

国立大学法人大阪大学は、「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。）、PFI法第5条第4項の規定により、大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針の変更について公表した。

今般、同法第7条の規定に基づき、大阪大学学寮施設整備運営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29年10月16日

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

特定事業の選定について

1 事業概要等

(1) 事業名称

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

(2) 事業に供される施設

1) 公共施設等の種類

- ① 公共施設：学寮（学寮及びそれらの関連施設、これらを総称して「学寮」という。）
 - ② 民間付帯施設：学寮と合築する建物に民間付帯事業として選定事業者が整備する施設
- ※①、②を合わせて「本施設」という。

2) 公共施設等の立地等

- ① 立地場所 大阪府箕面市船場東三丁目（箕面船場駅前土地区画整理事業地内）
- ② 事業用地面積 約2,000㎡
- ③ 都市計画区域 市街化区域
- ④ 用途地域 商業地域
- ⑤ 建ぺい率 80%
- ⑥ 容積率 600%

(3) 公共施設等の管理者

- 1) 本施設の管理者
国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎
- 2) 民間付帯施設の管理者
選定事業者

(4) 事業概要

選定事業者は、PFI法に基づき、学寮の施設整備業務（設計、建設等）、学寮の維持管理業務、学寮の運営業務、学寮における付帯事業、学寮以外における民間付帯事業及びこれらを実施する上で必要となる業務を行う。

1) 業務内容

- ① 学寮の施設整備業務
 - ア 事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - イ 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - ウ 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - エ 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
 - オ 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
 - カ 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
 - キ 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
 - ク 什器備品等調達業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - ケ その他必要な関連業務
- ② 学寮の維持管理業務
 - ア 建物保守管理業務（学寮を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
 - イ 建築設備保守管理業務（学寮を対象とし、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。)

ウ 外構施設保守管理業務（学寮を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。)

エ 清掃衛生管理業務（学寮を対象とし、建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務を含む。)

オ 大規模修繕業務

※ 本事業でいう大規模修繕とは、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、学寮における日常的修繕・更新のうち、一定の期間が経過した後にまとめて行う大規模な修繕のことをいい、本事業における選定事業者の業務範囲とする。これについては、修繕計画の提案を求めるものとする。なお、事業期間終了前に、建築工事並びに設備工事の部分的な修繕及び更新を選定事業者の業務として実施するものとし、詳細については入札説明書等に示す。

カ その他必要な関連業務

③ 学寮の運營業務

ア 施設管理業務（入退去関係業務、家賃及び利用料・管理費・光熱水費等の計算・徴収業務、受付・案内業務等を含む。)

イ ヘルプデスク業務

ウ 空室補修・クリーニング業務

エ 防犯・防災管理業務

オ その他必要な関連業務

※ なお、入居者の募集及び選定は、大学が実施するものとする。

④ 学寮における付帯事業

入居者を対象としたトランクルームの設置・運營業務、生活品レンタル等の生活利便サービス業務、学寮のインターネット接続を指し、必須の付帯業務とするが、詳細については入札説明書等に記載する。なお、任意の付帯業務については事業者の提案とする。

⑤ 学寮以外における民間付帯事業（任意の独立採算業務とし、業務内容は選定事業者の提案によるものとする。)

ア 民間付帯施設の施設整備業務

イ 民間付帯施設の維持管理業務

ウ 民間付帯施設の運營業務

エ その他これらを実施する上で必要となる関連業務

2) 選定事業者の収入

① 事業者は、事業期間中の施設整備、維持管理及び運営の各業務並びに事業期間終了時に要する費用を、原則として、入居者が支払う家賃（本事業において「家賃」とは管理費を含むものとする。）、及び大学が支払う入居保証により回収するものとし、これら以外に、大学から事業者への支払はないものとする。

入居者の家賃は、以下の通りとし、事業者の提案による。なお、事業者は、原則として、光熱水費及び独立採算事業にかかる収入を除き家賃以外は徴収しないものとし、礼金及び更新料等は適用しないこと。

