



千葉県では、高速道路ネットワークの進展を受け、インターチェンジ周辺地域に多様な産業集積を図るため、新たな産業の受け皿づくりを進めています。

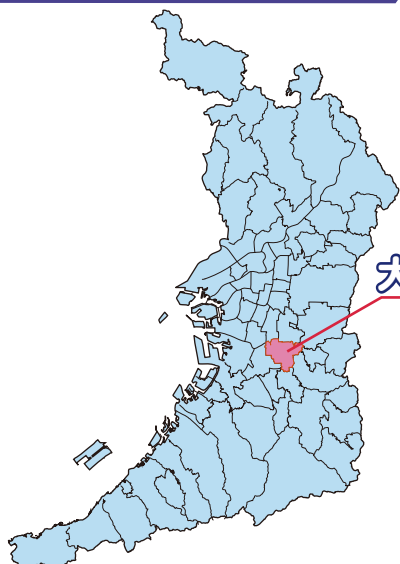
今回は、大阪府松原市で施行されている阪神高速道路6号大和川線に隣接する「三宅西土地区画整理事業」を取り上げ、事業化までの道のりと成功のポイントについてご紹介します。

松原市三宅西土地区画整理事業

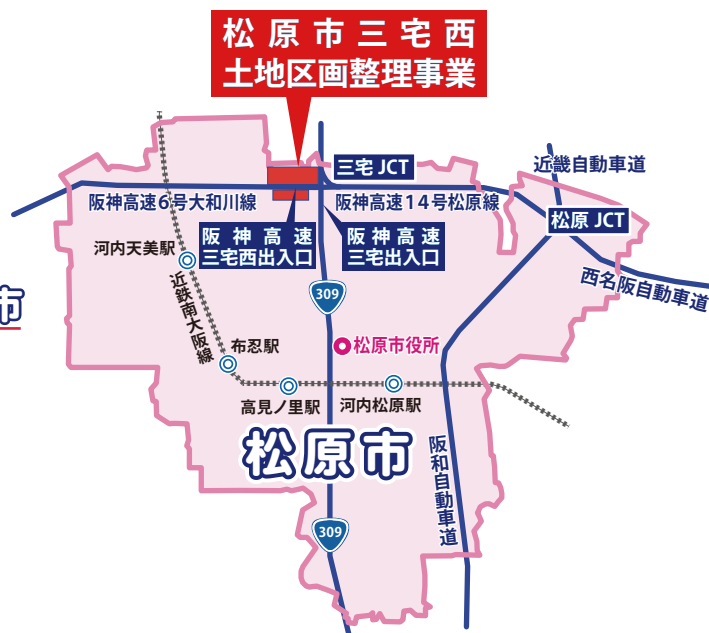


上空からの写真（施行中 令和7年5月28日現在）

位置図



大阪府松原市





松原市の北側に位置する三宅西地区は、松原ジャンクションによる広域交通の要衝でしたが、令和2年に阪神高速道路6号大和川線が開通し、大阪市内や関西国際空港、伊丹空港、さらには京都・神戸といった主要都市へアクセスが飛躍的に向上しました。

また、同年策定された「松原市都市計画マスタープラン」では、広域交通網へのアクセス性を活かし、「大型物流施設や工場等を計画的に誘導する地域」に位置づけられました。

土地利用のポテンシャルの高まりを見据え、近隣地区で土地区画整理事業による商業施設等の集積が進む中、本地区においても地権者による勉強会を重ね、令和2年3月に土地区画整理組合設立に向けた準備組合が発足しました。

その後、地権者の合意形成や事業計画の策定を経て、令和4年6月に組合設立が認可され、現在土地区画整理事業が進められています。

事業概要



事業名：南部大阪都市計画事業 松原市三宅西土地区画整理事業

施行者：松原市三宅西土地区画整理組合

業務代行者：清水建設株式会社（一括業務代行者）

施行地区：松原市三宅西五丁目、三宅西六丁目、三宅西七丁目、天美東三丁目、三宅中七丁目の各一部

施行面積：約11.7ヘクタール

事業期間：令和4年度～令和7年度

減歩率：合算33.88%（公共6.95%）

総事業費：約3,435百万円（第二回事業計画変更時）

権利者数：93名（令和4年6月設立認可時点）

種目別前後対照表			
施行前		施行後	
公共用地	9.50%	公共用地	15.79%
宅地	84.94%	宅地	59.84%
その他	5.56%	保留地	24.37%
計	100.0%	計	100.0%

