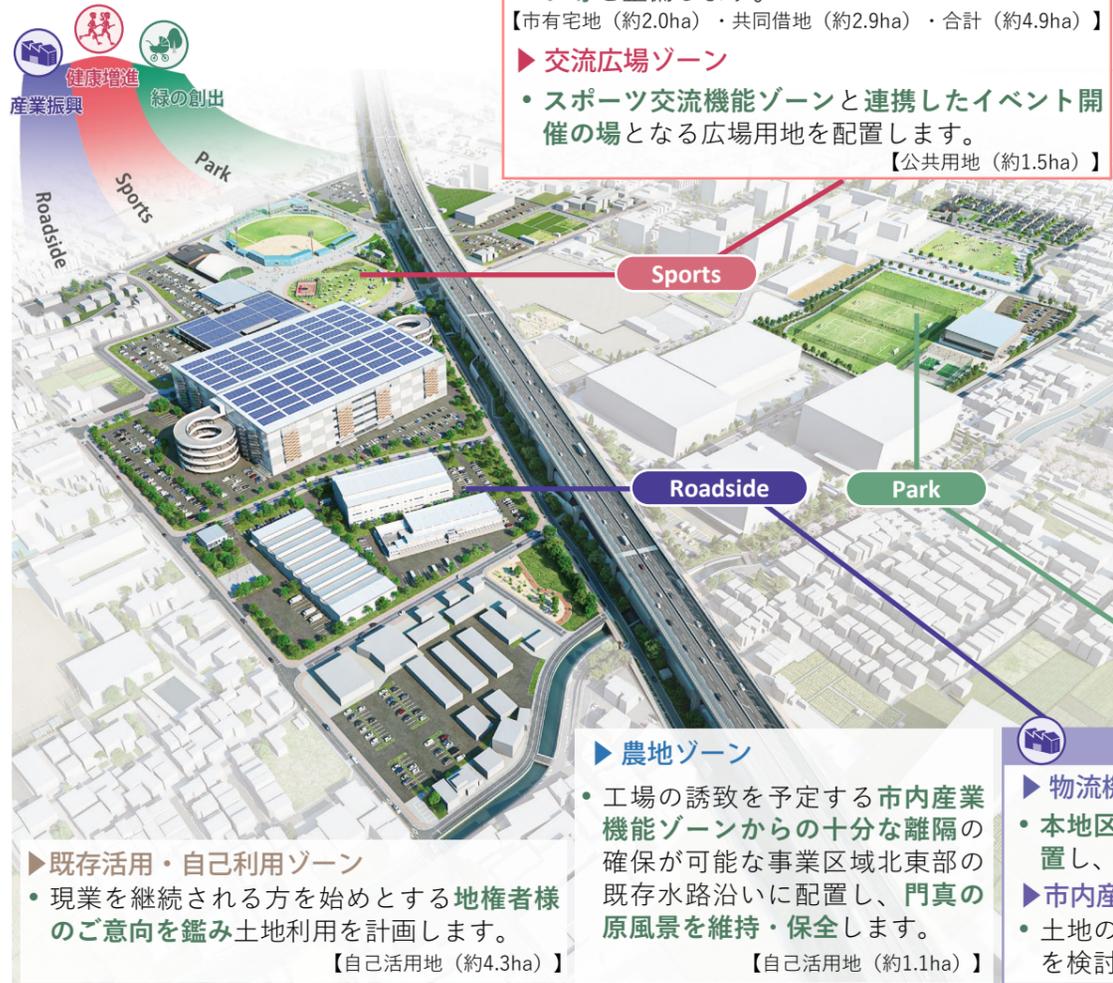


土地利用計画

まちづくりのコンセプト

ロードサイド・スポーツ・パーク
～生活を彩る新たな価値の創造～



にぎわい・交流拠点形成ゾーン

▶ **スポーツ交流機能ゾーン**

- スタジアム・スポーツクラブ・スポーツショップ等を整備します。
- 【市有宅地(約2.0ha)・共同借地(約2.9ha)・合計(約4.9ha)】

▶ **交流広場ゾーン**

- スポーツ交流機能ゾーンと連携したイベント開催の場となる広場用地を配置します。
- 【公共用地(約1.5ha)】



子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン

▶ **スポーツ・防災機能ゾーン**

- 門真市様のスポーツ施設、防災公園用地として計画します。
- 【市有宅地(約4.2ha)・公共用地(約1.3ha)・合計(約5.5ha)】

▶ **住宅・サービス機能ゾーン**

- 戸建住宅、生活利便施設を計画します。【共同売却地(約1.0ha)】

新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン

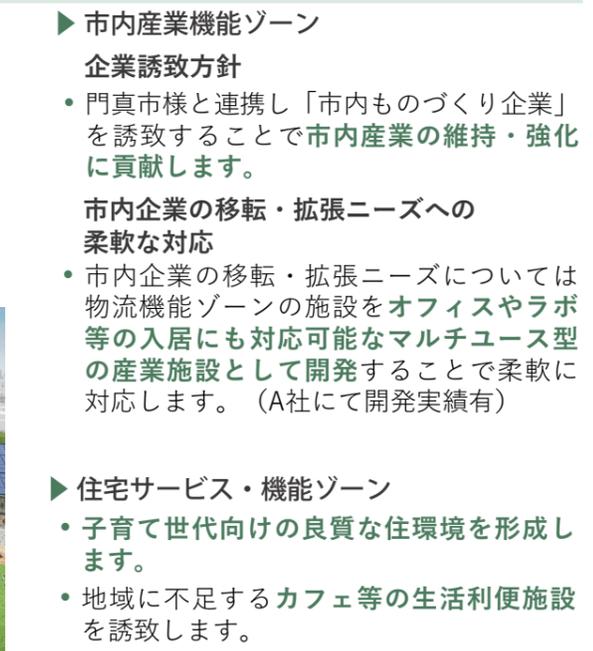
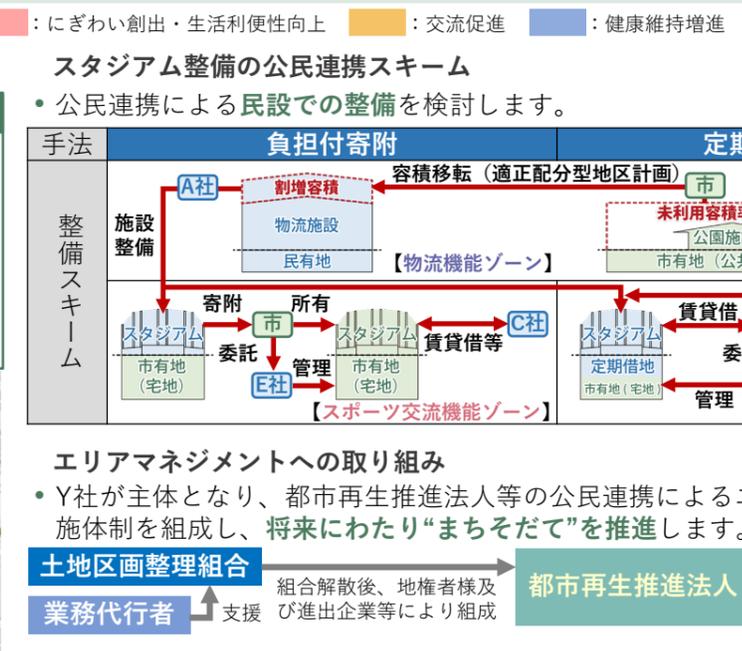
▶ **物流機能ゾーン**

