

吹田市山田駅東 土地区画整理事業



吹田市山田駅東土地区画整理組合

ご挨拶



理事長 石川 清作

事業の竣工にあたり、ご挨拶を申し上げます。デフレ経済の中、宅地の需要が大幅に落ち込み地価が下落している昨今、組合区画整理事業も苦戦を余儀なくされています。当事業では業務代行方式を採用するに当たり事業リスクを避けるため、事業費の立替、執行体制、保留地の取得など厳しい条件を付けて代行者を選定しました。結果としてほぼ予定どおりの補助金交付と業務代行者の多大な協力により事業収束を迎えることができました。

事業実施計画画面でも、電線類の地中化と地区計画による壁面線後退により安全で快適な歩行者空間を確保できましたし、鉄塔移設に伴う電波障害対策工事も実施しました。住民参加のまちづくりが求められている中、交通問題、まちづくり懇談会、公園ワークショップを立ち上げていただき地域住民の意見、要望を汲み上げる努力もいたしました。阪急山田駅周辺はこの地域の顔として活気と賑わいのある街になると思いますが、ソフト面でのまちづくり活動の今後に大きな期待を寄せています。

結びに、組合員、吹田市を始めご協力を頂いた多くの関係者に対し感謝とお礼を申し上げますと共に、吹田市の発展、とりわけこの地域が魅力ある街になることを心から願っています。

お祝いのことば



吹田市長 阪口 善雄

吹田市山田駅東土地区画整理事業の完成を心からお祝い申し上げます。本地区では、「人にやさしいまちづくり」を基本に、市北部の地域拠点にふさわしいまちの誕生を目指して平成11年(1999年)3月に土地区画整理組合を設立され、長年にわたる組合員の皆様方の相互理解と協力のもとに事業を進められ、ここにめでたく竣工の日を迎えられました。多年にわたる組合役員並びに組合員の皆様方のご尽力、ご貢献に対し深く敬意を表しますとともに、国・府をはじめとする関係各位のご協力に、心から厚く感謝申し上げます。

本地区では、本市で初の試みとなる市民・事業者・行政が一体となってまちづくりに取り組む「市民参加によるまちづくり」を実践していただきました。このことは、まさに、私が市政推進の基本といたします「協働と協育」の理念に相通じるものであり、今後の「21世紀に飛躍する吹田」のまちづくりにとって誠に意義深い、大きな財産となるものと確信するところでございます。

真のまちづくりに終わりはありません。どうか引き続き皆様方のなご一層のご支援を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

結びに、本地区が市北部の地域拠点として、快適で個性豊かな活力あふれるまちとして、今後ますます発展されますことを心より祈念いたしまして、お祝いの言葉とさせていただきます。



イメージパース

Image Perspective



施行地区の概要

施行地区の位置

本地区は、吹田市市の中心市街地から北約5kmに位置し、北側は大阪モノレール及び(旧)大阪中央環状線、西側は阪急千里線に隣接する面積約2.86haの地区です。



事業の計画

事業の名称	吹田市山田駅東土地区画整理事業
施行者	吹田市山田駅東土地区画整理組合
認可日	平成11年3月23日
事業施行期間	平成11年3月から平成15年9月
施行面積	約2.86ha

事業の目的

当地区は阪急千里線と大阪モノレールが交差し、市内で唯一駅が接しているという交通至便の立地特性を持った地区ですが、駅東側地区は中層の賃貸マンションが数棟見受けられる程度で、駅西地区を含め、大半が未利用地となっていました。このような地区を、現状のまま放置した場合、乱開発が十分に予測されることから、当地区を将来にわたって駅前としてふさわしい安定した土地利用が図れるよう、ワークショップ等により周辺住民の意見も十分取り入れ、都市基盤整備を実施したものです。

土地利用別施行前後対照表

種目	施行前			施行後	
	面積(m ²)	割合(%)	筆数	面積(m ²)	割合(%)
公共用地	3,802.11	13.31	8	10,251.69	35.89
宅地	20,572.77	72.01	29	15,002.16	52.51
保留地	—	—	—	3,315.19	11.60
測量増減	4,194.27	14.68	—	0.11	0.00
総計	28,569.15	100.00	37	28,569.15	100.00

減歩率計算表

施行前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加算したもの)	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	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留地 合算減歩率
20,572.77m ²	24,767.04m ²	18,317.35m ²	15,002.16m ²	6,449.69m ²	9,764.88m ²	26.04%	39.43%

事業費

収入	(単位:百万円)	(割合)
補助金	1,233	38.6%
保留地処分金	1,191	37.2%
鉄塔移設負担金等	662	20.7%
公共施設管理者負担金	112	3.5%
合計	3,198	100%

