

新名神・交通体系等対策特別委員会
資 料

案件 1 新名神高速道路の整備促進について

案件 2 新名神高速道路等の沿道まちづくりについて

案件 3 環状幹線道路等の整備促進について

平成30年 2月 2日

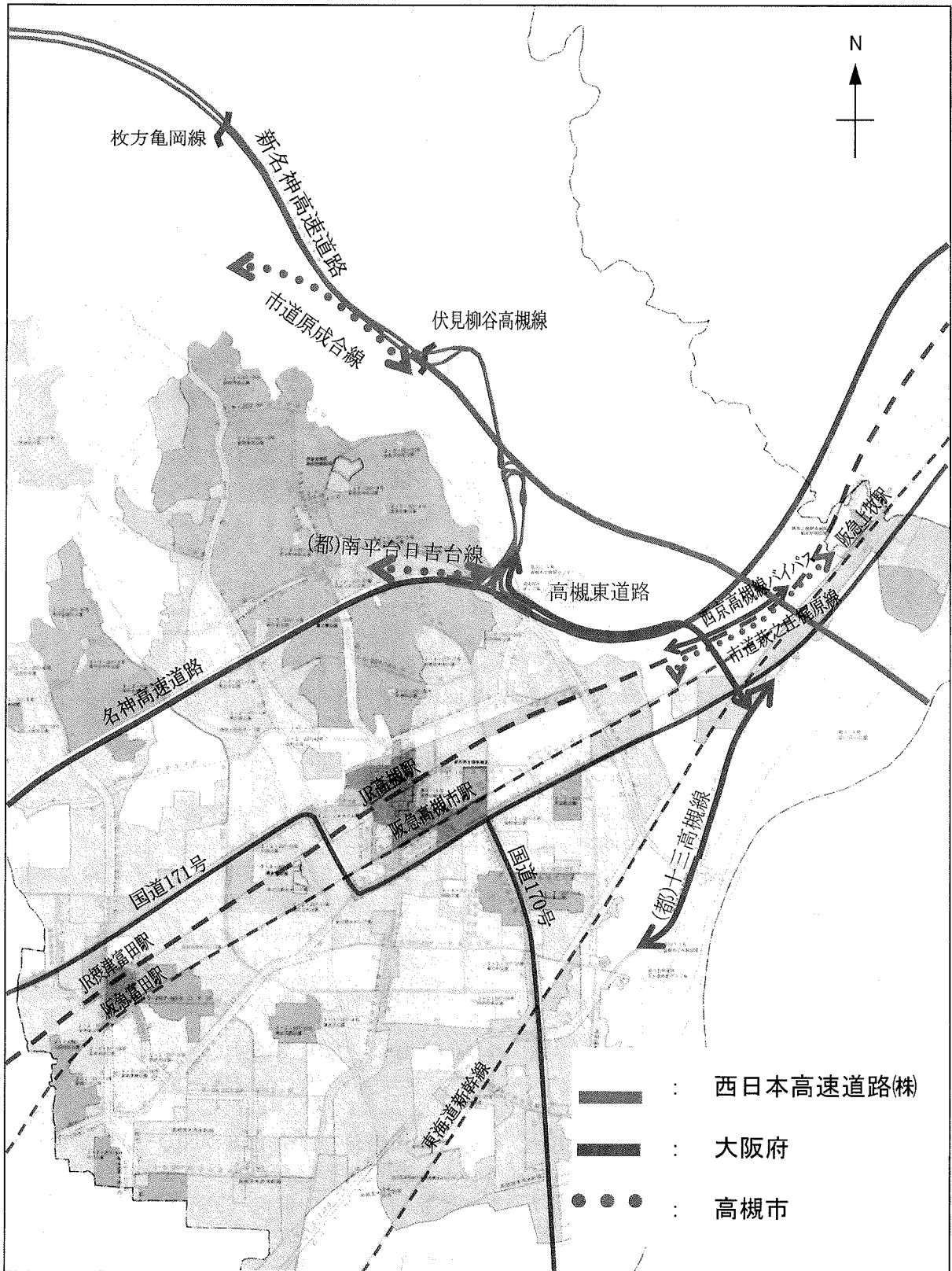
【都 市 創 造 部】

案件1 新名神高速道路の整備促進について

目次

全体位置図	1-1
1 新名神高速道路に係る最近の動向について	
1-1 主な経過	1-2
1-2 新名神高速道路(八幡～高槻)	1-3
1-3 新名神高速道路(高槻～神戸)	1-5
2 高槻東道路に係る最近の動向について	
2-1 進捗状況	1-6
2-2 主要交差点の供用予定図	1-7
3 新名神関連の市事業に係る最近の動向について	
3-1 市道原成合線	1-8
3-2 都市計画道路南平台日吉台線	1-9
3-3 市道萩之庄梶原線	1-10
4 高槻インターチェンジへの交通誘導について	
4-1 高槻IC設置に伴う交通問題に関する勉強会	1-11
4-2 交通実態調査について	1-12
【参考資料】NEXCO 西日本 NewsRelease	1-13

全体位置図



1 新名神高速道路に係る最近の動向について

1-1 主な経過

経過表

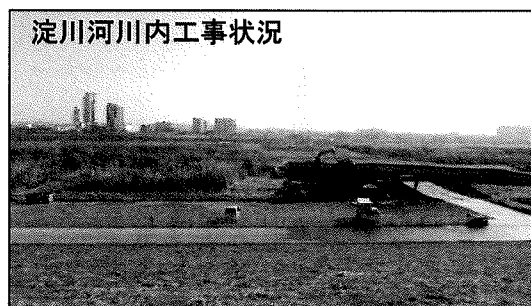
年月	主な取組
平成7年7月	第二名神自動車道の都市計画決定
平成15年12月	第1回国幹会議（国土開発幹線自動車道建設会議） ・抜本的見直し区間（八幡～高槻間）の設定（報告）
平成18年2月	第2回国幹会議の開催
平成19年4月	道路名称を「新名神高速道路」に正式決定
平成19年8月	第二名神自動車道の都市計画変更の告示
平成20年2月	草津田上 IC～亀山 JCT 間が開通
平成21年4月	滋賀県・京都府・大阪府の3知事が新名神の整備促進を国交省へ要望 第4回国幹会議の開催
平成21年12月	新名神高速道路高槻第一 JCT（仮称）から神戸 JCT 間の起工式を開催
平成22年3月	第二京阪道路の門真 JCT～枚方東 IC 区間の開通により全線開通
平成22年10月	西日本高速道路㈱大阪工事事務所が高槻市川西町へ移転 関西経済連合会及び、滋賀・京都・大阪の3府県が「当面着工しない区間」の早期着工を国土交通大臣、民主党幹事長室へ要望
平成23年4月	国土交通省にて高速道路のあり方検討有識者委員会を開催
平成24年4月	国土交通省が新名神高速道路（大津～城陽、八幡～高槻）の凍結区間の建設事業を、NEXCO 西日本に許可
平成24年5月	NEXCO 西日本が新名神（大津～城陽、八幡～高槻）を担う、新名神京都事務所及び新名神大阪東事務所を設置
平成24年12月	NEXCO 西日本、大阪府は新名神（高槻～神戸）の土地収用法に基づく事業認定手続きの一環として、説明会を開催
平成26年11月	NEXCO 西日本より八幡～高槻間の行政協議開始
平成28年1月	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県と沿線市合同で、新名神の早期供用とアクセス道路等の財源確保について国へ要望
1月	新名神高速道路（八幡～高槻）と JR 東海道本線の交差に伴う協議を NEXCO 西日本と JR 西日本が開始
4月	新名神高速道路（高槻～神戸）有馬川橋工事事故
5月	新名神高速道路（高槻～神戸）余野川橋工事事故
7月	NEXCO 西日本及び大阪府、本市が『新名神高速道路（八幡～高槻間）高槻市域の大気環境変化の測定に関する基本協定』の締結
8月	NEXCO 西日本が新名神高速道路（高槻～神戸間）の工事再開及び開通目標時期の見直しについて発表
9月	市及び市議会で NEXCO 西日本に安全な施工とともに高槻 IC の部分開通を要請
10月	新名神高速道路 鶴殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第8回）開催
12月	NEXCO 西日本が市長と議長に工事の進捗状況等を説明
平成29年5月	新名神高速道路 鶴殿ヨシ原の環境保全に関する検討会（第9回）開催
7月	開通ころまちイベント『高槻ハイウェイフェスタ 2017』開催
11月	新名神・交通体系等対策特別委員会の開催（第1回）現地視察
12月	開通記念『高槻ハイウェイウォーキング』開催 新名神（高槻～川西間）開通
1月	新名神（川西～神戸間）3月開通について発表

1-2 新名神高速道路(八幡～高槻)

(1) 全体の事業進捗状況

事業進捗 (%) (平成29年12月末現在)

八幡～高槻 L=10.7km			
用地幅杭設置率	90%	用地取得率	52%
		工事着手率	18%



(2) 高槻市域の事業進捗状況

①説明会等の開催状況

年月	説明内容
平成24年	・連合自治会、上牧地区、梶原地区、成合地区への説明を開始
平成28年 7月	上牧地区 地元役員へ関電鉄塔移設計画 梶原地区 地元役員へ関電鉄塔移設計画
11月	上牧地区 送電線移設工事及び進入路整備工事
12月	梶原地区 JRアンダーパス計画協議の状況
平成29年	
1, 4, 5月	上牧地区 地元自治会へ関電鉄塔移設計画
6月	梶原地区 JRアンダーパス計画協議等 上牧地区 上牧進入路整備工事状況 側道付替計画、大気環境予測
7, 9月	上牧地区 地元自治会へ関電鉄塔移設計画
11月	梶原地区 JRアンダーパス計画協議 上牧地区 埋蔵文化財試掘調査結果 準備工事、家屋調査のお知らせ
平成30年 1月	上牧・梶原地区 新名神高速道路 開通区間の現場案内 成合地区 対策協議会へ事業計画

②今後の予定

上牧地区において準備工事として側道および水路の整備を行い、平成30年度の下半期から橋梁下部工の工事を行う予定である。

1-3 新名神高速道路(高槻~神戸)

(1) イベントの実施について

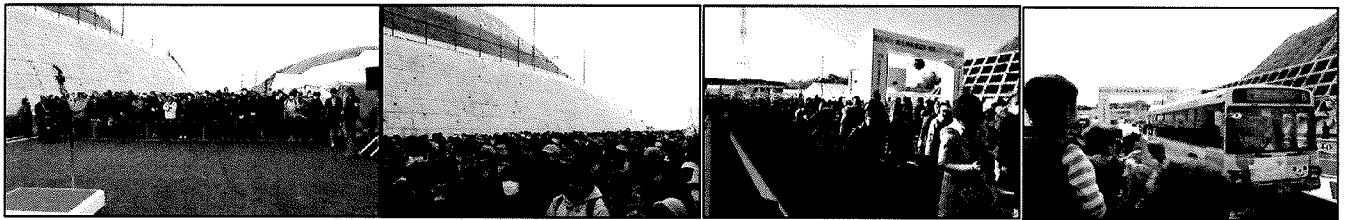
①7月15日 開通こころまちイベント 高槻ハイウェイフェスタ2017

新名神高速道路本線と高槻ICの一日も早い開通を祈念したイベントを開催し、約5,500人の来場者で賑わいました。



②12月10日 開通記念 高槻ハイウェイウォーキング

開通式典と同時に高槻IC料金所から高速道路の上を歩くイベントを開催し、約12,400人の来場者にインターチェンジの開通を喜んでいただきました。



(2) 高槻~川西間の開通について

①平成29年12月10日(日) 15時~供用開始

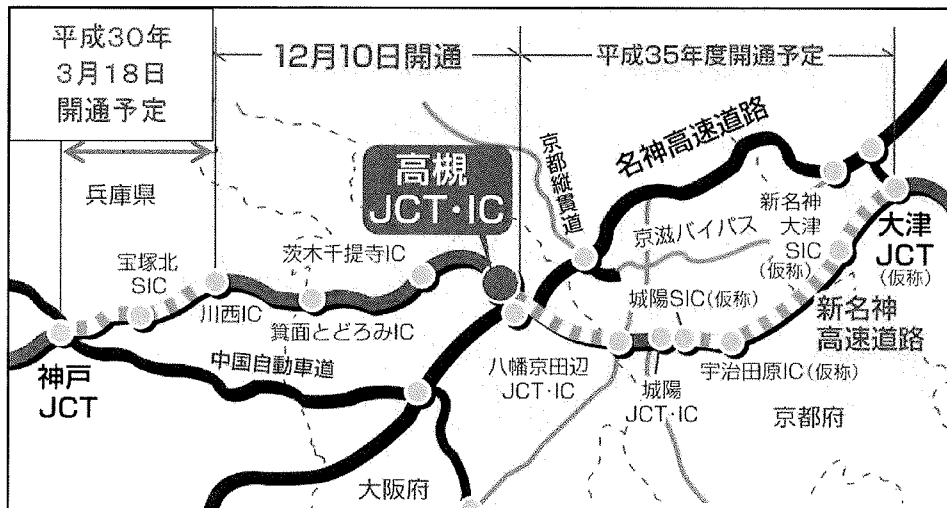
②開通後の交通状況について

高槻IC出入交通量 約6,800台/日

(12月11日(月)~12月17日(日)の7日間平均値)(参照:参考資料)



