事後評価調書

１　草加松原（第Ⅲ期）地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２～５
２　草加松原（第Ⅳ期）地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６～９
３　博多駅前四丁目第二地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　10～13
４　大手町一丁目第２地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　14～17
５　大阪駅北大深東地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　18～21

事後評価調書

独立行政法人都市再生機構

地区名		草加松原団地(第Ⅲ期)
	所在	埼玉県草加市松原二丁目、三丁目
	事業手法	建替事業
	地区面積	約 5.2 ha
	採択年度	平成 24 年度(用途廃止)
	評価の区分	(最終)住棟完成後 1 年
地区の概要	位置・交通条件	東武スカイツリーライン「獨協大学前＜草加松原＞」駅徒歩 7 分
	従前の状況	UR 賃貸住宅: 昭和 37 年度管理開始 第Ⅲ期建替事業区域:654 戸(団地全体 5,926 戸) (参考) 団地全体平均専用床面積 40 ㎡/戸 団地全体容積率 約 52～59%
	事業の経緯	平成 20 年 3 月 建替事業着手(第Ⅲ期) 平成 23 年 3 月 建替事業着手(第Ⅳ期) 平成 24 年 3 月 第Ⅰ期建替事業の UR 賃貸住宅竣工、戻り入居 平成 24 年 4 月 用途廃止(第Ⅲ期) 平成 26 年 3 月 建替事業着手(第Ⅴ期) 平成 30 年 5 月 UR 賃貸住宅竣工(第Ⅲ期:314 戸)(事業完了)
	その他	住宅市街地総合整備事業(拠点型)
計画諸元		

事項	実績	計画(H28 再評価)	変更理由等
賃貸住宅	314 戸	314 戸	―
土地譲渡	民間分譲住宅等 30,021 ㎡	民間分譲住宅等 30,021 ㎡	

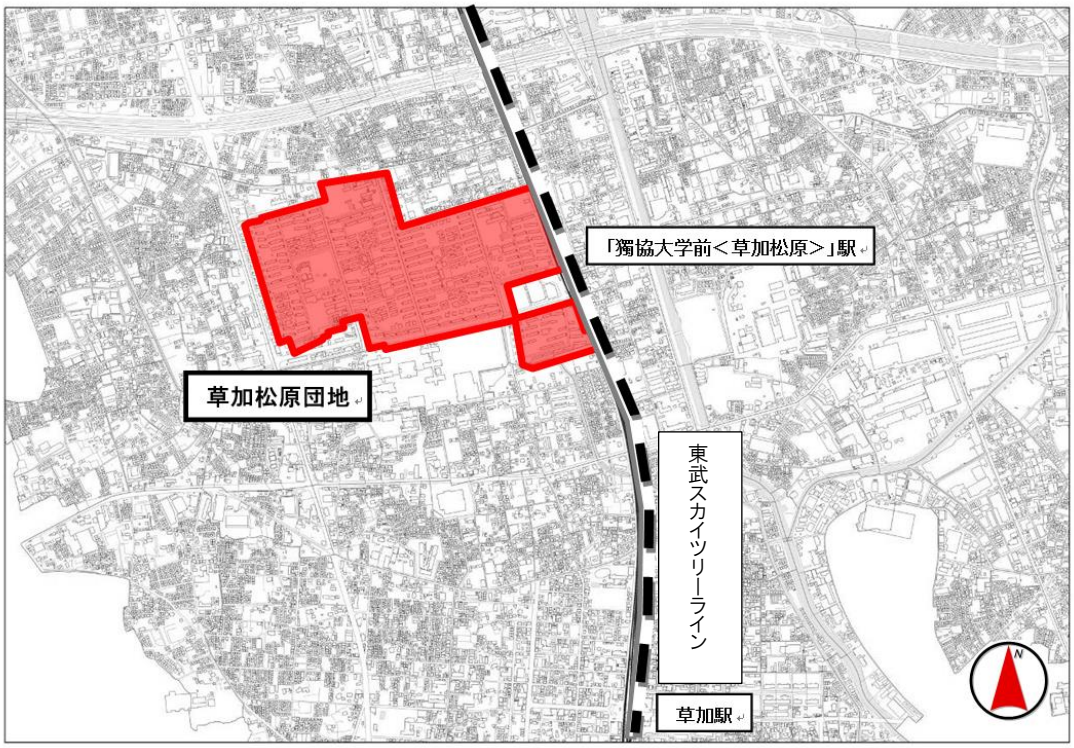
ｽｹｼﾞｭｰﾙ	実績	計画(H28 再評価)	変更理由等
用途廃止	H24.4	H24.4	事業スケジュールの見直し
工事着手	H28.6	H28.6	
管理開始	H30.5	H30.2	

<table>
<tr><td rowspan="2">1.
事業目的等</td><td>事業の目的</td><td>・既存賃貸ストックの再生・活用
・建替事業による市街地整備の実施</td></tr>
<tr><td>事業実施の意義</td><td>・建替後住宅の供給による居住水準の向上及び良好な居住環境の向上
・草加市との連携のもと、機構賃貸住宅の建替や整備敷地への民間事業者の誘導等により、市の上位計画等に基づく土地利用を実現</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.
政策効果分析
（算定基礎となった要因の変化）</td><td>事業費や事業期間について、大幅な変更はなし。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.
事業を実施することによる効果・影響</td><td>居住水準の向上等
（UR 賃貸住宅）</td><td>〇居住水準
・規模の改善 約 1.3 倍
（平均専用床面積 建替前約 40 ㎡ ⇒ 建替後 約 50 ㎡）
建替後賃貸住宅：住宅専用面積 37～77 ㎡（1DK～3LDK）
〇住宅性能
・設備（床暖房の設置、ブロードバンド対応）
・性能（バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置など）</td></tr>
<tr><td>周辺環境の向上</td><td>〇利便性・快適性向上
・屋外のバリアフリー化
・プレイロットの整備
・緑道整備による歩行者ネットワーク形成
〇安全性・防犯性の向上
・区画道路の整備（幅員 6m）
・歩行者専用道路の整備（幅員 4m）
・防犯設備の設置（EVかご内・共用部に防犯カメラ設備設置）
〇環境保全
・既存樹木の移植活用、利活用</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>〇多様な住宅の供給
・整備敷地の活用による民間住宅の供給
〇高齢者施設等の誘致
・整備敷地の活用による高齢者施設（小規模多機能住宅、グループホーム）、医療施設（診療所）、調剤薬局及び子育て関連施設（幼稚園）等の誘致</td></tr>
</table>

