簡易業務「見積合わせ」情報

業 務 名 称：岐阜大学鯰田地区他 PFI 等導入可能性調査業務

１．担 当 部 課 係：施設統括部施設企画課

２．担　当　者：石原　光博

３．連　絡　先：０５８－２９３－３２００

５．~~現場説明日時：令和〇〇年〇〇月〇〇日（〇）〇時〇〇分から~~
~~※現場説明参加者は，事前に担当者までご連絡ください。~~

６．内訳明細付見積書及び文部科学省における設計・コンサルティング業務（その他のコンサルティング業務）に係る一般競争（指名競争）参加資格認定通知書の写し
提出期限：令和８年１１月２０日（金）１４時

【提出先】
国立大学法人東海国立大学機構施設統括部施設企画課施設庶務係（岐阜大学本部棟２階）
※shisetsu@t.gifu-u.ac.jp へご提出ください。

【内訳明細付見積書記載内容】
・業務名　　・完了期限
・見積価格（見積価格には消費税を含まないこと。）
・業務費内訳明細　　・連絡先名称
・連絡先氏名　　・連絡先電話番号

※簡易業務「見積合わせ」参加資格２～５の規定に該当するものでないこと。

７．ホームページ掲載期間：令和８年１１月１３日(金)～令和８年１１月１９日(木)

８．その他
※業務内容は，別添の特記仕様書をご参照ください。

鯰田地区開発他PFI等導入可能性調査業務仕様書

Ⅰ 目的

本業務は、岐阜大学鯰田地区及び正木団地活用事業PPP／PFI導入基本構想（以下「基本構想」という。）の検討状況等を踏まえ、鯰田地区開発及び正木団地の効率的な施設整備や運営に向けて、ＰＦＩ等の民間資金やノウハウを活用した整備の可能性を具体的に検証し、大学が最適な事業手法等を選定するために必要な技術的な調査を行うものである。

岐阜大学柳戸団地正門東側の鯰田地区について、学生及び外国人留学生の居住環境の充実を図るとともに、国際交流、アントレプレナー育成、ウェルネスその他の教育・研究・学生支援機能を備えた大学施設としての利活用を検討する。

本地区は市街化調整区域に位置し、開発許可、接道条件、河川関係法令等への対応が必要である。

このため、施設整備に係る法的・技術的成立性、学生等の需要、民間事業者の参画可能性、長期的な事業収支及び大学の財政負担を総合的に検証し、事業化の可否並びに最適な施設計画及び事業手法を判断するため、導入可能性調査を実施する。

また、正木団地についても、同様に有効活用の検討を行い、鯰田地区との一体運用及び正木団地単体での事業性の確認を行う。

Ⅱ　委託業務名称

岐阜大学鯰田地区開発他PFI等導入可能性調査業務

Ⅲ　業務対象地及び業務内容

Ⅲ-1　鯰田地区

① 対象地　　（別図１）

・鯰田地区　　岐阜市鯰田８４１－１　　5,440　㎡

（市街化調整区域、要開発審査会許可）

② 内容

導入可能性調査では、主として次の事項を実施する。

1. 基本条件の整理

鯰田地区の敷地条件、法規制、既往の検討経緯及び大学の上位計画等を整理する。

2. 導入機能及び施設計画の検討

建物用途は大学施設として検討する。

主な用途は学生・留学生寄宿舎とし、国際交流、アントレプレナー育成、ウェルネス、健康増進、交流・共用及びその他の大学機能を組み合わせた複数の施設計画案を作成する。

3. 需要調査

・学生及び外国人留学生の入居需要、希望する居住環境、負担可能な寮費、共用施設及び付加機能に対するニーズを把握する。

・自治体の黒野地区にかかる今後の動向を把握する。

4. 法的・技術的成立性の調査

都市計画法、建築基準法、河川法、農地関係法令その他の関係法令について整理し、開発許可、開発審査会、接道要件、敷地設定、車両・歩行者動線及びキャンパスとの接続方法等を検討する。

5. 事業手法の比較検討

従来方式、DB方式、DBO方式、PFI・BTO/BOT方式、定期借地方式その他の事業手法について、資金調達、施設所有、設計・建設、維持管理及び運営の役割分担を比較する。

