

平成28年度委託事業

国立大学法人等の地域特性等を踏まえた  
PPP/PFI手法の検討及び留意点等の整理を行う  
先導的開発事業

## 平成28年度委託事業

# 国立大学法人等の地域特性等を踏まえたPPP/PFI手法の検討及び留意点等の整理を行う先導的開発事業

## 1. 事業の趣旨

「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」（平成25年6月6日民間資金等活用事業推進会議決定）では、収益施設を併設・活用すること等により事業の収益性を高め、税財源以外の収入等で事業費用を回収するPPP/PFIの活用・拡大が掲げられおり、従来型PFIからの抜本的な転換が求められている。

平成26年度に「国立大学法人等の宿泊施設における民間のノウハウ等を活用した新たな整備手法に関する調査」の委託事業を実施し、国立大学法人等の宿泊施設等の整備において、収益施設を併設・活用したPPP/PFI事業の案件形成を推進してきた。一方、国立大学法人等に対するアンケート調査では、PPP/PFIの導入に関するノウハウが不足している、という回答があり、導入可能性調査を行えるアドバイザーの支援が必要であることがわかった。

こうした状況を踏まえ、平成28年度委託事業として、税財源以外の収入等で事業費用を回収することが可能な施設等の整備において、収益施設を併設・活用したPPP/PFI事業（以下、「独立採算事業」という。）の案件形成を推進するために、「国立大学法人等の地域特性等を踏まえたPPP/PFI手法の検討及び留意点等の整理を行う先導的開発事業」を実施した。

## 2. 事業の内容

独立採算事業を推進するため、3大学（東京外国語大学、東京工業大学、和歌山大学）に事業を委託し、次の内容を実施し、その成果を取りまとめた。

- ・ 事業実施に向けた全学的実施体制の構築。
- ・ コンサルタント等の専門家の支援によるPPP/PFI事業の導入可能性調査の実施。
- ・ 導入可能性調査の結果について、地域特性や施設の特性等を踏まえた留意点等の整理。

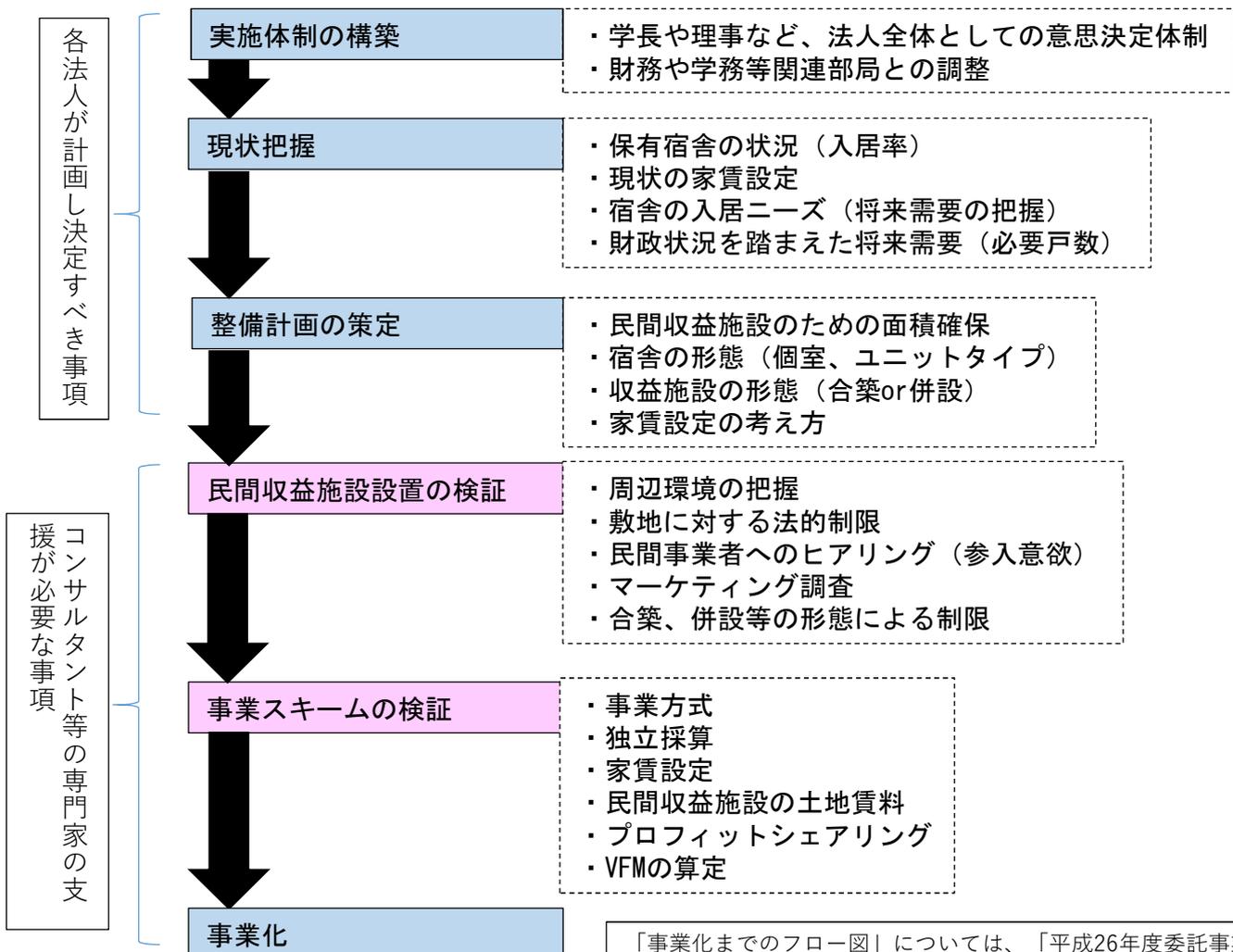
	法人名	計画内容
1	東京外国語大学	国際交流会館（留学生宿舍、外国人研究者のゲストハウス）の整備
2	東京工業大学	職員宿舍の整備
3	和歌山大学	「地域連携・生涯学習センター」「放送大学和歌山学習センター」「教職員・外国人研究者宿舍」等の整備

