

大津駅西地区第一種市街地再開発事業

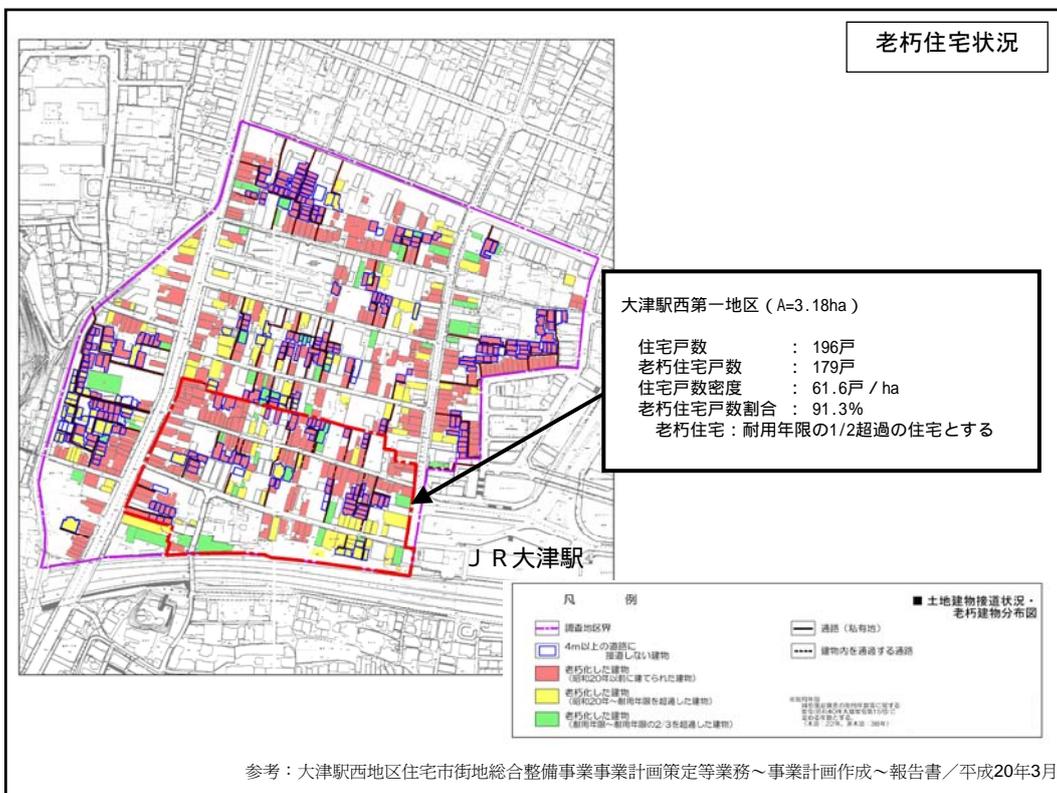
～大津駅西第一土地区画整理事業との一体的施行～





旧東海道のまちなみと逢坂峠





参考：大津駅西地区住宅市街地総合整備事業事業計画策定等業務～事業計画作成～報告書／平成20年3月

狭隘で通過交通が多い道路（一方通行）



狭隘で通過交通が多い道路（一方通行）



老朽木造密集住宅



老朽木造密集住宅



老朽木造密集住宅



大津駅西地区における事業経過

S45年度：再開発計画案策定

高層化案であったため
地元の理解が得られず

S56年度：土地区画整理事業案策定

行政主導の計画で
地元の理解が得られず

H 7年：阪神・淡路大震災が発生

H11年：区域内で火災が発生

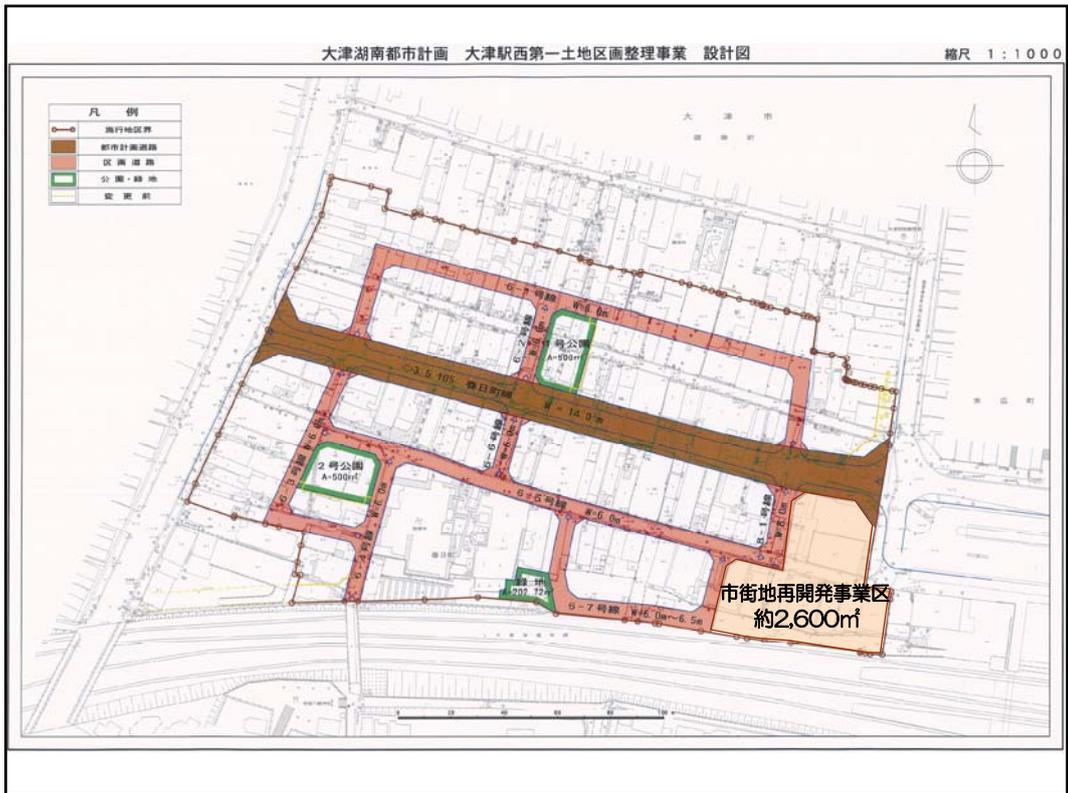
安全で快適に過ごせる
住居環境の創出を望む声

市民協働の「住民主導型のまちづくり」

大津駅西地区における事業経過

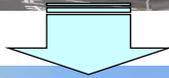
- H13年度：土地利用転換推進計画策定
↳ 個別聞き取り調査など事業化に向けた普及啓発活動
- H16年度：大津駅西地区まちづくり協議会、推進部会の発足
- H17年度：事業実施に係る同意書収集（同意率91%）
- H18年度：土地区画整理事業の都市計画決定（H19.3）
