

久御山町新市街地（みなくるタウン）

第1期土地区画整理事業

事業計画書

（案）

久御山町新市街地（みなくるタウン）第1期土地区画整理組合

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	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	1
(イ)	地区の性格及び発展状況	1
(ロ)	地区内人口・人口密度	2
(ハ)	土地利用状況	2
(ニ)	道路及び宅地の状況	2
(ホ)	地勢	2
(ヘ)	用排水	2
(ト)	供給処理施設	2
(チ)	学校等公益施設	2
(リ)	地価の現況	2
(3)	設計の方針	2
(イ)	土地利用計画	2
(ロ)	人口計画	3
(ハ)	公共施設計画	3
(4)	整理施行前後の地積	4
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	4
(ロ)	減歩率計算表	5
(5)	保留地の予定地積	5
(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	6

(ハ) 公共施設別調書 -----	7
(7) 法第2条第2項に規定する事業の概要 -----	8
(イ) 上水道 -----	8
(ロ) 下水道 -----	8
(ハ) ガス -----	8
(8) その他関連事業 -----	8
(イ) みなくるタウン整備事業 -----	8
(ロ) 都市計画道路（みなくる1号線・2号線）街路事業 -----	8
(ハ) 久御山町内水排除対策事業 -----	8
2 設計図 -----	8
第4 事業施行期間 -----	8
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 -----	11

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

久御山町新市街地（みなくるタウン）第1期土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

久御山町新市街地（みなくるタウン）第1期土地区画整理組合

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、京滋バイパス久御山ジャンクションから南東約0.9km、第二京阪道路久御山南インターチェンジから北東約1.6kmに位置し、北側の府道八幡宇治線、東側の国道24号線、西側の第二京阪道路に近接する東西約0.4km、南北約0.3km、面積約10.4haの区域である。

(2) 施行地区位置図

別添「施行地区位置図」のとおり（縮尺1/10,000）

(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。

久御山町市田新珠城、林北畑の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「施行地区区域図」のとおり（縮尺1/1,000）

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、久御山町第5次総合計画及び久御山町都市計画マスタープランにおいて、「産業立地促進ゾーン」に位置付けられており、京滋バイパスや第二京阪道路などの広域幹線道路による地域特性を生かした産業活動の活性化が求められている地域である。

そこで、市街化区域編入を契機として、交通の利便性と既存の環境を活かした土地区画整理事業を実施し、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る。これにより物流施設の立地の誘導や、町の二大産業である「ものづくり」と「農業」の連携が望める産業用地を確保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、既存道路沿いが駐車場や資材置場などとして利用されているほかは、農地として利用されている。今後は市街化区域への編入を契機に、京滋バイパス、第二京阪

道路という交通環境に恵まれた条件であることから、産業用地に相応しいポテンシャルを発揮できる状況にある。

(ロ) 地区内人口・人口密度

本地区内は、駐車場や資材置場、農地等であるため、地区内に居住者はいない。

(ハ) 土地利用状況

土地利用の割合は宅地が約 91%、公共用地が約 9%となっている。宅地は、既存道路沿いを除いて概ね農地である。公共用地は道路と水路である。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の北側には東西方向に町道市田・佐山線（幅員約 7 m）、町道場内 40 号線（幅員約 7 m）、地区内を南北方向に町道場内 41 号線（幅員約 7 m）が通っている。

地区内は農地が主体であるが、農地以外の土地利用としては、既存道路沿いに駐車場や資材置場等がある。

(ホ) 地勢

本地区は、地区西側から地区東側に向けての農地部分の標高は約 13 m～約 11 m で緩やかな傾斜をもつ概ね平坦な地勢である。

(ヘ) 用排水

地区内の水系は全て大内川の流域である。

地区内の水路は、地区内を西から東に横断する農業用水路が 2 本あり、いずれも大内排水路に流出している。農業用ポンプを利用している農地もある。

(ト) 供給処理施設

町道市田・佐山線及び町道場内 40 号線、町道場内 41 号線には久御山町の上水管と京都府営水の送水管が埋設されている。また、町道市田・佐山線及び町道場内 40 号線に污水管が埋設されている。

(チ) 学校等公益施設

地区内には教育施設等の公益施設は無い。

(リ) 地価(地区内の平均)の現況

本地区の平均単価は、64,400 円/m²程度であると推測される。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区では、京滋バイパスや第二京阪道路などの広域幹線道路に連絡しやすい道路整備と合わせた交通の広域利便性を十分に活用できるように計画する。また、地区内を南北に縦断する都市計画道路の沿道東西両側に大街区を形成するなど、大規模物流施設や既存の工場等企業の事業拡大による土地不足の解消や新規企業の進出を促し、産業の活性化を目指したまちづくりを進める。

