

彩都東部地区 全体開発計画案

平成30年3月

彩都東部地区地権者協議会

4. 区域分割・造成計画

- 現況、道路ネットワーク、上下水道整備などに考慮した造成計画とする
- 造成面積を概ね最大50haに抑え、6つの区域に分割し、各々の区域で業務代行方式による組合土地区画整理事業の事業化を目指す

●造成計画の考え方 【造成計画図(案)参照】

- ・ 環境面や費用対効果等の観点から、一定範囲(ため池、グラウンド、外縁部、椿山周辺等)は概ね現況のまま
- ・ 都市計画道路茨木箕面丘陵線と、丘陵線と府道間を接続する南北道路を中心に、道路ネットワークを形成
- ・ 上水道は、地区外の企業団水を活用し、府道茨木摂津線等の道路を経由して供給
- ・ 下水道(汚水)は、北から南に流すルートの基本とし、地区外の整備済みの既設管に接続
- ・ 下水道(雨水)は、開発エリア(流域)の末端に調節池を整備し、降雨を一時的に貯留(開発前後で河川へのピーク流入量が増えないようにする)

●区域分割の考え方 【区域分割図(案)参照】

50haを超える規模の事業実施は困難
(事業費回収リスクが高まり、業務代行事業者の確保が困難、全国的にも稀)

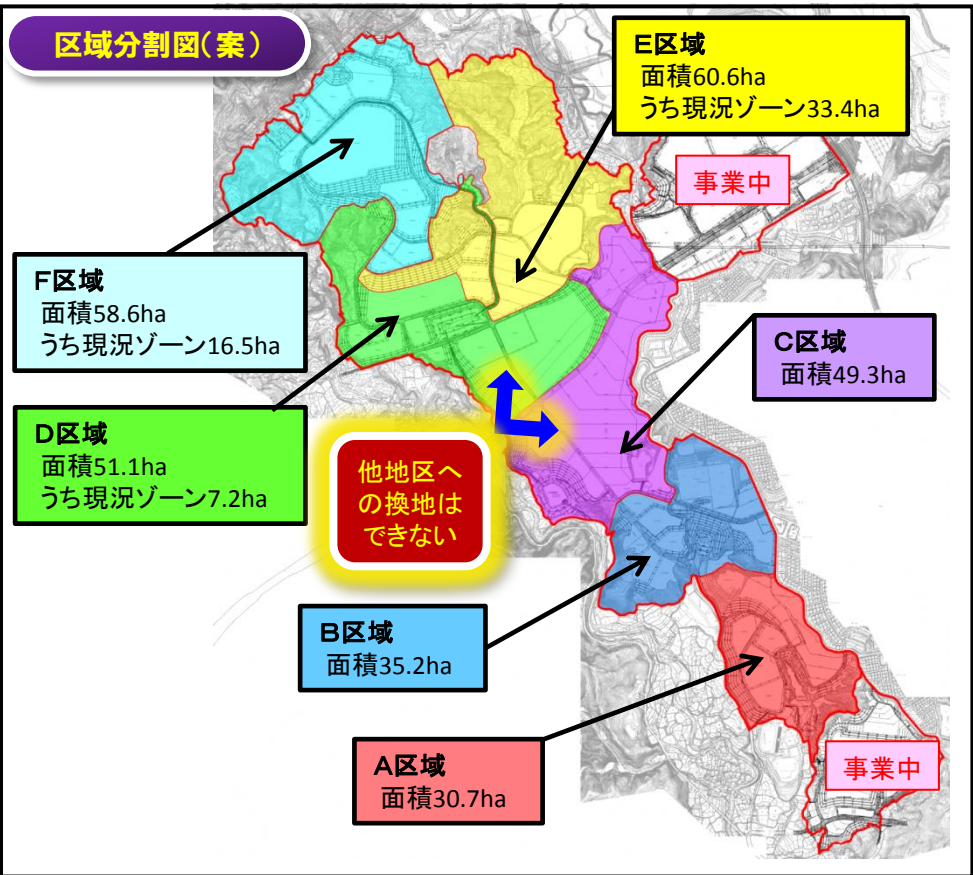
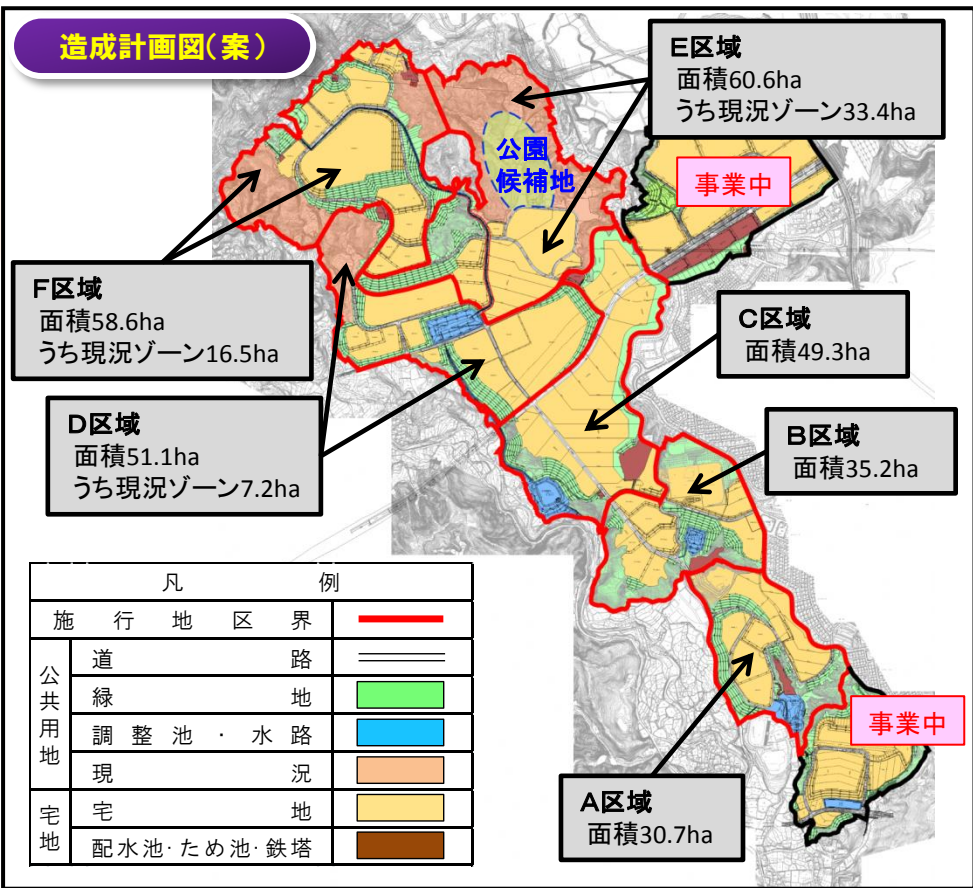
⇒ 造成面積を概ね最大50haに抑え、
6つの区域に分割

