



平成 28 年度独立行政法人都市再生機構
事業評価監視委員会の開催等について

独立行政法人都市再生機構では、平成 28 年 9 月 26 日に平成 28 年度第 2 回事業評価監視委員会を開催しましたので、その開催概要等についてお知らせします。

お問い合わせは下記へお願いします。

【事業評価について】

本社 経営企画部 投資管理チーム

(電話) 045-650-0384

【事業実施基準適合検証について】

本社 都市再生部 事業戦略室

大都市戦略第 1 チーム

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 03-5323-2756

開催概要等

1. 平成28年度第2回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

- ① 日 時：平成28年9月26日（月） 15:00～18:20
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室
（新宿アイランドタワー13階）

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・岩 沙 弘道 （三井不動産株式会社代表取締役会長）
 - ・岡 絵 理子 （関西大学環境都市工学部教授）
 - ・金 安 岩男 （慶應義塾大学名誉教授）
 - ・河 島 均 （多摩都市モノレール株式会社代表取締役社長）
 - ・岸 井 隆 幸（委員長代理） （日本大学理工学部教授）
 - ・清 野 由美 （ジャーナリスト）
 - ・黒 川 洸（委員長） （東京工業大学名誉教授）
 - ・奈 良 道博 （弁護士）
 - ・深 尾 精一 （首都大学東京名誉教授）
- （五十音順・敬称略。所属・役職は、開催当時のもの。）

なお、清野委員及び奈良委員は欠席。

(3) 議事

- ① 委員長選任
- ② 本委員会の審議内容等について
- ③ 審議事項（事業評価）の説明
 - ・再評価実施事業の対応方針案について
- ④ 審議及び意見具申
- ⑤ 審議事項（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明
 - ・都市再生事業実施基準の適合検証結果について
- ⑥ 審議及び評価

(4) 議事概要

- ① 委員長選任
委員の互選により黒川委員が委員長として選任された。
また、黒川委員長から岸井委員を委員長代理とする指名があった。
- ② 本委員会の審議内容等について
今回の審議事項について説明を行った。

③ 審議事項（事業評価）の説明

- ・再評価実施事業の対応方針案について

再評価実施事業7件に関して、事業目的、事業の実施環境等の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、都市機構から説明した。

④ 審議及び意見具申（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙1】のとおり意見具申があった。

⑤ 審議事項（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明

- ・都市再生事業実施基準の適合検証結果について

都市再生事業実施基準の適合検証対象事業2件に関して、事業の実施概要等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

⑥ 審議及び評価（審議結果）

上記の説明が行われたのち、検証結果に係る評価があった。

なお、都市再生事業実施基準の適合検証に係る⑤及び⑥の都市再生事業実施基準の適合検証結果並びに委員会の評価については、当該事業着手後に公表することとする。

2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成28年10月5日 都市機構にて決定）…【別紙2】のとおり

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成28年10月中旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

4. 都市再生事業に係る都市再生事業実施基準適合検証結果及び事業評価監視委員会の評価について

平成28年度第2回委員会において審議のあった、1(4)⑤の都市再生事業実施基準の適合検証結果及び1(4)⑥の委員会の評価のうち、事業に着手していないものの実施概要は【別紙3】のとおりである。

また、平成26年度第2回委員会において審議のあった、都市再生事業実施基準適合検証結果について、今般、当該事業に着手したので、その結果及び事業評価監視委員会の評価を【別紙4】のとおり公表する。

【別紙 1】

事業評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

再評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
はるみさんちょうめにし 晴海三丁目西地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 中央区	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 地区内の最後の施設建築物(C2棟)工事に着手しており、着実な進捗が見込まれることから、「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり
よこはまやましたちょう 横浜山下町地区 〔市街地再開発事業〕	神奈川県 横浜市	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 機構は施行者の分担業務として、敷地の整備及び機構施行街区の施設建築物の整備・引渡しを完了している。 ・ 今後、民間の共同施行者が業務を分担する街区において施設建築物を整備することとしている。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p> <p>なお、代表施行者を継続し続けることについては、今後関係者と十分調整すること</p>
とらのもんにとちょうめ 虎ノ門二丁目地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 港区	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 病院棟の施設建築物工事に着手しており、概ね当初予定通りに事業が進捗している。 ・ 今後実施する業務棟の整備とあわせた街区の機能更新を通じて、国際競争力強化のための拠点と、交通環境整備が図られる。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり

【再評価実施事業のうち市街地再開発事業に関する事業評価監視委員会共通意見】

再開発事業については、共同施行者の変更等、事業リスクに変更があると考えられる場合には適宜報告すること

地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
しんしがいち 新市街地地区 〔土地区画整理事業〕	千葉県 流山市	事業継続	対応方針案の とおり なお、事業を 円滑に進める ための工夫を さらに引き続 き行うこと
		〔理由〕 ・ 既存家屋が多数存在するため、地権者との換地、補償、工事等の調整に時間を要しているが、都市計画道路の供用開始や小中学校の開校などの公共公益施設整備が進んでおり、着実に事業が進捗している。 ・ また、大型商業施設や大規模集合住宅等の立地も進み、今後も堅調な宅地需要が見込まれるところ。 以上のことから「事業継続」。	

