

平成29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29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推進アクションプラン」（平成29年6月9日民間資金等活用事業推進会議決定）では、収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPPP/PFI事業（以下「収益型事業」という。）が事業類型の1つとされている。また、「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」

（平成27年12月15日民間資金等活用事業推進会議決定）では、対象となる事業について、多様なPPP/PFI手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して検討することが行われるべきとされており、国立大学法人等でも、指針に基づき規程等を策定し、多様なPPP/PFI手法の導入について検討されているところである。

平成28年度には「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」として委託事業を行い、事業を検討していく上での各地域の特性や独立採算事業としての課題、事業化する上での留意点などを取りまとめ、また、事業化までの各段階での検討項目を整理した。

こうした状況を踏まえ、平成29年度委託事業では、独立採算型のPPP/PFI事業の導入を検討している国立大学法人等を対象として、収益型事業の案件形成を推進するため、「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

収益型事業を推進するため、2法人（山形大学、高エネルギー加速器研究機構）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。

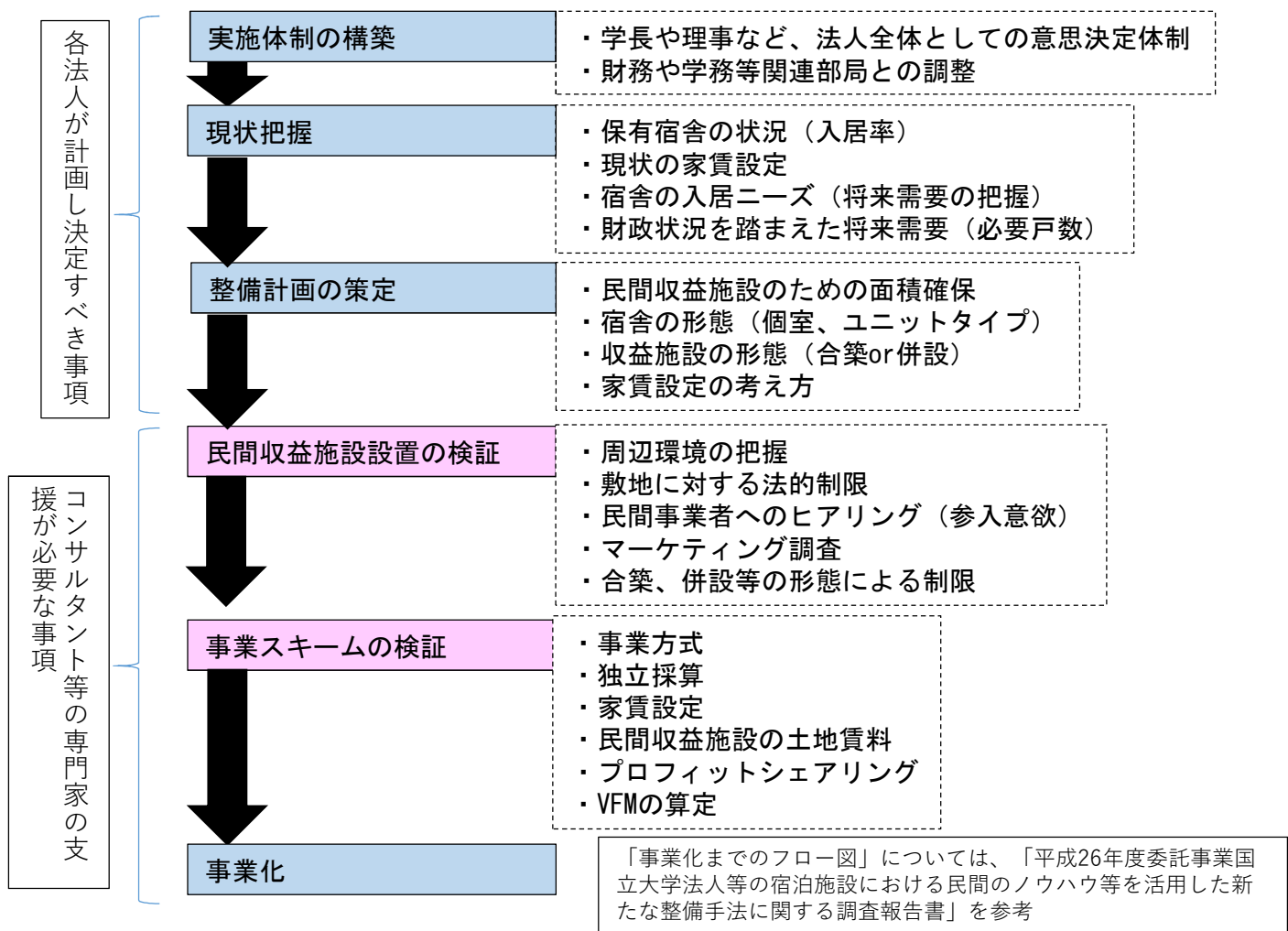
- ・事業実施に向けた全学的実施体制の構築。
- ・コンサルタント等の専門家の支援によるPPP/PFI事業の導入可能性調査の実施。
- ・導入可能性調査の結果について、地域特性や施設の特性等を踏まえた留意点等の整理。