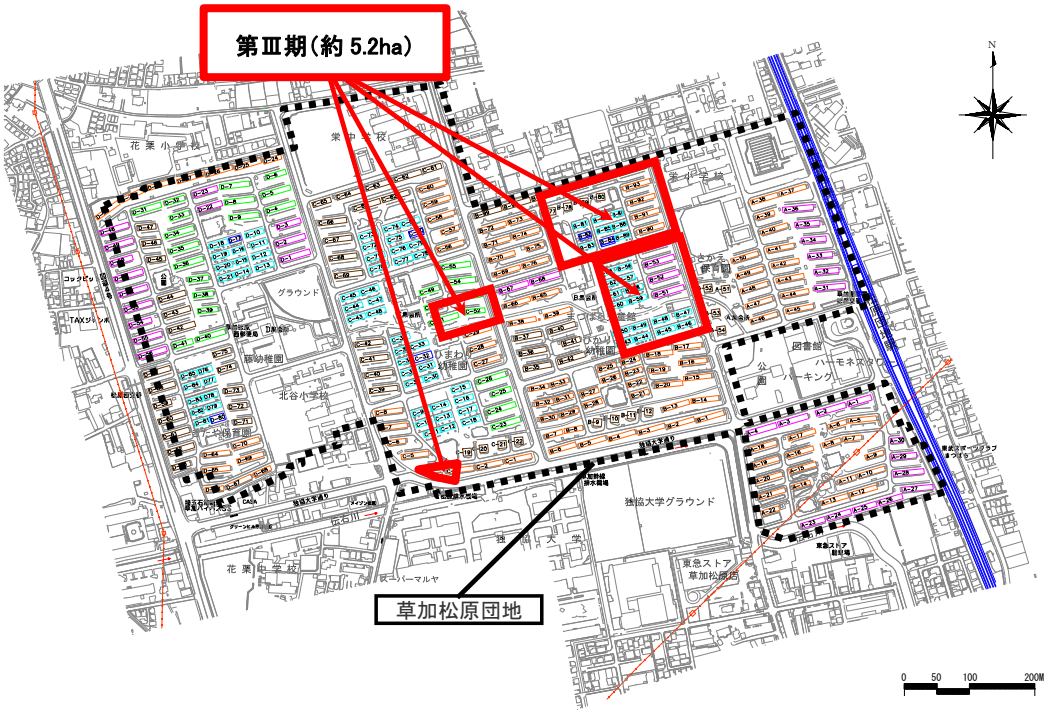
4. 実施環境	1） 事業の進捗	概ね当初計画通りに進捗
	2） 事業リスクへの対応状況	－
	3） コスト縮減や新技術・制度等の導入	－
	その他	－
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有・(無)（いずれかに○） ・UR賃貸住宅の供給により、居住性能・居住環境の向上及び良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・民間分譲住宅や生活利便施設、高齢者福祉施設等の誘致により、多世代が暮らしやすいまちづくりが図られたこと。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。
	改善措置の必要性	有・(無)（いずれかに○） 上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 （当該事業からの知見等）		・建替事業を通じた団地の活性化にあたっては、地方公共団体及び地域関係者との連携体制を構築し、まちづくりの全体像を共有することが重要。また、地域の利便性や暮らしやすさを高める多様な機能を導入することが重要。

