

東部大阪都市計画事業  
村野駅西土地区画整理事業

事業計画書

枚方市村野駅西土地区画整理組合

東部大阪都市計画事業 村野駅西土地区画整理事業  
事業計画書

目次

第1. 土地区画整理事業の名称等	1
1. 土地区画整理事業の名称	1
2. 施行者の名称	1
第2. 施行地区	1
1. 施行地区の位置	1
2. 施行地区位置図	1
3. 施行地区の区域	1
4. 施行地区区域図	1
第3. 設計の概要	1
1. 設計説明書	1
(1) 土地区画整理事業の目的	1
(2) 施行地区内の土地の現況	2
(3) 設計の方針	3
(4) 整理施行前後の地積	4
(5) 保留地の予定地積	5
(6) 公共施設整備改善の方針	6
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	8
2. 設計図	8
第4. 事業施行期間	8
第5. 資金計画書	9
1. 収入	9
2. 支出	10
3. 年度別歳入歳出資金計画表	11
第6. 参考図書	11
1. 現況図	11
2. 市街化予想図	11

## 事業計画

### 第1. 土地区画整理事業の名称等

#### 1. 土地区画整理事業の名称

東部大阪都市計画事業 村野駅西土地区画整理事業

#### 2. 施行者の名称

枚方市村野駅西土地区画整理組合

### 第2. 施行地区

#### 1. 施行地区の位置

本地区は、枚方市の南西に位置し、京阪交野線村野駅に隣接する南北約0.6km、東西0.4kmの区域である。本地区の東側を京阪交野線及び府道枚方大和郡山線、西側は国道168号、南側は市道村野1号線に囲まれた面積約13.9haの区域である。

#### 2. 施行地区位置図

別添位置図のとおり。

#### 3. 施行地区の区域

枚方市村野西町、星丘一丁目の各一部

#### 4. 施行地区区域図

別添区域図のとおり。

### 第3. 設計の概要

#### 1. 設計説明書

##### (1) 土地区画整理事業の目的

京阪交野線村野駅に隣接する本地区は、枚方市の都市計画マスタープランにおいて、鉄道駅による交通利便性の高い立地を生かし、土地区画整理事業により既成市街地と一体となった良好な市街地の形成を促進することが位置づけられており、周辺環境と調和のとれた都市的土地利用への展開が望まれる地域である。

そのため、土地区画整理事業による道路、公園、その他の公共施設の整備改善並びに宅地の利用増進を図るとともに、村野駅の新たな玄関口として相応しい良好な市街地を形成することを目的とする。

## (2) 施行地区内の土地の現況

### イ) 地区の性格及び発展状況

本地区の東側を京阪交野線及び府道枚方大和郡山線、西側は国道168号が南北に通っており、地区の水系は天野川流域となっている。現況植生は、大半が農地である。

### ロ) 地区内人口とその密度

本地区内には、2名居住しており、地区内人口密度は0.1人/haである。

### ハ) 土地利用状況

土地利用状況は、農地が多くを占めており、土地利用の割合は、農地77.7%、公益施設13.0%、宅地2.8%、その他4.1%、公共用地2.4%となっている。

### ニ) 道路の状況

本地区周辺には、東側に府道枚方大和郡山線、西側に国道168号が通っているが、地区内の既存道路は少なく、道路密度は著しく不足している。

### ホ) 建物の高度化の傾向

本地区内の既存建物として、枚方市立サプリ村野が立地しているほかは事業所、店舗及び住宅等が点在しているのみである。いずれの建物も3階までであり、高度化の傾向はない。

