

東 部 大 阪 都 市 計 画 事 業
打 上 高 塚 町 土 地 区 画 整 理 事 業

事 業 計 画 書

(第 1 回 変 更)

当初認可 平成 29 年 8 月 30 日
第 1 回変更認可 平成 30 年 3 月 19 日

寝屋川市打上高塚町土地区画整理組合

上段：変更前

下段：変更後

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
（イ）地区の性格及び発展状況	2
（ロ）地区人口	2
（ハ）土地利用状況	2
（ニ）道路及び宅地の状況	2
（ホ）地勢	3
（ヘ）上水道、ガス等供給処理施設	3
（ト）地価の状況	3
（3）設計の方針	3
（イ）土地利用計画	3
（ロ）計画人口	3
（ハ）公共施設計画	3
（4）整理施行前後の地積	4
（イ）土地の種目別施行前後対照表	4
（ロ）減歩率計算表	5
（5）保留地の予定地積	5
（6）公共施設の整備改善の方針	6
（イ）用途地域	6
（ロ）区画道路	6
（ハ）公園・緑地	6
（ニ）雨水・汚水排水	6
（ホ）公共施設調書	7
（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
（イ）上水道の整備	8

(ロ) 下水道の整備	・ ・ ・ ・ ・	8
(ハ) 電気・電話・ガス	・ ・ ・ ・ ・	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	・ ・ ・ ・ ・	9
3 年度別歳入歳出資金計画表	・ ・ ・ ・ ・	10
第6 参考図書	・ ・ ・ ・ ・	10
1 現況図	・ ・ ・ ・ ・	10
2 市街化予想図	・ ・ ・ ・ ・	10

東部大阪都市計画事業 打上高塚町土地区画整理事業
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

組合施行（法第３条第２項）

東部大阪都市計画事業 打上高塚町土地区画整理事業

（２）施行者の名称

寝屋川市打上高塚町土地区画整理組合

第２．施行地区

（１）施行地区の位置

寝屋川市中心部から東へ約 3km、寝屋川市東部地域の東部に位置する、面積約 2.6ha の区域である。最寄駅 JR 学研都市線「東寝屋川駅」まで東へ約 100m に位置している。地区の西側には近接して都市計画道路大阪枚方京都線（第二京阪道路）、東側には府道枚方富田林泉佐野線、南側は明和小学校、北側は住宅街に接する。

（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

区域は、寝屋川市打上高塚町、寝屋川市打上新町の各一部である。

（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

本地区は大阪府と京都府を結ぶ都市計画道路枚方京都線（以下「第二京阪道路」という。）に近接し、JR 学研都市線東寝屋川駅と第二京阪道路を結ぶ都市計画道路東寝屋川駅前線沿道を含む約 2.6ha の区域である。

この都市計画道路東寝屋川駅前線の整備に合わせ、東寝屋川駅周辺地域にふさわしい沿道土地利用へと誘導し、良好なまちづくりの推進を図ることを本事業の目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

上位計画において、本地区は東寝屋川駅を中心とする「都市核」に隣接し、都市計画道路東寝屋川駅前線の沿道部は「沿道サービスゾーン」に位置付けされており、この事業を機に都市計画道路東寝屋川駅前線の整備促進と併せて沿道土地利用の誘導が期待されている。

(ロ) 地区人口

地区内は、大半が農地（畑地）であり、戸建住宅が 3 戸（3 世帯）存在する。

(ハ) 土地利用状況

打上高塚町の 2.4ha の区域の土地利用状況は、寝屋川市の特産品の一つとして知られる大葉（青じそ）の栽培用ビニルハウスのほか、畑地といった農地利用が大半である。その他土地利用として、露天駐車場のほか戸建住宅（3 戸）などに利用されている。

打上新町の 0.2ha の区域は役場跡で現在は荒地である。

(二) 道路及び宅地の状況

地区の道路の状況については、打上新町の 0.2ha の区域の南北に幅員約 4～5m の市道が接する。打上高塚町の 2.4ha の区域には、南側に幅員 4m 程度の道路が 1 本東西に走る程度で、地区の大半が営農利用されていることから里道水路を除くとこれ以上の道路はない。

