

久御山町新市街地（みなくるタウン）

第２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２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	2
(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	3
(イ)	土地利用計画	3
(ロ)	人口計画	3
(ハ)	公共施設計画	3
(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	7
(イ)	都市計画との関係	7
(ロ)	都市計画以外の公共施設	7

(ハ) 公共施設別調書	8
(7) 法第2条第2項に規定する事業の概要	9
(イ) 上水道	9
(ロ) 下水道	9
(ハ) 電気、ガス	9
(8) その他関連事業	
(イ) みなくるタウン整備事業	9
(ロ) 都市計画道路（みなくる1号線・2号線）街路事業	9
(ハ) 久御山町内水排除対策事業	9
2 設計図	9
第4 事業施行期間	10
第5 資金計画書	10
1 収入	10
2 支出	11
3 年度別歳入歳出資金計画表	12
第6 参考図書	12

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2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2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、先行整備地区(第1期整備地区)を挟んで北東側(以下、北街区)と南西側(以下、南街区)の区域に分かれ、北街区は東西約0.4km、南北約0.4km、面積約6.4ha、南街区は東西約0.3km、南北約0.4km、面積約5.2haの区域である。

北街区の北側は府道八幡宇治線に接し、両街区の東側には国道24号線、西側には第二京阪道路が近接して通っている。

(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。

久御山町市田東大門、市田一ノ坪、市田五ノ坪、市田立花、市田新珠城、佐古外屋敷、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、市街化区域への編入を契機として、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とにより新たなものづくり産業の拠点となる産業用地の形成を目的とする。

(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、既存道路沿いに工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。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、工場や資材置場、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(数値の精査)

土地利用の割合は宅地が約 9.3%、公共用地が約 7%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、堤である。なお、京都府の堤は廃川不要であり、国土交通省の堤は、廃川予定である。

(ニ) 道路及び宅地の状況

北街区の北側には東西方向に府道八幡宇治線（幅員約 14 m）、南街区の北側には東西方向に町道市田・佐山線（幅員約 7 m）、西側には南北方向に町道市田・佐山線（幅員約 9.5 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、既存道路沿いに工場や資材置場等がある。

(ホ) 地勢(数値・内容の精査)

北街区の東側の一部に標高約 13.0 m の農地があるが、全体としては標高約 11.0 m 前後の比較的平坦な地形である。

南街区は、標高約 11.0 m 前後の比較的平坦な地形である。

(ヘ) 用排水

地区内の水系は、北街区は巨椋池幹線排水路、南街区は大内川の流域である。

地区内の農業用水は地下水を水源として、農業用水路で供給され、北街区は田井排水路に流出し、南街区は大内排水路に流出している。

(ト) 供給処理施設

地区内の供給処理施設は、北街区の農道に公共下水道、上水道が埋設されている他、南街区に電柱がある。ガスは地区内に整備されていない。

(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、51,500円/㎡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、府道八幡宇治線と町道市田・佐山線を結ぶ都市計画道路の沿道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。そのほか、地区内には自己利用エリアを設けて、既存の産業や農業の保全を図る。

(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

地区内を南北に縦断する都市計画道路(みなくる2号)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。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。また、都市計画道路の配置と合わせて府道八幡宇治線を一部拡幅し、整備する。なお、施行前の堤を区画道路の一部及び府道八幡宇治線へ帰属し、道路用地として整備する。区画道路へ帰属する道路用地は、久御山町が管理する。

北街区には南北方向に歩行者専用道路を配置し、地区外農地へのアクセスの利便性や歩行者のネットワークの形成を図る。

基幹となる都市計画道路(みなくる2号)は幅員14.0m、北街区区画道路1号線は幅員9.5m～22.4m、南街区区画道路2号線は8.0m～9.3mとして配置する。その他、特殊道路(歩行者専用道路1号線)は、現況里道の既設埋設管のルートを確認するため、北街区に幅員4.0m～5.5mとして配置する。なお、歩行者専用道路1号線により分断される北街区東側敷地は、区画道路1号線よりアクセスすることになり、区画道路1号線を府道八幡宇治線まで延伸した場合、交差点の間隔が短くなることから、区画道路1号線に転回広場を配置する。転回広場は、緊急時及び災害時に緊急車両等が転回できる計画とする。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

公園は、工場等従事者及び近隣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に、北街区(1号公園)、南街区(2