都市計画区域：南部大阪都市計画・市街化区域

用途地域：準工業地域、準防火地域

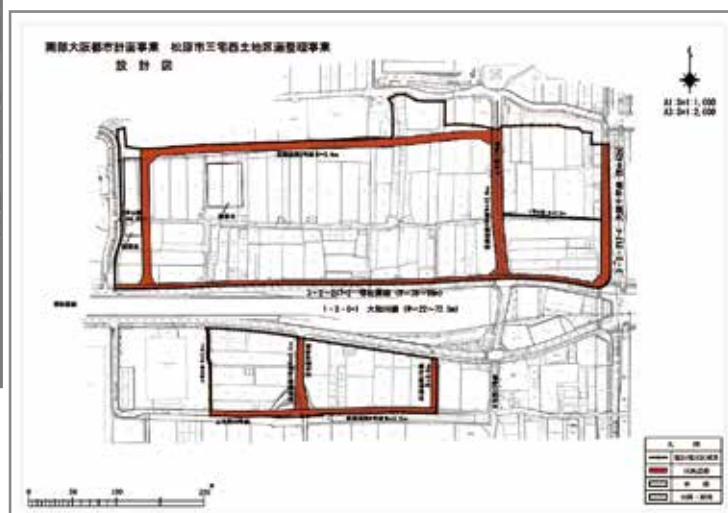
建蔽率・容積率：建蔽率60% 容積率200%

地区計画：三宅西地区地区計画

計画用途：物流施設、工場、商業業務施設等



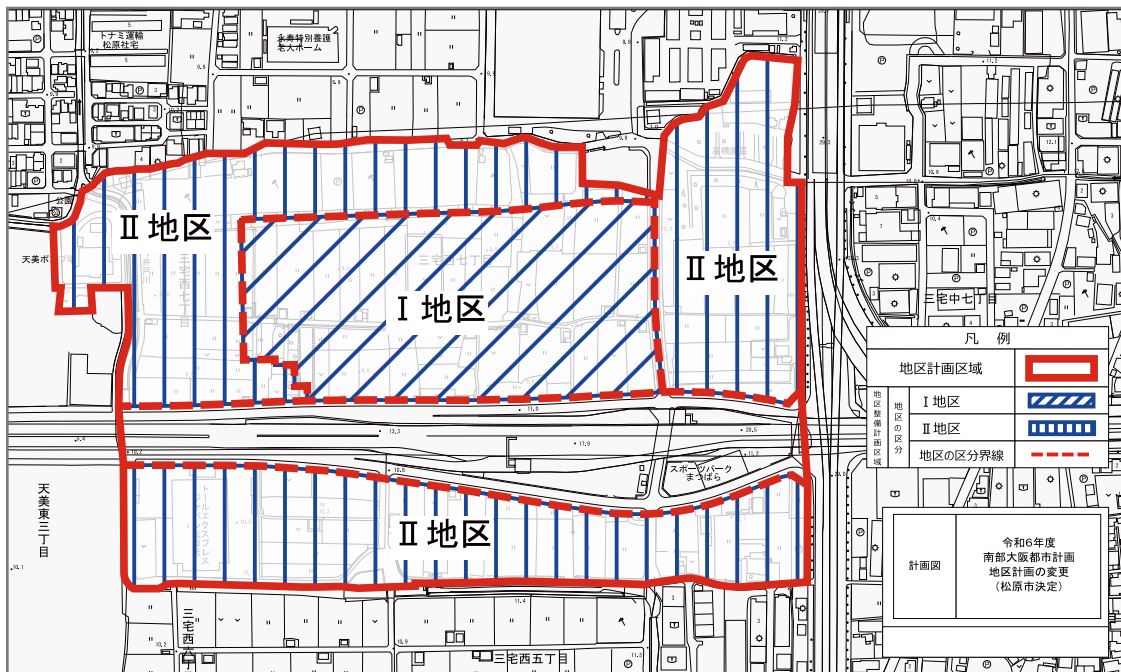
施行前



設計図

地区計画の概要

名 称	三宅西地区 地区計画
位 置	松原市三宅西5・6・7丁目、天美東3丁目 地内
面 積	約21.1ha
地区計画の目標	本地区は、松原市の北部において、国道309号及び都市計画道路堺松原線の沿道に位置し、阪神高速大和川線へのアクセスにも優れていることから、交通利便性の高い地区である。 本計画では、幹線道路を活かした物流施設や工場等の産業系土地利用を誘導することで、地域産業の活性化を図り、活力ある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。



