

赤字：変更前

黒字：変更後

東部大阪都市計画事業 茄子作土地地区画整理事業

事業計画書(案)
(第1回変更)

枚方市茄子作土地地区画整理組合

東部大阪都市計画事業 茄子作土地区画整理事業

1. 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 | 2 |
| 1. 設計説明書 | 2 |
| (1) 土地区画整理事業の目的 | 2 |
| (2) 施行地区内の土地の現況 | 2 |
| (3) 設計の方針 | 4 |
| (4) 整理施行前後の地積 | 5 |
| (5) 保留地の予定地積 | 6 |
| (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 | 9 |
| 2. 設計図 | 9 |
| 第4 事業施行期間 | 9 |
| 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 | 12 |
| 1. 現況図（イ） | 12 |
| 2. 現況図（ロ、ハ） | 12 |
| 3. 市街化予想図 | 12 |

東部大阪都市計画事業 茄子作土地区画整理事業 事業計画

第2 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 茄子作土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

枚方市茄子作土地区画整理組合

第3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、枚方市の南部、京阪交野線交野市駅から南西へ約 1.3km の距離に位置し、第二京阪道路沿道に広がる南北約 600m、東西約 615m、面積約 19.7ha の地区である。

なお、地区の南東側には第二京阪道路（都市計画道路大阪枚方京都線）、北西側は府道枚方交野寝屋川線、南西側は市道山之上高田線（都市計画道路新香里高田線）、北東側は市道茄子作 30 号線、32 号線に囲まれた第二京阪道路交野南インターチェンジに近接した交通利便性が高い地区である。

(2) 施行地区位置図

別紙添付図のとおり。

(3) 施行地区の区域

枚方市茄子作三丁目、茄子作四丁目、茄子作五丁目、茄子作南町、高田二丁目の各一部

(4) 施行地区区域図

別紙添付図のとおり。

第4 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、主に農地の土地利用がされる一方、第二京阪道路交野南インターチェンジに近接しており、大阪市や京都府方面への交通利便性が高い広域交通網を活かした産業集積、及び既存市街地を含めて周辺的生活拠点となる商業集積を図るなど、広域交通網を活かした複合的まちづくりが期待される地区である。

平成22年3月の第二京阪道路の開通による交通利便性の向上の反面で危惧される土地利用の混在化や無秩序な乱開発による営農環境や居住環境の悪化を未然に防止しつつ、枚方市南部の新たな複合拠点にふさわしい土地利用へと誘導するため、計画的に公共施設を整備するとともに、良好な市街地環境の形成を図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

本地区は、北側と東側に既存の市街地が形成されており、南東側は第二京阪道路、北西側は、府道枚方交野寝屋川線、その他は市道に囲まれた、農地を主体とする地区である。

(ロ) 地区人口及びその密度

市道に面して住宅が点在しており、居住者は約30人で、人口密度は約1.5人/haである。

(ハ) 土地利用状況

本地区は農地が大半を占めているが、一部で住宅や事業所等が点在している。また、送電線が地区の南東部を通過しており、これを支える鉄塔が地区内に2基ある。

地区内の土地利用の状況は、公共用地である市道等の道路が約3.4%、農地が約83.4%、宅地が約1.9%、その他で11.3%となっている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路は、第二京阪道路、府道枚方交野寝屋川線、市道山之上高田線及びその他の市道が隣接しており、地区内に数本の市道及び里道が存在する。

宅地については、住宅や農業用倉庫等が点在している。

(ホ)地勢

本地区の標高は概ね約 24mから 39mであり、地形は全般的に北西側から南東側に緩やかに傾斜しているが概ね平坦である。

(ハ)用排水

地区内の農地の間で縦横に農業用水路があり小川に流出している。

(ト)上下水、ガス等供給処理施設

地区内の供給処理施設としては、枚方市により上水道が一部整備され、地区北西側の既存住宅地との隣接道路に下水道が整備されている。また、ガスは隣接する市街地まで大阪ガスにより都市ガスが供給されている。

電力や通信は、電柱架線により供給されており、送電線 2 ルートと鉄塔 2 基がある。

(チ)学校等文教施設

地区内には教育施設はないが、北西側に市立春日小学校や市立東香里中学校があり、これらの校区に含まれている。

(リ)地価の現況

本地区の地価は平均 57,000 円/m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の用途地域は、準工業地域、工業地域であり、第二京阪道路沿いから地区中央部を産業系土地利用、府道枚方交野寝屋川線と市道山之上高田線の交差部周辺を商業系土地利用、府道枚方交野寝屋川線沿いを沿道商業系土地利用、地区東側の既存市街地との隣接地を住居系土地利用及び農地として計画する。

