

向日市公告

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第14条第1項の規定により、向日市阪急洛西口駅西土地区画整理組合の設立を認可したので同法第21条第3項の規定により次のとおり公告するとともに、土地区画整理法施行令（昭和30政令第47号）第1条の2の規定により施行地区及び設計の概要を表示する図書を公衆の縦覧に供しますので併せて公告します。

令和4年6月10日

向日市長 安 田



- 1 組合の名称
向日市阪急洛西口駅西土地区画整理組合
- 2 事業施行期間
令和4年6月10日から令和9年3月31日
- 3 施行地区
向日市寺戸町石田、正田及び東御泥の各一部
- 4 事務所の所在地
向日市寺戸町新田22番地
- 5 設立認可の年月日
令和4年6月10日
- 6 事業年度
毎年4月1日から翌年3月31日まで
- 7 公告の方法
事務所の掲示板及び向日市役所の掲示板に掲示して行う
- 8 施行地区及び設計の概要を表示する図書の縦覧場所
向日市寺戸町中野20番地 向日市役所建設部都市計画課
- 9 施行地区及び設計の概要を表示する図書の縦覧時間
午前8時30分から午後5時まで

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業

法第 21 条第 3 項による図書

向日市阪急洛西口駅西土地区画整理組合

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業
法第 21 条第 3 項による図書

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) 施行地区内の土地利用の現況	1
	(3) 設計の方針	2
	(4) 整理施行前後の地積	3
	(5) 保留地の予定地積	4
	(6) 公共施設整備改善の方針	5
	(7) 公共施設別調書	6
	(8) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	6
2.	設計図	6
第 4	事業施行期間	6
第 5	参考図書	7
1.	現況図 (イ) 土地利用及び建物用途別現況	7
	現況図 (ロ) 給排水、交通施設、地下埋設物など	7
2.	市街化予想図	7

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業

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

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

向日市阪急洛西口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、向日市の中心部から北へ約1km離れた市の北端に位置し、地区の北東部が京都市に接する南北約440m、東西約230m、面積約8.2haの区域である。

地区の東側は阪急電鉄京都線と接しており、北東側は阪急洛西口駅の駅前広場が、北方約70mには府道中山稲荷線が整備されるなど、交通利便性に優れた地区である。

市の都市計画マスタープランでは、土地利用転換地区に位置付けられており、広域的な商業・業務施設や宿泊施設など、多様なニーズを充足する機能の集積を図る「交流都市拠点」に位置付けられている。

(2) 施行地区位置図

別添「施行地区位置図」のとおり

(3) 施行地区の区域

向日市寺戸町石田、正田及び東御泥の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「施行地区区域図」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

本地区は、阪急洛西口駅や府道中山稲荷線に近接するなど交通利便性に優れた地域特性を有していることから、地域の活性化に向け、新たな交流都市拠点の形成を目指した阪急洛西口駅西地区地区計画が定められている。

このため、道路・公園などの公共施設の整備を行うとともに、産業施設の立地誘導、営農環境の整備など、計画的なまちづくりによる良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地利用の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

本地区内は、主に都市近郊の農地として土地利用されている。また、地区周辺は、北側は住宅地、南側は小学校など、既成市街地に隣接するとともに、地区の東側の阪急京都線以東では、近年、大規模な商業施設やマンションの立地など、新たなまちづくりが進展し、桂川・洛西口新市街地が形成されている。

(ロ) 地区人口及びその密度

地区内人口は1人で、世帯数は1世帯、人口密度は約0.12人/haである。

(ハ) 土地利用状況

土地利用の現況はほとんどが農地であり、土地利用の割合は農地84%、公共用地9%、その他7%となっている。

(二) 道路及び宅地の状況

道路は、地区西側の地区境界沿いには市の幹線道路、北側及び南側の地区境界沿いには生活道路が整備されているが、地区内は狭隘な農道がほとんどである。

宅地は、地区北西部に戸建て住宅がある。

(ホ) 地勢

地区内は、標高 19.0m 前後の比較的平坦な地形である。

(ヘ) 用排水

地区内の用水路は、北西側の寺戸川に可動堰が設置されており、取水後、南側及び東側に分かれ、用水路により地区内外の農地へ用水を供給している。

また、排水区分は、寺戸川排水区に属している。

(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、上水道管が、市道第 1081 号線、市道第 2006 号線、市道寺戸幹線 1 号線、市道第 2008 号線、市道第 2013 号線に埋設され、下水道管が、市道第 1081 号線、市道第 2006 号線に埋設されている。また、電柱及び送電線鉄塔が地区内にある。なお、ガスについては地区内に供給されていない。

