

大阪の

快適で安全な街をめざして、大阪府都市整備推進センターの取り組み情報をお届けします。

Vol. **18**  
2013年6月

# まちづくり

特集

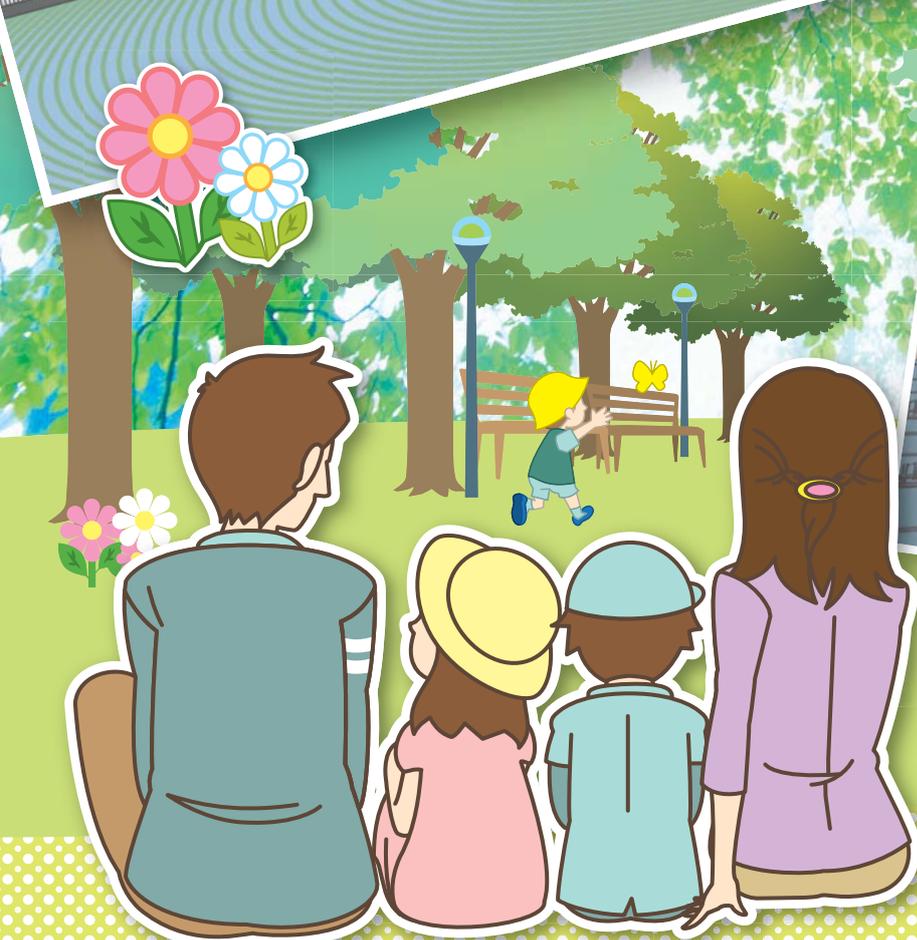
## エリアマネジメント

土地区画整理事業の事例紹介  
河川賑わい空間創出事業  
ちきりニュース

## まちづくり活動

まちづくり活動支援  
密集市街地のまちづくり活動支援

INFORMATION お知らせ  
情報BOX  
まちづくりの輪



大阪の

# まちづくり

Vol. **18** 2013年6月

CONTENTS

## 特集／エリアマネジメント

- 土地区画整理事業の事例紹介 ..... 1
  - 真砂・玉島台土地区画整理事業
  - JR高槻駅北東土地区画整理事業
  - 『箕面森町』水と緑の健康都市特定土地区画整理事業
  - 区画整理事業の手法の紹介 (包括委託方式)
- 河川賑わい空間創出事業 ..... 6
- ちきりニュース ..... 7

## まちづくり活動

- まちづくり活動支援 ..... 8
  - 〈事例紹介〉 藤井寺駅周辺の魅力あるまち並み形成に向けた活動
  - まちづくり活動支援制度
- 密集市街地のまちづくり活動支援 ..... 10
  - 地震時等に著しく危険な密集市街地
  - 密集市街地サポート助成の事例紹介
  - 密集市街地サポート助成制度

## INFORMATION お知らせ

- まちづくり功労者賞 ..... 14
- 区画整理事業竣工
  - 茨木市真砂・玉島台地区
- 土地区画整理準備組合が発足
  - 寝屋川市小路地区 ● 堺市美原区黒山東地区
- 公共空間を活かした駐車場のご紹介 ..... 15

## 情報BOX

- 市町村技術職員研修会の概要 ..... 16

## まちづくりの輪

- 賛助会員及びまちづくりアドバイザーのご紹介 ..... 17

## (公財)大阪府都市整備推進センターからのご案内

- 事業の紹介 ..... 裏表紙

# 北部大阪都市計画事業 真砂・玉島台 土地区画整理事業をふりかえって

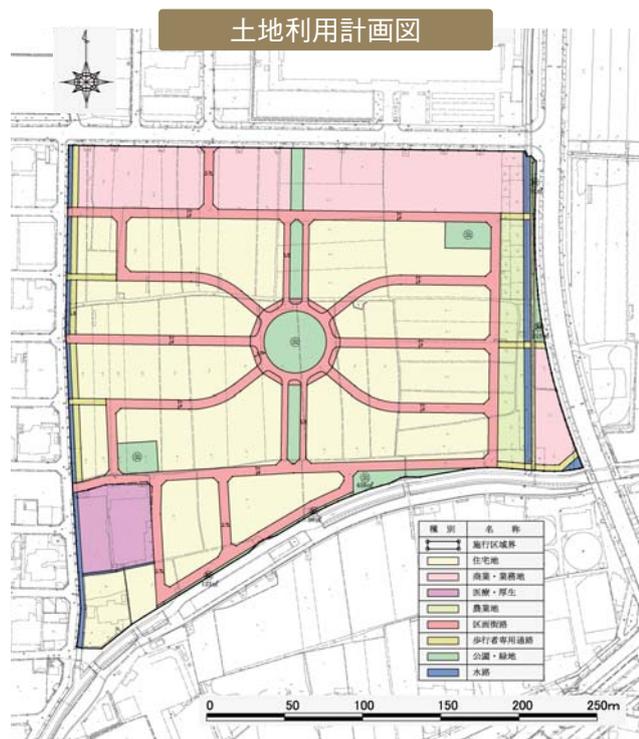
## 1 地区の概況

真砂・玉島台地区の従前は市街化調整区域に位置しており、面積約7.6haの農地を主体とする地区であった。平成20年3月に市街化区域へと編入され、第二種中高層住居専用地域に用途指定された。

当地区は、農業振興地域に指定されており、事業化に際しては、農政部局と綿密な事前調整が必要な地区であった。

## 2 まちづくりのコンセプト

本地区周辺は、教育施設やバラ園で有名な若園公園があり、良好な住環境が形成されている地域であった。周辺地域と調和のとれた住宅地の形成を目指して、まちづくりワークショップ等を行い、将来のまちのイメージを関係者間で共有した。その中で画一的な街並みではなく、暮らしやすく、魅力的なまちを創りたいという想いから、「住み心地のいいまち」、「暮らしに安全・安心」をまちづくりのコンセプトとし、下図のような特色のある土地利用計画とした。主な点は、「地区東側の府道に区画道路を接続せず、通過交通を排除すること」、「歩行者専用通路を多く配置し、地区周辺施設などへ安全に移動できる空間を確保すること」、「地区中央部に円形の広場的公園を配置し、ロータリー形状の道路と一体的に本地区をシンボライズすること」などである。



## 3 土地の再配置と土地活用

住宅地としての利便性の向上や秩序ある土地活用を念頭に、幹線道路沿道部には計画的に商業施設を誘致するため、組合設立以前に、民間企業から土地活用方策等の提案募集を行った。一方で、商業ゾーンに共同借地を希望する換地を集約するため、また住宅ゾーンにおいても、できる限り戸建住宅と中層共同住宅の混在を避けるため、土地利用の整序を目的とした法律に基づかない申し出換地方式を採用することとした。その結果、まちびらきに先行する形で、沿道商業施設もオープンを迎え、利便性豊かな、より暮らしやすい環境が整った。単なる住宅街ではなく、新たに付加価値が生まれ、この地で暮らしたいと思われる方々や周辺の既施行の区画整理地区においても住民が増え、活力あるまちが誕生した。将来のまちの成熟・発展に向けた確かな1歩を踏み出したと感じられた。



