

名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点  
施設整備等事業における民間収益施設整備に係る  
サウンディング型市場調査

実施要領

平成 30 年 8 月 9 日

国立大学法人名古屋大学



## 目 次

<b>1. 調査概要</b> .....	<b>1</b>
1.1. 本調査の目的 .....	1
1.2. 本調査の位置づけ .....	1
<b>2. 事業概要</b> .....	<b>2</b>
2.1. 事業名称 .....	2
2.2. 事業計画地 .....	2
2.3. 事業計画地の現状及び配置計画 .....	2
2.4. 事業計画地の概要 .....	3
2.5. 整備計画概要 .....	3
2.6. 本事業における事業スキームと事業範囲 .....	4
2.7. 付帯事業（民間収益施設）の主な提案条件 .....	5
<b>3. 調査（対話）の概要</b> .....	<b>10</b>
3.1. 民間収益施設の事業提案について .....	10
3.2. 民間収益施設の事業採算性を高めるアイデア，提案について .....	11
3.3. その他 .....	11
<b>4. 調査の募集及び対話の流れ</b> .....	<b>12</b>
4.1. 調査スケジュール .....	12
4.2. 直接対話の実施日程 .....	12
4.3. 参加受付方法 .....	12
4.4. 受領確認及び日程調整 .....	12
4.5. 参加の条件 .....	13
4.6. 実施方法 .....	13
4.7. 調査結果の公表 .....	13
4.8. 参加企業の公表 .....	13
<b>5. その他</b> .....	<b>14</b>
5.1. 参加企業の位置付けについて .....	14
5.2. 調査に関する費用について .....	14
5.3. 計画地の見学について .....	14
5.4. 追加対話について .....	14
5.5. 問い合わせ先 .....	14

### 【様式】

様式1	参加申込書
様式2	事前調査票

### 【参考資料】

参考資料1	名古屋大学プロフィール2018
参考資料2	周辺の既存収益施設の状況

# 1. 調査概要

## 1.1. 本調査の目的

名古屋大学では、耐震性能が低く老朽化の著しい工学部7号館B棟を中心とした建物群に対する安心安全な教育研究基盤の確保に併せて、工学部の改組に対応した機能強化を図るとともに、地域のものづくり拠点との連携や国際化に対応した人材育成イノベーション拠点として、地域連携グローバル人材育成拠点施設（仮称）の整備を目指しています。

新たな拠点施設の整備にあたり、民間事業者の創意工夫やノウハウを積極的に活用することを目的として、PFI（Private Financial Initiative）手法による民間活力の導入を予定しており、合わせて事業者による独立採算型の民間収益施設整備を想定しています。

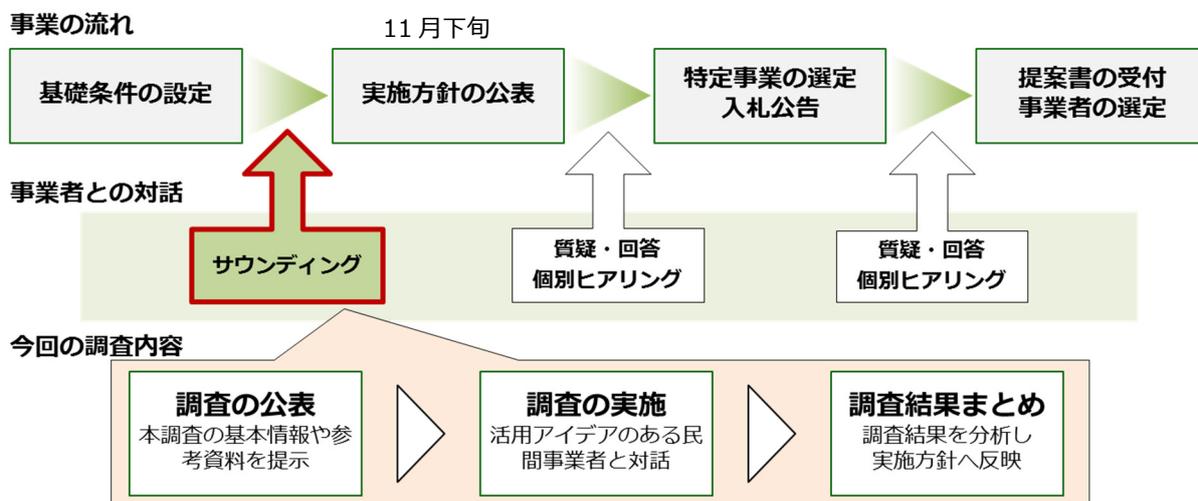
平成29年度に実施した『「名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点施設（仮称）PFI導入可能性調査」に関する市場調査』では、事業全体のスキームや付帯事業の導入機能・条件・参入形態等について貴重なご意見を伺いました。この調査により、独立採算型による民間収益施設の実現可能性を確認できたことから、整備に向け、より具体的な調査を行うこととなりました。

