

令和 2 年度第 2 回

大阪府都市計画審議会資料

令和2年度第2回 大阪府都市計画審議会

資 料 目 次

議案番号	案 件 名	ページ
462	南部大阪都市計画臨港地区の変更	1
463	北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業の事業計画に対する意見書	4

南部大阪都市計画〔泉大津市〕臨港地区の変更（大阪府決定）

1. 変更内容（新旧対照表）

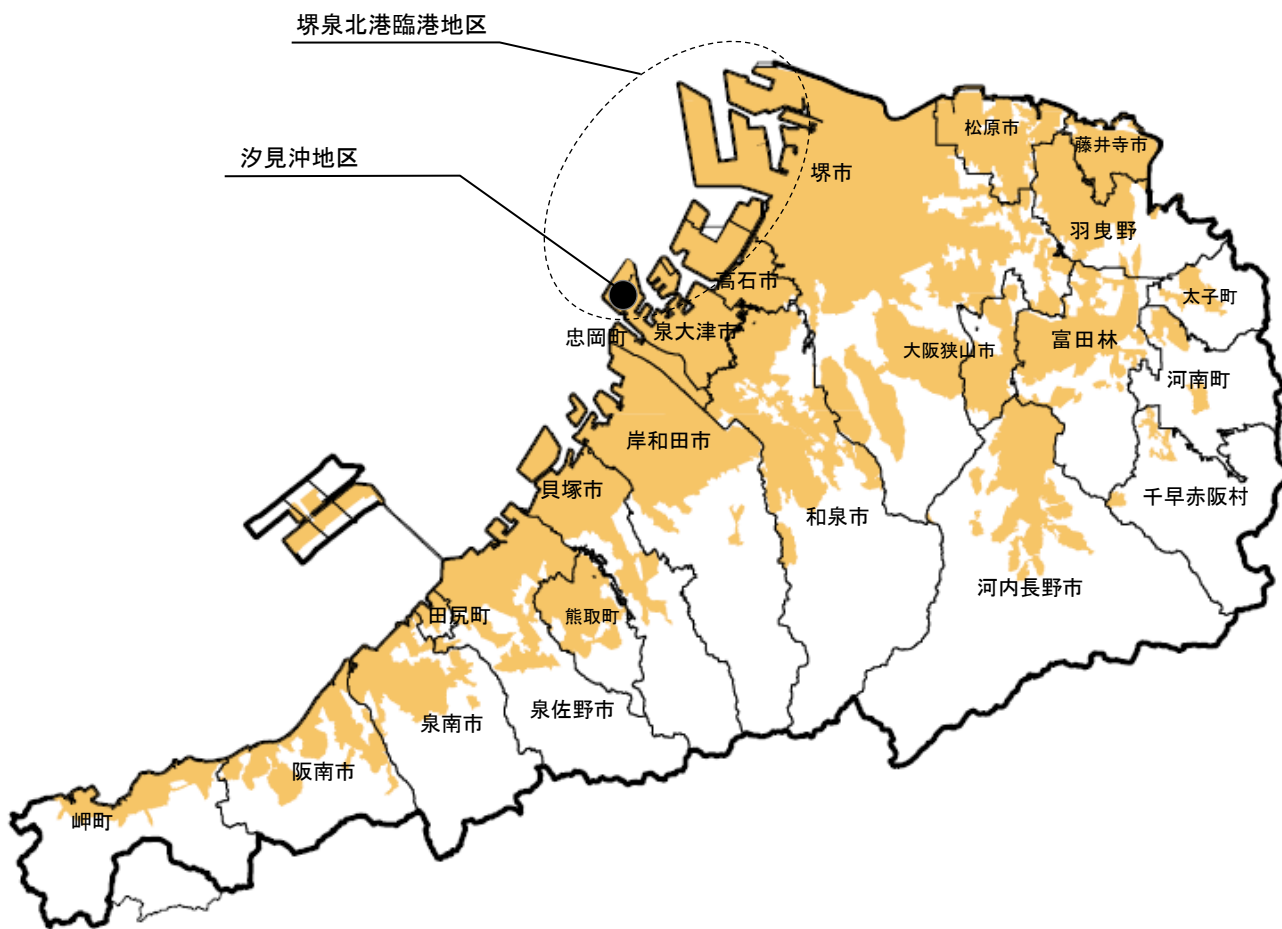
名 称	面 積	備 考
堺泉北港臨港地区	約 1,762.4ha (約 1,748.0ha)	商港区 約 333.9ha (約 319.5ha)
		工業港区 約1,279.0ha
		修景厚生港区 約 58.2ha
		無分区 約 91.3ha

下段（ ）内は、旧値を示す。

2. 変更理由

堺泉北港港湾計画書が改訂され、堺泉北港のふ頭再編・機能集約により汐見沖地区の土地利用計画が見直されたとともに、埋立が一部完了したことから、港湾を管理運営するため、本案のと通りの臨港地区に変更しようとするものである。

