

令和 2 年度第 1 回

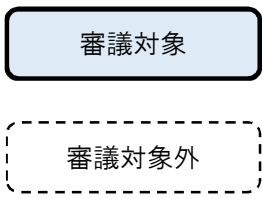
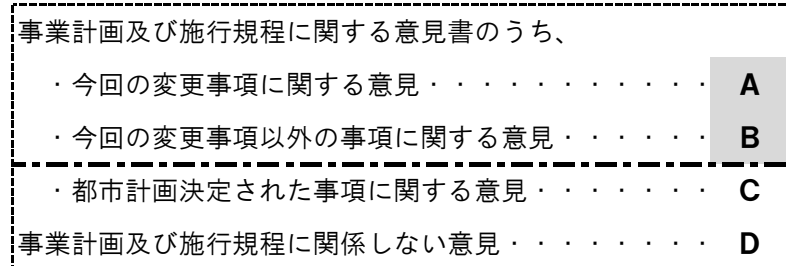
# 大阪府都市計画審議会資料

(その 2)

南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の  
施行規程及び事業計画の変更に対する意見書

## 目 次

意見書の項目分類	1
意見書の項目と施行者の見解	2
変更事業計画書（案）	7
変更施行規程（案）	30
位置図	42
変更概要	43
土地区画整理法に基づく手続きの概要及び経過	46
都市計画決定の内容（平成 27 年 12 月 21 日決定）	47



**土地区画整理法第71条の3**  
 第5項 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された施行規程及び事業計画について意見がある場合においては、…（略）…都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

これら以外 **D**

番号	ページ	意見書の項目	分類
1	p. 1	1. (1) 公告期日の違反	D
2	p. 2	1. (2) 公告方法の違反	D
3	p. 3	1. (3) 堺市の「広報」に掲載していない	D
4	p. 4	1. (4) 堺市長の意見を聴いていない違反	D
5	p. 4	2. (1) 大阪府知事は整理法71条の3第6項に違反する	D
6	p. 5	2. (2) 大阪府知事は整理法71条の3第8項に違反する	D
7	p. 5	3. (1) (2) 大臣が告示した縦覧場所だけでは公衆の縦覧に供していない	D
8	p. 6	第1 1. 事業計画変更の理由に法令違反	A
9	p. 6	第2 1. (4) 施行地区の区域について①	A
10	p. 6	第2 2. (5) 施行地区区域図について①	A
11	p. 6	第2 2. (5) 施行地区区域図について②	D
12	p. 6	第2 2. (5) 施行地区区域図について③	A
13	p. 7	第3設計の概要(1) 1. 道路幅員は堺市開発等条例を遵守して訂正せよ①	C
14	p. 7	第3設計の概要(1) 1. 道路幅員は堺市開発等条例を遵守して訂正せよ②～⑦	A
15	p. 8	第3設計の概要(1) 2. 工業地域を変更せずに産業機能の再編は違法	C
16	p. 8	第3設計の概要(1) 3. 事業計画変更の理由及び変更申請手続きには法令の違反がある	B
17	p. 8	第3設計の概要(2) 1. 現況道路は阪神高速大和川線の工事完了後に機能復元されていない。	D
18	p. 9	第3設計の概要(3) (イ) 設計の基本構想 1. 大臣は「公園」「等」を抹消するよう修正せよ	A
19	p. 9	第3設計の概要(3) (ロ) 土地利用計画表 1. 土地利用計画表はざさんで計算等の間違いが多数あり修正せよ	A
20	p. 10	第3設計の概要(3) (ハ) 人口計画 現在の事業地の人口数を記載せよと修正せよ①②③④⑧	B
21	p. 10	第3設計の概要(3) (ハ) 人口計画 現在の事業地の人口数を記載せよと修正せよ⑤⑥⑦	A

番号	ページ	意見書の項目	分類
22	p. 11	第3設計の概要(3) (ニ) 宅地計画 移転する利害関係人に不利益事実記載の修正をせよ	B
23	p. 11	第3設計の概要(3) (ホ) 道路計画 1. 歩行者道路の勾配は15分の1以下とせよと修正せよ	A
24	p. 12	第3設計の概要(3) (ホ) 道路計画 2. 特殊街路は歩行者専用道路のこととその位置を記載せよと修正せよ	A
25	p. 12	第3設計の概要(3) (ホ) 道路計画 3. 消防特殊自動車が進入できない道路設計案なので修正せよ	A
26	p. 13	第3設計の概要(3) (ヘ) 公園計画 1. 「街区公園は、誘致圏を考慮し大和川沿いに2カ所設置する。」について	C
27	p. 13	第3設計の概要(3) (リ) 造成計画 高規格堤防整備事業と区画整理事業との区分、割合、内容等を記載せよ	B
28	p. 13	第3設計の概要(4) (イ) 土地の種目別整理施行前施行後対照表	A
29	p. 15	第3設計の概要(4) (イ) 土地の種目別整理施行前施行後対照表	A
30	p. 16	第3設計の概要(5) 1. 1㎡当たりの施行前予定宅地価格は、施行後予定価格の上昇は誤り修正せよ	B
31	p. 17	第3設計の概要(6) (イ) (1)(2) 区画街路、特殊街路の幅員は堺市条例違反	A
32	p. 17	第3設計の概要(6) (イ) (3) 施行前の道路距離を記載すべきと修正せよ	B
33	p. 18	第3設計の概要(6) (イ) (4)(5)(6) 歩行者専用道路に車両が出入りしないのか	A
34	p. 18	第3設計の概要(6) (イ) (7) 適用の欄に記載の意味不明と説明不足と誤りを修正せよ	B
35	p. 18	第3設計の概要(6) (イ) (8) 道路の勾配・傾斜度を明記するよう修正せよ	B
36	p. 18	第3設計の概要(6) (イ) (9) 占用と利用の重要事項説明がない	B
37	p. 18	第3設計の概要(7) (ロ) 雨水貯留施設の設置場所、構造、給排水方法、耐久年数、メンテナンス方法等の内容を明示するよう修正せよ	B
38	p. 19	第4 事業施行期間	D
39	p. 19	第5 資金計画 1. 収入の記載誤りを訂正せよ	B
40	p. 19	第5 資金計画 2. (1) 公共施設整備費の記載に違反あり①	B
41	p. 19	第5 資金計画 2. (1) 公共施設整備費の記載に違反あり②	A
42	p. 20	第5 資金計画 2. (1) 公共施設整備費の記載に違反あり③	A

番号	ページ	意見書の項目	分類
43	p. 20	第5 資金計画 2. (2) 移転移設補償費の記載に違反あり①②③	B
44	p. 20	第5 資金計画 2. (3) 法2条2項該当事業費の記載に違反あり④⑤	B
45	p. 21	第5 資金計画 2. (3) 法2条2項該当事業費の記載に違反あり⑥	A
46	p. 21	第5 資金計画 2. (3) 法2条2項該当事業費の記載に違反あり⑦	B
47	p. 21	第5 資金計画 2. (4) 宅地整備の記載は違法	B
48	p. 22	第5 資金計画 2. (5) その他工事費とは整理法135条の付帯工事費のこと	B
49	p. 22	第5 資金計画 2. (6) 調査設計費のつじつま合わせの違法あり①②③④	A
50	p. 22	第5 資金計画 2. (6) 調査設計費のつじつま合わせの違法あり⑤(7)(8)(9)(10)(11)(12)(13)	B
51	p. 22	第5 資金計画 2. (6) 調査設計費のつじつま合わせの違法あり⑤(14)	D
52	p. 23	年度別歳入歳出資金計画表の項目等記載は違法である	B
53	p. 23	別途事業、事業費を修正せよ	B
54	p. 24	変更施行規程案(1) 第3条	A
55	p. 24	変更施行規程案(2) 第6条	B
56	p. 24	変更施行規程案(3) 第17条	B
57	p. 24	変更施行規程案(4) 第22条	B
58	p. 25	変更施行規程案(5) 第26条	A
59	p. 25	変更施行規程案(6) 第27条	A
60	p. 25	変更施行規程案(7) 第32条	A
61	p. 26	第7 変更事業計画の公園について詳細を追記する	D
62	p. 26	第8 変更案は地方自治法第238条の6に該当し議会の議決を必要とする	D

## 意見書の項目と施行者の見解

(意見書の提出者：堺市西区住民 1通 1名)

