

事業評価票（PPP（官民連携）手法の検討を行う事業）

| 1 | 両国リバーセンタープロジェクト（建設局河川部） | | | | 整備着手 | 平成 29 年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------|-------------|----------------|----------------|----------------------|----------------------|------|------------------|----------------|-----|---------|-------|-------|----|---------|-----|-----|-------|------------|-----|-----|-----|---------------|-----|-----|-----|
| | 区分 | 所在 | | 階数 | | 延床面積 | 土地面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現在地 | 墨田区横網一丁目2番15号ほか | | 地上 | 2階 | 地下 | 1,100 m ² | 1,500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 予定地 | 同上 | | 地上 | 8階 | 地下 | 7,300 m ² | 1,500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 施設の 計画概要 (局計画) | 〈施設の概要及び計画〉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都は、「2020年に向けた実行プラン」で隅田川の両国エリアをにぎわい誘導エリアとして位置付けるとともに、「防災船着場整備計画」で、既存の両国船着場への新たな船着場の増設を規定し、災害時には防災船着場の中継拠点として両国船着場を生かすこととした。 ・ また墨田区のまちづくり構想においては、両国エリアの観光振興を促進していくとしていた。 ・ 本事業は、こうした都・区の施策を踏まえ両国地区の区有地・都有地を活用し水辺空間のにぎわい創出及び防災性の向上に資する民間プロジェクトの誘導を図る。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ～27年度 | 28年度 | 29年度 | 30年度 | 31年度 | 32年度 | 33年度 | 34年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 基本検討 | 実施方針 検討 | 公募・ 業者選定 | 民間事業者 設計・工事 | 民間事業者 設計・工事 | 民間事業者 設計・工事 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 〈官民連携手法に伴うコスト比較等〉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都有地及び区有地の活用にあたり、直営実施と民間活力の導入について比較検討する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 〈直営と民間活力〉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間活力の導入により、事業者の創意工夫を活かした施設整備を誘導することで、施策に掲げる新たなにぎわいの創出を図ることが期待できるため、民間活力導入を検討する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 〈定期借地方式と区分所有方式〉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地方式は、区分所有方式よりも土地貸付面積が広いことなどから、コスト面で都区にとって有利となる上、建物を所有しないことにより、公共機能を維持しつつ建物の更新や修繕に係る負担を圧縮できることから、定期借地方式の導入を予定する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 〈導入効果（想定）〉 （単位：百万円） <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>導入方式 (定期借地方式)</th> <th>従来方式 (公設方式)</th> <th>増△減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都 収 入 額</td> <td>1,141</td> <td>1,087</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>都 支 出 額</td> <td>343</td> <td>520</td> <td>△ 177</td> </tr> <tr> <td>都収支額（単純合計）</td> <td>798</td> <td>567</td> <td>231</td> </tr> <tr> <td>都収支額（現在価値割引後）</td> <td>594</td> <td>327</td> <td>267</td> </tr> </tbody> </table> <small>※2016年から2068年（定期借地権設定契約締結時（2018年予定）から50年間）までの間を対象として算出 ※都収支額及び都支出額は想定であり、公募結果等によって変動する可能性がある</small> | | | | | | | | 区分 | 導入方式 (定期借地方式) | 従来方式 (公設方式) | 増△減 | 都 収 入 額 | 1,141 | 1,087 | 54 | 都 支 出 額 | 343 | 520 | △ 177 | 都収支額（単純合計） | 798 | 567 | 231 | 都収支額（現在価値割引後） | 594 | 327 | 267 |
| 区分 | 導入方式 (定期借地方式) | 従来方式 (公設方式) | 増△減 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都 収 入 額 | 1,141 | 1,087 | 54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都 支 出 額 | 343 | 520 | △ 177 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都収支額（単純合計） | 798 | 567 | 231 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都収支額（現在価値割引後） | 594 | 327 | 267 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計画評価 (土地・床関係) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都有地及び区有地を一体利用することで、効率的な都及び区の公共施設の整備が可能となること、また定期借地方式により土地を貸付けることで、公共施設整備のほか、容積率等を有効活用した民間事業者によるにぎわい創出等のための施設整備も可能となり、都有地及び区有地の財産価値の向上に資することから、妥当と考える。 ・ なお、事業の実施に当たっては、整備スケジュール等について、区と緊密な連携を図りながら進める必要がある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 局計画に対する評価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 妥当 | 見直し | 見送り | その他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計画評価 (建築技術関係) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地は、公共下水管の敷設や首都高速道路6号線の近接などのため配置計画が制約される。 ・ また、施設の用途が未確定なことや、地中障害物や埋蔵文化財の有無等未調査の内容があるため、整備コストや工程が大きく変動する要素がある。 ・ 一方で民間施設の誘致に当たり、事業者を主体とした施設整備の実施により、民間事業者の創意工夫が活かされ、将来的な修繕・改修に係る財政負担の圧縮及び工期短縮が期待できる。 ・ 施設の開設に向けて、既存施設の解体、スーパー堤防整備事業等の別途関連工事、入居者が行うテナント工事及び移転、各種行政手続き等を遅滞なく進め、事業全体の進行管理を適切に行う必要がある。 ・ 条件変更が生じた場合、速やかに民間事業者と工期や費用負担等の協議を行い、事業の円滑化に努める必要がある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 局計画に対する評価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 妥当 | 見直し | 見送り | その他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 制度評価 (官民連携手法関係) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業は、既存の東京水辺ライン待合所周辺の土地・建物を集約させ、余剰空間に民間施設を誘致することにより、長期ビジョンにおいてにぎわい誘導エリアに位置付けられている当該地区の集客力強化が期待される。 ・ 計画段階で最も優位性が高いと判断された定期借地方式の実効性が確保されるよう、民間事業者の選定や契約を適切に行うことが重要である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 官民連携手法に対する制度評価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 妥当 | 見直し | 見送り | その他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29年度見積への 財務局評価 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地方式の採用により、将来的な維持管理コストの削減が図られるほか、民間のノウハウを生かした水辺のにぎわい施設の開設・運営が期待できることから、見積額のとおり計上する。 ・ 事業の実施にあたっては、区との適切な役割分担のもと、連携して事業を進める必要がある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 局計画に対する評価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 妥当 | 見直し | 見送り | その他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 29年度予算額 | 10,000 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 局計画 | | |
|---------|------|------------|
| 直営 | 官民連携 | その他 |
| 官民連携手法 | | 定期借地方式 |
| 全体事業費 | | 342,585 千円 |
| 29年度見積額 | | 10,000 千円 |
| 28年度予算額 | | 30,000 千円 |

| 局計画に対する評価 | | | |
|-----------|-----|-----|-----|
| 妥当 | 見直し | 見送り | その他 |

| 局計画に対する評価 | | | |
|----------------------|-----|------|-----|
| 妥当 | 見直し | 見送り | その他 |
| 所要額【参考】 (建築コスト関係) | | - 千円 | |

| 官民連携手法に対する制度評価 | | | |
|----------------|-----|-----|-----|
| 妥当 | 見直し | 見送り | その他 |

| 局計画に対する評価 | | | |
|-----------|-----|-----------|-----|
| 妥当 | 見直し | 見送り | その他 |
| 29年度予算額 | | 10,000 千円 | |