

箸尾準工業地域工場用地造成事業

<事業計画書>

令和 2年 1月

広 陵 町

目 次

1. 事業計画の修正内容	
1-1 造成設計に関する主な見直し項目	P. 2
1-2 用地補償費に関する主な見直し項目	
1-3 事業経費等の追加項目	
2. 工場用地の整備計画	
2-1 町道中南線の整備ルート	P. 3
2-2 環境対策及び区画道路配置を踏まえた区域設定	P. 5
2-3 県道桜井田原本王寺線の右折レーン設置	P. 6
2-4 環境保全のための緩衝帯と公共緑地の配置について	P. 7
2-4-1 緩衝帯について	
2-4-2 公共緑地について	
2-5 区画道路の計画と区画割について	P. 8
2-5-1 A地区について	
2-5-2 B地区について	
3. 概算事業費の算定	
3-1 現況の土地利用	P. 9
3-2 用地買収費	
3-3 建築物等の移転補償費	P. 10
3-4 概算工事費	P. 11
3-5 分譲収入予定額	P. 12
3-6 事業収支	P. 13
4. エントリー企業応募状況	P. 14
5. 工場用地造成事業のフロー図	P. 15

1. 事業計画の修正内容

箒尾準工業地域工場用地造成事業は、広陵町北地域の活性化および広陵町の経済活性化にとって重要な事業として計画検討を進めています。

平成31年2月に作成した事業計画は、企業への進出意向調査などの際に、本町の取組み姿勢や本事業の全体像を説明する事を主目的として、近隣市町の類似の事業計画や既存の資料を参考にして作成した予備調査レベルの計画書であり、開発区域の設定など未確定の部分が多いものでした。

今回作成した事業計画書は、2月の事業計画書を基本として策定しておりますが、関係機関との調整や企業ヒアリングの結果、地元区や周辺住民ならびに地権者の方々のご意見を踏まえた計画の見直しを行っております。

また、令和元年8月末に専門のコンサルタント会社に業務委託契約した「造成計画の基本設計業務」と「用地買収費及び物件移転補償費の調査検討業務」における令和元年11月時点での中間報告（概略検討レベル）をもとに開発造成計画や工事費、用地補償費の精度を高めた修正を行っております。

このため、事業費等については、委託業務の最終成果が完了した時点で、さらに精度を高めた修正を行うこととしています。

今回の見直しの主な項目は以下のとおりです。

1-1 造成設計に関する主な見直し項目

- 計画区域の幹線道路となる町道中南線のルートはI案に決定（表2-1-1）
- 区画道路の配置（図2-1-3）
- 環境対策や道路計画を踏まえた計画区域の拡大（図2-2-1）
- 宅地造成の概略設計（実測図による検討作業中）による概算工事費（表3-4-1）

1-2 用地補償費に関する主な見直し項目

- 用地買収費の土地評価手法による概算額（全体のバランスは検討作業中）
- 物件移転補償の建物現地確認による概算補償費（詳細積算は作業中）

1-3 事業経費等の追加項目

- 文化財発掘調査費（A地区の一部に周知の埋蔵文化財包蔵地有り）
- 資金借入に掛かる金利
- 不動産取得税の追加（工業用地の造成事業は非課税扱いとならないため）
- 固定資産税の追加

2. 工場用地の整備計画

2-1 町道中南線の整備ルート

新設町道の中南線は、開発計画地の南側まで整備された町道古寺中線と県道桜井田原本王寺線の北側から箸尾駅に向けて計画決定されている都市計画道路箸尾駅前線を繋ぐことで、町道の幹線道路ネットワークを形成します。

ルート検討は、図2-1-1に示す3つのルート案について行い、箸尾駅前線との接続性の良さや県道との円滑な交通処理から、表2-1-1のとおりⅠ案を選定しております。

表2-1-1 中南線のルート選定評価

評価項目	Ⅰ案	Ⅱ案	Ⅲ案
(都)箸尾駅前線との接続性	現計画に直結できる。 ◎	現計画に直結できるが、接続部の都市計画変更が必要となる。 ◎	榑玉比女命神社の西側、北側を通過しての接続となり支障物件、都市計画変更など課題が多い。 ×
県道交差点の交通処理(安全性と円滑性)	県道と立体交差であり、分合流の円滑性は県道両側に側道を設けることで確保できる。(図2-1-2) ◎	葛城川堤防への坂道区間であり、鳥居大橋交差点から200mと近接するなど信号設置には課題多い。 ×	鳥居大橋交差点から300m、箸尾南交差点から200mで、両交差点の渋滞区間であり課題はある。 ○
総合評価	◎	△	△

