

都市計画道路敷津東南北線 および戎本町南北線事業 に係る事業認可説明会

2021年3月

関西高速鉄道株式会社

1 挨拶、説明会の趣旨

2 事業認可の概要

3 認可取得に伴う制限・制度

4 今後の進め方等

(質疑応答)

➤ なにわ筋線は、

（仮称）北梅田駅

と

J R 難波駅 及び

南海本線新今宮駅

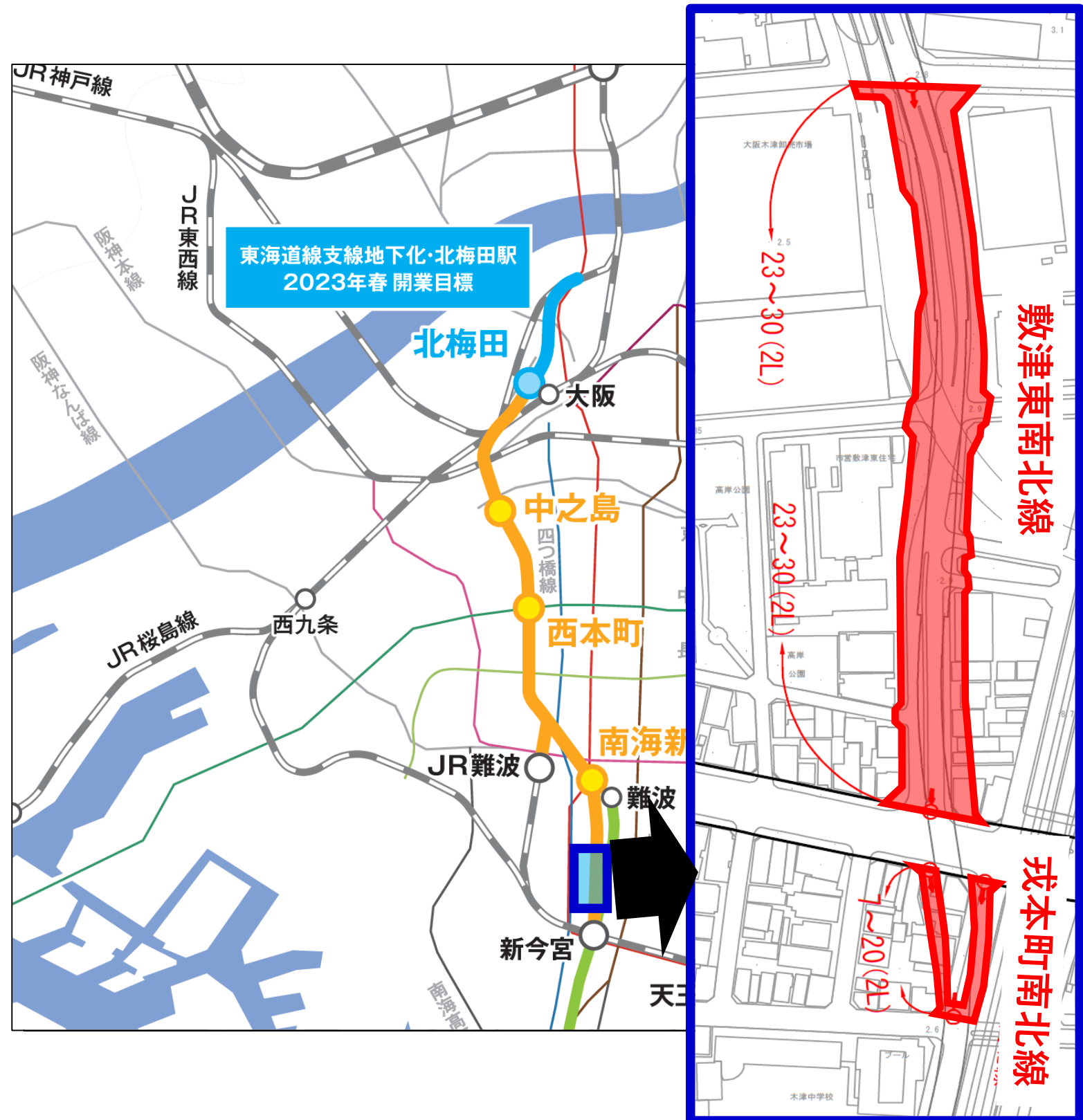
をつなぐ

新たな鉄道路線です。



➤ 敷津東南北線、
戎本町南北線は、

なにわ筋線を現道路内に
に整備するために、**大阪
市道浪速区第9055号
線、大阪市道日本橋今
宮方面南北10号線**
を機能復旧する道路で
す。



説明会の趣旨（今日の位置づけ）

2018
年度

2019
年度

2020
年度

都市計画

素案の立案

2019年3月11日～19日

素案 説明会

2019年4月9日

意見聴取会

案の作成

2019年7月26日～9月9日

公告・縦覧・意見書の受付

2020年1月31日

都市計画審議会

2020年2月28日

都市計画の告示

2020年8月7日

なにわ筋線の事業認可の告示・縦覧

2020年9月7日～16日

なにわ筋線の事業認可 説明会

2021年1月28日

敷津東南北線および戎本町南北線の
事業認可の告示・縦覧

2021年3月19日、20日

敷津東南北線および戎本町南北線の事業認可 説明会

環境影響評価

2018年2月23日～3月22日

方法書の公告・縦覧

環境アセスメントの方法の決定

調査・予測・評価

準備書の作成

2019年8月8日～8月22日

準備書説明会

評価書の作成

2020年2月28日～3月27日

評価書の公告・縦覧

- 本日の説明会では、今後、敷津東南北線および戎本町南北線事業を進めていくにあたり、
- ・事業（認可）の概要
 - ・都市計画法に基づく制限等
 - ・用地買収、補償に関すること
- について、説明いたします。



1 挨拶、説明会の趣旨

2 事業認可の概要

3 認可取得に伴う制限・制度

4 今後の進め方等

(質疑応答)

事業認可の概要（事業計画）

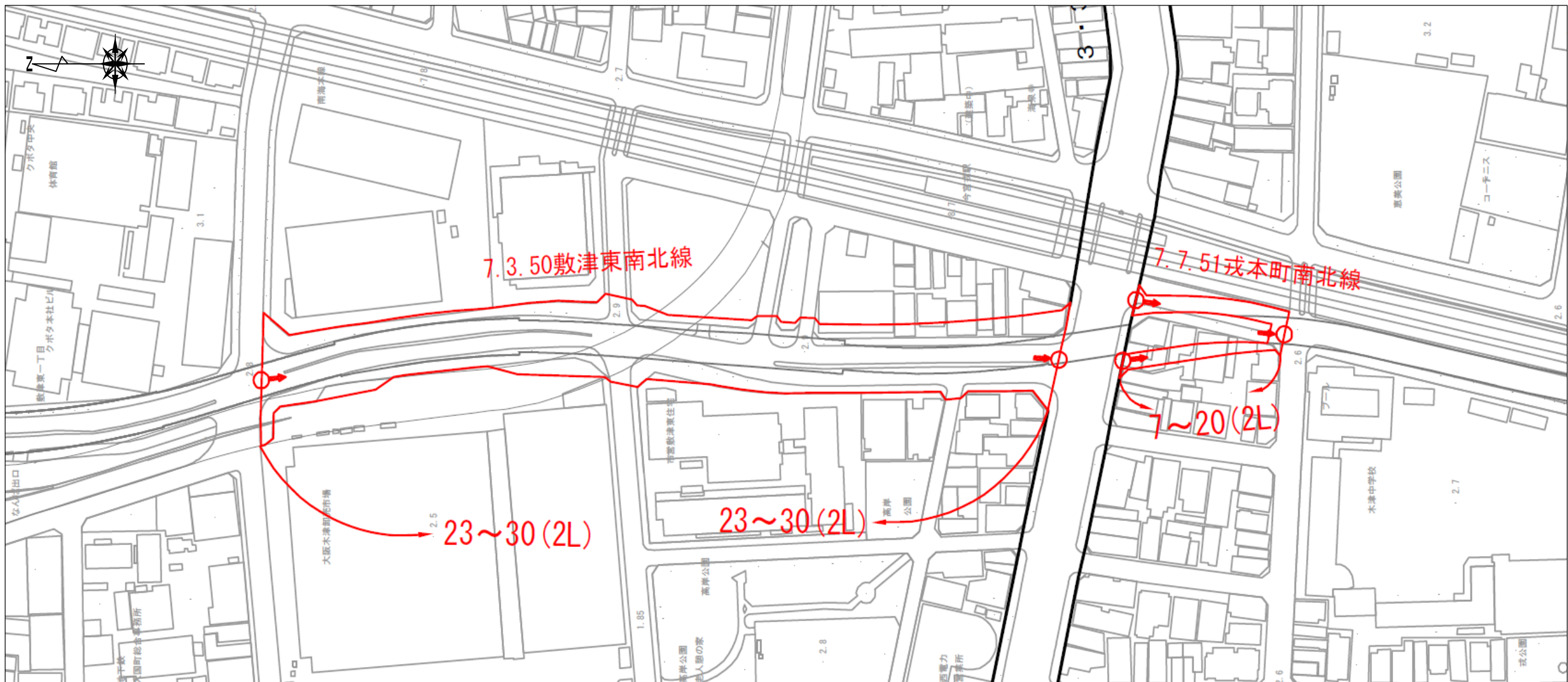
➤ 延長

敷津東南北線 L=360m
戎本町南北線 L=70m

➤ 幅員

敷津東南北線 W=23.0~30.0m
戎本町南北線 W=7.0~20.0m

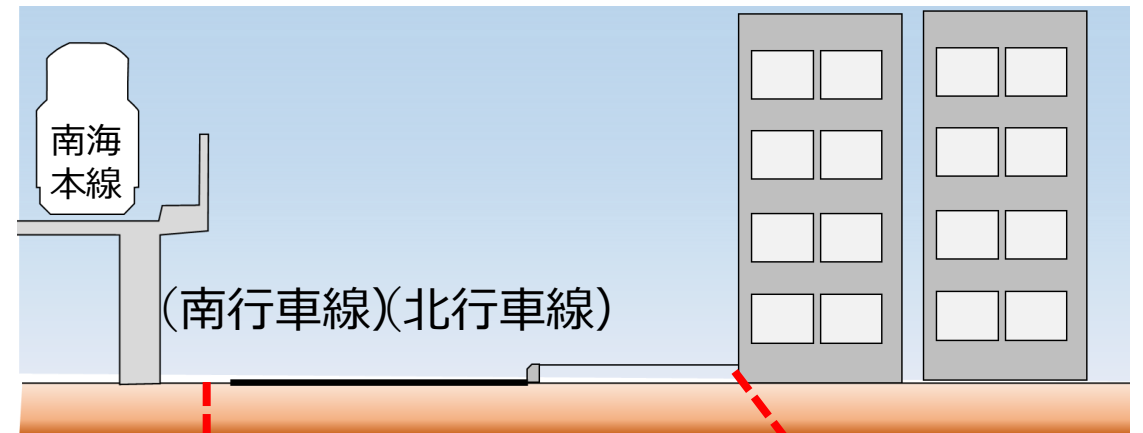
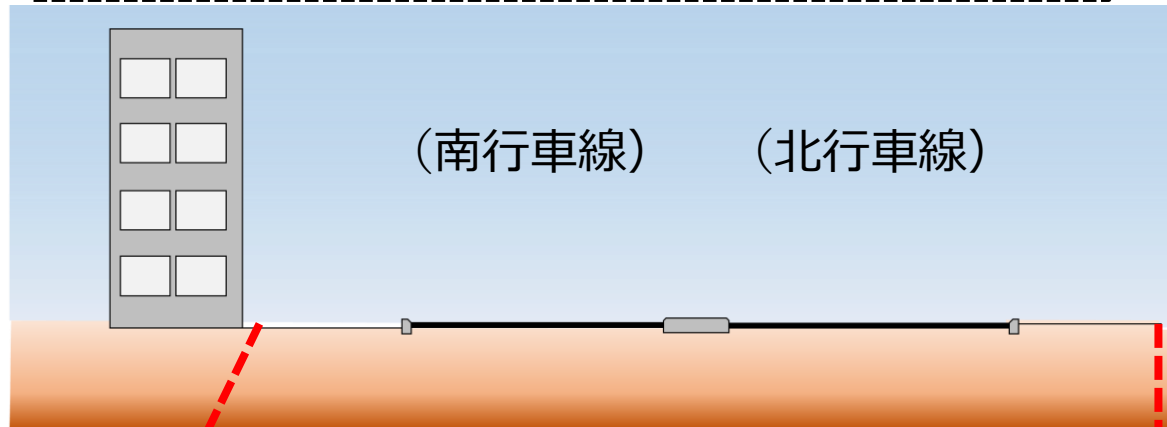
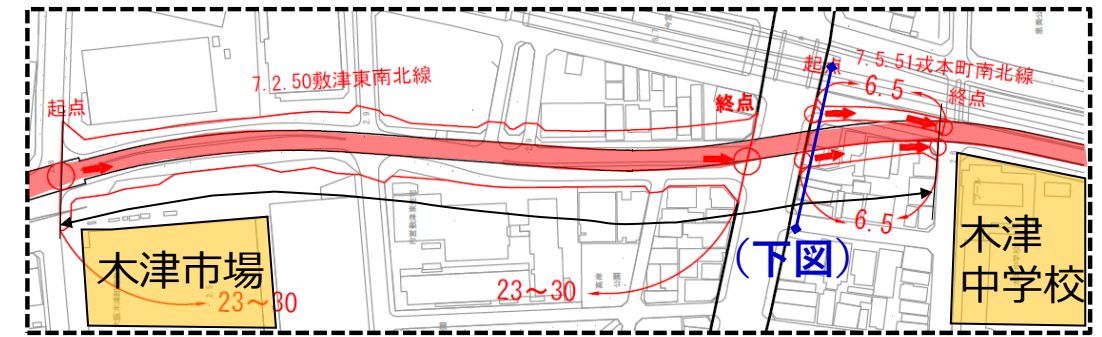
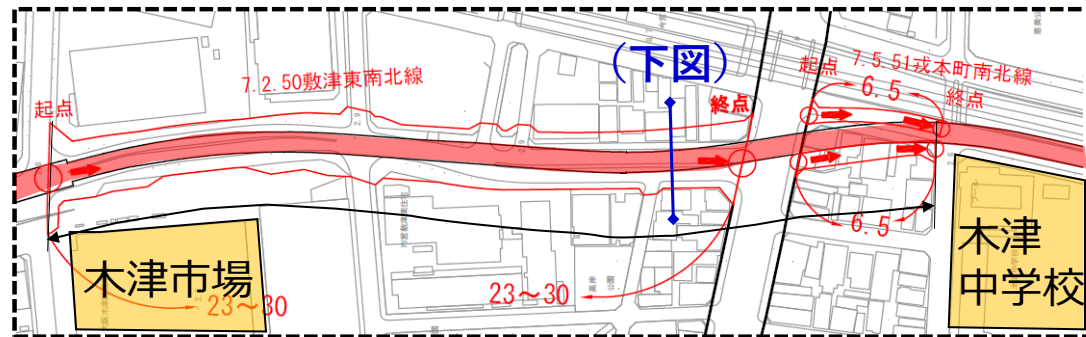
➤ 2031年春 なにわ筋線開業に合わせて整備完了を目指す



道路区域の拡幅 (都市計画道路 敷津東南北線・戎本町南北線)

