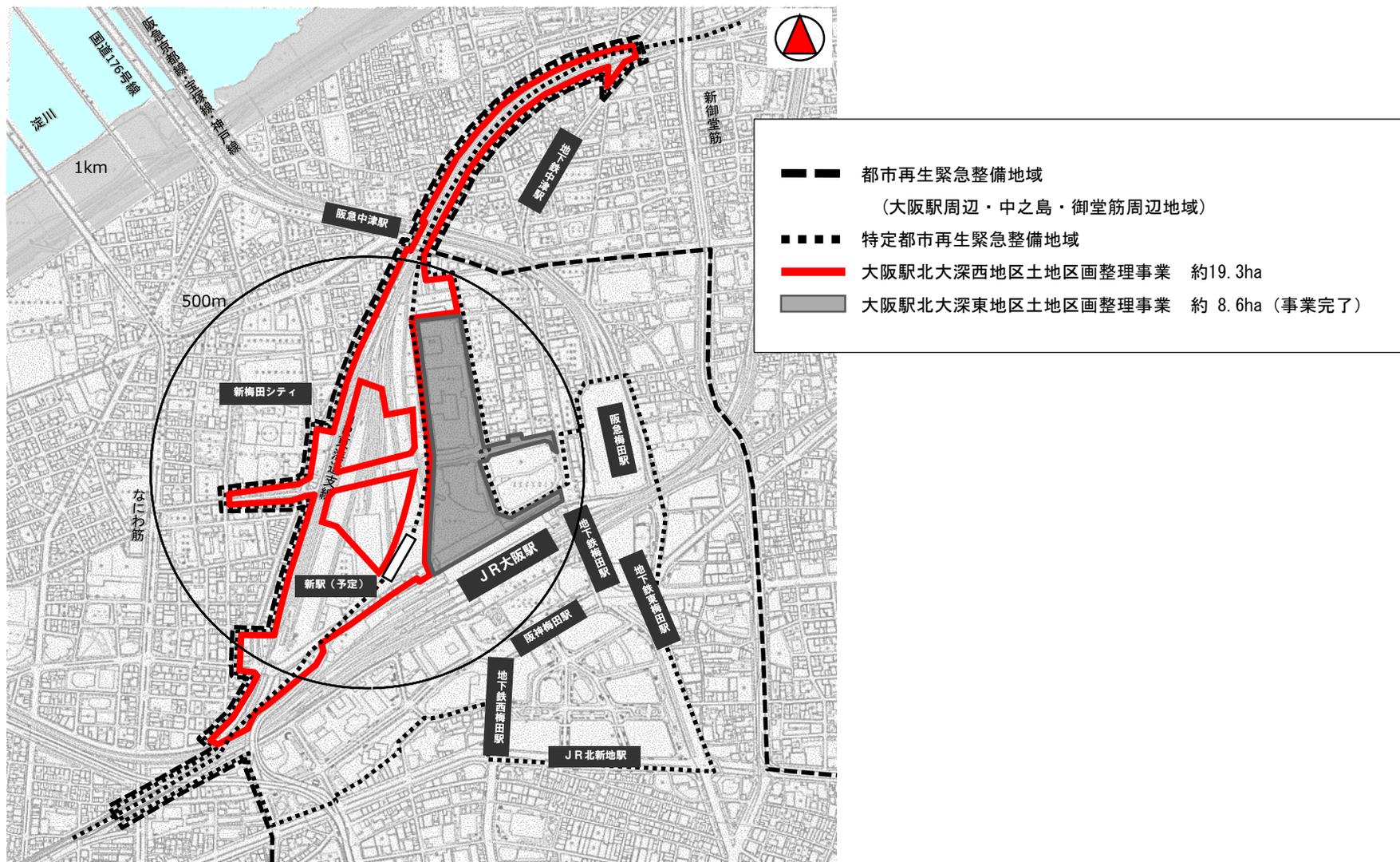


大阪駅北大深西地区土地区画整理事業

<再評価2回目> [前回 平成28年度事業再評価]

