

事業再評価調書

1	大阪駅北大深西地区	2 ~ 4
2	大和川左岸（三宝）地区	5 ~ 7
3	羽田空港跡地地区	8 ~ 10
4	（仮称）鶴見花月園公園地区	11 ~ 13

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																																							
		事業要請後に 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	J R 大阪駅、阪急、阪神、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 ・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行中																																							
	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 （開発事業者決定（三菱地所株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	・ 本事業と一体的に土地有効利用事業と防災公園街区整備事業を実施。																																							
計画諸元		土地利用計画 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">整理前</th><th colspan="2">整理後</th></tr><tr><th>面積</th><th>割合</th><th>面積</th><th>割合</th></tr><tr><td rowspan="2">公共用地</td><td>道路</td><td>2.7ha</td><td>14%</td><td>10.0ha</td><td>51%</td></tr><tr><td>公園</td><td>—</td><td>—</td><td>0.1ha</td><td>1%</td></tr><tr><td colspan="2">計</td><td>2.7ha</td><td>14%</td><td>10.1ha</td><td>52%</td></tr><tr><td colspan="2">宅地</td><td>16.6ha</td><td>86%</td><td>9.2ha</td><td>48%</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>19.3ha</td><td>100%</td><td>19.3ha</td><td>100%</td></tr></table>			整理前		整理後		面積	割合	面積	割合	公共用地	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%
		整理前			整理後																																				
		面積	割合	面積	割合																																				
公共用地	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. 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・公平な公的事业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。																																							

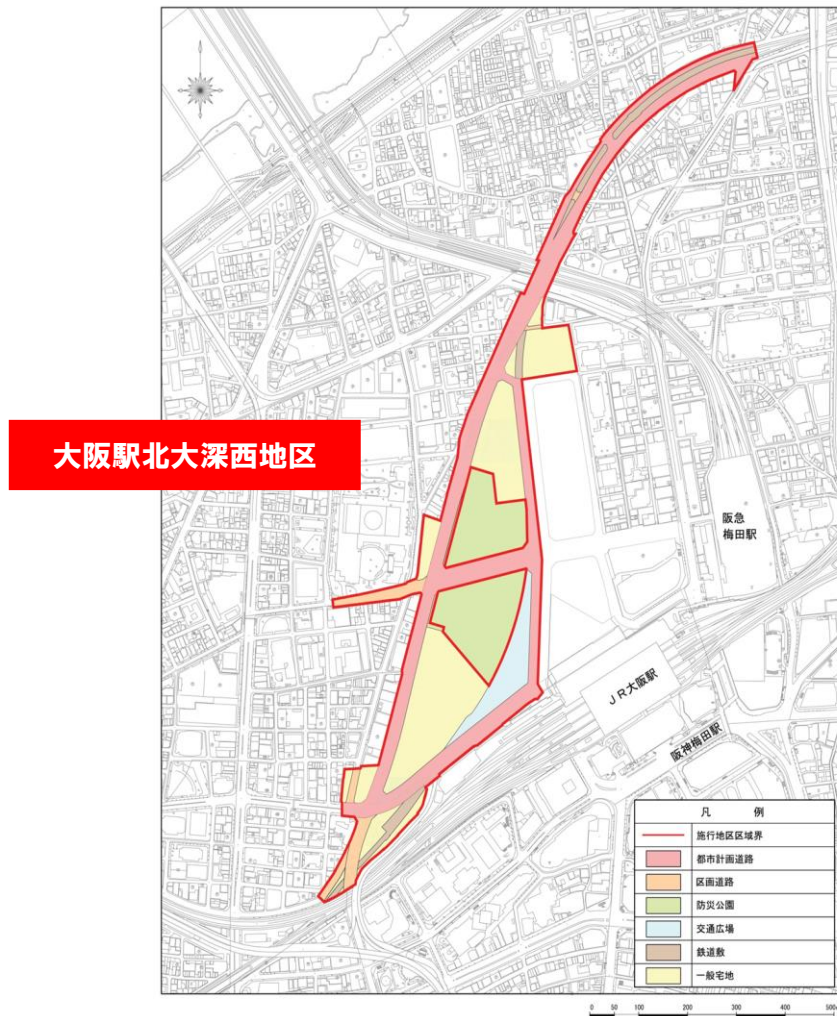
2. 政策効果分析		B/C=事業全体：2.11（残事業：2.05）
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	・土地有効利用事業により土地を取得し、まちづくり方針に基づき民間による都市再生を誘導。 ・梅田貨物駅跡地の高度利用を図り、新産業創出機能を担う中核施設を核とした新しい都市機能拠点を形成。
	都市活動を支える基盤整備	・都市計画道路、区画道路を整備することにより、豊かな歩行者空間を創出。 ・公共施設整備に民間提案を取り入れ、大阪駅前にふさわしい質の高い公共空間を実現。
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況 ・関連事業（鉄道地下化、新駅整備）を含む基盤整備、民間開発誘導、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。 （令和元年10月末時点の進捗率） ・工事費：約14% ・仮換地指定：約96% ・使用収益開始：約3% ・保留地処分：100% ○今後の計画 ・令和2年9月 保留地引渡（第1回）（予定） ・令和4年3月 保留地引渡（第2回）（予定） ・令和6年3月 保留地引渡（第3回）（予定） ・令和9年3月 換地処分（予定）
	2) 事業リスクの見込み	現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) 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	・目標スケジュールに沿って事業が進捗しており、先行開発区域（大阪駅北大深東地区）と同様に開発協議会での開発調整を重ねながら、今後も民間と連携した基盤整備、民間誘導、民間管理の具体化等を推進する。 以上のことから「事業継続」。

