

大和都市計画事業

山の辺第一工区土地区画整理事業

事業計画書

(第16回変更)

昭和45年	3月6日	当	初	(決定告示)
昭和51年	4月1日	第1回	変更	(決定告示)
昭和56年	3月24日	第2回	変更	(決定告示)
昭和60年	6月28日	第3回	変更	(決定告示)
昭和61年	3月31日	第4回	変更	(決定告示)
平成3年	3月22日	第5回	変更	(決定告示)
平成4年	2月24日	第6回	変更	(決定告示)
平成8年	3月22日	第7回	変更	(決定告示)
平成13年	3月22日	第8回	変更	(決定告示)
平成18年	2月20日	第9回	変更	(決定告示)
平成18年	9月29日	第10回	変更	(決定告示)
平成22年	7月9日	第11回	変更	(決定告示)
平成31年	3月28日	第12回	変更	(決定告示)
令和3年	2月5日	第13回	変更	(決定告示)
令和4年	12月19日	第14回	変更	(決定告示)
令和6年	12月19日	第15回	変更	(決定告示)
令和7年	月 日	第16回	変更	(決定告示)

天 理 市

大和都市計画事業 山の辺第一工区土地区画整理事業

事業計画書（第 16 回）変更理由

本土地区画整理事業は、昭和 44 年度に事業を開始し、早期完了に向けて努力しながら、鋭意その進捗を図ってきたが、精査の結果、下記の内容について本事業計画の一部を変更するものである。

1. 施行地区の区域の修正

- ・「施行地区区域図」に三島町の一部が含まれているため、地域の名称にも三島町を明記する。

2. 設計の方針

- ・（ア）基本方針及び土地利用計画において、用途地域 3 種類（第 1 種・第 2 種住居地域、近隣商業地域）を正確に表記するため、文言を追記する。

3. 整理施行前後地積の変更

- ・事業の施行（事業進捗）及び出来形確認測量結果等に伴う整理施行前後地積の変更及び公共施設別調書の面積の変更等。

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	別添
(3) 施行地区の区域	1
(4) 施行地区区域図	別添
第 3 設計の概要	2
1. 設計説明書	2
(1) 土地区画整理事業の目的	2
(2) 施行地区内の土地の現況	2
(3) 設計の方針	2
(4) 整理施行前後の地積	4
(5) 保留地の予定地積	5
(6) 公共施設整備改善の方針	6
(7) 公共施設別調書	7
(8) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	8
2. 設計図	別添
第 4 事業施行期間	8
第 5 資金計画書	9
1. 収入	9
2. 支出	9
3. 年度別歳入歳出資金計画書	10

大和都市計画事業山の辺第一工区土地区画整理事業
変 更 事 業 計 画 書

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

大和都市計画事業山の辺第一工区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

天 理 市（法第 3 条第 4 項）

第 2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、天理市の中心部より北に位置し、地区の東側は近畿圏整備計画による近郊整備区域に含まれる風致保存区域に接し、東南の一部については、各筆界をもって界とする。

西側は J R 桜井線の鉄道用地界を地区界とし、南側は都市計画道路北大路線をもって界とし、この路線に連担し、南部一帯に旧市街地が構成されている。

なお、西南の一部は大和都市計画事業天理駅前土地区画整理事業区域に隣接している。北側は別所喜殿線を地区界とする。

地区内の東側に近接して国道 1 6 9 号が南北に通っている。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

(3) 施行地区の区域

施行地区に含まれる地域は次のとおりとする。

施行地区の区域

天理市 田部町 、別所町 及び 三島町 の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「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

本事業は、近畿圏近郊整備区域に所在し、天理市の将来構想の基本計画に基づき、計画的に市街地として整備する必要がある区域であり、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り土地区画形質を変更し、旧住宅の密集している地域については環境を改善しようとするものであって、宗教都市としてまた田園都市歴史都市として市の健全な発展を期するため無秩序な市街化を防止し、名阪高速道路の開通に伴う急速に増加する自動車交通の現状にかんがみ都市計画道路によって交通を緩和し、併せて区画道路、公園の新設によって住宅地としての環境の整備を図らんとするものである。

(2) 施行地区内の土地の現況

本地区は、奈良盆地の東縁の丘陵境を東側として東より西にかけて概ね7%の勾配をもつほぼ平坦な地形にあり、東側に近接して国道169号があり、地区の北方約900メートルに名阪国道があり、主要なる自動車交通道路となっている。

なお、中央部に旧街道として上街道が南北に通っている。

この街道は古く上津道として奈良より本市を縦貫し、三輪桜井を経て初瀬詣り、伊勢詣り、山上詣り等の幹線街路として天武紀（約1300年前）から街道として利用されていた。この街道に旧家屋が連担としてならぶ田部集落がある。また、東部の小高い丘陵地帯に別所集落が形成されている。

南部には、天理教大教会の詰所施設があり、その集落の周辺はいまだ農地が散在している現状であるが、天理駅前土地区画整理事業地区の完了にともない集落の周辺並びに農地の随所に無計画無秩序な建築が急増の傾向にあり、地区内一帯の市街化は極めて顕著なものがある。

