

## 事業再評価書

|   |                           |      |
|---|---------------------------|------|
| 1 | 大阪駅北大深西地区・・・・・・・・・・・・・・・・ | 2～4  |
| 2 | 大深町公園・・・・・・・・・・・・・・・・     | 5～7  |
| 3 | 羽田空港跡地地区・・・・・・・・・・・・・・・・  | 8～11 |

## 事業再評価調書

獨立行政法人都市再生機構

|             |               |                                                                                                                                                                  |                         |      |        |      |
|-------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|--------|------|
| 地 区 名       | 所 在           | 大阪駅北大深西地区                                                                                                                                                        |                         |      |        |      |
|             | 事 業 手 法       | 大阪府大阪市北区大深町ほか                                                                                                                                                    |                         |      |        |      |
|             | 地 区 面 積       | 土地区画整理事業                                                                                                                                                         |                         |      |        |      |
|             | 採 択 年 度       | 約 19.3ha                                                                                                                                                         |                         |      |        |      |
|             | 評 価 の 区 分     | 平成 27 年度                                                                                                                                                         |                         |      |        |      |
|             |               | 再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中の事業                                                                                                                                         |                         |      |        |      |
| 地区の概要       | 位 置 ・ 交 通 条 件 | ＪＲ大阪駅、阪急電鉄・阪神電鉄大阪梅田駅、大阪メトロ梅田駅に近接                                                                                                                                 |                         |      |        |      |
|             | 現 況 等         | ・従前土地利用：JR 大阪駅北側の梅田貨物駅跡地<br>・地区内にて、大阪市の連続立体交差事業による JR 東海道線支線の地下化工事が施工中                                                                                           |                         |      |        |      |
|             | 事 業 の 経 緯     | 平成 23 年 4 月                                                                                                                                                      | 都市計画決定（土地区画整理事業区域、連立事業） |      |        |      |
|             |               | 平成 27 年 11 月                                                                                                                                                     | 土地区画整理事業認可              |      |        |      |
|             |               | 平成 28 年 6 月                                                                                                                                                      | 仮換地指定・保留地の決定            |      |        |      |
|             |               | 平成 29 年 12 月                                                                                                                                                     | 保留地公募（開発事業者募集）開始        |      |        |      |
| 平成 30 年 7 月 |               | 保留地譲渡先決定<br>（開発事業者決定（三菱地所㈱を代表者とするグループ））                                                                                                                          |                         |      |        |      |
| 平成 30 年 8 月 |               | 開発事業者と土地譲渡契約を締結                                                                                                                                                  |                         |      |        |      |
| 平成 31 年 3 月 |               | 都市計画決定（防災公園）                                                                                                                                                     |                         |      |        |      |
| 令和元年 9 月    |               | 事業計画変更認可（資金計画、区域変更）                                                                                                                                              |                         |      |        |      |
| そ の 他       | 令和5年2月        | 事業計画変更認可（資金計画）                                                                                                                                                   |                         |      |        |      |
|             | 令和6年9月        | 先行まちびらき                                                                                                                                                          |                         |      |        |      |
|             | 令和6年 12 月     | 事業計画変更認可申請（資金計画）                                                                                                                                                 |                         |      |        |      |
| 計 画 諸 元     | 土地利用計画        |                                                                                                                                                                  |                         |      |        |      |
|             |               |                                                                                                                                                                  | 整理前                     |      | 整理後    |      |
|             |               |                                                                                                                                                                  | 面積                      | 割合   | 面積     | 割合   |
|             | 公共<br>用地      | 道路                                                                                                                                                               | 2.7ha                   | 14%  | 10.0ha | 51%  |
|             |               | 公園                                                                                                                                                               | —                       | —    | 0.1ha  | 1%   |
|             | 計             |                                                                                                                                                                  | 2.7ha                   | 14%  | 10.1ha | 52%  |
|             | 宅地            |                                                                                                                                                                  | 16.6ha                  | 86%  | 9.2ha  | 48%  |
|             | 合計            |                                                                                                                                                                  | 19.3ha                  | 100% | 19.3ha | 100% |
| 1.<br>事業目的等 | 事 業 の 目的      | 関西の各拠点との結節点としての機能強化に向け、貨物駅跡地を中心とする当地区において土地の再編、都市計画道路等の公共施設の整備及び貨物駅跡地の有効高度利用を図る。                                                                                 |                         |      |        |      |
|             | 機 構 参 画 の 意 義 | 大阪市施行の鉄道事業や民間開発と連携しつつ、中立・公平な公的事業主 体として基盤整備を推進するとともに、機構施行の土地区画整理事業を通 じて、貨物駅跡地を活用し、都市計画道路等の公共施設や「うめきた 2 期 区域まちづくりの方針」を実現するための民間活用用地を整備することによ り、国際競争力のある拠点の創出を支援する。 |                         |      |        |      |