### ヘ) 地勢

本地区は、一部北側の店舗を除き、南から北へなだらかに傾斜しており、標高13m～15mの平坦な土地となっている。

### ト) 用排水の状況

本地区内を南北方向に函渠構造の水路である犬田川が配置されている。

### チ) 上下水・ガス等供給処理施設

本地区内には、一部上下水道が埋設されているが、ガス管は埋設されていない。

### リ) 学校等文教施設

本地区には地域の公益施設である枚方市立サプリ村野が立地している。

### ヌ) 工場等の立地状況

地区南側に作業場・資材置き場が点在している。

### ル) 地価の現況

地区内の地価の現況は、㎡あたり平均65,000円である。

### (3) 設計の方針

#### イ) 土地利用計画

本地区は、京阪交野線村野駅の西側新改札の設置による新たな駅前のにぎわいを創出するため、駅前に生活利便施設等を配置し、周辺は住宅地を中心に良好な市街地の形成を図る。また、枚方市立サプリ村野に隣接して運動施設を配置するほか、農地を集約化し、営農環境の確保を図る。

#### ロ) 人口計画

本地区の将来人口は、約1,140人、人口密度約82人/haとする。

#### ハ) 公共施設計画

##### a) 道路

府道枚方大和郡山線から地区内にアクセスする主要区画道路(幅員9.5m)のほか、本事業に合わせて新設予定の京阪交野線村野駅西側改札に接続する主要区画道路については、停車需要も考慮し、幅員10.5mの道路を配置する。住宅地内については幅員6.8mの区画道路を配置するほか、南側既存踏切部については幅員5.0mの特殊道路を配置する。

##### b) 公園・緑地

地域の憩いの場、交流の場となる公園を京阪交野線村野駅の駅前に1箇所配置する。面積規模については地区面積の3%かつ計画人口の一人当たり3㎡以上を確保する。

##### c) 用排水路

本地区の排水方式は、分流式とする。

雨水排水は、各道路に雨水管を布設し、枚方市立サプリ村野のグラウンドの地下に設置する調整池へ流入させ、流域の排水を調整する。調整後、既設の暗渠水路である犬田川へポンプアップ方式にて放流する。犬田川については、土地利用計画に伴い、一部道路下への布設替えを行うことにより、現況流下機能の確保を図る。

汚水排水は、各道路に汚水管を布設し、府道枚方大和郡山線の既設汚水管に接続し、放流する。

用水は、水路(開渠、函渠)を布設し、既存の流入流出に支障が出ないように計画する。

##### d) 供給処理施設

上水道、ガス等は、地区内の計画道路用地を占有し、全ての宅地において共有できるように敷設する。また、地区内の主要区画道路の一部には電線類地中化を計画する。

#### ニ) 公益的施設の配置

地域の公益施設である枚方市立サプリ村野とする。

## (4) 整理施行前後の地積

## イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積(㎡)	割 合(%)	筆 数	地 積(㎡)	割 合(%)	
公 共 用 地	地 所 方 有 公 共 団 体	道 路	1,709.96	1.23	14	25,455.00	18.38	
		公 園				4,160.00	3.00	
		水 路	1,649.88	1.19	43	329.00	0.24	
		計	3,359.84	2.43	57	29,944.00	21.62	
	合 計	3,359.84	2.43	57	29,944.00	21.62		
宅 地	民 有 地	田	107,527.44	77.63	160	81,529.72	58.86	
		畑	105.00	0.08	1			
		宅 地	3,934.68	2.84	4			
		雑 種 地	1,718.00	1.24	6			
		た め 池	22.00	0.02	1			
		計	113,307.12	81.80	172			
	公 有 地	大 阪 広 域 水 道 企 業 団 用 地 市 有 地	大阪広域水道企業団用地	1,526.00	1.10	24		
			市 有 地	17,962.00	12.97	25		
			計	19,488.00	14.07	49		
	合 計	132,795.12	95.87	221	81,529.72	58.86		
保 留 地						27,044.45	19.52	
測 量 増 減			2,363.21	1.71				
総 計			138,518.17	100.00	278	138,518.17	100.00	

ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含め た宅地地積	保留地を除い た宅地地積	公 共 減 歩 地 積	公共保留地を合 算した減歩地積	公 共 減 歩 率	公共保留地 合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
132,795.12	135,158.33	108,574.17	81,529.72	26,584.16	53,628.61	19.67	39.68

