

彩都東部地区C区域まちづくり協議会
事業化検討パートナーによる説明会

議 事 次 第

日 時：平成30年9月13日（木） 18時30分～

場 所：茨木市立男女共生センターローズWAM 5階（501,502）

<議 題> （冒頭 会長挨拶）

I. 基本計画案等について

1. 意向調査結果の報告
2. 意向調査結果をふまえた基本計画案について
 - 2-①事業概要等について
 - 2-②土地利用計画
3. C区域境界部の造成協力について
4. 準備組合設立を見据えた今後の進め方について
今後の予定（準備組合設立までの流れについて）

II. 個別面談の開催について

1. 個別面談の目的
2. 個別面談の開催概要

III. その他

以 上



【急ぎ資料】 彩都東部地区C区域
事業化検討パートナーによる説明会

平成30年9月13日

＜事業化検討パートナー＞
清水建設株式会社
株式会社日本エスコン
住友商事株式会社

目次

1. 意向調査結果の報告
 2. 意向調査をふまえた基本計画案について
 - 2-① 事業概要等について
 - 2-② 土地利用計画
 3. C区域境界部の造成協力について
 4. 準備組合設立を見据えた今後の進め方について
- 【参考資料】…申出換地について



1. 意向調查結果報告

○全体集計結果（面積）

■個人情報の取り扱いについて。

	地積 (m ²)	比率	件数
同意します。	522,848	100%	34
同意しません。		0%	0
合計	522,848	100%	34
意向調査対象面積	575,101		55
(回収率)	91%		62%

① 現在、所有されている土地についてお尋ねします。

(1) 現在どのようにお使いですか。

項目	地積 (m ²)	比率	件数
イ. 田	19,841	4%	5
ロ. 畑	0	0%	0
ハ. 山林	479,566	88%	25
ニ. 駐車場	11,429	2%	1
ホ. 工場、倉庫	0	0%	0
ヘ. 店舗、事務所	11,429	2%	1
ト. 賃貸住宅	0	0%	0
チ. 自宅	0	0%	0
リ. その他	13,437	2%	5
不明	11,094	2%	1
合計	546,796	100%	38

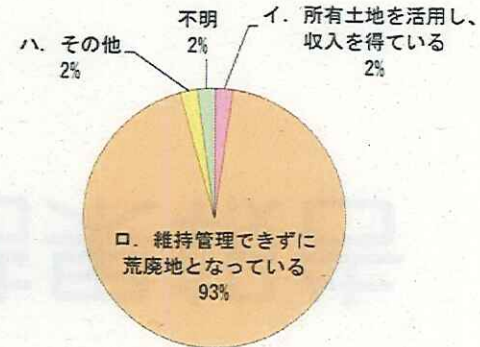
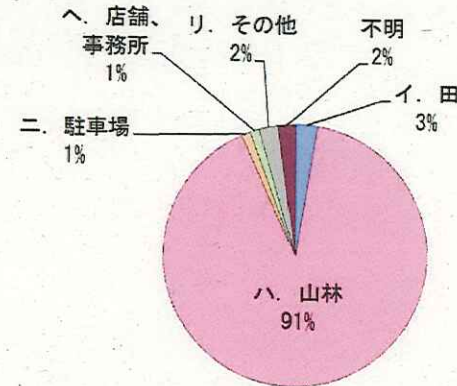
(2) 所有土地の利活用状況についてお伺いします。

項目	地積 (m ²)	比率	件数
イ. 所有土地を活用し、収入を得ている	11,429	2%	1
ロ. 維持管理できずに荒廃地となっている	488,804	93%	27
ハ. その他	11,122	2%	4
不明	11,493	2%	2
合計	522,848	100%	34

② まちづくり事業に関して、皆さまの将来の土地利用方法についてお尋ねします。

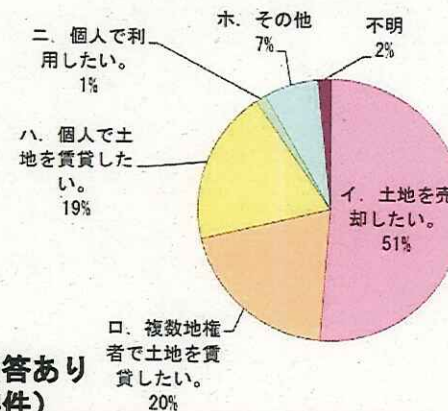
項目	地積 (m ²)	比率	件数
イ. 土地を売却したい。	344,070	51%	15
ロ. 複数地権者で土地を賃貸したい。	135,096	20%	10
ハ. 個人で土地を賃貸したい。	128,422	19%	12
ニ. 個人で利用したい。	8,811	1%	3
ホ. その他	44,409	7%	7
不明	11,094	2%	1
合計	671,902	100%	48

①現在、所有されている土地についてお尋ねします。
(1)現在どのようにお使いですか。



重複回答あり (4件)

② まちづくり事業に関して、皆さまの将来の土地利用方法についてお尋ねします。



重複回答あり (14件)

(注意) 重複回答のある質問については選択項目全てを地積計上しているため、合計面積が合わない結果となります。

(注意) 本資料は現時点における集計結果であり、今後の意向確認により変動する可能性があります。

■現時点における意向調査結果を踏まえた 土地利用要望割合(面積比)

