

国立大学法人東京大学は、令和5年6月30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（駒場Ⅰ）図書館（Ⅱ期）整備等事業に関する実施方針を公表した。

今般、同法第7条の規定に基づき、東京大学（駒場Ⅰ）図書館（Ⅱ期）整備等事業を特定事業として選定したので、同法第11条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和5年9月11日

国立大学法人東京大学総長 藤井 輝夫

## 特定事業の選定について

### 1 事業概要

東京大学（駒場Ⅰ）図書館（Ⅱ期）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、選定事業者が図書館（Ⅱ期）を設計・建設し、本施設の維持管理業務を遂行することを事業の範囲とし、これとは別に付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 東京都目黒区駒場3丁目8番1号（東京大学駒場Ⅰキャンパス構内）

#### 2) 整備内容

- ① 施設内容：東京大学（駒場Ⅰ）図書館（Ⅱ期）整備等事業
- ② 施設規模：延べ面積 約 7,160㎡
- ③ 敷地面積：駒場Ⅰキャンパス 253,173.82㎡のうち約5,300㎡
- ④ 用途地域等：第1種中高層住居専用地域(①)、第二種住居地域(②)、近隣商業地域(③)、第一種低層住居専用地域(④)／準防火地域
- ⑤ 防火地域：準防火地域①・③・④、防火地域②
- ⑥ 高度地区：17m 第二種高度地区①、30m 第三種高度地区②、20m 第二種高度地区③、10m 第一種高度地区④
- ⑦ 建ぺい率：60%①と②、80%③、50%④
- ⑧ 容積率：200%①、400%②、300%③、100%④
- ⑨ 日影規制：3h-2h/測定面4m (GL+4.0) ①、  
4h-2.5h/測定面1.5m (GL+1.5) ④

#### (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 図書館（Ⅱ期）の施設整備に係る事前調査及び各種申請業務（地質調査、埋蔵文化財調査、電波障害調査、周辺環境調査、土壌汚染調査及びこれらの対策業務を含む）及びその関連業務
- ② 図書館（Ⅱ期）の施設整備に係る設計業務及びその関連業務
- ③ 図書館（Ⅱ期）の施設整備に係る建設工事（図書館（Ⅰ期）との接続工事及び既存廻り改修工事を含む）及びその関連業務

- ④ 図書館（Ⅱ期）の建設に係る工事監理業務

## 2) 維持管理業務

- ① 本施設の建物保守管理業務（点検・保守）
- ② 本施設の建築設備保守管理業務（点検・保守）
- ③ 本施設の定期清掃業務（ガラスの清掃を含む）
- ④ 図書館（Ⅱ期）の修繕業務（図書館（Ⅰ期）との接続工事及び既存遡及改修工事の対象部分を含む）

※ 維持管理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（図書館（Ⅱ期）の範囲を除く）。

## 3) 付帯事業（独立採算事業とする）

- ① 付帯事業に係る特殊内装工事及び設備・備品等の設置
- ② 付帯事業に係る特殊内装部分及び設備・備品等の維持管理
- ③ 付帯事業に係る運営

※ 上記に係る費用は、選定事業者の独立採算とする。

※ 付帯事業の実施に伴う光熱水費は選定事業者の負担とする。

## (3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は図書館（Ⅱ期）の工事等（設計・建設）を実施した後、大学に当該施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る本施設の維持管理、付帯事業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大学が選定事業者に無償で貸与する。

## (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サービス購入費（施設整備費相当）と維持管理に係るサービス購入費（維持管理費相当）からなる。

### 1) 施設整備に係るサービス購入費

施設整備に係るサービス購入費について、大学は、図書館（Ⅱ期）の引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、施設整備に係る消費税等については、図書館（Ⅱ期）の引渡しが完了し、大学の完了確認後に、一括して支払う。

### 2) 維持管理に係るサービス購入費

維持管理に係るサービス購入費について、大学は図書館（Ⅱ期）の引渡し日の翌日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、付帯事業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	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費（必要な調査費用を含む。）</li> <li>・建設費（必要な調査費用を含む。また、図書館（Ⅰ期）との接続工事及び既存遊及改修工事に要する費用を含む。）</li> <li>・工事監理費</li> <li>・必要な行政手続きに関する費用</li> </ul> </li> <li>② 維持管理費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物保守管理業務費</li> <li>・建物設備保守管理業務費</li> <li>・定期清掃業務費</li> <li>・修繕業務費（図書館（Ⅱ期）及び図書館（Ⅰ期）との接続工事並びに既存遊及改修工事の対象部分）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費（必要な調査費用を含む。）</li> <li>・建設費（必要な調査費用を含む。また、図書館（Ⅰ期）との接続工事及び既存遊及改修工事に要する費用を含む。）</li> <li>・工事監理費</li> <li>・必要な行政手続きに関する費用</li> <li>・選定事業者の開業に要する費用（施設整備期間中の選定事業者の運営費・管理費に要する費用を含む）</li> <li>・建中金利</li> <li>・選定事業者の資金調達に要する費用</li> <li>・金利支払額（割賦払いに伴う選定事業者の利益相当を含む）</li> </ul> </li> <li>② 維持管理費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物保守管理業務費</li> <li>・建物設備保守管理業務費</li> <li>・定期清掃業務費</li> <li>・修繕業務費（図書館（Ⅱ期）及び図書館（Ⅰ期）との接続工事並びに既存遊及改修工事の対象部分）</li> <li>・選定事業者の税引前利益（金利支払額に計上される部分を除く）</li> <li>・維持管理期間中の選定事業者の運営費・管理費、保険料等（①に計上される部分を除く）</li> <li>・その他本事業の実施に関して必要となる費用（①に計上される部分を除く）</li> </ul> </li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 設計・建設期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>・約 36 か月（令和6年 4月～令和9年 3月）</li> </ul> </li> <li>② 維持管理期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>・約 12 か年（令和9年 4月～令和21年 3月）</li> </ul> </li> <li>③ 施設規模 / 整備対象施設の延べ面積：約7,160㎡ 維持管理対象施設の延べ面積：約15,811㎡</li> <li>④ インフレ率 / 0.0%</li> <li>⑤ 割引率 / 0.846%</li> </ul>	
設計・建設・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・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	国費及び大学経費	自己資金・市中銀行借入
その他	PFI方式で見込んでいるリスク相当の費用を考慮	

## 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4.6%削減されるものと見込まれる。

## (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、多目的スペースでの付帯事業については、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、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、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4.6%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。