- H19年度：市街地再開発準備組合設立（H19.8）
土地区画整理事業の事業認可（H20.1）
- H21年度：市街地再開発事業都市計画決定（H21.4）
- H22年度：換地計画認可（市街地再開発事業区）（H22.5）
仮換地指定（H22.5）
市街地再開発組合設立認可（H22.9）
- H23年度：権利変換計画認可（H23.7）
特定業務代行者選定（H23.8）
施設建築物工事起工式（H23.10）





JR大津駅前広場から再開発事業区を望む

平成22年 6月撮影



平成23年10月撮影



大津駅西第一土地区画整理事業施行地区



平成23年10月撮影

事業概要

事業名称	大津駅西地区第一種市街地再開発事業
施行者	大津駅西地区市街地再開発組合
施行面積	約 2,600 m ²
権利者数	16名
施行期間 (予定)	平成21年度～平成25年度
総事業費	約58億円

事業名称	大津駅西第一土地区画整理事業
施行者	大津市
施行面積	約 3.2 ha
権利者数	137名 (その他借地権者10名、借家人約60世帯)
施行期間 (予定)	平成19年度～平成28年度
総事業費	約78億円

事業着手に至るまで

- ① 同意率（目標9割）
- ② 減価補償金に見合う土地の先行買収用地の確保
- ③ 国庫補助金等の財源確保
- ④ 都市再生住宅の建設（住宅困窮者用住宅）
- ⑤ 市街地再開発事業の成立（事業参画者の確保）