図2-1-1 中南線のルート3案

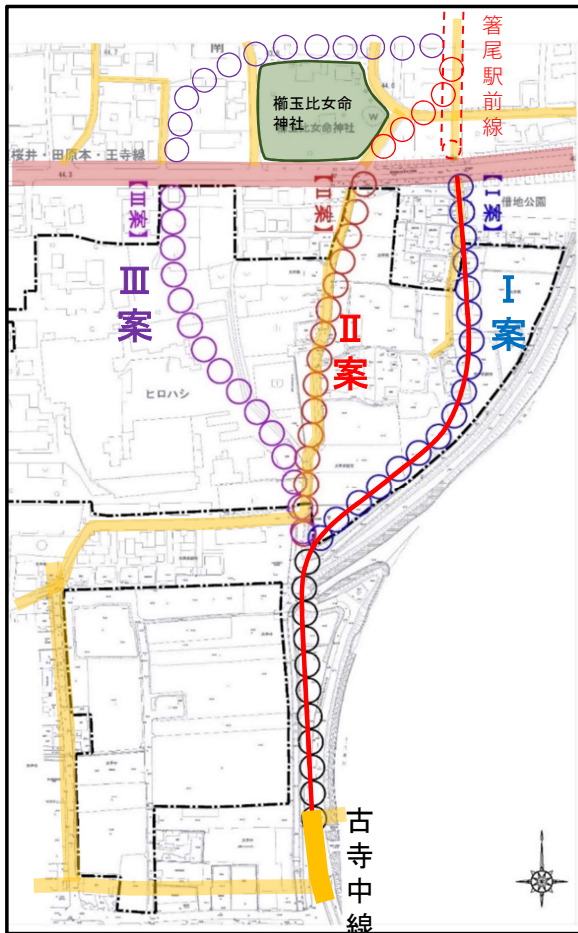
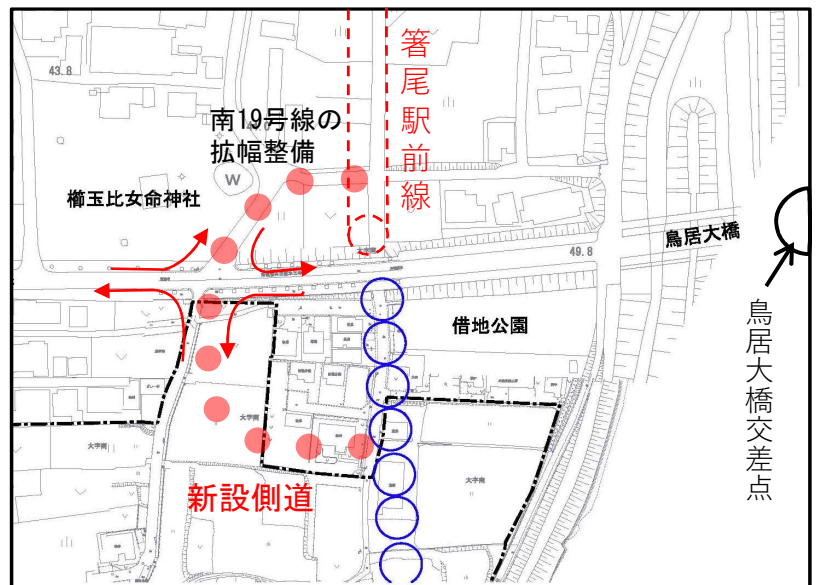
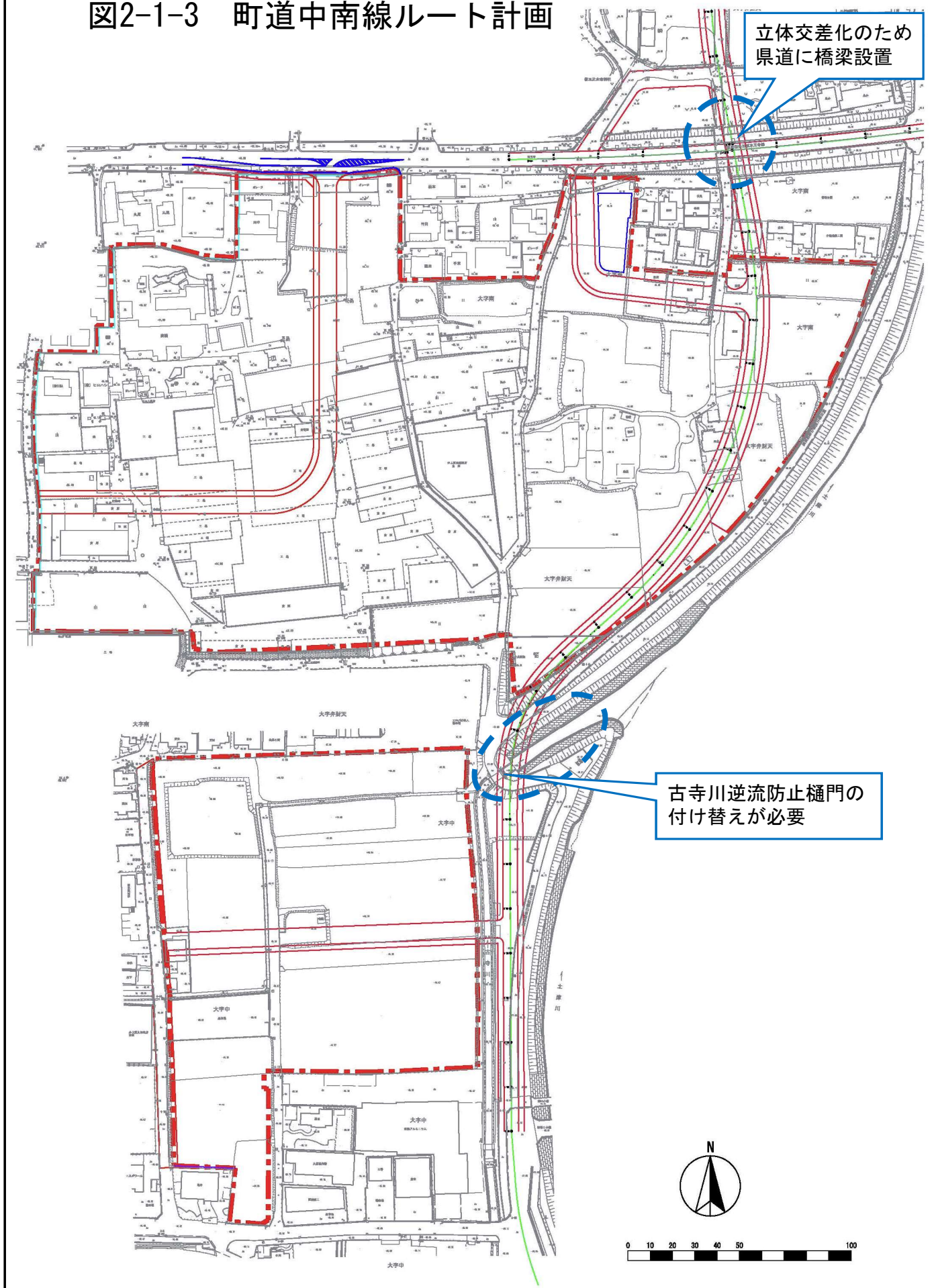