	意見書のページ及び項目	施行者の見解
8	p6. 第1 1. 事業計画変更の理由に法令違反	今回の変更内容を含む本事業計画の変更内容は、国土交通省、堺市等関係機関との協議・調整を行ったうえで定めたものであり、本事業計画変更により適切かつ円滑な事業実施が可能であると考えており、土地区画整理法その他の法令の違反はありません。
9	p6. 第2 1. (4)施行地区の区域について①	施行地区の区域は、事業計画書作成時点の登記簿に記載されている所在地表記をもとに作成します。当該地は、住居表示の変更は現時点で実施されておらず、登記簿に記載されている所在地表記も変更されていないため、追記修正の必要はありません。
10	p6. 第2 2. (5)施行地区区域図について①	・施行地区区域図は、当初事業計画時の区域図(平成28年12月作成時点)をもとに、その後の権利調査等により更新したものです。 ・第1回変更区域図は、当初区域図をベースに、令和元年5月の権利調査を反映させ、併せて公図等との不整合箇所を微修正したものです。
12	p6. 第2 2. (5)施行地区区域図について③	意見の内容は、現在施行者において実施している、権利者へのヒアリングに関する内容と思料します。当該ヒアリングを踏まえ、今後事業計画の見直しを検討する予定です。
14	p7. 第3設計の概要(1) 1. 道路幅員は堺市開発等条例を遵守して訂正せよ②～⑦	都市計画法に規定されている土地区画整理事業等の開発行為は、堺市開発行為等の手続に関する条例第3条第1項により適用されません。本事業における道路幅員については土地区画整理法施行規則に基づき堺市と協議を行って設定しています。
16	p8. 第3設計の概要(1) 3. 事業計画変更の理由及び変更申請手続きには法令の違反がある	本事業計画書は、土地区画整理事業の計画について記載するものです。なお、本土地区画整理事業の収入は、堺市の負担金です。
18	p9. 第3設計の概要(3) (イ)設計の基本構想 1. 大臣は「公園」「等」を抹消するよう修正せよ	阪神高速道路大和川線上部、河川用地上部に公園を整備します。また、「等」には公共施設である河川用地が含まれています。
19	p9. 第3設計の概要(3) (ロ)土地利用計画表 1. 土地利用計画表はずさんで計算等の間違いが多数あり修正せよ	土地利用計画表は、P.7～P.8の(イ)土地の種目別整理施行前後対照表をもとに作成しています。計算等の間違いはありません。
20	p10. 第3設計の概要(3) (ハ)人口計画 現在の事業地の人口数を記載せよと修正せよ①②③④⑧	設計の方針における人口計画は、施行地区内に居住することとなる人口を記載しています。
21	p10. 第3設計の概要(3) (ハ)人口計画 現在の事業地の人口数を記載せよと修正せよ⑤⑥⑦	堺市公園条例は、市全域の将来像として市民一人当たりの敷地面積を定めたものです。本事業の公園面積は、土地区画整理法施行規則に基づき堺市と協議を行って設定しています。
22	p11. 第3設計の概要(3) (ニ)宅地計画 移転する利害関係人に不利益事実記載の修正をせよ	現在の用途地域を基本とし、戸建住宅を中心とした土地利用を図ります。
23	p11. 第3設計の概要(3) (ホ)道路計画 1. 歩行者道路の勾配は15分の1以下とせよと修正せよ	関係法令(道路構造令等)に基づき、堺市等の関係機関と協議して道路勾配を設定しています。

※番号は項目分類の際の番号を使用しています

	意見書のページ及び項目	施行者の見解
24	p12. 第3設計の概要(3)(ホ)道路計画 2. 特殊街路は歩行者専用道路のこととその位置を記載せよと修正せよ	本事業における特殊街路とは、都市計画道路の区分を準用し、歩行者専用道路または自転車歩行者道の機能を有する道路としており、位置は縦覧図書の設計図に記載しています。当該項目は設計の方針を述べており、不利益等の説明を記載するものではありません。
25	p12. 第3設計の概要(3)(ホ)道路計画 3. 消防特殊自動車が進入できない道路設計案なので修正せよ	隅切りは、道路構造令に基づき計画しています。今後、関係機関(消防等)との協議を踏まえ詳細設計を実施します。
27	p13. 第3設計の概要(3)(リ)造成計画 高規格堤防整備事業と区画整理事業との区分、割合、内容等を記載せよ	設計の概要(3)では、本土地区画整理事業の設計の方針を記載しており、高規格堤防整備事業との区分等を記載するものではありません。
28	p13. 第3設計の概要(4)(イ)土地の種目別整理施行前施行後対照表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施行前後地積割合については、小数第一位の表記としており、計算誤りはありません。</li> <li>・施行後の河川用地については、公共用地の帰属協議を経て換地処分後に一括して登記を行います。河川用地上部の公園は、河川占用施設であり公園として登記されません。また、本表は面積対照表であり、これらの内容について記載するものではありません。</li> <li>・地方公共団体所有地には、堺市以外の地方公共団体の所有地が含まれており、記載は適切です。</li> <li>・緑地について、変更後の施行後地積は0㎡です。備考欄の「264㎡を緑地利用」は変更前の記載であり、矛盾はありません。</li> <li>・河川用地および準国有地の一部を公園利用する旨を備考欄に記載しています。当該公園は、河川用地および準国有地(都市計画道路)を占用する施設です。</li> </ul>
29	p15. 第3設計の概要(4)(イ)土地の種目別整理施行前施行後対照表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施行後地積割合については、小数第一位までの表記としており、計算誤りはありません。</li> <li>・施行後の宅地地積については、所有者別に区分せずまとめて記載しています。換地計画を策定する時点で、所有者別の整理後地積が確定します。また、地目は区画整理登記する際に法務局と協議するものであるため、表記していません。</li> </ul>
30	p16. 第3設計の概要(5)1. 1㎡当たりの施行前予定宅地価格は、施行後予定価格の上昇は誤り修正せよ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定範囲毎に不動産鑑定士が算定した標準評価額をもとに街路条件、交通接近条件、画地条件等により各宅地の土地評価を行い、地区全体の施行前と施行後それぞれの平均評価額を算定しています。</li> <li>・地区全体の施行後予定価格については、宅地の接道状況の改善、土地の整形化等により上昇すると考えられます。</li> </ul>
31	p17. 第3設計の概要(6)(イ)(1)(2)区画街路、特殊街路の幅員は堺市条例違反	都市計画法に規定されている土地区画整理事業等の開発行為は、堺市開発行為等の手続に関する条例第3条第1項により適用されません。道路幅員については土地区画整理事業施行規則に基づき堺市と協議を行って設定しています。
32	p17. 第3設計の概要(6)(イ)(3)施行前の道路距離を記載すべきと修正せよ	公共施設別調書は、事業施行前の公共施設ではなく、本事業で整備する公共施設について記載します。
33	p18. 第3設計の概要(6)(イ)(4)(5)(6)歩行者専用道路に車両が出入りしないのか	特殊街路は歩行者専用道路または自転車歩行者道であり、関係機関との協議により自動車進入対策を施すため、自動車の侵入はできません。
34	p18. 第3設計の概要(6)(イ)(7)適用の欄に記載の意味不明と説明不足と誤りを修正せよ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業運用指針に基づき道路種別は「◎」と記載しています。なお、「◎」は「主要地方道」を示します。[別途事業]整備済(非常口周辺整備)は、阪神高速道路(橋)が事業主体の大阪府道高速大和川線整備事業によるものです。</li> <li>・大和川線上部の公園は、都市公園法に基づく立体都市公園に該当しません。</li> </ul>

	意見書のページ及び項目	施行者の見解
35	p18. 第3設計の概要(6)(イ) (8)道路の勾配・傾斜度を明記するよう修正せよ	公共施設の整備改善の方針を説明しており、道路勾配について記載するものではありません。
36	p18. 第3設計の概要(6)(イ) (9)占用と利用の重要事項説明がない	阪神高速大和川線上部の公園は準国有地占用としており、摘要欄にその旨を記載しています。
37	p18. 第3設計の概要(7)(ロ) 雨水貯留施設の設置場所、構造、給排水方法、耐久年数、メンテナンス方法等の内容を明示するよう修正せよ	雨水貯留施設も含め雨水、汚水の処理方法に関する概要を記載しています。
39	p19. 第5資金計画 1. 収入の記載誤りを訂正せよ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の収入は、施行者が関係機関と協議の上、土地区画整理事業に要する費用の負担を求めています。現時点での負担者は堺市ですが、将来的な他者による負担金収入を排除しないよう「地方公共団体等負担金」としています。</li> <li>・負担金の歳入時期は、年度歳入歳出資金計画表に記載しています。</li> </ul>
40	p19. 第5資金計画 2. (1)公共施設整備費の記載に違反あり①	高規格堤防整備事業の盛土工事とは区別された土地区画整理事業における公共施設整備費を記載しており、「築造費等」の記載はしていません。
41	p19. 第5資金計画 2. (1)公共施設整備費の記載に違反あり②	本事業で整備する道路は、事業区域内の別途整備された幹線街路(大和川線、松屋古川線)を除く区画街路及び特殊街路が対象であり、道路の幅員ごとに事業量が異なるため、「一」と表示しています。土地利用計画の変更に合わせて道路距離に変更がありますが、事業費については今後の詳細設計や工事実績を踏まえ精査する予定です。
42	p20. 第5資金計画 2. (1)公共施設整備費の記載に違反あり③	公園は、本事業で整備する予定であり、土地区画整理法その他の法令の違反はありません。
43	p20. 第5資金計画 2. (2)移転移設補償費の記載に違反あり①②③	<p>①連棟長屋等の建物構造等から戸数表記が難しいため、事業量を一式としています。当該記載方法は土地区画整理法その他の法令に違反するものではありません。</p> <p>②電柱、ガス、上水道、下水道の移設費等は、その他工事費に計上しています。また、新設するガス、上水道、下水道については、「法第2条第2項該当事業費」に単位を一式として計上しています。当該記載方法は土地区画整理法その他の法令に違反するものではありません。</p> <p>なお、阪神高速道路区域内に移設対象物はありません。</p> <p>③事業計画書は、権利者および関係者に対し事業内容を概観的に示すことを目的に、一部項目、数量等について一括表示をしています。なお、本土地区画整理事業において、「その他」の項目には、土地区画整理法第101条の規定に基づく補償費等を計上しています。</p>
44	p20. 第5資金計画 2. (3)法2条2項該当事業費の記載に違反あり④⑤	<p>④高規格堤防整備事業は本土地区画整理事業では実施せず、法第2条第2項に該当しないため、16ページの「4. 別途事業」に記載しています。</p> <p>⑤本土地区画整理事業で除却建築物居住者のための一時的収用施設、耐火構造建築物は計画されていません。なお、工事用道路はその他工事費に計上されています。</p>
45	p21. 第5資金計画 2. (3)法2条2項該当事業費の記載に違反あり⑥	⑥「移設費」には上水道及び下水道の移設費用は含まれていません。該当事業費は新設の上水道・下水道整備費であり、今後の詳細設計や工事実績を踏まえ精査する予定としています。また、分譲住宅の建築や史跡碑の移設費は、事業外で実施するため事業計画書に記載していません。

