

津堂・小山地区における 土地区画整理事業 一括業務代行予定者募集に係る事業提案書【概要版】

1 まちづくり提案 **PIECE to PEACE**

藤井寺市のラスト・ピースに、
ふさわしいまちづくりを
地権者のみなさまと共に進めます。

Last PIECE 藤井寺市の市街化を完成に導く最後のピース
確実な事業推進で都市基盤を整備し、藤井寺市の
利便性を高める都市機能の誘致を目指します。

PEACE Life 地権者のみなさまの平穏で健やかな生活
住宅・医療・福祉施設および商業施設を誘致し、
みなさまが安心・快適に住み続けられるまちをつくります。

PEACE Sign 関係する全ての方の喜び
広域ネットワークを活かした土地活用を通して、
地権者のみなさまをはじめ、藤井寺市、進出企業といった
全ての関係者の“やってよかった”を目指します。



全体イメージパース

3 事業計画

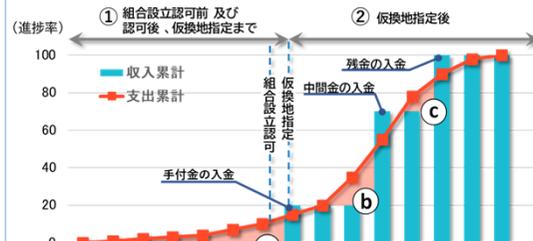
■換地・保留地に関する提案

意向調査の結果を基に、地権者のみなさまの換地位置を定め、今後もヒアリングを重ねて、換地計画を精査していきます。
また、進出企業からの需要が高く、交通利便性が高い、大街区の事業用地を保留地とすることで、保留地処分単価を担保し、地区全体の減歩率を低減します。

■事業資金調達(立替)に関する提案

事業運営に必要な工事施工及び調査設計業務（一部認可前先行実施業務を含む）にかかる費用は当社が立替えるため、金融機関からの借入れは必要ありません。(図3)

- ・組合設立認可前及び仮換地指定までに要する費用(下図 ① 部分)は、保留地代金の一部が 組合に入金されるまで当社が立替えます。
- ・仮換地指定後も、工事施工・調査設計などの業務を当社が一括して担う中で、支払条件を調整し、不足する事業費(下図 ② 部分)を当社が立替えます。



【図3】収支のイメージ

■施工に関する事業計画

- ステップ1(1工区)**
効率的な事業進捗のため、東側と南側エリアから先行して着手します。
- ステップ2(2工区)**
地権者様の移転が終わった段階で、西側エリアの整備を行います。



【図4】施工計画図

2 事業推進体制 取組方針

■事業への取組体制

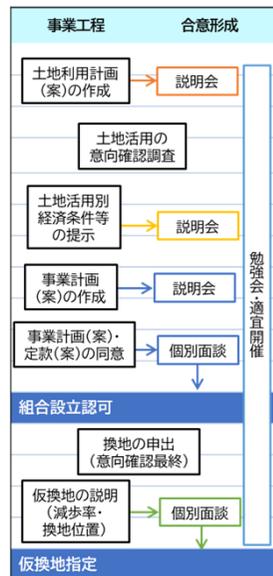
当地区の事業化検討パートナーとして業務に取り組んだメンバーが引き続き業務推進を行います。

■戸田建設の実績・ノウハウに基づいた事業の施行

当社の豊富な土地区画整理事業の実績・ノウハウを基に、支出の削減案を立案し、地権者の負担(減歩率)増加と事業の長期化を最低限に抑えた事業計画の変更を検討しながら事業を進めます。

■合意形成の取組方針

地権者のみなさまが主体となる事業を実現するため、皆様のお話を真摯に伺い、事業の進捗に合わせて、地権者みなさまへの説明会・勉強会の開催、地権者のみなさま一人ひとりの個別面談を実施して、ご意見やご意向の確認を行います。(図1)