※ただし、区域を分割しても、「道路が行き止まりにならないこと」や「区域外への土地の持ち出しを避けること」などに極力考慮した計画とする

【留意事項】

区域毎で事業化されると、

- ①各区域内での換地となる
(他区域への換地は不可となり、同じ区域内の宅地に換地される)
- ②区域単位で事業実施時期が異なる
- ③区域単位で工事費、宅地面積、減歩率等が異なる



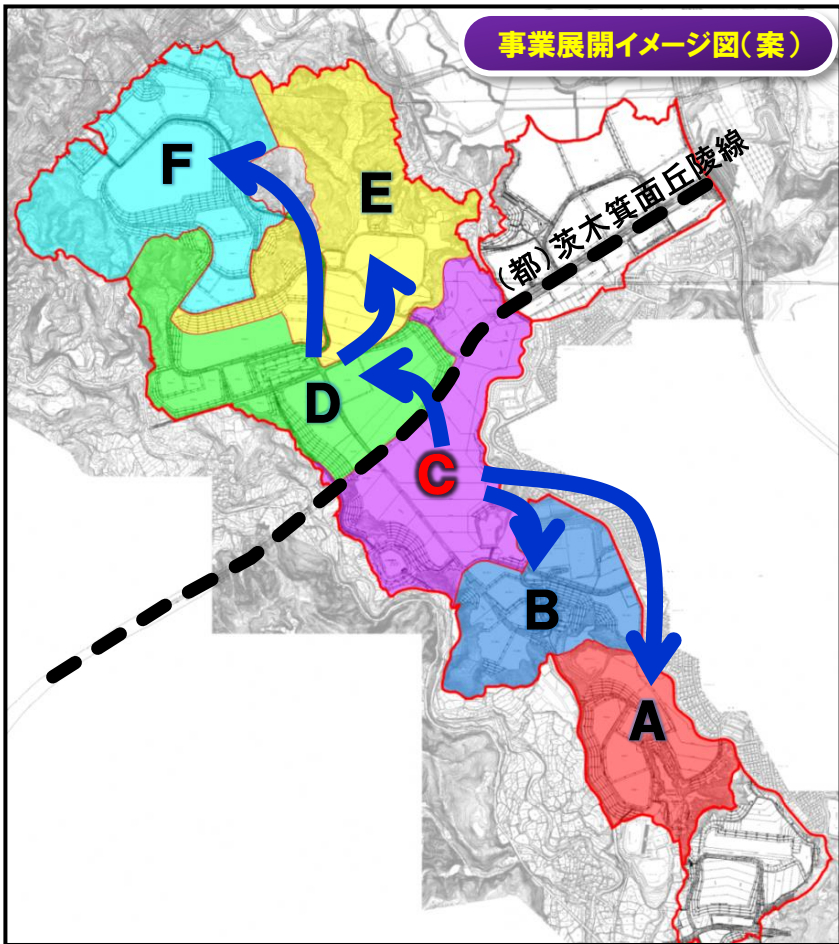
5. 事業展開

- 骨格道路(茨木箕面丘陵線)を含む区域からの整備が、もっとも効率的で、東部全域のポテンシャルアップが期待できることなどから、C区域からの事業化を目指す

●事業展開の考え方 【事業展開イメージ図(案)参照】

- ・ 先行整備する区域は地区外整備(水道、汚水、雨水)を負担することになる
- ・ 特に北エリア(D・E・F区域)を先行整備する場合は負担が大きく、事業成立が困難
- ・ 骨格道路(茨木箕面丘陵線)を含むC区域から整備すれば、骨格道路が早期整備されることで、東部全域のポテンシャルアップが期待でき、全体として総工事費が最小(無駄が少ない)となる見込みで、全域の事業完了が最短となる可能性が高い

⇒ C区域からの事業化を目指す
(C区域から北及び南へ順次事業展開)



■実施時期：平成29年11月～12月
（調査票発送 11月22日、回答締切 12月13日）

■回収率：84%（回答件数170件／対象件数203件）

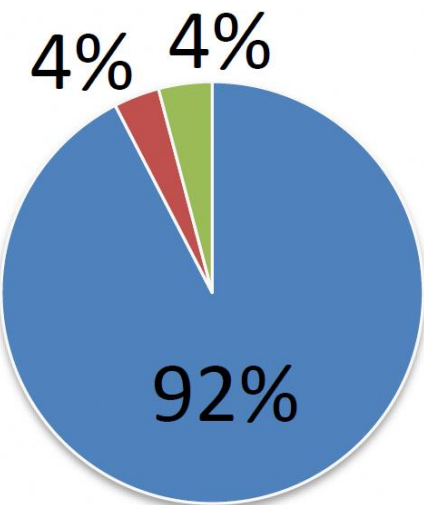
■対象者：彩都東部地区エリア内の地権者
（一部公共用地、送付先不明者等を除く）

〔調査結果概要〕

- Q1「産業・業務施設を中心とする土地利用計画を目指すこと」、Q2「6つの区域に分割し、事業化を目指すこと」、Q3「骨格道路を含むC区域からの事業化が望ましいこと」の3点に関しては、回答者のうちいずれも9割以上の方から賛同がありました。
- 一方で、「減歩率に関しては極力抑えてほしい」との意見が多数あり、早期事業化を望む声のほか、開発や土地活用への不安などの意見がありました。