令和3年10月
都市整備局

北 区 大深町、豊崎七丁目、中津一丁目、中津二丁目、中津三丁目、中津五丁目、大淀中一丁目、大淀南一丁目、梅田三丁目
 福島区 福島六丁目の各一部



◆費用便益分析結果大阪駅北大深西地区土地区画整理事業(約19.3ha)

i) 土地区画整理事業における便益

事業実施の有無による総地価の差額を便益とする

費用便益比 $B/C = 2.46$

【便益内訳(百万円)】

事業地区内の便益	214,130
周辺地区の便益	327,224
便益合計	541,354

【総便益算定(百万円)】

便益合計	541,354
↓×割引率	
総便益	213,884

【総費用算定(百万円)】

項目	事業費	維持管理費	用地費(機会費用差引)	総費用
費用	40,817	1,326	0	42,143
↓×割引率				
総費用	39,596	480	46,693	86,769

費用便益比(B/C) = 総便益/総費用 = 213,884/86,769 = 2.46

ii) 街路事業における便益

街路整備効果を便益とする

費用便益比 $B/C = 1.27$

【便益内訳(百万円)】

走行時間短縮便益	167,837
走行経費減少便益	7,040
交通事故減少便益	1,638
便益合計	176,515

【総便益算定(百万円)】

便益合計	176,515
↓×割引率	
総便益	67,877

【総費用算定(百万円)】

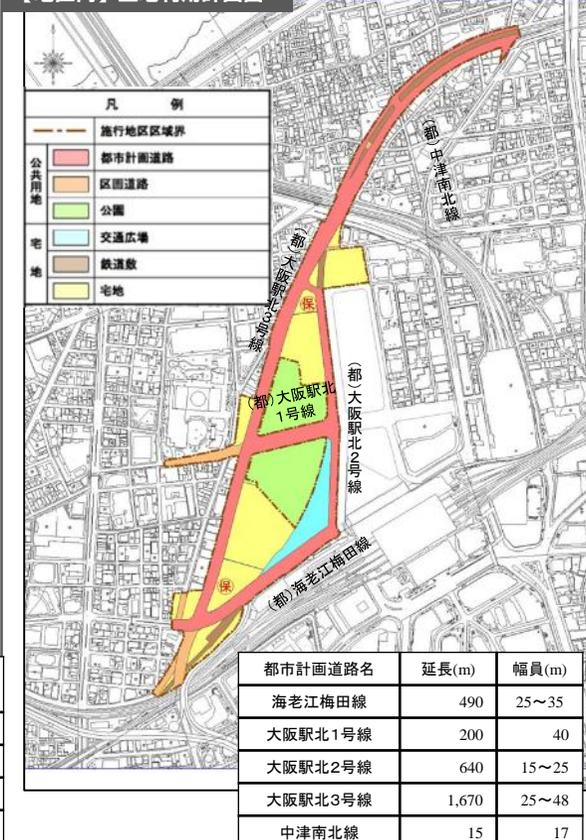
項目	事業費	維持管理費	用地残存価値控除	総費用
費用	8,048	408	48,711	57,167
↓×割引率				
総費用	7,458	148	45,739	53,345