(3) 川西~神戸間の開通時期について

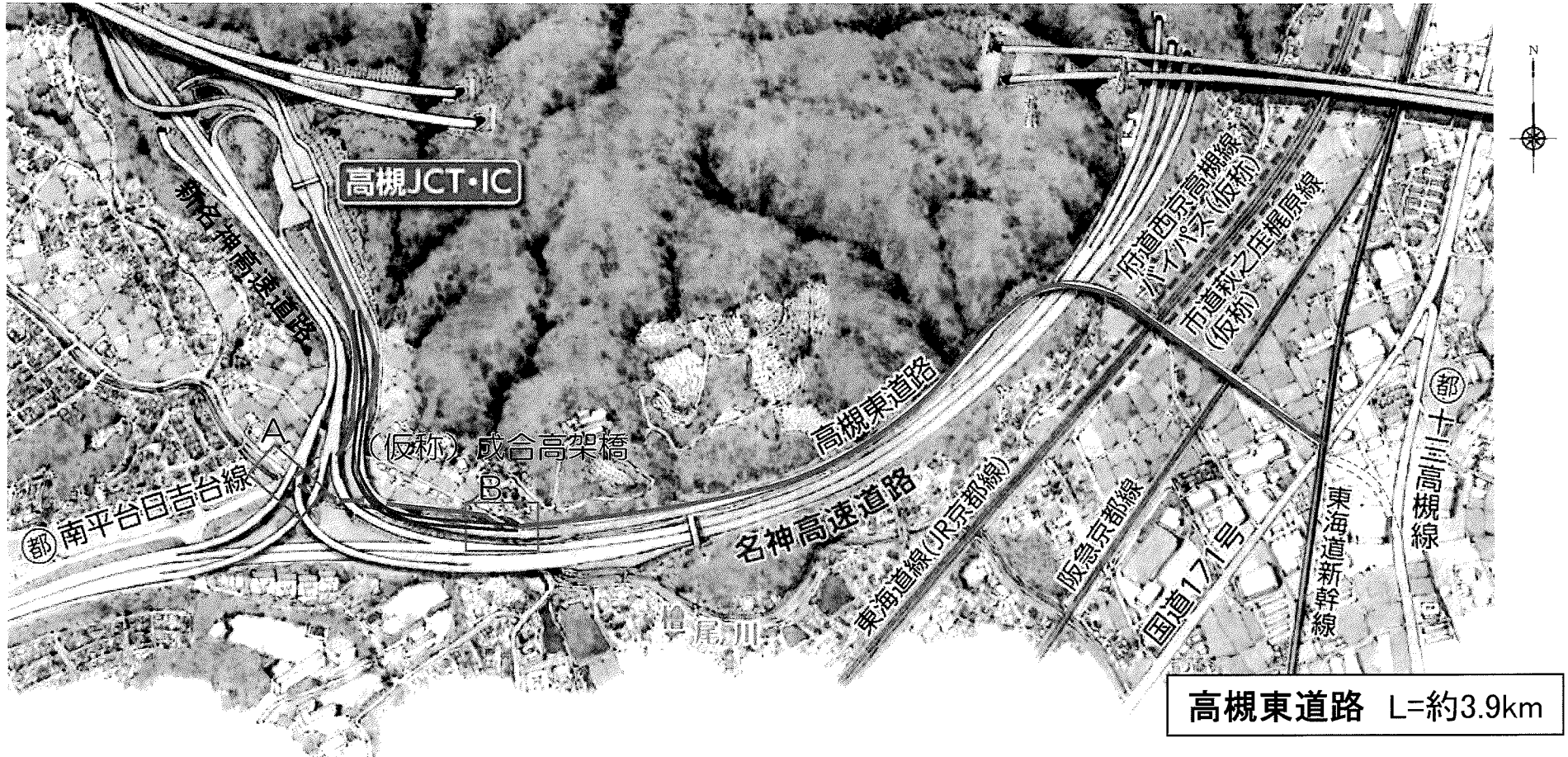
平成30年 3月18日(日) 15時~供用開始予定



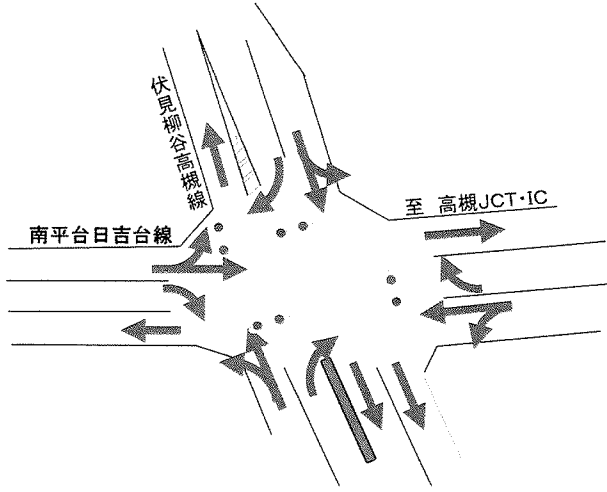
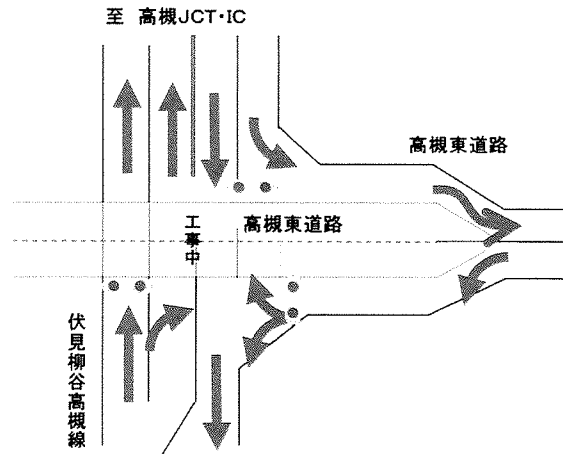
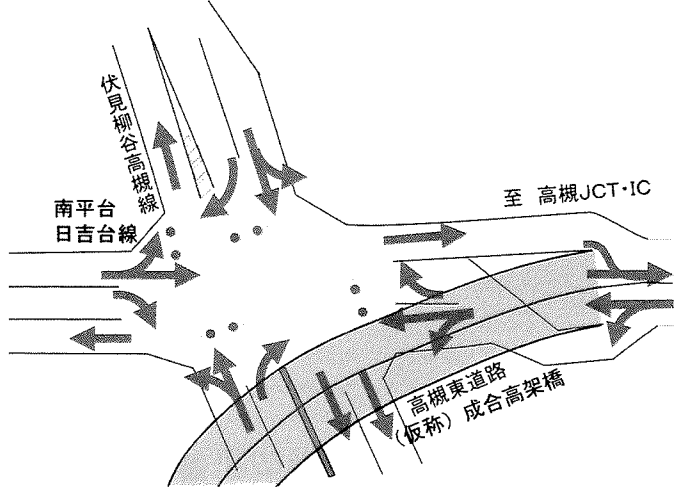
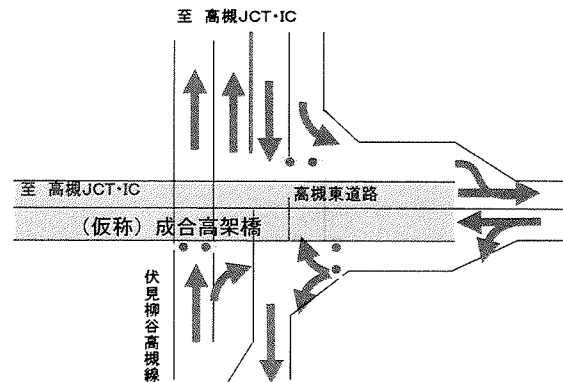
2 高槻東道路に係る最近の動向について

2-1 進捗状況

凡例	区間	開通予定
	高槻JCT・IC～国道171号（（仮称）成合高架橋除く）	平成29年3月開通
	（仮称）成合高架橋	平成29年度末完成予定



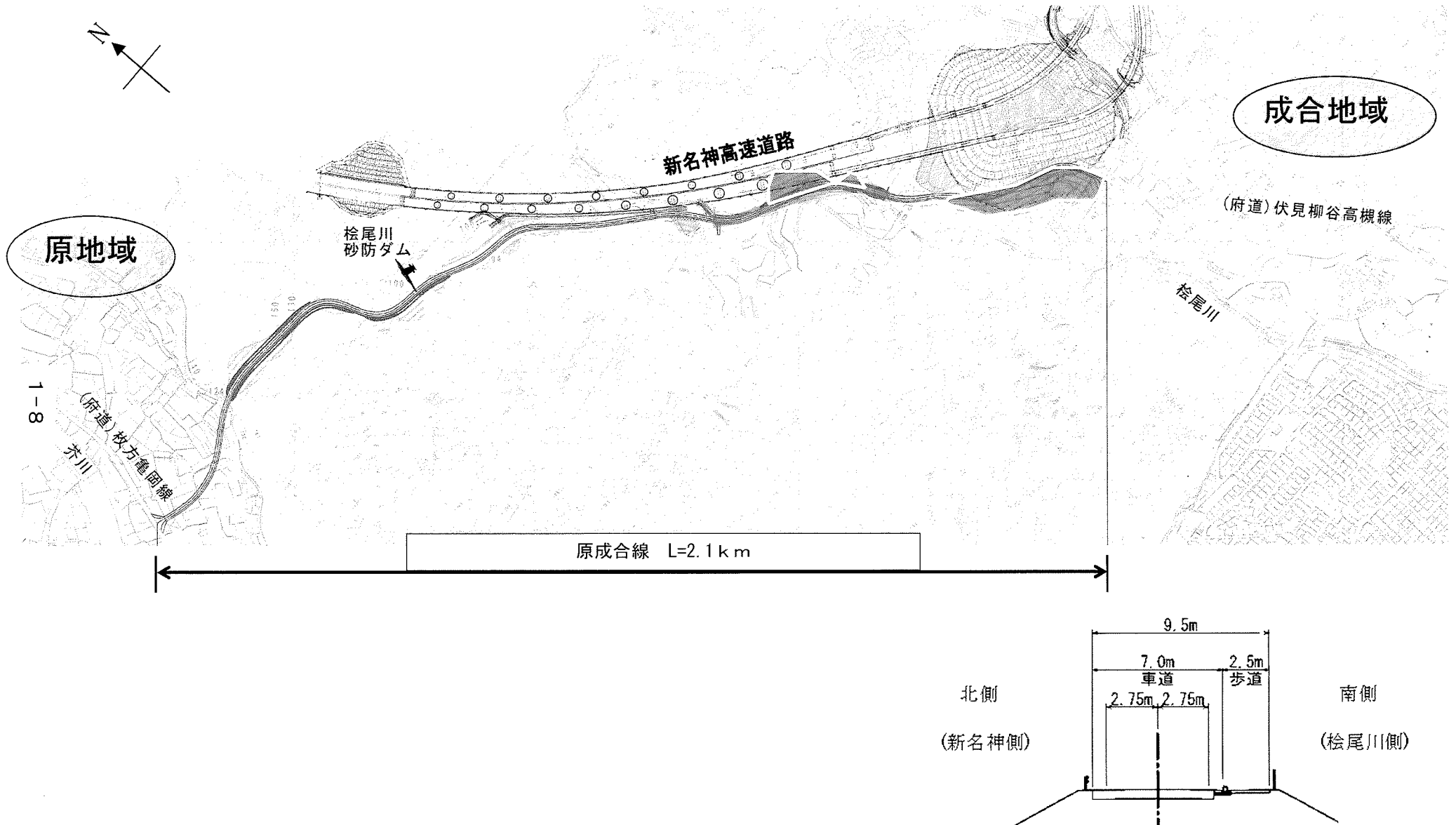
2-2 主要交差点の供用予定図

<p>開通予定</p>	<p>A地点 (高槻インター前)</p>	<p>B地点 (磐手橋付近)</p>
<p>現在</p>		
<p>平成29年度末 予定</p>		