本調査では、この民間収益施設の整備手法等について詳細な検討を行うため、幅広い事業者と対話を行い、民間収益施設の実現可能性と実現するための条件等に係る具体的なご意見やご提案をいただくことで、今後公表する実施方針や要求水準書へ反映することを目指します。

## 1.2. 本調査の位置づけ

本調査では、いただいたご意見やご提案の採用等について学内で検討を行い、11月下旬に公表する実施方針へ反映する予定です。

実施方針公表後は、個別の対面式ヒアリングを入札公告前と入札公告後の2回に分けて実施し、民間事業者の意見や要望を適宜把握して手続きを進めることで、多様な民間収益施設の提案が可能となる事業につなげたい考えです。



## 2. 事業概要

以下に記載する事業概要は、本資料公表時点（平成30年8月9日（水））の情報です。

### 2.1. 事業名称

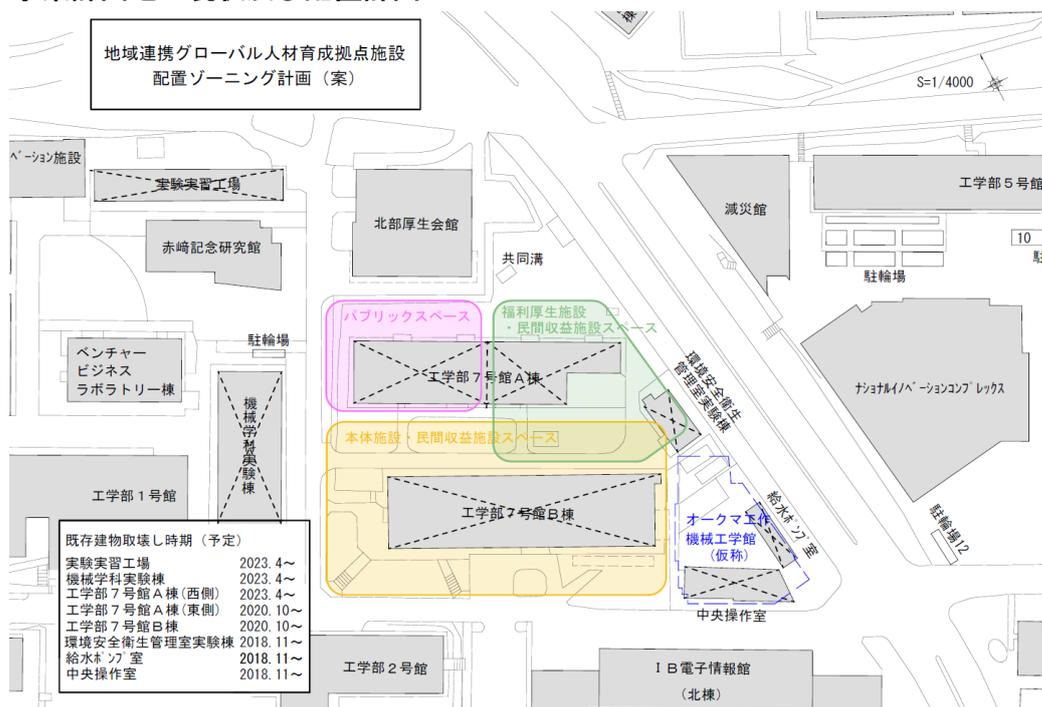
名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業（以下、「本事業」と言います。）

