

国立大学法人東北大学は、令和3年9月30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、東北大学（片平）情報通信国際共同研究拠点施設整備等事業に関する実施方針を公表した。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、東北大学（片平）情報通信国際共同研究拠点施設整備等事業を特定事業として選定したので、PFI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3年12月24日

国立大学法人東北大学 総長 大野 英男

特定事業の選定について

1 事業概要

東北大学（片平）情報通信国際共同研究拠点施設整備等事業（以下「本事業」という。）は、PFI 法に基づき、情報通信国際共同研究拠点施設を設計・建設し、維持管理業務及びレンタルラボ・オフィス部分の企画・運營業務を遂行する事業であり、これとは別に任意提案による民間附帯施設事業を含むものとする。

(1) 施設整備概要

1) 公共施設等の種類

教育研究施設（大学施設）

2) 公共施設の所在

事業計画地 宮城県仙台市青葉区片平2丁目1-1（東北大学片平団地構内）

3) 施設の立地条件

- | | |
|----------|---|
| ① 敷地面積 | 5,850 m ² （片平南団地の45,590.75 m ² の一部） |
| ② 接道条件 | 前面道路 片平丁線 幅員 最大22.1m、最小7.6m |
| ③ 区域 | 市街化区域 |
| ④ 用途地域 | 第二種住居地域 |
| ⑤ 建ぺい率 | 60%（片平南団地の現状の建ぺい率：37.04%） |
| ⑥ 容積率 | 200%（片平南団地の現状の容積率：90.70%） |
| ⑦ 高さ制限 | 40m以下（景観計画 景観重点区域広瀬川周辺ゾーンA-3地区） |
| ⑧ 日影規制 | 5時間3時間 4.0m |
| ⑨ 高度地区 | 第3種高度地区 |
| ⑩ 防火・準防火 | 準防火地域 |
| ⑪ 地区計画 | なし |

(2) 本事業で対象とする施設

本事業で対象とする施設は下表のとおりであり、情報通信国際共同研究拠点施設となる新2号館、新工作棟及び関連する外構（以下これらを総称して「本施設」という。）、並びに新2号館と接続する既存施設の電気通信研究所本館（以下「本館」という。）、支障迂回対象設備及び移設対象設備、解体対象建物及び民間附帯施設とする。

事業区分	施設区分	施設名	構造	対象面積	施設概要・備考	対象業務		
						施設整備業務	維持管理業務	レンタルラボ・オフィス部分の企画・運営業務
本事業	本施設	新2号館	RC造・地上5階建 構造は中間層免震構造とする。	約9,160㎡ (レンタルラボ・オフィス部分(約1,700㎡)含む)	・電気通信研究所、生命科学研究科、レンタルラボ・オフィス ・ラウンジ、オーブンイノベーションテラス、図書室 ・渡り廊下	対象	対象	対象
		新工作棟	RC造又はS造(※1)・地上1階建			・非免震が求められる工作室	対象	対象
		外構	—	要求水準書による	・駐輪場、駐車場、舗装、排水、共同溝、植栽等	対象	対象	—
	支障迂回対象設備及び移設対象設備	支障迂回対象設備及び移設対象設備	—	要求水準書による	・インフラ支障迂回業務及びノード設備移設業務	対象	—	—
	解体対象建物	電気通信研究所旧2号館	RC造・地上4階建	9,168㎡	・既存建物等の解体撤去業務	対象	—	—
		油倉庫	B造・地上1階建て	5㎡		対象	—	—
		倉庫1	S造・地上1階建て	22㎡		対象	—	—
		共通研究棟	RC造・地上1階建	527㎡		対象	—	—
		評価分析センター	RC造・地上2階建	787㎡		対象	—	—
		通研倉庫	S造・地上1階建	16㎡		対象	—	—
	本館	本館	RC造・地上6階・地下1階建、免震構造	13,513㎡	・電気通信研究所、研究室、実験室、事務室	—	対象	—
	民間附帯施設事業	民間附帯施設	民間附帯施設事業として、本施設との合築もしくは別棟での施設整備・維持管理・運営を任意提案(※2)					