号公園）にそれぞれ配置する。南街区の大内排水路沿いに3号公園（緑道）を配置し、水と緑の回廊の創出に寄与するとともに住街区ゾーンとのバッファゾーンとして調和を図る。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、北街区においては田井排水路に、南街区においては大内排水路にポンプ排水で放流するものとする。

洪水調整池については、各街区の公園（1号公園、2号公園）下部に1基確保する。

污水排水については、各街区の道路等に敷設する污水管へ排水する。北街区においては農道に敷設されている既設污水管に接続し、南街区においては町道市田・佐山線の既設污水管に接続するものとする。

用水については、土地利用計画に合わせ、土地改良施設（用排水路・取水ポンプ等）の再配置を行い、地区内外の農地への用水を確保する。

- ・ 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、基盤整備として上水道、ガスを新設する。

(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		摘 要
			地積 (㎡)	割合 (%)	筆数	地積 (㎡)	割合 (%)	
公 共 用 地	国 有 地	堤 (国土交通省)	911.00	0.79	4			施行前の堤は廃川予定 施行後は区画道路へ帰属
		道 路	4,927.26	4.25	17	6,597.99	5.69	施行後の地積は、堤(国土交通省、 京都府)1,101㎡含む
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	水 路	1,746.00	1.51	4	57.70	0.05	
		公 園				7,363.62	6.35	
		堤 (京 都 府)	190.00	0.16	3			施行前の堤は廃川不要 施行後は府道、区画道路へ帰属
		計	7,774.26	6.71	28	14,019.31	12.09	
	合 計		7,774.26	6.71	28	14,019.31	12.09	
宅 地	民 有 地	田	55,049.00	47.48	68	57,376.44	49.49	
		畑	49,735.00	42.90	57			
		宅 地	97.97	0.08	1			
		雑 種 地	2,904.00	2.50	3			
		用 悪 水 路	320.00	0.28	3			
		計	108,105.97	93.24	132			
	合 計		108,105.97	93.24	132	57,376.44	49.49	
保 留 地						44,546.15	38.42	
測 量 増			61.67	0.05				
総 計			115,941.90	100.00	160	115,941.90	100.00	

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したも の) (B)	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 (C)	保留地を除 いた宅地地 積 (D)	公共減歩地 積 (B-C)	公共・保留地 を合算した 減歩地積 (B-D)	公共減歩率 (B-C)/B	公共・保留地 合算減歩率 (B-D)/B
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
108,105.97	108,167.64	101,922.59	57,376.44	6,245.05	50,791.20	5.77	46.96

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) (E)	整理後宅地価 格総額 (予想) (F)=(C*H)	宅地価格総 額の増加額 (G)=(F-E)	整理後1平 方メートル当 り予定価格 (H)	保留地とし て取り得る 最大限地積 (I)=(G/H)	保留地の予 定地積 (J)	割 (J/I)	合 摘 要
千円	千円	千円	千円/m ²	m ²	m ²	%	整理前1m ² 当 り単価
5,570,633	13,249,937	7,679,304	130.0	59,072	44,546.15	75.41	51,500円

(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
	道路	3. 5. 4 0 2 都市計画道路 みなくる 2 号線 (W= 1 4 m)	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、幅員 9. 5 m～22. 4 m、8. 0 m～9. 3 mの区画道路、4. 0～5. 5 mの特殊道路を配置する。道路には、雨水を排除する道路側溝を整備するとともに、舗装はアスファルト等の舗装として整備する。

(公園)

公園は、北街区に 1 箇所、南街区に 2 箇所配置し、地区面積の 3 %以上の面積を確保する。また、整地して植栽等を整備する。

(排水路)

排水については、各道路に雨水管及び污水管を敷設する。

(調整池)

調整池については、地下式の調整池を各街区の 1 号公園、2 号公園下部に 1 基設置する。

(防火水槽)