木津市場付近から国道25号

国道25号から南側



線路両側へ
道路を付替え

線路両側へ
道路を付替え

官民境界位置

官民境界位置

官民境界位置

【告示番号】

告示：令和3（2021）年1月28日（大阪府告示第111号）

公告：令和3（2021）年2月1日（関西高速鉄道株式会社）

【施行者の名称】

関西高速鉄道株式会社

【都市計画事業の種類及び名称】

①大阪都市計画道路事業 7・3・5 0号敷津東南北線

②大阪都市計画道路事業 7・7・5 1号戎本町南北線

【事業施行期間】

令和3（2021）年1月28日から令和14（2032）年3月31日

【事業地】

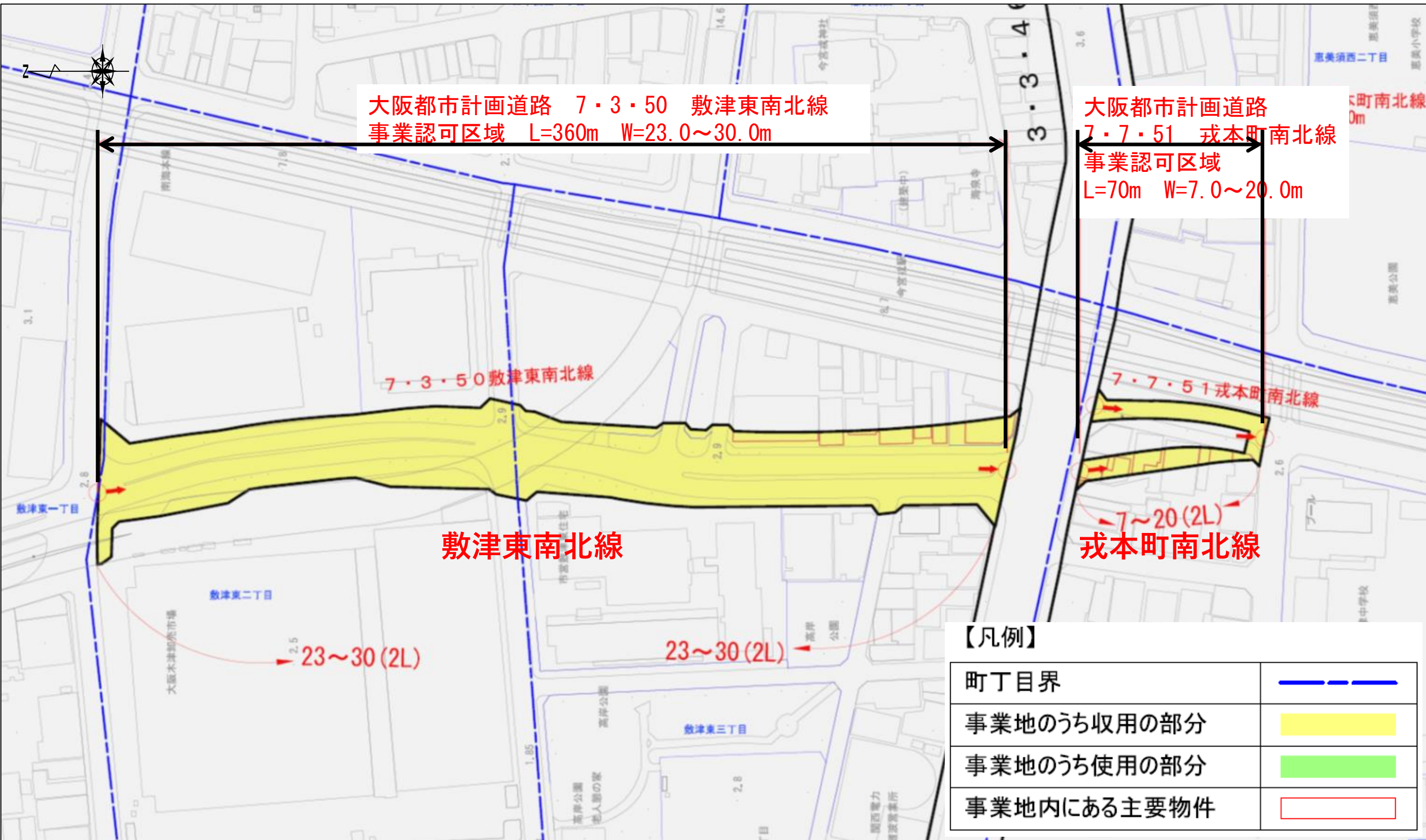
（収用の部分）

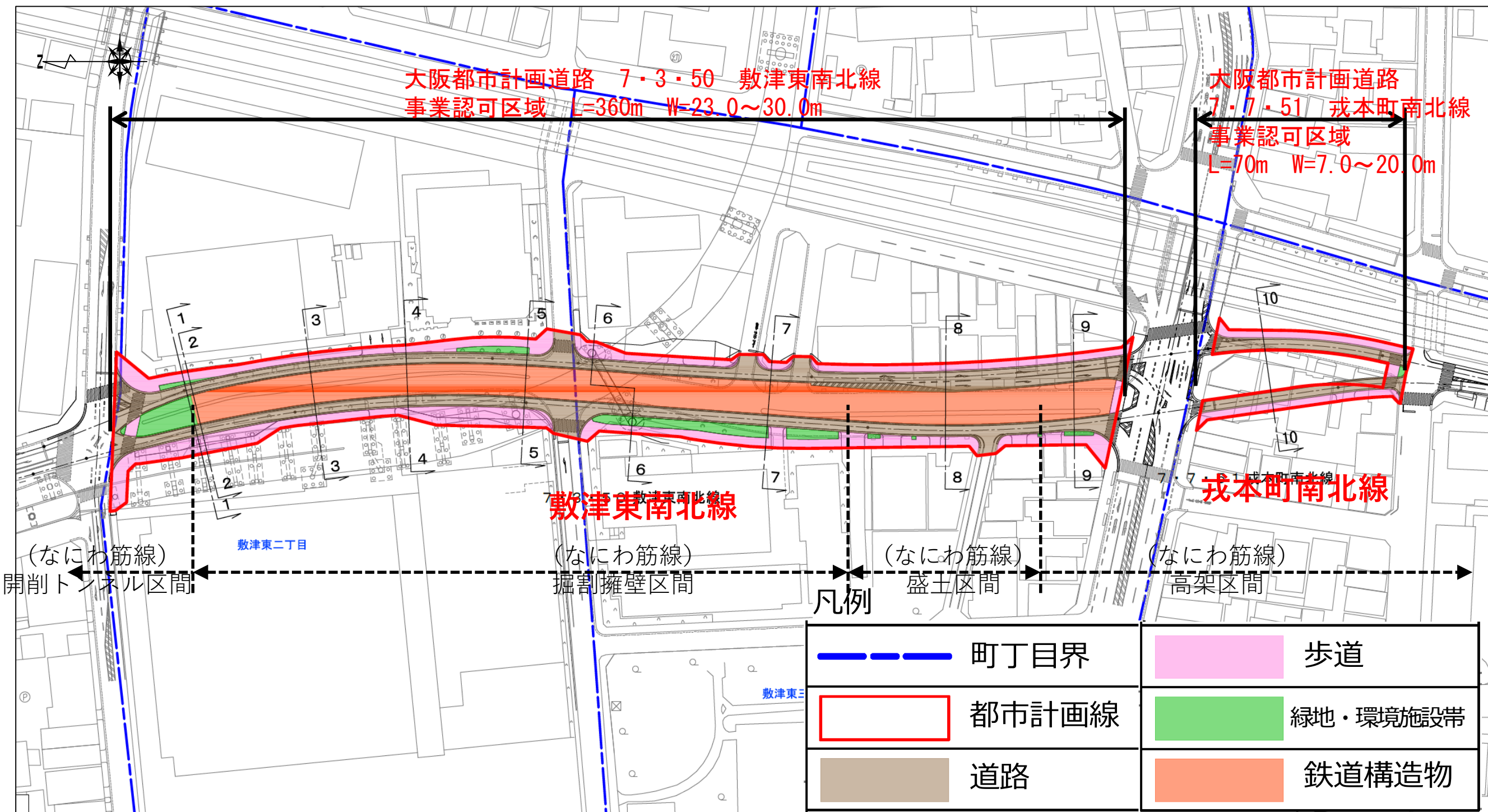
①大阪市浪速区敷津東一丁目、敷津東二丁目及び敷津東三丁目地内

②大阪市浪速区戎本町一丁目地内

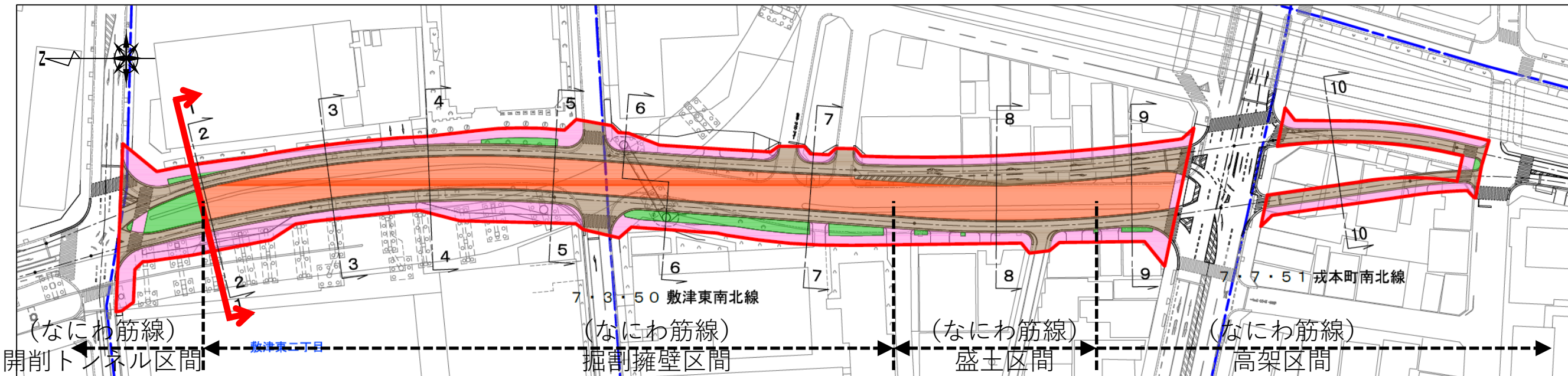
（使用の部分）

①②なし

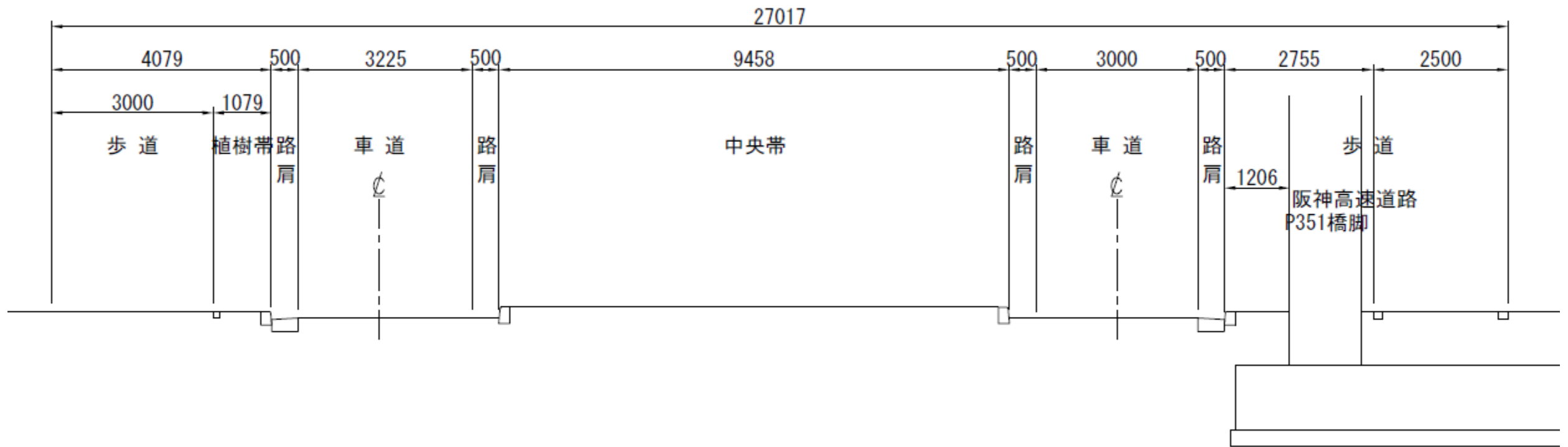




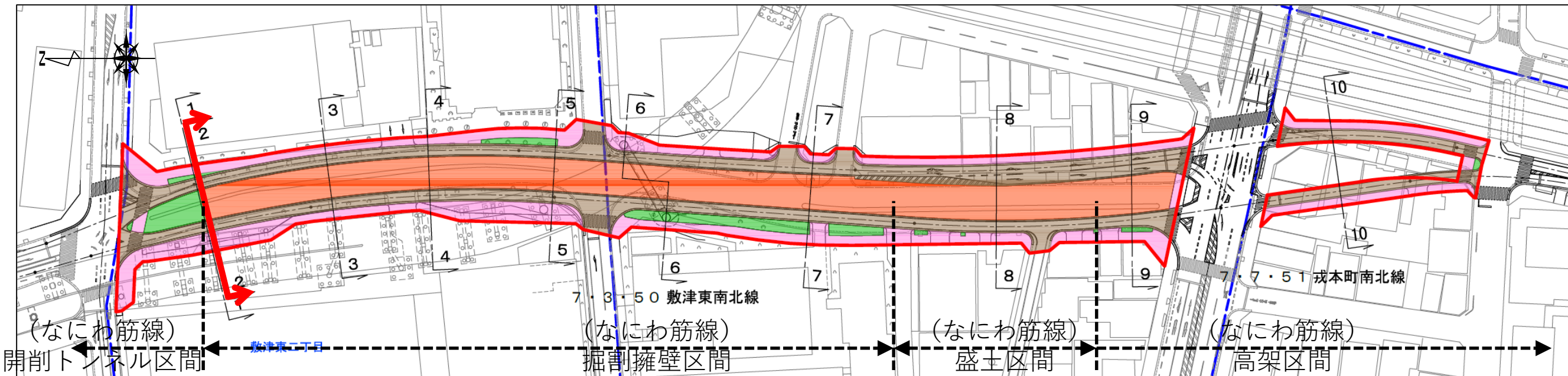
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



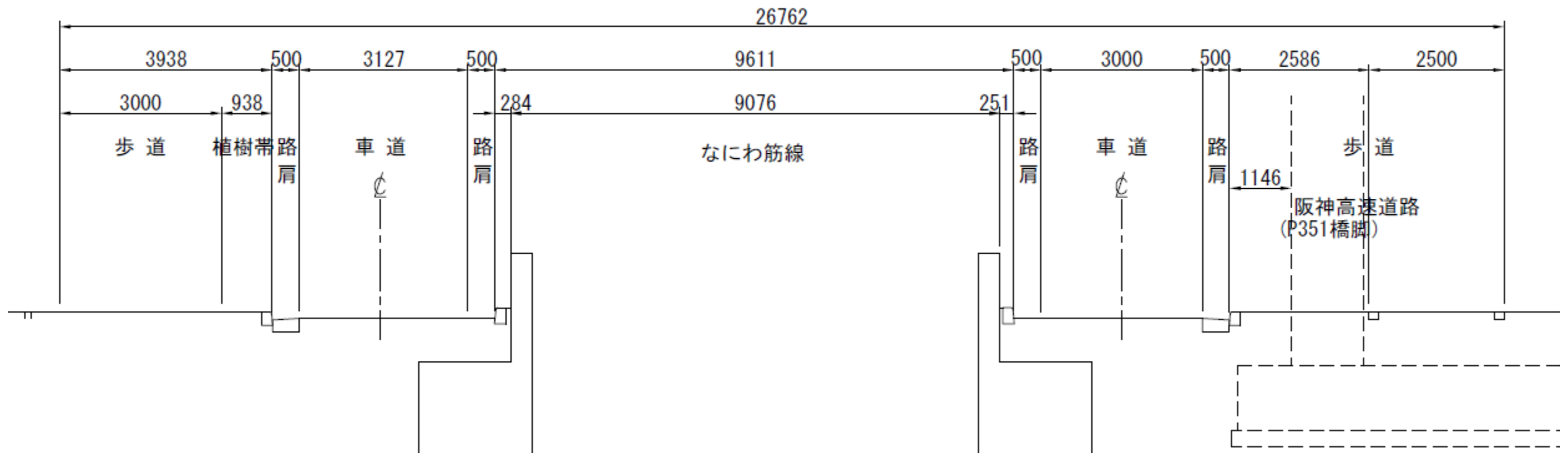
断面 1-1



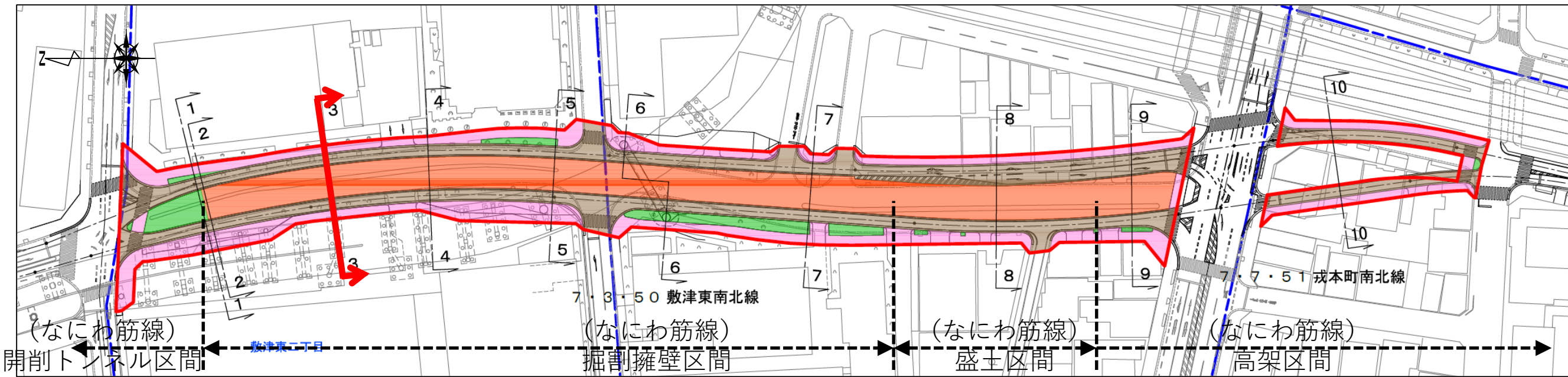
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