### 2.2. 事業計画地

本事業の計画地は名古屋大学東山キャンパス内です。名古屋駅から西に約11Kmに位置します。敷地の一部は山手グリーンロード（都市計画道路）に面し、最寄り駅は地下鉄名城線「名古屋大学駅」です。



### 2.3. 事業計画地の現状及び配置計画



## 2.4. 事業計画地の概要

項目	内容
所在地	名古屋市千種区不老町(名古屋大学東山団地構内)
キャンパス全体規模	
敷地面積	約 700,850 m <sup>2</sup>
学生・教員数	約1万6千人
用途地域	第1種住居地域
建蔽率・容積率	60%・200%
防火地域及び準防火地域	準防火地域
その他	文教地区、緑化地域 地区計画:名古屋大学東山団地地区計画 都市計画施設:学校に該当
計画地部分	
敷地面積	約 12,500 m <sup>2</sup>
地区計画	名古屋大学東山団地地区計画「教育研究地区(B)」
壁面位置の制限	有
緑化率	2/10(最低限度)
高度地区	60m高度地区

## 2.5. 整備計画概要

本事業における整備内容(案)は、以下のとおりです。

### 2.5.1. 解体対象建物

施設名	構造	建築年	面積	IS 値	耐力度
実験実習工場	RC造	昭和 38, 39	895 m <sup>2</sup>	0.74	2,991
機械学科実験棟	RC造	昭和 44	1,200 m <sup>2</sup>	0.49	3,390
工学部7号館 B 棟	RC造	昭和 46, 51, 56	4,800 m <sup>2</sup>	0.52	2,841
工学部7号館 A 棟	RC造	昭和 46	1,410 m <sup>2</sup>	0.97	4,278

### 2.5.2. 新設施設：地域連携グローバル人材育成拠点施設(仮称)

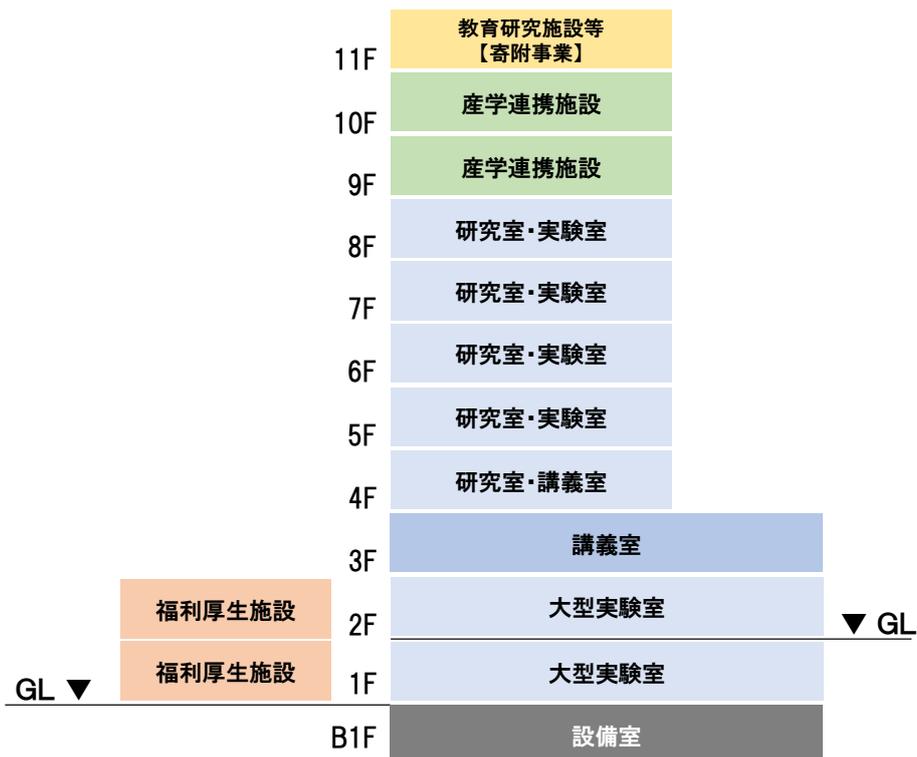
区分	施設名	延床面積	内容
本体事業	教育研究施設等 (教育研究施設, 管理施設, 設備室, 等)	約 11,650 m <sup>2</sup>	・工学部7号館A・B棟, 実験実習工場, 機械学科実験棟等の耐震及び老朽対策 ・工学部組織改革に伴う学生定員の増加対応
	産学連携施設	約 1,600 m <sup>2</sup> + $\alpha$	・不足している産学連携スペースの確保 ・入居者公募等の運用は大学が行う
	福利厚生施設	約 2,000 m <sup>2</sup>	・東山キャンパスの構成員のための福利厚生施設(物販・食堂) ・運営は生協が行う
	教育研究施設等 【寄付事業】	約 200 m <sup>2</sup> + $\alpha$	・寄付金等による事業(共同研究等)
付帯施設	民間収益施設	約 300 m <sup>2</sup> 以上	・民間提案による独立採算事業 ・事業内容は提案による
合計		約 15,750 m <sup>2</sup> + $\alpha$	・+ $\alpha$ 部分の面積については調整中

