

国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）は、令和2年6月23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、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業に関する実施方針（修正版）を公表した。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画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3年2月17日

国立大学法人筑波大学長 永 田 恭 介

筑波大学による
つくば市消防本部跡地利用計画事業

特定事業の選定

令和3年2月17日

国立大学法人 筑波大学

目 次

1. 事業内容に関する事項	1
(1) 事業の目的	1
(2) 事業名称	1
(3) 事業に供される公共施設等の種類等	1
(4) 事業概要	2
(5) 事業方式	3
(6) 選定事業者の収入及び費用に関する事項	3
(7) 事業期間	4
(8) 事業スケジュール	4
2. 事業の評価	5
(1) 評価の方法	5
(2) 評価の結果	5

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業の目的

筑波大学附属病院（以下、「大学」という。）では、大学における学術、診療等の機能と関連して、近接地に宿泊機能等を中心とした各種機能を有する施設を整備することにより、大学周辺地域における保健・医療・福祉・健康等の各種機能強化を図り、当該機能の拠点として発展させていくことを目指している。

そのような中、令和元年7月、つくば市が事務局となり設立した「つくば市における児童発達支援センターの在り方に関する検討会」より、「つくば市児童発達支援センターの整備に関する提言」（以下、「本提言」という。）が作成、公表された。本提言では、つくば市消防本部跡地（以下、「事業敷地」という。）を活用し、児童発達支援センター等の設置を含む、障害児支援の提供体制を整備することが掲げられており、子どもの成長過程に応じた切れ目のない適切な支援を提供するため、児童発達支援センター等の機能と役割を併せ持つ施設が求められているところである。

上記を踏まえ、本事業実施にあたっては、大学及びつくば市並びに民間事業者との連携による相乗効果を最大限発揮させながら、PFI方式を活用しつつ、可能な限り大学による費用負担等のない形で、官民一体となって施設の整備及び事業運営を行うことを目的とする。

(2) 事業名称

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業

(3) 事業に供される公共施設等の種類等

1) 公共施設等の種類

筑波大学附属病院の各種機能等と連携し、宿泊施設及び児童発達支援センター等を核とした複合公共施設

2) 公共施設等の管理者

国立大学法人 筑波大学長 永田 恭介

3) 公共施設等の立地等

事業予定地 : 茨城県つくば市春日1丁目9番1、9番3

敷地面積 : 約8,242.37㎡

都市計画規制等 : 第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%

(4) 事業概要

1) 本事業の概要

本事業は、事業敷地に対し選定事業者が、大学の各種機能等と連携した宿泊施設（以下、「宿泊施設」という。）、児童発達支援センター等及び任意提案施設である民間健康・福祉施設等（以上、3施設合わせて「本施設」という。）の整備・運営等を行う。

① 宿泊施設	大学の学術及び各種診療機能等と連携した民間宿泊施設等の整備、運営及び維持管理等を行う
② 児童発達支援センター等	つくば市が運営及び維持管理等を行う児童発達支援センター等（仮称）の整備・供用にあたって必要となる空間を提供する
③ 民間健康・福祉施設等（任意提案施設）	① 及び②の機能と連携した民間健康・福祉施設（回復期・慢性期のリハ施設やケア施設、託児所、保育施設、健康増進施設、産前産後ケア等）の整備、運営及び維持管理等を行う
	その他、事業目的に資する各種収益施設（飲食・物販・商業施設等）の整備、運営及び維持管理等を行う

2) 特定事業の範囲

対象となる事業の範囲は、次のとおりとする。具体的な業務内容については、業務要求水準書に示す。

ア 本施設の整備等にあたって必要となる事前調査

イ 本施設の整備及び関連業務

- (ア) 基本設計・実施設計業務
- (イ) 建設工事・工事監理業務
- (ウ) 周辺地権者等への建設工事内容等の説明

ウ 児童発達支援センター等に係る関連業務、つくば市との協議・調整等

- (ア) 児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計等業務（※）
 - (イ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事業務（※）
 - (ウ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事監理業務（※）
 - (エ) 上記、(ア)～(ウ)に関連するつくば市、その他関連事業者との協議
 - (オ) 共用部分に係る維持管理等業務
- ※ (ア)～(ウ)に係る業務については、本事業の選定事業者が実施するものとするが、実施にあたっては、本事業の事業契約とは別途、つくば市と選定

事業者の間で契約を締結する。(つくば市が所定の手続きに基づき選定事業者に発注することが適当であると判断し、かつ、選定事業者との間で係る費用について合意できた場合)

エ 本施設の運営及び維持管理等に関する業務（児童発達支援センター等の専用部分を除く）

オ 事業期間満了時の土地の返還に必要な業務

カ その他事業実施に必要な業務

- (ア) 事業全般に係る大学及びつくば市との調整
- (イ) 大学及びつくば市が求める資料の作成・提供
- (ウ) その他、上記に関連する業務

(5) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づく P F I 事業（B O O（Build Own Operate）方式）により実施する。