沿道立地している店舗

## 4 今後の展開

本事業は、平成25年3月に組合解散を迎え、まちは形づくられたが、まちづくりはこれからである。新たに誕生したまちを立派なまちへと成長させるためには、そこに暮らす人、営む人など、この地に関係する人すべてがまちを維持・管理する気持ちが大切である。そのため、今後、「まち育て協議会」を発足させ、まちの維持・管理の中心的な役割を担っていくことを計画している。その活動の拠点ともなる集会所も本事業のシンボルの一つとして整備する予定である。

最後に、本事業に関わったすべての方々に、深甚なる感謝を捧げるとともに、本まちづくりの歴史が後世にも引き継がれ、これからの新たなまちの創造に少しでも参考になれば幸甚の至りである。



整備された緑道

(茨木市真砂・玉島台土地区画整理組合)

# JR高槻駅北東土地区画整理事業

## ミュージズ MUSEたかつき

### 1 JR高槻駅北東地区の概要

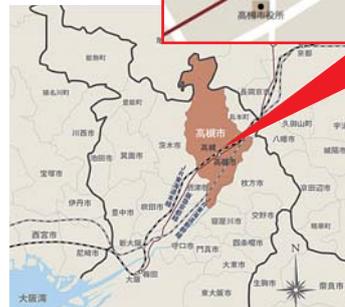
本地区は、高槻市の中心部に位置し、北は市道安満新町天神線、東は民有地及び水路、南はJR東海道線、西は市道高槻駅前線に囲まれた面積約9.25haの地区です。

JR東海道線高槻駅に近接しており、大阪・京都の都心から新快速電車で15分と非常に利便性に優れており、大型商業施設と大部分を占める大規模工場跡地であり、駅前地区でありながら道路、公園等の公共施設の整備水準はあまり高くなく、高槻市の中心市街地でもあることから、土地の有効利用と賑わい等の都市活力が求められる地区であった。

このようなことから、公共施設の整備改善及び敷地の整序並びに土地利用の転換を図り、中核市高槻の玄関口にふさわしい新たな都市機能を有する都市拠点を創出するため、良好な市街地環境を形成することを目的に土地区画整理事業を実施した。

#### 事業概要

事業名称	北部大阪都市計画事業JR高槻駅北東土地区画整理事業
施行者	高槻市JR高槻駅北東土地区画整理組合
施行面積	約9.25ha(商業地域、準工業地域、工業地域)
施行期間	平成20年7月31日～平成25年3月31日
総事業費	5,392,498千円
減歩率	23.36%(公共減歩率) 32.22%(公共保留地合算減歩率)
地権者数	16名(平成24年10月現在)
事業経過	平成20年 7月31日 組合設立認可公告 平成20年 9月 8日 仮換地指定 平成21年 6月19日 事業計画変更(第1回) 平成22年 2月 2日 事業計画変更(第2回) 平成23年 2月 1日 事業計画変更(第3回) 平成24年 5月15日 事業計画変更(第4回) 平成24年 8月 3日 換地処分公告 平成24年 8月17日 区画整理登記完了 平成24年11月31日 組合解散認可公告
業務代行者	大成建設株式会社



#### JR高槻駅北東土地区画整理事業 事業完成写真

① Aデッキ



② Aデッキプラザ1



③ 区画道路2号



④ 公園



⑤ 公園B



⑥ 公園・Cデッキ・白梅線



## 2 公共施設整備の概要

地区内の公共施設は、道路、デッキ、公園で構成されている。道路は、北側に西国街道である古曽部天神線と区画道路1号線、U字型の形状をした古曽部白梅線、駅前から古曽部白梅線と連結する区画道路2号線であり、デッキは、駅前からミュージックゲートブリッジ(Aデッキ)、民間施設を繋ぐ白梅歩道橋(Bデッキ)、弁天歩道橋(Cデッキ)から構成され、公園施設は、約0.7haの弁天公園や緑地がある。

### 公共施設のデザイン方針

#### ①骨格となる軸空間を形成する

各ゾーンを横断的に繋ぎ、一体感をもたらす共通の風景を構築し、特に、歩道の空間は、官民と民地の歩道状空地を一体的にデザインする。また、デッキの空間は、デッキ上からの眺めに配慮し、民地の歩道空間とのスムーズな動線に配慮した。



各施設をつなぐペDESTリアンデッキ

#### ②快適で安心感のある夜景のまちを創出する

ベッドタウンである特性から夜景を一つの風景として捉え、安全・安心感のある照明計画や災害に強いまちづくりを図る。特に3000ケルビン程度の暖色系を用いた照明計画とした。



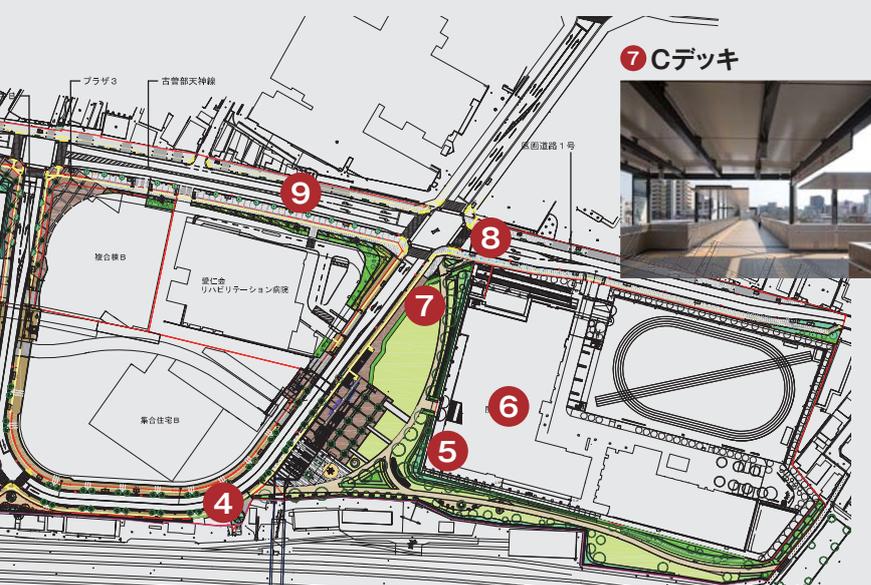
暖色系を用いた照明

#### ③地域の人々と連携するソフトをしつらえる

地域イベントの際に、歩道空間が十分に活用できるようにすることや公園では、イベントの他、緊急時の避難などが行えるようにすること、さらには、市民参加でまちづくりに参加できるような企画を考える。



解放感にあふれた弁天公園



7 Cデッキ



8 古曽部天神線



9 古曽部天神線プラザ3



10 Bデッキ



11 古曽部天神線プラザ2





# 水と緑の健康都市特定土地区画整理事業 (愛称「箕面森町」)

## 事業概要

事業名称	北部大阪都市計画事業水と緑の健康都市特定土地区画整理事業
施行者	大阪府
施行面積	313.5ha
施行期間	平成8年度～平成27年度
事業費	583億円(区画整理事業) 235億円(関連公共事業)
減歩率	59.59%(合算)、R/Rmax=99.99%
事業経過	平成9年3月 事業認可 平成11年2月 オオタカの営業を確認 平成13年2月 事業見直し案を公表 平成16年3月 事業計画変更(第1回) 平成20年12月 事業計画変更(第3回)

## 地権者別換地割込み図



## 1 事業の現状

本事業は当初、企業局が所管し着手されたが、事業地内にオオタカの営業が確認されたことを受けて、営業地周辺とエサ場となる一帯を保全する方針で、大幅な事業縮小の見直しが行われた。

その際、既に開発に着手していた第1区域に一般地権者を集約して換地し、未造成のままの第2区域に民間開発事業者を換地して宅地造成を委ね、第3区域には府住宅供給公社を換地するとともに企業誘致用に大規模保留地を設定することとなった。

