

古川橋駅北地区

(門真市石原町・大倉町) の

まちづくりに関する説明会

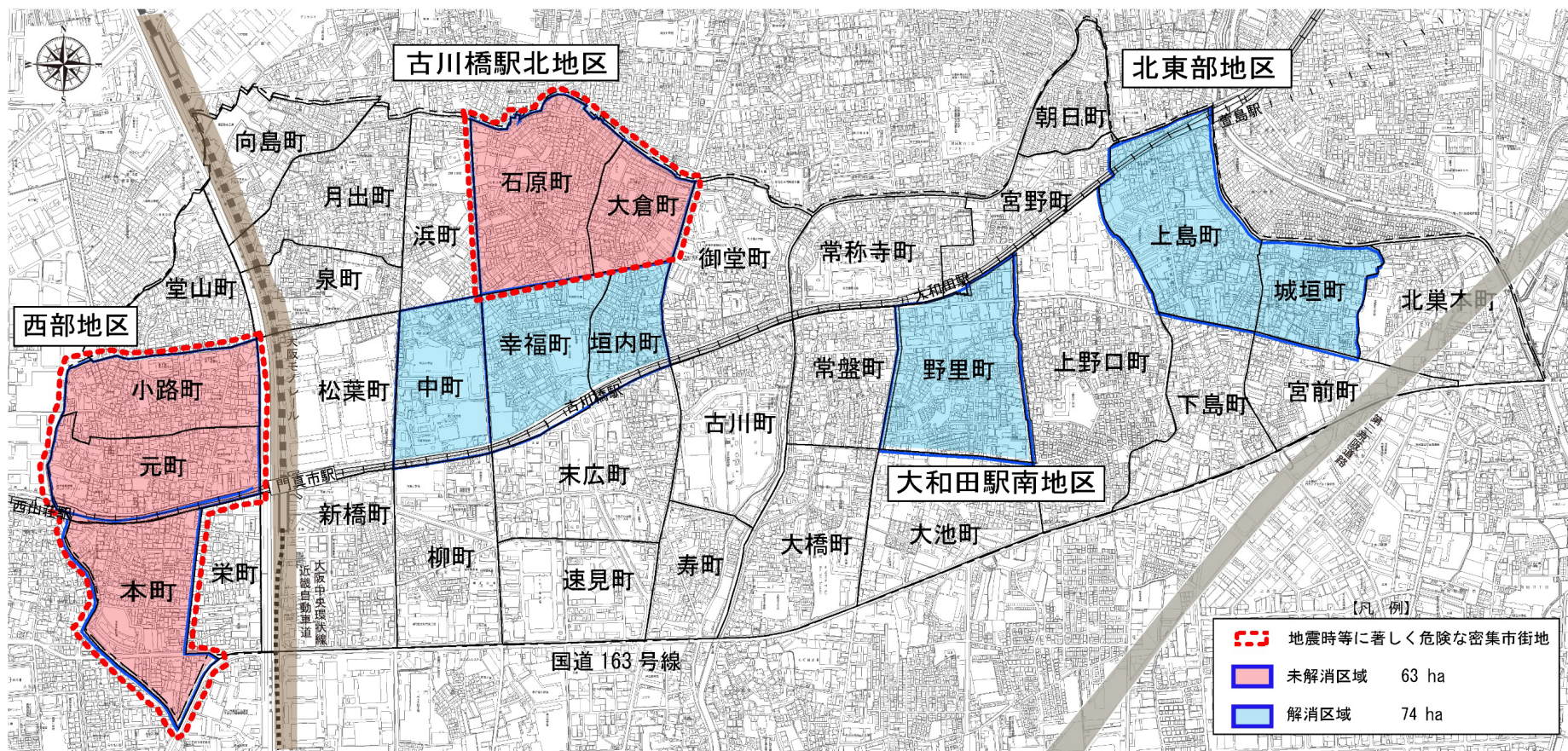
2024年2月13日

目次

1. 密集市街地とは
2. 地区の現況や課題
3. 土地区画整理事業について
4. 事業に伴う補償について
5. 今後のスケジュールについて
6. 質疑応答

1. 密集市街地とは

密集市街地としての位置づけ



門真市北部地区(約461ha)は国より密集市街地として位置づけられている。その中でも小路町,元町,本町,石原町,大倉町は地震時等に著しく危険な密集市街地になっており、早急な解消が求められている。

密集市街地とは

古い木造の建物が密集しているために、地震等の災害時に大きな火災が起こる危険性が高い市街地のこと。

高度経済成長期に急激に人口が増えたとき、道路などが十分整備されないまま共同住宅が多く建てられたことが原因。



新潟県糸魚川市大規模火災（2016年）

乾燥した南からの強風にあおられ、延焼や飛び火などにより火元から約300m離れた日本海沿岸まで延焼。

（出典：糸魚川市駅北復興まちづくり計画）



阪神・淡路大震災（1995年）

地震による火災が同時に多発し、密集市街地で特に燃え広がった。

（提供：神戸市）

石川県「輪島朝市通り」の被災状況

空中写真等の画像判読による輪島市中心の火災焼失範囲(推定)

- ・ 推定した焼失範囲の面積は約48,000m² (約4.8ha)
- ・ 推定した焼失範囲に含まれる建物は約300棟



出典：
国土地理院撮影の空中写真
(令和6年1月2日)

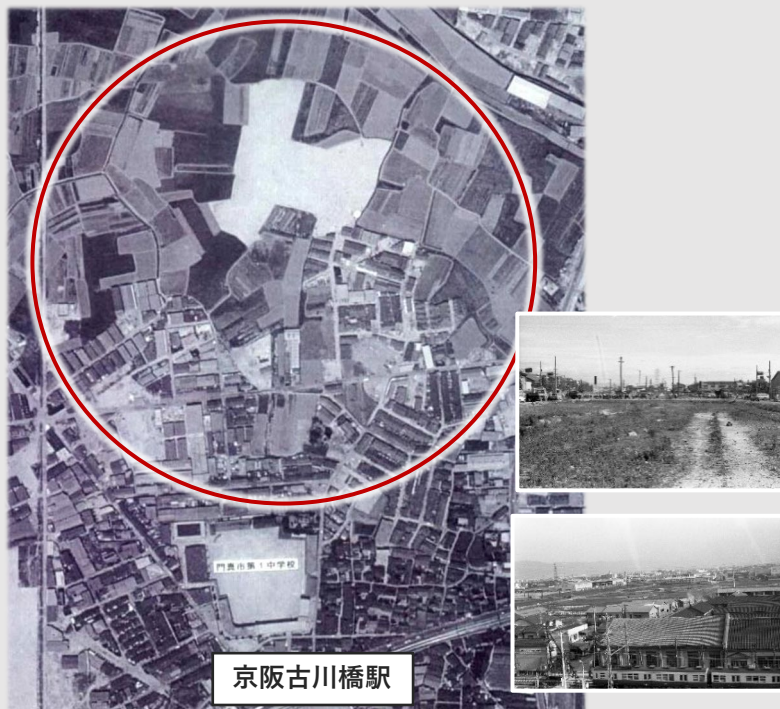
※推定した焼失範囲は、空中写真等の画像判読により確認したもので、範囲外でも火災による被害がある場合や火災の被害がない範囲でも火災による焼失範囲として着色されている部分がある

