約)の作成  
換地設計の作成

関係権利者の同意取得(土地区画整理法第8条)  
宅地以外の土地の管理者の承認(土地区画整理法第7条)

施行認可申請(土地区画整理法第4条)

施行認可・公告

小規模で柔らかな土地区画整理事業で

土地の困りごとを解決できるかも!?

マメまちづくり  
のすすめ

土地をリノベーションして  
有効活用しませんか?

ご相談  
窓口

お気軽に  
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

マメまちづくり(小規模で柔らかな土地区画整理事業)について  
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000620813.html>



OSAKA CITY  
大阪市



## あなたの“土地”こんな困りごとないですか？

公共施設（道路・公園など）の整備が進んだ市街地でも、土地活用がしにくい...  
例えば、こんな問題ありませんか？

その問題、マメまちづくり（小規模で柔らかい土地区画整理事業）を活用すれば解決できるかもしれません！



### 1 土地が狭く大きい建物が建てられない

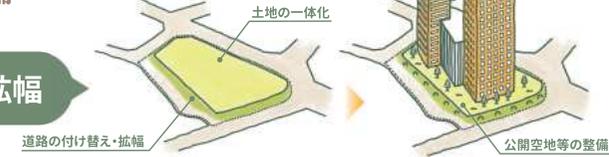
- ほとんど利用されていない道路がある...
- 今の土地では小さいビルしか建てられない...



### 土地を集めて大きく活用！

～公共施設を再編～

道路を付け替えて拡幅



### 2 まちなかの土地の活用に困っている

- 低未利用地が散在している...
- 土地が小さくて活用できない...
- 接する道路が4m未満と狭い...
- 権利者の意向がまとまらない...

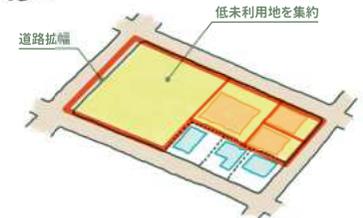


### 低未利用地を集約して活用！

～参画者のみで土地を整理～

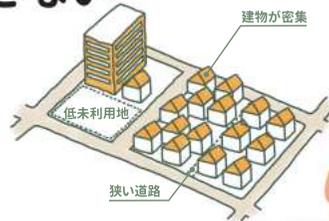
土地活用したい人だけで実施

集約して大きく活用



### 3 現地で建て替えができない

- 建物が密集していて防災性が低い...
- 狭い道路のため、セットバックが必要...



### 土地を入れ替えて、建て替えを推進！

～離れた土地も有効活用～

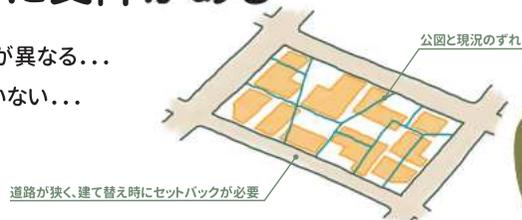
防災性の向上

道路幅員の確保



### 4 土地の取引に支障がある

- 公図と現況の土地境界が異なる...
- 公共の道路に接道していない...
- 取引に支障がある...



### 取引できるよう土地の境界を整理！

～公図の修正～

公図混乱の解消

道路後退線の明確化





# 解決策って何だろう？

## 「都市計画の母」と呼ばれる区画整理

災害の復興、災害に強い市街地の整備、都市の拠点形成、計画的な住宅地の整備などのまちづくりの主役に区画整理がありました。  
なぜなら区画整理は広い範囲にわたって土地の再編を行える唯一の手法だからです。



「マメまちづくりのキャラクター」

## マメまちづくり（小規模で柔らかい土地区画整理事業）

古からの住宅地だけではなく、過去にまちづくりを実施した地域においても、時代に合わせて柔軟に変化が求められるケースがあります。  
この課題に対し、区画整理を「小規模で（小さく）」「柔らかく（柔軟に）」活用することで、スピーディーに再整備を進めることができ、まちの価値の向上が期待できます。  
本市では、この「小規模で柔らかい土地区画整理事業」のことを、令和6年度から「マメまちづくり」と呼んでいます。