- ※1 新工作棟については、RC造のほか、S造の提案も可とするが、実験等の性質上騒音、振動が発生するため、周辺施設における実験等の活動に配慮した適切な防震、防音性能等を確保すること。
- ※2 民間附帯施設の整備の有無は任意とする。整備する場合の用途等、民間附帯施設事業に関する条件は、【資料29】民間附帯施設事業の実施条件補足資料に示す。

(3) 事業内容及び範囲

対象となる事業の内容及び範囲は、次のとおりとする。

1) 施設整備業務

施設整備業務は、本施設、解体対象建物、支障迂回対象設備及び移設対象設備を対象とす

る。

- ① 事前調査業務
- ② 設計業務
- ③ 建設工事
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 既存建物等の解体撤去業務
- ⑥ インフラ設備の支障迂回業務
- ⑦ ノード設備の移設業務
- ⑧ 各種申請等業務
- ⑨ その他必要な関連業務

※1 事前調査業務には、電波障害調査業務、周辺施設調査業務、土壌汚染調査業務、地盤調査業務、アスベスト調査業務及び入札参加者の提案により必要となる調査も含むものとする。

※2 設計業務には、提示する資料を基に入札参加者の判断により必要となる測量業務等も含むものとする

2) 維持管理業務

維持管理業務は、本施設及び本館を対象とする。

- ① 建物保守管理業務（点検、保守、補修・修繕、その他の一切の保守管理業務を含む。大規模修繕は含まない。）
- ② 建築設備保守管理業務（設備運転、監視、点検、保守、補修・修繕、その他の一切の保守管理業務を含む。大規模修繕は含まない。）
- ③ 外構施設保守管理業務（点検、保守、補修・修繕、その他一切の保守管理業務を含む。大規模修繕は含まない。）
- ④ 清掃衛生管理業務（建物の内部及び外部（外壁は除く）とともに、外構施設の清掃業務を含む。）
- ⑤ 警備業務（建物の内部及び外部とともに、外構施設の警備業務を含む。）
- ⑥ その他必要な関連業務

3) レンタルラボ・オフィス部分の企画・運營業務

- ① 入居者募集先の検討・企画、募集及び審査支援
- ② 使用許可・契約の手続きに関する業務
- ③ 使用料等の計算及び徴収に関する業務
- ④ 光熱水費の計算徴収
- ⑤ 企画・運營業務に係る必要経費の支払い収支管理
- ⑥ 賃貸借人入居時の入居者希望に応じたインフラ引込・模様替の実施及び費用徴収に関する業務
- ⑦ 賃貸借人退去時の原状回復の実施、確認及び費用徴収に関する業務
- ⑧ その他、目的の実現に資する業務

4) 民間附帯施設事業（任意）

- ① 民間附帯施設の施設整備業務（本学との協議により、本業務の実施に支障となる解体撤去工事含む。）
- ② 民間附帯施設の維持管理業務
- ③ 民間附帯施設の運營業務

(4) 事業方式

1) 本施設の事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者は本施設の施設整備業務完了後、本学へ本施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る維持管理業務、レンタルラボ・オフィス部分の企画・運營業務を行う、BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式により本事業を実施するものとする。

2) 民間附帯施設の事業方式

民間附帯施設事業は、本施設に新たな付加価値を生み出し、本施設全体の魅力が向上することを期待するものである。

事業内容は事業者の提案によるものとし、独立採算で行うものとする。建設場所は本施設との合築又は別棟のいずれも可とし、任意で提案するものとする。また、民間附帯施設設置後の事業内容の変更については、本学と協議の上変更を認める場合がある。

民間附帯施設事業の実施条件は、以下の①又は②から選択可能とする。

- ① 新2号館又は新工作棟の一部に民間附帯施設を増床して設置し、本学へ負担付き寄附により無償譲渡し所有権を引渡した後、本学から当該部分を無償で借受けた上で事業者が運営（合築・BT0方式）。