前頁集計結果から、以下のとおり土地利用要望割合を
考察しました。

◎土地利用要望割合

- ⇒①売却要望・・・約51%(③を振り分けた場合：約57%)
- ⇒②賃貸要望・・・約39%(③を振り分けた場合：約43%)
- ⇒③その他等・・・約10%

(注意) 上記数値は、現時点における意向調査結果を反映したものであり、
今後の詳細検討結果により変動する可能性があります。

2-①

事業概要等について

■彩都東部地区C区域

<事業概要>

■事業概要

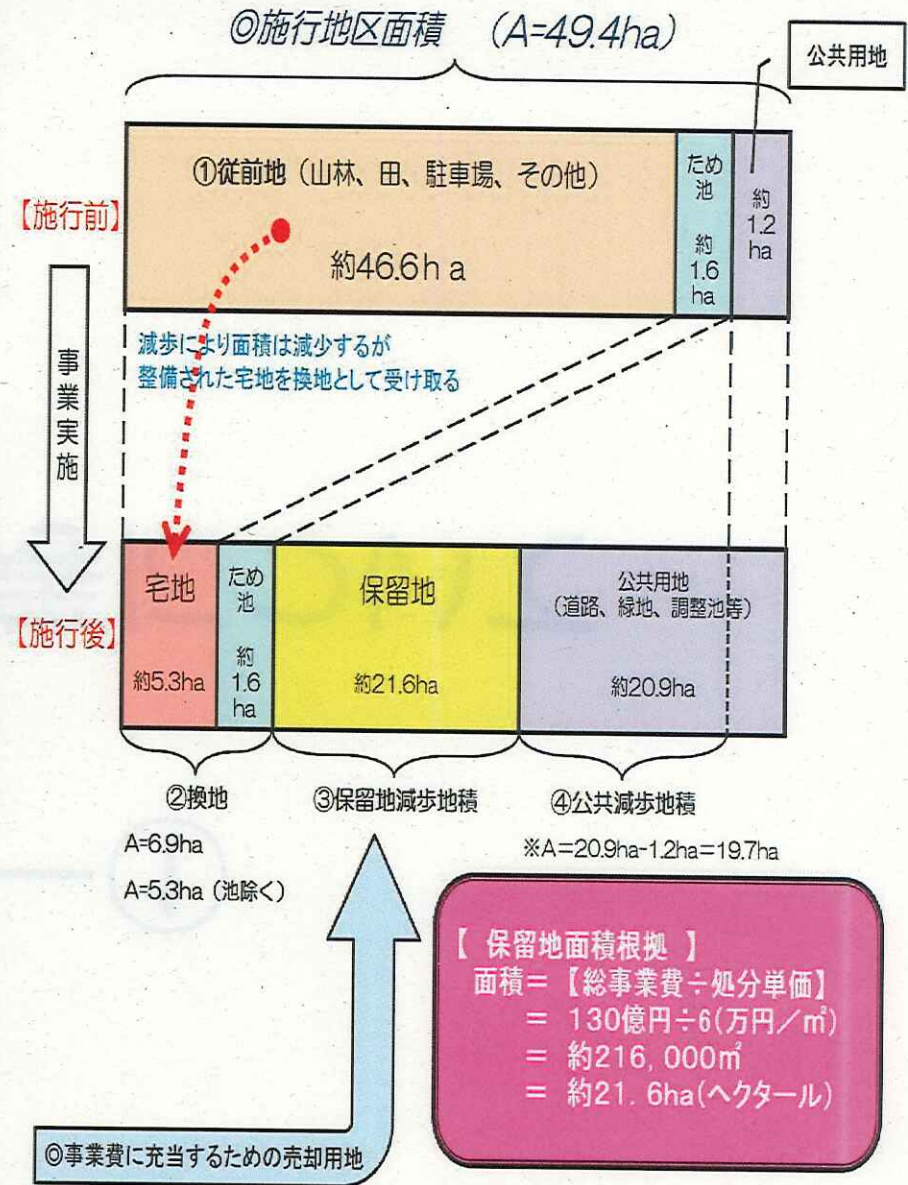
地区名	彩都東部地区C区域
施行地区面積	約49.4ha (約493,600㎡)
事業施行期間	2019年度～2025年度 (組合設立認可～組合解散認可)
減歩率	平均減歩率 = 約89%

■施行前後土地利用面積対照表

区分	施行前		施行後		
	地積	割合	地積	割合	
公共用地	1.2ha	2.4%	20.9ha	42.3%	
宅地	宅地	46.6ha	94.3%	5.3ha	10.7%
	ため池	1.6ha	3.3%	1.6ha	3.3%
	小計	48.2ha	97.6%	6.9ha	14.0%
保留地	-	-	21.6ha	43.7%	
合計	49.4ha	100%	49.4ha	100%	

■資金計画

A. 支出	金額	備考
a. 工事費	約 113億円	公共施設整備費、 宅地整地費、 インフラ整備、 一部区域外整備含む ※諸事務費、金利含む
b. 事務費等	約 17億円	
合計	約 130億円	
B. 収入		
保留地処分金	約 130億円	保留地面積×6万円/㎡



(注意) 本資料は、現時点における計画(案)であり今後の詳細検討において変動する可能性があります。

2-②

土地利用計画

区分	面積(㎡)	割合(%)
第一種市街地	18,700	100%
第二種市街地	28,200	25.1%
第一種住宅地	1,000	1.1%
第二種住宅地	8,000	0.7%
第一種緑地	31,000	27.1%
第二種緑地	10,000	8.7%
第一種農用地	4,000	3.5%
第二種農用地	15,000	13.2%
第一種森林地	1,200	1.0%
第二種森林地	10,000	8.7%
合計	187,000	170%

土地利用計画図

土地利用計画図



区 分		面積	比率
公 共 用 地	道 路	4.7ha	9.5%
	公園・緑地	12.6ha	25.5%
	調整池・河川	3.6ha	7.3%
小 計		20.9ha	42.3%
宅 地	有効宅地	26.5ha	53.7%
	配 水 池	0.4ha	0.8%
	た め 池	1.6ha	3.2%
小 計		28.5ha	57.7%
合 計		49.4ha	100%