- 本地区内で経済上、最も土地評価の高い街区となるため、保留地を配置し、本事業の安定化を図ります。【保留地・共同売却地、合計(約4.8ha)】

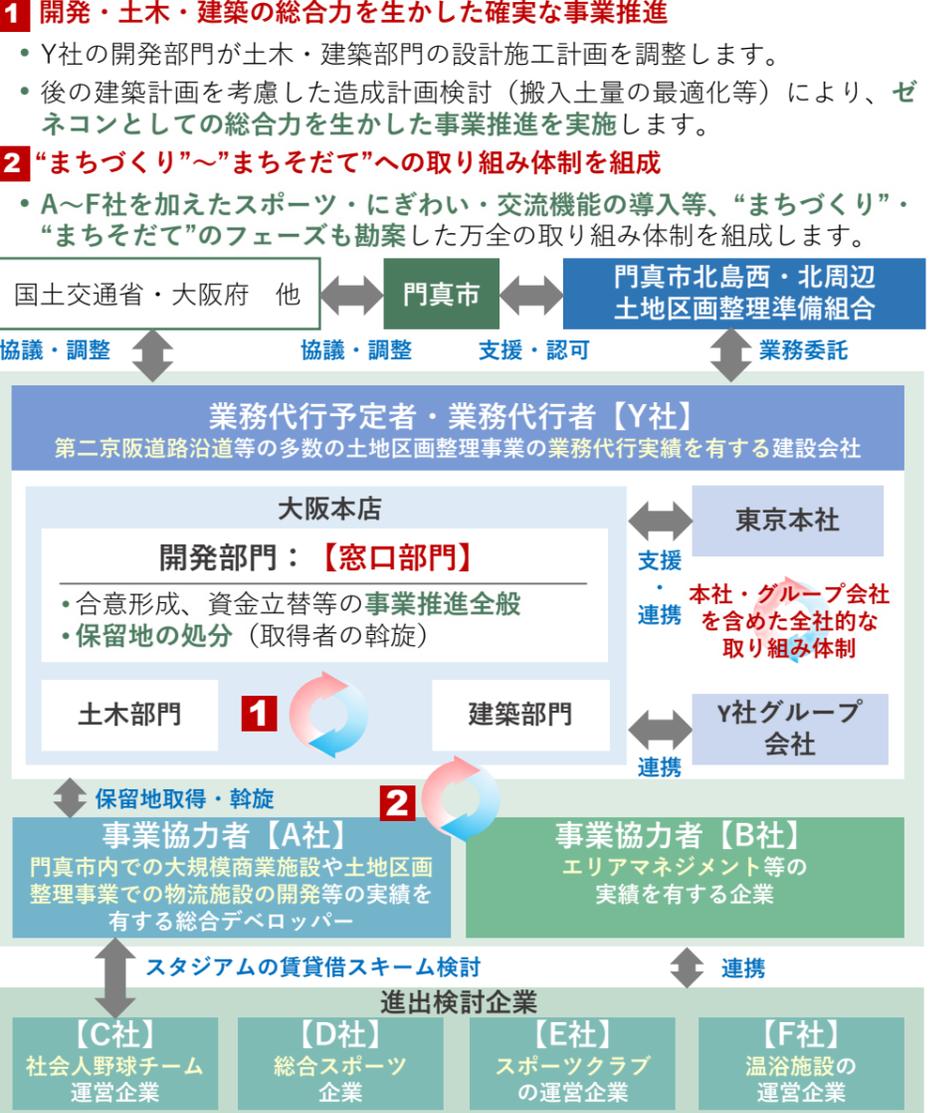
▶ **市内産業機能ゾーン**

- 土地の有効利用による地権者様の資産価値の最大化のため鉄塔の移設を検討します。【共同借地(約1.8ha)・共同売却地(約0.7ha)・合計(約2.5ha)】

立地施設のイメージ



事業実施体制



事業工程計画・組合運営体制

青：業務代行（予定者）者が実施、緑：門真市様が実施（業務代行予定者も支援）、黒：その他

項目	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)	2032年度 (令和14年度)	
準備組合	準備組合		組合							
業務代行 予定者	業務代行予定者		業務代行者							
都市計画 手続き	国・府協議、公聴会、縦覧他		都市計画決定							
調査・設計	ボーリング調査 基本設計 地区界測量	事業計画 換地設計準備 概算補償費	実施設計 換地設計 移転補償	出来形確認測量（随時）					換地処分 区画整理登記 組合解散	
補助金	実施計画		交付申請、都市再生区画整理補助等							
組合運営 体制	事務局	< Y社に設置 >		< 事業区域又は近接地に設置 >						
	人員 配置案	【無償】Y社 業務担当 開発部門：5名～ + 土木・建築部門 他		【無償】Y社 業務担当 開発部門：5名～ + 土木・建築部門 他			【有償】現地事務局 (局長：1名、次長：1名、局員：3名 計5名) + ※Y社職員が常駐			
準備組合	準備組合		組合							
業務代行 予定者	地権者様 ヒアリング	本同意 起工承諾	準備工事	市営門真住宅解体	造成工事	建築工事（各街区）	2032年度 まちびらき			
都市計画 手続き	国・府協議、公聴会、縦覧他		都市計画決定							
調査・設計	ボーリング調査 基本設計 地区界測量	事業計画 換地設計準備 概算補償費	実施設計 換地設計 移転補償	出来形確認測量（随時）					換地処分 区画整理登記 組合解散	
補助金	実施計画		交付申請、都市再生区画整理補助等							
組合運営 体制	事務局	< Y社に設置 >		< 事業区域又は近接地に設置 >						
