

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、改正法律平成 13 年法律第 151 号、以下「PFI 法」という。)第 5 条第 3 項の規定により、九州大学(馬出)総合研究棟改修(旧医学部基礎 A 棟)施設整備事業に関する実施方針を公表した。

今般、同法第 6 条の規定に基づき、九州大学(馬出)総合研究棟改修(旧医学部基礎 A 棟)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（馬出）総合研究棟改修（旧医学部基礎 A 棟）施設整備事業（以下「本事業」という。）は、PFI 法に基づき、九州大学（馬出）総合研究棟（旧医学部基礎 A 棟）（以下「本施設」という。）を設計及び大規模改修（福利厚生施設の増築を含む。）を実施し、維持管理及び福利厚生施設の運営業務を遂行するとともに、改修工事期間中の代替施設として、仮設校舎（以下本施設と仮設校舎を合わせて、「本施設等」という。）を建設・解体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、九州大学（以下「大学」という。）が行う。

### 1. 施設整備概要

ア 計画地 福岡市東区馬出 3 丁目 1 番 1 号（九州大学馬出団地構内）

イ 整備内容

施設名称：九州大学（馬出）総合研究棟（旧医学部基礎 A 棟）

延べ面積：a. 本施設

・現在の延べ面積：16,500 m<sup>2</sup>

・改修対象面積：15,761 m<sup>2</sup>

・増築面積：1,550 m<sup>2</sup>

b. 仮設校舎

・1,200 m<sup>2</sup>

敷地面積：312,577.59 m<sup>2</sup>（団地全体）

用途地域等：第 1 種住居地域 / 商業地域 準防火地域

形態規制：建ぺい率 60%

容積率 200%

斜線制限 なし

その他 高さ制限：第 2 種 20 メートル高度地区

### 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) 本施設の設計・建設

事前調査業務（建物調査・地質調査・測量）及びその関連業務

本施設の設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務

本施設の大規模改修（耐震補強を含む）、増築（福利厚生施設部分）、工事監理

及びその関連業務

仮設校舎の設計、建設、工事監理及びその関連業務

仮設校舎の解体業務（本施設の大規模改修終了後）及びその関連業務

本施設と仮設校舎等間の附帯設備等移転業務

## (2) 本施設の維持管理

建築物保守管理業務（環境測定業務含む）

建築設備保守管理業務（運転監視業務含む）

外構施設保守管理業務

植栽保守管理業務

清掃業務

修繕業務

維持管理業務にかかる光熱水費は大学が実費を負担する。

大規模修繕業務(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、大学が直接行うこととし、事業者の業務範囲からは外すものとする。

## (3) 福利厚生施設の運営業務

食堂運営業務

売店運営業務

## 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建物について、設計・大規模改修（福利厚生施設の増築を含む。）を実施した後に、事業期間中に係る維持管理業務及び福利厚生施設の運営を実施するRO（Rehabilitated and Operate）方式とし、福利厚生施設部分はBTO（Build Transfer and Operate）とする。

また、仮設校舎は、BOO（Build Own and Operate）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設定した。

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	P F I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) 外構施設保守管理業務 (4) 植栽保守管理業務 (5) 清掃業務 (6) 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) 外構施設保守管理業務 (4) 植栽保守管理業務 (5) 清掃業務 (6) 修繕業務  租税公課 モニタリング費 等
共通条件	設計・建設期間 34ヶ月(平成17年5月~20年2月) 維持管理期間 12年8ヶ月 施設規模 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 本施設               <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の延べ面積 : 16,500 m<sup>2</sup></li> <li>・改修対象面積 : 15,761 m<sup>2</sup></li> <li>・増築面積 : 1,550 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>b. 仮設校舎               <ul style="list-style-type: none"> <li>・約 1,200 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> インフレ率 0% 割引率 4%	

	大学が自ら実施する場合	P F I 方式により実施する場合
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 5.0%削減されるものと見込まれる。

また、事業者に移転するリスクについては、可能な限り定量化を試みたものの、結果に対する裏付けが不明確であることから、数値による公表は控え、定性的な評価に止めることとした。

## 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) 効率的な福利厚生施設運営の実施

本事業は PFI 方式を用いることにより、福利厚生施設分の設計・建設・運営及び維持管理業務までを一括して事業者任せのため、運営の効率性を踏まえた設計が可能となる。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。

## (3) 教育研究環境の向上

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し、教育研究環境の向上が期待できる。また、維持管理業務においては一層の専門性を確保し、事業者のノウハウが十分に発揮され、最適なサービスの提供が期待できる。

## (4) 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よって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

## (5) 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。

## 3. 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 5.0%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、定量化できない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