

石原北・大倉西 土地区画整理事業に関する 説明会

令和 7（2025）年 3 月 12 日（水）

1. これまでの取組みについて
2. まちづくりの方針（案）
3. 個別相談会や個別訪問のご報告
4. ご意向に合わせた事業の参画方法
5. 今後のスケジュールについて
6. 質疑応答

1. これまでの取組みについて

■ これまでの取組みについて

令和 3 年度

事業推進調査(1)

現況調査、密集市街地整備方針
策定

令和 4 年度

事業推進調査(2)

密集市街地整備アクションプロ
グラムに位置づけ

令和 5 年度

地権者に対するアンケート調査
まちづくりに関する説明会
まちの未来を考える勉強会

【令和 6 度実施したこと・予定】

UR都市機構と連携協定の締結

まちづくり基本構想の策定

個別相談会・個別訪問の実施

(意向確認、施行地区の検討)

公共用地の先行取得・建物移転補償

発起人会の組成

まちづくりに関する説明会（第 3 回） ← 本日

【令和 7 年度以降の予定】

施行地区の決定

土地区画整理準備組合設立

公共用地の先行取得・建物移転補償

土地区画整理組合設立

公共施設整備工事・建替促進事業等

■ 発起人会の取組み

令和6年11月に、地区内の土地・建物を所有する権利者の方で設立しました。

月1回の発起人会の会議を通じて、土地区画整理事業について、勉強し、理解を深めているところです。

今後、土地区画整理事業の事業内容等を検討する上で必要となる、石原町並びに大倉町の地域特性等について、門真市及びコンサルタントと一緒に意見交換をしていきます。

2. まちづくりの方針（案）

■ 門真市石原町・大倉町まちづくり基本構想（R6.9 門真市）

まちづくりのコンセプトと方向性

■ まちづくりのコンセプト

安心して住み続けられる・
楽しみを見つけて
暮らし続けたいなるまち

■ まちづくりの方向性

1. 防災性を高め、安全・安心で、いつまでも住み続けられる持続的なまちづくり
2. 多様な場を創出し、新・旧の交流が生まれる共生のまちづくり
3. 生活となりわいが共栄するまちづくり

まちづくりの推進方策

- | | |
|-------------------------------|--|
| ◆ 周辺開発の活力を生かす | ▶ <u>誰もが自分の楽しめる場に出会えるよう多様な場づくりを仕掛けます</u> |
| ◆ 空き家・空き店舗の再生によるまちづくりを展開 | ▶ <u>住宅・店舗・オフィス等としてリノベーションしまちに多様な魅力を持つ場を連鎖的に展開させます</u> |
| ◆ エリアマネジメントの視点による持続的なまちづくり | ▶ <u>まちづくりの動きをリードし様々な動きを連動・統括する仕組みや体制を検討します</u> |
| ◆ 土地区画整理事業の導入による防災性向上と地域の魅力創出 | ▶ <u>土地区画整理事業の事業範囲を設定し実施に向けた検討を進めます</u> |
| ◆ ウォーカブル推進事業と地域の魅力を繋げる | ▶ <u>ウォーカブル推進事業と本構想で想定している土地区画整理事業やリノベーション等で生まれる地域の魅力を繋げます</u> |

