

事業評価票（PPP（官民連携）手法の検討を行う事業）

1	上目黒一丁目地区プロジェクト（都市整備局市街地整備部）	整備着手	平成 27 年度							
施設の 計画概要 (局計画)	区 分	所 在	階 数	延床面積	土地面積					
	現在地	目黒区上目黒一丁目70番3号	地上 階 地下 階	m ²	4,268 m ²					
	予定地	同 上	地上 階 地下 階	m ²	4,268 m ²					
	〈施設の概要及び計画〉									
	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業用地は、旧国鉄清算事業団が有する宿舍跡地を都営住宅用地や区民住宅用地等として、平成7年に同事業団から都(4,268m²)と目黒区(4,270m²)がそれぞれ取得した土地である。 ・変化する社会状況(ニーズ)に対して、最適な土地の利活用を検討する中、平成19年に都は、緑が多く閑静な住宅地に囲まれている本事業用地を「先行まちづくりプロジェクト」の実施地区として指定し、都と区の共同開発事業としてまちづくりを推進してきた。 ・事業計画では、周辺の自然や街並みを生かしつつ地域の回遊性を高める民間プロジェクトを誘導することで、日常に文化を感じることができるゆとりある空間を創出し、中目黒と代官山の2つのまちの魅力を生かした地域として整備を進めていく。 									
	～25年度	26年度	27年度	27年度～ (売買契約後)	29年度	30年度	31年度	32年度		
	スキーム 検討	実施方針	売買契約	施設整備に 着手						
	〈官民連携手法に伴うコスト比較等〉									
	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業用地の開発に際して、定期借地等の貸付手法と売却手法について比較検討する。 									
	<p>〈比較検討内容〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、「中目黒と代官山を結ぶ美しいまちづくり」をコンセプトに、豊かな緑と崖線を生かし、楽しく、美しく文化的雰囲気のある施設として民間プロジェクトを誘導して、整備していく計画である。 ・本都所有地と区有地との一体売却は、貸付手法と比較し、民間事業者の幅広い事業検討を可能とするため、民間事業者が有する高い技術力や創意工夫を存分に生かすことができる。 ・また、「先行まちづくりプロジェクト」実施地区に指定されている本事業用地の開発を、区との共同開発として効率的に押し進めていくためには、区の敷地売却方針と同様の手法を採ることが本事業の計画実現に最も資する手法と考える。 ・さらに、売却行為が現在進める他の事業実施に影響を及ぼすものではないため、事業執行上の問題は生じない。 ・これらのことから、本事業用地を開発する民間事業者に対して、本都所有地と区有地とを一体の土地として売却し、整備を進めていく。 									
				局計画						
直営		官民連携		その他						
官民連携手法		共同開発事業 (都所有地の売却)								
全体事業費		205 百万円								
27年度見積額		12 百万円								
26年度予算額		21 百万円								
計画評価 (土地・床関係)	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業用地は、扇形という独特の地形に加え、接道条件や敷地内高低差の大きさなどから単独での利活用が非常に困難な土地である。 ・このことから、本事業用地と、隣接する区有地とを一体として処分することには、一定の合理性がある。 				局計画に対する評価					
妥当		見直し		その他						
計画評価 (建築技術関係)	局計画に対する評価				妥当		見直し		その他	
所要額 [参考] (建築コスト関係)					— 百万円					
制度評価 (官民連携手法関係)	官民連携手法に対する制度評価				妥当		見直し		その他	
27年度見積への 財務局評価	<ul style="list-style-type: none"> ・「先行まちづくりプロジェクト」に指定されている本都所有地と区有地を一体的に使用することは、区との共同開発事業としてまちづくりに寄与するため妥当である。 ・また、本都所有地と区有地を一体的に売却することで、民間事業者の幅広い事業検討も可能になり、技術力や創意工夫を生かすことができるため、見積額のとおり計上する。 				局計画に対する評価					
妥当		見直し		その他						
27年度予算額		12 百万円								