草加松原団地(第Ⅲ期)〔建替事業〕

位　置　図



区　域　図



事後評価調書

独立行政法人都市再生機構

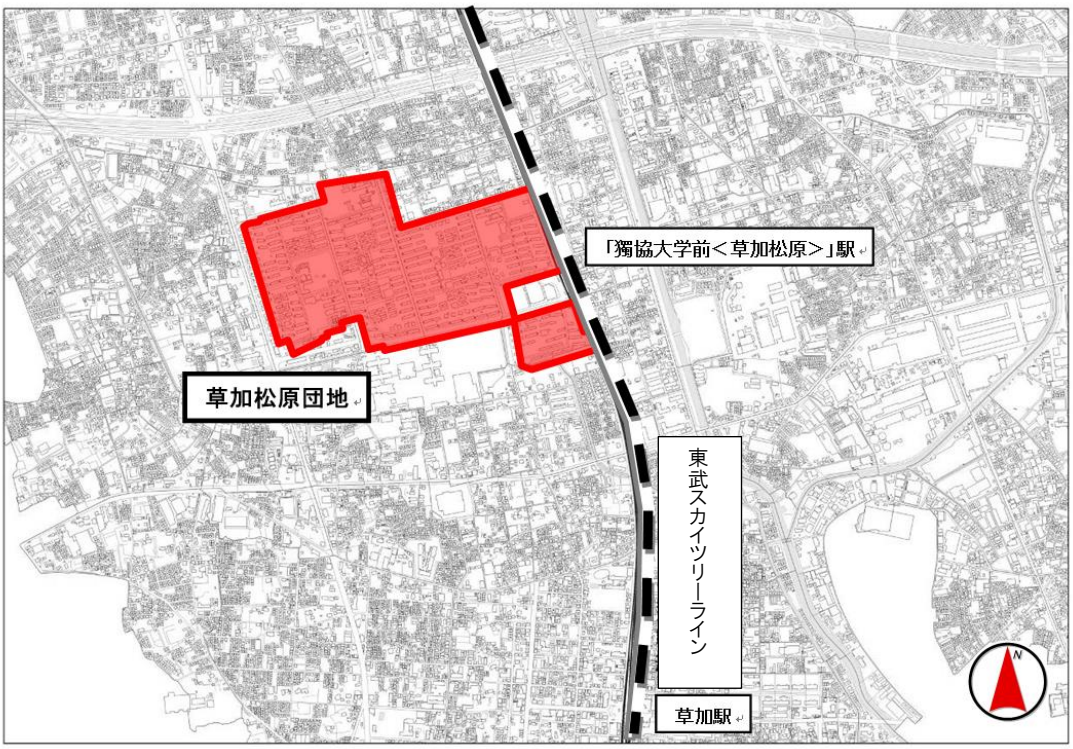
<table>
<tr><td colspan="2">地区名</td><td>草加松原団地（第Ⅳ期）</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td>所在</td><td>埼玉県草加市松原二丁目、三丁目</td></tr>
<tr><td>事業手法</td><td>建替事業</td></tr>
<tr><td>地区面積</td><td>約 11.1 ha</td></tr>
<tr><td>採択年度</td><td>平成 27 年度（用途廃止）</td></tr>
<tr><td>評価の区分</td><td>（最終）住棟完成後 1 年</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区の概要</td><td>位置・交通条件</td><td>東武スカイツリーライン「獨協大学前＜草加松原＞」駅徒歩 7 分</td></tr>
<tr><td>従前の状況</td><td>UR 賃貸住宅：
昭和 37 年度管理開始
第Ⅳ期建替事業区域：1,395 戸（団地全体 5,926 戸）
（参考） 団地全体平均専用床面積 40 ㎡/戸
団地全体容積率 約 52～59%</td></tr>
<tr><td>事業の経緯</td><td>平成 23 年 3 月 建替事業着手（第Ⅳ期）
平成 26 年 3 月 建替事業着手（第Ⅴ期）
平成 27 年 6 月 第Ⅱ期建替事業の UR 賃貸住宅竣工、戻り入居
平成 27 年 7 月 用途廃止（第Ⅳ期）
平成 30 年 5 月 UR 賃貸住宅竣工（第Ⅳ期：529 戸）（事業完了）</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>住宅市街地総合整備事業（拠点型）</td></tr>
<tr><td colspan="2">計画諸元</td><td>
<table>
<tr><th>事項</th><th>実績</th><th>計画（H22）</th><th>変更理由等</th></tr>
<tr><td>賃貸住宅</td><td>529 戸</td><td>520 戸</td><td rowspan="3">土地利用計画等の見直し</td></tr>
<tr><td>土地譲渡</td><td>民間分譲住宅等
75,117 ㎡</td><td>民間分譲住宅等
75,417 ㎡</td></tr>
<tr><td>土地賃貸</td><td>商業施設等
12,243 ㎡（予定）</td><td>商業施設等
13,176 ㎡</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>ｽｹｼﾞｭｰﾙ</th><th>実績</th><th>計画（H22）</th><th>変更理由等</th></tr>
<tr><td>用途廃止</td><td>H27.7</td><td>H27.4</td><td rowspan="3">事業スケジュールの見直し</td></tr>
<tr><td>工事着手</td><td>H28.6</td><td>H28.1</td></tr>
<tr><td>管理開始</td><td>H30.5</td><td>H30.2</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">1.
事業目的等</td><td>事業の目的</td><td>・既存賃貸ストックの再生・活用
・建替事業による市街地整備の実施</td></tr>
<tr><td>事業実施の意義</td><td>・居住水準の向上と良好な居住環境の整備による機構賃貸住宅の供給
・商業施設等の誘致による団地及び周辺地域の生活拠点の整備
・既存団地の持つ緑豊かな居住環境の継承に向けた安全で快適な歩行者空間のネットワーク化等の屋外空間整備の積極的な推進による良好な住宅地の形成</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.
政策効果分析
（算定基礎となった要因の変化）</td><td>事業費や事業期間について、大幅な変更はなし。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.
事業を実施することによる効果・影響</td><td>居住水準の向上等
(UR 賃貸住宅)</td><td>〇居住水準
・規模の改善 約 1.3 倍
（平均専用床面積 建替前約 40 ㎡ ⇒ 建替後 約 50 ㎡）
建替後賃貸住宅：住宅専用面積 37～77 ㎡(1DK～3LDK)
〇住宅性能
・設備（床暖房の設置、ブロードバンド対応）
・性能（バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置など）</td></tr>
<tr><td>周辺環境の向上</td><td>〇利便性・快適性向上
・屋外のバリアフリー化
・プレイロットの整備
・緑道整備による歩行者ネットワーク形成
〇安全性・防犯性の向上
・区画道路の整備（幅員 6m）
・歩行者専用道路の整備（幅員 4m）
・防犯設備の設置（EVかご内・共用部に防犯カメラ設備設置）
〇環境保全
・既存樹木の移植活用、利活用</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>〇多様な住宅の供給
・整備敷地の活用による民間住宅の供給
・UR賃貸住宅におけるペット共生住宅の導入
〇生活利便施設の誘致
・整備敷地の活用による商業施設（近隣型商業施設）の誘致</td></tr>
</table>

