

1. 事業の趣旨

「PPP/PFI推進アクションプラン(平成30年改定版)」(平成30年6月15日民間資金等活用事業推進会議決定)(以下「アクションプラン」という。)において、国立大学法人等の不動産の最適利用を図っていくことが課題とされているところだが、平成29年4月に国立大学法人法の改正が行われ、国立大学法人法第34条の2において、その対価を教育研究水準の一層の向上に充てるため、教育研究活動に支障のない範囲に限り、文部科学大臣の認可を受けて、土地を第三者に貸し付けることが可能となった。

こうした状況を踏まえ、文部科学省では、土地の貸付など公的不動産利活用事業の検討を行う国立大学法人等の事業の発案や具体化の検討を支援し、当該事業の案件形成を推進するとともに、本事業の成果をとりまとめ、国立大学法人等の関係者を対象に普及・啓発を図っていく。

2. 事業の内容

本事業において、2法人(東京芸術大学、大阪大学)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事前調査や公募資料の作成等や導入可能性調査の実施。
- ・土地活用事業について、企画段階から事業発案、事業者選定に至るまでの各段階における課題とそれに対する対応策、留意点の整理や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 | 東京芸術大学 | 美術品収蔵庫の整備及び運営。 |
| 2 | 大阪大学 | 石橋宿舎(二)の跡地にかかる土地活用。 |

3. まとめ

- 収益のある事業として検討する際、交通の便等、立地条件が大きく関わっており事業化する際は検討事業がその場所で事業基盤となりうるか確認が必要。
- 大学の所有するノウハウを活用した事業化において、一定の付加価値となる可能性があるが、収益を生むにあたり、顧客の確保が必要。
- 土地の第3者貸付において、貸付用地の用途地域において、民間事業者が建築できる用途や建築できる延べ床面積が制限される場合があるので注意が必要。
- 土地の第3者貸付において、空港の近くに立地している場合、航空法により、高さ制限を受ける場合があるので注意が必要。

4. 各委託事業の概要

(1) 東京芸術大学

○検討の対象

既存施設（東京藝術大学大学美術館取手館）について、民間活力を含む多様な財源を活用した新たな収蔵庫の整備と、保有資産の有効活用の推進。

○事業用地の整理

住所：茨城県取手市小文間5000番地
（取手キャンパス構内）

用途地域：市街化調整区域（一般基準）

建ぺい率：60%、容積率：100%

周辺状況：

（鉄道）

JR取手駅（上野駅から常磐線40分）東口から大和交通バスで約15分（6 km）程度。

（高速道路）

圏央道 牛久阿見ICから30分、18km。

常磐道 柏ICから35分、21km。

（空港）

成田空港：一般道経由で60分33km。

羽田空港：常磐道～首都高経由で75分、70km。

茨城空港：圏央道～常磐道経由で80分、65km。



取手市「都市計画図」「市街化調整区域における建築形態規制指定基準」、茨城県「いばらきデジタルマップ」より
日本総研作成

東京藝術大学大学美術館取手館収蔵庫整備事業計画地
（赤点線枠内が事業範囲予定地）

○検討の方針

東京藝術大学大学美術館取手館収蔵庫整備（維持管理・運営を含む。）事業に関し、PFI事業の導入可能性について調査・検討を行う。施設整備も含めた新設+公的施設運営権制度を活用した方式等について検討する。その他、民間活力導入手法として、公的不動産の有効活用を図る事業、負担付寄附事業についても検討する。

○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> 大学美術館長、美術研究科教授、特任教授、横浜美術大学特任教授、
大学美術館事務長、施設課長

<事務局> 施設課長補佐、施設課員、大学美術館事務員

○地域特性を踏まえた留意点

本学収蔵庫の運営事業については、協議会における検討結果等を踏まえると、以下のような収益事業の可能性が示唆された。

a)収蔵庫運営事業における収益事業

- ・本学収蔵品の常設展示、企画展示等の有料展覧会
- ・修復補修作業の有料見学事業
- ・外部からの美術品保管事業
- ・保管する収蔵品補修サービス
- ・美術品の評価事業
- ・普及啓発活動
- ・公開講座・ワークショップ等
- など

b)付帯事業

- ・ミュージアムショップ、カフェ等の運営
- ・保税倉庫サービスの実施
- など

これら収益事業の顧客となるコレクターや美術館等の意向としては、美術品等の輸送に係る輸送コストと手間・リスク等を勘案し、できるだけ顧客所在地の近傍においてこれら収益事業のサービスを受けたい傾向にあることが明らかとなった。

また、一般来館者を対象とした収益事業についても、来館に係る移動コスト・時間は大きな障壁となることが想定される。こうした事情を勘案すると、取手キャンパスは大規模な顧客マーケットとなり得る首都圏からのアクセス性に問題があり、周辺に美術館等がほとんど立地していないため、十分な顧客を期待することが極めて困難であることが明らかとなった。

○事業化に向けての課題

本事業はPFI方式、定期借地方式、負担付寄附方式において最適手法を検討し、事業の効率性や事業者の創意工夫の発揮及び、財政負担の軽減が期待でき、且つ民間事業者の意向が強い定期借地方式について定量評価を行った。結果、事業化するうえでの課題を以下に示す。

(1) 公的施設運営権制度について

現時点では十分な収益が期待できないことから、本事業の管理運営事業全体を対象とし、且つ運営権対価というリスクを伴う運営権制度の活用については、導入可能性は極めて低い。

