

・令和元年度 再々評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	箕面森町（水と緑の健康都市特定土地区画整理事業）	
担当部署	都市整備部 都市計画室 計画推進課 市街地整備グループ（連絡先 06-6944-7698）	
事業箇所	箕面市上止々呂美、下止々呂美、森町北1～2丁目、森町中1～3丁目、森町南1～3丁目、森町西1～3丁目	
再々評価理由	再々々々評価後5年が継続した時点で継続中	
目的	本事業は、北大阪北摂山系に属する箕面北部丘陵に位置した豊かな自然環境や地域特性を活かし、「多世代共生」、「環境共生」、「地域共生」（三共生）をまちづくりのテーマとして、世代を超えて誰もがいきいきと暮らせる新しい都市を建設することを目的としている。	
内容	特定土地区画整理事業（大阪都心部から約20km、箕面市中心部から約5kmに位置） 面積：約313.5ha 計画戸数：約1,800戸 計画人口：約6,000人〔従前地権者数：約300人〕	
事業費 （ ）内の数値は 前回評価時点のもの	全体事業費：約582（582）億円 〔保留地処分金：205（198）億円 国等：40（40）億円、府：337（344）億円〕	
	(内訳) 工事費 約473（469）億円 損失補償費 約2億円 金利事務費 約107（111）億円	【工事費の内訳】 第1区域 約390（396）億円 第3区域 約83（73）億円
事業費の変更理由	【事業費変動要因の状況】 (工事費) ・第3区域造成計画変更に伴う造成工事等の増 約10億円 ・第1区域発注計画等見直し等による減 ▲約6億円 (金利事務費等) ・起債利息の変動による減 ▲約4億円	
維持管理費	公共施設の維持管理 約30百万円/年 道路：約19百万円 公園・緑地：約11百万円 ※事業完了後は箕面市等に維持管理を引き継ぐ。	

2 事業の必要性等に関する視点

	【計画時点 H8】	【再評価時点 H17】	【再々評価時点 H22】	【再々々々評価時点 H26】	【再々々々々々評価時点 R1】	【変動要因の分析】
事業を巡る 社会経済情勢 等の変化	【主な土地利用】 公共施設用地：約119ha 公益施設用地：約17ha 住宅用地中高層住宅：約45ha 戸建住宅：約74ha 誘導施設用地：約58ha	【主な土地利用】 公共施設用地：約119ha 公益施設用地：約6ha 環境保全用地：約25ha (公共施設用地分を除く) 住宅用地 戸建住宅：約108ha 誘導施設用地：約55ha	【主な土地利用】 公共施設用地：約119ha 公益施設用地：約19ha 環境保全用地：約25ha (公共施設用地分を除く) 住宅用地 戸建住宅：約95ha 誘導施設用地：約55ha			・新名神高速道路の開通