図2-1-2 (Ⅰ案)の県道と中南線の交差計画



※ 県道の南側は側道を新設し、北側は南19号線を拡幅整備します。

図2-1-3 町道中南線ルート計画



2-2 環境対策及び区画道路配置を踏まえた区域設定

図2-2-1の開発計画区域で黄色の番号で示す4ヶ所について、以下の理由により編入することで地権者と協議を進めております。

- ①の箇所は、県道と接続する重要な箇所ですが、大型トレーラーが右折進入する際に、県道の交通を妨げないように右折レーンを設置するとともに、環境影響を考慮し背後地の住宅含めて編入を検討します。
- ②の箇所は、中南線と県道の分合流のための側道整備のため編入を検討します。
- ③、④の箇所は、環境影響を考慮し区域編入を検討します。

図2-2-1 開発計画区域図

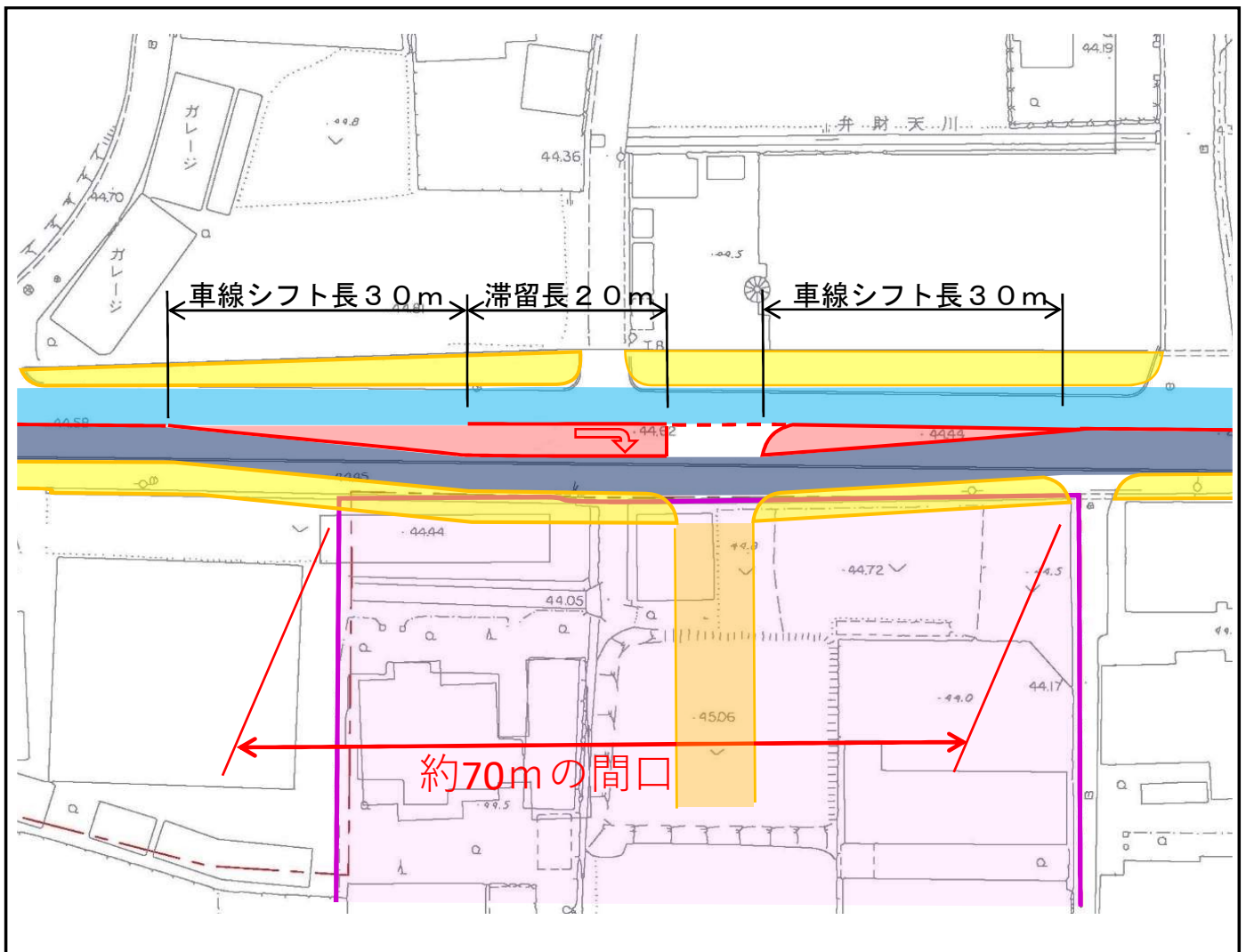


2-3 県道桜井田原本王寺線の右折レーン設置

県道桜井田原本王寺線からA地区への車両進入の円滑を確保するため、右折レーンを計画します。

県道の西側から来てA地区に右折進入するトラックやトレーラーが、右折待ちのため走行車線に停車すると、渋滞が発生する可能性があります。このため、図2-3-1に示すような右折レーンの設置計画（案）について、香芝警察署及び県警本部の交通規制課と協議を進めています。