事業評価票（PPP（官民連携）手法の検討を行う事業）

2	民間主体との協働による緑地保全モデル事業（環境局自然環境部）	整備着手	平成 26 年度					
施設の 計画概要 (局計画)	区 分	所 在	階 数			延床面積	土地面積	
	現在地	八王子市川町705-1外30筆	地上	階	地下	階	m ² 265,048 m ²	
	予定地	同 上	地上	階	地下	1 階	188 m ² 265,048 m ²	
	〈施設の概要及び計画〉							
	<ul style="list-style-type: none"> ・八王子市川町における約27haの緑豊かな都有地で、東京都とセブン-イレブン記念財団の10年間の協働事業により、生物多様性に配慮した緑地保全事業と広く都民に向けた自然環境保全に関する普及啓発事業を実施する。平成26年度より活動拠点施設等（管理棟、駐車場、上下水道工事、散策路等）の整備に着手し、27年度より本格的に事業を開始する予定である。 ・平成27年度予算内訳（予定）は、事業運営費30,000千円、フェンス柵設置16,095千円であり、都の負担はフェンス柵設置のみである。 							
	~25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度
	直営	直営	協働事業 施設整備	協働事業	協働事業	協働事業	協働事業	協働事業
	〈官民連携手法に伴うコスト比較等〉							
	<ul style="list-style-type: none"> ・これまで、都有地外周部の草刈、支障木の剪定・伐採など、最低限の緑地管理を都の予算により実施してきた。今回の協働事業の開始に当たって、都とセブン-イレブン記念財団との間で協定書を締結し、協定書に基づく役割分担の下で本事業を実施する。 ・都は、基本方針の策定や事業実施の助言、協力を行うとともに、上下水道工事及びフェンスの整備・維持管理など緑地の基礎的な整備を実施する。 ・セブン-イレブン記念財団は、緑地保全事業及び普及啓発事業の企画、立案、実施を行うとともに、管理棟、駐車場、散策路等の緑地活用に必要な整備を実施する。 ・本事業により、これまで予算計上していた420万円は不要となり、10年間で4200万円を経費削減できる。なお、セブン-イレブン記念財団は、拠点施設整備費に加えて、年間約3000万円の運営費を予定しており、当該事業地を良好な自然地として保全するとともに、自然環境保全に関する普及啓発を実施できる。 							
	局計画							
直営		官民連携		その他				
官民連携手法			協働事業					
全体事業費			財団負担の経費除く 16 百万円					
27年度見積額			16 百万円					
26年度予算額			4 百万円					
計画評価 (土地・床関係)	局計画に対する評価							
妥当		見直し		その他				
計画評価 (建築技術関係)	局計画に対する評価							
妥当		見直し		その他				
所要額 [参考] (建築コスト関係)			- 百万円					
制度評価 (官民連携手法関係)	官民連携手法に対する制度評価							
妥当		見直し		その他				
27年度見積への 財務局評価	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、新たな緑地管理の手法として、都と民間団体が協働して実施する官民連携の事業である。 ・当該緑地において民間団体が緑地保全事業等の企画、立案、実施を行うことで、都民向けの自然環境保全に関する普及啓発を効果的に実施することができる。 ・また、都が緑地の基礎的な整備を行い、民間団体が管理運営を行うことで、従前の維持管理経費の削減が図られるとともに、良好な緑地の維持管理が期待できる。 ・以上により、本事業は、緑地管理の手法として有効であると認められることから、見積額のとおり計上する。 							
局計画に対する評価								
妥当		見直し		その他				
27年度予算額			16 百万円					

