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

# 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

## 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

令和６年３月

目　次

第１章　電気通信大学「共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備」の概要 ..... ２
１　本事業の概要 ..... ２
(1) 本事業の背景・概要 ..... ２
(2) 本事業の目的 ..... ２
２　大学の概要（令和５年５月１日現在） ..... ４
(1) 沿革 ..... ４
(2) 学生数・教職員数 ..... ４
(3) 学部・大学院 ..... ４
(4) キャンパス ..... ５
(5) 学生寮 ..... ５
(6) 大学の施設・環境について ..... ６
３　協議会に関すること ..... ７
(1) 概要 ..... ７
(2) 協議会のスケジュールと主な内容 ..... １１
(3) 委託事業の実施日程 ..... １３
第２章　共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会における導入可能性調査 ..... １６
１　基本的な考え方の整理 ..... １６
(1) 本事業に関わる上位整備計画 ..... １６
(2) 対象施設・関連施設の現況 ..... １８
(3) 対象施設・関連施設をスマートビレッジに集約・複合化するための課題と方策 ..... １９
２　PPP/PFI 事業の概要 ..... ２１
(1) 「PPP/PFI 事業」とは ..... ２１
(2) 「PPP/PFI 事業」の仕組み ..... ２１
(3) 「PPP/PFI 事業」の流れ ..... ２１
(4) 「PFI 法」とは ..... ２２
(5) 「PPP/PFI 事業」に期待される効果（内閣府 HP より） ..... ２２
(6) 「PPP/PFI 事業」は「公共事業（公共サービスの提供）」 ..... ２２
３　基本計画及び施設計画に関する検討 ..... ２３
(1) 敷地条件の整理 ..... ２３
(2) 要求条件の整理 ..... ２６
(3) 計画条件の整理 ..... ３０
(4) 施設計画の検討 ..... ３２
４　事業スキーム及び事業類型等に関する検討 ..... ３７
(1) 本事業に適した事業スキーム及び事業類型の検討 ..... ３７
(2) 本事業の事業スキーム ..... ４１
(3) 事業スケジュール（案） ..... ４３
５　民間活用手法の導入可能性に関する検討 ..... ４４
(1) 事業シミュレーション ..... ４４
(2) 事業成立性の確認／第２章３(4)2)施設計画による ..... ４６
(3) サウンディング型市場調査 ..... ４７
(4) 適合性の評価（まとめ） ..... ５５
６　国立大学法人法第 34 条の２に規定する土地等の貸付けの認可 ..... ５９
第３章　まとめ ..... ６４
１　複数の資産（アセット）の事業化 ..... ６４
２　学内の検討及び合意形成の体制 ..... ７０
３　サウンディング調査（アンケート調査）における取組 ..... ７１
４　本学とコンサルタントの役割分担 ..... ７３
５　大学ビジョンの実現 ..... ７４
６　今回の検討による効果 ..... ７６
７　コンセッション方式 ..... ７６

参考資料
１．ＵＥＣビジョン ～beyond 2020～ ..... ７９
２．共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会の記録 ..... ８１
３．共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022 ..... ８２

## 第１章　電気通信大学「共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備」の概要

### １　本事業の概要

#### (1) 本事業の背景・概要

本学の「UEC ビジョン ～beyond 2020～」では、「Society5.0」を人間知・機械知・自然知の融合により新たな価値（進化知）を創造し、様々な課題を自律的に解決しながら発展し続ける「共創進化機能」を内包した未来社会を「共創進化スマート社会」と位置づけ、その実現に貢献するとともに、自らも「共創進化スマート大学」となることを掲げ、創造力と実践力のある国際的研究者・技術者の育成や大学院教育の高度化・多様化を図るために、「D.C.&I.」ダイバーシティの拡大、ダイバーシティ間の連携（コミュニケーション）及びその発展（イノベーション）を促進し、許容することの重要性を述べている。