地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
あかばねだいたんち 赤羽台団地（第Ⅱ期） 地区 〔建替事業〕	東京都 北区	事業継続	対応方針案の とおり
		〔理由〕 ・ 団地の建替事業により、良質な住宅の供給を進めるとともに、緑地、オープンスペース等の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による良質な住宅市街地の形成が図られている。 ・ 建設中のUR賃貸住宅は、平成30年度の工事完了を予定し、着実な進捗が見込まれる。 以上のことから「事業継続」。	
そうかまつばらだんち 草加松原団地（第Ⅲ期） 地区 〔建替事業〕	埼玉県 草加市	事業継続	対応方針案の とおり
		〔理由〕 ・ 団地の建替事業により、良質な住宅の供給を進めるとともに、緑地、オープンスペース等の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による良質な住宅市街地の形成が図られている。 ・ 地域医療福祉拠点の形成に向けた取り組みを通じ、地区周辺を含めたまちづくりの実現が期待される。 ・ 建設中のUR賃貸住宅は、平成29年度の工事完了を予定し、着実な進捗が見込まれる。 以上のことから「事業継続」。	

【再評価実施事業のうち建替事業に関する事業評価監視委員会共通意見】

建替事業については、評価の枠組みを再整理すること

地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
<small>こうなんいっちょうめ</small> 港南一丁目地区 〔優良建築物等整備事業〕	東京都 港区	事業継続	対応方針案の とおり
		〔理由〕 <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者との共同建替事業において既にUR賃貸住宅の建設に着手しており、当地域において都市型住居、商業施設、職場が近接したまちづくりの拠点となることが期待されている。 ・ 周辺と連携した環境整備を行い、まちの発展に貢献することが期待されている。 以上を踏まえて、地区周辺を含めたまちづくりの実現が期待されており、「事業継続」。	

【別紙2】

事業評価実施事業の対応方針

再評価実施事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針
晴海三丁目西地区	市街地再開発事業	事業継続
横浜山下町地区	市街地再開発事業	事業継続
虎ノ門二丁目地区	市街地再開発事業	事業継続
新市街地地区	土地区画整理事業	事業継続
赤羽台団地(第Ⅱ期)地区	建替事業	事業継続
草加松原団地(第Ⅲ期)地区	建替事業	事業継続
港南一丁目地区	優良建築物等整備事業	事業継続

以上

【別紙 3】

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	九大箱崎南地区	
	所 在	福岡県福岡市東区箱崎六丁目ほか
	事 業 手 法	住宅市街地整備事業
	地 区 面 積	約 28ha
	採 択 年 度	平成 28 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	地下鉄箱崎線「箱崎九大前」駅 徒歩 1 分 西鉄貝塚線・地下鉄箱崎線「貝塚」駅 徒歩 2 分 JR鹿児島本線「箱崎」駅 徒歩 5 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種、第二種住居地域 (60%/200%) 【土地利用状況】 九州大学箱崎キャンパス
	そ の 他	—
事業計画概要	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 17～30 年度で伊都新キャンパスへの移転が進む九州大学箱崎キャンパス跡地において、九州大学および福岡市が策定した「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」に沿った一体的な整備を行う。 	

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	所在地	千代田区神田錦町地区
	事業手法	土地有効利用事業
	地区面積	約 2.4ha
	採択年度	—
	位置 ・交通条件	東京メトロ東西線「竹橋駅」徒歩 6 分
地 区 の 概 要	従前の状況	【用途地域等】 商業地域(80/600～700) 【土地利用状況】 業務用途を中心とした市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。
	その他	—
	事業計画概要	<ul style="list-style-type: none"> ・千代田区が平成 25 年 3 月に策定した「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」の実現に向けて、用地を取得・保有し、地権者の合意形成支援等を実施。あわせて、神田警察通り沿道のまちづくりのコーディネートを実施。 ・ガイドラインにおける交流拠点形成に資する、賑わい・憩い空間の創出や周辺地域との連携による神田地域の拠点づくり、回遊動線の強化を図ると共に、緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する。

【別紙4】

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	品川駅北周辺地区																																						
	所 在 東京都区港区芝浦4丁目、高輪2・3丁目、港南1丁目																																						
	事 業 手 法 土地区画整理事業																																						
	地 区 面 積 15.5ha																																						
採 択 年 度 平成26年度																																							
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件 JR山手線・京浜東北線「新駅」隣接 都営浅草線「泉岳寺駅」隣接																																						
	従 前 の 状 況 【用途地域等】 商業地域(80%/600%)、準工業地域(60%/400%) 【権 利 者 数】 20名 【既存家屋数等】 14棟 【土地利用状況】 大部分は鉄道車両基地跡地、国道15号線沿いに小規模な業務ビル等が立地																																						
	事 業 の 経 緯 平成19年11月 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン策定(東京都) 平成24年1月 特定都市再生緊急整備地域指定(国) 平成26年6月 JR東日本から機構へ事業要請 平成26年9月 港区から機構へ事業要請 平成26年9月 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014策定(東京都)																																						
	そ の 他 -																																						
	計 画 諸 元																																						
<p>○事業計画概要</p> <p>・本事業は、JR品川駅北部に位置する車両基地周辺において、新駅を核としつつ、車両基地跡地と国道15号沿道市街地との一体的なまちづくりにより、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図ることを目的とする。</p> <p>○土地利用計画</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">公 共 用 地</td> <td>道 路</td> <td>0.4ha</td> <td>2.4%</td> <td>4.0ha</td> <td>26.0%</td> </tr> <tr> <td>公 園</td> <td>0.2ha</td> <td>1.1%</td> <td>0.5ha</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>0.6ha</td> <td>3.5%</td> <td>4.5ha</td> <td>29.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">宅 地</td> <td>14.9ha</td> <td>96.5%</td> <td>11.0ha</td> <td>71.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計</td> <td>15.5ha</td> <td>100.0%</td> <td>15.5ha</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>				整理前		整理後		面積	割合	面積	割合	公 共 用 地	道 路	0.4ha	2.4%	4.0ha	26.0%	公 園	0.2ha	1.1%	0.5ha	3.0%	計	0.6ha	3.5%	4.5ha	29.0%	宅 地		14.9ha	96.5%	11.0ha	71.0%	合 計		15.5ha	100.0%	15.5ha	100.0%
				整理前		整理後																																	
		面積	割合	面積	割合																																		
公 共 用 地	道 路	0.4ha	2.4%	4.0ha	26.0%																																		
	公 園	0.2ha	1.1%	0.5ha	3.0%																																		
	計	0.6ha	3.5%	4.5ha	29.0%																																		
宅 地		14.9ha	96.5%	11.0ha	71.0%																																		
合 計		15.5ha	100.0%	15.5ha	100.0%																																		