6. ＶＦＭ（Value for Money）の算定

上記5.で比較検討した、事業手法と従来方法を比較し、VFMを算定する。なお、算定にあたっては、活用可能な補助金等についても算定条件として考慮すること。

7. 民間事業者への市場調査

建設事業者、施設運営事業者、金融機関等を対象として、参画意向、参画条件、事業期間、必要な支援及び想定される課題を把握する。

8. 事業収支及び財政負担の検証

概算整備費、維持管理費、運営費、寮費収入、付帯事業収入等を整理し、長期事業収支及び大学の財政負担を試算する。

9. リスク分担の整理

許認可、設計・建設、金利・物価変動、入居率、維持管理、事業継続等のリスクを抽出し、大学と民間事業者との基本的な分担を整理する。

Ⅲ-2　正木団地

① 対象地　　（別図２）

・正木団地	岐阜市正木１９８０番地５ （市街化区域、近隣商業地域）			1,890 ㎡	
・既存建物	職員宿舎	20戸	RC-5	1,450 ㎡	1977年建築
	機械室（ポンプ室）		RC-1	8 ㎡	1977年建築
	駐輪場	23台	S-1	28.3 ㎡	
・駐車場		22台			

② 内容

導入可能性調査では、主として次の事項を実施する。

1. 基本条件の整理

正木団地の敷地条件、法規制、既存建物の条件等を整理する。

2. 導入機能及び施設計画の検討

共同住宅・商業施設等の単体・複合施設の施設計画案を策定する。

正木団地単体及び鯰田地区との一体運用について検討する。

鯰田地区との一体運用時には既存建物を使用することができる。

3. 需要調査

共同住宅（世帯・単身）、商業施設（物販・飲食・貸室等）の需要調査を行う。

4. 法的・技術的成立性の調査

都市計画法、建築基準法、河川法、接道幅員、車両・歩行者動線等を検討する。

5. 事業手法の比較検討

定期借地方式、売却その他の事業手法について、資金調達、施設所有、設計・建設、維持管理及び運営の役割分担を比較する。

6. 民間事業者への市場調査

建設事業者、施設運営事業者、金融機関等を対象として、参画意向、参画条件、事業期間、必要な支援及び想定される課題を把握する。

7. 事業収支及び財政負担の検証

概算整備費、維持管理費、運営費、賃貸収入等を整理し、長期事業収支及び大学への財政負担を試算する。

Ⅳ 報告書　（総合評価及び事業化方針）の作成

上記Ⅲにかかる調査内容（法的成立性、施設需要、事業採算性、財政負担、教育研究上の効果及び民間事業者の参画可能性等）を総合的に評価し、事業化の可否、推奨する施設計画・事業方式及び今後の実施スケジュールを取りまとめ、報告書を作成・提出する。

・提出部数　　1 部（正本及び電子データ）

なお、以下の段階及び進捗状況に応じて適宜報告し、確認を受けること。

第1段階：基礎条件、法規制及び導入機能の整理

第2段階：施設計画案及び事業手法の比較検討

第3段階：民間事業者への市場調査及び事業収支の検証

第4段階：総合評価、事業化方針及び実施スケジュールの取りまとめ

Ⅴ 期間

契約締結の日から令和9年3月31日まで

ただし、岐阜市その他の関係行政機関との協議、民間事業者への市場調査及び学内関係部局との調整に必要な期間を考慮し、契約手続の開始時期に応じて履行期間を設定する。

Ⅵ 経費

経費には、原則として次の業務に必要な費用を含む。

- 基礎資料及び既往検討資料の整理
- 法規制及び許認可条件の調査
- 施設計画及び事業スキームの検討
- 事業計画への需要調査
- 民間事業者への市場調査
- 基本計画の作成
- 概算事業費及び長期事業収支の算定
- 事業手法の定量的・定性的評価
- 関係行政機関及び学内関係者との協議支援
- 調査報告書及び説明資料の作成