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理後 ㎡当り 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地積 (Rmax)	保留地の 予定地積 (R)	割 合 (R/ Rmax)	増進率	摘 要 (整理前)
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%		円/㎡
8,785,291	15,526,106	6,740,815	143,000	47,138.57	27,044.45	57.37	2.20	65,000

## (6) 公共施設整備改善の方針

### イ) 都市計画関係

#### a) 区域区分

本地区は、全域が市街化区域（令和6年9月27日 大阪府告示第1343号）である。

#### b) 用途地域

本地区は、全域が第一種住居地域（令和6年9月27日 枚方市告示第522号）である。

#### c) 高度地区

本地区は、全域が第三種高度地区（令和6年9月27日 枚方市告示第523号）である。

#### d) 防火地域及び準防火地域

本地区は、全域が準防火地域（令和6年9月27日 枚方市告示第524号）である。

#### e) 土地区画整理事業

本地区は、全域が村野駅西土地区画整理事業（令和6年9月27日 枚方市告示第525号）の施行区域となっている。

#### f) 地区計画

本地区は、村野駅西地区地区計画（令和6年9月27日 枚方市告示第527号）が計画決定されている。

### ロ) 都市計画以外の公共施設

#### a) 幹線道路

府道枚方大和郡山線の一部で歩道整備を計画する。

#### b) 区画道路・特殊道路

地区外道路との接続を考慮して区画道路（幅員6.8～10.5m）を配置する。また、特殊道路（幅員5.0m）を配置する。

#### c) 公園・緑地

街区公園を1箇所配置する。

#### d) 水路

地区内の用水は水路（開渠、函渠）を敷設し、既存の流入流出に支障が出ないように計画する。

ハ) 公共施設別調書

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要	
		幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )			
道 路	幹線道路	府道枚方大和郡山線	2.5	48.0	119.00	As舗装	歩道のみ
		小計		48.0	119.00		
	区 画 道 路	幅員 10.5 m	10.5	129.0	1,379.00	L型街渠、As舗装 2.5m-8.0m	区画道路10.5-1号線
		幅員 9.5 m	9.5	1,132.0	11,044.00	L型街渠、As舗装 2.5m-7.0m	区画道路9.5-1~3号線
		幅員 6.8 m	6.8	2,171.0	14,266.00	As舗装	区画道路6.8-1~19号線、 付帯地1・2 水道用地1,526m <sup>2</sup> 含む
		小計		3,432.0	26,689.00		
	特 殊 道 路	幅員 5.0 m	5.0	35.0	173.00	As舗装	特殊道路5.0-1号線
		小計		35.0	173.00		
		計		3,515.0	26,981.00		
	公 園	1号公園			4,160.00		
計				4160.00			
水 路	1号水路	3.0	77.0	231.00			
	2号水路	2.0	49.0	98.00			
	計		126.0	329.00			
合計				31,470.00			

## (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

### イ) 上水道

各道路に配水管を敷設して、枚方市により地区全域に給水を受ける。

### ロ) 下水道

下水道については、各道路に雨水管及び污水管を敷設する。雨水については、地区内の調整池に接続し、地区外への流出抑制を図る。

### ハ) ガス

土地利用計画における必要供給量、施工方法等についてガス事業者と調整し、供給を受ける。

### ニ) 防火水槽

公共施設の計画に併せて、円滑な消防活動が可能なように、地区内に防火水槽を整備する。

### ホ) 集会所施設

公共施設の計画に併せて、地域コミュニティづくりを支援するための集会所施設用地を確保し整備する。

## 2. 設計図

別添設計図のとおり。

## 第4. 事業施行期間

自 令和7年2月14日（組合設立認可公告の日）

至 令和13年3月31日（ただし、清算事務期間を含む）

## 第5. 資金計画書

### 1. 収入

区分	金額(千円)	摘要
補助金	3,126,000	国・市
保留地処分金	3,651,000	27,044.45 m <sup>2</sup> ×135,000円/m <sup>2</sup>
合計	6,777,000	

