「文教施設における多様なＰＰＰ／ＰＦＩの先導的開発事業（委託事業Ｂ）」成果報告書（概要版）
電気通信大学「共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備」におけるＰＰＰ／ＰＦＩの先導的開発事業

国立大学法人 電気通信大学 The University of Electro-Communications

1. 本事業の目的

本事業は、本学のビジョン実現に向けた「共創進化型イノベーション・コモンズマスタープラン 2022」のリーディングプロジェクトに掲げる優先事業のひとつであり、100%民間資金による PPP/PFI 事業化を図るとともに、国境を越えた多様なステークホルダーが共創・交流・学修・教育・研究活動を行う場として、環境や人に優しい魅力的でスマートな小さな社会やまち（ビレッジ）を形成し、広く地域や社会の発展に貢献するものである。

本事業における民間事業者の収益施設は、本学の教育研究及びキャンパス資源を活用し、本学の教育研究と関連性を持たせ、先進的な共同研究や実証実験の場として連携を図るとともに効果的で良好なサービスを提供する。これまでの PPP/PFI 事業の概念や事例にこだわらない多種多様な収益施設の積極的導入や地域自治体との連携も考慮した一体的整備等を検討する。また、民間の資金やノウハウの積極的な活用、公共施設等運営事業や土地等の貸付けの適用等を含め、独立採算が可能で民間企業にとっても魅力的な新しい PPP/PFI 事業を推進し、先導的開発事業として他大学等にも転用でき、文教施設分野の多様な PPP/PFI 事業の促進に寄与することを目的とする。

2. 共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会

本事業は、学長をリーダーとし、理事、教職員及び卒業生等の学内関係者、PPP/PFI・建築、キャンパス計画を専門とする大学教授及び学外有識者、調布市等を加えた「共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会」（以下、「協議会」という。）の体制を構築し、全学的なトップマネジメント体制のもと、勉強会、ディスカッション、民間事業者への調査等により、本学のビジョン及びマスタープランの実現に向けた PPP/PFI 事業を立案する。

大学教授等（建築・キャンパス計画の専門家、PPP/PFI の専門家）	２名
大学キャンパス・施設に関する学外有識者	１名
地方公共団体関係者（調布市）	１名
学内関係者（学長、理事、教職員）	２１名

協議会実施スケジュール

日程		主な内容
第１回	令和５年７月	・PPP/PFI 事業概要について ・取り壊し対象６施設をスマートビレッジに集約、複合化するための課題、対策について ・施設計画、事業スキーム、スケジュールについて
第２回	令和５年９月	・第１回サウンディング調査について ・今後の事業の進め方について
第３回	令和５年１１月	・第２回サウンディング調査について ・個別ヒアリングの結果について
第４回	令和５年１２月	・導入可能性調査のまとめ

3. 事業計画地の概要

4. 計画条件の整理

1) 本学が使用する部分の機能、面積要件

以下の機能の規模・面積は暫定数値であり、民間事業者からの提案等による見直しを可能とする。

施設名	大学が希望する面積	必要諸室	計画条件		設置希望の場所
			必須	任意	
国際教育センター	約 1,200 ㎡	セミナー室、教室、事務室、教員室等		○	スマートビレッジW（必須ではない）
国際課	約 150 ㎡	事務室等		○	スマートビレッジW（必須ではない）
課外活動共用施設（事業に含める場合）	約 2,000 ㎡	サークル部室（40 団体）	○		民間事業者の提案による
国際交流施設	約 3,400 ㎡	単身室 98 室		○	民間事業者の提案による
		夫婦室６室 家族室５室	○		
保育施設	約 110 ㎡	保育室、乳児室等	○		民間事業者の提案による

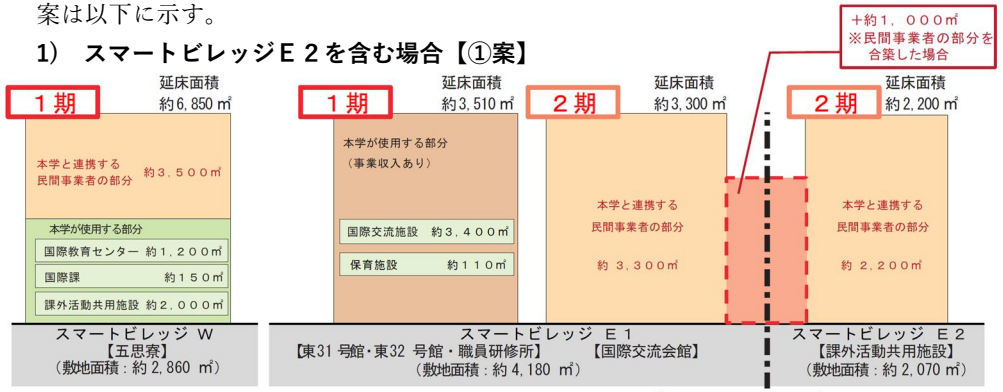
2) 民間事業者の部分の要件

原則として、民間事業者の部分は特段の用途制限等を設けず、自由な提案を受け付けるが、スマートビレッジ全体として本学の教育研究と民間事業者の事業内容の間で関連性を持つことができる施設計画であることを条件とする。