### 2.5.3. 本事業の建物概要（案）

階数	地上 11 階・地下1階
構造	RC 造
建築面積	未定
延べ床面積	約 15,750 m <sup>2</sup> + α

### 2.5.4. フロア構成（案）

フロア構成案はイメージです。民間収益施設はこの構成案には記載されていません。



## 2.6. 本事業における事業スキームと事業範囲

本事業の事業スキームについては、以下の内容を想定しています。

### 2.6.1. 事業スキーム

本体事業の事業方式（所有形態・管理・運営方法等）は、業務範囲に運営業務が含まれず、料金収入が発生しないため、サービス購入型とします。

付帯事業の事業方式（所有形態・管理・運営方法等）は、原則定期借地方式とし、民間事業者が対象地を借り受け、自ら施設整備・運営を行う独立採算型を想定しています。

区分	主な内容(案)
事業方式	本体事業:PFI・BTO方式(施設整備後, 大学に所有権を移転)
事業類型	本体事業:サービス購入型 (施設整備費については, 事業期間に亘り分割して支払う。) 付帯事業:独立採算型

## 2.6.2. 事業範囲

本事業の事業範囲に関する現時点の考えは次の表の通りです。

区分	施設名	解体	設計	建設	維持管理	運営	備考
本体 事業	既存施設	PFI	—	—	—	—	
	教育研究施設	—	PFI	PFI	PFI	大学	
	産学連携施設	—	PFI	PFI	PFI	大学	
	福利厚生施設	—	PFI	PFI	PFI/大学	大学	北部厚生会館 機能(生協)が 移転し運営する 予定
	教育研究施設 【寄付事業】	—	PFI	PFI	PFI	大学	
付帯 事業	民間収益施設面 積 300 m <sup>2</sup> 以上	—	PFI	PFI	PFI	PFI	

## 2.6.3. 付帯事業（民間収益施設）

国立大学法人法の改正により，国立大学法人等の資産の有効活用を図るための措置として，教育研究活動に支障のない範囲に限り，文部科学大臣の認可を受けて，土地等を第三者に貸付けることができるとされています。

本事業において，大学は，民間事業者による積極的な提案により，余剰地（床）の有効活用を図りたいと考えており，民間事業者のノウハウを最大限に活かした独立採算型の民間収益施設を整備する付帯事業を実施します。