Q1

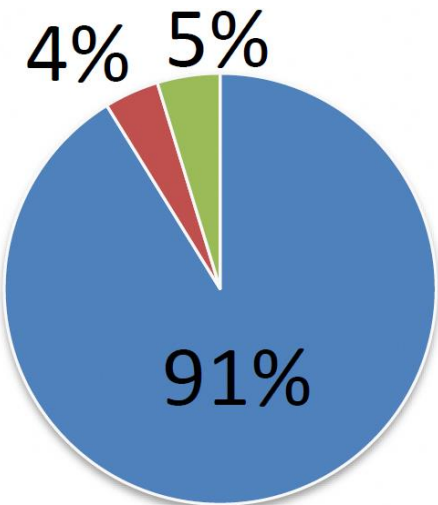
「産業・業務施設を中心とする」



- 1.賛成する
- 2.反対する
- 3.無回答

Q2

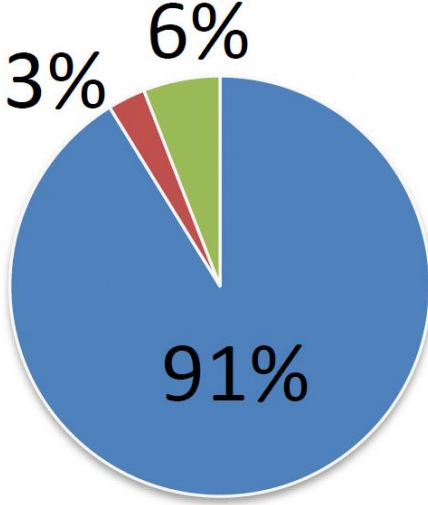
「6つの区域に分割して事業化を目指す」



- 1.賛成する
- 2.反対する
- 3.無回答

Q3

「骨格道路を含むC区域からの事業化が望ましい」



- 1.そのように考えられる
- 2.他の案が考えられる
- 3.無回答

その他個別意見

①土地利用計画について【Q1関連】

- 社会情勢の変化に応じて柔軟に見直すべき
- ロジや倉庫だけでなく多様な用途とすべき

②区域分割について【Q2関連】

- 継続して開発されるか不安
- 勝手な開発への危惧、全体を統率する者が必要
- 区域間の連絡・連携が重要
- 区域間で筆がまたがる場合は、1つの区域にまとめて欲しい

③事業展開について【Q3関連】

- 骨格道路の早期整備により他区域に事業化に弾みをつけてほしい
- 現況を残す箇所への防災上の不安

④Q1～3の反対者の主な意見

- 減歩率が高すぎる
- 開発そのものや、今回の土地利用に反対
- 自然資源が他地域との競争優位性になる

⑤減歩率について

- 減歩率が高いので、補助金導入等により、できる限り抑えてほしい（多数の意見あり）

⑥早期開発への期待について

- 早く開発を進めてほしい（多数の意見あり）

⑦換地及び土地活用について

- 小規模地権者は、素地での土地処分や他者と一体活用などの対応も必要
- 現状で土地活用しており、活用を継続したい

⑧景観等について

- 地域の景観や緑の配慮が必要

⑨その他

- 市街化区域であり、固定資産税が高く困っている
- 行政やURの積極的協力を期待
- 道路と河川整備が重要

〔個別区域の計画概要資料の留意点〕

- ・ 本資料は地権者協議会内議論用に整理したものであり、確定したものでなく、今後の議論や調整で変更されます

〔個別区域の計画概要資料の記載内容〕

※右図参照

彩都東部地区 開発計画案（たたき台） 【●区域】

〔左側の記載内容〕

- ・ 6区域別の事業概要として、区域面積や地権者数、造成計画の考え方、完成後の公共用地と宅地の面積などを整理

〔右側の記載内容〕

- ・ 事業展開として骨格道路（茨木箕面丘陵線）を含むC区域を先行整備する場合の事業フレームを検証
- ・ 当該区域を先行単独整備する場合に、どの程度事業フレームに影響（悪化）するかを参考掲載

〔記載内容における留意点〕

①事業フレーム（平均減歩率等）

- ・ 一定の試算値を仮定（ex.保留地処分単価6万円/㎡）し、平均減歩率を算定すると、どの区域も概ね70～90%
- ・ 上記数値は「平均」減歩率であり、個々の土地を開発前後の評価で算定するため、個々の減歩率は異なる（強弱が生じる）

②市街地等の一般的な区画整理に比べ、平均減歩率が概ね70～90%と高くなる主な理由

- ・ 開発前の公共用地率が低く（数％程度）、開発後の道路・調節池・緑地等の公共用地が多いため、公共減歩率が高い（概ね40～50％）
- ・ 丘陵地開発であるため、土工事や防災工事の費用が多くかかり、それを補う保留地減歩率も高い

⇒平均減歩率を極端に下げるのは困難である

③今後の減歩率緩和方策

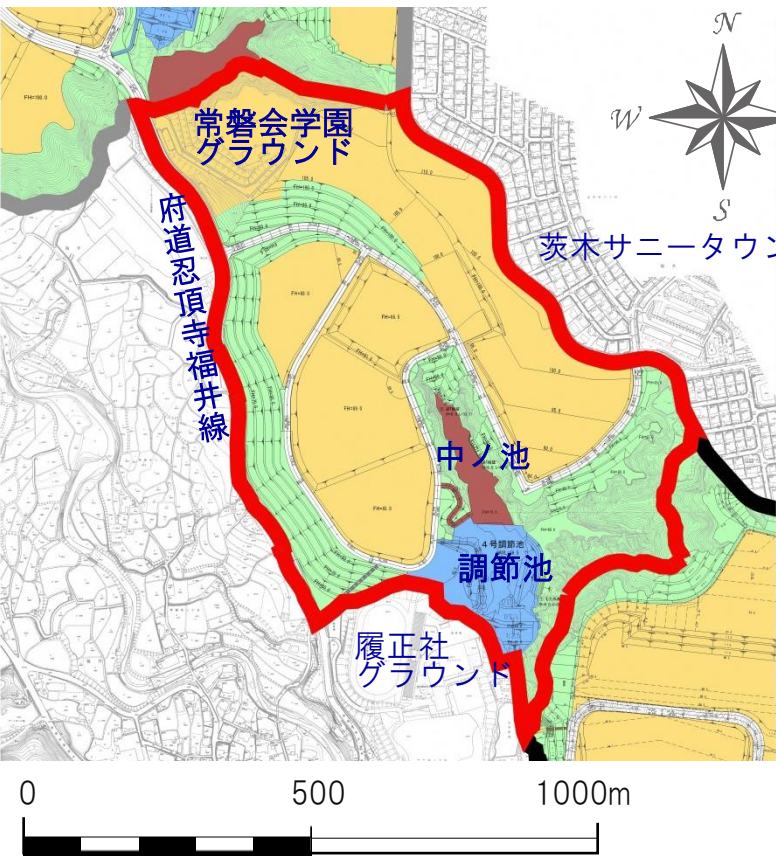
- ・ 工事費抑制、宅地面積増加、保留地処分単価UP、補助金導入などにより減歩率緩和が期待できるが、いずれもすぐに確定できるものでないため、引き続き検討を要する

