

北部大阪都市計画事業

J R 高槻駅北東土地地区画整理事業

事業計画書

高槻市 J R 高槻駅北東土地地区画整理組合

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) 地区人口及びその密度 | 2 |
| (ハ) 土地利用現況 | 2 |
| (ニ) 道路及び宅地の現況 | 2 |
| (ホ) 地勢 | 3 |
| (ヘ) 用排水 | 3 |
| (ト) 上水、ガス等供給処理施設 | 3 |
| (チ) 地価の現況 | 3 |
| (3) 設計の方針 | 3 |
| (イ) 土地利用計画・人口計画 | 3 |
| (ロ) 公共施設計画 | 3 |
| (4) 整理施行前後の地積 | 5 |
| (イ) 土地の種目別施行前後対照表 | 5 |
| (ロ) 減歩率計算表 | 6 |
| (5) 保留地の予定地積 | 6 |
| (6) 公共施設の整備改善の方針 | 7 |
| (イ) 用途地域 | 7 |

| | |
|----------------------------------|----|
| (ロ)都市計画以外の公共施設 | 7 |
| (ハ)公共施設別調書 | 8 |
| (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 |
| (イ)上水道の整備 | 9 |
| (ロ)下水道の整備 | 9 |
| (ハ)電気・電話・ガス | 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 |
| 4. 他事業施行分 | 11 |
| 第6. 参考図書 | 11 |

北部大阪都市計画事業 J R 高槻駅北東土地区画整理事業
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

北部大阪都市計画事業 J R 高槻駅北東土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

高槻市 J R 高槻駅北東土地区画整理組合

第 2 ・ 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、高槻市中心部に位置し、北は市道安満新町天神線に、東側は民有地及び水路、南は J R 東海道本線に、西は市道高槻駅前線に囲まれている。

区域は南北約 150m、東西約 590m で、面積は約 9.26ha である。

当地区は JR 高槻駅に近接し、同駅の北東の位置にある。

(2) 施行地区位置図

別紙図面のとおり

(3) 施行地区の区域

高槻市白梅町、古曽部町一丁目、古曽部町二丁目及び天神町一丁目の各一部

(4) 施行地区区域図

別紙図面のとおり

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、JR東海道本線高槻駅（新快速、快速停車駅）に近接しており、鉄道交通条件では非常に利便性に優れており、大型商業施設と大部分を占める大規模工場跡地であり、駅前地区でありながら道路、公園等の公共施設の整備水準はあまり高くない。また、高槻市の中心市街地でもあることから、土地の有効利用と賑わい等の都市活力が求められる地区である。このようなことから、公共施設の整備改善及び敷地の整序並びに土地利用の転換を図り、中核市高槻の玄関口にふさわしい新たな都市機能を有する都市拠点を創出するため、良好な市街地環境を形成す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、北側は道路区域を含む市道安満新町天神線（西国街道）に、東側は民有地と水路、南側はJR東海道本線に、西側は市道高槻駅前線に囲まれた、ユアサ工場跡地及び西武百貨店等の商業地と一部一般住宅地を含めた区域である。また、JR東海道本線高槻駅に近接しており、ユアサ工場跡地の土地利用計画と併せて周辺地域の計画的な市街化の形成が望まれる地区である。

(ロ) 地区人口及びその密度

地区の大半がユアサ工場跡地であり、西側に商業業務関係、地区北側の東寄りに一般住宅地等が存在している。地区内には35世帯、約97人程度が居住しており、地区内人口密度は約10.5人/haである。

(ハ) 土地利用現況

本地区は、地区西側に西武百貨店等商業・業務系が中央部にはユアサ工場跡地が大半を占め、地区北側の東寄りに一般住宅地がある他は、道路、水路用地等を含む公共用地が約5.7%となっている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