Ⅶ　留意事項

- 仕様書で示す業務については、企画提案の内容に基づき、大学と協議を行い、双方合意の上で実施すること。
- 委託業務の実施に当たり、迅速に対応できる体制を整えること。
- 本業務の全てを第三者に再委託してはならない。なお、業務の一部を第三者に再委託する場合には、予め大学と協議を行い、大学の承認を得なければならない。
- 大学が保有する情報・資料等については、本業務を遂行する目的に限り使用することができるが、大学の許可なく第三者に流布してはならない。
- 成果物及び関連書類等に対する一切の権利は、原則として大学に帰属するものとし、大学の承諾なく公表し、貸与し、又は使用してはならない。
- 本業務の実施に当たり、著作権、肖像権、個人情報等を扱う場合は、関係法令等を遵守し、適切に対応しなければならない。
- その他本仕様書に定めのない事項は、双方協議して定めるものとする。

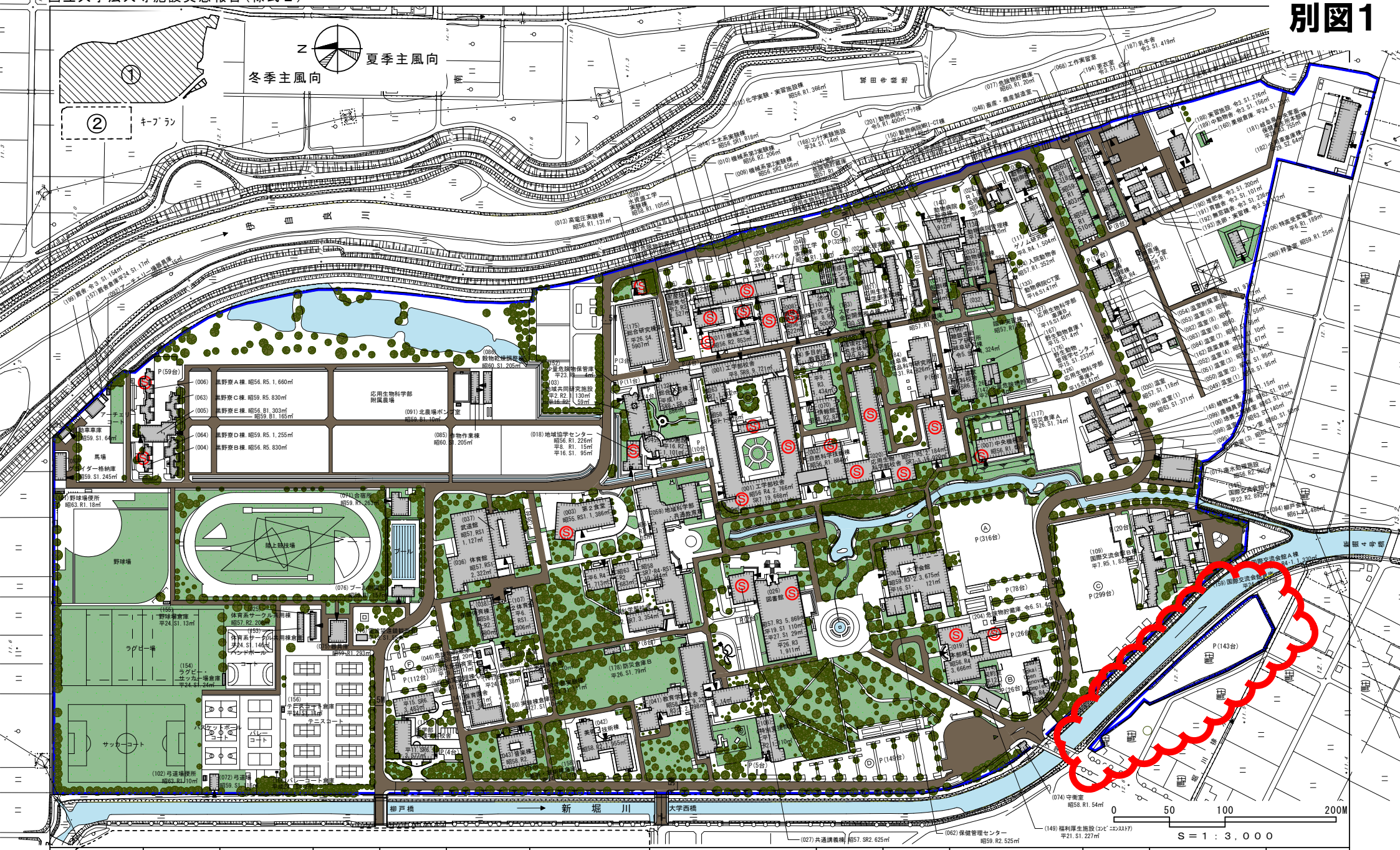
Ⅷ　添付資料

- 岐阜大学鯰田地区及び正木団地活用事業　PPP／PFI導入基本構想

国立大学法人等施設実態報告（様式２）

配　置　図

別図１

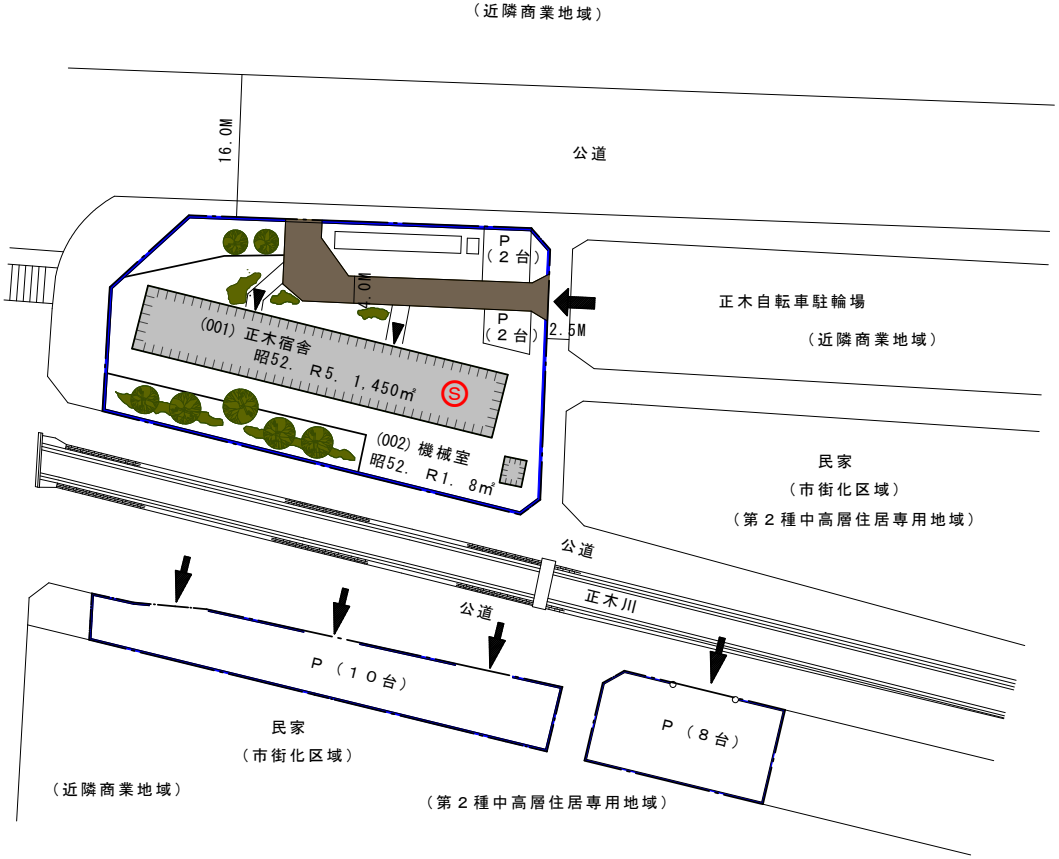


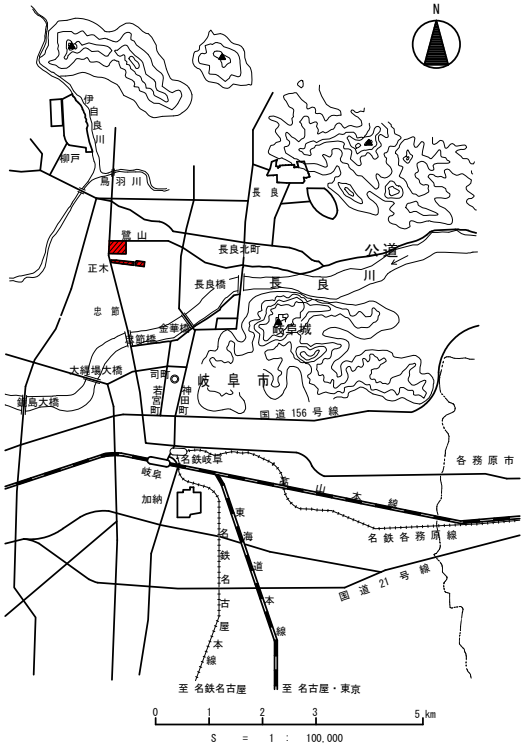