地 区 名		品川駅北周辺地区		
事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	<ul style="list-style-type: none"> 特定都市再生緊急整備地域「品川駅・田町駅周辺地域」(平成24年1月指定)内の区域 	適合
	地方公共団体の意向	<ul style="list-style-type: none"> 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014(平成26年9月)において、当地区は、国際交流拠点の形成に向けて、国道15号沿道市街地との一体的な土地利用を図ることとし、区画整理等の事業手法の活用を検討することが謳われている。 港区は、当地区の開発にあたり、国際交流拠点にふさわしい土地利用の実現、既存区道の改修や国道15号沿道の建物更新を図るため、機構に対し事業の施行を要請 	適合	
	地権者等の意向	<ul style="list-style-type: none"> JR東日本は、品川駅車両基地跡地を中心に国道15号沿道市街地等を含む区域での開発を早期に実施したい意向。開発手法として区画整理を活用する方針であるが、区画整理の施行実績がなく、関係権利者も多いため、自ら事業を施行することは困難と考え、機構に施行を要請 	適合	
	政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> 機構が土地区画整理事業により、公共施設及び敷地の整備を行い、民間事業者による大規模ビル等の建築を通じて、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針やまちづくりガイドライン等に沿った多様な機能が集積され、我が国の国際競争力の強化に資する「国際交流拠点・品川」の形成を実現 <ul style="list-style-type: none"> 適正な規模の街区への再編及び東西連絡性の強化・改善 大規模(Aクラス)ビル面積増(約60万㎡) 民間建設投資誘発(約3,000億円) 	適合	
	民間事業者支援の内容	<ul style="list-style-type: none"> 業務方法書第2条の5第1項第五号イ(事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること)及びロ(機構の有する中立性・公平性の活用が図られること)に該当 	適合	
	機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施に伴い多数の一般地権者への調整に加え、大規模な公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨の港区の意向が確認できたため公募は不要 	適合	
	事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている。 	適合	
	確認結果	適合 ・適合見込(いずれかに○)		

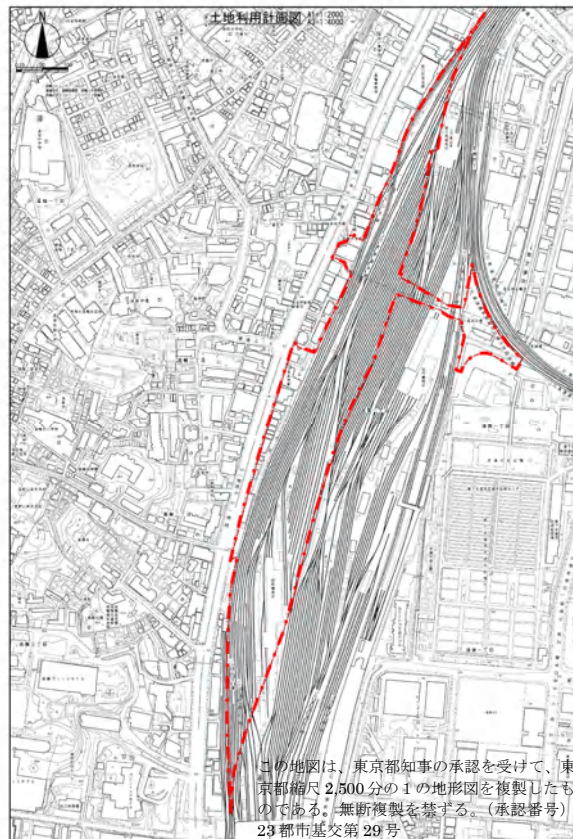
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。関連する事業に不確定要素があるので、関係機関と早期に調整を進めて事業を推進すること。
------------------------	---

