

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 階	1,100 m ²	1,500 m ²																																							
	予定地	同上		地上 8階	地下 1階	7,300 m ²	1,500 m ²																																							
	〈施設の概要及び計画〉 ・ 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〉 ・ 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> ・ 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> ・ 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）>																																													
	<table border="1"> <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> ※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				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	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">局計画</th> </tr> <tr> <th>直営</th> <th>官民連携</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">官民連携手法</td> <td>定期借地方式</td> </tr> <tr> <td colspan="2">全体事業費</td> <td>342,585 千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">29年度見積額</td> <td>10,000 千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">28年度予算額</td> <td>30,000 千円</td> </tr> </tbody> </table>				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
	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																																											
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																																												
計画評価（土地・床関係） ・ 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。				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">局計画に対する評価</th> </tr> <tr> <th>妥当</th> <th>見直し</th> <th>見送り</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>妥当</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				局計画に対する評価				妥当	見直し	見送り	その他	妥当																														
局計画に対する評価																																														
妥当	見直し	見送り	その他																																											
妥当																																														
計画評価（建築技術関係） ・ 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。				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">局計画に対する評価</th> </tr> <tr> <th>妥当</th> <th>見直し</th> <th>見送り</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>その他</td> </tr> <tr> <td colspan="2">所要額【参考】 (建築コスト関係)</td> <td colspan="2">- 千円</td> </tr> </tbody> </table>				局計画に対する評価				妥当	見直し	見送り	その他				その他	所要額【参考】 (建築コスト関係)		- 千円																								
局計画に対する評価																																														
妥当	見直し	見送り	その他																																											
			その他																																											
所要額【参考】 (建築コスト関係)		- 千円																																												
制度評価（官民連携手法関係） ・ 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。				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">官民連携手法に対する制度評価</th> </tr> <tr> <th>妥当</th> <th>見直し</th> <th>見送り</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>妥当</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				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	妥当																														
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																																											
妥当																																														
29年度見積への財務局評価 ・ 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。				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">局計画に対する評価</th> </tr> <tr> <th>妥当</th> <th>見直し</th> <th>見送り</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>妥当</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">29年度予算額</td> <td colspan="2">10,000 千円</td> </tr> </tbody> </table>				局計画に対する評価				妥当	見直し	見送り	その他	妥当				29年度予算額		10,000 千円																								
局計画に対する評価																																														
妥当	見直し	見送り	その他																																											
妥当																																														
29年度予算額		10,000 千円																																												

事業評価票（PPP（官民連携）手法の検討を行う事業）

2	公共外貿コンテナふ頭施設等における指定管理者制度導入（港湾局港湾経営部）	整備着手	平成 29 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	東京都品川区東品川5丁目1番外	地上 階 地下 階	m ²	53,266 m ²			
	予定地	同上	地上 階 地下 階	m ²	53,266 m ²			
	〈施設の概要及び計画〉							
	<ul style="list-style-type: none"> ・東京港の公共外貿コンテナふ頭は、首都圏の生活と産業を支えるための国際海上物流の海陸の結節点として必要不可欠な公共性の高いインフラである。 ・ふ頭の一部である都有岸壁・棧橋は、東京港埠頭株式会社が所有する背後の荷さばき施設（ガントリークレーン等）と物理的に連続した施設であるが、現在は所有者毎に施設の管理運営を行い、利用者の対応窓口が分かれている。 ・そこで、都有の岸壁・棧橋を埠頭会社の指定管理とすることで、背後の荷さばき施設との一体的な管理を実現するとともに、埠頭会社が有するノウハウを活用した効率的な管理運営により使いやすい港づくりの推進や都民生活の向上を図る。 							
	~27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度
	港湾運営会社による運営	直営実施（一部委託）	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	
	〈官民連携手法に伴うコスト比較等〉							
	<p>＜指定管理者の選定＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象施設：品川ふ頭外貿岸壁外3施設 ・指定期間：平成29年4月1日から平成34年3月31日まで（5年間） ・選定方法：特命 ・特 命 先：東京港埠頭株式会社 <p>＜導入効果＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・背後の荷さばき施設との一体的な管理により、利用者対応や日常管理に基づく補修工事等の実施が一元化されるなど、効率的な管理運営を実現。 ・埠頭会社の豊富な管理運営実績とノウハウを活用し、サービス水準の維持・向上を図る。 ・利用料金制を新たに導入し、弾力的な料金設定を可能とすることにより、将来の海運動向や経済情勢等の変化に対応。 <p>【導入前後比較における効果額等】</p>							
	局計画 直営 官民連携 その他							
官民連携手法 指定管理者制度								
全体事業費 - 千円								
29年度見積額 - 千円								
28年度予算額 51,460 千円								
計画評価 (土地・床関係)	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)	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					
制度評価 (官民連携手法関係)	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設における指定管理者制度の導入については、法令上の問題はない。 ・制度導入後は、制度の目的を達成するために利用者サービス向上に向けた取組が期待される。 ・また、指定管理者による運営に関して、履行状況や行政目的の達成度合い等の実施状況について、局が適切に把握していく必要がある。 							
	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	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		- 千円					