① 同意率（目標9割）

まちづくり協議会



第Ⅰ工区春日クラブ



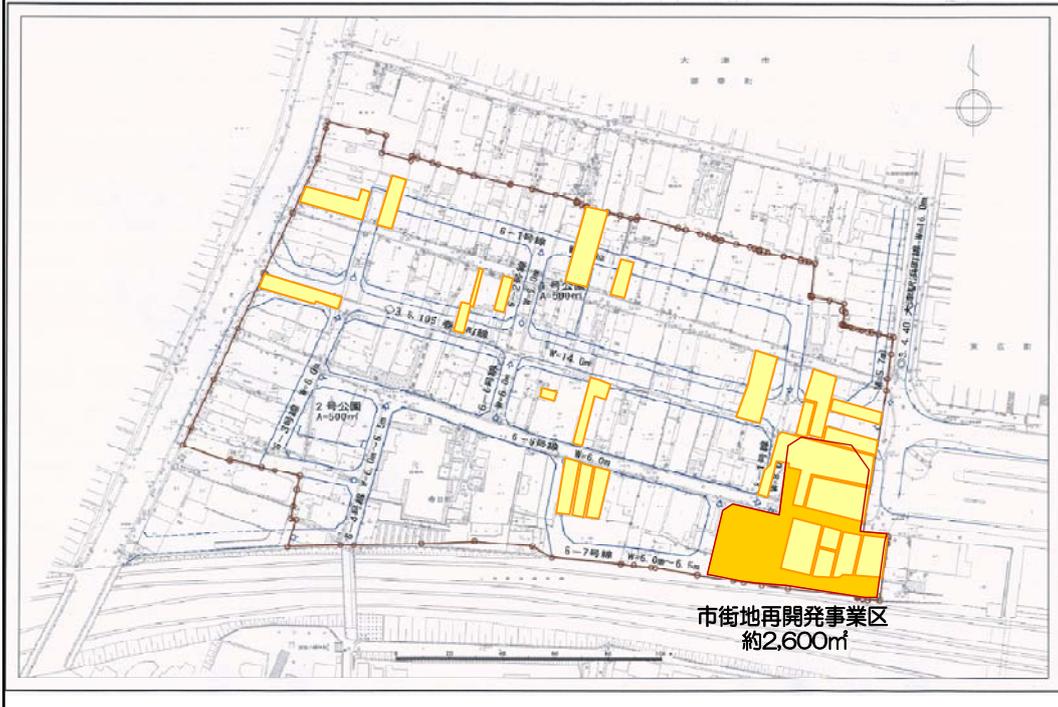
先進地視察



④ 都市再生住宅の建設（住宅困窮者用住宅）



⑤ 市街地再開発事業の成立（事業参画者の確保）



一体的施行の効果と課題

【効果】

- 道路や公園といった都市基盤整備とあわせて付加価値の高いまちづくりが可能 → **魅力ある再開発ビルの創出**
- 建物の共同化を望まない権利者は、地区外転出することなく再開発事業施行区域外へ → **土地区画整理事業による個別換地**