図2-3-1 県道右折レーン計画（案）



2-4 環境保全のための緩衝帯と公共緑地の配置について

2-4-1 緩衝帯について

開発許可制度の技術基準では、工場用地を目的とする場合は、開発区域の境界に沿ってその内側に緩衝帯を設置しなければなりません。

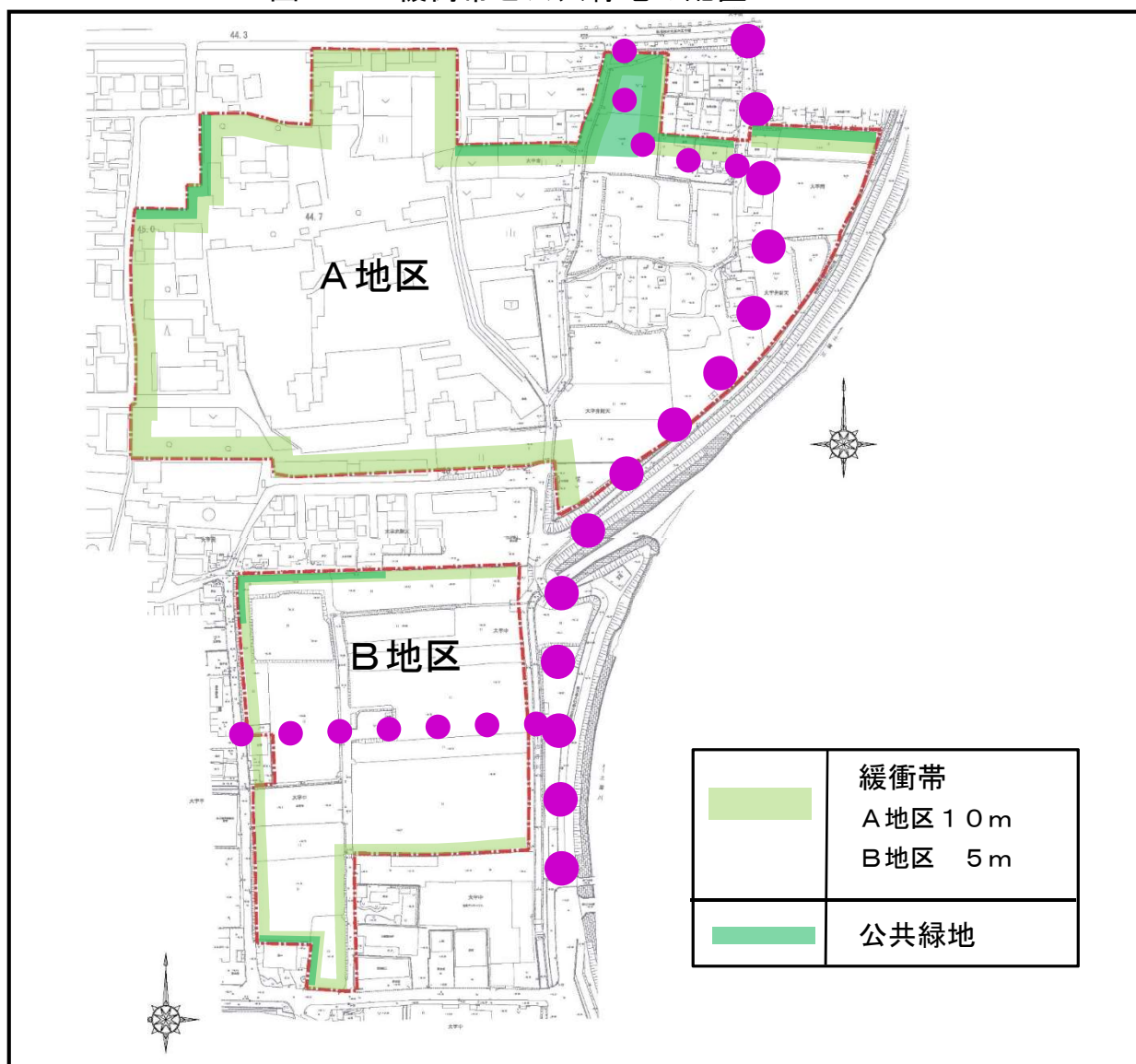
緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となりますので、縁石又は境界杭により区域を明確にするとともに、原則として植樹を行い通路又は資材置場として使用しないこととされています。

緩衝帯の最小幅は、開発区域面積により規定されます。A地区では10m、B地区では5mとなります。

2-4-2 公共緑地について

住宅地開発では、計画区域面積の3%の広さの公園を設置しなければなりません。工場用地とする場合は、広場・緑地の整備でも良いことから、周辺の住環境の保全を図るため、効果の高い箇所に緑地帯の整備を計画します。