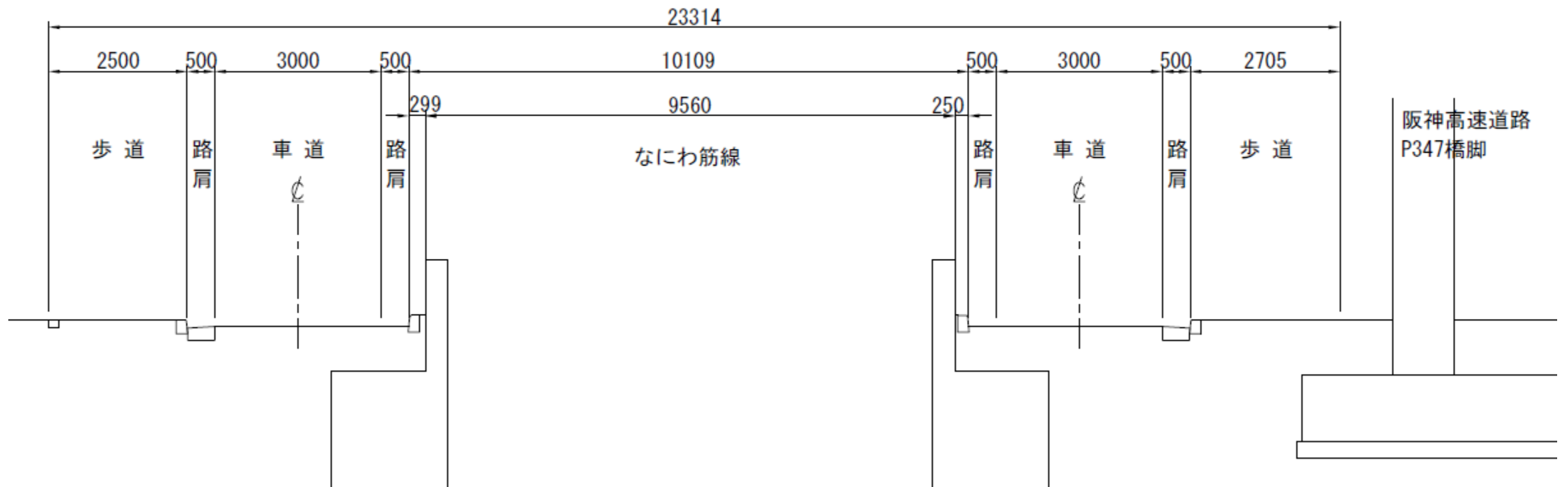
断面 2-2



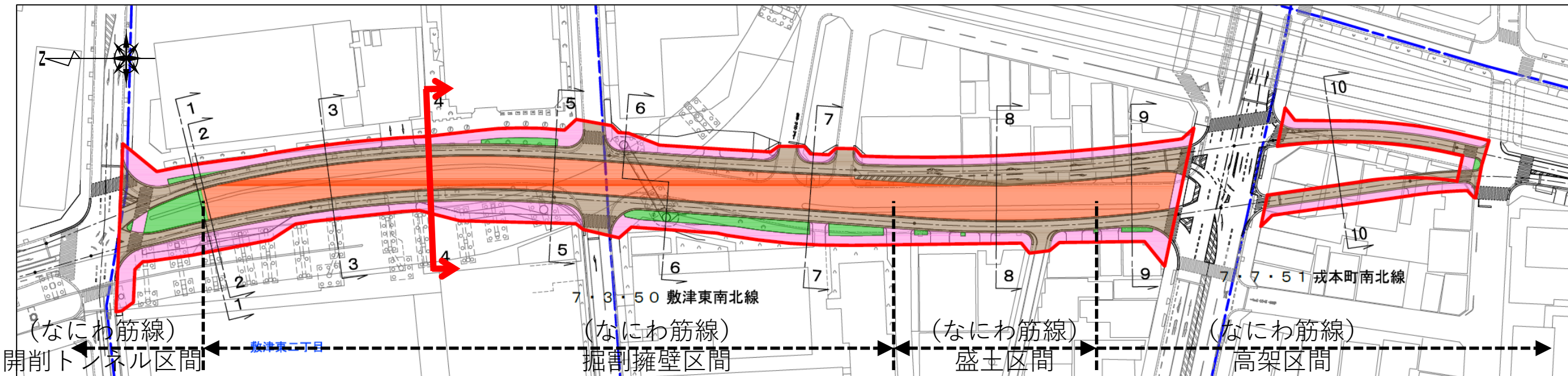
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



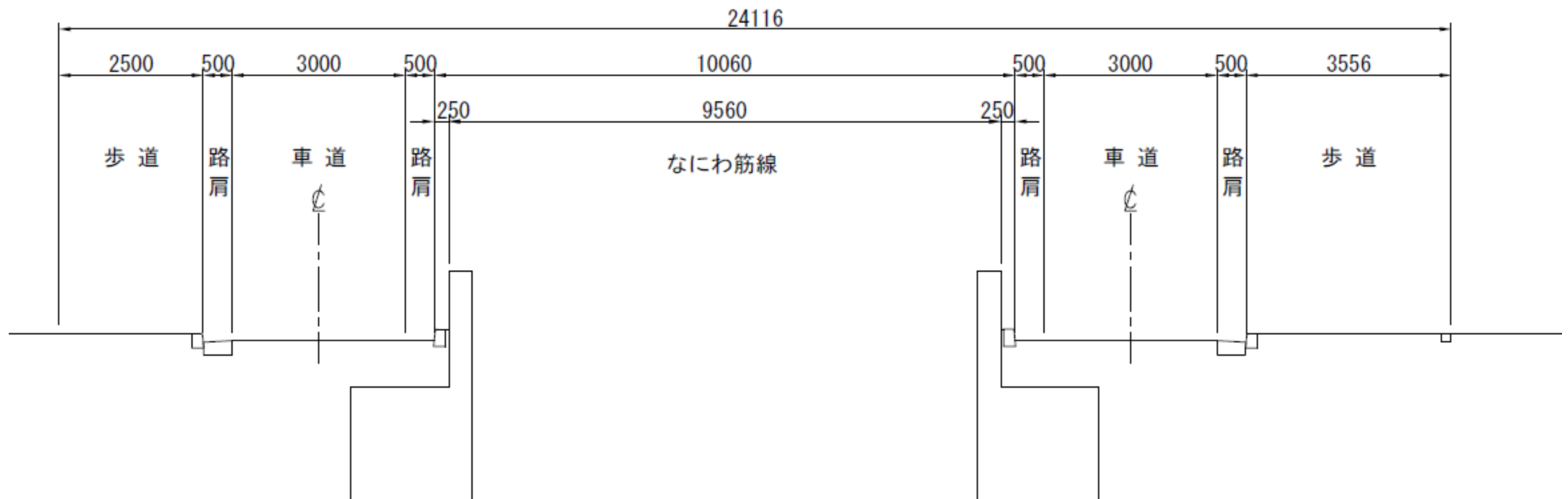
断面 3-3



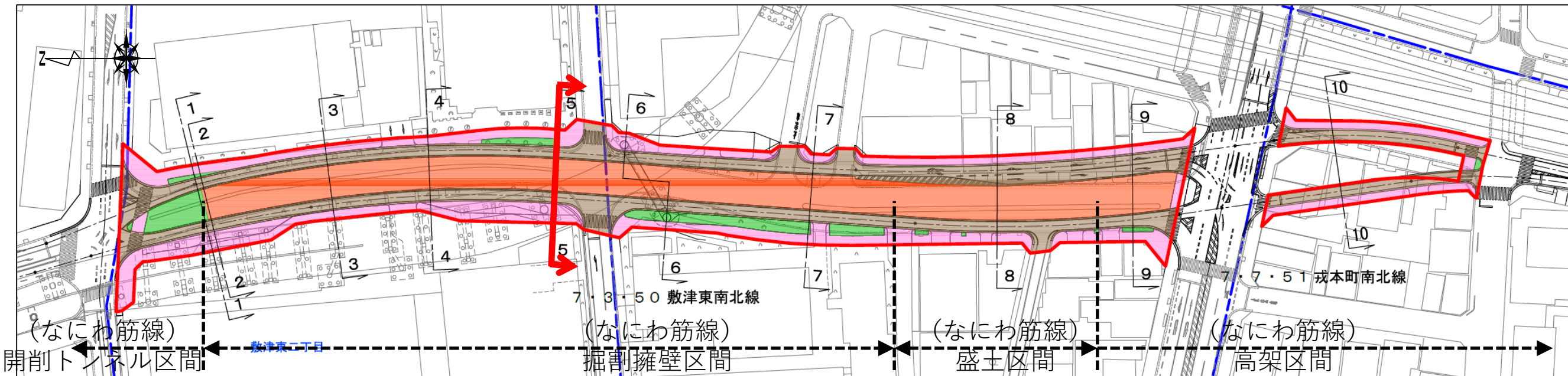
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



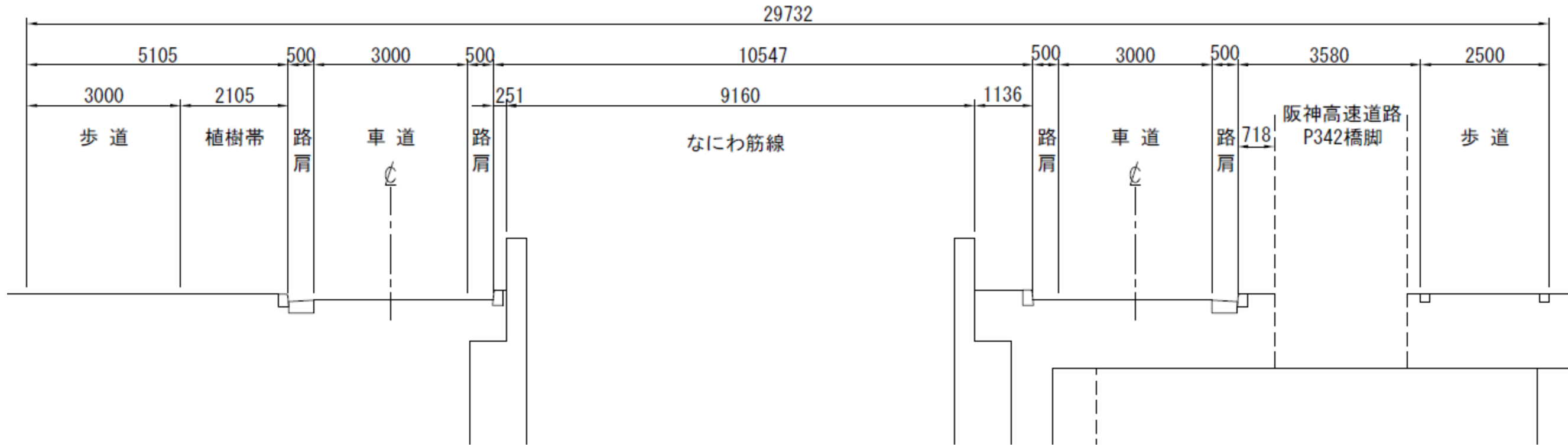
断面 4-4



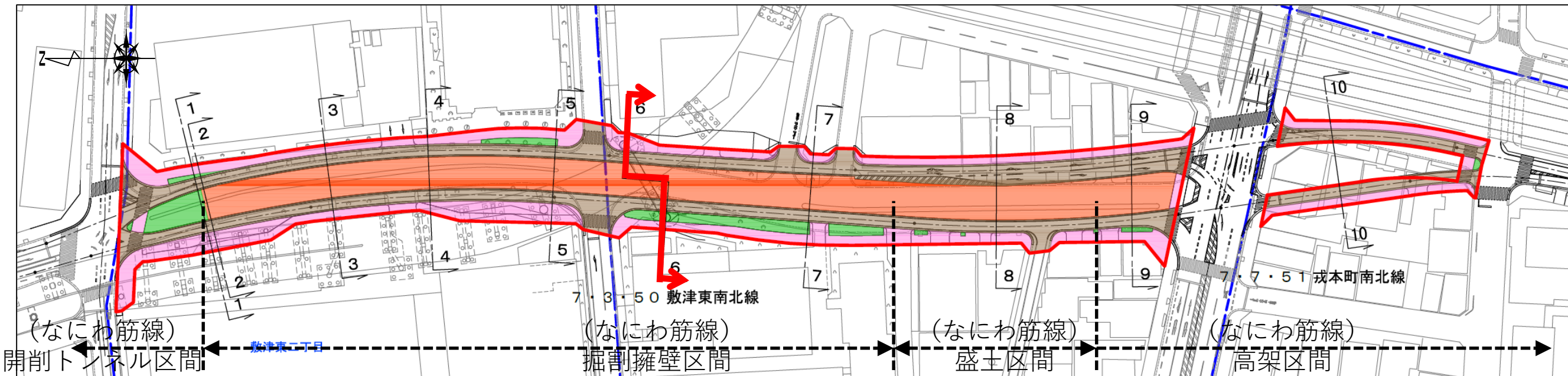
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