敷地面積	建築面積	建物延面積	建ぺい率	容積率	全学生数	学部等名	団地番号	団地名	所在地	学校番号	学校名	作成年度
656,584 ㎡ (①520,827 ㎡)	101,463 ㎡ (①66,521 ㎡)	304,313 ㎡ (①186,373 ㎡)	15.5 %	46.3 %	6,862 人	応用生物科学部，工学部，医学部，地域科学部，教育学部，社会システム経営学環，全学共通教育，連合大学院，自然科学技術研究科，高等研究院，地域連携推進本部，岐阜フィールド科学教育研究センター，家畜病院，特別支援教育センター，糖鎖生命コア研究所，医学部附属病院本院，大学事務局，大学図書館，他	０１７	柳戸	岐阜市柳戸１番１	０２５２	岐阜大学	2025年度

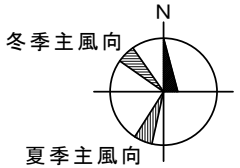
国立大学法人等施設実態報告（様式２）

配　置　図

別図2







0　5　10　20　30M

S＝１：６００

敷地面積	建築面積	建物延面積	建ぺい率	容積率	全学生数	学部等名	団地番号	団地名	所在地	学校番号	学校名	作成年度
1,892 ㎡	298 ㎡	1,458 ㎡	15.8 %	77.1 %	－ 人	職員宿舎　国際交流会館	００４	正　木	岐阜市正木1980番地5	０２５２	岐　阜　大　学	2026年度