3 新名神関連の市事業に係る最近の動向について

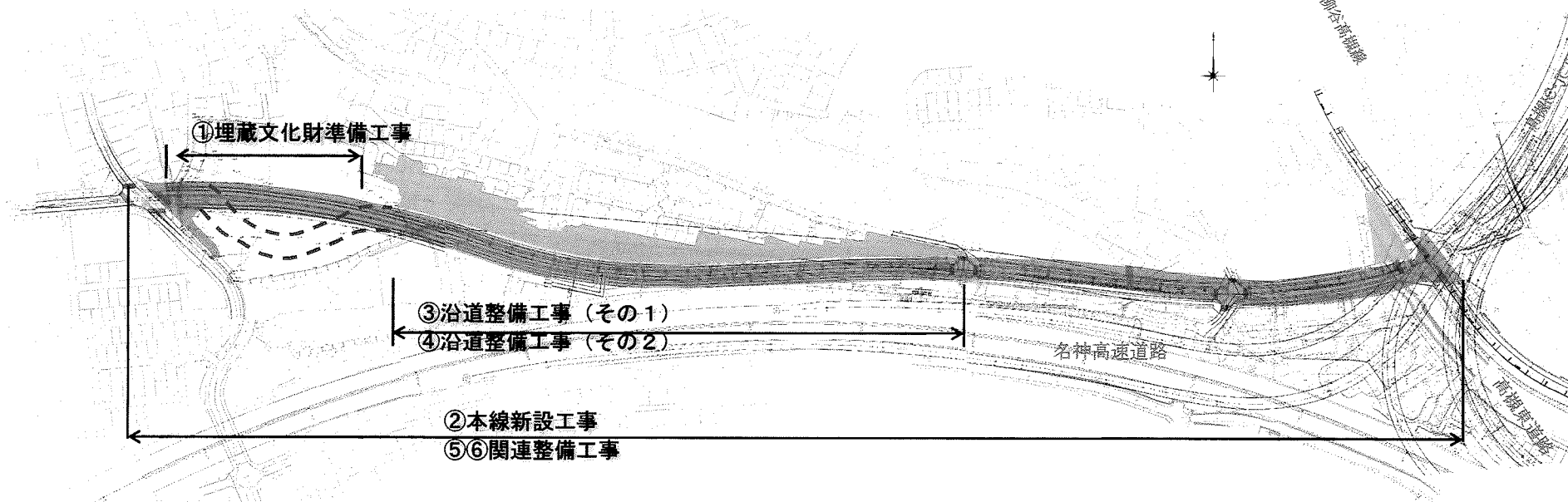
3-1 市道原成合線

平成30年3月 供用開始予定



3-2 都市計画道路南平台日吉台線

整備延長 約 1.1km



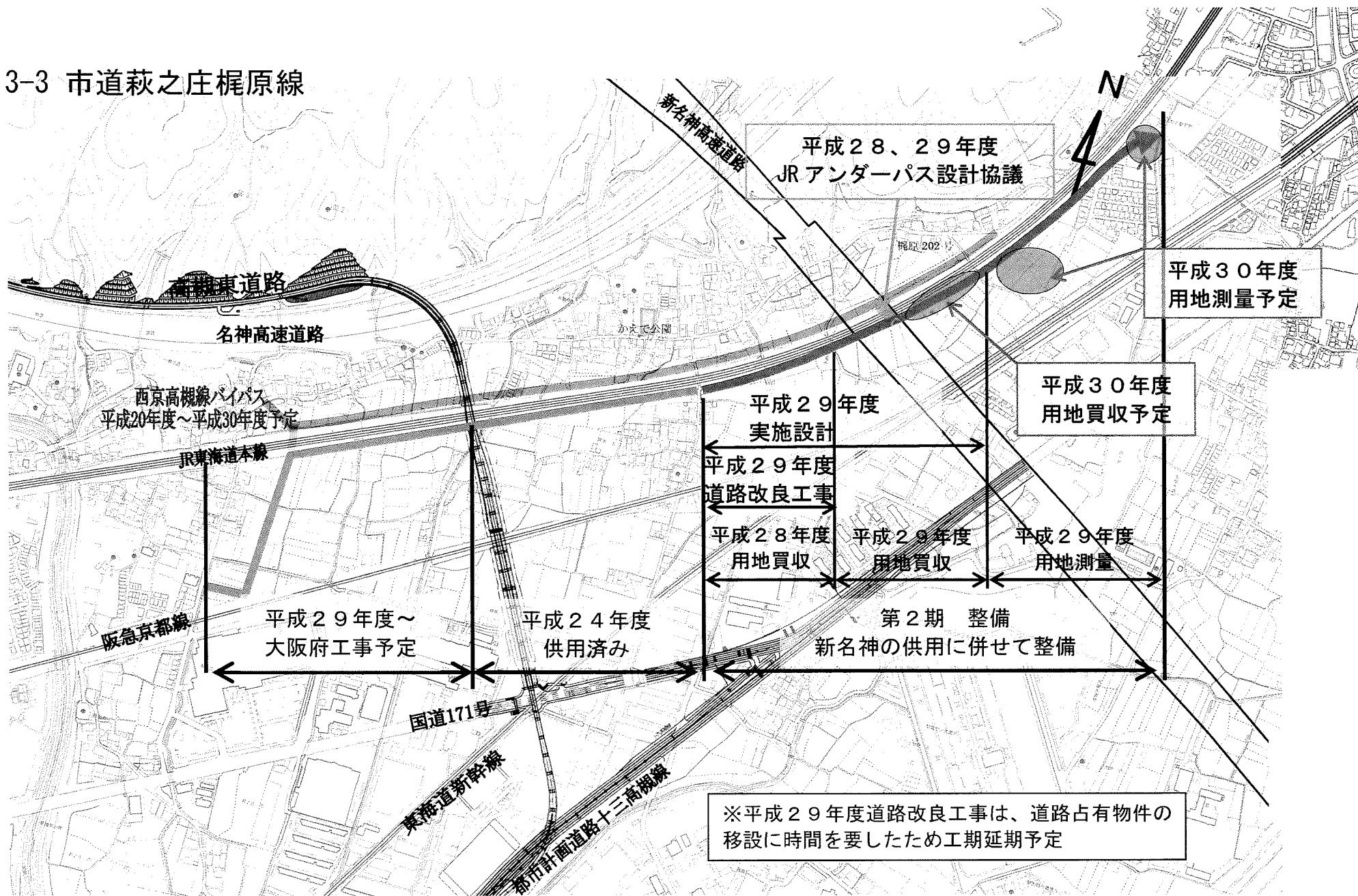
1-9

平成29年度

事業内容	工期	受注者	事業年度
① 都市計画道路南平台日吉台線 埋蔵文化財調査準備工事	H29.5.15～H29.8.31	大阪府森林組合三島支店	H29
② 都市計画道路南平台日吉台線 本線新設工事	H29.6.8～H30.3.15	大日本永大共同企業体	H29
③ 都市計画道路南平台日吉台線 沿道整備工事(その1)	H29.10.6～H30.3.30	中園建設(有)	H29
④ 都市計画道路南平台日吉台線 沿道整備工事(その2)	H29.11.10～H30.3.30	ルーマ(株)	H29
⑤ 都市計画道路南平台日吉台線 関連整備工事(その1)	H29.08.04～H29.10.20	三昌(株)	H29
⑥ 都市計画道路南平台日吉台線 関連整備工事(その2)	H29.12.22～H30.3.30	(株)天建	H29

※②、③、④、⑥工事については、公共工事間流用土の受入れ先及び地下埋設物事業者との調整のため工期延期予定

3-3 市道萩之庄梶原線



4 高槻インターチェンジへの交通誘導について

4-1 高槻 IC 設置に伴う交通問題に関する勉強会

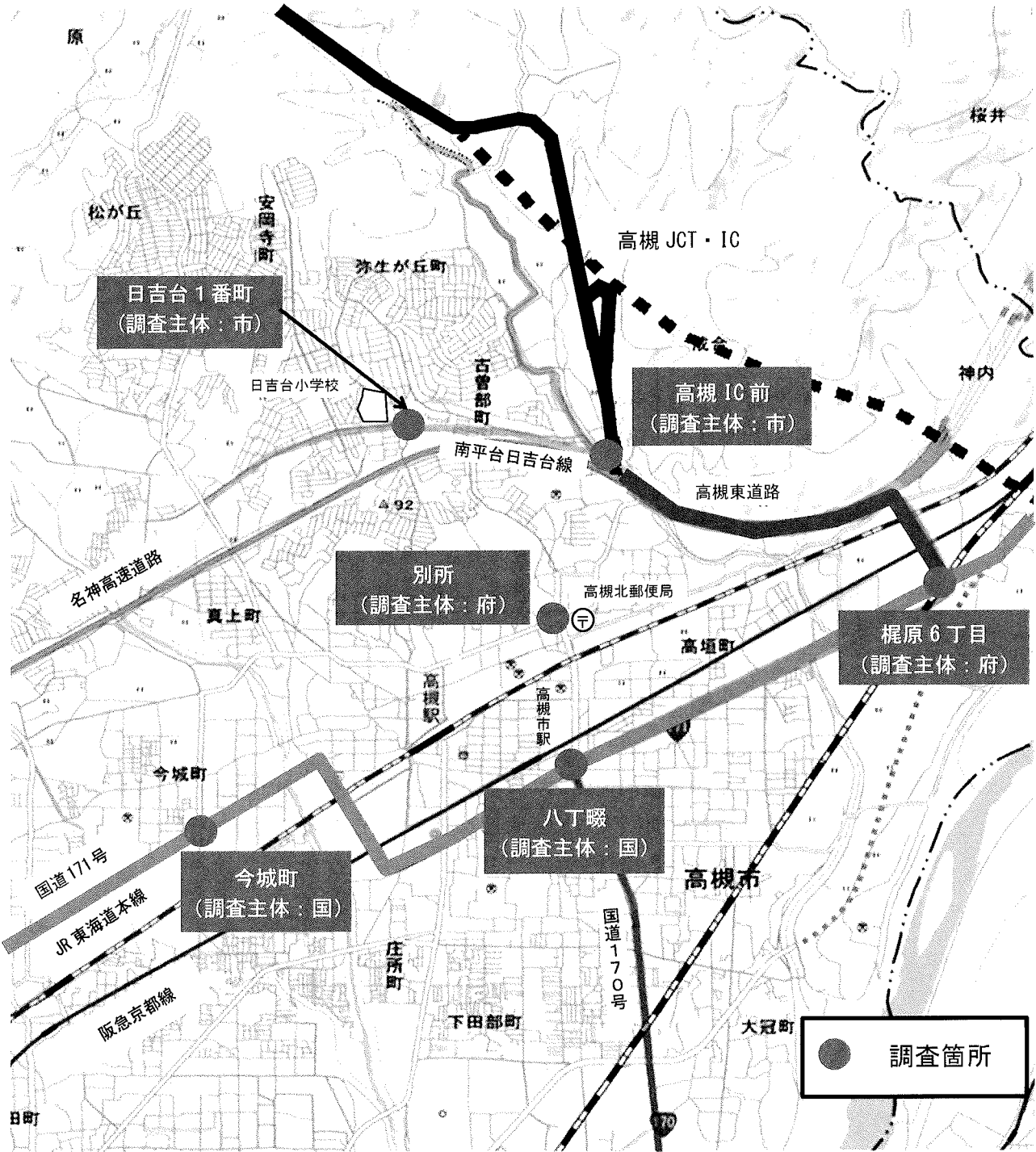
目的	高槻 IC 周辺の交通状況把握とその対応策等を検討するために 平成 24 年 12 月に設置	
構成	国土交通省、大阪府、NEXCO 西日本、高槻市	
主な経過	H27 年 1 月 21 日 ～10 月 9 日	第 1 回～第 4 回：誘導ルート及び案内標識案について検討
	H27 年 11 月～ H28 年 4 月～12 月	交通管理者協議 道路管理者個別協議（設置場所等）
	H29 年 2 月～3 月	道路管理者会議の開催 （案内標識設置状況の報告、今後の進め方）
	H29 年 3 月	各道路管理者による案内標識の設置完了
	H29 年 6 月 29 日	道路管理者会議の開催 （高槻 IC 設置に伴う交通実態調査について）
	H29 年 10 月 5 日	交通実態調査の実施（平日）※高槻 IC 開通前
	H29 年 11 月 5 日	交通実態調査の実施（休日）※高槻 IC 開通前
H29 年 12 月 10 日	新名神高速道路（高槻 JCT・IC～川西 IC 間）が開通	

（次頁参照）

4-2 交通実態調査について

高槻から神戸までの全線開通前後において、市内主要地点の交通状況の変化を把握するため、各道路管理者合同による交通実態調査を行い、国土交通省が保有するビッグデータ等も活用しながら検証を実施予定

交通実態調査箇所



平成29年12月27日
西日本高速道路株式会社

報道関係各位

E1A 新名神高速道路(高槻^{たかつき}JCT・IC～川西IC間) 開通後の交通状況について

NEXCO西日本関西支社(大阪府茨木市、支社長:村尾 光弘)は、平成29年12月10日(日)に開通したE1A新名神高速道路 高槻(たかつき)ジャンクション・インターチェンジ(JCT・IC)～川西ICまでの間(延長26.2km)の開通後の交通状況を取りまとめましたのでお知らせします。

- 12月10日に開通した高槻JCT・IC～川西ICの開通後※の平均交通量は、約4,200台/日でした。
※平成29年12月11日(月)～17日(日)の7日間
- 高槻JCT・IC～川西ICの開通により、接続するE1名神高速道路の交通の変動が見られました。
- また、高槻JCT・ICの開通により、E1名神高速道路の隣接するICにおいて出入交通量の減少がみられました。

1. 開通区間の本線交通量

今回開通した高槻JCT・IC～川西ICの本線交通量は以下のとおりです。

日付	日別交通量【台/日】			天候
	①川西IC～ 箕面とどろみIC	②箕面とどろみIC ～茨木千提寺IC	③茨木千提寺IC ～高槻JCT・IC	
12月11日(月)	4,000	4,400	4,600	晴時々曇
12月12日(火)	3,500	3,800	3,900	晴後時々曇
12月13日(水)	3,600	3,700	3,900	晴後曇
12月14日(木)	3,000	3,300	3,500	晴後時々曇
12月15日(金)	3,200	3,600	3,700	晴一時曇
12月16日(土)	5,100	5,300	5,300	曇
12月17日(日)	5,300	5,700	5,700	晴後一時曇
1週間平均	4,000	4,200	4,400	—

※本線交通量は、交通量計測装置による速報値

※天候は、大阪府の天気概況を記載(日本気象協会ホームページ)

2. 開通前後区間の交通量

E1A新名神高速道路(高槻JCT・IC～川西IC)の開通により、E1名神高速道路の交通の変動が見られました。また、高槻JCT・ICに隣接するE1名神高速道路のICの出入交通量の減少がみられました。

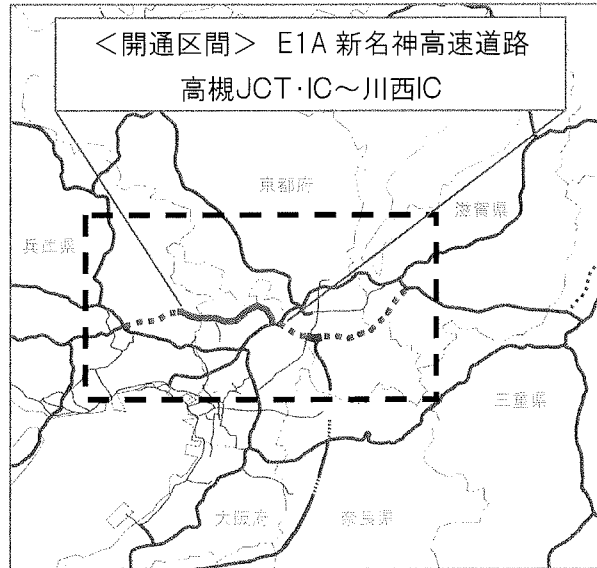
本線交通量 【台/日】	E1名神高速道路	
	④大山崎IC～ 高槻JCT・IC	⑤茨木IC～ 吹田JCT・IC
開通前	111,800	123,500
開通後	113,500	122,800
増減	+1,700 (+1.5%)	-700 (-0.6%)