	【計画時点 H8】	【再評価時点 H17】	【再々評価時点 H22】	【再々々々評価時点 H26】	【再々々々々々評価時点 R1】	【変動要因の分析】
地元等の 協力体制等	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H17.3高減歩となる一般地権者を対象に仮換地指定を行ったが行政不服審査請求等はなかった。</li> <li>・将来の公園や里山予定地等を活用し、地域住民やボランティア等の協力により自然学習や社会体験などができる様々な里山活動を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H19.7 NPO法人「とどろみの森クラブ」設立。同NPOによる里山の保全や自然学習等のイベントの実現に寄与。</li> <li>・H20.4とどろみの森学園（市立小中一貫校）開校</li> <li>・H21.5自治会設立。自治会がボランティアで近隣公園等の清掃活動等を実施、事業に協力的。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H23.4箕面市がみすず学園森町こども園（幼保一体施設）を認可、開園</li> <li>・H24.4豊田通商による住宅地分譲開始（第二区域のまちびらき）</li> <li>・H25.4箕面市が森町友星保育園を認可、地区センター内に開園</li> <li>・H25.4履正社大学（仮称）が進出を決定</li> <li>・H25箕面市が箕面森町に医療機関等を公募</li> <li>・H25.9～10箕面市の協力の下、企業エントリー募集を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H27.7 第三区域分譲開始（第1期）</li> <li>・H29.1 地区センター横にコンビニエンスストア開店</li> <li>・H29.4 履正社スポーツ専門学校開校</li> <li>・H30.1 第三区域分譲開始（第2期）</li> <li>・H30.9 地区センター内に内科、薬局オープン</li> <li>・H31.3 都市計画道路止々呂美吉川線供用開始</li> <li>・H31.8 商業施設オープン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H19.10のまちのオープン以来、地権者、地域住民及び新住民に加え、第3区域に進出する企業ともまちの早期整備を望む声が多く、事業全般に協力的。</li> <li>・まちづくり全般における地元箕面市の協力</li> </ul>
事業の 投資効果 ＜費用便益 分析＞ または ＜代替指標＞	【分析結果】 費用便益の分析手法が確立されておらず、算出していない。	<ul style="list-style-type: none"> <li>【効果項目】</li> <li>・地価関数</li> <li>・土地属性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【効果項目】</li> <li>同左</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【効果項目】</li> <li>同左</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【効果項目】</li> <li>同左</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地価（公示地価）の変動</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>【分析結果】</li> <li>B/C=1.05</li> <li>B=752.2億円</li> <li>C=713.9億円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【分析結果】</li> <li>・B/C=1.17</li> <li>B=808.6億円</li> <li>C=691.8億円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【分析結果】</li> <li>・B/C=1.14</li> <li>B=856.8億円</li> <li>C=752.1億円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【分析結果】</li> <li>・B/C=1.06</li> <li>B=1,242.0億円</li> <li>C=1,177.0億円</li> </ul>	
		【算出方法】 国土交通省「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル」（平成11年2月）により算出。	【算出方法】 国土交通省「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル」（平成21年7月）により算出。	【算出方法】 同左	【算出方法】 同左	
		【受益者】 府民、地権者	【受益者】 同左	【受益者】 同左	【受益者】 同左	