計画図

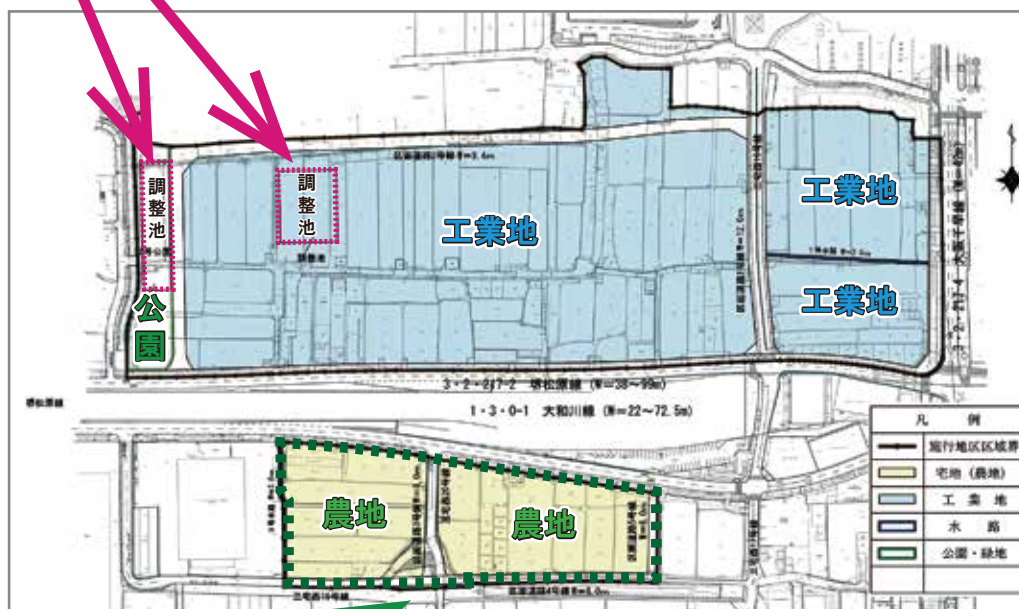
地区の区分 (地区の面積)	I地区 (約5.2ha)	II地区 (約11.9ha)
土地利 用の方 針	土地の大街区化により、物流施設や工場等の立地を誘導し、活力ある市街地の形成を図る。	幹線道路を活かした物流施設や商業業務施設等の立地を誘導し、営農環境に配慮した良好な市街地の形成を図る。
建築物等 の方針	①道路と建築物の敷地とが有機的に調和した都市空間を形成し、安全で快適な環境を確保するため、壁面の位置を制限する。 ②建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定め、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ③良好な環境の形成を図るため、敷地内の緑化を行う。 ④建築物の形態又は意匠は、地区全体の景観を損なわないように制限を行う。 ⑤水害リスクの軽減を図るため、建築物等において浸水対策に努める。	
建築物の敷地面積 の最低限度	3,000㎡以上	—
建築物の形態又は 意匠の制限	建築物の形態又は意匠は、幹線沿道の景観形成に寄与すると共に、大和川の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。	
建築物の緑化率 の最低限度	20%	

地下調整池の設置

・「松原市雨水流出抑制対策指針」に基づき、雨水流出抑制のため調整池を2カ所、設置しています。これらの調整池は、面積、構造・形状、および放流先を考慮し、公園や建築物の「地下貯留施設」として整備されています。



