

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

(第 2 回 変 更)

令和 6 年 12 月

大阪府吹田市

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 20.3 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 22 m）及び佐井寺片山高浜線（幅員 18 m）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 6.4 km・南北 9.6 km・面積約 36 km²・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 10 km 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 7.5 %、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、工場等はない。

(リ) 地価

平均 181,580 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 22 m）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 18 m）、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 22 m）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 4.0 m～7.4 m（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 3.0 m 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 m²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	14,285.73	7.03	79	56,835.14	27.97	
		公 園	914.40	0.45	11	6,867.79	3.38	
		水 路	-	-	-	-	-	
		緑 地	-	-	-	2,022.21	1.00	
		計	15,200.13	7.48	90	65,725.14	32.35	
		合 計	15,200.13	7.48	90	65,725.14	32.35	
	宅 地	民 有 地	田	23,229.22	11.43	60	137,476.86	67.65
畑			9,906.37	4.89	32			
宅 地			44,105.06	21.70	97			
山 林			4,406.57	2.17	15			
原 野			2,599.00	1.28	8			
境 内 地			3,154.00	1.55	10			
学 校 用 地			58,243.00	28.66	13			
鉄 道 用 地			165.00	0.08	1			
た め 池			6,057.26	2.98	33			
公 衆 用 道 路			258.00	0.13	4			
雑 種 地			13,623.49	6.70	35			
小 計			165,746.97	81.57	308			
公 有 地			国 有 地	-	-	-		
		市 有 地	-	-	-			
		そ の 他	-	-	-			
		小 計	-	-	-			
合 計			165,746.97	81.57	308	137,476.86	67.65	
保 留 地			-	-	-	-	-	
測 量 増 減			22,254.90	10.95	-	-	-	
総 計			203,202.00	100.00	398	203,202.00	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
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%
165,746.97	188,001.87	137,476.86	50,525.01	—	50,525.01	26.87	—	26.87
	(180,232.26)	//	(42,755.40)	—	(42,755.40)	(23.72)	—	(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
34,137,172	32,726,367	▲ 1,410,805	238,050	—	—	—	181,580

(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

本地区は全城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。

(ハ) 公共施設整備別調書

区分		名 称	道路規格	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・3・205-4 豊中岸部線	◇	22.0	(910.5) 898.1	19,761.75		()内数値は阪急交差部を含む	
		3・4・205-16 佐井寺片山高浜線	◇	18.0	(1,028.0) 1,013.4	18,369.06		〃	
		3・1・205-3 千里中央線	◇	22.0	116.0	4,120.84			
		小 計			(2,054.4) 2,027.5	42,251.65			
	区画道路	幅員 7.4m			48.7	377.28		既設道路	
		幅員 6.9m			54.0	408.49		〃	
		幅員 6.3m			43.0	302.64		〃	
		幅員 6.0m			1,570.5	9,620.78			
		幅員 5.7m			70.5	443.35		既設道路	
		幅員 5.0m			2.0	10.20		〃	
		幅員 4.7m			245.7	1,235.17		一部既設道路を含む	
		幅員4.5～4.7m			60.9	313.29		〃	
		幅員 4.0m			61.9	239.94			
		道路付帯地				1,099.25			
		小 計			2,157.3	14,050.39			
		通路	幅員 3.0m			174.6	533.10		
	幅員 2.5m				—	—			
	小 計				174.6	533.10			
	合 計				(4,386.3) 4,359.4	56,835.14			
	公園・緑地	公園	第1号公園				785.29		
			第2号公園				2,956.20		
			第3号公園				1,228.41		地下に調整池占用あり
			第4号公園				1,349.02		〃
			小 計				6,318.92		
		遊園	第1号遊園				394.81		
			第 2 号遊園				154.06		
小 計						548.87			
緑地		第 1 号緑地				520.58			
		第 2 号緑地				1,501.63			
		小 計				2,022.21			
合 計					8,890.00				
総 計					65,725.14				

