

事中評価対象事業 論点整理表(1事業)

事業名(所在地)	(主要プロジェクト)南河内・健康ふれあいの郷 (羽曳野市)
評価結果(案)	事業継続
主な論点確認内容	
<p>(事業の目的) 本事業は、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当該地において行うもので、全体計画のうち、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)として整備を行うものであることを確認した。</p> <p>(事業の経過) 本事業の経過については、以下のとおりであることを確認した。 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業については、平成4年の基本構想発表後、大阪府の厳しい財政状況の中、平成8年の行政改革大綱等により当該地区の整備が見送られてきた。 ・事業凍結に伴い、土地保有コストの累積等、大阪府住宅供給公社にとって、厳しい経営状況となる中、住宅ゾーンの中高層住宅の低層化やスポーツゾーン北地区との一体造成を行うなどの事業計画の見直しを行い、平成14年の建設事業評価委員会の意見具申を受け、次のとおり府の対応方針を決定した。 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業については、見直し案により「事業継続(造成着手)」することとする。 ・今後、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、必要に応じて再評価を行うなど、適切な事業の進行管理に努める。 ・住宅地の処分に際しては、事業提案型コンペ方式などの導入を図るとともに、スポーツゾーンについて、最終的な活用・処分方策の早期とりまとめに努める。 </p> <p>(事業の進捗状況) H14の事業見直しに取り組んだ結果、本事業地は、以下により、にぎわいを呈していることを確認した。 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ゾーンについては、商業施設及び集合住宅から成る複合施設を商業施設の立地のみに変更したことにより、戸建住宅の供給戸数を400戸から320戸に変更するとともに、事業提案競技による整備をすすめた結果、良好な住宅地が形成されており、販売についても当初予定より約1年早く完了している(平均宅地面積:第1種低層住居専用地域191.5㎡、第2種低層住居専用地域160.1㎡)。また、街区をつなぐ緑のネットワークの整備により、歩行者の安全はもとより、緑豊かな街並み景観を育んでいる(地区内緑化面積[グリーンコリドール・公園・緑地]:約12,500㎡(9.6%))。さらに、複合施設地区については家電量販店が立地済みであり、加えてスーパーマーケットの立地計画がある。 ・スポーツゾーン南地区については、平成16年2月に羽曳野市へ売却し、平成19年6月に道の駅「しらとりの郷・羽曳野」が開設されるとともに、レクリエーション施設として野外活動広場(約2.8ha)が整備され、バーベキュー広場、芝生広場など、子供から大人まで交流できる憩いとやすらぎの場が提供されている。 ・一方、スポーツゾーン北地区については、平成17年4月から5年間の暫定利用として、公社が同市に無償貸与し、現在「羽曳野市立健康ふれあいの郷スポーツ公園」として多目的グラウンド、グラウンドゴルフ場が設置、運営されており、年間3万人以上に利用されている。ピオトープについては、羽曳野市からの要望により暫定利用である「羽曳野市立健康ふれあいの郷スポーツ公園」の一部として公社が整備し、17年11月から地元連合町会が、同市から行政財産使用許可条件により毎年許可を得ており、自然教室の開催など地元NPOによる活動が行われている。 </p>	

(今回の見直し案)

スポーツゾーン北地区については、大阪府、大阪府住宅供給公社、羽曳野市の三者において、前回(H14)の意見具申を踏まえ、最終的な活用・処分方策について、早期のとりまとめに努めた結果、基本構想における、「競技スポーツの振興を目指した合宿施設や研修施設等の整備」については、現在の社会経済情勢を踏まえ、抜本的に見直すこととし、「だれもが、かんたんにいろいろなスポーツを体験できるような施設」の整備を目指すこととして、公社の経営上のリスクも考慮しながら、以下のとおり合意したものであることを確認した。

- ・スポーツ施設用地を約2分の1に縮小し、残りを良好な戸建住宅建設用地(約140戸)に充てる。
- ・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(7,700㎡)を公社が移設工事等を行い、引き続き羽曳野市が運営。

(事業効果)