	法人名	計画内容
1	山形大学	<u>体育館、食堂、保健管理センター、売店、大学管理棟、講義室を集約し、収益施設（フィットネス施設など）を併設するウェルネス施設の整備。</u>
2	高エネルギー加速器研究機構	<u>共同利用研究者宿泊施設（ドミトリー）の整備。</u>

3. まとめ

- 事業の実施において地域特性である条例等が大きく関わっており建物の用途制限などがされている場合があるので事業実施において十分な整理を行う必要がある。
- 年間を通して稼働率に変動がある宿泊施設（学生宿舎、職員宿舎以外のもの）において稼働率による事業者リスクがあるため、リスク分担の整理が十分に必要である。
- 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。
- 独立採算型事業の事業期間であるが、民間事業者側としては、老朽化等のリスク回避のため20年以内を好む傾向にあるが、一方大学側は、採算を得るため長期としたい傾向にあるため、両者の折り合いを調整するのが課題となっている。
- 導入可能性調査を実施する場合には、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。（下図参照）

宿泊施設を整備する場合の検討事項例



4. 各委託事業の概要

(1) 山形大学

○検討の対象

既存施設（工学部体育館、学生食堂、工学部会館(物販・学生交流・保健管理センター)、工学部管理棟・講義棟（大学管理施設））、及びフィットネス施設等の民間収益施設の集約化整備。

○事業用地の整理

住所：山形県米沢市城南四丁目3番16号（米沢キャンパス構内）

用途地域：第1種中高層住居専用地域、
第1種住居地域

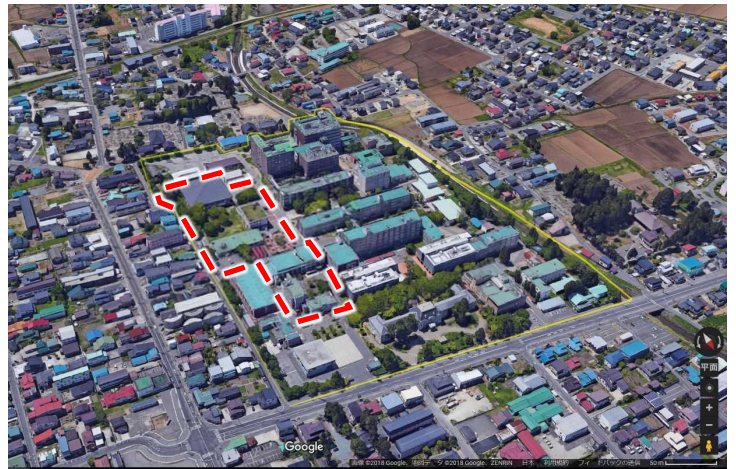
建ぺい率：60%、容積率：200%

都市計画区域：市街化区域

周辺状況：

JR米沢駅から南西に約2km、南米沢駅（JR米坂線）から徒歩5分程度。市の中心部から南側の位置。

キャンパスの南側に、住宅と農地が広がり、公共施設や商業施設はキャンパスよりも北側にあるJR米沢駅周辺から米沢城址・上杉神社周辺や市役所周辺の地域に集中している。



画像©2018Googleより

山形大学米沢キャンパスウエルネス施設整備等事業計画地
(赤点線枠内が事業範囲予定地)

○検討の方針

山形大学米沢キャンパスウエルネス施設整備等（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、「大学機能、福利厚生施設及び学生支援施設的环境改善」、「ウエルネス施設等の新整備」、「山形大学の財政負担の削減」等を目的とする。特に「山形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。

<協議会> 理事（財務・施設担当）、学術研究院（工学部）教授、学術研究院（人文社会科学部）教授、教育・学生支援部長、財務部長、施設部長、米沢キャンパス事務部長

<作業部会> 教育・学生支援部学務課長、財務部財務課長、施設部施設整備課長、米沢キャンパス事務部学務課長、米沢キャンパス事務部会計課長

<事務局> 施設部施設企画課長、施設部施設企画課員

○地域特性を踏まえた留意点

中心市街地から外れた立地であることから、敷地内に立地していることによる学外者の利用のアクセスが難しいため、駐車場を隣接して設置する必要がある。

事業用地である山形大学米沢キャンパスの周辺地域は、高齢者の比率が高く人口減少が進み、学生が地域の一定割合を占めている。今後20年間で約18%の人口減少が見込まれているなどの特性がある。