### 3. まとめ

- PPP/PFI事業については、関連部署が多岐にわたるため、全学的体制を構築して、事業を進める必要がある。
- 宿泊施設等の事業を独立採算事業とする場合には、事業によって得られる収入は、入居者からの家賃や収益施設部分の土地の賃料が大半となる。家賃設定については、敷地周辺の賃貸住宅の賃料との比較を行う等、従来からの低廉な宿舍賃料について検討が必要である。また、土地の賃料が高く見込めるよう、収益施設については、専門家による幅広い調査が必要である。
- 事業期間については、事業成立を考慮すると長期の設定となるが、事業期間が長期になると大規模修繕について考慮が必要になる等、事業者とのリスク分担を十分に検討する必要がある。
- 導入可能性調査をする場合には、事業を検討する上での検討事項について、各法人が計画し決定すべき事項と各法人では検討が難しくコンサルタント等の専門家の支援が必要な事項とを整理する必要がある。（下のフロー図参照）

#### 事業化までのフロー図

宿泊施設を整備する場合の検討事項例



「事業化までのフロー図」については、「平成26年度委託事業国立大学法人等の宿泊施設における民間のノウハウ等を活用した新たな整備手法に関する調査報告書」を参考

## 4. 各委託事業の概要

### (1) 東京外国語大学

#### ○検討の対象

国際交流会館（学生宿舎、外国人教職員宿舎、ゲストハウス）の整備。

#### ○事業用地の整理

住所：東京都府中市朝日町  
（府中キャンパス構内）

用途地域：第1種住居地域

建ぺい率：70%

（角地緩和10%を含む）

容積率：200%

地域・地区：第2種高度地区

周辺状況：

東側には屋外スポーツ施設、  
調布飛行場

東北側には武蔵野の森公園

南側には警察大学校、

学校給食センター

西側には低層住宅



東京外国語大学国際交流会館4号館（仮称）の整備予定地

© 2017 ZENRIN, GoogleEarth

#### ○検討の方針

東京外国語大学国際交流会館4号館（仮称）施設整備等（維持管理・運営を含む。）事業に関し、PPP手法等（民間資金等の活用）による導入可能性について調査・検討を行う。PPP手法等（民間資金等の活用）を導入することによって、「留学生・学生、外国人教職員の住生活環境の整備」、「東京外国語大学の財政負担の削減」等を目的とする。特に、「東京外国語大学の財政負担の削減」においては、独立採算型の導入を検討する。