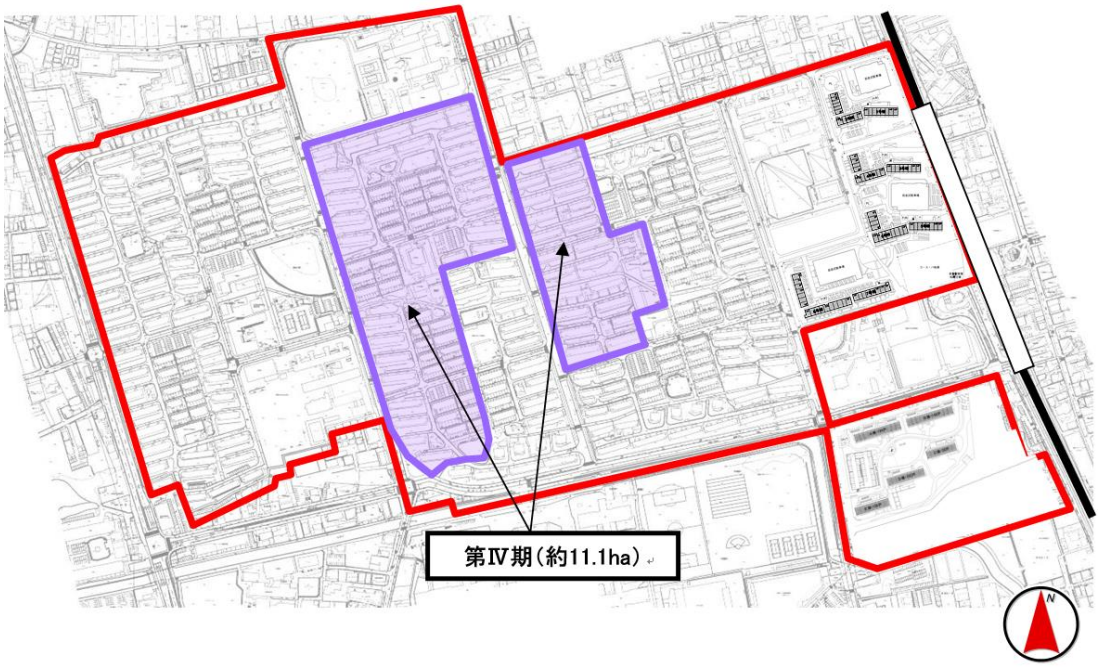
4. 実施環境	1） 事業の進捗	概ね当初計画通りに進捗
	2） 事業リスクへの対応状況	－
	3） コスト縮減や新技術・制度等の導入	－
	その他	－
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有・(無)（いずれかに○） ・UR賃貸住宅の供給により、居住性能・居住環境の向上及び良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・民間分譲住宅や生活利便施設、高齢者福祉施設等の誘致により、多世代が暮らしやすいまちづくりが図られたこと。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。
	改善措置の必要性	有・(無)（いずれかに○） 上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 （当該事業からの知見等）		・建替事業を通じた団地の活性化にあたっては、地方公共団体及び地域関係者との連携体制を構築し、まちづくりの全体像を共有することが重要。また、地域の利便性や暮らしやすさを高める多様な機能を導入することが重要。

草加松原団地(第Ⅳ期)〔建替事業〕

位 置 図



区 域 図



事後評価調書

独立行政法人都市再生機構

<table>
<tr><td colspan="2">地区名</td><td colspan="2">博多駅前四丁目第二</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td>所在</td><td colspan="2">福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目</td></tr>
<tr><td>事業手法</td><td colspan="2">建替事業</td></tr>
<tr><td>地区面積</td><td colspan="2">約 0.3 ha</td></tr>
<tr><td>採択年度</td><td colspan="2">平成 26 年度</td></tr>
<tr><td>評価の区分</td><td colspan="2">(最終)住棟完成後 1 年</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区の概要</td><td>位置・交通条件</td><td colspan="2">JR「博多」駅徒歩 5 分</td></tr>
<tr><td>従前の状況</td><td colspan="2">UR 賃貸住宅:
昭和 45 年度管理開始
94 戸
10 階建、1 棟(民間業務ビルと合築、住宅は 3～10 階)
(参考) 平均専用床面積 42 ㎡/戸</td></tr>
<tr><td>事業の経緯</td><td>平成 28 年 6 月
平成 30 年 8 月
平成 30 年 9 月</td><td>建替事業着手
UR 賃貸住宅竣工、戻り入居
用途廃止</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">優良建築物等整備事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">計画諸元</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>事項</th><th>実績</th><th>当初計画(H26)</th></tr>
<tr><td>賃貸住宅
(計画床面積)</td><td>14,501 ㎡
【216 戸※】</td><td>13,047 ㎡</td></tr>
<tr><td>賃貸施設
(ﾊﾞｽﾀｰﾐﾅﾙ)</td><td>1,492 ㎡</td><td>1,568 ㎡</td></tr>
<tr><td>バス車路等
屋外</td><td>1,121 ㎡</td><td>757 ㎡</td></tr>
</table>
※建替後住宅は2棟の UR 賃貸住宅(博多駅前四丁目第二(94 戸)、博多駅前二丁目(152 戸))の戻り住宅として整備