スポーツゾーン北地区において、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ることにより、本地区の整備目的に最も合致するものを選定することができ、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ものであることを確認した。

また、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、憩うまちづくりが期待できるものであることを確認した。

グラウンドゴルフ場については、スポーツゾーン南地区(道の駅「しらとりの郷・羽曳野」との一体感のある整備という観点から南阪奈道路に面した敷地へ移設することにより、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」が整備され、にぎわいのある地域への発展が大いに期待されるものであることを確認した。

(採算性)

今回の見直し案を実施することによる大阪府の財政上の負担は生じない。

また、公社においては、

- ・スポーツゾーン北地区面積の約半分が住宅地として、早期に処分できる。
- ・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。
- ・これらに伴い借入金の金利負担が軽減される。

などの経営上の効果が見込まれることを確認した。

(代替案との比較検討)

今回の見直し案を実施せず、平成21年度までの暫定利用期間を当面延長することは、

- ・公社の土地管理リスク(金利負担)の回避
- ・民間事業者の進出意欲のタイミングの逸失(近隣地域へのスポーツ施設進出予定)

などの観点から、困難であり、できるだけ早期に見直し案による活用・処分を実施する必要があることを確認した。

(今後の進め方)

今後、地元住民に対する説明会を実施しつつ、都市計画法に基づく地区計画の変更手続きなども進めていくことを確認した。

スポーツゾーン北地区の「ピオトープ」については、地元住民のこれまでの取り組みやニーズに配慮し、戸建住宅用地内の開発公園に機能移設するなど、本事業のコンセプトに沿ったものとして、今後検討を進めるものであることを確認した。

【「南河内・健康ふれあいの郷」事業にかかる経緯】

時 期	内 容 等
H 4 . 1 0	『大阪府南河内・健康ふれあいの郷』基本構想公表
H 8 . 1	行政改革大綱 <ul style="list-style-type: none"> ・需要の見極め・採算性の確保等の観点から事業の点検を進め、必要性の見直しを行う。 ・拠点スポーツ施設については、原則として凍結。
H 1 0 . 9	財政再建プログラム(案) <ul style="list-style-type: none"> ・拠点スポーツ施設については平成 1 3 年度まで凍結を継続する。
H 1 3 . 9	大阪府行財政計画(案) <ul style="list-style-type: none"> ・土地造成の着手については、外部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 ・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。
H 1 4 . 6	大阪府建設事業評価委員会意見具申 <ul style="list-style-type: none"> ・本委員会として、南河内・健康ふれあいの郷検討部会の報告を踏まえて検討した結果、同部会の結論のとおり、「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）は妥当であると判断する。 ・また、南河内・健康ふれあいの郷検討部会が提言事項として示した、住宅地の処分に際しての事業提案型コンペ方式などの積極的な導入や、スポーツゾーンについての最終的な活用・処分方策の早期とりまとめに、今後十分留意されたい。
H 1 4 . 7	大阪府としての対応方針発表 <ul style="list-style-type: none"> ・造成着手。スポーツゾーンの早期活用・処分方策のとりまとめに努力。
H 1 4 . 8	大阪府住宅供給公社が住宅ゾーン（造成・住宅建設・分譲）の事業コンペを実施 同年 1 0 月事業者決定
H 1 6 . 2	スポーツゾーン南地区の土地売買契約を市と公社が締結
H 1 7 . 3	まちびらき（平成 1 6 ～ 1 8 年度の 3 期に分けて住宅を分譲、全 3 2 0 戸） 平成 1 9 年 7 月には全戸完売
H 1 7 . 4	スポーツゾーン北地区暫定利用開始 （「市立健康ふれあいの郷スポーツ公園」：平成 2 2 年 3 月末まで）
H 1 8 . 4	スポーツゾーン北地区土地利用検討会議を設置（大阪府・大阪府住宅供給公社・羽曳野市）
H 1 9 . 6	羽曳野市がスポーツゾーン南地区に道の駅（しらとりの郷・羽曳野）を開設
H 1 9 . 7	大阪府・大阪府住宅供給公社・羽曳野市において、スポーツゾーン北地区の土地利用計画（案）の基本的な考え方を整理