UEC ビジョン実現に向け、本学は令和４年度に、キャンパス全体を多様なステークホルダーとともに共創が展開される「イノベーション・コモンズ（共創拠点）」へ転換していくための「共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022」（以下、「マスタープラン」という。）を策定した。学生・教職員だけでなく社会の多様なニーズに対応するとともに、安全面・機能面・経営面に優れ、美しく魅力的で、かつ「機能が進化」し、他大学にも波及・転用可能な新たなイノベーション・コモンズの創出に向けた施設整備方針を示し、キャンパスにおける、建物単位で機能が混在するわかりにくさや、利用者目線に立った安全面等の様々な課題の改善に向けた、新たなエリアとゾーニング形成、フレームワークを明確に設定し、リーディングプロジェクトとして「共創進化スマート拠点」の具体的な整備計画を明記している。

このリーディングプロジェクトにおいて、キャンパスライフの中心となる「センターゾーン」に位置する学生寮「五思寮」、キャンパスライフを支え多様性やコミュニケーションの基盤となる「D.C.&I.実証ゾーン」に位置する国際交流会館、学内保育施設、職員研修所、東 31 号館、東 32 号館、課外活動共用施設の７棟（以下、「対象施設７棟」という。）の集約・複合化による一体的な改築整備（取り壊し・新営）を「共創進化スマート拠点」の優先事業として位置づけ、収益施設の積極的導入等による戦略的な官民連携の PPP/PFI 事業化を推進することを示している。

#### (2) 本事業の目的

本事業は、対象施設７棟を取り壊し、その跡地を活用し、単なる国際交流・居住等の機能にとどまらず、地域や国境を越えた多種多様なステークホルダーが共創・交流・学修・教育・研究活動を行う場や、本学の強みである AI・IoT 技術等によるユーザーニーズに応じて自律的かつ連続的に進化し続け、ソフト・ハードが一体となった教育研究活動の実証実験の場、収益を伴う民間施設を整備し、カーボンニュートラルに配慮した環境や人に優しい、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、実社会との接点として広く地域や社会の発展にも貢献するものである。本事業の実現に向けて、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し、利用料金収入による財政負担軽減を図ることはもちろん、長期にわたり大学への還元も考慮した余裕のあるコスト計画とし、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供でき

るよう、民間の資金やノウハウを積極的に活用し、公共施設等運営（コンセッション）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 PPP/PFI 事業化を目指し、専門的な外部コンサルタントを活用した導入可能性調査を行う。

従来の計画設計手法にこだわらず、民間の資金やノウハウを積極的に活用し、効率的・効果的で良好な公共サービスを提供でき、独立採算が可能な戦略的かつ多様な PPP/PFI 事業化を目指す。

本学は小規模単科大学であり、調布キャンパスは 11.5 万㎡と小さい規模であるが、これまでに例のない多様性とコスト縮減の両立を可能とする「共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備」PPP/PFI 事業化を実現し、優良事例かつ先導的開発事業として他大学等に横展開を行う。

## ２　大学の概要（令和５年５月１日現在）

### (1) 沿革

大正 7年12月 8日 社団法人電信協会管理無線電信講習所を創設（東京市麻布区飯倉町）
昭和17年 4月 1日 無線電信講習所を逓信省に移管
昭和20年 4月 1日 中央無線電信講習所と改称
昭和23年 8月 1日 官制改正により文部省に移管
昭和24年 5月31日 電気通信大学を設置　電気通信学部を設置
昭和40年 4月 1日 大学院電気通信学研究科を設置
平成 4年 4月 1日 大学院情報システム学研究科を設置
平成16年 4月 1日「国立大学法人電気通信大学」として新たに発足
平成22年 4月 1日 情報理工学部を設置　大学院情報理工学研究科を設置
平成28年 4月 1日 情報理工学域を設置
平成31年 4月 1日 情報理工学研究科に共同サステイナビリティ研究専攻を設置