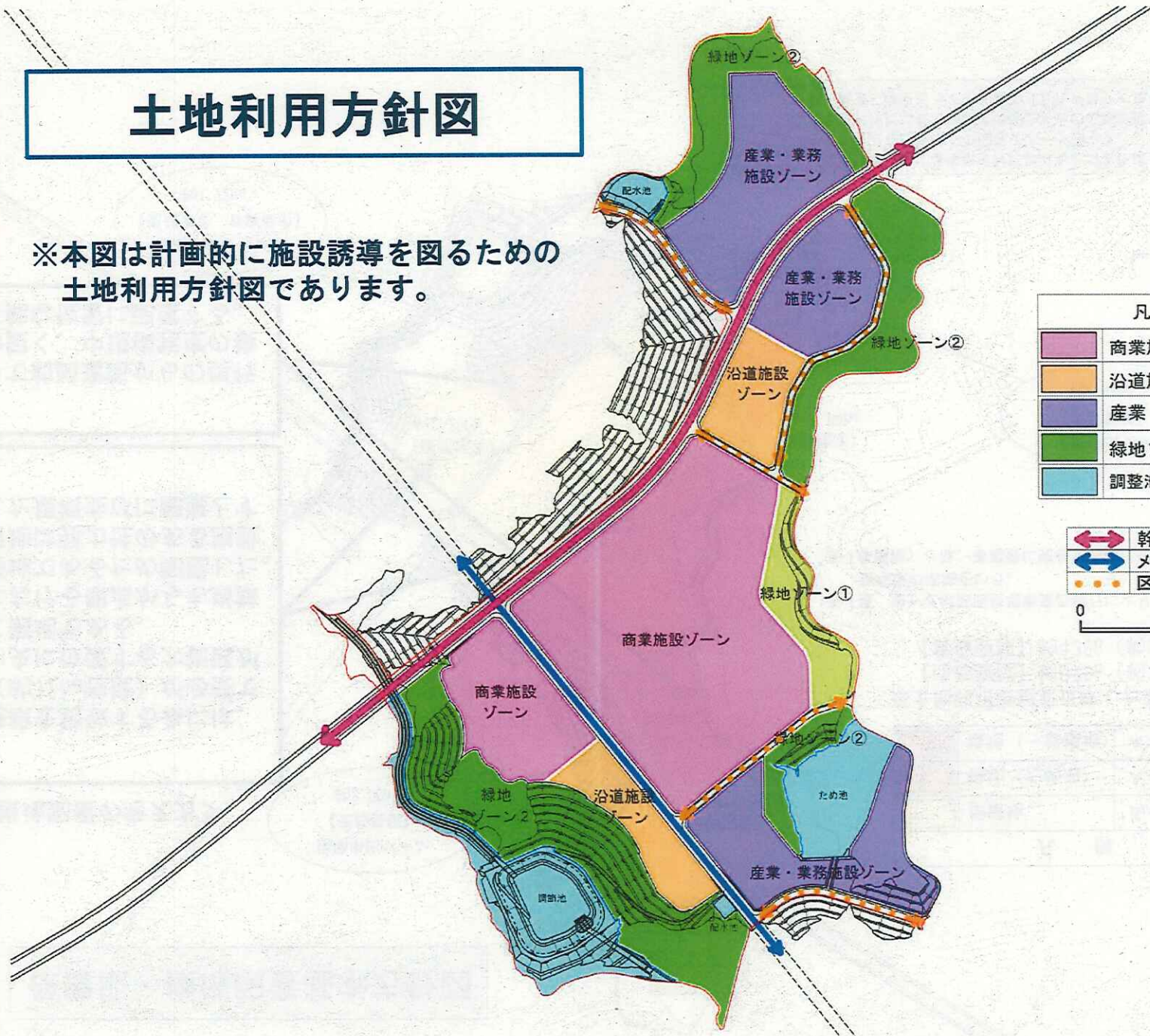
-  幹線道路
-  メイン道路
-  区画道路

0 200m



土地利用方針図

※本図は計画的に施設誘導を図るための土地利用方針図であります。



保留地・換地配置基本方針図

<保留地・換地配置の考え方>

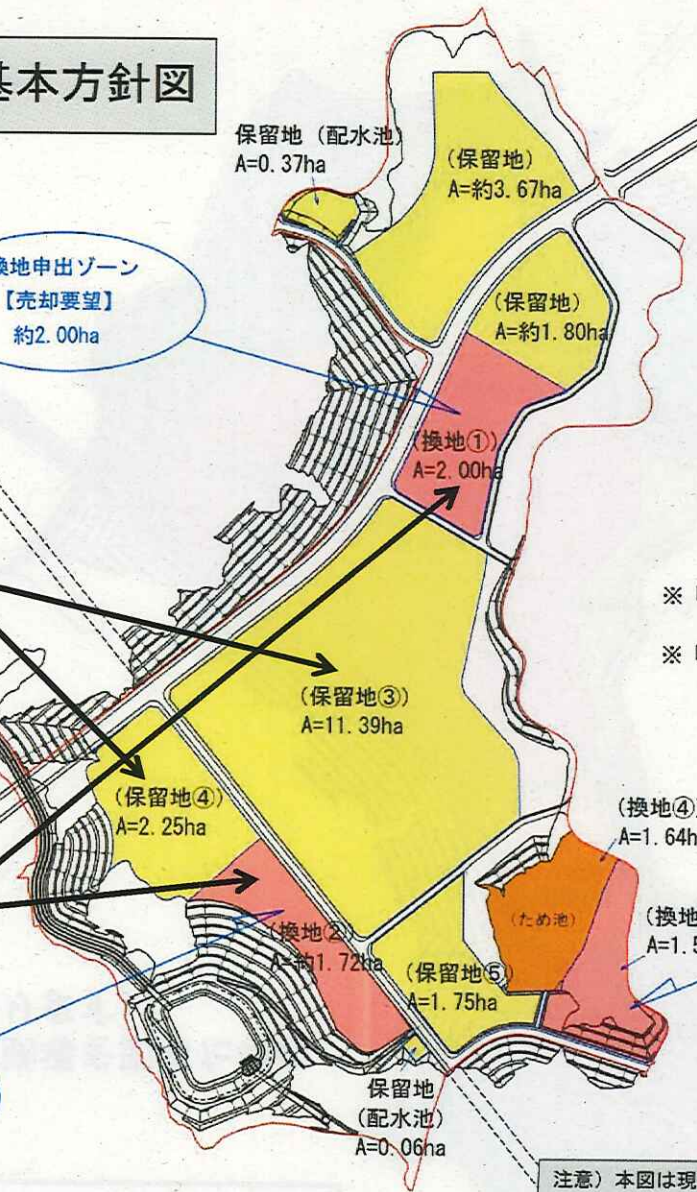
【保留地】
 大規模商業施設を誘致する為には、一団の土地（約12ha程度）が必要であり、区域中央に位置する大街区が保留地として適地である。事業採算性における観点からも当該地が保留地適地であるため配置した。その他の保留地は弾力性のある施設誘致を考慮した規模並びに配置とする。