基本構想について

まちづくり基本構想図

まちづくりのコンセプト

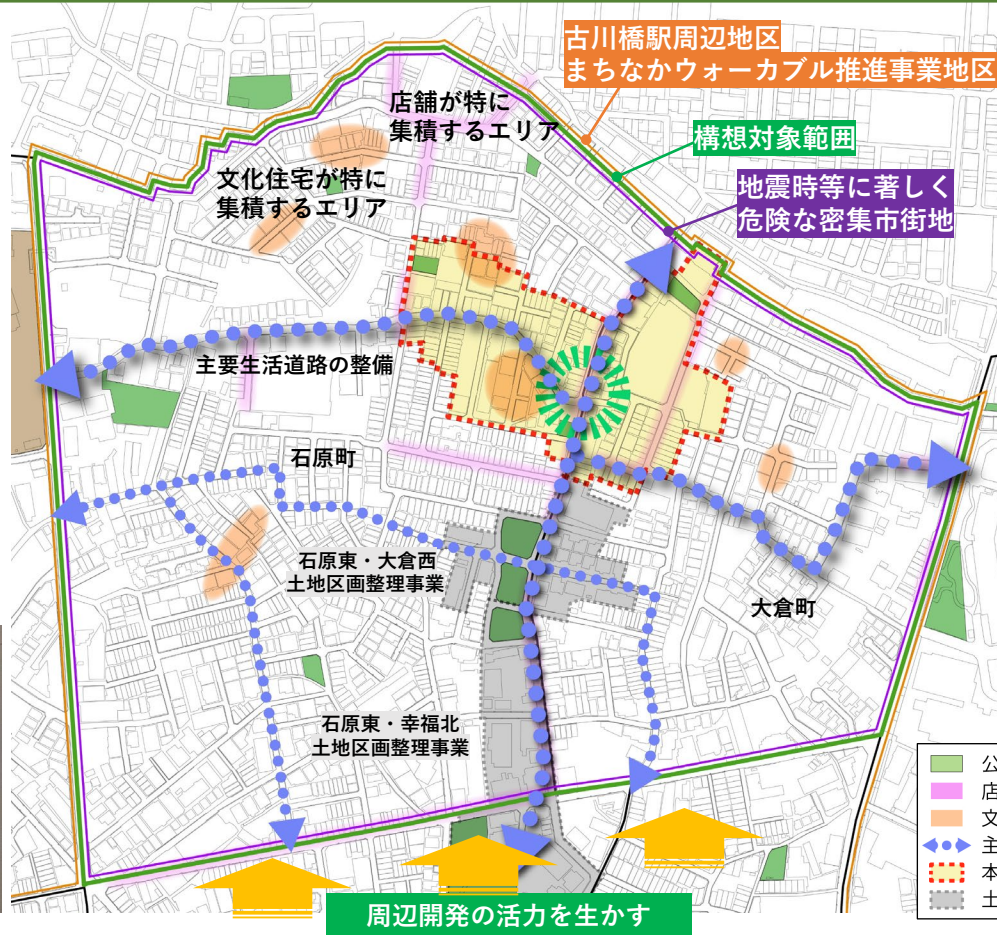
安心して**住み続けられる**・**楽しみを見つけて暮らし続けたい**なるまち

リノベーション手法での
空き家・空き店舗の再生による
地域魅力の創出



エリアマネジメント団体等によ
るまちの持続的な魅力向上

- ・コミュニティ型賃貸住宅の運営
- ・公園・集会所の運営・利活用の促進
- ・なりわい付き賃貸住宅の運営



土地区画整理事業の導入に
よる防災性向上と地域魅力
の創出



まちのウォーカブル化により
地域魅力を繋ぎ
まちの魅力へと発展させる

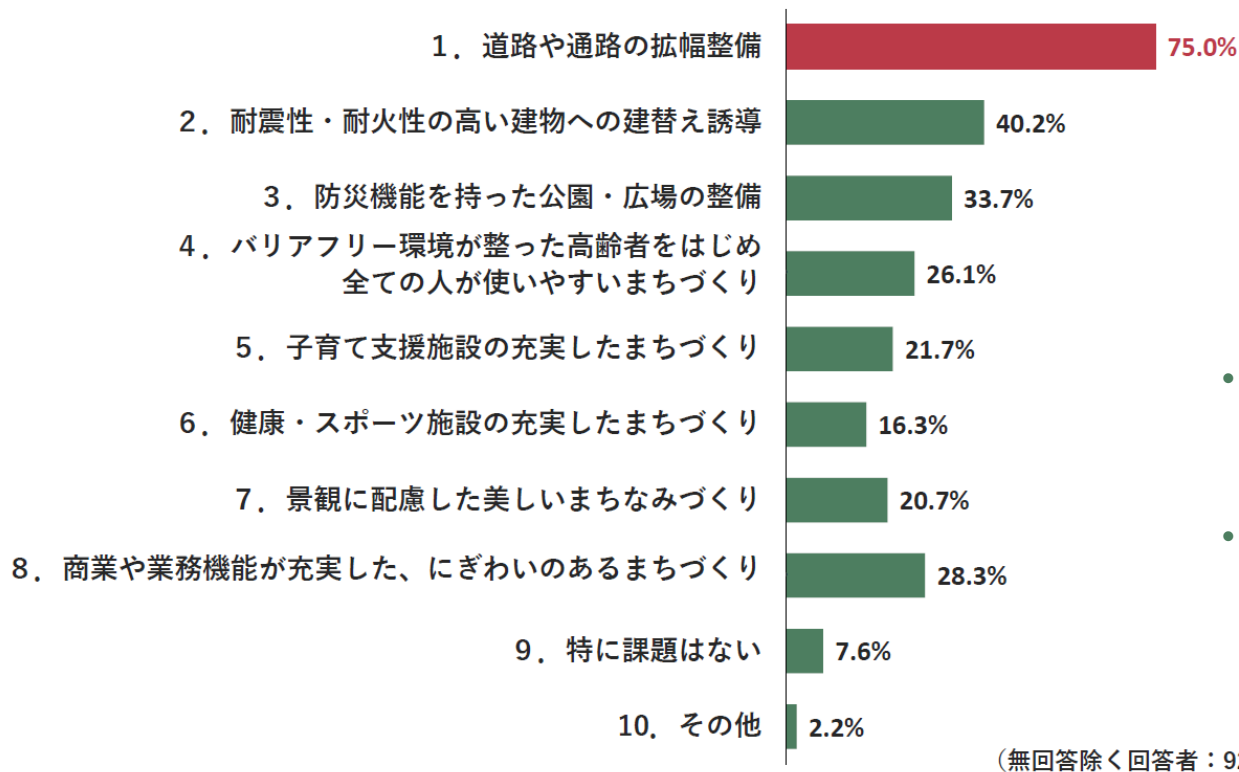
- ・まちに開かれた低層部づくり
- ・居心地のよい滞留空間づくり
- ・歩きやすく安全な道づくり



■ 地権者等の意向 ※基本構想より再掲

事業検討区域内の土地・建物の所有者まちづくり等に関するアンケートを実施

【問 4】 石原町・大倉町のまちづくりの課題として、特に重要なもの

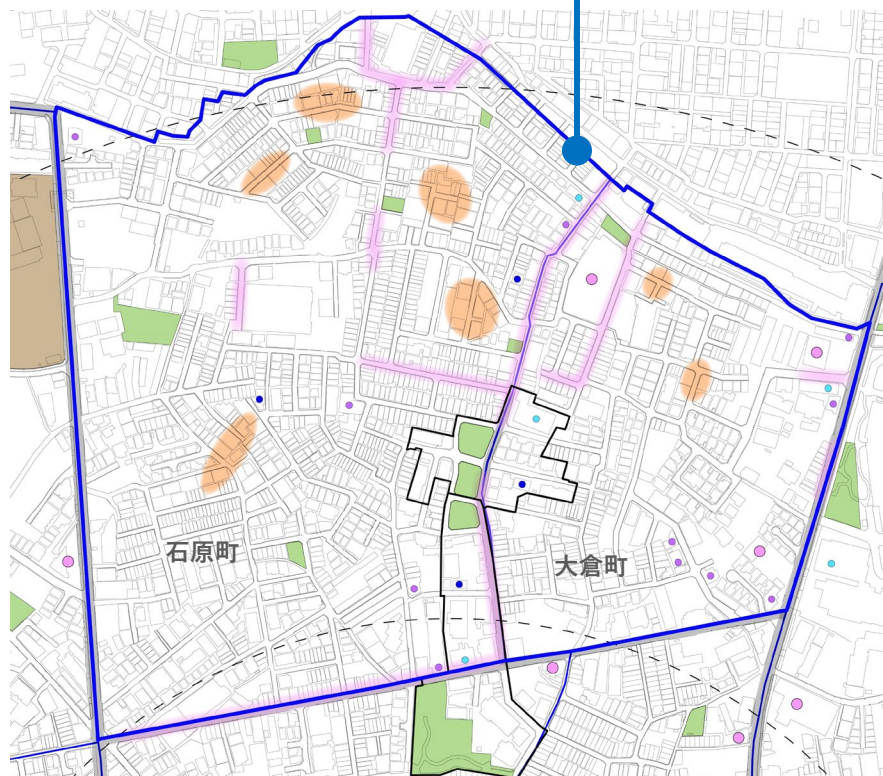


- ・ まちの防災性に関する項目が高い
- ・ 地域のにぎわいづくりも重要な課題の一つとして考えられる

【調査時期】 2023年11月～2024年 1 月 【回収率】 63% (92/143名)

まちづくりの対象範囲

基本構想の対象範囲



土地区画整理事業の
対象範囲※



※土地区画整理事業の対象範囲については、現在（案）をお示し、地権者皆様のご意向を確認させていただいているところであり、まとめ次第、決定していく予定です。

■ まちづくりの方向性（案）

基本構想および、個別相談会や個別訪問、発起人会等でお聞きしたご意見を踏まえて、以下の3つをまちづくりの方向性として検討していきます。

今後、みなさまで考えていただく内容です。

方向性1. 防災性を高め、安全・安心で、
いつまでも住み続けられるまちづくり

方向性2. 災害時をみすえて、
日常的に交流がうまれるまちづくり

方向性3. 生活となりわいが共栄するまちづくり

■ 土地利用の考え方（案）

- まちの**安全性の向上**や**居住環境の改善**をめざす
- 周辺のまちづくりとの**連携・連続性**を確保する
- 延焼クラスターを分断**する道路配置・幅員とする
- 多様な活動が展開される**魅力的な公園**をつくる
- 地権者の**意向を十分把握**し、**将来の建物形態等を想定**した宅地規模・配置とする