### (2) 学生数・教職員数

| | | |
|---|---|---|
| 学生数（情報理工学域） | 3,371 人 | ※ 情報理工学部含む |
| 学生数（大学院情報理工学研究科） | 1,430 人 | ※ 大学院情報システム学研究科含む |
| 教員数 | 304 人 | |
| 教育研究技師 | 23 人 | |
| 事務系その他職員 | 136 人 | |

### (3) 学部・大学院

#### 1)　情報理工学域（学部）

①　Ⅰ類（情報系）
②　Ⅱ類（融合系）
③　Ⅲ類（理工系）
④　先端工学基礎課程（夜間主課程）

#### 2)　大学院情報理工学研究科

①　情報学専攻
②　情報・ネットワーク工学専攻
③　機械知能システム学専攻
④　基盤理工学専攻
⑤　共同サステイナビリティ研究専攻

### (4) キャンパス

#### 1) 調布キャンパス

所在地　　東京都調布市調布ケ丘 1-5-1
土地　　115,433 ㎡
建物（延面積）　140,162 ㎡

#### 2) 多摩川運動場

所在地　　東京都調布市多摩川 7-38-1
土地　　38,187 ㎡
建物（延面積）　　553 ㎡

#### 3) 100 周年キャンパス“UECPort”

所在地　　東京都調布市小島町 1-1-1
土地　　10,982 ㎡
建物（延面積）　16,677 ㎡

#### 4) 藤沢浜見寮

所在地　　神奈川県藤沢市辻堂東海岸 4-10-3
土地　　3,190 ㎡
建物（延面積）　　450 ㎡

#### 5) 菅平宇宙電波観測所・菅平セミナーハウス

所在地　　長野県上田市菅平高原 1223
土地　　20,513 ㎡
建物（延面積）　1,454 ㎡

### (5) 学生寮

#### 1) ドーム友達・ドーム絆

所在地　　東京都調布市小島町 1-1-1
収容定員　　ドーム友達（シェア）180 名、ドーム絆（個室）220 名
UECPort 学生宿舎総部屋数 400 室（男子用 320 室、女子用 80 室）
※　本学外国人留学生含む

#### 2) 五思寮（男子寮）

所在地　　東京都調布市富士見町 2-11-33
収容定員　　120 名（外国人留学生を含む）

#### 3) 国際交流会館

留学生寮　　単身棟　　居室50室、単身室
世帯寮　　夫婦・家族棟　居室 9室、夫婦室・家族室

### (6) 大学の施設・環境について

本学には、京王線調布駅から約 0.5km（徒歩５分）の位置に調布キャンパスと 100 周年キャンパスがあり、このメインキャンパスから 1.5km（徒歩約 20 分）の位置には屋外運動附属施設として多摩川運動場がある。さらには教育・研究及び宿泊実習等に利用されている菅平宇宙電波観測所（長野県上田市）や浜見寮（神奈川県藤沢市）を保有している。

| | 調布キャンパス | 多摩川運動場 |
|---|---|---|
| 所在地 | 東京都調布市調布ヶ丘 | 東京都調布市多摩川 |
| 敷地面積 | 115,433㎡ | 38,187㎡ |
| 建物面積 | 建築：35,865㎡、延床：140,162㎡ | 建築：572㎡、延床：553㎡ |
| 構成員 | 5,270人 | ― |
| | | |

| | 菅平宇宙電波観測所 | 浜見寮 | 100周年キャンパス |
|---|---|---|---|
| 所在地 | 長野県上田市菅平高原 | 神奈川県藤沢市辻堂東海岸 | 東京都調布市小島町 |
| 敷地面積 | 20,513㎡ | 3,190㎡ | 10,982㎡ |
| 建物面積 | 建築：722㎡、延床：1,454㎡ | 建築：330㎡、延床：450㎡ | 建築：3,959㎡、延床：16,677㎡ |
| 構成員 | ― | ― | 426人 |
| | | | |

## 3　協議会に関すること

### (1) 概要

#### 1)　実施体制

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、多様なステークホルダーを加えた「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 |

