

南部大阪都市計画事業
津堂・小山土地区画整理事業

事業計画書

令和8年2月5日

藤井寺市津堂・小山土地区画整理組合

南部大阪都市計画事業 津堂・小山土地区画整理事業

事業計画

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	2
(3)設計の方針	3
(4)整理施行前後の地積	5
(5)保留地の予定地積	6
(6)公共施設整備改善の方針	6
(7)土地区画整理法第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	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
1．現況図	12
2．市街化予想図	12

南部大阪都市計画事業 津堂・小山土地区画整理事業

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

南部大阪都市計画事業 津堂・小山土地区画整理事業

２．施行者の名称

藤井寺市津堂・小山土地区画整理組合

第２．施行地区

１．施行地区の位置

本地区は、西名阪自動車道沿いにあり、松原JCTに近接する藤井寺市の北西部、松原市と羽曳野市に接した位置にあり、近鉄南大阪線の藤井寺駅から約1.4km、高鷲駅から約1.2km、それぞれ徒歩で約24分、約21分の位置にある。

更に、地区内、南北方向に都市計画道路八尾富田林線が令和９年３月供用開始予定で事業中であり、交通環境に恵まれた立地環境ポテンシャルの高い地区である。

また、藤井寺市都市計画マスタープランにおいて、幹線道路整備に合わせた複合市街地と位置付け、幹線道路沿道での産業系市街地や駅徒歩圏内となる地区南部では住宅系市街地の形成を図ることを位置付けている。

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

藤井寺市津堂三丁目、津堂四丁目、小山三丁目の各一部

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、西名阪自動車道沿いにあり、松原JCTに近接する藤井寺市の北西部、松原市と

羽曳野市に接した市街化調整区域であり、大半が農地という都市的土地利用がなされていない状況であった。しかし、地区の中央部（地区外）を南北に通過し計画されている都市計画道路八尾富田林線が令和9年3月の供用を目指し事業が再開されたこととなり、高齢化や後継者不足などによる休耕地の資材置き場等への転換による環境の悪化が危惧される状況となった。

また、藤井寺市都市計画マスタープランにおいて、幹線道路整備に合わせた複合市街地と位置付けられ、都市計画道路八尾富田林線の整備に伴い、今後、農地の保全とともに沿道の土地利用を積極的に検討するエリアに位置づけられている。

このような背景の中、土地区画整理事業を実施し、道路、公園、その他の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るとともに、都市計画道路八尾富田林線の整備を活かした持続可能なまちを実現し、周辺の自然環境と調和を図った良好な市街地を形成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

本地区の公共交通網は、鉄道が近鉄南大阪線の藤井寺駅から約1.4km、高鷲駅から約1.2km、それぞれ徒歩で約24分、約21分の位置にあり、また、道路は西名阪自動車道が地区の北側沿いにあり、松原JCTが近接する位置にある。また、地区を南北に縦断する広域幹線道路である都市計画道路八尾富田林線（地区外）が整備中である。

これらの道路網に位置するなど好条件な地区であるが、一部が宅地化されているのみで大半を農地が占めており、農業従事者の高齢化や後継者不足により、都市的土地利用への転換が望まれ、また併せて公共施設の整備改善も必要とされている。

ロ）地区内の人口及びその密度

本地区内には、令和7年6月現在で約6世帯、約15人が居住しており、地区内人口密度は約0.8人/haである。

ハ）土地利用状況

土地利用の現況は、農地約66%、宅地約1%、藤井寺高校約10%、その他約17%、公共用地約6%となっており、農地が大半を占めている。

ニ）道路及び宅地の状況

地区内の道路は、中心部を東西南北に幅員約6mの市道津堂9号線が通っているが、その他の道路は6m未満の狭隘なものである。

宅地の状況は、南東部の市道津堂9号線沿いに住宅が立地し、北部の市道名阪1号

線沿いには小規模な倉庫や福祉施設が立地している。

ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建物は、3階建て以上の建物はなく、特に高度化の傾向はみられない。

ヘ) 地勢

本地区は、東西方向、南北方向ともに標高16～19m、高低差2～3m程度でほぼ平坦な地形である。

ト) 用排水

地区内を縦横に用排水路が流れている。

チ) 上下水・ガス等供給処理施設

地区内の既存宅地へは上水道、電気及びガスが供給されているが、下水管は敷設されておらず、合併浄化槽による污水处理が行われている。

リ) 学校等文教施設

大阪府立藤井寺高等学校のグラウンドが地区内に立地している。

ヌ) 工場の立地状況

工場は立地していない。

ル) 地価の現況

地区内の地価の現況は、平均46,200円/㎡である。

(3) 設計の方針

イ) 土地利用計画

本地区は、用途地域及び地区計画の土地利用方針に基づき、広域幹線道路の都市計画道路八尾富田林線のポテンシャルを活かし、大規模物流施設・商業施設及び医療福祉施設などの施設等の誘致を図るゾーンを計画する。

