

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業 定款（第4回変更）及び事業計画書（第1回変更） 変更理由書

向日市阪急洛西口駅西地区土地区画整理事業は令和4年6月10日付の組合設立認可、令和4年7月4日付の定款変更(第1回変更)認可、令和5年1月6日付の定款変更(第2回変更)認可、令和5年2月8日付の定款変更(第3回変更)認可を受け、鋭意事業を進めて参りました。

この度、下記の通り、定款及び事業計画の変更を致します。

記

【定款変更の理由】

当事業施行地区内の事務所の撤去に伴い、事務所の所在地を変更します。

（詳細の内容は別紙参照）

【事業計画変更の理由】

（1）当事業の工事工程の遅延により、事業施行期間の延伸を行います。

（2）従前地の分筆と地目変更及び工事竣工に伴う出来形確認測量の結果を反映させるため、各種地積等の変更を行います。

（3）工事竣工に伴う工事費の確定等により、資金計画の変更を行います。

（以上の詳細の内容は別紙参照）

(変更理由書 別紙)

定款変更の内容

① 定款第5条 (P.1)

変更前	第5条 この組合の事務所は、向日市寺戸町正田 20 番地に置く。
変更後	第5条 この組合の事務所は、向日市寺戸町新田 22 番地に置く。

② 附則

変更前	この定款は、定款（第3回変更）の認可の公告の日から施行する。
変更後	この定款は、定款（第4回変更）の認可の公告の日から施行する。

(変更理由書 別紙)

事業計画変更の内容

(1) 事業施行期間の延伸

① 第2 施行地区 (2) 施行地区位置図 (P.1 図面)

最新の都市計画図に更新するとともに、施行地区位置図に記載している施行期間を変更した。

② 第4 事業施行期間 (P.6)

変更前	至 令和 9 年 3 月 31 日
変更後	至 令和 10 年 3 月 31 日

③ 第5 資金計画書 3. 年度別歳入歳出資金計画書 (P.8)

令和9年度の欄を追加した。

(2) 地積等の変更

① 第2 施行地区 (4) 施行地区区域図 (P.1 図面)