このとき、地権者に限界減歩(R/Rmax=99.99%)の負担を頂くとともに、施行者負担金の370億円に加え、関連公共事業費として235億円の計605億円を大阪府が負担することとしており、収入の確保及び支出の削減が厳しく求められている。

## 2 保留地の販売促進の取組み

保留地は、第1区域に一般住宅用の534区画に加え大規模保留地として約13.7ha、第3区域には企業誘致用として約25.5haを予定しており、総額で168億円の処分金収入を見込んでいる。

第1区域の一般住宅用については、平成19年の処分開始から概ね半数を処分し、大規模保留地のうち12.6haが処分できているが、残りを事業期間内に処分するよう、通常の販売広告やイベント開催等の

ほかに、様々な販売方法の工夫をしている。

- (1) ロット販売: 施行者の販売にかかる経費相当分を割り引いて、複数の保留地をまとめて住宅メーカー等に販売する。
- (2) モデルハウス用地: モデルハウスを建設することを条件に住宅メーカーに無償で保留地を貸付け、一定期間後に買取ってもらう。
- (3) 素地販売: 保留地をまとめて設定しているエリアで、粗造成まで完了した段階で、完成したと想定した保留地予定価格から区画道路の築造費や宅地の造成費用を割り引いて、素地のままで開発事業者や住宅メーカーに販売する。
- (4) 分割販売: 大規模保留地で購入者の初期投資額を抑えるため、保留地を分割して一部を処分し、他は借地として後年度に順次処分していく。

## 3 企業誘致の取組み

第3区域は企業誘致地区とされており、保留地処分金収入の確保はもちろんのこと、地元雇用対策としても期待されている。

これまでの企業アンケートやヒアリングにより、直近で建設が進む新名神高速道路の箕面ICとのアクセス性等から、一定のニーズの存在を確認している。

今後は、立地の確度をより一層高めるためにエントリー募集を行い、応募のあった立地検討企業の業種や業態に合わせて、都市計画や地区計画等の変更を検討し、必要な立地支援策の導入についても関係機関と協議・検討していく。

## 4 収入確保の取組み

地区内の府の所有地は、事業見直しにおいてオオタカの生息環境の保全に必要なエリアに換地し、自然林のまま残すこととなり、処分できずに開発利益が見込めないこととなった。

この保全地の境界部は、土砂災害防止法の特別警戒区域の指定がされており、住宅等の建設が制限されるが、駐車場や庭としての利用は可能であり、建ぺい率や容積率算定の敷地に算入できることから、平地として残った特別警戒区域は、鑑定評価でこれらを考慮して処分することとした。

## 5 まちづくりの取組み

本事業は造成から施設管理までにPFI事業を導入し、建設後もまちを良好に保つ業務を行っている。

また小中一貫校や幼保一体の認定こども園に加え、(仮称)履正社大学も新設される予定であり教育環境が充実しており、これらは地域の魅力付けに寄与している。

## 6 おわりに

本事業は、バブル崩壊後の地価下落など様々な困難を乗り越えて今に至っている。

今後ともあらゆる工夫をこらして事業完了まで取り組んでいきたいと考えている。

# 地方公共団体が施行する土地区画整理事業における 民間事業者包括委託方式ガイドライン

公益財団法人区画整理促進機構 (<http://www.sokusin.or.jp/>) においては、東日本大震災の復興に係る土地区画整理事業の早期着手・推進にあたり、これまで全国において組合施行区画整理事業の業務代行を実施してきた経験と実績を持つ民間事業者に、施行者である市町村が担う業務の相当部分を包括委託する手法として、公共団体施行による土地区画整理事業の民間包括委託の基本的な考え方・形式・内容を取りまとめた「地方公共団体が施行する土地区画整理事業における民間事業者包括委託方式ガイドライン」を公表しています。大阪府内においても、宅地と公共施設を一体的に整備する際には活用できる方式と考えられますので、ここにご紹介いたします。

## 1 包括委託方式とは

組合施行における「業務代行方式」の利点を生かしつつ、施行者が地方公共団体であることや、業務代行者による保留地の取得が必ずしも条件とならないことなどから「業務代行方式」との違いを明確にするため、施行者である地方公共団体が、施行者業務の相当部分を委託する方式を、「包括委託方式」と呼ぶこととし、土地区画整理法に基づく制度ではなく、施行者と民間事業者等との契約に基づくものであります。

## 2 民間事業者包括委託方式の特長

- ① 経験豊富な人材・ノウハウを生かして効率的な事業運営ができます。
- ② 公共団体の人的負担が軽減できます。
- ③ 土地活用や地域の活性化にも一役買うことができます。

## 3 受託者選定の留意点

- ① 受託者の選定方法としては、一般競争、指名競争、総合評価競争入札、公募型プロポーザル方式等があります。
- ② 包括委託方式は公共団体が委託するため、民間事業者選定に際しては、透明性や公平性、競争性の確保が不可欠であります。

## 4 包括委託方式活用上の留意点

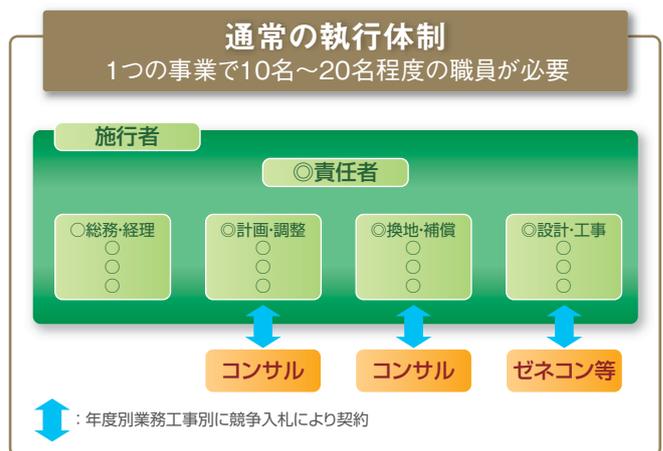
委託範囲や施行者と受託者間の役割分担は地区の実情に応じて公共団体が判断することになります。以下は公共団体が最低限行う事項です。

- 事業推進に係る基本的な意思決定等
- 法的諸手続(行政処分・補償契約等)
- 事業資金の確保に関する諸手続(交付金等)
- 地元権利者の対応(交渉・説明等)
- 受託者の監督など

## 5 民間事業者包括委託の概念図

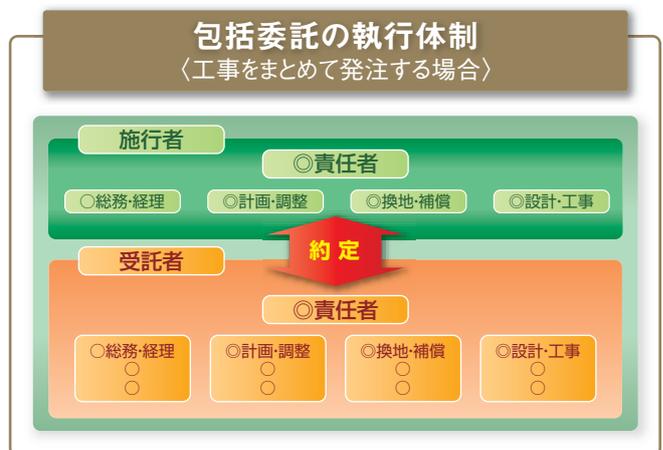
### ① 従来型の公共団体施行モデル

従来型の公共団体施行土地区画整理事業は、施行者業務を全て公共団体職員が実施しており、1つの事業で10名～20名程度の職員が必要となります。



### ② 包括委託型体制モデル

包括委託により事業実施に必要な公共団体の体制を大きく減らすことができます。



# ドリカムツリーが3本になりました

大阪府では、大阪の中心地にある中之島の堂島川の水辺をみどりと遊歩道でつなぎ、みどり豊かな空間の中ににぎわいを創出する「中之島にぎわいの森プロジェクト」に取り組まれています。