道路は、地区北側に市道安満新町天神線（幅員5～11m）、中央部やや東側に市

道古曾部町 224 号線（幅員 7～8m）がある。また、地区に隣接して西側に市道高槻駅前線（幅員 15m）がある。

宅地については、西側に商業、中央部に工場跡地、北側の東寄りに住宅等が存在している。

（ホ）地勢

地形はほぼ平坦地であり、標高約 12～13.5m である。

（ヘ）用排水

地区内には、雨水排水路として地区中央部やや東側において南北に横断して開水路がある。

（ト）上水、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、下水道が完備し、ガスについては、都市ガス供給区域ではあるが、都市ガス以外も使用されている。地区内の中央部南北道路及び北東角に向けた東西道路のそれぞれに各供給処理施設が埋設されている。

（チ）地価の現況

地価については、地区外で西側にある芥川町二丁目の商業地における公示地価（平成 19 年現在）は 302 千円/㎡となっており、本地区平均は 338.6 千円/㎡程度と予想される。

（3）設計の方針

（イ）土地利用計画・人口計画

本地区の用途地域は地区西側に商業地域、中央部に準工業地域、東側に工業地域の指定がされているが、地区計画（再開発等促進区）により壁面の位置の制限等を規定するとともに、建蔽率の最高限度を 60%に、容積率の最高限度を商業・準工業地域を 550%、工業地域を 350%とし、良好な環境の商業地形成を図る計画とする。

計画人口は約 2,600 人、人口密度約 280 人/ha とする。

（ロ）公共施設計画

（道路の整備計画）

地区北側の都市計画道路 3・4・207-41 古曾部天神線（幅員 18m）及び地区中央部の U 字型の都市計画道路 3・5・207-42 古曾部白梅線（幅員 13m）の各幹線

道路を基幹に歩車分離の補助幹線の区画道路2路線（幅員14～18m、幅員10m）を適切に配置し、整備を行うものとする。

（公園・緑地整備計画）

地区面積の3%以上かつ居住人口3㎡/人以上の公園、緑地面積を確保し、1ヶ所の防災性のある公園とポケットパーク的な公園及び緑地をJR東海道線沿いに設ける。

（用排水路整備計画）

雨水については、各道路に敷設する管渠で集約し、JR東海道本線を横断する既存の下水道管に放流する。また、汚水についても各道路に敷設し、雨水同様既存の下水道管に放流する整備とする。

（供給処理施設整備計画）

電気、ガスについては、道路配置計画にもとづき全線について整備する。なお、電気については共同溝により無電柱化の整備とする。

（公益施設の整備計画）

特に、整備しない。

(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 (㎡) | % | 筆数 | 地積 (㎡) | % | |
| 公 共 用 地 | 国 有 地 | 道 路 | 740.72 | 0.80 | | | | |
| | | 水 路 | 197.00 | 0.21 | | | | |
| | | 計 | 937.72 | 1.01 | | | | |
| | 地 方 公 共 団 体 所 有 地 | 道 路 | 3,484.88 | 3.76 | | 17,466.24 | 18.87 | |
| | | 駅前交通広場 | | | | | | |
| | | 水 路 | 879.06 | 0.95 | | | | |
| | | 公 園 | | | | 7,867.45 | 8.50 | |
| | | 緑 地 | | | | 353.80 | 0.38 | |
| | | 計 | 4,363.94 | 4.71 | | 25,687.49 | 27.75 | |
| | 合 計 | | 5,301.66 | 5.73 | | 25,687.49 | 27.75 | |
| 宅 地 | 民 有 地 | 宅 地 | 76,237.93 | 82.36 | 54 | 60,873.44 | 65.76 | |
| | | 田 | 9,640.00 | 10.41 | 13 | | | |
| | | 雑種地 | 131.00 | 0.14 | 2 | | | |
| | | 計 | 86,008.93 | 92.91 | 69 | 60,873.44 | 65.76 | |
| | 公 有 地 | | | | | | | |
| | | 計 | | | | | | |
| | 合 計 | | 86,008.93 | 92.91 | 69 | 60,873.44 | 65.76 | |
| 保 留 地 | | | | | | 6,008.00 | 6.49 | |
| 測 量 増 | | | 1,258.34 | 1.36 | | | | |
| 総 計 | | | 92,568.93 | 100.00 | 69 | 92,568.93 | 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 86,008.93 | m ² 87,267.27 | m ² 66,881.44 | m ² 60,873.44 | m ² 20,385.83 | m ² 26,393.83 | % 23.36 | % 30.24 |