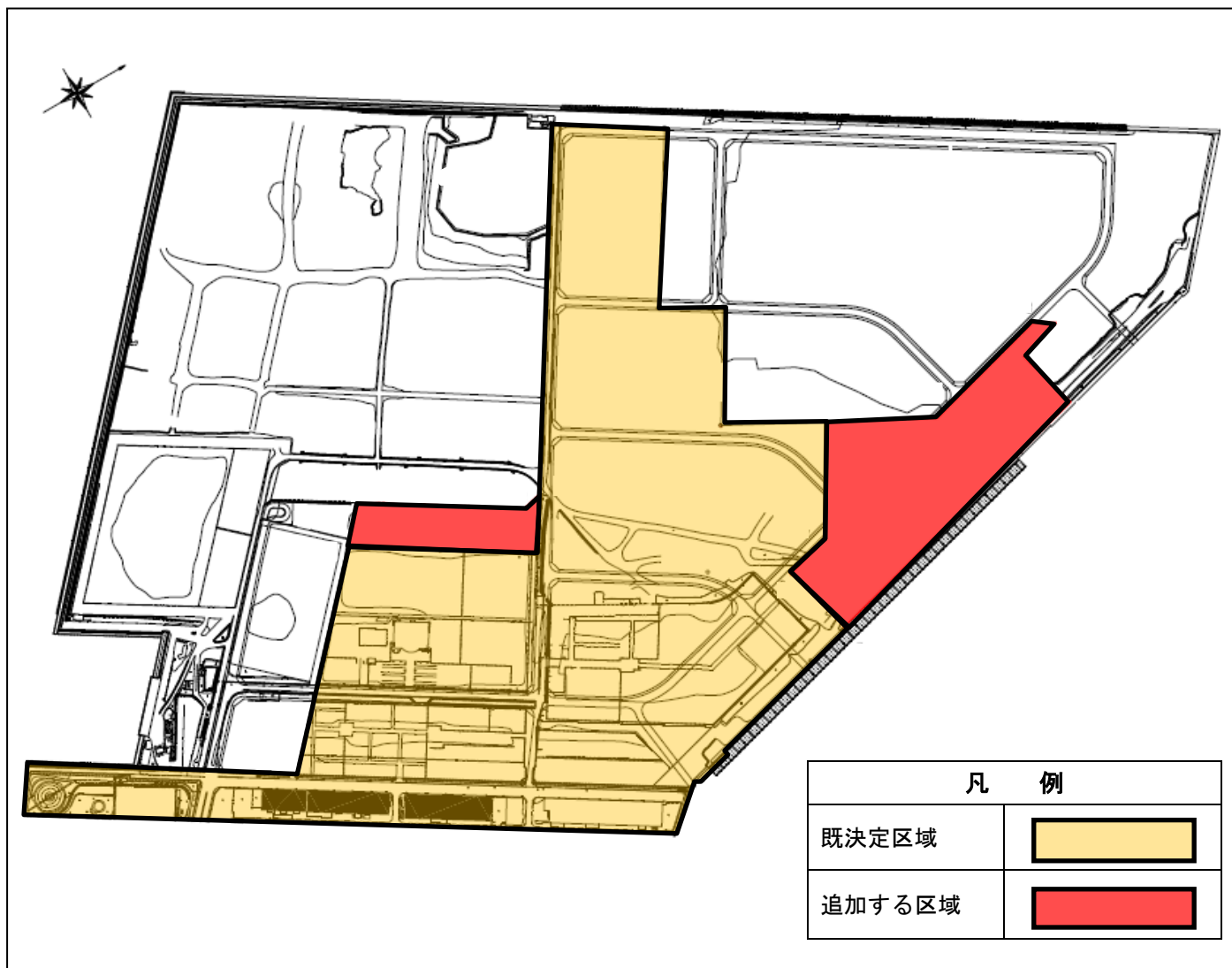
位置図



凡例			
	都市計画区域		市町村界
	市街化区域		臨港地区の変更

計画図（新旧対照図）

堺泉北港臨港地区【汐見沖地区】（泉大津市）



佐井寺西土地区画整理事業 意見書意見分類

意見書番号	意見項目	審議対象	審議対象外の理由※
1	① 区画道路の設計変更	○	
2	① 既設構造物への影響の配慮		B
	② 通路等の設置要望	○	
3	① 土地利用の考え方	○	
4	① 宅地造成の見直し	○	
	② 施行地区の見直し	○	
5	① 農地・緑地等保全のための施行地区の見直し	○	
6	① 個人農園の土地利用		B
	② 事業による水害の危険性、排水対策	○	
	③ 工事による騒音等環境被害		B
	④ 緑地の保全	○	
7	① 都市計画道路の中止		A
	② 事業による水害の危険性	○	
	③ 工事による騒音等環境被害		B
	④ 個人農園の土地利用		B
	⑤ 一時避難地の確保	○	
	⑥ 緑地の保全	○	
8	① 住民説明の不足		B
	② 特定の換地への配慮		B
	③ 緑地の保全	○	
	④ 個人農園の土地利用		B
9	① 事業の中止		A
	② 都市計画道路の見直し		A
	③ 里山を残す計画への見直し	○	
	④ 住民説明の不足		B
10	① 農地の保全(農地面積の現況確保の方向が示されていない)	○	
	② 防災上の問題(緊急避難場所の代替地がない)	○	
	③ 都市計画道路の見直し		A
11	① SDGsや「有機農業推進法」等に沿う農地の保全	○	
	② 水害の危険性、排水対策	○	
	③ 避難場所機能及び交流機能を持つ公益的施設の整備	○	
	④ 都市計画道路の次世代型自動車対応、自転車専用レーンの設置、歩行者の安全対策等	○	
12	① 自然環境、農業を基幹とした土地利用への再編	○	
	② 事業の撤回		A
	③ 一時避難地の確保、公園面積	○	
13 14	① 事業計画の費用対効果	○	
	② 都市計画道路の変更		A
	③ 都市計画道路の見直し		A
	④ 農業公園の検討	○	
	⑤ 区画整理事業範囲の縮小	○	
15	① 農業公園の検討	○	
	② 都市計画道路の変更		A
16	① 都市計画道路の見直し		A
	② 農業公園の検討	○	
17	① 事業区域の拡大、用途地域変更		A
	② 事業区域の拡大		A
18	① 個人農園の土地利用		B
19	① 個人農園の土地利用		B
	② 都市計画道路を含む事業の見直し		A

議
案
書別
添
資
料

※審議対象外の理由

A: 都市計画に対する意見(用途地域、都市計画道路、施行区域、土地区画整理事業の実施等)

B: その他の意見(特定の土地の土地利用又は換地、住民説明の不足、施工にあたる騒音被害等)