【図1】合意形成イメージ

■概略事業工程

| | 2024年度 (令和6年度) | | | 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) | | | |
|------------|----------------|---|---|----------------|----|----|----------------|---|---|----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|----|-----------------|---|-------------|---|
| | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 |
| 全体スケジュール | 7/7 決定者の | | | 7/7 決定者の | | | 7/7 決定者の | | | 7/7 決定者の | | 7/7 決定者の | | 7/7 決定者の | | 7/7 決定者の | | 7/7 決定者の | | 7/7 決定者の | |
| 都市計画 | 都市計画決定 | | | 都市計画決定 | | | 都市計画決定 | | | 都市計画決定 | | 都市計画決定 | | 都市計画決定 | | 都市計画決定 | | 都市計画決定 | | 都市計画決定 | |
| 土地区画整理事業準備 | 業務代行予定者決定 | | | 本同意 | | | 本組合設立 | | | 仮換地指定 | | | | | | | | | | | |
| 認可申請手続き | 認可申請手続き | | | 申請 | | | 認可 | | | | | | | | | | | | | | |
| 測量調査 | 地区別測量 | | | 測量調査 | | | 測量調査 | | | 測量調査 | | 測量調査 | | 測量調査 | | 測量調査 | | 測量調査 | | 測量調査 | |
| 土木設計 | 基本設計・関係機関協議 | | | 実施設計・関係機関協議 | | | 実施設計・関係機関協議 | | | 実施設計・関係機関協議 | | 実施設計・関係機関協議 | | 実施設計・関係機関協議 | | 実施設計・関係機関協議 | | 実施設計・関係機関協議 | | 実施設計・関係機関協議 | |
| 事業計画 | 事業計画作成・協議 | | | 事業計画作成・協議 | | | 事業計画作成・協議 | | | 事業計画作成・協議 | | 事業計画作成・協議 | | 事業計画作成・協議 | | 事業計画作成・協議 | | 事業計画作成・協議 | | 事業計画作成・協議 | |
| 換地設計 | 換地設計 | | | 換地設計 | | | 換地設計 | | | 換地設計 | | 換地設計 | | 換地設計 | | 換地設計 | | 換地設計 | | 換地設計 | |
| 埋蔵文化財調査 | 試掘調査 | | | 試掘調査 | | | 試掘調査 | | | 試掘調査 | | 試掘調査 | | 試掘調査 | | 試掘調査 | | 試掘調査 | | 試掘調査 | |
| 補償調査 | 補償調査 | | | 補償調査 | | | 補償調査 | | | 補償調査 | | 補償調査 | | 補償調査 | | 補償調査 | | 補償調査 | | 補償調査 | |
| 補償移転 | 補償移転 | | | 補償移転 | | | 補償移転 | | | 補償移転 | | 補償移転 | | 補償移転 | | 補償移転 | | 補償移転 | | 補償移転 | |
| 造成工事 | 造成工事 | | | 造成工事 | | | 造成工事 | | | 造成工事 | | 造成工事 | | 造成工事 | | 造成工事 | | 造成工事 | | 造成工事 | |
| 建築工事 | 建築工事 | | | 建築工事 | | | 建築工事 | | | 建築工事 | | 建築工事 | | 建築工事 | | 建築工事 | | 建築工事 | | 建築工事 | |
| 関連 | 都市計画道路 | | | 都市計画道路 | | | 都市計画道路 | | | 都市計画道路 | | 都市計画道路 | | 都市計画道路 | | 都市計画道路 | | 都市計画道路 | | 都市計画道路 | |