#### 2)　協議会の設置

協議会においては、事業実現に向けて、事業類型、事業方式等を踏まえ、国立大学法人法第 34 条の２に規定する土地の貸付け等も見据えた検討を行うとともに、本事業に最適な事業スキームの構築を行い、合わせてリスク分担等の整理及び検討、検証を行う。

また､本事業を PFI 法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)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（民間事業者ヒアリングを含む）を行う。

#### 3)　具体的な推進方法

本事業は、協議会により推進し、本学が検討、提案及び整理等を行う内容と、専門的見地、ノウハウ及び経験を持つ外部コンサルタント等への再委託により行う内容として、以下の役割分担のもと効率的かつ効果的に実施した。

| 本　学 | 外部コンサルタント等の専門家（再委託先） |
|---|---|
| １　共創進化スマートビレッジ(仮称)整備運営協議会の運営及び勉強会等の実施（全４回）<br>２　本委託事業の進行管理及び学内調整等<br>３「UECビジョン　～beyond 2020～」及びマスタープラン等に基づく本事業の方針や全体スケジュール（案）の提示<br>４　対象施設７棟における実態及び課題等の整理<br>５　本学が求める要求水準等の提示（本学が求める機能等）<br>６　本省協議及び報告等<br>７　本委託事業成果報告書の取りまとめ<br>８　その他本学が行うべき検討や提案等<br>９　民間事業者へのサウンディング調査の | １　対象施設７棟における､本学より提示された実態及び課題に対する詳細調査及び整理<br>２　本事業に関わる関連法令及びその他の制度等の調査を行い､法制度上の課題について検討するとともに､これらの課題を解決するための方策等の検討<br>３　前記１､２をもとに本事業で導入すべき収益施設や､施設計画(配置計画等)の検討･提案<br>４　事業スキーム、事業方式、事業類型、事業範囲等の検討・提案<br>５　事業方式別のコストの比較・分析<br>６　大学と民間事業者の間での適切なリスク分担等の検討・提案 |

| 本　学 | 外部コンサルタント等の専門家（再委託先） |
|---|---|
| 詳細調整及び取りまとめ（２回）<br>10　民間事業者へのサウンディング調査結果をもとにした個別ヒアリング（４社）<br>11　次に実施するアドバイザリー業務（民間事業者の公募）に向けた、導入可能性調査のまとめ<br>12　上記について、学内外への報告及び意見照会 | 7　民間事業者へのサウンディング調査（２回）<br>8　大学が行う個別ヒアリングの協力<br>9　要求水準及びスケジュールの整理<br>10　民間資金等の活用による事業方式によって実施することの適合性の評価及び事業実施にあたっての課題整理等<br>11 調査報告書等成果品の作成<br>12 その他専門的知見、ノウハウ及び経験により必要な検討や提案等 |

**4)　具体的な内容**

「共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備」PPP/PFI 事業の導入可能性調査においては、対象施設７棟を取り壊した跡地を最大限活用し、従来の計画や設計手法にこだわらず、民間事業者からの提案による事業期間設定や各種スキーム等による効率的な民間手法を取り入れ、取り壊しを含めた新営整備費の軽減を検討する。また、施設整備と合わせて、施設の維持管理事業及び入退去や利用料金徴収等の管理・運営事業を包括するだけでなく、これまでの概念や事例にこだわらない有効かつ有益な民間収益施設の積極的な導入による収入や、地域自治体との連携も検討し、利用料金等の負担を軽減し独立採算の可能性を高め、大学への還元も考慮した余裕のあるコスト計画を検討する。公共施設等運営（コンセッション）や土地等の貸付けの適用等についても検討し、民間資金や創意工夫を活用した、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを提供でき、独立採算が可能で、民間企業にとっても魅力的な、戦略的かつ多様な PPP/PFI 事業の可能性を追求する。

