

公立大学法人国際教養大学は、2019年 7 月11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、国際教養大学新学生宿舎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、国際教養大学新学生宿舎整備事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和元年 9 月30日

公立大学法人 国際教養大学 理事長 鈴木 典比古

# 特定事業の選定について

## 1 事業概要

国際教養大学新学生宿舎整備事業（以下「本事業」という。）は、PFI法に基づき、民間選定事業者（以下「選定事業者」という。）が新たに学生宿舎（以下「本施設」という。）を設計・建設し、維持管理、運営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維持管理、運營業務等については、国際教養大学（以下「大学」という。）が行う。

### （1）施設整備概要

- 1) 計画地 秋田県秋田市雄和椿川字奥椿岱地内
- 2) 整備内容
  - ① 施設内容：国際教養大学新学生宿舎
  - ② 施設規模：総床面積 提案による
  - ③ 敷地面積：3,755㎡
  - ④ 用途地域等：市街化調整区域
  - ⑤ 形態規制：建ぺい率 70%  
容積率 200%

### （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) 施設整備業務

選定事業者は、以下の①から⑧に示す、新たに建設される本施設の設計、建設及びこれらを実施する上で必要な関連業務を行う。

- ① 調査・設計業務
- ② 建設工事及びその関連業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 近隣対応と対策業務（周辺家屋影響調査含む）
- ⑤ 電波障害調査と対策業務
- ⑥ 各種申請等の業務
- ⑦ 備品の調達・設置業務
- ⑧ その他必要な関連業務

#### 2) 維持管理業務

選定事業者は、本施設の供用開始後から事業期間の終了時まで、以下の①から⑦に示す本施設の維持管理業務を行う。

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 外構保守管理業務
- ④ 清掃衛生管理業務
- ⑤ 修繕・更新業務
- ⑥ 機械警備関係業務
- ⑦ その他必要な関連業務

※ 選定事業者が独立採算にて実施する業務に関するものについては、選定事業者自らの負担により選定事業者が実施する。

### 3) 運營業務

選定事業者は、本施設の供用開始後から事業期間の終了時まで、以下の①から⑧に示す本施設の運營業務を行う。

- ① 施設管理業務
- ② ヘルプデスク業務
- ③ 空室補修・クリーニング業務
- ④ 防犯・防災管理業務
- ⑤ 自家用電気工作物を設置する場合は当該施設の保安管理業務
- ⑥ 必須付帯事業（コインランドリー設置・運營業務）
- ⑦ 提案付帯事業
- ⑧ その他必要な関連業務

### (3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設を設計、建設した後、大学に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理・運營業務を実施するBTO (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

## 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
算定対象とする経費の主な内訳	①建設費 ②維持管理費 ③運営費	①建設費 ②維持管理費 ③運営費 ④租税公課 ⑤モニタリング費
共通条件	○ 設計・建設期間 2年1ヶ月 (2020年3月～2022年3月) ○ 学生寮としての維持管理・運営期間 1年 (2022年4月～2023年3月) ○ 学生宿舎の維持管理・運営期間24年 (2023年4月～2047年3月) ○ インフレ率 0% ○ 割引率 0.633%	

設計・建設・維持管理に関する費用	大学等における類似施設の実績及び学生寄宿舍の維持管理費等の実績に基づき算定	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 ○ 市中銀行借入
支払方法に関する事項	開業費及び建設費は進捗に応じて支払い、維持管理費、運営費は、発生した時点で支払う。	開業費及び建設費の対価については供用開始後元本均等により支払い、維持管理及び運営等に対する対価は、供用開始後毎年一定となるように支払う。

## 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6.4%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) 運営サービスの向上

既存の学生宿舎にないソフト面でのサービスの提供を、民間のノウハウを活用することにより提供することが可能となる。これにより学生宿舎の利用者の利便性の向上が図れる。

### 2) 財政支出の平準化

大学が自ら実施した場合、短期間に大学の予算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) リスク分担の明確化による事業の安定運営

本事業開始前に、あらかじめ発生するリスクを想定し、大学と民間事業者との間で、個々のリスクについて最も適切に対処できる者が当該リスクを負うという考え方にに基づき、その責任分担を明確にすることにより、リスク分担の最適化がなされ、リスク対策に要する費用の削減及び問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となる。

### 4) 提案付帯事業の実施による相乗効果

本事業において要求する施設の整備及び業務の実施のほか、提案付帯事業の実施により、本施設のより一層の利用促進が図られるとともに、利用者の利便性の向上に寄与することが期待できる。

### 3 総合的評価

本事業は、P F I 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6.4%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P F I 法第7条に基づく特定事業として選定する。

以 上