#### ○全学的体制の構築

協議会を設置し、事業内容の整理をし、調査結果を受け、報告をまとめた。

< 国際交流会館協議会 > 学長、理事・副学長（総括・教育等）、理事・副学長（人事・研究等）、理事・事務局長（財務・施設）、副学長（国際学術交流）、副学長（国際交流会館長）、総務企画部長、学務部長

< 事務局 > 総務企画部会計課長、総務企画部施設企画課長、学務部留学生課長

## ○地域特性を踏まえた留意点

1) 国道20号及び東八道路に挟まれた道路交通アクセスに恵まれたロケーションである。

また、事業用地東側には大規模な運動競技場、南東側1.2km先に味の素スタジアムがあり、週末を中心に来街者が多く訪れる特徴を持つ。公園施設もあり、住環境としては総合的に良好なエリアである。

一方で、事業用地のロケーションとしては、街路樹の影響で視認性の確保が難しいことや、アクセスするための駐車場の整備が必要などの課題がある。

事業用地における民間収益施設の可能性としては、隣接地が公園や学校などであり、商圈として期待できないという意見がある一方、周辺人口の多さや、武蔵野の事業用地は、最寄り駅からは徒歩約5分の大学キャンパス内にあり、武蔵野の森公園や味の素スタジアムがある飛田給駅周辺が人気エリアであることから、商業施設の開業が期待されるという意見もある。

2) また、別の重要な側面として、東京外国語大学が、全地球をカバーする14地域27言語の教育体制を備えているとともに、言語のみならず、世界諸地域の文化や社会について学ぶ場であること自体が、東京外国語大学ならではの最大の地域特性となっており、この特性は、例えば、社会人やシニア層向けの外国語教室、外国文化講座、海外家庭料理教室等、小・中学生や高校生向けの英語教室等、事業用地における民間収益施設の可能性が考えられる。

## ○事業化に向けての課題

1) 「国際交流会館」への全体計画の導入

「国際交流会館」に全体計画を導入することにより、1号館、2号館の家賃・利用料金等の改定（増額）、今後必要となる計画修繕（大規模修繕）への備え、新たな施設（4号館（仮称））を整備することによる家賃・利用料金等の高騰を抑制できるとともに、民間事業者の参入意欲を高めることも可能と考えられる。

2) 詳細にわたる「民間事業者ヒアリング」の実施

国際交流会館全体の「改修費、維持管理・運営費、大規模修繕費」、「家賃・利用料金等及び入居率」などを検討のうえ、国際交流会館全体（一部除外）を対象とするより詳細な事項にわたる「事業者ヒアリング」の実施が有効と考えられる。

## (2) 東京工業大学

### ○検討の対象

職員宿舎の整備。

### ○事業用地の整理

#### ・東品川住宅

住所：東京都品川区

用途地域：準工業地域

建ぺい率：60%

容積率：300%

地域・地区：第3種高度地域

周辺状況：東側に京浜運河  
(敷地境界付近に護岸有り)

西側に道路を挟んで

19階建て共同住宅有り



#### ・西蒲田住宅

住所：東京都大田区西蒲田

用途地域：第1種低層住居専用地域

建ぺい率：60%

容積率：200%

地域・地区：第2種高度地域

周辺状況：西北側に道路を挟んで公園  
(保育施設有り)

東、西、南側の周辺は

低層住宅



地図データ：Google,DigitalGlobe

### ○検討の方針

#### ①独立採算事業

実質的な大学の支出を一切伴わない事業とする。よって、民間事業者は職員宿舎の整備，維持管理・運営に加え、事業用地において大学が現在支払っている土地の固定資産税等に加え、整備する宿舎の固定資産税等を支払う、あるいは実質的に負担するスキームとする。

