

# 光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業の 事業計画の変更等について

市街地開発課

## 1. 政策等の背景・目的及び効果

光善寺駅西地区市街地再開発組合（以下「組合」）は、2街区施設建築物（分譲マンション）の住宅保留床を取得する参加組合員の株式会社大京（住宅デベロッパー、以下「㈱大京」）と、再開発事業を円滑に推進するため、特定業務代行者の株式会社フジタ（総合建設会社、以下「㈱フジタ」）の協力を得ながら、令和4年7月15日に大阪府知事より権利変換計画の認可を取得し、同年8月から建築工事等に着手しています。

しかしながら昨今の社会情勢による資材高騰や労務単価の上昇、また、環境面や利用者の生活環境を配慮し国の施策目標である脱炭素社会の実現に向けたZEH-M（ゼロエネルギーマンション）への設計見直しなど事業計画の変更が必要となり、組合は、市を含む関係者との協議・調整を踏まえた事業計画変更（案）を取りまとめ、この度、権利者の合意を得ましたので、その変更内容及び今後の予定を報告するものです。

引き続き組合は、再開発事業に完成に向け取り組まれていくことから、今後も継続的な支援を行って参ります。

## 2. 内容

### (1) 事業計画の変更

①設計の変更について . . . 参考資料 1

2 街区施設建築物（分譲マンション）をZEH-M（ゼロエネルギーマンション）仕様に変更

②資金計画の変更（総事業費見直し）について . . . 参考資料 2

主な増額の要因

- ・ 資材高騰による工事費の上昇
- ・ 労務単価の上昇に伴う事業費全体の人件費の高騰
- ・ ZEH-M（ゼロエネルギーマンション）への仕様変更

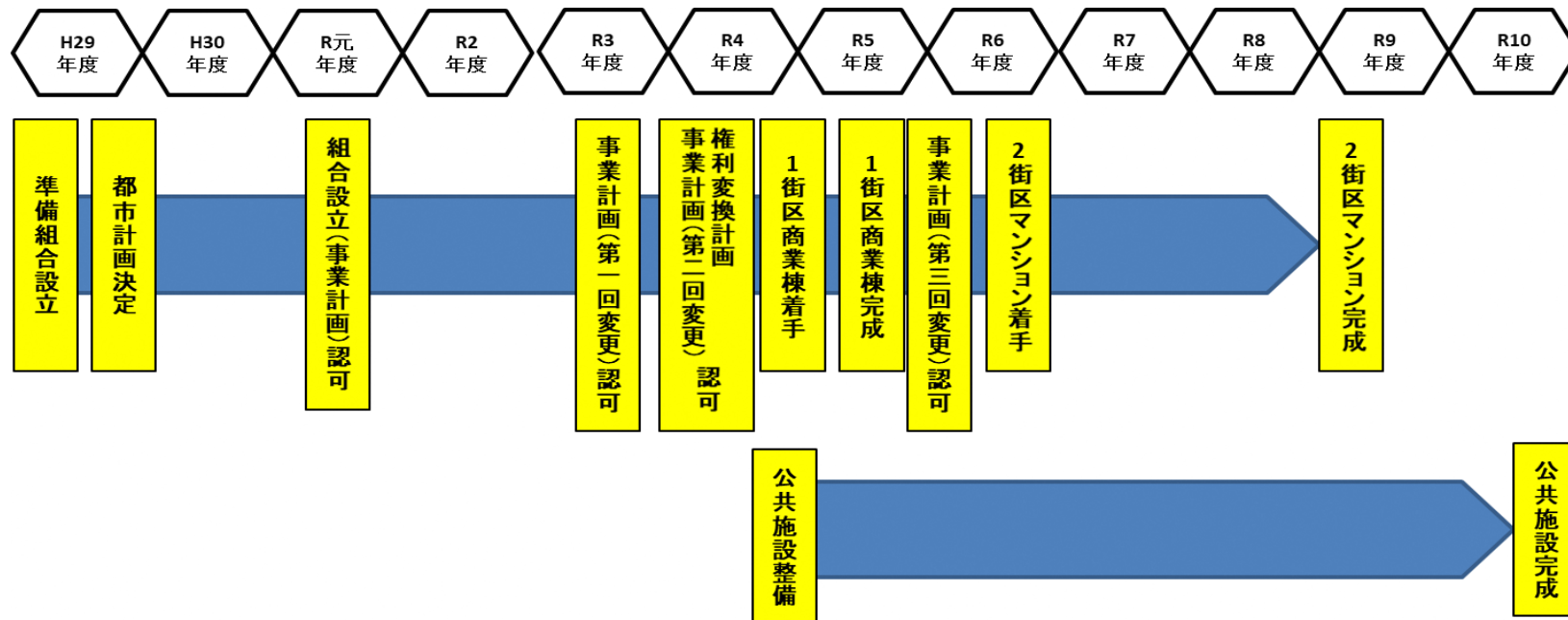
主な対応策

- ・ 資材高騰に対する国の新たな補助制度（防災省エネまちづくり緊急促進事業）の活用（国費 100%補助）
- ・ 国、大阪府補助金の活用
- ・ マンション販売価格の上昇による参加組合員の保留床取得価格（買取予定価格）の引き上げ

## 3. 実施時期等

令和6(2024)年 3月	事業計画（第3回変更）の認可
8月	2街区施設建築物（マンション）の建築工事 着工
令和9(2027)年 4月	2街区施設建築物（マンション）の建築工事 竣工
令和11(2029)年 3月	光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業 完了

[参考 (全体事業スケジュール) ]