【換地】
 区域内において前面道路からの奥行距離が比較的短く、中規模程度の換地割込みが可能な位置に配置する。

換地申出ゾーン
 【売却要望】
 約2.00ha

換地申出ゾーン
 【売却要望、賃貸要望】
 約1.72ha

換地申出ゾーン
 【賃貸要望】
 約1.54ha



凡 例		
■	保留地	A = 約21.6ha
■	換地 (ため池)	A = 約 1.6ha
■	換地 (一般換地)	A = 約 5.3ha

※土地利用要望を反映した想定換地面積
 【売却要望】約57% (約3.0ha)
 【賃貸要望】約43% (約2.3ha)

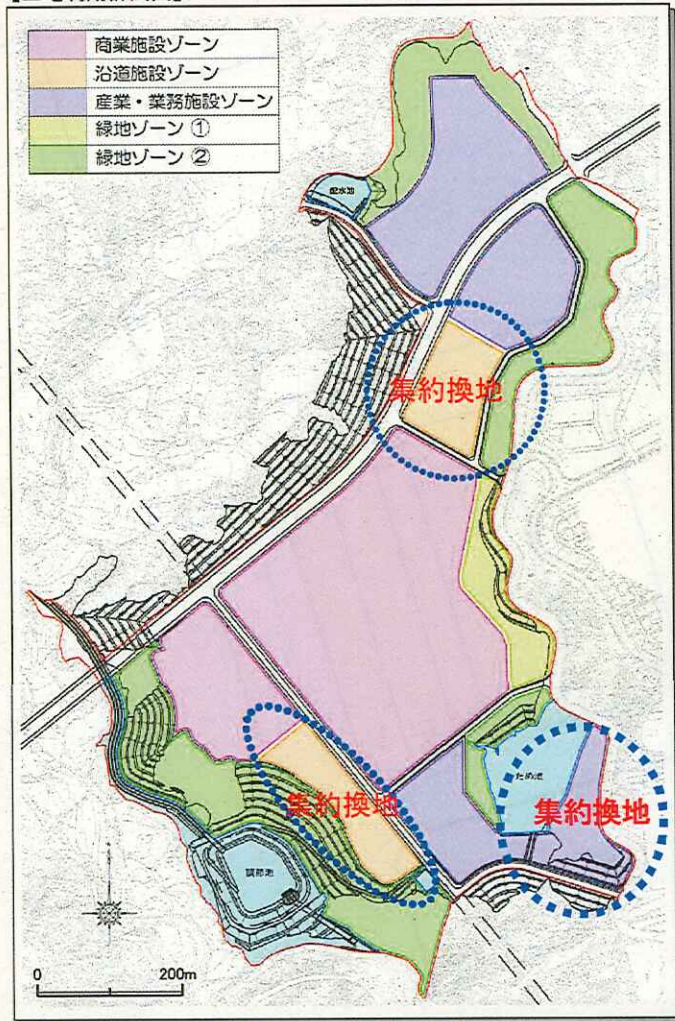
※「換地」とは区画整理事業の施行により地権者様に交付する整理後の宅地をいう。
 ※「保留地」とは、事業費に充当する為に売却処分する宅地をいう。



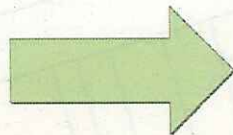
注意) 本図は現時点における事業検討資料にもとづき作成した「保留地」及び「換地」の配置イメージ図です。今後の細部検討結果や地権者の皆さまとの協議調整により変更・見直し等を行っていく為の「たたき台」であります。

◇換地イメージ

【土地利用計画図】



計画的な土地利用実現のために…



地権者の意向を踏まえ、

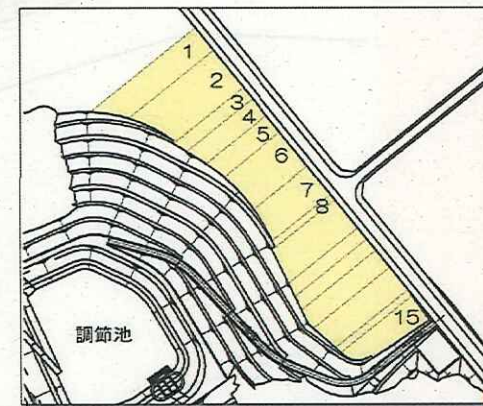
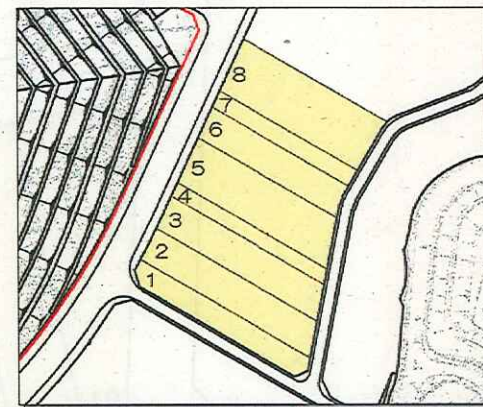
1. 売却
2. 賃貸