開発計画概要

- ▼地区面積／約31ha
- ▼土地所有者／計22件（個人：16件、法人：6件）
- ▼土 工 量／約80万m3 （彩都東部地区外への持ち出しなし）
- ▼整備後宅地面積／約16ha（ため池除く、詳細面積は下段参照）

＜造成計画案の主な考え方＞

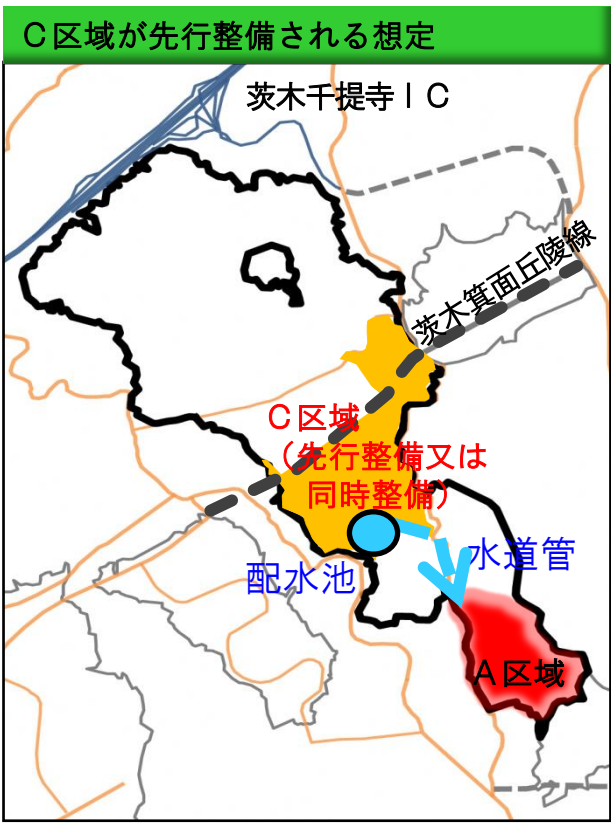
- 〔現況（大きく改変しない箇所）〕
- ・常磐会学園のグラウンド及び周辺は現況のまま
 - ・ため池（中ノ池）はほぼ現況のまま
- 〔道路〕
- ・府道忍頂寺福井線よりサニータウン側へ道路接続（高低差があるため、相当の道路延長が必要）
- 〔供給処理施設〕
- ・雨水は、南端部に調節池を整備し、水路を介し佐保川に放流
 - ・汚水は、府道忍頂寺福井線の既設污水管へ接続
 - ・水道は、彩都東部地区の西側の水源より受水池及び配水池を介して供給



区 分			面積	割合
公 共 用 地	道 路	＝	2.5ha	8%
	緑 地	■	9.9ha	32%
	調節池・水路	■	1.9ha	6%
	小 計		14.3ha	47%
宅 地	宅 地	■	15.8ha	51%
	た め 池	■	0.6ha	2%
	小 計		16.4ha	53%
合 計			30.7ha	100%

事業フレーム試算（C区域先行整備時）

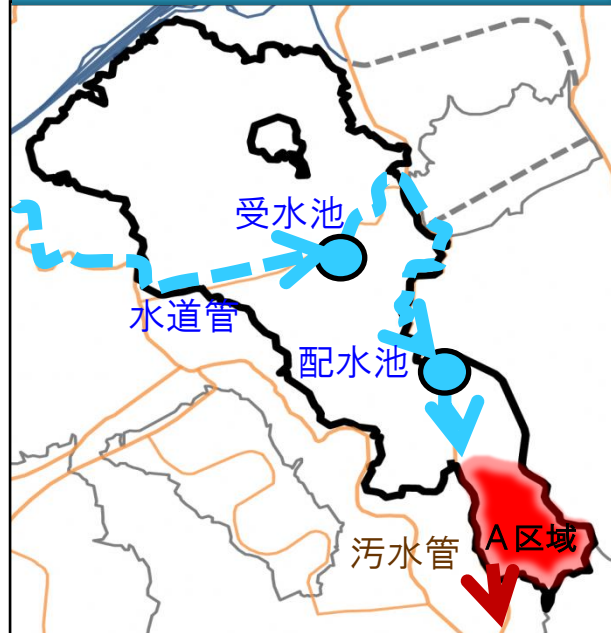
- ※ 事業フレーム試算に用いた想定値
- ・ 工事期間：5年間、事務費：総工事費の10%、建設利子：年2%
 - ・ 保留地処分単価：60,000円/㎡、保留地処分ペース：5.0ha/年（5～6年目）
- ※補助金等を含まず



- ＜事業フレーム試算結果＞
- ・ 総事業費：約50億円
（工事費約40億円、金利・事務費10億円）
 - ・ 平均減歩率：概ね70～80%

- ＜特徴＞
- ・ C区域で整備される道路や上下水道に接続できるため、効率的なインフラ整備が図れる。（水道管の2ルート整備などの無駄が少ない）
 - ・ C区域の事業中にA区域も同時整備できればより効率的
 - ・ 骨格道路（茨木箕面丘陵線）が整備済みあるいは整備されることが確定しており、アクセス性の良さが土地の需要や評価に良い影響を与えることが期待できる

【参考】A区域を先行単独整備する想定



- ＜事業フレーム試算結果＞
- ・ 総事業費：約60億円
（工事費約50億円、金利・事務費10億円）
 - ・ 平均減歩率：概ね80～90%

- ＜特徴＞
- ・ C区域開発後に整備する場合と比べて、区域外事業費（上水道、污水関連）が約13億円程度必要となり、減歩率が悪化する
 - ・ 骨格道路（茨木箕面丘陵線）が未整備でアクセス性が良くないため、土地の需要や評価に悪い影響を与えることが予想される

開発計画概要

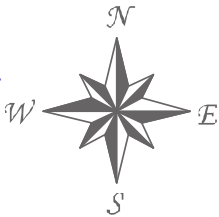
- ▼地区面積／約35ha
- ▼土地所有者／計34件（個人：26件、法人：8件）
- ▼土 工 量／約70万m³（彩都東部地区外への持ち出しなし）
- ▼整備後宅地面積／約20ha（ため池除く、詳細面積は下段参照）