大学敷地内の未利用の土地（床）を活用した事業を行うことで，新たな投資機会を創出するとともに，学内のみでなく地域住民の利用等，地域活性化も期待します。

## 2.7. 付帯事業（民間収益施設）の主な提案条件

### 2.7.1. 規模

付帯事業（民間収益施設）の延床面積は 300 m<sup>2</sup>以上とします。事業内容は事業者の提案によりますが，施設の設置及び運営を必須とします。

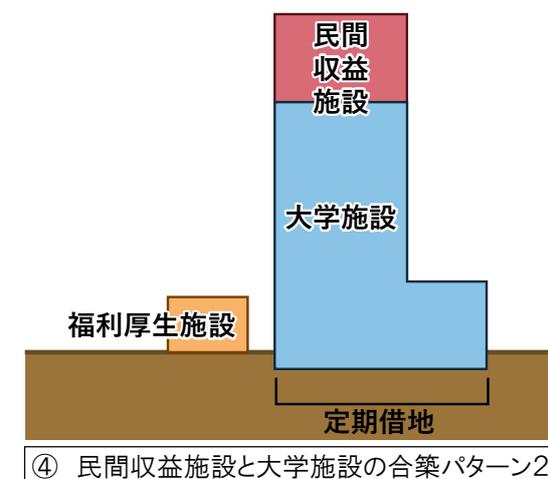
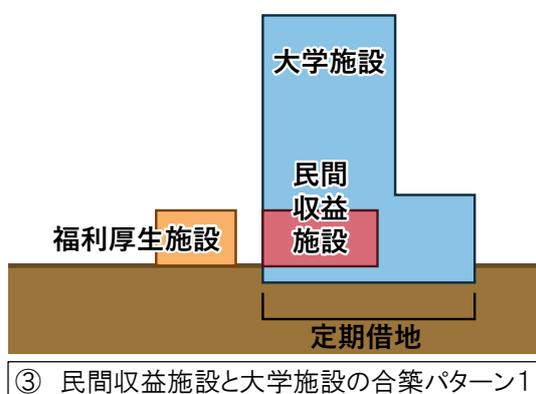
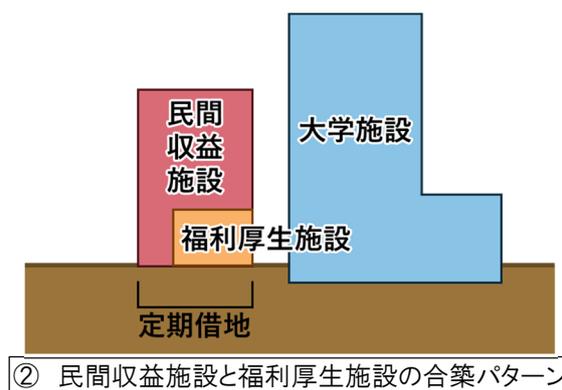
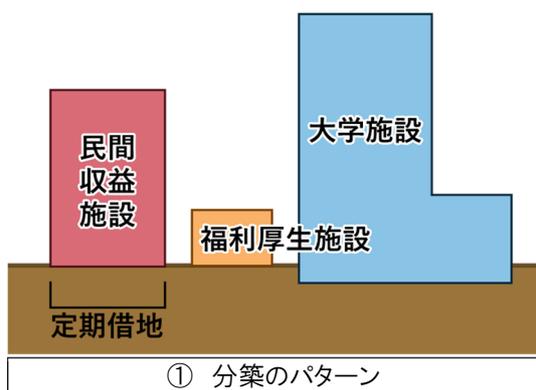
### 2.7.2. 事業スキーム

付帯事業（民間収益施設）については，PFI 事業者による独立採算事業（施設整備費及び維持管理・運営費を事業者が負担）とすることを想定しています。

### 2.7.3. 民間収益施設の配置条件

民間収益施設の配置形態は，本施設との合築（大学と民間事業者区分所有），分築（別棟として整備），さらに，合築の場合は低層階への配置や高層階への配置などが考えられます。

