

国立大学法人東京大学は、平成21年4月6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、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）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（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）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21年7月31日

国立大学法人東京大学総長 濱田 純一

特定事業の選定について

1 事業概要

東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）施設整備事業（以下「本事業」という。）は、「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、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）に基づき、選定事業者が新たに東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）（以下「本施設」という。）を設計・建設し、維持管理・運營業務を遂行することを事業の範囲とし、これとは別に附帯事業も実施するものとする。選定事業者の業務範囲を超える本施設の維持管理・運營業務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「大学」という。）が行う。

(1) 施設整備概要

1) **事業計画地** 東京都文京区本郷（東京大学本郷キャンパス内）

2) 整備内容

施設内容：東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）

施設規模：延べ面積 約 26,000 m²

敷地面積：本郷キャンパス 561,074 m²のうち402,682.18 m²
（病院地区含む。弥生キャンパス・浅野キャンパスは含まず。）

用途地域等：第一種中高層住居専用地域 / 準防火地域

形態規制：建ぺい率 60%

容積率 300%

日影規制 日影規制（二）

(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

本施設の施設整備に係る事前調査（地盤調査、埋蔵文化財調査を含む）業務及びその関連業務

本施設の施設整備に係る設計（基本設計の見直し・実施設計）業務及びその関連業務

本施設の施設整備に係る建設工事（既存建物の解体を含む）及びその関連業務

本施設の施設整備に係る工事監理業務

本施設の施設整備に係る周辺家屋影響調査業務及びその対策業務

本施設の施設整備に係る電波障害調査業務及びその対策業務

本施設の施設整備に係る各種申請等の業務

2) 維持管理・運營業務

本施設の建物保守管理業務（外構施設を含む、点検・保守・修繕・更新・その他の業務）

本施設の建築設備保守管理業務（外構設備を含む、設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の業務）

本施設の清掃業務（外構部分を含む、建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務）

植栽維持管理業務

レンタルラボ部分の運營業務

維持管理・運營業務にかかる光熱水費は大学が負担する。また、本施設の大規模修繕（大学が自らの事由により別途発注する大規模な修繕をいう。）については、本事業の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すべて本事業において選定事業者が行う事業の範囲とする。

3) 附帯事業（独立採算事業とする）

福利厚生部分の維持管理業務

福利厚生部分の運營業務（福利厚生（物販・軽食等）のサービス提供）

(3) 事業方式

1) B O T (Build Operate Transfer) 方式部分

本事業のうちB O T方式部分（共用部分を含む。）は、P F I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当該本施設を設計・建設した後も当該本施設を自ら所有し、事業期間中に係る維持管理業務を実施し、事業期間終了時に大学に当該本施設の所有権を無償で引き渡すB O T方式とする。

なお、事業期間中は、選定事業者は当該本施設を大学に一括賃貸借し、大学が当該本施設を使用するものとする。

ただし、選定事業者は大学に一括賃貸借した当該本施設うちレンタルラボ部分において運營業務を、福利厚生部分において附帯事業（独立採算事業とする。）を、それぞれ実施するものとする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者は無償で貸与する。また、福利厚生部分の建物は、本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者は無償（ただし、負担金を付加する。）で貸与する。

2) B T O (Build Transfer Operate) 方式部分

本事業のうちB T O (Build Transfer Operate)方式部分（共用部分を含む。）は、P F I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当該本施設を設計・建設した後に、大学に当該本施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施するB T O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は無償で貸与する。

(4) 大学の支払

大学の選定事業者に対する支払は、選定事業者が実施する施設整備に係る対価と維持管理・運営業務に係る対価からなる。

1) 施設整備に係る対価（施設整備費相当）

BOT方式部分の施設整備に係る対価について、大学は当該本施設の供用開始から事業期間中にわたり、選定事業者に対し、PFI法第10条第1項にいう公共施設の管理者等と選定事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定める額を賃料として支払う。

BTO方式部分の施設整備に係る対価について、大学は当該本施設の整備中及び引渡し後に、選定事業者に対し、事業契約書に定める額を中間前払及び完成払に準じた方式により支払う。

2) 維持管理・運営業務に係る対価（維持管理・運営費相当）

維持管理・運営業務に係る対価について、大学は本施設の供用開始から事業期間中にわたり、選定事業者に対し、事業契約書に定める額を平準化して支払う。

ただし、福利厚生部分において実施する附帯事業の維持管理・運営業務に係る費用については、選定事業者は自らの費用と責任によって実施するものとし、大学の支払は行わない。

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。

	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 人件費 設計・監理費 調査費 その他開業費 建設費 解体工事費 建築工事費 設備工事費 その他工事費 維持管理費 建物保守管理費 建築設備保守管理費 清掃費 植栽維持管理費 その他維持管理費 修繕費 運営費 契約事務費 等	開業費 人件費 設計・監理費 調査費 その他開業費 建設費 解体工事費 建築工事費 設備工事費 その他工事費 維持管理費 建物保守管理費 建築設備保守管理費 清掃費 植栽維持管理費 その他維持管理費 修繕費 運営費 モニタリング費 公租公課・保険料 一般管理費 (事務費、SPC管理費、総合賠償責任保険等)
共通条件	設計・建設期間 ・約 36 か月(平成22年 4月~平成25年 3月) 維持管理・運営期間 ・約 11 か年(平成25年 4月~平成36年 3月) 施設規模 / 建物延べ面積: 約26,000m ² インフレ率 / 0.0% 割引率 / 3.1%	
設計・建設・維持管理・運営に関する費用	国立大学法人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・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縮減を想定
資金調達に関する事項	国費及び大学経費	自己資金・市中銀行借入

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P F I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、P F I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8.3%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) P F I方式により実施することの定性的評価

本事業においてP F I方式を用いた場合、大学の財政資金の効率的使用(V F M)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P F I方式を用いることにより、設計・建設・維持管理・運營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

P F I方式によるサービスの提供は、設計・建設から維持管理・運營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、維持管理・運營業務においては、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。

特に、本事業で新たに採用する、選定事業者による、レンタルラボ部分の運營業務、福利厚生部分の附帯事業については、民間のノウハウを活かしたこれまでにない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、割賦方式により支払う部分については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8.3%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。