図2-4-1 緩衝帯と公共緑地の配置



2-5 区画道路の計画と区画割について

2-5-1 A地区について

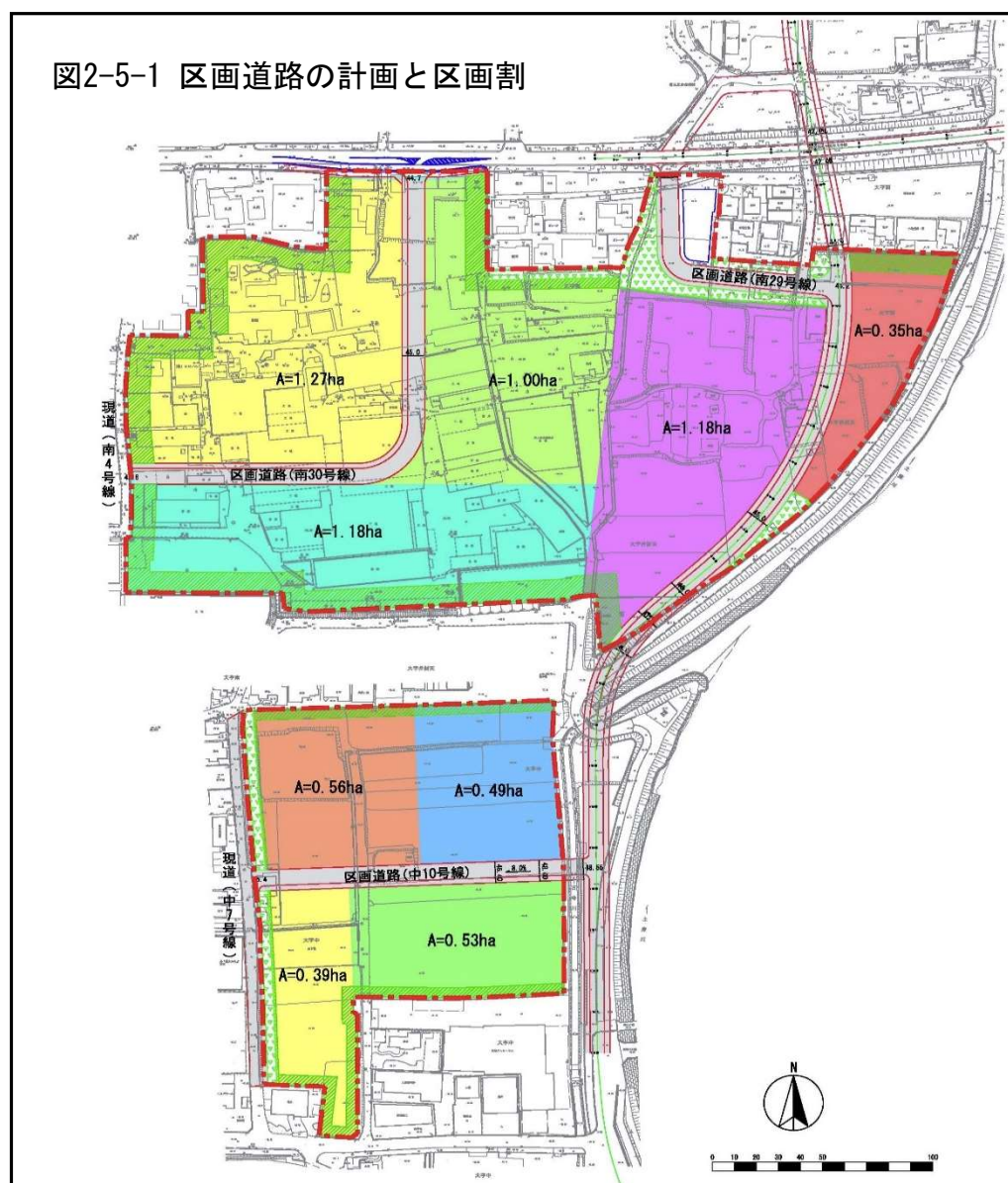
県道との接続部2箇所のうち東側は、中南線と県道間の分合流を受け持つ側道としての区画道路(南29号線)を配置します。西側については県道に設ける右折レーン部から区域内を逆L型に通過し町道南4号線に接続する区画道路(南30号線)を配置します。これにより、図2-5-1のように、企業要望に合わせた区画割りが可能となります。

なお、A地区西側を1画地として利用する場合は、区画道路(南30号線)は不要となり用地費と補償費が公共事業費ではなく土地開発公社負担となりますが、売却面積が増加することで、公社の事業収支は若干改善されます。

2-5-2 B地区について

区域の中央部に中南線と町道中7号線を繋ぐ区画道路(中10号線)を東西方向で配置します。

西側の町道中7号線は拡幅し幅員8mを確保します。区画道路(中10号線)の両側に企業要望に合わせた区画割りが可能となります。



3. 概算事業費の算定

3-1 現況の土地利用

事業計画区域の地目別の概算面積を図上から算定すると表3-1-1のとおりとなります。道路などの公共用地が約4%と非常に少ないため、公共施設を整備しないと土地利用を図ることができない状況です。

表3-1-1 計画区域の現況の土地利用面積 (㎡)

		A地区	B地区	合計	%
地区面積		58,995	22,395	81,390	100%
公共用地	道路	882	639	1,521	1.9%
	里道	951	0	951	1.2%
	水路	558	388	946	1.2%
	小計	2,391	1,027	3,418	4.2%
宅地	宅地	35,283	1,223	36,506	44.9%
	田	14,155	18,785	32,940	40.5%
	畑	7,166	1,360	8,526	10.5%
	小計	56,604	21,368	77,972	95.8%

3-2 用地買収費

用地単価の設定は、買収用地の現地調査により道路との接道条件（接道延長や高低差）や上下水道などインフラ整備状況、土地利用状況などを確認し、当地区を代表する標準画地を設定し、個々の画地について、間口・奥行き、形状、面積の大小などの画地補正まで行った段階での報告を基にしております。

