

1. 変更内容

(1) 事業の実施場所（町丁目名）、(2) 事業計画地の範囲、面積及び土地利用について変更した。

(1) 事業の実施場所（町丁目名）

■ 変更前

- ・ 佐井寺 4 丁目の一部、千里山高塚の一部、千里山月が丘の一部、千里山松が丘の一部、千里山西 6 丁目の一部

■ 変更後

- ・ 佐竹台 1 丁目の一部、佐井寺 2 丁目の一部、佐井寺 4 丁目の一部、千里山高塚の一部、千里山月が丘の一部、千里山松が丘の一部、千里山西 6 丁目の一部

(2) 事業計画地の範囲、面積及び土地利用計画

■ 変更前

- ・ 事業計画地面積：207,890 m²
- ・ 土地利用計画：表 1.1 及び図 1.1 に示すとおり

■ 変更後

- ・ 事業計画地面積：203,202 m²
- ・ 土地利用計画：表 1.1 及び図 1.2 に示すとおり

表 1.1 土地利用（現況及び将来）

＜変更前＞

区 分		現 況		計 画	
		面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)	面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)
公共用地	道 路	14,985	7.21	57,613	27.71
	公園・遊園	915	0.44	6,908	3.32
	緑 地	—	—	2,351	1.13
	小 計	15,900	7.65	66,872	32.16
宅地等	住 宅 地	47,393	22.80	136,557	65.69