【図5】事業工程表

4

土地利用計画 まちづくり

■土地利用計画

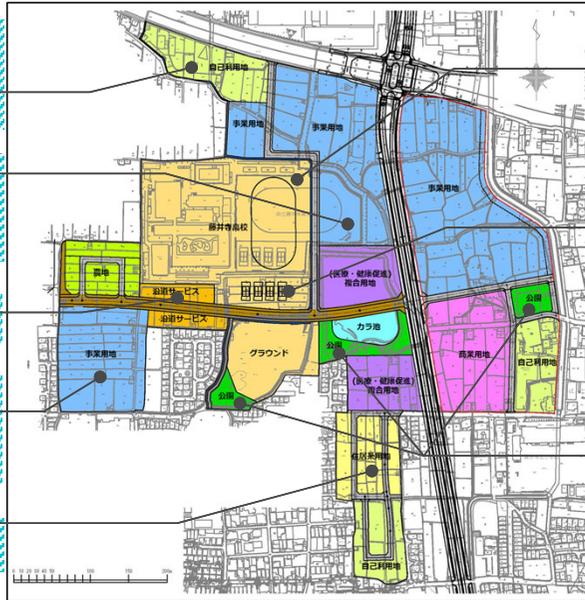
- ・ 企業用地⇒自己利用地
 - ・ 道路線形の変更
- 意向調査を反映**

- ・ 沿道サービス施設⇒事業用地
 - ・ 道路の削除
- 保留地単価上昇
公共減歩率の削減**

- ・ 自己利用地⇒沿道サービス
- 沿道の活用**

- ・ 農地⇒事業用地
 - ・ 道路の削除
- 意向調査を反映
公共減歩率の削減**

- ・ 自己利用地⇒住居系用地
- 計画人口の誘致**



藤井寺高校:
グラウンドの向きを変更し、敷地を校舎に影響が出ない範囲で整形化し、街区を効率的に活用します。

地下調整池:
藤井寺高校のテニスコートおよび事業用地の地下に地下調整池を設け、上部空間を有効活用いたします。

公園計画:
公園は地区内3カ所に配置し、各施設への歩行者動線を確保することで、地区全体の回遊性を高めます。

■建物配置図・各エリアごとのまちづくり



医療・健康促進ゾーン

健やかな暮らしに向けて
本地区の課題である医療機能の不足を補うために、医療・健康促進ゾーンを位置付け、病院や診療所、介護福祉施設等の誘致を検討します。

商業施設ゾーン 沿道サービスゾーン

地域コミュニティを活性化する場として
商業施設ゾーンには、日常生活に根差した生鮮食品店や家庭日用品を取り扱うホームセンター、衣料品店、フィットネスジム等の誘致を目指します。

また、沿道サービスゾーンは近隣施設の利用者をターゲットとした施設(カフェ、コンビニエンスストア等)の誘致を検討します。

戸建てゾーン

子育て世代の新たな住民を受け入れ
計画人口150人を想定した、子育て世帯の住民の誘致を進めます。

農地・農住ゾーン

地権者のみなさまに寄り添った営農環境を提案
営農を希望される方の換地は、日照と周辺環境との調和に配慮して、地区西側・南側に配置します。

自己活用ゾーン

ご自身による土地活用を支援
個人での土地活用を希望される方に対しては、勉強会の実施や個別相談等による対応を通じて、自己活用を希望される方のご不安を解消できるよう努めます。

物流施設ゾーン

地域の広域ネットワークを最大限に活用
本地区の広域交通利便性を最大限に活かす物流施設ゾーンを設定します。

物流施設ゾーンについては、周辺の居住環境や農地へ配慮し、騒音・振動等に対する対策(緩衝地を設ける等)を行います。

安心・安全なまちづくりへの取組

防災協定の締結等により、進出企業と連携しながら災害時の施設開放などを行い、地域全体の防災に備えます。

地域との交流

誘致企業によるイベント開催、地域のみなさまと共に行う清掃活動等を通じて、津堂・小山地区をにぎわいのあるまちに育てます。



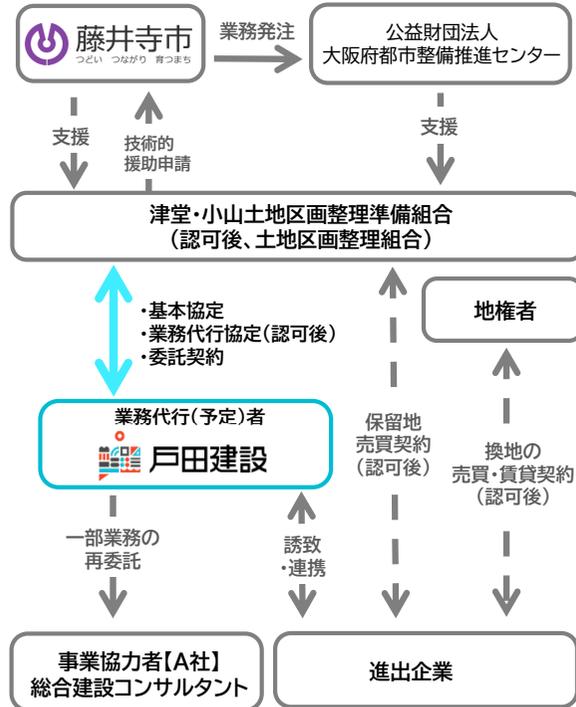
電線類地中化による付加価値創出

都市計画道路を中心に、補助金を活用した電線類地中化(無電柱化)を行います。まちの景観が向上するだけでなく、道路の安全性の確保や災害時の被害を低減することができます。

5

事業推進体制

■事業への取組スキーム



6

確実な事業実現

■進出意向企業

- 【B社】 **物流施設ゾーン**
物流施設の整備を予定しております。
- 【C社】 **物流施設ゾーン**
物流施設の整備を予定しております。
- 【D社】 **医療・健康促進ゾーン**
介護福祉施設の整備を予定しております。
- 【E社】 **戸建てゾーン**
戸建住宅の整備を予定しております。
- 【F社】 **商業施設ゾーン**
商業施設の整備を予定しております。
- 【G社】 **商業施設ゾーン**
商業施設の整備を予定しております。