の2つに区分して換地計画を行います。

「売却」を要望される方については、主に沿道施設ゾーンに集約換地または保留地の隣接地配置等により利活用を図ります。

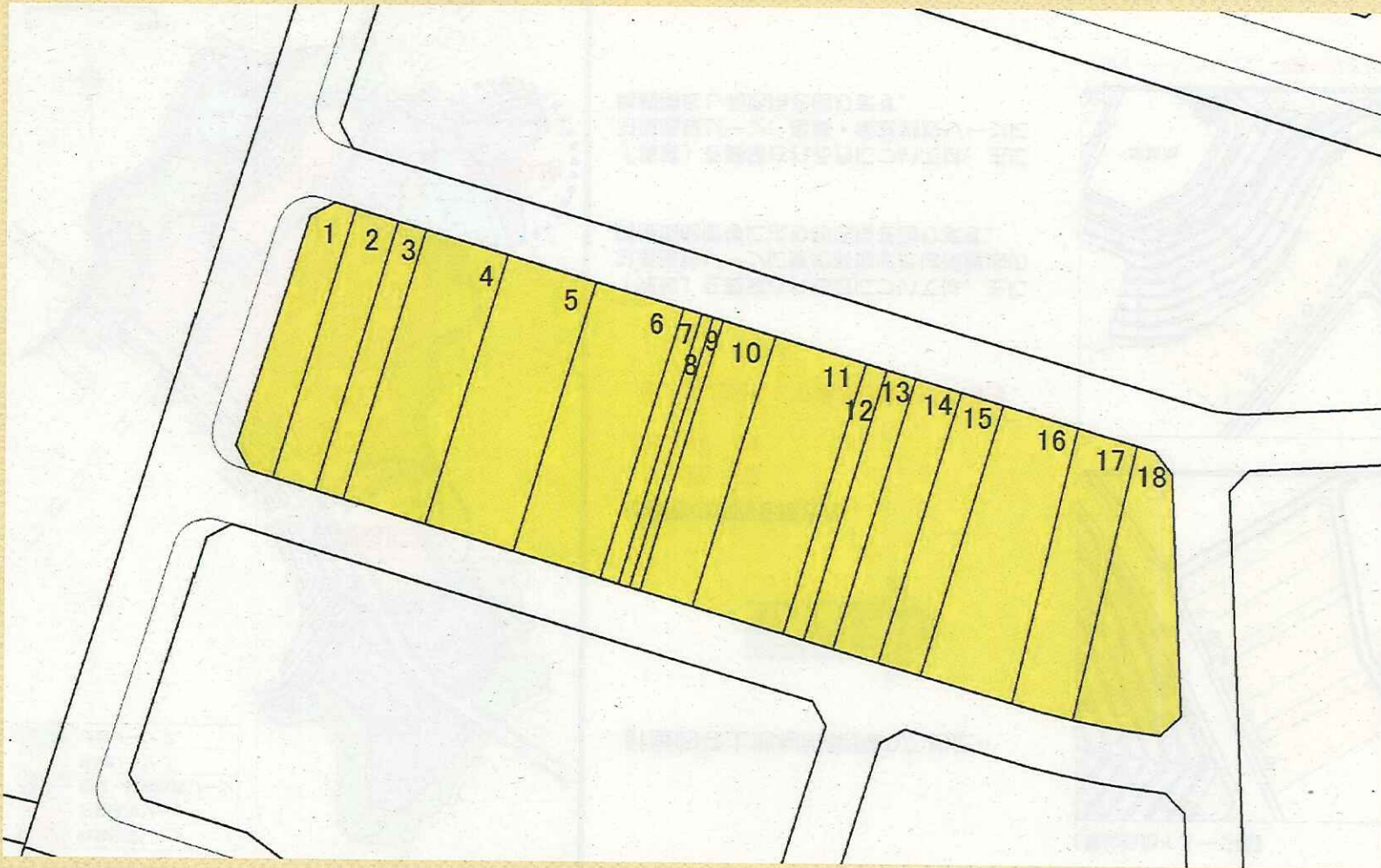
「賃貸」を要望される方については、主に沿道施設ゾーン、産業・業務施設ゾーンに集約換地し利活用を図ります。