スポーツゾーン北地区の最終的な活用・処分方策の検討にかかる着眼点

【前提条件】

府行政改革の取組みの理念

- ・ 「面的開発プロジェクトの事業の今日的な意義や採算性などの観点からの厳しい点検・見直し」
- ・ 「旧来型のハコモノ行政からの脱却」

大阪府住宅供給公社の経営リスクの回避

- ・ 投下資本の早期回収及び土地保有コストの軽減

【参考：本事業の凍結による公社経営への影響】

土地保有コストの増大に伴う損失額等

- ・ 平成 14 年度の新会計基準の移行に伴う保有資産の評価替による差損...約 82 億円 公社事業全般の中で処理
- 土地処分に伴う損失[~平成 18 年度]...約 10 億円（地価の下落等によるもの）

（注）公社経営全体においては、1,900 億円を上回る借入金残高が存在[平成 19 年度末見込み]

【現実的な解決策の検討内容】

「競技スポーツの振興を目指した拠点スポーツ施設の整備」の見直し

公共によるグラウンドゴルフ場の整備・存続（平成 18 年度利用者数：15,860 人）

民間活力の導入

- ・ スポーツゾーン北地区面積の半分程度なら民間スポーツ施設事業者による整備が可能
- ・ 戸建住宅の建設

「南河内・健康ふれあいの郷」基本構想の実現について

基本構想(平成4年10月)

【整備開発の目的、コンセプト】

- 明るい長寿社会の実現に向けて、
- ・緑豊かな環境のもとで誰もがふれあい、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、
 - ・ゆとりをもって住み、憩うことができる
- 「健康ふれあいの郷」を整備する。

住宅ゾーン整備方針

<基本的な考え方>

若者からお年寄りまで多様な人々が安全、快適に暮らせる住まい・まちづくりを実現するため、ハード、ソフト両面から三世代間の多様な居住と交流をめざすエイジレスタウンのモデル都市開発に取り組む。

スポーツ施設ゾーン整備方針

<基本的な考え方>

長寿社会に向け、平成9年に予定される大阪国体を契機に、ますます高まる府民のスポーツへの関心に応えるため、だれもが、かんたんに、いろいろなスポーツを体験できるような、生涯スポーツ、競技スポーツの振興をめざした拠点スポーツ施設の整備に取り組む。

[整備検討メニュー(例示)]

- (1) スポーツイベント、レクリエーション活動等施設
 - ・陸上競技場(400mトラック等) ・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
- (2) 各種スポーツクラブ等のスポーツ活動のための合宿施設
- (3) スポーツリーダーの養成・研修施設

現在の整備状況(住宅ゾーン・スポーツゾーン南地区)及び今回の土地利用計画(スポーツゾーン北地区)

住宅ゾーンの整備(13.1ha)【グランリーフ羽曳が丘】

(注)13.1haには複合施設(家電量販店・スーパーマーケット(予定))を含む

*事業提案競技により事業者を決定(提案事業者数:4 選定業者:大和ハウス工業 譲渡価格:5,347百万円)

【具体的な整備】

- 福祉のまちづくり
 - ・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
 - 人にやさしい緑のネットワーク
 - ・街区をつなぐグリーンコリドール(緑の軸:0.25ha)を整備することにより、歩行者の安全はもとより、緑豊かな街並み景観を実現
 - 潤いのあるコミュニティを育む公園
 - ・既存の樹木も残しながら、緑豊かなコミュニティの場を提供
- ※ 平均宅地面積 : 第1種低層住居専用地域:191.5㎡, 第2種低層住居専用地域:160.1㎡
 ※ 地区内緑化面積[グリーンコリドール・公園・緑地] : 約12,500㎡(9.6%)
- 【販売状況】
 320戸完売(平成16年9月～平成19年7月)