宅地の状況は、南側道路沿いに露天駐車場のほか、ビニルハウス、戸建住宅がある。

(ホ) 地勢

本地区内の標高は、海拔約 50 m であり東部丘陵地帯に位置しており、生駒山系の一部と言われる。東から西へ緩やかな下り勾配を示している。

(ヘ) 上水道、ガス等供給処理施設

地区内の居宅等については、供給処理施設として上水道及び都市ガスが整備されているとともに下水道、電気及び通信も同様である。

(ト) 地価の状況

地区内の地価の現況は、平均 70.5 千円／㎡程度であると推測される。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、JR 東寝屋川駅に近接しているとともに、第二京阪道路へのアクセス道路の沿道部という立地条件を踏まえ、利便性の高い土地利用を図りつつ、自己活用を希望する居宅、医療、商業、業務及び営農エリアを配置する計画とする。

(ロ) 計画人口

計画人口は約 80 人を見込む。

(ハ) 公共施設計画

地区内幹線道路としては、地区中央部を東西方向に通る都市計画道路東寝屋川駅前線（幅員 16 m）を整備し、地区外西への延伸により第二京阪道路と接続する。その他生活道路として、幅員 6.7 m の区画道路及び 4.7 m の特殊道路を配置し、幹線道路または既設道路に連絡するものとする。

公園（緑地）は打上新町の役場跡の一部も含め、併せて 3 箇所設ける。

また、公園及び都市計画道路の地下部には特定都市河川浸水対策法に基づく雨水貯留施設を設け、道路施設との併用（一体利用）を図る。雨水及び污水計画は、公共下水道計画に準じた計画とする。

公共施設の整備とあわせて、上水道、ガス、電気及び通信等の整備を行い、都市計画道路東寝屋川駅前線には電線類地中化を行うことで土地利用の向上を図るように計画する。

(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	国 有 地	道 路						
		水 路						
		河 川						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	580.63	2.26%		5,082.73 5,108.16	19.75% 19.86%	都計道・区画道・特殊道
		河 川						
		水 路						
		公 園 緑 地	— 752.00	— 2.92%		959.22 1,194.68	3.73% 4.64%	
		計	580.63 1,332.63	2.26% 5.18%		6,041.95 6,302.84	23.48% 24.50%	
	合 計		580.63 1,332.63	2.26% 5.18%		6,041.95 6,302.84	23.48% 24.50%	
宅 地	民 有 地	田			16,431.43 15,938.02	63.86% 61.94%		
		畑	18,887 18,980	73.40% 73.77%			32 33	
		宅 地	1,357.76	5.28%			4	
		公衆用道路	9.63	0.04%			1	
		雑 種 地	2,618.47 2,523.21	10.17% 9.80%			8 7	
		た め 池	315	1.22%			3	
		計	23,187.86 23,185.60	90.11% 90.12%			48	
	地 所 方 公 共 団 体 所 有 地	市有地	1,942 1,190	7.55% 4.63%			1	
		その他						
		計	1,942.00 1,190.00	7.55% 4.63%			1	
合 計		25,129.86 24,375.60	97.66% 94.74%	49	16,431.43 15,938.02	63.86% 61.94%		
保 留 地						3,258.64 3,487.87	12.66% 13.56%	
測 量 増			21.53 20.50	0.08%				
総 計			25,732.02 25,728.73	100.00%		25,732.02 25,728.73	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
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
25,129.86 24,375.60	25,151.39 24,396.10	19,690.07 19,425.89	16,431.43 15,938.02	5,461.32 4,970.21	8,719.96 8,458.08	21.71 20.37	34.67

(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 m ² 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	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前1m ² 当 り単価
1,773,173 1,719,925	2,587,275 2,552,562	814,102 832,637	131,400	6,195.60 6,336.66	3,258.64 3,487.87	52.60 55.04	70,500

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 用途地域

本地区はすべて市街化区域である。

用途地域については、近隣商業地域と第1種住居地域である。

(ロ) 区画道路

地区内幹線道路となる都市計画道路東寝屋川駅前線については、全幅16mの幅員に3.5m幅員の歩道を両側に設け、安全で快適なシンボルロードを創出する。

及び4.7mとし、

その他区画道路は幅員6.7m、特殊道路は4.7mとし、幹線道路及び既設道路に連絡するものとする。

(ハ) 公園・緑地

東西に細長い事業区域を考慮し、適切に配置する。 とともに、既存施設への動線を確保するため、地区西側には緑地を配置する。

(ニ) 雨水・汚水排水

雨水は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく貯留量に対応した雨水貯留施設（1箇所）を設置し、雨水幹線へ放流する。

