

国立大学法人電気通信大学は、令和 7 年 6 月 6 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「P F I 法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、電気通信大学（調布）共創進化棟（仮称）整備運営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、電気通信大学（調布）共創進化棟（仮称）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評価の結果をここに公表する。

令和 7 年 8 月 1 日

国立大学法人電気通信大学長 田野 俊一

特定事業の選定について

電気通信大学（調布）共創進化棟（仮称）整備運営事業は、「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、本施設（「共創進化棟（仮称）」以下同じ。）事業の施設整備業務、維持管理業務、運営業務、東 11 号館事業の維持管理業務及び民間付帯施設（任意）事業並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を行うものとする。

1 事業概要等

(1) 事業名称

電気通信大学（調布）共創進化棟（仮称）整備運営事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業構成

本事業は、本施設（「共創進化棟（仮称）」、以下同じ。）に係る「本施設事業」及び東 11 号館に係る「東 11 号館事業」並びに民間付帯施設（任意）に係る「民間付帯施設（任意）事業」により構成される。

	施設整備業務	維持管理業務	運営業務
本施設事業	○	○	○（一部）
東 11 号館事業	—	○	—
民間付帯施設（任意）事業	○	○	○

(3) 事業場所

東京都調布市富士見町 2-11-3（電気通信大学調布団地西地区構内）

東京都調布市調布ヶ丘 1-5-1（電気通信大学調布団地東地区構内）

(4) 事業期間

1) 本施設事業

本施設事業の事業期間は、事業契約締結の日から令和 23 年 3 月 31 日までの約 15 年間（施設整備業務の期間は、事業契約締結の日から令和 11 年 3 月 31 日までの約 3 年間、維持管理業務及び運営業務の期間は、令和 11 年 4 月 1 日から令和 23 年 3 月 31 日までの 12 年間）とする。

2) 東 11 号館事業

東 11 号館事業の事業期間は、事業契約締結の日から令和 23 年 3 月 31 日までの約 15 年間（施設整備業務の期間はなく業務準備の期間は、事業契約締結の日から令和 11 年 3 月 31 日までの約 3 年間、維持管理業務の期間は、令和 11 年 4 月 1 日から令和 23 年 3 月 31 日までの 12 年間）とする。

3) 民間付帯施設（任意）事業

民間付帯施設（任意）事業の事業期間は、事業契約締結の日から入札参加者が提案する年（ただし、令和 23 年から令和 36 年までとする。）の 3 月 31 日までの間（施設整備業務の期間は、事業契約締結の日から令和 11 年 3 月 31 日までの約 3 年間、維持管理業務及び運営業務の期間は、令和 11 年 4 月 1 日から入札参加者が提案する年（ただし、令和 23 年から令和 36 年までとする。）の 3 月 31 日までの間）とする。

(5) 事業概要

1) 事業方式

① 本施設事業

本施設事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、特定事業を実施する民間選定事業者（以下「選定事業者」という。）は、本施設を整備した後、本学に当該本施設を引渡し、本施設の供用開始の日から本施設事業の事業期間終了の日までにわたり維持管理業務及び運営業務を実施する B T O（Build Transfer Operate）方式とする。

② 東 11 号館事業

東 11 号館事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定事業者は、東 11 号館の業務開始の日から東 11 号館事業の事業期間終了の日までにわたり維持管理業務を実施する O（Operate）方式とする。

③ 民間付帯施設（任意）事業

民間付帯施設（任意）事業は、入札参加者の提案（任意）によるものとし、選定事業者は、民間付帯施設（任意）を整備した後も当該民間付帯施設（任意）を自らが所有し、民間付帯施設（任意）の供用開始の日から民間付帯施設（任意）事業の事業期間終了の日までにわたり維持管理業務及び運営業務を実施する。

なお、本施設と民間付帯施設（任意）が別棟の場合は、民間付帯施設（任意）事業の事業期間終了の日までに当該民間付帯施設（任意）を解体撤去する B O O（Build Own Operate）方式とする。ただし、本学が認めれば、解体撤去をすることなく、本学に無償譲渡できるものとする。

あるいは、本施設と民間付帯施設（任意）が一棟（合築）の場合は、民間付帯施設（任意）事業の事業期間終了の日当該民間付帯施設（任意）を本学に無償譲渡する B O T（Build Own Transfer）方式とする。

※ これらの無償譲渡に当たっては、原則として、選定事業者が実施した内装及び専用設備等を解体撤去するものとする。以下同じとする。

2) 事業に供される公共施設等の種類

① 本施設事業

（教育研究施設）

- ア 共創的コモンスペース
- イ 大学ー地域・企業連携スペース
- ウ 教育研究スペース
- エ D×2 プログラムスペース

(福利厚生施設)

オ ラーニングカフェ等

(共用部)

カ 設備等スペース

② 東 11 号館 (既存施設)

ア 東 11 号館

③ 民間付帯施設 (任意)

ア 民間付帯施設 (任意)