このプロジェクトの一環として進めているシンボルツリー（DREAMS COME TRUEとのコラボレーションツリー）の植樹が、2010年の八軒家浜（天満橋）、2011年の中之島バンクス（堂島大橋～玉江橋）に続き、3本目となる2012年はほたるまちで実施され、11月11日（土）にイルミネーションで飾ったツリーの点灯式が開催されました。

イベント当日はあいにくの激しい雨ではありましたが、DREAMS COME TRUE 中村正人さんのトークイベントやほたるまちの船着場をステージとしてアコースティックミニライブなど行われ、船からの観覧もあり会場は大いに盛り上がりました。このイベントにあわせて、同時に、八軒家浜と中之島バンクスのドリカムツリーも点灯されました。

この3本のドリカムツリーでは12月25日までイルミネーションとともにドリカムのオルゴールサウンドのメロディが流され、この前で写真を撮る人、横のベンチで語らう人、イルミネーションを眺めながらドリカムのメロディに耳を傾ける人など、多くの人に親しまれ、大阪の冬の風物詩として少しずつ定着してきているようです。

センターも中之島バンクスにおいて点灯等関連イベントで協力しています。



ほたるまち



中之島バンクスのドリカムツリー

## 3本の ドリカム ツリーの 位置

**中之島バンクス**

**ほたるまち**

**八軒家浜**

## ちきりアイランド(阪南2区)では・・・

阪南2区では、平成18年度に竣工した第1期製造業用地での工場操業が始まり、平成21年度には、まちびらきが行われました。平成22年度には、第1期保管施設用地等21.0haが、公有水面埋立事業による計画的な市街地整備が確実な区域として市街化区域に編入され、併せて、13.4haが臨港地区に指定されています。

現在、第1期保管施設用地の7.9haにおいて、竣工後の適切な土地利用を誘導し周辺環境と調和した良好なまちづくりを進める為に、岸和田市において地区計画が策定されようとしています。また、地震や津波への防災対策として平成24年度には、防災スピーカーが設置されるなどハード・ソフトの面でさまざまな取組が行われています。



平成25年1月現在のちきりアイランド

## 「ちきりアイランド物流倉庫ハンドブック」の作成

今年度、大阪府港湾局では道路などのインフラ整備に着手し、第1期保管施設用地への企業誘致が行われようとしており、ちきりアイランドまちづくり会(構成メンバー:大阪府港湾局、岸和田市、公益財団法人大阪府都市整備推進センター)では、調和のある良好な都市環境の形成・保持を図る視点から、建築及び都市環境の設計を行う際に必要と思われる事項について、設計指針となる「ちきりアイランド物流倉庫ハンドブック」の作成に取り組んでいます。今後、進出する企業の建築計画・設計に活用され、企業の創意と工夫によって良好な都市環境が形成されることが期待されています。



## 人工干潟周辺における生物調査を実施しています

ちきりアイランドまちづくり会では、平成24年度も干潟観察会を実施するとともに、人工干潟周辺に生息する生物調査(魚、甲殻類、貝類、植物、昆虫、その他)を行いました。平成24年度も、新たな生物が観察され、大阪湾沿岸部では、あまり観察されていないイソコハクガイ科のナギツボが観察されました。今後、生物調査のデータをさまざまな形で利用して頂けるように情報発信を行っていきたくと考えています。



イソコハクガイ科ナギツボ



干潟観察会のようす

# 藤井寺駅周辺の魅力あるまち並み形成に向けた活動

藤井寺駅周辺まちづくり協議会会長 岡田 一樹

藤井寺駅周辺は、南河内の玄関口として発展し、最盛期には藤井寺駅の乗降客が5万2千人ありました。

当時、駅の北側には、二つの大規模商業施設と商店街で買い物客の動線ができていましたが、11年前に一つの商業施設が閉店し、その跡地がマンションとなりその周辺の店舗も閉じられました。

また、駅の南側では、市のシンボルともいえる藤井寺球場がありました。8年前に閉鎖され、跡地には私立の小学校とマンションが建設されました。

駅周辺の土地利用が大きく変わり、最近では乗降客が4万人を切っています。

このような中、4年前にもう一つの大規模商業施設が全面建替えのため一時閉店すると発表され、地元商店街、住民、行政がともに駅周辺の活力低下に危機感をもちました。

そこで、平成21年度に、駅周辺の活性化を目的に商店街の代表者による「活性化懇談会」を組織し、次年度には、駅周辺の商業者、事業者、住民に参加を呼びかけ「まちづくり勉強会」を立ち上げ、地域の課題について意見交換を行いました。

当初は行政に対する批判的な意見が目立ちま



したが、他都市のまちづくりに関わっておられる方の講演を聞いたり視察したりする中から、自分たちの街は自分たちでつくらなければならないといった意識が芽生えはじめました。

当時、駅南側の「イチョウ通り」のイチョウが、葉が色づく前に剪定され、無残な姿であったことから、会員から「まちのシンボルロードに育てたい!」といった声上がり、市にイチョウの剪定方法の変更を申し入れ、落葉清掃やフラワーポットの設

置を行い、魅力あるまち並み形成に向けた活動のスタートとなりました。

平成23年6月に、「藤井寺駅周辺まちづくり協議会」と名を改め、「まち歩きマップ」の作成や「ハロウィンイベント」を開催し、街の活性化となる活動をおこなうとともに、駅前広場や道路の空間のあり方について、協議会で議論を行い、憩いの場、交流の場として、また藤井寺を訪れる観光客、学生達が回遊する拠点として活用できるような再整備案をまとめて、市に「藤井寺駅周辺まちづくり提案書 Part1」を提出しました。

今後は、道路整備が完了し、多くの方が末永く愛着を持ち、誇れる道路となるような活動にも取り組んでまいりたいと考えております。



## 藤井寺駅周辺まちづくり提案書 Part1

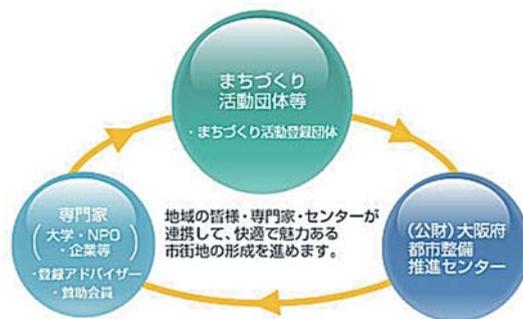


# 《まちづくり活動支援制度》

～まちづくり初動期活動サポート助成 & まちづくりアドバイザーの派遣～

大阪府都市整備推進センターは、地域住民が主体となったまちづくり活動への支援を通じて市街地の形成に寄与して参りたいと考えております。

まちづくりのノウハウなど専門的知識の不足といった課題を抱えるまちづくりの初動期段階にある地域団体等に対して、センターが専門家と連携して、まちづくりに関する相談、助成、情報提供などの支援を行います。



支援の対象となる活動は、

- 土地区画整理・市街地再開発・道路整備・公園整備などの「街の形づくり」によるまちづくりの活動
- 地区計画や建築協定などの「ルールづくり」によるまちづくりの活動
- 防犯・防災・バリアフリーなどの「安全・安心なまちづくり」を目指した活動
- 良好なまちなみの形成・景観の保全など「良好な住環境の保全・改善」を目指した活動
- 空き店舗の活用やポケットパーク整備などの「街なかの再生」を目指した活動
- 交通渋滞解消・交通安全対策などの「交通環境・交通問題の改善・解消」を目指した活動



## まちづくり初動期活動サポート助成

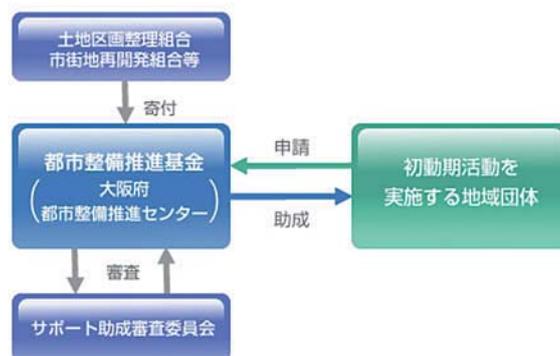
まちづくりの意識啓発段階からまちづくり構想作成等の段階までの活動に要する費用の一部を助成します。（年一回募集）

