

東部大阪都市計画
光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

令和元年8月認可

令和3年10月 第1回変更認可

令和4年7月 第2回変更認可

令和6年3月 第3回変更認可

光善寺駅西地区市街地再開発組合

光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業
事業計画
目次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1)地区の名称	
(2)事業の名称	
(3)施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1)施行地区の概況	
(2)事業の目的	
3. 施行地区	2
(1)施行地区の位置	
(2)施行地区の位置図（添付書類）	
(3)施行地区の区域（所在地番）	
(4)施行地区の区域図（添付書類）	
(5)施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1)設計説明書	
1)設計方針	
2)施設建築物の設計の概要	
3)施設建築敷地の設計の概要	
4)公共施設の設計の概要	
(2)設計図	
1)施設建築物の設計図（添付書類）	
2)施設建築敷地の設計図（添付書類）	
3)公共施設の設計図（添付書類）	
5. 事業施行期間	6
6. 資金計画	6
(1)資金計画	
(2)支出金明細	
(3)資金調達計画	
(4)補助金算出根拠	
(5)公共施設管理者負担金	
(6)公共施設管理者負担金負担割合	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

光善寺駅西地区

(2) 事業の名称

東部大阪都市計画光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

光善寺駅西地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、京阪本線（寝屋川市・枚方市）連続立体交差事業が進められ、鉄道により分断された市街地の一体化や踏切による交通渋滞等の解消が見込まれている。しかしながら、駅前の恵まれた土地については、老朽化した建物が多く、商業を中心とした都市機能の多くがかつての賑わいを失った状況である。

このような背景から、駅前としての日常生活の拠点にふさわしい地区として、交通結節点機能や商業などの都市機能の強化が求められており、平成29年3月に作成された枚方市立地適正化計画において都市機能誘導区域に設定されている地区である。

(2) 事業の目的

京阪本線(寝屋川市・枚方市)連続立体交差事業にあわせて、鉄道駅周辺における地区拠点の形成を目指し、道路や交通広場等の公共施設整備による交通結節点機能の強化、土地の高度利用による多様な都市機能の集積と都市居住の誘導、街区再編や建築物の更新による防災機能の向上等を総合的に推進するとともに、枚方市立地適正化計画において誘導施設に設定されている商業施設を強化・更新することで生活サービスの増進を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

京阪本線(寝屋川市・枚方市)連続立体交差事業により整備される光善寺駅の西側から国道1号までの地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類のとおり。

(3) 施行地区の区域(所在地番)

枚方市北中振三丁目 319-9、319-10、319-15、319-20、343-1、343-2、343-4、343-5、343-6、343-7、343-8、343-9、343-10、343-11、343-12、343-13、343-14、343-15、343-16、343-17、343-18、343-19、343-20、343-21、343-22、343-23、343-24、343-26、343-27、343-28、369-1、369-2、371-1、371-5、371-7、371-8、371-9、376-1、377-1、377-2、377-3、377-6、377-7、378-1、378-2、379-1、900-2、901-2、902-4、903-1、903-2、903-3、903-4、2815-2、2818-1、2818-2、2818-3、2820-1、2820-2、2821、2827-2、2828、2829-1 及び 2829-2、
(市)出口北中振1号線の一部、(市)北中振1号線の一部、(市)北中振3号線、(市)北中振13号線の一部、3・4・210-13枚方国道線の一部
なお、組合設立認可後、都市再開発法第131条第2項の規定に基づき、900は900-1(区域外)、900-2(区域内)に、2827は2827-1(区域外)、2827-2(区域内)に、902-3は902-3(区域外)、902-4(区域内)に、901は901-1(区域外)、901-2(区域内)に土地の分割を行っている。

(4) 施行地区の区域図

添付書類のとおり。

(5) 施行地区の面積

約1.4ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本事業は、京阪本線（寝屋川市・枚方市）連続立体交差事業（以下「連立事業」という。）の関連事業として枚方市により都市計画施設として位置付けられた都市計画道路北中振線及び交通広場と施設建築物を一体的に整備することとし、連立事業により再整備される光善寺駅新駅舎に隣接する交通広場に直結する敷地を1街区と設定し、駅周辺の賑わいを創出するため、商業・業務系の都市機能を有する複合施設を整備する。2街区では、1街区の商業系都市機能と併せコンパクト・プラス・ネットワークの観点から、共同住宅施設を整備し、幹線道路沿いには、低層の商業系施設を配置し回遊性や賑わいの創出を図る。