(ロ)人口計画

居住系のまちづくりは行わないため、計画人口は0人、人口密度は0人/haとする。

(ハ)公共施設計画

1) 道路計画

地区内を国道24号線に向かって南北に縦断する都市計画道路みなくる1号線、府道八幡宇治線及び第二京阪道路に向かって東西に横断する都市計画道路みなくる2号線を基幹とし、土地利用計画に合わせて区画道路を配置する。基幹となる都市計画道路は歩道を両側に設置し、歩車分離を図るものとする。

基幹となる都市計画道路は幅員14.0m、区画道路は幅員9.5mとして配置する。

本地区の事業化により将来的に立地が見込まれる物流施設や事業所等の主たる動線は都市計画道路みなくる2号線とし、沿道で住宅開発（みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア：(8) その他関連事業参照）が予定される都市計画道路みなくる1号線（国道24号線から本地区の南側までの区間）においては、交通安全の確保及び周辺環境の保護等の観点から、大型車両の通行を抑制する。

2) 公園・緑地計画

本計画では、工場等従事者及び地区住民のレクリエーション、憩いの場として、また災害時における避難場所としての機能を発揮できるよう大内排水路沿い及び調整池外周部に公園を3箇所配置する。公園面積は、土地区画整理法施行規則に基づき地区面積の3%以上を確保するものとする。

3) 用排水及び供給処理施設

・ 用排水施設

雨水排水については、各道路に側溝及び雨水管を敷設し、調整池に集水してから、大内排水路にポンプ排水で放流するものとする。

汚水排水については、各道路に污水管を布設し、地区北側及び南側の公共下水道に接続するものとする。

用水については、地区内の農業用水路は廃止し、新設は行わない。

・ 供給処理施設

公共施設整備に合わせ、工場立地用宅地の利用増進のため、基盤整備として上・下水道、ガスの新設を行う。

(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 (㎡)	割 合 (%)	筆 数	地 積 (㎡)	割 合 (%)	
公 共 用 地	地方公 共団体 所有地	道 路	6,415.92	6.1		12,777.00	12.2	
		公 園	—	—		3,743.00	3.6	
		水 路	2,470.93	2.4		0.00	0.0	
		調 整 池	—	—		3,484.00	3.3	
	計	8,886.85	8.5		20,004.00	19.1		
	合 計	8,886.85	8.5		20,004.00	19.1		
宅 地	民有地	田	0.00	0.0	0			
		畑	86,666.00	82.9	94			
		宅 地	991.29	1.0	1			
		山 林	0.00	0.0	0			
		た め 池	0.00	0.0	0			
		公 衆 用 道 路	0.00	0.0	0			
		雑 種 地	7,969.00	7.6	9			
	計	95,626.29	91.5	104				
	合 計	95,626.29	91.5	104	50,322.18	48.1		
	保 留 地	—	—	—	34,223.77	32.7		
	測 量 増 減	36.81	0.0	—	—	—		
	合 計	104,549.95	100.00	—	104,549.95	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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
95,626.29	95,663.10	84,545.95	50,322.18	11,117.15	45,340.92	11.62	47.40

(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平方 メートル当り 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
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	
6,160,704	12,825,621	6,664,917	151,700	43,934.85	34,223.77	77.90	整理前1平方 メートル当り単価 64,400

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ)都市計画との関係

事 項			年 月 日	備 考
市街化区域			令和6年12月24日	京都府告示 第643号
地域地区	用途地域	工業地域	令和6年12月24日	久御山町告示 第122号
	その他の地域地区	高度地区	令和6年12月24日	久御山町告示 第123号
都市施設	道路	3.5.401 都市計画道路 みなくる1号線 (W=14m)	令和6年12月24日	久御山町告示 第121号
		3.5.402 都市計画道路 みなくる2号線 (W=14m)	令和6年12月24日	久御山町告示 第121号
地区計画	久御山町市田・林・佐古地区		令和6年12月24日	久御山町告示 第125号

(ロ)都市計画以外の公共施設

(道路)

地区内道路は、土地利用及び街区構成等を考慮して区画道路（幅員 9.5m）を整備する。

(公園)

公園は、大内排水路沿いに2箇所、調整池外周部に1箇所を配置する。

(排水路)

排水については、各道路に側溝、雨水管及び污水管を敷設する。

(調整池)

久御山町との治水協議により、調整池を1基設置する。

(防火水槽)

消火栓の他に地区内に防火水槽を適宜設置する。

(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(m ²)			
道路	幹線道路	3・5・401 みなくる1号線	◇	14.0	268	4,187	3.5-7.0-3.5 AS舗装、可変側溝、照明灯	
		3・5・402 みなくる2号線	◇	14.0	367	5,672	3.5-7.0-3.5 AS舗装、可変側溝、照明灯	
		小計			635	9,859		
	区画道路	幅員9.5m		9.5	326	2,918	6.0-3.5 AS舗装、可変側溝	一部地区外を含む
		小計			326	2,918		
	計				961	12,777		
	公園	1号公園	—	—	—	709	整地等	
2号公園		—	—	—	735	整地等		
3号公園		—	—	—	2,299	整地等		
計					3,743			
調整池	調整池	—	—	—	3,484	ポンプ排水	制御盤等用地含む	
	計				3,484			
合計					20,004			