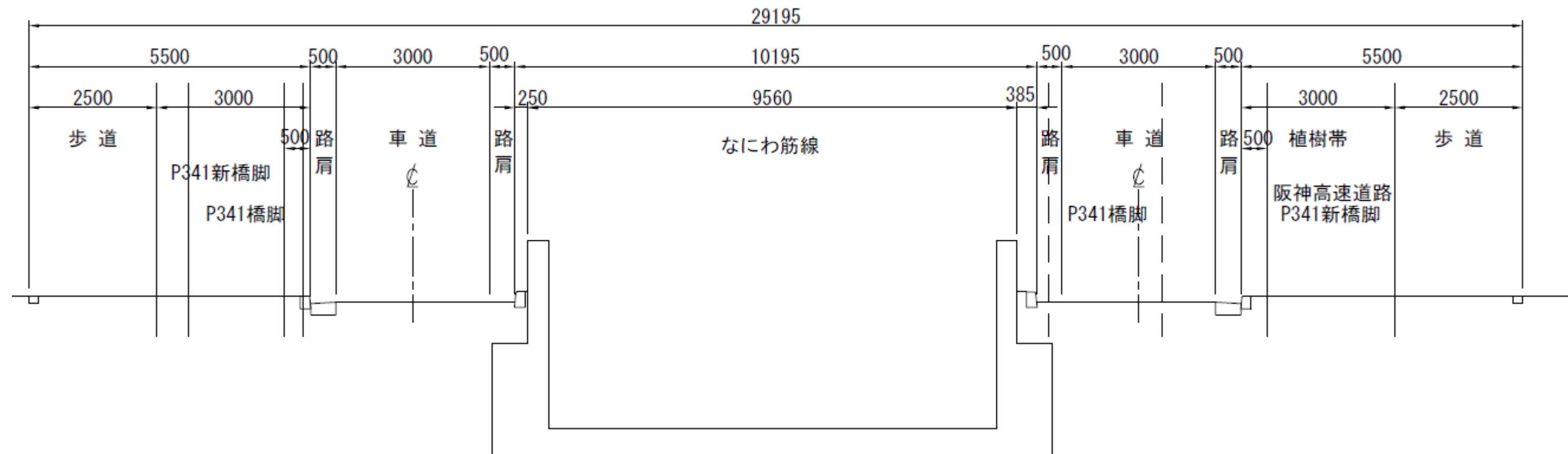
断面 5-5



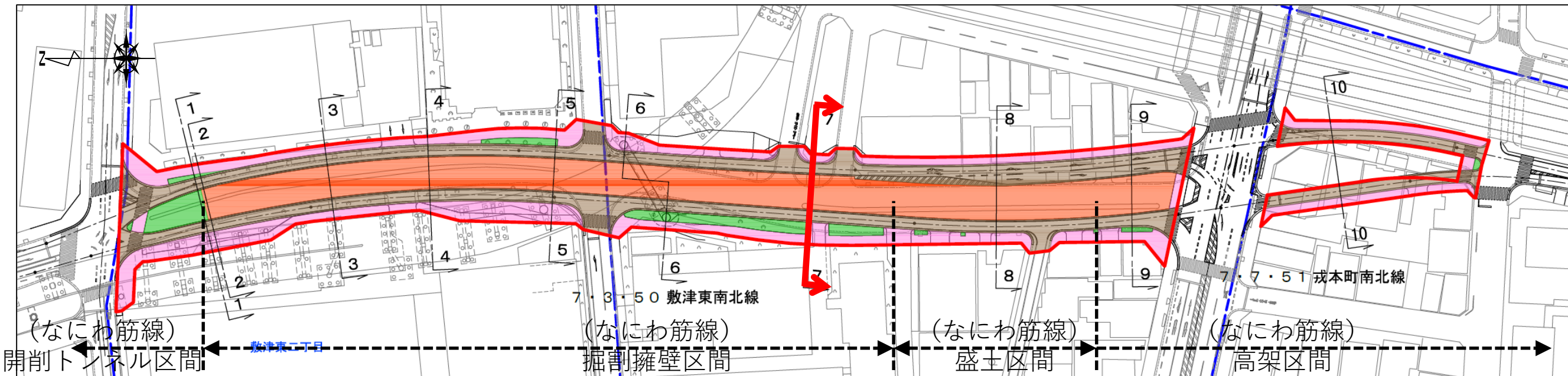
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



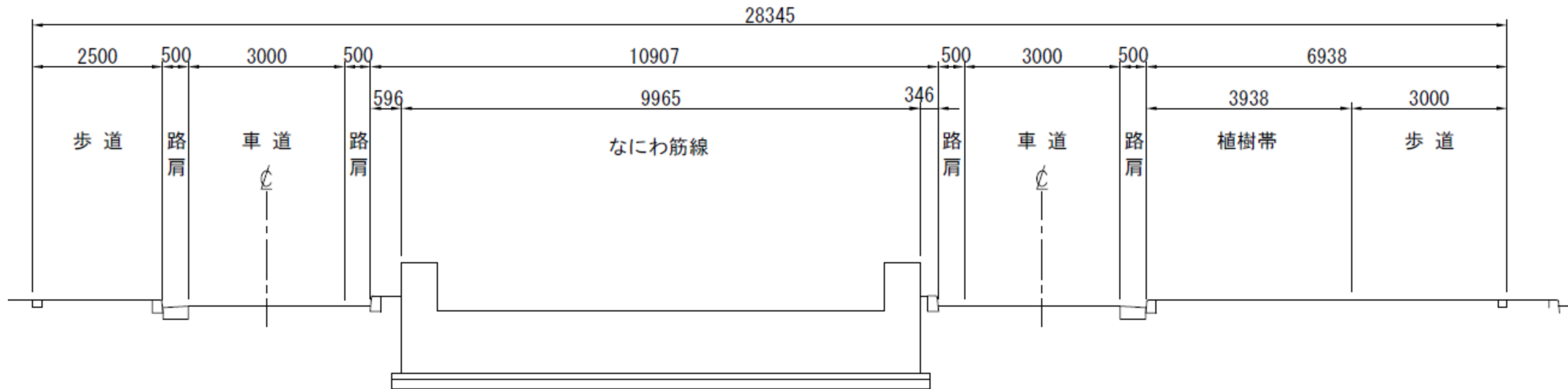
断面 6-6



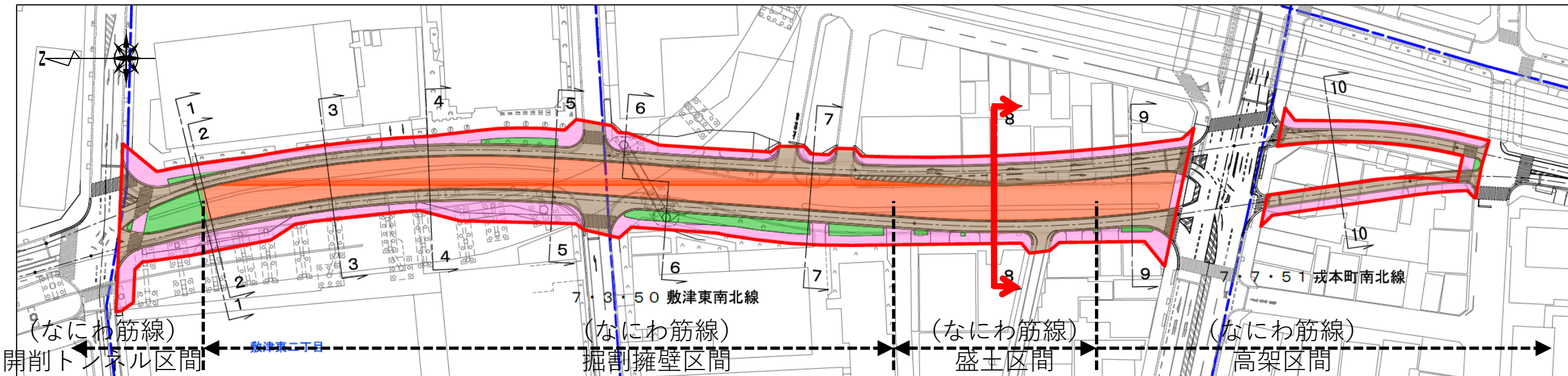
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



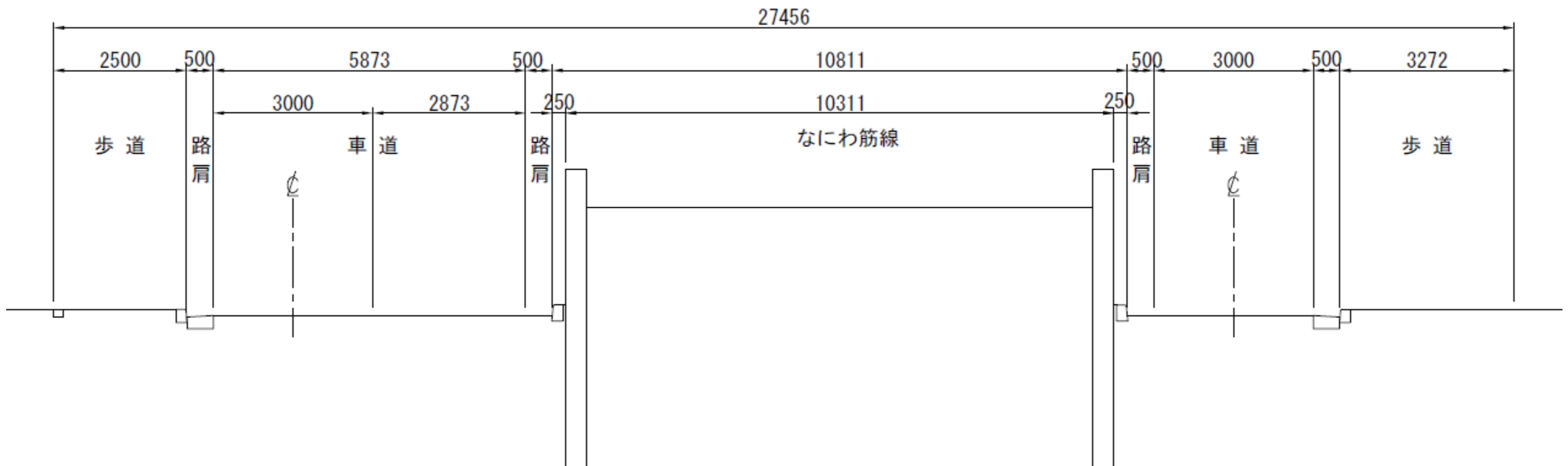
断面 7-7



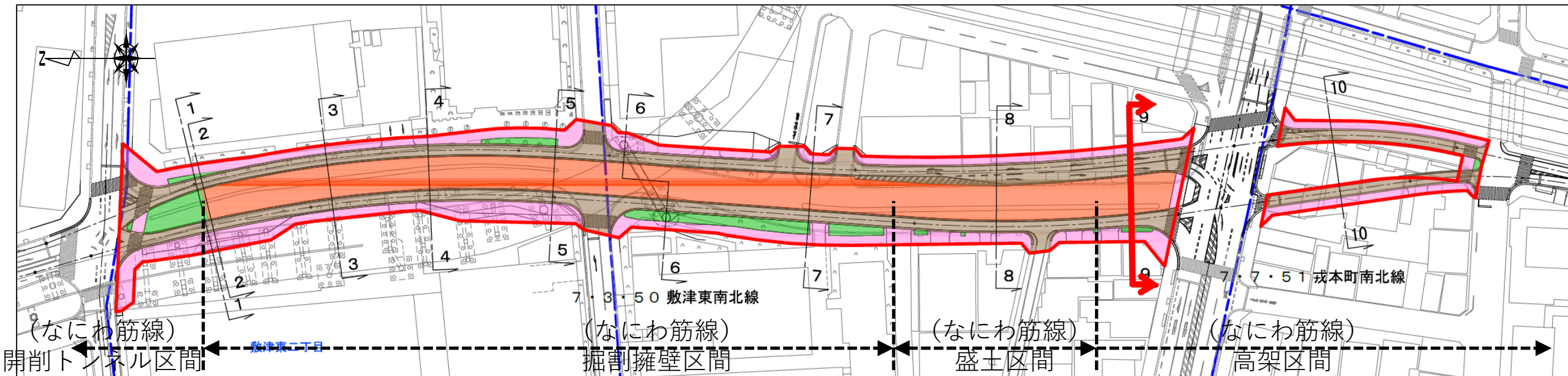
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



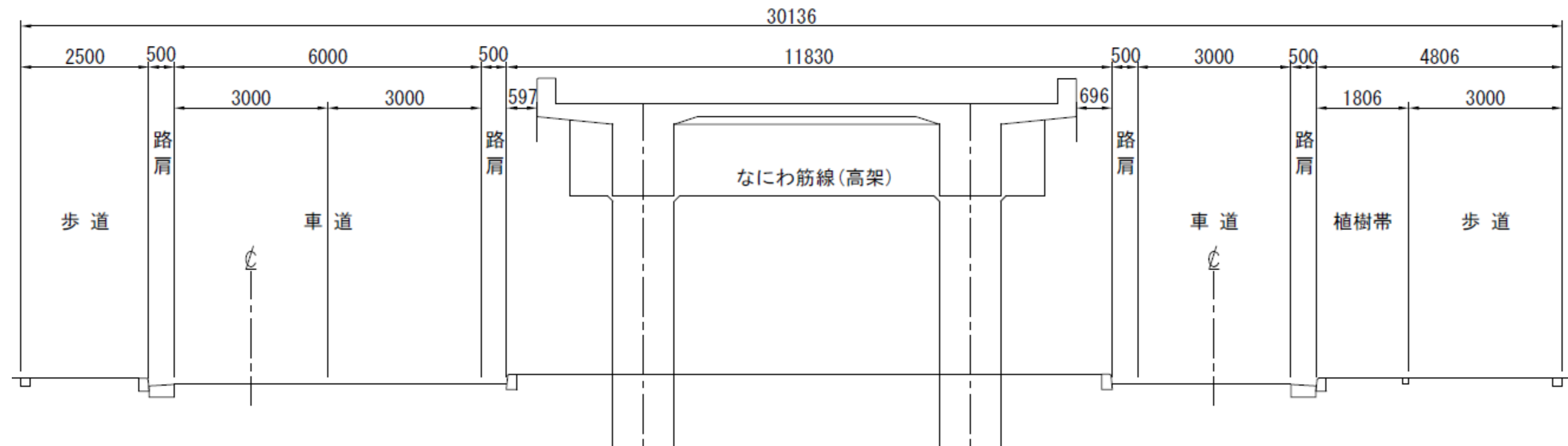
断面 8-8



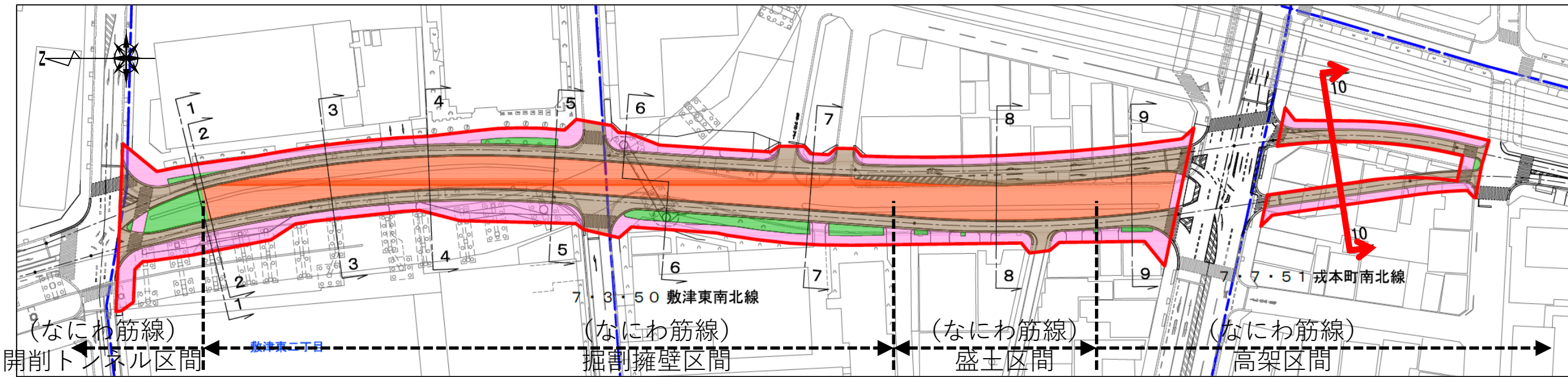
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。



