

国立大学法人京都大学は、平成25年11月5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7月30日法律第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、京都大学（南部）医薬系総合研究棟施設整備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、京都大学（南部）医薬系総合研究棟施設整備事業を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

平成26年 5月26日

国立大学法人京都大学総長 松本 紘

# 特定事業の選定について

## 1 事業概要

京都大学（南部）医薬系総合研究棟施設整備事業（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7月30日法律第117号、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）が、新たに京都大学（南部）医薬系総合研究棟（以下「本施設」という。）の施設整備業務（設計（VE提案による変更設計を伴う場合に限る。）、建設等）を実施し、本施設、薬学部総合研究棟、薬学部本館（以下、本施設に、警備業務のみの対象となる薬学部総合研究棟、薬学部本館を加えて「本施設等」という。）の維持管理業務（以下、これらの「施設整備業務」と「維持管理業務」を併せて「本体事業」という。）、並びに、本施設の付帯事業（付帯事業提案による付帯事業を伴う場合に限る。）を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・運営業務及び教育研究業務については、国立大学法人京都大学（以下「大学」という。）が行う。

### (1) 施設整備概要

#### 1) 事業計画地

京都府京都市左京区吉田下阿達町（京都大学薬学部構内）

#### 2) 整備内容

- ① 施設内容 / 京都大学（南部）医薬系総合研究棟
- ② 施設規模 / 地上5階、地下2階、延べ面積 11,888.10㎡
- ③ 敷地面積 / 19,339.17㎡
- ④ 用途地域等 / 市街化区域、第一種中高層住居専用地域、準防火地域
- ⑤ 形態制限 / 建ぺい率 60%  
容積率 200%  
斜線制限 道路斜線：斜線勾配1.25  
隣地斜線：住居系地域（20m+1.25A）  
北側斜線：第一種中高層住居専用地域（10m+1.25A）
- ⑥ その他 / 20m第1種高度地区、山並み背景型美観地区、眺望景観保全地区（近景・遠景デザイン保全区域）、屋外広告物条例第2種地域

### (2) 事業内容

対象となる事業の範囲は、次のとおりとする。

#### <本体事業>

##### 1) 本施設の施設整備業務

- ① 事前調査（大学が提示する以外の地質調査等を含む。）業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

- ② 設計（V E提案による変更設計を伴う場合に限る。）業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ③ 建設業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ④ 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑤ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑥ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑦ 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

## 2) 本施設等の維持管理業務

- ① 建物保守管理業務（本施設を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
- ② 建築設備保守管理業務（本施設を対象とし、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。）
- ③ 外構施設保守管理業務（本施設を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- ④ 清掃業務（本施設を対象とし、建築物内部及び外部・ガラス（内外）の清掃業務を含む。）
- ⑤ 警備業務（本施設等を対象とし、原則として機械警備とする。）

※1 維持管理業務に係る光熱水費は、本事業のサービス購入費に含めず、大学の直接の負担とする。

※2 大規模修繕（大規模修繕とは、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。）は、本事業の事業期間中の実施は予定していない。なお、入札説明書等（主に要求水準書）に示す機能を維持するために行う修繕・更新は、その規模に係わらず、すべて選定事業者が行う業務範囲とする。

<付帯事業（付帯事業提案による付帯事業を伴う場合に限る。）>

## 3) 付帯事業（入札参加者の提案（任意）とする。）

- ① 大学から本施設の長期貸付を受ける付帯事業
  - ア 付帯事業の施設整備業務
  - イ 付帯事業の維持管理業務
  - ウ 付帯事業の運営業務
- ② 大学から本施設の一時貸付を受ける付帯事業
  - ア 付帯事業の運営業務
- ③ 大学から本施設の長期貸付及び一時貸付を受けない付帯事業
  - ア 付帯事業の運営業務

## (3) 事業方式

- 1) 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、本施設の施設整備業務（設計（V E提案による変更設計を伴う場合に限る。）、建設等）を実施した後、大学に当該本施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る本施設等の維持管理業務、並びに、本施

設の付帯事業（付帯事業提案による付帯事業を伴う場合に限る。）を実施するB T O（Build Transfer Operate）方式とする。

- 2) 土地は、本体事業の実施に必要な範囲を選定事業者が無償で貸与する。なお、付帯事業（付帯事業提案による付帯事業を伴う場合に限る。）の実施に伴う土地の貸し付けは予定していない。

#### **(4) 事業期間**

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から平成41年3月31日までの約14年3か月間（施設整備業務約1年9か月間、維持管理業務及び付帯事業12年6か月間）とする。

#### **(5) 大学の支払**

大学が選定事業者を支払うサービス購入費は、選定事業者が実施する施設整備業務に係る対価と維持管理業務に係る対価からなる。なお、当該支払は、本事業のうち本体事業のみを対象とするものであり、付帯事業は対象としない。また、大学が選定事業者を支払うサービス購入費は、一定の条件に基づいて改定を行うものとする。

##### **1) 施設整備業務に係る対価（施設整備費相当）**

施設整備業務に係る対価（施設整備費相当）について、大学は本施設の供用開始の日（本施設の引渡しの翌日）から本事業の事業期間中あたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を、割賦支払（元金均等）方式により支払う。

ただし、付帯事業の施設整備業務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) 維持管理業務に係る対価（維持管理費相当）**

維持管理業務に係る対価（維持管理費相当）について、大学は本施設の供用開始の日（本施設の引渡しの翌日）から本事業の事業期間中にあたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

ただし、付帯事業の維持管理業務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当たり、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
算定対象とする費用の主な内訳	① 開業費 i 調査費 ii 人件費 iii その他開業費 ② 施設整備費 i 調査・設計費・工事監理費 ii 建築工事費 iii 電気設備工事費 iv 機械設備工事費 v その他施設整備費 ③ 維持管理費 i 建物保守管理費 ii 建築設備保守管理費 iii 外構施設保守管理費 iv 清掃費 v 警備費 vi その他維持管理費 ④ 契約事務費(人件費)等	① 開業費 i 調査費 ii 人件費 iii その他開業費 ② 施設整備費 i 調査・設計費・工事監理費 ii 建築工事費 iii 電気設備工事費 iv 機械設備工事費 v その他施設整備費 ③ 維持管理費 i 建物保守管理費 ii 建築設備保守管理費 iii 外構施設保守管理費 iv 清掃費 v 警備費 vi その他維持管理費 ④ モニタリング費(人件費) ⑤ 公租公課 ⑥ 一般管理費(SPC管理費等)
共通条件	① 施設整備期間 ・約1年9か月間(平成26年12月～平成28年9月) ② 維持管理期間 ・12年6か月間(平成28年10月～平成41年3月) ③ 施設規模 / 建物延べ面積: 11,888.10㎡ ④ インフレ率 / 0.00% ⑤ 割引率 / 約3.15%	
開業・施設整備・維持管理等に関する費用	国立大学法人等における類似施設の実績及び現段階での物価水準等に基づき算定	開業・施設整備・維持管理等の一括発注による効率化の他、性能発注やVE提案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

※ 本事業のうち本体事業のみを対象とするものであり、付帯事業は対象としない。

#### 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3.25%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、施設整備業務から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、必要とす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、施設整備業務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、選定事業者による付帯事業（付帯事業提案による付帯事業を伴う場合に限る。）については、PFI方式により実施する場合の効果が期待できる。

### 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ことにより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3.25%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7条に基づく特定事業として選定する。