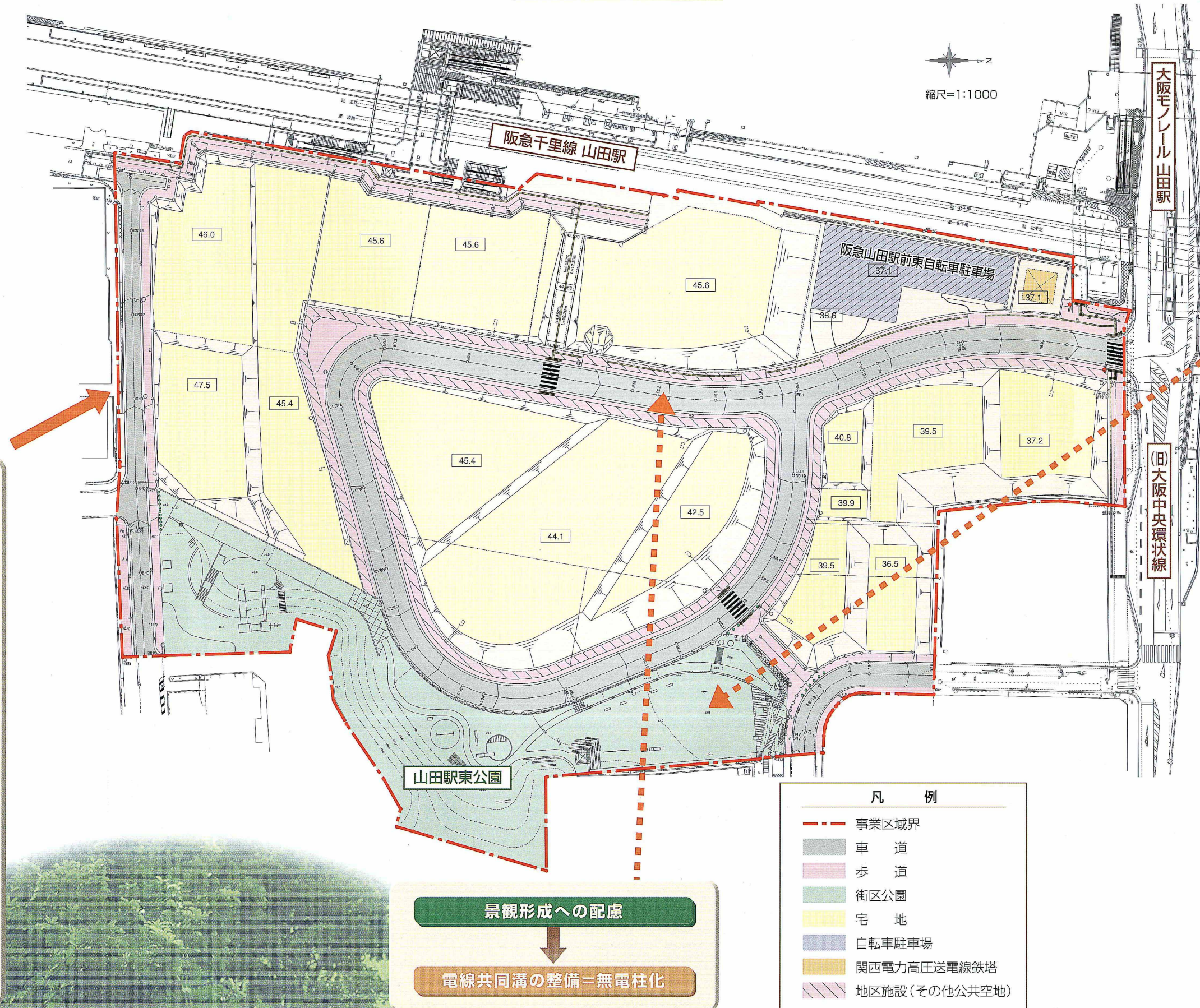
支出	(単位:百万円)	(割合)
公共施設整備費	1,965	61.5%
法第2条第2項該当事業費	93	2.9%
整地費	475	14.9%
景観形成施設	61	1.9%
工事雑費	215	6.7%
調査設計費	302	9.4%
借入金利子	39	1.2%
事務費	48	1.5%
合計	3,198	100%

まちづくりコンセプト “市民、事業者、行政の協働で創るまち”