従前地の分筆状況を反映した。

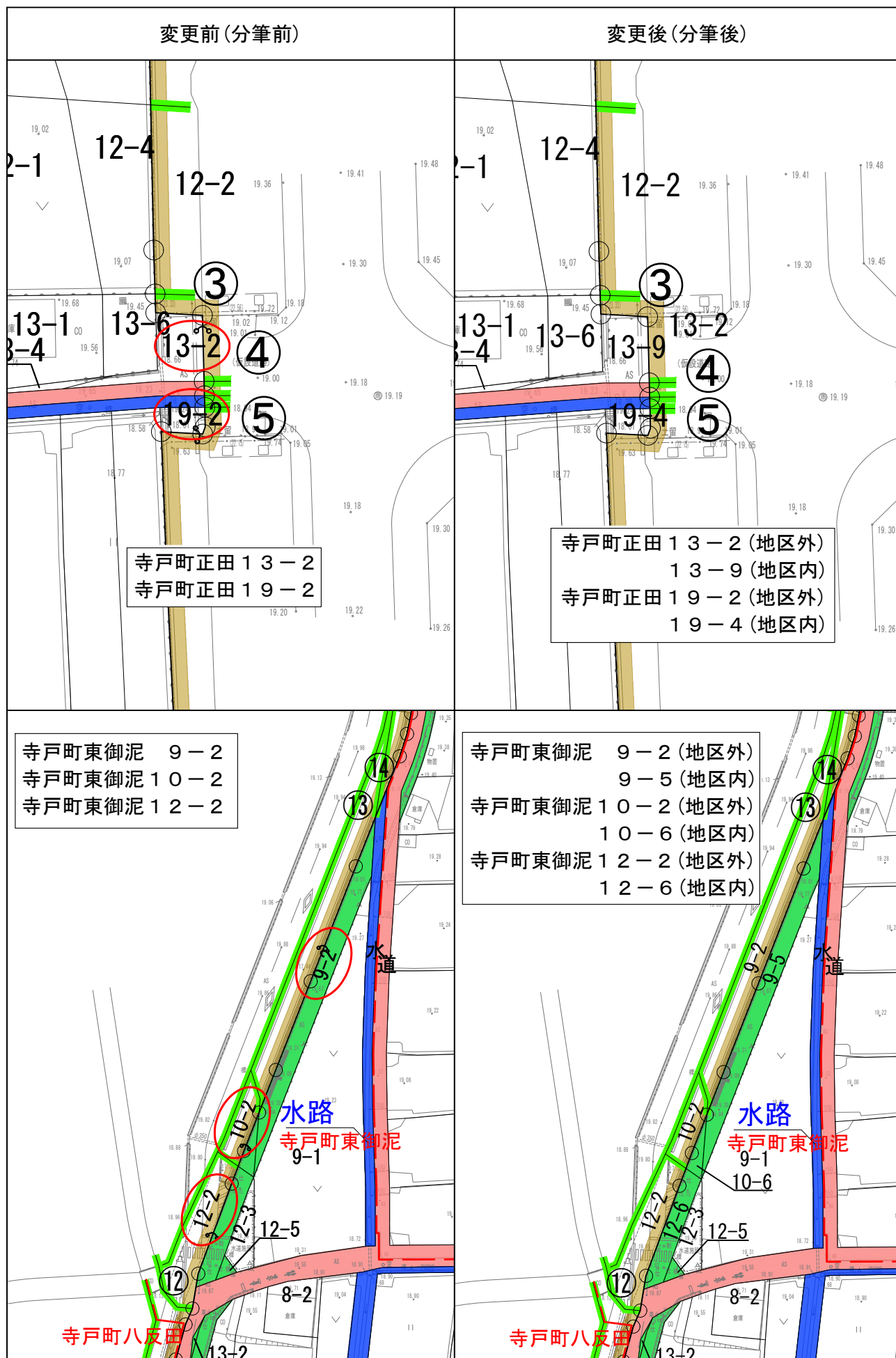
・地区内外の分筆

変更前			変更後			
所在・地番	地目	地積 (㎡)	所在・地番	地目	地積 (㎡)	備考
寺戸町正田 1 3 - 2 (一部が地区内)	鉄道用地	183	寺戸町正田 1 3 - 2	鉄道用地	121	地区外
			寺戸町正田 1 3 - 9	鉄道用地	61	地区内
寺戸町正田 1 9 - 2 (一部が地区内)	雑種地	704	寺戸町正田 1 9 - 2	雑種地	685	地区外
			寺戸町正田 1 9 - 4	雑種地	18	地区内
寺戸町東御泥 9 - 2 (一部が地区内)	用悪水路	552	寺戸町東御泥 9 - 2	用悪水路	339	地区外
			寺戸町東御泥 9 - 5	用悪水路	212	地区内
寺戸町東御泥 1 0 - 2 (一部が地区内)	用悪水路	72	寺戸町東御泥 1 0 - 2	用悪水路	52	地区外
			寺戸町東御泥 1 0 - 6	用悪水路	19	地区内
寺戸町東御泥 1 2 - 2 (一部が地区内)	用悪水路	307	寺戸町東御泥 1 2 - 2	用悪水路	229	地区外
			寺戸町東御泥 1 2 - 6	用悪水路	77	地区内

