

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(柏)総合研究棟(環境学研究系)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(柏)総合研究棟(環境学研究系)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（柏）総合研究棟（環境学研究系）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東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設（以下「本施設」という。）を設計・建設し、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 千葉県柏市柏の葉（東京大学柏地区キャンパス内）

2) 整備内容

施設内容：東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設

施設規模：総床面積 約 20,800㎡

敷地面積： 約237,500㎡ 柏地区キャンパス全体

用途地域等：第二種住居地域

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（地質調査含む）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

施設整備に係る敷地造成、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）

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）

清掃業務（建築物内部及び外部・敷地内の清掃業務）

保安警備業務

植栽処理業務

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) 事業方式

本事業は、P F I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、大学に施設の所有権を引き渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施するB T O (Build Transfer 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は無償で貸与する。

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。

	国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 建設費 建築工事費 設備工事費 その他工事費 維持管理費 施設保守管理費 清掃費 保安警備費 植栽処理費 修繕費	開業費 人件費 設計監理費 建設費 建築工事費 設備工事費 その他工事費 維持管理費 施設保守管理費 清掃費 保安警備費 植栽処理費 修繕費 租税公課 モニタリング費 等
共通条件	設計・建設期間 30ヶ月(平成15年7月～17年12月) 維持管理期間 12年3か月(開業準備期間含む) 施設規模 建物床面積:約20,800㎡ インフレ率 0% 割引率 4%	
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、修繕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維持管理等サービスに係る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8.4%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に任せるため、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。併せて本施設のLCC(ライフ・サイクル・コスト)の削減についても期待できる。また、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。

(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8.4%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