岐阜大学鯰田地区及び正木団地活用事業
PPP／PFI導入基本構想

令和8年10月
東海国立大学機構岐阜大学

第1章 基本構想策定の趣旨

1.1 背景

国立大学法人を取り巻く環境は大きく変化しており、大学が保有する資産については、教育研究活動を支える基盤としての機能に加え、経営資源としての有効活用が求められている。

本学が保有する鯰田地区及び正木団地については、現在十分な活用が図られていないことから、資産特性を踏まえた利活用方策について検討する必要がある。

本構想は、両資産の活用の方向性を示すとともに、PPP／PFI手法の導入可能性を検討するための基本的な考え方を整理するものである。

1.2 位置付け

本構想は、本学の関連計画との整合を図りながら、鯰田地区及び正木団地の活用に関する基本方針を示すものである。

第2章 対象資産の概要

2.1 鯰田地区

所 在 地　：岐阜市鯰田841番1
面　　積　：約5,440㎡
現　　況　：仮駐車場
都市計画区分　：市街化調整区域

2.2 正木団地

所 在 地　：岐阜市正木1980番地5
敷地面積　：約1,890㎡
構造階数　：鉄筋コンクリート造5階建
建 築 年　：昭和52年
現　　況　：利用停止施設（令和9年3月用途廃止予定）
都市計画区分　：市街化区域（近隣商業地域）

