

プロジェクト事中評価調書

(プロジェクト名：南河内・健康ふれあいの郷)

プロジェクト名	南河内・健康ふれあいの郷					
所在地	大阪府羽曳野市羽曳が丘					
目的	<p>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、ゆとりとうるおいのある居住環境をも備えた地域整備を行う。</p>					
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府 全体の総合調整</li> <li>・大阪府住宅供給公社 スポーツゾーンの整備内容等の検討</li> <li>全体造成及び関連公共施設等の整備</li> <li>住宅ゾーンにおける住宅地供給</li> </ul>					
手法概要	<p>【住宅ゾーン(13.1ha)】 ・宅地開発については公社による公的一般開発。(住宅分譲:平成16年度～19年度 全320戸)</p> <p>【スポーツゾーン南地区(4ha)】 ・公社が羽曳野市に売却(平成16年2月,5.52億円)。現在羽曳野市が道の駅「しらとりの郷・羽曳野」として開設。</p> <p>【スポーツゾーン北地区(6.5ha)】 ・現在羽曳野市が「健康ふれあいの郷スポーツ公園」として開設。(多目的グラウンド、グラウンドゴルフ場) 平成17年度から平成21年度までの5年間の暫定利用(羽曳野市条例設置),公社が当該用地を羽曳野市に無償貸与(但し公租公課免除) ・民間活力の導入を前提とした整備計画を実施(大阪府・公社・羽曳野市)</p>					
内容	<p>・計画面積 約25.3ha(南阪奈道路用地 約1.7ha含む) 住宅ゾーン13.1ha、スポーツゾーン10.5ha(北地区6.5ha、南地区4ha)、南阪奈道路1.7ha</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>当初案(前回委員会での見直し案)</th> <th>見直し案</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p><b>造成工事</b> 住宅ゾーンとスポーツゾーン北地区、計19.6ha</p> <p><b>事業費</b> 235億円(暫定利用終了(平成21年度)までの用地費、関連公共施設整備費、造成工事費、保有コスト、事務費等含む見込額)</p> <p><b>スポーツゾーン北地区</b> &lt;南河内拠点スポーツ施設の凍結&gt; スポーツゾーンのあり方を関係者と協議していく。 このため、土地利用のあり方が確定するまでの間、スポーツゾーンの北地区は地域住民のための広場として暫定利用する。(5年間) スポーツゾーン南地区は市の活用について協議中。</p> <p><b>住宅ゾーン</b> 戸建住宅主体 約400戸 ・戸建住宅 約320戸 ・複合施設 商業施設及び集合住宅約80戸</p> </td> <td> <p><b>造成工事</b> 住宅ゾーンとスポーツゾーン北地区、計19.6ha 平成15年度～平成16年度実施</p> <p><b>事業費</b> 211億円(内訳は当初案と同様。用地造成費、金利、事務費の減額による)</p> <p><b>スポーツゾーン北地区</b> &lt;民間活力の導入を前提とした整備&gt; ・スポーツ施設用地を2分の1に縮小し、戸建住宅建設用地に充てる(約140戸) ・公社主催の事業提案競技により民間事業者を決定(スポーツ施設用地=事業定借等,戸建住宅建設用地=譲渡) ・グラウンドゴルフ場については公社が移設工事等を行い、引き続き羽曳野市が運営。(最長20年間、公社が当該用地を羽曳野市に無償貸与(但し公租公課免除))</p> <p><b>住宅ゾーン</b> 戸建住宅 320戸 複合施設 家電量販店及びスーパーマーケット(住宅需要の動向から商業施設の立地のみに変更)</p> </td> </tr> </tbody> </table>		当初案(前回委員会での見直し案)	見直し案	<p><b>造成工事</b> 住宅ゾーンとスポーツゾーン北地区、計19.6ha</p> <p><b>事業費</b> 235億円(暫定利用終了(平成21年度)までの用地費、関連公共施設整備費、造成工事費、保有コスト、事務費等含む見込額)</p> <p><b>スポーツゾーン北地区</b> &lt;南河内拠点スポーツ施設の凍結&gt; スポーツゾーンのあり方を関係者と協議していく。 