	意見書のページ及び項目	施行者の見解
46	p21. 第5資金計画 2. (3)法2条2項該当事業費の記載に違反あり⑦	⑦新設のガス管敷設費の一部を負担する必要があり、事業費の計上が必要です。
47	p21. 第5資金計画 2. (4)宅地整備の記載は違法	・高規格堤防整備事業と区別されており、宅地整備費と記載していません。当該記載内容は土地区画整理法その他の法令に違反するものではありません。 ・阪神高速道路区域内も含め、公共施設は本事業において整備するため、公共施設整備費に計上しています。
48	p22. 第5資金計画 2. (5)その他工事費とは整理法135条の付帯工事費のこと	高規格堤防事業は本事業で実施するものではないため、土地区画整理法第135条の規定に基づく地区外工事に該当しません。その他工事費には、本事業における支障物撤去、仮設工事等に係る費用を計上しています。
49	p22. 第5資金計画 2. (6)調査設計費のつじつま合わせの違法あり①②③④	①測量、換地諸費は調査設計費に計上しています。 ②～④当初認可時に調査設計費に計上していた業務の一部を施行者が自らの業務で対応したため、それに要する人件費等を調査設計費から事務費に変更しているものであり、土地区画整理法その他の法令の違反はありません。
50	p22. 第5資金計画 2. (6)調査設計費のつじつま合わせの違法あり⑤(7)(8)(9)(10)(11)(12)(13)	(7) 事業主体が直営により工事を施行しないため、機械器具費は計上しておらず、土地区画整理法その他の法令の違反はありません。 (8) 工事に必要な経費は、公共施設整備等に計上しており、土地区画整理法その他の法令の違反はありません。 (9) 土地区画整理法第73条に基づく損失補償費の計上は、現時点では予定しておりません。 (10) 減価補償地区ではないため、計上しておらず、土地区画整理法その他の法令の違反はありません。 (11) 上記により、変更する必要はありません。 (12) 借入していないため、利子は発生しません。 (13) 上記により、変更する必要はありません。
52	p23. 年度別歳入歳出資金計画表の項目等記載は違法である	土地区画整理法その他の法令に基づき資金計画書を策定しており、法令違反はありません。 歳出項目の「工事費」及び「事務費」は資金計画書の「支出」に記載する公共施設整備費、移転移設補償費等の合計である「工事費計」及び「事務費」を指し、歳入項目の「負担金」は資金計画書の「収入」に記載する「地方公共団体等負担金」を指します。また、本事業において借入金、補助金・交付金及び公管金等はありません。
53	p23. 別途事業、事業費を修正せよ	本事業は阪神高速道路(株)による阪神高速大和川線の上面利用及び国土交通省による高規格堤防事業との一体施行による市街地形成を目的としていることから、これら事業を「別途事業」として記載しております。また、各事業主体と協議のうえ事業費を「-」表示としており、各事業の事業費が0円というものではありません。
54	p24. 変更施行規程案(1)第3条	住居表示の変更は現時点で実施されておらず、登記簿に記載されている所在地表記も変更されていないため、反映の必要はありません。
55	p24. 変更施行規程案(2)第6条	堺市も地方公共団体であるため、「地方公共団体」と記載しています。
56	p24. 変更施行規程案(3)第17条	審議会は、別途会議規則で非公開と定めております。

	意見書のページ及び項目	施行者の見解
57	p24. 変更施行規程案（４）第22条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前とは土地区画整理事業の当初認可時点の状況を示すものです。</li> <li>・土地区画整理法第94条の規定により、清算金は、換地計画においてその額を定めなければならないとされており、また同法104条の規定により、換地計画において定められた清算金は換地処分公告の翌日において確定するとされています。</li> </ul>
58	p25. 変更施行規程案（５）第26条	変更施行規程（案）において、本年4月1日の民法改正（第404条第2項：利子の利率を年6パーセントから年3パーセントに変更）を反映し、清算金を分割交付または分割徴収する場合にあつては「民法第404条の規定による法定利率以内の割合」と変更しており、民法に違反しません。
59	p25. 変更施行規程案（６）第27条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変更施行規程（案）において、民法改正を反映し、清算金を分割交付または分割徴収する場合にあつては「民法第404条の規定による法定利率以内の割合」としています。</li> <li>・土地区画整理法第110条第4項においては、年10.75パーセントの割合を乗じて計算した額の範囲内の延滞金を徴収することができるとされており、分割徴収の利子の利率を加算して乗ずるものではないため、消費者契約法に違反していません。</li> </ul>
60	p25. 変更施行規程案（７）第32条	認可者に対する土地区画整理法施行規則第4条の4の規定に準じ、機構が本事業において行う公告は、官報に掲載し、かつ施行地区に近接する堺都市再生事務所に掲示して行うことと定めており、土地区画整理法の違反はありません。



# 南部大阪都市計画事業

## 大和川左岸(三宝)土地区画整理事業

### 変更事業計画書 (案)

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構



## 事業計画変更の理由

本事業計画は、平成29年6月19日付国土交通省告示第六百三十一号をもって、国土交通大臣の認可を受けている。今回、土地利用計画の一部及び資金計画について変更することにより、本事業の円滑な推進を図ろうとするものである。



目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
	(1) 土地区画整理事業の名称	1
	(2) 施行者の名称	1
第2	施行地区	1
	(1) 施行地区の位置	1
	(2) 施行地区に係る都市計画	2
	(3) 施行地区位置図	2
	(4) 施行地区の区域	2
	(5) 施行地区区域図	3
第3	設計の概要	3
	1. 設計説明書	3
	(1) 土地区画整理事業の目的	3
	(2) 施行地区内の土地の現況	4

(3) 設計の方針	4
(イ) 設計の基本構想	4
(ロ) 土地利用計画	5
(ハ) 人口計画	$\frac{5}{6}$
(ニ) 宅地計画	6
(ホ) 道路計画	6
(ヘ) 公園計画	6
(ト) 上水道計画	6
(チ) 排水計画	6
(リ) 造成計画	6
(4) 整理施行前後の地積	7
(イ) 土地の種目別整理施行前後対照表	7～8
(ロ) 減歩率計算表	9
(5) 保留地の予定地積	9
(6) 公共施設改善の方針	10
(イ) 公共施設別調書	10～11

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	1/2
(イ) 上水道	1/1
(ロ) 下水道	1/1
(ハ) ガス	1/2
2. 設計図	1/2
第4 事業施行期間	1/2
第5 資金計画書	1/3
1. 収入	1/2
2. 支出	1/4
3. 年度別歳入歳出資金計画表	1/3
1. 収入	1/5
2. 支出	1/4
4. 別途事業	1/6
第6 参考図	1/5
1. 現況図	1/6
2. 市街化予想図	1/5

## 第1 土地区画整理事業の名称等

### (1) 土地区画整理事業の名称

南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業

### (2) 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構（土地区画整理法第3条の2第1項）

## 第2 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本地区は、堺市の北端の一級河川大和川沿いに位置し、東西約1.0kmに広がる面積約13.0haの地区である。鉄道は、地区の東側約1.0kmに南海本線七道駅、北側約1.1kmに大阪市高速電気軌道（株）大阪市営地下鉄住之江公園駅がある。道路は、地区中央部を南北に府道大阪臨海線、地区内の北側地下部に阪神高速道路大和川線が走っており、地区の東方約0.2kmに阪神高速鉄砲ランプ出入口がある。