■ 土地利用の考え方（案）

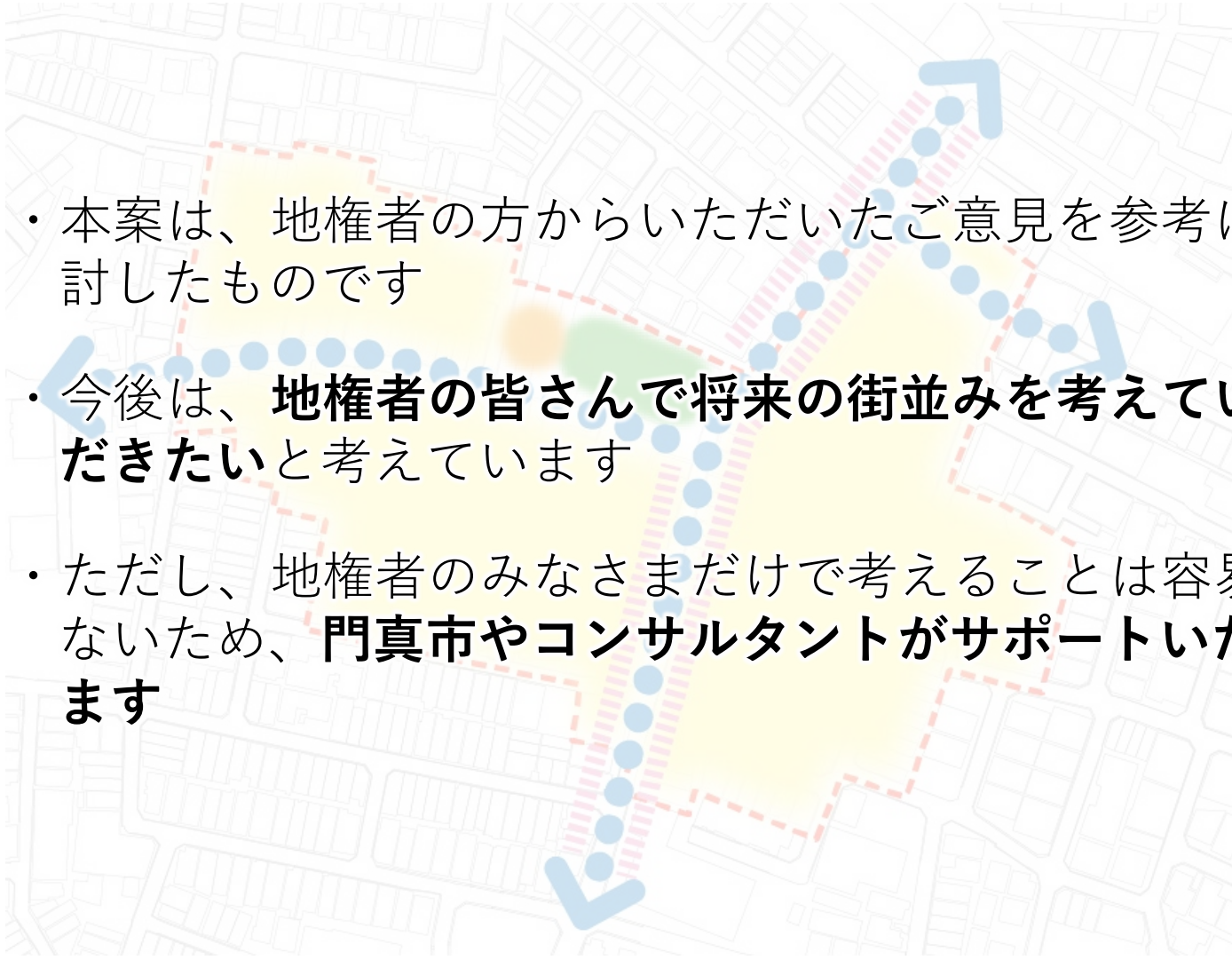
※今後皆さんで考えていただきます

公園と自治会館が一体的に
使えるよう隣接させる

周辺に住まう人が集まりやすいよう、
メイン通りに面した角地に公園を配置
小さな公園をひとつにまとめる



■ 土地利用の考え方（案）

- 
- ・ 本案は、地権者の方からいただいたご意見を参考に検討したものです
 - ・ 今後は、**地権者の皆さんで将来の街並みを考えていただきたい**と考えています
 - ・ ただし、地権者のみなさまだけで考えることは容易でないため、**門真市やコンサルタントがサポートいたします**

■ 町並み等の整備方針（案） テーマ① 町並み

「門真らしい、石原・大倉らしい」と感じられる魅力的な町並みは継承しつつ、一方で、課題と思われる部分は改善できるとよい。

→ 暮らしや生活感が感じられる / 新旧が混在している / 人と人とのつながり、コミュニティが感じられる...等

今の町並みから“残したい”要素（案）



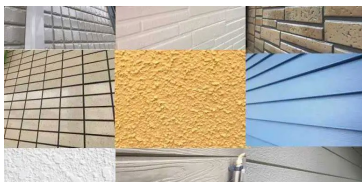
家の前の植栽



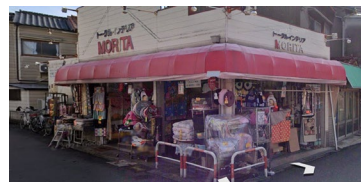
生活感の
感じられる通り



屋根形状の
種類が多い



素材感・
凹凸のある壁



個性的な設えの
店舗

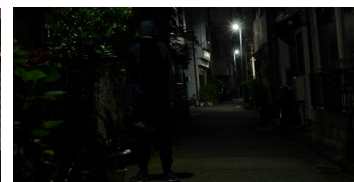


住戸内外から聞こ
える生活音（話し声、
料理している音等）

今の町並みから“残さない”要素（案）



家の前に停められ
る自転車（放火の危
険性あり）



夜になると暗い
通り道（防犯上危険）



ブロック塀（地震時
に倒壊の危険あり）



不法投棄された
ゴミ（放火の危険性
あり）

町並み等の整備方針（案）

テーマ①

町並み

町並みに取り入れたい要素（案）



道路に面して植栽・植木鉢や窓／道路に開いた外構／
外壁素材・屋根形状が多様

各戸の足元の照明や
間接照明

採用しない建物の統一デザイン（案）



洋風なデザイン



原色をメインとした色使い

■ 町並み等の整備方針（案） テーマ② 道路

現道 3 m 程度の道路から 4.7 m や 6.7 m の幅員へ拡幅し整備を想定

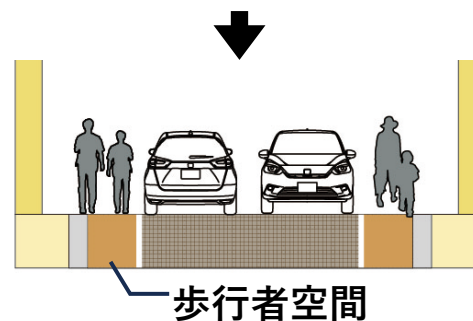
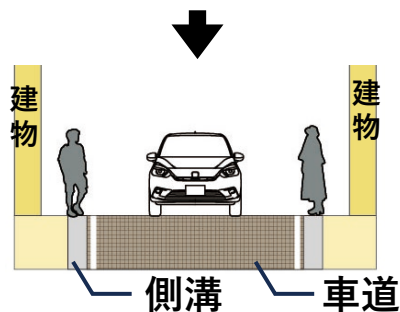
⇒ 道路幅員が広がることによって、車のスピードが上がって危険性が高まる可能性がある。