事業評価票（PPP（官民連携）手法の検討を行う事業）

3	中防内5号線建設工事（港湾局港湾整備部）	整備着手	平成 26 年度					
施設の 計画概要 (局計画)	区 分	所 在	階 数	延床面積	土地面積			
	所在地	中央防波堤内側・外側、新海面処分場埋立地	地上 階 地下 階	m ²	m ²			
	予定地	同 上	地上 階 地下 階	m ²	m ²			
	〈施設の概要及び計画〉							
	<ul style="list-style-type: none"> ・東京港の国際競争力を強化し、首都圏の生活と産業を支えるとともに、震災時における迅速な緊急物資輸送や被災者避難が行えるよう、ふ頭と背後地とを結ぶ道路ネットワークの充実・強化が必要である。 ・中央防波堤地区においては、今後、埠頭施設が供用されるとともに、東京オリンピック・パラリンピック大会では、臨海部に多くの競技会場が集中することから、交通混雑の回避が課題となっている。 ・このため、2020年までに臨港道路南北線及び接続道路（中防内5号線等）を完成することが不可欠である。 							
	~25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度
	基本計画		基本設計 環境影響評価	デザインビルド (実施設計・工事) 環境影響評価	デザインビルド (工事) 環境影響評価	デザインビルド (工事) 環境影響評価	デザインビルド (工事) 環境影響評価	デザインビルド (工事) 環境影響評価
	〈官民連携手法に伴うコスト比較等〉							
	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び施工の技術的難易度が高く、限られた期間内に整備を完了する必要があるため、中防内5号線橋梁外の整備において、デザインビルド（設計・施工一括）発注方式による事業実施を検討する。 ＜整備における制約等＞ ・中防内5号線橋梁外の整備は、水路の横断や供用中の東京港臨海道路との立体交差を含む6橋梁の施工が含まれている。 ・工事の実施においては、海の森水上競技場の整備や環境局による関連工事等が同時期に輻輳しており、通常の工程では2020年までの完成は不可能である。 ・加えて東京港臨海道路との立体交差は、廃棄物処理法により規制された処理場内での施工となるため、十分な環境・安全対策を講じる必要がある。 ＜デザインビルドの採用＞ ・このような厳しい条件の下、オリンピック開催までに整備を行うためには、工事間調整について施工者のノウハウを活用することが求められる。また、厳しい工程を克服するため施工者が設計時点から関与することで高度な技術力を発揮することが不可欠である。 ・このため、デザインビルド発注方式を採用し、民間の優れた技術力を十分に活用し、設計段階から施工技術に精通した者が設計及び施工の合理化・効率化を図り、確実な工程管理や品質管理のもと、本事業の整備を行うものである。 							
	計画評価 (土地・床関係)	局計画						
	直営	官民連携	その他					
	官民連携手法		デザインビルド 発注方式					
	全体事業費		33,616 百万円					
	27年度見積額		3,903 百万円					
	26年度予算額		158 百万円					
	局計画に対する評価							
	妥当	見直し	その他					
計画評価 (建築技術関係)	<ul style="list-style-type: none"> ・中防内5号線橋梁外整備事業（南北線関係）のPPP（官民連携）は、「設計・施工一括発注方式の取扱いについて（財務局）」に基づくDB（設計施工一括）発注方式による「事業推進PPP」で高度かつ困難な技術的課題を解決することが最適である。 ・同事業は、2020年東京オリンピック・パラリンピックの「海の森水上競技場」の整備や環境局による廃棄物処理場関連施設の移設整備が同時に輻輳して施工せざるを得ないことから、設計段階から綿密な各事業の計画調整と効率的かつ十分な安全対策と環境対策を講じた施工計画の立案と施工の確保が必要不可欠である。 ・併せて、これら各事業の計画調整と施工計画の立案をDB（設計施工一括）発注方式で実施することにより、関連工事の関係機関のみならず、海上保安庁などの監督官庁との大幅な協議期間の短縮が可能である。 							
	局計画に対する評価							
	妥当	見直し	その他					
	所要額〔参考〕 (建築コスト関係)		- 百万円					
制度評価 (官民連携手法関係)	官民連携手法に対する制度評価							
	妥当	見直し	その他					
27年度見積への 財務局評価	局計画に対する評価							
	妥当	見直し	その他					
	27年度予算額		3,903 百万円					