

平成14年5月31日

大阪府建設事業評価委員会委員長 三野 徹 様

大阪府建設事業評価委員会

南河内健康ふれあいの郷検討部会長 増田 昇

南河内健康ふれあいの郷検討部会の審議結果について（報告）

このたび、大阪府建設事業評価委員会の事中評価案件である南河内健康ふれあいの郷事業について、本部会で審議を行ったところ、下記のとおり
の結果となりましたので報告いたします。

記

1 対応方針について

「南河内健康ふれあいの郷事業」の見直し案による事業継続（造成着手）
は妥当である。

ただし、今後の社会経済情勢等の変化に十分留意し、地価の大幅な変動な
ど事業を取り巻く状況に変化があった場合には、再々評価を実施するなど
適切な事業の進行管理に努めること。

（理由）

(1) 必要性及び事業効果

住宅供給公社により昭和59年に買収が完了していた事業用地において、
本事業は、平成4年、明るい長寿社会の実現に向け、スポーツを楽しみ、
また居住環境をも備えた地域整備を一体的に行い、良好なまちづくりを進
めるものとして構想されたものであるが、その後の社会経済情勢の変化を
踏まえ、計画の見直しが行われた。

このたび、住宅ゾーンについては、住宅供給公社事業として、戸建住宅を主体とした約400戸の住宅開発を行うこと、またスポーツゾーンについては、拠点スポーツ施設構想を抜本的に見直すこととし、当面、北地区については地域開放型の広場として暫定利用することを内容とする見直し案が示された。

本見直し案において、住宅ゾーンは、隣接する大規模な既成住宅地と整合のとれた整備を図ることにより、良好なまちづくりなどの事業効果を発揮させる意義が認められることを確認した。なお、本住宅事業において発生する損失については、住宅供給公社の経営改善計画において、公社事業全体の収支計画の中で処理がなされることを確認した。また、仮に住宅ゾーンの開発が延期された場合、土地保有コストの累積という形で住宅供給公社の経営改善に影響を及ぼすことから、できる限り早期の分譲処分が必要であることを確認した。

あわせてスポーツゾーンは、最終的な活用・処分方策が確定するまでの間、地域住民がスポーツ・レクリエーションに利用できる開放型空間として有効活用されるものであり、住宅供給公社の維持管理コストについては、地元市における応分の負担について協議を進めるなど、その軽減に努めていることを確認した。

(2) 事業実施の熟度

本事業は、用地買収完了以降、計画内容の検討・見直し及び開発に関する地元市等との各種協議調整などにより事業着手されていなかったが、以下のとおり、現時点で事業実施の条件が概ね整っていることを確認した。

- ・当該地域の市街化区域への編入、地区計画など都市計画の決定、開発地区内外の道路、公共下水道等関連公共施設の整備に関する所要の手續等が完了しつつある。

- ・本事業区域内を通る南阪奈道路及び同側道が平成15年度末に供用開始される予定であり、住宅整備をはじめ土地利用の効果がさらに高まることが期待される。

- ・地元市からも事業の着手についての強い要望があり、事業推進にあたり着工同意などの地元の協力を得られる見通しである。

(3) 住宅ゾーンの開発計画について

住宅ゾーンの開発計画は、地域の住宅需要動向の調査結果を踏まえ戸建住宅を主体とした土地利用計画へ見直したものであり、市場調査会社等へのヒ

アリングや民間ハウスメーカーへの参画意向の確認などを通じ、需要・採算面で一定の見通しがあることを確認した。さらに、計画的な市街地形成を誘導するため、地元市により地区計画が定められていることを確認した。

また、住宅分譲の事業リスク軽減のため、事業提案型コンペ方式、宅地卸や共同分譲方式、販売協力の義務付けなどの多様な販売促進手法を検討していることを確認した。

(4) 住宅・スポーツゾーンの一体的造成について

本見直し案においては、現段階で、最終的なスポーツゾーンの活用・処分方策が確定していないが、以下のとおり、住宅ゾーンとスポーツゾーン（北地区）の一体造成が妥当であることを確認した。

