

国立大学法人東京大学は、平成16年5月28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、東京大学（駒場I）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等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I）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等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12日

国立大学法人東京大学 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Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業（以下「本事業」という。）は、PFI法に基づき、選定事業者が新たに東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設（以下「本施設」という。）を設計、建設及び工事監理を行った後、維持管理業務及び運営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本施設の運営及び教育研究業務については、国立大学法人東京大学（以下「本学」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3丁目8番1号  
東京大学駒場Ⅰ地区キャンパス構内
- 2) 整備内容
  - ① 施設内容：東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設
  - ② 施設規模：総床面積 約10,000㎡
  - ③ 敷地面積：駒場Ⅰ地区キャンパス全体 約255,000㎡
  - ④ 用途地域等：第一種中高層住居専用地域
  - ⑤ 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
  - ① 事前調査業務（地質調査、土壌汚染調査、埋蔵文化財発掘調査を含む）及びその関連業務
  - ② 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
  - ③ 施設整備に係る敷地造成等（一部撤去工事を含む）、建設工事及びその関連業務
  - ④ 工事監理業務
  - ⑤ 周辺家屋影響調査・対策
  - ⑥ 電波障害調査・対策
  - ⑦ 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

- ① 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の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・更新その他の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・事業敷地内の清掃業務）
  - ⑤ 保安警備業務
  - ⑥ 植栽維持管理業務
- ※ 本施設の大規模修繕（本事業における大規模修繕とは、本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、事業期間中の実施は予定していない。ただし、入札説明書等（主に要求水準書）に示す機能を維持するために行う修繕・更新は、その規模にかかわらず全て本事業の範囲とし、選定事業者が実施するものとする。

## 3) 運営業務

- ① 北館（教育研究施設部分）の学校事務業務及び教育研究の補助業務
- ② 北館（福利厚生施設部分）の購買業務（物品の販売・サービスの提供等）
- ③ 北館（福利厚生施設部分）の書籍業務（書籍・教科書等の販売等）
- ④ 南館（食堂A・B・C及び食堂D部分）の食堂運営業務

## (3) 事業方式

本事業のうち北館（Ⅰ期工事）は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者が本施設の北館の設計、建設及び工事監理を行った後も施設（北館）を自ら所有し、施設供用開始の日から事業期間中に係る維持管理業務及び運営業務を遂行、事業期間終了時に本学に施設（北館）の所有権を無償で移転するBOT（Build Operate Transfer）方式を想定している。

本事業のうち南館及び和館（Ⅱ期工事）は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者が本施設の南館及び和館の設計、建設及び工事監理を行った後、本学に施設（南館及び和館）の所有権を移転し、施設供用開始の日から事業期間中に係る維持管理業務及び運営業務を遂行するBTO（Build Transfer Operate）方式を想定している。

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. 本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、本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、本学が独自に設定したものであり、実際の入札参加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。

	本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 i 人件費 ii 設計・監理費 iii 調査費 iv その他開業費 ② 建設費 i 建築工事費 ii 設備工事費 iii その他工事費 ③ 維持管理費 i 建物保守管理費 ii 建築設備保守管理費 iii 外構施設保守管理費 iv 清掃費 v 保安警備費 vi 植栽維持管理費 ④ 修繕費 ⑤ 運営費(学校事務・教育研究補助) ⑥ 契約事務費等	① 開業費 i 人件費 ii 設計・監理費 iii 調査費 iv その他開業費 ② 建設費 i 建築工事費 ii 設備工事費 iii その他工事費 ③ 維持管理費 i 建物保守管理費 ii 建築設備保守管理費 iii 外構施設保守管理費 iv 清掃費 v 保安警備費 vi 植栽維持管理費 ④ 修繕費 ⑤ 運営費(学校事務・教育研究補助) ⑥ 金利支払額 ⑦ 租税公課・保険料 ⑧ 一般管理費 ⑨ モニタリング費等
共通条件	① 設計・建設期間 ・ I 期工事 約13か月 (平成17年 3月～平成18年 3月) ・ II 期工事 約19か月 (平成17年 3月～平成18年 9月) ② 維持管理・運営期間 ・ I 期工事 約13か年 (平成18年 4月～平成31年 3月) ・ II 期工事 約13か年 (平成18年10月～平成31年 3月) ③ 施設規模 / 建物延べ面積：約10,000㎡ ④ インフレ率 / 0% ⑤ 割引率 / 4%	

設計・建設・工事監理・維持管理・運営に関する費用	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・維持管理・運営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削減を想定
資金調達に関する事項	① 国からの施設整備費補助金 ② 国からの運営費交付金	① 自己資金 ② 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、運営費は発生した時点で支払う。	開業費及び建設費に係る対価は、供用開始から事業期間中に元金均等方式で支払う。維持管理費及び運営費に係る対価は、供用開始から事業期間中に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、本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、本事業を本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5.5%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、本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) 効率的な事業の実施

本事業はPFI方式を用いることにより、設計、建設及び工事監理並びに維持管理業務及び運営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。

### 2) 施設利用環境の向上

PFI方式によるサービスの提供は、設計、建設及び工事監理並びに維持管理業務及び運営業務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。

併せて本施設の維持管理業務及び運営業務においては、選定事業者の一層の専門性や創意工夫が発揮され、質の高い新たなサービスや柔軟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、その責任分担を本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

本学が自ら実施した場合、短期間に本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、P F I方式で行う場合、サービスの対価として毎年ほぼ一定の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、P F I方式にて実施することにより、本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5.5%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P F I法第6条に基づく特定事業として選定する。

以 上