(2) 施行地区に係る都市計画

項目 種類	内 容	告示年月日	告示番号	備 考
区域区分	市街化区域	昭和45年6月20日	大阪府告示第860号	
地域地区	用途地域	平成8年5月1日	大阪府告示第858号	第一種住居地域 工業地域
	防火・準防火地域	平成23年12月1日	堺市告示第318号	準防火地域
都市施設	1・3・0-1 大和川線	平成19年8月8日	大阪府告示第1358号	幅員27～53m
	3・2・201-8 松屋古川線	平成16年12月28日	大阪府告示第2429号	幅員36m
	2・2・201-19 松屋町公園	平成27年12月21日	堺市告示第452号	面積0.49ha
	2・2・201-136 松屋大和川通公園	平成27年12月21日	堺市告示第452号	面積0.46ha
市街地開 発事業	大和川左岸(三宝)土地区画整理事業	平成27年12月21日	堺市告示第451号	面積13.0ha
地区計画	松屋大和川通2丁地区地区計画	平成29年1月20日	堺市告示第13号	面積0.2ha
	松屋町1丁地区地区計画	平成29年1月20日	堺市告示第14号	面積0.3ha

(3) 施行地区位置図

別添施行地区位置図(縮尺1/25,000)のとおり。

(4) 施行地区の区域

堺市堺区松屋大和川通一丁、松屋大和川通二丁、松屋町一丁、松屋町二丁、南島町一丁、南島町三丁、南島町四丁及び南島町五丁の各一部の地域。

(5) 施行地区区域図

別添施行地区区域図 (1/1,000)のとおり。

第3 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区及びその周辺地域は、豪雨時の大和川の氾濫により、過去に甚大な浸水被害を受けており、国土交通省は本地区を含む大和川左岸約3.1kmを高規格堤防の重点整備区間として定め、高規格堤防の整備を進めている。

また本地区及びその周辺地域は、昭和10年代～20年代に耕地整理事業や区画整理事業が実施されており、骨格的な道路整備がなされているもの、一部幅員の狭い道路や行き止まり道路があり、基盤整備が十分でない。

堺市の都市・居住環境整備重点地域基本計画及び堺市都市計画マスタープランでは、本地区及びその周辺地域を、阪神高速道路大和川線並びに高規格堤防整備にあわせて、既成市街地の再整備を積極的に進め、居住環境の改善や産業機能の再編を進める地区と位置付けている。

本事業は、高規格堤防事業と一体的に土地区画整理事業を行うことにより、早期に防災性の向上を図ることを目的とする。また、阪高大和川線上部や河川用地をまちづくりに有効活用し、公共施設の整備改善や合理的な土地利用を促進し、水と緑に親しむ良好な市街地形成を図ることを目的とする。

## (2) 施行地区内の土地の現況

本地区は、主に戸建て住宅が立地しており、比較的小規模な木造住宅が多い。また地区内の東側に位置する工場跡地等大規模敷地は、市有地及び準国有地となっている。

府道大阪臨海線や市道築港南島線に面するとともに、大阪市高速電気軌道（株） 住之江公園駅や南海本線七道駅にもアクセス可能な交通利便性の高い地域であり、主に住居系の土地利用がなされている。地形はほぼ平坦であり、地区全域が既に市街化された状況である。

## (3) 設計の方針

### (イ) 設計の基本構想

本地区の設計は、国土交通省が施行する高規格堤防整備事業と土地区画整理事業との一体的整備による防災性の向上及び阪神高速道路大和川線の上部を活用した良好な市街地の形成を目指した土地利用を基本とし、これに適合した道路及び公園等の公共施設を配置する。

(ロ) 土地利用計画

土地利用計画表

種 別	地積 (ha)	構成比率 (%)	備 考
公共施設用地	河 川	$\frac{9.3}{9.0}$	
	道 路	$\frac{24.3}{24.4}$	
	— 公園・緑地	$\frac{—}{0.2}$	
	計	4.4	33.6
宅 地	宅 地	66.4	
	計	8.6	66.4
合 計	13.0	100.0	

(ハ) 人口計画

本地区内の計画人口は、住宅地における人口密度を約 90 人 / ha とし、地区の計画人口を約 1,100 人と想定する。

(二) 宅地計画

現在の用途地域を基本とし、戸建住宅を中心とした土地利用とする。

(ホ) 道路計画

区画道路は、土地利用計画を考慮し適宜配置する。また、歩行者動線として大和川河川堤防や都市計画道路築港南島線に連絡する特殊街路を計画する。

(へ) 公園計画

街区公園は、誘致圏を考慮し大和川沿いに2か所配置する。

(ト) 上水道計画

上水道は、堺市上下水道局より地区全域に供給を受ける。

(チ) 排水計画

本地区の排水方式は分流式で整備し合流管へ接続し、三宝下水処理場で処理する。

(リ) 造成計画

国土交通省が施行する高規格堤防整備事業により造成した高規格堤防上に本事業による造成を行う。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別整理施行前後対照表

種目	施行前			施行後		備考	
	地積 (㎡)	割合 (%)	筆数	地積 (㎡)	割合 (%)		
国有地	河川	$\frac{11,630}{11,687}$	$\frac{8.9}{9.0}$	$\frac{12,152}{11,687}$	$\frac{9.3}{9.0}$	施行後地積のうち $\frac{2,616}{2,548}$ ㎡を公園利用	
	道路	$\frac{3,136}{3,363}$	$\frac{2.4}{2.6}$	$\frac{3,136}{2,421}$	$\frac{2.4}{1.9}$		施行後 大和川線ランプ部
	計	$\frac{14,766}{15,050}$	$\frac{11.3}{11.6}$	$\frac{15,288}{14,108}$	$\frac{11.7}{10.8}$		
地方公共団体所有地	道路	$\frac{19,689}{19,343}$	$\frac{15.2}{14.9}$	$\frac{28,467}{29,218}$	$\frac{21.9}{22.4}$	河川用地 $\frac{2,616}{2,548}$ ㎡、 準国有地 $\frac{6,905}{6,973}$ ㎡を 公園利用	
	公園	9,300	7.1	—	—		
	— 緑地	—	—	$\frac{—}{367}$	$\frac{—}{0.3}$		施行後地積に加えて 準国有地 264 ㎡を 緑地利用
公共用地	計	$\frac{28,989}{28,643}$	$\frac{22.3}{22.0}$	$\frac{28,467}{29,585}$	$\frac{21.9}{22.7}$	公共用地計	
	計	$\frac{43,755}{43,693}$	33.6	$\frac{43,755}{43,693}$	33.6		
	計	—	—	—	—		

宅地	民有地	宅地	$\frac{35,108}{38,965}$	$\frac{27.0}{29.9}$	$\frac{246}{325}$	$\frac{86,336}{86,473}$	66.4	
		雑種地	2,404	$\frac{1.9}{1.8}$	4			
宅地	民有地	畑	$\frac{16}{1,867}$	$\frac{0.0}{1.4}$	$\frac{1}{1}$			
		境内地	$\frac{1,867}{1,868}$	1.4	1			
		計	$\frac{39,379}{43,253}$	$\frac{30.3}{33.2}$	$\frac{251}{331}$			
		国土交通省・独立行政法人日本 高速道路保有・債務返済機構	$\frac{188}{—}$	$\frac{0.2}{—}$	$\frac{4}{—}$			
		—						
	準国有地	独立行政法人日本高速 道路保有・債務返済機構	$\frac{26,324}{27,022}$	$\frac{20.2}{20.8}$	$\frac{169}{172}$			施行後地積のうち 公園利用△ $\frac{6,905}{6,973}$ —
		阪神高速道路株式会社	$\frac{11,184}{11,300}$	$\frac{8.6}{8.7}$	$\frac{40}{38}$			緑地利用△264㎡
		計	$\frac{37,696}{38,321}$	$\frac{29.0}{29.4}$	$\frac{213}{210}$			
		宅地	$\frac{9,253}{4,899}$	$\frac{7.1}{3.8}$	$\frac{86}{3}$			
		計	$\frac{9,253}{4,899}$	$\frac{7.1}{3.8}$	$\frac{86}{3}$			
所共有 地方 団地公	宅地計	$\frac{86,328}{86,473}$	$\frac{66.3}{66.4}$	$\frac{550}{544}$		66.4		
	保留地	—	—	—		—		
		測量増減	$\frac{8}{—}$	$\frac{0}{—}$	—	—		
		合計	$\frac{130,091}{130,165}$	100.0	—	$\frac{130,091}{130,165}$	100.0	