・住宅ゾーンのみを造成した場合、土砂流出などの防災上の危険性や景観上の問題などが発生する恐れがあるとともに、事業コストの面からも、擁壁設置をはじめ防災措置や、事後的にスポーツゾーン（北地区）を造成する場合の環境対策など、結果的にトータルコストの増大を招く。

・スポーツゾーン（北地区）については、今後、関係者により、最終的な活用・処分方策の検討が進められる中で、それまでの間は暫定利用の形で地域開放型の広場として有効活用されるものであり、住宅供給公社の維持管理コストについては、その軽減に努めている。

2 提言事項

本部会としては、今後、次の諸点に留意されるよう提言する。

住宅地の処分については、住宅供給公社において、造成後4年間で分譲を完了する計画となっており、できるかぎり事業リスクの軽減を図るため、現在検討されている事業提案型コンペ方式などを積極的に導入すべきである。

また、スポーツゾーン（北地区）については、その住宅供給公社のリスクを考慮し、地域開放型の広場としての管理方法を確定した上で暫定利用を行いつつ、最終的な活用・処分方策を早期にとりまとめるべきである。

主要プロジェクト事中評価審議対象事業

事業名 [所在地]	府が関与する理由・内容	事業を巡る 社会経済情勢	定性的評価	
事業概要	上位計画等の位置づけ	効率性 (費用便益比)	採算性	
<p>〔事業名〕 南河内・健康ふれあいの郷[羽曳野市]</p> <p>〔事業概要〕 目的 明るい長寿社会の実現に向け、誰もが緑豊かな自然と親しみながらスポーツ・レクリエーションを楽しみ、またゆとりと潤いのある居住環境をも備えた地域整備として「南河内健康ふれあいの郷」構想を府が発表したもので、これを踏まえ、大阪府が総合調整を行う必要がある。</p> <p>事業主体 大阪府 総合調整及びスポーツゾーンの整備内容等の検討</p> <p>府住宅供給公社 全体造成及び関連公共施設等の整備、住宅地供給</p> <p>計画面積 約25.3㏊ 住宅ゾーン13.1㏊ ｽｰｯﾞﾝ10.5㏊ 事業費 約235億</p> <p>事業期間 造成H14～16年度 分譲H16～19年度</p> <p>見直し案 ｽｰｯﾞﾝ 施設を凍結し、関係者と協議。確定まで北地区は広場暫定利用(5年間)南地区は市活用協議中 住宅ゾーン 戸建住宅主体約400戸</p>	<p>〔府が関与する理由〕 ・明るい長寿社会の実現に向け、若者からお年寄りまで誰もが緑豊かな自然と親しみながらスポーツ・レクリエーションを楽しみ、またゆとりと潤いのある居住環境をも備えた地域整備として「南河内健康ふれあいの郷」構想を府が発表したもので、これを踏まえ、大阪府が総合調整を行う必要がある。</p> <p>〔関与の内容〕 ・大阪府が中心となって、羽曳野市や関係者と区域全体の土地利用、関連公共施設などの総合調整や、スポーツゾーンの今後のあり方の検討を行う。</p> <p>〔位置付け〕 大阪府行財政計画(案)H13.9 「土地造成の着手については、外部の専門家等による評価を行い、住宅開発計画の採算性等を点検した上で判断する。今後、ｽｰｯﾞﾝのあり方については、関係者と協議を進める。」 大阪府住宅供給公社経営改善計画 H13.8 「住宅ゾーンについては、民間活力の導入等により早期の販売を目指す。また、ｽｰｯﾞﾝの土地利用や処分については、今後、大阪府をはじめ関係者と協議していく。」</p>	<p>〔進捗状況〕 事業経過 昭和45年12月～：公社用地取得 平成3年9月：府新総計位置づけ 平成4年10月：南河内健康ふれあいの郷構想発表 平成10年9月：府財政再建プログラム(案)「同構想は開発整備条件の調整をすすめる。拠点ｽｰｯﾞﾝ施設は凍結。」 平成12年4月：府都計審を経て、市街化区域へ編入</p> <p>進捗状況 平成12年11月「羽曳ヶ丘団地開発に関する基本協定書」締結 平成13年度～関連公共施設の整備着手(道路、下水等) 平成13年度まで約146億円執行済(用地費、保有コスト、関連公共施設整備負担等) 現在、地元市等と開発に関する詳細な協議中</p>	<p>〔事業を巡る情勢〕 ・区域を横断する南阪奈道路が事業中 H2.12都市計画決定 H9.8事業許可 H15年度末供用予定</p> <p>延長 = 12.0km (全線延長 = 16.9km) 施工： 大阪府道路公社(施工区間により施工者が異なる。)</p> <p>・近年の地価の下落傾向が続く中で、損失の増加の抑制には早期開発整備が必要</p> <p>・地元自治会等から羽曳野市への開発に対する要望を踏まえ、市、公社、地元自治会等で協議し、開発計画を調整してきた。</p> <p>〔費用便益比〕 B/C = 1.40(40年間) 費用 C = 87.8億円 便益 B = 123.1億円</p>	<p>〔定性的評価〕 ・都市基盤の整備 ・福祉のまちづくり ・コミュニティ活性化 ・住環境形成 ・良好な環境の形成</p> <p>〔採算性〕 住宅ゾーンは、造成完了後4ヶ年(H16～19年度)で完売を目指す。 販売リスクの分散と宅地処分収支の向上を図るため、事業提案型コンベ方式の発注方法を採用予定。 事業収支は公社経営改善計画では、住宅ゾーンは21億円の損失、ｽｰｯﾞﾝは63億円の損失を見込み、計画的に処理する。</p>