大阪駅北大深西地区（土地区画整理事業）

位置図



区域図



地 区 名	大和川左岸(三宝)地区					
	所 在	大阪府堺市堺区松屋大和川通、松屋町、南島町の各一部				
	事 業 手 法	土地区画整理事業				
	地 区 面 積	約 13.0ha				
	採 択 年 度	平成 28 年度				
	評 価 の 区 分	都市計画決定後に 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	・ 大阪都心南方約 10km、堺市の北端 ・ 南海本線「七道駅」徒歩約 15 分、大阪メトロ「住之江公園駅」徒歩約 15 分				
	現 況 等	・ 当地区は、大阪都心南方約 10km で堺市北端に位置している。 ・ 地区内は、約 300 件もの多数の地権者が居住する上、高齢化が進んでいる。				
	事 業 の 経 緯	平成 13 年 8 月	都市再生プロジェクト(第 2 次決定)「都市圏環状道路、スーパー堤防との一体整備」			
		平成 14 年 2 月	『高規格堤防整備事業及び大阪府道高速大和川線事業並びにまちづくりとの一体整備に関する基本協定』の締結(国・府・市・阪高)			
		平成 22 年 10 月	事業仕分け(高規格堤防整備事業は一旦廃止)			
平成 23 年 12 月		国交省は大和川約 3.1km を重点整備区間に指定、事業再開				
平成 25 年 3 月		大和川左岸(三宝)地区の堤防工事着手				
	平成 27 年 12 月	都市計画決定(土地区画整理事業、都市公園)				
	平成 28 年 11 月	堺市から機構へ事業要請				
	平成 29 年 6 月	事業計画及び施行規程の認可				
	平成 29 年 8 月	一体整備の実施に関する基本協定書締結(国、堺市、UR)				
	平成 30 年 9 月	先行整備街区の換地申出受付(～平成 30 年 12 月締切)				
	令和元年 9 月	仮換地指定(先行整備街区)				
	そ の 他	—				
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	河川	1.2ha	9%	1.2ha	9%
		道路	2.3ha	18%	3.2ha	25%
		公園等	0.9ha	7%	0.0ha	0%
		計	4.4ha	34%	4.4ha	34%
	宅地		8.6ha	66%	8.6ha	66%
	合計		13.0ha	100%	13.0ha	100%
	※河川用地 0.3ha、阪高宅地 0.7ha 上部に公園を整備					