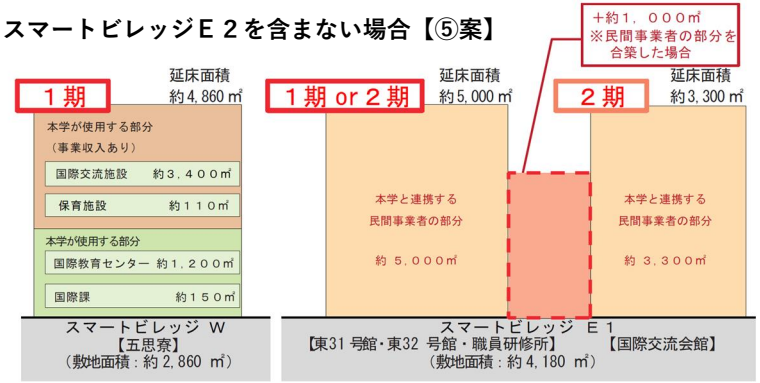
5. 計画内容

整備運用する施設の組合せとして、５案を検討したが、概要版では代表的な①案、⑤案は以下に示す。

1) スマートビレッジＥ２を含む場合【①案】



2) スマートビレッジＥ２を含まない場合【⑤案】



6. 本事業に適した事業スキーム及び事業類型に関する整理

1) 事業方式

部分	主な特性	適合する方式
大学が使用する部分 (運営主体：大学)	ニーズの変化に柔軟に対応可能、公租公課が非課税、民間事業者のリスクが低く参入意欲向上等	ＢＴＯ方式
民間事業者の部分	国立大学法人法第３４条の２の適用	ＢＯＯ方式

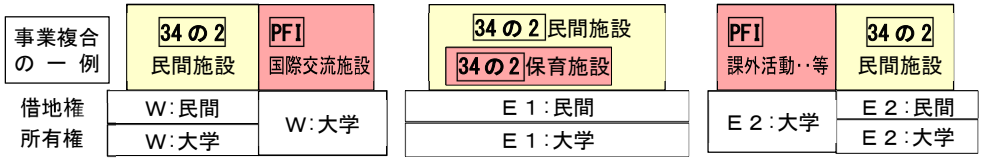
2) 事業類型

機能	主な特性	適合する事業類型
国際教育センター 国際課 課外活動共用施設	原則として利用者に受益者負担を求めない	サービス購入型
国際交流施設 保育施設	受益者負担を低廉なものとする	ジョイントベンチャー（混合）型
民間事業者の部分 (民間附帯施設を含む)	国立大学法人法第３４条の２の適用	独立採算型

7. 複数の資産（アセット）の事業化の検討

1)「国立大学法人法第３４条の２事業」と「PFI 事業」の複合の前提条件

大学施設を「国立大学法人法第34条の２事業」として実施するか、「PFI事業」として実施するかについては、民間事業者の提案によるものとする。



2)「国立大学法人法第３４条の２事業」と「PFI 事業」を同一事業とする場合の留意点等

- 事業規模が大きくなるため、コスト面等におけるスケールメリットが得られる。
- 国立大学法人法第 34 条の２事業の財政収入により大学の費用負担が軽減される。
- 情報の直接的共有によるキャンパスへのエリアマネジメントが推進できる。
- 事業スキームが複雑になるため、幅広く民間事業者への周知を行い、質問・意見・要望等の聴取を踏まえた対応策を実施する必要がある。
- 一方の事業のデフォルト（不履行）が他方の事業に悪影響を与えないように大学と民間事業者のリスクの調整が必要である。

8. 適合性の評価（まとめ）

1) 本事業の前提と事業成立性を高める具体的な方策・要素

本事業の事業成立性を高めるためには、大学側の費用を低減し、民間事業者側からの収入を高めることが必要となり、以下のような方策が想定される。

大学が必要とする費用　　大学が民間事業者側から受ける収益

Ａ 大学機能部分に関する費用 ＋ Ｂ 固定資産税額 ＜ Ｃ 事業者が大学に支払う地代・投資等

- Ａ１ 保育所運営費を大学が負担
- Ａ２ 国際交流施設の独立採算化
- Ａ３ 国際交流施設の家賃設定
- Ａ４ PFI 部分の施設整備費補助金申請
- ・

- Ｃ０ 一般的な事業収益による地代
- Ｃ１ 本学キャンパス内での事業であるという付加価値を踏まえた投資
- Ｃ２ 本学の教育・研究との継続的な連携により得られる知識・成果を踏まえた投資
- Ｃ３ 本学キャンパス内での事業であることによる社会的ＰＲ効果を踏まえた投資

Ａ1･2･3･4･･･ 家賃の設定、事業範囲の変更、大学側からの別財源等の充当
Ｃ1･2･3･4･･･ 地代をさらに高める要素、民間事業者からの多様な投資等

2) 本事業の事業成立性に関するまとめ

- サウンディング調査では、実証実験の場としての多様な機能の導入、多種多様なステークホルダーが集う環境構築等、社会全体の課題解決に向けた先進的な取組に対し、高い関心が示され、複数の民間事業者から参画の意向が示された。
- 本事業では、民間事業者による収益確保のための裁量範囲が少ないことが、コンセッション方式の導入にあたっての懸念として挙げられるが、引き続き実施方針策定及び公表までの間に導入の可能性を検討していく。
- 民間事業者との積極的な意見交換を行い、本事業の趣旨や付加価値等を情報発信し、事業成立性を高めるための具体的な方策を実施していくことにより、本事業は事業成立の可能性が高いと考えられる。