以下に，配置条件のイメージを例示します。このイメージの大きさ，形状，配置間隔等には意味はありません。



#### 2.7.4. 開発条件等

##### (1) 都市計画施設

- ・事業計画地は都市計画施設の学校です。
- ・大学利用者の福利厚生等に資する用途である必要があります。

##### (2) 用途地域等

- ・第一種住居地域の用途制限
- ・文教地区における建築制限（名古屋市特別用途地区の概要より）

※用途地域等の制限については参考表でも記載します。

##### (3) 地区計画（名古屋大学東山団地地区計画：教育研究地区（B））

- ・建築物の建ぺい率の最高限度：10分の4
- ・壁面の位置の制限：有
- ・最高高さ：60m
- ・建築物の緑化率の最低限度：10分の2

##### (4) 名古屋大学による制限

- ・現時点で明確な用途制限はありませんが、大学の運営や教育研究活動に支障のない範囲で相応しい機能を求める予定です。

## (5) 国立大学法人法による制限

- ・平成 29 年 4 月 1 日に施行された国立大学法人法の改正により、対価を教育研究水準の一層の向上に充てるため、教育研究活動に支障のない範囲に限り、文部科学大臣の認可を受けて、土地等を第三者に貸し付けることが可能となりました。法改正の概要は以下の通りです。

### 国立大学法人の資産の有効活用を図るための措置 (土地等の貸付け)

【現行】国立大学法人が第三者に対する土地等の貸付けが可能な場合は、以下の2通り

- ・国立大学法人法に規定される国立大学法人の業務の範囲に伴う場合（学生等の福利厚生等）
- ・PFI法に基づき、国立大学法人の業務の範囲に附帯して民間収益施設を整備する場合

**国立大学法人法を平成28年5月に改正**

大学の教育研究水準の一層の向上のために必要な費用に充てるために、文部科学大臣の認可を受ければ、**国立大学法人の業務に関わらない用途**として、将来的に大学で使用予定はあるものの、当面使用が予定されていない土地等を、第三者に貸付けることが可能に

※文部科学大臣の認可では、

- ・大学の業務の遂行に支障のない貸付け内容か
- ・貸付期間と将来的な大学の活用予定との関係は合理的か
- ・貸付相手方の対応により大学側に毀損がないか

を契約において留意しているか等を確認

**⇒ 平成29年4月1日より大学より申請受付**

【今後想定されるケース】

- 借りた土地の上に民間事業者が建物を建設し、その建物を他の事業者へ貸し付けてテナントとして入居させる
- 借りた土地に学外者が主に使用する駐車場を設置する
- キャンパス内の既存施設を借りてオフィスや店舗として利用する



-9-

図 国立大学法人法改正による土地等貸付の概要（平成 29 年 4 月 文部科学省説明資料）

### 2.7.5. 学外からの利用について

都市計画上の制限により、民間収益施設は、学内構成員の福利厚生等に資する用途とする必要がありますが、学外からの利用を制限するものではなく、地域住民への積極的な解放も期待します。

ただし、利用者駐車場については、スペースの制限や歩行者の安全確保の観点から設置が困難な状況であり、設置できたとしてもごく小規模なものになると想定しています。

参考表 各種規制による建物用途の制限一覧

用途	建築基準法第一種住居地域における制限	名古屋市特別用途地区(文教地区)における制限
住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿	○	—
兼用住宅(住宅に事務所, 店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの)	△ (非住宅の部分の床面積が, 50㎡以下, かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のものは可)	—
店舗等	△(店舗等の床面積が3,000㎡以下のものは可)	—
事務所	△(事務所等の床面積が3,000㎡以下のものは可)	—
ホテル, 旅館	△(3,000㎡以下のものは, 建築可)	△(下宿営業するもののみ可)
ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場等	△(3,000㎡以下のものは, 建築可)	—
カラオケボックス等	×	×
麻雀屋, パチンコ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等, キャバレー, 個室付浴場等	×	△(遊戯施設を備えた喫茶店等は可)
幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	○	—
大学, 高等専門学校, 専修学校等	○	—
図書館等	○	—
巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	—
神社, 寺院, 教会等	○	—
病院	○	—
公衆浴場, 診療所, 保育所等	○	△(一般の公衆浴場以外は可)
老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	—
老人福祉センター, 児童厚生施設等	○	—
自動車教習所	△(3,000㎡以下のものは, 建築可)	—
単独車庫	△(2階以下, 300㎡以下のものであれば可)	—
建築物附属自動車車庫	△(建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下のものは, 建築可)	—
倉庫業倉庫	×	—
畜舎(15㎡を超えるもの)	△(3,000㎡以下のものは, 建築可)	—
パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等	△(作業場の床面積が, 50㎡以下のものは可)	—