1. 事業目的等	事業の目的	・ 阪神高速道路大和川線上部を活用し実施される高規格堤防整備事業（国）と一体となったまちづくりを進め、良好な市街地形成を図るとともに地域全体の防災性を高める。
	機構参画の意義	・ 約 300 件もの多数の地権者が居住する上、高齢化が進んでおり、中立性及び公平性を有する立場で利害調整を行い、円滑な事業推進を図る。 ・ 高規格堤防整備事業と一体の土地区画整理事業となることから、機構の技術的・専門的な知見を活用し、複雑な工事展開や換地計画を調整し、効率的な事業実施を図る。
2. 政策効果分析		B/C=事業全体：1.11（残事業：1.20）
3. 事業を実施することによる効果・影響	災害に強い都市構造の円滑な形成	関連事業との一体整備による、安全・安心のまちづくり ・ 国土交通省による大和川高規格堤防整備事業と一体的に土地区画整理事業を施行 ・ 狭小宅地所有者の地区外移転希望者を対象に、堺市による用地買収事業を行い、地権者の移転を促進
		防災性の向上及び良好な市街成形性 ・ 区画道路を幅員 6m 以上にするにより、狭隘な道路の解消 ・ 阪高上部の宅地利用（換地面積増）により、狭小宅地の改善 ・ 大和川沿いに公園と自転車・歩行者の通行環境を整備することにより、観光振興・地域活性化の促進に寄与
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○ 進捗状況 ・ 先行整備街区 A 及び B の引き渡しに向けて工事中。 （令和元年 9 月末時点の進捗率） ・ 工事費：約 13% ・ 仮換地指定：約 35% ・ 使用収益開始：0% ・ 保留地処分：なし ○ 今後の計画 ・ 令和 12 年 3 月 換地処分（予定）
	2) 事業リスクの見込み	現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) 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	・ 令和 11 年度（2029 年度）の換地処分に向け、先行整備街区の工事や移転補償が進展し、その後も高規格堤防整備事業と一体となった事業展開が予定されている。 ・ 上記により、当地区の良好な市街地形成が図られ、防災性向上が見込まれる。 以上のことから「事業継続」。

大和川左岸(三宝)地区 (土地区画整理事業)

位置図



区域図



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	都市計画決定後に 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	地区の全部を国土交通省航空局が所有。大部分は空港跡地として、一般の立ち入りが制限された遊休地となっている。																										
	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 大田区から機構へ事業要請 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																										
	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 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th><th colspan="2">整理前</th><th colspan="2">整理後</th></tr> <tr> <th>面積</th><th>割合</th><th>面積</th><th>割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td><td>0.0ha</td><td>0%</td><td>5.2ha</td><td>32%</td></tr> <tr> <td>宅地</td><td>16.5ha</td><td>100%</td><td>11.3ha</td><td>68%</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>16.5ha</td><td>100%</td><td>16.5ha</td><td>100%</td></tr> </tbody> </table>				整理前		整理後		面積	割合	面積	割合	公共用地	0.0ha	0%	5.2ha	32%	宅地	16.5ha	100%	11.3ha	68%	合計	16.5ha	100%	16.5ha	100%
	整理前		整理後																									
	面積	割合	面積	割合																								
公共用地	0.0ha	0%	5.2ha	32%																								
宅地	16.5ha	100%	11.3ha	68%																								
合計	16.5ha	100%	16.5ha	100%																								

1. 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豊かな自然環境を活かした産業交流拠点機能の形成に向け、土地の再編、公共施設の整備等を図る。
	機構参画の意義	・中立・公平な公的事業主体として、土地の再編とあわせて道路・駅前広場等の公共施設、供給処理施設を整備し、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。 ・既存インフラの再構築、鉄道事業者との近接施工調整等、輻輳する工事を調整し、令和2(2020)年のまちづくり概成に向けて基盤整備の早期進捗を図る。
2.政策効果分析		B/C=事業全体:1.56(残事業:1.64)
3. 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	・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
	都市活動を支える基盤整備	・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
	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. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況(令和元年9月末時点の進捗率) ・令和2年のまちづくり概成(東京オリンピック・パラリンピック開催時)に向け、交通広場及び関連する区画道路を整備中。 ・平成30年9月に保留地の一部を処分済みであり、産業交流拠点施設の整備事業者が決定し、令和2年一部開業に向け建築工事中。 ・工事費:約39% ・仮換地指定:100% ・使用収益開始:約23% ・保留地処分:約67% ○今後の計画 ・令和2年 まちづくり概成 ・令和2年 産業交流拠点施設の一部開業 ・令和4年 産業交流拠点施設の全面開業 ・令和7年3月 換地処分
	2) 事業リスクの見込み	・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) 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	・令和2年(2020年)には、まちづくり概成により、交通広場と関連する区画道路が完成。並びに、産業交流拠点施設の一部が開業。 ・令和4年(2022年)には、産業交流拠点施設が全面開業し、令和6年(2024年)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。 以上のことから「事業継続」。