道路断面の構成や舗装等の設えにより、スピード上昇の抑制も期待できる

【参考】道路幅員による違い

※すれ違い以下は民間不動産サイトでの評価を参考に作成

	4 m（側溝含めて4.7m）	6 m（側溝含めて6.7m）
通行	—	対面通行
歩車	歩車共存	歩車共存 (例：歩道部カラー舗装)
すれ違い	小型車のすれ違いが ぎりぎり可能	自動車の相互通行は可能
日当たり	△一概にはいえない	○よさそう
交通量	○少ない（騒音・排気など）	○少ない



■ 町並み等の整備方針（案）

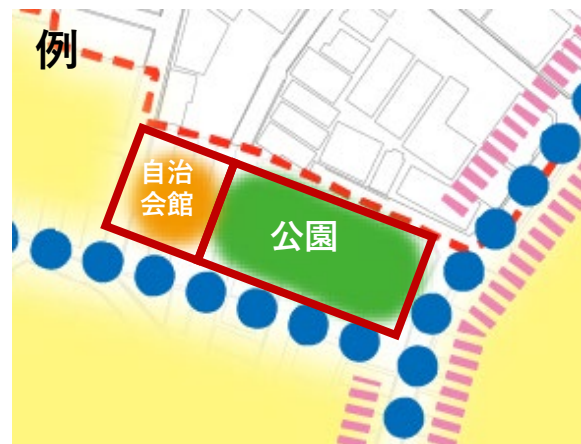
テーマ③ 公園と自治会館

3つある小さな公園をまとめて、**1つの大きな公園にする**

公園と自治会館を一体的に整備することで、**地域の多世代の住民らが集う場となる**ことが期待できる

（自治会館以外の住宅や店舗も公園に開いた
デザインにもできるとよい）

⇒
敷地は分かれていても隣接
で一体的に利用できるよう
にすることも可能となる



【参考事例】



みずべのアトリエ（埼玉県越谷市）

戸建分譲地で設置された公園と一体的につくられた自治会館。イベント等が行われている



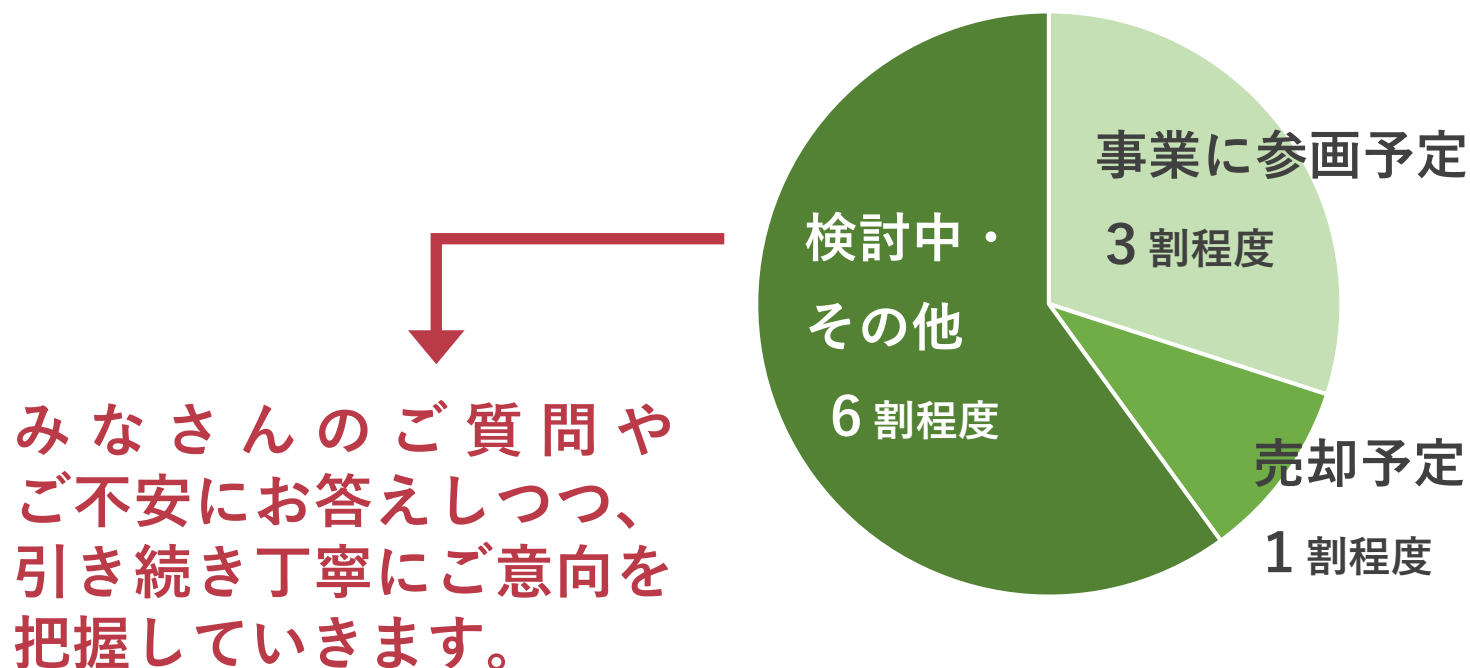
デュオヒルズヒルズつくばセンチュリー（つくば市）

マンション施設（1階はベーカリー、2階が集会所）が公園と一体的につくられている

3. 個別相談会や個別訪問のご報告

■ 土地区画整理事業に対する意向の把握

個別相談会や個別訪問等を通じて、
地区内で土地や建物を所有するほぼすべての方に事業の説明をしました。
現在のところ、権利者のみなさんの意向は、以下のとおりとなっています。