＜造成計画案の主な考え方＞

- 〔現況（大きく改変しない箇所）〕
- ・大阪経済大学のグラウンド及び周辺は現況のまま
 - ・ため池（熊ヶ谷池）はほぼ現況のまま
- 〔道路〕
- ・府道忍頂寺福井線よりサニータウン側へ道路接続
- 〔供給処理施設〕
- ・大阪経済大学内のため池は調節池として整備し、水路を介し佐保川に放流
 - ・汚水は、府道忍頂寺福井線の既設污水管へ接続
 - ・水道は、彩都東部地区の西側の水源より受水池兼配水池を介して供給



ガスガバナ
（大阪瓦斯）
山手台三丁目集会所
山手台公民館
駐車場
（サニー幼稚園）

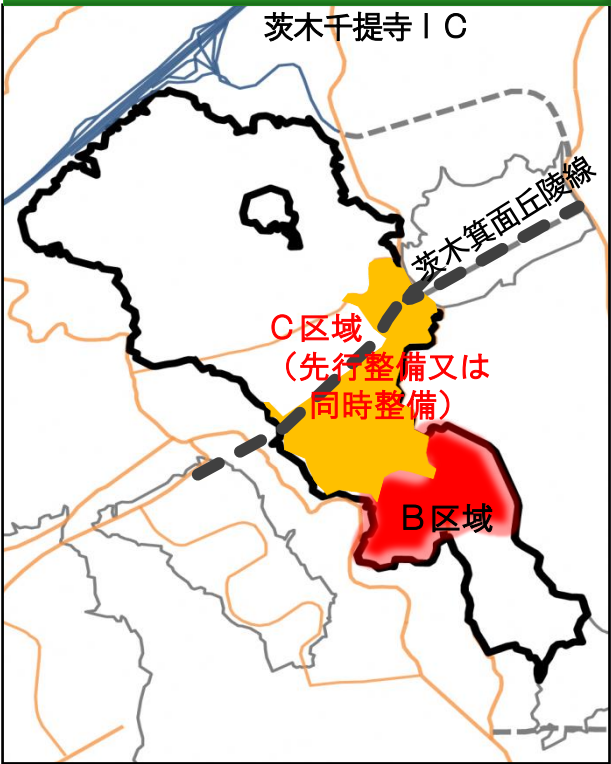


区 分			面積	割合
公 共 用 地	道 路	＝	2.0ha	6%
	緑 地	■	11.7ha	33%
	調節池・水路	■	0.9ha	3%
	小 計		14.6ha	41%
宅 地	宅 地	■	19.8ha	56%
	た め 池	■	0.8ha	2%
	小 計		20.6ha	59%
合 計			35.2ha	100%

事業フレーム試算（C区域先行整備時）

- ※ 事業フレーム試算に用いた想定値
- ・ 工事期間：5年間、事務費：総工事費の10%、建設利子：年2%
 - ・ 保留地処分単価：60,000円/㎡、保留地処分ペース：5.0ha/年（5年目）
- ※補助金等を含まず

C区域が先行整備される想定



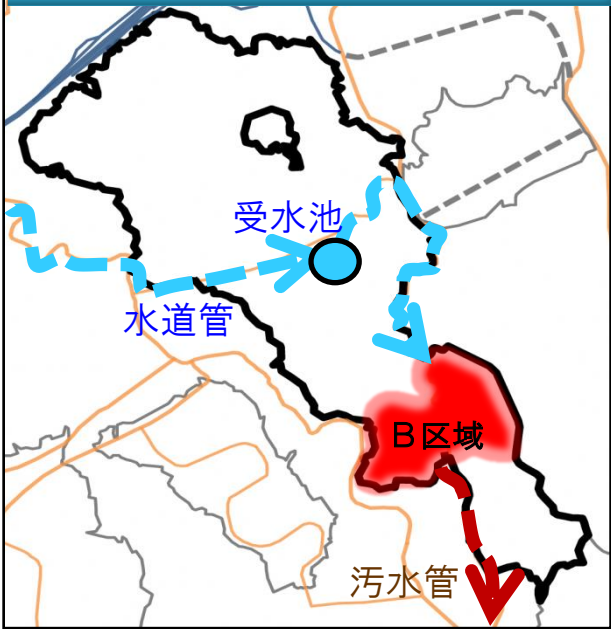
＜事業フレーム試算結果＞

- ・ 総事業費：約30億円
（工事費約20億円、金利・事務費10億円）
- ・ 平均減歩率：概ね70～80%

＜特徴＞

- ・ C区域で整備される道路や上下水道に接続できるため、効率的なインフラ整備が図れる。（水道管の2ルート整備などの無駄が少ない）
- ・ C区域の事業中にB区域も同時整備できればより効率的
- ・ 骨格道路（茨木箕面丘陵線）が整備済みあるいは整備されることが確定しており、アクセス性の良さが土地の需要や評価に良い影響を与えることが期待できる

【参考】B区域を先行単独整備する想定



＜事業フレーム試算結果＞

- ・ 総事業費：約40億円
（工事費約30億円、金利・事務費10億円）
- ・ 平均減歩率：概ね80～90%

＜特徴＞

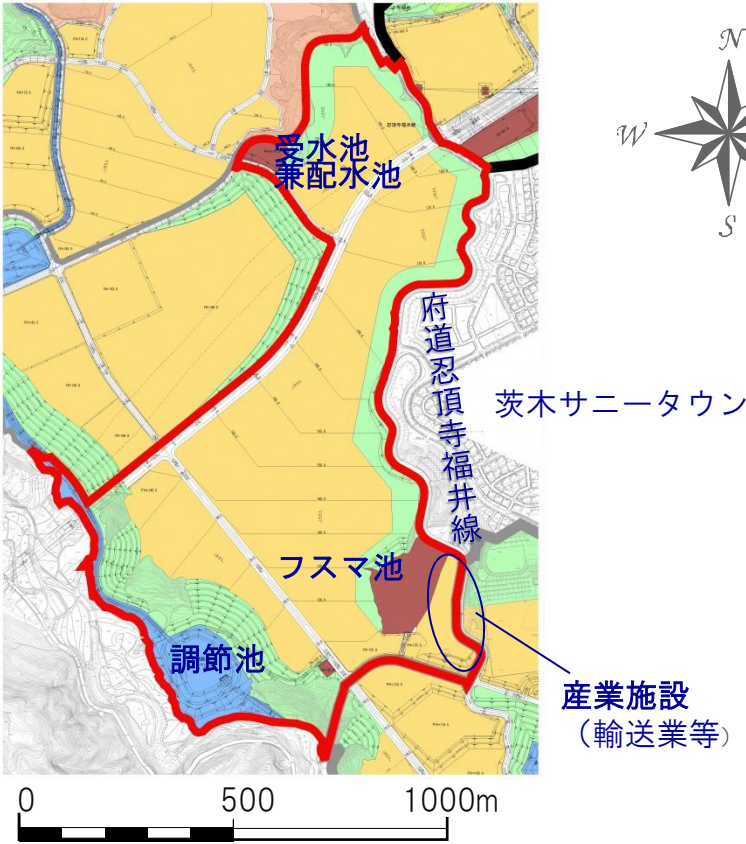
- ・ C区域開発後に整備する場合と比べて、区域外事業費（上水道、污水関連）が約15億円程度必要となり、減歩率が悪化する
- ・ 骨格道路（茨木箕面丘陵線）が未整備でアクセス性が良くないため、土地の需要や評価に悪い影響を与えることが予想される