(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 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 |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|--------------------|
| 百万円 29,549 | 百万円 35,962 | 百万円 6,413 | 千円 537.7 | m ² 11,927.00 | m ² 6,008.00 | % 50.37 | (整理前単価) 338,600 |

(6) 公共施設の整備改善の方針

(イ) 用途地域

本地区の用途地域は、商業地域、準工業地域、工業地域であるが、地区計画（再開発等促進区）により、壁面の位置の制限等を規定し、建蔽率の最高限度を 60%、容積率の最高限度を 550%と 350%とする。

(ロ) 都市計画以外の公共施設

(区画道路)

地区内道路は、市道安満新町天神線（西国街道）の拡幅と地区内の土地利用計画に合わせた歩行者の安全性、回遊性、拠点間のネットワークに配慮して道路を適切に配置し整備する。

(公園・緑地)

地区中央部に防災性のある公園を配置し、修景施設及び災害時の避難場所等、多目的に活用可能な整備とする。また、公園・緑地については、ポケットパーク的な歩行者に安らぎを与えるような整備とする。

(用排水)

水路等については、全て暗渠化した整備とする。

(ハ) 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 | 幹 線 道 路 | 3・4・207-41 古曾部天神線 | ◇ | 18.0 | 359.5 | 6,881.38 | 4.5-9.0-4.5 | |
| | | 3・5・207-42 古曾部白梅線 | ◇ | 13.0 | 388.0 | 5,156.84 | 3.0-7.0-3.0 | |
| | | 小 計 | | | 747.5 | 12,038.22 | | |
| | 区 画 道 路 | 区画道路1号線 | | 14~18 | 180.3 | 2,763.34 | | 道路用地 128.43㎡含む |
| | | 区画道路2号線 | | 10.0 | 230.8 | 2,408.29 | | 道路用地 48.38㎡含む |
| | | 特 殊 道 路 | | | | 256.39 | | |
| | | 小 計 | | | 411.1 | 5,428.02 | | |
| | 計 | | | | 1,158.6 | 17,466.24 | | |
| | 公 園 ・ 緑 地 | 公 園 | | | | 7,867.45 | | |
| | | 緑 地 | | | | 353.80 | | |
| 計 | | | | | 8,221.25 | | | |
| 合 計 | | | | | 25,687.49 | | | |

(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) 上水道の整備

地区全域の道路に給水管を敷設する。

(ロ) 下水道の整備

排水計画に基づき、必要な下水道を敷設する。

(ハ) 電気・電話・ガス

各供給会社と調整しつつ、地区全域に供給する。なお、電気・電話については無電柱化（共同溝）の計画とする。

2・設計図

別添図面のとおり

第4・事業施行期間

自 平成20年 7月31日（組合設立認可公告の日）

至 平成25年 3月31日

第5・資金計画書

1・収入

| 区 分 | 金 額（千円） | 摘 要 |
|---------|-----------|--|
| 府 補 助 金 | 1,332,000 | |
| 市 補 助 金 | 668,000 | |
| 保留地処分金 | 3,230,000 | 6,008 m ² × 537.7 千円/m ² |
| 賦 課 金 | | |
| 合 計 | 5,230,000 | |