(3) 設計の方針

(ア) 基本方針及び土地利用計画

本地区は周辺の既存市街地と一体となった近隣住区の一部として計画をたてる。

また都市計画との関係は近隣商業地域及び第1種住居地域等となっている。天理教の母屋が点在しているが、天理教以外の一般の住宅地は良好な低層及び中層住宅地とし標準画地を165㎡として計画する。

(イ) 人口計画及び計画戸数

本地区の人口計画は、計画人口1,800人（人口密度100人/ha）、計画戸数500戸として計画する。

(ウ) 公共施設計画

道路・公園及び河川水路計画については、(6) 公共施設整備改善の方針に述べる
とおりである。

(エ) 公益施設計画

なし。

(ア) 土地の種目別施行前後対照表 一

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考
		地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
国 有 地	道路	0.00	0.00		0.00	0.00	
	河川	2,473.78	1.34		2,971.71	1.60	
	水路						
	堤防						
	計	2,473.78	1.34		2,971.71	1.60	
地方公共団体 所有地	道路	9,244.52	5.01		29,571.35	16.03	
	公園	2,092.00	1.13		5,561.63	3.02	
	水路	1,679.91	0.91		81.30	0.04	
	計	13,016.43	7.05		35,214.28	19.09	
合 計		15,490.21	8.39		38,185.99	20.69	
民 有 地	田	19,949.00	10.82	35	136,226.25	73.88	
	畑						
	宅地	28,292.09	15.35	96			
	山林						
	原野						
	墓地						
	境内地	91,199.00	49.45	23			
	ため池						
	堤						
	雑種地	24,629.18	13.36	73			
	公衆用道路	284.00	0.15	2			
	用悪水路						
	計	164,353.27	89.13	229			136,226.25
準 国 有 地							
	計						
合 計		164,353.27	89.13		136,226.25	73.88	
保 留 地					10,006.20	5.43	
測 量 増 減		4,574.96	2.48				
総 計		184,418.44	100.00		184,418.44	100.00	

(イ) 減歩率計算表 (総括表)

整理前 宅地地積 (台帳地積)(A)	同更正地積(測量増減を加減したもの)A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積B	保留地を除いた宅地地積C	公共減歩地積A-B	公共保留地を合算した減歩地積A-C	公共減歩率(A-B)/A	公共保留地合算減歩率(A-C)/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
164,353	168,928	146,232	136,226	22,696	32,702	13.44	19.36

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額 D=A×K	整理後宅地価格総額 E=B×G	宅地価格総額の増加額 F=D-E	整理後1m ² 当り 予定価格G	保留地として取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積 I	割合 J=I/H	摘要 K
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前m ² 当りの 価格(円)
11,571,584	13,014,688	1,443,104	89,000	16,215	10,006	61.71	68,500

（６）公共施設整備改善の方針

（ア）道路計画

都市計画として決定された幹線道路は、２路線であるが、天理駅前広場にアクセスするほか、地区内の道路網を構成するとともに周辺地域とを結ぶ生活幹線として整備する。

なお、本地区の住居地域としての地域性に適応するよう幅員８．０ｍ～６．０ｍの区画道路を配して夫々の街区の特性と現況を考慮して区画道路の配置を行った。

（イ）公園計画

公園計画は、主として幼児・児童の交通災害防止のための遊び場と一般市民の憩の場とする目的として周辺の誘致範囲を想定し、地形に応じた公園設備をして目的に適応するよう敷地面積等を考慮して配置した。

（ウ）河川・水路計画

地区内には、一級河川布留川北々流と中川の二つの河川がある。集中豪雨時には一部用排水路において溢れる個所があることから、区域内の用排水路の改善を行うこととする。

また、現況河川の現状断面による疎通能力を考慮し、流域を変更させることなく布留川北々流と中川を付け替える。さらに、流出増を抑制するため、公園敷地内に調整池を計画する。

なお、市街化までの灌漑用水の確保については、都市計画道路並びに区画道路側溝を利用して有機的に用排水路として利用していきたいので計画については特に地形・地物・都市の美観を考慮して決定した。

(7) 公共施設別調書

区分	名称	道路 種別	形状・寸法		整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)		
幹線街路	3. 4. 402 別所喜殿線	◇	22.0	72.0	3.50 - 9.00 - 3.50 歩道 車道 歩道 平均盛土 0.50 AS舗装 最高盛土 1.00	計画決定 S43. 9. 26
	3. 4. 400 天理停車場線	◇	16.0	522.8	3.50 - 9.00 - 3.50 歩道 車道 歩道 平均盛土 0.40 AS舗装 最高盛土 0.80	計画決定 S43. 9. 26
	小計			594.8		
	幅員 8m			204.8	平均盛土 0.50 最高盛土 0.70 U型側溝	
区画街路	"	6m		2,819.5	平均盛土 0.50 最高盛土 0.70 L型蓋付 U型側溝	
	小計			3,024.3		
	幅員 4m			60.1	平均盛土 0.50 最高盛土 0.80 L型蓋付 U型側溝	
特殊街路	小計			60.1		
	計			3,679.2		
公園	田部南公園				植樹 トベラ・ボブラ・ツゲ・サザンカ等 施設 パーゴラ・ブランコ・石の山等 平均盛土 0.80	
	計				5,561.63	
河川	河川			523.3		
	計			523.3		
水路	水路			114.6		
	小計			114.6		
	計			114.6		
合 計					38,185.99	