意見書の要旨と施行者の見解

		意見の要旨	施行者の見解
1	①	17号区画道路は、現況行き止まりとなっている道路を通り抜け可能とするものであり、地区境界に沿って人や車の通り抜けによる防犯・環境上の懸念があることから、通り抜けができないよう変更を求める。	<ul style="list-style-type: none"> ・本市では、「吹田市開発事業の手続等に関する条例施行規則第23条」に基づき、開発行為による道路の整備にあたっては、防災上、“袋路状となる道路は、配置しないこと”、“事業区域内の道路は、近接しない2以上の場所において事業区域外の道路に接続するように配置すること”と定めています。 ・土地区画整理事業等については当該条例の適用除外となっておりますが、本事業においても、当該条例の趣旨をふまえ、袋路や行き止まりとなる道路は計画していません。 ・また、当該道路は、沿道に必要な交通アクセスを確保するとともに、都市計画道路と区域外の既設住宅地との高低差を処理し、都市計画道路沿道の有効利用を図る機能があるため、修正の必要はないと考えます。
2	②	事業区域と隣接地（佐井寺四丁目〇〇）との間に3m以上の通路等の設置を求める。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業において公共施設として設ける通路は、通行上の必要性、区域外宅地との高低差の緩和の必要性を考慮し、計画しています。 ・御意見の箇所については、それらの必要性は低く、修正の必要はないと考えます。
3	①	当地域は高低差のある地域であり、画一的に整備する従来の区画整理事業が有効な土地利用なのか。高低差がある不便さがその土地の魅力と考えられないのか。	本地域は高低差のある地域であることから、道路のみを整備する線的整備事業では沿道の土地利用を図ることができないと判断し、面的整備事業である土地区画整理事業を実施することとしたものです。これにより、無秩序な土地利用を回避し、都市計画道路を中心とした土地利用を図ることで魅力あるまちづくりを実施します。
4	①	本事業は佐井寺地区の自然破壊でしかない。道路については仕方がないが、宅地造成は見直しを求める。	本地域は高低差のある地域であることから、道路のみを整備する線的整備事業では沿道の土地利用を図ることができないと判断し、面的整備事業である土地区画整理事業を実施することとしたものです。これにより、無秩序な土地利用を回避し、都市計画道路を中心とした土地利用を図ることで良好なまちづくりを実施するものであり、修正の必要はないと考えます。
	②	住宅会社が宅地予定として購入した土地（グラウンド用地）を区画整理事業に組入れ、道路を数本作る理由が分からない。事業の線（区域）の引直しを求める。	本区域は都市計画道路の整備により生じる既設道路や既存宅地との高低差の影響する範囲と、都市計画道路周辺の宅地との一体的な基盤整備により効果的な土地利用が可能となる範囲を考慮して設定しており、グラウンド用地については本事業施行地区内に必要な範囲であるため、修正の必要はないと考えます。

意見書の要旨と施行者の見解

		意見の要旨	施行者の見解
5	①	施行地区内の農園を含む周辺の自然環境の大切さを考え、自然や人への影響が最小限にとどめられるよう土地区画整理の範囲の見直しを求める。	<ul style="list-style-type: none"> ・本区域は都市計画道路の整備により生じる既設道路や既存宅地との高低差の影響する範囲と、都市計画道路周辺の宅地との一体的な基盤整備により効果的な土地利用が可能となる範囲を考慮して設定しているため、修正の必要はないと考えます。 ・なお、本事業は、環境影響評価を実施し、環境の保全に十分に配慮して行うものです。
	②	近年の温暖化気象による大雨により、千里山地域にも浸水があった。さらに佐井寺地域が開発されると心配。予測不能の気候変動に対応できるのか。	本事業は、区域内に調整池を設ける等、防災・排水対策を十分に行う計画としています。
6	④	開発ばかりで緑はなくなり細木を植えて「確保します」と言われても太い幹には追い付きません。コンクリートの町にしないでください。	<ul style="list-style-type: none"> ・現況の田畑・山林等は、全てそれぞれの地権者が所有しており、既に民間開発事業者に売却され、開発予定地となっている箇所もあります。 ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応してまいります。 ・また、田畑・山林から宅地への土地利用転換を希望される際には、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」等に基づき、緑の確保を誘導します。
	②	この地域には過去に50cm程度の冠水となった箇所もあるため、開発により同様の危険を感じる。	本事業は、区域内に調整池を設ける等、防災・排水対策を十分に行う計画としています。
7	⑤	大阪学院大学千里山グラウンドは一時避難地になっており、付近の住民のためにも残すべき。	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド用地は既に民間での売買がなされているため、将来、グラウンド機能がなくなる時点で一時避難地の指定が解除されます。 ・災害時の避難場所として本地区周辺に佐井寺小学校、佐井寺地区公民館、南千里地区公民館及び千里市民センターがあり、本事業により都市計画道路を整備することでそれらの施設へのアクセスを確保することから、事業計画を修正する必要はないと考えます。
	⑥	近代的な建物、道路ばかりにしないで、豊かな緑地を残してほしい。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、区域内に公共施設として緑地・公園等を整備するとともに、都市計画道路には連続植樹を配置するなど、緑の確保に努めます。 ・現況の田畑・山林等は、全てそれぞれの地権者が所有しており、既に民間開発事業者に売却され、開発予定地となっている箇所もあります。 ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応します。 ・また、田畑・山林から宅地への土地利用転換を希望される際には、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」等に基づき、緑の確保を誘導します。

意見書の要旨と施行者の見解

		意見の要旨	施行者の見解
8	③	37年間、マンション前のグラウンド、桜、イチョウ並木を楽しんでいたが、その景色が無くなるようにしている。緑の豊富な千里山を壊さないでほしい。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、区域内に公共施設として緑地・公園等を整備するとともに、都市計画道路には連続植樹を配置するなど、緑の確保に努めます。 ・現況の田畑・山林等は、全てそれぞれの地権者が所有しており、既に民間開発事業者売却され、開発予定地となっている箇所もあります。 ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応します。 ・また、田畑・山林から宅地への土地利用転換を希望される際には、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」等に基づき、緑の確保を誘導します。
9	③	里山（特に阪急北千里線の西側）を残す計画への見直しを求める。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、区域内に公共施設として緑地・公園等を整備するとともに、都市計画道路には連続植樹を配置するなど、緑の確保に努めます。 ・現況の田畑・山林等は、全てそれぞれの地権者が所有しており、既に民間開発事業者売却され、開発予定地となっている箇所もあります。 ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応します。 ・また、田畑・山林から宅地への土地利用転換を希望される際には、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」等に基づき、緑の確保を誘導します。
10	①	現在の事業計画案では、農地面積の現況確保の方向が示されておらず、農地保全の見通しが立たないので計画案の見直しを求める。	事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応することから、事業計画を修正する必要はないと考えます。
	②	民間グラウンドがなくなることにより、当該地域の「緊急避難場所」がなくなり、代替地の予定がないことは防災上問題と考え計画案の見直しを求める。	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド用地は既に民間での売買がなされているため、将来、グラウンド機能がなくなる時点で一時避難地の指定が解除されます。 ・災害時の避難場所として本地区周辺に佐井寺小学校、佐井寺地区公民館、南千里地区公民館及び千里市民センターがあり、本事業により都市計画道路を整備することから、それらの施設へのアクセスを確保することから、事業計画を修正する必要はないと考えます。