(チ) 学校等公益的施設

地区内には教育施設はないが、地区の周辺には向日市立第 4 向陽小学校、向日市立西ノ岡中学校があり、校区に含まれている。

(リ) 地価の現況

地区内の地価の現況は、最高 14,800 円/㎡、最低 14,000 円/㎡程度で、平均 14,400 円/㎡程度である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画・人口計画

本地区に定められている阪急洛西口駅西地区地区計画の土地利用方針に沿って、観光の拠点となる宿泊施設、健康の拠点となる医療・健康増進施設、産業の拠点となるオフィス等の大規模な施設の集積を図るとともに、農地の集約や土地改良施設の整備など営農の保全を図る。計画人口は、現況の地区内人口の同規模の約 1 人とする。

(ロ) 公共施設計画

(道路の整備計画)

地区外東側から延びる市道第 2008 号線を拡幅した歩車分離の区画道路（幅員 15～17m）を基幹とし、既設市道の交通動線を考慮した幅員 9.5m、幅員 7.5m の道路を配置する。

また、歩行者や自転車の安全及び利便性を配慮し、特殊道路として幅員 4.5m の自転車歩行者専用道路、幅員 3.5m の歩行者専用道路を適宜配置する。

(公園・緑地整備計画)

公園は、地区南側に整備し、公園の地下部に洪水調整池を設け、公園施設との併用を図る。

公園面積は地区面積の 3 % 以上の面積を確保する。

(用排水路整備計画)

雨水排水は、道路側溝等を流下し、調整池施設を経て既設雨水排水路に放流する。

農業用水は、道路計画に合わせ、土地改良施設（用排水路・可動堰等）の再配置を行い、地区内外の農地への用水を確保する。

洪水調整池は、公園地下部に 1 箇所、宅地に 2 箇所確保する。

(供給処理施設の整備計画)

上下水道、ガス管は、地域全域に整備すると共に地区外の幹線へ接続する。

電気、通信は、土地利用計画に合わせ、電柱や鉄塔の移設を行う。

(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		摘 要
			地積 (㎡)	割合 (%)	筆数	地積 (㎡)	割合 (%)	
公 共 用 地	地方公共団体所有地	道 路	3,390.83	4.13	3	10,973.86	13.38	
		水 路	3,702.53	4.51	7			
		公 園				2,485.30	3.03	
		計	7,093.36	8.64	10	13,459.16	16.41	
	合 計		7,093.36	8.64	10	13,459.16	16.41	
宅 地	民 有 地	田	68,608	83.64	65			
		雑 種 地	2,302.61	2.81	13			
		宅 地	332.05	0.40	2			
		鉄 道 用 地	150	0.18	2			
		計	71,392.66	87.03	82		48,357.95	58.94
	地方公共団体所有地	水 道 用 地	92	0.11	2			
		計	92	0.11	2			
	合 計		71,484.66	87.14	84	48,357.95	58.94	
保 留 地					20,225.00	24.65		
測 量 増		3,464.09	4.22					
総 計		82,042.11	100.00	94	82,042.11	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地 地積 (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 (B-C)/B	公共・保留 地合算減歩 率 (B-D)/B
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
71,484.66	74,948.75	68,582.95	48,357.95	6,365.80	26,590.80	8.49	35.48

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価 格 総 額 (予 想) (E)	整理後宅地 価 格 総 額 (予 想) (F)=(C*H)	宅地価格総 額の増加額 (G)=(F-E)	整理後 1 平 方メートル当り 予 定 価 格 (H)	保留地とし て取り得る 最大限地積 (I)=(G/H)	保留地の予 定 地 積 (J)	割 合 (J/I)	摘 要
千円	千円	千円	千円/m ²	m ²	m ²	%	
7,344,978	15,911,244	8,566,266	232.0	36,924	20,225	54.77	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

事項			計画決定及び変更年月日	備考
市街化区域、市街化調整区域			平成 19 年 11 月 13 日	京都府告示第 577 号
地域地区	用途 地域	第 1 種低層住居専用地域	令和 2 年 10 月 14 日	向日市告示第 110 号
		近隣商業地域		
	特定大規模小売店舗制限地区		令和 2 年 10 月 14 日	向日市告示第 112 号
	準防火地域		令和 3 年 11 月 26 日	向日市告示第 113 号
地区計画	阪急洛西口駅西地区		令和 3 年 11 月 26 日	向日市告示第 112 号
	阪急洛西口駅東地区		平成 24 年 12 月 25 日	向日市告示第 114 号