【集約換地イメージ図】



※イメージですので、実際の対応とは異なります。

◇賃貸集約、売却集約の換地イメージ

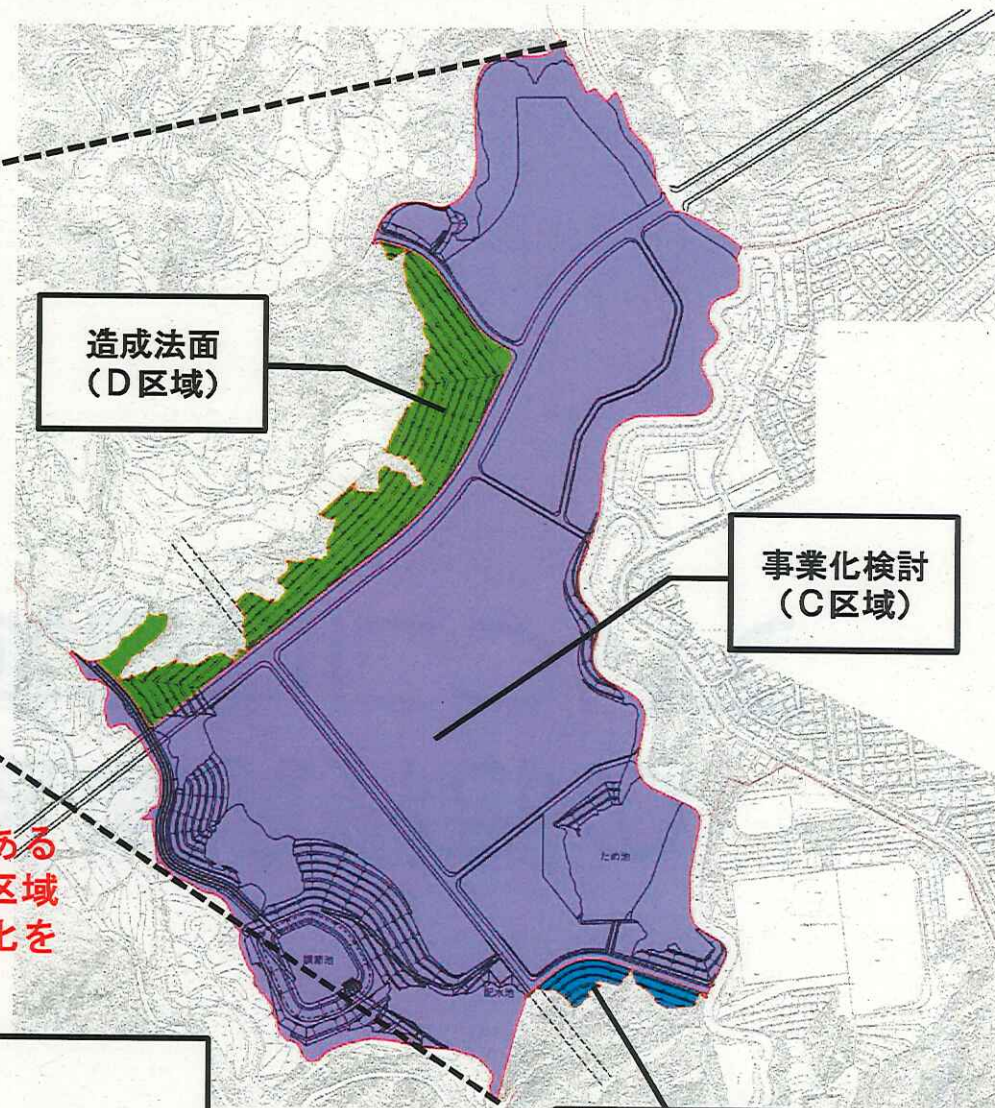
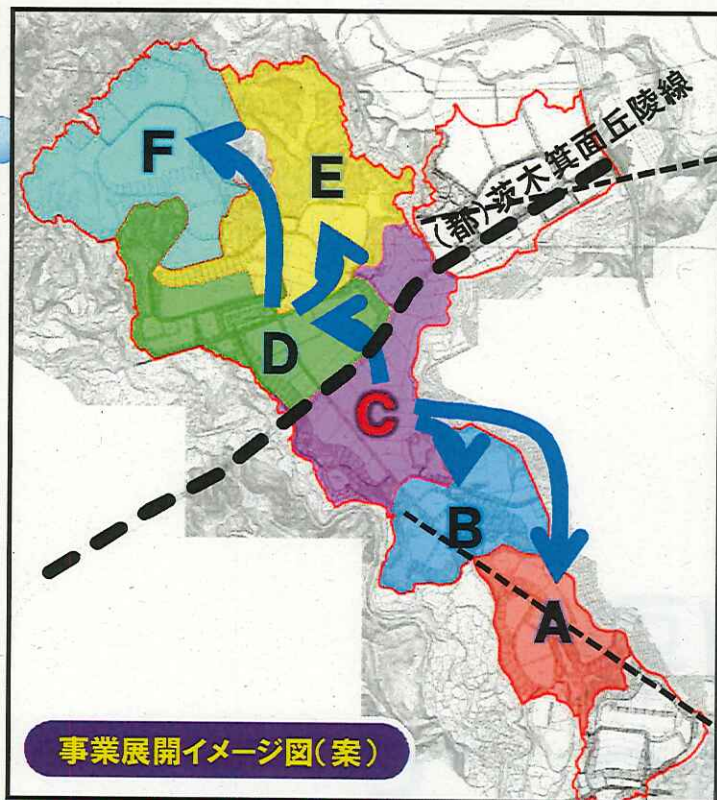