※ 上記①のアからカまでを総称して「本施設 (付属する「外構施設」を含む。)」といい、
②のアを単に「東 11 号館」、③のアを単に「民間付帯施設 (任意) (付属する「外構施設」を含む。)」という。

3) 公共施設等の立地

① 事業場所等

ア 事業場所

東京都調布市富士見町 2-11-3 (電気通信大学調布団地西地区構内)

東京都調布市調布ヶ丘 1-5-1 (電気通信大学調布団地東地区構内)

イ 敷地面積 / 調布団地全体 115,433.06 m²
うち西地区全体 46,570.31 m²
(本施設の事業場所面積 約 3,679 m²) ※
※ 公開空地、通用門用地面積を含む。
(本施設の設定敷地面積 約 2,596 m²)

ウ 接道条件 / 調布団地西地区
南側 18.0m (法 42 条 1 項 1 号道路)
東側 7.3m (法 42 条 1 項 1 号道路)
北側 4.0m (法 42 条 2 項道路)
西側 18.0m (法 42 条 1 項 1 号道路)

② 地域・地区等 (調布団地全体)

ア 区域 / 市街化区域

イ 用途地域 / 第一種中高層住居専用地域 ※ 1
第一種低層住居専用地域、準住居地域、商業地域

ウ 高度地区 / 第二種高度地区 (25m) ※ 2
第一種高度地区、15m 第一種高度地区

エ 防火指定 / 準防火地域、防火地域 ※ 1

オ 建ぺい率 / 60%

カ 容積率 / 200%

キ その他 / 富士見町 3 丁目地区地区計画 ※ 2

建築基準法 86 条の 2 第 1 項に基づく認定

※ 1 調布団地西地区の過半は第一種中高層住居専用地域に該当しており、本施設の事業場所全てが第一種中高層住居専用地域である。なお、本施設の事業場所全てが準防火地域である。

※2 地区計画の変更（高さ制限及び壁面の位置の制限等に関する内容を含む）について調布市と協議中である。なお、提案にあたっては、変更後の高さ制限及び壁面の位置の制限の想定（建築物の高さが37.5m以下（なお、階段室、昇降機塔、その他これらに類する建築物の屋上部分が本施設の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない）、敷地境界線からの壁面の後退距離が5m以上）を前提条件とする。

4) 施設概要等

① 本施設

ア 構造階数 / 構造は選定事業者の提案によるものとし、階数は地下1階、地上7階建とする。

イ 延べ面積 / 7,590 m²（ただし、選定事業者の提案は、7,590 m²以上からプラス132 m²までの範囲内とする。なお、「ラーニングカフェ等」のうち選定事業者が占有する部分（学生及び教職員等に開放されている食堂・喫茶等の客席等以外の部分をいう。以下同じとする。）は、30 m²から70 m²までの範囲を想定しているが、詳細は選定事業者の提案によるものとする。）

② 東11号館

ア 構造階数 / 鉄骨造、地上3階

イ 延べ面積 / 1,534.68 m²

③ 民間付帯施設（任意）

ア 構造階数 / 構造及び階数は選定事業者の提案によるものとする。

イ 延べ面積 / 延べ面積は選定事業者の提案によるものとする。（ただし、事業者の提案は、50 m²以内とする。）

5) 事業範囲

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が、本施設事業及び東11号館事業並びに民間付帯施設（任意）事業と、これらを実施する上で必要となる関連業務を実施することを業務の範囲とする。なお、選定事業者が実施する業務の範囲を越える本施設及び東11号館の運営業務及び教育研究業務については、本学が実施する。

選定事業者が実施する本事業の業務の範囲は、以下のとおりとする。

① 本施設事業

ア 本施設の施設整備業務

a 事前調査業務（土壌汚染調査とともに本学が提示する以外の地質調査等を含む。）及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

b 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

c 建設工事（既存施設等の「解体工事」を含む。）及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

d 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

e 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関連業務

f 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関連業務

g 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

イ 本施設の維持管理業務

- a 建物・建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・補修・修繕・更新・報告その他の一切の保守管理業務を含む。）
- b 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新・報告その他一切の保守管理業務を含む。）
- c 清掃衛生管理業務（建物内外部の清掃業務を含む。）
- d 警備業務

※ 本施設の大規模改修（本学が自らの事由により別途発注する大規模な改修をいう。）については、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」）に示す本施設の機能を維持するために行う補修・修繕・更新は、その規模の大小に係わらず、すべて本事業において選定事業者が行う維持管理業務の範囲とする。

ウ 本施設の運営業務

- a 大学ー地域・企業連携スペース等の運営支援業務
- b ラーニングカフェ等の運営業務
- c 事業者提案による運営業務（任意）

② 東 11 号館事業

ア 東 11 号館の維持管理業務

- a 清掃衛生管理業務（建物内外部の清掃業務を含む。）

③ 民間付帯施設（任意）事業

主としてキャンパス構内における学生及び教職員並びに来学者及び地域住民等の諸活動を支援するための各種サービスを提供する。

- ア 民間付帯施設（任意）の施設整備業務
- イ 民間付帯施設（任意）の維持管理業務
- ウ 民間付帯施設（任意）の運営業務
- エ 民間付帯施設（任意）の解体撤去業務又は無償譲渡業務

