

国立研究開発法人理化学研究所は、平成 29 年 10 月 2 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 最終改正平成 28 年法律第 51 号。以下「PFI 法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、理化学研究所本部・事務棟整備等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、理化学研究所本部・事務棟整備等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評価の結果をここに公表する。

平成 30 年 3 月 30 日

国立研究開発法人理化学研究所理事長 松本 紘

## 特定事業の選定について

### I 事業概要

理化学研究所本部・事務棟整備等事業（以下「本事業」という。）は、PFI 法に基づき、本事業を実施する者として選定された者（以下「選定事業者」という。）が本部・事務棟（以下「本施設」という。）の整備並びに本施設及び敷地内の既存施設等を対象とする維持管理業務を実施するものである。

選定事業者の業務範囲を超える維持管理業務については、国立研究開発法人理化学研究所（以下「理研」という。）が行う。

#### 1 施設概要等

##### (1) 事業計画地

埼玉県和光市広沢 2 番 1 号 国立研究開発法人理化学研究所 和光地区内

##### (2) 立地条件

- ① 敷地面積：約 272,000 m<sup>2</sup>
- ② 都市計画地域等：都市計画区域（市街化区域及び市街化調整区域）
- ③ 用途地域等：工業地域（市街化区域）  
用途地域指定なし（市街化調整区域）
- ④ 防火地域等：指定なし
- ⑤ 建ぺい率：60%
- ⑥ 容積率：200%

##### (3) 本施設の概要

- ① 施設名称：本部・事務棟
- ② 延床面積：約 14,000 m<sup>2</sup>
- ③ 主な諸室等：事務室（約 600 人を収容。書庫、ロッカー室などを含む）  
事務会議室  
役員室・役員会議室（危機対策本部）  
倉庫

## 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) 本施設整備業務

- ① 事前調査・設計業務
- ② 建設工事業務
- ③ 工事監理業務

### (2) 本施設維持管理業務

### (3) 既存施設等維持管理業務

- ① 施設設備維持管理業務
- ② 清掃業務
- ③ 構内整備業務
- ④ 警備業務

## 3 事業方式

本事業では以下の事業方式を採用する。

なお、本事業の実施に必要な土地、建物等については無償で貸与する。

### (1) 本施設

選定事業者が本施設の設計及び建設を行った後、理研に本施設の所有権を移転し、事業期間の終了までの間、本施設の維持管理を行う方式（いわゆるB T O (Build, Transfer, Operate)方式）を採用する。

### (2) 既存施設等

理研が定める既存施設等を対象として、事業期間の終了までの間、理研が選定事業者に維持管理を委託する方式（いわゆるO (Operate)方式）を採用する。

## 4 事業者に対する支払い

理研が選定事業者を支払うサービス購入料は、選定事業者が実施する本施設整備業務に係る対価、本施設維持管理業務に係る対価及び既存施設等維持管理業務に係る対価からなる。

### (1) 本施設整備業務に係る対価

本施設整備業務に係る対価について、理研は、本施設の供用開始日から本事業の事業期間にわたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を、割賦支払（元利均等）方式により支払う。

## (2) 本施設維持管理業務に係る対価

本施設維持管理業務に係る対価について、理研は、本施設維持管理業務の開始日から本事業の事業期間にわたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を支払う。

## (3) 既存施設等維持管理業務に係る対価

既存施設等維持管理業務に係る対価について、理研は、既存施設維持管理業務の開始日から本事業の事業期間にわたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を支払う。

## II 理研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

本事業を理研が自ら実施する場合と PFI 方式により実施する場合の理研の支出の比較を行うに当たり、その前提条件を「別表 定量的評価の前提条件」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、理研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。

#### (2) 算出方法及び評価の結果

別表の前提条件を基に、理研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理研の支出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、理研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、本事業全体の理研の支出が、現在価値換算額で約 5.4%低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

本事業を PFI 方式により実施した場合、上記の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

本事業を PFI 方式により実施した場合、施設整備業務から維持管理業務までの一括発注、既存施設等の維持管理業務を一括発注することから、業務毎に個別に発注

する場合と比較して、民間事業者が自主的に計画的・効率的な事業運営を図ることが可能となる。また、事業期間を通して、選定事業者のノウハウが継続的に充実し、より安定的かつ効率的な事業運営の実施が期待されるとともに、良質なサービスの提供が期待できる。

#### **(2) 理研の業務負担の低減**

前述の通り業務を一括して発注するため、業務毎に個別に発注する場合と比較して、業務発注に伴う事務負担の削減、民間事業者との連絡・調整に係る頻度の削減・効率化等により、理研の業務負担の低減が期待できる。

#### **(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、その責任分担を理研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**

理研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部分については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**

本事業を PFI 方式により実施することで、理研が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約 5.4%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 PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

別表 定量的評価の前提条件

	理研が自ら実施する場合	PFI 方式を採用する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 施設整備費 ・設計・工事監理費 ・建築工事費  ② 維持管理費 ・本部・事務棟維持管理業務費 ・施設設備維持管理業務費 ・清掃業務費 ・構内整備業務費 ・警備業務費	① 施設整備費 ・設計・工事監理費 ・建築工事費 ・建中金利 ・その他開業諸費 ・SPC 設立費 ・履行保証保険費 等  ② 維持管理費 ・本部・事務棟維持管理業務費 ・施設設備維持管理業務費 ・清掃業務費 ・構内整備業務費 ・警備業務費  ③ 公租公課 ④ その他 ・SPC 運営費 ・モニタリング費 等
施設整備・維持管理に関する費用	これまでの実績及び近年の物価水準等に基づき算定	施設整備と維持管理の一括発注、及び本部・事務棟と既存施設等の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
共通条件	① 施設整備期間 ・本部・事務棟 : 平成 30 年 12 月から平成 33 年 3 月 ② 維持管理期間 ・本部・事務棟 : 平成 33 年 4 月から平成 45 年 3 月 ・既存施設等 : 平成 33 年 4 月から平成 45 年 3 月 ③ 割引率 : 0.993% ④ 物価上昇率 : 0.0%	
資金調達に関する事項	国費及び理研経費	自己資金及び市中借入