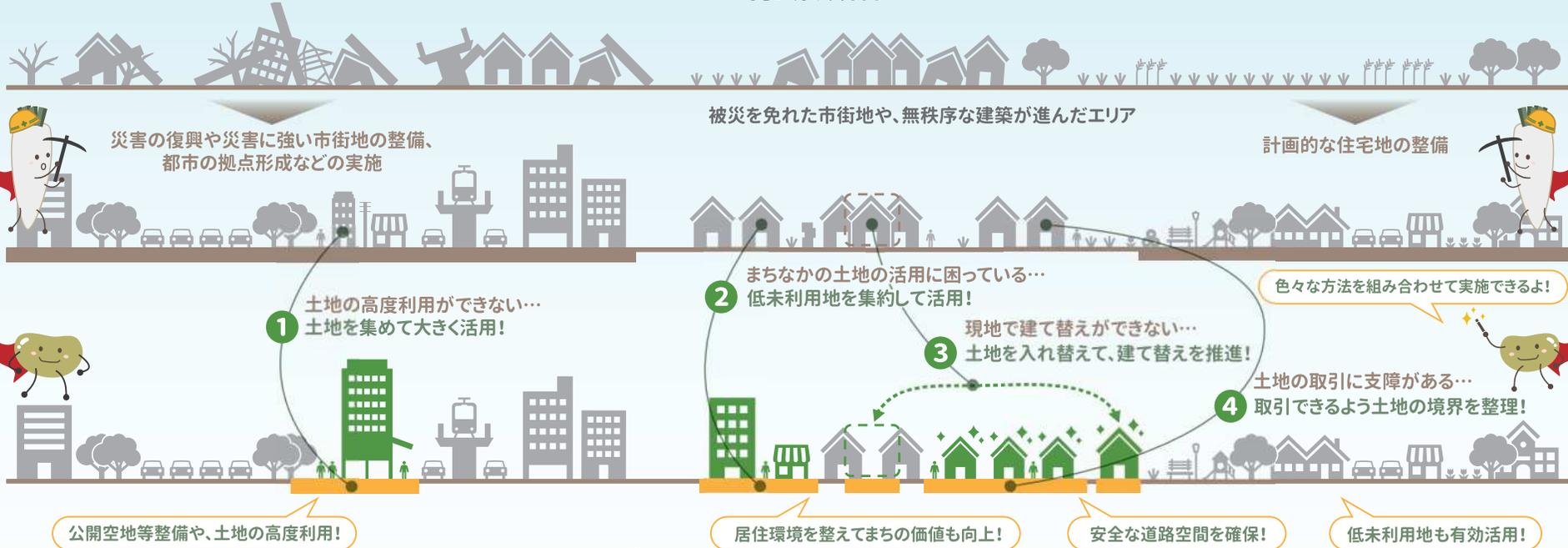
### 市街地の整備が必要

#### これまで

広域な範囲で区画整理を活用して、まちの発展を遂げました。

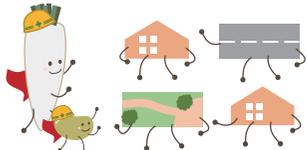
#### さらに！

部分的に区画整理を活用して、まちの価値が向上

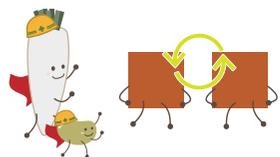


## 区画整理でできること

公共施設（道路・公園）など入れ替え

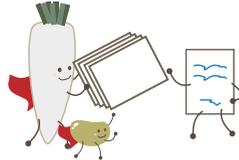


土地の入れ替え分合筆



## さらにパワーUP!!

登記の一括書き換え



様々な税制優遇



## マメまちづくりの特長

### 小規模

- ◆小規模な範囲
- ◆短期間
- ◆小さな減歩
- ◆少数の関係権利者

⇒従来の事業に比べコンパクトであり、機動的かつ小さい負担で実施できる

### 柔らかい

- ◆「照応の原則」によらない柔軟な換地
- ◆柔軟な公共施設整備
- ◆柔軟な区域設定

⇒事業計画が立てやすくなる

区画整理の詳しい仕組みや手続きだよ！



※地区や事業特性により要件が異なります。



# 解決事例

大阪市や他都市で実施されたママまちづくりについて紹介します。

まずは大阪市に相談してみよう!!



