

事業再評価書

1 大和川左岸(三宝)地区	2 ~ 4
-------------------------	-------

地 区 名	大和川左岸(三宝)地区					
	所 在	大阪府堺市堺区				
	事 業 手 法	土地区画整理事業				
	地 区 面 積	約13.0ha				
	採 択 年 度	平成28年度				
評 価 の 区 分	都市計画決定後に10年間を経過した時点で継続中の事業					
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪都心南方約10km、堺市の北端 ・ 南海本線「七道駅」徒歩約15分、大阪メトロ「住之江公園駅」徒歩約15分 				
	現 況 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は、大阪都心南方約10kmで堺市北端に位置している。 ・ 地区内は、約260件もの多数の地権者が居住する上、高齢化が進んでいる。 				
	事 業 の 経 緯	平成13年8月	都市再生プロジェクト(第2次決定)「都市圏環状道路、スーパー堤防との一体整備」			
		平成14年2月	『高規格堤防整備事業及び大阪府道高速大和川線事業並びにまちづくりとの一体整備に関する基本協定』の締結(国・府・市・阪高)			
	平成25年3月	大和川左岸(三宝)地区の堤防工事着手				
	平成27年12月	都市計画決定(土地区画整理事業、都市公園)				
	平成28年11月	堺市から機構へ事業要請				
	平成29年6月	土地区画整理事業計画の認可				
	令和2年11月	事業計画の変更認可(第1回)				
	令和3年4月	事業計画の変更認可(第2回)				
	令和4年4月	事業計画の変更認可(第3回)				
そ の 他	—					
計 画 諸 元	土地利用計画					
			整理前		整理後	
			面積	割合	面積	割合
	公共用地	河川	1.1ha	9%	1.3ha	10%
		道路	2.4ha	18%	3.1ha	24%
		公園等	0.9ha	7%	0.0ha	0%
		計	4.4ha	34%	4.4ha	34%
宅地		8.6ha	66%	8.6ha	66%	
合計		13.0ha	100%	13.0ha	100%	
※河川用地0.3ha、阪高宅地0.7ha上部に公園を整備						

1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 阪神高速道路大和川線上部を活用し実施される高規格堤防整備事業（国）と一体となったまちづくりを進め、良好な市街地形成を図るとともに地域全体の防災性を高める。
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約260件もの多数の地権者が居住する上、高齢化が進んでおり、中立性及び公平性を有する立場で利害調整を行い、円滑な事業推進を図る。 ・ 高規格堤防整備事業と一体の土地区画整理事業となることから、機構の技術的・専門的な知見を活用し、複雑な工事展開や換地計画を調整し、効率的な事業実施を図る。
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体：1.30 残事業：2.03
3. 事業を実施することによる効果・影響	高規格堤防等の関連事業との一体整備による、安全・安心のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土交通省による大和川高規格堤防整備事業、阪神高速道路株式会社による阪神高速大和川線事業と一体的に土地区画整理事業を施行。 ・ 狭小宅地所有者の地区外移転希望者を対象に、堺市による用地買収事業を行い、地権者の移転を促進。
	防災性の向上及び良好な市街形成性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区画道路を幅員6m以上にすることにより、狭隘な道路の解消 ・ 小規模宅地用街区の設定により、建蔽率既存不適格の解消 ・ 阪高上部を宅地利用（換地面積増）することにより、狭小宅地の改善 ・ 大和川沿いに公園・歩行者空間を整備することにより、景観の向上 ・ 約260件もの換地調整や先行移転可能な街区設定等により、円滑な生活再建を後押し
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまでに仮換地指定が約92%、先行整備街区で全体の約26%の土地の引き渡し完了。 ・ 令和8(2026)年3月頃に更なる土地引き渡しを予定。 ・ 令和11(2029)年度の換地処分に向け、移転補償や基盤整備を実施中。
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物価高騰に伴う工事費増加が懸念されるものの、現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和11(2029)年度の換地処分に向け、工事や移転補償が進展し、その後も高規格堤防整備事業と一体となった事業展開が予定されている。 ・ 上記により、当地区の良好な市街地形成が図られ、防災性向上が見込まれる。 以上のことから「事業継続」。

大和川左岸(三宝)地区(土地区画整理事業)

位置図



区域図