2. 地区の現況や課題

地区の現況 密集市街地としての位置づけ

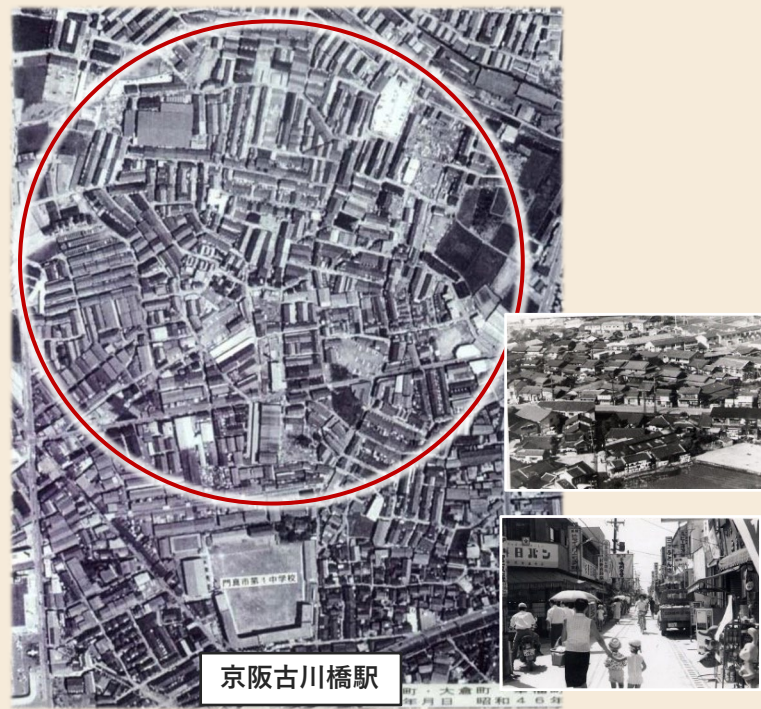
- 昭和39～46年の7年間で、田畑が木造賃貸住宅地に様変わり
- 京阪鉄道沿い(国道163号以北)で密集市街地が形成