(ロ) 人口計画

本地区の人口計画は、270 人とする。

(ハ) 公共施設計画

(a) 道路計画

産業系及び商業系土地利用エリアは、地区中央を縦断する第二京阪道路と府道枚方交野寝屋川線を結ぶ幅員 12.0m の両側歩道付道路を軸に幅員 12.0m の区画道路を適宜配置する。府道枚方交野寝屋川線沿いの沿道商業系土地利用エリアには幅員 9.0m の片側歩道付道路を配置するほか、住居及び農地の生活道路として幅員 6.8m 道路を適宜配置するとともに、必要に応じ既存道路を拡幅する。

また、住宅系土地利用エリアからの歩行者の安全性及び利便性を考慮して、幅員 6.0m の歩行者専用道路を配置する。

(b) 公園計画

公園については、近隣の茄子作南公園が誘致距離 250m 以内にあることや、施行地区の大部分が住宅の用途が制限される地区計画の区域にあることから、土地区画整理法施行規則第 9 条第 6 号の「ただし書き」を適用する。

なお、住宅の用途が想定される区域には、大阪府自然環境保全条例第 28 条の規定（自然環境の保全と回復に関する協定）に基づく必要な緑地面積（公園）を確保し、住居系土地利用エリアの周辺に街区公園を 1 ヶ所配置する。

(c) 用排水路

雨水排水は、道路計画に併せて側溝及び管渠等の排水施設を整備し、本地区内に整備する調整池により流出量を調整して、地区外に隣接する小川に放流する。農業用水は、整理後農地に対し、用排水の利用ができるよう計画する。

(ニ) 供給処理施設計画

供給処理施設については、道路及び土地利用計画に合わせて上水道・下水道の利用ができるよう計画する。

電気・通信及びガスについては、道路配置計画及び各事業者の計画に基づき、土地利用を考慮して適切に整備する。

(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 m ² | % | 筆数 | 地積 m ² | % | | |
| 公 共 用 地 | 地方公共団体 所有地 | 道 路 | 6,712.56 | 3.41 | | 20,798.45 | 10.57 | |
| | | 公 園 | — | | | 20,940.22 | 10.64 | |
| | | 水 路 | — | | | 1,400.01 | 0.71 | |
| | | 調 整 池 | — | | | 474.61 | 0.24 | |
| | | 計 | 6,712.56 | 3.41 | | 332.59 | 0.17 | |
| 合 計 | | 6,712.56 | 3.41 | | 9,209.73 | 4.68 | | |
| 合 計 | | 6,712.56 | 3.41 | | 31,882.80 | 16.20 | | |
| 宅 地 | 民 有 地 | 田 | 117,462.90 | 59.70 | 254 | 112,594.93 112,594.86 | 57.23 | |
| | | 畑 | 46,630.61 | 23.70 | 102 | | | |
| | | 宅 地 | 3,661.26 | 1.86 | 18 | | | |
| | | 山 林 | 1,459.00 | 0.74 | 15 | | | |
| | | 原 野 | 369.00 | 0.19 | 4 | | | |
| | | 水道用地 | 6,254.58 | 3.18 | 15 | | | |
| | | た め 池 | 1,081.00 | 0.55 | 8 | | | |
| | | 堤 | 16.00 | 0.01 | 1 | | | |
| | | 雑 種 地 | 3,776.78 | 1.92 | 29 | | | |
| | | 計 | 180,711.13 | 91.85 | 446 | | | |
| | 国 有 地 | 雑 種 地 | 24.00 | 0.01 | 1 | | | |
| | 計 | 24.00 | 0.01 | 1 | | | | |
| 合 計 | | 180,735.13 | 91.86 | 447 | 112,594.93 | 57.23 | | |
| 保 留 地 | | — | | — | 52,283.00 | 26.57 | | |
| 測 量 増 減 | | 9,313.04 | 4.73 | — | — | | | |
| 総 計 | | 196,760.73 | 100.00 | 447 | 196,760.73 | 100.00 | | |