費用便益比(B/C) = 総便益/総費用 = 67,877/53,345 = 1.27

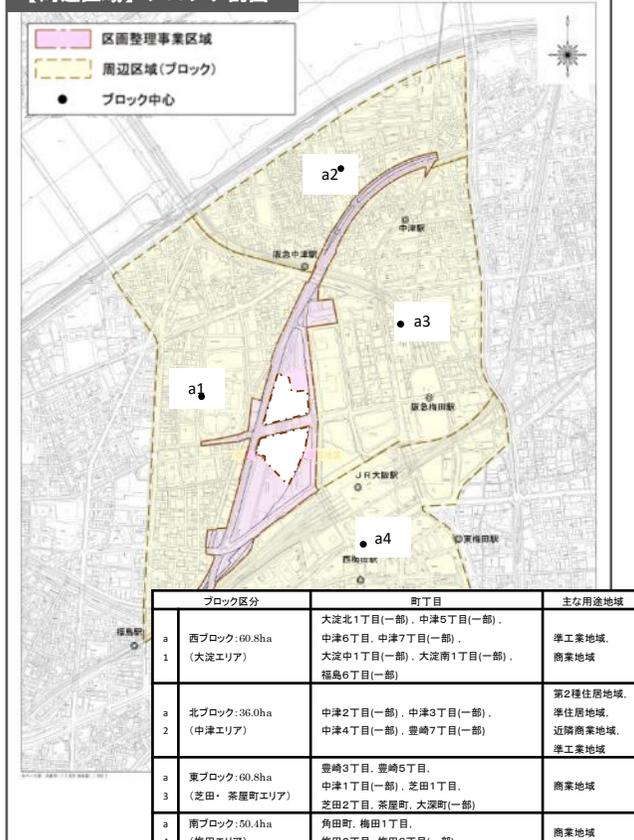
【地区内】従前土地所有状況図



【地区内】土地利用計画図



【周辺区域】ブロック割図



【事業規模】

- 施行面積 約19.3ha
- 街路築造 3,605m
- 建物移転 6戸

【事業費等】

- 総事業費 446億円
(うち既投資額 122.4億円:建物等移転補償等)
- 進捗率 27.4% (事業費ベース)

【前回評価時の変更点】

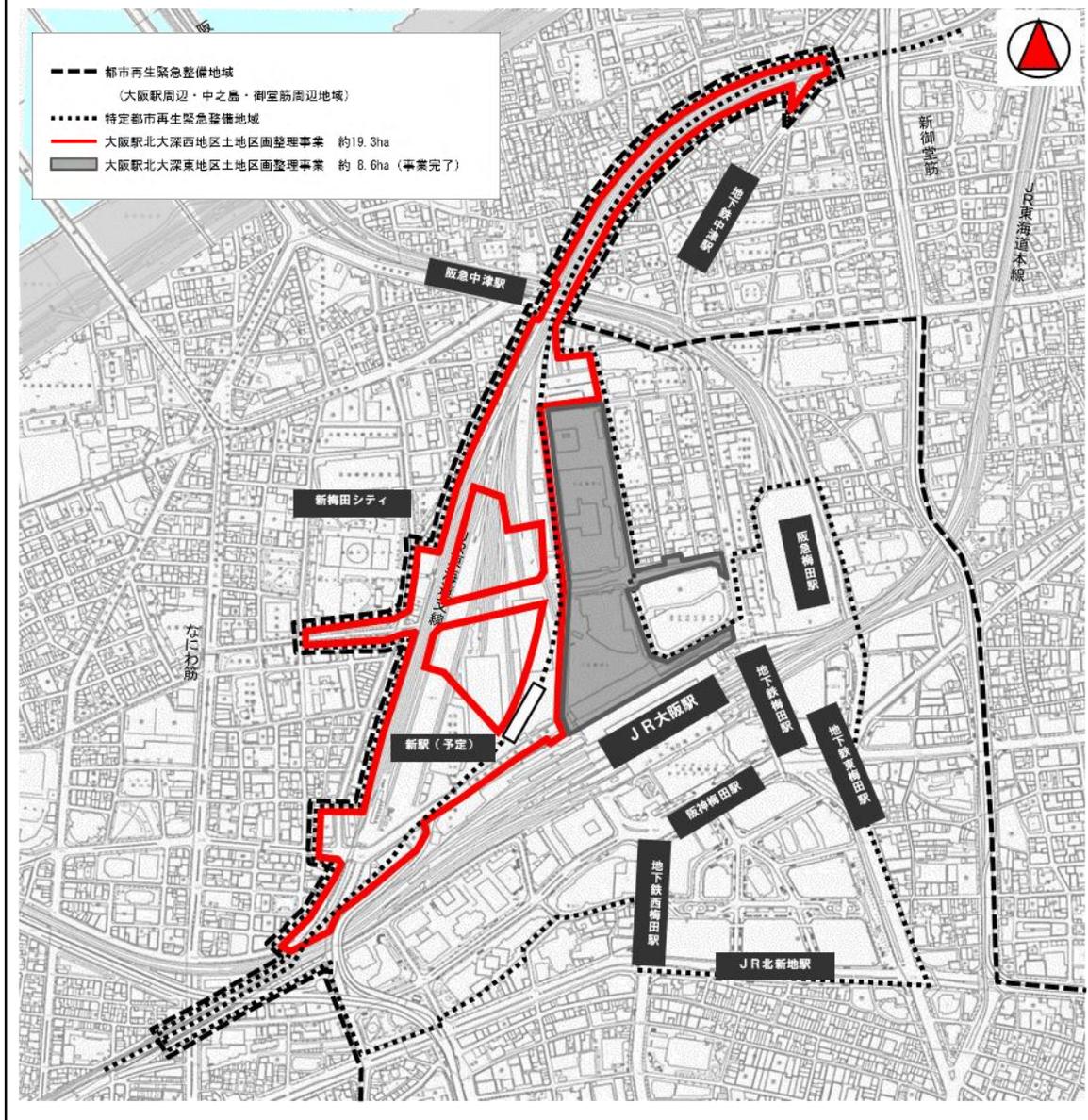
平成30年7月の開発事業者の決定を受け保留地処分金が確定したことに伴い、地区内の価値向上等に資する施設整備の追加等の事業計画変更を行い、令和元年9月に国の事業計画変更認可を受けた。なお、令和元年度以降は保留地処分金を財源として事業を実施している。(市費含む公共負担は減額(市費負担は前回約40億円から今回約10億円に縮減))