昭和39年



高度経済成長期が始まった昭和39年頃は、京阪古川橋駅周辺に市街地が見られるものの、北部は田園風景が広がる地域であった。

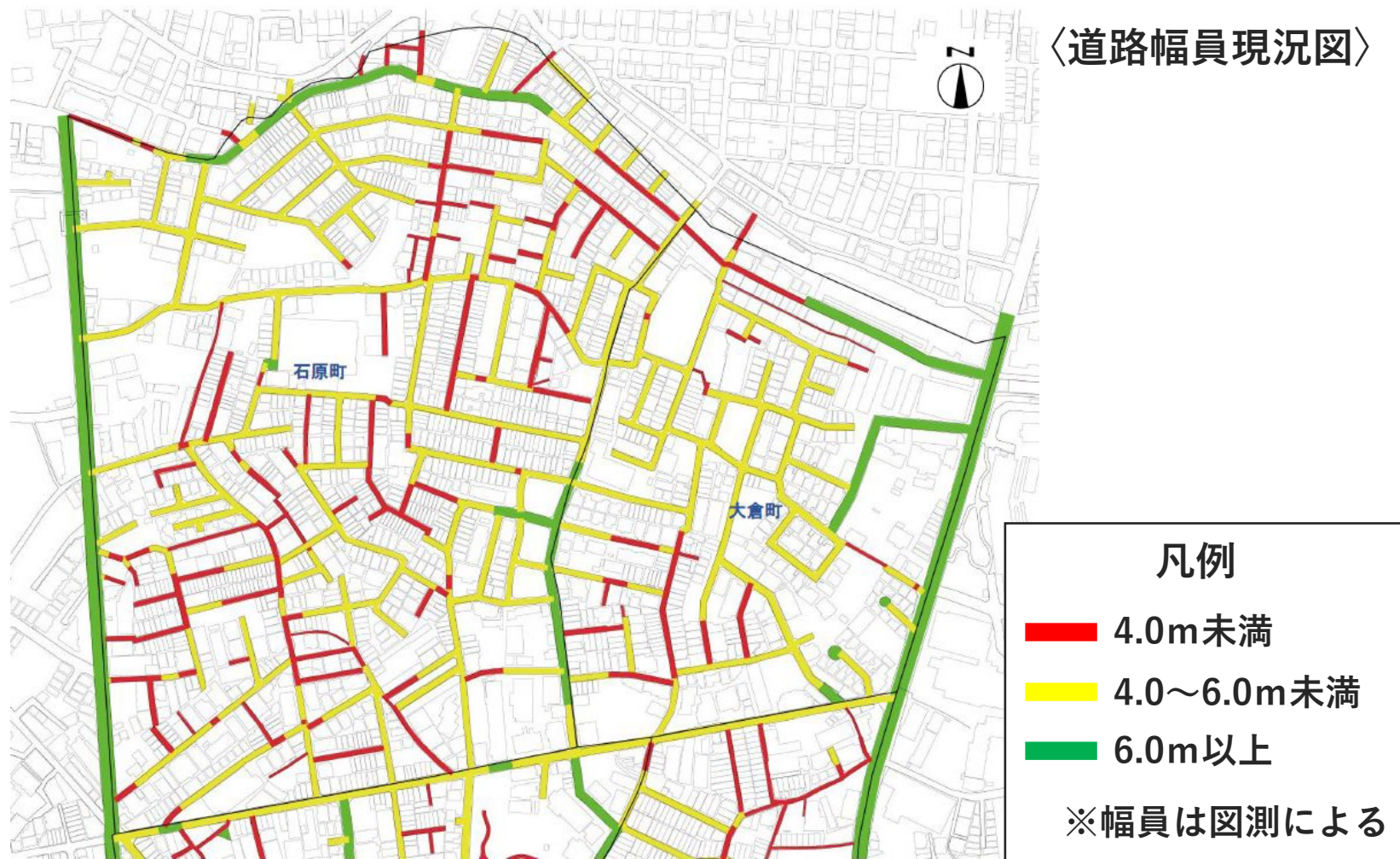
昭和46年



昭和46年頃には、田畑のあぜ道が少し拡幅され、ビッシリと住宅が建ち並び、密集市街地が形成されたのが確認できる。

7
年
後

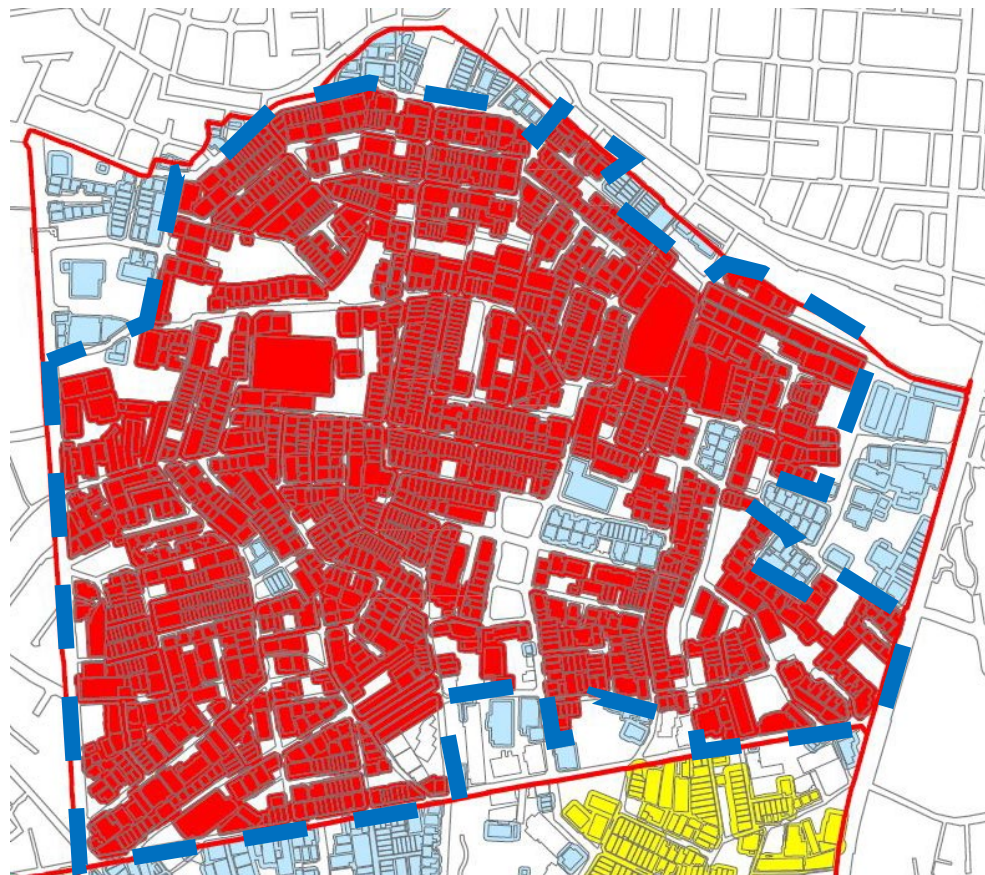
地区の現況 密集市街地としての位置づけ



現在の石原町・大倉町も、幅員4.0m未満の道路が多く存在し、
地区内の大半の道路が6.0m未満。

地区の現況 密集市街地としての位置づけ

〈延焼クラスター検証図〉



本マップは、令和5年12月末の市街地状況を基に作成しています。

凡例

1～5,000㎡	20,000㎡～50,000㎡
5,000～10,000㎡	50,000㎡以上
10,000～20,000㎡	

- 本マップは、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したもの
- 1つの範囲（かたまり）では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性がある
- 一度火災が発生し、消火されない状態になれば地区内の建築棟数約3,800棟のうち約3,000棟が消失する恐れがある
- 特に赤色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の可能性も高い（色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性はある）

