

国立大学法人東京工業大学は、平成 21 年 2 月 27 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、東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業に関する実施方針を公表した。（平成 21 年 5 月 15 日変更版公表）

今般、同法第 6 条の規定に基づき、東京工業大学すずかけ台 J 3 棟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 21 年 7 月 1 日

国立大学法人 東京工業大学長 伊賀健一

# 特定事業の選定について

## 第1 事業概要

東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業(以下「本事業」という。)において、P F I 法に基づき本事業を実施する者として選定された者(以下「事業者」という。)は、東京工業大学すずかけ台合同棟 3 号館(以下「J 3 棟」という。)を整備し、合同棟 2 号館(以下「J 2 棟」といい、J 3 棟と総称して「本施設」という。)と一体的に維持管理業務を実施する。

事業者の業務範囲を超える業務については、国立大学法人東京工業大学(以下「大学」という。)が行う。

### 1 施設概要

#### (1) 計画地

神奈川県横浜市緑区長津田町 4269 番 (東京工業大学すずかけ台キャンパス構内)

#### (2) 立地条件

敷地面積 : 約 194,000 m<sup>2</sup>  
用途地域等 : 都市計画区域(市街化調整区域)  
用途地域 指定なし  
防火地域 指定なし  
形態規制 : 建ぺい率 50%  
容積率 80%  
日影規制 3時間/2時間

#### (3) 対象施設

##### ア. J 3 棟

地上 20 階建て(J 2 棟への増築整備。既設である 1 階部分及び基礎部分は含まない。) : 約 12,200 m<sup>2</sup>

施設	主な利用者
教育研究スペース	学内研究者(総合理工学研究科、生命理工学研究科、資源化学研究所、精密工学研究所、応用セラミックス研究所)
レンタルラボスペース	外部研究資金を獲得した学内研究者や大学との共同研究等を望む民間企業等

##### イ. J 2 棟(既設)

地上 20 階建て : 15,704 m<sup>2</sup>

## 2 事業内容

対象となる本事業の範囲は、次のとおりとする。

### (1) 施設整備

J 3 棟の整備及び J 2 棟の一部改修に係る以下の業務

- ①設計業務
  - ②建設工事業務
  - ③工事監理業務
  - ④建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の作成及び手続き
- ただし、大学が行う許認可については業務範囲に含まない。

### (2) 維持管理

事業者は事業期間中、本施設の維持管理に係る以下の業務を行う。

- ①本施設の建物保守管理業務
- ②本施設の設備保守管理業務
- ③本施設の清掃業務
- ④受付業務
- ⑤レンタルラボへの入居者募集業務

ただし、維持管理業務にかかる光熱水費は大学負担する。なお、教育研究スペースにかかる光熱水費は大学の負担、レンタルラボスペースの光熱水費は入居者の負担とする。

また、本施設の大規模修繕については、本事業の事業期間中の実施は予定していない。既存の J 2 棟についてはその修繕・更新は業務に含まないが、新設の J 3 棟及び J 2 棟の回収部分について、その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、すべて事業者がおこなう本業務の範囲とする。

## 3 事業方式

本事業において、事業者は、J 3 棟 7～20 階及び PH 階について J 3 棟の施設整備を行った後、大学に施設の所有権を移転し、事業期間中に維持管理業務を行う B T O 方式 (Build, Transfer and Operate 方式) により実施する。また、J 3 棟 2～6 階については事業者が自らの資金で施設整備及び維持管理業務を行い、事業期間終了後、事業者が当該施設を大学に無償で譲渡する B O T (Build, Operate and Transfer 方式) により実施する。

本事業期間中、土地は、本事業の各実施に必要な範囲を大学が事業者は無償で貸し付ける。

## 第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大学の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の大学の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」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。

#### (2) 算出方法及び評価の結果

別紙の前提条件を基に、大学が自ら実施した場合の大学の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の大学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、事業期間中の大学の財政負担額が約 2.0%程度削減されるものと見込まれる。

また、この他に一定の法令変更リスクなど、定量化は困難であるが事業者に移転したりリスクがあることや限定された時間内に全ての施設整備が実施され当初予定通りの供用開始が可能となることを勘案すると、さらなる VFM の拡大が見込まれることになる。

### 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図られ、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機動的かつ機能的なサービスが期待できる。

併せて本施設の維持管理業務においては、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 2.0%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、定量化困難な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

## 別紙 定量的評価の根拠

1. PSC とPFI-LCC とVFM の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC(現在価値ベース)	(非公表)	・その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため
②PFI-LCC(現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM(金額)	(非公表)	
④VFM(割合)	2.0%	

2. VFM 検討の前提条件		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	2.75%	・長期国債の応募者利回りの過去15年間の平均値(平成6年～平成20年度)をもとに、過去15年間のインフレ率を加味した実質値とした。
②物価上昇率	考慮していない	・各業務の費用は実質値によるため、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。
③リスク調整値	0.8%	・事業者に移転した、第三者賠償リスクについて、定量化が困難であるため、これに関して保険を付保した場合の保険料相当額を調整した。 ・事業者に移転した、事業期間中の物価変動リスクの移転相当額を調整した。

3. サービス購入費などの算出方法				
項目		PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
①施設整備業務にかかる費用の算出方法	BTO施設整備費	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>建設工事費</li> <li>工事監理費</li> <li>各種申請等に要する費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>建設工事費</li> <li>工事監理費</li> <li>各種申請等に要する費用</li> <li>その他施設整備に関して初期投資と認められる費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PSCの各経費については、大学の類似業務の実績を基に、算定した。</li> <li>PFI-LCCの各経費については、事業実績や市場動向等を参考とするとともに、本事業における整備内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。</li> </ul>
	BOT施設整備費 (このうち資金調達に係る費用は④を参照のこと。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>建設工事費</li> <li>工事監理費</li> <li>各種申請等に要する費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>建設工事費</li> <li>工事監理費</li> <li>各種申請等に要する費用</li> <li>建中金利</li> <li>事業者の開業に要する諸費用</li> <li>融資組成手数料</li> <li>その他施設整備に関する初期投資と認められる費用(登録免許税、不動産取得税含む)</li> </ul>	

②維持管理業務に係る費用の算出方法	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物点検保守管理業務費</li> <li>・ 設備保守管理業務費</li> <li>・ 清掃業務費</li> <li>・ 受付業務費</li> <li>・ レンタルラボへの入居者募集業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物点検保守管理業務費</li> <li>・ 設備保守管理業務費</li> <li>・ 清掃業務費</li> <li>・ 受付業務費</li> <li>・ レンタルラボへの入居者募集業務費</li> </ul>	
④資金調達にかかる費用の算出方法		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備費は、出来高に応じ支払</li> <li>・ 維持管理費は発生年度に支払</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ BOT施設整備に必要な資金のうち92%を借入金で資金調達し、これに伴って事業期間に支払う借入利息及び事業者の税引前利益の一部を金利支払額として計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ E-IRRは、6%</li> <li>・ 資金調達条件については、過去のPFI事業の実績等を参考に設定。</li> </ul>
⑥その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種保険料(第三者賠償保険料、財産保険料)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定資産税、都市計画税</li> <li>・ 維持管理期間中の事業者の運営費、利益、法人税等</li> <li>・ 各種保険料(第三者賠償保険料、火災保険料)</li> <li>・ PFI事業実施に係る大学の費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI-LCCは、PFI事業実施に係るアドバイザー費用を計上</li> </ul>