

南河内・健康ふれあいの郷の評価結果について（意見具申）

平成 19 年 9 月 28 日

大阪府建設事業評価委員会

1 はじめに

今年度下期の審議案件のうち主要プロジェクトの事中評価対象事業である【南河内・健康ふれあいの郷】について、意見具申を行うものである。

なお、審議にあたっては、委員会審議を全て公開するとともに、府民意見や意見陳述の公募を行うなど、透明性の高い委員会運営に努めた。

2 審議対象の基準

審議対象の基準は、別紙[P3]のとおりである。

3 審議結果

事中評価対象事業の【南河内・健康ふれあいの郷】については、「事業継続は妥当」と判断する。

- ・ 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目的で整備するものであり、平成4年に大阪府が基本構想を発表したものである。その後、府の厳しい財政状況のなか、平成8年の行政改革大綱等により整備が見送られてきたため、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っていた。その後、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年の本委員会の意見具申を経て、事業に取り組んできたところである。
- ・ 事業の進捗として、住宅ゾーンは、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ことを確認した。また、スポーツゾーン北地区は、羽曳野市が公社から用地を借り受け暫定利用として多目的グラウンドやグラウンドゴルフ場の市民利用を図ってきたこと、南地区は平成16年2月に同市へ売却され、道の

駅の開設によりレクリエーション施設として野外活動広場が整備されるなど、憩いとやすらぎの場が提供されていることを確認した。

- ・ 平成14年の意見具申を踏まえ、スポーツゾーン北地区について、府、公社、市の三者において最終的な活用・処分方策の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、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用地とすること、両用地とも事業提案競技による民間事業者が整備を行うこと、スポーツゾーン南地区との一体感のある整備という観点から、市民に好評であるグラウンドゴルフ場を移設し、同市による運営を継続することなどを内容とする今回の見直し案が策定されたことを確認した。
- ・ 今回の見直し案を実施することで、公社においては、スポーツゾーン北地区の約半分が住宅地として早期に処分でき、民間事業者が運営するスポーツ施設用地について賃料収入が得られるとともに、借入金の金利負担が軽減されることなどの経営上の効果が見込まれることや、府においても財政上の負担は生じないことを確認した。また、公社の土地保有コストの増大の抑止や民間事業者の進出意欲のタイミングなどの観点から、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。
- ・ 今後の事業の進め方については、地元住民に対する説明会等を実施しつつ、都市計画法に基づく地区計画の変更手続なども進めていくことを確認した。また、スポーツゾーン北地区に現存する「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。

なお、今後、本事業を進めるにあたっては、様々な機会を捉え、これまでの経緯や今回の見直し計画等に関して、地元住民への十分な説明を重ね、理解を得ながら事業を進めていくことを要望する。

また、スポーツ施設用地の事業提案競技により民間事業者を決定していく過程などにおいて、今回の見直し内容の実施に影響を及ぼすような変化が生じる場合には、本委員会に報告されたい。本委員会としては、報告内容を踏まえて再度の審議の必要性も含めて検討することとする。