### ● はじめの一步助成部門

- ・視察、講習会、勉強会等の意識啓発等に必要経費を助成
- ・10万円/回、合計2回を限度

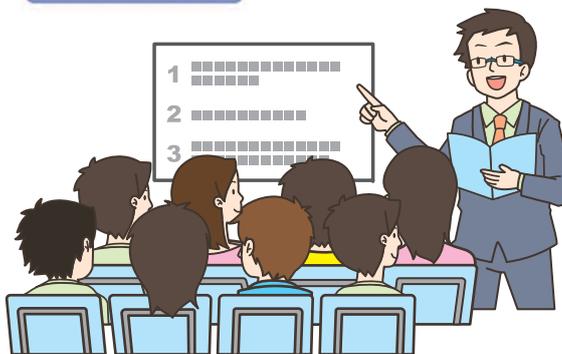
### ● 初動期活動助成部門

- ・まちづくり構想の策定やルールづくりなどを進めるために必要経費を助成
- ・100万円/回、合計3回を限度とし、助成金額の合計は200万円を限度



## まちづくりアドバイザー派遣

まちづくりの専門家をまちづくり活動団体の勉強会などの場へ派遣する支援制度です。まちづくりに関する指導や助言を行います。（随時受付）  
・派遣に要する費用(限度3万円/回)をセンターが負担します。



※詳しい内容は、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先

(公財)大阪府都市整備推進センター  
まちづくり支援室

TEL.06-6262-7713 メール omsk@toshiseibi.org  
ホームページ <http://machi.toshiseibi.org/>

# 地震時等に著しく危険な密集市街地について

～重点的に整備を図るべき密集市街地の公表～

大阪府住宅まちづくり部居住企画課  
ニュータウン・密集市街地再生グループ

戦災をのがれた市街地や、高度経済成長期に農地等が急速に宅地化された市街地では、老朽木造住宅の密集、狭い道路や空地の不足などのため地震時に甚大な被害が出る危険性があります。大阪府は、地元市と協力して、こうした密集市街地の整備を進めています。

昨年10月に国土交通省から「地震時等に著しく危険な密集市街地」の全国の状況が公表されました。全国の市区町村で調査を行った結果をとりまとめたもので、今後の整備において最も重要な地区になります。今回はその調査の方法や結果をご紹介します。

## 府内の密集市街地の様子



老朽木造住宅が密集して立地



通行困難な幅の狭い道路が多い

## ●「地震時等に著しく危険な密集市街地」とは

密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等に最低限の安全性を確保することが困難であり、重点的に改善が必要な市街地です。

その設定には、地震時に延焼する危険性と避難の困難な度を考慮しています。府内では、延焼する危険性を把握するために、市街地の燃えにくさを表す「**不燃領域率**」を用いています。また避難の困難性を把握するために、地震時等に地区外へ安全に避難できる可能性を表す「**地区内閉塞度**」を用いています。危険性が高いなど調査が必要な地区において、この2つの指標を算定し、その結果が市街地実態を反映したものとなっているかなどについて地元市との協議・検討を経て、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を設定しました。

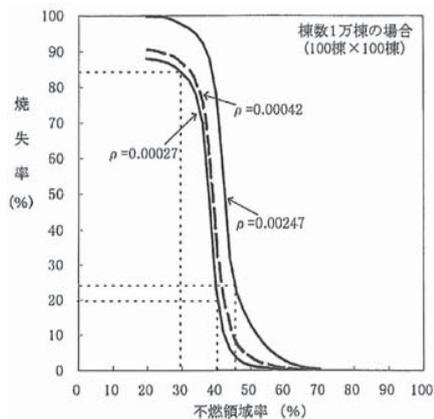
## ●密集市街地を評価する指標について

上記の「**不燃領域率**」と「**地区内閉塞度**」について、もう少し詳しく説明します。

### (1) 延焼危険性に関する指標「不燃領域率」

市街地大火の危険性を表す不燃領域率とは、対象地区における燃えにくい建物や道路・公園などの空地の割合のことです。不燃領域率が40%以上になると、市街地の焼失率は急激に低下し20～25%程度に、不燃領域率が70%を超えると焼失率はほぼ0になるとされています。このため最低限の安全性の水準を40%以上とし、早急な確保を目指しています。

不燃領域率と焼失率の関係

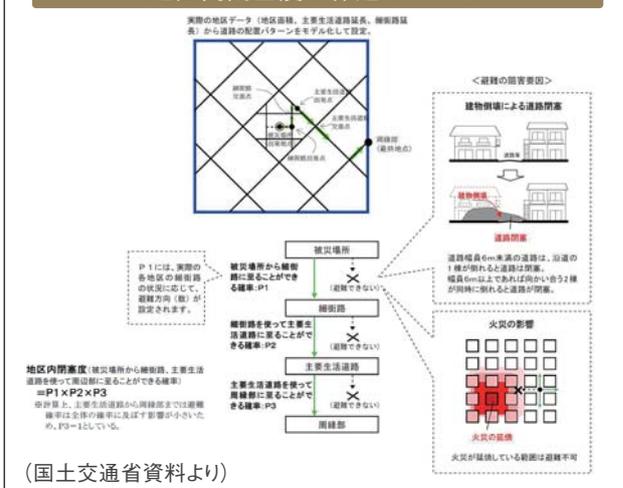


(国土交通省資料より)

### (2) 避難困難性に関する指標「地区内閉塞度」

地区内閉塞度は、建物倒壊などによる道路の閉塞で住民が地区外へ避難できなくなる危険性を表す指標です。被災場所から、細街路(幅6m未満)、主要生活道路(幅6m以上)を経て地区の周縁部に至るまでに建物倒壊や火災の影響を受けずに避難できる確率で示され、地区面積、主要生活道路や細街路の延長等、地区の実際の数値に基づき市街地をモデル化(単純化)して計算します。結果は5段階で評価され、1か2であれば危険性は小さいとされます。

#### 地区内閉塞度の算定のイメージ

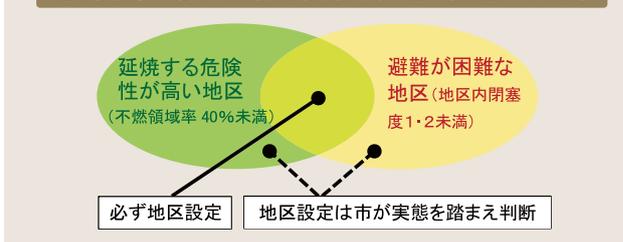


(国土交通省資料より)

### (3) 大阪府内の著しく危険な密集市街地の設定の考え方

(1)、(2)の結果を基に、不燃領域率が40%未満かつ地区内閉塞度が1、2に満たない非常に危険な地区は、危険な密集市街地に必ず設定し、どちらか一方の指標が水準未満の地区は、各市が設定必要と判断したものを設定しています。

#### 地震時等に著しく危険な密集市街地の設定の考え方



## ●地震時等に著しく危険な密集市街地の状況

こうした検討の結果をとりまとめて、公表された「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、全国で197地区、約5,745ha、そのうち大阪府内は、7市におよぶ11地区、約2,248haとなっています。これは全国の約4割の面積を占めるもので、都道府県別では全国最大となっており大阪市とその周辺市に分布しています。

### 地震時等に著しく危険な密集市街地の状況

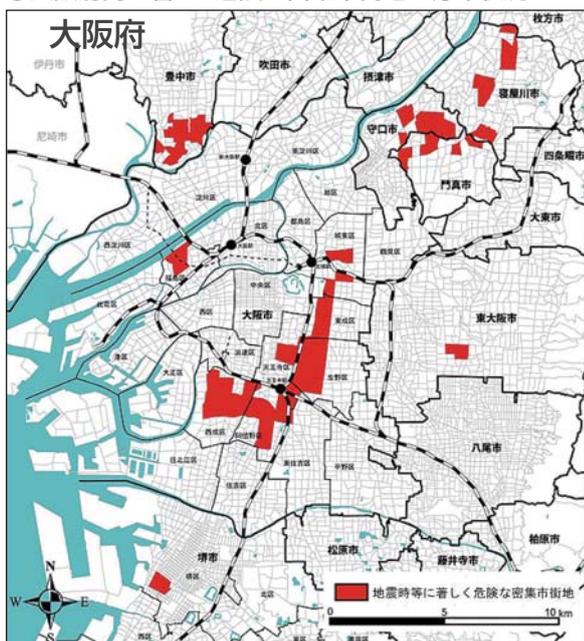
#### ①著しく危険な密集市街地の面積上位5都府県

順位	都道府県	地区数等	合計面積
1	大阪府	7市11地区	2,248ha
2	東京都	13区113地区	1,683ha
3	神奈川県	2市25地区	690ha
4	京都府	2市13地区	362ha
5	長崎県	1市4地区	262ha
全国計			197地区 5,745ha