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (公簿地積)	同更正地積 (御量増減を加減 したものの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた 宅地地積 (C)	保留地を 除いた 宅地地積 (D)	公共 減歩地積 (B-C)	公共・保留地 を合算した 減歩地積 (B-D)	公共 減歩率 (B-C)/B	公共・保留地 合算減歩率 (B-D)/B
(A)	(B)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
86,328	86,336	86,336	86,336	0	0	0	0
86,473	86,473	86,473	86,473	0	0	0	0

(5) 保留地の予定地積

本地区において保留地は設定しない。

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額 (C) = (B) - (A)	整理後 1㎡当り 予定価格 (D)	保留地として 取り得る 最大限地積 (E) = (C) / (D)	保留地の 予定地積 (F)	割合 (G) = (F) / (E)	摘要 (整理前予定価格)
千円	千円	千円	円/㎡	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	円/㎡
7,701,171	7,830,675	129,504	90,700	1,427	0	0	89,200
7,713,391	7,843,101	129,710		1,430			



(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 公共施設別調査

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	適要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m <sup>2</sup> )		
幹線街路	1・3・0-1 大和川線	◎	27～	1,010	32,895	地下式	[別途事業] 整備済(非常口周辺整備) ※上部公園緑地 利用 $\frac{6,905}{7,237}$ m <sup>2</sup> ※上部住宅地利用 $\frac{5,513}{5,472}$ m <sup>2</sup>
			53		28,380		
	36	130	$\frac{5,020}{5,109}$	[別途事業] 府道大阪臨海線 整備済(側道周辺整備)			
区画街路	計		—	1,140	$\frac{37,915}{33,489}$		
	幅員 6.0m			$\frac{2,682}{2,942}$	$\frac{16,879}{17,926}$	舗装：アスファルトコンクリート 街渠等	
	幅員 8.0m			$\frac{569}{567}$	$\frac{4,876}{4,849}$	舗装：アスファルトコンクリート 街渠等	
特殊街路	計		—	$\frac{3,251}{3,509}$	$\frac{21,755}{22,775}$		
	幅員 4.5m		—	$\frac{197}{187}$	$\frac{885}{844}$	舗装：アスファルトコンクリート 街渠等	
	幅員 6.0m		—	$\frac{130}{82}$	$\frac{808}{490}$	舗装：アスファルトコンクリート 街渠等	
	計		—	$\frac{327}{269}$	$\frac{1,693}{1,334}$		

公園・緑地	2・2・201-19 松屋町公園	—	—	4,872	植栽、修景等	※河川用地占用 $\frac{1,520}{1,625}$ m <sup>2</sup> ※準国有地占用 $\frac{3,352}{3,248}$ m <sup>2</sup>
	2・2・201-136 松屋大和川通公園	—	—	$\frac{4,649}{4,648}$	植栽、修景等	※河川用地占用 $\frac{1,096}{923}$ m <sup>2</sup> ※準国有地占用 $\frac{3,553}{3,725}$ m <sup>2</sup>
	— 1号緑地	—	—	$\frac{—}{605}$	— 植栽等	— ※準国有地占用 264 m <sup>2</sup>
	— 2号緑地	—	—	$\frac{—}{26}$	— 植栽等	
河川	計	—	—	$\frac{9,521}{10,151}$		
	一級河川大和川	—	—	$\frac{12,152}{11,687}$		※公園利用 $\frac{2,616}{2,548}$ m <sup>2</sup>
	計	—	—	$\frac{12,152}{11,687}$		
	合計	—	—	$\frac{83,036}{79,436}$		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

上水道は、堺市上下水道局より地区全域に供給を受ける。

(ロ) 下水道

雨水、汚水については分流管を設置し、既設の合流管へ接続し処理する。なお、雨水流出抑制のため、地区内に雨水貯留施設を設置する。

(ハ) ガス

ガス供給管を設置し、大阪瓦斯(株)から供給を受ける。

2. 設計図

別添設計図（縮尺 1 / 1,000）のとおり。

第4 事業施行期間

自 事業計画認可公告の日

至 令和17年3月31日（令和11年度換地処分予定）  
平成47 平成41

第5 資金計画書

1. 収入

区分	金額 (千円)	摘要
地方公共団体等負担金	22,046,000	
合計	22,046,000	

2. 支出

事 項	単 位	事 業 量	事 業 費 (千円)	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	道 路	—	384,954	
	公 園	$\frac{9,521}{10,151}$	152,971	
	公 園・緑 地			
河 川	—	—	—	
	計		537,925	
	建 物 移 転 費	1	9,490,352	
	移 設 費	1	58,385	
そ の 他	式	1	465,333	
	計		10,014,070	
	上 水 道	1	100,993	
当 第 2 法 事 業 費	道	1	732,430	
	下 水 道	1	19,525	
第 2 項 該 条	ガ ス		852,948	
	計			
宅 地 整 備 費	式	1	1,289,569	
そ の 他 工 事 費	式	1	2,187,167	
調 査 設 計 費	式	1	$\frac{3,326,458}{3,601,404}$	
	計		18,208,137	
工 事 費 計			18,483,083	
事 務 費	式	1	$\frac{3,837,863}{3,562,917}$	
	計		22,046,000	
合 計				

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(千円)

区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	
歳出	工事費	<u>165,032</u> 296,074	<u>700,215</u> 2,413,947	<u>1,231,615</u> 2,440,634	<u>2,169,307</u> 2,577,891	<u>2,351,010</u> 2,268,487	<u>1,789,709</u> 1,847,284	<u>2,157,698</u> 1,852,709	
	事務費	<u>235,764</u> 187,926	<u>375,924</u> 303,679	<u>458,542</u> 303,679	<u>286,410</u>	<u>286,410</u>	<u>303,679</u>	<u>303,679</u> 278,623	
	計	<u>400,796</u> 484,000	<u>1,076,139</u> 2,717,626	<u>1,690,157</u> 2,744,313	<u>2,455,717</u> 2,864,301	<u>2,637,420</u> 2,554,897	<u>2,093,388</u> 2,150,963	<u>2,461,377</u> 2,156,388	<u>3,124,709</u> 1,853,185
歳入	負担金	<u>400,796</u> 484,000	<u>1,076,139</u> 2,717,626	<u>1,690,157</u> 2,744,313	<u>2,455,717</u> 2,864,301	<u>2,637,420</u> 2,554,897	<u>2,093,388</u> 2,150,963	<u>2,461,377</u> 2,156,388	
	計	<u>400,796</u> 484,000	<u>1,076,139</u> 2,717,626	<u>1,690,157</u> 2,744,313	<u>2,455,717</u> 2,864,301	<u>2,637,420</u> 2,554,897	<u>2,093,388</u> 2,150,963	<u>2,461,377</u> 2,156,388	
	区分	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度～ 令和16年度	合計	摘要
歳出	工事費	<u>1,634,747</u> 1,099,419	<u>850,904</u> 710,516	<u>807,381</u> 794,022	<u>591,384</u> 377,234	<u>770,204</u> 189,843	<u>142,845</u> 40,461	<u>18,208,137</u> 18,483,083	
	事務費	278,623	271,895	268,531	192,038	192,038	105,707	<u>3,837,863</u> 3,562,917	
	計	<u>1,913,370</u> 1,378,042	<u>1,122,799</u> 982,411	<u>1,075,912</u> 1,062,553	<u>783,422</u> 569,272	<u>962,242</u> 381,881	<u>248,552</u> 146,168	<u>22,046,000</u>	
歳入	負担金	<u>1,913,370</u> 1,378,042	<u>1,122,799</u> 982,411	<u>1,075,912</u> 1,062,553	<u>783,422</u> 569,272	<u>962,242</u> 381,881	<u>248,552</u> 146,168	<u>22,046,000</u>	
	計	<u>1,913,370</u> 1,378,042	<u>1,122,799</u> 982,411	<u>1,075,912</u> 1,062,553	<u>783,422</u> 569,272	<u>962,242</u> 381,881	<u>248,552</u> 146,168	<u>22,046,000</u>	
	区分	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度～ 令和16年度	合計	摘要

4. 別途事業

名称		事業主体	事業量	事業費	摘要
河川	一級河川大和川 高規格堤防	国土交通省	整備面積 約 13.0ha	—	
道路	1・3・0-1 大和川線	阪神高速道路(株)	整備延長 1,010m (全体 約 9.7km)	—	

第6 参考図

1. 現況図                      縮尺 1/1,000                      2 葉
2. 市街化予想図              縮尺 1/1,000                      1 葉

南部大阪都市計画事業  
大和川左岸（三宝）土地区画整理事業

変更施行規程  
(案)

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構



# 目 次

第 1 章 総則（第 1 条～第 5 条） .....	1
第 2 章 費用の負担（第 6 条） .....	1
第 3 章 土地区画整理審議会及び評価員（第 7 条～第 17 条） .....	2
第 4 章 基準地積の決定（第 18 条～第 21 条） .....	4
第 5 章 清算（第 22 条～第 28 条） .....	6
第 6 章 雑則（第 29 条～第 33 条） .....	9
附 則 .....	10