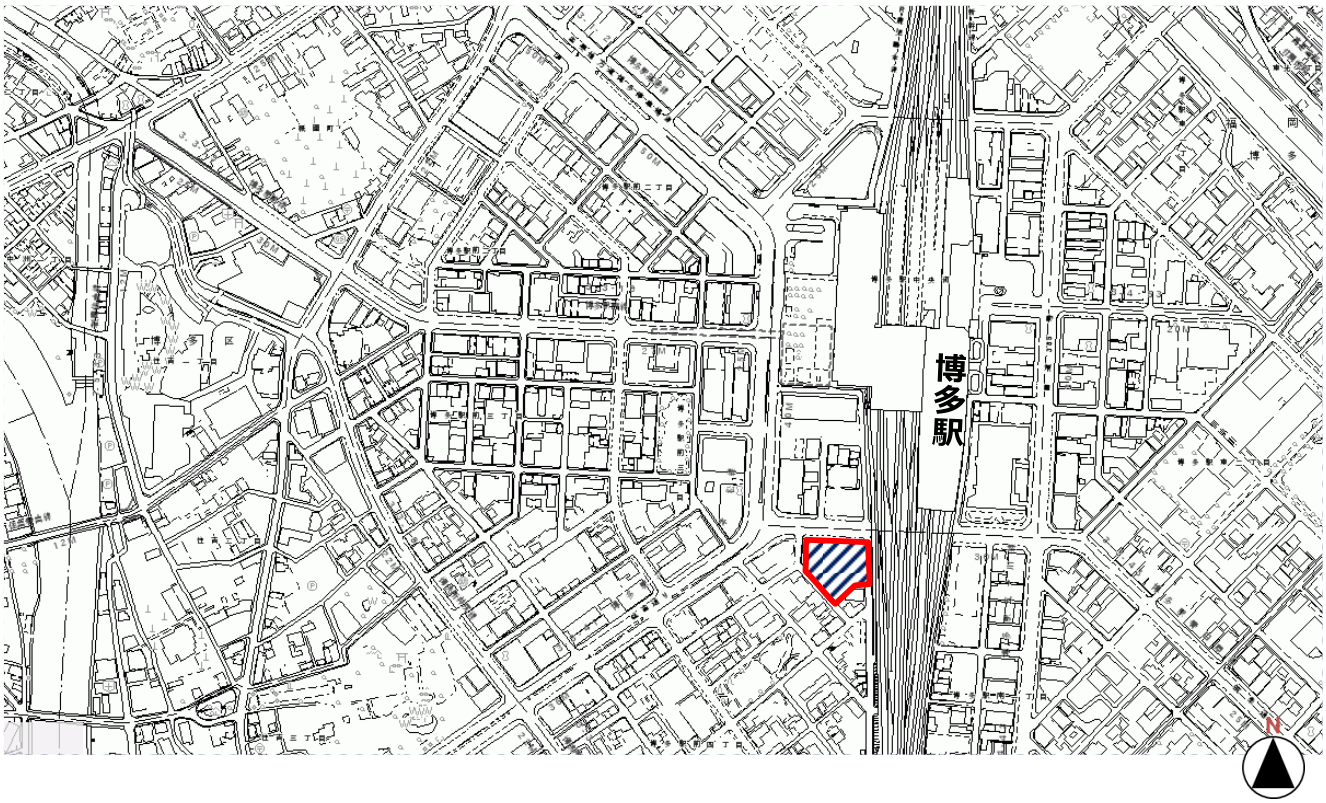
<table>
<tr><th>ｽｹｼﾞｭｰﾙ</th><th>実績</th><th>計画(H26)</th></tr>
<tr><td>用途廃止</td><td>H30.9</td><td>H30.9</td></tr>
<tr><td>工事着手</td><td>H28.10</td><td>H28.12</td></tr>
<tr><td>管理開始</td><td>H30.8</td><td>H30.8</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">1.
事業目的等</td><td>事業の目的</td><td>・既存賃貸ストックの再生・活用
・建替事業による街区更新</td></tr>
<tr><td>機構参画の意義</td><td>・建替事業による居住水準の向上
・地権者との任意の共同事業による街区の権利整理、機能更新及び高度利用の実現
・バス乗降所及び付帯施設の整備による利便性の向上</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.
政策効果分析
（算定基礎となった要因の変化）</td><td>事業費や事業期間について、大幅な変更はなし。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.
事業を実施することによる効果・影響</td><td>居住水準の向上等
(UR 賃貸住宅)</td><td>〇規模の改善、多様な型式の供給
・平均専用面積　建替前　約 42 ㎡ ⇒ 建替後　約 48 ㎡
・住宅型式　建替前　1DK・2DK ⇒ 建替後　1K～3LDK
〇設備・性能の改善
・設備（床暖房、ブロードバンド対応、オートロック、宅配ボックス等）
・性能（バリアフリー、手すり設置等）</td></tr>
<tr><td>円滑な機能更新</td><td>〇機能更新と高度利用の推進
・隣接市有地を活用し、合築建築物を業務ビルと賃貸住宅の２棟に建替再編し、駅前街区の高度利用を推進
・建替後賃貸住宅は、別敷地にある博多区役所上部の賃貸住宅居住者の移転先としたことで、博多区役所の円滑な建替にも寄与
〇円滑な事業推進
・居住者は直接移転することができ、負担の軽減と事業期間短縮に寄与</td></tr>
<tr><td>交通結節機能の強化</td><td>〇バスターミナル施設の整備
・博多駅周辺で乗降していた高速乗合バスの路線等を当該施設に移転し、駅周辺の混雑の緩和に寄与
〇博多駅に繋がる歩行者デッキの整備
・福岡市、民間事業者、機構の３者共同で整備（機構整備区間以外は今後整備予定）</td></tr>
</table>

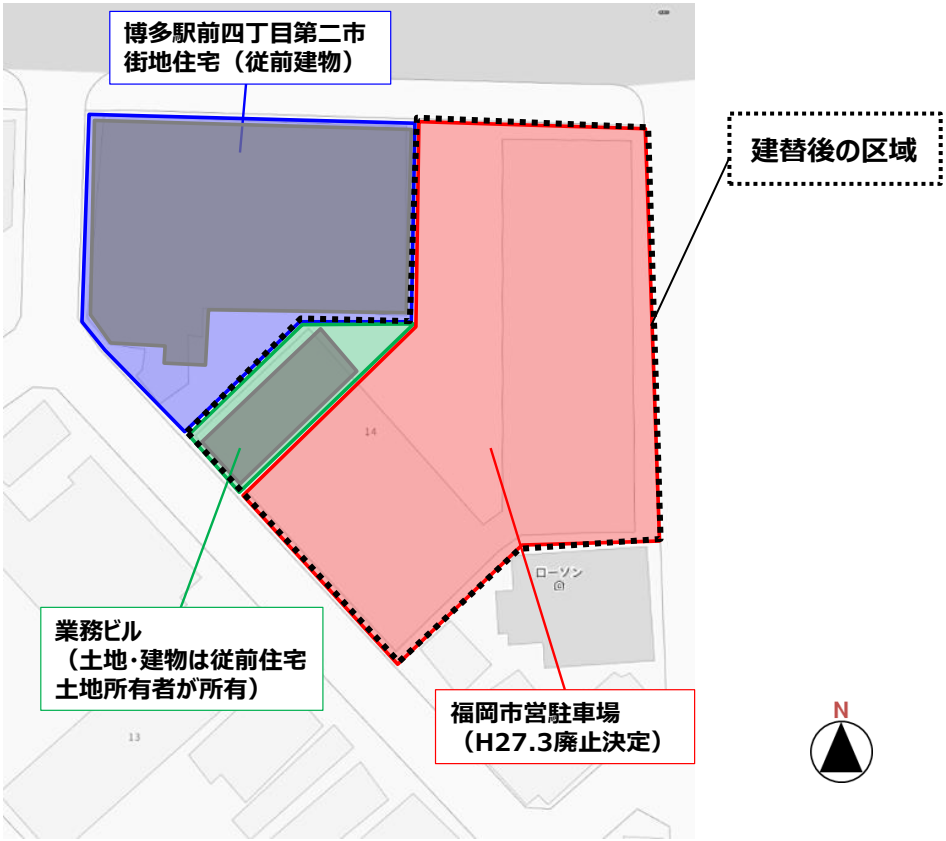
4. 実施環境	1） 事業の進捗	概ね当初計画通りに進捗
	2） 事業リスクへの対応状況	－
	3） コスト縮減や新技術・制度等の導入	－
	その他	－
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有・(無)（いずれかに○） ・建替事業により、居住水準の向上と良好な居住環境の整備が図られたこと。また、周辺ストックも含めた事業を推進し、周辺エリアでのストック再編を加速したこと。 ・バス乗降場整備による交通課題解消と、歩行者デッキ整備による歩行者ネットワークの強化が図られたこと。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。
	改善措置の必要性	有・(無)（いずれかに○） 上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 （当該事業からの知見等）		・権利関係が複雑で合意形成が難しい市街地住宅の建替事業では、空閑地を活用することが有効である。 ・市街地住宅の建替事業にあたっては、地域関係者及び地方公共団体との連携体制を構築し、地域の利便性を高める多様な機能を導入することが重要。