用途	建築基準法第一種住居地域における制限	名古屋市特別用途地区(文教地区)における制限
危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	△(原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積 50 m <sup>2</sup> 以下であれば可)	—
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	—
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	—
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	—
自動車修理工場	△(作業場の床面積 300 m <sup>2</sup> 以下であれば可)	—
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	△(原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積 50 m <sup>2</sup> 以下であれば可)	—
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	△(量が非常に少ない施設に限り、3,000 m <sup>2</sup> 以下のものは、建築可)	—

### 3. 調査（対話）の概要

本調査は、直接対話により実施します。

次の 3.1 から 3.3 で示す項目について、貴社の具体的な提案をお聞かせください。すべての項目にお答えいただかなくても構いませんが、可能な範囲で詳しくお聞かせください。提案は 1 つに絞る必要はなく、複数ある場合は全てお聞かせください。

直接対話時には、任意の様式・枚数にて、次の項目について具体的に記した資料をご提出下さい。また、可能な場合は、図面・イメージ写真やパース等、活用イメージが伝わる資料をご持参願います。

#### 3.1. 民間収益施設の事業提案について

2.7 にお示しした条件の下で、事業採算性があると想定される民間収益施設の事業を提案してください。特に、以下の点について具体的な内容をお聞かせください。

##### (1) 提案施設の概要

お聞きしたいことの例：

- ・民間収益施設の施設の用途
- ・提供するサービス等の内容
- ・整備の意図（コンセプト）
- ・対象顧客（学生，教員，外部等）
- ・大学内で施設を整備することのメリット

等

##### (2) 提案施設の規模

お聞きしたいことの例：

- ・民間収益施設のおおよその必要面積

等

##### (3) 提案施設の配置や構造

お聞きしたいことの例：

- ・民間収益施設と大学施設や福利厚生施設の配置関係  
(※2.7.3 に記載した配置イメージのうちどのような形態での整備を想定するか)
- ・民間収益施設の整備位置 (※2.3 に記載した計画地内のどこで整備するか)
- ・民間収益施設の階数 (※階数，地上階に面する必要性等)

等

##### (4) 施設の実現可能性

お聞きしたいことの例：

- ・ご提案の民間収益施設が本事業の計画地において実現可能であることの原因  
(同種施設の運営実績から好立地と判断した，商圈人口など要件を満たす等)

等

##### (5) 提案施設の事業期間

お聞きしたいことの例：

- ・ご提案の民間収益施設の採算性を高めるために必要な事業期間 (想定年数)

等

### (6) 独立採算で支払い可能な賃料水準

お聞きしたいことの例：

- ・ ご提案の民間収益施設について，独立採算での事業期間中に借地料として支払い可能な賃料水準として，おおよそ●円/㎡ 等の想定（具体的な数値でなくても構いませんが，採算性をお聞きしたいと考えております） 等

### 3.2. 民間収益施設の事業採算性を高めるアイデア，提案について

本事業の概要は前項で示した通りですが，大学業務に支障の無い範囲で，民間収益施設の事業採算性を高めるために有用な事業スキームや条件変更等についての提案があれば，大学が認める範囲において，本事業の計画への反映を検討します。

2.7 の前提条件を一部変更することで，3.1 でご提案頂いた施設の事業採算性の向上や，3.1 では困難だったご提案が可能となる場合は，当該前提条件の変更案についてご意見をお聞かせください。

お聞きしたいことの例：

- ・ 建物の配置変更
- ・ 事業スキーム
- ・ 規模
- ・ 前項で示した事業計画や制約条件等の，見直しや条件緩和（具体例）
- ・ 条件を変えた場合に実現可能な提案に関して，3.1 でお聞きした項目 等

### 3.3. その他

提案していただいた事業内容を実施するための課題や，現時点で貴社が提案していただいた事業を実施していく上での大学側に対するその他の要望等があれば，お聞かせください。

## 4. 調査の募集及び対話の流れ

### 4.1. 調査スケジュール

日程	内容
平成 30 年 8 月 9 日(木)	実施要領の公表
平成 30 年 8 月 27 日(月)17 時	直接対話の参加受付の締切
平成 30 年 8 月 28 日(火)～8 月 31 日(金)	申込事業者への日程調整及び通知
平成 30 年 9 月 5 日(水)～7 日(金)	直接対話の実施