土地・建物の所有者アンケートについて

調査概要：土地区画整理事業の検討範囲（後述）内の土地・建物の利用状況や今後の活用予定、まちづくりへの参加意向などの把握を目的にアンケートを実施

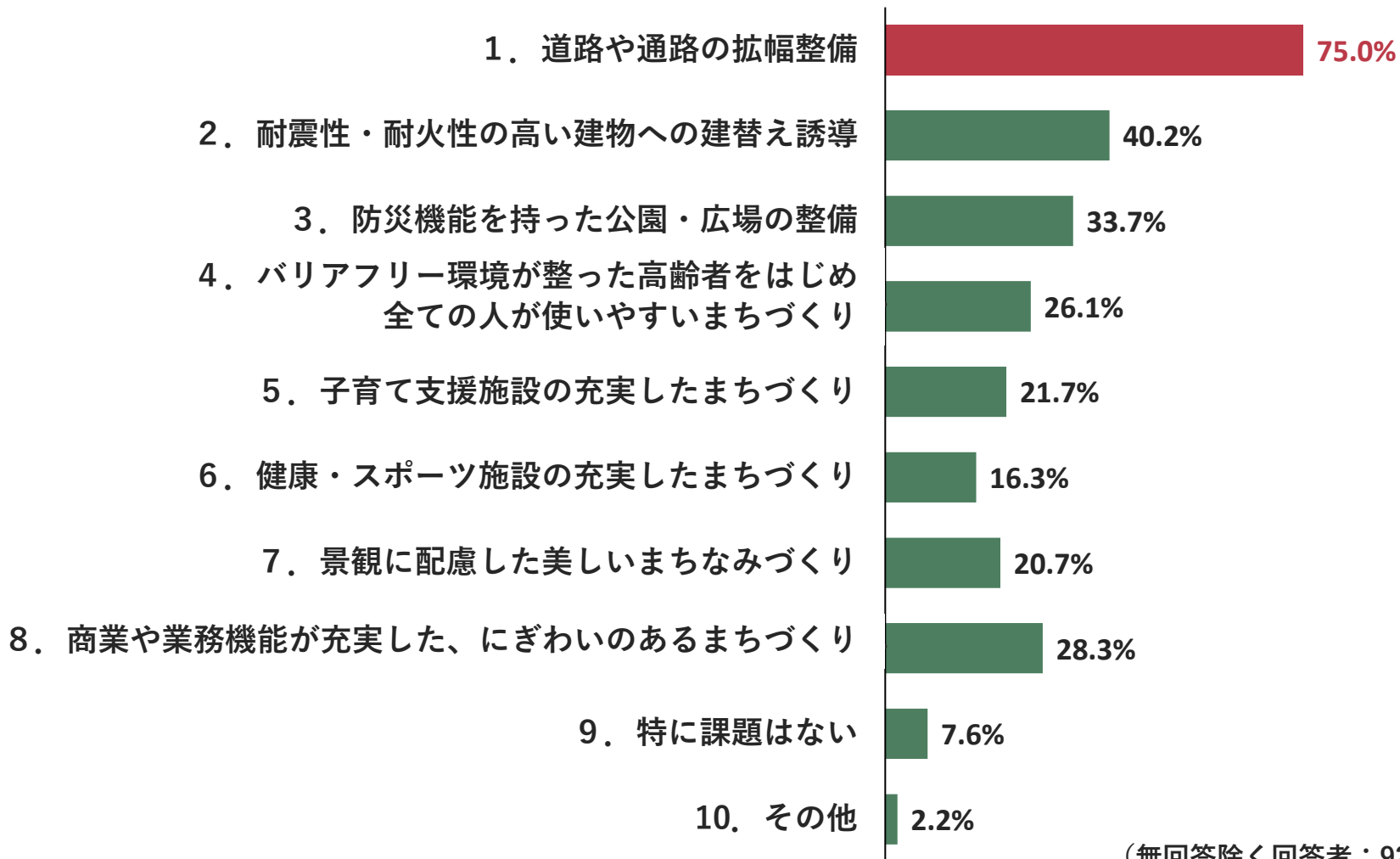
対象者：土地区画整理事業の検討範囲に土地・建物を所有している方 143名

調査時期：2023年11月～2024年1月

回収率：63%（92/143名） ※2/8時点

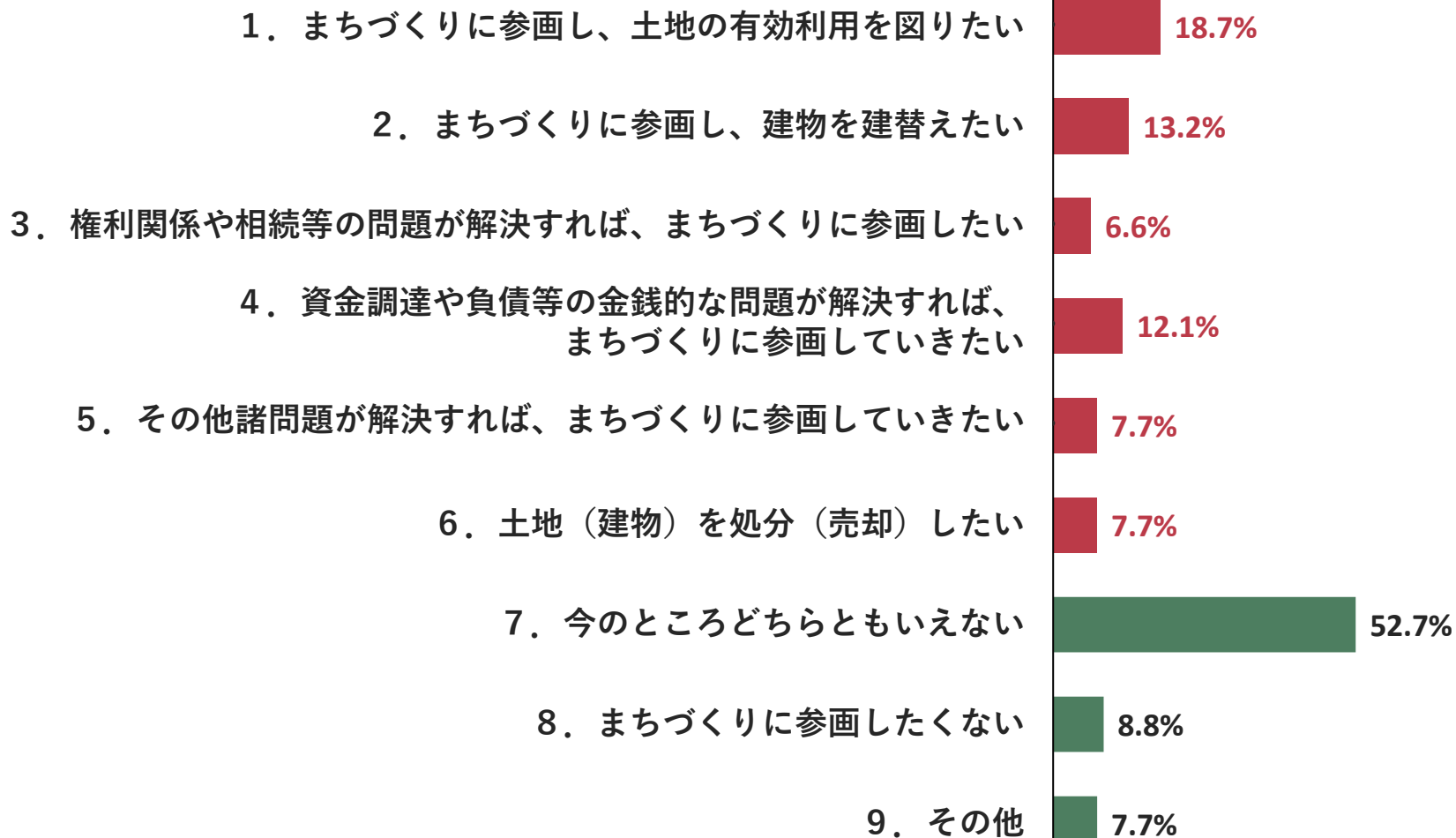
アンケートの結果①

【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



アンケートの結果②

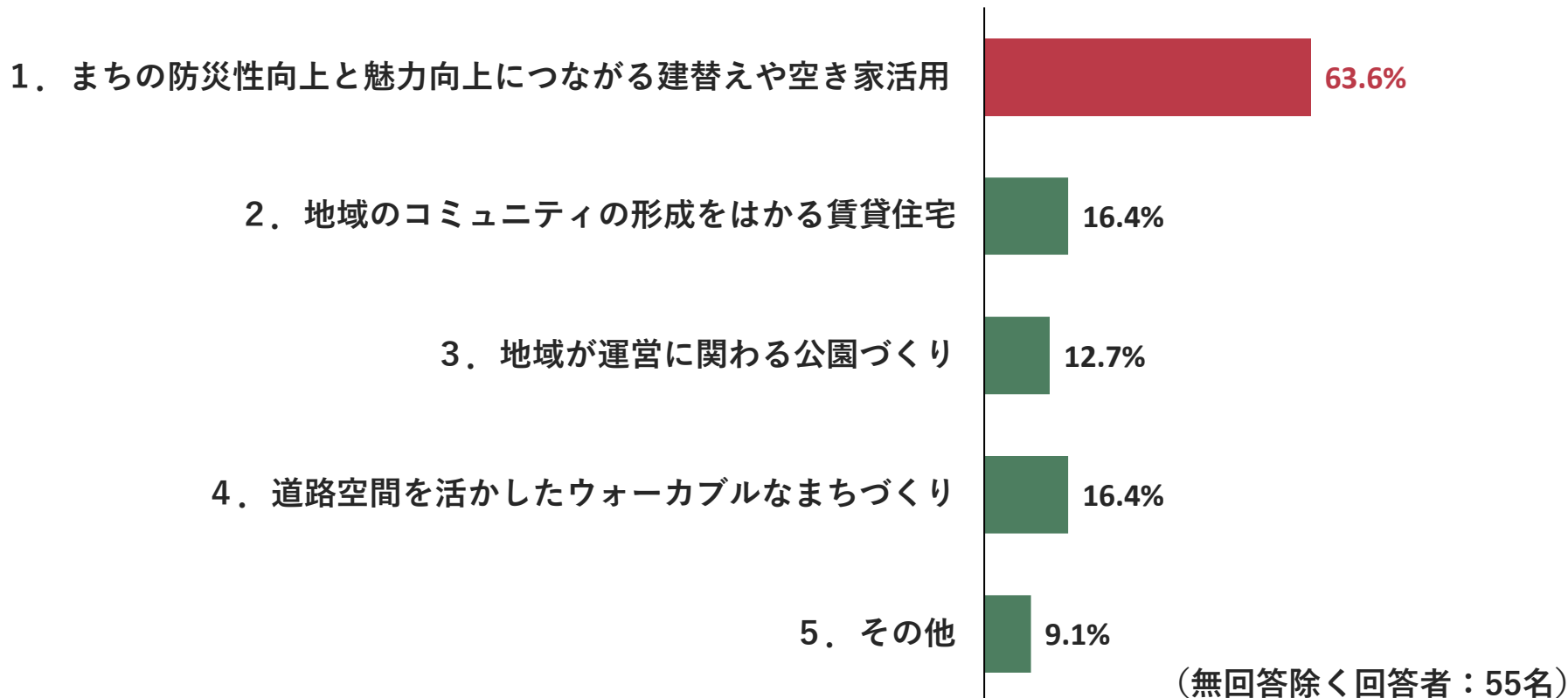
【問5】 石原町・大倉町のまちづくりへの関わり



（無回答除く回答者：91名）

アンケートの結果③

【問7】 まちづくりの勉強会で、取り上げてほしいテーマ

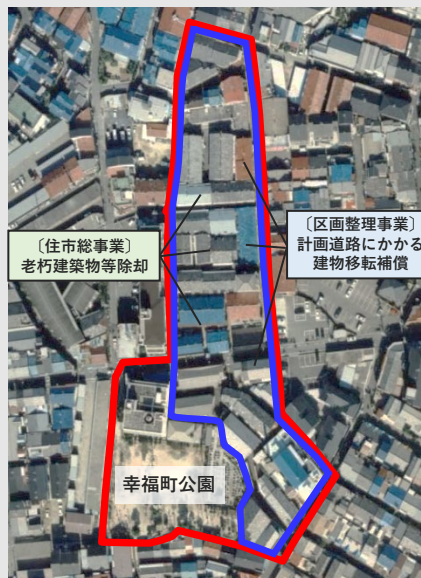


3. 土地区画整理事業について

取組事例 【石原東・幸福北地区】

- 当地区は、**住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業の合併施行**により事業を行った地区。
- 整備前は、38棟205戸の木造賃貸住宅等が建ち並んでおり、**狭い道路が多く、防災上や居住環境上で課題**があった。
- 整備後、**17棟82戸の耐火建築物を建設**し、**耐震性貯水槽を設置した公園を整備**し、**幅員6mの道路を設け**、防災性、居住環境が良好なまちへと生まれ変わった。
- まちのコンセプトを設け、**デザインを統一**することにより、**美しいまちなみの形成に努めた**。