※なお、新工作棟に設置する場合は、実験等の性質上騒音、振動が発生するため、それらを考慮した配置、内容とすること。

- ② 本学が示す土地の一部又は全部を有償で借受けて、本施設とは別棟で民間附帯施設を設置し、事業者が保有・運営（別棟・B00方式）。

(5) 大学の支払

大学の事業者に対する支払は、事業者が実施する施設整備業務に係る対価、維持管理業務に係る対価及びレンタルラボ・オフィス部分の企画・運營業務に係る対価からなる。

1) 施設整備業務に係る対価（施設整備費相当）

施設整備費相当については、当該施設整備業務の完了の日から本事業の事業期間中に、事業契約書に定める額を、割賦支払（元利均等）方式により各半期末に分割して支払う。

2) 維持管理業務に係る対価（維持管理費相当）

維持管理費相当については、本施設の供用開始から本事業の事業期間中に、事業契約書に

定める額を、各四半期末に支払う。

3) レンタルラボ・オフィス部分の企画・運營業務に係る対価（レンタルラボ・オフィス部分の企画・運営費相当）

レンタルラボ・オフィス部分の企画・運営費相当については、本施設の供用開始から本事業の事業期間中に、事業契約書に定める額を、各四半期末に支払う。

4) 民間附帯施設事業について

民間附帯施設事業については、事業者が自らの費用と責任によって実施するものとし、大学からの支払は行わない。

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。

	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 開業費 i 人件費 ii 設計・監理費 iii 調査費 iv その他開業費 ② 建設費 i 解体工事費 ii 建築工事費 iii 設備工事費 iv 工事監理費 v その他工事費 ③ 維持管理費 i 建物保守管理費 ii 建築設備保守管理費 iii 外構施設保守管理費 iv 清掃費 v 警備費 vi その他維持管理費 ④ レンタルラボ・オフィス部分の企画・運営業務費	① 開業費 i 人件費 ii 設計・監理費 iii 調査費 iv その他開業費 ② 建設費 i 解体工事費 ii 建築工事費 iii 設備工事費 iv 工事監理費 v その他工事費 ③ 維持管理費 i 建物保守管理費 ii 建築設備保守管理費 iii 外構施設保守管理費 iv 清掃費 v 警備費 vi その他維持管理費 ④ レンタルラボ・オフィス部分の企画・運営業務費 ⑤ 公租公課 ⑥ 一般管理費 (SPC管理費等)
共通条件	① 設計・建設期間 ・本施設の設計及び建設 ：約37か月（令和4年8月～令和7年8月） ・共通研究棟、評価分析センター、通研倉庫の解体撤去 ：約6か月（令和7年10月～令和8年3月） ・民間附帯施設：約37か月（令和4年8月～令和7年8月） ※整備手法により上記期間内で任意提案 ② 維持管理・企画運営 ・本施設：15年（令和7年10月～令和22年3月） ・本館：15年（令和7年10月～令和22年3月） ・民間附帯施設：15年（令和7年10月～令和22年3月） ③ 施設規模 / 建物延べ面積：約9,160m ² ④ インフレ率 / 0% ⑤ 割引率 / 0.9%	
設計・建設・維持管理に関する費用	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	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、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実施する場合に比べ、PFI 方式により実施する方が、事業期間中の財政負担額が約 3.72%削減されるものと見込まれる。

また、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 方式で実施した場合、大学の財政資金の効率的使用 (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) 効率的な事業の実施

本事業は PFI 方式を用いて設計・建設を一括して発注することにより、建設期間中におけるコストや品質、工期に関して事業者の有する総合マネジメント能力が発揮され、工期短縮等、効率的な施設整備を行うことが期待できる。

また、設計、建設、維持管理、企画・運営までを一括して事業者に委ねることで、従来の分離発注方式に比べ、業務の効率化が図られるとともに、長期にわたる事業期間を通したライフサイクル・コストを考慮した施設整備が可能となる。

2) 施設利用環境の向上

PFI 方式によるサービスの提供は、設計・建設から維持管理業務までの一貫した体制の採用によって、施設の利用のしやすさや、機能性の向上が期待できる。

維持管理業務においては、事業者のノウハウ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。

また、任意提案により民間附帯施設事業が行われる場合は、その提案内容により、利用者へのサービス向上が期待できる。

3) リスク分担の明確化による安定した事業遂行

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、その責任分担を大学及び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遂行の確保が期待できる。

4) 財政支出の平準化

大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、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。

5) レンタルラボ・オフィス部分の効果的な企画・運営

レンタルラボ・オフィス部分の効果的な企画・運営に向け、設計段階から包括的に事業を組み立て、民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に発揮する環境を整えることで、オープンイノベーションを促進する研究施設として大きな付加価値創造が期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、PFI 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 3.72%の財政負担の削減が見込まれ、目標とする 3%以上を達成する見込みである。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。