スポーツゾーン南地区(4.0ha)の整備【道の駅「しらとりの郷・羽曳野」】

【具体的な整備等】

野外活動広場(2.8ha)、休憩情報案内施設棟・トイレ棟、商工物産館、JA大阪南農産物直売所
 開設日:平成19年6月27日 総事業費:約15億円 年間来客者数見込み:20万人

スポーツゾーン北地区(6.5ha)土地利用計画(案)

<基本的な考え方>

- ①「競技スポーツの振興を目指した拠点スポーツ施設の整備」の見直し(陸上競技場、合宿施設、スポーツリーダー養成・研修施設)により、整備必要面積は約半分に減少
- ②グラウンドゴルフ場(現敷地面積:7,700㎡)の存続運営(羽曳野市)
- ③民間活力の導入

スポーツゾーン北地区事業提案競技の概要(案) ※別添参照

スポーツ施設用地

対象面積:約22,400㎡
 コンセプト:若者からお年寄りまで幅広い年齢層の方々が楽しめる多様なスポーツ施設の整備
 (例)サッカーコート、フットサルコート、テニスコート、フィットネスクラブ、スイミングスクール等

戸建住宅用地

対象面積:約32,400㎡
 コンセプト:既存の羽曳が丘住宅(グランリーフ羽曳が丘)と一体性のある戸建住宅群
 建設戸数:約140戸

今回の土地利用計画(スポーツゾーン北地区)の推進に伴う事業効果等について

【事業効果】 ~ 道の駅「しらとりの郷・羽曳野」との相乗効果 ~

スポーツ施設用地

- 民間活力の導入により、若者からお年寄りまで幅広い年齢層の方々が楽しめる多様なスポーツ施設を整備 ⇒ スポーツゾーン北地区事業提案競技への条件付け
→ だれもが、かんたんに、いろいろなスポーツを体験できるような生涯スポーツの振興(スポーツ施設ゾーン整備方針[H4.10])
※「競技スポーツの振興を目指した拠点スポーツ施設の整備」の見直し
- グラウンドゴルフ場の整備・存続(羽曳野市の運営) *スポーツゾーン南地区(道の駅「しらとりの郷・羽曳野」との一体感のある整備という観点から南阪奈道路に面した敷地へ移設
→ 暫定利用期間中にも、幅広い年齢層の方々が利用しており、生涯スポーツの振興にも寄与(平成 18 年度利用者数:15,860 人)

戸建住宅用地

- 住宅ゾーンと一体性のある戸建住宅の建設
→ 整備開発の目的・コンセプトである「ゆとりをもって住み、憩うことができる」住宅の建設 ⇒ スポーツゾーン北地区事業提案競技への条件付け

【採算性】 ~ 公社負担の軽減・府の財政負担の回避 ~

土地保有コストの累積等公社の厳しい経営環境

- スポーツゾーン北地区面積の半分が住宅地として早期の処分が可能であること
- 民間事業者が運営するスポーツ施設用地については賃料収入が得られること
- これらに伴う借入金の金利負担が軽減されること



経営上の効果を総合的に勘案

事業の凍結状態が続くことにより、土地保有コストが膨らみ続けることよりもベターと判断

【代替案との比較検討】 ~ 公社の事業リスク回避に向けた迅速な事業着手 ~

今回の見直し案を実施せず、当初予定どおり平成 21 年度末まで暫定利用期間を延長した場合...

- 公社の土地保有コスト(金利負担)の増大
- 民間事業者の進出意欲のタイミングの逸失(近隣地域に総合スポーツ施設が開設予定[平成 21 年度中])



「公社の事業リスクの回避を念頭に置き、最終的な活用・処分方策の早期とりまとめに留意」(H14 委員会意見具申)

【今後の進め方】 ~ 地元住民との対話 ~

今後、速やかに地元住民に対する説明会を実施し、理解を求めていく

ビオトープの扱いについては地元住民のこれまでの取組みにも配慮し、今後検討を進める

【ビオトープ用地の現況】

- ・ 公社が市に5カ年の期限を定め無償貸与している土地において、地元町会連合会が市から行政財産使用許可を得て管理
- ・ 行政財産使用許可は1年毎更新(羽曳野市財務規則)
- ・ 「使用後、及び許可の取消があったときは、申請者の費用で原状に復すること」(行政財産使用許可条件)