博多駅前四丁目第二〔建替事業〕

位　置　図



区　域　図



<table>
<tr><td colspan="2">地区名</td><td>大手町一丁目第2地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在</td><td>東京都千代田区大手町一丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業手法</td><td>第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区面積</td><td>1.4ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">採択年度</td><td>平 20 年度</td></tr>
<tr><td colspan="2">評価の区分</td><td>事業完了後 3 年（ただし、工事完了公告後 5 年以上経過）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区の概要</td><td>位置・
交通条件</td><td>東京メトロ丸ノ内線「大手町」駅直結</td></tr>
<tr><td>従前の状況</td><td>【用途地域等】 商業地域、防火地域
【権利者数】 7 名（土地所有者 7 名）
【既存家屋数等】 4 棟（延床面積 102,773 ㎡）
【土地利用状況】 宅地：15,884 ㎡（仮換地に対応する従前地）</td></tr>
<tr><td>事業の経緯</td><td>平成 19 年 9 月　地権者参画決定
平成 21 年 3 月　都市計画決定（都市再生特別地区の変更）
平成 21 年 3 月　施行認可
平成 21 年 10 月　権利変換計画認可
平成 22 年 4 月　工事着手
平成 24 年 10 月　工事完了
平成 29 年 3 月　事業終了認可</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">計画諸元</td><td>【土地利用計画】
<table>
<tr><td>宅地</td><td>14,108㎡</td></tr>
</table>
※特定仮換地の面積
【施設計画】
<table>
<tr><td></td><td>延床面積</td></tr>
<tr><td>A 棟</td><td>109,619㎡</td></tr>
<tr><td>業務</td><td>83,109㎡</td></tr>
<tr><td>店舗等</td><td>26,510㎡</td></tr>
<tr><td>B 棟</td><td>132,887㎡</td></tr>
<tr><td>業務</td><td>109,397㎡</td></tr>
<tr><td>店舗等</td><td>25,490㎡</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">1. 事業目的等</td><td>事業の目的</td><td>都市再生緊急整備地域（第一次指定）「東京駅・有楽町駅周辺地域」内において、都市再生プロジェクト（第五次決定）「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」の実現

土地区画整理事業と一体的に実施することで、連鎖的な建て替えを図り、国際ビジネス拠点の都市機能更新を実現</td></tr>
<tr><td>機構参画の意義</td><td>当地区には、「官」「公的機関」「民」と属性の異なる権利者が存在し、これらの者の権利関係の調整等には、中立性及び公平性が求められることから、権利者から機構に対して事業の施行が要請されたものである。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">2. 政策効果分析</td><td>・事業費　計画：約 1,508 億円（施行認可時）
実績：約 1,216 億円</td></tr>
<tr><td colspan="2">3. 事業を実施することによる効果・影響</td><td>【連鎖型都市再生プロジェクトの第2次事業】
・仮移転のための業務中断を要さずに建物更新を実現
・第3次事業、第4次事業へ展開し、大手町エリアの更なる都市機能強化の道筋となる役割を果たした。
【大手町エリアの国際競争力向上に資する機能配置】
・「東京金融ビレッジ」を開設し、金融サービスの高度化・国際化に対応する人材育成のための場・機会を提供
・国際医療施設「聖路加メディローカス」において、多言語（英語・中国語・ロシア語）による診療・検診等の医療サービスを展開
【周辺地区と有機的に繋ぐ歩行者ネットワークの形成】
・有楽町・丸の内を貫く「仲通り」機能の大手町への延伸において、商業機能を配置し、賑わい創出の先導的役割を担った。
・地下レベルで地下鉄大手町駅に接続するほか、隣接する東京サンケイビル、大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（第3次再開発事業）と接続し、地下ネットワークの形成に寄与</td></tr>
<tr><td rowspan="3">4. 実施環境</td><td>1）事業の進捗</td><td>・概ね予定どおり</td></tr>
<tr><td>2）事業リスクへの対応状況</td><td>【事業スケジュール】
・本事業は、土地区画整理事業との一体的施行により従前地を利用継続しながら仮換地上で再開発を行うスキームであり、事業遅延の場合に多大な二重使用負担金が生じることから、スケジュール遅延原因者が当該負担金の増分を負担する旨を全地権者とあらかじめ約定した。
【合意形成】
・大規模法人地権者による全員同意型の事業のため、1法人でも意思決定が不可能又は時間を要する場合にスケジュール遅延に直結するリスクがあることから、各種決定や同意事項の提示にあたり、時期や内容について周到かつ細心な準備により対応した。</td></tr>
<tr><td>3）コスト縮減や新技術・制度等の導入</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">対応方針案</td><td>今後の事後評価の必要性</td><td>有・無（いずれかに○）