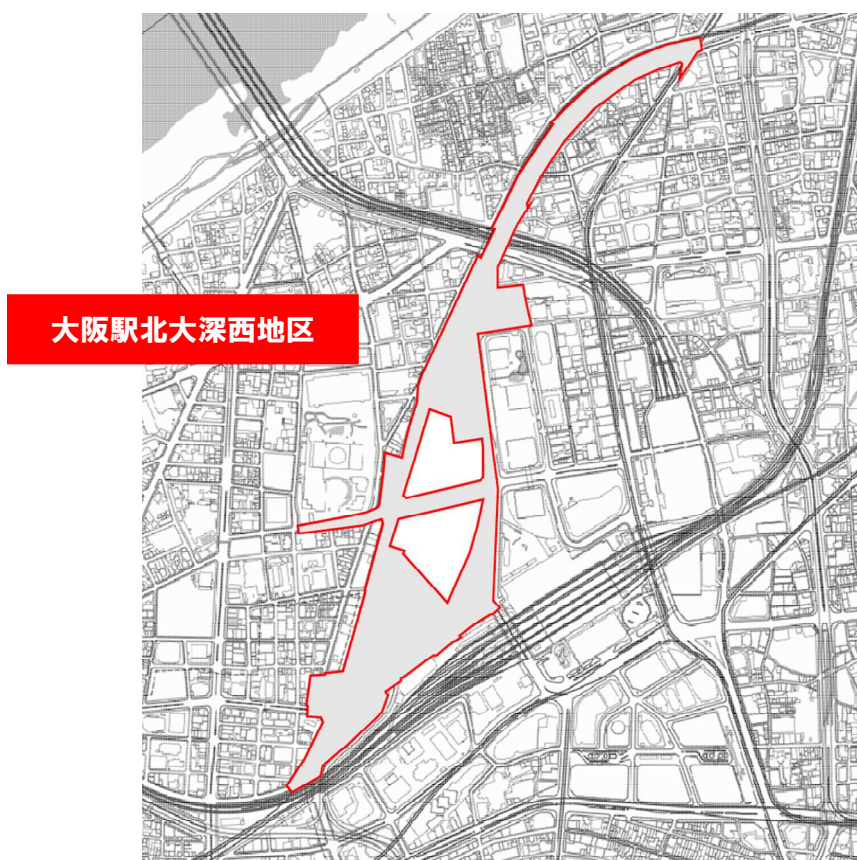
|                         |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. 政策効果分析               |                        | B/C＝事業全体：2.39（残事業：2.25）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.<br>事業を実施することによる効果・影響 | 都市機能の高度化               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地有効利用事業により土地を取得し、まちづくり方針に基づき民間による都市再生を誘導</li> <li>・梅田貨物駅跡地の高度利用を図り、新産業創出機能を担う中核施設を核とした新しい都市機能拠点を形成</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 都市活動を支える基盤整備           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、区画道路を整備することにより、豊かな歩行者空間を創出</li> <li>・公共施設整備に民間提案を取り入れ、大阪駅前にふさわしい質の高い公共空間を実現</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.<br>実施環境              | 1)<br>事業の進捗            | <p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関連事業（鉄道地下化、新駅整備）を含む基盤整備、民間開発誘導、法手続き等が順調に進捗しており、今後も概ね当初スケジュール通り事業進捗する見込み</li> </ul> <p>（令和6年12月末時点の進捗率）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事費：約51%</li> <li>・仮換地指定：約100%</li> <li>・使用収益開始：約56%</li> <li>・保留地処分：100%</li> </ul> <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和9年3月 換地処分（予定）</li> </ul> |
|                         | 2)<br>事業リスクの見込み        | 第3回事業計画変更にて、物価高騰等を含めた事業費の増加額を計上済                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 3)<br>コスト縮減や新技術・制度等の導入 | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                         |                        | 事業継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 対応方針案                   | 対応方針案決定の理由             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業が相当程度進捗し、節目となる先行まちびらきを迎えた。</li> <li>・事業完了に向け、コスト縮減に努めながら、基盤整備等を着実に実施する。</li> </ul> <p>以上のことから「事業継続」</p>                                                                                                                                                                                                                             |