第3章 活用に関する基本的な考え方

3.1 基本理念

大学資産の有効活用を通じて、教育研究環境の充実、地域との連携強化及び大学経営基盤の強化を図る。

3.2 基本方針

（1）資産特性を踏まえた活用

各資産の立地条件、法規制及び施設特性を踏まえた活用を図る。

（2）教育研究活動への貢献

教育研究活動及び学生支援に資する活用を図る。

（3）地域との連携

地域との連携及び共創を推進する。

（4）民間活力の活用

民間事業者の資金、技術及び経営ノウハウの活用を図る。

（5）持続可能な資産活用

資産価値の向上及び維持管理負担の軽減を図る。

第4章 活用の方向性

4.1 鯰田地区

鯰田地区については、市街化調整区域に位置する土地であることを踏まえ、関係法令との整合を確保しつつ、大学機能との親和性を有する活用について検討する。
また、事業化に当たっては、公共性、実現可能性及び事業性を総合的に勘案するものとする。

なお、単独での事業性確保が困難な場合には、正木団地との一体的な事業スキームの構築を検討する。

4.2 正木団地

正木団地については、既存建物の有効活用を基本とし、建物の状況、市場性及び事業性を踏まえながら、多様な活用可能性について検討する。
また、教育研究活動への貢献及び地域ニーズとの調和を図るものとする。

第5章 PPP／PFI導入に関する基本方針

本事業については、民間事業者の技術力、経営能力及び資金を活用する観点から、PPP/PFIを含む民間活力活用手法について導入可能性を検討する。

導入可能性調査は、鯰田地区及び正木団地を対象として一体的に実施するものとする。

ただし、両資産は立地条件、法規制及び施設特性が異なることから、それぞれについて独立した事業性評価を行うとともに、複数資産を組み合わせた活用の可能性についても検討する。

検討に当たっては、各資産の特性を活かしながら相互補完を図り、公共性及び事業性の両立並びに持続可能な事業スキームの構築を目指す。

第6章 導入可能性調査の実施方針

導入可能性調査においては、次に掲げる事項について検討する。

・基礎条件の整理
・関係法令の整理
・市場調査（市場動向や参入事業者の状況を把握するための調査）
・サウンディング調査（民間事業者の参入意向等を把握するための対話型調査）
・事業スキームの比較検討
・財務分析（事業費及び将来負担額の試算）
・VFM分析（PFI導入による財政効果の検証）
・リスク分析（リスクの整理及び官民間の分担検討）
・事業化条件の整理

第7章 今後の進め方

本学は、本構想に基づき、鯰田地区及び正木団地を対象としたPPP／PFI導入可能性調査を実施する。

調査においては、市場性、事業性及び実現可能性の検証を行うとともに、民間事業者との対話を通じて事業条件等の整理を行う。

その結果を踏まえ、事業化の可否及び事業方式について総合的に検討するとともに、財政的効果のみならず、教育研究活動への貢献、地域との連携及び資産価値の向上等の効果を勘案し、最適な事業スキームを選定する。