意見書の要旨と施行者の見解

	意見の要旨	施行者の見解
11	① <p>施行地区内の農園はSDGs等の国の政策・方針から見ても貴重なものである。SDGsの目標、「有機農業推進法」および「有機農業推進に関する基本的な方針」に沿った事業計画に改めるよう求める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・個別の土地に係る土地利用については、事業計画において定めるものではありません。 ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応することから、事業計画を修正する必要はないと考えます。
	② <p>本地区は起伏に富んだ高低差のある地形であり、これまで都市開発から免れ、緑の自然環境（緑のダム）が残されてきた。これが本事業によって失われ、大雨時に行き場を失った雨水による水害が生じる危険性がある。住民の命を守ることを最優先に事業計画を改めるよう求める。</p>	<p>本事業においては、区域内に調整池を設ける等、防災・排水対策を十分に行う計画としており、修正する必要はないと考えます。</p>
	③ <p>災害時の避難場所にもなり、新旧住民や各年齢層の人たちが交流できる場としての公益的施設をつくることを求める。</p>	<p>本地区周辺には、避難場所又は住民の交流の場ともなる佐井寺小学校、佐井寺地区公民館、南千里地区公民館及び千里市民センターがあり、本事業にて都市計画道路を整備することにより、それらの施設への良好なアクセスを確保することから、本事業にて新たな公益的施設は必要ないと考えます。</p>
	④ <p>次世代型自動車の普及に資するような道路の整備、自転車専用レーンの設置、高齢者や子育て世代に優しい歩行者専用ゾーンの整備を求める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業地区内の都市計画道路は、既決定の計画幅員で整備します。幅員構成については、将来交通量予測等に基づき、歩道、植樹帯、自転車通行空間など必要な空間配分を行います。 ・なお、次世代型自動車の普及にあたっては、今後必要に応じて対応していきます。

意見書の要旨と施行者の見解

		意見の要旨	施行者の見解
12	①	今必要なのは、持続可能な社会の実現に向けて、地権者の方々の思いに寄り添い、竹林や農地など今ある資源を最大限に有効活用しながら自然環境を守り、農業を基幹とした土地利用に再編していくことではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・現況の田畑、山林等は、全てそれぞれの地権者が所有しており、既に民間開発事業者に売却され、開発予定地となっている箇所もあります。 ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑、山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応してまいります。 ・また、田畑、山林から宅地への土地利用転換を希望される際には、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」等に基づき、緑の確保を誘導します。 ・なお、本事業では、区域内に公共施設として緑地、公園等を整備するとともに、都市計画道路には連続植樹を配置するなど、緑の確保に努めます。
	③	避難地であるグラウンドが事業で無くなるのは不安。跡地利用として吹田市が担保すれば避難グラウンドは残せる。それを分割し、3%の公園で済ませてはならない。	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド用地は既に民間での売買がなされ、将来、グラウンド機能がなくなる時点で指定解除となります。 ・なお、災害時の避難場所として本地区周辺に佐井寺小学校、佐井寺地区公民館、南千里地区公民館及び千里市民センターがあり、本事業により都市計画道路を整備することでそれらの施設へのアクセスを確保します。 ・なお、公園については各住区からの誘致距離等を考慮し、適正に配置しております。
13 14	①	厳しい財政状況の中、費用対効果を見極めて計画すること。	事業の計画に際しては、費用対効果について十分検証しております。
	④	山林・田畑を乱開発から守るため、農業公園を検討すべき。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応します。 ・なお、本市としては農業公園の整備は考えておりません。
	⑤	費用対効果や山林・田畑の保全等を考慮し、区画整理の範囲を最小限にとどめるべき。	本区域は都市計画道路の整備により生じる既設道路や既存宅地との高低差の影響する範囲と、都市計画道路周辺の宅地との一体的な基盤整備により効果的な土地利用が可能となる範囲として設定しているため、修正する必要はないと考えます。

意見書の要旨と施行者の見解

		意見の要旨	施行者の見解
15	①	道路第一の発想のため、残されている山林や田畑等貴重な原風景が壊されないよう、農業公園的なものを作る発想が必要である。道路とともに検討されたい。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業地は起伏が大きい地形となっており、工事に際して土地の造成が必要となります。原風景を残して事業を進めることは困難ですが、事業後には区域内に公共施設として緑地、公園等を整備するとともに、都市計画道路には連続植樹を配置するなど、緑の確保に努めます。 ・なお、本市としては農業公園の整備は考えておりません。
16	②	山林・田畑を乱開発から守るため、農業公園を検討すべき。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業後の土地利用は地権者の意思により決定されるものであり、田畑・山林等の継続を希望される際には、可能な限り換地計画において対応します。 ・なお、本市としては農業公園の整備は考えておりません。

北部大阪都市計画事業
佐井寺西土地区画整理事業

事業計画書(案)

令和 2 年 10 月

大阪府吹田市

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) 地区の性格と発展状況	2
	(ロ) 地区内の人口及びその密度	2
	(ハ) 土地利用状況	2
	(ニ) 道路及び宅地の状況	3
	(ホ) 地勢	3
	(ヘ) 上水・ガス等供給処理施設	3
	(ト) 学校等文教施設	3
	(チ) 工場の立地状況	3
	(リ) 地価	3
	(3) 設計の方針	3
	(イ) 土地の利用計画	3
	(ロ) 人口計画	4
	(ハ) 公共施設計画(法第2条第5項)	4
	(ニ) 公益的施設計画	4
	(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) 公共施設整備改善の方針	6
	(イ) 都市計画との関係	6
	(ロ) 都市計画以外の公共施設	7
	(ハ) 公共施設別調書	8

