

まちづくりニュースレター

平成24年度まちづくり初動期活動サポート助成「助成団体決定」

大阪府域において地域住民が主体となった「まちづくりに係る初動期の活動」を支援するため、当センターの「都市整備推進基金」を活用した助成を行っています。

平成24年度は6月27日に審査の結果、次の団体のまちづくり活動への助成が決定しました。

■ はじめの一步助成部門

	助成団体名	活動地域	助成活動の概要
1	河内長野市上原・高向 地区まちづくり勉強会	河内長野市 高向	農業と都市的土地利用の共存を図るため面的整備を視野に入れ、現時点での土地利用ルールを検討し啓発看板を設置する等の取組み
2	「ふるさとの風」推進会	豊能町 吉川	自然環境・街道の歴史・文化遺産を掘り起こし、花折街道を軸としたまちづくり構想案を検討する取組み

■ 初動期活動助成部門

1	一期会	吹田市 佐竹台	健全な住環境を将来に渡って保全するため、持続可能な住環境保全システム（地区計画等）の検討の取組み
2	千里丘西地区 市街地再開発準備組合	摂津市 千里丘一丁目の一部	再開発手法等を活用したまちづくり計画案の策定と意向確認を行い事業化検討に向けた検証等の取組み
3	高槻市富田三丁目地区 まちづくり協議会	高槻市 富田町	良好なまちづくりの実現に向け、沿道のまちなみルールづくりと合意形成に向けた取組み
4	寝屋北町・寝屋一丁目 地区の将来を考える会	寝屋川市 寝屋北町・寝屋一丁目 地区	計画的なまちづくりを誘導するため、意向調査を行い土地利用分布図を作成、また、講師を招き勉強会等、まちづくりについて検討する取組み
5	寝屋二丁目地区の将来を 考える会	寝屋川市 寝屋二丁目地区	計画的なまちづくりを誘導するため、意向調査を行い土地利用分布図を作成、また、講師を招き勉強会等、まちづくりについて検討する取組み

■ 初動期活動助成部門

	助成団体名	活動地域	助成活動の概要
6	藤井寺駅周辺 まちづくり協議会	藤井寺市 藤井寺駅周辺地区	駅周辺の魅力ある街並み形成に向け、「まちづくり提案書」の作成や、景観づくり講演会を開催する取組み
7	岸和田丘陵地区 まちづくり協議会	岸和田市 稲葉町他	岸和田丘陵地区の都市と農、自然が互いに連携して調和、融合するまちづくりを目指したルールづくり勉強会や情報発信等の取組み
8	景観市民会議 「景観人の集い」	泉大津市 旭町、田中町 外	市民が主体となって景観形成を行うための景観ルール（景観作法手帳）作成への取組み
9	阪急淡路駅前をつむぐ 「みち」と「まち」の研究会	大阪市 淡路地区	阪急淡路駅前をつむぐ2つの「みち」を「まち」の骨格としたコミュニティ道路構想案策定等の取組み
10	西淀川から住まいと 暮らしを考える環境 住宅研究会	大阪市 西淀川区 ・大野川緑陰道路周辺	住工混在し工場廃屋、跡地の住宅化等の土地利用変化や居住層が変化するなかで、住民参加型の環境住宅を検討・提案する取組み

まちづくり初動期活動サポート助成とは

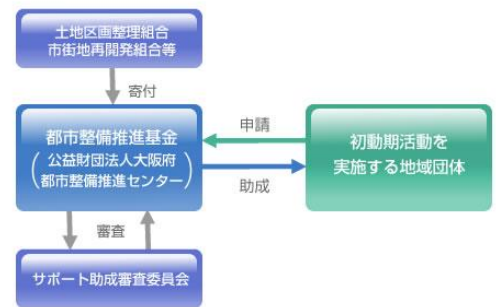
地域住民の発意及び主体による初動期のまちづくり活動を行う団体に対して、まちづくりの意識啓発段階から、まちづくり構想作成等の段階までの活動に要する費用の一部を助成します。

◆はじめの一步助成部門

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

◆初動期活動助成部門

- ・まちづくり構想等作成に必要な経費を助成
- ・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



★★★★まちづくり始動★★★★

JR島本駅西土地区画整理準備組合が発足

平成24年7月23日に「JR島本駅西土地区画整理準備組合」の設立総会が開催され、・準備組規約・役員選出等を議決し、今後の進め方、都市計画手続き、地区計画案等について話し合われました。

《準備組合の概要》

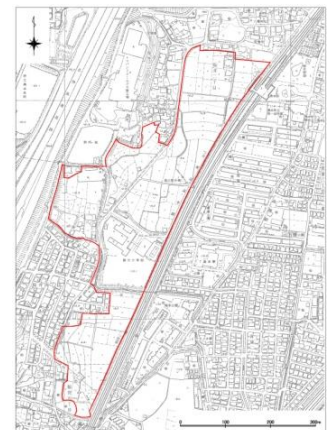
名称：JR島本駅西土地区画整理準備組合

区域：島本町桜井二丁目～五丁目の各一部

面積：約13.1ha

目的：駅前の立地を活かし、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、秩序ある良好な市街地の形成を図ることを目的とする。

