

京都大学は、平成 14 年 9 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、以下「P F I 法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟の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、京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟の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 21 日

京都大学長 長尾 真

特定事業の選定について

第1 事業概要

京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟の施設整備事業（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、以下「PFI法」という。）に基づき、選定事業者が新たに京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟を設計・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運営業務については、京都大学（以下「大学」という。）が行う。

1. 施設整備概要

ア 計画地 京都市西京区御陵細谷（京都大学桂団地内）

イ 整備内容

- ①施設内容：京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟施設及びこれに付帯する関連施設
- ②施設規模：総合研究棟Ⅴ 総床面積 25,270 m²程度
福利・保健管理棟 総床面積 2,470 m²程度
- ③敷地面積：桂団地全体 372,109 m²
総合研究棟Ⅴ計画地（桂キャンパスCクラスター） 57,942 m²
福利・保健管理棟計画地（桂キャンパスBクラスター） 46,566 m²
- ④用途地域等：第1種中高層住居専用地域
都市計画「京都大学桂キャンパス地区地区計画」区域
- ⑤形態規制：建ぺい率 35%
容積率 150%
壁面後退距離 5m以上
建築物の高さの最高限度 15m

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) 京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟施設整備業務

- ① 事前調査業務（地質調査含む）及びその関連業務
- ② 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

- ③ 施設整備に係る敷地造成、建設工事及びその関連業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 電波障害調査・対策業務
- ⑥ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

(2) 京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟維持管理業務

- ① 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）
- ② 設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務含む）
- ③ 清掃業務（建築物内部及び外部・ガラス清掃業務）
- ④ 植栽・外構維持管理業務
- ⑤ 警備業務（機械警備）

施設の維持管理業務における光熱水費に関しては、大学で実費を負担するものとする。また、大規模修繕業務に関しては、選定事業者の行う業務の対象外とし、大学が直接、本件とは別途の入札等の方法により委託先を選定し、対処するものとする。

3. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は大学が所有権を有する土地に新たに施設を設計、建設した後に、大学に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施するBTO（Build Transfer Operate）方式とする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者は無償で貸与する。

4. 大学の支払について

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本施設の設計・建設等に係る対価と維持管理サービスの対価から成る。当該建設等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わたり、選定事業者に対し、PFI法第10条第1項にいう公共施設の管理者等と選定事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定める額を割賦方式により支払う。また、維持管理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わたり、選定事業者に対し、事業契約書に定める額を支払う。

第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。

	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	①開業費 (1) 地盤調査費 (2) 設計監理費 (3) 人件費 ②建設費 (1) 建築工事費 (2) 設備工事費 (3) 外構工事 (4) 附帯設備 ③維持管理費 (1) 点検及び保守 (2) 運転・監視 (3) 内部の清掃 (4) 建物外部及びガラスの清掃 ④各所修繕費	①開業費 (1) 地盤調査費 (2) 設計監理費 (3) 人件費 ②建設費 (1) 建築工事費 (2) 設備工事費 (3) 外構工事 (4) 附帯設備 ③維持管理費 (1) 点検及び保守 (2) 運転・監視 (3) 内部の清掃 (4) 建物外部及びガラスの清掃 ④各所修繕費 ⑤モニタリング費用 等
共通条件	○ 設計・建設期間 福利・保健管理棟 平成 15 年 8 月～17 年 3 月 総合研究棟Ⅴ 平成 15 年 8 月～18 年 3 月 ○ 維持管理期間 福利・保健管理棟 平成 17 年 3 月～30 年 3 月 総合研究棟Ⅴ 平成 18 年 3 月～30 年 3 月 ○ 施設規模 福利・保健管理棟 約 2,470 m ² 程度 総合研究棟Ⅴ 約 25,270 m ² 程度 ○ 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 約 10% ○ 市中銀行借入 約 90% 調達金利 10 年間平均

(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21.8%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、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任せのため、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。また、併せて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21.8%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