	学校施設	58,246	28.02		
	ため池	6,320	3.04		
	農地・山林等	58,161	27.97		
	鉄道用地 ¹⁾	165	0.08	4,461	2.15
	小 計	170,285	81.91	141,018	67.84
測量増減 ²⁾		21,706	10.44	—	—
合 計		207,890	100.00	207,890	100.00

＜変更後＞

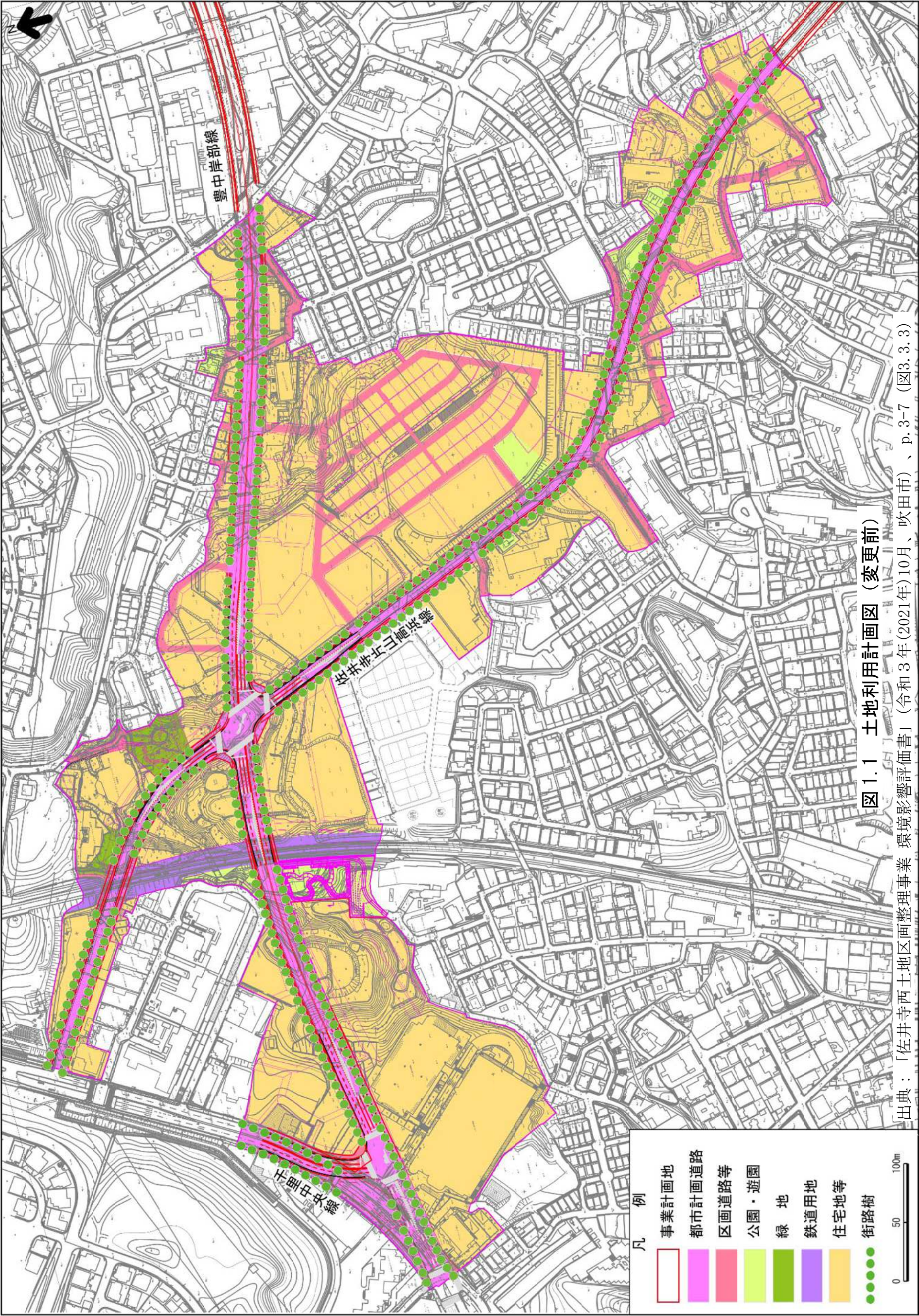
区 分		現 況		計 画	
		面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)	面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)
公共用地	道 路	14,286	7.03	56,835	27.97
	公園・遊園	914	0.45	6,868	3.38
	緑 地	—	—	2,022	1.00
	小 計	15,200	7.48	65,725	32.35
宅地等	住 宅 地	44,363	21.83	132,290	65.10
	学校施設	58,243	28.66		
	ため池	6,057	2.98		
	農地・山林等	56,919	28.01		
	鉄道用地 ¹⁾	165	0.08	5,187	2.55
	小 計	165,747	81.57	137,477	67.65
測量増減 ²⁾		22,255	10.95	—	—
合 計		203,202	100.00	203,202	100.00

