

# 大和川左岸(三宝)土地区画整理事業

## ～高規格堤防と阪神高速大和川線との一体的なまちづくり～

独立行政法人都市再生機構 都市再生部 事業管理第2課長 中對 卓司

### 1. はじめに

堺市と大阪市の境界を流れる大和川の左岸(堺市側)は、洪水時の河川水位よりも沿川市街地の方が低い位置にあるため、過去には豪雨時の河川の氾濫により甚大な浸水被害を受けてきました。近年においても台風等に伴う集中豪雨により、大和川の水位が計画洪水位を上回り、氾濫の危険にさらされています。また、大和川左岸地域は、都市再生プロジェクト(第二次決定:H13)において、阪神高速大和川線(以下「大和川線」という)と大和川高規格堤防等の関連事業を積極的に推進する事が決定されています。このような背景のもと、大和川左岸地域では、阪神高速湾岸線から南海高野線までの約3.1km区間において、高規格堤防の整備が進められており、その区間内、堺市堺区の三宝小学校区内の既成市街地(約1.0km)については、高規格堤防の整備と区画整理を活用したまちづくりを進めるべく、国土交通省、堺市、阪神高速道路株式会社、日本高速道路保有・債務返済機構(以下「本件関係事業者」という)及びUR都市機構が相互に協力する体制のもと、UR都市機構が大和川左岸(三宝)地区土地区画整理事業(以下「本事業」という)を施行しています。



### 2. 事業地区の状況

当地区は、昭和40年代から50年代にかけて民間開発等により宅地を細分化して分譲されたため、敷地面積が100m<sup>2</sup>未満の小規模宅地が地区全体の約7割を占め、家屋等の築年数は30年以上のものが全体の約8割、権利者は高齢化が進み、60歳以上の方が全体の約7割を占めています。小規模な土地に立地する古い木造住宅が密集している地域もあり、地震時の倒壊被害や大規模な火災が生じる可能性も高いことから、まちの安全性の確保も課題の一つでした。

### 3. 事業概要

本事業は、高規格堤防整備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とともに、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の形成を図ることとしています。なお、高規格堤防のための盛土工事については、土地区画整理事業と連携しながら国土交通省(大和川河川事務所)が施工しています。

#### 《事業概要》

事業名称	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
施行者	独立行政法人都市再生機構
施行面積	約13ha
所在地	堺市堺区松屋大和川通、松屋町、南島町の各一部
施行期間	H29年6月19日～R17年3月31日 (清算期間を含む)
事業費	約220億円(地方公共団体等負担金)
減歩率	0%(公共減歩・保留地減歩)
地権者数	一般地権者約300名(認可時) (他に市・阪神高速道路(株)等)

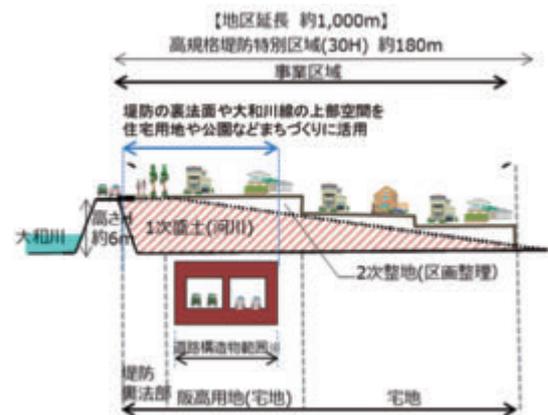


図1 事業区域の断面イメージ(出典:UR都市機構)

### 4. 本事業の特色

高規格堤防の整備では、通常、対象地区内の住民に一度地区外で仮住まいをしていただき、高規格堤防の盛土工事と宅地整備工事を段階的に施行し(図2参照)、完成した時点で地区内に戻ってきていただく事になります。住民にとっては、数年間の仮住まいや引越しが二度(二度移転)になるなど大きな負担が伴います。

当地区で権利者の合意形成を促進するには、権利

者の個々の事情に合わせて生活再建できる事が重要となるため、本件関係事業者との協力体制により、権利者に二度移転だけでなく、「地区内への一度移転」や「土地の買取り」についても選択できるようにしました。