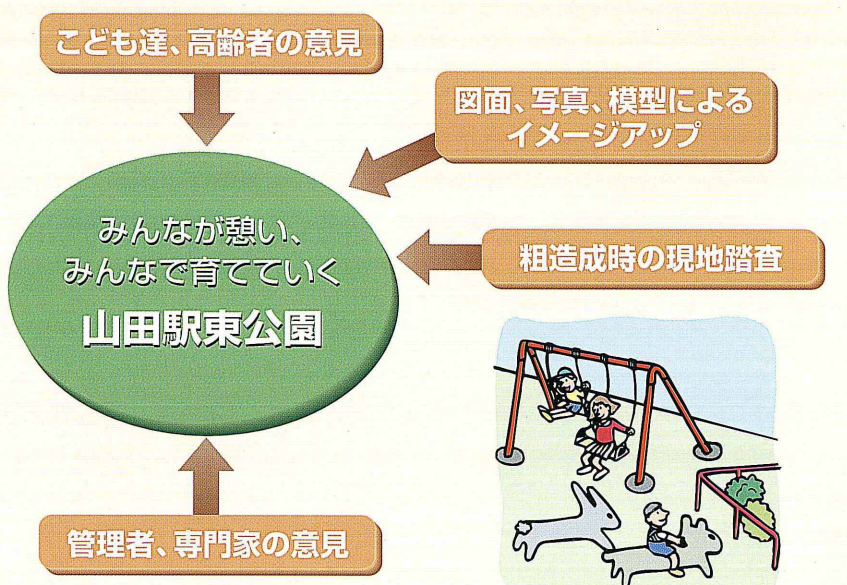
「まちづくりガイドライン」

- 1 福祉 すべての人にやさしいまち
- 2 環境 環境にやさしいまち
- 3 安心・安全 安全で安心して暮らせるまち
- 4 文化 すべての人が心ゆたかに暮らせるまち
- 5 利便性 楽しく活気のあるまち
- 6 周辺との調和 地域と調和し、地域に貢献するまち

計画平面図



ワークショップによる山田駅東公園の計画策定



山田駅周辺交通問題懇談会

(平成12年1月～平成12年5月)

- 道路線形、街区公園の位置確認 (ワークショップ、ワーキンググループ形式)

山田駅周辺まちづくり懇談会

(平成12年7月～)

- “まちづくりガイドライン”の策定
- 「山田駅周辺地区地区計画」の内容検討
- 「山田駅周辺地区都市景観形成地区」の内容検討 (ワークショップ、ワーキンググループ形式)

住民参加による新しいまちの形成

お手伝いいただいた山田駅周辺まちづくり懇談会アドバイザーの先生方
 近畿大学 理工学部 社会環境工学科 久 隆浩 助教授
 京都市立芸術大学 美術学部 デザイン科 藤本 英子 助教授
 平安女学院大学 生活環境学部 生活環境学科 中林 浩 教授

組合役職員

理事長	石川 清作
副理事長	大橋 太朗 (阪急電鉄株式会社 代表取締役)
副理事長	中野 忠文
理事	阿部 陽一 (株式会社ファルコンウエスト 代表取締役)
理事	蔭 浦 進 (大拓林業株式会社 代表取締役)
理事	山本 喜勝
監事	岡 義治 (吹田市水道事業管理者)
監事	谷田 又造
評価員	財部 剛臣
評価員	岡本 昌則 (吹田市財務部長)
評価員	井上 俊宏 (財団法人大阪市都市建設技術協会 事業部長)

組合事務局

事務局長	仙波 敬三
事務局次長	野呂 美成
事務局次長	田口 哲也
事務局員	磯崎 洋美

事業経過

平成 2年度 (1990年度)	山田駅周辺整備基本構想策定
平成 3年度 (1991年度)	山田駅周辺整備基本計画策定
平成 8年度 (1996年度)	周辺への説明会を実施
平成10年度 (1998年度)	平成10年 9月 2日 山田駅東地区土地区画整理事業準備委員会発足 平成11年 1月12日 吹田市山田駅東土地区画整理準備組合設立 1月14日 施行地区となるべき区域の公告 3月23日 組合設立認可 3月25日 組合設立総会
平成11年度 (1999年度)	平成11年 6月21日 (株)鴻池組大阪本店と業務代行契約締結 平成12年 1月11日 本工事着手
平成12年度 (2000年度)	平成12年 10月 2日 第1回事業計画変更認可公告
平成13年度 (2001年度)	平成13年 10月16日 第2回事業計画変更認可公告 10月31日 仮換地指定
平成14年度 (2002年度)	平成15年 3月17日 第3回事業計画変更認可公告
平成15年度 (2003年度)	平成15年 5月29日 第4回事業計画変更認可公告 6月 9日 換地計画認可 6月24日 換地処分公告 7月 5日 竣工式

施工前の写真

