

国立大学法人電気通信大学は、令和 8 年 4 月 15 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、電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）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、電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）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。

令和 8 年 6 月 8 日

国立大学法人電気通信大学 学長 村松 正和

特定事業の選定について

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業は、「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「P F I 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、P F I 事業の施設整備業務、維持管理業務及び運営業務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。なお、電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業においては、当該 P F I 事業とともに、土地活用事業についても一体的に行うものとする。

1 事業概要等

(1) 事業名称

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業構成

本事業は、「土地活用事業者所有施設」に係る「土地活用事業」及び「大学所有施設」に係る「P F I 事業」により構成される。

本事業		選定事業者	本施設
土地活用事業		土地活用事業者	土地活用事業者所有施設
P F I 事業		P F I 事業者	大学所有施設

(3) 事業場所（事業計画地）

1) 土地活用事業

「土地活用事業」の事業計画地は、原則として、スマートビレッジ E（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））とする。

2) P F I 事業

「P F I 事業」の事業計画地は、原則として、スマートビレッジ W（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））とする。詳細については、要求水準書によるものとする。

(4) 事業期間

1) 土地活用事業

「土地活用事業」の事業期間は、「土地活用事業契約」締結の日から「土地活用事業者」が提案する年の 3 月 31 日までの間（ただし、施設整備業務の期間を除く、当該施設供用（維持管理業務及び運営業務）の期間は、40 年間から 70 年間）とし、「土地活用事業者」の提案によるものとする。

2) P F I 事業

「P F I 事業」の事業期間は、「P F I 事業契約」締結の日から「P F I 事業者」が提案

する年の3月31日までの間（ただし、施設整備業務の期間を除く、当該施設供用（維持管理業務及び運営業務）の期間は、20年間から40年間）とし、「PFI事業者」の提案による）とする。

(5) 事業方式

1) 土地活用事業

「土地活用事業」は、「国立大学法人法」第33条の3（土地等の貸付け）に基づき実施するものとし、本学が所有する土地に「借地借家法」（平成3年法律第90号）第22条又は第23条に定める定期借地権を設定し、「土地活用事業者」に貸し付けた上で、「土地活用事業者」が自らの提案に基づき、自らの責任と費用負担により、「土地活用事業者所有施設」の施設整備業務とともに、当該施設の供用開始の日から「土地活用事業」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行う「定期借地権方式」とする。また、「土地活用事業者」が、「土地活用事業」の事業期間終了の日までに当該施設を解体撤去する「BOO（Build Own Operate）方式」とする。

なお、「大学連携使用施設」については、「土地活用事業者」が所有する「土地活用事業者所有施設」を「借地借家法」第38条に定める定期建物賃貸借により本学が賃借する「定期借家方式」とする。

2) PFI事業

「PFI事業」は、「PFI法」に基づき実施するものとし、本学が所有する土地に、「PFI事業者」が要求水準及び提案に基づき、「大学所有施設」の施設整備業務を行った後、本学に施設を引渡し、当該施設の供用開始の日から「PFI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行う「BTO（Build Transfer Operate）方式」とする。

なお、「PFI事業者使用施設（任意）」については、本学が所有する「大学所有施設」を「借地借家法」第38条に定める定期建物賃貸借により「PFI事業者」が賃借する「定期借家方式」とする。

(5) 事業に供される施設等の種類

1) 土地活用事業（土地活用事業者所有施設）

① 土地活用事業者使用施設

原則として、「土地活用事業者使用施設」は建築基準法第48条以外の特段の用途制限等を設けず、自由な提案を受け付けるものとする。ただし、国立大学法人法第33条の3における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可基準（令和6年3月26日文部科学大臣決定）に適合するものとする。また、提案内容がスマートビレッジ全体として本学の教育研究と土地活用事業の事業内容の間に事業期間中を通して関連性を持つことができる施設計画であることを条件とする。

② 大学連携使用施設

「土地活用事業者所有施設」の一部に、本学と「土地活用事業者」が共同で利用できるスペース（以下「大学連携使用施設」という。）を設置するものとする。

2) P F I 事業（大学所有施設）

① 大学使用施設

<必須の施設>

- ア 国際交流施設（単身 47 室）
- イ 国際交流施設（国際交流スペース）
- ウ 保育施設
- エ 課外活動共用施設

<任意の施設>

- オ 国際交流施設（単身 92 室）
- カ 国際交流施設（夫婦 11 室）
- キ 国際教育センター
- ク 国際課

② P F I 事業者使用施設（任意）

<任意の施設>

「大学所有施設」の一部に、本学の学生、教職員及び来学者等に各種のサービスを提供する施設（以下「P F I 事業者使用施設（任意）」という。）を設置することができるものとする。