備考1) 現況の区分別の面積は、全て登記簿地積から算出しているため、実際の土地利用と一致しない場合がある。例えば、鉄道用地の場合、計画の面積に対して現況の面積が非常に小さくなっている。これは、鉄道用地の地目が登記簿では、他用途で記載されていることが多いためである。

2) 測量増減は、「事業計画地面積－公共用地面積－宅地等面積」により算出された面積である。宅地等面積は、登記簿面積から算出するが、実測面積と異なる場合が多いため、事業計画段階ではその差を「測量増減」として標記することとなっている。

3) 表中の面積は小数点以下第1位を四捨五入している。

4) 表中の面積比は小数点以下第3位を四捨五入している。



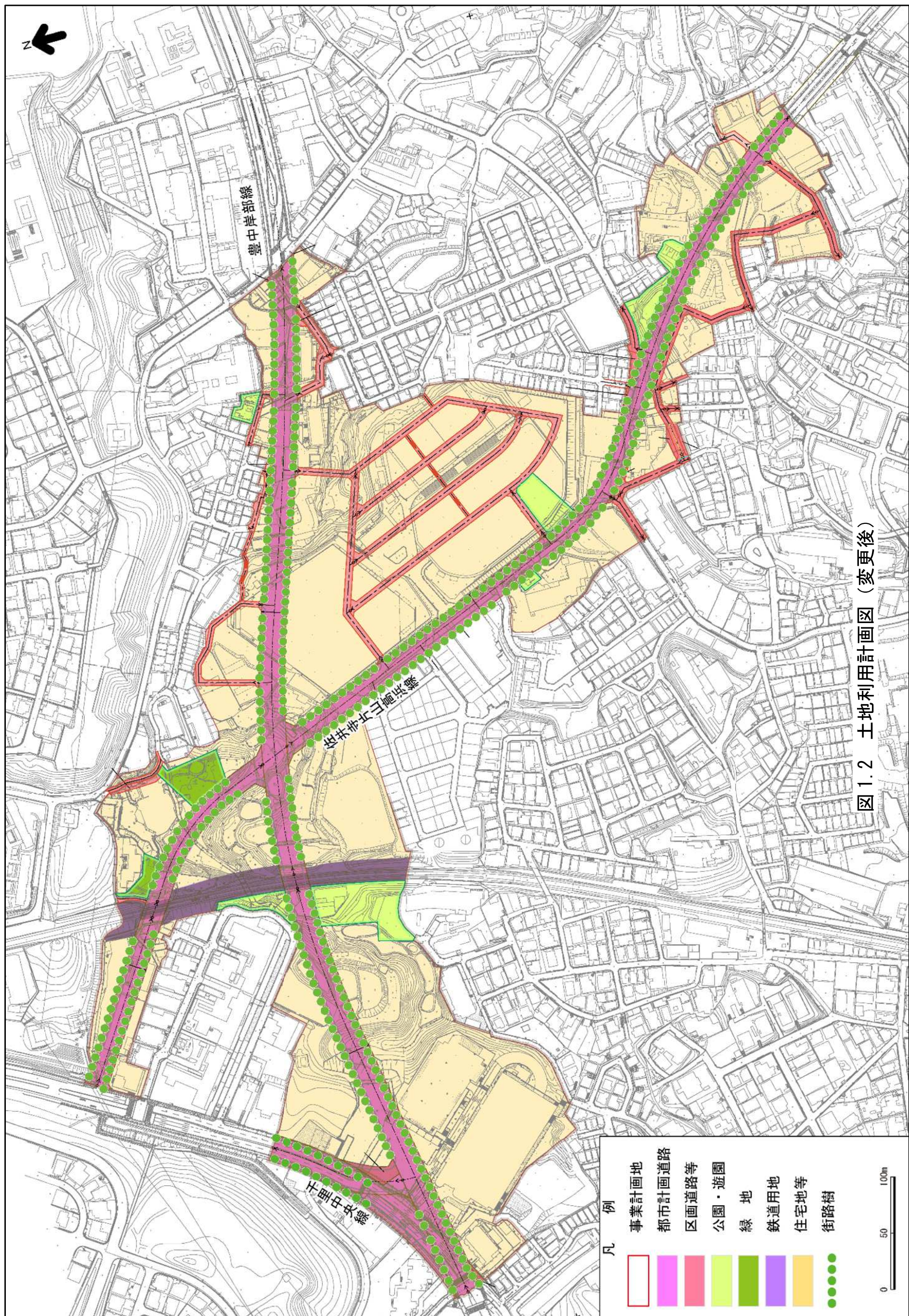


図 1.2 土地利用計画図（変更後）

2. 変更理由

(1) 事業の実施場所（町丁目名）

事業の実施場所については、環境影響評価書における実施場所の町丁目名が都市計画決定当時の記載※となっていたため、事業認可時の記載と整合させるために変更（訂正）を行うものであり、事業計画地の範囲そのものは拡大していない。

※事業の実施場所（町丁目名）について、都市計画決定時では地番参考図を基に事業区域を整理していたが、事業認可時において現地測量を行い、地積測量図を基に現地に見合った事業区域に変更を行っている。

(2) 事業計画地の範囲、面積及び土地利用計画

事業計画地の範囲、面積及び土地利用計画については、これまでの環境影響評価の図書では都市計画決定時（令和元年7月）の計画を示していたが、現地測量、詳細設計、用地交渉及び仮換地指定等により、事業認可時（令和3年3月）及び事業認可変更時（令和4年8月）において事業計画地の範囲・面積の縮小及びそれに伴う土地利用別面積の変更が生じていた。

■ 事業計画地面積の推移

- ・都市計画決定時（令和元年7月）：207,890 m²
- ・事業認可時（令和3年3月）：204,710 m²
- ・事業認可変更時（令和4年8月）：203,202 m²