(ロ) 都市計画以外の公共施設

阪急洛西口駅西地区地区計画に基づき、地区施設（道路・公園）を整備する。

無電柱化の方針として、本事業により新たに整備する道路のうち、既設及び新たに整備する地下埋設物等により、対応できない道路以外は無電柱化を推進する。

区画道路 1 号の整備については、地域のシンボルロードとして、無電柱化や歩道の美装化、鉄道高架下整備を行い、鉄道より東側と連続した道路空間を形成する。

(ハ) 公共施設整備改善の方針

区画道路及び特殊道路については、アスファルトやインターロッキング等の舗装とし、側溝を整備するとともに、歩車分離とする。

用排水路については、道路下に暗渠化し、コンクリート構造にて整備する。

公園については、整地して外柵、植栽等を整備する。

洪水調整池については、公園地下部及び宅地に整備する。

(7) 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(㎡)		
道路	区画道路	1号	15.0～ 17.0	204.1	3,446.14	2.5～3.5m 10.0m 2.5～3.5m 街渠, 側溝, As舗装, ILB, 照明	地区外含む
		2号	9.5～ 12.5	223.6	2,112.31	7.0～10.0m 2.5m 街渠, 側溝, As舗装	地区外含む
		3号	9.5	157.8	1,640.25	7.0m 2.5m 街渠, 側溝, As舗装	
		4号	9.5	68.7	723.13	7.0m 2.5m 街渠, 側溝, As舗装	
		5号	7.5	135.4	603.95	5.0m 2.5m 街渠, 側溝, As舗装	地区外含む
		小計		789.6	8,525.78		
	特殊道路	自転車歩行者 専用道路1号	4.5	218.6	983.65	4.5m 側溝, カラー舗装	
		自転車歩行者 専用道路2号	4.5	284.4	1,280.78	4.5m 側溝, カラー舗装	
		歩行者 専用道路1号	3.5	50.7	183.65	3.5m 側溝, ILB	
		小計		553.7	2,448.08		
	計			1,343.3	10,973.86		
公園・ 緑地	公園	—	—	2,485.30	外柵, 整地, 植栽, 照明等		
	計			2,485.30			
合 計				13,459.16			

(8) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要
上水道、ガス、下水道の整備を行う。

2. 設計図
別添のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 4 年 6 月 10 日 (設立認可公告の日)
至 令和 9 年 3 月 31 日

