

国立大学法人 九州大学は、平成 16 年 4 月 30 日に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。)第 5 条第 3 項の規定により、九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト、学生寄宿舍 施設整備事業に関する実施方針を公表した。(平成 16 年 6 月 11 日変更)

今般、同法第 6 条の規定に基づき、九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト、学生寄宿舍 施設整備事業を特定事業として選定したので、同法第 8 条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成 16 年 8 月 31 日

国立大学法人 九州大学長 梶山千里

# 特定事業の選定について

## 第1 事業概要

九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト、学生寄宿舍 施設整備事業(以下「本事業」という。)は、PFI法に基づき、事業者が九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト、学生寄宿舍 (以下「本施設」という。)を設計・建設し、維持管理・運営業務を遂行することを事業の範囲とする。事業者の業務範囲を超える業務については、国立大学法人九州大学(以下「大学」という。)が行う。

### 1 施設整備概要

#### (1)生活支援施設ウエスト

ア 計画地 福岡市西区大字桑原字柳ヶ浦1897番1外

#### イ 整備内容

施設名称 : 九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト

施設規模 : 延べ面積 約2,030 m<sup>2</sup>

敷地面積 : 約100万m<sup>2</sup>(将来:約275万m<sup>2</sup>)

用途地域等 : 市街化調整区域

用途地域 未指定

防火地域 指定なし

形態規制 : 建ぺい率 40%

容積率 50%

斜線制限 なし

その他 高さ制限等なし

#### (2)学生寄宿舍

ア 計画地 福岡市西区大字桑原字別所674外

#### イ 整備内容

施設名称 : 九州大学(元岡)学生寄宿舍

施設規模 : 延べ面積 約5,460 m<sup>2</sup>

敷地面積 : 約86,658 m<sup>2</sup>

用途地域等 : 市街化調整区域

用途地域 未指定

防火地域 指定なし

形態規制 : 建ぺい率 40%

容積率 50%

斜線制限 なし

その他 高さ制限等なし

## 2 事業内容

対象となる事業の範囲は、次のとおりとする。

### (1)生活支援施設ウエスト

#### ア 本施設の設計・建設

事前調査業務(地質調査を含む)及びその関連業務  
施設整備に係る設計(基本設計・実施設計)及びその関連業務  
施設整備に係る建設工事及びその関連業務  
工事監理業務  
建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

#### イ 本施設の維持管理

建物保守管理業務  
設備保守管理業務  
外構保守管理業務  
清掃業務

#### ウ 本施設の運営

生活支援施設供用開始までの暫定的な食事提供業務  
学生食堂・喫茶、店舗等の運営業務

### (2)学生寄宿舍

#### ア 本施設の設計・建設

事前調査業務(地質調査を含む)及びその関連業務  
施設整備に係る設計(基本設計・実施設計)及びその関連業務  
施設整備に係る建設工事及びその関連業務  
工事監理業務  
電波障害事前調査業務  
建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

#### イ 本施設の維持管理

建物保守管理業務  
設備保守管理業務  
外構保守管理業務  
清掃業務(寮室を除く共同利用部分のみ)

#### ウ 本施設の運営

受付業務等の運営支援業務

なお、両施設とも大規模修繕(大規模修繕とは、大学が自らの事由により別途発注する、施設の利用を制限して行う大規模な修繕をいう)については、事業期間中の

実施は予定していない。但し、要求水準としての機能を維持するために行う修繕・更新はその規模にかかわらず全て業務の範囲とする。

### 3 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者は大学が所有権を有する土地に新たに施設を設計・建設した後に、大学に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理・運營業務を実施する BT0 (Build Transfer Operate) 方式とする。

建設期間中、土地は、本事業実施に必要な範囲を大学が事業者は無償で貸し付ける。維持管理・運営期間中、建物は、本事業実施に必要な範囲を大学が事業者は無償で貸し付ける。

## 第2 大学が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

### 1 コスト算出による定量的評価

#### (1)算出に当たっての前提条件

本事業において、大学が自ら実施する場合の大学の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の大学の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおりとした。

なお、これらの前提条件は、大学が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

	大学が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	開業費 1)人件費 2)設計監理費 建設費 維持管理費 1)建築物保守管理業務 2)建築設備保守管理業務 3)清掃業務 4)修繕業務	開業費 1)人件費 2)設計監理費 建設費 維持管理費 1)建築物保守管理業務 2)建築設備保守管理業務 3)清掃業務 4)修繕業務 租税公課 モニタリング費           等

	大学が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
共通条件	生活支援施設ウエスト 設計・建設期間 11ヶ月(平成17年5月～18年3月) 維持管理期間 13年 施設規模 建物延べ面積：約2,030㎡  学生寄宿舍 設計・建設期間 15ヶ月(平成17年5月～18年7月) 維持管理期間 12年8ヶ月 施設規模 建物延べ面積：約5,460㎡  共通条件 インフレ率 0% 割引率 4%	
設計・建設及び維持管理に関する費用	国立大学等における類似施設の実績及び近年の物価水準等並びに関係事業者の参考見積り等に基づき算定	設計・建設及び維持管理の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定
資金調達に関する事項	一般財源	自己資金 市中銀行借入 調達金利 10年間平均

## (2)算出方法及び評価の結果

上記の前提条件を基に、大学が自ら実施した場合の大学の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の大学の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を大学が自ら事業を実施する場合に比べ、PFI 方式により実施する場合は、事業期間中の大学の財政負担額が約 2.8%削減されるものと見込まれる。

また、この他に定量化は困難であるが、事業者に移転したリスクがあることを勘案すると、さらなる VFM の拡大が見込まれることになる。

## 2 PFI 方式により実施することの定性的評価

本事業において PFI 方式を用いた場合、大学の財政の効率的使用(VFM)の達成によるコスト削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

### (1)効率的な維持管理の実施

本事業は PFI 方式を用いることにより、設計・建設及び維持管理業務までを一括して事業者任せのため、各業務毎に発注する場合と比較して効率化が図られ、結果かかる費用の最小化を視野に入れた整備が可能になる。また、併せて事業者の創意工夫が発揮されるものとして期待できる。

#### (2) 学生及び教職員に対する福利厚生・生活利便サービスの向上

PFI 方式によるサービスの提供は、設計・建設から維持管理までの一貫した体制の採用によって、施設の利用しやすさや機能性が増すとともに、運営サービスもあわせて提供されることとなるため機動的かつ機能的なサービスが期待できる。また、運営サービスにおける民間事業者のノウハウが十分に発揮され、低廉かつ多様で柔軟なサービスの提供が期待できる。

#### (3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を大学及び事業者の間で明確にすることに対応して、事前に問題発生時における対処方を講じておくことが可能となることから、実際に問題が発生した場合においても適切かつ迅速な対応が可能となり、業務の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

#### (4) 財政支出の平準化

大学が自ら実施した場合、短期間に大学の予算に初期投資費用を計上することとなるのに対し、PFI 方式で行う場合、サービスの対価として毎年一定額を支払うことから、財政支出を平準化することが可能になる。

### 4 総合的評価

本事業は、PFI 方式にて実施することにより、大学が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約 2.8%の財政負担額の削減率が達成されることが見込まれる。また、定量化困難な多くの定性的効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここに PFI 法第 6 条に基づく特定事業として選定する。

以 上