### 4.2. 直接対話の実施日程

以下の日程で直接対話を実施します。

#### 4.2.1. 実施期間

平成 30 年 9 月 5 日（水）～7 日（金）

※上記日程で実施可能な数以上の参加希望を頂いた場合、9 月 11 日（火）～13 日（木）の間を予備日程として、別途調整する可能性があります。

#### 4.2.2. 実施時間

各日：9～12 時（午前枠）、13～17 時（午後枠）

#### 4.2.3. 実施場所

名古屋大学東山キャンパス内 会議室

※会場は予定です。詳細は日程調整時にご案内します。

### 4.3. 参加受付方法

名古屋大学施設管理部のホームページにて資料を配布します。

様式 1「参加申込書」及び様式 2「事前調査票」に記入の上、平成 30 年 8 月 27 日（月）の午後 5 時まで、電子メールで下記のアドレスへ提出してください。ファイル形式は、Microsoft Word とします。

宛 先：株式会社長大 まちづくり推進部 PPP 推進部（本業務受託者）

アドレス：h30nagoyadai-chiikirenkei@chodai.co.jp

電 話：03-3532-8610

担 当：道木，町井，岡崎

### 4.4. 受領確認及び日程調整

様式を受領を確認後、できるだけ速やかに、受領した旨を電子メールにて返信致します。返信が無い場合などは電話にてお知らせ下さい。

様式を受領し希望日時や内容を確認後、実施日時を平成 30 年 8 月 31 日（金）までに電子メ

ールにてご連絡します。（都合によりご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承ください。）

#### 4.5. 参加の条件

以下のすべての要件を満たす事業者のみ、本調査の直接対話に参加することができます。なお、参加の際は単独でも複数の事業者でグループを組成して頂いてもかまいません。

- ・法人である者
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者でない者

#### 4.6. 実施方法

1つの応募者あたり1時間程度を目安に直接対話を実施しますが、提案の内容や数により時間が前後する可能性があります。

直接対話時には、任意の様式・枚数にて、前述の次の3項目について具体的に記した資料をご提出下さい。また、可能な場合は、図面・イメージ写真やパース等、活用イメージが伝わる資料をご持参願います。

- 3.1 民間収益施設の事業提案について
- 3.2 民間収益施設の事業採算性を高めるアイデア、提案について
- 3.3 その他

#### 4.7. 調査結果の公表

直接対話の際にいただいたご提案等は公表しません。

#### 4.8. 参加企業の公表

他企業と連携した本事業への参画促進等の観点から、本調査参加企業名のみを大学のホームページにて原則公表する予定です。

様式2の⑤において非公表を希望した企業についてのみ、理由をお伺いした上で、非公表とします。

## 5. その他

### 5.1. 参加企業の位置付けについて

本事業に関する事業者公募が実施される際、本調査への参加実績等により優位になるものではありません。

### 5.2. 調査に関する費用について

本調査に要する費用（直接対話への参加費，交通費，資料作成に要する費用等）は参加者の負担となりますので，ご了承ください。

### 5.3. 計画地の見学について

ご希望の方には，直接対話の実施後（実施当日）に，計画地をご案内します。なお，計画地に立地する既存施設等のご案内のみとし，事業内容や実施方法に関する説明は行いません。

希望する方は，様式2の⑥にご記入下さい。

### 5.4. 追加対話について

直接対話後，必要に応じて追加で応募者に対話（資料送付依頼等を含む。）を行うことがありますので，その際にご協力ください。

### 5.5. 問い合わせ先

本調査は，名古屋大学から「名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業アドバイザー業務」を受託した株式会社長大が，受託業務の一環として実施するものです。

- ・株式会社長大 まちづくり事業部 PPP 推進部
- ・担当 : 道木, 町井, 岡崎
- ・電話 : 03-3532-8608
- ・FAX : 03-3532-8637
- ・Mail : h30nagoyadai-chiikirenkei@chodai.co.jp