今後、より詳細に土地評価を進め、地域特性を十分踏まえた単価設定を進めます。表3-2-1において、現段階で試算した土地開発公社の用地買収費を示しています。

表3-2-1 土地開発公社の用地買収費

	現況地目	買収面積 (㎡)	買収金額 (千円)	平均単価		参 考	
				(円/㎡)	(円/坪)	公共事業分 買収面積(㎡)	公社+公共 合計面積(㎡)
A地区	田・畑	18,195	498,221	27,200	89,900	3,125	21,320
	宅地等	32,180	825,272	25,400	83,900	3,104	35,284
	地区計	50,375	1,323,493	26,300	86,700	6,229	56,604
B地区	田・畑	18,730	493,499	26,300	86,900	1,415	20,145
	宅地等	1,065	35,084	32,900	108,700	158	1,223
	地区計	19,795	528,583	26,700	88,100	1,573	21,368
合計		70,170	1,852,076	26,400	87,100	7,802	77,972

3-3 建築物等の移転補償費

移転補償については、所有者の同意を得て全ての対象建築物等の現地立ち入り調査を完了しており、現在、詳細な積算作業を行っているところです。このため、表3-3-1に示す移転補償額は、調査技術者がこれまで調査した経験と実績から推計した概算額となっています。

なお、(株)ヒロハシの事務所や工場、倉庫等は、自社で解体撤去し更地とされた状態で買収しますので移転補償の対象にはなりません。

表3-3-1 移転補償物件

用途	建築物等の構造形式	棟数	床面積	合計床面積	移転補償額
住宅	木造2階建	4棟	約 550㎡	約 1,250㎡	567 (百万円)
	木造平屋建	10棟	約 500㎡		
	軽量鉄骨2階建	1棟	約 200㎡		
倉庫	鉄骨スレート葺き2階建て	1棟		約 800㎡	
農業用	分水管φ350mm 延長350m				

図3-3-1 移転補償物件の位置図



3-4 概算工事費

工事費については、A地区の西側エリア約3 (ha)の地形測量が完了していない段階での、既存地図データと現地踏査を基に作成した概略の基本設計をベースに積算しております。盛土工事費について古寺川調整池の残土流用により削減しています。

表3-4-1概算工事費の下段に区画道路及び上下水道の工事費を集計しております。これらのインフラ整備については、公共事業として国の交付金事業等の補助採択を受けて整備することから、土地開発公社が行う事業には含めておりません。

中南線は既に国の交付金事業として事業中であり、当初の事業計画においても別事業として含めておりません。中南線の事業費は、県道の立体交差のための橋梁や古寺川樋門の移設等、大きな工事があるため、用地補償費を含めて約6億円となります。

表3-4-1 概算工事費

(千円)

	工 種	細 目	金 額	
土地開発公社施工分	仮設・準備		47,300	
		仮囲い	L=1,936m	4,500
		警備員	交通誘導警備2名	14,000
		仮設道路他	L=350m	15,000
		既設Co撤去工	既設水路、擁壁等	13,800
	造成工			266,700
		土工事	盛土22,000m ³ 、整地66,8000m ²	145,500
		防災工	仮設水路・仮設沈砂地	9,700
		L型擁壁工	H=1~4m、L=647m	66,500
		調査設計費	造成等詳細設計、地盤調査費	45,000
	区画道路工	W=6.0m	L=70m	5,000
	雨水排水工	管渠工	本管φ0.7-1.0m、取付管0.4-0.6m	104,400
	雨水調整池工			124,500
		調整池	護岸工 H=5.0m	51,500
排水工		放流管・ポンプ施設	73,000	
緑地整備工	植栽工	A=2,470m ²	8,400	
土地開発公社事業工事費 合計金額			556,300	

(千円)

公共事業施工分	区画道路工事 幅員10.25m (車7.75m, 歩2.5m)、延長約500m		189,600
	道路工	舗装工、側溝工	116,600
	擁壁工	L型擁壁H=2.0-4.0m ; L=169m	37,200
	雨水排水管	本管φ0.4-0.7m、取付管0.4-0.6m	35,800
	下水道工事		48,900
	上水道工事		60,800
	公共事業工事費 合計金額		299,300
	用地補償費 (区画道路)		面積約5,200m ² 、補償物件4件
公共事業費 合計金額		562,800	

3-5 分譲収入予定額

分譲価格については、近傍の工業団地での取引実績や工業団地の分譲価格を参考として、平均単価を15（万円/坪）と設定して、算定を行っています。

なお、当地区は、準工業地域であり工場立地には最適な用途地域ではありますが、計画地に近接して住宅があるため、工場からの騒音や振動が比較的小さく環境対策面で問題が生じにくいなど、立地できる業種に一定の制約があることなどを考慮する必要があります。

表3-5-1 分譲収入（平均売却単価：15（万円/坪））

地区	画地番号	区画面積	単価 (円/m ²)	金額 (千円)	備考 (坪単価)
A地区	①～④	46,330	46,500	2,154,345	153,500
	⑤	3,550	42,500	150,875	140,300
B地区	⑥～⑨	19,770	44,000	869,880	145,200
合計		69,650	45,600	3,175,100	150,400