ア 基準とする利用料金

入居者の家賃は、40,000円未満/月・戸とし、部屋条件に関わらず一律とすること。

② 入居保証

ア 大学は入居率85%の範囲内で入居保証を行うものとする。（「入居保証率」という。）

イ 実際の家賃（未収金を含む。）の合計額が入居保証率による入居があったときの家賃の合計額（以下、「基準額」という。）に満たない場合は、大学から事業者へ、当該差額（不足額）を保証として支払うものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由（事業者による施設整備、維持管理及び運営の各業務が不十分である場合を含む。）により基準額を下回っている場合は、この限りではない。

ウ 実際の家賃（未収金を含む。）の合計額が基準額を超える場合の措置については、事業者の提案を求める。

エ 実際の家賃（未収金を含む。）の合計額は、毎年度4月1日から3月31日までの実際の家賃（未収金を含む。）の合計額とし、当該合計額が基準額を下回る場合における大学から事業者への支払いは年1回実施するものとする。

③ 学寮における付帯事業および学寮以外における民間付帯事業に係る収入

1) ④, ⑤の独立採算事業に係る収入は、事業者の収入とする。

(5) 事業方式

1) 本事業はPFI法に基づき実施するものとし、選定事業者が学寮及び民間付帯施設の整備及び維持管理運営業務を行う。本事業の事業用地は、行政財産に準じて扱うものとする。

2) 本事業のうち、学寮は、選定事業者が、学寮の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、大学に学寮の所有権を引渡し、事業期間中に係る学寮の維持管理業務及び運営業務を実施する「BTO（Build Transfer Operate）方式」とする。大学は施設整備業務期間中において本施設整備用地を選定事業者は無償で貸与するものとする。

3) 本事業のうち、学寮以外における民間付帯事業は、選定事業者が、民間付帯施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、自らが当該施設を所有し、事業期間中に係る当該施設の維持管理運営業務を実施するとともに、事業期間終了時に大学に民間付帯施設の所有権を無償で引き渡す「BOT方式」とする。学寮以外の民間付帯事業の実施にあたって、大学は選定事業者に対し、PFI法第69条の規定に従い必要な土地を貸し付けるものとする。

大学は、選定事業者に対し、民間付帯施設整備用地相当を土地使用貸借契約書に基づき無償にて貸し付ける。ただし、選定事業者は固定資産税相当額を負担する。

(6) 事業期間

1) 1) 本事業のうち、学寮に係る事業期間は学寮施設引渡しの日の翌日から30年以上40年以内で事業者の提案する日までとする。（但し、期間の終了月日は3月31日）

2) 本事業のうち、学寮以外における民間付帯事業に係る事業期間は学寮に係る事業期間と同一を前提とし、それ以上については事業者の提案とする。

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。

本施設における独立採算事業、本施設以外における民間付帯事業については評価の対象としない。

	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
算定対象とする費用の主な内訳	① 本施設の施設整備業務費 ② 本施設の維持管理業務費 ③ 本施設の運營業務費 ④ 公租公課	①本施設の施設整備業務費 ②本施設の維持管理業務費 ③本施設の運營業務費 ④□公租公課 ⑤資金調達関連費 ⑥一般管理費(S P C 管理費等)
共通条件	①事業期間 1 (6) 1) による ②インフレ率 0. 0 0 % ③割引率 約1. 8 2 %	
開業・施設整備・維持管理等に関する費用	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	施設整備・維持管理・運営等の一括発注による効率化の他、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削減を想定
資金調達に関する事項	大学運営費等	自己資金・市中銀行借入

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 P F I 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、P F I 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 6. 9 % 削減されるものと見込まれる。

(2) P F I 方式により実施することの定性的評価

本事業において P F I 方式を用いた場合、大学の財政資金の効率的使用 (V F M) 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 P F I 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及び運營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

P F I 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及び運營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、維持管理業務及び運營業務においては、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。

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) 財政支出負担の抑制

PFI 事業の場合、大学が自ら実施するのに比べ、短期間に初期投資費用を計上する必要がなく、大学の財政支出負担を抑えることが期待できる。

(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6.9%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。