

国立大学法人東京大学は、平成23年7月25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）クリニカルリサーチセンタ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（本郷）クリニカルリサーチセンタ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24年3月16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）クリニカルリサーチセンター施設整備事業（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）クリニカルリサーチセンター（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

- ① 施設内容：東京大学（本郷）クリニカルリサーチセンター
- ② 施設規模：延べ面積 約73,830㎡
- ③ 敷地面積：本郷キャンパス全体 402,682.18㎡
- 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 300%

(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 本施設の施設整備に係る事前調査業務（地質調査、埋蔵文化財調査を含む）及びその関連業務
- ② 本施設の施設整備に係る設計業務及びその関連業務
- ③ 本施設の施設整備に係る建設工事（既存建物の解体撤去を含む）及びその関連業務
- ④ 本施設の施設整備に係る備品調達・設置業務
- ⑤ 本施設の施設整備に係る工事監理業務
- ⑥ 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
- ⑦ 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
- ⑧ 本施設の施設整備に係る各種申請等の業務

2) 維持管理業務

- ① 本施設の建物保守管理業務（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 本施設の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 本施設の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）
- ④ 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）
- ⑤ 本施設の警備業務

3) 運營業務

- ① 統括マネジメント業務
- ② 本施設の管理支援業務
- ③ 研究環境の整備支援業務
- ④ レンタルラボ部分の運営関連業務
- ⑤ 宿泊施設部分の管理業務
- ⑥ 山上会館、山上会館龍岡門別館の宿泊室等の管理業務
- ⑦ トランクルームの管理業務

※ レンタルラボ部分の運営関連業務のうちレンタルラボCの運營業務と附帯事業のうち福利厚生部分を除き、維持管理業務と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（本事業における大規模修繕とは、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。

4) 附帯事業

- ① 福利厚生（物販系・軽食系・飲食系）部分の運営
- ② サービス施設部分の運営

(3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は当該本施設を設計・建設した後、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・運營業務を実施するものとする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を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、維持管理に係る対価及び運営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）

施設整備の初期投資に係る対価について、大学は、当該本施設の引き渡し日から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を割賦金として支払う。なお、施設整備の初期投資に係る対価の一部については、事業契約に定める額を割賦金とは別に支払う。

2) 維持管理に係る対価（維持管理費相当）

維持管理業務のサービスに係る対価について、大学は、本施設の引き渡し日から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を支払う。

3) 運営に係る対価（運営費相当）

運營業務のサービス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、選定事業者に対し、事業契約に定める額を支払う。

4) 附帯事業に係る対価

附帯事業については、選定事業者が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	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 解体工事費 ii 建築工事費 iii 設備工事費 iv 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 警備費 ④ 運営費 i 統括マネジメント費 ii 本施設の管理支援費 iii 研究環境の整備支援費 iv レンタルラボ部分の運営関連費 v 宿泊施設部分の管理費 vi 山上会館、山上会館龍岡門別館の宿泊室等の管理費 vii トランクルームの管理費	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 解体工事費 ii 建築工事費 iii 設備工事費 iv 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 警備費 ④ 運営費 i 統括マネジメント費 ii 本施設の管理支援費 iii 研究環境の整備支援費 iv レンタルラボ部分の運営関連費 v 宿泊施設部分の管理費 vi 山上会館、山上会館龍岡門別館の宿泊室等の管理費 vii トランクルームの管理費 ⑤ 公租公課 ⑥ 一般管理費 (SPC管理費等)
共通条件	① 設計・建設期間 ・ A棟Ⅰ期：約31か月（平成24年9月～平成27年3月） ・ A棟Ⅱ期：約55か月（平成24年9月～平成29年3月） ・ B棟（本棟、低層棟2）：約72か月（平成24年9月～平成30年8月） ・ B棟（低層棟1）：約86か月（平成24年9月～平成31年10月） ② 維持管理期間 ・ A棟Ⅰ期：約18年（平成27年4月～平成45年3月） ・ A棟Ⅱ期：約16年（平成29年4月～平成45年3月）	

	<ul style="list-style-type: none"> ・ B棟（本棟、低層棟2）：約14年7か月（平成30年9月～平成45年3月） ・ B棟（低層棟1）：約13年5か月（平成31年11月～平成45年3月） <p>③ 運営期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A棟Ⅰ期：約17年10か月（平成27年6月～平成45年3月） ・ A棟Ⅱ期：約15年10か月（平成29年6月～平成45年3月） ・ B棟（本棟、低層棟2）：約14年5か月（平成30年11月～平成45年3月） ・ B棟（低層棟1）：約13年4か月（平成31年12月～平成45年3月） <p>④ 施設規模 ／ 建物延べ面積：約73,830㎡</p> <p>⑤ インフレ率 ／ 0.0%</p> <p>⑥ 割引率 ／ 1.39%</p>	
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9.3%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、大学の財政資金の効率的使用（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・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、選定事業者による運營業務及び附帯事業については、PFI方式により実施する場合の効果が期待できる。

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、PFI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、P F I 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 9.3%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 P F I 法第 6 条に基づく特定事業として選定する。