# 大阪駅北大深西地区（土地区画整理事業）

## 位置図



## 区域図



測量法に基づく国土地理院長承認(使用)R 6JHs 168

|          |               |                                                                                                                                                                                                                                                               |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|----------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|--|----|-------|------|---------|------------|----|------|
| 地 区 名    | 大深町公園(うめきた公園) |                                                                                                                                                                                                                                                               |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 所 在           | 大阪府大阪市北区大深町                                                                                                                                                                                                                                                   |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 事 業 手 法       | 都市公園事業                                                                                                                                                                                                                                                        |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 地 区 面 積       | 約 4.4ha(全体は 23.7ha)                                                                                                                                                                                                                                           |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 採 択 年 度       | 令和2年度                                                                                                                                                                                                                                                         |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 評 価 の 区 分     | 事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業                                                                                                                                                                                                                                        |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
| 地区の概要    | 位 置 ・ 交 通 条 件 | JR大阪駅、阪急電鉄・阪神電鉄大阪梅田駅、大阪メトロ梅田駅に近接                                                                                                                                                                                                                              |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 現 況 等         | ・従前土地利用: JR 大阪駅北側の梅田貨物駅跡地<br>・機構の土地区画整理事業及び大阪市の連続立体交差事業によるJR東海道線支線の地下化工事が施工中                                                                                                                                                                                  |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 事 業 の 経 緯     | 平成 27 年 5 月      大阪市から防災公園街区整備事業に係る事業要請<br>平成 27 年 7 月      防災公園街区整備事業に関する基本協定締結<br>平成 27 年 7 月      直接施行の同意<br>平成 27 年 10 月    土地売買契約<br>平成 31 年 3 月    都市計画決定(都市公園)<br>令和元年度          新規採択時評価<br>令和2年6月          都市計画事業承認<br>令和6年9月          先行まちびらきにより一部開園 |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | そ の 他         | 本事業と一体的に土地区画整理事業と土地有効利用事業を実施                                                                                                                                                                                                                                  |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 計 画 諸 元       | <table><tr><td rowspan="2">事項</td><td colspan="2">現行計画</td></tr><tr><td>公園</td><td>(市街地)</td></tr><tr><td>整備面積</td><td>約 4.4ha</td><td>(約 19.3ha)</td></tr><tr><td>用途</td><td>防災公園</td><td>(道路、公園、宅地)</td></tr></table>                                       | 事項 | 現行計画 |  | 公園 | (市街地) | 整備面積 | 約 4.4ha | (約 19.3ha) | 用途 | 防災公園 |
| 事項       | 現行計画          |                                                                                                                                                                                                                                                               |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 公園            | (市街地)                                                                                                                                                                                                                                                         |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
| 整備面積     | 約 4.4ha       | (約 19.3ha)                                                                                                                                                                                                                                                    |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
| 用途       | 防災公園          | (道路、公園、宅地)                                                                                                                                                                                                                                                    |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
| 1. 事業目的等 | 事 業 の 目 的     | ・大阪市地域防災計画において、広域避難場所として位置付けられているうめきた地区の中核となる公園であり、大規模災害時の一時退避スペースや救助活動等を行うために必要な空間を確保する。<br>・まちづくりの目標である『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』の実現をめざし、都心部における比類ない魅力を持った大規模な「みどり」の空間の創出を図る。                                                                                   |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |
|          | 機 構 参 画 の 意 義 | ・防災公園街区整備事業の活用により、公民連携による質の高い公園整備を実現<br>・URが有する豊富な防災公園の実績と技術的ノウハウを活かし、地域の性を向上                                                                                                                                                                                 |    |      |  |    |       |      |         |            |    |      |