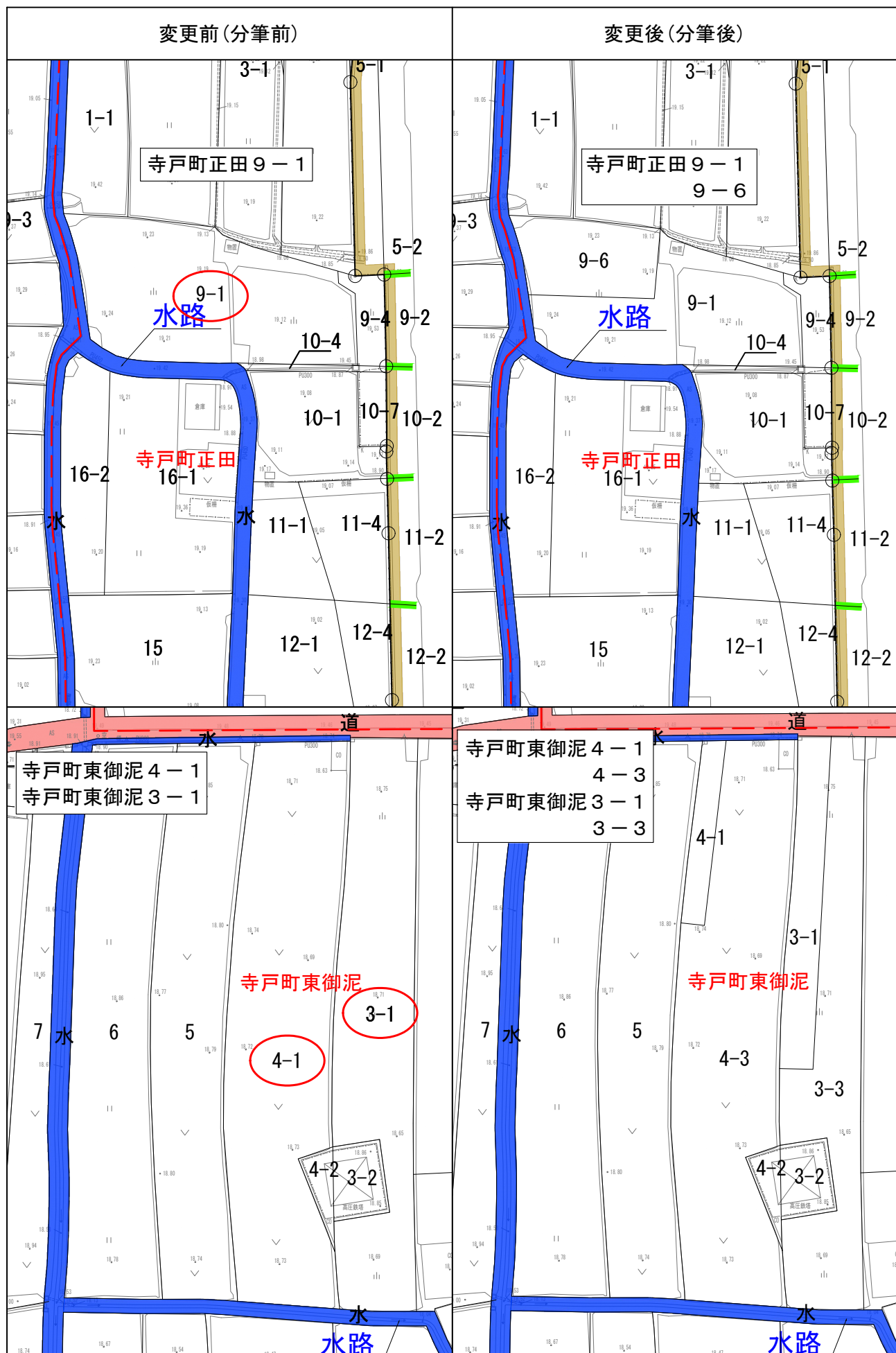
・地区内での分筆

変更前			変更後			
所在・地番	地目	地積 (㎡)	所在・地番	地目	地積 (㎡)	備考
寺戸町正田 9 - 1	田	1,193	寺戸町正田 9 - 1	田	834	
			寺戸町正田 9 - 6	田	358	
寺戸町東御泥 4 - 1	田	2,029	寺戸町東御泥 4 - 1	田	153	
			寺戸町東御泥 4 - 3	田	1,875	
寺戸町東御泥 3 - 1	田	1,447	寺戸町東御泥 3 - 1	田	397	
			寺戸町東御泥 3 - 3	田	1,049	

・地区内外の分筆



・地区内での分筆



② 第3 設計の概要 1. 設計説明書 (4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表 (P.3)

<施行前>

分筆及び地目変更の状況を反映した。

変更前			変更後			
所在・地番	地目	地積 (㎡)	所在・地番	地目	地積 (㎡)	備考
寺戸町正田 9－1	田	1,193	寺戸町正田 9－1	田	834	
			寺戸町正田 9－6	田	358	
寺戸町東御泥 4－1	田	2,029	寺戸町東御泥 4－1	田	153	
			寺戸町東御泥 4－3	田	1,875	
寺戸町東御泥 3－1	田	1,447	寺戸町東御泥 3－1	田	397	
			寺戸町東御泥 3－3	田	1,049	
寺戸町東御泥 8－2	田	88	寺戸町東御泥 8－2	宅地	88.05	
上記 田 地積計		4,757	上記 田 地積計		4,666	91㎡減 2筆増
			上記宅地地積計		88.05	88.05㎡増 1筆増