(8) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(ア) 上水道敷設事業

本市の上水道は、平成15年度末をもって普及率100%となったが、本地区については、生活水準の向上により1日1人最大給水量約835リッターとし、これに伴う配管工事を計画している。

(イ) ガス管布設事業

本地区の市街化に伴うガス供給施設は、都市ガスの供給地区となっており、その敷設を計画している。

2 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4 事業施行期間

自 昭和45年 3月 6日（認可公告の日）

至 令和11年 3月31日（清算期間含む）

第5 資金計画書（総括表）

1 収 入

（単位 千円）

区 分	金 額	摘 要
国庫補助金	628,390	
県費補助金		
市 費	1,237,108	
保留地処分金	929,502	
寄付金その他		
小 計	2,795,000	
公共施設管理者負担金		
合 計	2,795,000	

2 支 出

（単位 千円）

(単位 千円)

事 項				単位	数 量	金 額	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路 築造費	幹 線 道 路	m	595	204,426		
			区 画 道 路	m	3,024	319,794		
			特 殊 道 路	m	60	6,454		
			計	m		530,674		
		公 園 緑 地 施 設 費			m ²	5,570	102,671	
		河 川 ・ 水 路			m	638	234,473	
		調 整 池			m ³	3,300	348,086	
		計					1,215,904	
	移 転 移 設	建 物 移 転 費			棟	48	406,409	
		電 柱 等 移 設			—		89,123	
		そ の 他 補 償			—		106,406	
		計			—		601,938	
	法 2 条 2 項 該 当 事 業				m		117,452	
	整 地 費				m ²	40,000	189,140	
工 事 雑 費						58,299		
工 事 費 計						2,182,733		
調 査 設 計 費						566,126	文化財調査費含む	
計						2,748,859		
事 務 費						46,141		
合 計						2,795,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表（総括表）

（単位：千円）

区 分		S42年度	S43年度	S46年度	S47年度	S48年度	S49年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	計	摘 要	
歳 出	工事費	4,500	8,470	63	1,186	12,438	28,722	8,295	47,985	96,012	53,704	52,555	130,237	112,155	464,462	332,747	424,825	258,377	80,267	137,549	167,722	98,130	31,592	54,688	20,183	0	14,999	10,937	58,313	1,600	1,100	1,679	2,715,492		
	補償費			13,837	7,074	8,100	4,356																									33,367			
	利子																																		
	事務費		530	1,100	3,140	984				1,155	6,256	2,661	2,303	2,147	2,406	1,851	1,988	2,473	1,661	1,103	1,989	1,187	835	1,123	653	1,432	721	488	397	2,040	1,475	1,037	1,006	46,141	
	計	4,500	9,000	15,000	11,400	21,522	33,078	8,295	49,140	102,268	56,365	54,858	132,384	114,561	466,313	334,735	427,298	260,038	81,370	139,538	168,909	98,965	32,715	55,341	21,615	721	15,487	11,334	60,353	3,075	2,137	2,685	2,795,000		
歳 入	国費	3,000	6,000	10,000	7,600	14,348	22,052			26,600	13,000	19,500	61,000	35,600	122,500	61,403	65,584	43,061	17,000	19,756	43,254	7,190	3,200	8,450	9,250	0	0	0	9,042	0	0	0	628,390		
	市費	1,500	3,000	5,000	3,800	7,174	11,026	8,295	49,140	75,668	43,365	35,358	71,384	78,961	216,188	66,176	99,201	85,660	46,626	87,788	95,093	39,556	18,578	25,632	10,319	2,211	2,952	7,043	35,507	1,911	1,328	1,668	1,237,108		
	保留地 処分金											50,000	50,096	50,110	72,785	200,073	200,041	205,028	2,808	37,615	1,531	1,674	22,000	29,353	0	0	0	0	6,388	0	0	0	929,502		
	公管金																																		
	その他																																		
	計	4,500	9,000	15,000	11,400	21,522	33,078	8,295	49,140	102,268	56,365	104,858	182,480	164,671	411,473	327,652	364,826	333,749	66,434	145,159	139,878	48,420	43,778	63,435	19,569	2,211	2,952	7,043	50,937	1,911	1,328	1,668	2,795,000		
差引過不足		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,000	50,096	50,110	△ 54,840	△ 7,083	△ 62,472	73,711	△ 14,936	5,621	△ 29,031	△ 50,545	11,063	8,094	△ 2,046	1,490	△ 12,535	△ 4,291	△ 9,416	△ 1,164	△ 809	△ 1,017	0		
借 入 金													100,096	150,206	95,366	88,283	25,811	99,522	84,586	90,207	61,176	10,631	21,694	29,788	27,742	29,232	16,697	12,406	2,990	1,826	1,017	0			