|                                     |                                |                                                                                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.政策効果分析                            |                                | B/C=1.68                                                                                                                     |
| 3.<br>事業を実施<br>することによ<br>る効果・影<br>響 | 地 域 の<br>防 災 性 向 上             | 避難圏域の有効避難面積の改善<br>(整備前 0.6 m <sup>2</sup> /人→整備後 2.1 m <sup>2</sup> /人)                                                      |
|                                     | 防 災 機 能 の<br>確 保               | 民間施設と連携してマンホールトイレ、備蓄倉庫、非常用照明などの防災機能を確保                                                                                       |
| 4.<br>実 施 環 境                       | 1)<br>事業の進捗                    | ・令和6年9月に一部開園(約 3.4ha)<br>・令和9年春頃に全体開園予定(約 1.0ha 追加供用)                                                                        |
|                                     | 2)<br>事業リスクの<br>見込み            | 工事の完了に向け順調に進捗しており、残事業費も限られることから、現時点で想定される大きなリスクはない。                                                                          |
|                                     | 3)<br>コスト縮減や<br>新技術・制度<br>等の導入 | —                                                                                                                            |
|                                     |                                | 事業継続                                                                                                                         |
| 対 応 方 針<br>案                        | 対 応 方 針 案<br>決定の理由             | ・令和6年9月の先行まちびらきにより一部開園し、令和9年春頃に全体開園を予定している。<br>・公民連携により都心部に「みどり」の空間を創出し、災害時の避難地確保とともに、賑わい創出や交流の拠点の形成が期待される。<br>以上のことから「事業継続」 |

# 大深町公園（都市公園事業）

## 位置図



© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

## 区域図



画像提供：グラングリーン大阪開発事業者

## 事業再評価調書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名

羽田空港跡地地区

所 在

東京都大田区羽田空港一丁目、二丁目の各一部

事 業 手 法

土地区画整理事業

地 区 面 積

約 16.5ha

採 択 年 度

平成 27 年度

評価の区分

再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中の事業

地区の概要

位置・交通条件

京浜急行・東京モノレール「天空橋駅」を包含

現 況 等

・従前土地利用：羽田空港西側の滑走路等跡地  
・現在は一部産業交流拠点である HICity が開業し、交通広場等が供用開始済

事業の経緯

平成 20 年 3 月 羽田空港跡地利用基本計画の策定  
(羽田空港移転問題協議会 構成：国土交通省、東京都、区)

平成 22 年 10 月 羽田空港跡地まちづくり推進計画の策定  
(国、都、区)

平成 23 年 12 月 国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」の区域指定

平成 26 年 5 月 東京圏国家戦略特区に位置づけ

平成 26 年 9 月 羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化推進委員会(内閣府)が発足

平成 27 年 7 月 羽田空港跡地第1ゾーン整備方針の策定(区)