本学の求める要求機能水準等を明確にし、収益施設の導入、地域自治体との連携、実施期間の設定、具体的なスキーム及び事業方針の検討を行い、本学と民間事業者のリスク分担を分析し、民間事業者へのサウンディング調査（参入可能性）により、実現可能な事業として課題整理や適合性を評価し、本事業の実現に向け、次に行うアドバイザリー業務に速やかに進めるための基盤とする。

**①　取り壊し・集約・複合化等を計画する対象施設７棟（案）**

- 五思寮
- 国際交流会館
- 学内保育施設
- 職員研修所
- 東 31 号館
- 東 32 号館
- 課外活動共用施設

※　本事業において、対象施設７棟のうちのいずれの施設を実際の事業範囲に組み入れるかについては、今後の本学による条件設定及び事業者の提案によるものとする。具体的には、第２章５(4) 3)の「② 本学が使用する部分に関する条件」を参照のこと。以下において同

様とする。

**② 「共創進化スマートビレッジ（仮称）」に本学が求める機能等（案）**

イノベーション・コモンズ（共創拠点）形成に重要な「活動の可視化、交流の誘発、空間のフレキシビリティ」として、マスタープランの基本方針に示した「リアルとバーチャルの多重空間」「自由度の高いキャンパス空間」「立体的に展開する共創拠点整備」を考慮するとともに、以下の機能を含めることとする。なお、詳細の構成や規模等は、PPP/PFI 事業の成立性及び独立採算制等を考慮し、導入可能性調査で精査する。

**ア** 本学のグローバル化を推進するとともに、地域や国境を越え、国籍、性別を問わず、子供から高齢者まで、多種多様なステークホルダーがボーダーレスに集い、共創・交流・学修・教育・研究活動等、様々な活動を行える場として、フレキシブルかつリアルに進化できる空間の充実を図り、実証実験の場や多様な機能を導入することにより、ひとつの小さな社会やまち（ビレッジ）を形成する。

**イ** マスタープランによるセンターゾーン（※）は、キャンパスハート（※）として、学生、教職員、企業関係者など大学内外の全ての人が利用する、豊かなキャンパスライフの中心となるエリアであることから、東地区と西地区の連携を強化する新たな魅力となる環境を整備する。D.C.&I.実証ゾーンは、キャンパスライフを支える多様性やコミュニケーションの場として、学修スペースとの一体的な整備や、生活を通じて多様な交流が促進される空間を整備する。（※P16 を参照）

**ウ** 本学が推進するカーボンニュートラルや SDGs の取り組みとして、円筒型太陽電池の多様な場所への導入による創電・蓄電の創エネルギー対策や、AI・IoT 等のデジタル技術を活用した省エネルギー対策によりイニシャル･ランニングコストの精査や ZEB 化を計画し、環境に配慮した施設整備・インフラ整備を検討する。

**エ** 大学と地域、産業界との相互交流・連携・協働や、教育研究活動に持続的に活用でき、共創進化型イノベーション・コモンズの基本的な考えのもと、地上階をフィジカルな制約から解放し、リアルとバーチャルの融合を可能とする、収益が見込めるフレキシブルなスペース構成を検討する。

**オ** 本学の強みであり、現在、共創進化棟として ZEB Ready 改修を行っている西 9 号館で構築している共創進化 IoT システム等の活用を土台に、卓越した先端技術やデジタル技術を駆使したリアルとバーチャルの多重空間やハイブリッド環境を構築し、ソフト・ハードが一体となった教育研究活動の実証実験の場を提供する。

**カ** 国際交流会館・国際教育センター・学生寮の機能として、外国人教員、留学生を含めた多様なユーザーの交流が促進されるよう、コミュニケーションルーム、住居及びそれに必要な所室、セミナー室、共用ラウンジ等、学修スペースとの一体的な整備やフレキシブルな空間の構成を検討する。居住機能は、単なる寝食の場にとどまらない多様な機能を有することや、留学生等の生活環境の充実、国境を越えた交流が可能となる混住型宿舎を検討する。

