

阪南スカイタウン

1 営業収益			
(1) 土地及び附属施設売却収益	395,305,147,721		
(2) 建物売却収益	4,820,507,052	400,125,654,773	
2 営業費用			
(1) 土地及び附属施設売却原価	498,107,734,907		
(2) 建物売却原価	4,820,507,052		
(3) 一般管理費	14,520,118,658	517,448,360,617	
営業損失			117,322,705,844
3 営業外収益			
(1) 受取利息及び配当金	506,174,849		
(2) 雑収益	4,071,202	510,246,051	510,246,051
経常損失			116,812,459,793
当年度純損失			116,812,459,793
前年度繰越利益剰余金			485,531,570
当年度未処理欠損金			116,326,928,223

りんくうタウン事業及び阪南スカイタウン事業について、今回の決算から損益計算を開始し、会計全体としては、1,168億円の損失を計上。そのうち、阪南スカイタウン事業に係る損失はいくらか?

阪南スカイタウンの損益について、営業収益は土地売却収益487億円、小・中学校の売却収益48億円の計535億円。

営業費用は土地売却原価724億円、小・中学校の建設原価48億円及び一般会計19億円の計791億円。

差引、阪南スカイタウンで平成20年度末までに発生した損失は256億円。

今回の損失は平成20年度までの損失額であるが、平成21年度以降の収支の状況はどうなるか?

平成21年3月に収支見通しを改訂し、総事業1,325億円から総収入669億円を差し引いた、656億円の財源不足が生じると見込んでいる。

当該不足分については、千里・泉北ニュータウン等の既成事業の利益や出資法人の財産活用等で補てんすることとしており、りんくうタウン事業もあわせた地域整備事業全体では、最終収支差は123億円のプラスと見込んでいる。

当初事業計画概要の整理

計画戸数 : 約2,500戸

計画人口 : 約9,000人

事業機関 : 昭和63年度～平成9年度

目的 : 阪南丘陵新住宅市街地開発事業は、関西国際空港に関連する地域整備事業として、空港建設及び南大阪湾岸整備事業に伴う土砂採掘跡地の計画的な整備・活用を図ることにより、空港の立地及び空港関連交通基盤設備等の整備に伴う南大阪地域の宅地需要に対応し、居住環境の良好な住宅地を供給するとともに、地域の活性化と均衡ある発展に資するため、産業・文化・レクリエーション等の施設立地をあわせ持つ複合的なまちづくりを行うもの。

事業計画の変更

事業期間の変更

当初計画 : 昭和63年度～平成9年度

① 平成10年3月 : 昭和63年度～平成15年度

② 平成15年2月 : 昭和63年度～平成25年度

土地利用計画の変更

③ 平成16年3月 : 業務施設用地の一部を戸建住宅用地に変更
集合住宅用地の一部を戸建住宅用地に変更

計画人口については、集合住宅用地の一部を戸建住宅用地の変更と併せて、業務系用地の一部を住宅用地に変更しており、概ね差がないため変更はおこなっていない。

国の事業認可

阪南スカイタウンの現在の事業計画は平成16年3月に国の認可を受け変更したものであり、平成15年8月に変更した都市計画決定に基づき定められている。

都市計画では計画目標人口、住宅街区の配置方針、宅地の利用計画等について定めており、公聴会の開催、2週間の計画案縦覧と併せて阪南市の意見聴取を行った後、都市計画審議会の審議を経て決定している。

現在の世帯数及び人口

阪南市が3ヶ月ごとにホームページにて公表している地区別・男女別世帯人口統計によると平成21年9月30日現在 世帯数 : 1,274世帯 人口 : 4,080人

住宅地の分譲状況

計画面積38.3haの内、契約面積が31.3ha。契約率にして81.7%。

街の中心地に所在する3.2haの街区において、昨年末からハウスメーカー(大和ハウス工業(株))が宅地造成工事に着手し、本年4月より分譲を開始しており、現地にはすでに十数軒の家が建ち、新たな住民が生活を始めている。

企業の誘致状況

計画面積24.9haの内、契約面積が16.0ha。契約率にして64.3%。

企業誘致については、現在11社が進出決定し、すでに9社が操業している。昨年から今年にかけて、金属加工2社((株)サンコー、(株)エムティーアール)の工場が操業を始め、本年4月に大型商業施設(ホームセンターナフコ)がオープンしたところであり、11月中に精密機械製作会社1社(MI21INVESTMENT)の工場が竣工し、年内には操業を開始する予定である。

憩のスペースの状況

阪南スカイタウンは、周辺の豊かな自然環境と調和した潤いのある住環境を目指し、地区の約1/3を緑地または公園として整備している。

平成8年のまちびらき当初に中央公園や、街区公園を4箇所整備し、順次地区南側の展望緑地や周辺緑地の整備を行った。

一昨年には前山緑地を、昨年は飯の峯川緑地をオープンし、当初計画していた公園緑地の整備は全て完了したが、

- ・展望緑地は、大阪湾が見渡せるパノラマ景観を満喫できるくつろぎの空間として
- ・前山緑地は、展望台や散策路を整備したレクリエーション緑地として
- ・飯の峯川緑地は、親水ゾーン、ふれあいゾーン、ほたるゾーンの3つにゾーニングして整備した自然とふれあい空間、市民の憩の場として活用されている。

平成20年度の事業内容

平成20年度に行った主な事業	
企業誘致予定地の宅地造成工事 (G8, G10)	37,663千円
住宅地造成のための設計費 (E3, G3)	10,841千円
南住民センター建設のための設計費	2,557千円
総合案内センターの運営維持費	5,509千円
計	56,570千円

今後のまちづくり

宅地分譲については、平成23年度末までに5街区6.7haの分譲を計画している。このうち3街区3.8haは、粗造成宅地の状態でハウスメーカーに分譲し、まちづくりを進めていくこととしている。

粗造成宅地の分譲はハウスメーカーの募集開始から、ハウスメーカーが実際に販売を開始するまでの期間が一年以上かかることから、不動産市況の低迷が続く中、少しでもメーカーが参画しやすいよう、少しでもこの期間リスクが軽減できるような分譲方式(地価変動に配慮した宅地価格の決定・随時募集の導入など)を検討している。

また、2街区については、現在、完成宅地化の工事を進めており、平成22年6月の竣工後、10区画程度での宅地の卸売りを行うことによって、事業に参画しやすい環境を整え、一層の分譲促進に取り組む。

業務系施設用地については、景気低迷による企業進出意欲の減少、住宅地と近接しているため、立地業種が限定されるなどの厳しい状況にあるが、残る8.9haについて、今後とも事業用定期借地権方式や貸付料減額制度をはじめ、不動産媒介制度や地元阪南市の奨励金制度を活用するとともに、りんくうタウンの企業誘致や地元市、府企業誘致推進センターと連携し、誘致活動を続けていく。