	【計画時点 H8】	【再評価時点 H17】	【再々評価時点 H22】	【再々々評価時点 H26】	【再々々々評価時点 R1】	【変動要因の分析】	
事業効果の定性的分析 (安心・安全、活力、快適性等の有効性)	<b>【効果項目】</b> ・福祉に配慮した都市基盤施設の整備を行うとともに、エイジレスタウンとしての施設誘致や、文化・健康ゾーンの設定など、21世紀の長寿社会に対応したまちを形成する。 ・山里的土地利用システムの導入など、地域の風土と調和したまちづくりを行う。 ・ダム湖への眺望を確保し、開放性を持った土地利用やダム湖の水際空間を活用した特色あるまちづくりを行う。 <b>【受益者】</b> 府民、地権者	<b>【効果項目】</b> ・北摂地域の交通網整備とあわせ、通過交通を排除した良好な街区を形成する。 ・自然学習等が可能な里山活動を通じ、地域住民と新住民との連携のとれたまちづくりを進める。 ・地域住民と新住民の子供がともに通う小中一貫校を地区内に建設する。 <b>【受益者】</b> ・府民、地権者	<b>【効果項目】</b> ・北摂地域の交通網整備とあわせ、通過交通を排除した良好な街区を形成する。 ・自然学習等が可能な里山活動を通じ、地域住民と新住民との連携のとれたまちづくりを進める。 ・地域住民と新住民の子供がともに通う小中一貫校を地区内に建設する。 ・大学施設の進出や、第3区域への企業の立地による雇用の創出などにより、交流人口が増加し街の活性化が見込まれる。 ・医療施設や薬局、商業施設がオープンするなどまちが着実に成長してきている。 <b>【受益者】</b> ・府民、地権者	<b>【効果項目】</b> ・北摂地域の交通網整備とあわせ、通過交通を排除した良好な街区を形成する。 ・自然学習等が可能な里山活動を通じ、地域住民と新住民との連携のとれたまちづくりを進める。 ・地域住民と新住民の子供がともに通う小中一貫校を地区内に建設する。 ・大学施設の進出や、第3区域への企業の立地による雇用の創出などにより、交流人口が増加し街の活性化が見込まれる。 ・医療施設や薬局、商業施設がオープンするなどまちが着実に成長してきている。 <b>【受益者】</b> ・府民、地権者	<b>【効果項目】</b> ・北摂地域の交通網整備とあわせ、通過交通を排除した良好な街区を形成する。 ・自然学習等が可能な里山活動を通じ、地域住民と新住民との連携のとれたまちづくりを進める。 ・地域住民と新住民の子供がともに通う小中一貫校を地区内に建設する。 ・大学施設の進出や、第3区域への企業の立地による雇用の創出などにより、交流人口が増加し街の活性化が見込まれる。 ・医療施設や薬局、商業施設がオープンするなどまちが着実に成長してきている。 <b>【受益者】</b> ・府民、地権者	<b>【効果項目】</b> ・福祉に配慮した都市基盤施設の整備を行うとともに、エイジレスタウンとしての施設誘致や、文化・健康ゾーンの設定など、21世紀の長寿社会に対応したまちを形成する。 ・山里的土地利用システムの導入など、地域の風土と調和したまちづくりを行う。 ・ダム湖への眺望を確保し、開放性を持った土地利用やダム湖の水際空間を活用した特色あるまちづくりを行う。 <b>【受益者】</b> 府民、地権者	なし
事業の進捗状況<経過> ① 事業採択年度 ② 事業着工年度 ③ 完成予定年度	①H8年度 ②H8年度 ③H20年度	①H8年度 ②H8年度 ③H27年度	① H8年度 ②H8年度 ③H30年度	①H8年度 ②H8年度 ③R5年度	・第3区域の事業化に伴い施設誘致地区の整備に必要な期間を考慮し完成年度を延伸。 ・事業計画書の施行期間には清算金徴収及び交付期間を含めていなかったが、国の指導により事業期間に含めるようになったため完成年度を延伸		

	【計画時点 H8】	【再評価時点 H17】	【再々評価時点 H22】	【再々々評価時点 H26】	【再々々々評価時点 R1】	【変動要因の分析】
<進捗状況>	<b>【主な動き】</b> ・H11: 仮換地指定 ・H16: 一部まちびらき	・工事: 36% (205/583億円) ・仮換地指定率: 93% (地権者組数ベース) <b>【主な動き】</b> ・H12~14: 事業一時中断 ・H15: 事業計画等変更 ・H16~: 仮換地指定 ・H19: 一部まちびらき (予定)	・工事: 57% (334/582億円) ・仮換地指定率: 99% (地権者組数ベース) <b>【主な動き】</b> ・H19.5: 止々呂美東西線等供用 ・H19.10: 一部まちびらき ・H20.4: とどろみの森学園(市立小中一貫校)開校 <b>【現状】</b> ・住宅地: 約800区画完成、約400区画粗造成 ・第2区域造成中(民間地権者) ・H22年度: 第3区域 NEXCO 西日本による粗造成開始	・工事: 71% (413/582億円) ・仮換地指定率: 99% (地権者組数ベース) <b>【主な動き】</b> ・H24.4 第2区域のまちびらき(豊田通商開発) ・H25.4 履正社大学(仮称)が進出を決定 <b>【現状】</b> ・住宅地: 1,057区画完成、約89区画粗造成(第1区域) ・企業エントリ一募集を実施36社(83.7ha)が応募	・工事: 93% (543/582億円) ・仮換地指定率: 99% (地権者組数ベース) <b>【主な動き】</b> ・H27.7 第3区域公募開始 ・H29.4 履正社スポーツ専門校開校 ・H30.9 地区センターに内科、薬局オープン ・H31.3 止々呂美吉川線等供用 <b>【現状】</b> ・住宅地(第1区域) 全1,135区画完成 (第2区域) 全677区画完成 ・企業用地 全23区画完売	・第3区域の基盤整備及び止々呂美吉川線の供用開始 ・全企業用地の完売(全23区画)
事業の必要性等に関する視点における判定(案)	・第1区域、第2区域合わせて令和元年9月末現在、4,293名・1,311世帯が居住。 ・地区センターにはコンビニエンスストアや内科・薬局が開業し、平成29年4月には教育施設用地に履正社スポーツ専門学校が開校している。さらに、令和元年8月には商業施設がオープンするなどまちが着実に成熟しつつある。 ・第3区域(企業用地)については、平成26年1月の大阪府戦略本部会議で意思決定後、平成27年度から基盤整備工事に着手し、平成30年度末に完成。 ・平成29年度末から一部の企業へ土地引渡しを行い、平成30年5月に全23区画が完売。 ・平成30年度末に、第3区域へのアクセス道路となる(都)止々呂美吉川線が全線供用開始し、企業の建築工事が順次着工している。 ・以上から、事業継続とする。					

