

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、大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業（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、大阪大学グローバルビレッジ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28年12月1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

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

(2) 事業に供される施設

1) 公共施設等の種類

- ① 公共施設：学寮等（学寮、教職員宿舎（独身者用、単身者用、世帯用）及びそれらの関連施設、これらを総称して以下「本施設」という。）
- ② 民間付帯施設：本施設整備用地以外の敷地に、民間付帯事業として選定事業者が整備する施設

2) 公共施設等の立地等

- ① 立地場所 大阪府吹田市津雲台五丁目20番4
- ② 敷地面積 23,805.07m²（登記記録による。）
なお、本施設の敷地面積は上記敷地面積の過半以上とする。
- ③ 都市計画区域 市街化区域
- ④ 用途地域 第一種中高層住居専用地域
- ⑤ 建ぺい率 50%以下を標準とする（「千里ニュータウンのまちづくり指針」による。）
- ⑥ 容積率 150%以下を標準とする（「千里ニュータウンのまちづくり指針」による。）

(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、PF1法に基づき、既存の津雲台宿舎の解体業務、本施設の施設整備業務（設計、建設等）、本施設の維持管理業務、本施設の運営業務、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及びこれらを実施する上で必要な業務を行う。選定事業者が行う業務の範囲は、以下のとおりとする。

1) 業務内容

- ① 既存の津雲台宿舎の解体業務
 - ア 解体工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - イ 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
 - ウ その他必要な関連業務
- ② 本施設の施設整備業務
 - 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 造成工事（民間付帯施設の整備に必要な造成工事を含む。）及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - エ 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - オ 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
 - カ 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

- キ 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
ク 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
ケ 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
コ その他必要な関連業務（敷地を分筆する場合の手続きを含む。）
- ③ 本施設の維持管理業務
- ア 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。）
イ 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。）
ウ 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。）
エ 清掃業務（本施設を対象とし、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、本施設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、詳細については要求水準書に示す。
- カ その他必要な関連業務
- ④ 本施設の運営業務
- 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、選定及び部屋割りは、大学が実施するものとする。
- ⑤ 本施設における独立採算事業
- 入居者を対象としたコインランドリーの設置・運営や生活品レンタル等の生活利便サービス業務を指し、必須の独立採算業務とするが、詳細については要求水準書に記載する。なお、任意の独立採算業務については事業者の提案とする。
- ⑥ 本施設以外における民間付帯事業（必須の独立採算業務とし、本施設以外の敷地を対象とした民間付帯施設の施設整備を伴うものを指し、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 民間付帯施設の運営業務
エ 民間付帯施設の解体撤去業務
オ 民間付帯施設整備用地の返還業務
カ その他これらを実施する上で必要となる関連業務
- ※ 選定事業者は、大学から土地を賃借し、民間付帯施設の施設整備業務や維持管理・運営業務を行い、民間付帯事業期間の終了時に当該施設の解体撤去業務を行った上で大学に土地を返還する。

2) 選定事業者の収入

- ① 大学からの支払（サービス購入料）の構成
ア 大学の選定事業者に対する支払（サービス購入料）は、選定事業者が実施する解体業務及び施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）と、維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分・運営費相当分）からなる。
イ 当該対価は、1) ⑤本施設における独立採算事業及び1) ⑥本施設以外における民間付帯事業については対象外とする。
- ② 解体業務及び施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）
ア 解体業務及び施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、大学は、本施設の供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を割賦方式により支払う。
イ 施設整備費相当分については、契約締結以降の物価変動を考慮し、設計・建設期間中に改定（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合等には、改定は行わないものとする。
- ③ 維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分・運営費相当分）
ア 維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分・運営費相当分）について、大学は、入居率に拘わらず本施設の供用開始から事業期間中に選定事業者に対し、事業契約に定める額を支払う。
イ 維持管理費相当分及び運営費相当分については、契約締結以降の物価変動を考慮し、維持管理・運営期間中に改定（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合等には、改定は行わないものとする。
- ④ 本施設における独立採算事業及び、本施設以外における民間付帯事業に係る収入
1) ⑤及び1) ⑥に係る収入は、直接、選定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、選定事業者が既存宿舎の解体工事を実施した後、本施設及び民間付帯施設の整備及び維持管理運営業務を行う。
- 2) 本事業のうち、本施設は、選定事業者が、本施設の施設整備業務（設計、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に無償で貸与する。
- 3) 本事業の事業用地は、行政財産に準じて扱うものとする。本施設以外における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70条の規定に従い必要な土地を貸し付けるものとする。

選定事業者は、大学から民間付帯施設整備用地を借地借家法上の定期借地契約にて賃借（有償）し、民間付帯施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、選定事業者が民間付帯施設を所有し、民間付帯事業に係る事業期間中において民間付帯施設の維持管理業務及び運営業務を実施するとともに、民間付帯事業に係る事業期間終了時に民間付帯施設の解体撤去を行うものとする。

選定事業者は定期借地権を第三者に譲渡することはできないものとする。なお、選定事業者は大学から賃借した民間付帯施設整備用地の全部又は一部を選定事業者のグループの構成員もしくは入札参加者以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者に対して転貸し、民間付帯事業を行わせることができるものとする。

PFI法第70条に記載の特定施設（第二条第一項第三号から第五号までに掲げる施設及び同項第六号の政令で定める施設のうち同項第三号から第五号までに掲げる施設に準ずるものとして政令で定めるものをいう。）には、定期借地権付分譲住宅は含まれないものとする。

（6）事業期間

- 1) 本事業のうち、本施設に係る事業期間は事業契約締結の日から平成6年9月30日までの約33年間とする。
- 2) 本事業のうち、本施設以外における民間付帯事業に係る事業期間は、民間付帯施設の運営期間50年に、民間付帯施設の建設期間及び解体期間を含め、定期借地契約締結の日から50年間程度とする。

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	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既存の津雲台宿舎の解体業務費 ②本施設の施設整備業務費 ③本施設の維持管理業務費 ④本施設の運営業務費 ⑤公租公課 ⑥資金調達関連費	①既存の津雲台宿舎の解体業務費 ②本施設の施設整備業務費 ③本施設の維持管理業務費 ④本施設の運営業務費 ⑤公租公課 ⑥資金調達関連費 ⑦一般管理費(SPC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 0.00% ③割引率 約1.86%	
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發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	大学運営費及び長期借入	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5.6%削減されるものと見込まれる。

(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及び運営業務までを一括して選定事業者に任せることで、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及び運営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営業務においては、選定事業者の一層の専門性や創意工夫が發揮され、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5.6%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。