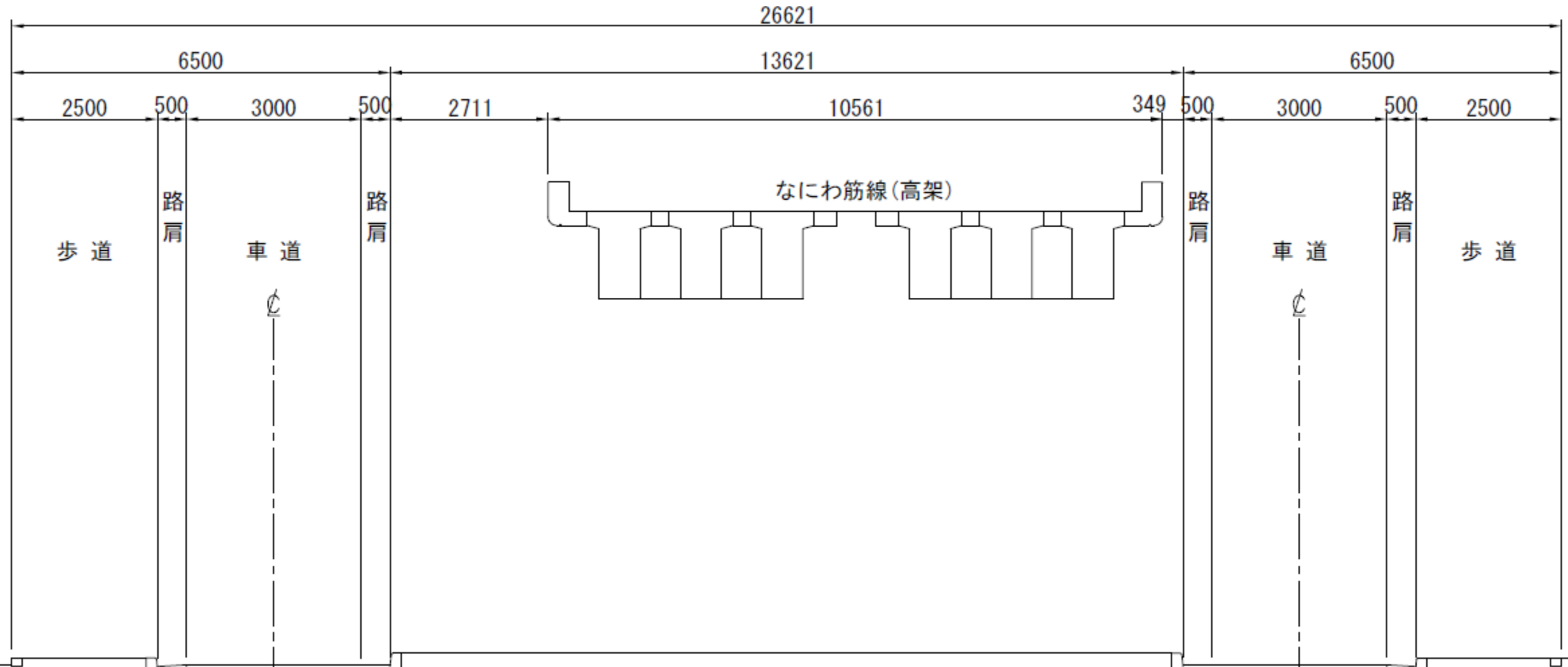
断面 9-9



※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。

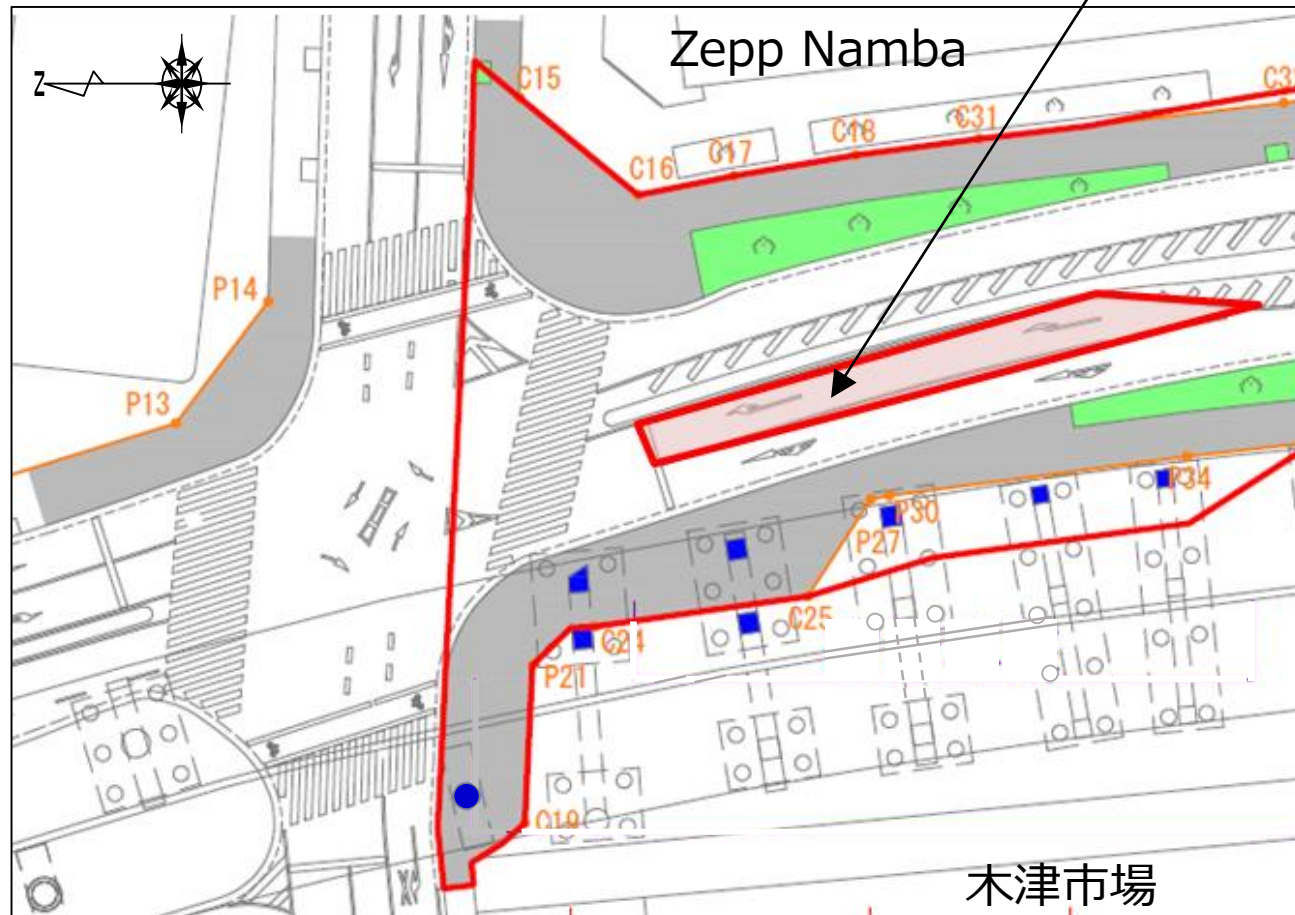


断面 10-10

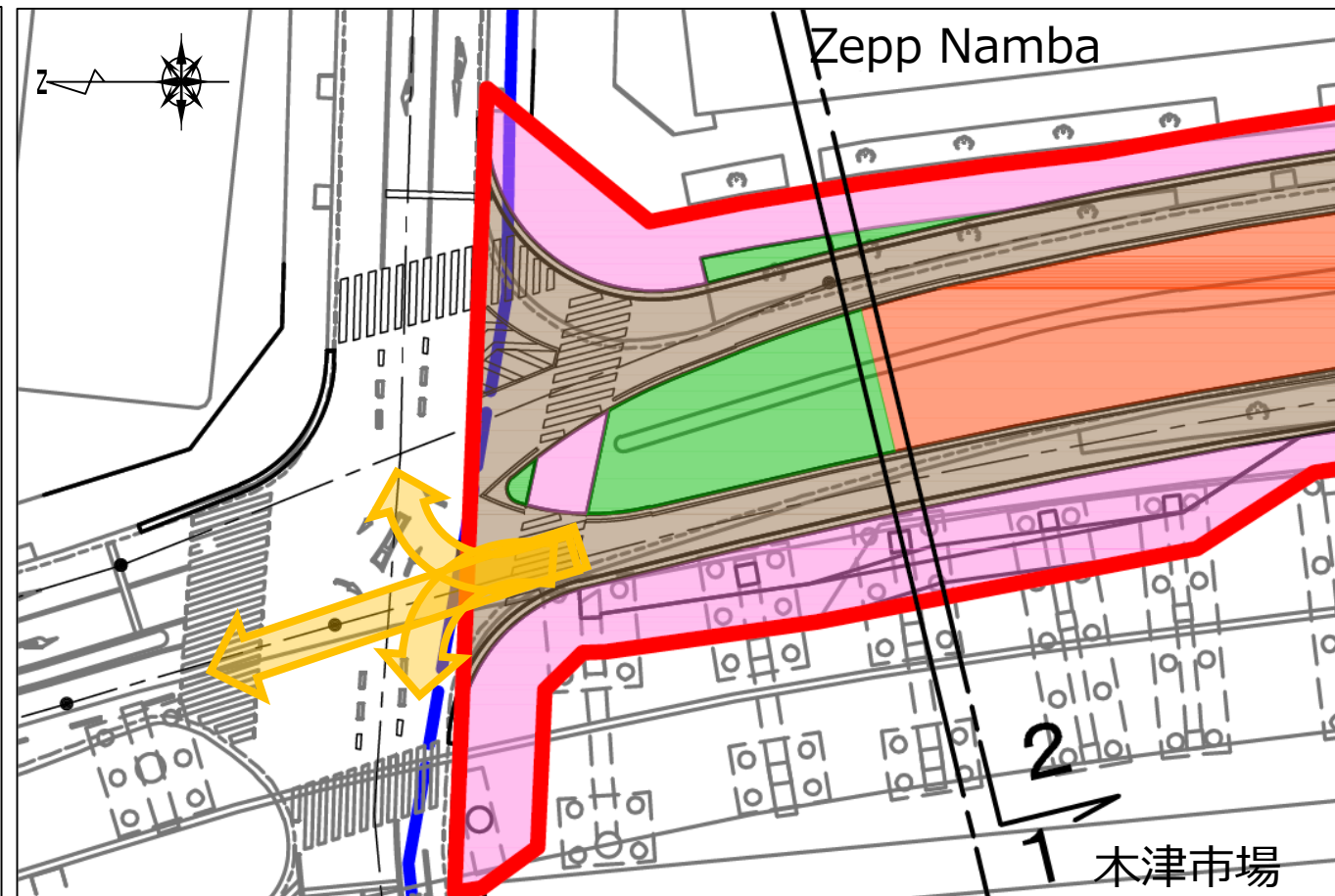


■ 敷津東南北線 北側交差点

右折レーンの廃止



現状



整備後

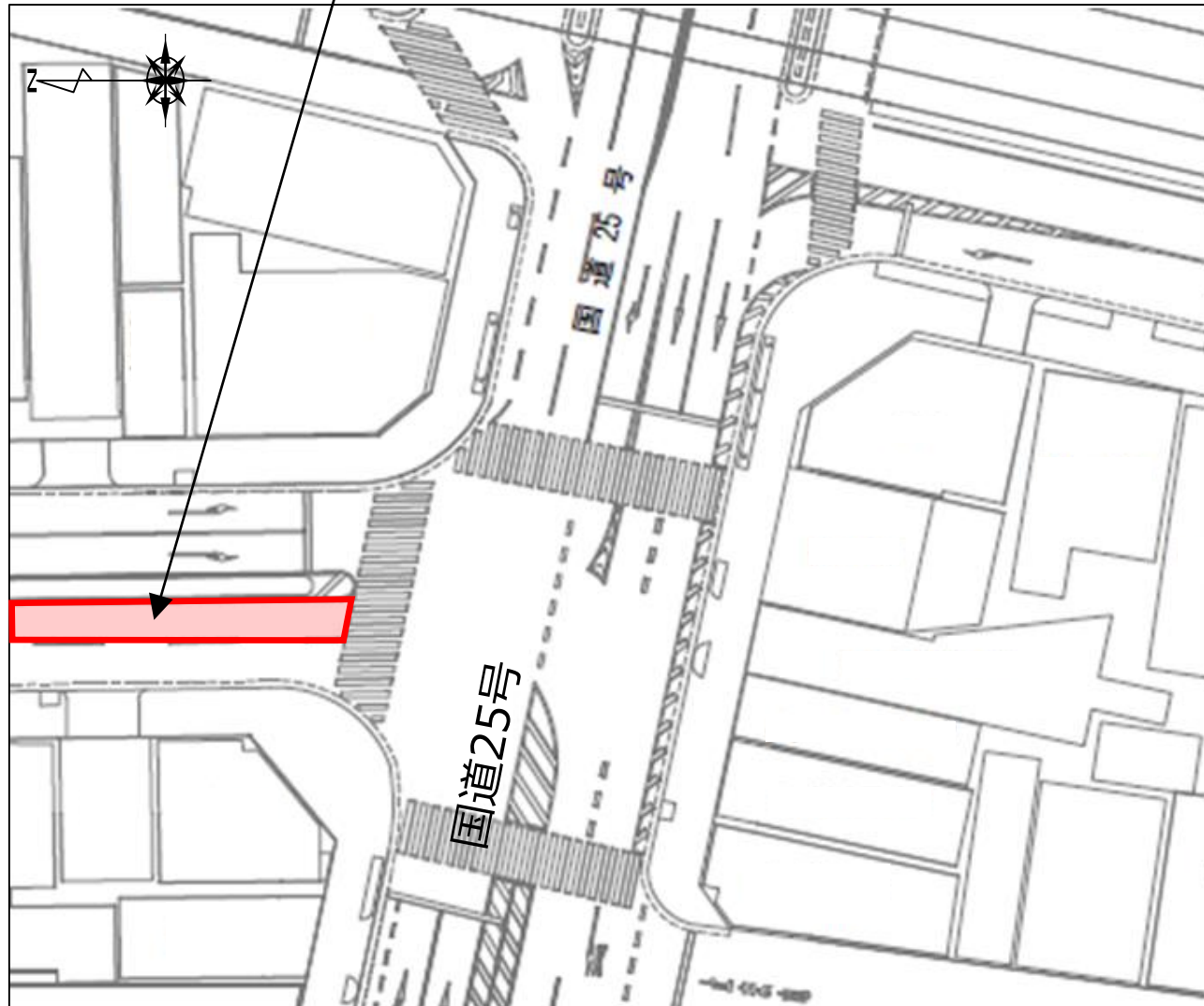
※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。

■ 国道25号交差点

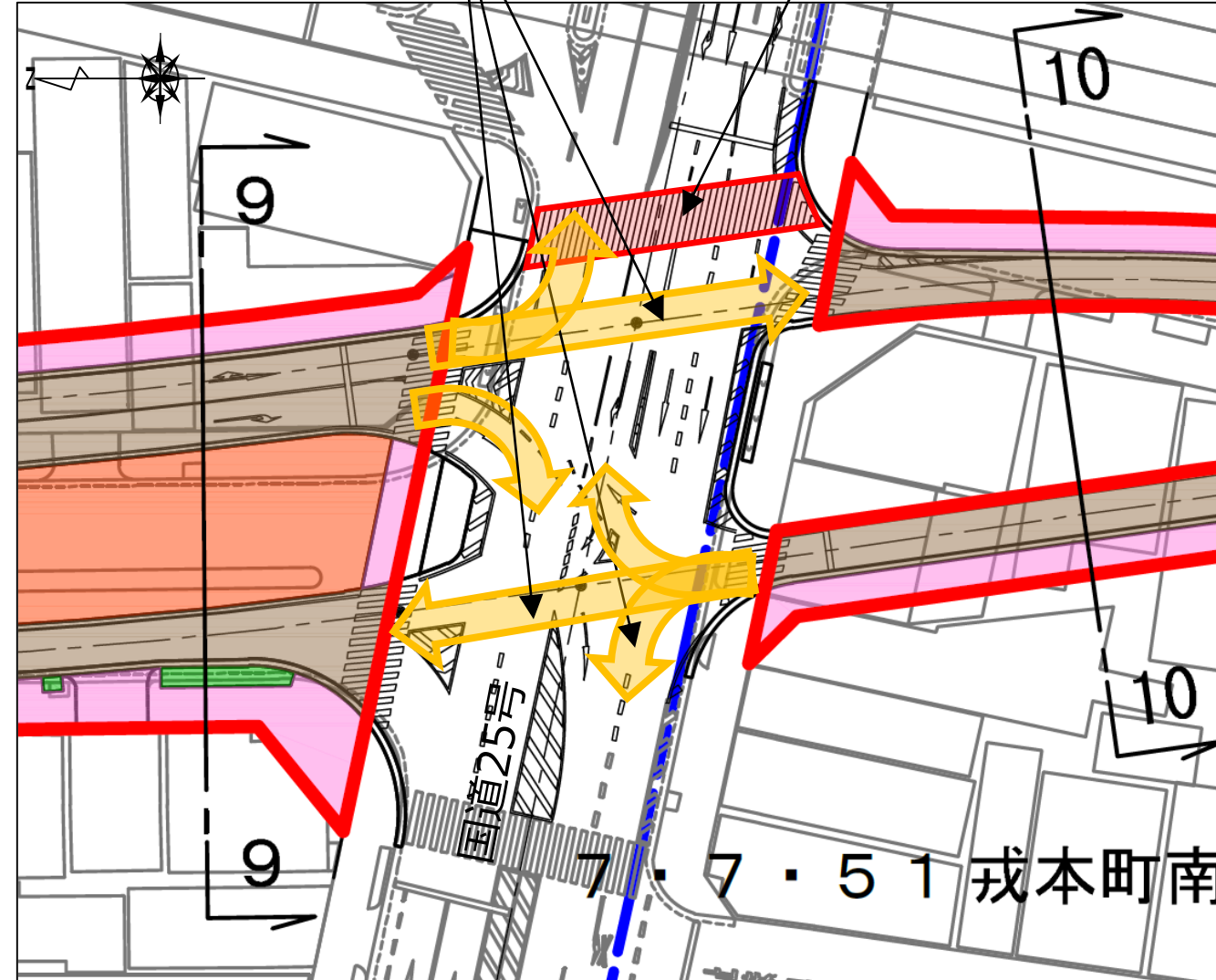
北行車線の減少

連続性の確保

横断歩道
位置変更



現状



整備後

※道路断面の詳細は、今後の関係者協議などにより変更になる場合があります。

1 挨拶、説明会の趣旨

2 事業認可の概要

3 認可取得に伴う制限・制度

4 今後の進め方等

(質疑応答)