整備前（平成7年度）



■ 土地区画整理事業区域
■ 住市総事業区域



老朽化した文化住宅（1階店舗）

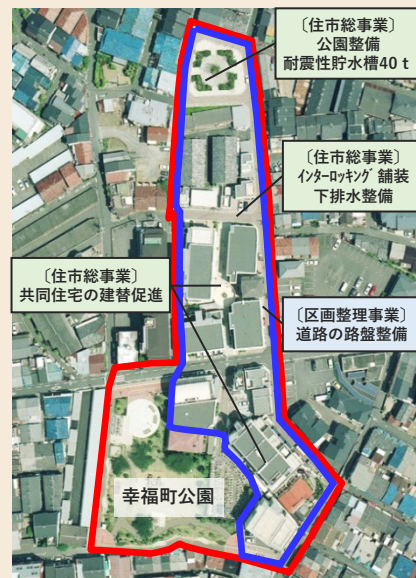


狭隘道路（幅員3.5m）

【従前】

従前は、**38棟205戸**の木造賃貸住宅等が建ち並んでおり、1階部分は店舗としての利用が多い。また、**狭隘な道路（幅員3.0～4.0m）**が多く、防災上や居住環境上で課題がある。

整備後（平成17年度）



拡幅された道路（幅員6.0m）



耐火構造の共同住宅

【整備後】

整備後は、**17棟82戸の耐火建築物を建設**し、各々が協調している。また、地区内に耐震性貯水槽を設置した公園を整備し、**幅員6mの道路を設け**、防災性、居住環境が良好なまちへと生まれ変わった。

取組事例 【石原東・大倉西地区】

- 当地区は、先に完成した「石原東・幸福北地区」に隣接し、同様の手法を用いて開始された地区。
- 従前は、市道がなく、私道が多く、21棟148戸の木造賃貸住宅等が建ち並んでおり、**狭い道路が多く、防災上や居住環境上で課題**があった。
- まちのコンセプトを設け、まち全体が協調した美しい街並みの形成に努めた。

