

令和2年度 文教施設における多様なPPP/PFIの先導的開発事業 成果報告書（概要版）  
**単科大学における敷地の利活用を踏まえた、老朽・分散した学生寄宿舍の再生集約整備**

国立大学法人宮城教育大学

**1. 事業概要に関すること**

(1) 本事業の概要

老朽化により機能低下の著しい水の森団地の女子寮機能を、同様に老朽化の著しい青葉山団地の既存男子寮の改修又は新築整備（整備費・管理運営）に合わせて集約するとともに、女子寮敷地の民間活力による利活用も含めて検討し、小規模な単科大学における保有資産の有効活用を踏まえた学生寄宿舍整備について課題の抽出等の検討を行う。

(2) 本施設の概要

施設名	所在団地	構造階数	延べ面積（㎡）	築年	室数
【既存】男子寮	青葉山団地	RC 5階	3, 581	昭和43年	120
【既存】女子寮	水の森団地	RC 5階	2, 234	昭和43年	68
新学生寮（男女）	青葉山団地	-	-	-	140

※既存男子寮・女子寮は2人部屋、新学生寮は1人部屋となる

**2. 宮城教育大学学生寄宿舍整備事業協議会に関すること**

(1) 設置の目的

事業の各検討段階において、事業の発案のための具体的な検討を行うため、外部有識者等を含めた宮城教育大学学生寄宿舍整備事業協議会（以下「協議会」）を設置した。主な検討内容は以下の通り。

- 本事業に最適な事業スキームの構築、リスク分担等の整理及び検討・検証
- 本事業をPFI法又はPFI法に準ずる方式にて実施した場合の民間事業者の参入可能性の検討
- 民間の創意工夫等を活用するため具体的な提案へのインセンティブの検討
- 水の森団地の国立大学法人法第34条の2に規定する土地貸付け等も見据えた検討

(2) 検討体制

<宮城教育大学学生寄宿舍整備事業協議会 組織体系>

役職等	専門分野	人数
宮城教育大学 理事	財務担当・大学間連携	1名
地域連携有識者 ※みやぎ広域PPPプラットフォーム事務局	地域特性等を踏まえた連携等	1名
PFI有識者	導入可能性調査・土地の有効活用等	1名
公認会計士・税理士	キャッシュフロー、家賃設定等	1名

(3) 協議会実施スケジュール

回数	時期	内容
第1回	令和2年 9月 7日（月）	事業スキーム等の方向性
第2回	令和2年11月10日（火）	調査結果の報告 事業者ヒアリングの方向性
第3回	令和3年 1月18日（月）	ヒアリング結果・事業費シミュレーションの報告および 検討結果の取りまとめ

(4) 協議会での意見についてのまとめ

協議会においては、事業スキームや管理運営方法の検討に当たっては、単純な学生寄宿舍整備のみではない事業であることから、事業者の創意工夫を発現させるため水の森団地の有効活用を含めた具体的な民間事業者等のヒアリング実施の方針が示された。

- 厳しい財政運営に直面する単科大学である本学の状況から、民間事業者等のヒアリングの結果を反映した事業費シミュレーションを整理した上で検討すべき。
- 新型コロナウイルス感染症の拡大による必要なリスク管理等について各事業者の対応状況等ヒアリングを行い、本事業の整備運営の方向性を考えていくべき。
- 水の森団地の有効活用にあたっての地域貢献的な視点が必要。

### 3. 再委託の内容に関すること

#### (1) 再委託の内容

民間の創意工夫等による学生寮整備及び水の森団地の跡地活用との一体的な事業スキームの構築を目指すため、学生寮のPPP/PFI事業に精通した事業者「導入可能性調査」を再委託した。調査の中では法制度や事業手法の整理等に加え、事業の実現可能性や地域の事業者の意向を幅広く聴取しつつ、水の森団地の有効な活用についてより具体的な提案を引き出すため、「一部インセンティブ付与型」の事業者ヒアリング調査を行った。

また、地域の多様な関係者とネットワークをもった事業者「水の森団地の有効活用調査検討」の再委託を行った。

#### (2) 水の森団地の有効活用に関する調査結果

当該土地は売却による売却収入または定期借地等による賃料収入の確保が想定されるが、事業の方向性については利活用による収益性や地域活性化等を考慮する必要がある。

#### (3) 導入可能性調査の結果

##### ①事業方式

維持管理・運営期間中に大学を施設所有者とすることで大学の意思を反映しやすく、また、固定資産税等の租税の負担がなく大学と事業者双方にメリットが大きいため、PFI-BTO方式を想定する。

##### ②事業期間

低廉な賃料設定の実現や大学の財政負担の低減・平準化の観点から、30年以上の事業期間を想定した上で民間事業者へのヒアリング、事業費シミュレーションの整理を行った。

##### ③ヒアリングの実施結果

- ・サービス購入型に類するPFI-BTO方式での実施、SPC設立を必須要件としない、事業期間35年前後、大規模修繕は別業務（別途計上）、スケジュールに若干余裕を持たせた事業が望ましいという意見が多かった。
- ・水の森団地活用事業においては、定期借地で50年契約が可能であれば、【定借スキームの収益>用地売却スキームの収益】となる可能性が高いこと、地域への好影響を鑑み周辺住宅地の状況を鑑みた検討を行って頂ける可能性が高いことが分かった。
- ・宿舍整備単体での参画意向は強く、PFI事業として成立する可能性が高いことが確認できた。
- ・水の森団地活用と一体化した事業への参画意向については、条件付きとしながらも参画を検討する事業者が多く、包括事業とした場合には両事業契約相互の関係、片側の事業が撤退する場合のリスク管理を想定した事業スキームを整理する必要があることが確認できた。

##### ④事業費シミュレーションとVFM算出

###### ○事業費シミュレーション①（基本案：水の森の収入を見込まない新学生寮整備）

ヒアリングの結果から事業期間として見込まれる30年～40年の事業費を基に、事業費の回収にあたっての必要収入を算出し、そこから月額賃料を算定する。

- ・事業費の回収に必要な収入・・・非公開とする
- ・145室、うち空室率10%

→事業期間30年で月額家賃50,000円程度、35～40年で4万円程度と算出。

###### ○事業費シミュレーション②（実施案：水の森の収入及び大学補填等を踏まえた新学生寮整備）

###### 実施案の変更点

- ①ヒアリング結果を踏まえた水の森団地の有効活用による収入を反映
- ②大学による年間費用の一部負担、一時金の拠出等の補填分を反映
- ①、②に伴う事業費借入金の、金利負担の軽減を反映

→事業期間30～35年で月額家賃30,000円程度、40年で2万円程度と算出。

###### ○VFM算出

- ・PFI-BTO方式/サービス購入型（割引率は非公開）
  - ・事業期間 35年（設計・建設期間 2年）
  - ・施設計画、事業範囲の条件は成果報告書本誌を参照
- 上記前提条件において算出されたVFMは6.0%であった。

##### ⑤想定される事業スキーム

事業費のシミュレーションやヒアリングの結果から、「新学生寮整備（新築）+運営」及び「水の森団地売却または貸付」を一の事業とする事業スキームが最善であると考えられる。

### 4. まとめ

#### (1) 本事業のPPP/PFIの導入可能性および本事業の方向性について

本委託事業の調査においては、PPP/PFIによる整備実績が豊富で民間ノウハウが期待できる学生寮整備と、大学の保有資産活用を組み合わせることで、民間ノウハウを活用した包括的な新学生寮整備・管理・運営サービス提供が期待できる調査結果となった。