(7) 第2条第2項に規定する事業の概要.....	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
第6 参考図書	
施行規程	
現況図（イ、ロ、ハ）	
市街化予想図（別添のとおり）	

**北部大阪都市計画事業
佐井寺西土地区画整理事業
事業計画**

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 佐井寺西土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

吹田市（土地区画整理法第3条第4項）

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

佐井寺西地区（以下「本地区」という）は、吹田市のほぼ中央に位置し、地区を南北に縦断する阪急千里線の南千里駅及び千里山駅の中間に位置する地区で、地区の北側及び西側は千里ニュータウン、東側及び南側は、これまでの土地区画整理事業によって形成された住宅地や古くからの佐井寺集落地が残存し、また、南西側は阪急千里山駅から千里山団地や民間開発による戸建て住宅地が広がっており、四方を住宅地に囲まれた約 20.5 ヘクタールの地区である。

(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

本地区に含まれる区域の名称は次のとおりである。

佐井寺2丁目、佐井寺4丁目、佐竹台1丁目、千里山高塚、千里山月が丘、千里山西6丁目、千里山松が丘の各一部

(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、地区中央部に大規模グラウンド用地が存在していることや交通網が未整備であるため市街化が遅れていたが、近年、大規模グラウンド用地の売買により、民間開発計画等の兆しが顕著になってきているところである。

その様な背景の中、本事業は土地区画整理事業手法を活用し、これまで未整備であった都市計画道路豊中岸部線(幅員22m)及び佐井寺片山高浜線(幅員18m)の整備と併せて、周辺のまちづくりを一体的に行い、佐井寺西地区の良好な住環境の形成を目指すものである。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

吹田市は大阪府の北摂地域に位置し、南は大阪市、西は豊中市、北は箕面市、東は茨木市および摂津市に隣接し、東西6.4km・南北9.6km・面積約36km²・人口約37万人の都市である。市域内には、関西圏の高速道路の要である吹田ジャンクション、吹田インターチェンジ及び中国吹田インターチェンジを有するとともに、JR新大阪駅及び大阪国際空港から10km圏内と近く、さらには国道をはじめとする幹線道路や、JR、阪急、北大阪急行、大阪モノレール(大阪高速鉄道)、大阪メトロ(大阪市高速電気軌道株式会社)、JR貨物6社15の鉄道駅を持ち、交通の便に優れている都市である。

本地区は、吹田市のほぼ中央に位置し、地区西部には南北を縦断する阪急千里線が通っており、阪急千里山駅や阪急南千里駅から徒歩約10分～15分の距離に位置する地区で通勤通学等の電車利用者にとっては便利な場所であるが、地区中央部に大規模グラウンド用地が存在していることや都市計画道路等の交通網が未整備であることから、市街化が遅れている地区である。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

人 口 約770人

人口密度 約38人/ha

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用は、道路等公共用地約7.6%、宅地及び駐車場等約28.2%、グラウンド用地22.8%、阪急千里線用地3.0%で、その他は田、畑、山林、ため池、原野等である。

(二) 道路及び宅地の状況

(道路)

地区西部の千里ニュータウンとの間には、都市計画道路千里中央線（幅員22m）が、南北に通っており地域の主要幹線道路の役割を果たしている。

また、市道佐竹千里山駅線（幅員6.0～7.0m）及び地区の南部を東西に横断する市道佐井寺千里山高塚1号線（幅員4.0～5.5m）の2路線が、既存佐井寺集落と千里山駅を結ぶ機能として存在しており、また、地区の生活幹線としての役割も果たしているが、その他の道路は、本地区の高低差のある地形等の事情もあり、行き止まり道路等が多く、全体的には道路ネットワークの乏しい地区である。

(宅地)

阪急千里山駅への連絡道であり、地区内の生活道路でもある市道佐竹千里山駅線沿線には、民間開発による住宅地が形成されているが、本地区内に多く存在する高低差が大きい傾斜地は、現在、田畑や竹林等の生産緑地として利用されている。

また、地区中央部の大規模グラウンド用地は、近年、民間開発事業者に売買され、開発事業が計画されているところである。

さらに、阪急千里線の西側については、都市計画道路千里中央線沿いに大規模商業施設が立地しており、敷地面積が大きい宅地となっている。

(ホ) 地勢

本地区は地区全体が千里丘陵の一角をなす丘陵地であり、阪急千里線以東は概ね地区界縁辺部の既設住宅地から地区内中央部に向かって下がり勾配の地形となっており、また、阪急電鉄千里線以西は既設道路千里中央線に向かって西向き勾配の地形となっている。

(ヘ) 上水・ガス等供給処理施設

既設住宅周辺の道路に各住宅への供給管として上水道管やガス管が布設されている。

(ト) 学校等文教施設

本地区内には、学校等の文教施設は無い。

(チ) 工場の立地状況

本地区内には、工場等は無い。

(リ) 地価

平均 181,970円/㎡

(3) 設計の方針

(イ) 土地の利用計画

本地区の用途地域（第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域）を遵守しつつ、公共施設の整備改善を行うとともに、適切な街区・画地の設計を行い、うるおいのある良好な住宅地となるよう市街地の整備を行うものとする。

(ロ) 人口計画

本地区の計画人口は約2,200人(地区の人口密度108人/ha)として計画する。

(ハ) 公共施設計画(土地区画整理法第2条第5項)

(a) 道路

地区を東西に横断する都市計画道路◇3・3・205-4豊中岸部線(幅員22m)及び地区を南北に縦断する都市計画道路◇3・4・205-16佐井寺片山高浜線(幅員18m)、又、地区西側の既設都市計画道路◇3・1・205-3千里中央線(幅員22m)を幹線道路と位置づけし、さらに、各宅地へのサービス道路として、将来の土地利用や街区構成等を考慮して、幅員4.0m~7.4m(既設道路を含む)の区画道路を有機的に配置するとともに、歩行者動線確保のため、一部に2.5~3.0mの通路を確保する。