(ロ)減歩率計算表

| 整理前 宅地面積 (台帳地積) (A) | 同更正地積 (測量増減を 加減したもの) (B) | 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 (C) | 保留地を 除いた 宅地地積 (D) | 公共減歩 地積 (B-C) | 公共保留地 を合算した 減歩地積 (B-D) | 公共 減歩率 $\left[\frac{B-C}{B} \right]$ | 公共保留地 合算減歩率 $\left[\frac{B-D}{B} \right]$ |
| m ² 180,735.13 | m ² 190,048.17 | m ² 164,878.18 | m ² 112,594.86 | m ² 25,169.99 | m ² 77,453.31 | % 13.24 | % 40.75 |
| | | 164,877.93 | 112,594.93 | 25,170.24 | 77,453.24 | | |

(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1平方 メートル当り 予定価格 | 保留地とし て取り得る 最大限地積 | 保留地の 予定地積 | 割合 | 摘要 |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|--|
| 千円 10,832,746 | 千円 19,785,382 | 千円 8,952,636 | 円/m ² 120,000 | m ² 74,605.30 | m ² 52,283.32 | % 70.08 | 整理前宅地 価格(円/m ²) 57,000 増進率 2.11 |
| | 19,785,352 | 8,952,606 | | 74,605.05 | 52,283.00 | | |

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ)都市計画との関連

①区域区分

区域区分は、市街化区域である。

②用途地域

用途地域は、工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）である。

③防火地域及び準防火地域

本地区のうち準工業地域は、準防火地域に指定されている。

④生産緑地地区

本地区の一部は、生産緑地地区に指定されている。

⑤地区計画

茄子作地区地区計画が指定されている。

⑥土地区画整理事業

茄子作土地区画整理事業の施行区域の都市計画決定がされている。

(ロ) 公共施設

(a) 幹線道路

府道枚方交野寝屋川線は、地区と隣接する一部の区間について、既存の歩道を含めて幅員 3.0m の歩道を確保し、舗装等の整備をする。市道山之上高田線は、新設する区画道路との交差点整備に合わせて一部の区間について拡幅し、舗装等の整備をする。

(a)

(b) 区画道路

幅員 12.0m の両側歩道付道路は、歩車道を区分し、舗装等の整備をする。幅員 9.0m の片側歩道付道路は、歩車道を区分し、舗装等の整備をする。幅員 6.8m の区画道路及びその他の区画道路は、舗装等の整備をする。

(b)

(c) 特殊道路

幅員 6.0m の特殊道路には、舗装等の整備をする。

(c)

(d) 公園

公園を 1 箇所配置し外柵、排水施設、遊戯施設、緑化等の整備を行う。

(d)