このため、土地利用のあり方が確定するまでの間、スポーツゾーンの北地区は地域住民のための広場として暫定利用する。(5年間) スポーツゾーン南地区は市の活用について協議中。</p> <p><b>住宅ゾーン</b> 戸建住宅主体 約400戸 ・戸建住宅 約320戸 ・複合施設 商業施設及び集合住宅約80戸</p>	<p><b>造成工事</b> 住宅ゾーンとスポーツゾーン北地区、計19.6ha 平成15年度～平成16年度実施</p> <p><b>事業費</b> 211億円(内訳は当初案と同様。用地造成費、金利、事務費の減額による)</p> <p><b>スポーツゾーン北地区</b> &lt;民間活力の導入を前提とした整備&gt; ・スポーツ施設用地を2分の1に縮小し、戸建住宅建設用地に充てる(約140戸) ・公社主催の事業提案競技により民間事業者を決定(スポーツ施設用地=事業定借等,戸建住宅建設用地=譲渡) ・グラウンドゴルフ場については公社が移設工事等を行い、引き続き羽曳野市が運営。(最長20年間、公社が当該用地を羽曳野市に無償貸与(但し公租公課免除))</p> <p><b>住宅ゾーン</b> 戸建住宅 320戸 複合施設 家電量販店及びスーパーマーケット(住宅需要の動向から商業施設の立地のみに変更)</p>
当初案(前回委員会での見直し案)	見直し案					
<p><b>造成工事</b> 住宅ゾーンとスポーツゾーン北地区、計19.6ha</p> <p><b>事業費</b> 235億円(暫定利用終了(平成21年度)までの用地費、関連公共施設整備費、造成工事費、保有コスト、事務費等含む見込額)</p> <p><b>スポーツゾーン北地区</b> &lt;南河内拠点スポーツ施設の凍結&gt; スポーツゾーンのあり方を関係者と協議していく。 このため、土地利用のあり方が確定するまでの間、スポーツゾーンの北地区は地域住民のための広場として暫定利用する。(5年間) スポーツゾーン南地区は市の活用について協議中。</p> <p><b>住宅ゾーン</b> 戸建住宅主体 約400戸 ・戸建住宅 約320戸 ・複合施設 商業施設及び集合住宅約80戸</p>	<p><b>造成工事</b> 住宅ゾーンとスポーツゾーン北地区、計19.6ha 平成15年度～平成16年度実施</p> <p><b>事業費</b> 211億円(内訳は当初案と同様。用地造成費、金利、事務費の減額による)</p> <p><b>スポーツゾーン北地区</b> &lt;民間活力の導入を前提とした整備&gt; ・スポーツ施設用地を2分の1に縮小し、戸建住宅建設用地に充てる(約140戸) ・公社主催の事業提案競技により民間事業者を決定(スポーツ施設用地=事業定借等,戸建住宅建設用地=譲渡) ・グラウンドゴルフ場については公社が移設工事等を行い、引き続き羽曳野市が運営。(最長20年間、公社が当該用地を羽曳野市に無償貸与(但し公租公課免除))</p> <p><b>住宅ゾーン</b> 戸建住宅 320戸 複合施設 家電量販店及びスーパーマーケット(住宅需要の動向から商業施設の立地のみに変更)</p>					
上位計画等の位置付け	<p>大阪府行財政改革プログラム(案)平成18年11月 「事業の早期完了をめざし、住宅ゾーンについてはH19年度中の完売をめざす。また、スポーツゾーン北地区については、暫定利用終了後の最終的な活用方を早急にとりまとめる。」</p> <p>大阪府住宅供給公社「新経営計画」平成16年9月 「住宅ゾーンについては、事業提案コンペを実施し、宅地処分方向が定まったので、平成17年春の「まちびらき」、平成19年度の事業完了をめざし事業推進を図る。また、スポーツゾーンについては、府及び地元市等との協議、調整を行いながら早期処分を図る。」</p>					