また、調査及び事業化の検討に当たっては、関係部局が連携する全学的な推進体制の下で実施し、大学としての意思決定及び責任体制を明確にしながら進めるものとする。

なお、PPP／PFI手法が最適でないと判断される場合には、他の事業手法についても併せて検討するものとする。

MAKE NEW STANDARDS.
東海国立大学機構
岐阜大学

＜参考資料＞

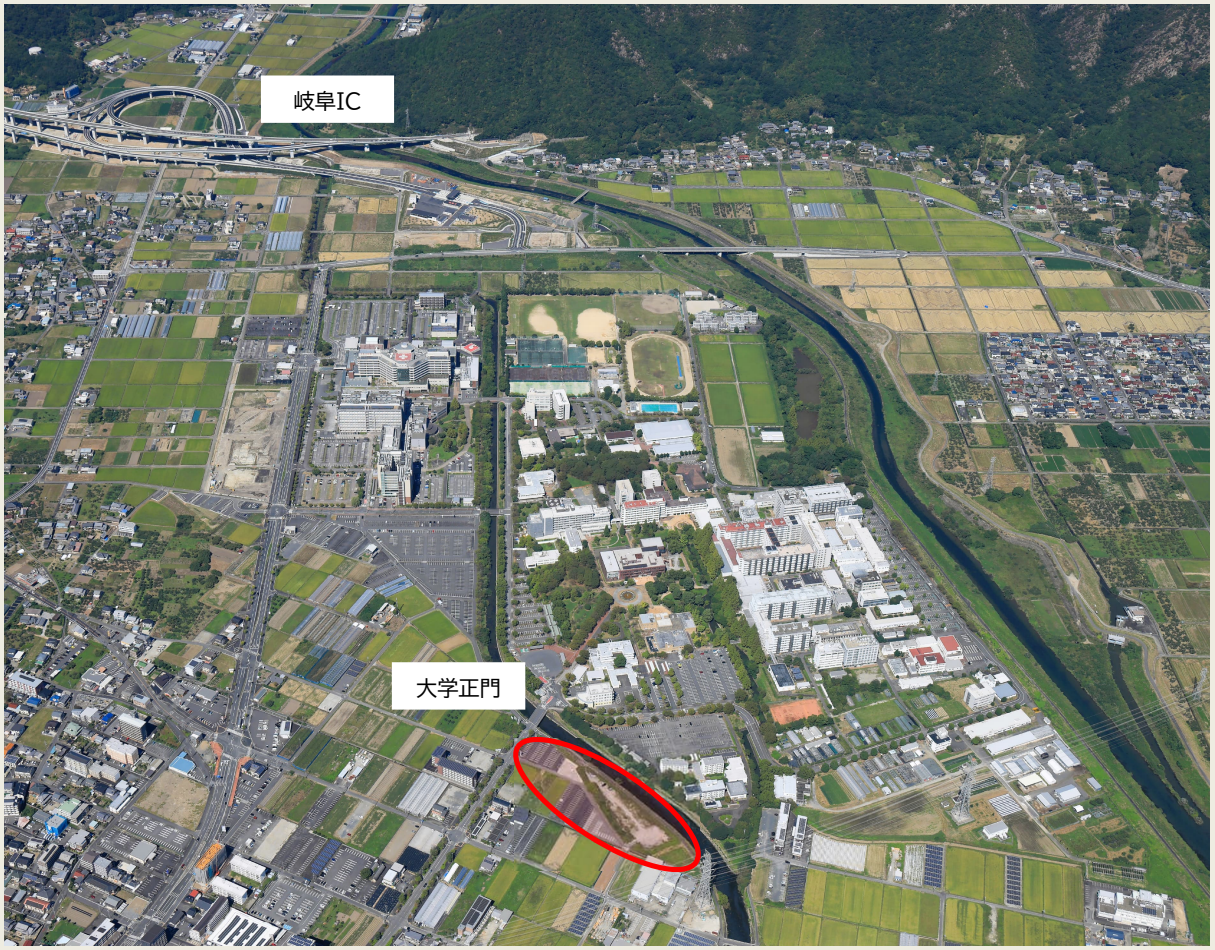
・対象地位置図
・航空写真
・現況写真
・土地利用規制概要
・周辺環境概要
・岐阜市まちづくり推進部との協議概要
・想定スケジュール

対象地位置図



航空写真

鯰田地区



正木団地



現況写真

鯰田地区



東側



南東側



北側



西側

正木団地



正木宿舎（南東面）

土地利用規制概要

	鯰田地区	正木団地
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域	—	近隣商業地域
建ぺい率・容積率	—	80%・200%
土砂災害警戒区域	指定なし	指定なし
洪水浸水想定区域	浸水深0.5～3.0m	浸水深0.5～3.0m
防火指定	—	準防火地域
その他法令規制	要確認	要確認
標高	13.0m	14.2m

周辺環境概要

【鯰田地区】

対象地は、岐阜大学柳戸団地に隣接し、新堀川を挟んで正門の南東側に位置している。

周辺には契約駐車場、学生向け居住施設及び農地が立地しており、教育・研究活動を支える良好な環境が整っている。

また、主要幹線道路及び公共交通機関によるアクセスが確保されているほか、東海環状自動車道岐阜ICへのアクセス性を有しており、広域的な交通利便性にも恵まれた立地環境となっている。