消火栓の他に防火水槽を南街区に 1 基設置する。

(ハ)公共施設別調書

区分		名 称	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m²)		
道 路	幹線道路	府道八幡宇治線	14.2	115.1	170.07	2.5-8.5-3.2 AS舗装、可変側溝等	幅員は地区外含む
		3・5・402 みなくる2号線	14.0	191.1	3,222.86	3.5-7.0-3.5 AS舗装、可変側溝、照明灯等	
		小計		306.2	3,392.93		
	区画道路	1号線	9.5～ 22.4	48.2	637.04	6.0(～18.9)-3.5 AS舗装、可変側溝等	幅員は転回広場含む
		2号線	8.0～ 9.3	189.3	1,582.86	6.0-2.0(～3.3) AS舗装、可変側溝等	
		小計		237.5	2,219.90		
	特殊道路	歩行者 専用道路1号	4.0～ 5.5	161.7	985.16	AS舗装、可変側溝等	
		小計		161.7	985.16		
	計			705.4	6,597.99		
	公 園	1号	—	—	3,271.36	外柵、整地、植栽、照明等	
2号		—	—	2,749.58	外柵、整地、植栽、照明等		
3号		—	—	1,342.68	AS舗装、側溝等		
計				7,363.62			
水 路	1号		48.7	57.70	Co舗装、側溝等		
	計		48.7	57.70			
合 計				14,019.31			

(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、北街区は田井排水路へ、南街区は大内排水路へ放流する。

汚水排水施設は、地区内に汚水管を設置し、下流の公共下水道へ接続する。

(ハ) 電気、ガス

各供給会社と調整し、本地区に電気、ガスを設ける。

(8) その他関連事業

(イ) みなくるタウン整備事業

久御山町第5次総合計画等における「産業立地促進ゾーン」の農業振興地域内農用地区域外農地エリア（本地区の北街区と南街区に挟まれた街区）については、みなくるタウン産業立地促進ゾーン第1期整備地区と位置づけて、先行して地権者の合意形成に向けた取組等を進められており、本地区と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。

「産業立地促進ゾーン」の上記区域以外を、本地区である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ており、そのため、本地区は、街区が2つに分かれている。

また、第1期整備地区の南側街区（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3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13年 3月31日 (予定)

第5 資金計画書

1 収入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
国庫補助金又は補助金	1,316,700	町補助金
保 留 地 処 分 金	5,791,000	130,000円/㎡×44,546㎡
計	7,107,700	
公共施設管理者負担金	255,300	幹線道路等の用地費相当分
合 計	7,363,000	

2 支出

(単位：千円)

事 項				単位	事業量	事業費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造 費	道 路	幹線道路	m		—	都市計画道路みなくる2号線, 府道八幡宇治線 幹線道路の整備は久御山町事業として別途実施	
		築造費	区画・特殊道路	m	399	132,000		
		水 路 築 造 費		式	1	56,000		
	費	公 園 施 設 費		m ²	7,364	167,000		
		調 整 池 築 造 費		基	2	3,883,000		
		計				4,238,000		
	移 転	建 物 移 転 費		式	1	500,000		
		計				500,000		
	費	移 転	電 柱 移 設 費		式	1	13,000	
			計				13,000	
	項 法 該 第 二 事 業 費 第 二	上 水 道		式	1	49,000	消火栓含む	
		下 水 道		式	1	169,000		
ガ ス		式	1	14,000				
計				232,000				
整 地 費				式	1	900,000	準備工、土工、撤去工・防災工、造成施設工等	
工 事 雑 費				式	1	540,000		
調 査 設 計 費				式	1	570,000		
工 事 費 計				式	1	6,993,000		
損 失 補 償 費				式	1	20,000		
借 入 金 利 子				式	1	50,000		
事 務 費				式	1	300,000		
合 計						7,363,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		令和7年度 (準備組合)	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	合計
歳 出	工 事 費	183,590	149,492	3,756,591	2,483,988	408,897	30,442	7,013,000
	借入金利子		3,500	500	42,500	3,500		50,000
	事 務 費	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	300,000
	計	233,590	202,992	3,807,091	2,576,488	462,397	80,442	7,363,000
歳 入	保 留 地 処 分 金			579,100		5,211,900		5,791,000
	国庫補助金 又は補助金		45,500	775,935	367,155	103,110	25,000	1,316,700
	公共施設管 理者負担金			71,413	170,189	13,698		255,300
	計	0	45,500	1,426,448	537,344	5,328,708	25,000	7,363,000
差引過不足金		▲ 233,590	▲ 157,492	▲ 2,380,643	▲ 2,039,144	△ 4,866,311	▲ 55,442	0
借 入 金		233,590	157,492	2,380,643	2,039,144	▲ 4,866,311	55,442	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）