

国立大学法人 東北大学は、平成 16 年 5 月 17 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、東北大学(三条)学生寄宿舍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、東北大学(三条)学生寄宿舍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 7 月 27 日

国立大学法人 東北大学総長 吉本 高志

特定事業の選定について

1 事業概要

東北大学(三条)学生寄宿舍整備事業(以下「本事業」という。)は、PFI法に基づき、選定事業者が新たに学生寄宿舍(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維持管理、運営業務等については、東北大学(以下「大学」という。)が行う。

(1) 施設整備概要

1) 計画地 宮城県仙台市青葉区三条町19-1(東北大学三条団地)

2) 整備内容

施設内容: 東北大学(三条)学生寄宿舍

施設規模: 総床面積 9,310 m²程度

敷地面積: 76,903.59 m² (東北大学三条団地全体)

用途地域等: 第2種中高層住居専用地域

形態規制: 建ぺい率 42%

容積率 170%

(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) 施設整備業務

選定事業者は、以下の から に示す、新たに建設される本施設の設計、建設及びこれらを実施する上で必要な関連業務を行う。

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

周辺家屋影響調査・対策

電波障害調査・対策

建設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

選定事業者は、本施設の供用開始後から事業期間の終了時まで、以下の から に示す本施設の維持管理業務を行う。また、既存の国際交流会館の外構施設保守管理業務の一部、 清掃衛生管理業務、及び 警備業務を行う。

建築物保守管理業務
建築設備保守管理業務
外構施設保守管理業務
備品維持管理業務
清掃衛生管理業務
警備業務

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。本施設及び国際交流会館の利用にかかる光熱水費は大学(寮生)が実費を負担する。

本施設及び国際交流会館の大規模修繕及び備品の更新業務については、大学が直接行うこととし、選定事業者の業務範囲には含まない。ただし、本施設の要求水準を満たすための修繕は規模にかかわらず業務範囲に含む。

選定事業者が独立採算にて実施する業務に関するものについては、選定事業者自らの負担により選定事業者が実施する。

3) 運営業務

選定事業者は、本施設の供用開始後から事業期間の終了時まで、以下の から に示す本施設の運営業務を行う。

管理業務
ヘルプサービス業務
傷病人への対応業務
寄宿舍費等徴収代行業務
生活品レンタル業務(独立採算とする。)
朝食提供業務(独立採算とする。)
付帯事業(独立採算とする。)

から にかかる費用については、大学が事業者に支払うサービスの対価に含まない。

から については、事業者が必ず実施する業務を示している。 は、事業者の判断により実施することが可能な業務である。

(3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設を設計、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・運営業務を実施するBTO(Build, Transfer and Operate)方式とする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を選定事業者が無償で貸与する。なお、付帯事業に要する土地については、国立大学法人東北大学不動産等管理事務取扱細則に基づき、大学が選定事業者の有償にて貸し付けるものとする。

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財政負担額とPFI方式により実施する場合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	開業費 設計管理費 その他開業に必要な費用 建設費 建築工事費 設備工事費 その他工事費 維持管理費 施設保守管理費 外構施設保守管理費 備品維持管理費 清掃衛生管理費 警備費 運営費 人件費	開業費 設計管理費 その他開業に必要な費用 建設費 建築工事費 設備工事費 その他工事費 維持管理費 施設保守管理費 外構施設保守管理費 備品維持管理費 清掃衛生管理費 警備費 運営費 人件費 租税公課 モニタリング費 等
共通条件	設計・建設期間 維持管理期間 施設規模 インフレ率 割引率	23ヶ月（平成17年4月～18年2月） 12年1ヶ月（開業準備期間含む） 建物床面積：9,310㎡程度 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学生寄宿舍の維持管理費等の実績に基づき算定	設計・建設・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	自己資金 市中銀行借入 調達金利 過去 10 年間平均
支払方法に関する事項	開業費及び建設費は進捗に応じて支払い、維持管理費、運営費は、発生した時点で支払う。	開業費及び建設費の対価については供用開始後元本均等により支払い、維持管理及び運営等に対する対価は、供用開始後毎年一定となるように支払う。

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財政負担額とPFI方式により実施する場合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、事業期間中の財政負担額が約6.5%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、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) 運営サービスの向上

既存の学生寄宿舍にないソフト面でのサービスの提供を、民間のノウハウを活用することにより提供することが可能となる。これにより学生寄宿舍の利用者の利便性の向上が図れる。

2) 維持管理の効率化

既存の国際交流会館の維持管理の一部と、本施設の維持管理をPFI事業として一体化させることにより、維持管理の効率化及びサービス水準の向上が期待できる。

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。

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6.5%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