**キ** 保育所の機能として、自治体との連携も視野に入れ、国籍を問わず、学内の教職員や学生だけでなく地域住民等の利用できる諸室を計画する。

**ク**　その他、本事業の目的や本学のビジョン及びマスタープランに従い、有効かつ有益な収益施設の積極的導入や自治体等との連携も含め、機能の充実、コスト縮減を考慮した独立採算制の精査、リスク分担等から詳細検討を行い、幅広い提案を行う。

**③　具体的手順**

**ア　実態の把握・法令等の整理**

対象施設７棟について、利用状況、稼働率、運営状況等の実態を把握するための詳細調査を行うとともに、調布キャンパスの施設整備にあたり、法令、地区計画、指導等の前提条件や手続を整理する。

**イ　協議会・前提条件の確認**

学長のトップマネジメントのもと、関係理事及び職員、外部の専門家を交えた協議会を開催し、対象施設７棟の実態を把握し、今後、本学が必要とする具体的な機能な要求の整理を行う。また、PPP/PFI の専門家による支援のもと、本 PPP/PFI 事業を成立させるために検討すべき事項を整理する。

**ウ　施設計画、事業スキーム及び事業類型等に関する検討**

法令等と整理及び前提条件をもとに、導入する収益施設を検討し、本事業で整備する施設計画、本事業に適した事業スキーム、事業方式（BTO、BOT、BT＋コンセッション、定期借地等）、事業類型（サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型等）、事業範囲、リスク分担等の検討を行う。

**エ　従来型事業方式と民間資金等の活用による事業方式のコストの比較及びリスク分担分析、民間事業者による本事業への参入可能性の検討**

ウを踏まえ、従来型事業方式のコストと民間資金等の活用による事業方式のコストの比較や、大学と民間事業者の間での適切な分担について検討し、本事業を民間資金等の活用による事業方式により実施した場合の民間事業者が参入可能な条件を分析し、本事業に関心を持つ民間事業者の意向等について調査を行う。

**オ　課題・可能性等の整理及び報告書のまとめ**

本事業を民間資金等の活用による事業方式によって実施することの適合性を評価し、事業実施にあたっての課題や可能性を整理し、次に行うアドバイザリー業務の基盤として、報告書をまとめる。

### (2) 協議会のスケジュールと主な内容

協議会の日程及び主な内容は次のとおりである。

| 日程 | 議事要旨等 |
|---|---|
| **第１回** | ○日時：令和５年７月２７日（木）１０時００分～１２時００分<br>場所：調布キャンパス　本館　５階会議室１（Zoom 併用）<br>出席人数：２４名<br><br>○議題<br>・ PPP/PFI 事業の概要について<br>・ 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<br>・ 施設計画・事業スキーム・スケジュールについて<br>・ 共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会のスケジュールについて<br><br>○内容<br>再委託先である（株）佐藤総合計画による PPP/PFI 事業についての勉強会があり、その後各資料に基づき説明があり、以下のとおり審議等を行った。<br>・ 本事業を行うための既存施設の集約化、複合化を行うにあたり本学が必要とする機能規模について、承認した。<br>・ 本事業の収益施設部分の機能などについて審議を行い、本学の教育研究に関連した施設とすることを承認した。<br>・ 施設計画・事業スキーム（案）では、民間施設が住居施設に限定されるように見えるため、本学の教育研究に関連した収益施設となるよう、今後検討していくこととした。<br>・ 本事業の対象地として、課外活動共用施設を含めることを承認した。<br>・ 民間事業者の参画意向等を確認するため、第１回サウンディング調査を実施することとした。 |
| **第２回** | ○日時：令和５年９月２７日（水）１０時００分～１２時００分<br>場所：調布キャンパス　本館別館　第一会議室（Zoom 併用）<br>出席人数：２２名<br><br>○議題<br>・ 議事録承認（第１回）<br>・ 第１回サウンディング調査について<br>（１）第１回サウンディング調査の概要<br>（２）第１回サウンディング調査の結果について<br>（３）第１機サウンディング調査の結果に基づく課題と方策について<br>・ 今後の整備事業の進め方について<br><br>○内容<br>第１回サウンディング調査について資料に基づき説明があり、以下のとおり審議等を行った。<br>・ 土地を提供するだけでは、民間事業者を集めるのは厳しいため、大学に付加価値のあるリソースがあることを民間事業者に示すことが重要である。大学が持つ専門的な技術に加えて学内にある施設等の環境面のリソースも積極的に開示して民間事業者にアピールしていく必要がある。これらを踏まえて、今後のサウンディング調査の資料に加えることとした。<br>・ 第１回サウンディング調査の結果、民間事業者からコンセッション方式については、積極的ではなかったため、今後、大学にも民間事業者にもメリットがあるスキームを検討していくこととした。<br>・ 第１回サウンディング調査の結果を踏まえ、事業の概要について民間事業者からの意見、提案、要望等に基づき補足した内容で、第２回のサウンディング調査を行うこととし、また、参画の意思を示した民間事業者については、個別ヒアリングを行うこととした。 |