選定事業者による事業敷地の使用にあたっては、大学がつくば市より事業用定期借地権の設定を受けた上で、大学が選定事業者に事業用定期転借地権を設定し、有償で貸与する。

選定事業者は、自らの資金等により、事業敷地内に本施設を整備し、事業期間中、本施設を所有して運営及び維持管理等を行う。事業期間満了時、選定事業者は、整備した本施設を撤去し、事業敷地を返還することを原則とする。

(6) 選定事業者の収入及び費用に関する事項

1) 選定事業者の収入について

選定事業者は、本施設から得られる収益を、自らの収益として全て収受することができる。

つくば市が運営及び維持管理等を行う児童発達支援センター等については、運営において必要となる床をつくば市が借上げることが想定している。また、児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計業務、内装に係る工事業務及び工事監理業務費用は、所定の手続きに基づき、つくば市が選定事業者に発注することが適当であると判断し、かつ、選定事業者との間で当該費用について合意できた場合には、別途つくば市と選定事業者による契約締結により業務費用を支払う予定である。

これらの具体的な条件等については、公募要項等において示す。

2) 選定事業者の費用について

選定事業者は、大学に対して、事業用定期転借地権の設定に対する地代を負担するほか、本事業に係る全ての費用を負担する。ただし、つくば市が運営及び維持管理等を行う児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計業務、内装に係る工事業務、内装に係る工事監理業務、運営及び維持管理等業務に係る費用はこの限りではない。

これらの具体的な条件等については、公募要項等において示す。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業用定期借地権設定契約締結の日から30年以上50年以下の期間とし、期間については提案によるものとする。具体的な条件等については、公募要項等において示す。

(8) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは以下のとおりである。なお、詳細については、公募要項等において示す。

スケジュール (目途)	内 容
令和3年2月	特定事業の選定、公募要項等公表、公募説明会
令和3年4月	参加表明書受付〆切
令和3年9月	提案書受付
令和3年11月	審査結果の公表、基本協定の締結
令和3年12月	事業契約の締結・設計着手
令和4年1月	事業実施協定の締結
令和4年2月	児童発達支援センター等内装設計に係る契約を締結
令和4年8月	事業定期借地権設定契約締結・工事着工
令和5年4月	児童発達支援センター等内装工事監理に係る契約を締結、児童発達支援センター等内装工事に係る契約を締結
令和5年11月	完了検査 (児童発達支援センター等含む)、竣工
令和6年2月	供用開始

2. 事業の評価

(1) 評価の方法

本事業を、大学が従来方式により直接実施する場合及びP F I 事業として民間事業者が実施する場合において、事業期間全体を通して公共サービスの水準に関する定性的な評価を実施した。定量的評価については、本事業は民間事業者による独立採算事業（B O O方式）であることから、民間事業の採算性が確保されることを確認するにとどめた。

(2) 評価の結果

1) 定性的評価の結果

本事業をP F I 事業として実施する場合、次の効果が期待できる。

ア 良質なサービス提供

P F I 事業として民間事業者が有する専門的な知識・技術等を活用することにより、筑波大学附属病院の利用者やその家族のニーズを受け入れる宿泊施設の整備・運営が期待できるとともに、児童発達支援センター等の設置にあたっては、民間事業者の任意提案により民間健康・福祉施設等が導入されることにより、当該施設との連携や利便性の向上が期待され、より質の高いサービス提供が期待できる。

イ 効率的・効果的な設計、建設、工事監理、運営及び維持管理等の実施

P F I 事業による施設整備は、設計業務、建設業務、工事監理業務、運営及び維持管理業務等（児童発達センター等の運営及び維持管理等業務を除く。）までを一括して選定事業者に委ねるため、各々を別発注とする場合と比較して、運営及び維持管理等を視野に入れた効率的かつ効果的な施設整備が可能になり、利用者の利便性向上及び最適な公共サービスの提供が期待できる。

ウ 民間事業者による事業範囲の最適化と安定した事業運営

本事業は、民間事業者が独立採算により実施する事業範囲を提案するため、民間事業者による事業範囲の最適化を行うことができる。また、独立採算事業として官民のリスク分担を明確化することにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になるとともに、公共が経営リスクを負わない形で安定した事業実施が期待される。

2) 定量的評価の結果

市場状況を踏まえ、施設整備条件及び運営及び維持管理等条件を設定し事業シミュレーションを実施したところ、民間事業の採算性が確保される結果となった。これにより本事業の実現が期待される。

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、大学が自ら実施した場合と比較して、多様な定性的効果が期待できる。

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。