(5) 事業範囲（業務範囲）

1) 土地活用事業

- ① 「土地活用事業者所有施設」の施設整備業務（既存施設の解体撤去業務を含む。）
- ② 「土地活用事業者使用施設」の維持管理業務
- ③ 「土地活用事業者使用施設」の運営業務
- ④ 「大学連携使用施設」の維持管理業務
- ⑤ 「必須の代替施設」の施設整備業務または施設調達業務
- ⑥ 「必須の代替施設」の維持管理業務
- ⑦ 「必須の代替施設」の運営業務
- ⑧ 「任意の代替施設」の施設整備業務
- ⑨ 「任意の代替施設」の維持管理業務
- ⑩ 「任意の代替施設」の運営業務
- ⑪ 「土地活用事業者所有施設」の解体撤去業務

2) P F I 事業

- ① 「大学所有施設」の施設整備業務（既存施設の解体撤去業務を含む。）
- ② 「大学使用施設」の維持管理業務
- ③ 「大学使用施設」の運営業務
- ④ 「P F I 事業者使用施設（任意）」の維持管理業務
- ⑤ 「P F I 事業者使用施設（任意）」の運営業務

(6) 事業者の収入等

1) 土地活用事業

<収入>

- ① 「土地活用事業」は「土地活用事業者」の独立採算により実施するものとし、事業の実施により得られる収入は、「土地活用事業者」の収入とする。
- ② 本学が「土地活用事業者」に支払う「大学連携使用施設」に関する「賃料」（施設供用期間にわたる平準支払とする。）は、「土地活用事業者」の収入とする。

<費用負担>

- ③ 「土地活用事業」は「土地活用事業者」の独立採算により実施するものとし、事業の実施に必要となるすべての費用は、「土地活用事業者」の負担とする。
- ④ 「土地活用事業者」が本学に支払う「土地活用事業者所有施設」に関する「地代等」（権利金、地代）は、「土地活用事業者」の負担とする。
 - ※ 「地代等」のうち権利金（一括金）は、以下のア、イの合計額を超えるものとする。
 - ア 本学が「PFI事業者」に支払う「大学所有施設」の施設整備業務に対する「サービス購入費」相当（一括支払）
 - イ 本学が別途に負担する「土地活用事業」に関連する「初期投資費用（金 14,000,000 円：消費税を含む）」相当（一括支払）
 - ※ 「地代等」のうち地代（年間地代）は、以下のウからカの合計額からキを控除した額を超えるものとする。なお、PFI事業終了後の地代（年間地代）についても同等額とする。
 - ウ 本学が「PFI事業者」に支払う「大学使用施設」の維持管理業務に対する「サービス購入費」相当（年間支払額）
 - エ 本学が「PFI事業者」に支払う「大学使用施設」の運営業務に対する「サービス購入費」相当（年間支払額）
 - オ 本学が「土地活用事業者」に支払う「大学連携使用施設」に関する「賃料等」（賃料や共益費（必要な場合）とともに、維持管理費を含む。）相当（年間支払額）
 - カ 本学が別途に負担する「土地活用事業」に関連する「土地固定資産税」相当
 - キ 「PFI事業」において、本学が「国際交流施設（单身室・夫婦室）」の入居者から受領する「賃料（必須の施設は金 276,600 円／年・单身戸、任意の施設は金 276,600 円／年・单身戸、金 359,580 円／年・夫婦戸）」相当
 - ※ 「地代等（権利金（一括金）と地代（年間地代）総額の合計額）」は、市場価格（相場）と大きく乖離しないこととする。
- ⑤ 「土地活用事業」の事業期間終了時の「土地活用事業者所有施設」の解体撤去業務に必要なとなるすべての費用は、「土地活用事業者」の負担とする。

2) PFI事業

<収入>

- ① 本学が「PFI事業者」に支払う「大学所有施設」の施設整備業務に対する「サービス購入費」（一括支払）
- ② 本学が「PFI事業者」に支払う「大学使用施設」の維持管理業務に対するサービス購入費（施設供用期間にわたる平準支払）

- ③ 本学が「PFI事業者」に支払う「大学使用施設」の運営業務に対するサービス購入費（施設供用期間にわたる平準支払）
- ④ 「PFI事業」のうち「PFI事業者使用施設（任意）」は「PFI事業者」の独立採算により実施するものとし、事業の実施により得られる収入は、「PFI事業者」の収入とする。

<費用負担>

- ⑤ 「PFI事業」のうち「PFI事業者使用施設（任意）」は「PFI事業者」の独立採算により実施するものとし、事業の実施に必要となるすべての費用は、「PFI事業者」の負担とする。
- ⑥ 「PFI事業者」が本学に支払う「PFI事業者使用施設（任意）」に関する「賃料金 21,120 円／年・㎡：消費税を含む」は、「PFI事業者」の負担とする。

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（PFI事業）

(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、実際の応募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、PFI事業者使用施設（任意）の維持管理業務及び運営業務は対象としない。

	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 国際交流施設等の運営費 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 国際交流施設等の運営支援費 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、建設等） 約3か年（令和9年4月～令和12年3月） ② 維持管理・運営期間 40か年（具体的には、20か年から40か年までとし、PFI事業者の提案による。） ③ 施設規模 ／ 延べ面積 3,260 m ² （必須） ④ インフレ率 ／ 0.000 % ⑤ 割引率 ／ 約2.75 %	
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 3.35%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 3.35%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。