IC出入交通量 【台/日】	大山崎IC	高槻IC	茨木IC
	開通前	21,400	-
開通後	20,000	6,800	27,100
増減	-1,400 (-6.5%)	+6,800	-1,500 (-5.2%)

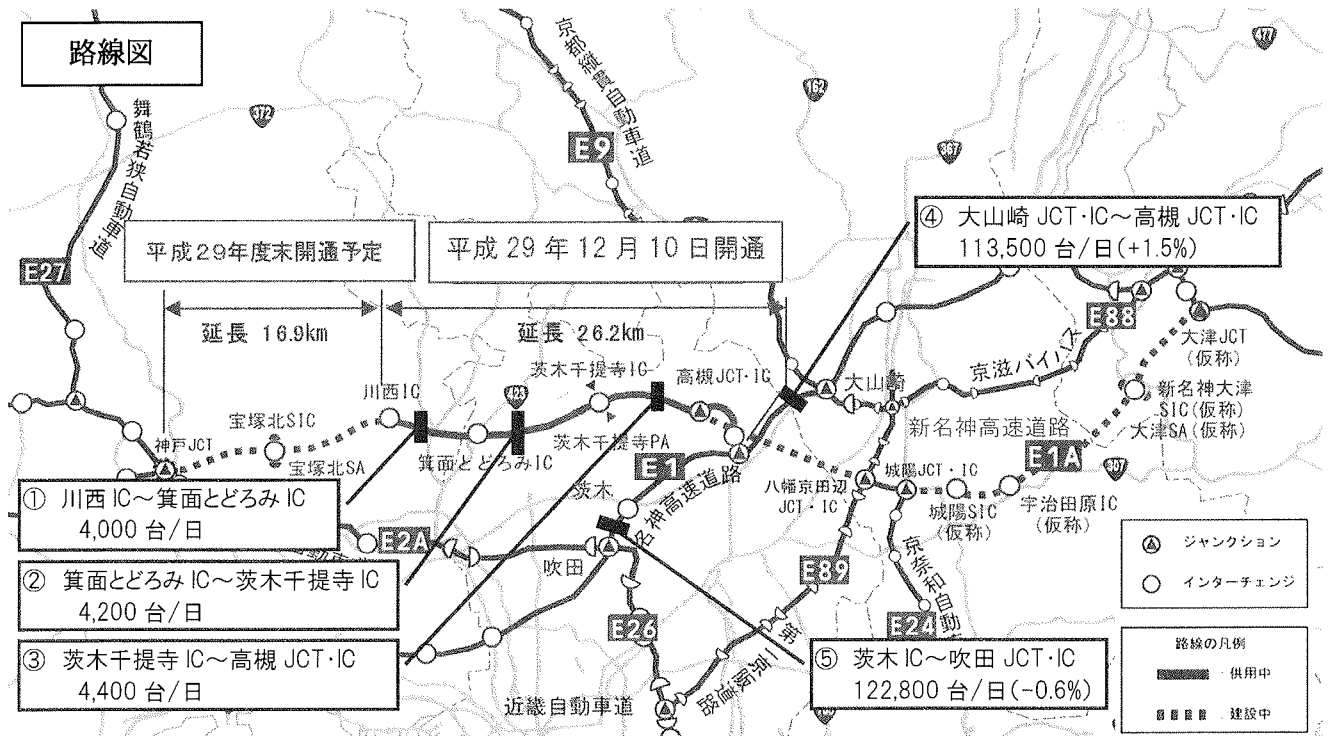
※IC出入交通量は、料金所データによる速報値

開通前:平成29年12月2日(土)～12月8日(金)、開通後:平成29年12月11日(月)～17日(日)

【位置図】



【交通量断面位置及び開通後1週間の交通量】 開通後1週間:平成 29 年 12 月 11 日(月)～17 日(日)



この件に関するお問い合わせ先

NEXCO西日本 関西支社 広報課 林、淵上 TEL:06-6344-9376(マスコミ専用)

※ 本資料は、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、国土交通省交通運輸記者会、近畿建設記者クラブ、大阪経済記者クラブ、大阪建設記者クラブ、大手前記者クラブ、大阪府政記者室、兵庫県政記者クラブにお配りしています。

案件2 新名神高速道路等の沿道まちづくりについて

目 次

1	高槻インターチェンジエリアのまちづくり	
1-1	主な経過-----	2-1
1-2	土地区画整理事業-----	2-2
1-3	関連する都市計画-----	2-4
1-4	今後の取組-----	2-6
2	関連道路沿道のまちづくり	
2-1	十三高槻線Ⅱ期部エリア-----	2-7
2-2	原成合線エリア-----	2-8
【参考資料】		
	なりあいみなみだより ニュースレターvol.14、15-----	2-9

1 高槻インターチェンジエリアのまちづくり

1-1 主な経過

年 月 日	主な経過
平成19年12月	成合自治会等が計画的なまちづくりに向けた勉強会を開始
平成23年 1月	成合まちづくり協議会が発足 成合自治会と成合農林組合が無秩序な開発の抑制を目的とした土地利用に関する申合せ書を締結
平成24年 9月	「成合農林組合 農地等土地利用検討委員会」が発足 (検討委員会を計13回開催)
平成25年 8月	インターチェンジ周辺地権者で構成される「成合南地区土地利用協議会」(以降「協議会」)が発足(第1回総会)
平成26年 6月28日	協議会が事業化検討パートナーを決定 選定者：大和ハウス工業(株)・大和情報サービス(株)
7月24日	協議会と事業化検討パートナーが覚書を締結
平成27年 3月14日	高槻市成合南土地区画整理準備組合(以降「準備組合」)を発足
平成28年 5月21日	準備組合が一括業務代行予定者を決定 選定者：大和ハウス工業(株)
12月10日	準備組合が土地区画整理事業・企業誘致に関する中間報告会を開催
平成29年 2月～3月	準備組合が権利者に対して土地区画整理事業に関する個別ヒアリング
3月	市が府に都市計画案を提出
7月 8日	市が地区計画に関する条例説明会を開催
7月27日、28日	市が都市計画に関する説明会を開催
8月31日	府が都市計画に関する公聴会を開催
12月16日	準備組合が組合員に対して土地区画整理事業に関する説明会を開催
平成30年 1月20日	準備組合が総会で土地区画整理組合設立に向けた本同意取得に着手することについて決議
1月23日	市都市計画審議会を開催
2月 9日	府都市計画審議会を開催(予定)

1-2 土地区画整理事業

① 名称

北部大阪都市計画事業成合南土地区画整理事業

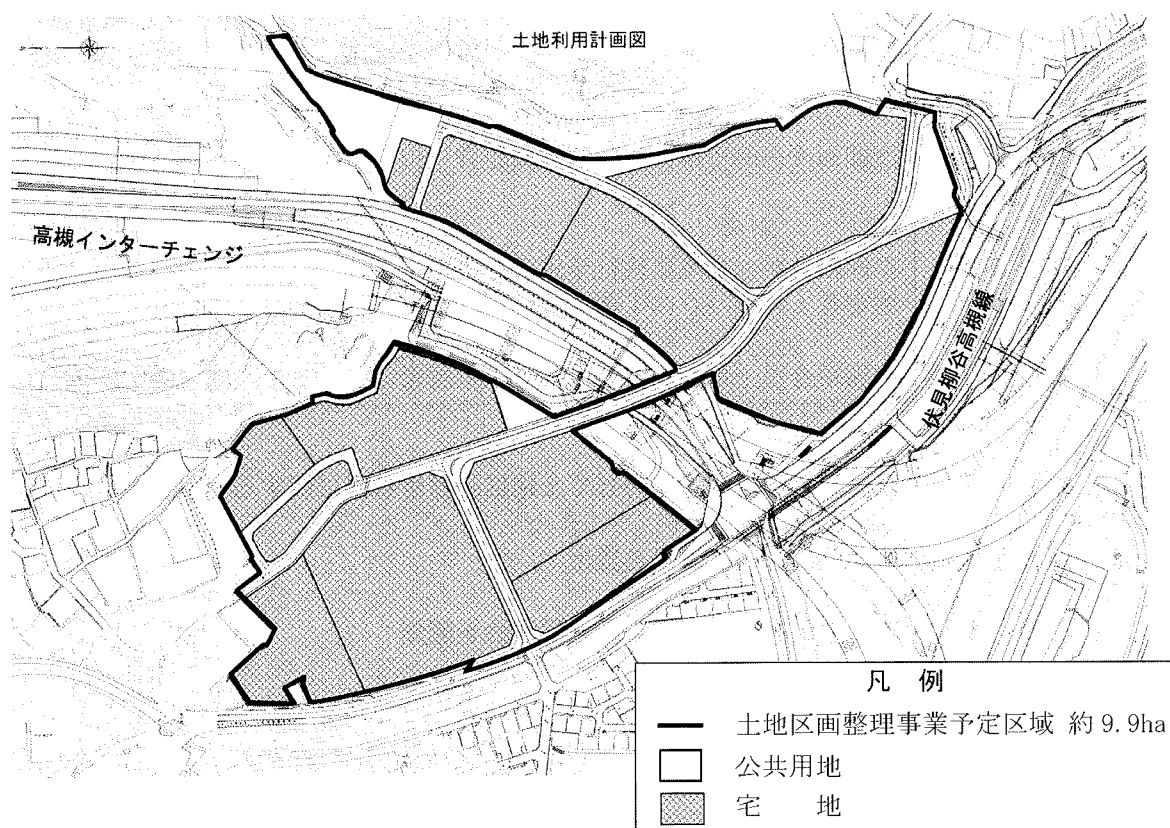
② 事業施行者

(仮称) 高槻市成合南土地区画整理組合 (権利者数 約 70 名)

③ 事業期間

平成 30 年度～平成 34 年度

④ 土地利用計画



⑤ 公共施設計画

- ・ 地区内の幹線道路（幅員 12.0m）を歩車分離で整備するとともに、区画道路（幅員 6.0m、8.5m、9.5m）を適切に配置
- ・ 地区面積の 3%以上の公園・緑地を確保
- ・ 雨水・用水は道路計画に合わせて再配置し檜尾川に放流

⑥ 施行前後の地積

区 分		施行前地積 (m ²)	施行後地積 (m ²)
公共用地		9,214.98	20,439.15
宅 地		(a) 90,779.76	(b) 79,555.59
	権利地	90,779.76	58,650.59
	保留地	-	(c) 20,905.00
合 計		99,994.74	99,994.74

⑦ 減歩率

	減歩地積 (m ²)	減歩率
公共減歩	(a)-(b) 11,224.17	[(a)-(b)] / (a) 12.36%
保留地減歩	(c) 20,905.00	(c) / (a) 23.03%
合 算	32,129.17	35.39%

⑧ 宅地価格 (区域全体の平均価格)

施行前 平均単価①	58,000 円/m ²
施行後 平均単価②	96,200 円/m ²
増進率 (②/①)	1.66

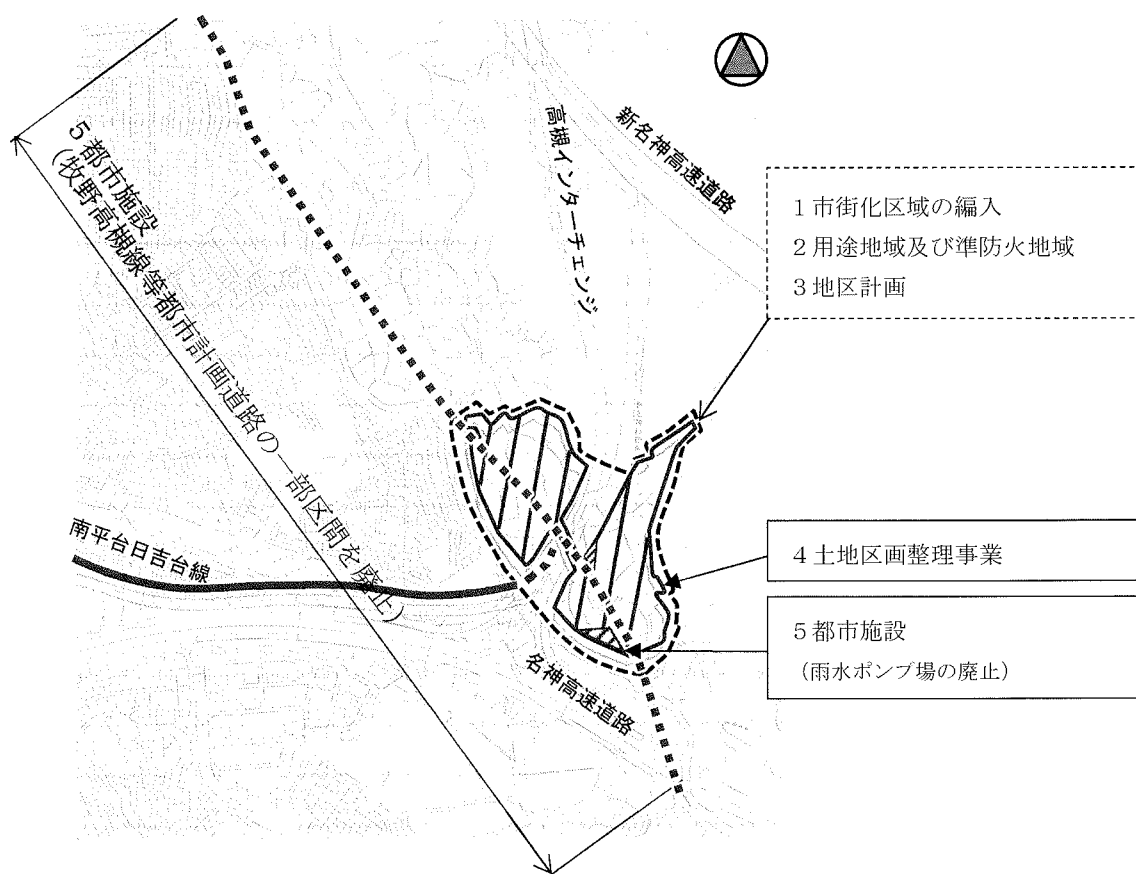
⑨ 資金計画

	区 分	事業費 (百万円)	
収 入	保留地処分金	2,011	
	補助金	945	
	計	2,956	
支 出	公共施設整備費	道路等築造費	634
		建物等移転・移設費	705
	上水道・下水道・ガス設置費	148	
	整地・その他工事費	721	
	調査設計費	550	
	事務費等	198	
	計	2,956	