※令和7年2月時点

■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

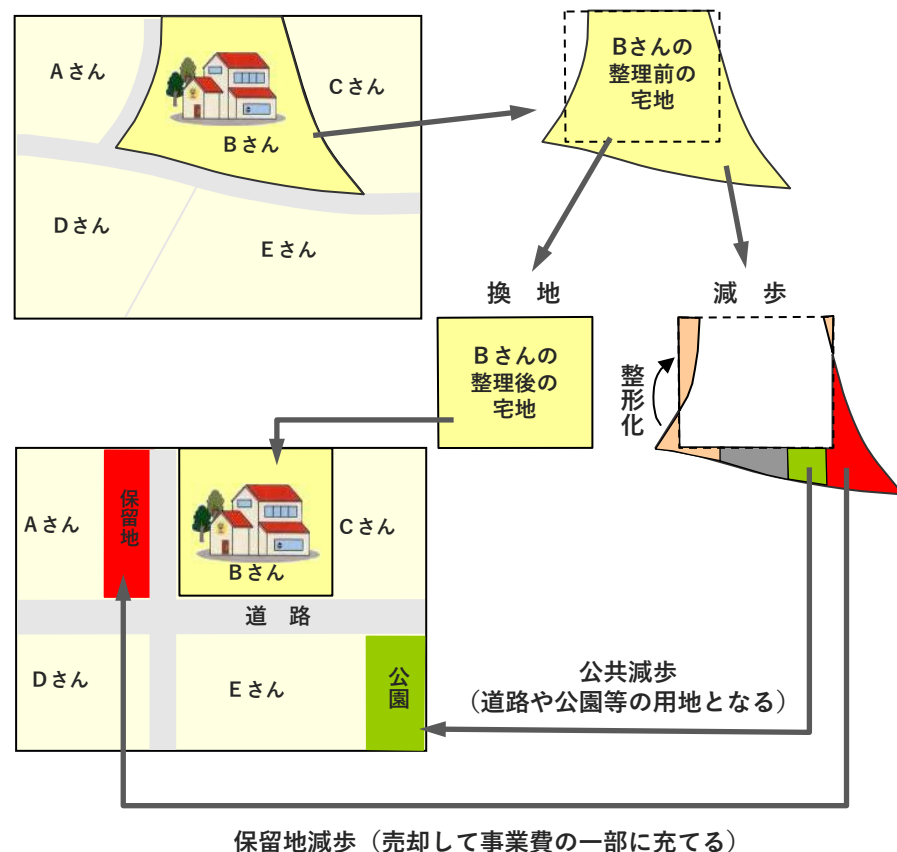
①土地区画整理事業について

- ・ 道路が予定されている用地の建物だけ立ち退けばよいのか
- ・ 道路の整備計画にかかっていない建物は、建替えなくてもよいのか

⇒土地区画整理事業では、区域内の建物は道路計画に関係なく、すべて建替えることが基本となります。

区域内の地権者等から少しずつ土地を提供（公共減歩）してもらい、その土地を充てて道路・公園等を整備し、宅地の利用増進などを図る事業です。

▶事業イメージ



■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

②住宅の補償額について

- ・ 補償費がどのくらいになるのか。今の住宅は築年が経過しているので、次の住宅を建てられるほどの価値はない

⇒ 損失補償基準に基づき、**地上物件補償費、動産移転料及び移転雑費等の補償費を適正かつ公平に算出します。なお、建物調査を行っている時点で建築（再築）するとした場合に要するであろう費用を基準として算出します。**

補償項目	自分の家に 住んでいる場合	建築物を賃貸借している場合	
		建築物の所有者	借家人（間借人）
建物の移転料	○	○	×
工作物の移転料 庭木の移転料	○	○	○
動産移転料 仮住居補償	○	×	○
移転雑費	○	○	○
営業補償	○ (営業している)	×	○ (営業している)
家賃減収補償	×	○	×
借家人に対する補償	×	×	○

注) ○印は該当する項目 ×印は該当しない項目

▶補償の対象

建物の移転料等

建築物の移転料

住宅や建物を通常妥当と認められる移転工法により移転するのに要する費用

工作物の移転料等

門・柱門・扉・塀・外溝など住宅等以外を移転するのに要する費用

庭木の移転料

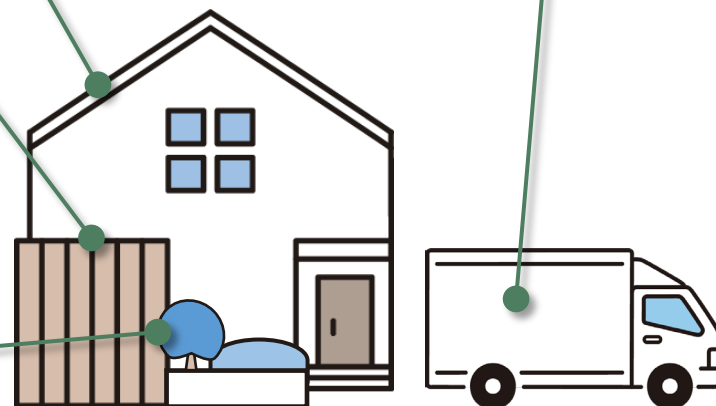
庭木・花壇・生垣など掘り起し、根巻き、運搬などの移植に要する費用

移転雑費

移転先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用(登記費用,建物設計料及び申請料等)

動産の移転料

家財道具、店舗の商品・備品什器などの運搬に要する費用



仮住居等の使用に要する費用

住宅の移転に際し、一時的に仮住まいを必要とする場合、家賃等の通常必要な費用

▶補償の対象

営業補償

店舗や事務所等の営業を行っている方が、建物の移転期間中に営業できなくなった場合の収益減の補償

家賃減収補償

賃貸住宅を経営している方が、建物の移転期間中に家賃を得ることができなくなった場合の補償

借家人に対する補償

建物が移転することにより、家主と借家契約を続けることが困難と認められるとき、地区外で同程度の建物を新たに借りていただくのに必要な一般的な費用の補償



■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

⇒補償額は家屋等を実際に調査し、個別に補償金を算定しますが、現時点での補償額の目安を知りたい場合は、**建物の構造や面積、築年などから、簡易に建築物の移転料（除却費を含む）の大概算をご提示することが可能です。**

（参考）モデルケース

※家屋の状況によって積算根拠自体が変わりますので、あくまで目安としてご理解ください
※以下の大概算は、最低限の補償額とご理解ください

ケース①

- ・ 1 階が車庫の 3 階建
- ・ 木造・鉄筋コンクリート造で築40年が経過
- ・ 延床面積は100㎡

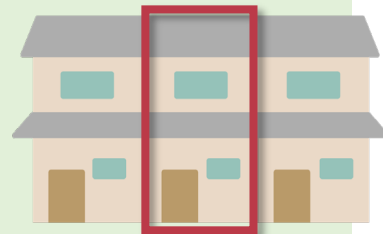


建築物の移転料（除却費を含む）【大概算】

約**1,900万円**

ケース②

- ・ 2 階建の木造住宅
- ・ 築55年が経過
- ・ 延床面積は70㎡



建築物の移転料（除却費を含む）【大概算】

約**1,050万円**

門真市まちづくり部地域整備課まで、お気軽にご相談ください。

※現在、本地区内では13件のご要望を受けています

■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

③住宅の再建について

- ・ 所有の土地が狭いので、区画整理をするとさらに狭くなる。住宅を建てられるほどの土地を確保できるのかが不安
 - ⇒ **できる限り地権者の皆様の土地が減らない（公共減歩が少ない）**ように計画等を検討します。皆様の希望を整理し、適切な計画づくりを支援します。
- ・ 住宅の再建では、市から事業者を紹介してくれるのか、指定があるのか
 - ⇒ **解体事業者については、市からご紹介することはできませんが、市に登録のある事業者をすべてお示しすることは可能です。住宅の設計や建設会社等についても、市からご紹介することはできませんが、指定もありませんので、ご自身のお好みや条件に合った会社をお選びください。**
- ・ 高齢なので、住宅再建中の引越しや仮住まいの負担が大きい
 - ⇒ **できるだけ引越しが1回で済むように工事手順等を計画します。**
※場合によっては仮住まいが必要になる場合があります（補償あり）

■ 個別相談会や個別訪問でお聞きした主なご意見（抜粋）

④ 事業全体について

- ・ 組合施行になると、専門知識のない権利者だけで進められるか不安
- ・ 権利者が多く、それぞれの思いがある。事業がうまく進むのかが不安

⇒ 門真市とコンサルタントにより、地権者の皆様、お一人お一人のご意見ご要望等を丁寧にお聞かせいただきながら計画を検討する等、本事業全体を通して、サポートさせていただきます。