(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 3年3月23日（事業計画の決定の公告の日）

至 令和18年3月31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	15,706,897 23,214,000	・ 7,225,813千円 ・ 11,544,000千円（道路補助） ・ 8,481,084千円 ・ 11,670,000千円（都市再生区画整理補助）
市 単 独 費	1,493,103 6,369,000	
合 計	17,200,000 29,583,000	

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 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	2,054	4,064,187 8,128,678	
			区 画 道 路	m	2,157	529,960 472,834	
			特 殊 道 路	m	175	8,200 10,561	
			公 園 緑 地 施 設 費	m ²	8,890	507,320 1,016,562	
	造	水 路 築 造 費 (調 整 池)	式	1	985,827 2,680,000		
		計			6,095,494 12,308,635		
		移 転	建 物 移 転 費	棟	40	4,973,371 8,594,629	
	計				4,973,371 8,594,629		
	移 設	電 柱 移 設 費	式	1	34,344 84,760		
		上 水 、 下 水 、 ガ ス	式	1	200,000 0		
		計			234,344 84,760		
法 第 2 条 2 項 (上 水 、 下 水 、 ガ ス)				式	1	467,036 694,560	
整 地 費				式	1	1,843,897 3,780,000	
工 事 雑 費				式	1	730,850 408,972	
調 査 設 計 費				式	1	1,101,009 2,184,650	
工 事 費 計						15,446,001 28,056,206	
損 失 補 償 費				式	1	312,000 0	
減 価 補 償 金				式	1	1,410,805	
事 務 費				式	1	31,194 115,989	
合 計						17,200,000 29,583,000	

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		167,122 225,511	49,952 122,026	655,286 418,302	1,606,842 1,495,629	1,885,099 2,515,904	1,857,497 3,703,620
	補償費		897,881 752,005	1,297,610 536,977	470,500 1,357,997	1,889,878 2,848,582	1,000,900 1,799,463	1,139,407 1,638,438
	事務費		0 8,720	0 7,387	6,932 6,145	3,466 10,078	3,466 12,167	3,466 12,312
	計		1,065,003 986,236	1,347,562 666,390	1,132,718 1,782,444	3,500,186 4,354,289	2,889,465 4,327,534	3,000,370 5,354,370
	歳 入	社交金	道路事業	511,850 461,090	368,992 223,760	423,287 743,872	1,610,629 1,642,800	1,443,121 678,000
都市再生区画整理事業			479,231 301,860	970,470 202,323	338,410 458,572	1,563,534 395,005	1,320,581 1,358,429	1,372,366 2,785,370
市単独費		73,922 223,286	8,100 240,307	371,021 580,000	326,023 2,316,484	125,763 2,291,105	166,517 101,000	
保留地処分金								
公共施設 管理者負担金								
計		1,065,003 986,236	1,347,562 666,390	1,132,718 1,782,444	3,500,186 4,354,289	2,889,465 4,327,534	3,000,370 5,354,370	
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	1,578,789 3,754,460	1,117,976 2,759,024	1,264,425 3,688,090	289,642 779,011	10,472,630 19,461,577	
	補償費	— 302,560	— 256,491	— 256,492	— 256,429	6,696,176 10,005,434	
	事務費	3,466 21,577	3,466 12,167	3,466 12,167	3,466 13,269	31,194 115,989	
	計	1,582,255 4,078,597	1,121,442 3,027,682	1,267,891 3,956,749	293,108 1,048,709	17,200,000 29,583,000	
歳 入	社交金	道路事業	736,694 1,930,818	454,226 1,217,000	195,120 1,940,710	20,407 237,950	7,225,813 11,544,000
		都市再生区画整理事業	767,433 1,865,639	500,836 1,709,942	941,914 1,915,407	226,309 677,453	8,481,084 11,670,000
	市単独費		78,128 282,140	166,380 100,740	130,857 100,632	46,392 133,306	1,493,103 6,369,000
	保留地処分金						
	公共施設管理者負担金						
	計		1,582,255 4,078,597	1,121,442 3,027,682	1,267,891 3,956,749	293,108 1,048,709	17,200,000 29,583,000
差 引 過 不 足							
借 入 金							

第6 参考図書

施行規程

現況図イ、ロ、ハ

市街化予想図