開発計画概要

- ▼地区面積／約49ha
- ▼土地所有者／計46件（個人：33件、法人：13件）
- ▼土 工 量／約350万m³（彩都東部地区外への持ち出しなし）
- ▼整備後宅地面積／約27ha（配水池・ため池除く、詳細面積は下段参照）

＜造成計画案の主な考え方＞

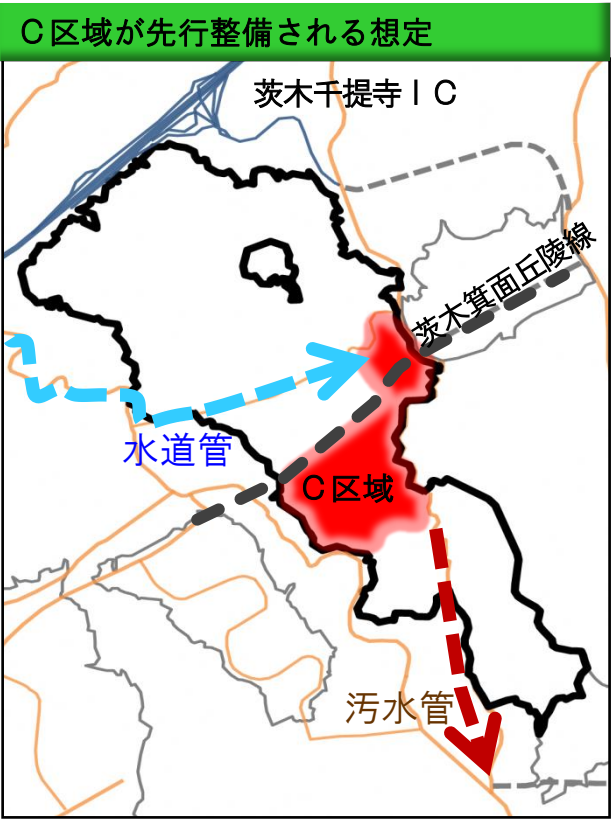
- 〔現況（大きく改変しない箇所）〕
- ・現状のため池（フスマ池）はほぼ現況のまま
- 〔道路〕
- ・骨格道路となる茨木箕面丘陵線を整備（現計画の形状から南側に線形を振る案で関係機関と協議中）
- 〔供給処理施設〕
- ・雨水は、南端部に調節池を整備し、水路を介し佐保川に放流
 - ・汚水は、地区内を北から南へ道路内に污水管を整備し、府道忍頂寺福井線沿いの南側の既設污水管へ接続
 - ・水道は、彩都東部地区の西側の水源より受水池兼配水池を介して供給



区 分			面積	割合
公共用地	道 路	＝	3.9ha	8%
	緑 地		12.2ha	25%
	調節池・水路		3.7ha	8%
	小 計		19.8ha	40%
宅 地	宅 地		27.4ha	56%
	配 水 池		0.4ha	1%
	た め 池		1.7ha	3%
	小 計		29.5ha	60%
合 計			49.3ha	100%

事業フレーム試算（C区域先行整備時）

- ※ 事業フレーム試算に用いた想定値
- ・ 工事期間：7年間、事務費：総工事費の10%、建設利子：年2%
 - ・ 保留地処分単価：60,000円/㎡、保留地処分ペース：5.0ha/年（7～11年目）
- ※補助金等を含まず



- ＜事業フレーム試算結果＞
- ・ 総事業費：約140億円（工事費約120億円、金利・事務費20億円）
 - ・ 平均減歩率：概ね80～90%

- ＜C区域先行整備のメリット＞
- ・ 他区域開発後に行う場合に比べて、区域外事業費（上水道、污水関連）が増工となるが、東部地区全体を見た場合、上下水道のインフラ整備が最も効率的で、全域(6区域)の総工事費は最小
 - ・ C区域が先行され、その後に北側や南側の整備を順次展開する方が、端部から開発するよりも東部地区全体の事業完了が最短となる可能性が高い
 - ・ 骨格道路（茨木箕面丘陵線）が整備済みあるいは整備されることが確定しており、開発区域全体のポテンシャルアップが期待できる