## 第 1 章 総 則

(この施行規程の目的)

第 1 条 この施行規程は、平成 27 年 12 月 21 日堺市告示第 451 号で告示された南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の施行区域について、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 3 条の 2 第 1 項の規定に基づき独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が施行する土地区画整理事業に関し、法第 71 条の 3 第 2 項において準用する法第 53 条第 2 項に掲げる事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

(事業の名称)

第 2 条 前条の土地区画整理事業の名称は、南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業（以下「本事業」という。）という。

(施行地区に含まれる地域の名称)

第 3 条 本事業の施行地区に含まれる地域の名称は、次のとおりとする。

大阪府堺市堺区松屋大和川通一丁、松屋大和川通二丁、松屋町一丁、松屋町二丁、南島町一丁、南島町三丁、南島町四丁及び南島町五丁の各一部

(事業の範囲)

第 4 条 本事業の範囲は、法第 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する事業とする。

(事務所の所在地)

第 5 条 本事業を行う ため、独立行政法人都市再生機構西日本支社都市再生業務部  
事務所は、大阪市城東区森之宮一丁目 6 番 8 5 号、独立行政

堺都市再生事務所を堺市堺区三宝町四丁 2 7 4 番地 2  
法人都市再生機構西日本支社内 に設置する。

## 第 2 章 費用の負担

(費用の負担)

第 6 条 本事業に要する費用は、次の各号に定めるものが負担する。

- 一 法第 119 条の 2 第 1 項の規定による地方公共団体の負担金

### 第3章 土地区画整理審議会及び評価員

(審議会の設置及び名称)

第7条 法第71条の4第1項の規定に基づき土地区画整理審議会を設置する。

- 2 前項の土地区画整理審議会の名称は、南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）とする。

(委員の定数)

第8条 審議会の委員（以下「委員」という。）の定数は、10人とする。

- 2 前項に規定する委員の定数のうち、法第71条の4第3項において準用する法第58条第1項の規定により、施行地区内の宅地（法第2条第6項に規定する宅地をいう。以下同じ。）の所有者（以下「宅地所有者」という。）及び施行地区内の宅地について借地権を有する者（以下「借地権者」という。）がそれぞれのうちから各別に選挙する委員の数は、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第22条第4項の規定に基づき、機構の理事長が別に定めて公告する。
- 3 第1項に規定する委員の定数のうち、法第71条の4第3項において準用する法第58条第3項の規定により、機構の理事長が土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから選任する委員の数は、2人とし、選挙すべき委員の数は、8人とする。

(委員の任期)

第9条 委員の任期は、5年とする。

(予備委員の設置及びその数)

第10条 審議会に法第71条の4第3項において準用する法第59条第1項の規定により宅地所有者から選挙される委員及び借地権者から選挙される委員についての予備委員（以下「予備委員」という。）を、それぞれ置く。

- 2 予備委員の数は、宅地所有者から選挙すべき委員及び借地権者から選挙すべき委員の数（委員の数が奇数のときは、その数から1を減じた数）のそれぞれ半数とする。ただし、選挙すべき委員の数が1人の場合は、1人とする。

(予備委員の決定)

第 11 条 予備委員は、委員の選挙において、当選人を除き、第 14 条に規定する数以上の得票があった者のうち、得票数の多い者から順位を定めるものとし、得票数が同じである者が 2 人以上あるときは、機構の理事長がくじでその順位を定めて、その順位により予備委員を定めるものとする。

2 令第 35 条第 2 項の規定により当選人を定めた場合においては、前項の例により予備委員を新たに定める。

3 機構の理事長は、前二項の規定により予備委員を定めた場合においては、令第 35 条第 5 項の公告と併せて予備委員となった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに得票順位を公告するとともに、予備委員となった者にその旨を通知する。

（委員の補充）

第 12 条 委員（学識経験を有する者のうちから選任した委員を除く。）に欠員を生じたときは、前条第 1 項又は第 2 項において定めた順位に従い、順次予備委員をもって補充する。

2 機構の理事長は、前項の規定により委員を補充する場合においては、新たに委員となる者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を公告するとともに、その者にその旨を通知するものとし、公告があった日から委員となるものとする。

3 学識経験を有する者のうちから選任した委員に欠員を生じたときには、機構の理事長は、速やかに委員を選任する。

（立候補制）

第 13 条 選挙すべき委員は、令第 24 条第 1 項の規定により候補者のうちから選挙する。

2 令第 24 条第 2 項の規定により、他の選挙人を宅地所有者から選挙する委員の候補者に推薦しようとする者は、宅地所有者、他の選挙人を借地権者から選挙する委員の候補者に推薦しようとする者は、借地権者でなければならない。

（当選人又は予備委員となるのに必要な得票数）

第 14 条 委員の選挙において、当選人又は予備委員となるのに必要な得票数は、宅地所有者及び借地権者が、それぞれのうちから各別に選挙する委員の数で、それぞれの選挙における有効投票の総数を除して得た数の 5 分の 1 以上とする。

(委員の補欠選挙)

第 15 条 補充すべき予備委員がなくなった後に、宅地所有者から選挙された委員又は借地権者から選挙された委員の欠員の数が、それぞれの委員の定数の 3 分の 1 を超えた場合においては、それぞれの委員の補欠選挙を行うものとする。

(審議会の運営)

第 16 条 審議会の運営について、法令に定めるもののほか必要な事項は、機構が審議会の意見を聴いて別に定める。

(評価員の定数)

第 17 条 法第 71 条の 5 において準用する法第 65 条第 1 項に規定する評価員の定数は、3 人とする。

#### 第 4 章 基準地積の決定

(基準地積の決定)

第 18 条 換地計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積（以下「基準地積」という。）は、この施行規程の施行日（以下「施行日」という。）現在において登記されている地積とし、施行日現在において登記されていない宅地については、機構が実測して得た地積とする。

(基準地積の更正)

第 19 条 宅地所有者又は宅地について所有権以外の権利（処分の制限を含む。以下本章において同じ。）を有する者は、前条の基準地積が事実と相違すると認めるときは、施行日から起算して 60 日以内に、機構が別に定めるところにより、機構に基準地積の更正を申し出ることができる。

2 前項の規定による申出があるときは、機構は、申出人（申出人が所有権以外の権利を有する者であるときは、申出人とともに宅地所有者）及び関係権利者の立会いを求めて、当該申出に係る宅地の地積を確認して、その基準地積を更正するものとする。

3 機構は、前項の規定によるほか、基準地積が明らかに事実と相違すると認められる宅地、その他特に実測する必要があると認められる宅地については、当該宅地所

有者及び関係権利者の立会いを求めてその宅地の地積を実測して基準地積を更正することができる。

4 機構は、施行日現在において登記されている宅地のうち、施行日以前に実測により登記されていると認められる宅地以外の宅地については、前二項に規定するものを除き、次項によりその基準地積を更正することができる。

5 前項に規定する基準地積の更正方法は、施行地区を適当と認める区域に区分し、各区域について実測した地積（公共用地を除く。）と、その区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積との間に差がある場合には、その差をその区域内の前項の規定により基準地積の更正ができる宅地各筆の基準地積に按分して行うものとする。

（施行日後に分割された宅地の基準地積）

第 20 条 施行日後に分割された宅地の分割後の宅地各筆の基準地積は、その合計が前二条の規定により定められた分割前の基準地積に符合するように定める。この場合において、分割後の宅地各筆のうち実測された宅地については、その地積を基準地積とし、その他の宅地については、分割前の基準地積から実測された宅地の地積の合計を減じた地積を基準地積とする。ただし、分割前の宅地が前条第 5 項によりその基準地積を更正したものであり、かつ土地所有者からの申出がある場合においては、分割後の宅地各筆の基準地積は、分割前の宅地の基準地積を分割後の宅地各筆の登記された地積に按分して得た地積とすることができる。

（所有権以外の権利又は処分の制限の目的となるべき宅地の地積）

第 21 条 換地計画において換地について所有権以外の権利（地役権を除く。以下この条について同じ。）又は処分の制限の目的となるべき宅地又はその部分及びその清算金額を定めるときの基準となる従前の宅地について存する所有権以外の権利又は処分の制限の地積は、登記されている地積又は法第 85 条第 1 項の規定による申告に係る地積（地積の変更について同条第 3 項の規定による届出があったときは、その変更後の地積とする。以下「申告地積」という。）とする。ただし、登記されている地積又は申告地積が当該権利の存する宅地の基準地積に符合しないときは、機構がその宅地の基準地積の範囲内で定めた地積をもってその権利の目的となるべき宅地の地積とする。

## 第5章 清算

(清算金の算定)

第22条 換地を定めた場合の清算金額は、従前の宅地の価額総額に対する換地の価額の総額の比を、従前の宅地又はその宅地について存する権利の価額に乗じて得た額（以下「従前の権利価額」という。）と当該宅地に対する換地又はその換地について定められた権利の価額との差額とする。