※保留地処分金とは、土地区画整理事業の事業前と事業後の、施行地区内の宅地の総価額を比較し、事業後の方が大きくなる場合は、その範囲内で土地区画整理事業の施行の費用に充てるため保留地を確保することができ、その保留地を売却した代金のことである。

(単位:億円)

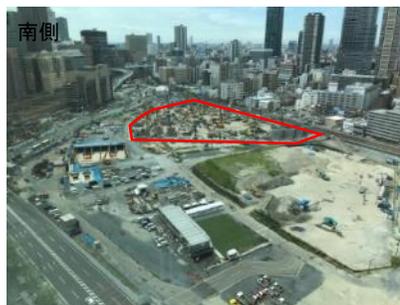
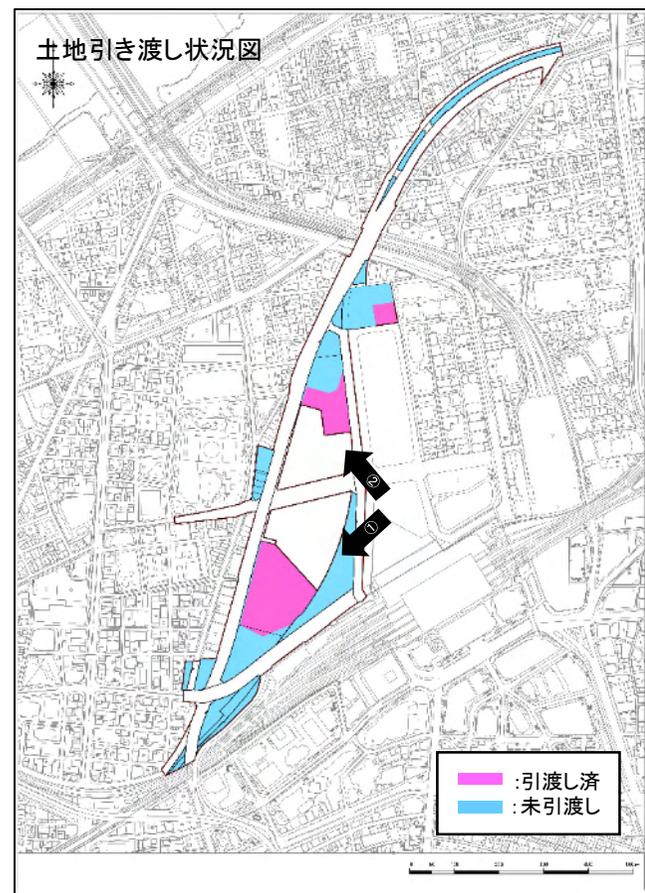
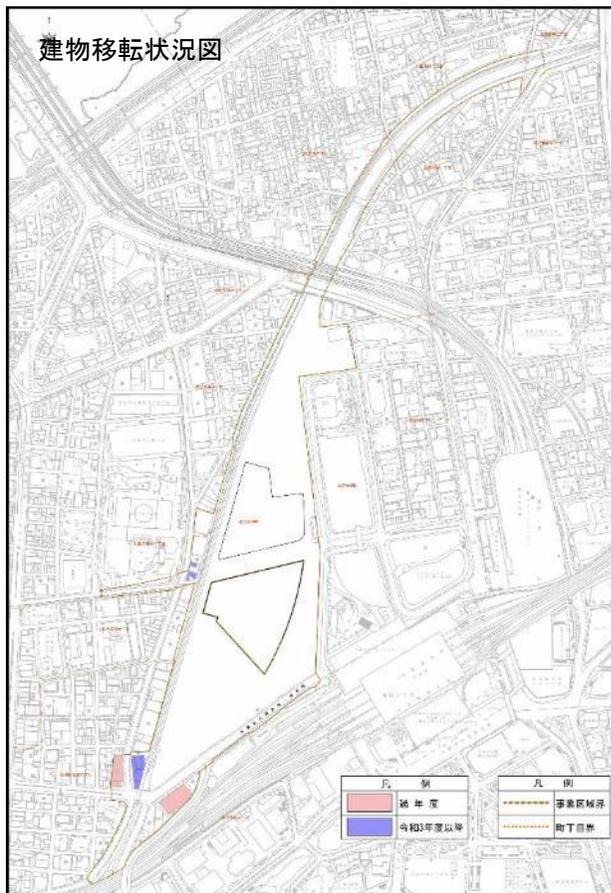
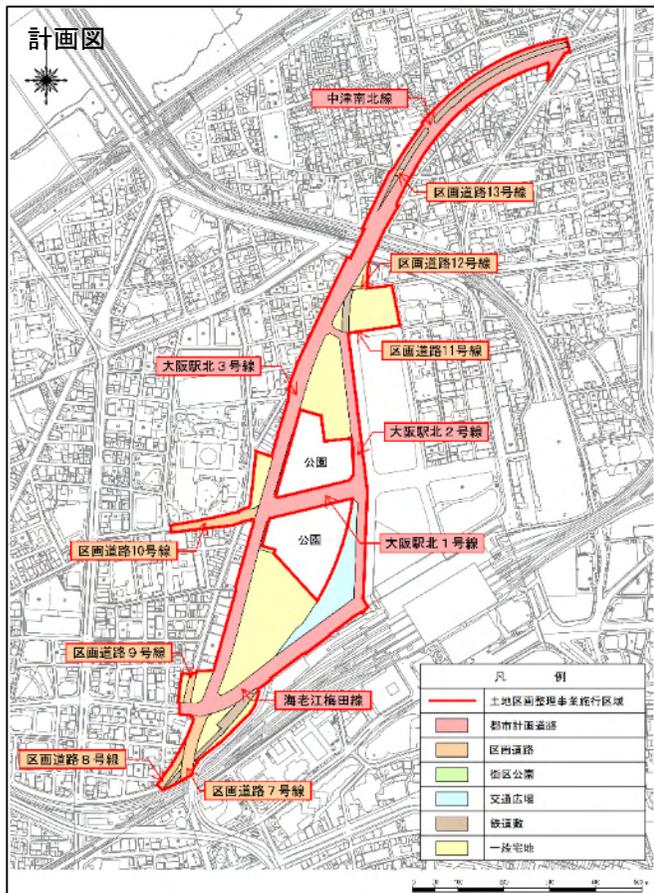
	総事業費	国費	地方費		保留地 処分金
			大阪府負担金	大阪市負担金	
前回 (H28)	262	81	40.5	40.5	100
今回 (R3)	446	20.5	10.25	10.25	405

位置図



現在、建物移転の進捗率は2戸÷6戸(R2年度末建物移転済÷移転対象物件)＝33.3%であり、土地の引き渡しの進捗率は31,971m²÷91,849m²(R2年度末宅地引き渡し実績/整理後宅地面積)＝34.8%である。

2020(R2)年12月から民間開発事業者による工事が着手しており、2024(令和6年)の先行まちびらきに向けて、うめきた2期のまちづくりが進められる。



撮影日: 令和3年8月11日

引渡し済み

図4 進捗率の推移

(4事業の実現見通しの視点 ③総事業費)