(2) 収蔵庫ビジネスについて

本学と都内の美術館・博物館等が所蔵品の保管・補修に関する包括協定を締結した上で、一定の事業規模を確保し事業を展開。加えて、個人等のコレクターを対象とした事業を徐々に増加させていくモデルが想定。

(3) 他キャンパスの活用

本学が所有の都心にある上野キャンパスを活用し、地上部は入口のみとし、収蔵庫全体を地下に整備できる可能性があれば、建設費は高くなるものの、地下空間は温度・湿度の変化が地上ほど大きくないため、恒温恒湿を維持する空調費等の維持管理費は抑えられ、高いニーズも踏まえて、事業成立の可能性はある。

(2) 大阪大学

○検討の対象

教職員の為の駐車場として利用している石橋宿舎（二）跡地の長期的な活用方法
（①産学連携・就職支援/②フィットネス施設/③民間収益施設+社会学共創スペース/
④カーシェアリング+太陽光発電）の検討

○事業用地の整理

住所：大阪府豊中市待兼山町1番1（豊中キャンパス構内）

公法規制：市街化区域

第一種住居地域（国道176号線から25mまで）

第一種中高層住居専用地域（上記以外）

防火：建築基準法第22条区域、第二種高度地区

埋蔵文化財包蔵地（待兼山遺跡）

航空法（大阪国際空港、制限高57m）

立地適正化計画（一般型居住誘導区域）



検討対象地
（石橋宿舎（二）跡地）

周辺状況

- ・対象地は阪急電鉄「石橋」駅から徒歩5分である。
- ・対象地は西（北）側の一部が国道176号線と接している。
- ・本学キャンパスの入り口と面している。

○検討の方針

- ・本学の豊中キャンパスの石橋宿舎（二）の跡地にかかる土地活用（第三者貸付、教育研究の用途への貸付）について、学生・教職員が充実したキャンパスライフを展開できる環境、地域に貢献できるキャンパスを形成するための活用を行うこととし、学内から広く活用提案を募集することとした。
- ・学内からは4件の活用提案があり、その活用提案に基づき、民間事業者へのサウンディングを実施したうえで、事業性の評価を行うものである。また、事業実施における課題、対応策・留意点・リスク分担についても整理する。



現況航空写真（黄色囲み部分）
画像©2018Googleより

○全学的体制の構築

不動産活用検討ワーキンググループを設置し、ワーキンググループにおいて活用提案内容の整理を行い、サウンディング調査結果を受け、報告をまとめた。

<サステイナブルキャンパスオフィス>

理事（施設担当・オフィス長）

<不動産活用検討ワーキンググループ>

教授（座長） サステイナブルキャンパスオフィス キャンパスデザイン部門長、施設マネジメント委員会委員長、工学研究科

准教授 サステイナブルキャンパスオフィス キャンパスデザイン部門教員、工学

助教 サステイナブルキャンパスオフィス キャンパスデザイン部門教員、工学・経営学

施設部長、施設部企画課長、財務部長、財務部資産決算課長、ハウジング課長

<事務局> 施設部企画課課長補佐、施設部企画課施設計画チーム員

○地域特性を踏まえた留意点

- ・ 阪急電鉄「石橋」駅から徒歩圏であり、周辺環境からも住居が適した用途の立地であると考ええる。
- ・ 西（北）側の一部が国道176号線と接しているが、国道との高低差があることから視認性に優れているとは考えられない。キャンパスの入り口と面しており学生等の通行量は多いものの、西（南）側は国道176号線から奥まった場所にあるため商業立地としてはやや劣ると考えられる。
- ・ 国道176号線から25mまで第一種住居地域、それ以外が第一種中高層住居専用地域であるため、住居系の用途を中心とした建築物に制限される。
- ・ 用途地域上、店舗（商業施設）は500㎡を超えた場合建築不可能となっている。ただし、大学の福利厚生施設等の場合はこの限りではない。
- ・ 航空法の制限高が57mとなっており、制限高を超える建物の建築は原則できない。対象物件の海拔は43mであるため、14mの高さ制限となっている。

○事業化に向けての課題

学内から募った4つの活用提案内容について、民間事業者ヒアリングを実施したところ、事業参画に前向きな事業者が少ないことが分かった。当該土地においてはいずれの提案も全般的に事業性が低いと言える。その要因の一つとして、現状の建設コストの高騰があり、当該敷地においては活用提案以外の代案を検討することも難しい状況である。事業化の可能性は提案内容を完全に再現できないが、以下の通り。

（1）産学連携施設

大学との協働スペースの確保は見込めるものの、ベンチャー企業のスタートアップ支援の場や地域の子供たちや高齢者との市民大学的な交流の場となることは見込めない。

（2）福利厚生施設

事業者の参画意欲があるものの、相応の駐車場スペースを確保する必要があり、敷地の面積上実現性は低い。しかし、プールのみ平屋建ての計画に限れば実現の可能性はある。注意として、用途を大学の福利施設として設置する必要がある。

現在本学では当該敷地は駐車場設置運営業務を行っており、利便性と一定の収入を得ていることから、将来の可能性を残しておくのであれば現時点で何らかの土地活用を行うのではなく、当面の間は現状のままとしておくことも活用方法の一つと言える。