道路整備(機能復旧)を行う部分

- 道路整備で必要な用地であるため、用地の買取にご協力お願いいたします。



○**建築等の制限**（都市計画法第65条）

事業地内において、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物の建築等には許可が必要となります。

○**土地建物等の先買い**（都市計画法第67条）

事業地内において、土地建物等を有償で譲り渡そうとする場合は、事前に関西高速鉄道株式会社への届け出が必要となります。

※届け出なく売買を行った場合などは、50万円以下の過料が科せられることがあります。（都市計画法第95条）

○**土地の買取請求**（都市計画法第68条）

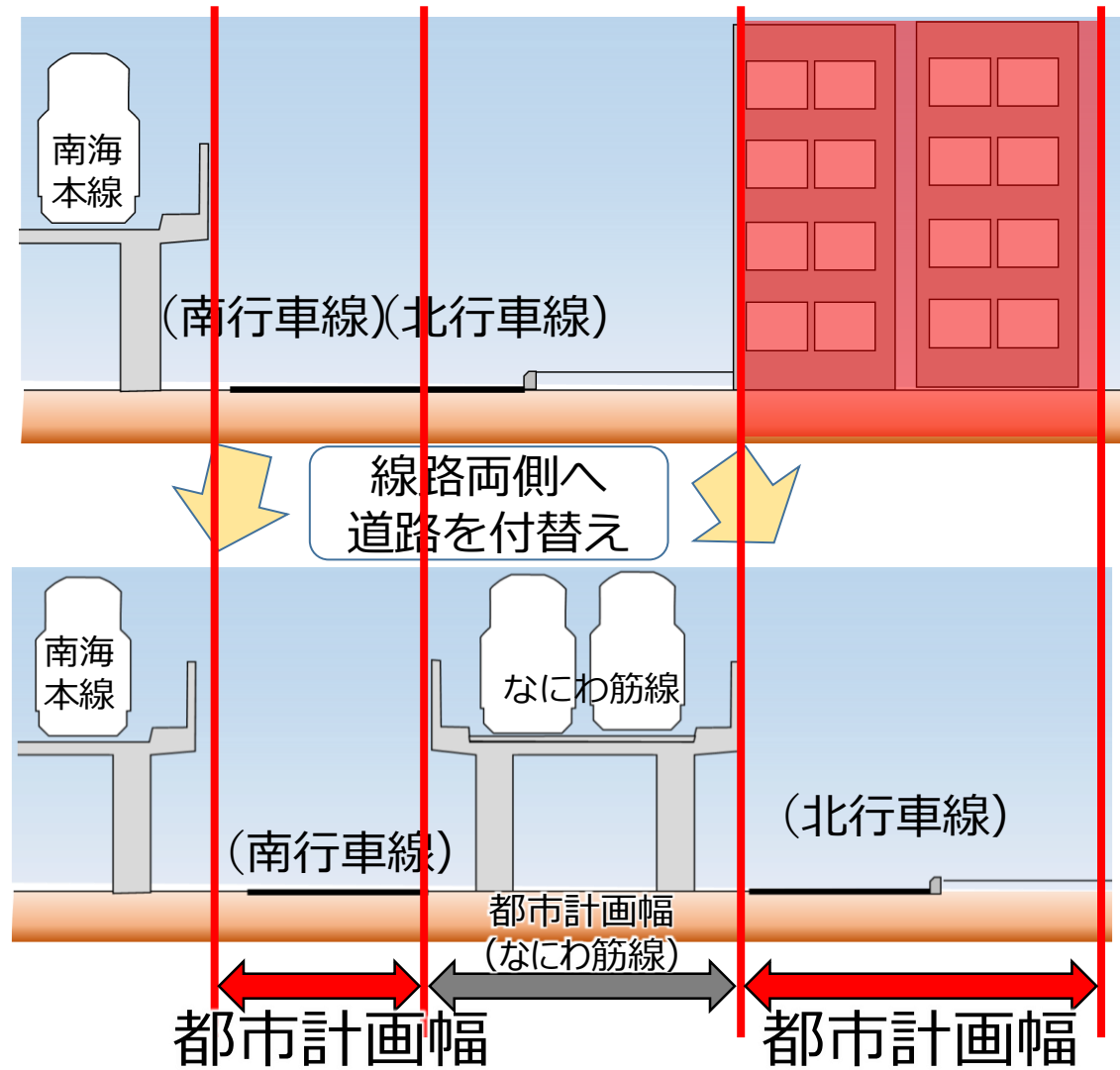
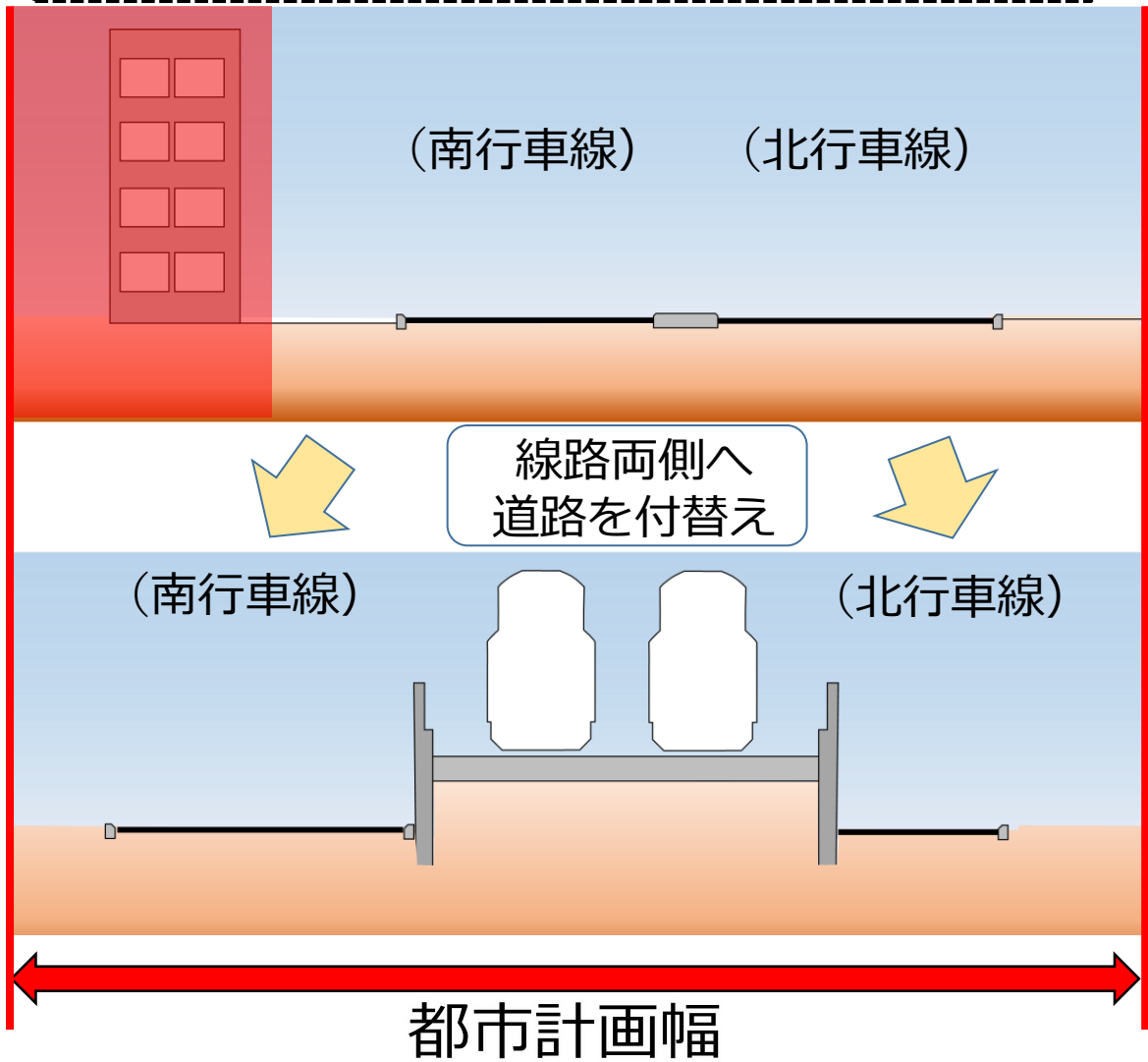
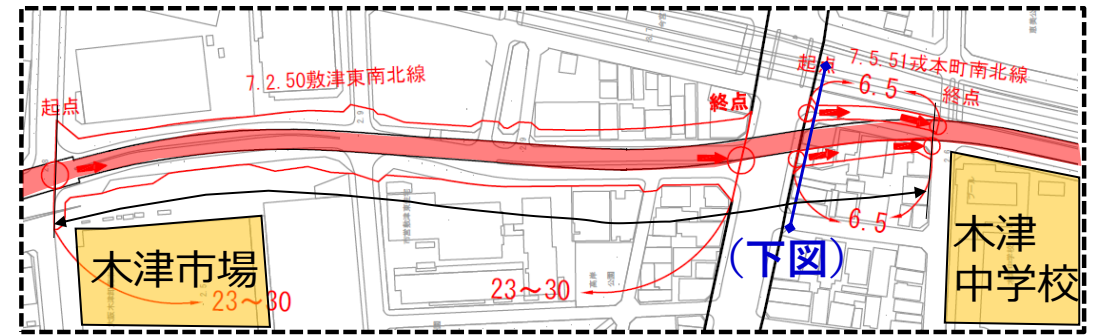
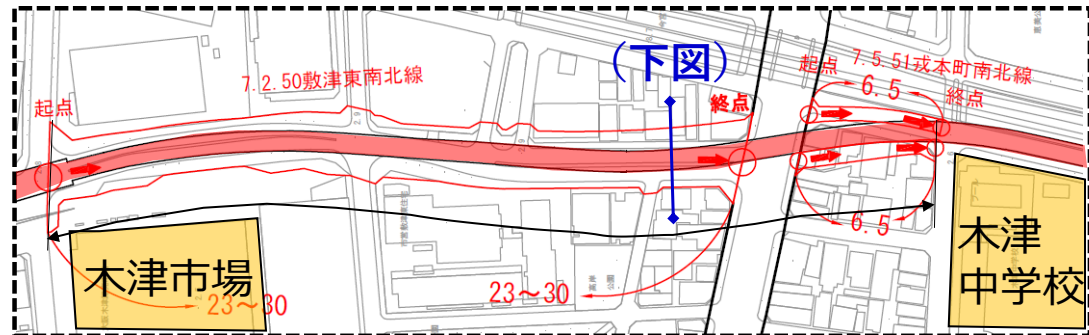
事業地内の土地については、関西高速鉄道株式会社に対して当該土地を時価で買い取る請求ができます。

○**土地等の収用**（都市計画法第70条）

事業地内には土地収用法が適用されます。

敷津東南北線
(木津市場付近から国道25号)

戎本町南北線
(国道25号から南側)