売却および賃貸要望を集約する換地は共同で利用することになるため、個別での利用はできなくなります。

3. C区域境界部の造成協力について

C区域境界部の造成協力計画図

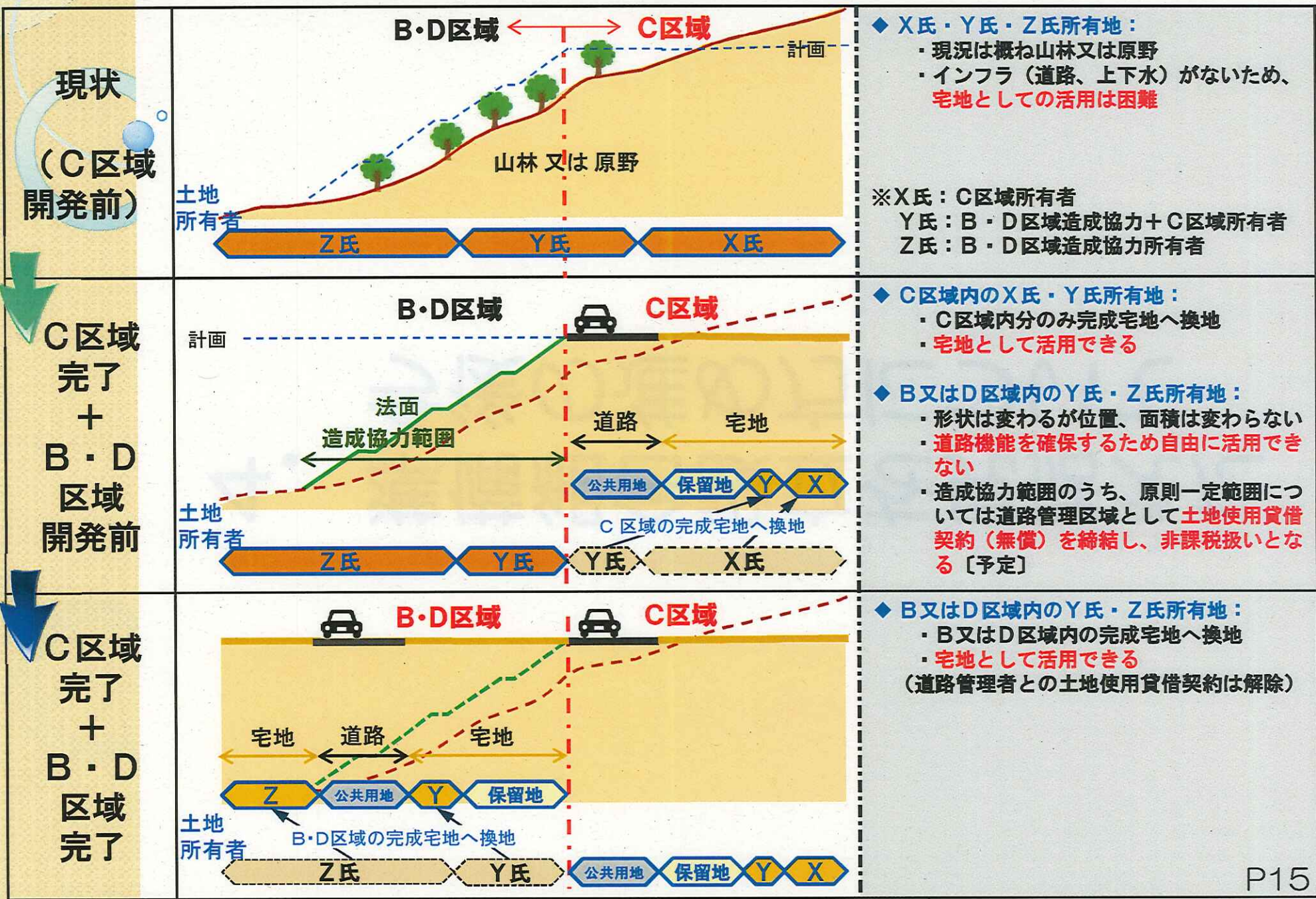
C区域境界部の造成協力範囲



◎彩都東部地区全体の事業展開としては幹線道路である茨木箕面丘陵線を含むC区域を先行整備し、順次区域単位で北側 (D区域) 及び南側 (B区域) の事業化を想定。

※造成協力地について
C区域の区画整理事業区域には含まれないが、道路築造に伴う造成工事の協力範囲として、盛土法面を構築する範囲。

C区域境界部の土地所有者のイメージ





4. 準備組合設立を見据えた 今後の進め方について

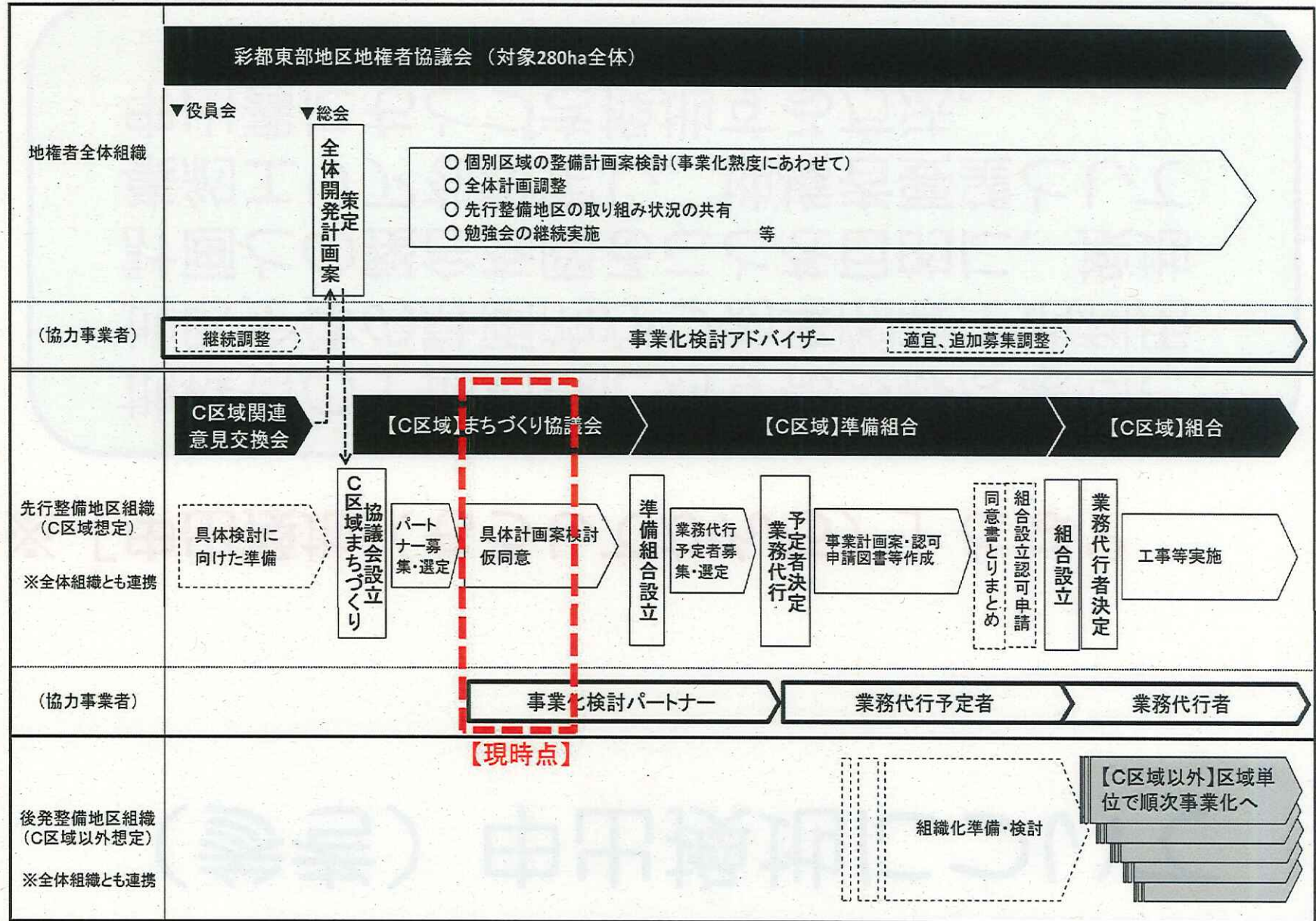
今後の流れ

1. 本日の説明会（9月13日）
 - ↓ ※現時点における基本計画（案）及び事業全体の流れを説明
2. 個別面談（9月26日～10月2日）
 - ↓ ※土地活用や事業に対するご意見を伺い、基本計画（案）への反映、事業化検討の促進
3. 造成協力地権者様への個別訪問（10月3日以降）
 - ↓ ※事業施行における造成協力地権者様との意向調整
4. 基本計画（案）の精査
 - ↓ ※地権者意向の反映、追加検討等実施
5. 全体説明会（12月中旬）
 - ↓ ※個別面談結果を反映した基本計画（案）を提示
6. 仮同意書とりまとめ（12月中旬～2月初旬）
 - ↓ ※準備組合設立意向確認と仮同意の取得
7. 準備組合設立（2月中旬）
 - ※基本計画の決定