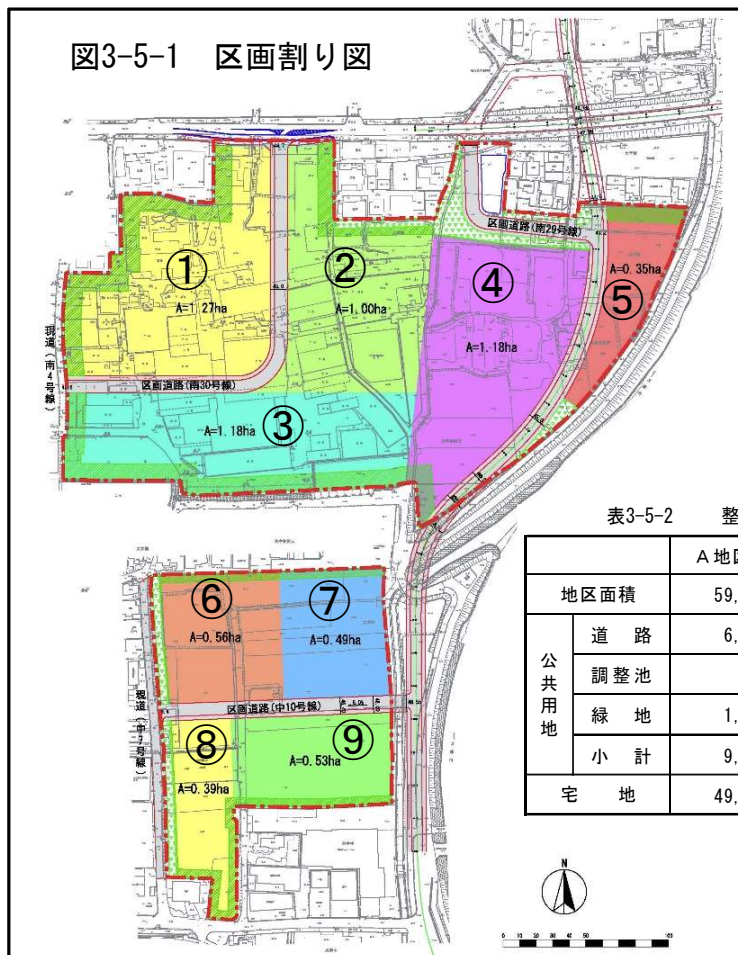


表3-5-2 整備後の土地利用面積 (m²)

	A地区	B地区	合計	%	
地区面積	59,290	22,100	81,390		
公共用地	道路	6,880	1,640	8,520	10.5%
	調整池	750	0	750	0.9%
	緑地	1,780	690	2,470	3.0%
	小計	9,410	2,330	11,740	14.4%
宅地	49,880	19,770	69,650	85.6%	

3-6 事業収支

3章において記載した事業費の集計は、表3-6-1のとおりであり、工場用地造成事業の総事業費は、約32億4千万円となります。

町事業として実施した場合は課税対象とならない、不動産取得税や固定資産税が、約9千万円課税されるため、必要経費として計上しております。

土地開発公社事業として実施する上で発生する必要経費の一部について、受託事務費として町が一部負担する計画としております。

この結果、事業の収支は0となり収支均衡が図られます。

表3-6-1 土地開発公社事業費 (百万円)

支 出		備 考
用地買収費	1,852	※P9の表3-2-1参照
建物補償費	567	※P10の表3-3-1参照
造成工事費	556	※P11の表3-4-1参照
文化財発掘調査費	40	A地区の「周知の埋蔵文化財包蔵地」においてトレンチ掘削調査を想定
借入金利	70	0.3~0.5%の金利で事業期間+2年分を想定
不動産取得税	30	内陸工業用地事業の場合は課税
その他補償費	30	井堰、農道等の維持管理に関する補償等
固定資産税	60	土地開発公社が所有する期間の課税分
事務費	30	
支出計	3,235	
収 入		備 考
分譲収入予定額	3,175	平均分譲価格(15万円/坪)※P12の表3-5-1参照
受託事務費	60	町との事業協定書に基づく事務費
収入計	3,235	
事業収支	0	

4. エントリー企業応募状況

令和元年8月20日から10月末まで1次エントリー企業の募集を行いました。その結果、表4-1に示すとおり、9社の応募があり、希望敷地面積の合計は、約8万㎡となり、分譲予定面積の約7万㎡を上回る状況となっています。

分譲予定時期が、5年後の令和6年であることから、経済情勢が変化しても、確実に分譲が進められるようにするためには、さらにエントリー企業を募集する必要があると考えられること、また、1次エントリーに関する問い合わせの中には、工場再編計画など構想段階のためもう少し検討期間が欲しいという企業もありましたので、令和2年3月31日まで募集期間を延期しております。