地元住民のこれまでの取組みやニーズに配慮し、戸建住宅用地内の開発公園に機能移設するなど、今後検討を進める

事業提案競技への条件付け

南河内・健康ふれあいの郷 スポーツゾーン北地区事業提案競技
【スポーツ施設用地】(概要)

1. 募集概要

(1) 募集地区

所在地 : 羽曳野市羽曳が丘9丁目295番3
面積 : 約22,400㎡(20年間の事業定借)
土地所有者 : 大阪府住宅供給公社
用途地域 : 第2種住居地域 地区計画変更予定

2. コンペの条件等

(1) 内容

若者からお年寄りまで幅広い年齢層の方々が楽しめる多様なスポーツ施設の整備
(例) サッカーコート、フットサルコート、テニスコート、フィットネスクラブ、
スイミングスクール など

(2) 必要資料等

スポーツ施設地区の土地利用計画
対象区域の造成工事計画
スポーツ施設にかかる事業費
スポーツ施設の運営計画 など

(提案の留意点)

スポーツ施設の内容については、「健康ふれあいの郷 基本構想」のコンセプト
に沿うよう、若者からお年寄りまで幅広い年齢層の方々が楽しめるものとするこ
と。

スポーツ施設の利用者が必要とする規模の更衣室・シャワールーム・ロッカー・
休憩所等を有するクラブハウスや事務所、その他スポーツを楽しむために必要と
なる施設(軽食やドリンクの販売等)を整備すること。

施設整備や運営の計画策定にあたっては、周辺住民に対して十分に配慮(営業
時間、夜間照明、騒音、振動、臭気、景観など)したものとすること。

(3) 応募者の資格等

1) 応募者の資格

- ・3年以上の運営実績(受注を含む)を有し、資力、信用等を有すること。
- ・単体企業もしくは数社のグループ企業の応募とし、スポーツ施設用地の全敷
地の提案とすること。

2) 提案作品の審査

公社内に設置する選考委員会において行う。

3. その他

(1) スポーツ施設用地の借地権設定期間は、事業運営期間及び工事期間(整備・撤去)
とする。

(2) スポーツ施設の竣工・オープンは平成21年1月以降とする。

南河内・健康ふれあいの郷 スポーツゾーン北地区事業提案競技
【戸建住宅用地】(概要)

1. 募集概要

(1) 募集地区

所在地 : 羽曳野市羽曳が丘9丁目295番3
面積 : 約32,400㎡(譲渡)
土地所有者 : 大阪府住宅供給公社
用途地域 : 第2種住居地域 地区計画変更予定

2. コンペの条件等

(1) 内容

ゆとりとうるおいのある居住環境の整備(既存の羽曳が丘住宅と一体性のある戸建
住宅群とすること)

- ・子どもからお年寄りまでが、健康で安全に暮らせるユニバーサルデザインの街づ
くり
- ・自然や花・緑の環境にふれあい、散策するのが楽しくなる街づくり

(2) 必要資料等

住宅用地地区の土地利用計画、
対象区域の造成工事計画
造成工事にかかる事業費、住宅建設・販売計画 など

(提案の留意点)

最低宅地面積: 120㎡
ビオトープの機能移転 *検討中

(3) 応募者の資格等

1) 応募者の資格

- ・造成の設計施工を適切に実施できる能力等を備え、かつ公社の入札参加資格
に登録している者等の条件を満たすこと。
- ・建設業法及び宅地建物取引業法の資格を有し、住宅の建設ならびに販売する
事業の実施に必要な知識、経験、資金、信用、技術的能力を有する住宅事業
者であること。

2) 提案作品の審査

提案作品の審査は、公社が行う。

3. その他

(1) 土地の譲渡契約の締結時期は平成20年4月頃とする。

(2) 戸建住宅の建築・分譲は平成21年8月以降とする。

土地利用計画(案)