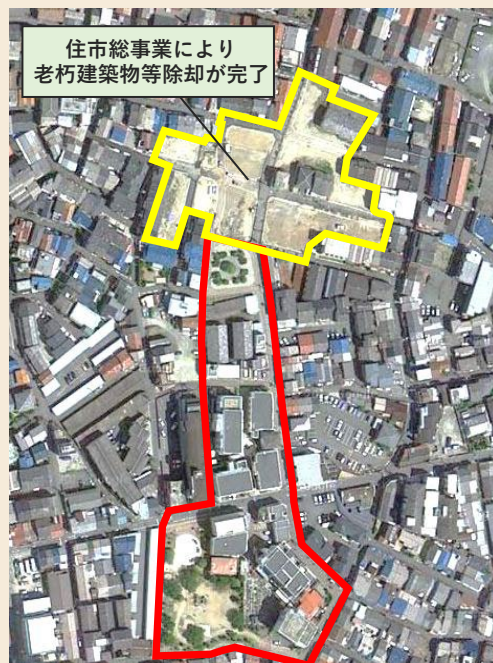
整備前（平成17年度）



【従前】

- ・文化住宅
- ・長屋住宅（店舗付長屋）
- ・狭隘な道路（4.0～5.0m）

整備後（平成28年度）



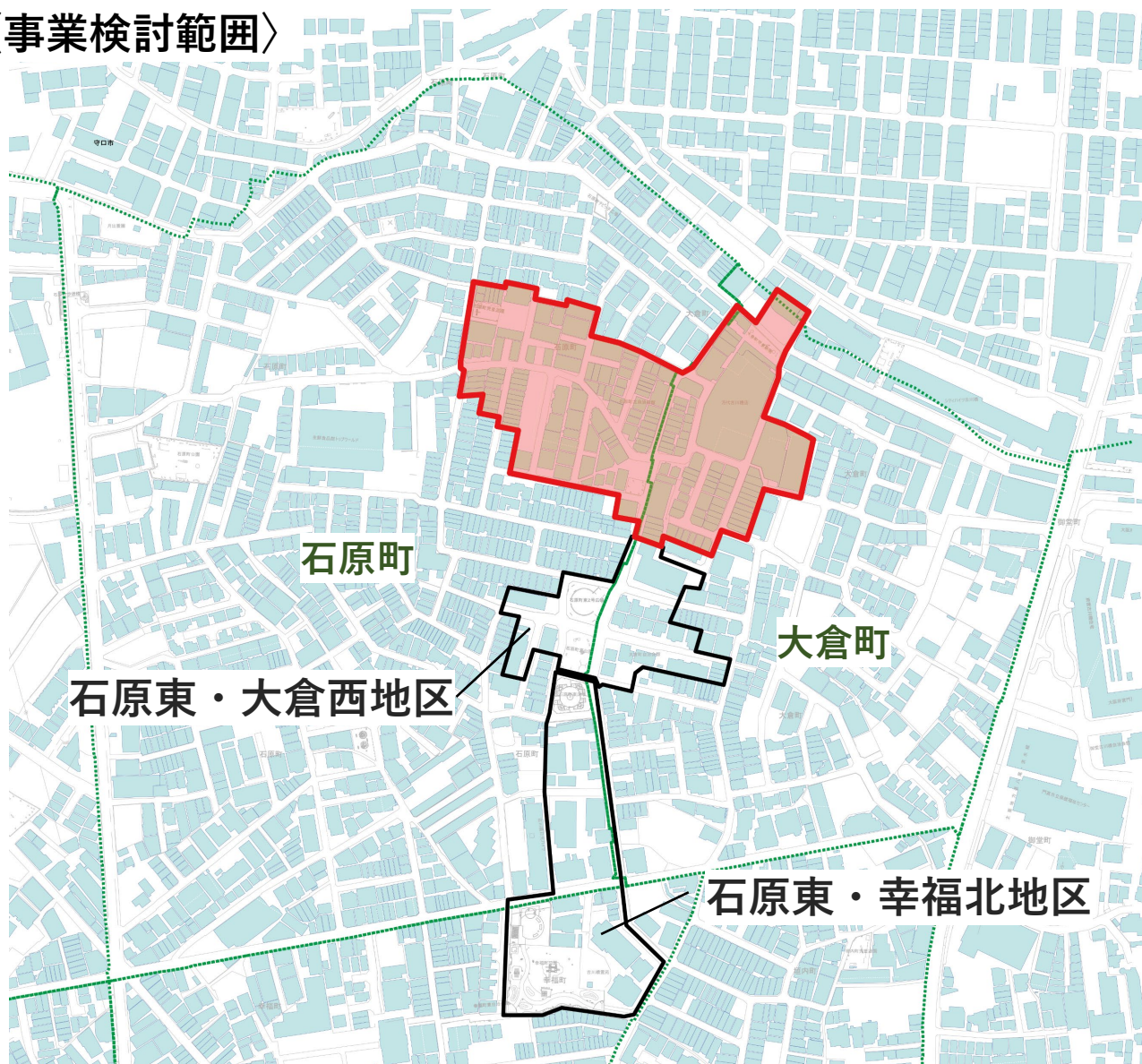
【整備内容】

- ・道路整備（4.7～6.7m）
- ・公園整備（耐震性貯水槽）
- ・耐火建築物等

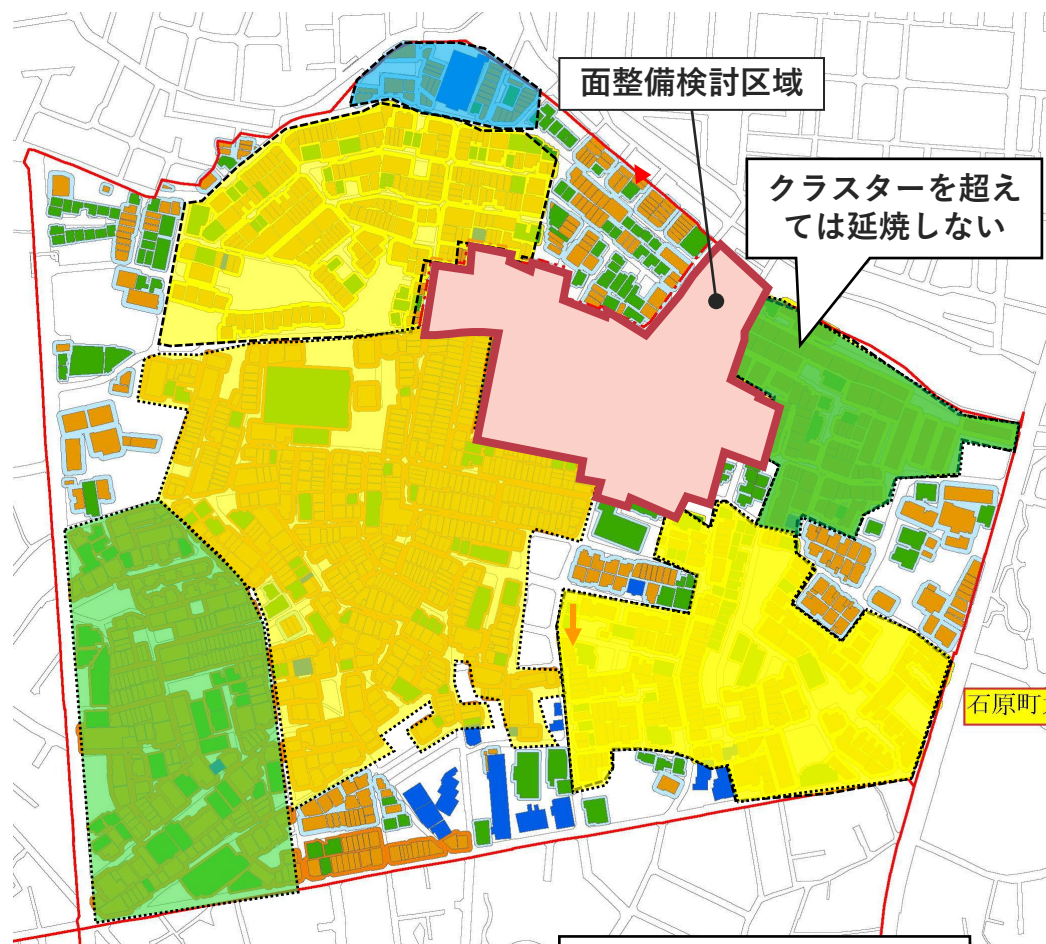


石原・大倉の土地区画整理事業について

〈事業検討範囲〉



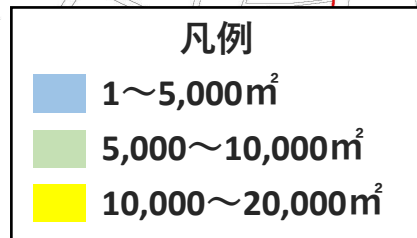
石原・大倉の土地区画整理事業について



- 古川橋駅北地区（石原町・大倉町）では、火災発生時に広範囲に燃え広がる可能性がある
- 幅員が狭い道路が多く、緊急車両が通行しづらい

道路の幅員を広げることで、延焼が遮断され燃え広がりにくくなり、緊急車両も通りやすくなる

〈検討している面整備事業後の延焼範囲検証図〉



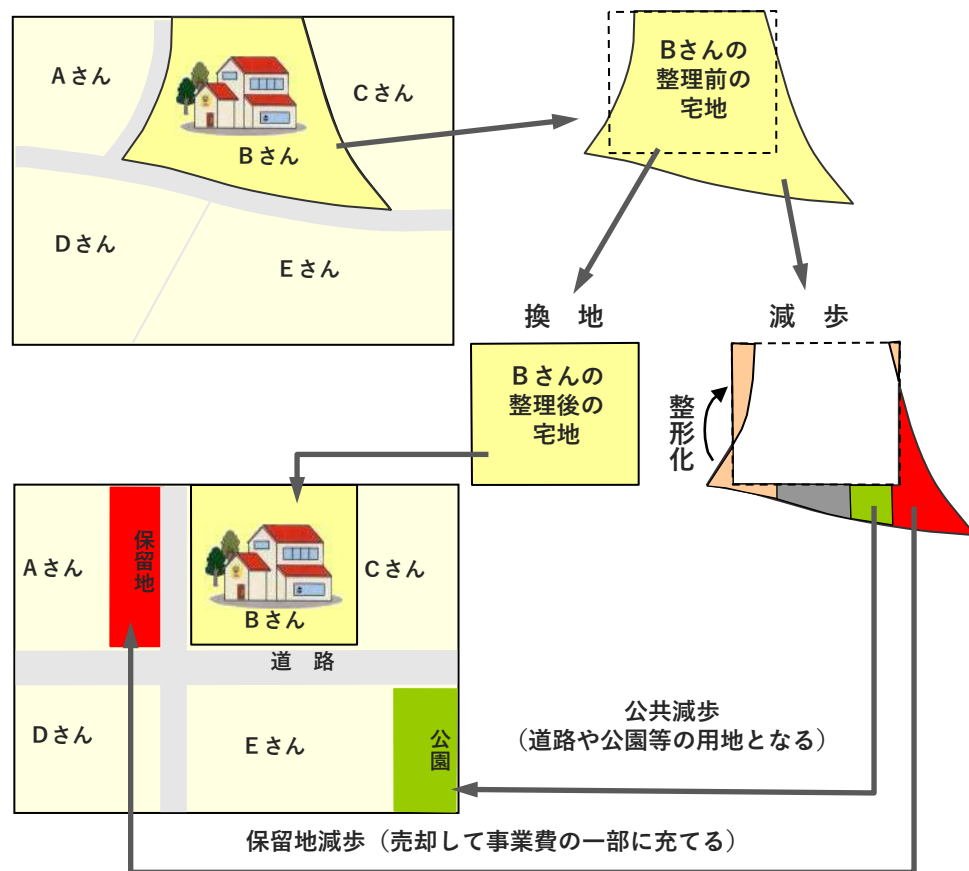
※本マップは、令和4年12月末の市街地状況を基に、本区画整理事業の範囲で面整備事業を行った場合の延焼範囲のシミュレーション

土地区画整理事業とは

道路、公園、河川等の公共施設を一体的に整備することにより、土地の区画を整え**公共施設の整備改善**や**宅地の利用の増進**を図る事業。

地権者から少しずつ土地を提供してもらい（**減歩**）、その土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部（**保留地**）を売却し事業資金の一部に充てる事業制度