品川駅北周辺地区〔土地区画整理事業〕

位置図



区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 23都市基交第29号

平成26年度 第2回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

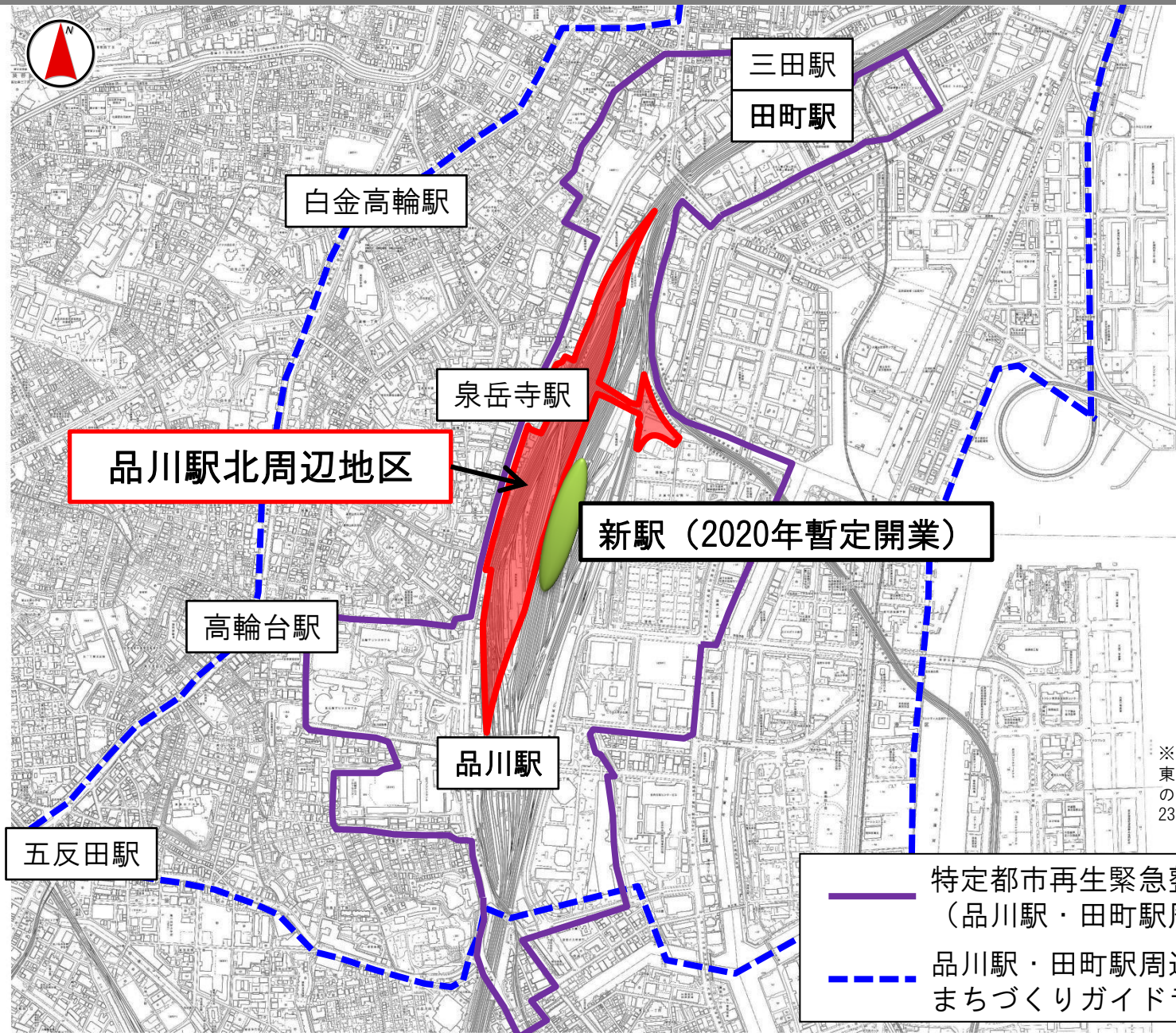
品川駅北周辺地区

平成26年9月30日

独立行政法人都市再生機構

○位置図

※平成26年9月時点の予定であり、現時点のものとは異なります

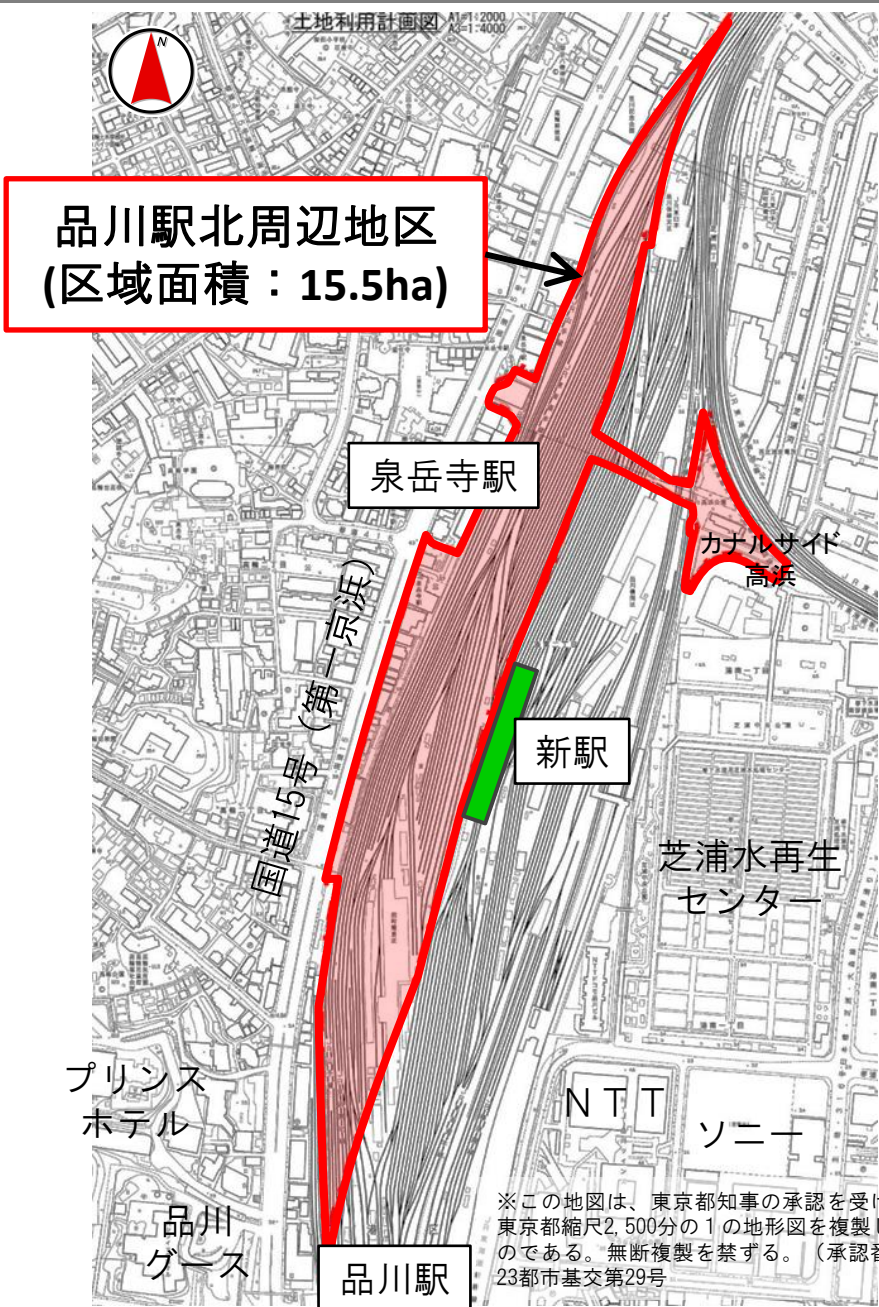


※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 23都市基交第29号

- 特定都市再生緊急整備地域 (品川駅・田町駅周辺地域) (H24. 1)
- - - 品川駅・田町駅周辺地域 まちづくりガイドライン2014 (H26. 9)

