

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業

事業計画書 (第1回変更) (案)

当初	令和4年6月10日認可
第1回変更	

向日市阪急洛西口駅西土地区画整理組合

変更前：赤

変更後：黒

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業
事業計画書

目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1	変更なし
	(1) 土地区画整理事業の名称	1	変更なし
	(2) 施行者の名称	1	変更なし
第2	施行地区	1	変 更
	(1) 施行地区の位置	1	変更なし
	(2) 施行地区位置図	1	変 更
	(3) 施行地区の区域	1	変更なし
	(4) 施行地区区域図	1	変 更
第3	設計の概要	1	変更なし
1.	設計説明書	1	変更なし
	(1) 土地区画整理事業の目的	1	変更なし
	(2) 施行地区内の土地利用の現況	1	変更なし
	(3) 設計の方針	2	変更なし
	(4) 整理施行前後の地積	3	変 更
	(5) 保留地の予定地積	4	変 更
	(6) 公共施設整備改善の方針	5	変 更
	(7) 公共施設別調書	6	変 更
	(8) 土地区画整合法第2条第2項に規定する事業の概要	6	変更なし
2.	設計図	6	変 更
第4	事業施行期間	6	変 更
第5	資金計画書	7	変 更
1.	収入	7	変 更
2.	支出	7	変 更
3.	年度別歳入歳出資金計画書	8	変 更
第6	参考図書	8	変 更
1.	現況図(イ)土地利用及び建物用途別現況	8	変更なし
	現況図(ロ)給排水、交通施設、地下埋設物など	8	変更なし
2.	市街化予想図	8	変 更

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業

事業計画書

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 10,997.50	13.38 13.40		
		水 路	3,702.53	4.51	7				
		公 園				2,485.30 2,484.37	3.03		
		計	7,093.36	8.64	10	13,459.16 13,481.87	16.41 16.43		
	合 計		7,093.36	8.64	10	13,459.16 13,481.87	16.41 16.43		
宅 地	民 有 地	田	68,608 68,517	83.64 83.52	65 67	}			
		雑 種 地	2,302.61	2.81	13				
		宅 地	332.05 420.10	0.40 0.51	2 3				
		鉄 道 用 地	150	0.18	2				
		計	71,392.66 71,389.71	87.03 87.02	82 85		48,357.95 48,357.99	58.94	
	地方公共団体所有地	水 道 用 地	92 59	0.11 0.07	2 1	}			
		田	0 33	0 0.04	0 1				
		計	92	0.11	2				
	合 計		71,484.66 71,481.71	87.14 87.13	84 87	48,357.95 48,357.99	58.94		
	保 留 地					20,225.00 20,201.93	24.65 24.62		
	測 量 増		3,464.09 3,467.04	4.22 4.23		0 0.32	0 0.01	整理後は端数処理 によるもの	
	総 計		82,042.11	100.00	94 97	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	
71,481.71	74,948.75	68,559.92	48,357.99	6,388.83	26,590.76	8.52	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		36,924	20,225	54.77	
	15,905,901	8,560,923	232.0	36,901	20,201.93	54.75	

(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	令和 7 年 2 月 3 日	向日市告示第 5 号
	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 令和 4 年 12 月 28 日	向日市告示第 113 号 向日市告示第 127 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(m ²)		
道路	区画道路	1号	15.0～ 17.0	204.1	3,446.14 3,452.71	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 2,118.48	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 1,641.04	7.0m 2.5m 街渠, 側溝, As舗装	
		4号	9.5	68.7	723.13 723.82	7.0m 2.5m 街渠, 側溝, As舗装	
		5号	7.5	135.4	603.95 605.10	5.0m 2.5m 街渠, 側溝, As舗装	地区外含む
		小計		789.6	8,525.78 8,541.15		
	特殊道路	自転車歩行者 専用道路1号	4.5	218.6	983.65 985.13	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 1,287.29	4.5m 側溝, カラー舗装	
		歩行者 専用道路1号	3.5	50.7	183.65 183.93	3.5m 側溝, ILB	
		小計		553.7	2,448.08 2,456.35		
	計			1,343.3	10,973.86 10,997.50		
	公園・ 緑地	公園	—	—	2,485.30 2,484.37	外柵, 整地, 植栽, 照明 等	
		計			2,485.30 2,484.37		
合 計				13,459.16 13,481.87			

(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
令和 10 年 3 月 31 日

第5 資金計画書

1. 収 入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
保 留 地 処 分 金	4,692,000 5,155,204	保留地単価×保留地面積 約255.2千円/㎡×20,201.93㎡
雑 収 入	0 385	
合 計	4,692,000 5,155,589	

2. 支 出

(単位：千円)

事 項				単位	事業量	事業費	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造 費	道 路	区画道路	m	789.6	158,000 292,302	
			築造費	特殊道路	m	553.7	36,000 82,011
		水 路 築 造 費		式	1	796,000 1,047,557	
		公 園 施 設 費		㎡	2,484	2,485 65,093	
		計				1,039,000 1,486,963	
		移 転	建 物 移 転 費		式	1	31,000 19,000
	計				31,000 19,000		
	移 設	電 柱 移 設 費		式	1	1,690,000 1,614,115	
		ガ ス 移 設 費				0	ガス事業者負担
		上 水 道 移 設 費				0	
		計				1,690,000 1,614,115	
		項 法 該 第 二 事 業 費	上 水 道		式	1	333,000 280,714
	ガ ス		式	1	0 64,041	ガス事業者負担	
	下 水 道		式	1	148,000 257,392		
	計				481,000 602,147		
整 地 費						532,000 354,778	
工 事 雑 費						94,000 296,472	
調 査 設 計 費						350,000 368,113	
工 事 費 計						4,217,000 4,741,588	
損 失 補 償 費						180,000 0	
借 入 金 利 子						170,000 324,151	
事 務 費						125,000 89,850	
合 計						4,692,000 5,155,589	

3. 年度別歳入歳出資金計画書

(単位：千円)

区 分		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
歳 出	工 事 費	2,174,500 375,133	2,012,500 1,260,264	70,000 277,608	70,000 1,488,673	70,000 1,316,260	0 23,650	4,397,000 4,741,588
	借入金利子	34,000 5,999	34,000 17,380	34,000 45,020	34,000 108,557	34,000 147,195	0	170,000 324,151
	事 務 費	25,000 33,517	25,000 15,503	25,000 12,949	25,000 7,181	25,000 10,000	0 10,700	125,000 89,850
	計	2,233,500 414,649	2,071,500 1,293,147	129,000 335,577	129,000 1,604,411	129,000 1,473,455	0 34,350	4,692,000 5,155,589
歳 入	保 留 地 処 分 金	0 328,440	0 0	0 0	0 0	4,692,000 4,660,000	0 166,764	4,692,000 5,155,204
	雑 収 入	0 1	0 58	0 201	0 125	0 0	0 0	0 385
	計	0 328,441	0 58	0 201	0 125	4,692,000 4,660,000	0 166,764	4,692,000 5,155,589
差引過不足金		▲ 2,233,500 ▲ 86,208	▲ 2,071,500 ▲ 1,293,089	▲ 129,000 ▲ 335,376	▲ 129,000 ▲ 1,604,286	4,563,000 3,186,545	0 132,414	0
借 入 金		2,233,500 86,208	4,305,000 1,379,297	4,434,000 1,714,673	4,563,000 3,318,959	0 132,414		

第6 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