	人員 配置案	【無償】Y社 業務担当 開発部門：5名～ + 土木・建築部門 他		【無償】Y社 業務担当 開発部門：5名～ + 土木・建築部門 他			【有償】現地事務局 (局長：1名、次長：1名、局員：3名 計5名) + ※Y社職員が常駐			

事業推進

▶ 資金調達

保留地処分完了までの対応

- Y社が保留地処分責任を負うことで、現時点から保留地処分の不安を解消し、事業の確実性を担保します。
- 通常より早く施設の建築設計を進め、建築工事着工の前倒しを実現し、保留地処分金を早期に入金します。

事業資金の立替

- 準備組合様が本組合にステップアップするまでに必要となる費用を無利子にてY社が資金立替を行います。（1.5億円を想定）
- 組合設立後、Y社が業務代行者へ移行し、保留地処分金等が入金されるまでの資金立替も可能です。

事業年度	2024 (令和6)	2025 (令和7)	2026 (令和8)	2027 (令和9)	2028 (令和10)	2029 (令和11)	2030 (令和12)	2031 (令和13)	2032 (令和14)	合計	
	事業年度		組合設立 保留地売買契約	仮換地指定		造成工事 ▲保留地引渡し			組合解散		事業完了
支出	施設整備	—	—	8.1	14.9	9.7	20.9	29.2	2.8	—	85.6
	宅地整地	—	—	2.5	5.0	7.1	2.1	—	4.2	—	20.9
	調査設計	0.5	1.0	7.1	0.3	0.3	0.3	0.3	1.2	2.1	13.4
	事務費他	—	—	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	3.2
	小計①	0.5	1.0	18.2	20.7	17.6	23.8	30.0	8.6	2.6	123.1
収入	補助金	—	—	7.7	19.9	12.1	16.9	16.6	5.2	—	78.3
	保留地処分金	—	—	8.9	—	35.8	—	—	0.0	—	44.7
	小計②	0.0	0.0	16.7	19.9	47.9	16.9	16.6	5.2	0.0	123.1
過不足金②-①	-0.5	-1.0	-1.6	-0.8	30.3	-6.9	-13.4	-3.5	-2.6		(億円)
累計	-0.5	-1.5	-3.1	-3.9	26.4	19.5	6.0	2.6	0.0		