#### ②大阪府内の著しく危険な密集市街地一覧

所在市	地区名	地区面積
大阪市	優先地区	約1,333ha
	新湊	約54ha
豊中市	庄内	約189ha
	豊南町	約57ha
守口市	東部	約150ha
	大日・八雲東町	約63ha
門真市	門真市北部	約137ha
	萱島東	約49ha
寝屋川市	池田・大利	約66ha
	香里	約101ha
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	約49ha
計(7市11地区)		約2,248ha

#### ③大阪府内の著しく危険な密集市街地の分布状況



## ●密集市街地の早期の安全確保に向けて

### (1)国が定める整備目標

国は、国民の住生活の安定確保及び向上促進に関する住生活基本計画(全国計画)を平成23年3月に見直しました。この計画では、地震時等に著しく危険な密集市街地を平成32年度までに概ね解消、との目標が定められています。

### 住生活基本計画(全国計画)での密集市街地の整備目標

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

#### 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

##### ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

#### 【指標】

【基礎的な安全性の確保】

・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

【約6,000ha(平22) → おおむね解消(平32)】

### (2)大阪府の取組みの方向性について

住生活基本計画(全国計画)の見直しを受け、大阪府では、その都道府県計画である大阪府住宅まちづくりマスタープランを平成24年3月に策定しました。

この計画に基づき、今回公表された著しく危険な密集市街地において、平成32(2020)年度までに最低限の安全性を確保するため、地元市等と連携して、まちの危険性や建築物の安全性の確保に関する情報を地域住民へ提供することなどを通じて、地域のまちづくりの機運を高めつつ、広域に対して効果的な防火規制を強化し、まちの不燃化をより一層促進していきます。

また、取組みの主体である地元市では、市が取り組む事業効果の高い地区と取組内容等を定める整備アクションプログラムを作成し、防災性の向上を図っていきます。大阪府は、各市の取組みを、密集事業費補助の重点化などにより支援し、大規模な地震が発生しても、際限なく延焼したり、避難ができなくなるような密集市街地の改善に努めていきます。



【整備事例】門真市本町地区

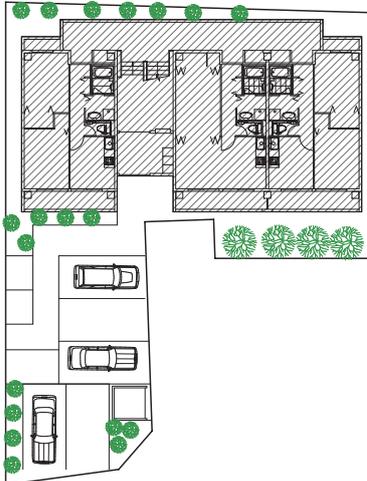
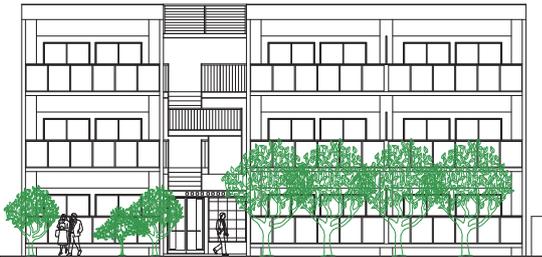


【整備事例】寝屋川市萱島東地区

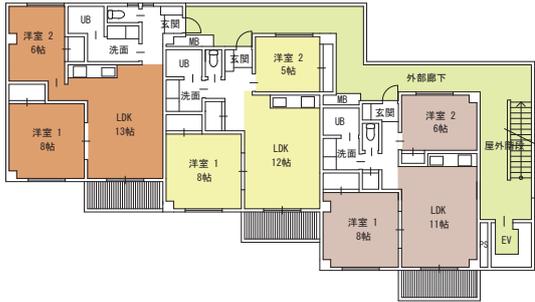
# 密集市街地サポート助成の事例紹介

センターでは、密集市街地を抱える府内6市において、平成24年度におきましても建替え等相談段階支援と建替え検討段階支援を行ってまいりましたので、そのうち建替え検討段階支援の2つの事例を紹介します。

## 事例1

助成申請の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自宅が建っている部分を含む1筆の敷地内に、文化住宅1棟、重ね建て住宅2棟、合わせて3棟の老朽木造賃貸住宅があり、うち1棟が全て空住戸になっている。</li> <li>・現在の状況(位置指定道路の存続)を踏まえて、南向きに建替えられる規模で検討していきたい。</li> </ul>								
現況	土地	自己所有	敷地面積		約 576㎡の一部				
	建物	No.	構造	階数	用途	建築面積	延床面積	建築時期(築年数)	入居状況
		①	木造	2階建	共同住宅	約 93㎡	約 163㎡	昭和43年(築45年)	4戸中4戸
		②				約 83㎡	約 153㎡		4戸中0戸
③	約 166㎡	約 334㎡				8戸中4戸			
支援の内容	申請者に対して建替え等相談段階支援を経て、建替え検討段階支援を行い、概略現況調査、建設関連諸条件の整理・検討をした上で、概略建築計画1案(3階建築)及び概略事業計画2案(3階建築・2階建築)を検討した。								
建替え概略計画の概要	土地	敷地面積	約 408㎡		概算事業費	約 106百万円(別途、解体工事費・借家人移転費等)			
	建物	用途	共同住宅		【配置計画図】				
		構造	鉄骨造	階数					3階建
		戸数	9戸	駐車台数					5台
		建築面積	約 192㎡(建蔽率:約 47%)						
		延床面積	約 537㎡(容積率:約 98%)						
【立面図】									

## 事例2

助成申請の背景	建物が古くなってきているため、後を委ねる人に家賃が入ってくるような物件で残したいので、建替えの検討を行いたい。								
現況	土地	自己所有	敷地面積		約 371㎡				
	建物	No.	構造	階数	用途	建築面積	延床面積	建築時期(築年数)	入居状況
		①	木造	2階建	共同住宅	約 238㎡	約 513㎡	昭和 37年(築 50年)	16戸中 4戸
支援の内容	申請者に対して建替え等相談段階支援を経て、建替え検討段階支援を行い、概略現況調査、建設関連諸条件の整理・検討をした上で、概略建築計画及び概略事業計画を検討した。								
建替え概略計画の概要	土地	敷地面積	約 348㎡		概算事業費	約 153百万円			
	建物	用途	共同住宅		【基準階平面図】				
		構造	鉄骨造	階数					4階建
		戸数	9戸	駐車台数					5台
		建築面積	約 208㎡(建蔽率:約 60%)						
		延床面積	約 722㎡(容積率:約 159%)						
【立面図】									

# 密集市街地における木造賃貸住宅の 建替え等を支援します! ~密集市街地サポート助成制度~

昨年10月に国土交通省は地震時などに延焼による大規模火災の危険性が高く、避難が困難な「著しく危険な密集市街地」を発表いたしました。そして、今年3月に南海トラフを震源域とする巨大地震の被害想定が公表された中、密集した市街地の対策が急がれております。