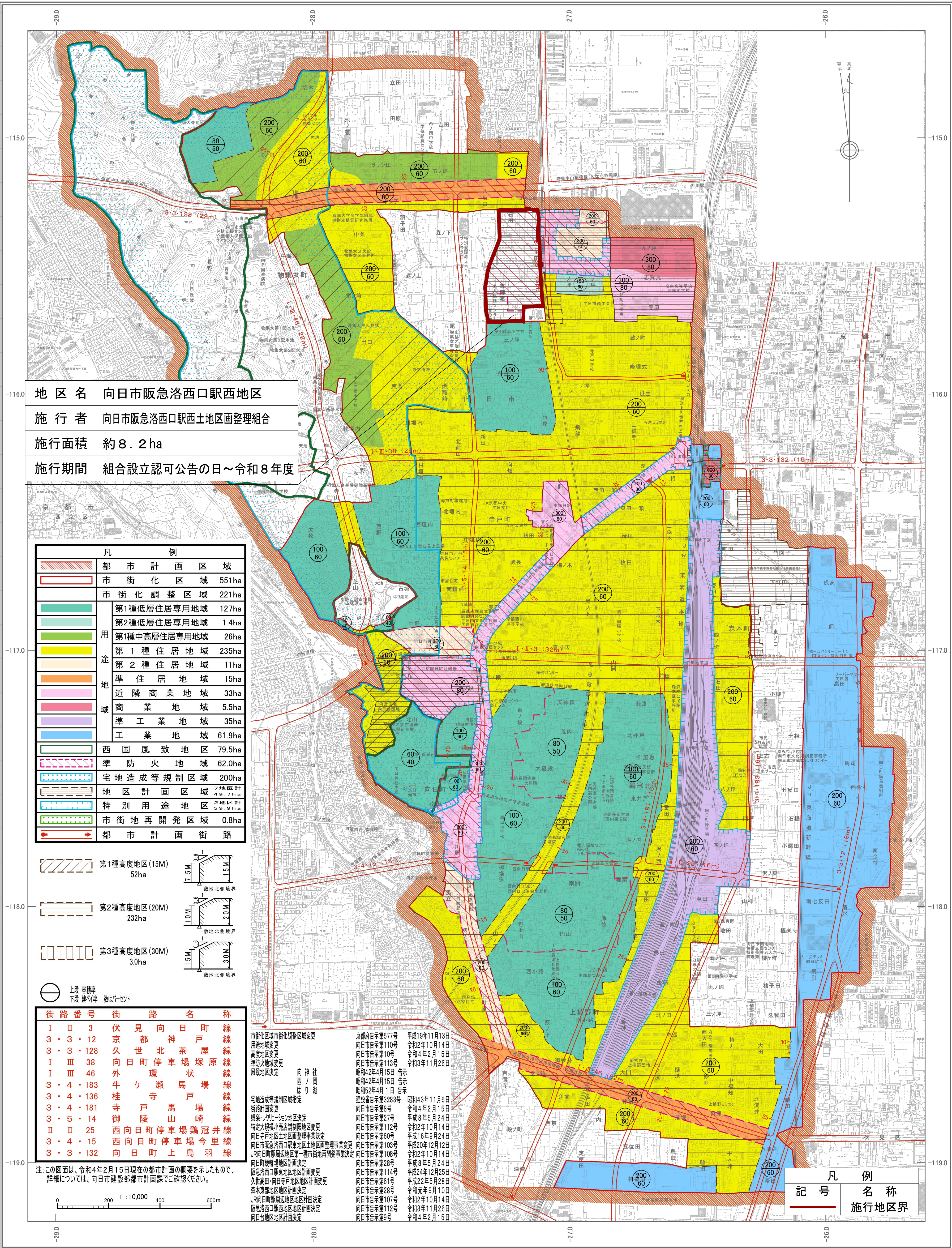
第5 参考図書

1. 現況図（イ）土地利用及び建物用途別現況
現況図（ロ）給排水、交通施設、地下埋設物など
別添のとおり
2. 市街化予想図
別添のとおり

向日市都市計画図

S= 1:7,500 (A1)
S=1:15,000 (A3)

令和四年二月調製



地区名	向日市阪急洛西口駅西地区
施行者	向日市阪急洛西口駅西土地区画整理組合
施行面積	約8.2ha
施行期間	組合設立認可公告の日～令和8年度

凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域 551ha
	市街化調整区域 221ha
	第1種低層住居専用地域 127ha
	第2種低層住居専用地域 1.4ha
	第1種中高層住居専用地域 26ha
	第1種住居地域 235ha
	第2種住居地域 11ha
	準住居地域 15ha
	近隣商業地域 33ha
	商業地域 5.5ha
	準工業地域 35ha
	工業地域 61.9ha
	西国風致地区 79.5ha
	準防火地域 62.0ha
	宅地造成等規制区域 200ha
	地区計画区域 7地区計 49.7ha
	特別用途地区 2地区計 59.9ha
	市街地再開発区域 0.8ha
	都市計画街路

	第1種高度地区(15M)	52ha
	第2種高度地区(20M)	232ha
	第3種高度地区(30M)	3.0ha

	上段 容積率
	下段 建ぺ率
	数値はパーセント

街路番号	街路名称
I II 3	伏見向日町線
3・3・12	京都神戸線
3・3・128	久世北茶屋線
I III 38	向日町停車場塚原線
I III 46	外環状線
3・4・183	牛ヶ瀬馬場線
3・4・136	桂寺戸線
3・4・181	寺戸馬場線
3・5・14	御陵山崎線
II II 25	西向日町停車場鶏冠井線
3・4・15	西向日町停車場今里線
3・3・132	向日町上鳥羽線

注:この図面は、令和4年2月15日現在の都市計画の概要を示したもので、詳細については、向日市建設部都市計画課でご確認ください。

0	200	400	600m
---	-----	-----	------

市街化区域市街化調整区域変更
用途地域変更
高度地区変更
準防火地域変更
風致地区決定
宅地造成等規制区域指定
街路計画変更
振興・レクリエーション地区決定
特定大規模小売店舗制限地区変更
向日市地区土地区画整理事業決定
向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業変更
JR向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業決定
向日町駅前地区計画決定
阪急洛西口駅東地区地区計画変更
久世高田・向日寺戸地区地区計画変更
森本東地区地区計画決定
JR向日町駅周辺地区地区計画決定
阪急洛西口駅西地区地区計画決定
向日台地区地区計画決定

京都市告示第577号 平成19年11月13日
向日市告示第110号 令和2年10月14日
向日市告示第10号 令和2年4月15日
向日市告示第113号 令和3年11月26日
昭和42年4月15日 告示
昭和42年4月15日 告示
昭和52年4月1日 告示
建設省告示第3283号 昭和43年11月5日
向日市告示第8号 令和4年2月15日
向日市告示第27号 平成8年5月24日
向日市告示第112号 令和2年10月14日
向日市告示第60号 平成16年9月24日
向日市告示第103号 平成20年12月12日
向日市告示第108号 令和2年10月14日
向日市告示第28号 平成8年5月24日
向日市告示第114号 平成24年12月25日
向日市告示第61号 平成22年5月28日
向日市告示第28号 令和元年9月10日
向日市告示第107号 令和2年10月14日
向日市告示第112号 令和3年11月26日
向日市告示第9号 令和4年2月15日

凡 例	
記号	名称
	施行地区界

この地図は、向日市都市計画図1:2500を、縮小編集したものである。

株式会社
パスコ
調製