2 従前の宅地について換地を定めないで金銭で清算する場合又はその宅地について存する権利を消滅させて金銭で清算する場合における交付すべき清算金額は、当該宅地又はその宅地について存する権利の従前の権利価額とする。

(清算金の分割徴収又は分割交付)

第23条 機構は、清算金として徴収すべき金額が1人につき10万円を超え、かつ、これを納付すべき者から次条の規定により分割して納付したい旨の申出があったときは、その清算金を分割して徴収し、清算金として交付すべき金額が1人につき10万円を超えるときは、その清算金を分割して交付することができる。

(分割納付を希望する申出)

第24条 清算金を納付すべき者が分割納付を希望するときは、次条第1項に規定する通知を受けた日から起算して14日以内にその旨を機構に申し出なければならない。

2 機構は、前項に規定する申出を承認しようとするときは、必要な条件を付することができる。

(清算金の徴収又は交付に関する通知)

第25条 機構は、換地処分の公告があった場合においては、清算金を納付すべき者に対し、その納付すべき清算金の額並びに納付すべき期限及び場所を通知する。この場合において、その清算金の額が10万円を超えるときは、分割納付の意思の有無を併せて照会する。

2 機構は、換地処分の公告があった場合において、清算金の交付を受けるべき者に対し、これを一時に交付するときは、その交付すべき清算金の額並びに交付すべき期限及び場所を、分割して交付するときは、その交付すべき清算金の額、各回に交付すべき清算金の額、各回の清算金を交付すべき期日及び場所並びに交付を完了すべき期限を、それぞれ通知する。

3 機構は、換地処分公告があった場合において、第23条の規定により清算金を分割して徴収するときは、これを分割して納付する者に対し、その納付すべき清算金の額、各回に納付すべき清算金の額、各回の清算金を納付すべき期日及び場所並びに納付を完了すべき期限を通知する。

(清算金の分割徴収及び分割交付の手続)

第26条 第23条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付する場合における徴収又は交付を完了すべき期限は、次の各号に掲げる清算金の額に応じ、第1回の清算金を徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算して、当該各号に定める期間が満了する日とする。

- |   |                         |    |
|---|-------------------------|----|
| 一 | 清算金の額が10万円を超え、20万円までのとき | 1年 |
| 二 | 清算金の額が20万円を超え、30万円までのとき | 2年 |
| 三 | 清算金の額が30万円を超え、40万円までのとき | 3年 |
| 四 | 清算金の額が40万円を超え、50万円までのとき | 4年 |
| 五 | 清算金の額が50万円を超えるとき        | 5年 |

2 第23条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付するときは、未徴収又は未交付の清算金に第1回の清算金を分割して徴収し、又は交付すべき期日の翌日から、分割交付する場合は

民法第404条の規定による法定利率の割合（年365日当たりとし、  
年（365日当たり）6パーセントの割合（

うるう年の日を含む期間についても365日の割合とする。）で計算して得た額の利子を付し、分割徴収する場合にあっては 当該法定利率以内の割合（年365日当たりとし、  
年（365日当たり）6パーセント以内の割合（うるう年の日を含む期間についても365日の割合とする。）で計算して得た額の利子を付するものとし、その利率は換地処分公告の日の翌日を基準日として別途機構が定め、第25条の規定による清算金の徴収又は交付に関する通知と併せて通知する。

3 機構は、第2回以後の清算金を徴収し、又は交付するときは、その徴収し、又は交付する日までの間に前項の規定による当該清算金について生じた利子を、当該清算金と併せて徴収し、又は交付する。

4 第23条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付する場合における第2回以後の清算金を徴収し、又は交付すべき期日は、前回の徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算して6か月目とする。



- 5 第 23 条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付する場合における各回の清算金の額は、毎回おおむね均等の額とする。
- 6 清算金を分割して納付する者は、前条第 3 項の規定により通知を受けた納付を完了すべき期限前において、清算金の残額の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。
- 7 機構は、清算金を分割して納付すべき者が納付すべき清算金を滞納したとき、その他特別の事情があるときは、清算金の残額の全部又は一部を、その納付すべき期限前においても徴収することができる。

(督促手数料及び延滞金)

第 27 条 機構は、その徴収すべき清算金（前条第 2 項の規定により利子を付した場合においては、その利子を含む。）を第 25 条第 1 項及び第 3 項の規定により通知した期限までに納付しない者に対しては、督促状により納付すべき期限を指定して督促するものとする。

- 2 機構は、前項の規定により督促したときは、1 件 1 回につき土地区画整理法施行規則（昭和 30 年建設省令第 5 号）第 17 条に規定する額の督促手数料を徴収することができる。
- 3 機構は、第 1 項の規定に基づく督促をした場合において、法第 110 条第 4 項の規定により徴収することができる延滞金は、当該督促に係る清算金の額（以下この項及び次項において「督促額」という。）が 100 円以上である場合に徴収するものとし、その額は督促状による納付すべき期限の翌日から納付の日までの日数に応じ督促額（100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年 10.75 パーセントの割合を乗じて得た額とする。
- 4 前項の場合において督促額の一部につき納付があったときは、その納付の日以後の期間に係る延滞金の計算の基礎となる額は、その納付のあった督促額を控除した額とする。
- 5 延滞金の額が 10 円未満である場合においては、これを徴収しない。
- 6 機構は、第 1 項の規定による督促を受けた者がその督促状において指定した期限までにその納付すべき金額を納付しないときは、法第 110 条第 5 項に規定する国税滞納処分の例により徴収すべき清算金、督促手数料及び延滞金を徴収することができる。

(仮清算への準用)

第 28 条 第 22 条から前条までの規定は、法第 102 条の規定により仮清算金を徴収し、又は交付するものと機構が定めた場合について準用する。

## 第 6 章 雑 則

(氏名又は住所を変更した場合における届出)

第 29 条 施行地区内の宅地について、登記した権利又は法第 85 条第 1 項の規定による申告若しくは同条第 3 項の規定による届出をした権利を有する者及び清算金を分割して納付する者又は分割して交付を受ける者は、その氏名又は住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を変更したときは、直ちにその旨を機構に届け出なければならない。

(所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止)

第 30 条 機構は、令第 19 条の規定による委員の選挙期日の公告があったときは、当該公告があった日から起算して 20 日を経過した日から令第 22 条第 1 項の公告がある日までの間は、法第 85 条第 4 項の規定により同条第 1 項の規定による申告及び同条第 3 項の規定による届出を受理しない。

2 機構は、法第 88 条第 2 項の規定による換地計画の縦覧についての令第 55 条の 2 の規定に基づく公告があった日から換地処分の公告がある日までの間は、法第 85 条第 4 項の規定により同条第 1 項の規定による申告及び同条第 3 項の規定による届出を受理しない。

(換地処分時期の特例)

第 31 条 機構は、必要があると認めるときは、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても、法第 103 条第 2 項の規定により換地処分を行うことができる。

(公告の方法)

第 32 条 機構が本事業について行う公告は官報に掲載し、かつ独立行政法人都市再生機構西日本支社 都市再生業務部堺都市再生事務所 に掲示して行う。  
内

(その他必要な事項)