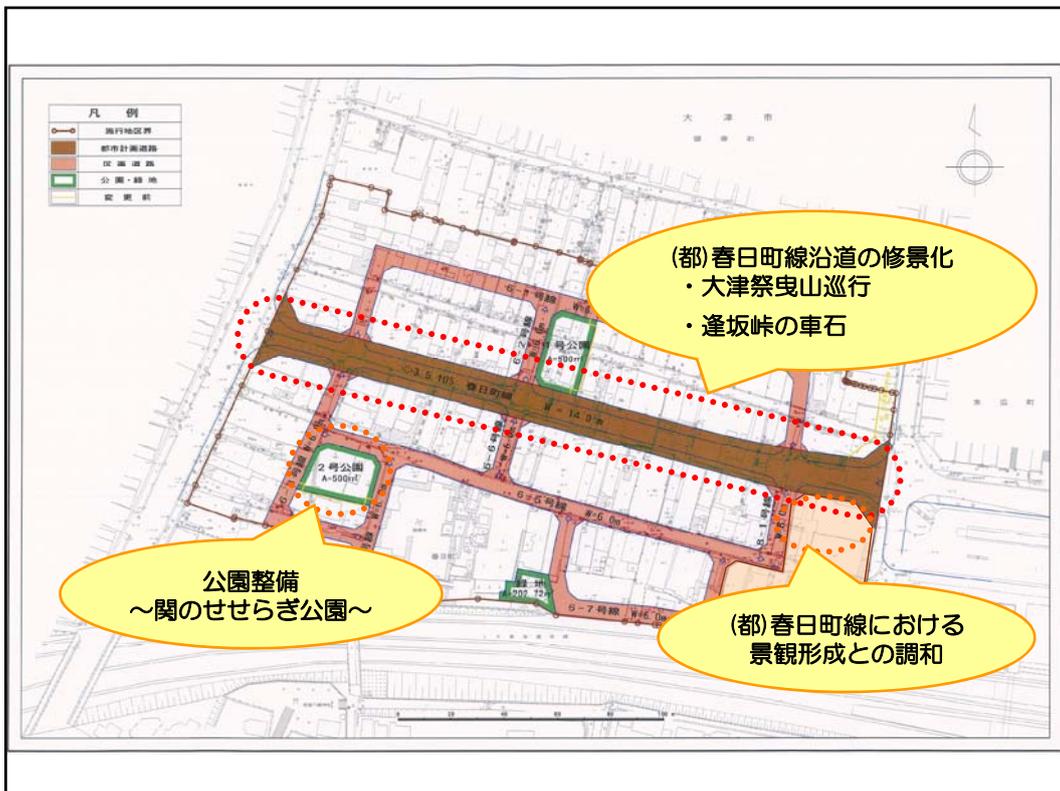
【課題】

- 市街地再開発事業区への換地申出が計画より少なくなった場合の対応
- 従前建物に対する補償は市街地再開発事業の施行者か、土地区画整理事業の施行者か

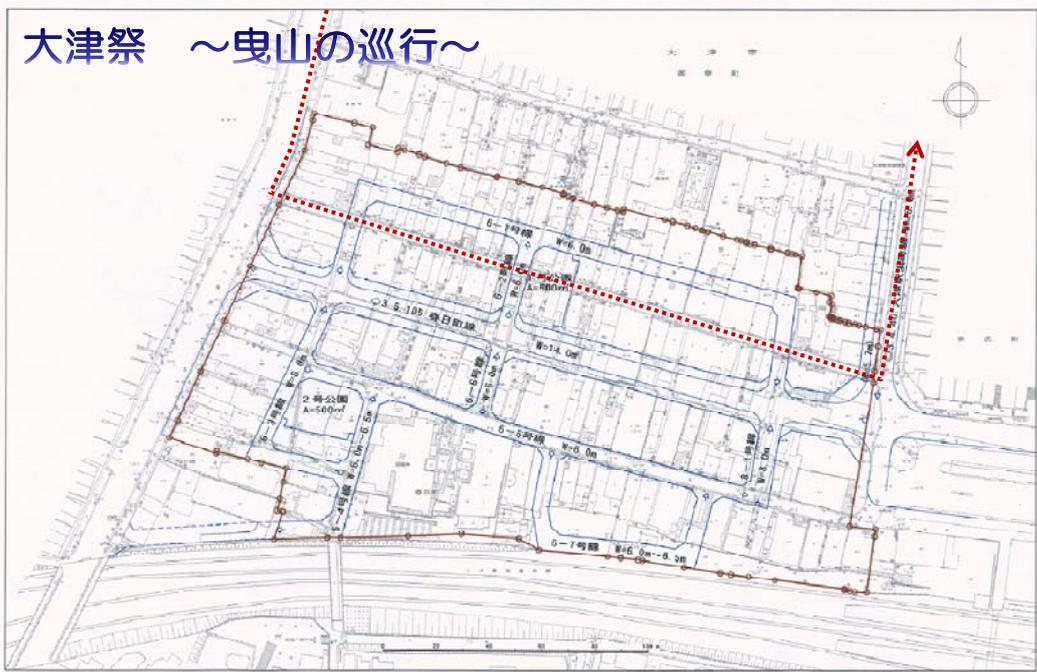
これからの取り組み

- 住民とともに作る新しいまち。どのような『まちなみ』が地区に相応しいのか、住民の意見を反映して創りあげる。

まちなみ協定など、新しいルールづくり！



大津祭 ～曳山の巡行～



大津駅前広場の『逢坂越と車石』



模型を活用したワークショップ開催