1-3 関連する都市計画

①概要

概 要		決定権者
1 市街化区域への編入	土地区画整理事業が実施されることが確実な区域	府
2 用途地域及び準防火地域	<ul style="list-style-type: none"> ・物流・製造業・商業をはじめ経済活力に資する宅地の供給等、複合的な土地利用を図るため準工業地域に指定 ・用途地域の指定に伴い、準防火地域に指定 	市
3 地区計画	地区特性に応じた良好な都市環境の整備と保全を図るため、土地利用の方針や建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度等を規定	市
4 土地区画整理事業	道路公園等の公共施設や製造業・物流業等の宅地の供給や自己活用地を計画的に配置	市
5 都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・牧野高槻線等都市計画道路の一部区間を廃止 ・盛土を行うことで、強制排水方式から自然排水方式による雨水排水が可能になったため、成合雨水ポンプ場を廃止 	市



②説明会・公聴会

年月日	区分	対象	参加者
平成29年7月8日(土)	地区計画条例説明会	区域内権利者等	34人
平成29年7月28日(金)	都市計画法に基づく説明会	関係住民及び利害関係人等	18人
平成29年7月29日(土)			19人
平成29年8月30日(水)	大阪府公聴会		5人

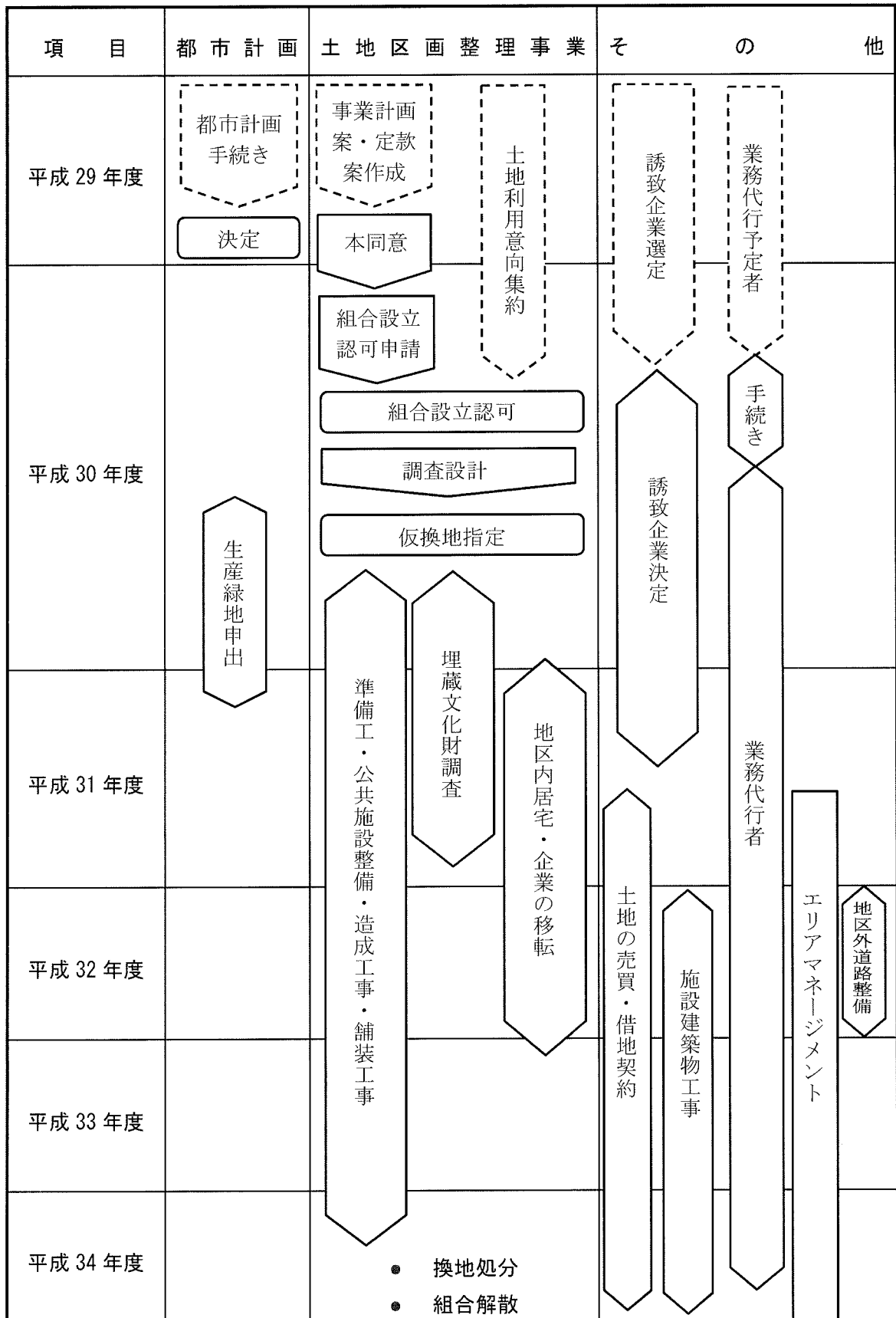
説明会における主なご意見	本市の回答
地区計画で住環境や営農環境が保全されることは良いことであり賛成である。	—
土地区画整理事業に非常に期待している。	—
土地区画整理事業でリスクを負うのは困る。地権者として意見を聞かれておらず納得いかない。計画は市が発案したものか。	約10年間個別ヒアリングやアンケートを重ねており、準備組合がこの結果を踏まえ、土地利用計画を検討されたものです。

③公告・縦覧

期間	区分	意見書
平成29年7月3日(月)～7月18日(月)	地区計画案の縦覧	8通
平成29年11月20日(月)～12月4日(月)	都市計画案の縦覧	5通

意見書の要旨	本市の見解
権利者全ての将来の土地利用意向を実現することが可能である土地区画整理事業に賛成する。	本市では、引続き、土地区画整理事業をはじめとした本案について都市計画法に基づき手続きを進めてまいります。
地権者自らが選択した土地区画整理事業により、周辺の自然環境に配慮等できるため、区域区分の変更、土地区画整理事業等の決定に賛成する。	
成合地区は約10年をかけた将来のまちづくりに向かって動き出したところで、住民の合意形成の熟度も合理的と考えられるため、まずは関係する都市計画の決定をしていただきたい。	
高槻市とされては速やかに土地区画整理事業の決定を進めていただきたい。	準備組合では、地権者に対する丁寧な説明に時間をかけつつ、回数を重ねながら取組まれ、今年度、改めて個別の意向を確認したところ、約94%の方々が土地区画整理事業を進めることに賛同されています。なお、土地区画整理事業運用指針では、一部の権利者に不利益が生じることはないよう、土地評価を公平かつ公正に行なうことと明記されています。
地権者の懸念を払拭するような議論や検討がなされたとは見受けられず、本計画は地権者不在のまま進められたものと言わざるを得ない。地権者の合意形成を適切に図るべきである。市道の拡幅や道路の新設によって土地の分断や面積の減少、資産価値の減少等、重大な不利益を受けかねない。土地区画整理事業の決定に反対する。	

1-4 今後の取組



2 関連道路沿道のまちづくり

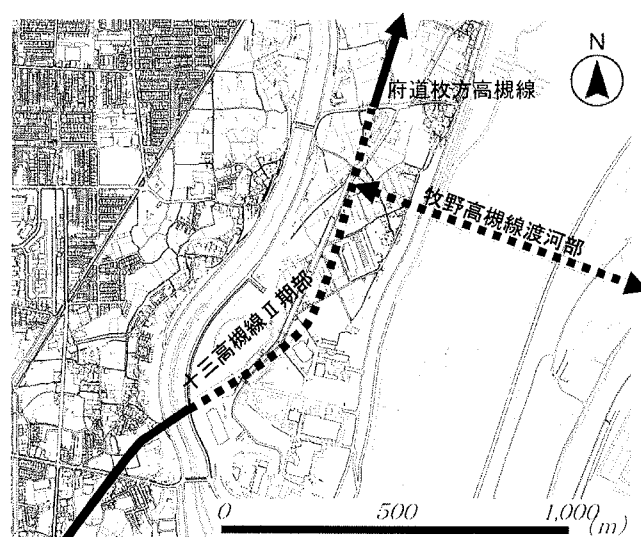
2-1 十三高槻線Ⅱ期部エリア

(1) 主な経過

年 月 日	主な経過
平成28年 6月	大阪府が都市整備中期計画を改訂 府と市が協調しながら沿道まちづくりの取組を開始
平成29年 4月	前島街づくり推進協議会（以下「協議会」）が発足し、各種活動を開始
平成29年 5月～	市と協議会が意見交換会を実施

(2) 協議会の概要

目 的	道路計画と環境問題を重要課題とし、将来に亘り、子や孫が安心して快適に暮らせるまちづくりをめざす
構成団体	自治会、実行組合

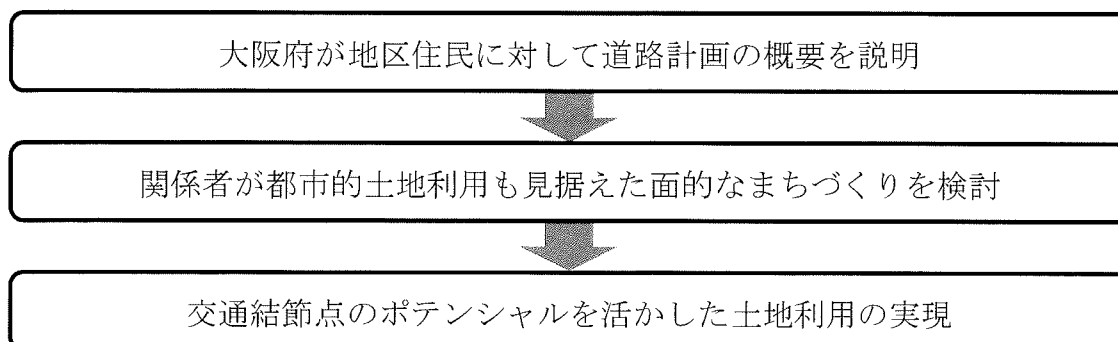


十三高槻線エリアの取組地区

(3) 活動状況

回数	開催日	主な議題
第1回	平成29年 4月20日	地区内道路の改善に向けて
第2回	平成29年 6月20日	今後の街づくり活動に向けた進め方
第3回	平成29年 7月27日	地区の環境について
第4回	平成29年12月22日	

(4) 今後の取組



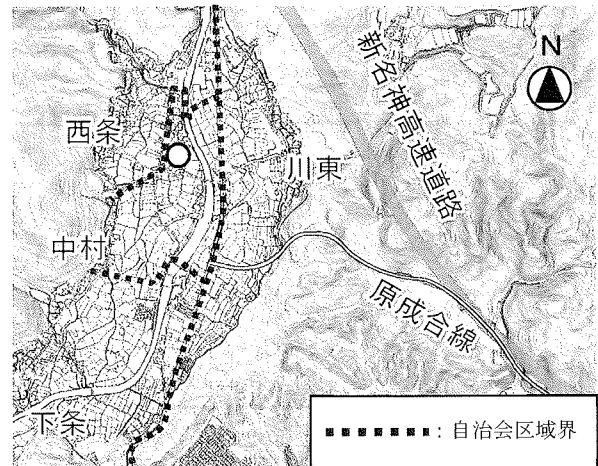
2-2 原成合線エリア

(1) 主な経過

年 月 日	主な経過
平成20年 2月	地元有志が農地里山の保全に向けた研究を開始
平成26年 4月～	「原里づくり連絡会」(以下「連絡会」)が発足 地域資源の魅力を発信するイベントや市と里づくりの活性化に向けた会合を実施
平成29年 2月～	連絡会と市が地区内のまちあるきを実施し、道路や街路灯をはじめとした課題を共有し意見交換会を4回実施
平成29年 4月～	連絡会が地区内の集会所を活用した各種事業を展開する準備に着手