(b) 公園・緑地

公園については、将来の計画人口1人当たり3㎡以上かつ地区面積の3%以上の面積を確保する。

(c) 河川・水路

下流河川及び公共下水道への雨水流出を抑制するため、道路・公園等の公共用地下に地下式の調整池を整備する。

(ニ) 公益的施設計画

特になし

(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	整 理 前			整 理 後		備 考
		地 積 (m ²)	割 合 (%)	筆 数	地 積 (m ²)	割 合 (%)	
公共用地	国有地	道 路	-	-	-	-	-
		計	-	-	-	-	-
	地方公共団体所有地	道 路	14,677.90	7.17	80	57,181.2	27.93
		公 園	914.60	0.45	11	6,907.8	3.38
		水 路	-	-	-	-	-
		緑 地	-	-	-	2,351.4	1.15
		計	15,592.50	7.62	91	66,440.4	32.46
合 計	15,592.50	7.62	91	66,440.4	32.46		
宅地	民有地	田	24,019.22	11.73	60	138,269.6	67.54
		畑	9,906.37	4.84	32		
		宅 地	44,520.53	21.75	106		
		山 林	4,406.57	2.15	15		
		原 野	2,793.00	1.36	8		
		境 内 地	2,060.00	1.01	7		
		学 校 用 地	58,246.00	28.45	13		
		鉄 道 用 地	165.00	0.08	1		
		た め 池	6,320.26	3.09	33		
		公 衆 用 道 路	258.00	0.13	4		
		雑 種 地	14,717.49	7.19	38		
		小 計	167,412.44	81.78	317		
	公有地	国 有 地	-	-	-		
		市 有 地	-	-	-		
		そ の 他	-	-	-		
小 計		-	-	-			
合 計	167,412.44	81.78	317	138,269.6	67.54		
保 留 地	-	-	-	-	-		
測 量 増 減	21,705.06	10.60	-	-	-		
総 計	204,710.00	100.00	408	204,710.0	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

施行前 宅地地積 (登記簿地積) (A)	同 更正地積 (実測更正後) A	施行後 宅地地積 (含保留地) E	減歩地積			減歩率		
			公 共 P	保 留 地 R	合 算 D	公 共 p = P/A	保 留 地 r = R/A	合 算 d = D/A
167,412.44 ^{m²}	189,117.5 ^{m²} (181,267.5)	138,269.6 ^{m²} #	50,847.9 ^{m²} (42,997.9)	- ^{m²} -	50,847.9 ^{m²} (42,997.9)	26.88 % (23.72)	- % -	26.88 % (23.72)

() 書きは減価補償金で用地買収した場合

(5) 保留地の予定地積

施行前 宅地総価額 (予想)	施行後 宅地総価額 (予想)	宅地価額 総額の 増加額	施行後 単価	保留地 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	%	円/m ² 整理前単価 181,970
34,414,093	32,985,596	▲ 1,428,497	238,560	—	—	—	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

①市街化区域・市街化調整区域

本地区は全都市街化区域に指定されている。

事項	都市計画決定年月日 (最新変更日)	備考
市街化区域	平成17年9月6日	大阪府決定

②用途地域

本地区の用途地域は、次のとおり指定されている。

事項	都市計画決定年月日 (最新変更日)	備考
第1種低層住居専用地域	平成25年8月12日	吹田市決定
第1種中高層住居専用地域	平成25年8月12日	吹田市決定
第1種住居地域	平成25年8月12日	吹田市決定
第2種住居地域	平成25年8月12日	吹田市決定

③都市施設

本事業により、都市計画道路豊中岸部線及び佐井寺片山高浜線の整備を行うとともに、既設道路千里中央線については豊中岸部線との交差部の改良を行う。

本地区の都市施設の決定状況は次のとおりである。

施設名称	都市計画決定年月日（最新変更日）	備考
3・3・205-4 豊中岸部線	平成25年8月12日	W=22.0、L=約911m 大阪府決定
3・4・205-16 佐井寺片山高浜線	平成18年2月21日	W=18.0、L=約1,028m 大阪府決定
3・1・205-3 千里中央線	平成18年2月21日	W=22.0、L=約116m 大阪府決定

④土地区画整理事業

名称	都市計画決定年月日	備考
北部大阪都市計画事業 佐井寺西土地区画整理事業	令和元年7月5日	A=約20.8ha 吹田市決定

(ロ) 都市計画以外の公共施設

①区画道路

土地利用計画を考慮し、各宅地へのアクセス道路として、幅員4.0～7.4m（既設道路を含む）の区画道路を整備する

②公園・緑地

本地区の計画人口1人当たり3㎡以上かつ地区面積の3%以上の面積の街区公園を確保するとともに、土地利用計画と整合を図りながら配置・整備する。

③調整池

下流河川及び公共下水道への雨水流出を抑制するため、道路・公園等の公共用地下に地下式の調整池を整備する。

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

事業の施行に係る土地利用の促進のため必要な工作物及びその他物件の内容

上水道管

下水道管

ガス管

2 設計図

別添 「設計図」 のとおり。

第4 事業施行期間

自 令和 年 月 日 (事業計画の決定の公告の日)

至 令和18年3月 日 (清算期間5か年含む)

第5 資金計画書

1. 収 入

(単位：千円)

区 分	金額 (千円)	摘 要
補 助 金	16,154,807	・ 12,276,034千円 (道路補助) ・ 3,878,773千円 (都市再生区画整理補助)
市 単 独 費	1,045,193	
合 計	17,200,000	

2. 支 出

(単位：千円)

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費 (千円)	摘 要	
公 共 施 設 費	築 造	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	2,054	4,064,187	
			区 画 道 路	m	2,194	533,770	
			特 殊 道 路	m	261	12,070	
		公 園 緑 地 施 設 費	m ²	9,259	514,320		
		水 路 築 造 費 (調 整 池)	式	1	985,827		
		計			6,110,174		
	移 転	建 物 移 転 費	棟	40	4,727,587		
		計			4,727,587		
	移 設	電 柱 移 設 費	式	1	34,344		
		上 水 、 下 水 、 ガ ス	式	1	200,000		
		計			234,344		
	法 第 2 条 2 項 (上 水 、 下 水 、 ガ ス)			式	1	467,036	
	整 地 費			式	1	1,843,897	
工 事 雑 費			式	1	944,262		
調 査 設 計 費			式	1	1,101,009		
工 事 費 計					15,428,309		
損 失 補 償 費			式	1	312,000		
減 価 補 償 金			式	1	1,428,497		
事 務 費			式	1	31,194		
合 計					17,200,000		