(e) 排水施設

雨水排水施設は、本事業の公共施設に併せて側溝及び管渠にて整備を行うとともに雨水流出量の調整のため調整池を整備する。

農業用水は、整理後農地に用排水ができるよう、井戸等の農業施設を整備する。

(ハ) 公益的施設

(a) ごみ置場

住居系土地利用エリアに、整理後の戸建て住宅用のごみ置場を整備する。

(二) 公共施設別調書

| 区分 | 名称 | 道路種別 | 形状寸法 | | | 整備計画 | 摘要 | |
|-------------|----------------|---------|-------|------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
| | | | 幅員(m) | 延長(m) | 面積(m ²) | | | |
| 道 路 | 府道 枚方交野寝屋川線 | ◎ | — | — | 139.49 | — アスファルト舗装 | — 歩道整備 | |
| | 市道山之上高田線 | ◇ | — | — | 258.68 | アスファルト舗装、側溝 | 交差点整備 | |
| | 小計 | | — | — | 258.68 398.17 | | | |
| | 区画道路1号線 | | 12.0 | 440.92 | 5,513.06 5,511.99 | 歩道2.5-車道7.0-歩道2.5 アスファルト舗装、側溝 | — 水道用地74.89㎡含む | |
| | 区画道路2号線 | | 12.0 | 288.65 | 4,036.86 4,072.86 | 歩道2.5-車道7.0-歩道2.5 アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路3号線 | | 12.0 | 255.16 | 3,541.56 3,541.57 | 歩道2.5-車道7.0-歩道2.5 アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路4-1号線 | | 12.0 | 91.89 | 1,102.55 | 歩道2.5-車道9.5 アスファルト舗装、側溝 | 水道用地内 | |
| | 区画道路4-2号線 | | 12.0 | 81.16 | 974.11 | 歩道2.5-車道7.0-歩道2.5 アスファルト舗装、側溝 | 水道用地内 | |
| | 区画道路5号線 | | 9.0 | 161.15 | 1,467.30 | 歩道2.2-車道7.8 アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路6号線 | | 6.8 | 164.48 | 1,136.36 | アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路7号線 | | 6.8 | 372.08 | 2,548.48 2,548.46 | アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路8号線 | | 6.8 | 51.94 | 381.18 | アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路9号線 | | 6.8 | 120.74 | 852.36 | アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路10号線 | | 6.8 | 51.21 | 360.71 | アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路11号線 | | 6.8 | 17.98 | 135.67 | アスファルト舗装、側溝 | | |
| | 区画道路12号線 | | — | 75.94 | 41.85 84.10 | アスファルト舗装、側溝 | 現況道路拡幅 現道拡幅、回転帯 | |
| | 区画道路13号線 | | — | 54.22 | 73.37 | アスファルト舗装、側溝 | 現況道路拡幅 | |
| | 区画道路14号線 | | — | 244.86 | 436.71 | アスファルト舗装、側溝 | 現況道路拡幅 | |
| | 区画道路15号線 | | — | 8.22 | 14.30 | アスファルト舗装、側溝 | 現況道路拡幅 | |
| | 小計 | | — | 2,480.60 | 22,616.43 22,693.60 | | | |
| | 特殊道路 | 特殊道路1号線 | | 6.0 | 147.47 | 885.00 | | 水道用地内 |
| | 小計 | | — | 147.47 | 885.00 | | | |
| | 計 | | — | 2,628.07 | 23,760.11 23,976.77 | | | |
| 水 路 | 水路1 | | — | 146.44 | 332.59 | 現況開水路拡幅部 | | |
| | 水路2 | | — | 70.94 | 142.02 | | | |
| | 計 | | — | 217.38 146.44 | 474.61 332.59 | | | |
| 調 整 池 | 調整池 | | — | — | 9,209.73 | 調整池、フェンス | | |
| | 計 | | — | — | 9,209.73 | | | |
| 公 園 | 街区公園 | | — | — | 1,400.01 | フェンス、側溝、植栽、遊戯施設 | | |
| | 計 | | — | — | 1,400.01 | | | |
| 合 計 | | — | — | 34,844.46 34,919.10 | | | | |

(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

水道事業者と調整し、地区全域に供給できるよう適切に給水管を整備する。

(ロ) 下水道

排水計画に基づき、必要な下水道を整備する。

(ハ) 電気・通信・ガス

各供給会社と調整し、必要に応じて供給できるよう整備する。

2. 設計図

別紙添付図のとおり

第5 事業施行期間

自 令和7年3月27日（組合設立認可公告の日）

至 令和13年3月31日

第6 資金計画書

1. 収入

(千円)

| 区 分 | 金 額 | 摘 要 |
|------------------------|------------------------|--|
| 補 助 金 | 61,800 | 国、市 |
| 保 留 地 処 分 金 | 7,591,400 7,590,860 | 52,283.00 m ² × 145,200 円/m ² 52,279.00 m ² × 145,200 円/m ² 4.32 m ² 無償譲渡（ごみ置場用地） |
| — 寄 付 金 お よ び 雑 収 入 | — 10 | — 預金利子等 |
| 計 | 7,653,200 7,652,670 | |
| 合 計 | 7,653,200 7,652,670 | |

2. 支 出

(千円)