また、県など関係機関と連携して情報発信を行い、1次エントリー企業が増えるよう進めてまいります。

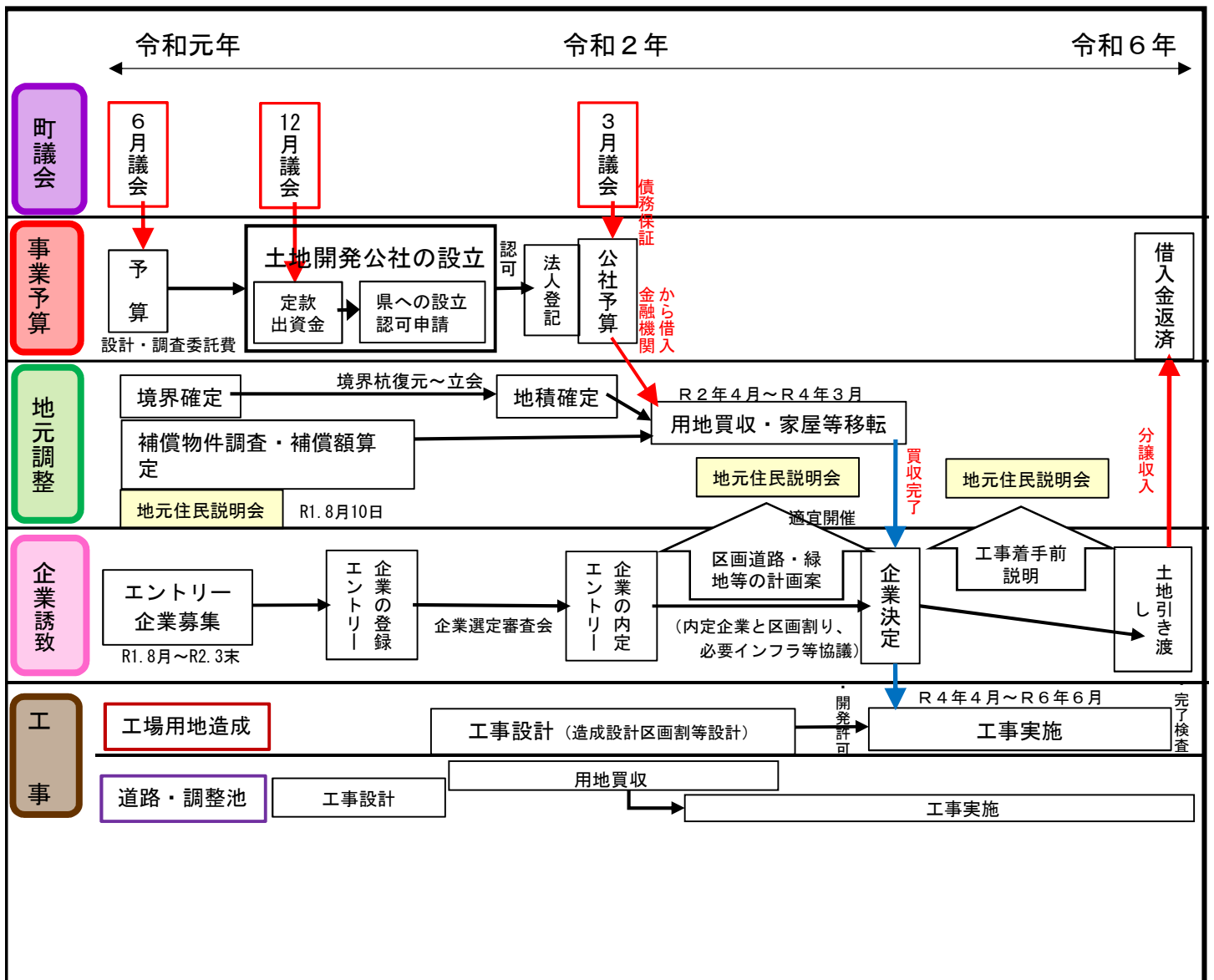
表4-1 エントリー企業の応募状況

業 種	応募企業数	希望敷地面積(㎡)
樹脂製品製造業	3	61,050
金属製品製造業	3	12,180
ダンボール等紙製品 加工製造業	3	5,775
合 計	9	79,005

※令和元年10月末時点

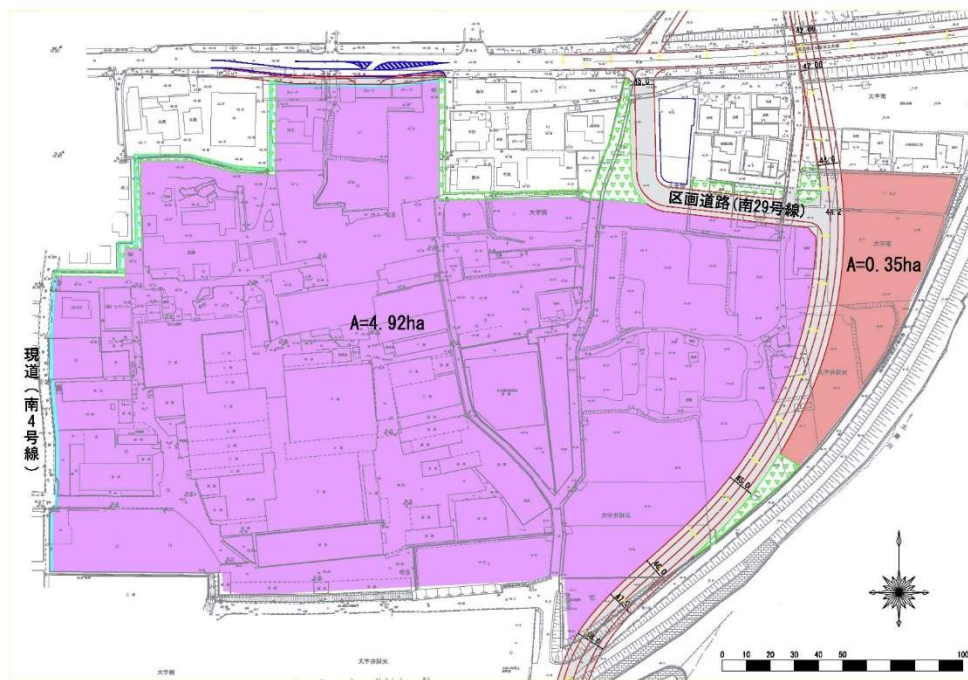
5. 工場用地造成事業のフロー図

R6年度に造成工事を完了し
誘致企業に引渡す計画



A地区区画割図

1 区画案



3 区画案