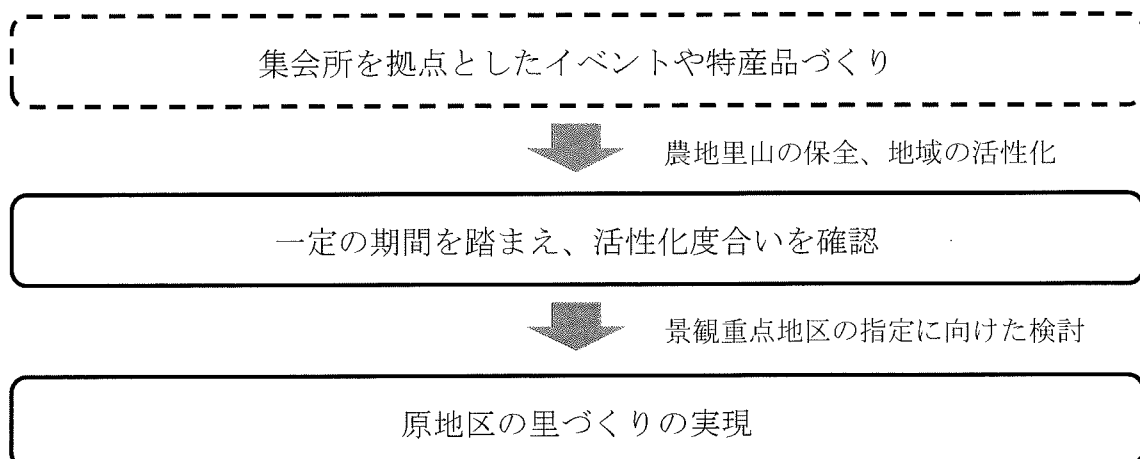
(2) 集会所の運営

趣 旨	原地区の地区特性を活かした取組に貢献
運営管理	原連合自治会
利用者からの負担	集会所の維持管理や里づくり活動に還元



※原里づくり連絡会の活動範囲は、西条・中村・川東・下条地区の自治会範囲

(3) 今後の取組



2017.5
Vol.14

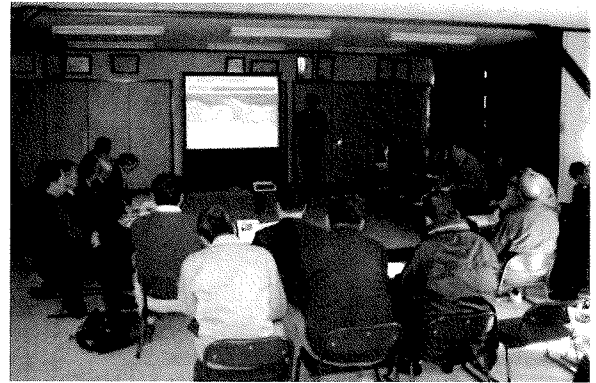
高槻市成合南土地区画整理準備組合 ニュースレター

なりあいみなみだより

土地区画整理組合の設立に向けた取組が進展中!!

昨年8月の業務協定締結以降、権利者の皆様に事業へのご理解を深めて頂くとともに、土地区画整理組合の設立に向けて各種取組を進めています。

昨年12月の第3回全体説明会では、業務推進体制の強化等の中間報告を行うとともに、土地区画整理事業の特徴である換地手法の考え方についてご理解を深めて頂くため「換地・土地評価に関する勉強会」を開催しました。



第3回全体説明会の様子

第3回全体説明会

○取組状況の主な報告内容

- ・業務推進体制の強化
(権利者への丁寧な対応を図るため)
- ・事業精査の報告
(組合設立時期を平成30年へ見直し)
- ・自治会へのまちづくり活動報告
- ・企業誘致の進捗状況
(進出意向の強い企業の業態等を報告)

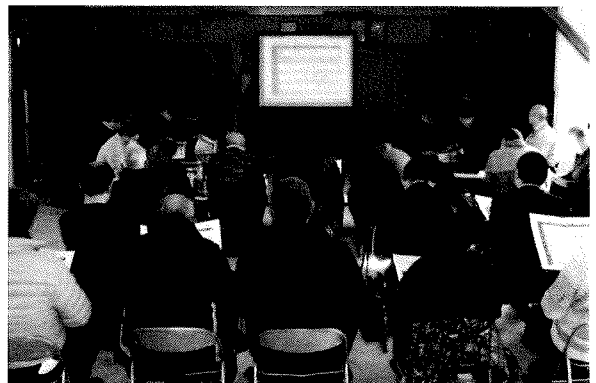
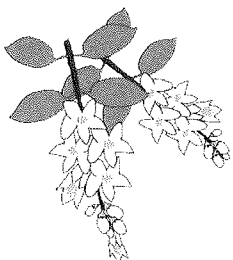
○土地区画整理事業(換地・土地評価)に関する勉強会

○主な質疑事項

- (質問)今のスケジュールから更に組合設立が遅れることは無いのか。
- (回答)権利者様のご同意を得て、今回提示したスケジュールを実現するよう努めます。
- (質問)借地をする際には地権者会社を作るのか。また、その会社には組合員全員が入るのか。
- (回答)地権者会社は必ずしも必要では有りませんが、共同借地の人数によっては会社を作った方が良い場合があります。

今年1月の第4回全体説明会では、事業精査に関する中間報告として、事業の収支に関する検討結果を踏まえた平均減歩率の改善報告や、企業誘致状況等について報告を行いました。

その後、皆様に事業に対する理解と協力を頂くため、進捗状況の丁寧な説明を行うとともに、土地利用意向等をお聞きするために個別面談を実施しました。



第4回全体説明会の様子

第4回全体説明会

○事業精査に関する中間報告

- ①事業スケジュール
- ②事業フレーム（概要版）
 - ・減歩率を改善するため保留地処分単価を見直しました。また、事業完了までに必要となる費用についても見直しを行いました。
- ③企業誘致情報一覧
 - ・特に進出意欲が高い企業が希望する街区位置と経済条件を報告

事業フレーム案（概要版）【抜粋】

	募集提案時	検討結果
事業収支 (億円)	28.0	28.9
保留地処分 単価(円/㎡)	88,700	96,200
平均減歩率 (%)	37.45	36.98

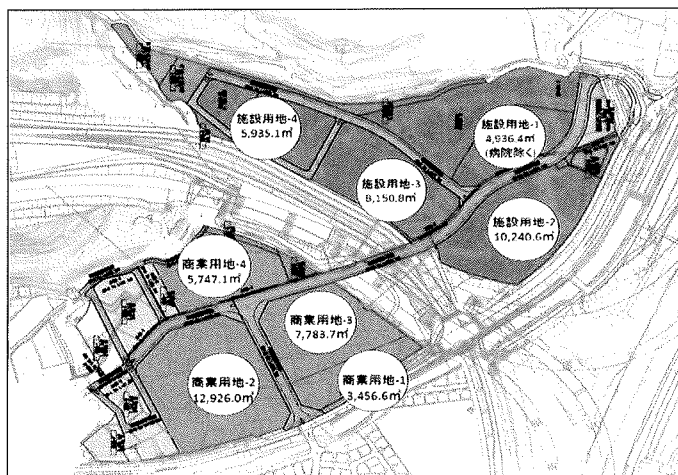
○主な質疑事項

- (質問) 今回提示された保留地処分金で業務代行者が購入するのか。
- (回答) 業務代行者が一括して購入する予定です。
- (質問) 保留地処分単価と進出希望企業の土地取得単価の差は今後どうなるのか。また、企業の決定には入札等で透明性を高め、より良い経済条件を提示してほしい。
- (回答) 今後より良い条件を提示できるよう真摯に受け止め、改めてご報告いたします。
- (質問) 区域内の土地の一筆毎の確定測量は終わったのか。
- (回答) 土地の一筆毎の測量は予定していません。評価の基準となる土地の面積は、用地買収等で実測されている土地はその面積を、それ以外の土地は公簿地積に測量差を面積按分した値を採用する予定です。また、事業認可より一定期間、地積更正の申請が行えます。【詳細はP3 下段】

企業誘致状況一覧

業種	業態	進出形態	希望面積 (千㎡)	希望街区
小売業	スーパーマーケット	借地	12~13	商業用地-2
小売業	スーパーマーケット	借地	12~13	商業用地-2
小売業	ホームセンター	借地	11~13	商業用地-1,3 一体利用
小売業	ホームセンター	借地	11~13	商業用地-1,3 一体利用
小売業	ドラッグストア	借地	3	スーパーマーケット と複合
小売業	100円ショップ	借地	1.5	スーパーマーケット と複合

業種	業態	進出形態	希望面積 (千㎡)	希望街区
機械器具 製品製造業	工場	借地	6~6.5	商業用地-3
機械器具 製品製造業	工場	土地取得	5	施設用地-2
機械器具 製品製造業	工場	土地取得	10	施設用地-2
倉庫業	物流倉庫	土地取得	10~11	施設用地-2
保全サー ビス業	事務所	土地取得	10	施設用地-2
化学工業 製品製造業	工場	土地取得	5	施設用地-2
機械器具 製品製造業	工場	土地取得	13~14	施設用地-3,4 一体利用

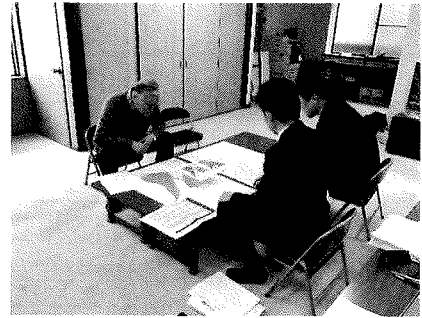


企業希望街区位置図

現時点における経済条件
借地；900~1,000円/月坪
土地取得；30万円/坪以下

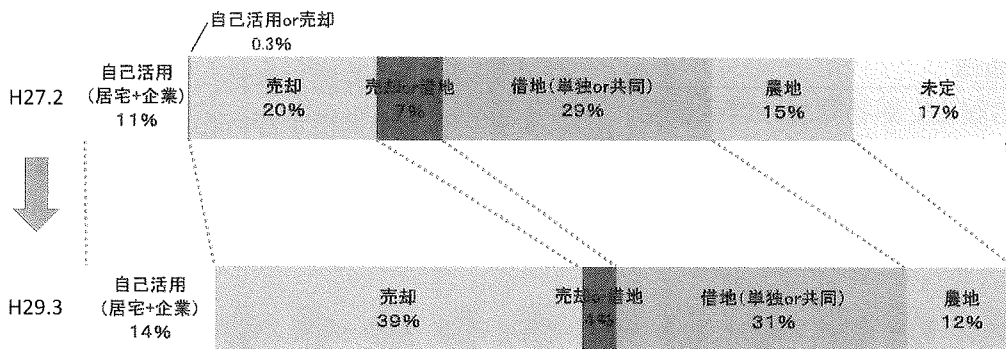
個別面談の結果について

2月25日～3月16日にかけて、土地利用のご意向などをお聞きすることを目的に、個別面談を実施しました。年度末のお忙しいなか、皆様にはご協力頂きありがとうございました。結果がまとまりましたのでご報告します。



また、面談時に色々なご意見をいただきましたので、その中からいくつかをご紹介します。

- ・成合全体で進める事業なので協力したい。ただし減歩率については低減されるよう頑張りたい。
- ・商業施設が出店することで、生活が便利になるので期待している。
- ・長期的な事業になるが、自分が元気な内に速やかに事業を進めて欲しい。
- ・全ての権利者にとって公平な事業を組み立てて、粘り強く交渉に当たって欲しい。



調査結果について前回調査時と比較すると、売却を希望される方が増えており農地を希望される方が減少しています。今後は、皆様から頂いたご意見や土地利用意向の結果を踏まえ、成合南地区がより魅力的なまちになる様、土地利用計画図や事業計画の再検討を進めていきます。また今回の個別面談で9割以上の権利者の皆様と面談させて頂き、一定のご理解を頂きましたので、高槻市に都市計画の手続きを進めて頂きます。

基準となる土地の面積について

換地を定めるための基準となる従前の土地の面積を「基準地積」といい、当地区では組合設立時に下表の方法により基準地積を決定させて頂く予定としております。

【表】基準地積決定の考え方

区分	土地の面積についての状況	基準地積
①	用地買収や土地の売買等により実測されている	実測地積を採用
②	公簿地積（登記簿に記載されている面積）以外に資料がない	公簿地積に、測量差を按分更正した面積

上表②に該当する土地で、実測面積の採用を希望される場合は、組合設立認可から一定の期間、組合に対して地積更生の申請を行えます。ただし、測量費用や手続は各自でご負担いただくこととなりますのでご注意ください。

詳細をお知りになりたい方は、事務局までご連絡をお願いします。

今後の予定

平成 29 年 7 月 1 日 (土)

先進地視察

平成 29 年 7 月頃～
都市計画に関する説明会等
の手続きを開始

随時

個別対応

皆様のご要望やご意見を把握するため、事務局担当者が随時対応します。

平成 29 年 12 月頃予定

第 4 回総会

組合設立に係る同意取得手続き
・土地利用計画・事業計画案等を報告し、
納得頂いた上でご同意いただきます。

先進地視察について

以前からご要望いただいております、他地区の視察と意見交換会について、下記のとおり実施します。詳細については別途ご案内いたしますので、ふるってご参加ください。

記

日 時：7 月 1 日 (土)

13:00～

視察先：八尾市曙川南地区

【八尾市曙川南地区について】

平成 27 年 7 月に土地区画整理組合を設立され、平成 28 年 5 月に仮換地指定が行われています。

現在は、埋蔵文化財調査や造成工事が最盛期とのことです。

事務局新メンバーのお知らせ

事業推進体制の強化を図るため、業務代行予定者の大和ハウス工業より新たなメンバーが参画することになりましたので、お知らせいたします。

野上 健司 (事業計画・換地担当)

主に市街地開発事業に取り組んで参りました。これまでの事務局運営の経験を活かし、組合設立に向けがんばってまいりますのでどうぞよろしく申し上げます。

新飼 長敏 (設計・工事担当)

開発案件の設計・許認可取得業務と、工事管理に携わって参りました。事業リスクを精査して、早期完成に向け取り組みますのでよろしく申し上げます。

■発行：高槻市成合南土地区画整理準備組合

■事務局：担当：神谷 (080-8504-8708)