4. ご意向に合わせた事業の参画方法

権利状況による事業参画意向の判断指標

現在、皆様に事業参画の意向確認を行っていますが、あらためて、**基本的な判断指標は以下のように想定**しています。

意向の分類	所有区分	対 象 者	タイプ
A：売却 (先行買収)	土地+建物	・生活拠点を別の場所に移したい ・空家等で今後の活用の見込みがない	①
	土地のみ	・区域内で今後の土地活用の見込みがない	②
	建物のみ	・借地契約が継続できない ・空家等で今後の活用の見込みがない	③
B：事業参画	土地+建物	・生活拠点を区域外に移したくない ・建物補償により、建物の建て替えができる	④
	土地のみ	・区域内で今後の土地活用を見込んでいる	⑤
	建物のみ	・借地契約が継続できる ・建物補償により、建物の建て替えができる	⑥
C：事業不参画 (区域外)	土地+建物 土地のみ 建物のみ	・予定地区の外周部に所有している ・建物が新築等、本事業の目的に沿わない	—

※次ページ以降にタイプ別の事業参画方法（フロー図）を記載

タイプ① 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に**土地・建物**を所有し、**地区外に移転**を希望される場合】

建物補償算定・用地測量・土地鑑定

建物補償額・土地評価額の概算提示

建物補償契約の締結（前金あり）
土地売買契約の締結

移転（借家人がいれば借家人退去）

建物除却工事

土地の引渡し・移転登記

建物補償費・土地代金支払い

役割

地権者

門真市（又はUR）

タイプ② 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に**土地のみを所有**し、**土地売却**を希望される場合】



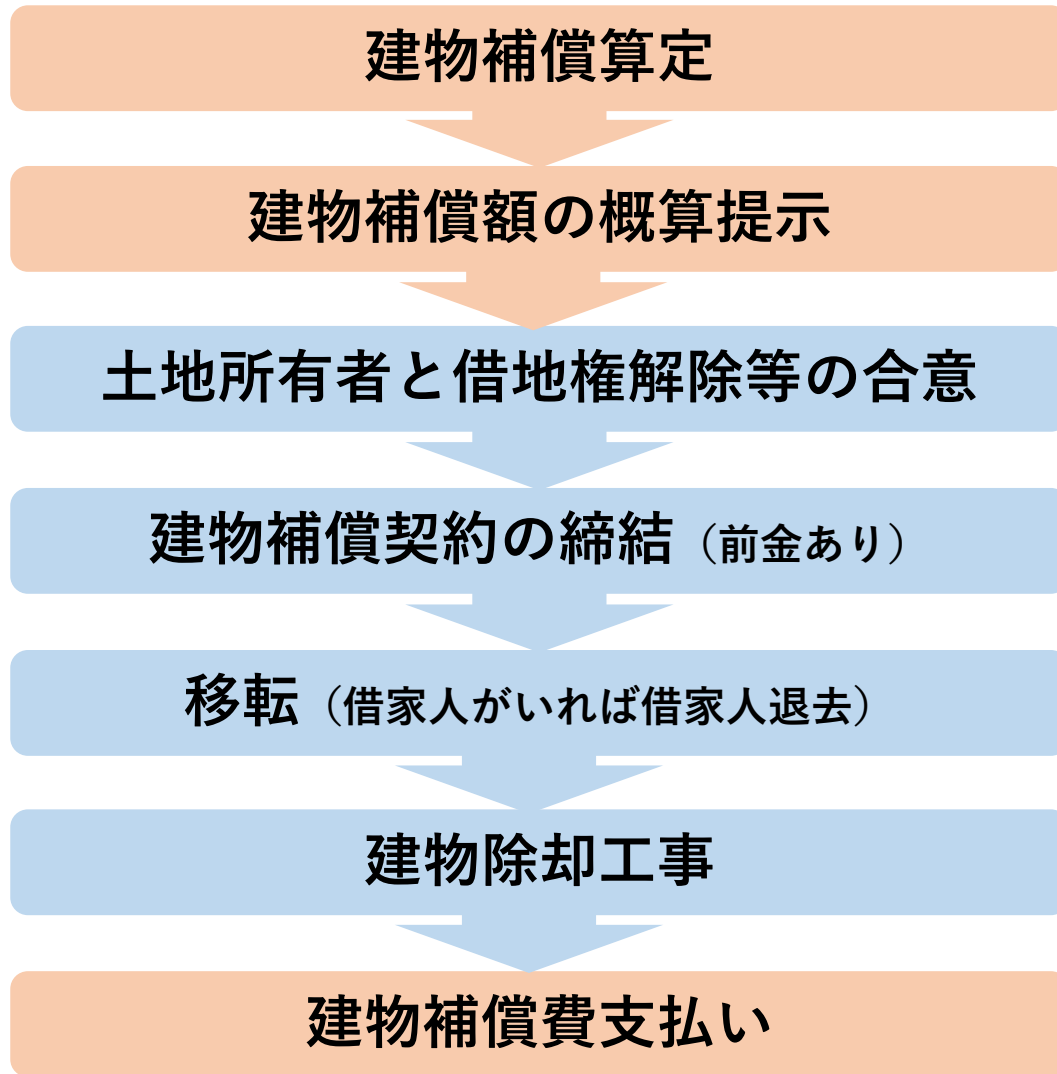
役割

地権者

門真市（又はUR）

タイプ③ 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に**建物のみを所有**し、**地区外に転出**を希望される場合】



役割

地権者

門真市

タイプ④ 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に**土地・建物**を**所有**し、**地区内**で**移転・建替え**を希望される場合】

