

国立大学法人京都大学（以下「大学」という。）は、平成14年9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、京都大学（北部）総合研究棟改修（農学部総合館）整備等事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針を公表した。

今般、PFI法第6条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定したので、PFI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9日

国立大学法人京都大学 学長 尾池 和夫

第1 事業概要

本事業は、PFI 法に基づき、選定事業者が新たに京都大学（北部）総合研究棟（農学部総合館）を設計・改修し、維持管理業務を遂行することを事業の範囲とする。選定事業者の業務範囲を超える運營業務については、大学が行う。

1 施設整備概要

(1) 計画地

京都市左京区北白川追分町（京都大学北部団地構内）

(2) 整備内容

1) 施設内容

京都大学（北部）総合研究棟（農学部総合館）

2) 施設規模

延床面積：39,260 m²

3) 敷地面積

208,860 m²（北部団地全体）

4) 用途地域等

第1種中高層住居専用地域（一部 近隣商業地域）

5) 形態規制

建ぺい率：60%以下・容積率：200%以下

20m 第1種高度地区・準防火地域・美観地区第3種地域（高さ20m以下・京都市との協議により31mまで可）

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) 施設改修業務

- 1) 事前調査業務（応募者の提案する工法により埋蔵文化財調査を含む）及びその関連業務
- 2) 施設改修に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
- 3) 改修工事及びその関連業務
- 4) 工事監理業務
- 5) 改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

(2) 維持管理業務

- 1) 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）
- 2) 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
- 3) 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）

- 4) 清掃業務（建築物内部及び外部・ガラス清掃業務）

3 事業方式

選定事業者は、PFI 法に基づき、選定事業者が自らの提案をもとに本施設的设计・改修を行った後、大学に引渡し、要求水準書・事業契約書に示される内容の業務を行う方式（いわゆる RTO（Rehabilitate Transfer Operate 方式））により実施する。

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	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	1) 開業費 ア 人件費 イ 設計管理費 2) 改修工事費 3) 維持管理費 ア 建物保守管理業務費 イ 建築設備保守管理業務費 ウ 外構施設保守管理業務費 エ 清掃業務費	1) 開業費 ア 人件費・モニタリング費 イ 設計管理費 ウ アドバイザー費 エ 事業者が初期投資に要する費用 2) 改修工事費 3) 維持管理費 ア 建物保守管理業務費 イ 建築設備保守管理業務費 ウ 外構施設保守管理業務費 エ 清掃業務費 4) 割賦金利 5) 選定事業者の利益・租税公課 6) モニタリング費 等
共通条件	1) 設計・建設期間： 2) 維持管理期間： 3) 施設規模： 4) インフレ率： 5) 割引率：	約 36 ヶ月（平成 17 年 4 月～平成 21 年 3 月・6 期工事） 12 年 10 ヶ月（第 1 期工事の維持管理期間、第 2 期以降は順次改修工事完了後維持管理業務を開始する） 建物床面積：約 39,260 m ² 0% 4%
設計・建設・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・改修工事・維持管理の一括発注による効率化がはかられ、また性能発注によって選定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	1) 自己資金 2) 市中銀行借入 （調達金利は過去 10 年間の平均値を使用。）

(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 6.3%削減されるものと見込まれる。

また、選定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・改修工事・維持管理業務までを一括して選定事業者任せのため、業務毎に発注する場合と比較して効率化がはかられ、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、併せて選定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) 研究環境の向上

PFI 方式によるサービスの提供は、設計・改修工事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、選定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。

(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選定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。

(4) 財政支出の平準化

大学が自ら実施した場合、短期間に国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 6.3%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。