詳しくはこちら!



## 事例① 土地を集めて大きく活用! 道路付け替えによる土地の高度利用

### 事業の概要

地区名	梅田2丁目地区(大阪市)	地区面積	約1.5ha
施行者	梅田2丁目地区土地区画整理 共同施行者(民間事業者の共同体)	事業期間	約4年
		事業費用	約1.8億円

### 地区の課題

老朽化ビルの建替えや、駐車場の施設の更新にあたり、土地が道路により分断されていたため、高度利用の支障となっていた。

### 事業の特徴など

- 特徴①:道路の付け替えにより土地を1つに集約
- 効果①:複数の土地の一体利用による効率的な土地利用
- 効果②:建物の更新による耐震性・不燃化の促進
- 効果③:ゆとりのある快適な歩行者空間の整備による安全性の向上

### 施行主体

複数の地権者(民間事業者)による施行(個人施行)



## 事例③ 土地を入れ替えて、建て替えを推進! 離れた土地を活用し、防災性を向上

### 事業の概要

地区名	根岸三丁目中央(東京都台東区)	地区面積	約0.3ha
施行者	同意施行者 独立行政法人都市再生機構	事業期間	約3年
		事業費用	約0.5億円

### 地区の課題

住宅が密集し、狭い道路が多く公道に面していない土地や行き止まり道路もあり、建て替えが進まない等、防災上の課題を抱えていた。

### 事業の特徴など

- 特徴①:別事業で離れた土地に賃貸住宅を建設し、借家人の移住先を確保
- 特徴②:従前地道路を整備することにより、避難路を確保
- 効果①:老朽木造住宅の除却により延焼危険性の低減、行き止まり道路の解消により安全性の向上

### 施行主体

地権者の同意を得たノウハウのある者(地権者以外:UR)による施行(個人施行)



## 事例② 低未利用地を集約して活用! 土地の整形化による低未利用地の有効利用

### 事業の概要

地区名	中之島四丁目北地区(大阪市)	地区面積	約1.8ha
施行者	同意施行者京阪電気鉄道株式会社	事業期間	約1年
		事業費用	約2.2億円

### 地区の課題

市有地や民間大企業、小規模地権者の土地が雑然と並んでおり、現況では土地の有効活用が困難であった。

### 事業の特徴など

- 特徴①:地権者の合意のもと、土地を集約整形化
- 特徴②:参画状況を踏まえた柔軟な施行地区界の設定
- 特徴③:公共施設整備は道路の隅切のみ
- 効果①:土地の整形化により地権者毎に土地を有効活用

### 施行主体

地権者の代表者(民間事業者)による施行(個人施行)



## 事例④ 取引できる土地の境界を整理! 土地境界を整理して公図混乱を解消

### 事業の概要

地区名	生野区勝山北一丁目19番 街区周辺地区(大阪市)	地区面積	約0.3ha
施行者	同意施行者大阪市	事業期間	約2年
		事業費用	約0.1億円

### 地区の課題

現況と公図に大きなズレ(公図混乱)が生じているため、円滑な土地取引や担保設定、建て替えが進まず、建物の老朽化が課題となっていた。

### 事業の特徴など

- 特徴①:現況の土地利用に合わせ、公図や登記を書き換え
- 効果①:老朽住宅の除却や建て替えのための土地利用更新環境を整備
- 効果②:建て替えによる防災性の向上

### 施行主体

地権者の同意を得たノウハウのある者(地権者以外:大阪市)による施行(個人施行)  
※大阪市密集住宅市街地整備プログラムに基づき大阪市が施行  
(通常は土地所有者の代表者等が実施)



上記の4事例は全て個人施行ですが、組合や区画整理会社等による施行も可能です。

※地区や事業特性により要件が異なります。