建設事業評価委員会の審議対象基準

		対象基準	評価の視点
建設事業	事前評価	府が新たに実施予定の建設事業のうち総事業費が10億円以上と見込まれるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画等の位置付け ・優先度 ・事業を巡る社会経済情勢 ・事業効果の定量的分析（費用便益分析等） ・事業効果の定性的分析 ・自然環境等への影響と対策 ・代替案との比較検討 など
	再評価	府が実施する建設事業のうち次のいずれかに該当する事業 <ul style="list-style-type: none"> ・事業採択後5年間を経過した時点で未着工の事業 ・事業採択後10年間（但し、標準工期が5年未満の事業については5年間）を経過した時点で継続中の事業 ・事業の進捗状況や社会経済情勢の急激な変化等により評価の必要が生じた事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の進捗状況 ・事業を巡る社会経済情勢の変化 ・事業効果の定量的分析（費用便益分析等） ・事業効果の定性的分析 ・自然環境等への影響と対策 など
	（再々評価）	府が実施する事業のうち再評価実施後、一定期間（5年）が経過している事業	
	事後評価	府が実施した建設事業のうち完了後概ね5年程度経過した事業のうち代表的事例	<ul style="list-style-type: none"> ・事業効果やコスト等について計画時の想定と実績を比較し分析など
主要プロジェクト	事前評価	府が実施又は関与する主要な面的開発事業及び鉄軌道整備事業のうち、事業着手前の事業計画策定段階のもの	<ul style="list-style-type: none"> ・府が関与する理由 ・事業を巡る社会経済情勢 ・事業効果の定量的分析（費用便益分析等） ・事業効果の定性的分析 ・採算性 ・自然環境等への影響と対策 ・代替案との比較検討 など
	事中評価	府が実施又は関与する主要な面的開発事業及び鉄軌道整備事業のうち、現に実施中の事業で、府において見直し案を策定したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・府が関与する理由 ・事業を巡る社会経済情勢の変化 ・事業効果の定量的分析（費用便益分析等） ・事業効果の定性的分析 ・採算性 ・自然環境等への影響と対策 ・代替案との比較検討 など

府又は府が設立する地方独立行政法人が実施する建設事業を対象。

委員会における主な審議内容(事中評価 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	事業継続
<p>(事業の目的)</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <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>(事業の進捗状況)</p> <p>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。</p> <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てている(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。 	

(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・処分方針について、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ことを確認した。

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に現存する「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。

下 期

審 議 日 程

年 月 日	審 議 経 過
平成 19 年 7 月 27 日	第 4 回委員会 事業概要説明（主要プロジェクト事中評価、建設事業事前評価・再評価・再々評価）
平成 19 年 8 月 27 日 31 日	現地視察 南河内・健康ふれあいの郷
平成 19 年 9 月 11 日	第 5 回委員会 個別事業審議
平成 19 年 9 月 20 日	第 2 回専門部会 個別事業論点整理
平成 19 年 9 月 28 日	第 6 回委員会 意見具申とりまとめ

大阪府建設事業評価委員会 委員名簿

いわ 岩	い 井	たま 珠	え 恵	(株)クリエイティブ・フォーラム 取締役会長
おか 岡	だ 田	のり 憲	お 夫	京都大学防災研究所教授
かし 柏	はら 原	し 士	ろう 郎	武庫川女子大学生生活環境学部教授
さ 佐	えき 伯	じゅん 順	こ 子	同志社大学大学院社会学研究科教授
しも 下	むら 村	まさ 眞	み 美	大阪大学大学院高等司法研究科教授
なだ 灘	もと 本	まさ 正	ひろ 博	大阪商工会議所専務理事
にい 新	かわ 川	たつ 達	ろう 郎	同志社大学大学院総合政策科学研究科教授
ほし 星	の 野	さとし 敏		京都大学大学院農学研究科教授
ます 増	だ 田	のぼる 昇		大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授
まつ 松	ざわ 澤	とし 俊	お 雄	大阪市立大学大学院経済学研究科教授

(五十音順・敬称略 委員長 委員長代理)

専門部会 委員名簿

かし 柏	はら 原	し 士	ろう 郎	武庫川女子大学生生活環境学部教授
にい 新	かわ 川	たつ 達	ろう 郎	同志社大学大学院総合政策科学研究科教授
ほし 星	の 野	さとし 敏		京都大学大学院農学研究科教授
ます 増	だ 田	のぼる 昇		大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授
まつ 松	ざわ 澤	とし 俊	お 雄	大阪市立大学大学院経済学研究科教授

(五十音順・敬称略 部会長)

委員会に提出された審議対象事業の評価調書等の資料については、府のホームページ(<http://www.pref.osaka.jp/gyokaku/hyoka/kensetsu-pro/index.html>)に掲載し、また、府政情報センター、事務局（行政改革課）に備え付けております。