○区域図

※平成26年9月時点の予定であり、現時点のものとは異なります



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 23都市基交第29号

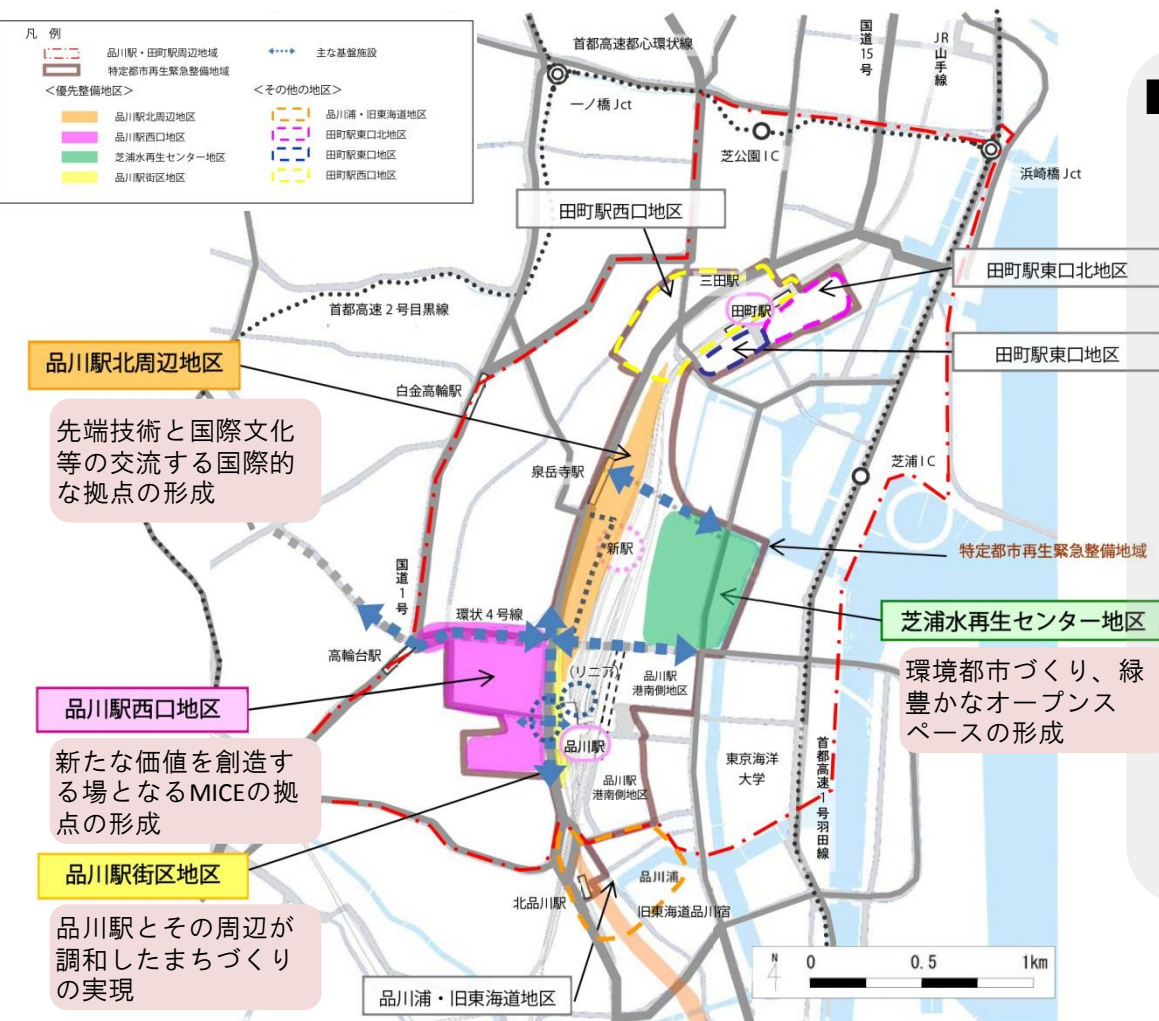


○主な経緯

平成19年11月	「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」を策定(東京都)
平成24年 1月	特定都市再生緊急整備地域(品川駅・田町駅周辺地域 約184ha)
平成25年12月	「品川駅周辺基盤整備・まちづくり検討委員会」(H23.7～H25.12)にて「品川駅周辺基盤整備・まちづくり方針」を策定(URは事務局)