2. 支出

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費(千円)	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	幹 線 道 路	m	48	2,000	府道枚方大和郡山線(歩道)
		区 画 道 路	m	3,432	890,000	
		特 殊 道 路	m	35	4,000	
		公 園 施 設 費	m <sup>2</sup>	4,160	115,000	
		水 路・調 整 池 等 整 備 費	式	1	1,669,000	
		計			2,680,000	
	移 転	建 物 移 転 費	式	1	349,000	
		計			349,000	
	移 設	電 柱 移 設 費	式	1	14,000	
		計			14,000	
法第二条 第二項該当 事業費	上 水 道	式	1	224,000		
	下 水 道	式	1	864,000		
	ガ ス ・ 電 気	式	1	69,000		
	防 火 水 槽	式	1	27,000		
	集 会 所 施 設	式	1	30,000		
	計			1,214,000		
整 地 費		式	1	943,000		
工 事 雑 費		式	1	454,000		
調 査 設 計 費		式	1	740,000		
工 事 費 計				6,394,000		
損 失 補 償 費		式	1	62,000		
借 入 金 利 子		式	1	49,000		
事 務 費		式	1	272,000		
合 計				6,777,000		

### 3. 年度別歳入歳出資金計画表

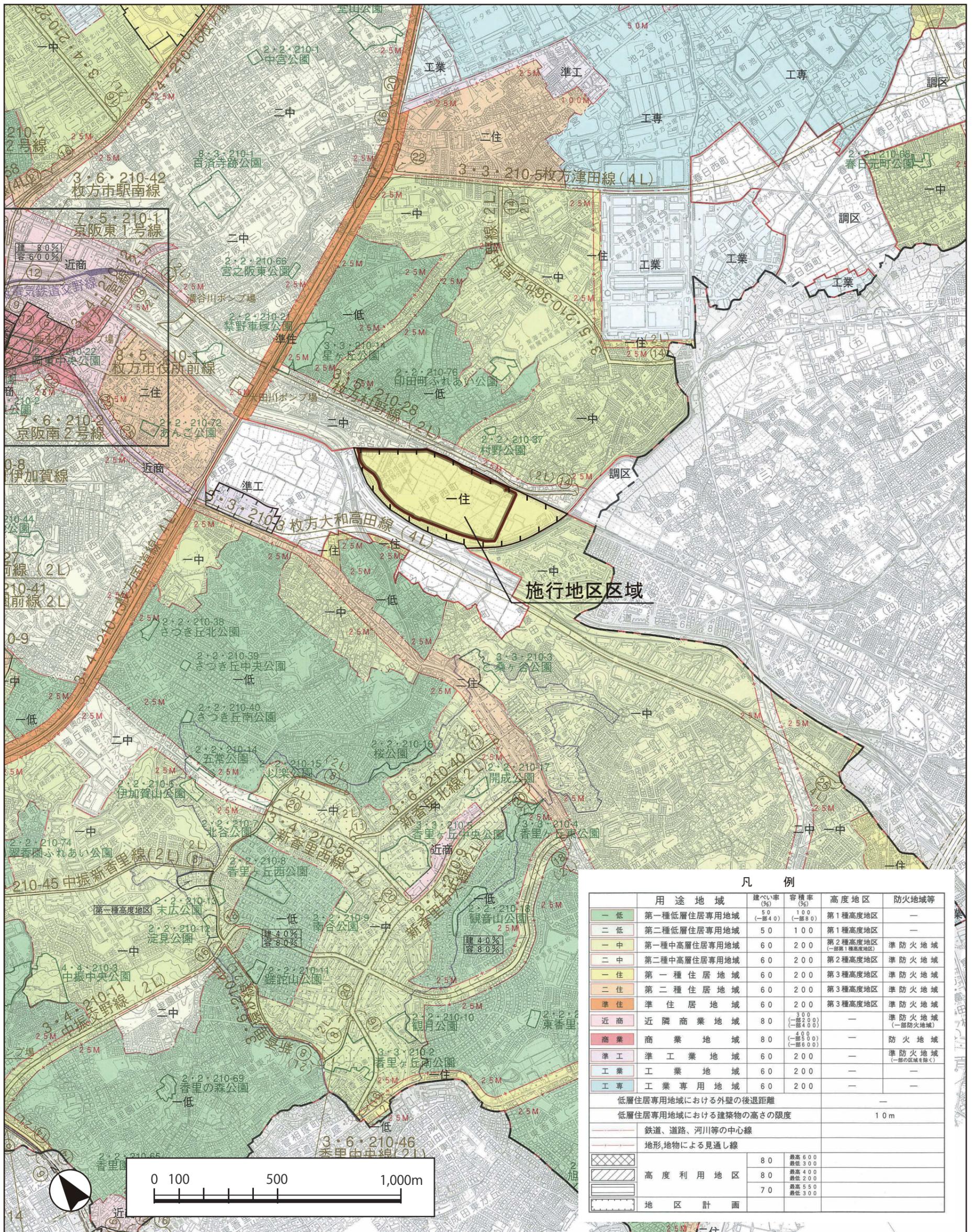
(単位：千円)