#### ②低廉な職員宿舎賃料の設定

現在の宿舎賃料水準を踏まえ、入居率が十分に見込まれる水準での賃料設定とする。

#### ③可能な限りの戸数整備

①，②を満たし、可能な限り世帯（家族）用住戸を確保することが可能なスキームとする。

検討の方針を踏まえて、独立採算事業かつ低廉な賃料での職員宿舎の供給実現のための民間事業の収益拡大方策として、次の付帯事業、事業用地活用を想定することとした。

ア 両事業用地またはいずれかの事業用地における余剰地活用、または付帯施設併設・合築による土地活用（宿舎兼民間賃貸住宅としての合築も含む）

イ いずれかの事業用地に宿舎を集約することで、もう一方の事業用地を土地貸付事業として活用

#### ○全学的体制の構築

本事業の実施に向け学内協議会を設置し、検討方針等を策定し、調査結果を受け、報告をまとめた。

<学内協議会> 理事・副学長（総務・財務担当）、財務部長、施設運営部長

<事務局> 財務部主計課長、グループ長、施設運営部施設総合企画課長、グループ長、施設運営部施設整備課長、グループ長

#### ○地域特性を踏まえた留意点

2宿舎とも、都市部に位置しており立地条件は良いため、土地評価は高い。

また、複数の民間事業者にヒアリングを実施したが、ヒアリング先すべてで本事業は参画検討の関心があるという回答であった。

したがって、事業用地のポテンシャルを最大限活用していけば、検討方針の実現可能性が高くなると考えられる。

#### ○事業化に向けての課題

事業スキーム候補としては、以下の2パターンが想定される。

- ・東品川、西蒲田の両敷地に職員宿舎を整備
- ・西蒲田の敷地に職員宿舎を整備し、東品川の敷地を民間事業用地として貸付け

いずれのスキームも事業収支シミュレーションを実施すると独立採算事業としての成立可能性は見込まれることとなった。

事業化に向けて、以下の課題が挙げられる。

- ・今回の検討では戸数・賃料について、敷地に対して整備可能な戸数、周辺相場から想定される賃料という設定であった。事業化に向けて、他の保有宿舎を含めた宿舎の再編・活用計画を踏まえた大学としての必要戸数・賃料の検討が必要である。
- ・2パターンのスキームの検討結果はいずれも独立採算事業として成立する可能性があるということであるが、事業化においては評価基準等を明確にする必要があり、詳細な条件の設定の検討が必要である。

### (3) 和歌山大学

#### ○検討の対象

西高松団地の既存施設を取り壊し、「地域連携・生涯学習センター」「放送大学和歌山学習センター」「教職員・外国人研究者宿舎」等の整備。

#### ○事業用地の整理

##### ・西高松団地

住所：和歌山県和歌山市西高松

用途地域：第2種住居地域、  
近隣商業地域

建ぺい率：第2種住居地域60%、  
近隣商業地域80%

容積率：第2種住居地域200%、  
近隣商業地域300%



地図データ：Google,ZENRIN

#### ○検討の方針

事業用地に立地する既存の施設は老朽化も著しいことから、除去を行い西高松団地の再編整備を行う。

整備後の機能は、「地域連携・生涯学習センター」「放送大学和歌山学習センター」「教職員・外国人研究者宿舎」を計画する。また、事業経費の負担軽減をめざし収益施設の併設も視野に入れ、独立採算事業としての検討を進める。

#### ○全学的体制

協議会を設置し、実現性に向けた整備計画案を構築し、調査結果を受け、報告をまとめた。

<協議会> 学長、理事（総務・財務・施設担当）、参事役（地域連携担当）、財務課長、施設整備課長、国際交流課長、経済学部教授

<事務局> 施設整備課

### ○地域特性を踏まえた留意点

西高松団地は、幹線道路の背後地に存し、幹線道路沿いには郊外型の商業施設が立地しており生活利便性は比較的高い。

地域連携・生涯学習センターの再編整備後は、高松周辺地域の徒歩圏内の住民を対象により焦点を当てたコミュニティ空間としての施設の利便性向上を図ることが望まれる。

例えば、子育て、高齢者支援、防災関連等の住環境にまつわる講習、地域サークル活動の参画など、和歌山大学・放送大学の現在の使用状況において支障をきたすことなく相乗的に施設活用を活性化できるような施設の再配置が必要である。

### ○事業化に向けての課題

本事業においては、参画意向調査からは建設事業者及びデベロッパーの一部が本事業に強い関心を有し、一定の事業者の参画が期待できる。

しかし、財政面からの検討を行うと、周辺家賃相場を超える家賃設定で事業期間中入居率を80%維持しなくては収支均衡を図ることができず、独立採算事業としての成立は困難であることとなった。

代替案としてサービス購入型の事業として、定量的・定性的に検討を行ったが、事業化に向けては、以下の事項が課題として想定される。

・サービス購入型の事業として実施する場合、大学が負担し続けることとなり財務状況等により事業継続が困難となることが見込まれる。大学の将来的な財務上の負担を軽減させるために、資産の売却や土地等の貸付け等による財源の確保等について検討が必要である。