また、交通結節点機能の強化と歩行者・自転車の安心・安全な空間の整備を行い、交通機能の拡充と周辺地域の既存商店機能との回遊性を創出することで相乗効果を図り、駅前の利便性を生かした快適で魅力ある都市環境を形成する。

2) 施設建築物の設計の概要

①面積等

	合計	1街区	1街区 (駐輪場)	2街区
敷地面積	約 5,740 m ²	約 2,280 m ²	約 300 m ²	約 3,160 m ²
建築面積	約 3,550 m ²	約 1,860 m ²	約 60 m ²	約 1,630 m ²
延べ面積	約 26,050 m ²	約 5,360 m ²	約 110 m ²	約 20,580 m ²
建蔽率	約 62%	約 82%	約 21%	約 52%
容積率	約 364%	約 229%	約 35%	約 493%
備考	※1街区の建蔽率については、高度利用地区の「制限の緩和」を適用 ※1街区（駐輪場）の高度利用地区による制限については、建築基準法第59条但し書きにより適用除外			

②建築物の主要構造及び主要用途

	1 街区	1 街区 (駐輪場)	2 街区
主要構造	鉄骨造 (一部鉄筋コンクリート造)	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
階数	地上 3 階地下 1 階	地上 1 階	地上 26 階
高さ	約 17m	約 2m	約 80m
主要用途	商業業務	駐輪場	共同住宅 商業業務

③建築設備

給水設備，排水設備，電気設備，ガス設備，空気調和設備，電話設備，
消防設備，避難設備，昇降機設備，TV受信設備，避雷設備，中央監視設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

商業・業務系施設の整備を行う 1 街区と住宅を中心とした施設の整備を行う 2 街区の 2 敷地に分けるものとする。また、1 街区の施設用駐輪場は、道路を隔てた 2 街区南側に設置するため、その部分を 1 街区の規約敷地（区分所有法第 5 条第 1 項）として扱うものとする。

施設建築敷地の道路沿いには、2 m 及び 4 m の壁面の位置の制限に伴い道路の歩道部分と一体化した安全で快適な歩行者空間を確保する。また、居住施設入居者や商業・業務施設利用者の出入口および商品等搬出入口を適切な位置に配置し、施設利用者の利便性と安全性を確保する。

併せて、1 街区の駐車場については、来街する歩行者・自転車の安全性、周辺の既存商店との回遊性を創出する観点から、事業区域周辺の平面駐車場を活用することとする。

4) 公共施設の設計の概要

区分	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	3・4・210-57 北中振線	17m	約 190m	都市計画道路北中振線 交通広場約 2,500 m ²
	幹線街路	3・4・210-13 枚方国道線	12m (42m)	約 50m	整備済、() は全幅員
	区画街路	北中振 1 号線	9m	約 70m	拡幅
	区画街路	北中振 13 号線	5m	約 80m	

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類のとおり。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類のとおり。

3) 公共施設の設計図

添付書類のとおり。

5. 事業施行期間

事業計画の認可の公告の日から、令和11年(2029年)3月までとする。

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金等	6,157	支出金	調査設計計画費	1,226
	公共施設管理者負担金	4,742		土地整備費	1,126
	保留床処分金等	8,108		補償費	3,776
				工事費	12,500
				事務費	350
				借入金利息	29
	合計	19,007		合計	19,007

(2) 支出金明細

(単位 百万円)

	総額	事業年度別計画										
		平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)
	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
事業計画作成費	220	141	12	67								
地盤調査費	192	2	2			24	46	70	50			
建築設計費	299			178		8	12	38	30	30		3
権利変換計画作成費	182		1	88	1	47	7					38
その他調査設計計画費	333	20		109	2	68	74	10	45			5
小計	1,226	161	15	442	3	147	139	118	125	30		46
除却整地費	1,126					133	551	158	284			
小計	1,126					133	551	158	284			
用地補償費	1,261					1,255	6					
建物補償費	884					881	3					
その他補償費	1,631					1,142	474	15				
小計	3,776					3,278	483	15				
建築工事費	11,098					442	1,620	1,618	3,615	3,797	6	
その他工事費	1,402						143	261	88	93	486	331
小計	12,500					442	1,763	1,879	3,703	3,890	492	331
事務費	350	7	4	6	8	22	85	61	35	34	55	33
借入金利子	29				1	10	8	4	2	2	2	
合計	19,007	168	19	448	12	4,032	3,029	2,235	4,149	3,956	595	364