【正木団地】

対象地は、岐阜市北部の既成市街地に位置し、周辺には大型商業施設、住宅地及び公共公益施設が集積している。

JR岐阜駅及び名鉄岐阜駅から約5km圏に位置し、路線バスによる公共交通アクセスが確保されているほか、各種都市基盤施設が整備された利便性の高い立地環境を有している。

岐阜市まちづくり推進部との協議概要

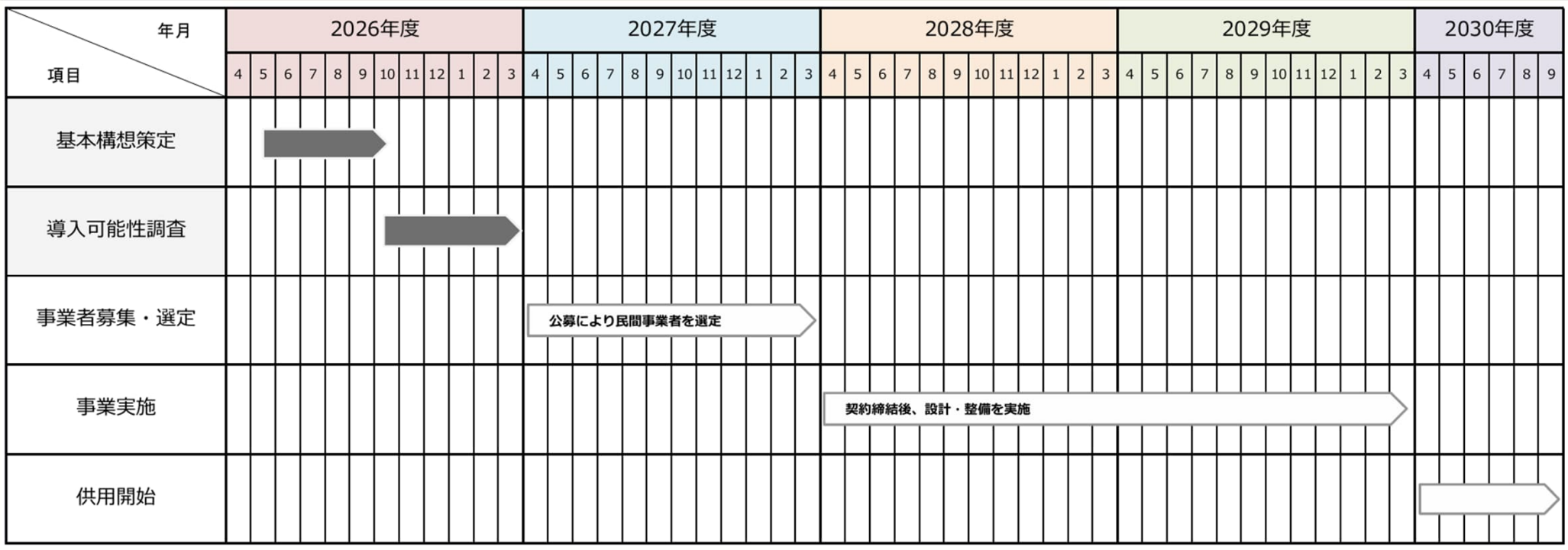
岐阜市まちづくり推進部開発・盛土指導課との協議において、鯰田地区は市街化調整区域に位置することから、都市計画法その他関係法令との整合を図りながら事業化の可能性を検討する必要があることを確認した。

また、本地区における施設整備については、教育・研究・国際交流・学生支援等の機能を有する大学施設としての必要性及び公益性を整理することが重要であるとの認識を共有した。

あわせて、開発許可等に係る法令上の条件及び敷地条件、接道条件、敷地設定並びに車両・歩行者動線等について整理を行った結果、大学施設としての必要性及び公益性を前提として、民間事業者の資金及びノウハウを活用するPFI（BTO方式）を基本スキームとして検討することが妥当であると整理した。

なお、現時点において土地利用上の重大な支障事項は確認されておらず、今後、事業内容の具体化に応じて関係機関との協議を行いながら検討を進めることとした。

想定スケジュール



注）本スケジュールは現時点での想定であり、調査結果や関係機関との協議等により変更する場合がある。