業務代行予定者 ← 業務代行者：立替金額については組合設立前に協議させていただきます。

▶ 市営門真住宅の撤去

土地区画整理事業と一体的に施工するメリット

- 道路工事、撤去工事ともY社が実施します。

撤去設計期間の短縮と併せて門真市様への土地の引渡しを最速化し、門真市様による撤去工実施と比較して14ヵ月の事業期間を短縮し、防災公園等の早期着工を実現します。

周辺環境への配慮

▶ 安全安心な道路計画

歩行者の安全を確保するための道路計画

- 近隣小中学校や防災公園周辺等の児童の通行が想定される道路は幅員12m以上かつ両側に歩道を整備し、安全な歩行者空間を確保します。

▶ 地域の教育機関との連携

D社のスポーツイベントによる多世代交流促進

- 交流広場等で大学生が計画したかけっこコースで子供がタイムアタックに挑戦するイベント等、スポーツに親しみ、多世代交流を促すイベントを開催します。



かけっこイベントイメージ

E社による学校支援

- 水泳の他、体操・ダンスにおいても学校教員様の負担軽減や子供達の技能向上に貢献します。



体操指導イメージ

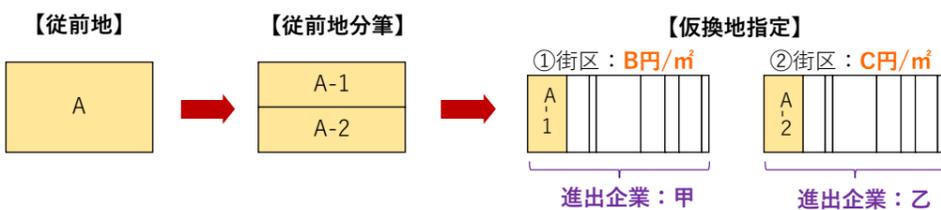
土地利用に向けた支援

▶ 換地処分方法

- 「申出換地制度」を採用し、「飛び換地・集約換地」の手法を用いて換地を原位置から移し、集約・大街区化します。
- 集約換地にて希少性の高い大規模宅地を創出することで地権者様の資産価値を高め、経済条件のアップが見込まれます。

▶ 借地単価・売却単価の設定の考え方

- 本地区では共同借地及び共同売却地の複数街区への分散を想定しており、各々の街区で進出企業や立地条件が異なるため、借地単価及び売却単価が街区毎に異なることが予想されます。
- 共同借地及び共同売却地の数に応じて従前地分筆を行い、各地権者様が同一の借地単価・売却単価にて各街区に換地を受けて頂き、公平性を確保します。



従前地分筆のイメージ

▶ 地権者組織の組成による細やかな支援（他地区での事例）

① 組合設立前：勉強会の開催

- 共同借地、共同売却に関する基本事項をご理解頂くために勉強会を開催します。
- 地権者様にご判断頂けるように早期に売却・借地価格や概算補償費といった経済条件をご提示することで本事業の同意率アップを図ります。

② 組合設立後：地権者組織の発足

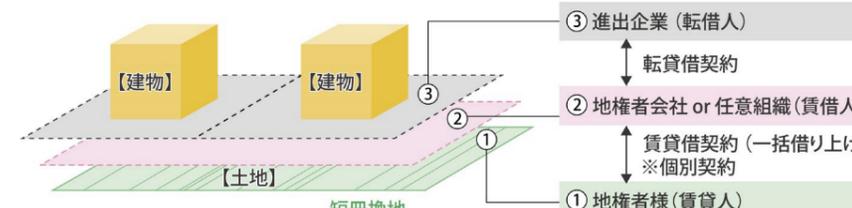
- 共同借地、共同売却、各々の地権者組織の立上げを行い、複数回の勉強会にて進出企業との契約内容についてご理解頂けるよう支援します。

③ 仮換地指定後：事業者との契約～換地処分後：精算手続き

- Y社が仲介の立場で進出企業と各地権者様の契約を支援し本事業完了まで責任を持って対応します。

▶ 最適な共同賃貸スキームの構築

- 共同賃貸では地権者様全員から土地を一括で賃貸し、各進出企業に転貸するスキームを始め、地権者様や進出企業のご意向を踏まえた本地区での最適なスキームを検討します。



一括借り上げのイメージ