なお、地区内外分筆の地積は分筆前に予定済みであったため、施行前地積への影響は無い。

これらの結果を反映した宅地全体の増減表は下表の通り。

種目				地積（㎡）	増減（㎡） 「-」は減	筆数	増減（筆） 「-」は減	変更の理由
宅地	民	田	変更前	68,608	-91.00	65	2	前記の分筆 及び地目変更
			変更後	68,517		67		
	有	雑種地		2,302.61		13		
		宅地	変更前	332.05	88.05	2	1	前記の地目変更
			変更後	420.10		3		
		鉄道用地		150		2		
		計	変更前	71,392.66	-2.95	82	3	集計結果
			変更後	71,389.71		85		
	団体 地方公共 所有地	水道用地	変更前	92	-33	2	-1	錯誤 （登記簿の地目に 合わせた）
			変更後	59		1		
		田	変更前	0	33	0	1	
			変更後	33		1		
		計		92		2		
			合 計	変更前	71,484.66	-2.95	84	3
	変更後	71,481.71		87				
測量増			変更前	3,464.09	2.95			集計結果
			変更後	3,467.04				
総計			変更前			94	3	集計結果
			変更後	82,042.11		97		

< 施行後 >

出来形確認測量結果を反映した。

種目			地積（㎡）	増減（㎡） 「-」は減	変更の理由
公共用地	道路	変更前	10,973.86	23.64	出来形確認測量の結果を反映 （全道路の合計）
		変更後	10,997.50		
	公園	変更前	2,485.30	-0.93	出来形確認測量の結果を反映
		変更後	2,484.37		
	計	変更前	13,459.16	22.71	集計結果
		変更後	13,481.87		
宅地	計	変更前	48,357.95	0.04	出来形確認測量の結果を反映 （全画地の合計）
		変更後	48,357.99		
保留地		変更前	20,225.00	-23.07	出来形確認測量の結果を反映
		変更後	20,201.93		
測量増		変更前	0	0.32	端数処理によるもの （少数3位以下切捨による誤差）
		変更後	0.32		
総計			82,042.11		

- ③ 第3 設計の概要 1. 設計説明書(4) 整理施行前後の地積(ロ) 減歩率計算表(P.4)
 上述の整理施行前後の地積の変更に伴い更新した。

- ④ 第3 設計の概要 1. 設計説明書(5) 保留地の予定地積(P.4)
 保留地の予定地積欄の地積について出来形確認測量結果を反映した。

⑤ 第3 設計の概要 1. 設計説明書（7）公共施設別調書（P.6）

区分		名 称		面積(㎡)	増減(㎡) 「-」は減	変更の理由
道路	区画道路	1号	変更前	3,446.14	6.57	出来形確認測量の結果を反映
			変更後	3,452.71		
		2号	変更前	2,112.31	6.17	〃
			変更後	2,118.48		
		3号	変更前	1,640.25	0.79	〃
			変更後	1,641.04		
		4号	変更前	723.13	0.69	〃
			変更後	723.82		
		5号	変更前	603.95	1.15	〃
			変更後	605.10		
	小計	変更前	8,525.78	15.37	集計結果	
		変更後	8,541.15			
	特殊道路	自転車歩行者 専用道路1号	変更前	983.65	1.48	出来形確認測量の結果を反映
			変更後	985.13		
		自転車歩行者 専用道路2号	変更前	1,280.78	6.51	〃
			変更後	1,287.29		
		歩行者 専用道路1号	変更前	183.65	0.28	〃
			変更後	183.93		
		小計	変更前	2,448.08	8.27	集計結果
			変更後	2,456.35		
	計	変更前	10,973.86	23.64	〃	
		変更後	10,997.50			
公園・ 緑地	公園	変更前	2,485.30	-0.93	出来形確認測量の結果を反映	
		変更後	2,484.37			
	計	変更前	2,485.30	-0.93	集計結果	
		変更後	2,484.37			
合 計		変更前	13,459.16	22.71	〃	
		変更後	13,481.87			

※区画道路3号線と4号線は、換地計画においては合わせて1筆とする。

⑥ 第3 設計の概要 2. 設計図（P.6 図面）

出来形確認測量結果を反映した。

⑦ 第6 参考図書 2. 市街化予想図（P.8 図面）

出来形確認測量結果を反映した。（宅地は仮換地の変更に伴うものも反映。）

(3) 資金計画の変更

① 第5 資金計画書 1. 収入 2. 支出 (P.7)

過年度の決算額と今後の予算額を反映した。

1. 収 入

(単位：千円)

区 分		金 額	増減 「-」は減
保 留 地 処 分 金	変更前	4,692,000	463,204
	変更後	5,155,204	
雑 収 入	変更前	0	385
	変更後	385	
合 計	変更前	4,692,000	463,589
	変更後	5,155,589	

2. 支 出

(単位：千円)