建替えプランの検討

土地区画整理組合に参画同意

土地区画整理組合設立

従前建物補償算定

従前建物補償額の概算提示

仮換地指定（敷地の位置・規模の確定）

仮換地の使用収益開始

従前建物補償契約の締結（前金あり）

仮換地で新規建物の建設

新規建物の竣工・使用開始

従前建物から移転
（借家人がいれば借家人退去）

建物除却工事

建物補償費支払い

換地処分・区画整理登記

役割

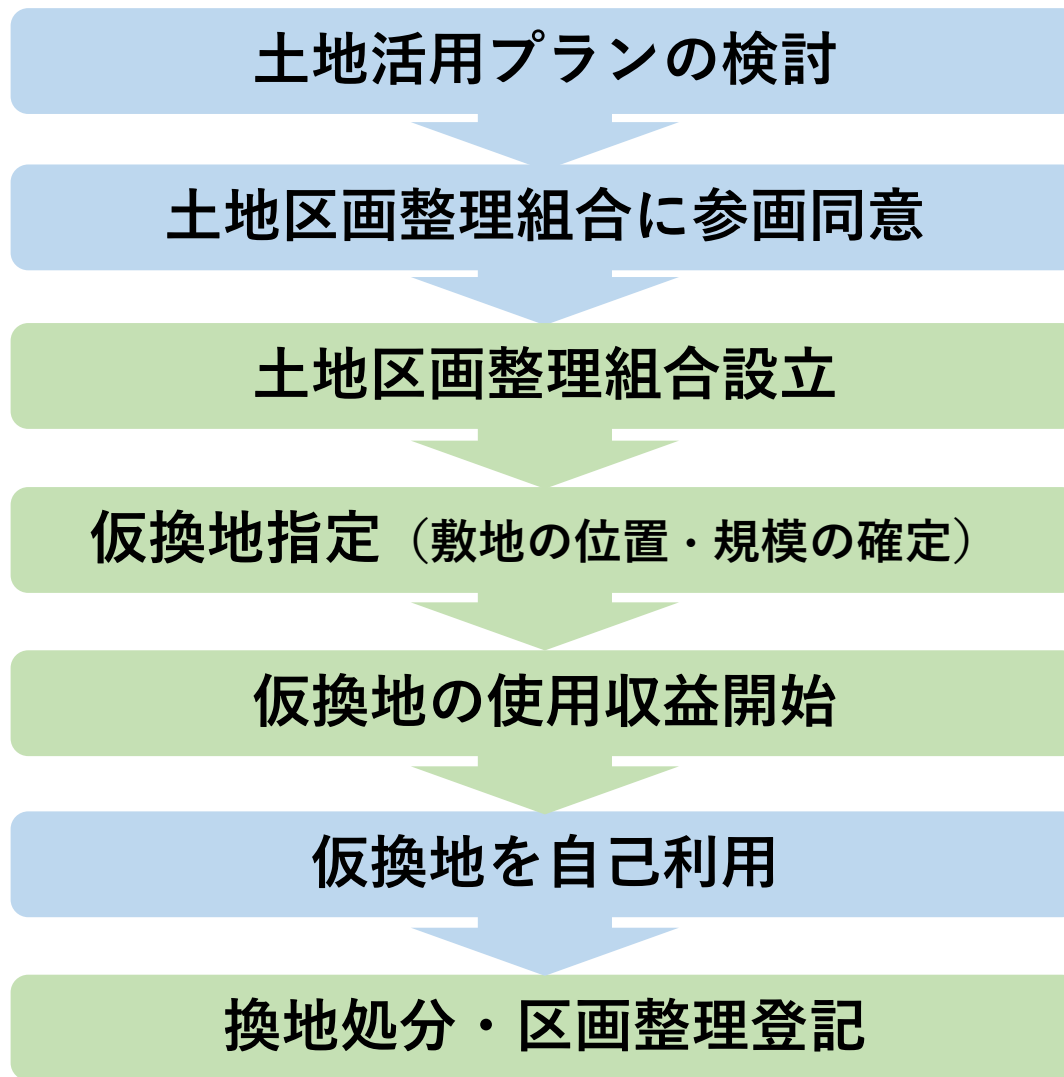
地権者

土地区画整理組合

門真市

タイプ⑤ 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に**土地のみを所有**し、**土地活用を希望**される場合】



役割

地権者

土地区画整理組合

タイプ⑥ 事業の参画方法について（フロー図）

【施行地区内に**建物のみを所有**し、**地区内で建替え**を希望される場合】

建替えプランの検討

土地所有者と借地権の合意

土地区画整理組合に参画同意

土地区画整理組合設立

従前建物補償算定

従前建物補償額の概算提示

仮換地指定（敷地の位置・規模の確定）

仮換地の使用収益開始

従前建物補償契約の締結（前金あり）

仮換地で新規建物の建設

新規建物の竣工・使用開始

従前建物から移転
（借家人がいれば借家人退去）

建物除却工事

建物補償費支払い

換地処分・区画整理登記

役割

地権者

土地区画整理組合

門真市

事業参画意向別のメリット・デメリット

前段で事業参画意向の基本的な判断指標を記載しましたが、**事業の参画等における一般的なメリット・デメリット**はおおむね以下のとおりです。

【A：売却（先行買収）】

メリット	・ 居住者の生活拠点を移す予定があれば、検討の機会となる ・ 将来的な相続を考えて不動産資産の現金化が可能となる ・ 老朽建物の空家等で将来的な活用を見込んでいない場合、今後の管理が不要となる
デメリット	・ 居住者がいる場合、生活拠点を移す必要がある ・ 賃貸借を行っている場合は、貸し手と借り手の調整が必要

事業参画意向別のメリット・デメリット

【B：事業参画】

メリット

- ・ 居住者の生活拠点が大きく変動しない（事業区域内でのコミュニティは継続）
- ・ 地域の防災性向上により、将来的に不動産としての価値が向上する（土地活用が容易）
- ・ 土地区画整理事業により、負担が少ない土地の移動が可能
- ・ 門真市からの損失補償基準に基づく建物補償費を活用して再築するため、所有建物の防災性向上が可能
- ・ 現在の居住生活状況に合わせて建物規模の見直しが可能

デメリット

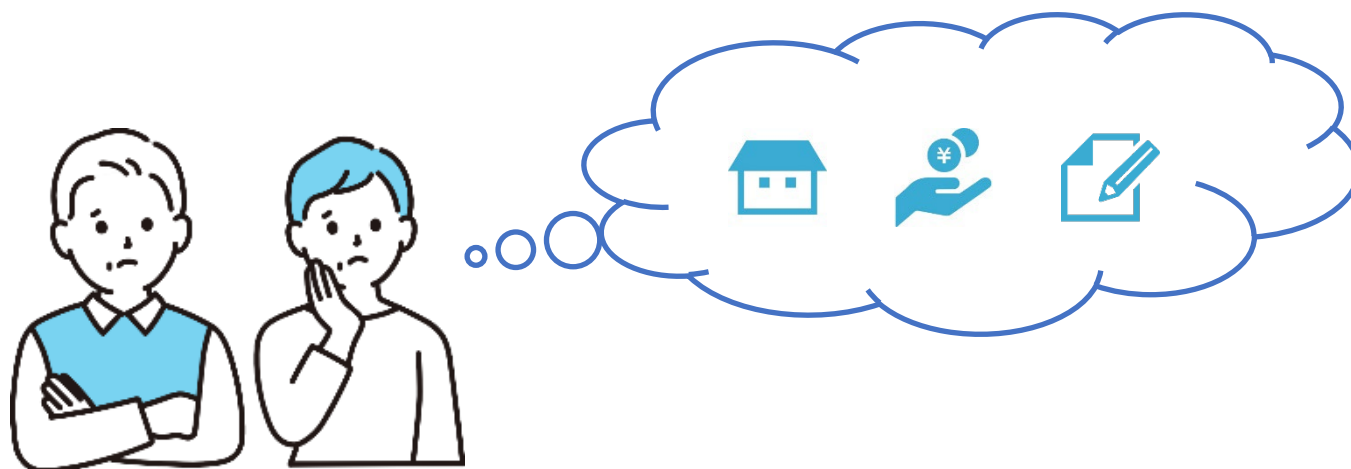
- ・ 地域の防災性向上により資産価値が上がるため、若干、土地の面積が減る
- ・ 土地や建物にローンが残っている場合は借り換えが必要な場合がある
- ・ 建物の新築や既存建物の撤去、引越し等で所有者の負担がある
- ・ 移転の状況によっては、仮住まいの期間が発生する
- ・ 賃貸借を行っている場合は、貸し手と借り手の調整が必要
- ・ 土地の移動により隣近所の関係性が変動する
- ・ 門真市からの建物補償費の算定額によっては、希望する建物を再築できない場合がある

事業参画意向別のメリット・デメリット

【C：事業不参画（区域外）】

メリット	・事業の実施に関わらず、現在の土地及び建物が継続して利用可能
デメリット	・地域の防災性は向上するが、所有建物の防災性は変動しない

※記載したメリット・デメリットは一般的な内容で、権利者の皆様それぞれで事情が異なります。また、時間の経過で意向が変わることもあります。不明な点や不安な点があれば、ぜひご相談ください。



5. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールの見直しについて

石原町・大倉町のまちづくりについては、これまで、**令和7年3月に土地区画整理事業の準備組合設立を目標**として説明してきました。

しかしながら、**これまでの意向確認の結果から、まちづくりや土地区画整理事業についてもう少しご理解を深めていただく時間が必要**と考えています。

そのため、今後のスケジュールについて見直しを行い、**半年程度延伸**して、皆様への説明や相談の機会を作りたいと考えています。

権利者への説明・相談に対する今後の取り組み

①自治会館等で、日時指定の個別説明・相談会（4日間程度）

⇒主に、近隣にお住まいの方で、自宅以外でお話をされたい方向け

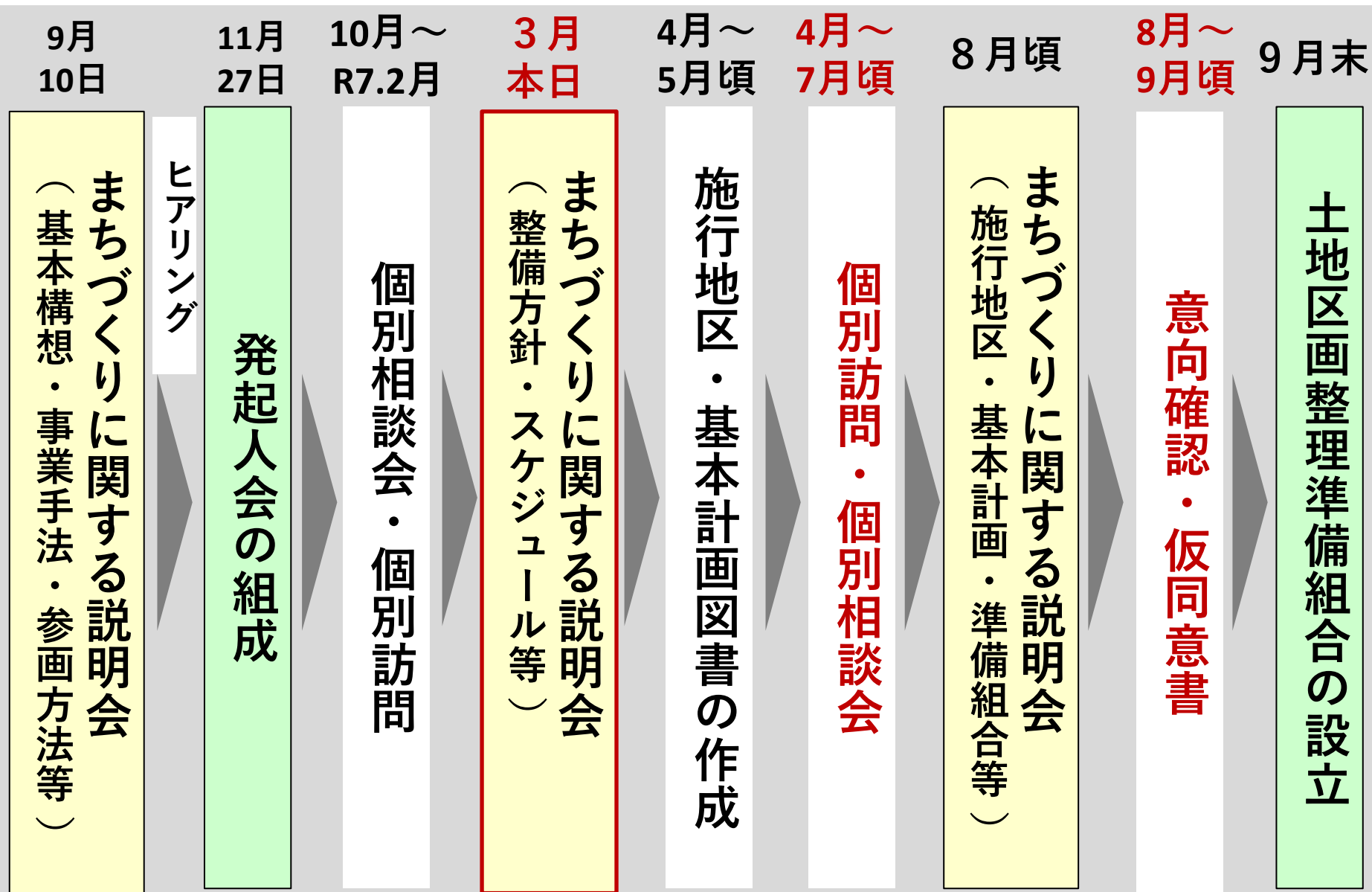
②自宅等への個別訪問での説明・相談会

⇒主に、遠方にお住まいの方や、外出での対応を避けたい方向け

③市役所への電話もしくは来庁での説明・相談会

⇒主に、簡単な質問がある方や個別説明・相談会に参加できなかった方向け

今後のスケジュールについて（令和6～7年度）



今後のスケジュールについて（全体）

危険密集解消

	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	備考
地権者						建築工事				事業推進調査 R3：整備方針 （面整備の位置づけ） R4：事業手法等の決定 （区画整理）
住市総事業	建物補償・除却、用地買収					道路、公園整備				R5：意向調査 R6～：建物補償 用地取得
区画整理事業			● 準備組合設立		● 組合設立	● 仮換地指定			● 換地処分	R7：施行地区の決定 準備組合 R9：組合設立 R13：換地処分
			● 仮同意取得		● 本同意取得					

事業化の検討

事業化への準備

事業実施

土地区画整理事業の「仮同意」と「本同意」について

組合による土地区画整理事業は、**準備組合設立時と組合設立時において、書面にて一定数の同意を得る必要があります。**

◆仮同意とは（**準備組合設立前に記名押印を依頼**）

土地区画整理準備組合を設立し、土地区画整理事業の準備を進めること
に対する同意 ※令和7年8月～9月に予定

- ⇒まちづくりの方向性や事業手法（土地区画整理事業）について了承し、具体的なまちづくりの計画や自身の土地及び建物の活用方針について検討していく
- ⇒仮同意の時点では正式な事業認可ではないため、施行地区の見直しや土地利用の見直し等が発生する

◆本同意とは（**土地区画整理組合設立前に記名押印を依頼**）

土地区画整理組合を設立し、当該事業の定款及び事業計画に対する同意

- ⇒正式に土地区画整理組合を設立し、事業の認可を得るために、準備組合の中で定めた事業の定款と事業計画について了承すること
- ⇒事業区域内については新規の建築行為等に制限がかかる
- ⇒定款とは、土地区画整理組合を運営するための決まり事を定めたもの
- ⇒事業計画とは、施行地区（事業実施の範囲）、設計の概要（道路や公園等の整備計画等）、事業施行期間、資金計画（収入・支出）を定めたもの

権利者の皆様

まちづくり事業を行っていく上では、市役所と地権者様とが関わりを持ち、皆様が感じている課題や要望等を確実に把握することが重要であると考えております。

今後も、個別相談会や個別ヒアリングなどを通じて合意形成を図ってまいりますので、ご理解・ご協力のほどよろしくお願いします。

門 真 市

6. 質疑応答