(7) 法第2条2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

本地区に給水するために必要な施設としては、配水管を設ける。

(ロ) 下水道

下水道は、久御山町公共下水道計画との整合を図り整備する。

雨水排水施設は、側溝及び雨水管から調整池に集水されて、大内排水路へ放流する。

汚水排水施設は、汚水管を設置し、下流の汚水本管へ接続する。

(ハ) ガス

本地区にガスを供給するために必要な施設としては、ガス導管を設ける。

(8) その他関連事業

(イ) みなくるタウン整備事業

本地区に隣接した西側街区（約5.2ha）及び東側街区（約6.4ha）をあわせて、みなくるタウン産業立地促進ゾーン第2期整備地区と位置づけられており、並行して土地区画整理事業による産業用地の創出が図られる予定である。

また、本地区の南側街区（約3ha）は、みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリアと位置づけられており、並行して土地区画整理事業による住宅用地の創出が図られる予定である。

(ロ) 都市計画道路(みなくる1号線・2号線)街路事業

本地区における地区外の幹線道路への接続については、久御山町が都市計画道路みなくる1号線、2号線を整備することで第二京阪道路及び府道八幡宇治線へのアクセスを確保するものとする。

(ハ) 久御山町内水排除対策事業

本地区内に設置する1号公園及び2号公園の整備にあわせて、久御山町の内水排除対策事業として雨水貯留管の埋設を行う予定である。

2 設計図

別添「設計図」のとおり（縮尺1/1,000）

第4 事業施行期間

自 令和 年 月 日 （組合設立認可の公告日）
至 令和 14年 3月 31日

第5 資金計画書

1 収入

区 分	金 額 (千 円)	摘 要
国庫補助金又は補助金	1,231,745	町補助金
府 費		
市 町 村 分 担 金		
保 留 地 処 分 金	5,693,979	166,375円/㎡×34,223.77㎡
そ の 他		
計	6,925,724	
公共施設管理者負担金	477,392	幹線道路等の用地費相当分
合 計	7,403,116	

2 支出

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費 (千 円)	摘 要	
公 共 施 設 備	道 路 幹 線 道 路 築 造 費	m	635	—	都市計画道路みなくる1号線・2号線	
		区 画 道 路	m	326	222,124	地区外東側道路整備費含む
	調 整 池 築 造 費	基	1	2,622,692		
	公 園 施 設 費	m ²	3,743	243,543	地区外南側公園整備費含む	
	計			3,088,359		
	移 転	建 物 移 転 費	式	1	550,000	
		計			550,000	
	移 設	電 柱 移 設 費	式	1	15,600	
		計			15,600	
	該 法 2 条 2 項 当 事 業 費	上 水 道	式	1	145,389	消火栓を含む
下 水 道		式	1	946,638		
ガ ス		式	1	110,755		
整 地 費	式	1	1,345,448	準備工、土工、撤去工・防災工、造成施設工等		
工 事 雑 費	式	1	450,927			
文 化 財 調 査 費	式	1	0			
調 査 設 計 費	式	1	450,000			
負 担 金	式	1	0			
工 事 費 計			7,103,116			
借 入 金 利 子	式	1	0			
事 務 費	式	1	300,000			
合 計			7,403,116			

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位:千円)

区 分	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	計	摘要
歳 出	工 事 費	325,582	1,540,010	2,427,910	2,128,682	55,541	59,791	6,537,516
	補 償 費	263,043	302,557	0	0	0	0	565,600
	利 子	0	0	0	0	0	0	0
	事 務 費	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	300,000
	計	638,625	1,892,567	2,477,910	2,178,682	105,541	109,791	7,403,116
歳 入	国 費							0
	府 費							
	町 費	46,076	277,058	432,727	425,884	25,000	25,000	1,231,745
	そ の 他							
	計							
	保留地処分金		1,138,795	1,138,795	3,416,389			5,693,979
	公共施設 管理者負担金	106,000	178,176	141,011	52,205			477,392
	そ の 他							
計	152,076	1,594,029	1,712,533	3,894,478	25,000	25,000	7,403,116	
差引過不足	▲ 486,549	▲ 298,538	▲ 765,377	1,715,796	▲ 80,541	▲ 84,791		
借入金	486,549	785,087	1,550,464	▲ 165,332	▲ 84,791	0		

第6 参考図書

- (1) 定款 別紙「定款」のとおり
- (2) 現況図 別添「現況図(イ、ロ、ハ)」のとおり(縮尺1/1,000)
- (3) 市街化予想図 別添「市街化予想図」のとおり(縮尺1/1,000)