▶事業イメージ



区画整理後の地権者の宅地の面積は区画整理前の宅地（従前地）より小さくなるものの、道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整形化することにより、利用価値の高い宅地が得られる

土地区画整理事業とは

当地区での土地区画整理事業は、**組合施行**を想定しています。

土地区画整理事業（組合施行）は、事業施行区域の土地所有者及び借地権者の7人以上が共同して土地区画整理組合を設立し、市長の認可を得て「まちづくり」を進める事業。

組合の構成員	土地所有者および借地権者全員
事業運営	全組合員の選挙により選ばれた役員を中心に運営。 重要な事項は、組合の総会に諮り決定。 (他地区では組合の日常実務を理事に代わって コンサルタントに業務委託をする場合もある)
事業の財源	<ul style="list-style-type: none">・住宅市街地総合整備事業（市）・保留地処分金

公共用地とは

公共の用に供されている施設（道路・公園・広場・河川・水路など）の用地で国または地方公共団体が所有する土地のこと

宅地とは

「公共の用に供されている国または地方公共団体が所有する土地」以外の土地のこと

※一般的に公共施設と言われる「学校・市立図書館等」は、土地区画整理事業では公益的施設とよばれ、それらの施設用地は国・地方公共団体所有の「宅地」として取扱う。

保留地とは

売却して**事業資金の一部に充てる土地**のこと

（土地区画整理事業の収入の一例

- ・ 国庫補助金、市補助金などの公的支援
- ・ 保留地処分金

■保留地面積の計算方法

（**施行後の宅地総評価額**－**施行前の宅地総評価額**）

÷ **施行後の宅地平均単価**

※この計算式で算出される面積は、
事業として**取り得る最大の保留地面積**。
その中から支出を賄うために必要な面積を保留地とする

減歩（げんぶ）とは

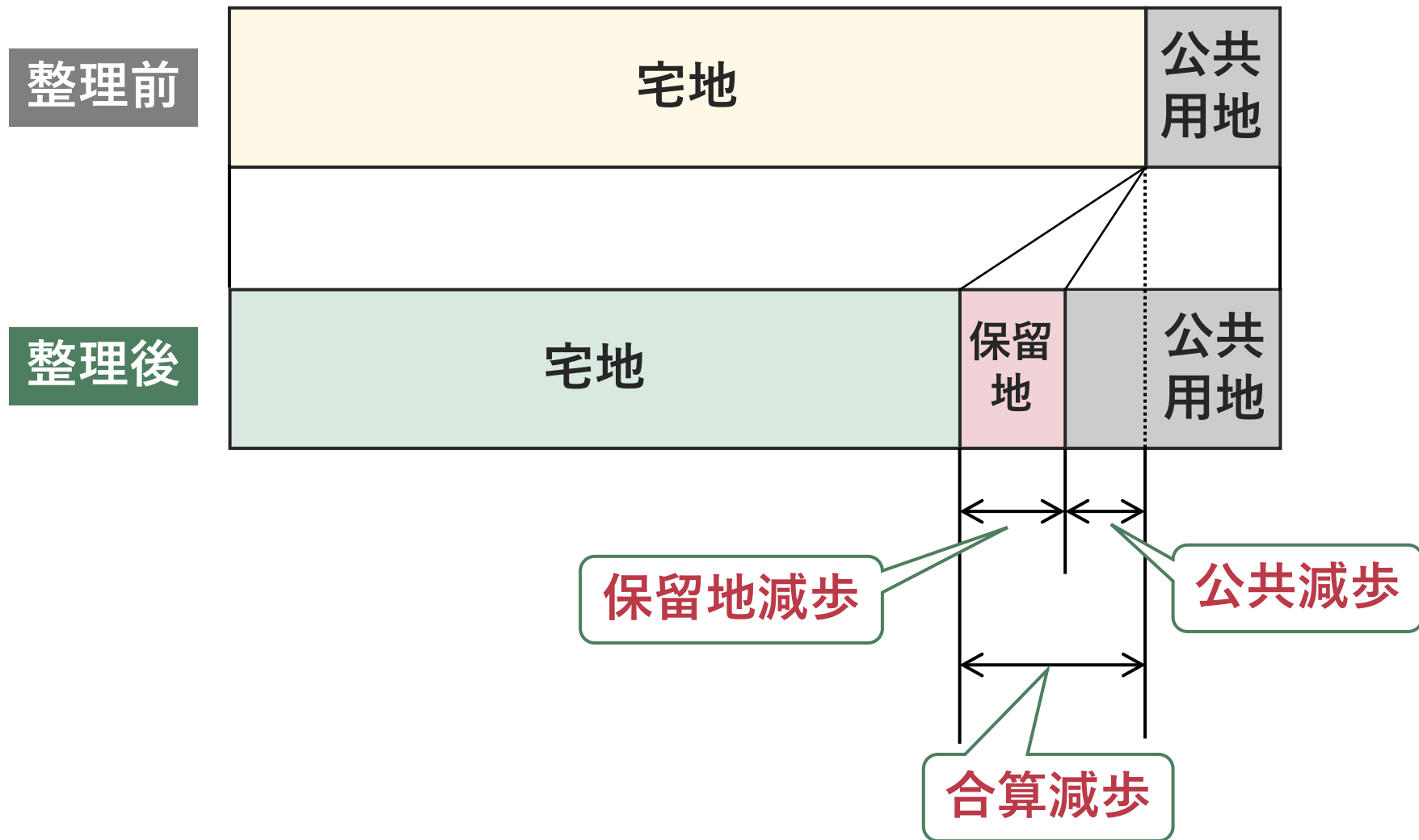
道路や公園等の公共用地の確保や保留地を確保するために、地区内の土地所有者(権利者)が**公平に土地を負担**すること。この負担する土地の面積を**減歩面積**という

減歩率とは

整理前の土地の面積に対する**減歩面積の割合**のこと

減歩には、公共用地を確保するための「**公共減歩**」、保留地を確保するための「**保留地減歩**」、公共減歩と保留地減歩を合わせた「**合算減歩**」がある。

減歩率（公共・保留地・合算）



減歩率（公共・保留地・合算）

- ① 公共減歩率 = 公共用地の増分 ÷ 整理前の宅地面積 × 100
- ② 保留地減歩率 = 保留地面積 ÷ 整理前の宅地面積 × 100
- ③ 合算減歩率 = ① + ②