(6) 本学の支払

本学から選定事業者に対するサービス購入費の支払は、選定事業者が実施する本施設の施設整備業務に係る対価（一時金及び割賦金から成り、「施設費相当」という。）、施設費相当のうち割賦金と割賦金に係る消費税及び地方消費税額の合計の割賦支払に要する金利支払額、本施設の維持管理業務に係る対価（維持管理費相当）、東 11 号館の維持管理業務に係る対価（維持管理費相当）、本施設の運営業務に係る対価（運営費相当）から成るものとし、一定の条件に基づいて改定するものとする。

なお、当該支払は、本施設のラーニングカフェ等のうち選定事業者が占用する部分の施設整備業務（ただし、内装及び専用設備等に限る。）、維持管理業務（光熱水費を含む。）、運営業務（光熱水費を含む。）及び本施設の事業者提案による運営業務（任意）の運営業務（光熱水費を含む。）並びに民間付帯施設（任意）のすべての施設整備業務、維持管理業務（光熱水費を含む。）、運営業務（光熱水費を含む。）及び解体撤去業務又は無償譲渡業務を対象としない。これらについては、本学から選定事業者に対するサービス購入費の支払（入札金額）に

含めることなく、選定事業者の負担とする。

1) 本施設事業

- ① 本施設の施設整備業務に係る対価のうち一時金について、本学は、本施設の引渡し後速やかに、選定事業者に対し、事業契約に定める額を、一括方式により支払う。

また、本施設の施設整備業務に係る対価のうち割賦金及び割賦金と割賦金に係る消費税及び地方消費税額の合計の割賦支払に要する金利支払額について、本学は、本施設の供用開始の日から本施設事業の事業期間終了の日までにわたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を、割賦支払（元金均等）方式により支払う。

- ② 本施設の維持管理業務、本施設の運営業務に係る対価について、本学は、本施設の供用開始の日から本施設事業の事業期間終了の日までにわたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化方式により支払う。

2) 東 11 号館事業

東 11 号館の維持管理業務に係る対価について、本学は、本施設の供用開始の日から東 11 号館事業の事業期間終了の日までにわたり、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化方式により支払う。

3) その他

本施設のうちラーニングカフェ等の運営業務、事業者提案による運営業務（任意）並びに民間付帯施設（任意）の運営業務のそれぞれにおいて利用者が選定事業者等に支払う利用料金等は、選定事業者等の収入とする。

2 本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、本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、本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、一致するものでもない。また、本施設事業及び東11号館事業を対象とするものであり、民間付帯施設（任意）事業は対象としない。

	本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 建設費 i 設計費・工事監理費 ii 一般工事費 iii 特殊工事費 iv 環境対策費 v その他建設費 ③ 維持管理費 i 建物・建築設備保守管理費 ii 外構施設保守管理費 iii 清掃衛生管理費 iv 警備費 v その他維持管理費 ④ 運営費 i 大学ー地域・企業連携スペース等の運営支援費 ⑤ 契約事務費(人件費)	① 開業費 i 調査費 ii 人件費 iii その他開業費 ② 建設費 i 設計費・工事監理費 ii 一般工事費 iii 特殊工事費 iv 環境対策費 v その他建設費 ③ 維持管理費 i 建物・建築設備保守管理費 ii 外構施設保守管理費 iii 清掃衛生管理費 iv 警備費 v その他維持管理費 ④ 運営費 i 大学ー地域・企業連携スペース等の運営支援費 ⑤ モニタリング費(人件費) ⑥ 公租公課 ⑦ 一般管理費(SPC管理費等)
共通条件	① 施設整備期間（設計、建設、引越、備品等調達等） 約3か年（令和8年4月～令和11年3月） ② 維持管理・運営期間 12か年（令和11年4月～令和23年3月） ③ 施設規模 ／ 本施設 延べ面積 7,590 m ² ／ 東11号館 延べ面積 1,535 m ² ④ インフレ率 ／ 0.000 % ⑤ 割引率 ／ 約0.950 %	
開業・設計・建設・維持管理・運営等に関する費用	国立大学法人等における類似施設の実績及び近年の物価水準等に基づき算定	開業・設計・建設・維持管理・運営等の一括発注による効率化の他、性能発注や個別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

2) 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件を基に、本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本事業の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、本事業を本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、本事業の事業期間中の財政負担額が約 3.91%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) 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、本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、設計・建設から維持管理・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、設計・建設から維持管理・運營業務までの一貫した体制の採用によって、施設の利便性や機能性の向上が期待できる。

あわせて、維持管理・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。

特に、選定事業者による運營業務及び民間付帯施設（任意）事業については、P F I 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、その責任分担を本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

本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、P F I 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

本事業は、P F I 方式にて実施することにより、本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 3.91%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。