### 3 事業の進捗の見込みの視点

事業の進捗の見込みの視点における判定(案)	・第1区域については、基盤整備が完成するなど計画通り事業が進捗している。 ・第3区域については、基盤整備の完成やアクセス道路である(都)止々呂美吉川線が供用するとともに企業用地が完売するなど計画通りの事業進捗となっている。 ・今年度末には土地区画整理事業の換地処分を予定している。 ・以上から、事業継続とする。
-----------------------	--

### 4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点における判定(案)	・全ての区域において基盤整備が完了しており代替案立案の余地はない。
------------------------------	-----------------------------------

## 5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	<ul style="list-style-type: none"><li>平成 11 年にオオタカの営巣が確認されたことから、専門家によるオオタカ調査委員会を設置。その提言に基づくオオタカ保全方策を実施中。(大幅な事業見直し案を平成 13 年 2 月に公表、平成 15 年度に都市計画、事業計画を変更)</li><li>隣接する現存の山林をそのまま残して、これを都市の「里山」と位置づけ、地域住民等が愛着を持てるまちに整備する。</li></ul>
その他	<p>【上位計画】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>北部大阪 都市計画区域マスタープラン (H28.3 一部改訂)</li><li>箕面市立地適正化計画 (H28.2)</li></ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>国道 423 号バイパス事業 (箕面有料道路) H19.5 供用開始 [大阪府道路公社]</li><li>新名神高速道路 H30.3 供用開始 [西日本高速道路 (株)]</li><li>都市計画道路止々呂美吉川線 H31.3 供用開始 [大阪府]</li><li>猪名川総合開発事業 (余野川ダム建設事業) H23.12 計画廃止 [国土交通省]</li></ul>

## 6 対応方針 (原案)

対応方針 (原案)	<p>○事業継続</p> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>第 1 区域については、基盤整備が完成するなど計画通り事業が進捗している。</li><li>第 3 区域については、基盤整備の完成やアクセス道路である(都)止々呂美吉川線が供用するとともに企業用地が完売するなど計画通りの事業進捗となっている。</li><li>今年度末には土地区画整理事業の換地処分を予定している。</li></ul> <p>以上から、事業継続とする。</p>
-----------	--