事業概要

府の関与	府が関与する理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府が発表した「南河内健康ふれあいの郷」構想に基づくプロジェクトであるため、大阪府が総合調整を行う必要がある。</li> </ul>
	関与の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、スポーツゾーン北地区の今後のあり方の検討を行う。</li> </ul>
事業の進捗状況	事業経過	<p>平成4年10月：大阪府が「南河内健康ふれあいの郷」構想発表</p> <p>平成8年1月：大阪府行政改革大綱 ・需要の見極め・採算性の確保の観点から事業を再点検。 ・拠点スポーツ施設については凍結。</p> <p>平成12年4月：大阪府都市計画地方審議会の審議を経て、市街化区域へ編入</p> <p>平成14年6月：建設事業評価委員会意見具申 ・造成着手(スポーツゾーンと住宅ゾーンの一体造成)は妥当。 ・スポーツゾーンの最終的な活用・処分の方策の早期とりまとめに留意。 (スポーツゾーン北地区は暫定利用)</p> <p>平成15年6月：造成工事に着手</p> <p>平成16年2月：公社が羽曳野市とスポーツゾーン南地区(現状有姿)の売買契約締結・引渡し</p> <p>平成17年3月：まちびらき(住宅ゾーン)</p> <p>平成17年4月：スポーツゾーン北地区暫定利用開始</p> <p>平成19年6月：羽曳野市が道の駅「しらとりの郷・羽曳野」を開設(スポーツゾーン南地区)</p>
	進捗状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅ゾーンについては320戸のうち319戸が分譲済。</li> <li>・平成18年度までの事業費ベースの進捗率は97%。</li> <li>・スポーツゾーン北地区については、府、羽曳野市、公社の3者において平成14年度の意見具申を踏まえ、今般の土地利用計画(案)について合意。</li> </ul>
	事業目的に対する効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グラウンドゴルフ場を除くスポーツ施設については、多様なスポーツ施設運営のノウハウを有する民間事業者からの事業提案を求め、本地区の整備目的に最も合致するものを選定することにより、府や公社の新たな負担を生じさせることなく、幅広く、様々な世代の人々が利用できるスポーツ・レクリエーション施設の整備が可能となる。</li> <li>・スポーツゾーン北地区において住宅ゾーンと一体性のある戸建住宅を建設することにより、基本構想のコンセプトでもある、ゆとりをもって住み、憩うまちづくりに大きく寄与することとなる。</li> <li>・今般の土地利用計画(案)により、道の駅「しらとりの郷・羽曳野」とも相俟って、多くの人々が集う「ふれあい交流拠点」、賑わいのある地域への発展が大いに期待される。</li> </ul>
	完成予定年	平成22年度(予定)
事業を巡る社会経済情勢の変化	関連事業の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域を横断する南阪奈道路が開通 平成2年12月都市計画決定 平成9年8月事業許可 供用開始 平成16年3月 大阪府域 延長=12.0km(全線延長=16.9km) 施工 国土交通省・大阪府・日本道路公団・大阪府道路公社(施工区間により施工者が異なる。)</li> </ul>
	事業目的に関する諸状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公社の事業損失増加の抑制には早期開発整備が必要</li> </ul>
	地元等の協力体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの住宅ゾーン及びスポーツゾーン北地区の整備等にあたっては、地元自治会等から羽曳野市への開発に対する要望(例：アクセス道路と既存道路の整備、周辺市街地との調和、スポーツゾーン北地区を粗造成のままとせず多目的広場として利用)などを踏まえ、市、公社、地元自治会等で協議し、対策を講じてきた。</li> <li>・今般の土地利用計画(案)についても、地元自治会等からの理解が得られるよう、これまでと同様、誠実に対応していく。</li> </ul>

事業効果の定量的分析	費用便益分析	具体的な便益内容 住宅の供給と魅力ある市街地環境を形成する効果	受益者 府民 (住宅購入者、地域住民等)	費用便益比 1.42(40年間)費用 C = 81.1億円 便益 B = 115.5億円	備考 国土交通省が採用している「土地区画整理事業における費用分析マニュアル」(トニック・アプローチ)を準用し算定。 投資効果の有無 B / C > 1
	その他の指標(代替指標)	計画人口：1,380人 計画戸数：460戸			