羽田空港跡地地区〔土地区画整理事業〕

位置図



地図使用承認©昭文社第56G107号

区域図



地図使用承認©昭文社第56G107号

事業再評価調書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	(仮称)鶴見花月園公園		
	所 在	横浜市鶴見区鶴見一丁目ほか	
	事 業 手 法	都市公園事業	
	地 区 面 積	4.3ha	
	採 択 年 度	平成 27 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	・京急本線「花月園前」駅から徒歩1分 ※JR「鶴見」駅から徒歩13分【約1km】	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】	第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域 準防火地域 鶴見一丁目地区計画
		【権 利 者 数】	3名
		【地区の状況】	神奈川県、松尾工務店、大和・京急・三信JV
	事 業 の 経 緯	平成 25 年 12 月	横浜市からURへ防災公園街区整備事業に係る事業要請、URから横浜市へ直接施行同意申請
		平成 26 年 12 月	横浜市鶴見一丁目地区防災公園街区整備事業に関する基本協定書(UR・横浜市)、土地売買契約(UR・民有地(松尾工務店))
		平成 27 年2月	都市計画決定告示(公園、地区計画) 県有財産売買契約(神奈川県・UR)
		平成 27 年3月	横浜市鶴見一丁目地区防災公園街区整備事業に関する実施協定書(UR・横浜市)
		平成 27 年6月	都市計画事業承認、補助事業費の予算化
	そ の 他	—	
計 画 諸 元			
		事 項	現行計画
			公園 (市街地)
		整備面積	約 43,000 m ² 約 62,000 m ²
		用途	防災公園 住宅地

1. 事業目的等	事業目的	・横浜市防災計画において「一時(いつとき)避難場所」に活用される本計画地を永続的に確保。 ・避難先の平場を最大限確保するとともに、複数の避難動線を確保するなど、地域の防災機能を向上。
	事業の意義	・東日本大震災により防災意識が高まるなか、防災公園街区整備事業を活用することで、早期の防災公園整備を実現 ・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用した防災公園の整備
2.政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		B/C=2.78
3. 事業を実施することによる効果・影響	地域の防災性向上	避難地確保 (一人当たり避難面積 0 m ² /人⇒約 2.0 m ² /人) ・地区の大部分が高台に立地しており、津波対策の視点からも、一時(いつとき)避難地として機能の確保が期待
	安全な避難路確保	花月園競輪場により分断されていた東西地域をつなぐ地区内幹線道路の整備
	防災機能を確保	・防災機能の整備 (防災トイレ、防災パーゴラ、かまどベンチ、井戸、貯水槽(消防水利該当)、太陽光パネル・蓄電池
実施環境 4.	1) 事業の進捗	・防災公園街区整備事業の事業期間 適合検証時 2015(平 27)～2020(令 2)年度 再評価時点 2015(平 27)～2020(令 2)年度 ・2021(令 3)年度に防災公園開園予定。
実施環境 4.	2) 事業リスクの見込み	・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や代替案立案等の可能性	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	・令和元年度(2019年度)に工事着手、令和2年度(2020年度)に事業完了予定 ・令和2年度(2020年度)工事完了後、令和3年度(2021年度)予定の公園開園により、計画どおりの効果発現が期待できる。 以上から、「事業継続」

鶴見一丁目地区(都市公園事業)

位置図



区域図