| 日程 | 議事要旨等 |
| --- | --- |
| **第３回** | ○日時：令和５年１１月３０日（木）１０時００分～１２時００分<br>場所：調布キャンパス　本館別館　第一会議室（Zoom 併用）<br>出席人数：２１名<br><br>○議題<br>・ 議事録承認（第２回）<br>・ 第２回サウンディング調査について<br>・ 個別ヒアリングについて<br>・ 学内外への進捗報告と意見徴収について<br>・ 今後のスケジュールについて<br><br>○内容<br>第２回サウンディング調査及び個別ヒアリングについて資料に基づき説明があり、以下のとおり審議等を行った。<br>・ 事業者負担は、家賃収入のみでなく、大学の中に設置する付加価値や、先端的な取組になることを考慮し、本事業が民間事業者のＰＲ等になり、投資という観点をヒアリング等でアピールすることとした。<br>・ 大学の敷地に、健康、予防、リハビリ施設、高齢者住宅等の機能を持たせることについて、医療側の意見も参考となるため、今後近隣病院に対してヒアリングをしていくこととした。<br>・ 民間事業者の部分は、定期借地権付き分譲住宅では、電気通信大学らしさが損なわれることから、今後検討していくこととした。 |
| **第４回** | ○日時：令和５年１２月２７日（水）１０時００分～１２時００分<br>場所：調布キャンパス　本館別館　第一会議室（Zoom 併用）<br>出席人数：２０名<br><br>○議題<br>・ 議事録承認（第３回）<br>・ 導入可能性調査のまとめ<br>（１）共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備に係る導入可能性調査のまとめについて<br>（２）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）報告書について<br>・ アドバイザリー業務について<br>（１）事業者選定に係るアドバイザリー業務について<br>（２）国立大学法人法第 34 条の２における土地等の貸付けにかかる文部科学省大臣の認可について<br>・ 今後のスケジュールについて<br><br>○内容<br>各資料について説明があり、以下のとおり審議等を行った。<br>・ PPP/PFI 導入可能性調査のまとめについて説明があり、事業成立性をより高めるために大学が民間事業者から受ける地代以外の収益については、大学の敷地の中にあることによる付加価値等を考慮し、さらに具体的な内容を検討することとした。<br>・ 国立大学法人法第 34 条の２における土地等の貸付けについて、文部科学大臣へ認可の申請手続を行うことを承認した。 |

