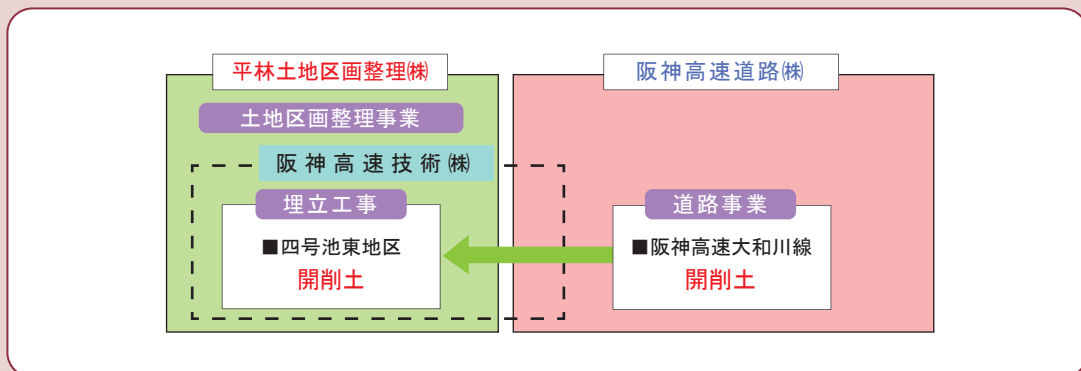
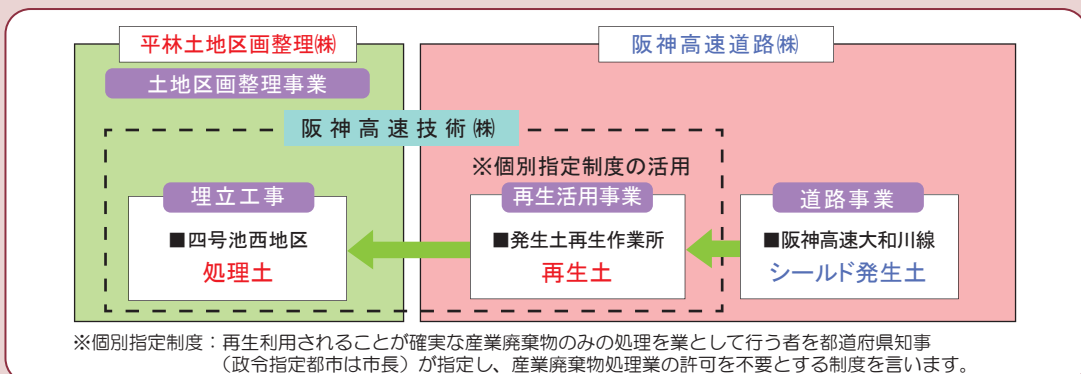


① 平林四号池東地区土地区画整理事業



② 平林四号池西地区土地区画整理事業

平成27年3月27日に事業認可され、平林土地区画整理(株)が施行します。



平林四号池東地区土地区画整理事業

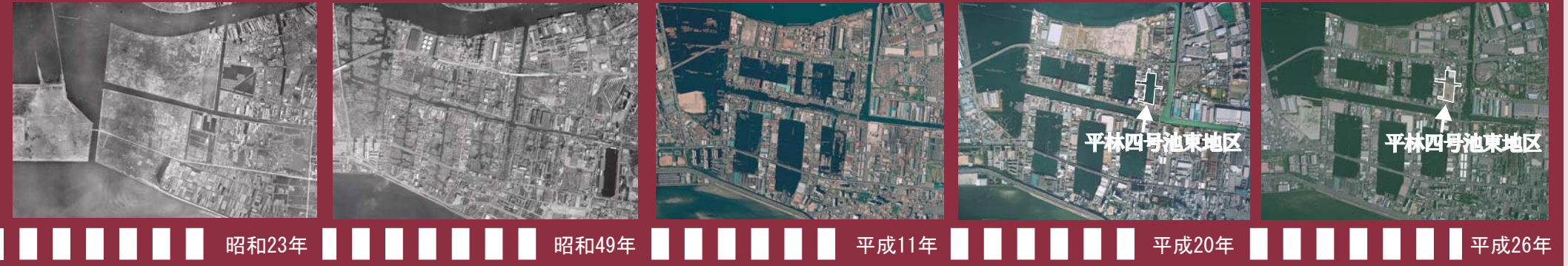
～ 会社施行による貯木場の埋め立て再整備 ～



平成27年(2015年)5月
平林土地区画整理株式会社

平林地区の概要

- 戦災復興、高潮対策、貯木場の集約のため昭和20年代から施行された、「大阪市都市計画事業 大正地区復興土地区画整理事業（完了済）」の区域内にあります。
- 第一から第六貯木場までを備えた大木材団地が整備され、近畿一円の木材供給基地として発展してきましたが、材木輸入が原木丸太より半製品へと変化するにつれて、水面貯木場の利用は減少し、現在では大半が低未利用な状況にありました。
- 貯木場の水面は、公有水路により分割され、また隣地（陸地）と一体的利用が難しいことから、大規模画地として活用することが困難な状況でした。