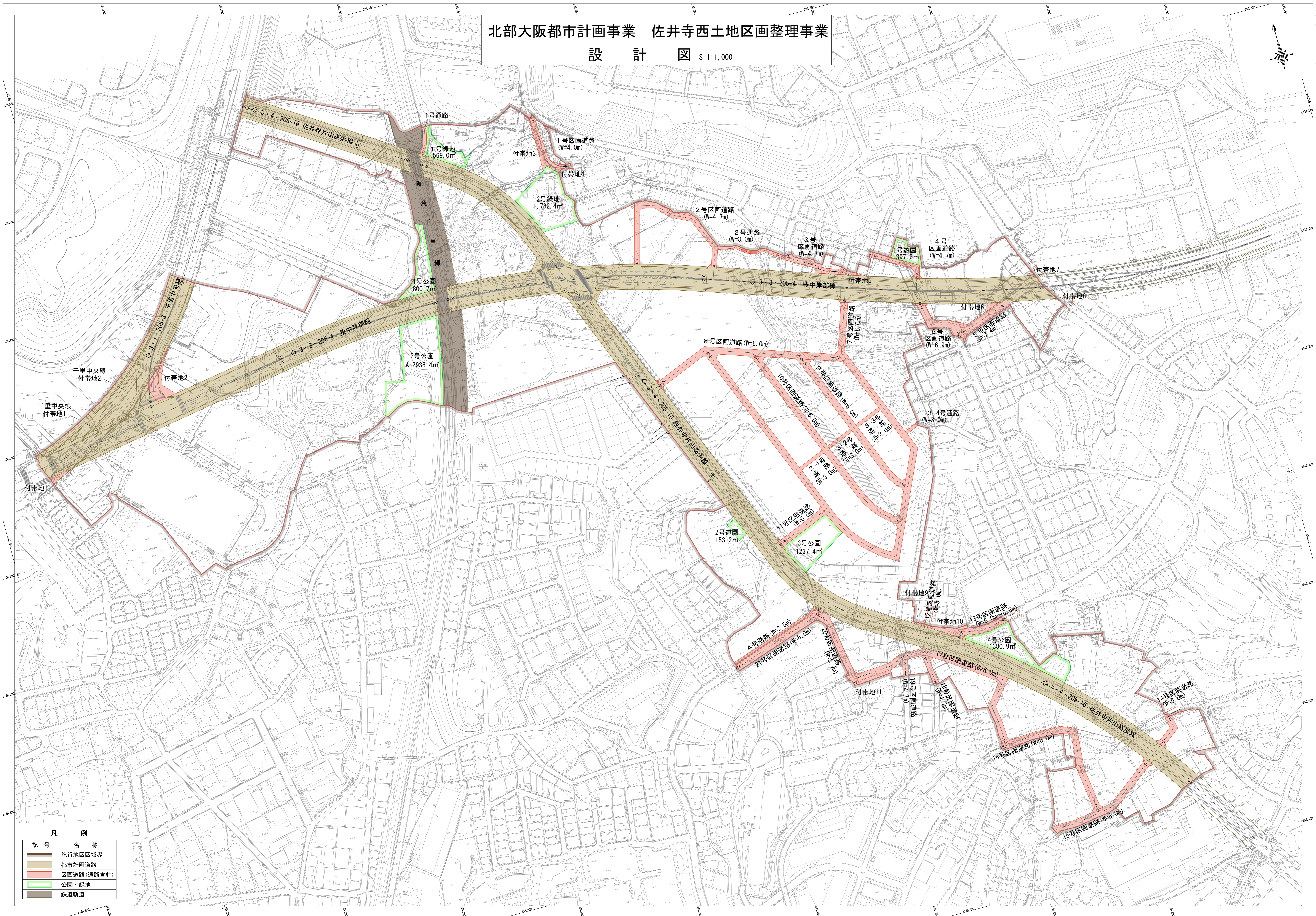
3. 年度別資金計画

(単位：千円)

区 分		2021年度 令和3年度	2022年度 令和4年度	2023年度 令和5年度	2024年度 令和6年度	2025年度 令和7年度	2026年度 令和8年度	
歳 出	工事費	371,109	710,587	1,444,130	1,714,645	2,271,594	1,307,812	
	補償費	2,346,391	911,292	1,214,364	925,484	447,714	375,849	
	事務費	0	3,466	3,466	3,466	3,466	3,466	
	計	2,717,500	1,625,345	2,661,960	2,643,595	2,722,774	1,687,127	
歳 入	社 交 金	道路事業	2,501,800	724,568	2,242,603	2,361,773	2,079,931	753,023
		都市再生区 画整理事業	215,700	814,270	341,787	158,149	471,442	781,331
	市単独費		86,507	77,570	123,673	171,401	152,773	
	保留地処分金							
	公共施設 管理者負担金							
	計	2,717,500	1,625,345	2,661,960	2,643,595	2,722,774	1,687,127	
差 引 過 不 足								
借 入 金								

区 分		2027年度 令和9年度	2028年度 令和10年度	2029年度 令和11年度	2030年度 令和12年度	合計	摘要	
歳 出	工事費	1,016,387	1,107,920	549,822	206,716	10,700,722		
	補償費	168,990	39,000	39,000		6,468,084		
	事務費	3,466	3,466	3,466	3,466	31,194		
	計	1,188,843	1,150,386	592,288	210,182	17,200,000		
歳 入	社 交 金	道路事業	570,518	899,226	142,592		12,276,034	
		都市再生区 画整理事業	337,477	169,850	382,051	206,716	3,878,773	
	市単独費	280,848	81,310	67,645	3,466	1,045,193		
	保留地処分金							
	公共施設 管理者負担金							
	計	1,188,843	1,150,386	592,288	210,182	17,200,000		
差 引 過 不 足								
借 入 金								