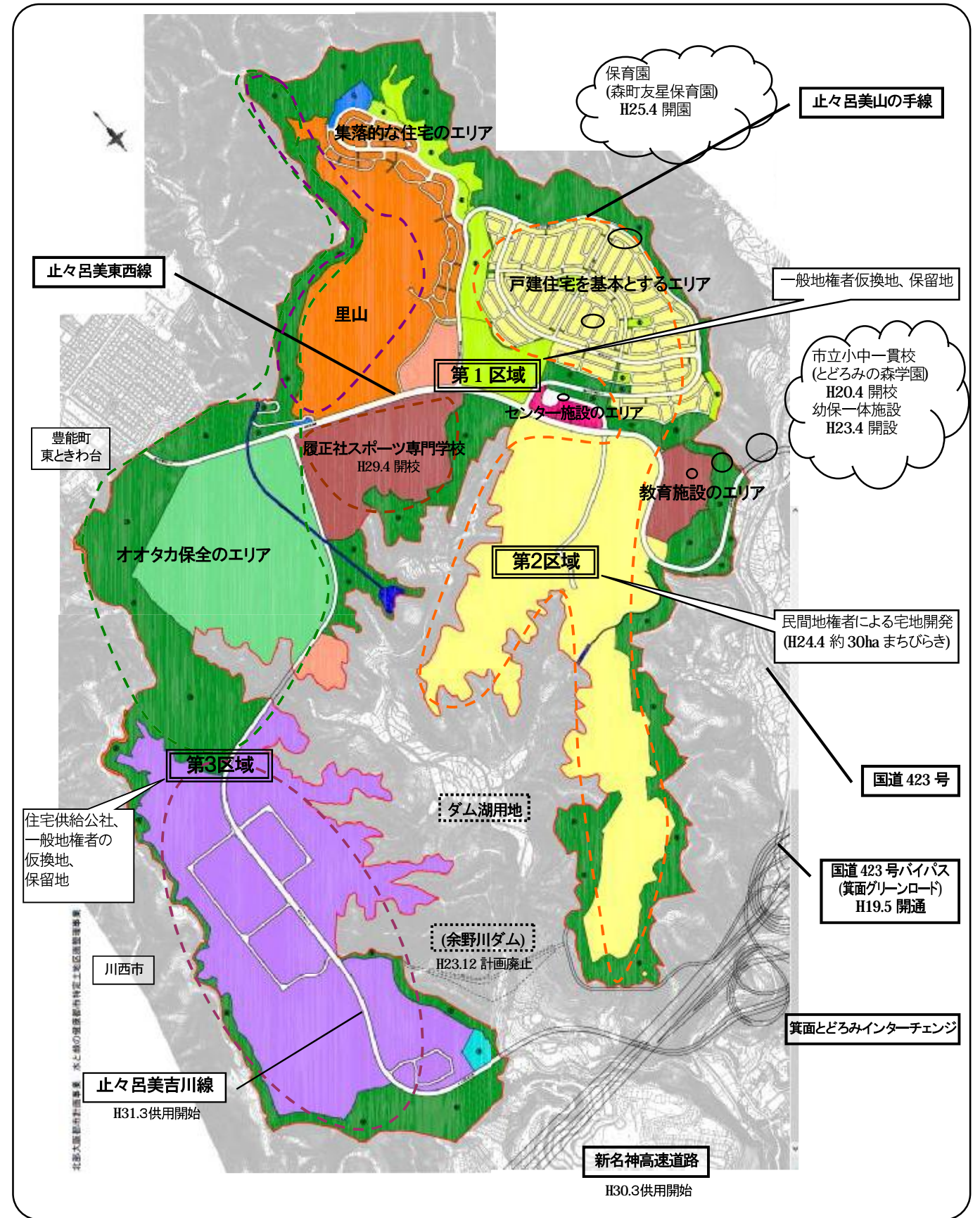
## 箕面森町（水と緑の健康都市）

### 事業地の位置

水と緑の健康都市(箕面森町)は、大阪都心部から約20km、箕面市中心部から約5kmの箕面北部丘陵に位置し、新名神高速道路や国道423号バイパスが整備されることから交通利便性の高い地域になります。



### 土地利用計画



### 事業地の現状



- 人口・世帯数：4,293人・1,311世帯(R1.9末時点)
- 保留地契約数/計画区画：524区画/536区画(R1.9末時点)
- とどろみの森学園 児童・生徒数：810人(R1.9現在)