第 33 条 この施行規程に定めるもののほか、本事業の施行に必要な事項は、機構が別に定める。

附 則

この施行規程は、法第 71 条の 3 第 11 項に規定する国土交通大臣の認可の公告があった日から施行する。

附 則

—

この変更施行規程は、法第 71 条の 3 第 15 項において準用する同条第 11 項に規定する国土交通大臣の認可の公告があった日から施行する。

---

—

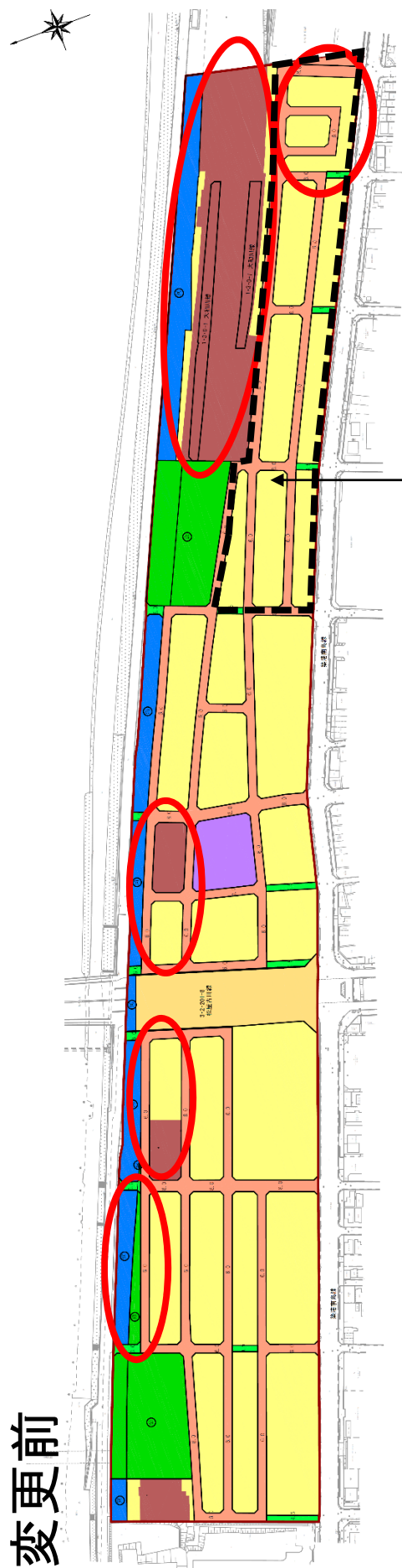
# 位置図



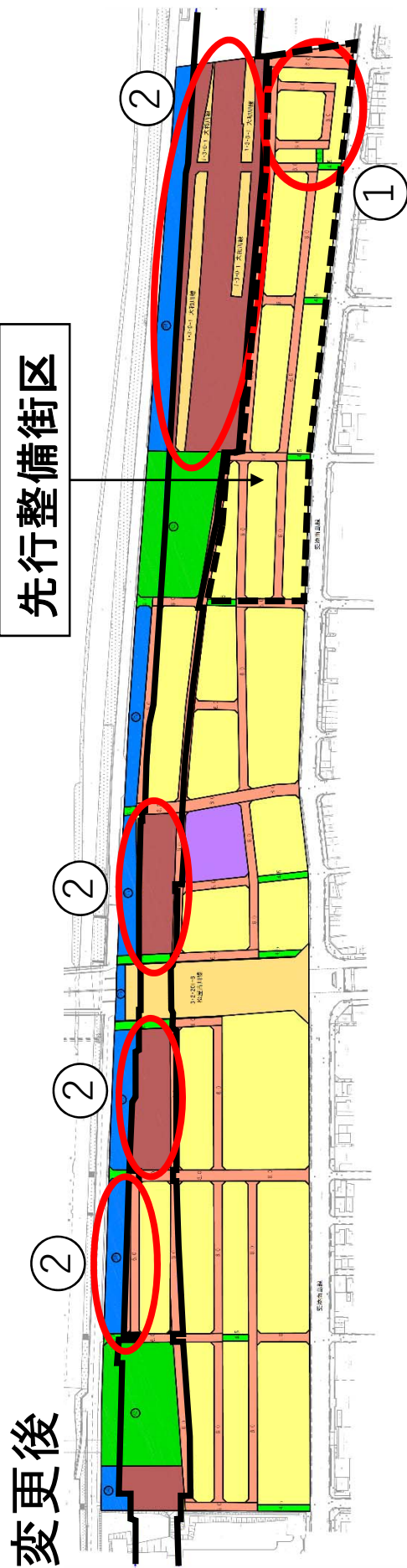
# 変更概要①：事業計画の変更(1/2)

- ① 先行整備街区に移転する権利者調整に基づく街区形状変更
- ② 道路区域の確定等に伴う土地利用計画の変更

変更前



変更後



## 変更概要②：事業計画の変更(2/2)

### 資金計画（支出）の変更

○過年度の収支実績の反映に伴う変更

(単位：千円)

	変更前	変更後	差額
収入	22,046,000	22,046,000	0
支出			
工事費 (調査設計費)	3,601,404	3,326,458	-274,946
事務費	3,562,917	3,837,863	274,946
	22,046,000	22,046,000	0

## 変更概要③：施行規程の変更

第5条の変更：事務所の所在地の変更

- UR都市機構西日本支社（森之宮）に置く



本事業を行うための事務所を現場付近に置く

第26条の変更：清算金の分割徴収交付の利率変更

- 年6%以内の割合とする



民法第404条の規定による法定利率の割合とする

第32条の変更：公告の方法の変更

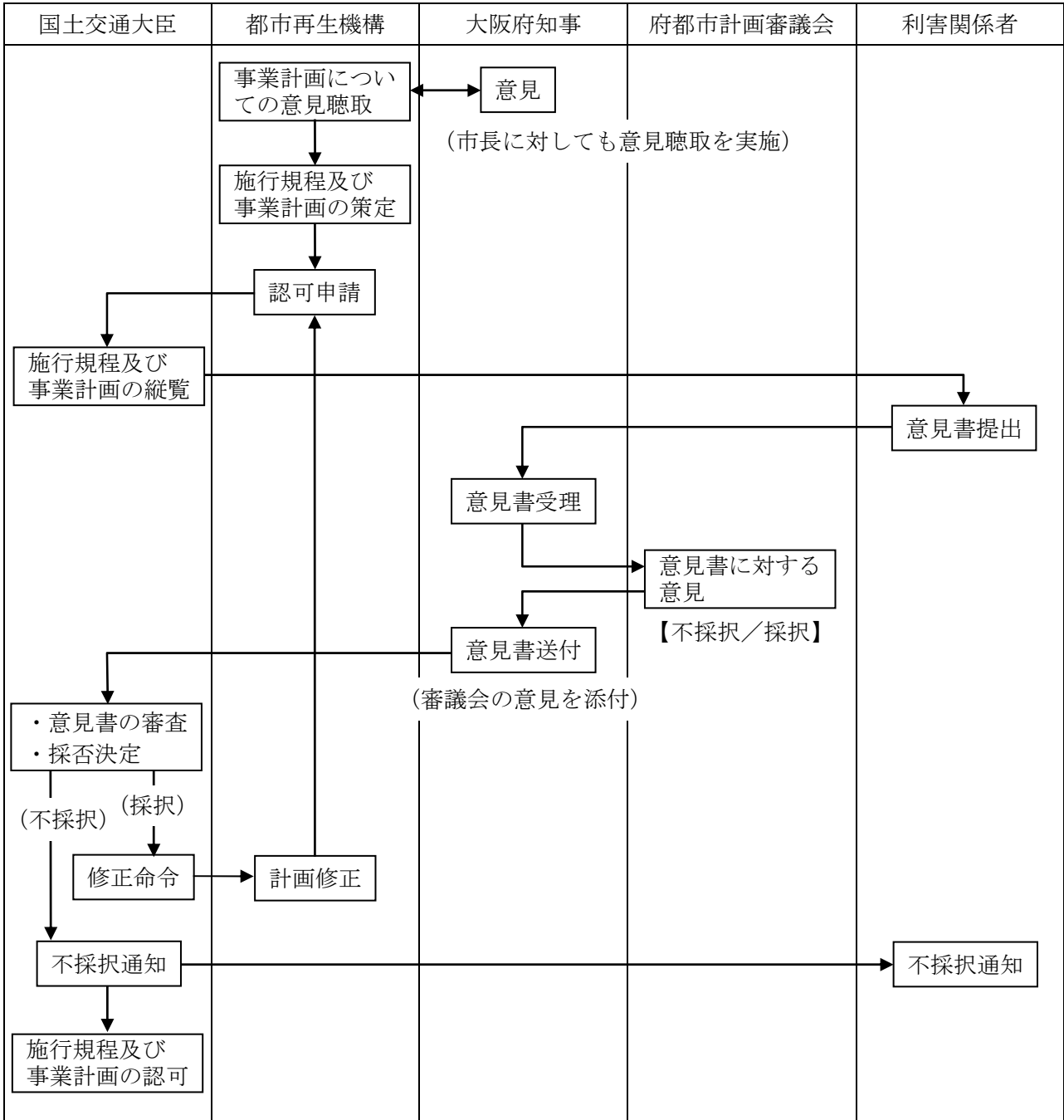
- UR都市機構西日本支社（森之宮）で公告する



本事業を行うための事務所で公告する

土地区画整理法に基づく手続きの概要及び経過

○独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業 認可の手続き（土地区画整理法第71条の3）  
 （施行規程又は事業計画を変更する場合においても同手続きを準用）



○大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の手続きの経過

- 平成27年12月21日 都市計画決定【区画整理の決定、公園の決定及び変更】
- 平成29年6月19日 施行規程及び事業計画の国土交通大臣認可
- 令和2年3月17日 施行規程及び事業計画の変更の認可申請
- 6月15日 } 縦覧期間
- 6月28日 } 意見書の提出期間
- 7月12日 }



南部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（堺市決定）

都市計画大和川左岸（三宝）土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称		大和川左岸（三宝）土地区画整理事業		
面 積		約 13.0ha		
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	別に都市計画において定めるとおりとする。
		自動車専用道路	1・3・0-1 大和川線	
		幹線街路	3・2・201-8 松屋古川線	都市計画道路整備済。
	市道築港南島線との接続及び土地利用を考慮し、幅員6～8mの区画道路を配置する。			
	公園及び緑地	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
街区公園		2・2・201-19 松屋町公園		
宅地の整備		高規格堤防整備事業により盛土を行うとともに阪神高速道路大和川線の上部を活用するなど、良好な市街地が形成されるように計画する。		

「施行区域は計画図表示のとおり」