センターにおきましても、地震時に倒壊の危険性の高い老朽建物の除却を促進し、良好な環境に寄与する土地活用が図られるよう建物所有者への支援制度を用意しております。

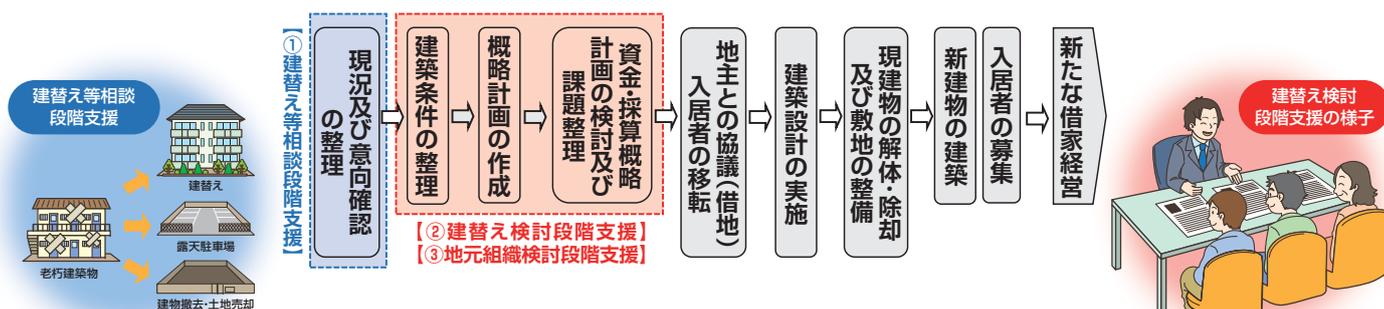


阪神・淡路大震災では死者6,400人のうち約8割が建物の倒壊が直接の原因となっています。

## 密集市街地サポート助成

建替えるためには、次のようなステップを一つ一つ踏んでいかなければなりません。センターではその初動期において「建替え等相談段階支援」「建替え検討段階支援」「地元組織検討段階支援」の3つの支援制度を用意しております。

### 建替えに向けてのステップ



助成の区分	①建替え等相談段階支援	②建替え検討段階支援	③地元組織検討段階支援	
助成対象	堺市、豊中市、守口市、寝屋川市、門真市、東大阪市の指定された地区における老朽建築物等の所有者			
助成の主旨	建替えやその他土地活用を検討される際に、法手続き・費用・税金などの課題について専門家へ相談するために必要な費用を助成	建替えの可能性の検討(概略の建築計画や収支計画など)を行うために必要な費用を助成	地元組織をつくり、面的な建替えの可能性の検討や建替えを促進するための規制・誘導方策等の活用検討をされる場合にその活動費用を助成	
助成の内容	助成対象経費	専門家に相談された場合に専門家に支払われる費用に対して3万円限度に助成金を交付	専門家に依頼された場合に専門家に支払われる費用に対して30万円限度(共同建替えの場合は2回の合計で100万円限度)に助成金を交付	地元組織で専門家に依頼された場合に専門家に支払われる費用に対して1回100万円限度(3回の合計額は200万円限度)に助成金を交付
	助成回数	原則1回	原則1回 (共同建替えの場合は原則2回限度)	3回限度
	助成方法	専門家派遣に替えることも可能 (センターが費用負担)	コンサルタント派遣に替えることも可能 (センターが費用負担)	

※詳しい内容は、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先	(公財)大阪府都市整備推進センター まちづくり支援室	TEL.06-6262-7713 メール omsk@toshiseibi.org ホームページ <a href="http://machi.toshiseibi.org/">http://machi.toshiseibi.org/</a>
---------	-------------------------------	--

## 第29回大阪府まちづくり功労者賞の感謝状贈呈式を開催

★おめでとうございます!

大阪府では、住民参加のもと創意工夫をこらした魅力あるまちづくりの推進に顕著な功績のあった方々に感謝状を贈呈しています。今回は平成25年2月7日(木)に大阪府公館において、知事の感謝状が贈呈されました。受賞者は晴れやかな笑顔とともに、より一層魅力あるまちづくりに取り組むことを決意されたこととご推察致します。以下にめでたく受賞された方々をご紹介します。



受賞された方々(4団体) (順不同・敬称略)

高槻市 J R 高槻駅北東土地区画整理組合 (高槻市)

J R 高槻駅北東地区開発事業まちづくり協議会 (高槻市)

茨木市真砂・玉島台土地区画整理組合 (茨木市)

特定非営利活動法人とよなか・歴史と文化の会 (豊中市)

## 区画整理事業 竣工

茨木市真砂・玉島台土地区画整理組合は、本年2月に竣工式典を挙行政され、ここにめでたく事業の完成を、地権者の皆様をはじめ、多くの関係者の方々と共に喜びを分かち合われました。当該事業は、平成20年10月に組合設立認可され、地区面積約7.6haを4年余りの期間で事業完遂されました。当地区は周辺環境に調和した住宅地の形成を目指し、“人にやさしいまちづくり”をコンセプトに、地区中央部に円形公園を配置し、曲線を多用した特色のある基盤整備を実践されました。今では幹線道路沿道に商業施設も立地し、利便性豊かで魅力的な住宅街が形成されつつあります。今後はまち育てに尽力され、成熟したまちへと発展することを祈念致しますと共に、当該事業に携わってこられました全ての方々のご努力に敬意を表します。

(1頁に事業内容を紹介しています。)

竣工おめでとうございます!



## 土地区画整理準備組合が発足

第二京阪道路と国道170号(大阪外環状線)との交差点部である、寝屋川市小路地区(面積約10.7ha)において、本年3月に土地区画整理事業の実現を目指し、準備組合が設立されました。当地区は幹線道路の交差点部という立地特性を活かして、物流系施設や商業系施設の土地利用を計画されています。今後地権者、行政、事業化検討パートナーなどとの協議・検討を進め、活力あるまちづくりを实践されますこと、心より祈念申し上げます。



## 土地区画整理準備組合が発足

国道309号(内環状線)沿道の堺市美原区黒山東地区において、昨年12月に土地区画整理準備組合が設立されました。当地区を含むエリアは堺市の政令指定都市移行に伴い、美原新拠点として位置付けされ、堺市の新たな内陸部の拠点としての形成が期待されています。当地区に先駆けて、内環状線西側の黒山西地区でもすでに、準備組合が設立(平成23年5月)されており、東・西地区が地域の両翼となり、活気と賑わいあるまちの形成を目指して飛躍されますこと、心より祈念申し上げます。



# 公共空間を活かした 駐車場のご紹介

当センターは、河川や高架道路下の公共空間を有効活用して、地域の不法駐車対策、自動車交通の利便性の向上等を目的に駐車場を整備し、管理運営を行っています。

利用者に安全・安心で使いやすい駐車場として満足して頂けるよう、施設やサービスの改善に努めています。



## 時間制駐車場一覧

地区	駐車場名	所在地	備考
大阪市内	中之島	大阪市北区中之島3丁目	バイク枠有り
	天満八軒家	大阪市中央区北浜東1-2	バイク枠有り
	中野	大阪市都島区中野町5丁目	

※天満八軒家・江坂駐車場では回数券、プリペイドカードを販売しています  
※一条通西駐車場では回数券を販売しています

地区	駐車場名	所在地	備考
大阪市外	江坂	吹田市江坂町2丁目	バイク枠有り
	春日	吹田市春日1丁目4	
	学園町	摂津市学園町2丁目3番	
	一条通西	堺市堺区中安井町3丁	

## 月極駐車場一覧

地区	駐車場名	所在地	備考
大阪北部	上新田	豊中市上新田1丁目	
	春日南	豊中市寺内2丁目	
	江坂A	吹田市江坂町2丁目	
	江坂B	吹田市江坂町3丁目	
	砂子谷南	吹田市春日1丁目14	バイク枠有り
	南吹田	吹田市南吹田2丁目	
	砂子谷	吹田市桃山台5丁目	バイク枠有り
	野々宮	茨木市野々宮2丁目	
	下田部	高槻市登町	
	小曾根	豊中市小曾根3丁目	
大阪市内	中野	大阪市都島区中野町5丁目	バイク枠有り
	佃	大阪市西淀川区佃1丁目	
	大野	大阪市西淀川区大野3丁目	バイク枠有り
	北堀江	大阪市西区北堀江4丁目	
天満八軒家	大阪市中央区北浜東1-2		