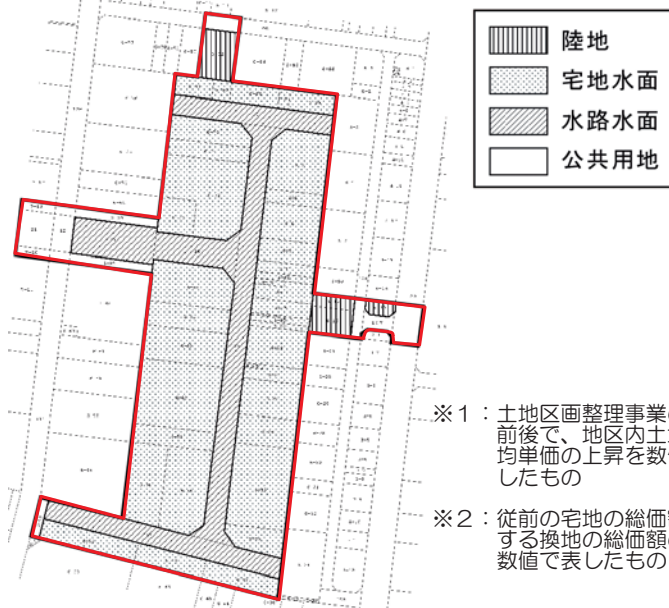
当事業の特長

- 過去に区画整理が行われ、周辺の陸地部分は公共施設が整備済みの地区であったことから、主に水面のみを整備対象とし、民地界を多用して施行地区を設定しました。
- 行政からの出資を受けず、土地所有者を中心とする民間資本100%の区画整理会社を設立して、全国で2例目の会社施行による土地区画整理事業となりました。（平成27年5月現在）
- 貯木場の埋め立てを行うにあたり、阪神高速大和川線建設工事に伴い発生する開削土を活用し、埋め立てを行いました。
- 臨港地区（工業港区）、工業専用地域にあり、集約換地によりまとまった画地を確保することで、円滑な企業誘致が実現しました。

換地計画について

- 施行地区内の宅地は①陸地 ②宅地水面 ③水路水面の3種類に区分され、それぞれの価格差を反映するため、土地評価基準に「水面係数」「水路係数」を設定し、宅地評価時に係数を乗じて算定しました。
- 大阪市所有地は換地不交付の同意を得て換地を定めないこととしました。

■ 宅地利用増進率※1 3.4060 ■ 宅地全体の比例率※2 1.5040



※1：土地区画整理事業の施行前後で、地区内土地の平均単価の上昇を数値で表したもの
 ※2：従前の宅地の総価額に対する換地の総価額の比を数値で表したもの

事業概要

事業名称	平林四号池東地区土地区画整理事業
施行者	平林土地区画整理株式会社
施行地区	大阪市住之江区平林北二丁目の一部
施行地区面積	約2.97ha
総事業費	約9.0億円
地権者数	4名
減歩率	公共減歩率 10.05% 合算減歩率 56.93%

埋立工事について

- 埋立面積は約27,000㎡、埋立土量は約160,000㎡の規模で施工されました。
- 過去に埋め立てられた陸地をあらためて掘削して貯木場としたため、過圧密の履歴がありました。
- 沈下量は少ない状況でしたが、さらに沈下期間を短縮するため、地中23mまで圧密促進工を施工しました。
- 周辺護岸の傾斜・沈下対策のため、地中22.5mまでCDM工法（深層混合処理工）による改良杭を施工し、埋立盛土部と周辺部の縁切りを図りました。
- 公共施設工事は、沈下状況を確認しながら、約1年間の放置期間を経て着工しました。

整備後の概要

設計図



事業の経緯

- 平成21年12月 施行地区公告
- 平成22年5月 公共用地編入承認
- 平成22年7月 事業認可
- 平成22年10月 区画整理工事着工
- 平成23年9月 仮換地指定通知（効力発生：平成23年10月）
- 平成24年12月 事業計画変更（第1回）
- 平成25年2月 仮換地指定変更
- 平成26年2月 区画整理工事竣工
- 平成26年3月 事業計画変更（第2回）
- 平成26年4月 道路供用開始
- 平成26年11月 事業計画変更（第3回）
- 平成27年2月 換地計画認可
- 平成27年3月 換地処分通知
- 平成27年6月 事業計画変更（第4回）
- 平成27年6月 換地処分公告
- 平成27年6月 事業終了認可（予定）

土地の種目別前後対照表

種目	施行前		施行後	
	地積	(㎡)	地積	(㎡)
公共用地	市道	875.29	4,934.70	
	水路	740.00	0.00	
	護岸	851.41	273.98	
合計	2,466.70	5,208.68		
宅地	民有地	19,154.91	11,745.45	
	市有地	8,064.01	0.00	
	合計	27,218.92	11,745.45	
保留地	—	12,782.58		
測量増減	51.28	0.19		
総計	29,736.90	29,736.90		

事業の効果と将来の展望

- 土地所有者は、大規模画地への企業誘致により、固定資産税等の負担に見合う地代収入を得られるようになりました。
- 公共施設の整備改善による歩道・街路灯などの設置、企業誘致による地域の活性化及び雇用の創出が実現されました。
- 土地所有者より、施行地区内に低地代で土地提供を受け、地域で活用できる集会所が設置されました。
- 阪神高速大和川線建設工事に伴い発生する開削土を有効活用した埋め立てを行うことで、道路事業及び土地区画整理事業の事業費の削減とともに環境負荷の軽減に貢献しました。
- 借地人等の隣接地利用者は水面境界部の擁壁の管理が不要となり、敷地境界が明確となって、宅地の利用増進が向上しました。
- 平林地区には四号池東地区以外にも広大な貯木場があり、当事業をモデルケースとして他の貯木場についても同様の手法を活用したまちづくりが期待されています。
- 区画整理会社は引き続き存続し、地元と協議・調整を行いながら、一步一步着実に事業の展開を図り、第二期事業として平林四号池西地区の事業に着手しています。今後も平林地区の活性化に貢献すべく尽力してまいります。