平成 27 年 9 月 大田区から機構へ施行要請

平成 28 年 2 月 都市計画決定(街路等、公園、区画整理)

平成 28 年 10 月 事業計画認可

平成 28 年 11 月 特定都市再生緊急整備地域に指定

平成 29 年 4 月 全宅地の仮換地指定実施

令和 2 年 7 月 まちびらき

令和 5 年 12 月 都市計画変更(公園)

令和 6 年 12 月 事業計画変更認可(土地利用、資金計画、事業期間)

そ の 他

沖合展開事業(昭和 59 年から開始)、その後の空港再拡張事業(平成 16 年度から開始)に伴い、空港跡地化

|         |        |        |      |        |      |
|---------|--------|--------|------|--------|------|
| 計 画 諸 元 | 土地利用計画 |        |      |        |      |
|         |        | 整理前    |      | 整理後    |      |
|         |        | 面積     | 割合   | 面積     | 割合   |
|         | 公共用地   | 0.0ha  | 0%   | 6.5ha  | 39%  |
|         | 宅地     | 16.5ha | 100% | 10.0ha | 61%  |
|         | 合計     | 16.5ha | 100% | 16.5ha | 100% |

|                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.<br>事業目的等             | 事業の目的                     | 国際拠点空港に隣接し、多摩川及び海老取川に囲まれた環境を活かした産業交流拠点機能の形成に向け、宅地の整備、公共施設の整備等を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 機構参画の意義                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中立・公平な公的事業主体として、宅地整備や基盤整備のほか、施設立地に向けて土地所有者航空局・土地取得予定者大田区との調整を行い、多様な都市機能が集積する産業交流拠点機能の形成を支援</li> <li>・既存インフラの事業者、鉄道事業者との施工調整に加え、整備後宅地における施設整備も含めて輻輳する工事を調整</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
| 2.政策効果分析                |                           | B/C = 事業全体 : 1.50 (残事業 : 2.34)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.<br>事業を実施することによる効果・影響 | 低未利用地の活性化<br>都市活動を支える基盤整備 | <p>跡地の再編、供給処理施設整備等による宅地の利用増進により、多様な都市機能が集積</p> <p>国際拠点空港至近部における都市計画道路、駅前広場の整備により、交通結節点を形成し、空港周辺の各拠点と連携</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 良好な都市環境の整備                | 大田区が定める整備方針に基づく公共施設整備、民間立地誘導による、潤いのある都市景観の形成                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.<br>実施環境              | 1)<br>事業の進捗               | <p>○進捗状況(令和7年3月末時点の進捗率)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通広場、6号線、4号線(一部歩道仕上げを除く)と、HICity部分の宅地(保留地・国交省換地)は整備済</li> <li>・残る区画道路の整備と公園部分の粗造成等を実施中で、令和7(2025)年9月末に工事完了予定</li> <li>・工事費:約85%                      ・仮換地指定:100%</li> <li>・使用収益開始:約59%          ・保留地処分:100%</li> </ul> <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 7(2025)年9月 工事完了</li> <li>・令和 8(2026)年12月 換地処分</li> </ul> |
|                         | 2)<br>事業リスクの見込み           | 工事完了に向け、順調に進捗していることから、現時点で想定される大きなリスクはない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 3)<br>コスト縮減や新技術・制度等の導入    | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 対応方針案                   |                           | 事業継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 対応方針案決定の理由              |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2(2020)年に、交通広場と関連する区画道路が完成し、まちづくりが概成。並びに、産業交流拠点施設の一部が開業し、令和5(2023)年には、産業交流拠点施設が全面開業</li> <li>・令和7(2025)年9月には区画道路等の公共施設整備が完成予定で、事業計画通り進捗しており、当地区における産業交流拠点機能の形成が期待される。</li> </ul> <p>以上のことから「事業継続」</p>                                                                                                                                                              |

羽田空港跡地地区〔土地区画整理事業〕

位置図



© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

区域図



© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」