また、都市拠点である藤井寺駅から約1.4kmの徒歩圏内であり自己利用地を含む住宅を周辺の住宅地と調和させ誘致を図る。

ロ) 人口計画

計画人口は、約157人、人口密度約8.2人/haとする。

ハ) 公共施設計画

a) 道路

道路は、地区外道路である都市計画道路八尾富田林線(幅員25m)に接続するよう、

地区西側から地区中央部を東西に都市計画道路小山松原線（幅員17～20m）が計画されており、これらの都市計画道路を基幹とし、土地利用に合わせて区画道路（幅員4.0～12.5m）及び歩行者専用道路（幅員0.9～4.0m）を適宜配置する。

なお、都市計画道路及び一部の区画道路においては、共同溝により無電柱化の整備を行う。

b) 公園・緑地

公園は、土地区画整理法施行規則（地区面積の3%以上かつ計画人口の一人当たり3㎡以上）の面積を確保する。

c) 用排水路

本地区の排水方式は、分流式とする。雨水排水は、道路側溝からの雨水を集約させるべく幹線水路を適宜敷設し、調整池（地下式）へ流入させ、流域への排水を調整する。汚水排水は、各道路に污水管を敷設し排水する。

用水は、水路（開渠、函渠）を敷設し、既存の流入流出に支障が出ないように計画する。

d) 供給処理施設

地区全域に供給できるよう上水道、ガスの整備を行うものとする。また、電気及び通信については、各事業所と協議し地区全域に供給する。

二) 公益的施設の配置

地区内には大阪府立藤井寺高等学校のグラウンドと市営グラウンドが立地しており、本事業により敷地の整形化を行うものとする。

(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			整 理 前			整 理 後		備 考
			地 積 (㎡)	割 合 (%)	筆 数	地 積 (㎡)	割 合 (%)	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	-	-	-	-	-	
		計	-	-	-	-	-	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	7,459.34	3.90	-	22,946.20	11.98	
		広 場	-	-	-	-	-	
		水 路	4,170.90	2.17	-	2,562.80	1.34	
		公 園	-	-	-	5,967.13	3.12	
		た め 池	-	-	-	-	-	
		計	11,630.24	6.07	-	31,476.13	16.44	
		合 計	11,630.24	6.07	-	31,476.13	16.44	
	宅 地	民 有 地	田	126,140.00	65.88	167	107,672.87	56.24
畑			206.00	0.11	1			
宅 地			2,268.28	1.18	8			
山 林			-	-	-			
原 野			-	-	-			
た め 池			-	-	-			
鉄 道 用 地			-	-	-			
公 衆 用 道 路			169.00	0.09	5			
雑 種 地			4,875.58	2.55	12			
小 計			133,658.86	69.81	193			
公 有 地			府 有 地 (藤 井 寺 高 校)	19,218.00	10.04	1		
		市 有 地 (市 民 グ ラ ウ ン ド)	11,543.00	6.03	3			
		市 有 地 (た め 池 ・ 堤)	15,319.00	8.00	2			
		小 計	46,080.00	24.07	6			
合 計		179,738.86	93.88	199	107,672.87	56.24		
保 留 地			-	-	-	52,319.00	27.32	
測 量 増 減			98.90	0.05	-	-	-	
総 計			191,468.00	100.00	199	191,468.00	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	%	%	%
179,738.86	179,837.76	159,991.87	19,845.89	52,319.00	72,164.89	11.04	29.09	40.13

(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
8,306,494	15,664,405	7,357,911	97,900	75,157	52,319	69.61	46,200

(6) 公共施設整備改善の方針

イ) 都市計画との関係

◎市街化区域の決定	令和7年10月31日	大阪府告示第1406号
◎土地区画整理施行区域の決定	令和7年10月31日	藤井寺市告示第134号
◎用途地域の指定		
第一種住居地域	令和7年10月31日	藤井寺市告示第138号
準工業地域	令和7年10月31日	藤井寺市告示第138号
◎防火地域及び準防火地域		
準防火地域	令和7年10月31日	藤井寺市告示第137号
◎都市計画道路の変更		
小山松原線	平成28年3月31日	藤井寺市告示第142号
(W=17.0m~20.0m)	令和7年10月31日	藤井寺市告示第136号
◎地区計画の決定	令和7年10月31日	藤井寺市告示第135号