平成26年 6月	JR東日本より、新駅を設置し、まちづくりを進める旨を公表
平成26年 6月	JR東日本から都市機構へ事業要請
平成26年 9月	港区から都市機構へ事業要請
平成26年 9月	「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」に改定(東京都)

■品川駅・田町駅周辺地域の将来像

「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」



■将来像を実現するための主な事業

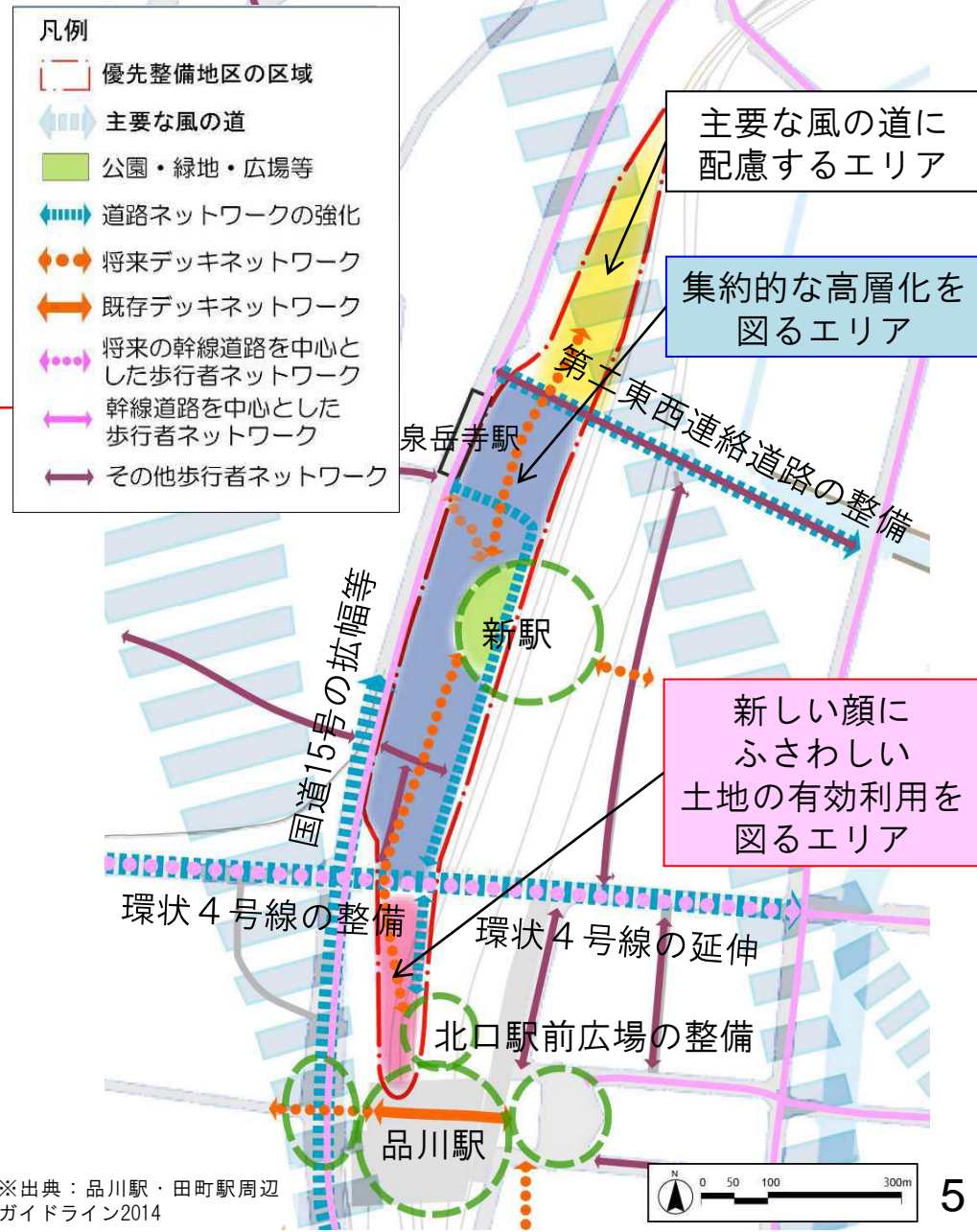
羽田空港国際化の進展、リニア中央新幹線の始発駅決定等を踏まえ、民間活力を引き出し、段階的に開発整備を推進

