

事業名	羽衣駅前東地区第一種市街地再開発事業		都市名	大阪府高石市	
施行者	羽衣駅前東地区市街地再開発組合(予定)	施行面積	約0.6ha		補助採択 平成9年度
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積：約 2,000㎡ 延床面積：約 13,900㎡ 建ぺい率：約 73% 容積率：約 593% 施設規模：地上13階地下1階 主要用途：店舗、業務、公共公益施設、住宅、駐車場 公共施設：羽衣駅前線、羽衣駅東通り、羽衣東側駅前交通広場、東羽衣駅連絡横断歩道橋 				
都市計画決定(変更)	平成8年12月		全体事業費	約56.7億円	
事業計画決定(変更)	—		補助事業費	約29.1億円	
再評価時B/C	2.14	費用	59億円	うち施設整備費	17億円
				うち用地費	42億円
基準年	平成14年	便益	125億円	うち区域内	29億円
				うち区域外	96億円
再評価時の評価指標チェック項目例	<ul style="list-style-type: none"> ・地元情勢：平成14年11月末現在、準備組合加入率は約89%である。 ・保留床の処分見込み：当事業の保留床で大きなウエイトを占める住宅保留床については、大阪府住宅供給公社を候補として協議を進めている。また、民間マンションデベロッパー導入の可能性についても検討中である。 ・関連する道路等の事業進捗状況：当事業地区に接して「南海本線・高師浜線連続立体交差事業」が進捗中である(平成14年3月末現在の進捗率16%)。現在側道(仮線)用地の取得が進められ、仮線は平成15年度に工事着手予定、事業認可による工事完成は平成22年3月の予定である。 ・コスト縮減方策の検討、実施状況：建築工事コストの縮減や保留床の処分リスクを回避するため、施設規模や施設構成の見直し等を含む代替案の立案を予定している。 				
事業の進捗状況・事業採択時より再評価実施時までの周辺環境の変化等	<p>本事業は、平成3年3月の「羽衣駅周辺地区整備(街づくり)構想」策定を皮切りに、平成7年6月「羽衣駅前東地区市街地再開発準備組合」を設立、平成8年12月に都市計画決定され、平成9年度に補助事業採択を受けて事業計画作成に係る補助対象事業を実施したが、景気の低迷や周辺地価の下落(平成9年から30%強の下落)、先の読みにくいマンション市場動向等、事業を巡る社会経済情勢等の変化や、代替地の斡旋・確保を合意条件とする転出希望者の存在等から、再開発組合未設立のまま現在に至っている。</p> <p>一方、権利変換希望者や借家人は事業推進に積極的・前向きな意向を持つ権利者が多いと判断され、代替地についても一定規模の物件が平成14年に確保されたため、転出希望者との合意形成は大きく進展すると判断される。また、当地区は大阪都心部に近く、南海本線の急行停車駅の駅前に立地しているなどの優位性から、事前協議の結果進出に前向きな意向を示す民間マンションデベロッパーも存在するなど、事業化へ向けた与件は整いつつあると考えられる。</p>				
今後の見通し	<p>今後は、より具体的な事業参画条件を含めた権利者との合意形成を図るとともに、保留床処分先の確定や資金計画をはじめとする事業計画の詰めを行い、平成15年に再開発組合設立、平成16年度の権利変換計画認可を目標とする。</p>				
対応方針	<p>継続する。なお、事業実施にあたっては、「コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点」に基づく検討を行い、さらに事業の効率化を図るよう努めていくものとする。</p>				
事業概要図					