◎彩都東部地区C区域に係る準備組合設立までのスケジュール（案）

項目	年月	2018年（平成30年）						2019年（平成31年）				
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
1.地権者意向調査		● 地権者説明会(6/17) ※意向調査										
2.調査結果の集計及び解析			※意向調査の集計及び解析									
3.事業区域・手法・計画検討			※意向調査の結果を反映 基本計画（案）の作成 （事業採算性チェック）									
4.事業化検討結果の提示				▼ 地権者説明会 （9/13） ※意向調査結果報告 基本計画（案）の説明								
5.個別面談（ヒアリング）					（9/26～10/2） ※個別面談を実施し、 土地利用方法や要望等 ヒアリング実施							
6.個別訪問（造成協力地等）												
7.準備組合仮同意取得												
8.準備組合設立												
備考		※彩都東部地区まちづくり協議会（役員会は適宜開催）										

彩都東部地区 今後の事業化検討フロー(案)



(参考) 申出換地について

※「申出換地（もうしでかんち）」とは？

地権者の土地利用に対する多様な意向と地区全体の計画的かつ効率的な土地利用計画との整合を図ることを目的に、換地集約エリアを設定し、地権者要望として申出書にもとづき換地する方法。

彩都東部地区C区域では、事業化検討にあたり、賑わいあふれる商業空間を中心に、産業・業務施設等の誘致など幹線道路沿道に相應しい計画的な土地利用の実現を目指します。

【商業施設ゾーン】

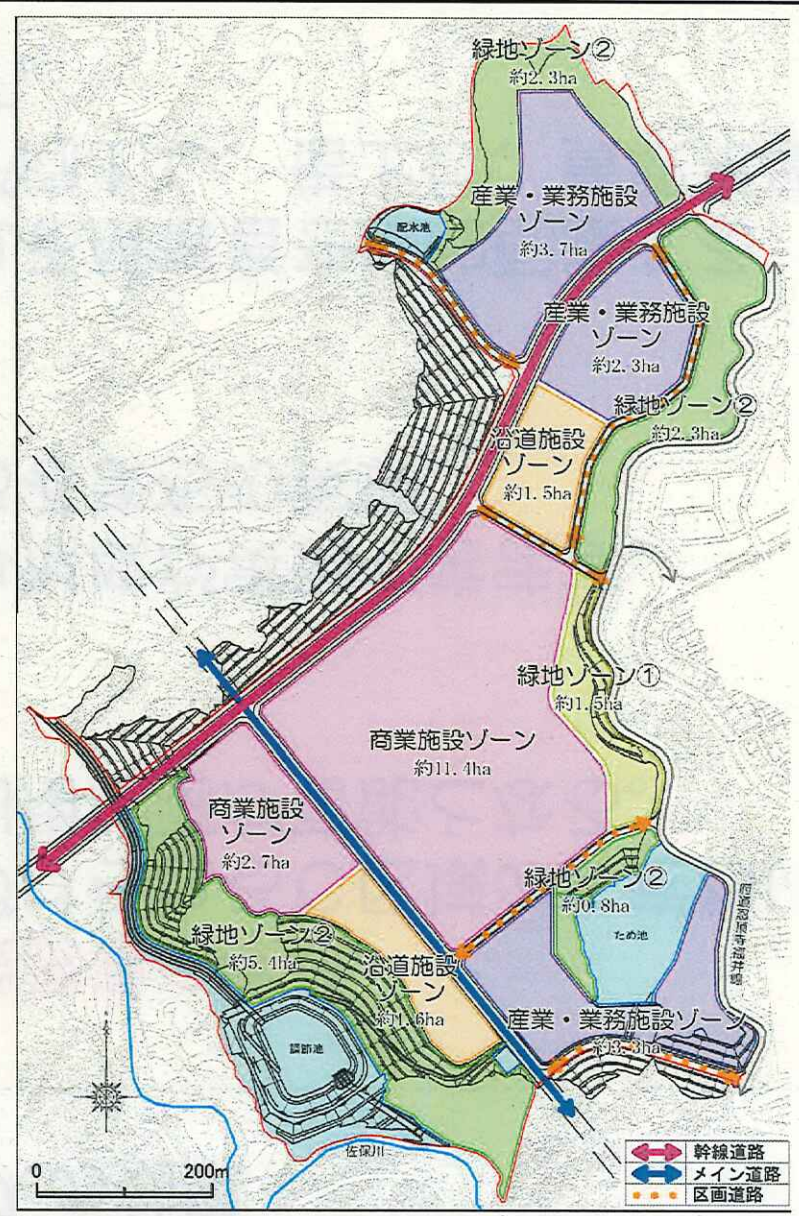
⇒当地区の核となる商業施設用地を区域中央部の幹線道路沿線に配置します。

【沿道施設ゾーン】

⇒中小規模のロードサイド型店舗を誘導する為のゾーン。

【産業・業務施設ゾーン】

⇒新名神茨木千提寺ICから約2.0kmで幹線道路沿線の立地適性を活かした物流や産業・業務施設を誘致するゾーン。



申出換地導入の効果

◇計画的な「土地利用計画」施設誘導の実現

→彩都東部地区の中心に位置づけられるC区域のにぎわい創出において計画的な土地利用計画が可能となる。

◇資産価値の向上

→統一感のある、美しい街並み形成が実現できます。
→グレードの高い付加価値のあるまちの実現。

◇土地利用効率の向上

→土地の売却や賃貸を希望される所有者を集約配置することにより、土地利用効率が向上し、借上げ、買収希望事業者の選択肢が広がります。



終わり