- 品川駅再編整備、品川駅西口駅前広場の再整備及び北口広場の整備、新駅の設置
- 京浜急行品川駅の地平化
- 環状4号線等の整備
- 優先整備地区4地区における開発

など

■まちづくりの誘導の方向性 (個別地区編：品川駅北周辺地区)

- 品川駅と新駅周辺に国際的なビジネス機能とこれを支えるカンファレンス、業務、商業、宿泊、居住、研究などの機能を備えた先端技術と国際文化等の交流する国際的な拠点（国際交流拠点）の形成を誘導
- 国際交流拠点の形成に向けて、国道15号沿道市街地との一体的な土地利用を図る
- 整備を効率的に進めるために、品川駅街区地区との一体的な区画整理等の事業手法の活用を検討



○上位計画等 【JR東日本による新駅公表(平成26年6月)】

■ J R新駅整備

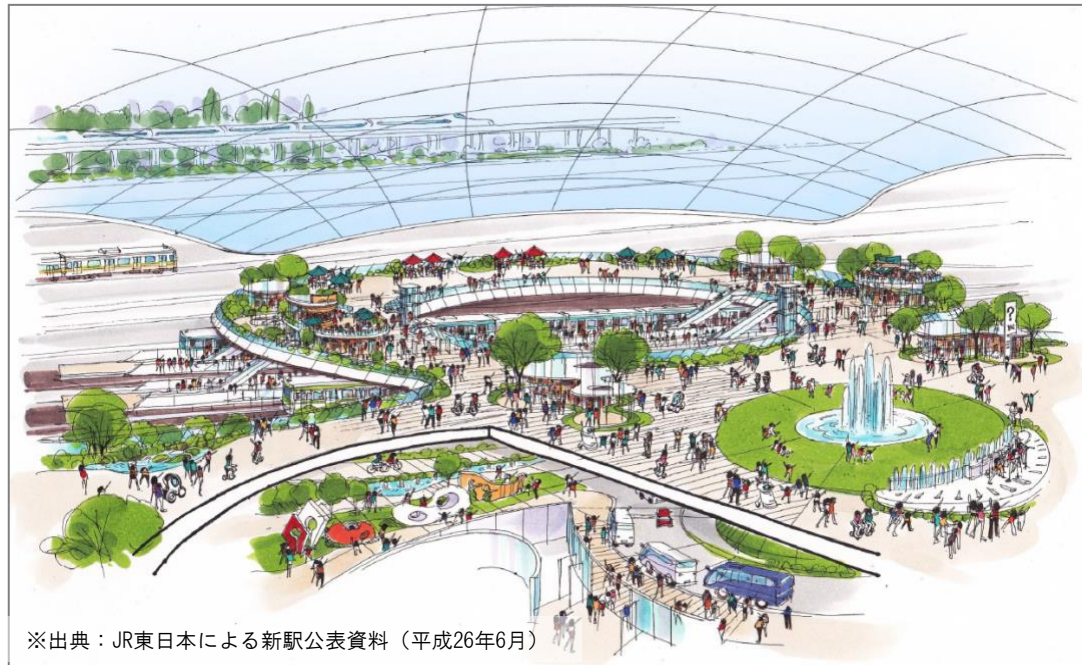
- ・ 品川車両基地の機能を集約し、創出される約13haの大規模用地について、まちづくりを検討
- ・ まちづくりの核として、田町駅～品川駅間に新駅を設置し、国際的に魅力のある交流の拠点を創出

○新駅概要

ホーム形態：2面4線(山手線、京浜東北線)

開業時期：2020年東京オリンピック大会にあわせた暫定開業を予定

○新駅イメージ



※出典：JR東日本による新駅公表資料(平成26年6月)