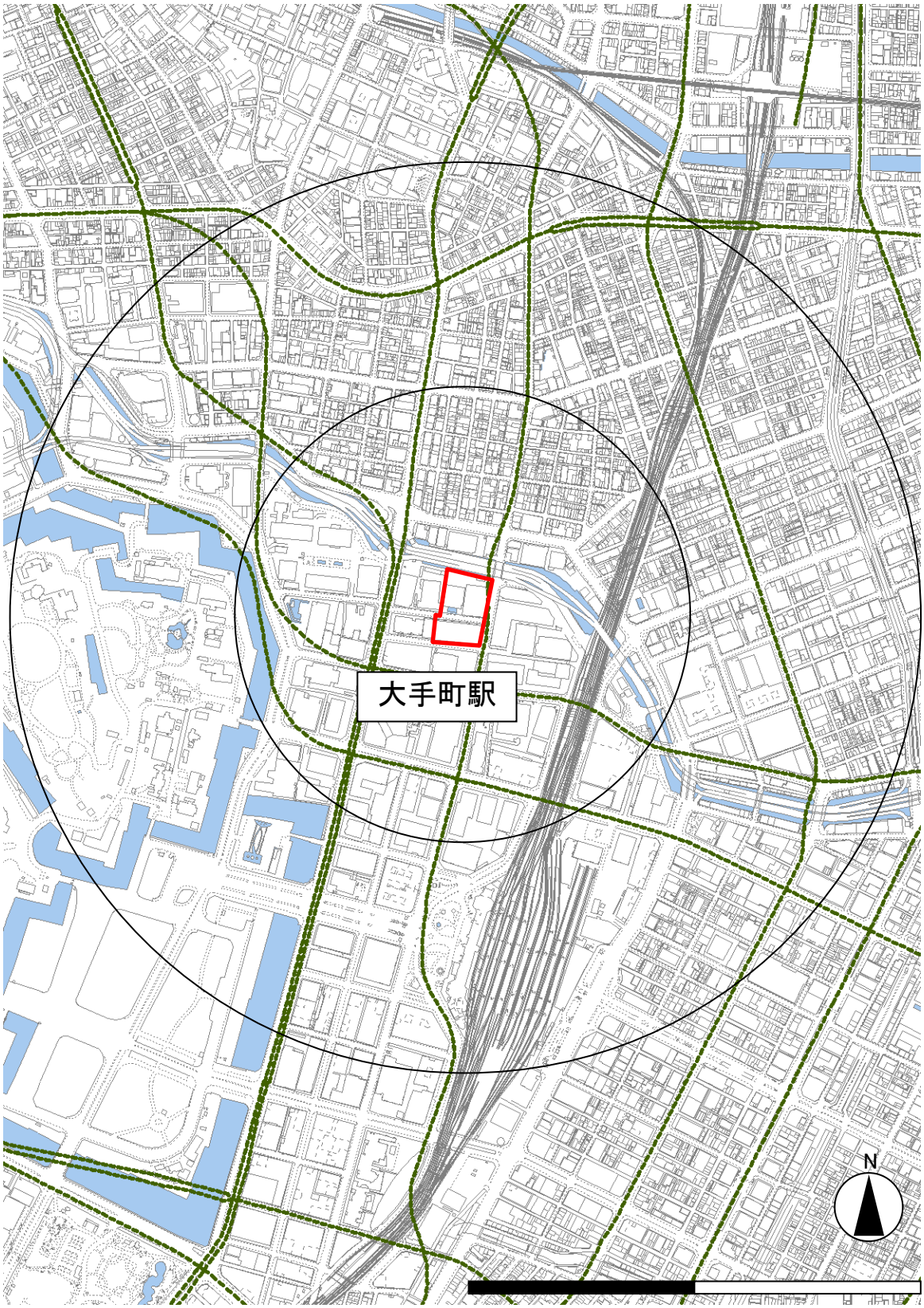
・業務中断することなく建物更新を実現し、次の連鎖第3次事業へ円滑に引き継ぐことができたこと。
・高度金融人材の育成・交流機会や国際医療サービスの提供等、大手町地区の国際競争力強化に資する機能配置を実現したこと。
・関係者から、当地区の取組みに対する評価が得られたこと。

上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</td></tr>
<tr><td>改善措置の必要性</td><td>有・無（いずれかに○）

上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等
（当該事業からの知見等）</td><td>・全員同意型の市街地再開発事業においては、法定に基づく同意以外においても、実務上、各種決定や変更に同意を要するため、決められたスケジュールを遵守するにあたっては、各地権者、特に法人の内部意思決定手続きを考慮し、早期提示や理屈の整理等、丁寧な対応を要すること。

・地権者の個別事情により、費用負担等に関する同意可否の要件が異なるため、計画に変更の可能性がある部分やそれに伴う費用負担ルール等について、あらかじめ提示し、合意を得ておく等の対応も検討する必要がある。</td></tr>
</table>

位置図



区域図

内神田２丁
大手町１丁目
日経ビル
日本経済新聞社
日経ホール
日経プラザ
日経ホール
JAビル
三菱総合研究所ビルヂング
NTTコミュニケーション
大手町ビル
読売新聞社
東京サンケイビル
日本電信電話株
通信総合博物館
てぃぱーく
営団地下鉄丸ノ内線大手町駅
営団地下鉄半蔵門線大手町駅
大手町ビルヂング
大手町１丁目
N
0m
50m
100m

地区名		大阪駅北大深東地区
	所在	大阪府大阪市北区大深町、芝田二丁目の各一部
	事業手法	土地区画整理事業
	地区面積	約 8.6ha
	採択年度	平成 16 年度
	評価の区分	事業完了後5年
地区の概要	位置・交通条件	・JR大阪駅の北側に隣接 JR 大阪駅のほか、周辺には、阪急及び阪神の梅田駅、大阪メトロ梅田駅・東梅田駅・西梅田駅が集積
	従前の状況	【用途地域等】　商業(1600/100)(1150/100) 【権利者数】　17 名(JR 西日本、三菱地所ほか) 【既存家屋数等】　0 件 【土地利用状況】　宅地(約 11%)、公共用地(約 89%) JR 大阪駅北側の梅田貨物駅跡地
	事業の経緯	昭和 62 年　国鉄改革に伴い梅田貨物駅用地を国鉄清算事業団へ承継 平成 14 年 7 月　都市再生緊急整備地域(第 1 次)指定 平成 14 年 9 月　国際コンセプトコンペ実施 (平成 15 年 3 月結果公表) 平成 16 年 3 月　大阪駅北地区まちづくり推進協議会設立 平成 16 年 7 月　大阪駅北地区まちづくり基本計画公表(大阪市) 平成 16 年 12 月　都市計画決定(区画整理、道路、広場) 平成 17 年 6 月　事業計画認可 平成 18 年 4 月　事業計画変更(第 1 回)認可 平成 23 年 5 月　事業計画変更(第 2 回)認可 平成 24 年 10 月　事業計画変更(第 3 回)認可 平成 25 年 3 月　換地処分公告
	その他	
計画諸元		【事業計画概要】