減歩率の計算例

整理前の宅地面積：1,000m²

整理後の宅地面積： 900m²

- ・ 減歩面積：100m² 【1,000m² - 900m²】
- ・ 減歩率：10% 【100m² ÷ 1,000m² × 100】

換地とは

土地区画整理事業の施行により、
整理前の宅地に代わってお返しする**整理後の宅地**のこと

換地は事業実施前の土地の状況(位置・地積・土質・水利・利用状況・環境等)を考慮して、整理後の宅地の区画に再配置する

増進とは

土地区画整理事業の施行により、
地区内の土地の平均単価が上がること

■なぜ増進するのか？

整理前

- ・ 幅員4m未満の道路に接する宅地
- ・ 不整形な宅地及び駐車場

土地の利用価値が
低い

整理後

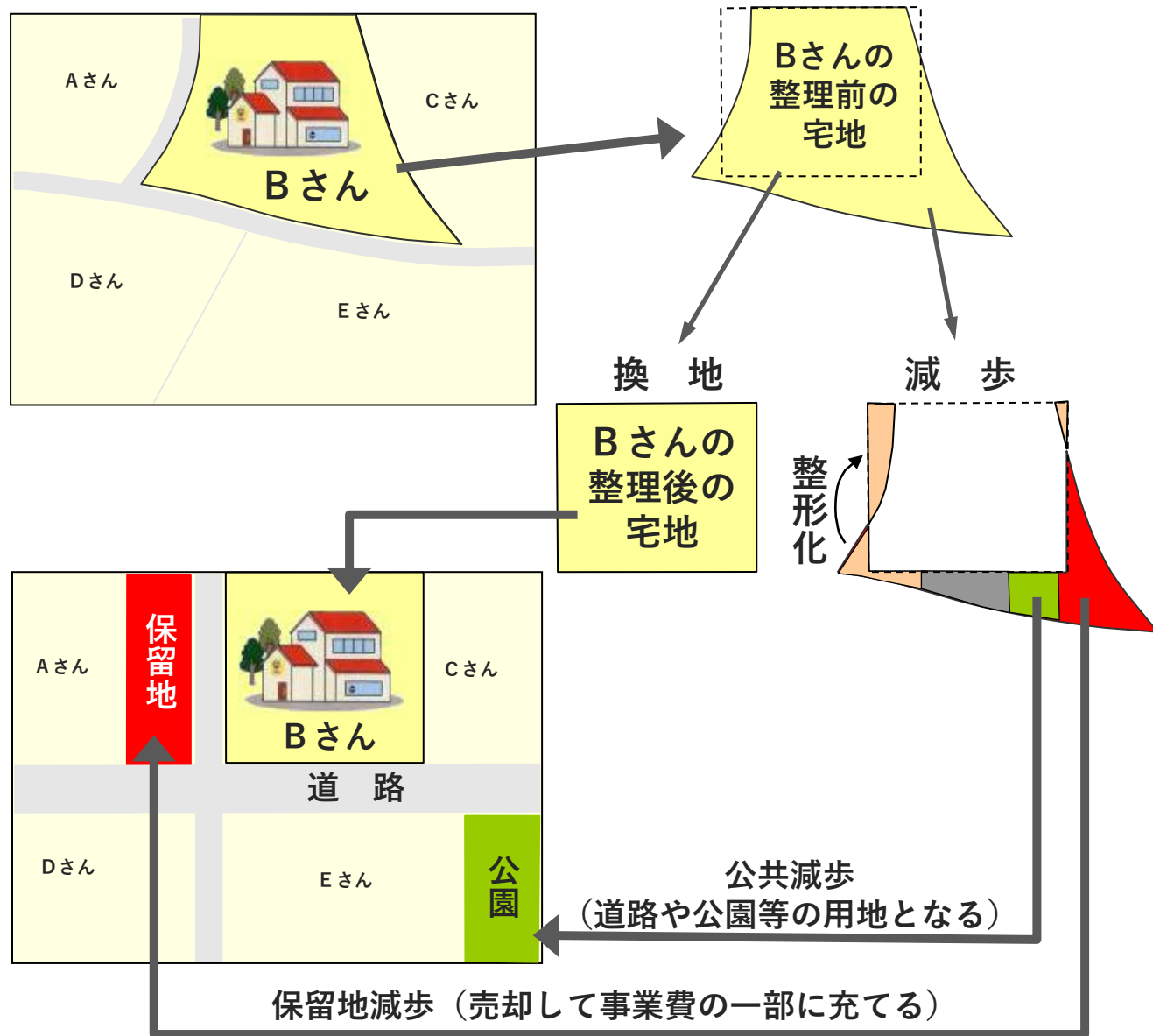
全ての土地が

- ・ 幅員6m以上の道路に接する
- ・ 土地が整形に再配置(換地)される

土地の利用価値が
高い

→土地の評価額が向上

区画整理後の地権者の宅地の面積は区画整理前の宅地（従前地）より小さくなるものの、道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整形化することにより、利用価値の高い宅地が得られる



土地区画整理事業（組合施行）の流れ



従前地を使用

仮換地を使用
(原則従前地の使用は禁止)

4. 事業に伴う補償について

補償とは

土地区画整理事業の移転計画に従い、
現在ある建物、工作物、その他を仮換地に移転するために
通常必要となる費用。

※また、土地区画整理事業の実施に先行し、
市が用地買収をする場合も同様に補償があります。

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

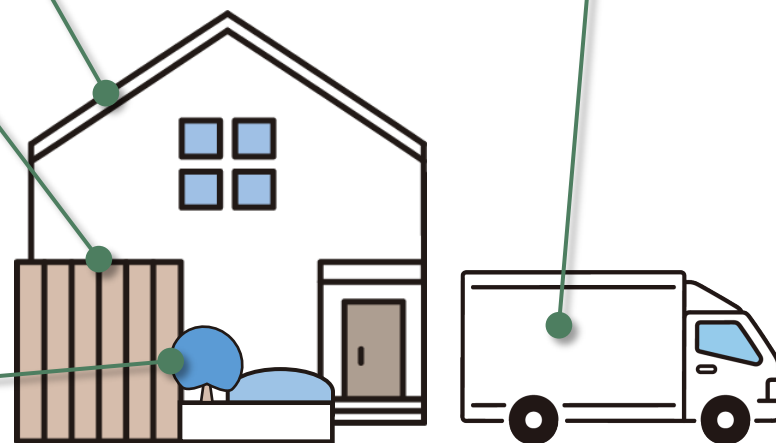
庭木・花壇・生垣など掘り起し、根巻き、運搬などの移植に要する費用

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

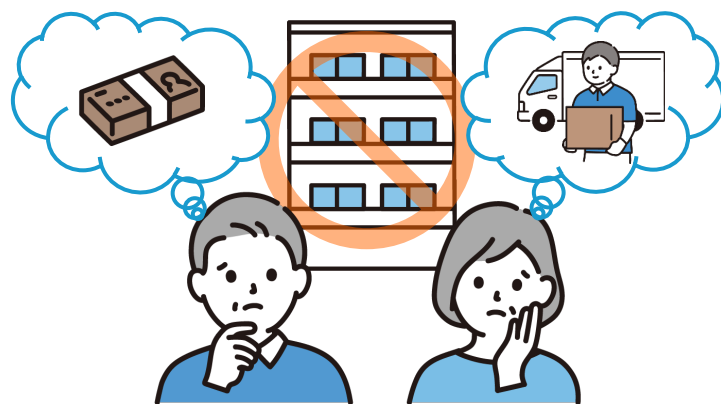
店舗や事務所等の営業を行っている方が、建物の移転期間中に営業できなくなった場合の収益減の補償

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



- 法基準に基づいた公平な補償を行います。
- 現況調査の結果に基づき個別に補償金を算定します。
- 住宅や建物等の移転補償については、新築費用を補償するものではなく、移転前の価値及び機能が失われないうように、**建物の種類、構造、用途、経過年数、その他の条件を考慮（＝同種同等）して通常妥当と認められる費用を補償**します。
- 補償金により住宅や建物等の撤去を皆様方、各自にて行っていただきます。

補償一覧

各地権者さまに該当する損失補償を算定し補償します。

注) ○印は該当する項目 ×印は該当しない項目

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	×	×	○

5. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュール

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
住市総事業	建物補償・除却、用地買収				道路、公園整備					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) R5：意向調査 R6：事業区域の決定
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		R9：組合設立 R12：換地処分



権利者の皆様

今後、勉強会などの場で皆様のご意見をお聞きしながら、早期に安全・安心な災害に強いまちづくりを推進してまいります。

門 真 市

6. 質疑応答