○土地区画整理事業の概要

※平成26年9月時点の予定であり、現時点のものとは異なります

(1) 事業概要

○事業手法

土地区画整理事業（機構施行）

○地区面積

約15.5ha

○事業期間

平成27年度～平成35年度

○事業費

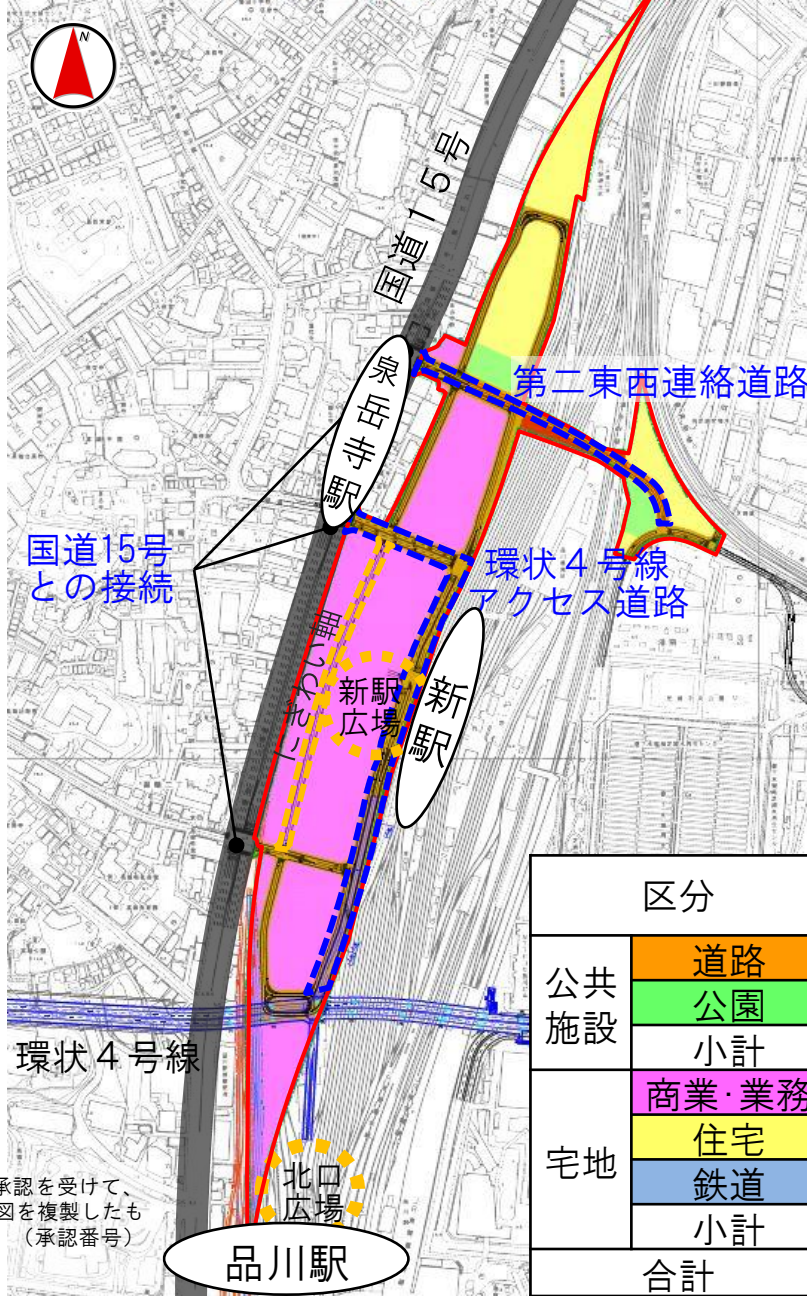
573億円

○減歩率

37.8%

○保留地面積

約1.7ha



区分		面積 (ha)	割合
公共施設	道路	4.0	26%
	公園	0.5	3%
	小計	4.5	29%
宅地	商業・業務	8.1	53%
	住宅	2.5	16%
	鉄道	0.4	2%
	小計	11.0	71%
合計		15.5	100%

※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）23都市基交第29号

○土地区画整理事業の概要

※平成26年9月時点の予定であり、現時点のものとは異なります

(2) 国道15号沿道との一体的な土地利用

※権利者との協議等により、今後検討を行っていきます

従前

凡 例

- JR東日本
- 京急
- 港区
- 一般地権者

一般地権者

- ・ 土地所有者 12名
- ・ 建物棟数 12棟

※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 23都市基交第29号

従後

【共同化等の検討イメージ】

一般地権者の換地を集約し
共同化を誘導

※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 23都市基交第29号

○予定スケジュール

※平成26年9月時点の予定であり、現時点のものとは異なります

※現時点の案であり今後変更となる可能性があります

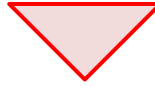
	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023
ガイド ライン 等	ガイド ライン 策定						新 駅 暫 定 開 業			
品川駅 北周辺 地区		都市計画手続き開始	都市計画決定	事業計画認可	仮換地指定	基盤整備等				換地処分
	国道15号沿道権利者協議									

○事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援①）

国の関与する計画	・ 特定都市再生緊急整備地域「品川駅・田町駅周辺地域」（H24. 1 指定）内の区域	適合
地方公共団体の意向	・ 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014（H26. 9）において、当地区は、国際交流拠点の形成に向けて、国道15号沿道市街地との一体的な土地利用を図ることとし、区画整理等の事業手法の活用を検討することが謳われている。 ・ 港区は、当地区の開発にあたり、国際交流拠点にふさわしい土地利用の実現、既存区道の改修や国道15号沿道の建物更新を図るため、機構に対し事業の施行を要請	適合
地権者等の意向	・ JR東日本は、品川駅車両基地跡地を中心に国道15号沿道市街地等を含む区域での開発を早期に実施したい意向。開発手法として区画整理を活用する方針であるが、区画整理の施行実績がなく、関係権利者も多いため、自ら事業を施行することは困難と考え、機構に施行を要請	適合

○事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援②）

<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機構が土地区画整理事業により、公共施設及び敷地の整備を行い、民間事業者による大規模ビル等の建築を通じて、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針やまちづくりガイドライン等に沿った多様な機能が集積され、我が国の国際競争力の強化に資する「国際交流拠点・品川」の形成を実現 ・ 適正な規模の街区への再編及び東西連絡性の強化・改善 ・ 大規模（Aクラス）ビルの面積増（約60万㎡） ・ 民間建設投資誘発（約3,000億円） 	<p>適合</p>
<p>民間事業者支援の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務方法書第2条の5第1項第五号イ（事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること）及びロ（機構の有する中立性・公平性の活用が図られること）に該当 	<p>適合</p>
<p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施に伴い多数の一般地権者への調整に加え、大規模な公共施設整備が必要であることから、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨の港区の意向が確認できたため公募は不要 	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値（割引率4%）は適正に確保されている。 	<p>適合</p>



<p>確認結果</p>	<p>適合</p>
-------------	-----------