(センターは当地区の「まちづくり事業化検討支援」を実施しました)

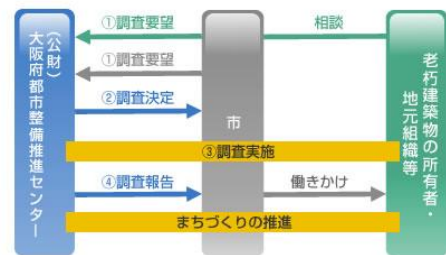


[区域図]

密集市街地サポート助成

センターでは、防災上や住環境の面で課題のある密集市街地において、木造賃貸住宅（文化住宅やアパートなど）などの老朽建築物をお持ちの方で、取り壊しや跡地活用を考えている方、これから考えようとしている方に対して費用助成や、専門のコンサルタント派遣の支援を行っています。

（支援対象地区：堺市、豊中市、東大阪市、寝屋川市、守口市、門真市の指定された地区）



◆建替え等相談段階支援

- ・ 随時受付 限度3万円/回（1回のみ）
- ・ 建替え等の検討に先立ち、跡地活用などについて専門家への相談に対する支援。



◆建替え検討段階支援

- ・ 随時受付 限度30万円/回（1回のみ）
【共同建替えは2回の合計で100万円限度】
- ・ 建替えの可能性について、概略の現地調査や建築計画、概算の収支計画などを検討する費用の支援。



※別途「地元組織検討段階支援」も用意しております。

- ・ 随時受付 限度100万円/回【3回の合計で200万円まで】

事例：建替え等相談段階支援

■現状

【建物】○木造共同住宅（1階4住戸の2階建、計8戸）、3DK、家賃4万円

【敷地】○土地225㎡（うち道路56㎡）

■相談内容

- 空家が多く（入居1戸）、建物も老朽化しており災害も心配である。
- 全室、空家になった場合の土地の利活用について相談したい。

■専門家からのアドバイス

- 接道条件が厳しいため、どのような建物が建てられるか、また、収益の検討が必要。
- 空家になれば防犯・防災・維持管理面から、また、土地売却するにしても除却するのが望ましい。（除却する場合は、市の助成制度の利用が得策）
- 空家になった場合、税金、維持費を勘案して、暫定利用として駐車場にしたらどうか。
- 不動産を利活用する場合、相続人と事前に協議しておく必要がある。

■今後

今後、想定されるケースについて、当センターの「建替え検討段階支援」を使って、引き続き検討することになりました。

事例：建替え検討段階支援

■現 状

【建物】○鉄骨造陸屋根4階建（店舗・居宅・200㎡）、木造2階建（共同住宅 床面積300㎡）
【敷地】○土地250㎡ 【入居者】鉄骨棟（3軒中3軒）、木造（10軒中5軒）

■相談内容

○店舗無しの賃貸マンションで、入居者は新婚等の標準ファミリーをイメージしている。
○法令上、許せる最大規模の建物を希望、また、駐車場条件、資金等について知りたい。

■コンサルタントからの提案

※概略現況調査 ⇒ 建設関連諸条件の整理・検討 ⇒ 概略建築計画の検討
⇒概略事業計画の検討（事業費・収支計算・事業主要スケジュール）の流れで検討
○相談者の意向を踏まえ、諸条件・要素（建築基準法・市指導要綱）をベースに市場性を考え計画2案を提案。

■今 後

今後、自己資金調達等を検討し、また、現借家人への対応も考え、事業化を決めたいとしております



●●●●密集市街地の整備に関する法律改正の動き●●●●

○組合が施行する再開発事業の円滑な推進を図るため、将来の保留床取得を確約し、その対価を負担する参加組合員への参加を促すため、

「一定の要件（保留床1/2以上を取得）に該当する参加組合員である者については、組合は公募によらず、組合に代わって特定建築者とすることができる」

として、9月に法律の一部改正を公布・施行予定であると国土交通省が7月12日に発表。

〔都市再開発法施行令・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行令〕

《《センターニュース》》

大阪府都市整備推進センターは、平成24年4月1日に「財団法人」から「公益財団法人」に移行しました。

□公益目的事業

大阪府における秩序ある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】

●まちづくり初動期活動支援

●都市整備調査計画事業

●土地区画整理支援事業

●密集市街地まちづくり活動支援

●市町村技術職員研修

【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

□収益事業等

道路高架下等の公共空間等を、駐車場として整備・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

●河川敷の環境保全・魅力向上事業

（公財）大阪府都市整備推進センター まちづくり支援室

〒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

■ TEL：06-6262-7713

■ FAX：06-6262-7722

■ URL：<http://machi.toshiseibi.org/>

■ E-mail：omsk@toshiseibi.org