開発計画概要

▼地区面積／約51ha

▼土地所有者／計54件（個人：46件、法人：8件）

▼土 工 量／約340万m3（彩都東部地区外への持ち出しなし）

▼整備後宅地面積／約26ha（配水池除く、詳細面積は下段参照）

＜造成計画案の主な考え方＞

〔現況（大きく改変しない箇所）〕

・北西端部は開発効果が低いことなどから、現況のままを基本とする

〔道路〕

・茨木箕面丘陵線と府道茨木摂津線を主動線とする

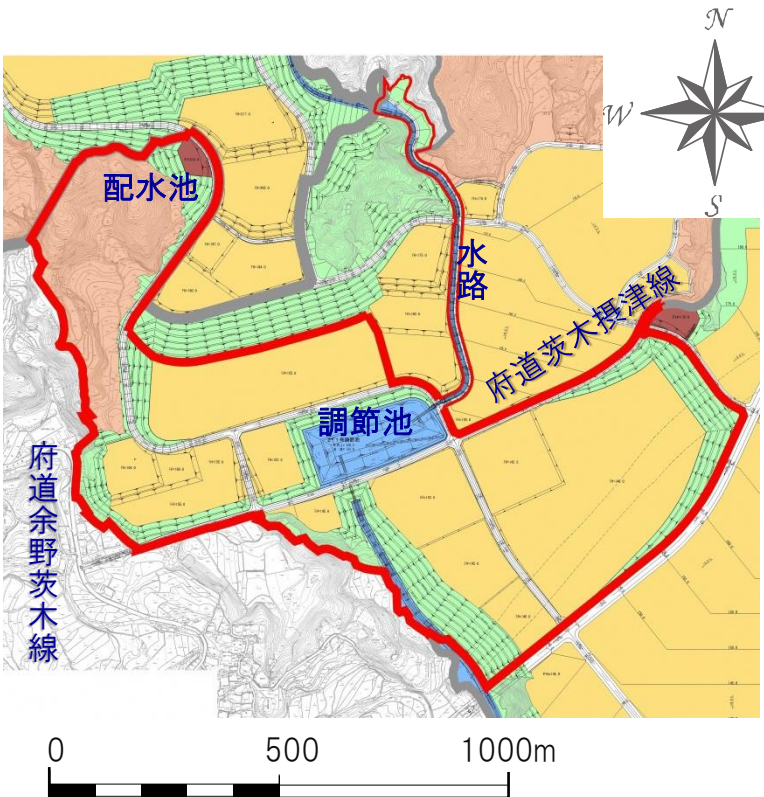
・府道茨木摂津線は縦断勾配及び幅員を見直す

〔供給処理施設〕

・雨水は、中央部に調節池（北側E及びF区域分も含めた規模とする）を整備し、水路を介し、C区域内の調節池に接続した上で、佐保川に放流。また、調節池上流（北側）で、椿山付近まで水路を整備

・汚水は、地区内の南北道路に整備する污水管を介してC区域を経由し、府道忍頂寺福井線の既設污水管へ接続

・水道は、区域内の北端に整備する配水池より供給



区 分			面積	割合
公共用地	道 路	==	3.7ha	7%
	緑 地	■	10.7ha	20%
	調節池・水路	■	3.6ha	7%
	現 況	■	7.2ha	13%
	小 計		25.2ha	47%
宅 地	宅 地	■	25.6ha	51%
	配 水 池	■	0.3ha	2%
	小 計		25.9ha	53%
合 計			51.1ha	100%

