

大阪大学は、平成 14 年 10 月 2 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、大阪大学(石橋)学生交流棟整備等事業(以下「本事業」という。)に関する実施方針を公表した。

今般、同法第 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、同法第 8 条に規定する特定事業の選定における客観的評価の結果をここに公表する。

平成 15 年 1 月 22 日

大阪大学長 岸本忠三

## 特定事業の選定について

### 第1章 事業概要

本事業は、学生の教育環境を良好に保つため、本学豊中キャンパスの福利厚生施設の整備充実を実現させる目的から、PFI法に基づき、選定事業者が新たに大阪大学学生交流棟を設計・建設し、維持管理業務、及び食堂、喫茶、売店関係の運営を行うことを事業の範囲とする。

また、学生交流棟における食堂、喫茶、売店関係以外の運営業務については、大阪大学が行う。

#### 1. 計画地等

- ア) 建設計画地 大阪府豊中市待兼山町1番1号
- イ) 敷地面積 約2,640㎡
- ウ) 地域・地区 市街化区域  
第1種中高層住居専用地域  
第2種高度地区（北側斜線制限：4時間・2.5時間規制）  
防火地域 指定なし  
公害防止関係 大気汚染規制地域  
騒音規制地域（第2種区域）  
悪臭規制地域  
水質汚濁規制地域  
航空法第2条及び第49条による規制区域  
文化財保護法 埋蔵文化財包蔵地（待兼山遺跡）  
中山池及び待兼山周辺（池田市区域内）における風致地区指定
- エ) 形態規制 建蔽率 60%  
容積率 200%  
キャンパス全体を対象とする

#### 2. 施設整備概要

- 床面積 約4,220㎡
- 配置施設 福利施設（学生交流スペース、食堂、厨房、喫茶室、売店など）  
課外活動施設（共用室、練習室など）  
学生サービス施設（学生センター事務室、相談室、学生センターホールなど）  
その他施設（電気室、設備機械室など）
- 駐車場

### 3. 事業内容

対象となる事業の範囲は、次の通りとする。

#### (1) 学生交流棟の設計及び建設

事前調査業務（地盤調査含む）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  
敷地造成  
建物周辺の側溝及び植栽整備業務 など

#### (2) 学生交流棟の維持管理

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）  
設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）  
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）  
清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）  
植栽管理業務  
保安警備業務  
廃棄物処理業務 など

維持管理業務に係る光熱水費は食堂、喫茶、売店関係を除き、大学が実費を負担する。

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

#### (3) 学生交流棟の運営（一部）

食堂・喫茶・売店などの運営事業者誘致  
食堂・喫茶・売店などの運営業務あるいは運営支援業務 など

#### 4．事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は大学が所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業務及び食堂、喫茶、売店関係の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大学が選定事業者に無償で貸与する。

## 第2章 評価の方法

民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針(平成12年3月13日総理府告示第11号)及び大阪大学(石橋)学生交流棟整備等事業実施方針に基づき、事業に関するコスト算出による定量的評価およびサービス水準に関する定性的評価を行い、総合的な評価を行うものとする。

### 1．定量的評価

#### (1)算出に際しての前提条件

本事業において、大学が自ら実施する場合の大学の債務負担額とPFI方式により実施する場合の大学の債務負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を次の通り設定した。

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
算定の対象となる主な経費の内訳	開業費 1)人件費 2)設計監理費 3)地盤調査費 建設費 1)建築工事費 2)設備工事費 3)外構工事費 4)附帯設備費 維持管理費 1)施設保守管理 2)清掃 3)植栽 4)警備 5)廃棄物処理 各所修繕費	開業費 1)人件費 2)設計監理費 3)地盤調査費 建設費 1)建築工事費 2)設備工事費 3)外構工事費 4)附帯設備費 維持管理費 1)施設保守管理 2)清掃 3)植栽 4)警備 5)廃棄物処理 各所修繕費 公租公課 モニタリング費用 等
共通条件	設計・建設期間 21 ヶ月 (平成 15 年 7 月～平成 16 年 12 月) 開業準備期間 3 ヶ月 (平成 17 年 1 月～平成 17 年 3 月) 維持管理・運営期間 13 年 施設規模 床面積約 4,220 m <sup>2</sup> 施設使用料 使用規則に基づき事業者が料金を支払う インフレ率 0% 割引率 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もり等に基づき算定	設計・建設・維持管理の一括発注による効率化が図られ、かつ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 (過去 10 年平均)

## (2)算出方法

前述の前提条件をもとに、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を行い、各々の現在価値換算額で比較評価を行った。

## (3)評価結果

各々の前提条件を踏まえ、大学の財政負担額を比較考量した結果、本事業を大学が自ら実施した場合に比べて、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 9.7%削減されることが見込まれる。

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、定性的な評価にとどめることとした。

## 2. 定性的評価

本事業において PFI 方式を導入する場合、大学による財政の効率的使用におけるコスト削減効果（定量的な効果）に加え、PFI 事業の担い手として一連の業務を民間企業に委ねることにより、定性的な観点から以下のような効果が期待できる。

### (1)利用者ニーズに応じた低廉かつ良質なサービスの提供

事業者が有する専門的な知識や技術を活用することにより、利用者ニーズに応じた低廉で、良質なサービスを提供することが可能になるとともに、ニーズの変化に応じたサービス内容および維持管理体制の柔軟な対応が期待できる。

### (2)事業の健全性

事業者の経営努力により、運営の効率化等が見込めるとともに、さらに大学と事業者が適正な役割及びリスク分担を図ることにより、健全な事業の実現が期待できる。

### (3)事業効率の向上

運営方針や維持管理方針等と十分に整合した施設設計・建設を行うことにより、供用開始後の適切な維持管理を実施することが可能となり事業効率の向上が期待できる。

### (4)財政負担の平準化

大学が自ら実施した場合は、短期間に初期投資費用の予算を計上するのに対し、PFI 方式で実施する場合、サービス対価として毎年一定額を支払うことにより財政負担の平準化が図られ、効率的な財政運営の実施が期待できる。

### 3. 総合評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、事業全体を通じて民間企業の資金や効率的・効果的な維持管理・運営ノウハウを一括して活用することが可能となり、この結果、定量的評価における大学の財政負担額の縮減に加えて、定性的評価に提示した様々な効果が期待できる。

このため、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