2017.7
Vol.15

高槻市成合南土地区画整理準備組合 ニュースレター

なりあいまみなみだより

先進地視察で八尾市曙川南地区を訪問しました！

準備組合では、土地区画整理組合の設立に向け、面談などを通じて全ての権利者の方々の合意形成に努めると共に、事業計画や換地設計の検討に取り組んでいるところです。

今回、これまで権利者の皆様から、ご要望が多く寄せられました他地区での事例視察について、7月1日に八尾市曙川南地区を訪問してきました。

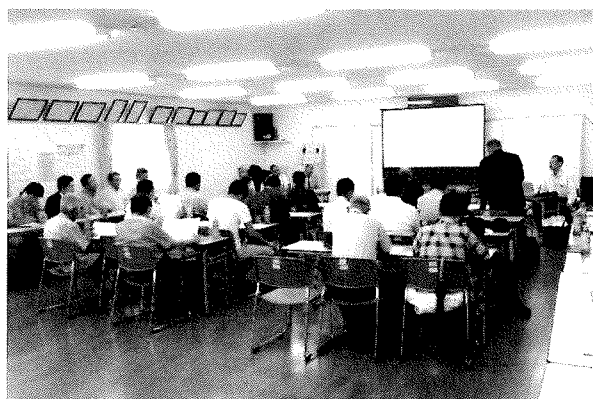
現地では、組合理事と八尾市様及び業務代行者である㈱大林組様の担当者から、当地区におけるこれまでの土地区画整理事業の取組みのご紹介と意見交換会、また造成工事中の現場案内をしていただきました。

暑さが厳しい中、多くの方にご参加いただき、本当にありがとうございました。

八尾市曙川南地区の事業概要

【事業概要】

- 地区面積 約 20.5ha (地権者総数 166名)
- 土地利用計画 「商業用地」「住宅用地」「農地」「公園緑地」「道路」
- 事業の特色
 - * 「自己利用」「農地」「共同賃貸(短冊換地)」「共同売却(民事信託)」の意向により集約換地を実施されています。
 - * 企業誘致するために「共同賃貸」の大街区を設け、長期安定収益のために一括して取り纏める管理運営法人(曙川南都市開発株式会社 構成員 85名)を設立されています。
 - * 分散した売却用地を、公平かつ安全に売却していくために、民事信託制度を導入されています。



事業概要説明の様子



文化財調査(由義寺遺構)の現場視察の様子

○先進地視察における主な質疑回答

(質問) 固定資産税等の税金が上がることに心配はありませんでしたか？

(回答) 税金については心配ありませんでした。換地先の使用収益を開始するまでは、八尾市に固定資産税の減免措置をしてもらい、土地売却や賃貸の収入が入ってから課税されることになりました。

(質問) 共同賃貸を選択されていますが、短冊換地等のリスクについて心配されませんでしたか？

(回答) 収益が担保されていたので心配はありませんでした。

(質問) 農地の耕作はどのように停止されましたか。雑草等の管理はどうされていましたか？

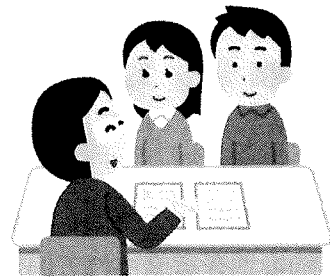
(回答) 当地区では一斉に農地耕作を停止しました。雑草等の管理は業務代行者に委託しましたが、管理費削減のため、トラクター提供等おこないませんでした。

その他、農業の後継者問題について親族会議をおこない土地活用方針を決めたことや、土地活用を最終決定する仮換地指定の直前に、多くの地権者が自己利用から売却に変更したというお話をお聞かせいただきました。

準備組合事務局の事務所を開設しました

さらなる権利者の合意形成を図るため、JR高槻駅前グリーンプラザ1号館4階に、準備組合事務局の事務所を開設しました。事務局員が常駐し、地権者の皆様との打合せの場として活用してまいります。近くにお越しの際はお気軽にお立ち寄りください。

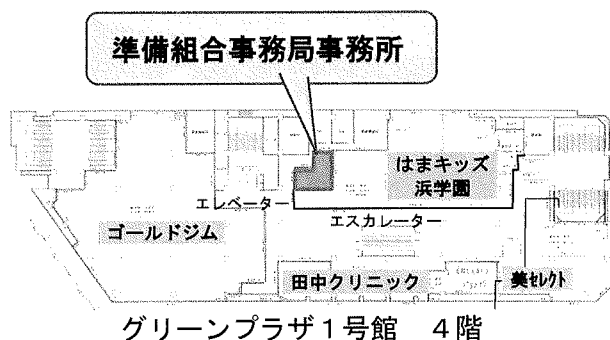
尚、業務の都合により不在となる場合がありますので、ご来訪の際は事前に事務局までご連絡いただければ幸いです。



連絡先：080-8504-8708（神谷）

※ 受付時間 10:00~17:00

※ 土・日・祝日は業務をおこなっておりません。
事務所のお盆休みは8/11~8/20と致します。



地区計画案の説明会

本準備組合の土地区画整理組合設立に向けて必要となる都市計画手続きを高槻市で進めて頂いております。この7月8日には高槻市警手公民館で、市条例に基づいた「成合南地区における地区計画案に関する説明会」を開催されました。

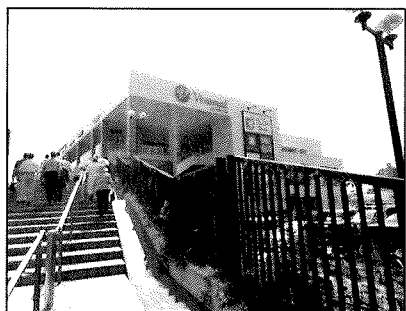
<地区計画を定める目的>

準備組合の土地利用計画に基づき、ふさわしい良好な都市環境の整備と保全を図るため、土地利用の方針や建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を規定されるものです。

<土地利用の方針>

準備組合の土地利用計画に基づき、地区内の住宅、農地、企業がそれぞれ良好な環境となるよう区域を設定されています。

「物流・業務地区」

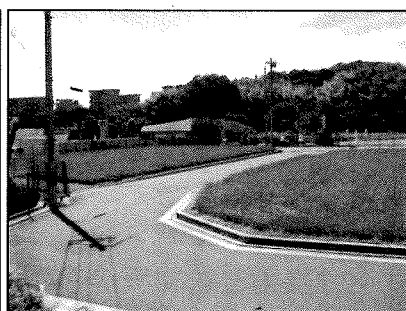


日常生活品が購入できる施設

「複合地区」



移転した住宅地

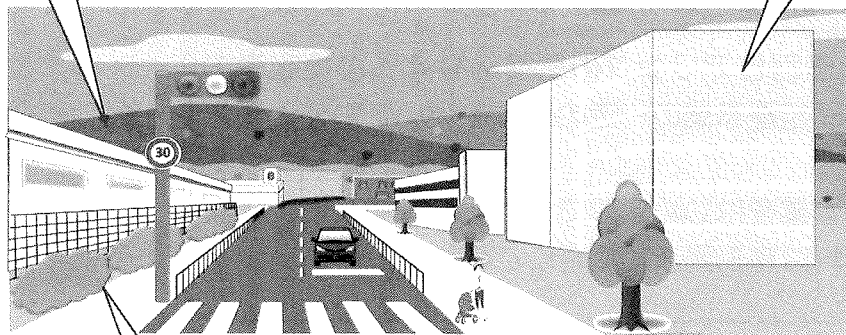


集約された農地

<地区整備計画>

○建築してはならない建築物
住宅や神社、ホテル、マージャン店、
キャバレー、料理店等

○建築物の敷地面積の最低限度
・複合地区 …… 100㎡
・物流・業務地区 …… 500㎡



○建築物の緑化率の最低限度
・最低限度は 10 分の 2

○壁面の位置の制限
北に面する境界線及び道路境界線に
面する部分にあっては 1.0m 以上等

※住宅に関しては、但し書きにより別途緩和を定めています。

営農者の皆様へのお知らせ

中間報告会でもご報告しましたとおり、平成30年3~4月の都市計画決定・告示、また、同年7月の事業認可・組合設立を目標に鋭意取り組んでいます。

その後、準備工事（埋蔵文化財本調査を含む）を平成30年秋頃に予定しています。

そのため、営農されている権利者におかれましては、下記の期日で収穫を終えていただきます様、ご理解とご協力のほど、よろしくお願い致します。

＜お米作り＞ 平成30年度収穫分まで

＜お野菜づくり＞ 平成30年12月末まで*

*お野菜づくりの期日に関しましては工事の進捗状況により変動が予測されますので、事務局より随時ご連絡いたします。

準備組合の顧問弁護士が決定しました

当準備組合では7月1日より本組合設立までの間、大場民男弁護士と顧問契約を締結しました。

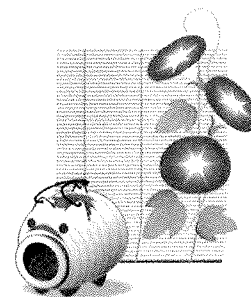
大場弁護士は大阪府内の土地区画整理組合と顧問契約の実績のある、土地区画整理事業のエキスパートです。



津田理事長から一言

事務局より、個別ヒアリングの結果約94%の権利者の方々から土地区画整理事業の一定の理解を頂いていると報告がありました。

土地区画整理事業をはじめ全般で何か気になること、相談したいことがあれば事務局まで気軽にご相談ください。



■発行：高槻市成合南土地区画整理準備組合

■事務局：担当：じんだに神谷（080-8504-8708） 早坂 北野

案件 3 環状幹線道路等の整備促進について

目 次

1 環状幹線道路の整備促進について	
1-1 幹線道路	3-1
1-2 外環状幹線道路	3-2
1-3 内環状幹線道路	3-3
2 都市計画道路の見直しについて	
2-1 主な経過	3-5
2-2 平成 29 年度の見直し内容	3-6
2-3 都市計画の見直し手続きフロー	3-6
2-4 今後の予定	3-7

1 環状幹線道路等の整備促進について

1-1 幹線道路

(1) 国道 171 号交差点改良

- ①事業概要 国道 171 号の交差点に右折車線を設置することで渋滞を緩和する。
また、これに伴い国道に接続する府道や市道の渋滞も緩和される。

②進捗状況

八丁畷交差点	<ul style="list-style-type: none">平成 29 年 6 月に交差点改良工事が完成し、引き続き無電柱化事業を実施中
大畑町交差点	<ul style="list-style-type: none">平成 14 年度から事業着手し、現在の用地取得率は 96%神戸側については、用地買収が完了し、平成 28 年 3 月に暫定工事が完了京都側については、交差点改良工事を実施中で平成 30 年 3 月末の完成予定幸町交差点については、事業促進を図るため、市も国と連携し、継続的に用地交渉を実施整備完了に向けて、国へ引き続き要望
富田丘町西交差点	<ul style="list-style-type: none">平成 27 年度から事業着手し、現在の用地取得率は 40%神戸側については、用地買収が完了し、平成 29 年 3 月に暫定工事が完了京都側については、用地測量及び物件調査が完了し、継続的に用地交渉を実施整備促進に向けて、国へ引き続き要望
野田交差点	<ul style="list-style-type: none">今年度、用地測量、物件調査及び幅杭設置を実施整備促進に向けて、国へ引き続き要望

1-2 外環状幹線道路

(1) (都) 十三高槻線

- ①事業概要 高槻市の南東部を縦断する十三高槻線は、国道 171 号の五領方面から大阪方面に接続する本市の外環状幹線道路となっており、整備を行うことで、大阪、京都方面へのアクセスが図れる。また、国道 171 号の交通量が減少することで、市内中心部の渋滞が緩和される。

②進捗状況

十三高槻線 (第Ⅰ期)	<ul style="list-style-type: none">・ 現在の用地取得率は 95%・ 国道 171 号から府道枚方高槻線までの区間(約 2 km)を、平成 30 年度の供用に向け事業実施中(府道枚方高槻線～市道梶原道鶴線については平成 30 年春部分供用予定)
十三高槻線 (第Ⅱ期)	<ul style="list-style-type: none">・ 檜尾川堤防から府道枚方高槻線までの区間(約 1 km)について、平成 32 年までに事業着手するため、牧野高槻線(淀川渡河部)を含め府市で協議を実施中

(2) (都) 富田奈佐原線

- ①事業概要 高槻市の西部を南北に縦断する富田奈佐原線は本市の外環状幹線道路であり、この路線の整備により JR 摂津富田駅及び阪急富田駅へのアクセスが容易になる。

②進捗状況

富田奈佐原線	<ul style="list-style-type: none">・ 大畑町交差点南側については、平成 26 年度末に工事完了(第四中学校付近 L=270m)・ 大畑町交差点北側については、事業着手に向けて、大阪府と連携し、事業内容や整備手法について検討中・ JR アンダー部及び大畑町交差点北側の早期事業着手を大阪府に引き続き要望
--------	---