区 分	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	計	
歳 出	工 事 費	404,000	1,231,000	1,316,000	1,368,000	1,005,000	986,000	84,000	6,394,000
	損 失 補 償 費	5,000	10,000	10,000	15,000	15,000	7,000	0	62,000
	借 入 金 利 子	10,000	10,000	10,000	10,000	9,000	0	0	49,000
	事 務 費	42,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000	272,000
	計	461,000	1,291,000	1,376,000	1,433,000	1,069,000	1,033,000	114,000	6,777,000
歳 入	補 助 金	0	670,000	720,370	684,000	520,000	531,630	0	3,126,000
	保 留 地 処 分 金	0	0	0	731,000	1,460,000	1,460,000	0	3,651,000
	計	0	670,000	720,370	1,415,000	1,980,000	1,991,630	0	6,777,000
差 引 過 不 足	-461,000	-621,000	-655,630	-18,000	911,000	958,630	-114,000	0	
借 入 金	461,000	621,000	655,630	18,000	0	0	0	1,755,630	

## 第6. 参考図書

1. 現況図

2. 市街化予想図



凡 例

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火地域等
一低	50 (一部40)	100 (一部80)	第1種高度地区	—
二低	50	100	第1種高度地区	—
一中	60	200	第2種高度地区 (一部第1種高度地区)	準防火地域
二中	60	200	第2種高度地区	準防火地域
一住	60	200	第3種高度地区	準防火地域
二住	60	200	第3種高度地区	準防火地域
準住	60	200	第3種高度地区	準防火地域
近商	80 (一部40)	300 (一部200)	—	準防火地域 (一部防火地域)
商業	80 (一部50)	400 (一部600)	—	防火地域
準工	60	200	—	準防火地域 (一部の区域を除く)
工業	60	200	—	—
工専	60	200	—	—
低層住居専用地域における外壁の後退距離				
低層住居専用地域における建築物の高さの限度				
10m				
— 鉄道、道路、河川等の中心線				
— 地形、地物による見通し線				
高度利用地区	80	最高600 最低300		
	80	最高400 最低200		
	70	最高550 最低300		
地区計画				

凡 例

	施行地区区域
--	--------

# 東部大阪都市計画事業村野駅西土地区画整理事業

# 区域図

A1=1:1,000

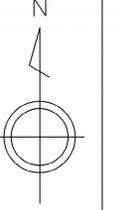


凡 例	
測点	区境界
①-②	道路界 市道村野1号線除く
②-③	堤防敷界 堤防敷除く
③-④	道路界 市道村野第32号線除く
④-⑤	見通し界 スロープ含む
⑤-⑥	道路界 市道村野第32号線除く
⑥-⑦	堤防敷界 堤防敷除く
⑦-⑧	道路界 府道枚方大和郡山線除く
⑧-⑨	鉄軌道界 京阪交野線除く
⑨-⑩	地番界 村野西町106-4と106-5の境界線

凡 例	
	施行地区界
	町 字 界
	施行地区界に接する 区域内外の土地



S=1:1,000



凡 例	
	施行地区界
	幹線道路
	区画道路
	特殊道路
	水路
	公園
	鉄道軌道