大項目	小項目	効果の指標または具体的な効果等	受益者
安全・安心	都市基盤の整備	住宅ゾーンと同様に、市街地形成の骨格となる道路等の都市基盤を整備することにより、魅力ある住環境を形成する。	当該地区内及び周辺地域に居住する府民等
	福祉のまちづくり	住宅ゾーンと同様に、段差解消など住宅内外のバリアフリー化をはじめ、高齢者等にも配慮した「福祉のまちづくり」として整備する。	当該地区内及び周辺地域に居住する府民等
活力	コミュニティの活性化	幅広く、様々な世代の人々が楽しめる多様なスポーツ・レクリエーション施設の整備に加え、約460戸を超える戸建住宅が建設されることにより、人々が集い、憩う拠点としてのコミュニティが形成される。また、道の駅「しらとりの郷・羽曳野」との相乗効果により、賑わいのある地域への発展が大いに期待される。	当該地区内及び周辺地域に居住する府民等
快適性	住環境の形成	住宅ゾーンと同様に、若者から高齢者まで幅広い住宅ニーズに応えた良質な住宅を供給する。また公園の整備や地区内の緑化により快適で良好な住環境の形成を図る。	当該地区内及び周辺地域に居住する府民等
	良好な環境の形成	民間事業者が運営するスポーツ施設については、夜間照明、騒音、振動、景観など、周辺住民に対して十分に配慮したものとするなど、良好で快適な環境の形成を図る。	当該地区内及び周辺地域に居住する府民等
その他			

採算性

今般の土地利用計画(案)を実施することによる大阪府の財政出動はないが、公社においては次のとおりとなる。

平成14年度に新会計基準への移行に伴う保有資産の評価替を実施した結果、8,251百万円の評価差損を計上処理している。

平成18年度末までの土地処分に伴う損失は、地価の下落、保有地の長期化等により1,052百万円となっている。

スポーツゾーン北地区においては、今後、戸建住宅建設用地の処分に伴う含み損の顕在化などが見込まれるが、公社経営全体の中で処理するよう努めていく。

公社としては、本構想の実現により、

- ・地区面積の半分が住宅地として、早期に処分できること
- ・スポーツ施設については、民間活用による賃料収入が得られること

などの経営上の効果を総合的に判断し、本土地利用計画を実施するもの。

自然環境等への影響と対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・スポーツゾーン南地区(道の駅「しらとりの郷・羽曳野」)においては、自然の地形等を最大限活用することにより、緑あふれる環境のもとで人々が憩い、交流できるような工夫がなされている。</li> </ul>
--------------	--

代替案との比較検討	代替案との比較検討 (代替案) 「今般の土地利用計画(案)を実施することなく、平成21年度までの暫定利用期間を当面延長する案」については、 公社の土地管理リスク(金利負担)の観点 民間事業者の進出意欲高揚のタイミングの逸失 関係者間での再協議にかかる膨大な労力 などの観点から、困難である。
	事業廃止した場合の影響 当該用地は既に公社が取得しており、事業を廃止した場合、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(賃借)する意向もなく、処分等が困難。(理由) ・羽曳野市との土地利用方策の検討のやり直し等に長期間を要する。 ・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計画が定まらない状況で、買い戻すことは不可能。

その他特記すべき事項

平成19年6月末現在  
単位：百万円  
(参考：本プロジェクトにかかる公社の収支見通し)

	H16年度までの累計	H17年度	H18年度	H19年度(予定)	H20年度以降(予定)	総計(予定)
支出	18,511	1,875	76	264	393	21,119
用地取得費	12,413	0	0	0	0	12,413
工事費	5,248	1,519	3	181	299	7,250
その他事務費等	850	356	73	83	94	1,456
分譲等収入	12,176 (うち 8,251)	2,303	1,441	101	4,046	20,067

公社では平成14年度に、新会計基準への移行に伴い保有資産の評価替を実施した。これにより当該事業に係る平成13年度末の帳簿価格12,854百万円は、4,603百万円となり、その評価差損8,251百万円を平成14年度決算において公社事業全般の中で処理した。

分譲等収入の額は、H18年度までは実績、19年度と20年度以降は帳簿価格の見込みである。