2. 支出

単位：千円

| 事 | | 項 | 単 位 | 事 業 量 | 事 業 費 | 単位：千円 | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------|-----------|--------------------|--|
| 公 共 施 設 | 築 造 | 3・4・207-41 古曽部天神線 | m | 359.50 | 201,700 | 電線共同溝(C・C・BOX) | |
| | | 3・5・207-42 古曽部白梅線 | m | 388.00 | 171,500 | 電線共同溝(C・C・BOX) | |
| | | 区画道路 (幅員14~18m) | m | 180.30 | 83,200 | 電線共同溝(C・C・BOX) | |
| | | 区画道路 (幅員10m) | m | 230.80 | 41,500 | | |
| | | 特殊道路 (立体歩道施設) | m ² | 2,250.00 | 1,528,000 | 立体横断施設 横断歩道橋3ヶ所 | |
| | 公園・緑地施設費 | | m ² | 8,221.25 | 208,800 | | |
| | 計 | | | | 2,234,700 | | |
| | 整 備 | 移 転 | 建 物 移 転 費 | 戸 | 6 | 1,139,000 | |
| | | | 工 作 物 移 転 費 | 件 | - | | |
| | | | 計 | | | 1,139,000 | |
| 費 | 移 設 | 上 水 道 移 設 費 | m | 163.2 | 8,200 | | |
| | | 下 水 道 移 設 費 | m | - | | | |
| | | ガ ス 移 設 費 | m | - | | | |
| | | 計 | | | 8,200 | | |
| 法 2 条 2 項 | 該 当 事 業 費 | 上 水 道 | m | 995.4 | 44,800 | | |
| | | 下 水 道 | m | 1,514.5 | 227,600 | | |
| | | ガ ス | m | 1,158.6 | 34,800 | | |
| | | 計 | | | 307,200 | | |
| 整 地 費 | | m ² | 61,406 | 307,600 | | | |
| 工 事 雑 費 | | 式 | 1 | 276,300 | | | |
| 調 査 設 計 費 | | 式 | 1 | 550,000 | | | |
| 工 事 費 計 | | | | 4,823,000 | | | |
| 損 失 補 償 費 | | 式 | | | | | |
| 借 入 金 利 子 | | 式 | 1 | 120,000 | 工事費*0.02 | | |
| 事 務 費 | | 式 | 1 | 287,000 | 工事費*0.06 | | |
| 合 計 | | | | 5,230,000 | | | |

3. 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

| 区 分 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 合 計 | |
|--------|------------|-----------|------------|-----------|----------|---------|-----------|
| 歳 出 | 工事費 | 1,597,056 | 1,287,420 | 1,181,569 | 724,955 | 32,000 | 4,823,000 |
| | 補償費 | | | | | | |
| | 利 子 | 29,902 | 35,178 | 36,615 | 5,927 | 12,378 | 120,000 |
| | 事務費 | 123,842 | 41,402 | 41,016 | 40,318 | 40,422 | 287,000 |
| | 計 | 1,750,800 | 1,364,000 | 1,259,200 | 771,200 | 84,800 | 5,230,000 |
| 歳 入 | 府補助金 | 500,000 | 322,000 | 282,000 | 228,000 | | 1,332,000 |
| | 市補助金 | 20,000 | 142,000 | 380,000 | 126,000 | | 668,000 |
| | 保留地処分金 | | 969,000 | 1,615,000 | | 646,000 | 3,230,000 |
| | 賦課金 | | | | | | |
| | 計 | 520,000 | 1,433,000 | 2,277,000 | 354,000 | 646,000 | 5,230,000 |
| 差引過不足 | -1,230,800 | 69,000 | 1,017,800 | -417,200 | 561,200 | | |
| 借入金 | 1,230,800 | -69,000 | -1,017,800 | 417,200 | -561,200 | | |

4. 他事業施行分

| 事業名称 | 事業費 | 事業主体 | 備考 |
|----------|------------------|------|-------|
| 踏切立体歩道橋工 | 千円 約1,200,000 | 高槻市 | 地区外部分 |

第6. 参考図書

1. 定 款

別冊のとおり

2. 現況図（イ）（ロ） S=1/500

別添のとおり

3. 市街化予想図 S=1/500

別添のとおり