事項				単位		事業量	増減 「-」は減	事業費	増減 「-」は減
公 共 施 設 整 備 費	道 路	区画道路	m	変更前	789.6			158,000	134,302
				変更後				292,302	
	築造費	特殊道路	m	変更前	553.7			36,000	46,011
				変更後				82,011	
	水路築造費		式	変更前	1			796,000	251,557
				変更後				1,047,557	
	公園施設費		㎡	変更前	2,485	-1		49,000	16,093
				変更後				65,093	
	計			変更前				1,039,000	447,963
				変更後				1,486,963	
	移 転	建物移転費	式	変更前	1			31,000	-12,000
				変更後				19,000	
	計			変更前				31,000	-12,000
				変更後				19,000	
	移 設	電柱移設費	式	変更前	1			1,690,000	-75,885
				変更後				1,614,115	
	ガス移設費			変更前				0	
				変更後				0	
	上水道移設費			変更前				0	
				変更後				0	
	計			変更前				1,690,000	-75,885
				変更後				1,614,115	
項法該第 当二事 業第 費二	上 水 道	式		変更前	1			333,000	-52,286
				変更後				280,714	
	ガ ス	式		変更前	1			0	64,041
				変更後				64,041	
	下 水 道	式		変更前	1			148,000	109,392
				変更後				257,392	
	計			変更前				481,000	121,147
				変更後				602,147	
整 地 費				変更前				532,000	-177,222
				変更後				354,778	
工 事 雑 費				変更前				94,000	202,472
				変更後				296,472	
調 査 設 計 費				変更前				350,000	18,113
				変更後				368,113	
工 事 費 計				変更前				4,217,000	524,588
				変更後				4,741,588	
損 失 補 償 費				変更前				180,000	-180,000
				変更後				0	
借 入 金 利 子				変更前				170,000	154,151
				変更後				324,151	
事 務 費				変更前				125,000	-35,150
				変更後				89,850	
合 計				変更前				4,692,000	463,589
				変更後				5,155,589	

② 第5 資金計画書 3. 年度別歳入歳出資金計画書 (P.8)

過年度の決算額と今後の予算額を反映した。

(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	変更前	2,174,500	2,012,500	70,000	70,000	70,000	0	4,397,000
		変更後	375,133	1,260,264	277,608	1,488,673	1,316,260	23,650	4,741,588
		増減 「-」は減	-1,799,367	-752,236	207,608	1,418,673	1,246,260	23,650	344,588
	借入金利子	変更前	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	0	170,000
		変更後	5,999	17,380	45,020	108,557	147,195		324,151
		増減 「-」は減	-28,001	-16,620	11,020	74,557	113,195		0
	事 務 費	変更前	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	0	125,000
		変更後	33,517	15,503	12,949	7,181	10,000	10,700	89,850
		増減 「-」は減	8,517	-9,497	-12,051	-17,819	-15,000	10,700	-35,150
	計	変更前	2,233,500	2,071,500	129,000	129,000	129,000	0	4,692,000
		変更後	414,649	1,293,147	335,577	1,604,411	1,473,455	34,350	5,155,589
		増減 「-」は減	-1,818,851	-778,353	206,577	1,475,411	1,344,455	34,350	463,589
歳 入	保 留 分 地 金	変更前	0	0	0	0	4,692,000	0	4,692,000
		変更後	328,440				4,660,000	166,764	5,155,204
		増減 「-」は減	328,440				0	0	-32,000
	雑 収 入	変更前	0	0	0	0	0	0	0
		変更後	1	58	201	125			385
		増減 「-」は減	1	58	201	125			385
	計	変更前	0	0	0	0	4,692,000	0	4,692,000
		変更後	328,441	58	201	125	4,660,000	166,764	5,155,589
		増減 「-」は減	328,441	58	201	125	-32,000	166,764	463,589
差引過不足金		変更前	▲ 2,233,500	▲ 2,071,500	▲ 129,000	▲ 129,000	4,563,000	0	0
		変更後	▲ 86,208	▲ 1,293,089	▲ 335,376	▲ 1,604,286	3,186,545	132,414	
		増減 「-」は減	2,147,292	778,411	-206,376	-1,475,286	-1,376,455	132,414	
借 入 金		変更前	2,233,500	4,305,000	4,434,000	4,563,000	0		
		変更後	86,208	1,379,297	1,714,673	3,318,959	132,414		
		増減 「-」は減	-2,147,292	-2,925,703	-2,719,327	-1,244,041	132,414		

(4) その他の変更

第3 設計の概要 1. 設計説明書 (6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係 (P.5)

最新の状況に更新した。