事業フレーム試算（C区域先行整備時）

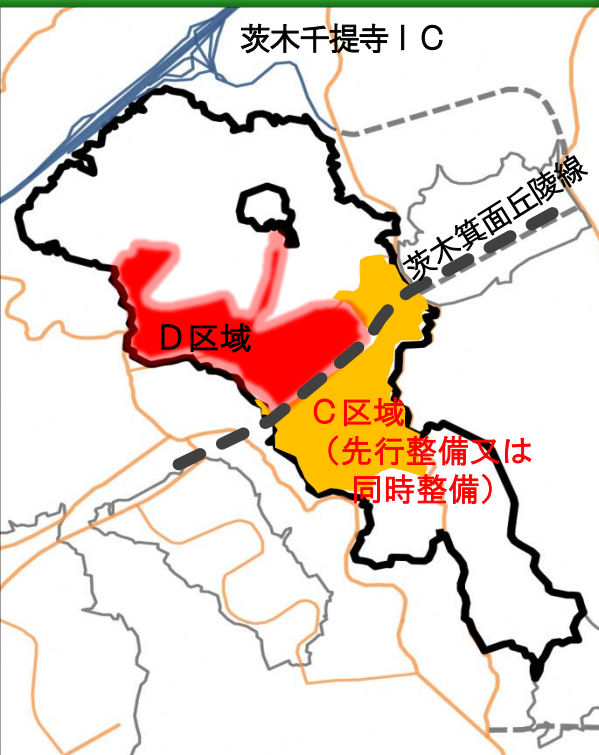
※ 事業フレーム試算に用いた想定値

・ 工事期間：7年間、事務費：総工事費の10%、建設利子：年2%

・ 保留地処分単価：60,000円/㎡、保留地処分ペース：5.0ha/年（7～11年目）

※補助金等を含まず

C区域が先行整備される想定



＜事業フレーム試算結果＞

・ 総事業費：約130億円

（工事費約100億円、金利・事務費30億円）

・ 平均減歩率：概ね80～90%

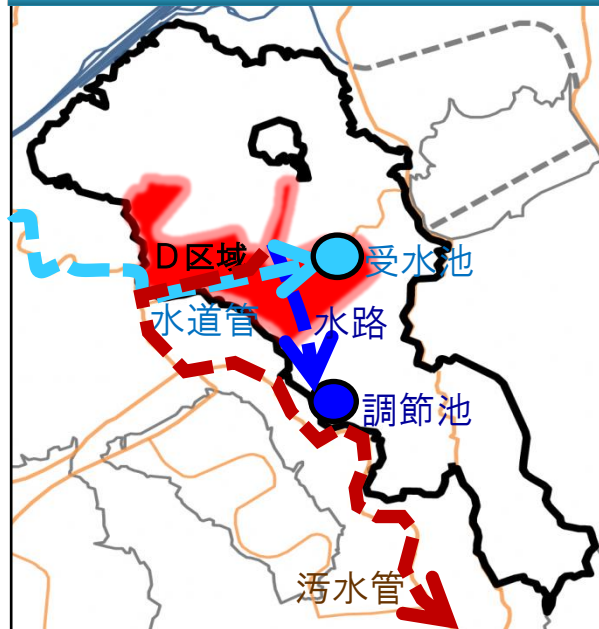
＜特徴＞

・ C区域で整備される道路や上下水道に接続できるため、効率的なインフラ整備が図れる。（下水道管の2ルート整備などの無駄が少ない）

・ C区域の事業中にD区域も同時整備できればより効率的

・ 骨格道路（茨木箕面丘陵線）が整備済みあるいは整備されることが確定しており、アクセス性の良さが土地の需要や評価に良い影響を与えることが期待できる

【参考】D区域を先行単独整備する想定



＜事業フレーム試算結果＞

※事業採算性確保できず

（不成立：平均減歩率100%以上）

＜特徴＞

・ D区域は土工量が多く、且つ、区域外事業費（上水道、汚水、雨水関連）が膨大すぎるため、単独では事業成立しない。

・ D区域の事業化にはC区域の整備が必須になる。（C区域で整備される道路、上下水道に接続する）

開発計画概要

▼地区面積／約61ha

▼土地所有者／計44件（個人：36件、法人：8件）

▼土 工 量／約110万m3 （彩都東部地区外への持ち出しなし）

▼整備後宅地面積／約17ha（鉄塔除く、詳細面積は下段参照）

＜造成計画案の主な考え方＞

〔現況（大きく改変しない箇所）〕

・北端部は開発効果が低いことなどから、現況のままを基本とする

〔道路〕

・府道茨木摂津線に接続する

〔供給処理施設〕

・雨水は、D区域内の調節池及び水路を介し、C区域内の調節池に接続した上で、佐保川に放流

・汚水は、区域内道路に整備する污水管を介して、C・D区域を経由し、府道忍頂寺福井線の既設污水管へ接続

・水道は、D区域内の配水池より供給
（現況部に水道が必要な場合は、F区域内の配水池整備が必要となる可能性大）

〔公園〕

・現況部ゾーンを活用する位置に、A～F区域全体の公園を集約配置（詳細は今後要調整）

区 分			面積	割合
公共用地	道 路	==	2.3ha	4%
	公 園		10.0ha	16%
	緑 地		7.7ha	13%
	現 況		23.4ha	39%
	小 計		43.4ha	72%
宅 地	宅 地		17.2ha	28%
	鉄 塔		0.0ha	0%
	小 計		17.2ha	28%
合 計			60.6ha	100%

事業フレーム試算（C・D区域先行整備時）

※ 事業フレーム試算に用いた想定値

・ 工事期間：4年間、事務費：総工事費の10%、建設利子：年2%

・ 保留地処分単価：60,000円/㎡、保留地処分ペース：5.0ha/年（5～6年目）

※補助金等を含まず

C・D区域が先行整備される想定

＜事業フレーム試算結果＞

・ 総事業費：約40億円
（工事費約30億円、金利・事務費10億円）

・ 平均減歩率：概ね80～90%

＜特徴＞

・ C・D区域で整備される道路や上下水道に接続できるため、効率的なインフラ整備が図れる。（下水道管の2ルート整備などの無駄が少ない）

・ D区域の事業中にE区域も同時整備できればより効率的

・ 骨格道路（茨木箕面丘陵線）が整備済みあるいは整備されることが確定しており、アクセス性の良さが土地の需要や評価に良い影響を与えることが期待できる

【参考】E区域を先行単独整備する想定

＜事業フレーム試算結果＞

事業採算性確保できず
（不成立：平均減歩率100%以上）

＜特徴＞

・ E区域は区域外事業費（上水道、汚水、雨水関連）が膨大すぎるため、単独では事業成立しない。

・ E区域の事業化にはC・D区域の整備が必須になる。（C・D区域で整備される道路、上下水道に接続する）

開発計画概要

▼地区面積／約59ha

▼土地所有者／計13件（個人：7件、法人：6件）

▼土 工 量／約220万m3 （彩都東部地区外への持ち出しなし）

▼整備後宅地面積／約27ha（配水池・鉄塔除く、詳細面積は下段参照）

＜造成計画案の主な考え方＞

〔現況（大きく改変しない箇所）〕

・東西両端部は開発効果が低いことなどから、現況のままを基本とする

〔道路〕

・府道茨木摂津線より北側で循環道路を展開

〔供給処理施設〕

・雨水は、D区域内の調節池及び水路を介し、C区域内の調節池に接続した上で、佐保川に放流

・汚水は、区域内の循環道路内に整備する污水管を介して、C・D区域を経由し、府道忍頂寺福井線の既設污水管へ接続

・水道は、区域内の北端に整備する2箇所の配水池より供給

区 分		面積	割合
公共用地	道 路	2.4ha	4%
	緑 地	11.0ha	19%
	調整池・水路	1.0ha	2%
	現 況	16.5ha	28%
	小 計	30.9ha	53%
宅 地	宅 地	27.1ha	46%
	配 水 池	0.4ha	1%
	鉄 塔	0.2ha	0%
	小 計	27.7ha	47%
合 計		58.6ha	100%

事業フレーム試算（C・D区域先行整備時）

※ 事業フレーム試算に用いた想定値

・工事期間：6年間、事務費：総工事費の10%、建設利子：年2%

・保留地処分単価：60,000円/㎡、保留地処分ペース：5.0ha/年（6～8年目）

※補助金等を含まず

C・D区域が先行整備される想定

＜事業フレーム試算結果＞

・総事業費：約80億円
（工事費約70億円、金利・事務費10億円）

・平均減歩率：概ね70～80%

＜特徴＞

・C・D区域で整備される道路や上下水道に接続できるため、効率的なインフラ整備が図れる。（下水道管の2ルート整備などの無駄が少ない）

・D区域の事業中にF区域も同時整備できればより効率的

・骨格道路（茨木箕面丘陵線）が整備済みあるいは整備されることが確定しており、アクセス性の良さが土地の需要や評価に良い影響を与えることが期待できる

【参考】F区域を先行単独整備する想定

＜事業フレーム試算結果＞

事業採算性確保できず
（不成立：平均減歩率100%以上）

＜特徴＞

・F区域は区域外事業費（上水道、汚水、雨水関連）が膨大すぎるため、単独では事業成立しない。

・F区域の事業化にはC・D区域の整備が必須になる。（C・D区域で整備される道路、上下水道に接続する）

H28.1**彩都東部地区地権者協議会 設立総会**H28.9**第2回 総会**事業化検討アドバイザー募集の実施について 等H28.9-H28.10**事業化検討アドバイザー募集・選定 【3社決定】**

アドバイザーの役割：全体及び個別の開発計画案づくりへの助言等

- ・清水建設(株)、(株)日本エスコン、住友商事(株)
- ・(株)竹中工務店、(株)竹中土木
- ・(株)フジタ

H28.12-H29.9**第1回～第4回 エリア部会**彩都東部地区の未事業化区域(280ha)を対象とした全体開発計画案(たたき台)を検討

〔第1回：H28.12.15、第2回：H29.4.27、第3回：H29.7.27-8.2、第4回：H29.9.21〕

H29.11**第3回 総会**全体開発計画案(たたき台)をベースに全地権者に対する意見確認調査を実施することを確認 等H29.11-H30.1**意見確認調査**全体開発計画案たたき台に対して意見確認し、回答率84%で、うち9割以上が賛同 (詳細はP3参照)H30.3**第4回 総会**

全体開発計画案 策定