■ 1号公園周辺



■ 市街化予想図

集合農地の設定

・南側区域には「営農希望者」に配慮した「集合農地」を設け、農地として利用可能な整備を行っています。

集合農地の「農業用水」については、既設農水管（パイプライン）施設を活用し、必要に応じて新たに引き込み管等の敷設と農地内水路により確保しています。

排水は、側溝を経由して地区外西側に隣接する今井戸川に放流しています。



■ 集合農地街区

事業化までの道のり

「松原市三宅西土地区画整理事業」の実施までの道のりを見てみましょう。

- 平成29年 12月 三宅地区まちづくり協議会発足（以前より、勉強会を実施）
平成30年 12月 事業化検討パートナーの決定
（清水建設(株)関西支店・(株)新都市二十一）
令和 2年 3月 松原市三宅土地区画整理準備組合の設立
令和 2年 9月 業務代行予定者の決定（清水建設(株)関西支店）
令和 4年 3月 都市計画決定
令和 4年 6月 土地区画整理組合設立認可
令和 4年 7月 業務代行者の決定（清水建設(株)関西支店）
令和 5年 6月 仮換地指定
令和 8年（予定）換地処分・組合解散

一括業務代行者 清水建設の役割

- ① 説明会の開催や地権者への説明
- ② 設立認可に係る法令協議への支援
- ③ 事業計画・換地計画（設計）・工事設計
- ④ 一括業務代行による土地区画整理事業（組合事務代行・工事代行）
- ⑤ 事業資金調達・保留地の一括取得
- ⑥ 物流施設「S・LOGI（エスロジ）」の建設・企業誘致

※ S・LOGI エスロジとは、清水建設の総合力を結集した「安全・安心（ecoBCP およびシミズグループ一体の管理運営）」、「快適・便利（可変性、IoT 対応および充実したアメニティ）」な時代の要請に応える最新設備を備えた機能的な物流施設です。



マルチテナント型物流施設「S・LOGI(エスロジ)松原」 建物概要

建設地	大阪府松原市三宅西7丁目
規模	延床面積 116,509.72m ² 、貸床面積 95,514.81m ² 、地上 4 階
構造	鉄骨造
用途	物流倉庫、事務所、駐車場
工期	2024 年 11 月～2026 年 5 月（予定）
設計・施工	清水建設（株）

S・LOGI 松原 完成イメージパース

事業化成功のポイント

事業化成功のポイントを我々の視点からまとめてみました。

成功のポイント①

補助制度を活用した地域勉強会の開催

- ・松原市は、三宅西地区のまちづくりを推進するため、平成27年度から平成31年度にかけて、社会資本整備総合交付金の「効果促進事業」を活用した「まちづくり活動支援事業」として、まちづくりに関する勉強会を開催。
- ・「公益財団法人大阪府都市整備推進センター」の専門家をはじめ、まちづくりに関する専門家を講師として招き、専門知識を提供。



- 効果**・補助制度を活用することで、事業の立上げに必要な資金の負担を軽減することができた。
- ・勉強会を重ねることで、地権者が都市計画や土地区画整理などの専門知識を深め、行政との円滑なコミュニケーションを築き、連携を強化することができた。
 - ・専門家による客観的な分析や具体的な解決策の提案も得られ、地域住民の理解が深まったことで、事業化検討パートナーをスムーズに選定することができた。

成功のポイント②

まちづくり協議会の事業化検討パートナー選定

- ・まちづくり協議会は、発足翌年の平成30年度に「事業化検討パートナー」を公募。
- ・公開プレゼンテーション及び審査会において、提案内容の審査を行い、清水建設株式会社関西支店及び株式会社新都市二十一を選定。



- 効果**・まちづくり協議会の早い段階から事業化検討パートナーを決定したことで、事業の専門的な知見やノウハウを早い段階から活用することができ、パートナーが持つ市場調査データや開発事例などにより、具体的な計画の立案が可能となった。
- ・組合区画整理での経験豊富な企業と連携したことで、地権者からの信頼性の向上と関係機関の連携を強化することができた。

成功のポイント③

地下調整池による土地の有効活用

- ・松原市雨水流出抑制対策指針に基づき地下式貯留施設を設置したこと。
- ・大阪府の土地区画整理事業において、地下式貯留施設設置の施工実績が多いこと。



- 効果**・調整池を地下にすることで、公共施設面積の削減をすることができ、減歩率の緩和を図ることができた。
- ・調整池の上に、他の土地利用が可能となり、景観の向上や土地の有効活用を図ることができた。
 - ・地価の高い都市部であったため、資産価値の向上を図ることができた。