都市計画決定時（環境影響評価書記載）、事業認可時及び事業認可変更時における土地利用別面積は、表2.1にそれぞれ示すとおりである。

表 2.1(1) 土地利用別面積の推移（現況及び将来）

＜都市計画決定時（環境影響評価書記載）【表 1.1 再掲】＞

区 分		現 況		計 画	
		面 積 ³⁾ (m ²)	構成比 ⁴⁾ (%)	面 積 ³⁾ (m ²)	構成比 ⁴⁾ (%)
公共用地	道 路	14,985	7.21	57,613	27.71
	公園・遊園	915	0.44	6,908	3.32
	緑 地	—	—	2,351	1.13
	小 計	15,900	7.65	66,872	32.16
宅地等	住 宅 地	47,393	22.80	136,557	65.69
	学校施設	58,246	28.02		
	ため池	6,320	3.04		
	農地・山林等	58,161	27.97		
	鉄道用地 ¹⁾	165	0.08	4,461	2.15
	小 計	170,285	81.91	141,018	67.84
測量増減 ²⁾		21,706	10.44	—	—
合 計		207,890	100.00	207,890	100.00

備考1) 現況の区分別の面積は、全て登記簿地積から算出しているため、実際の土地利用と一致しない場合がある。例えば、鉄道用地の場合、計画の面積に対して現況の面積が非常に小さくなっている。これは、鉄道用地の地目が登記簿では、他用途で記載されていることが多いためである。

2) 測量増減は、「事業計画地面積－公共用地面積－宅地等面積」により算出された面積である。宅地等面積は、登記簿面積から算出するが、実測面積と異なる場合が多いため、事業計画段階ではその差を「測量増減」として標記することとなっている。

3) 表中の面積は小数点以下第1位を四捨五入している。

4) 表中の面積比は小数点以下第3位を四捨五入している。

表 2.1(2) 土地利用別面積の推移（現況及び将来）

＜事業認可時（令和３年３月）＞

区 分		現 況		計 画	
		面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)	面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)
公共用地	道 路	14,678	7.17	57,181	27.93
	公園・遊園	915	0.45	6,908	3.38
	緑 地	—	—	2,351	1.15
	小 計	15,593	7.62	66,440	32.46
宅地等	住 宅 地	44,779	21.87	133,809	65.37
	学校施設	58,246	28.45		
	ため池	6,320	3.09		
	農地・山林等	57,903	28.29		
	鉄道用地 ¹⁾	165	0.08	4,461	2.18
	小 計	167,412	81.78	138,270	67.54
測量増減 ²⁾		21,705	10.60	—	—
合 計		204,710	100.00	204,710	100.00

＜事業認可変更時（令和４年８月）【表 1.1 再掲】＞

区 分		現 況		計 画	
		面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)	面 積 ³⁾ (㎡)	構成比 ⁴⁾ (%)
公共用地	道 路	14,286	7.03	56,835	27.97
	公園・遊園	914	0.45	6,868	3.38
	緑 地	—	—	2,022	1.00
	小 計	15,200	7.48	65,725	32.35
宅地等	住 宅 地	44,363	21.83	132,290	65.10
	学校施設	58,243	28.66		
	ため池	6,057	2.98		
	農地・山林等	56,919	28.01		
	鉄道用地 ¹⁾	165	0.08	5,187	2.55
	小 計	165,747	81.57	137,477	67.65
測量増減 ²⁾		22,255	10.95	—	—
合 計		203,202	100.00	203,202	100.00

備考1) 現況の区分別の面積は、全て登記簿地積から算出しているため、実際の土地利用と一致しない場合がある。例えば、鉄道用地の場合、計画の面積に対して現況の面積が非常に小さくなっている。これは、鉄道用地の地目が登記簿では、他用途で記載されていることが多いためである。

2) 測量増減は、「事業計画地面積－公共用地面積－宅地等面積」により算出された面積である。宅地等面積は、登記簿面積から算出するが、実測面積と異なる場合が多いため、事業計画段階ではその差を「測量増減」として標記することとなっている。

3) 表中の面積は小数点以下第１位を四捨五入している。

4) 表中の面積比は小数点以下第３位を四捨五入している。

3. 変更による環境影響について

事業の実施場所、事業計画地の範囲、面積及び土地利用計画の変更については、事業計画地の範囲・面積が縮小するものであり改変区域は増えないこと、土地利用別の面積構成比についても変更前と同程度となっていることから、当該変更による環境への影響はないものとする。