北部大阪都市計画事業 佐井寺西土地地区画整理事業
設計図 S=1:1,000



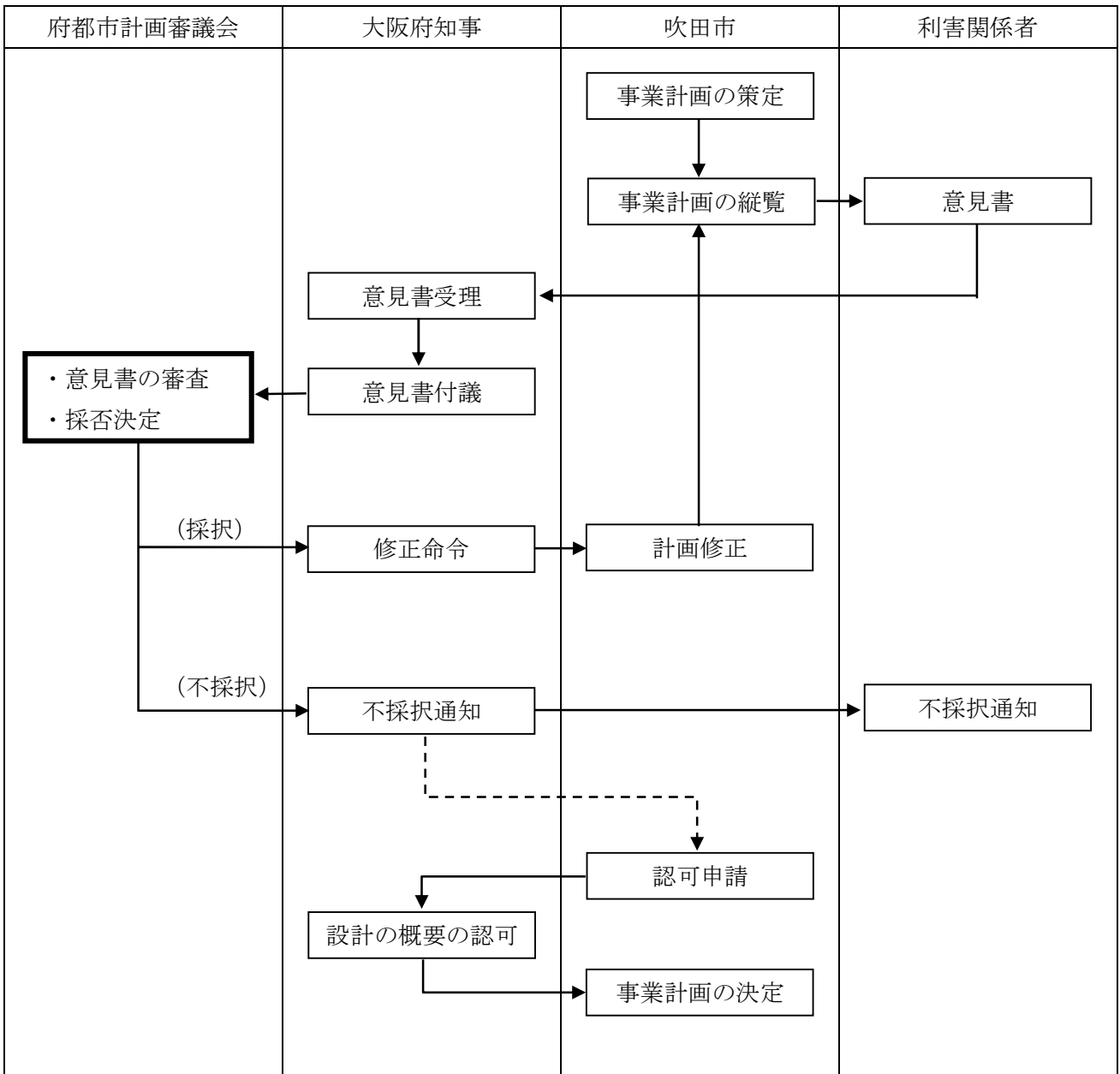
凡例

記号	名称
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路(通路含む)
	公園・緑地
	鉄道軌道

議第 463 号

土地区画整理法に基づく手続きの概要及び経過

○吹田市（公共団体）施行の土地区画整理事業 認可の手続き（土地区画整理法第55条）



○佐井寺西土地区画整理事業の手続きの経過

令和元年 7月 5日 都市計画決定【土地区画整理事業（市決定）】

令和2年10月 6日 } 事業計画の縦覧期間
 10月19日 }
 11月 2日 } 意見書の提出期間

北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（吹田市決定）

都市計画佐井寺西土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称		佐井寺西土地区画整理事業				
面 積		約 20.8ha				
公共施設の配置	道 路	種別	名 称		これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。	
		幹線街路	3・3・205-4	豊中岸部線		
			3・4・205-16	佐井寺片山高浜線		
	3・1・205-3		千里中央線			
		<ul style="list-style-type: none"> 将来の土地利用や街区構成等を考慮して、幅員 4.0m～6.7mの区画道路を有機的に配置するとともに、可能な限り既存道路を活用する。さらに、歩行者動線確保のため一部に通路を確保する。 				
	公園及び緑地	<ul style="list-style-type: none"> 事業により、将来の計画人口 1 人当たり 3 m²以上かつ施行区域面積の 3 % 以上の面積を確保するよう努める。 				
	その他の公共施設	<ul style="list-style-type: none"> 排水については、区画道路内に雨水管及び污水管を敷設する。(分流式) 雨水排水は調整池を設置し、水量調整を行った上で下流雨水管に放流する。 污水排水は公共下水道として整備し、既設の公共下水道へ接続処理する。 				
宅 地 の 整 備		<ul style="list-style-type: none"> 施行区域周辺の土地利用及び都市計画道路の沿道地域の土地利用を考慮し、適切に区画割を行うものとする。 施行区域西側の阪急千里線沿線については将来の土地利用を想定し比較的大きな街区を配置する。 				

「施行区域は計画図表示のとおり」