事項		実績	参考:当初事業計画(H17.6)
事業期間※		平成 17 年度 ～平成 29 年度	平成 17 年度 ～平成 27 年度
換地処分		平成 24 年度	平成 22 年度
計画土地利用	公共用地	4.3ha (50%)	4.3ha (50%)
	宅地	4.3ha (50%)	4.3ha (50%)
	計	8.6ha (100%)	8.6ha(100%)
事業費		約 80 億円	約77億円

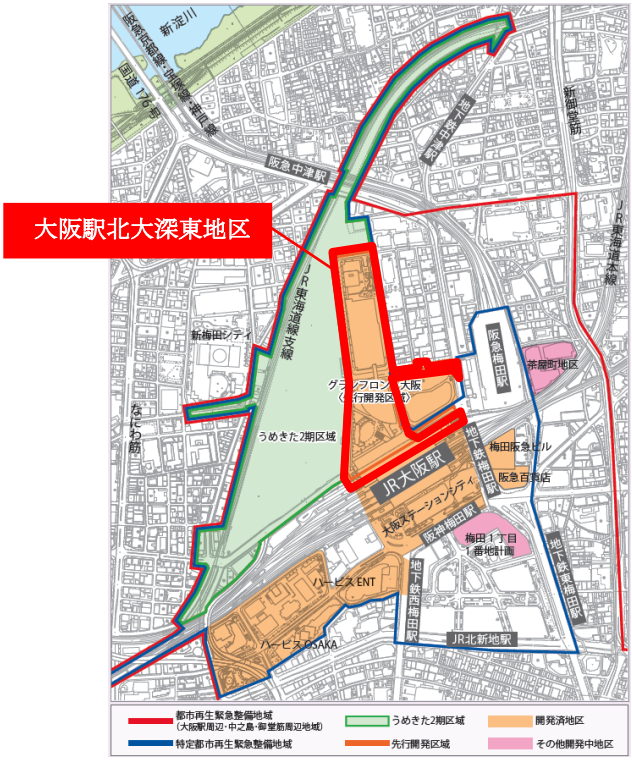
※清算期間 5 年間を含む

<table>
<tr><td rowspan="2">1.
事業目的等</td><td>事業の目的</td><td>・都市再生緊急整備地域内において、交通の利便性や大阪の代表的なビジネス街、繁華街への近接性を活かし、梅田貨物駅用地の高度利用を図り、土地利用の計画的誘導と新しい都市機能拠点の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>機構参画の意義</td><td>・大阪はもとより関西の都市再生をリードするプロジェクトを都市基盤の整備及び民間都市再生の誘導の両面から推進する。
・土地区画整理事業の施行者として、民間開発を含む全体工程調整を行うとともに、公民連携による質の高い公共空間を実現する。
・また、機構が土地を取得(土地有効利用事業)することで、まちづくり基本計画に位置づけられた中核施設（ナレッジ・キャピタル）及び一体的なまちづくりの実現を行う。</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.政策効果分析</td><td>事業費　計画　約７７億円
実績　約８０億円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.
事業を実施することによる効果・影響</td><td>都市基盤の整備</td><td>〇都市活動を支える道路・広場等の整備
・都市計画道路、区画街路の整備を行うことにより、豊かな歩行者空間を創出
・駅前に人のための広場を整備し、人々の交流・憩いの場とともに歩行者交通の結節機能を確保
・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</td></tr>
<tr><td>都市機能の高度化</td><td>〇梅田貨物駅跡地の高度利用を図り、ナレッジキャピタル（知的創造拠点）を核とした新しい都市機能拠点を形成
・機構は土地所有者として、鉄道・運輸機構と共同で開発事業者の募集を行い、都市機能拠点整備の民間誘導を実現
・ナレッジキャピタルにおいて、イノベーション創出を支える知的交流の場を提供し、産業創出に向けた共同研究やビジネスマッチング、人材育成等を促進</td></tr>
</table>

3. 事業を実施することによる効果・影響	まちづくり誘導	○公民連携により持続的かつ一体的なまちの運営を誘導 ・開発者募集において、周辺の公共施設を含むまちの持続的かつ一体的なまちの運営を行うマネジメント組織を設置することを条件化 ・開発事業者との連携にあたり開発協議会を設立し、計画に沿ったまちづくりの推進に向けて事務局運営を実施 ・大阪市及び開発事業者と計画段階から連携し、都市再生整備計画の内容を反映した基盤整備を実施
4. 実施環境	1) 事業の進捗	区画整理事業と民間事業がそれぞれ整備するとしていた歩行者空間等を一体的に整備するため、区画整理の事業期間を当初より2年延伸したことにより、手戻りなく効率的に実現することができた。
	2) 事業リスクの見込み	○事業遅延リスク ・区画整理事業の公共施設整備を開発事業者による民間開発の進捗に応じて進めるため、機構と開発事業者により開発協議会を設立・運営し、一体的な開発推進のための協議・調整を実施
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	－
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有　・　無　（いずれかに○） 本事業実施によって、貨物駅用地の大規模土地利用の転換と都市計画道路等の整備により、都市機能の更新を図ることができた。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。
	改善措置の必要性	有　・　無　（いずれかに○） 上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 （当該事業からの知見等）		・機構の特性（公共性、中立性、信用力）、施行権能、事業遂行能力を活用した開発誘導が、民間連携のまちづくりに有効。 ・基盤整備と並行した開発調整を主体的に行うことが、一体的なまちなみ形成や効率的な事業推進に有効。

大阪駅北大深東地区（土地区画整理事業）

位置図

©INCREMENT P CORPORATION

区域図