ロ) 都市計画以外の公共施設

a) 道路

地区内の土地利用及び地区外道路との接続を考慮して区画道路（幅員4.0～9.5m）を配置する。また、特殊道路として歩行者専用道路（幅員0.9～4.0m）を配置する。

b) 公園・緑地

街区公園は、2箇所配置する。

c) 用排水路及び洪水調整池

既存の流入流出に支障が出ないように、地区内の用排水は水路（開渠、函渠）を敷設し、洪水調整池（地下式）を2箇所配置する。

ハ) 公共施設別調書

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	都市計画道路 小山松原線	○ 17.0 ～20.0	452.0	8,247.57	舗装種別 As L型側溝	整備は別途市事業で 施工	
		都市計画道路 若林小川線	○ 4.6 ～6.0	55.8	553.72	舗装種別 As L型側溝	地区内 幅員 整備は別途市事業で 施工	
		小 計		507.8	8,801.29			
	区画道路	幅員 9.5～12.5m		172.2	1,891.29	舗装種別 As L型側溝		
		幅員 9.5m		516.9	4,994.61	舗装種別 As 自由勾配側溝		
		幅員 7.0m		736.4	4,977.25	舗装種別 As 自由勾配側溝		
		幅員 5.0m		133.7	720.40	舗装種別 As 自由勾配側溝		
		幅員 4.0m		123.1	599.99	舗装種別 As L型側溝		
		幅員 1.8～2.1m		97.0	205.19		地区外既設道路拡幅	
		小 計		1,779.3	13,388.73			
	通路	幅員 4.0m		174.5	722.44	舗装種別 As L型側溝		
		幅員 0.9m		37.2	33.74			
		小 計		211.7	756.18			
	合 計			2,498.8	22,946.20			
	公園・緑地	公園	第1号公園			4,326.98		
			第2号公園			1,640.15		
		合 計				5,967.13		
水路	水路	水 路			2,562.80			
	合 計				2,562.80			
総 計					31,476.13			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

イ) 上水道

各道路に配水管を敷設して、藤井寺市により地区全域に給水を受ける。

ロ) 下水道

雨水汚水ともに排水計画に基づき、分流式で必要な下水道を布設する。雨水排水は、道路側溝からの雨水を集約させるべく幹線水路を適宜敷設し、調整池（地下式）へ流入させ、流域への排水を調整する。汚水排水は、各道路に污水管を敷設し排水する。

ハ) 電気・電話・ガス

土地利用計画における必要供給量、施工方法等について各供給会社と調整し、地区全域に供給する。

2. 設計図

別添 設計図のとおり。

第4. 事業施行期間

自 令和8年2月5日

至 令和14年3月31日

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	道路事業	-	-
	都再区	994,468	国 : 331,489 市 : 662,979
	計	994,468	国 : 331,489 市 : 662,979
公共施設管理者負担金		429,192	
保 留 地 処 分 金		8,878,340	52,319㎡ × 169,700円/㎡
合 計		10,302,000	

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	508	-	整備は別途市事業 で施工
			区 画 道 路	m	1,991	482,501	地中電線化含む
		水 路 築 造 費	水 路	式	1	168,837	
			調 整 池	式	1	2,612,724	
		公 園 緑 地 施 設 費		m ²	5,967	195,051	
		計				3,459,113	
	移 転	建 物 移 転 費		棟		623,087	
		計				623,087	
	移 設	電 柱 移 設 費		式	1	3,500	10万/本×35本
		上 水 、 下 水 、 ガ ス		式	-	-	
		計				3,500	
法 第 2 条 2 項 (上 水 、 下 水 、 ガ ス)				式	1	635,611	
整 地 費				式	1	2,596,382	
埋 蔵 文 化 財 費				式	1	1,508,180	
工 事 雑 費				式	1	359,560	予備費含む
調 査 設 計 費				式	1	748,550	
工 事 費 計						9,933,983	
損 失 補 償 費				式	1	5,517	
事 務 費				式	1	362,500	利子含む
合 計						10,302,000	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		2025年度 令和7年度	2026年度 令和8年度	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	2031年度 令和13年度	合計
歳 出	工事費	74,855	1,844,816	2,717,515	1,904,723	2,650,086	704,561	37,427	9,933,983
	補償費	4,420	1,097						5,517
	事務費	18,125	65,250	65,250	65,250	65,250	65,250	18,125	362,500
	計	97,400	1,911,163	2,782,765	1,969,973	2,715,336	769,811	55,552	10,302,000
歳 入	社交金								
	道路事業								
	都市再生区 画整理事業		300,000	300,000	210,000	184,468			994,468
	市単独費								
	保留地処分金		887,834				7,990,506		8,878,340
	公共施設 管理者負担金				229,192	200,000			429,192
	計		1,187,834	300,000	439,192	384,468	7,990,506		10,302,000
差 引 過 不 足		-97,400	-723,329	-2,482,765	-1,530,781	-2,330,868	7,220,695	-55,552	
借 入 金		97,400	723,329	2,482,765	1,530,781	2,330,868			7,165,143

4. 他事業施行分

(単位：千円)

事 業 名 称	事 業 費	適 用
(都) 小山松原線及び(都) 若林小川線 改良事業	512,849	市事業による

第6. 参考図書

1. 現況図(イ) (ロ)

2. 市街化予想図