

プロジェクト事中評価調査

プロジェクト名	南河内・健康ふれあいの郷	
所在地	大阪府羽曳野市埴生野	
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	<p>・大阪府 全体の総合調整          ・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          全体造成及び関連公共施設等の整備          住宅ゾーンにおける住宅地供給</p>	
手法概要	<p>・宅地開発については、大阪府住宅供給公社による公的一般開発</p>	
内容	<p>・計画面積 約 25.3 ㍍<sup>2</sup> (南阪奈道路用地 約 1.7 ㍍<sup>2</sup>含む)          住宅ゾーン 13.1 ㍍<sup>2</sup>、スポーツゾーン 10.5 ㍍<sup>2</sup>(北地区 6.4 ㍍<sup>2</sup>、南地区 4.1 ㍍<sup>2</sup>)、南阪奈道路 1.7 ㍍<sup>2</sup>          ・造成着手 住宅ゾーンとスポーツゾーンの北地区、計 19.5 ㍍<sup>2</sup> (南地区は今回造成せず)          ・事業費 約 235 億円 (暫定利用終了(平成 20 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)          ・事業期間 造成工事 平成 14 年度～16 年度 住宅分譲 平成 16 年度～19 年度</p>	
事業概要	当初案	見直し案
	<p>スポーツゾーン          南河内拠点スポーツ施設の整備          ・陸上競技場 (400mトラック(フィールド内は、サッカー、ラグビー等))          ・体育館、トレーニング施設、多目的グリーン広場          テニスコート、ゲートボール場等          ・各種スポーツクラブ等の活動のため合宿施設          ・スポーツリーダーの養成・研修施設</p>	<p>見直し案          南河内拠点スポーツ施設の凍結          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>
住宅ゾーン	当初案	見直し案
	<p>中層集合住宅 約 600 戸</p>	<p>戸建住宅主体 約 400 戸</p>
上位計画等の位置付け	<p>大阪府行財政計画(案)平成 13 年 9 月          「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を点検した上で判断する。今後、スポーツゾーンのあり方については、関係者で協議を進める。」</p> <p>大阪府住宅供給公社経営改善計画 平成 13 年 8 月          「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、スポーツゾー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>	

府の関与	府が関与する理由	<p>・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。</p>
	関与の内容	<p>・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>
事業の進捗状況	事業経過	<p>昭和 45 年 12 月～：大阪府住宅供給公社が用地取得          平成 3 年 9 月：大阪府新総合計画の地域別整備構想で位置づけ          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          平成 10 年 9 月：大阪府財政再建プログラム(案)「南河内健康ふれあいの郷構想については開発整備条件の調整をすすめる。南河内拠点スポーツ施設については凍結。」          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>
	進捗状況	<p>・平成 12 年 11 月 公社と市が「羽曳ヶ丘団地開発に関する基本協定書」締結          ・平成 13 年度から羽曳野市が関連公共施設の整備に着手(道路、下水等)          ・平成 13 年度までに約 146 億円執行済み(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>
	事業目的に対する効果	<p>・当該地区は、既に用地取得済みであり、開発に関し、羽曳野市と基本協議が成立している。また、市も併行して開発区域内の関連公共施設整備等の準備を進めている。          ・スポーツゾーンについては、構想の見直し中。</p>
	完成予定年	<p>住宅ゾーン：平成 16 年度(造成完了)平成 19 年度(分譲完了)          スポーツゾーン：検討中(但し、造成完了後、5年間暫定利用)</p>
事業を巡る社会経済情勢の変化	関連事業の状況	<p>・区域を横断する南阪奈道路が事業中          平成 2 年 12 月都市計画決定          平成 9 年 8 月事業許可          供用予定 平成 15 年度末</p> <p>大阪府域 延長 = 12.0 km (全線延長 = 16.9 km)          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。)</p>
	事業目的に関する諸状況	<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>
	地元等の協力体制	<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>(地元自治会等要望例)          ・アクセス道路と既存道路の整備 ・車の通行に伴う安全対策          ・周辺市街地との調和          ・スポーツゾーンを粗造成のままとせず、多目的広場利用として利用 など</p>

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 1.40(40年間)費用 C = 87.8億円 便益 B = 123.1億円	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」(トニカ・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：1200人 計画戸数：400戸			
事業効果の定性的分析	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	市街地形成の骨格となる道路等の都市基盤を整備するとともに、グリーンロード(緑の回廊)による安全な歩行者用空間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	住宅ゾーンについては、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」のモデル事業として整備する。		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	スポーツゾーンについては、当面の間、暫定利用されるが、広場施設など地域住民等の憩いの場として活用される。また住宅ゾーンには集会所や周辺に開放した公園を整備することにより、地区内住民及び周辺住民の交流の場として活用される。		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	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		暫定利用されるスポーツゾーンについては、緑化にも十分配慮した広場施設を設け、都市の景観や環境の向上に寄与する。		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					
<p>住宅ゾーンについては、造成等の基盤整備を行い、戸建てを中心にニーズに沿った住宅の供給に努めることとしているが、地価動向をはじめ将来の事業採算性を取り巻く環境が厳しいことから、造成完了後4ケ年(平成16年度～平成19年度)で完売することを目指す。また、販売面のリスクの分散と宅地処分収支の向上を図るため、事業提案型コンペ方式の発注方法を採用していく。</p> <p>なお、事業収支について、公社経営改善計画では、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ゾーンについては、地価の下落、保有期間の長期化等の要因により、21億円の損失</li> <li>スポーツゾーンについては、地価の下落、保有期間の長期化等の要因により、63億円の損失</li> </ul> <p>を見込み、これらを含めた公社の損失について対策を講じ、計画的に処理することとしている。</p>					

自然環境等への影響と対策	
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。	
代替案との比較検討	<p>代替案との比較検討</p> <p>(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、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>宅地の防災上の観点</li> <li>効率的な造成工事上の観点</li> <li>住宅供給後のスポーツゾーンの大規模な造成工事による住環境への影響</li> </ul> <p>などの観点から、困難である。</p>
	<p>事業廃止した場合の影響</p> <p>開発用地は既に府住宅供給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。</p> <p>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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>一括購入するには規模が大きすぎる。</li> <li>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</li> </ul> <p>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>
その他特記すべき事項	