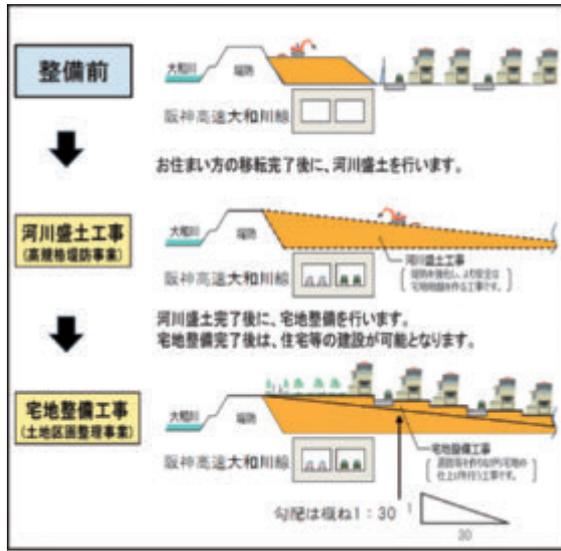


図2 段階施行イメージ (出典：UR都市機構)

◆地区内移転用地の確保 (一度移転)

高齢者にとっては、二度の移転や仮住い先の不安や、数年先となる住宅再建は年齢的に大きな負担となります。このため、当地区内の堺市や阪神高速道路株式会社の用地を活用し、先行的に宅地整備(図3参照)することで直接移転(一度移転)が可能となる換地を計画しました。

◆堺市による土地の買取り

小規模宅地や老朽住宅の再建は、権利者の年齢や、家屋等の移転補償額への不安から経済的に困難であるとして、多くの権利者より土地の買取りを求められていました。しかし、土地の買取りは土地区画整理事業では対応が困難であることから、敷地面積が100m<sup>2</sup>未満の土地で、かつ買取りを希望する権利者を対象に、生活再建策の一つとして堺市による土地の買取りが実施されました。

◆大和川線上部空間の宅地としての活用

本事業では、立体道路制度を活用し大和川線(地下構造)の上部を建築物等の敷地として利用する地区計画を定めました(図3参照)。地区計画を定め

た区域(以下「重複利用街区」という)は、土地利用に一定の制限(荷重制限等)を掛けるため、土地所有者である独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構が区分地上権を設定することから、土地の評価が低くなります。これにより、小規模宅地を重複利用街区に移転することで、従前地より広い換地を提供できることとなりました。

また、事業関係者との連携により事業計画等においても以下の取り組みを行っています。

◆大和川線上部空間を都市計画公園として活用

本事業では、公園用地を新たに確保する必要がなく、従前の公園用地をその他の公共用地増加分に充てることで公共減歩率を0%とし、権利者の負担を軽減しています。(図2,3参照)

◆大和川左岸堤防の裏法面部分の活用

高規格堤防の整備により、現在の堤防の裏法面部分をまちづくりに活用する事が可能となります(図1参照)。本事業においても大和川線上部と合わせて裏法面部分を都市計画公園に活用し、堤防の天端部と一体的に整備することで、水辺空間と広がりのある親水空間を創出し、良好な市街地の形成に資することが可能となっています。堺市は大和川左岸の河川空間と一体となった魅力向上の推進を目的として、かわまちづくり計画を策定し、三宝地区を含む広範囲の堤防道路周辺を対象に進めています。河川事業者もその計画に基づき、ハード施策を実施することになっています。

現在三宝地区周辺では、堺市が裏法面部分及び隣接する河川管理用道路を活用し、地区内の2つの公園と連携した、サイクルライン、歩行者道、桜並木等の整備を進めています。

5. おわりに

本事業は、令和3年度の全建賞「事業連携の部」「インフラの部」を受賞しています。高規格堤防整備にあたり、高速道路整備や土地区画整理事業が連携し一体的に取組むことで、地権者への負担軽減や工期短縮による早期に事業効果が発現している点が評価されています。

今後も、一体整備を担う本件関係事業者と協力・連携しながら、住民の皆さまとの信頼関係の醸成に努め、水と緑に親しむ良好な市街地形成を早期に図る取り組みを進めてまいります。

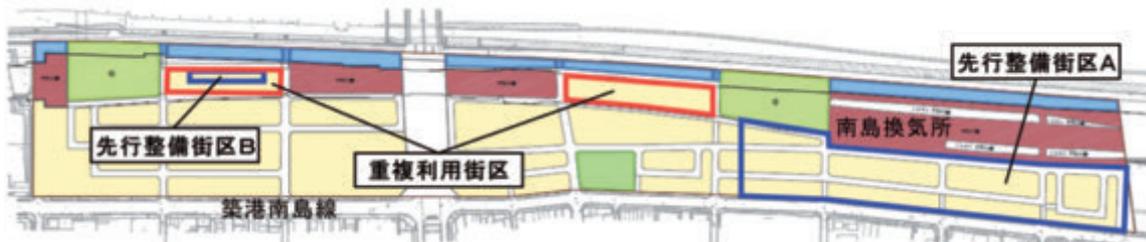


図3 概略土地利用計画図 (出典：UR都市機構)