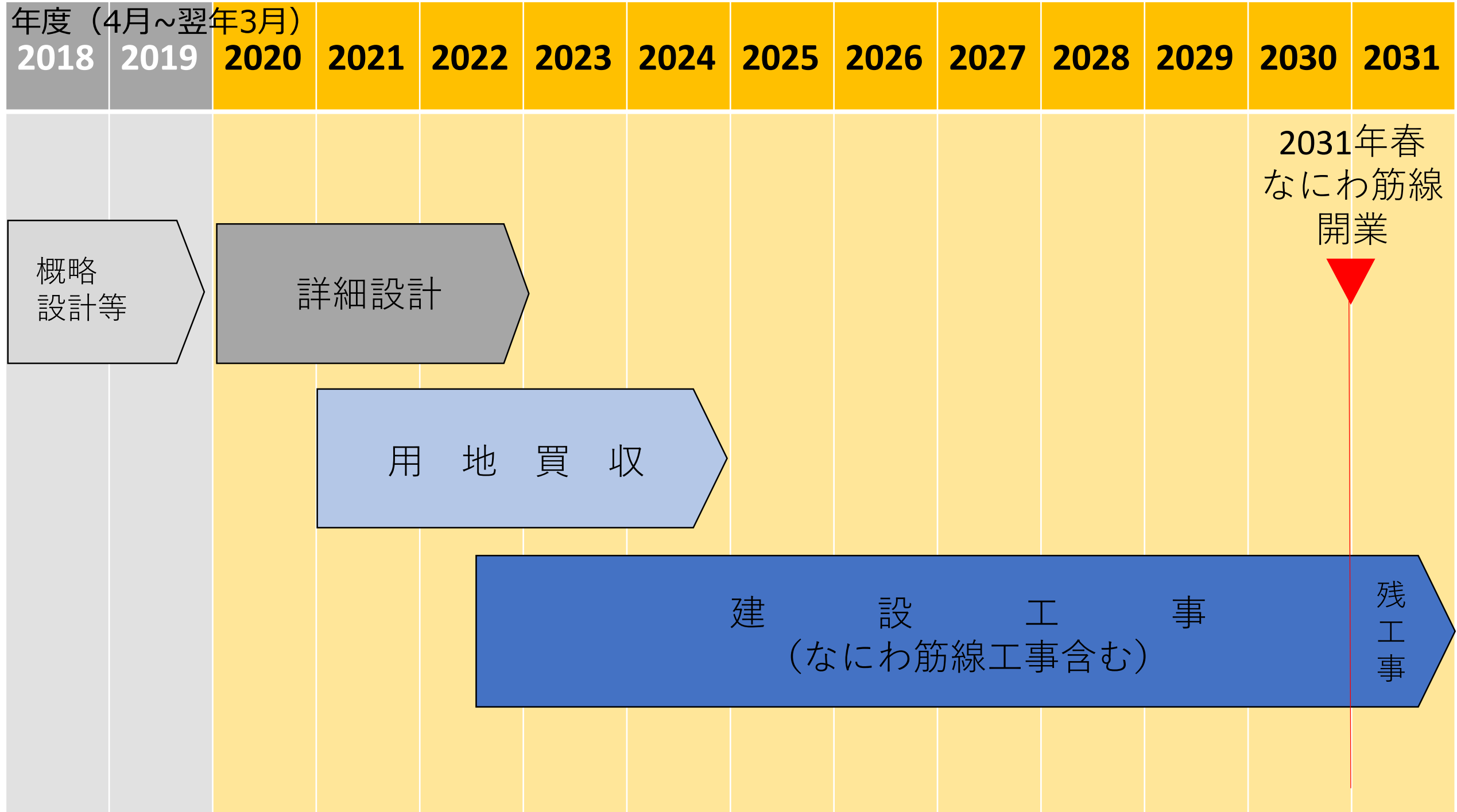


事業地内の建築等は、原則許可できません

- 1 挨拶、説明会の趣旨
- 2 事業認可の概要
- 3 認可取得に伴う制限・制度

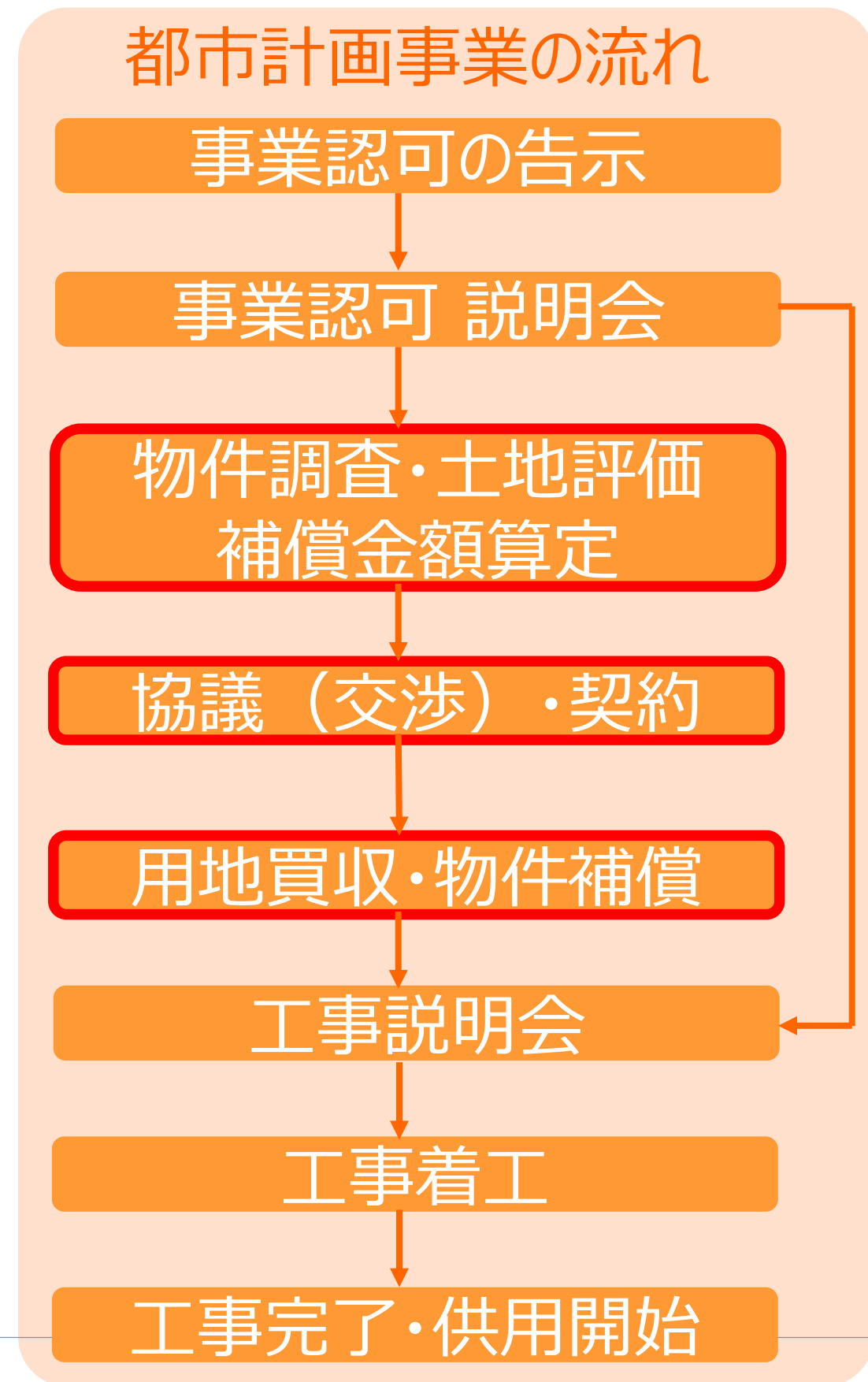
4 今後の進め方等

(質疑応答)



※今後の地権者協議状況、関係機関協議、種々の要因により変更することがあります。

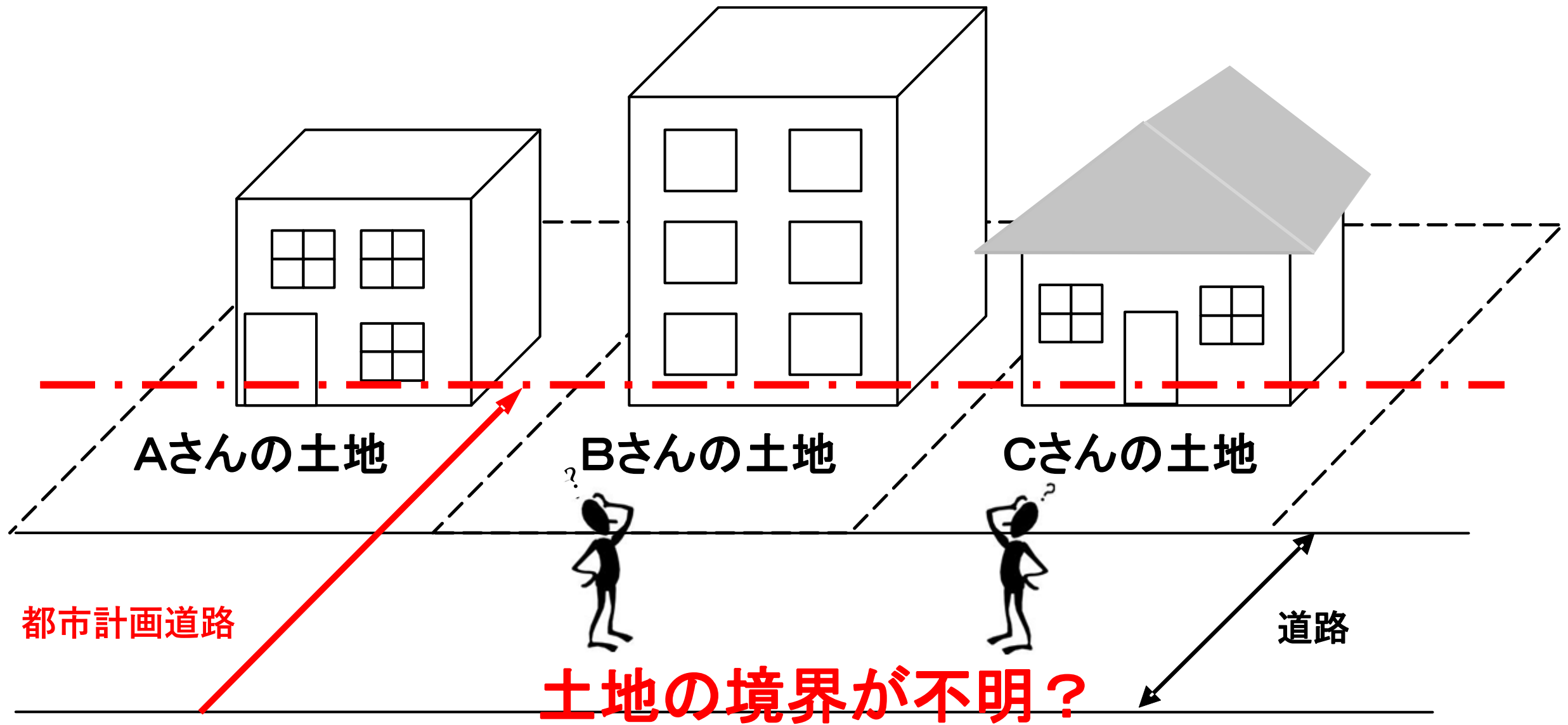
➤ 次に、用地買収、補償に関する説明をさせていただきます。

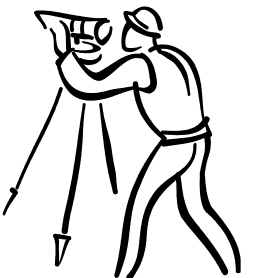
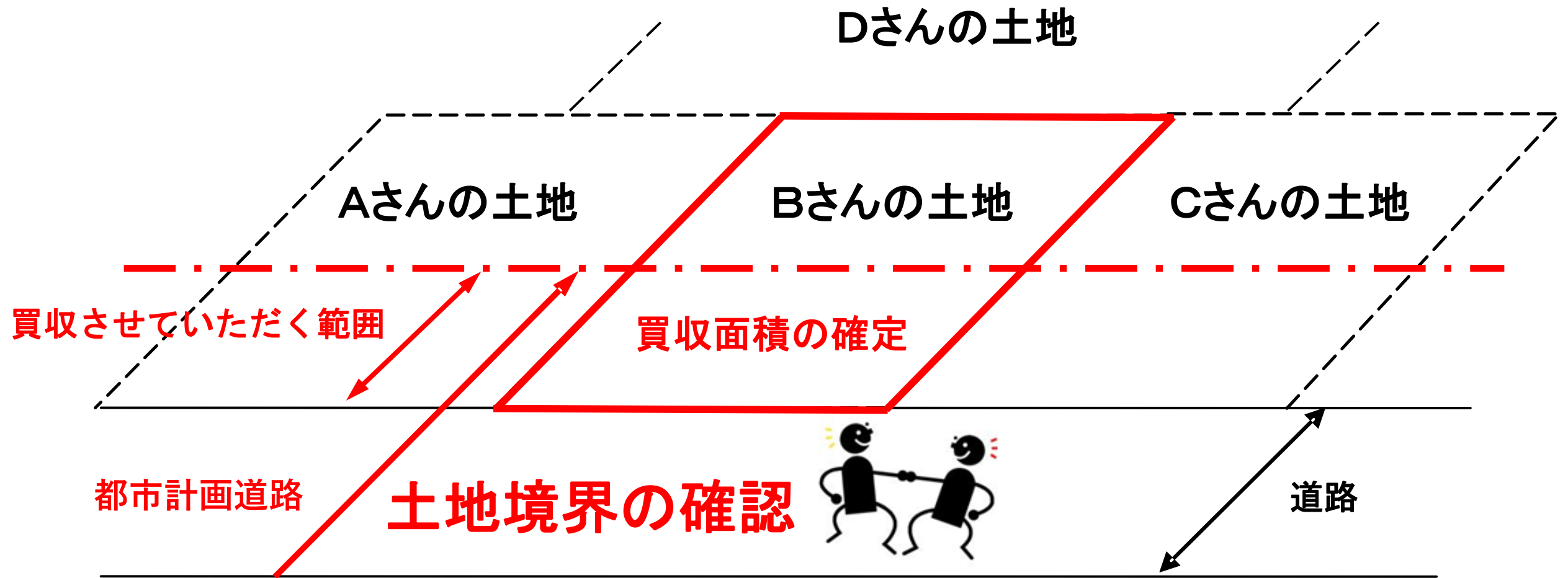


※用地取得及び物件補償等に際しては、隣接地との土地境界を事前に決めていただく必要があります。



- 事業に必要な用地（土地）の面積を確定するために、所有されている土地の全ての隣接地と境界を確定していただく必要があります。
- 予め関西高速鉄道株式会社において基準点測量や現況の測量を行い、その後、隣接している土地の所有者と現地にて土地境界の確認をしていただきます。その際、みなさまの敷地への立入りをお願いすることがあります。
- 現地での確認ができましたら、関西高速鉄道株式会社にて境界確認図を作成しますので、関係している土地所有者のみなさまには署名捺印していただき、土地の境界を確定いたします。







～補償の概要について～

公共事業に伴い土地を取得するときに
通常生じる損失の補償

土地に関する補償

土地の正常価格
・所有権（土地の買取）

建物等に関する補償

建物等に移転する費用
引越しに必要な費用など

「公共用地の取得に伴う損失補償基準」
（「損失補償基準」）

※憲法 29 条第 3 項に規定する正当な補償を行っております。



～土地に対する補償について～

土地価格 = 更地での正常な土地の取引価格
⇒下記算定方法に基づき算定いたします。

～補償算定方法～

ア 周辺の不動産取引価格

イ 不動産鑑定士による鑑定評価格

ウ 近隣の地価公示法による公示価格

エ 土地買収面積

* 土地を借地されている等の権利をお持ちの方がおられる場合は、土地所有者様と借地権者様等と土地の利用権の割合（借地権割合等）を決めていただき、その割合に応じて算定いたします。

* 残地については、価格の低下・利用価値の減少等の損失が生じると認められるときはその損失を補償します。



～建物等に関する補償について～

建物等の移転が必要となる時 → 移転に通常要する費用を補償

＝建物等補償金算定の流れ＝

建物の現状の調査

・・・建物の配置や使用状況の調査

移転工法の検討

・・・建物と起業地との関係により認定

補償金の算定

・・・建物の移転料、引越し費用、移転先選定費、借家人補償、営業休止補償などの算定

建物等の移転補償金

【原則】 「個別払い」「金銭による補償」「補償契約締結時の価格により算定」



～用地事務の流れ～

事業説明・用地説明



土地の測量を実施



建物等の調査を実施



調査結果に基づいて補償額を算定



補償内容について説明

算定した補償の内容についてご説明します。





～用地事務の流れ（つづき）～



補償金額の提示

金額提示のご承諾いただいたのちに書面で行います。



契約関係書類への調印・契約



土地の分筆・所有権移転登記



建物の移転工事等完了後、土地の引渡し



補償金のお支払い

補償内容によりお支払いの時期が異なります。





○課税の特例等について

不動産譲渡所得にかかる課税の特例



関西高速鉄道株式会社が買い取り申し出をした日（金額提示の日）から
6カ月以内にご契約をいただく等の要件を満たしている場合

補償金のうち、土地等を売却した対価については、不動産譲渡所得から一定額を限度に特別控除できる課税の特例措置（収用特例）があります。

（租税特別措置法第33条の4：個人、同法第65条の2：法人）

- * 特例を受けるためには、所轄の税務署に確定申告していただく必要があります
- * 申告に必要な証明書を発行しますので申告の時期まで大切に保管してください
（再発行はできません）



○その他

個人情報の取り扱いについて

- ・ 補償の算定の基礎となる調査に伴い知り得た個人情報については、関係する法令（個人情報保護法・行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（マイナンバー法（略称）））に則り適正に処理し、補償算定の目的以外には使用いたしません。

なお、個人の方の場合、契約手続きを行う際には、税務署への報告用にマイナンバー等の提示をいただく必要がありますので、ご協力のほど、よろしく申し上げます。





土地収用法の適用について

- ・ **用地取得・物件補償等については、補償の対象となる方と話し合い、合意の上で契約を結んで関西高速鉄道株式会社が必要な土地を取得するとともに、権利者のみなさまには建物等に移転していただきます。**

しかし、補償金の額について合意ができなかったり、土地の所有権について争いがあるなどの理由で、話し合いにより土地を取得できない場合があります。このような場合は、関西高速鉄道株式会社が土地収用法の手続きをとることにより、土地所有者や関係人に正当な補償をしたうえで、土地を取得することができます。こうした制度を土地収用制度とといいます。

