

東京大学は、平成 14 年 10 月 18 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、東京大学(駒場)駒場オープンラボラトリー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、東京大学(駒場)駒場オープンラボラトリー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 15 年 1 月 27 日

東京大学総長 佐々木 毅

特定事業の選定について

1 事業概要

東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業（以下「本事業」という。）は、PFI法に基づき、選定事業者が新たに駒場オープンラボラトリー施設（以下「本施設」という。）を設計・建設し、維持管理業務、運営補助業務等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営及び研究業務については、東京大学（以下「大学」という。）が行う。

（1）施設整備概要

- 1）計画地 東京都目黒区（駒場 キャンパス内）
- 2）整備内容
 - 施設内容：東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設
 - 施設規模：総床面積 4,000 m²程度
 - 敷地面積：100,741 m² 駒場 キャンパス全体
 - 用途地域等：第一種中高層住居専用地域
 - 形態規制：建ぺい率 60%
容積率 200%

（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

事前調査業務（現況測量、土壌調査、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

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）
建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務含む）
清掃衛生管理業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）
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）
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。

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) 運営補助業務

来訪者の受付
ヘルプサービス業務
上記に必要な設備・備品の提供

なお、受付業務については、渡り廊下で結ばれる隣接する2棟の既存建物への来訪者も対象とすることも検討している。

(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。

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	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	<p>開業費 人件費 設計管理費</p> <p>建設費 建築工事費 設備工事費 その他工事費</p> <p>維持管理費 施設保守管理費 清掃費 外構施設保守管理費 保安警備費</p> <p>修繕費 運営補助費</p>	<p>開業費 人件費 設計管理費</p> <p>建設費 建築工事費 設備工事費 その他工事費</p> <p>維持管理費 施設保守管理費 清掃費 外構施設保守管理費 保安警備費</p> <p>修繕費 運営補助費 租税公課 モニタリング費 等</p>
共通条件	<p>設計・建設期間 19ヶ月（平成15年7月～17年1月）</p> <p>維持管理期間 13年2ヶ月（開業準備期間含む）</p> <p>施設規模 建物床面積：約4,000㎡</p> <p>インフレ率 0%</p> <p>割引率 4%</p>	
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 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、修繕費、運営補助費は、発生した時点で支払う	開業・建設に係る対価及びその他維持管理等サービスの対価の合計が毎年一定となるように設定

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4.3%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、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・維持管理業務までを一括して選定事業者任せのため、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・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。

5) フレキシビリティの高い施設をライフサイクルの視点で効率的に整備

駒場オープンラボラトリー施設は、研究期間を定め多様な研究をプロジェクト化して集中的に行うものであることから、研究者のニーズに応じて部屋割りや間仕切りの変更等、フレキシビリティの高い施設であることが求められる。設計の段階から民間事業者のノウハウを活かすことにより最も効率的に変更可能な施設が提案されることが期待される。

6) 効率的・効果的なセキュリティシステムの構築

本事業は、研究上の機密等、高いセキュリティシステムが要求されるが、PFI方式を用いることにより、設計の段階より警備会社等が参画しそのノウハウを取り入れることが可能となり、従来方式に比べ、信頼性の高いセキュリティシステムを、効率的・効果的に構築することが可能となる。

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4.3%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。

以 上