(3) 資金調達計画

(単位 百万円)

		事業年度別計画										
		平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)
借入金	市中銀行等	83	31	437	55	11,786	760	842	1,117	1,804		
	借入金返済			▲ 13	▲ 291	▲ 9,067	▲ 2,211	▲ 1,571	▲ 842	▲ 1,117	▲ 1,803	
自己資金												
補助金等		85	3	206		1,031	609	910	1,672	1,574	67	
公共施設管理者負担金			10	86		1,585	1,022	629	600	93	486	231
保留床処分金等						1,276	581	1,068	1,602	1,602	1,979	
その他												
合 計		168	44	716	▲ 236	6,611	761	1,878	4,149	3,956	729	231
総 額		16,915				16,915						

(4) 補助金算出根拠

(単位:百万円)

	総額		事業年度別計画																					
	事業費	補助金	平成30年度 (2018年度)		令和元年度 (2019年度)		令和2年度 (2020年度)		令和3年度 (2021年度)		令和4年度 (2022年度)		令和5年度 (2023年度)		令和6年度 (2024年度)		令和7年度 (2025年度)		令和8年度 (2026年度)		令和9年度 (2027年度)		令和10年度 (2028年度)	
			事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金
事業計画作成費	197	131	128	85	3	2	66	44																
地盤調査費	93	62			2	1					15	10	39	27	37	24								
建築設計費	267	178					164	109			8	5	13	9	19	13	30	20	30	20	30	3	2	
権利変換計画作成費	131	87					79	53			7	5	7	4								38	25	
計	688	458	128	85	5	3	309	206			30	20	59	40	56	37	30	20	30	20	41	27		
建築物除却等費	430	388									78	70	90	81	106	96	156	141						
仮設店舗等設置費	4	4											4											
補償費等	1,216	1,094									936	842	126	113	154	139								
計	1,650	1,486									1,014	912	220	198	260	235	156	141						
空地等整備費																								
供給処理施設整備費																								
工事費																								
その他の施設整備費	3,858	3,472									108	99	397	356	566	509	1,361	1,225	1,381	1,243	45	40		
計	3,858	3,472									108	99	397	356	566	509	1,361	1,225	1,381	1,243	45	40		
小計	6,196	5,416	128	85	5	3	309	206			1,152	1,031	676	594	882	781	1,547	1,386	1,411	1,263	86	67		
防省緊補助 (政費課題対応タイプ)	-	147																						
防省緊補助 (地域活性化タイプ)	-	594																						
付帯事務費																								
合計	6,196	6,157	128	85	5	3	309	206			1,152	1,031	676	609	882	910	1,547	1,672	1,411	1,574	86	67		

※防省緊補助:防炎・省エネまちづくり緊急促進事業補助

(5) 公共施設管理者負担金

事業年度別計画
(単位 百万円)

	平成30年度 (2018年度)		令和元年度 (2019年度)		令和2年度 (2020年度)		令和3年度 (2021年度)		令和4年度 (2022年度)		令和5年度 (2023年度)		令和6年度 (2024年度)		令和7年度 (2025年度)		令和8年度 (2026年度)		令和9年度 (2027年度)		令和10年度 (2028年度)	
	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金
調査設計 計画費	10	10	10	10	86	86							9	9	24	24						
	129	129	10	10	86	86							9	9	24	24						
土地 整備費	456	456							41	41	290	290	30	30	95	95						
	1,830	1,830							1,072	1,072	429	429	329	329								
公共施設本工事費	2,286	2,286							1,113	1,113	719	719	359	359	95	95						
	1,303	1,303									144	144	261	261	88	88	93	93	486	486	231	231
用地費	1,024	1,024							472	472	159	159			393	393						
	4,742	4,742	10	10	86	86			1,585	1,585	1,022	1,022	629	629	600	600	93	93	486	486	231	231
合計	4,742	4,742	10	10	86	86			1,585	1,585	1,022	1,022	629	629	600	600	93	93	486	486	231	231

(6) 公共施設管理者負担金負担割合

(単位 百万円)

	負担金	内 訳		備考
		都市計画道路	街路	
国	2,435	2,435		
府				
市	2,307	1,999	308	
合 計	4,742	4,434	308	

添付書類

①施行地区位置図

②施行地区区域図

③設計図

施設建築物の設計図

施設建築敷地の設計図

公共施設の設計図