

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「PFI 法」という。）第 5 条第 3 項の規定により京都大学（南部）総合研究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（南部）総合研究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

1 事業概要

京都大学（南部）総合研究棟の施設整備事業（以下「本事業」という。）は、P F I法に基づき、選定事業者が新たに京都大学（南部）総合研究棟（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

施設内容	京都大学(南部)総合研究棟
地区地番	京都市左京区吉田橋町（京都大学南部団地医学部構内）
施設規模	延床面積 7,590 m ²
敷地面積	約 63,494 m ²
地域・地区等	第1種中高層住宅専用地域、20m 第1種高度地区、準防火地域、美観風致第3種地域(高さ 20m以下)
形態規制	
ア)建ぺい率	60%
イ)容積率	200%

（2）事業内容

対象となる事業の範囲は、次の通り。

1) 施設整備業務

事前調査業務（地質調査、埋蔵文化財調査含む）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
施設整備に係る建設工事及びその関連業務
工事監理業務
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

建築物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）
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を含む）
外構施設維持管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務、植栽の維持管理業務を含む）
清掃業務（建築物内部及び外部・ガラス清掃業務）
警備業務（機械警備）

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除外するものとする。

(3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は国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、国に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施するBTO (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を、国が選定事業者に無償で貸与する。

(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。

2 事業の評価

本事業について大学が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合を比較することによって特定事業選定における客観的評価を行った。

(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

本事業を大学が直接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。

	大学が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
算定対象となる主な経費	開業費 • 人件費 • 設計管理費 • 関連調査費 建設費 • 研究施設工事費	開業費 • 人件費 • 設計管理費 • 関連調査費 建設費 • 研究施設工事費

	維持管理費 ・建物保守管理費 ・設備保守管理費 ・外構施設維持管理費 ・清掃 ・警備 修繕費	維持管理費 ・建物保守管理費 ・設備保守管理費 ・外構施設維持管理費 ・清掃 ・警備 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 維持管理期間 施設規模 インフレ率 割引率	平成 15 年 6 月～平成 17 年 4 月 平成 17 年 4 月～平成 30 年 3 月 約 7,590 m ² 0% 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図られ、また性能発注による選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト削減を想定
資金調達に関する事項	一般財源	自己資金 開業費・建設費の 10% 市中借入金 開業費・建設費の 90%

2) 算定方法及び評価の結果

上記の前提条件に基づき、本事業を大学が自ら実施した場合の財政負担額と PFI 方式の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、現在価値に換算して比較した。

この結果、本事業を大学が自ら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を約 5.3% 削減することができると見込まれる。

また、選定事業者に移転するリスクについては定量化のための裏付けが不明確であることから、定量化は行わず、定性的な評価にとどめることとした。

(2) 定性的評価

本事業を PFI 方式により実施する場合、財政の効率化、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見込まれる。

1) 利用環境の向上

選定事業者が設計・建設・維持管理を包括的に実施することにより、選定事業者のもつ経験やノウハウに基づく創意工夫を誘引し、施設の機能性の向上、将来性を考慮した可変性の確保、利用者にとっての利便性の向上が期待できる。

2) 効率的な維持管理の実施

大学が自ら実施する場合の年度毎、業務毎の個別発注方式と比較して、設計から維持管理までを一選定事業者任せのため、効率化・低コスト化を前提とする維持管理に適した施設設計や、選定事業者の創意工夫による維持管理業務そのものの効率化が期待できる。

また、施設のライフサイクルの観点に立った維持管理業務が行われることにより、施設の価値が適切に維持されることが期待できる。

3) リスク分担の明確化による事業の安定性の確保

発生が見込まれるリスクを計画段階で予め想定し、大学と選定事業者が適正なリスク分担を行うことにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応を可能とするリスク管理が可能となり、業務目的に従い、安定的かつ円滑に本事業を遂行することが期待できる。

4) 財政支出の平準化

大学が自ら実施する場合、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方式により実施する場合、民間資金を活用し、大学は、選定事業者に対し本施設の建設等の対価を毎年一定額支払うことから、財政負担の平準化を図ることが可能となる。

3 総合評価

本事業をPFI方式により実施する場合、大学が自ら実施した場合と比べ、定量的評価において約5.3%の財政負担の削減が見込まれる。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