➤ 最後に、工事など地域の課題に関する説明をさせていただきます。

詳しくは、
今後の工事説明会等で説明をさせていただきます。

都市計画事業の流れ

事業認可の告示

事業認可 説明会

物件調査・土地評価
補償金額算定

協議（交渉）・契約

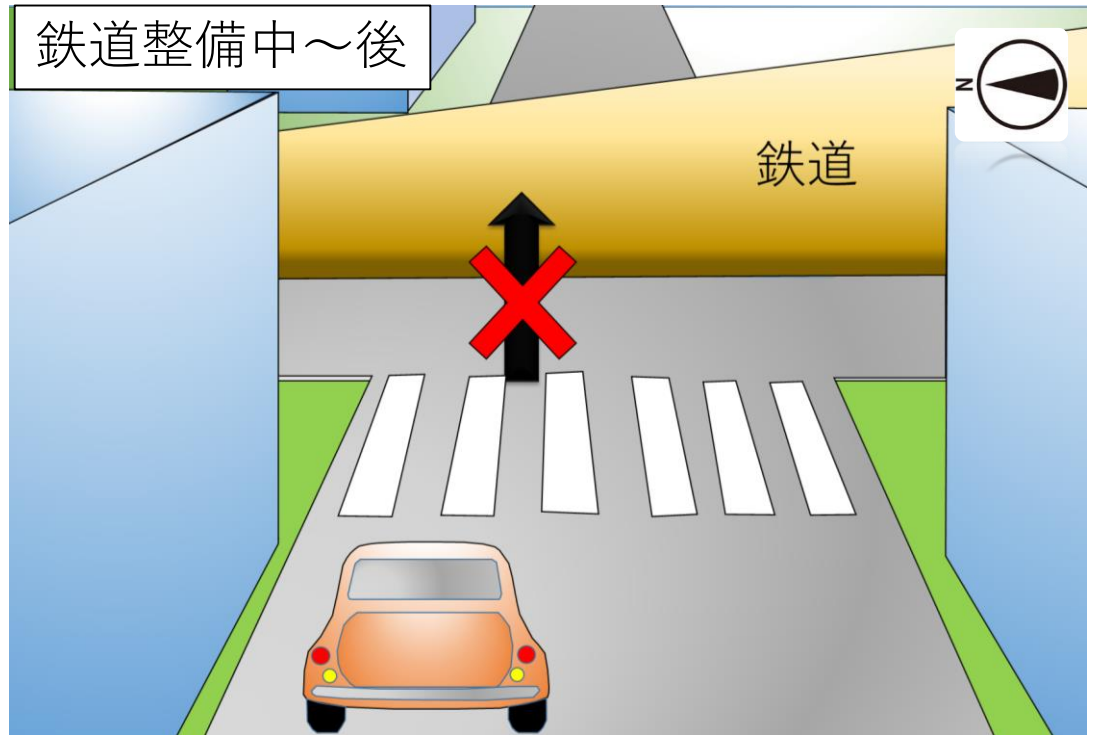
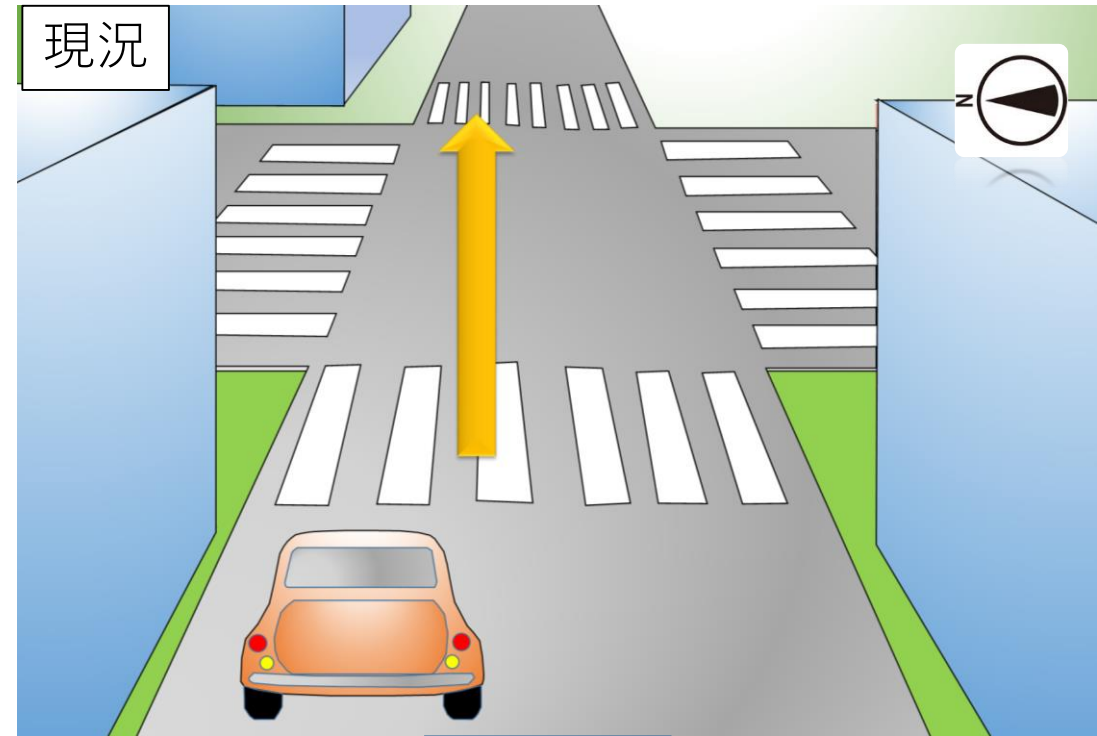
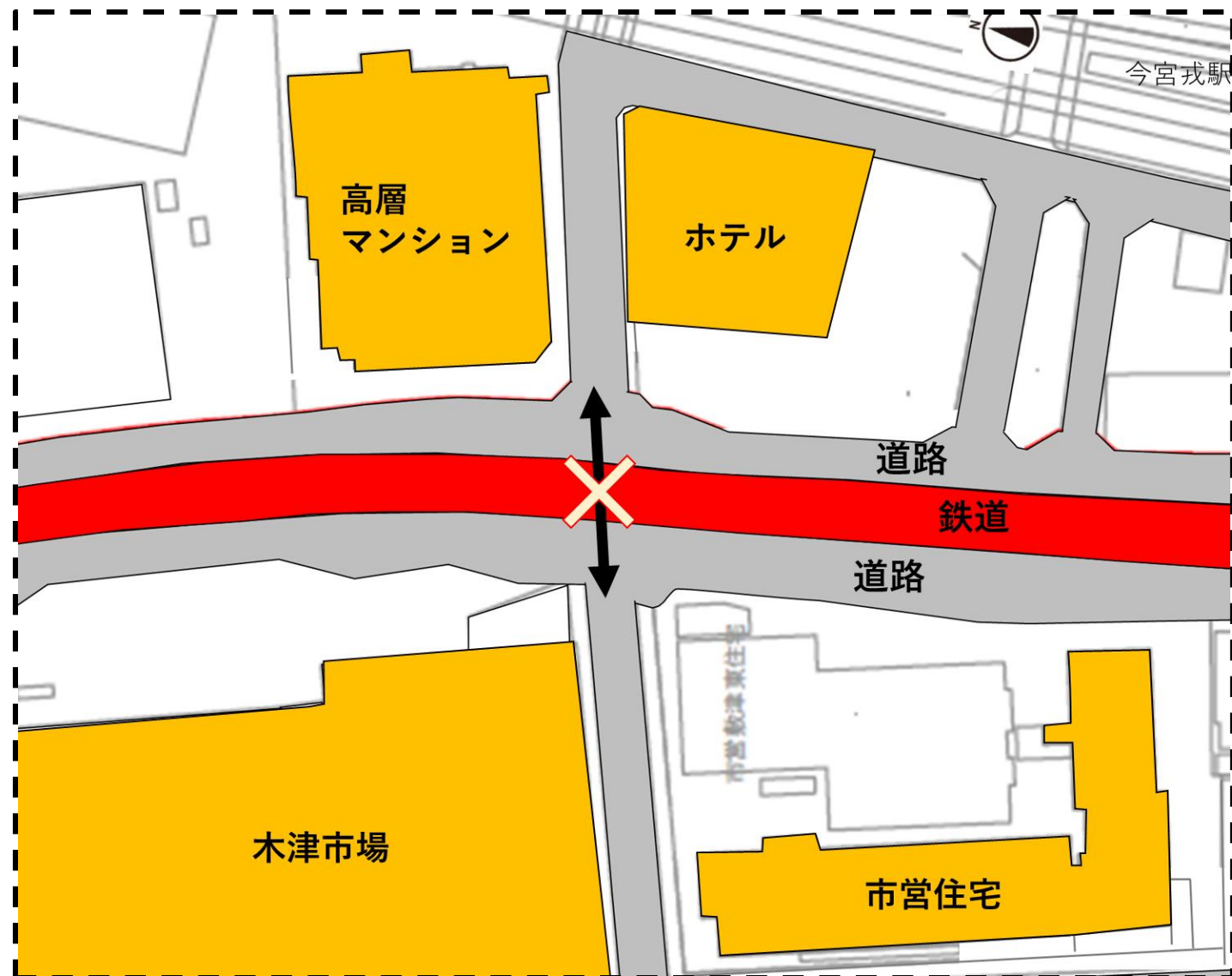
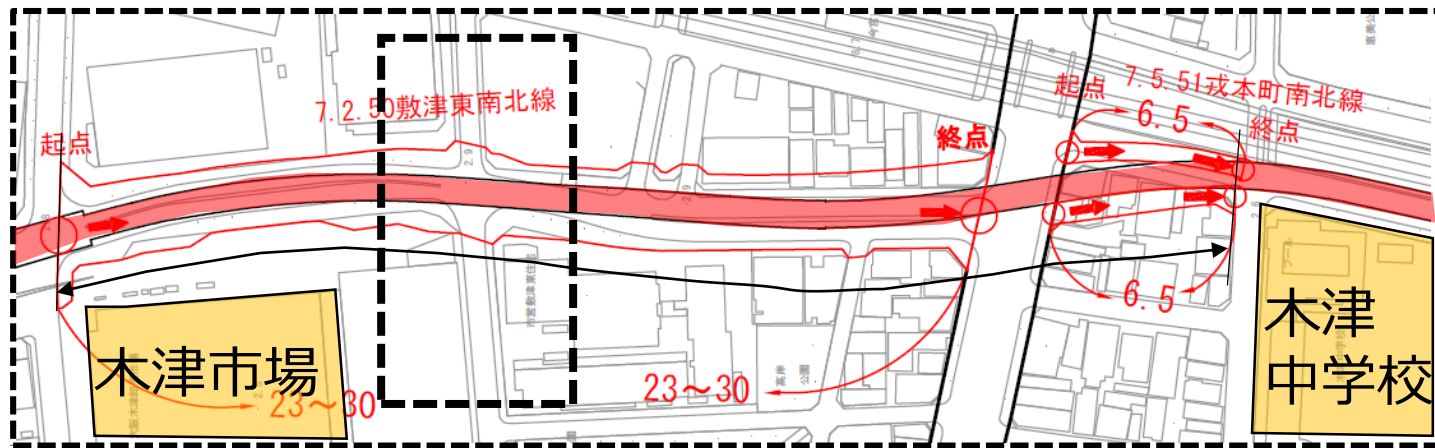
用地買収・物件補償

工事説明会

工事着工

工事完了・供用開始

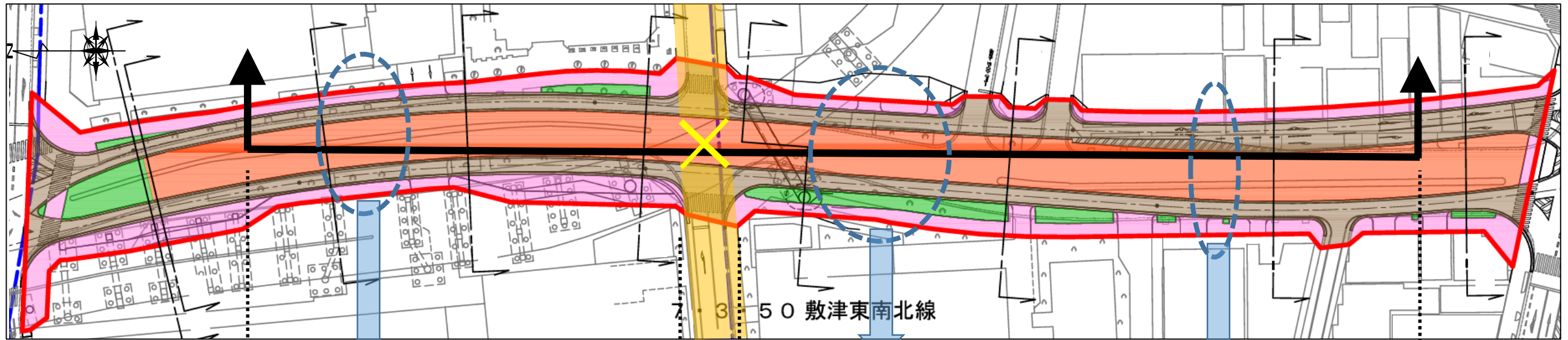
今後の進め方等（地域の課題）【通行への影響】 44



- ・自動車・二輪車・歩行者の東西の通行はできなくなります
- ・歩行者への代替横断手段は、地域の方々と相談のうえ検討いたします

今後の進め方等（地域の課題）

道路分断箇所における歩行者通行機能復旧案



断面イメージ

案① - 1 歩道橋

案① - 2 歩道橋

鉄道
クリアランス

約 10 m

約 6 m

壁高欄

電車

電車

案③ 鉄道下平面横断

約 6 m

線路高さ

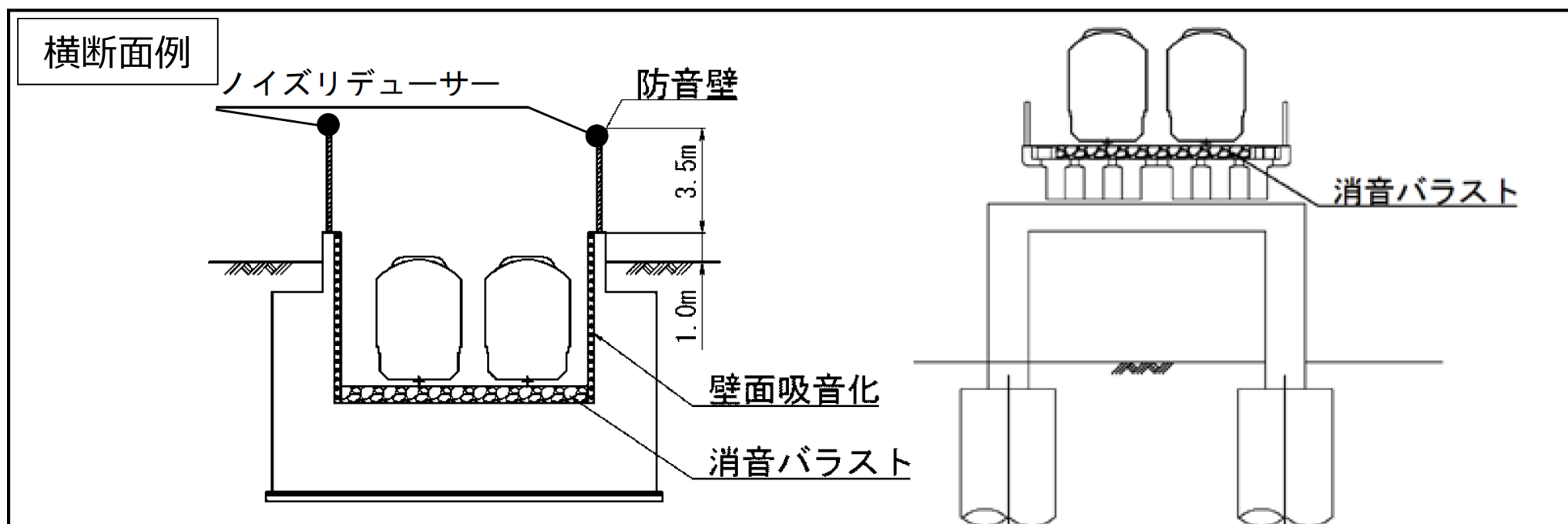
案② 地下道

※説明用イメージのため形状や縮尺等実際とは異なります。

環境保全対策（なにわ筋線）

< 鉄道の騒音 >

- 沿線に近接した既存の住居及び中高層住宅等の環境保全対象施設の高さ方向で、基準値を超える地点があるため、セミシェルターなどの最新技術も踏まえた対策を実施
- 吸音効果の高い吸音材の選定
- 鉄道施設の適切な保守管理
- 消音バラスト敷設 など



対策事例（セミシェルター形状）



景観（なにわ筋線）

事業計画路線高架部は、景観計画区域の基本届出区域(都心景観形成区域)に該当しており、景観形成基準を順守するよう関係機関と協議を行い、周辺環境と調和した景観形成を図ります。

- ・周辺への圧迫感や威圧感の軽減に努める。
- ・汚れが目立ちにくいもの、経年により景観をそこなうことのないものとするよう努める。
- ・デザインや色彩等については、関係機関等と十分に協議を行い、騒音対策への配慮も踏まえ、優れた地域景観の創造に努める。など

【事業全般に関すること】

事業調整部 調整課 06-6485-8913

【用地・補償等に関すること】

企画推進部 企画課 06-6485-8912

【E-mail】 naniwa@kr-railway.co.jp

【ホームページURL】

<http://www.kr-railway.co.jp/naniwa.html>