#### 4. 総合計画等における根拠・位置付け

- ①総合計画 基本目標 安全で、利便性の高いまち  
 施策目標 4 安全で快適な交通環境が整うまち
- ②枚方市都市計画マスタープラン  
 第3章 地域別構想 4. 南部地域 3 地域の都市づくりの方針  
 光善寺駅前広場の整備による利便性の向上などの計画的な土地の高度利用の促進



## 5. 関係法令・条例等

都市計画法、都市再開発法

## 6. 事業費・財源及びコスト

参考資料2のとおり（再掲）

〔参考〕

令和5年度当初予算

### ・歳入（社会資本整備総合交付金）

連続立体交差事業関連まちづくり事業 : 632,263千円

【内訳】市街地再開発補助金 : 11,410千円

公共施設管理者負担金 : 600,753千円

防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ） : 20,100千円

### ・歳出

光善寺駅周辺市街地再開発事業補助金 : 1,234,446千円

【内訳】社会資本整備総合交付金 : 632,263千円

地方債（土木債） : 541,900千円

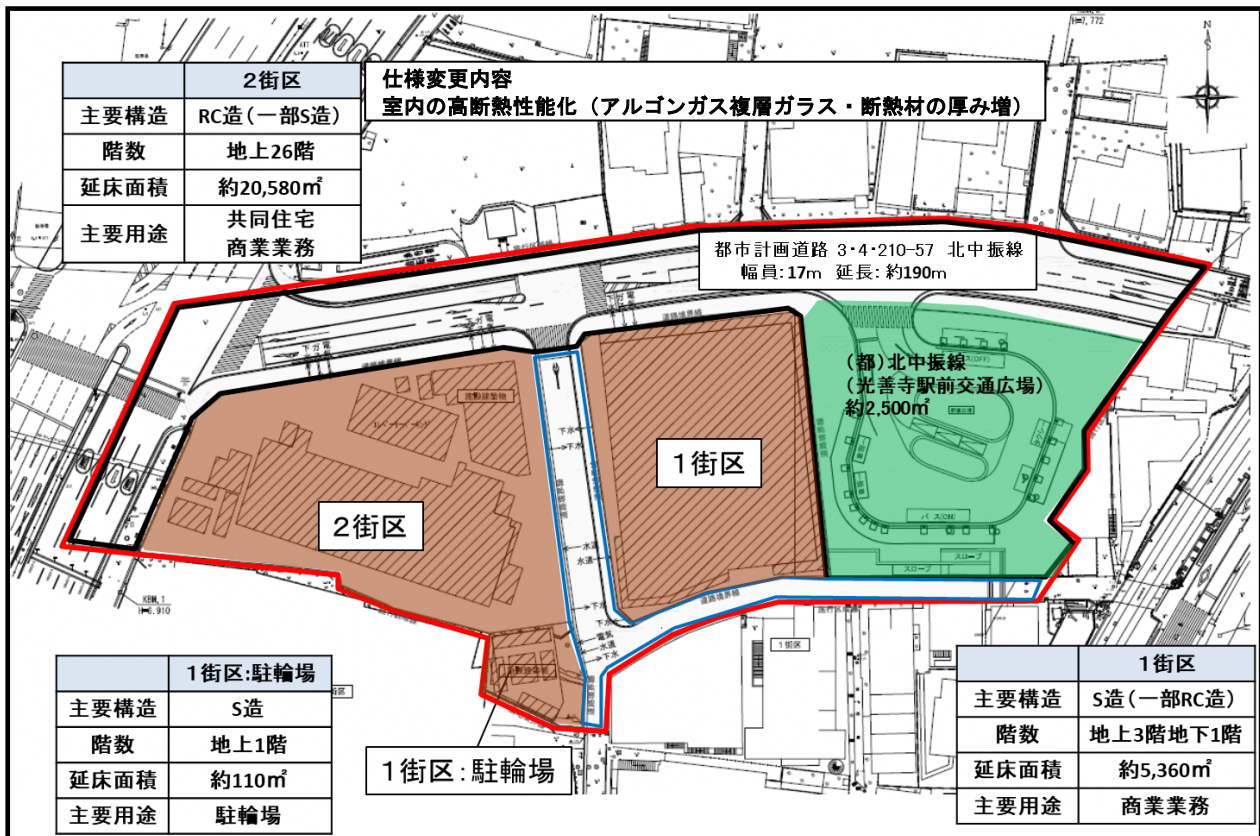
一般財源 : 60,283千円

設計の変更について  
イメージパース



※イメージパースについては、再開発組合が検討中のものとなりますので、完成形と異なる場合があります。

計画平面図



資金計画の変更について

単位：百万円

		変更前	変更後			変更前	変更後
収入金	補助金等	4,049	6,157	支出金	調査設計計画費	999	1,226
	公共施設管理者負担金	3,933	4,742		土地整備費	756	1,126
	保留床処分金等	6,665	8,108		補償費	3,461	3,776
					工事費	9,251	12,500
					事務費	141	350
					借入金利息	39	29
	合計	14,647	19,007		合計	14,647	19,007

(参考内訳)

単位（億円）

	合計	組合	国	府	市
変更前	約146	約67	約39	約2	約38
変更後	約190	約87	約52	約13	約38

※この内訳は各年度における補助金の交付額の決定により変更の可能性があります。

○資金計画の変更

主な増額の要因

- ・資材高騰による工事費の上昇
- ・労務単価の上昇に伴う事業費全体の人件費の高騰
- ・ZEH-M（ゼロエネルギーマンション）への仕様変更

主な対応策

- ・資材高騰に対する国の新たな補助制度の活用（国費 100%補助）
- ・国・大阪府補助金の活用
- ・工事費増加に伴うマンション販売価格の上昇による参加組合員の保留床取得価格（買取予定価格）の引き上げ