自然環境への影響と対策	委員会における主な審議内容	評価
代替案との比較検討		
<p>〔自然環境への影響〕 大阪府自然環境保全条例に基づき、対象区域の約6%以上を公園・緑地として確保し、緑の回復に努める。</p> <p>〔代替案との比較検討〕(代替案) 「住宅ゾーンと一体的に造成することとしているスポーツゾーンの北地区を造成せずに、住宅ゾーンのみを造成し、スポーツゾーンは土地利用のあり方が確定した段階で造成する案」については、 宅地の防災上の観点 効率的な造成工事上の観点 住宅供給後のｽｰｯﾞﾝの大規模な造成工事による住環境への影響 などの観点から困難。</p> <p>(事業廃止の場合の影響) 土地処分の最終見通しのないまま、大きな損失を抱えることになり、公社の経営に重大な影響が生じる。 ア)事業を廃止した場合、当該開発用地を民間が取得する意向もなく、転売が困難。 (理由) 市との開発協議(地区計画変更、関連公共施設整備)のやり直し等に長期間を要する。 一括購入するには規模が大きすぎる。 未造成で開発時期が未定な物件で、リスクが大き過ぎる。等 イ)大阪府としても土地利用目的が定まらない状況で、買い取ることは困難。</p>	<p>(必要性及び事業効果) 住宅供給公社により昭和59年に買収が完了していた事業用地において、本事業は、平成4年、明るい長寿社会の実現に向け、スポーツを楽しみ、また居住環境をも備えた地域整備を一体的に行い、良好なまちづくりを進めるものとして構想されたものであるが、社会経済情勢の変化を踏まえ計画の見直しが行われた。住宅ゾーンは、住宅供給公社事業として、戸建住宅を主体とした約400戸の住宅開発を行うこと、スポーツゾーンは、拠点スポーツ施設構想を抜本的に見直し、当面、北地区は地域開放型広場として暫定利用する見直し案が示された。住宅ゾーンは、隣接する大規模な既成住宅地と整合のとれた整備を図ることにより、良好なまちづくりなどの事業効果を発揮させる意義が認められることを確認した。なお、本住宅事業において発生する損失については、住宅供給公社の経営改善計画において、公社事業全体の収支計画の中で処理がなされることを確認した。また、仮に住宅ゾーンの開発が延期された場合、土地保有コストの累積という形で住宅供給公社の経営改善計画に影響を及ぼすことから、できる限り早期の分譲処分が必要であることを確認した。 あわせてスポーツゾーンは、最終的な活用・処分策が確定するまでの間、地域住民がスポーツ等に利用できる開放型空間として有効活用されるもので、住宅供給公社の維持管理コストは、地元市の応分の負担の協議を進めるなど、その軽減に努めることを確認した。(事業実施の熟度) ・当該地域の市街化区域への編入、地区計画など都市計画の決定、開発地区内外の道路、公共下水道等関連公共施設の整備に関する所要の手続き等が完了しつつある。 ・南阪奈道路の供用開始により土地利用効果がさらに高まる。 ・地元市からも、事業化の強い要望があり、協力見通しもあることを確認した。 (住宅ゾーンの開発計画について) 住宅ゾーンの開発計画は、地域の住宅需要動向の調査結果を踏まえ戸建住宅を主体とした土地利用計画へ見直したものであり、市場調査会社等へのヒアリングや民間ハウスメーカーへの参画意向の確認などを通じ、需要・採算面で一定の見通しがあることを確認した。さらに、計画的な市街地形成を誘導するため、地元市により地区計画が定められていることを確認した。 また、住宅分譲の事業リスク軽減のため、事業提案型コンベ方式、宅地卸や共同分譲方式、販売協力の義務付けなどの多様な販売促進手法を検討していることを確認した。 (住宅・スポーツゾーンの一体的造成の合理性) 現段階で、最終的なスポーツゾーンの活用・処分策が確定していないが、以下のとおり、一体造成が妥当であることを確認した。 ・住宅ゾーンのみを造成した場合、土砂流出などの防災上の危険性や景観上の問題などが発生する恐れがあるとともに、事業コストの面からも、擁壁設置をはじめ防災措置や、事後的にスポーツゾーン(北地区)を造成する場合の環境対策など、結果的にコストの増大を招く。 ・スポーツゾーン(北地区)は、今後、関係者により、最終的な活用・処分策の検討が進められる中で、それまでの間は暫定利用の形で地域開放型の広場として有効活用されるものであり、住宅供給公社の維持管理コストについては、その軽減に努めている。 (提言事項) 住宅地の処分は、住宅供給公社において造成後4年間で分譲を完了する計画となっており、できるかぎり事業リスクの軽減を図るため、現在検討の事業提案型コンベ方式などを積極的に導入すべきである。また、スポーツゾーン(北地区)は、その住宅供給公社のリスクを考慮し、地域開放型の広場としての管理方法を確定した上で暫定利用を行い、最終的な活用・処分策を早期にとりまとめるべきである。</p>	<p>見直し案による事業継続(造成着手)は妥当。 ただし、今後の社会経済情勢等の変化に十分留意し、地価の大幅な変動など事業を取り巻く状況に変化があった場合には、再々評価を実施するなど適切な事業の進行管理に努めること。</p>

審 議 日 程

年 月 日	審 議 経 過
平成14年4月12日 15日	現地視察
平成14年4月18日	第1回南河内健康ふれあいの郷検討部会 事業概要説明 個別事業審議
平成14年5月 9日	第2回南河内健康ふれあいの郷検討部会 個別事業審議
平成14年5月31日	第3回南河内健康ふれあいの郷検討部会 報告書に向けての意見交換 報告書取りまとめ

南河内健康ふれあいの郷検討部会 委員名簿

- いわ 井 たま え
岩 井 珠 恵 (株)クリエイティブフォーラム 代表取締役
- * か とう あき のり
加 藤 晃 規 関西学院大学総合政策学部教授
- * たか き あきら
高 木 彰 不動産鑑定士
- ます た のぼる
増 田 昇 大阪府立大学大学院農学生命科学研究科教授
- わた ぬき しんいちろう
綿 貫 伸一郎 大阪府立大学経済学部教授

(50 音順・敬称略 部会長 * 専門委員)