汚水は、公共下水道事業に準じた整備を行い、流域下水道管に放流する。

(ホ) 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 (㎡)		
道 路	補助幹線道路	(都) 東寝屋川 駅前線	◇	16.0	283.4	4,509.57 4,513.24	3.5m 9.0m 3.5m	
		小 計			283.4	4,509.57 4,513.24		
	区画道路	区画道路1号線		6.7	61.7	425.74 427.31	6.7m	
		小 計				425.74 427.31		
	特殊道路	区画道路2号線 特殊道路1号線		4.7	16.0 15.7	106.23 105.45	4.7m	
		区画道路3号線 特殊道路2号線		4.7	8.1 25.2	41.19 62.16	4.7m	
		小 計			85.8 102.6	147.42 167.61		
		計			369.2 386.0	5,082.73 5,108.16		
	公 園 ・ 緑 地	1号公園				195.00 138.74		
		2号公園 —				144.00 —		
— 2号公園				— 655.50				
3号公園				200.00 400.44				
4号公園 —				420.22 —				
計				959.22 1,194.68				
合 計					6,041.95 6,302.84			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

本事業の宅地の利用促進を図るため、次の各施設を計画する。

(イ) 上水道の整備

地区全域に給水管を布設する。

(ロ) 下水道の整備

排水計画に基づき、必要な下水道を布設する。

(ハ) 電気・電話・ガス

各供給会社と調整し、地区全域に供給する。

2. 設計図

別添図面のとおり

第4. 事業施行期間

自 平成29年 8月30日 (組合設立認可公告の日)

至 平成32年 9月30日 (予定)

第5. 資金計画書

1. 収 入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
補 助 金	610,695	国及び市
保留地処分金	428,185 458,305	3,258.64㎡×131,400円/㎡ 3,487.87㎡×131,400円/㎡
寄付金その他	0	
合 計	1,038,880 1,069,000	

2. 支 出

(単位：千円)

区 分				単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	(都)東寝屋川駅前線 幅員16.0m	m	283.40	168,052	
			区画道路1号線 幅員6.7m	m	61.70	3,675	
			特殊道路1号線 幅員4.7m	m	16.00 15.70	953 935	
			特殊道路2号線 幅員4.7m	m	8.10 25.20	482 1,500	
			築水路 費等	雨水管	式	1.00	16,170
		雨水貯留施設築造費	式	1.00	191,740		
		公園・緑地施設費		㎡	959.22 1,194.68	20,060 23,820	
		計				401,132 405,892	
	移 転	建 物 移 転 費		式	1.00	124,876	工作物移転費を含む
		計				124,876	
	移 設	上 水 道 移 設 費		m	—		
		下 水 道 移 設 費		m	—		
		電 柱 移 設 費		本	11.00	3,300	
		計				3,300	
法 2 条 2 項	該 当 事 業 費	上 水 道		m	680.00	35,980	
		下 水 道		m	331.00	5,050	
		ガ ス		式	1.00	22,278	
		計				63,308	
整 地 費				式	1.00	101,360	
工 事 雑 費				式	1.00	160,439 185,799	
調 査 設 計 費				式	1.00	110,112	
工 事 費 計						964,527 994,647	
損 失 補 償 費							
借 入 金 利 子				式	1.00	9,353	
事 務 費				式	1.00	65,000	
合 計						1,038,880 1,069,000	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	合 計
歳 出	工 事 費	135,678 278,897	621,112 525,340	155,835 134,748	51,902 55,662	964,527 994,647
	補 償 費	0	0	0	0	0
	利 子	0	2,095 4,960	4,331 2,473	2,927 1,921	9,353
	事 務 費	16,250	16,250	16,250	16,250	65,000
	計	151,928 295,147	639,457 546,550	176,416 153,471	71,079 73,833	1,038,880 1,069,000
歳 入	補助金	47,168	422,915	98,710	41,902	610,695
	保留地処分金			428,185 458,305		428,185 458,305
	その他					0 0
	計	47,168	422,915	526,895 557,015	41,902	1,038,880 1,069,000
差引過不足		▲ 104,760 ▲ 247,979	▲ 216,542 ▲ 123,635	350,479 403,544	▲ 29,177 ▲ 31,931	0
借 入 金		104,760 247,979	216,542 123,635	▲ 350,479 ▲ 403,544	29,177 31,931	▲ 0

第6. 参考図書

1. 現況図 S= 1 /1000

別添のとおり

2. 市街化予想図 S=1/1000

別添のとおり