| 事 | 項 | 単位 | 事業量 | 事業費 | 摘 要 | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------|----------------|------------------------|------------------------|--|
| 公 共 施 設 整 備 費 | 道 路 築 造 費 | 幹線道路 | m | — | 41,900 46,670 | |
| | | 区画道路 | m | 2,481 | 538,200 539,700 | |
| | | 無電柱化 | 式 | 1 | 92,700 | |
| | | 特殊道路 | m | 147 | 8,900 | |
| | | 水 路 築 造 費 | 式 | 1 | 6,800 | |
| | | — | — | — | — | |
| | | 調整池築造費 | 式 | 1 | 727,500 | |
| | | 公園施設費 | m ² | 1,400 | 33,400 | |
| | | 計 | | — | 1,449,400 1,448,870 | |
| | 移 転 | 建物移転費 | 式 | 1 | 720,000 | |
| | | 計 | | — | 720,000 | |
| | 移 設 | 電柱移設費 | 式 | 1 | 120,000 | |
| | | ガス移設費 | 式 | 1 | 147,300 | |
| 計 | | | — | 267,300 | | |
| 法 項 該 第 二 当 事 業 第 二 費 | 上 水 道 | 式 | 1 | 141,800 | | |
| | 下水道（雨水） | 式 | 1 | 406,900 | | |
| | 下水道（汚水） | 式 | 1 | 196,800 | | |
| | ガ ス | 式 | 1 | 71,000 | | |
| | 計 | | | 816,500 | | |
| | 整 地 費 | 式 | 1 | 1,510,300 | — ごみ置場整備費含む | |
| | 工 事 雑 費 | 式 | 1 | 812,400 | | |
| | 調 査 設 計 費 | 式 | 1 | 780,000 | 文化財調査は除く | |
| | 埋 蔵 文 化 財 調 査 費 | 式 | 1 | 650,000 | | |
| | 汚 水 受 益 者 負 担 金 | 式 | 1 | 10,000 | | |
| | 工 事 費 計 | | | 7,015,900 7,015,370 | | |
| | 損 失 補 償 費（休 耕） | 式 | 1 | 45,500 | | |
| | 損 失 補 償 費（建 物） | 式 | 1 | 30,300 | | |
| | 計 | | | 75,800 | | |
| | 借 入 金 利 子 | 式 | 1 | 188,200 | | |
| | 計 | | | 188,200 | | |
| | 事 務 費 | 式 | 1 | 373,300 | | |
| 合 | 計 | | | 7,653,200 7,652,670 | | |

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(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 | 摘要 |
|------------|-------------|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|----|
| 歳 出 | 工 事 費 | 112,900 399,113 | 1,694,400 1,399,136 | 1,651,700 2,361,061 | 1,129,200 1,844,300 | 1,129,200 825,150 | 1,016,200 150,400 | 282,300 36,210 | 7,015,900 7,015,370 | |
| | 補 償 費 | 15,100 0 | 15,200 13,000 | 15,200 15,200 | — 17,300 | 15,200 15,200 | 15,100 15,100 | 0 0 | 75,800 | |
| | 利 子 | 1,500 0 | 14,700 17,000 | 23,700 22,900 | 37,200 37,200 | 51,400 51,400 | 59,700 59,700 | 0 0 | 188,200 | |
| | 事 務 費 | 20,200 45,751 | 62,500 62,500 | 62,500 57,500 | 62,500 57,500 | 62,500 57,500 | 62,500 54,500 | 40,600 38,049 | 373,300 | |
| | 計 | 149,700 444,864 | 1,786,800 1,491,636 | 1,753,100 2,456,661 | 1,228,900 1,956,300 | 1,258,300 949,250 | 1,153,500 279,700 | 322,900 74,259 | 7,653,200 7,652,670 | |
| 歳 入 | 国 費 | 0 | 0 | 15,450 0 | 15,450 | — 15,450 | 0 | 0 | 30,900 | |
| | 市 費 | 0 | 0 | 15,450 0 | 15,450 | — 15,450 | 0 | 0 | 30,900 | |
| | 保 留 地 処 分 金 | 0 | 1,518,300 0 | — 1,518,300 | 0 | 0 | 6,073,100 6,072,560 | 0 | 7,591,400 7,590,860 | |
| | そ の 他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — 10 | 0 | — 10 | |
| | 計 | 0 | 1,518,300 0 | 30,900 1,518,300 | 30,900 | — 30,900 | 6,073,100 6,072,570 | 0 | 7,653,200 7,652,670 | |
| 差引過不足(△不足) | | △149,700 △444,864 | △268,500 △1,491,636 | △1,722,200 △938,361 | △1,198,000 △1,925,400 | △1,258,300 △918,350 | 4,919,600 5,792,870 | △322,900 △74,259 | 0 | |
| 借 入 金 | | 149,700 444,864 | 268,500 1,491,636 | 1,722,200 938,361 | 1,198,000 1,925,400 | 1,258,300 918,350 | 0 | 0 | 4,596,700 5,718,611 | |

第7 参考図書

1. 現況図（イ）
2. 現況図（ロ、ハ）
3. 市街化予想図