地区	駐車場名	所在地	備考
大阪東部	石切	東大阪市中石切町6丁目	
	石切南	東大阪市中石切町7丁目	バイク枠有り
	太子田	大東市太子田2丁目	
	北中振	枚方市北中振3丁目	
大阪南部	野中	藤井寺市野中5丁目	
	一条通東	堺市堺区一条通	
	三宝	堺市堺区神南辺町4丁	
	豊田東	堺市南区竹城台3丁	
	桜尾	堺市南区桜尾	
	豊田助松	堺市南区桃山台1丁目	

## 河川空間

天満八軒家駐車場  
(月極・時間制)



中之島駐車場  
(時間制)



## 道路高架下

江坂駐車場  
(月極・時間制)



下田部駐車場  
(月極)



## 駐車場トピックス

### 春日駐車場(時間制)をオープンしました

月極駐車場として運営しておりました春日駐車場を時間制駐車場にリニューアルし、今年の2月1日にオープンしました。



### 飲料用自販機設置の駐車場を増やしました

利用者ニーズの多い飲料用自販機は、平成23年度から設置を行なっていますが、引き続き平成24年度は中之島駐車場、天満八軒家駐車場、中野駐車場、綾園駐車場に設置しました。



天満八軒家駐車場

※駐車場料金、回数券・プリペイドカードのお求め・月極駐車場につきましては、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先

(公財)大阪府都市整備推進センター  
公共用地活用事業課

TEL.06-6262-7720

ホームページ <http://www.toshiseibi.org/parking/index.html>



# 『市町村技術職員研修会』



市町村技術職員向け——気軽に受講できる技術研修～(特定事業部)

## 好評です

公益財団法人大阪府都市整備推進センターは、平成20年度から「府内市町村技術職員」向けの研修会を開催してきました。初年度の2講座(受講生106名)から始まり、関係機関・市町村の方々のご理解ご協力を得ながら、毎年、開催講座・受講生を増やしてきており、24年度は8講座(受講生414人)となっております。

また、23年度からは、毎年数講座をマッセおおさか(公益財団法人大阪府市町村振興協会)と共催しています。当研修会では、「気軽に受講できる技術研修」を目指し、基礎的な用語の説明やフローの解説を重点に行います。基礎的事項の勉強により、同僚職員とのコミュニケーションを促進し、コンサルタント、工事受注者、住民との円滑な意思の疎通が図れること等を目指しています。



## 平成25年度の研修

平成25年度は10講座を予定しておりますので、多数の市町村技術職員の参加を期待しています。

### 平成25年度研修計画(案)

番号	開催予定日	研修会名	研修内容	コース	予定人員
1	5月13日(月)	交通バリアフリー比較体験研修講座	コースで実際に「車イス」や「アイマスク・白杖」を使って体験します	半日	20
2	5月14日(火)	土木構造物検査技術研修施設講座	土木構造物(実物サイズ)に実際に触れて感じながら講義を受けます	半日	20
3	6月6日(木)	橋梁維持補修研修(コンクリート橋)	①PC橋梁の概要 ②コンクリート橋の変状と維持・補修	半日	50
4	7月10日(水)	土砂災害防止法の活用入門講座	①地球と地盤の中をのぞいてみよう ②地盤情報の土砂災害防止法への適用性	半日	50
5	8月初旬	基礎技術力養成講座(道路・街路・まちづくり)	①道路・街路事業の基礎研修 ②まちづくりの進め方と事例紹介	半日	100
6	10月1日(火)	地盤調査の基礎知識と支持力計算演習	①地盤調査の基礎 ②構造物設計に必要な地盤調査 ③直接基礎の支持力計算演習	一日	50
7	10月	品質セミナー“エラー防止のために”	①エラー事例の紹介 ●道路●トンネル●橋梁●砂防●河川構造物 ②専門技術的観点からのエラー分析と改善策	一日	30～40
8	10月30日(水)	舗装の設計(基礎知識編)	①舗装の概要と排水性舗装 ②舗装の設計と演習	半日	50
9	11月26日(火)	橋梁の設計	①橋梁の基本構造と計画 ②設計のポイント(上部・下部・基礎) ③設計演習(上部工・下部工)	一日	50
10	12月18日(水)	道路構造物設計(擁壁と函渠)	①概論(擁壁と函渠の構造・種類) ②擁壁の設計と演習	半日	50

## 受講生の声です

他の職員にも受けてもらいたい研修でした。土木系以外の障がい福祉等の担当職員にも体験してもらいたい。

バリアフリー体験は、自分の思っている感覚と障がいの有る人との感覚の差に気付くことができて良かった。



構造物の実物を目見て、手で触れたので、頭に入りやすくて良かった。また参加したいと思います。

設計・積算を行うにあたって、留意すべき点などが聞けて良かったです。より理解を深めることができ、これからの業務に生かしていこうと思います。

## 研修風景



学生時代に学んだことを、深い内容と多くの事柄で再度勉強できた。機会があればまた是非参加したい。

より実務に近い形での経験や事例を知ることができた。設計に携わることは今までなかったが、今後、維持補修の観点からも知っておいた方が良い内容の研修であった。

使用頻度の多い構造計算を、演習問題を交えながら研修を受けることができて、有意義な研修であった。

基本的な設計事項の復習ができて、非常に良かった。再度基本に戻れた。

講義・演習ともに基本的な内容を、丁寧に説明を受けて、大変良かった。おもしろい内容で最後まで集中できました。

## 公益目的事業

大阪府域における秩序ある良好な市街地の形成に寄与するため、地域住民や自治体のまちづくりへの取り組みを総合的に支援する事業

### まちづくりコーディネート事業

- 都市整備調査計画事業
- 土地区画整理支援事業

地域のもつ特性や資源を活用し、都市基盤・地域整備を進め、安全・安心・快適で魅力ある都市の再生をめざしています。

- 府民協同のまちづくりの立ち上げからまち育てまでの支援
- 都市・地域整備の調査研究、まちづくり戦略提案・都市整備関連受託業務
- 土地区画整理事業マネジメント



- まちづくり初期期活動支援事業
- まちづくり事業化検討支援事業
- 密集市街地まちづくり活動支援事業

快適で魅力ある市街地の形成のために、まちづくりに関する相談・助成、情報提供などを支援しています。

- まちづくり相談
- まちづくりアドバイザー派遣
- まちづくり初期期活動助成
- 密集市街地サポート助成、支援調査



- 市町村技術職員研修

公共事業の円滑な推進に貢献するため、市町村職員を対象に研修を実施しています。



### 環境共生型まちづくり事業

- 阪南2区の埋立造成事業
- 阪南2区のまちづくり事業

公共工事からの建設発生土や浚渫土砂を有効利用して、都市の基盤となる人工島「ちぎりアイランド」の造成を進め、景観規制や親水緑地等のまちづくり業務を実施しています。



## 収益事業等

道路高架下の公共空間等を、駐車場等として整備・運営し、適切に管理・有効活用することで、違法駐車解消、交通の円滑化、高架下や河川敷地の環境保全に寄与。

- 駐車場運営事業

河川や高架道路下の公共空間を駐車場として有効活用しています。

- 駐車場管理運営
- 駐車場整備



- 河川敷の環境保全・魅力向上事業

「中之島バンク」や「八軒家浜」の河川敷地を利用した賑わい空間の創出に参画し、都市魅力の向上を図っています。



まちづくりのコーディネーター

### 公益財団法人 大阪府都市整備推進センター

〒541-0053 大阪市中央区本町1丁目8番12号(日本生命堺筋本町ビル5階)

#### ■管理部

●総務課 TEL06-6262-7711 FAX06-6262-7721

#### ■都市整備事業部

●都市整備事業課 TEL06-6262-7712 FAX06-6262-7722

#### ■まちづくり支援室

TEL06-6262-7713 FAX06-6262-7722

#### ■特定事業部

●公共用地活用事業課 TEL06-6262-7720 FAX06-6262-7722

●阪南事業課 TEL06-6262-7714 FAX06-6262-7722

#### ■特定事業部 阪南事業所

〒596-0016 岸和田市岸之浦町9番地

TEL072-431-1793 FAX072-431-1783

ホームページ <http://www.toshiseibi.org/> メールアドレス [otsc@toshiseibi.org](mailto:otsc@toshiseibi.org)