豪雪地域で市街地がコンパクトに形成されていることから、地域密着型のサービス等地域の特性を捉えた冬季における屋内運動施設の活用又は運動プログラムの展開など事業化の可能性がある。

本事業のような長期間における事業を、安定して継続させるには、民間収益施設等に相当額の利用料金を支払う利用者を一定数確保する必要がある。

○事業化に向けての課題

1) 教育・研究施設の整備負担

大学の教育・研究活動等に直接必要となる用途に使用する施設は、利用料金等の収益を見込めないことから、大学の負担による整備を検討する必要がある。

本事業において、複数の民間事業者にアンケート及びヒアリングを実施し、民間事業者の参入可能性について一定程度の興味・関心を示されたが、「独立採算型」事業での参画の可能性は低いものとなっている。

2) 事業期間の設定

事業期間を40年間という超長期で計画していたが、集客のリスクが大きいため事業者の事業参画の障壁となっている。このことから、事業期間の検討が必要。

4. 各委託事業の概要

(2) 高エネルギー加速器研究機構

○検討の対象

共同利用研究者宿泊施設の整備・運営

○事業用地の整理

住所：茨城県つくば市大穂
(つくばキャンパス構内)

用途地域：第2種住居地域

建ぺい率：60%

容積率：200%

地域・地区：第2種文教地区
：研究学園都市計画
研究教育施設地区

宿泊形態：共同利用研究者宿泊施設
(1泊ごとの宿泊料金を徴収)

周辺状況：機構からつくば駅までは
10 k m程度の距離
最寄りのコンビニエンス
ストアまで2 k m圏内



共同利用研究者宿泊施設の整備・運営事業予定地
(地図データ ©2018 Google, ZENRIN)

○検討の方針

民間の資金や経営能力及び技術的能力等のノウハウを活用しつつ、施設整備から維持管理・運営までの業務を利用料金収入等及び合築・併設する民間収益施設の賃貸収入による財政負担の軽減によって、独立採算が可能なPPP/PFI事業として事業化が可能か検証する。

共同利用研究者宿泊施設（以下「ドミトリー」という。）の老朽化への対応により、国内外から訪れる共同利用研究者（以下「ユーザー」という。）のニーズに対応した機能改善を図り、ユーザーの環境改善を目的とする。

○全学的体制の構築

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

<ドミトリー整備運営協議会> 理事（施設担当）、理事（共同利用担当）、理事・管理局長（財務担当）、総務部長、財務部長、研究協力部長、施設部長

<事務局> 総務部人事労務課福利厚生室長、財務部主計課長、研究協力部共同利用支援室長、研究協力部共同利用支援室専門員、施設部施設企画課長、施設部施設企画課専門員、施設部整備管理課長

○地域特性を踏まえた留意点

つくばキャンパスに面する国道408号沿いは、昼間12時間自動車類交通量が2万台を超えることから、コンビニエンスストアのロードサイド店など民間収益施設の誘致の可能性について検討した。つくば市では条例の他に地区計画（研究学園都市計画研究教育施設地区）を定めており、建築物等の用途に関しては、「試験・研究及び教育の用に供する施設である建築物、それを支援する建築物で市長が認めたもの、及びそれに附属する建築物」と規定され、用途の制限がされている。

さらに、今回の導入可能性調査において、民間収益施設を誘致する場合収益施設に対応する商圈人口に留意する必要があることがサウンディング調査の結果で明らかになった。

国立大学法人法の改正により、法人が所有する土地の貸付けが可能となったが、上記のようにつくば市においては地区計画の制限により建設できる建物用途が制限されるなど、事業の実施においては地域特性である条例等が大きく関わってくることから、事業実施においては十分な整理を行うことに留意する必要がある。

なお、民間収益施設に関しては商圈人口の不足により、福利厚生施設としての設置を検討した。

○事業化に向けての課題

1) 独立採算事業としての事業化

独立採算が可能なPPP/PFI事業として成立させる場合には、工事費縮減の検討や利用料金の増額、目的積立金等による初期投資等について考慮する必要がある。

また、福利厚生施設はドミトリーの維持管理・運営事業と切り分けて独立採算を成立させる仕組みの構築が必要である。

2) 空室リスクの軽減

補償稼働率に満たない場合の当該減少分は、機構が民間事業者へ補填する仕組みの検討や、利用者増加により補償稼働率を上回る場合に民間事業者と機構とで剰余金をシェアするインセンティブの仕組みの検討が必要である。