

国立大学法人東京大学（以下「大学」という。）は、平成１９年４月９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（海洋研）総合研究棟施設整備等事業（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、東京大学（海洋研）総合研究棟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１９年５月３１日

国立大学法人東京大学総長 小宮山 宏

特定事業の選定について

1 事業概要

東京大学（海洋研）総合研究棟施設整備等事業（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（海洋研）総合研究棟（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「大学」という。）が行う。

(1) 施設整備概要

1) **事業場所** : 千葉県柏市柏の葉五丁目1番5号
東京大学柏地区キャンパス構内

2) 整備内容

施設内容：東京大学（海洋研）総合研究棟
施設規模：総床面積 約15,000㎡
敷地面積：柏地区キャンパス全体 約237,500㎡
用途地域等：第二種住居専用地域
形態規制：建ぺい率 60%
容積率 200%

(2) 事業範囲

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

施設整備に係る事前調査（地質調査を含む）業務及びその関連業務
施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）業務及びその関連業務
施設整備に係る建設工事業務及びその関連業務
施設整備に係る工事監理業務及びその関連業務
施設整備に係る周辺家屋影響調査・対策業務及びその関連業務
施設整備に係る電波障害調査・対策業務及びその関連業務
施設整備に係る各種申請業務及びその関連業務

2) 維持管理業務

建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の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・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
清掃業務（建築物内部及び外部の清掃業務）

維持管理業務に係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、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、その規模に関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) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、同法に基づく特定事業を実施する民間選定事業者（以下「選定事業者」という。）が本施設を設計、建設及び工事監理を行った後、大学に本施設の所有権を移転し、施設供用開始の日から事業期間中に係る維持管理業務を行う B T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。土地は、本事業の実施に必要な範囲を選定事業者に無償で貸与する。

本事業は、本施設の設計、建設及び工事監理並びに維持管理業務に係る対価として、大学が選定事業者に当該費用を支払うものとする。

2 大学が自ら事業を実施する場合とP F I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P F I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	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	開業費 人件費 設計・監理費 調査費 その他開業費 建設費 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 設備保守管理費 清掃費 修繕費 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 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 設備保守管理費 清掃費 修繕費 モニタリング費 公租公課・保険料 一般管理費 (事務費、S P C管理費、 総合賠償責任保険等)
共通条件	設計・建設期間 ・約25か月(平成20年 2月~平成22年 2月) 維持管理期間 ・約10か年(平成22年 3月~平成32年 3月) 施設規模 / 建物延べ面積: 約15,000㎡ インフレ率 / 0 % 割引率 / 2.9 %	
設計・建設・工事監理・維持管理に関する費用	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・工事監理・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	大学自己資金	自己資金・市中銀行借入
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、施設の所有権の移転後、一括して支払う。維持管理費に係る対価は、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、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7.6%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

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。

(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7.6%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