1-3 内環状幹線道路

(1) (都) 芥川上の口線

- ①事業概要 殿町交差点（府道枚方亀岡線）～柳原交差点（国道171号）区間は、本市の内環状幹線道路であり、整備により市内中心部の幹線道路網を充実できる。

②進捗状況

芥川上の口線	・ 幹線ネットワークの早期実現に向け、大阪府に引き続き要望
--------	-------------------------------

(2) (都) 真上安満線

- ①事業概要 新名神供用を見据え、別所交差点から別所東交差点の整備を進めることで、円滑な通行を確保する。

②進捗状況

真上安満線	・ 平成28年3月に事業認可を取得し、用地買収を実施中 ・ 現在の用地取得率は17%
-------	---

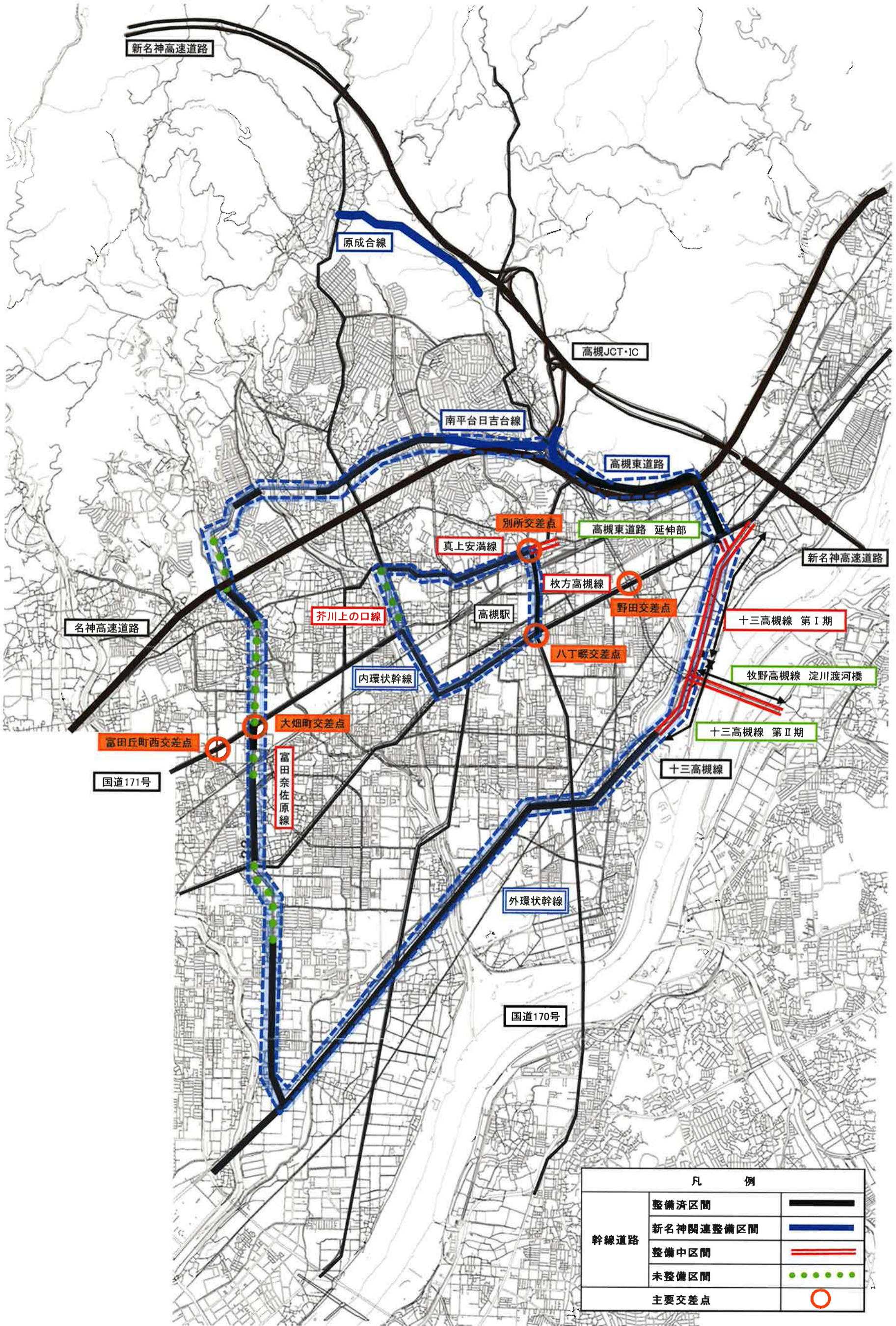
(3) (都) 枚方高槻線

- ①事業概要 八丁畷交差点（国道171号）と別所交差点（真上安満線）を結ぶ区間は、市内の内環状幹線を形成する路線であり、南行き車線を1車線から2車線に増やすことにより、円滑な交通を確保する。

②進捗状況

枚方高槻線	・ 平成29年12月10日に拡幅工事が完了
-------	-----------------------

環状幹線道路等の全体位置図



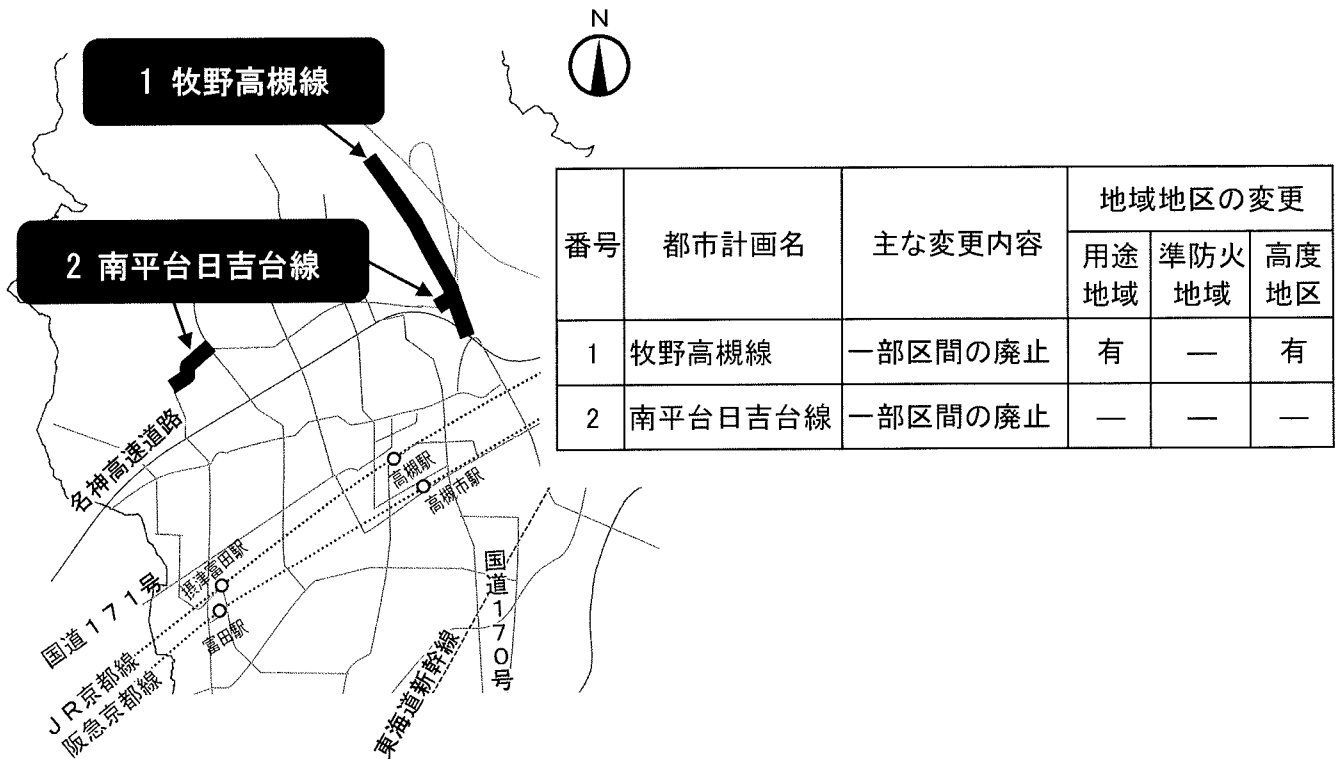
2 都市計画道路の見直しについて

2-1 主な経過

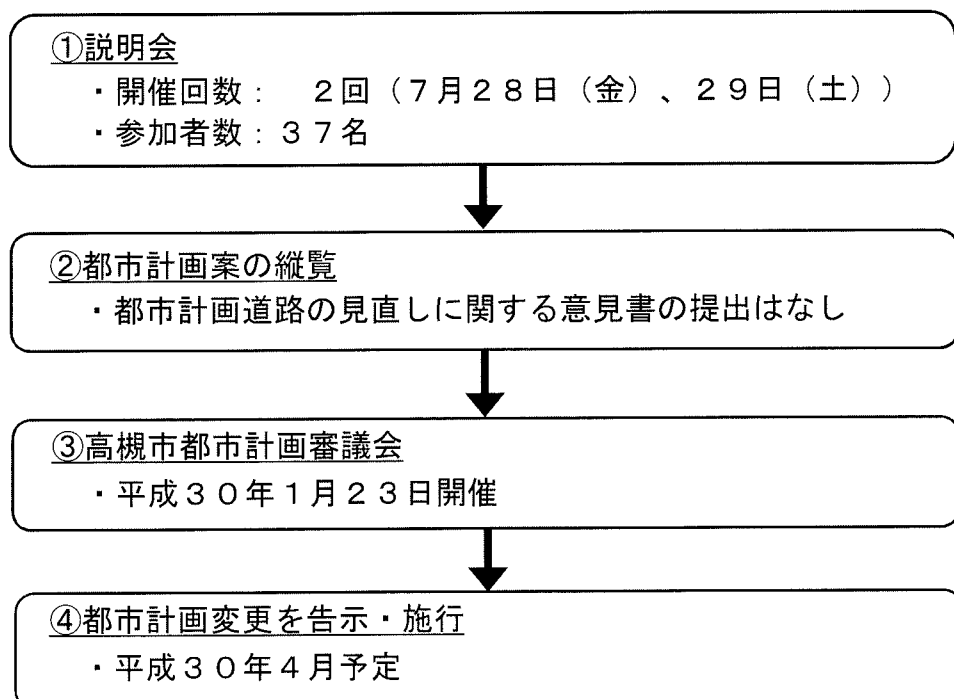
年月	主な経過
平成23年 3月	大阪府が「都市計画（道路）見直しの基本方針」を策定
平成24年 3月	高槻市議会より「都市計画道路（大阪府決定）の見直し（素案）」等に対する高槻市の意見反映を求める意見書を大阪府に提出
4月～	府見直し素案について、大阪府と高槻市が協議開始
平成26年 4月～	高槻市が市域全体の都市計画道路網の見直し検討に着手
平成27年 1月	高槻市がパブリックコメントを経て「高槻市都市計画道路見直し基本方針」を策定
平成27年10月～	大阪府と高槻市が個別路線について協議開始
平成28年 2月	高槻市が「高槻市都市計画道路見直し最終案」を公表
7月～ 8月	高槻市が10路線の都市計画変更（廃止）素案に関する説明会を実施
11月～12月	高槻市が都市計画変更（廃止）原案に関する公告・縦覧を実施
平成29年 1月	高槻市都市計画審議会において都市計画変更（廃止）案を審議
平成29年 2月	高槻市が都市計画変更（廃止）を告示・施行
平成29年 7月	高槻市が2路線の都市計画変更（廃止）素案に関する説明会を実施
11月～12月	高槻市が都市計画変更（廃止）原案に関する公告・縦覧を実施
平成30年 1月	高槻市都市計画審議会において都市計画変更（廃止）案を審議

2-2 平成 29 年度の見直し内容

大阪府との協議が整った以下の 2 路線の都市計画変更（廃止）を行い、併せて、廃止する都市計画道路を基準に境界を定めている用途地域等も変更する。



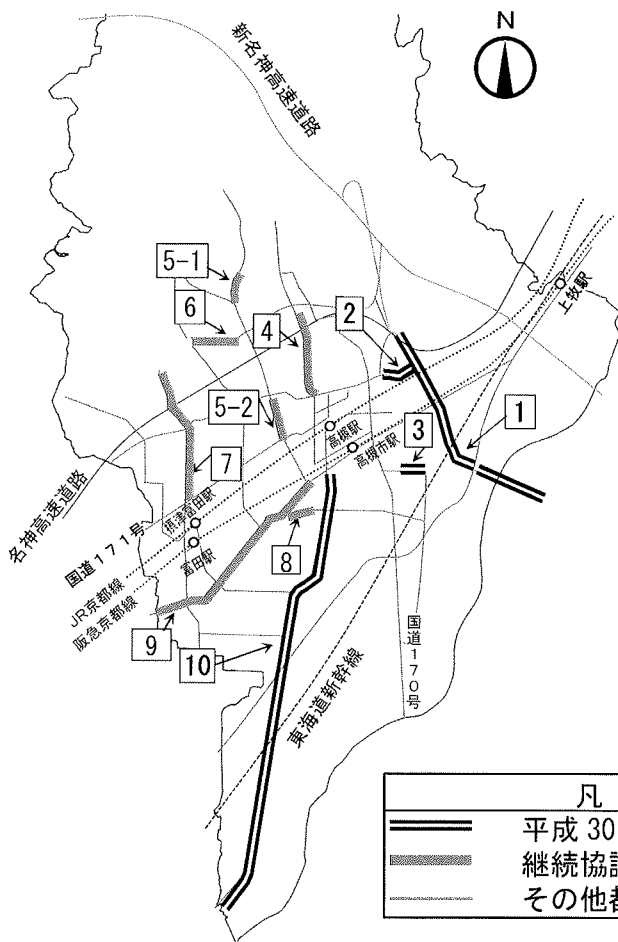
2-3 都市計画の見直し手続きフロー



2-4 今後の予定

平成30年度は、協議が整った府決定4路線の廃止を予定している。

継続協議となっている6路線については、社会情勢の変化等を鑑みながら大阪府等関係機関と引き続き協議を行っていく。



番号	路線名	協議状況
1	牧野高槻線	平成30年度変更予定(府)
2	別所山手線	平成30年度廃止予定(府)
3	藤の里天川線	平成30年度廃止予定(府)
4	芥川原線	継続協議
5-1	芥川上の口線	
5-2		
6	南平台日吉台線	
7	富田奈佐原線	
8	中小路津之江線	
9	高槻茨木線	平成30年度廃止予定(府)
10	高槻駅柱本線	

凡 例

	平成30年度予定
	継続協議
	その他都市計画道路等