### (3) 委託事業の実施日程

| 実施時期 | 計画事項 | | | 摘　要 |
|---|---|---|---|---|
| | 具体的な調査等 | 共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会 | 本省協議 | |
| 委託決定 | | | | |
| ４月 | ・再委託先選定のための公示（4/7）<br>・対象施設について利用状況、稼働率等の実態を把握するため詳細調査を実施 | | | |
| ５月 | ・第３回建設コンサルタント選定委員会（再委託先選定のための業務提案書の特定）<br>・建築・キャンパス計画の専門家、PPP/PFI の専門家より指導助言を受け業務提案書を特定した<br>・再委託先決定（5/23） | | | |
| ６月 | ・調布キャンパスの施設整備のための関係法令等の調整、整理、法制度上の課題について検討（コンセッション方式や国立大学法人法第 34 条の２（土地の貸付け）の適用を導入した場合<br>・施設計画、事業スキーム、事業方式、事業類型、事業スケジュール等を検討 | | | |
| ７月 | ・取り壊し対象施設の使用者等との意見交換を行い、施設機能の集約、複合化の具体的な検討<br>・本事業で整備する収益施設の導入や施設計画を検討し、素案を作成 | 第１回共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会<br>・PPP/PFI 事業の勉強会<br>・取り壊し対象施設をスマートビレッジに集約、複合化するための課題、対策等について建築、キャンパス計画、都市計画、不動産活用等の専門家からの助言、ディスカッション<br>・事業計画に課外活動共用施設を含めることを協議 | | 出席者<br>24 名 |

| 実施時期 | 計画事項 | | | 摘　要 |
|---|---|---|---|---|
| | 具体的な調査等 | 共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会 | 本省協議 | |
| ８月 | ・第１回協議会で提案された、事業計画に課外活動共用施設を含めた場合の施設計画、事業方式事業類型の修正案を作成 | | | |
| | 第１回サウンディング調査<br>・事業内容や事業スキーム、コンセッション方式の導入等に関して意見や新たな提案を得ること、参画の意向を確認することを目的として実施（総合建設業、不動産業者等 36 者に直接依頼するほか、本学ホームページや新聞４紙に掲載し、調査協力を募った）<br>・サウンディング調査の結果に基づき民間事業者の参入の課題と方向性を検討 | | | |
| ９月 | | 第２回共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会<br>・第１回サウンディング調査結果に基づく課題と方策について外部の専門家からの助言、ディスカッション | | 出席者<br>22 名 |
| １０月 | ・第２回サウンディング調査<br>第１回サウンディング調査内容に、本学の使用する機能の考え方、民間事業者に求める提案について等を追記して実施（第１回サウンディング調査で参加意向のあった民間事業者 32 者に調査を実施） | | | |
| １１月 | 積極的な参画の意向を示した民間事業者７者に対して、個別ヒアリングを実施<br>・第２回サンディング調査と個別ヒアリングの結果をもとに事業の方向性の検討<br>・施設計画ごとのコストの検討<br>・リスク分担の検討 | 第３回共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会<br>・第２回サウンディング調査及び個別ヒアリングの結果に基づき事業の方向性について外部の専門家からの助言、ディスカッション | | 出席者<br>21 名 |

| 実施時期 | 計画事項 | | | 摘　要 |
|---|---|---|---|---|
| | 具体的な調査等 | 共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会 | 本省協議 | |
| １２月 | ・３回の協議会、２回の民間事業者へのサウンディング調査及び個別ヒアリングの結果から施設構成イメージ、事業成立性を高める具体的な方策・要素、事業計画地に関する条件、大学が使用する部分の条件等を踏まえて、本事業結果をまとめた<br>・国立大学法人法第 34 条の２における土地等の貸付けについて協議し文部科学大臣への認可の申請手続を協議 | 第４回共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会<br>・導入可能性調査のまとめ(本事業は、これまでにない新しい PFI 事業であること、複数の民間事業者から参画の意向が示されており、事業成立の可能性が高い事業であることを確認)<br>・国立大学法人法第 34 条の２における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可の申請手続について承認 | | 出席者<br>20 名 |
| １月 | ・第４回協議会を踏まえて次に実施するアドバイザリー業務（民間事業者の公募）に向けた、導入可能性調査のまとめ | | 本省協議 | 本省協議<br>出張５名 |
| ２月 | ・民間事業者の公募に向けて、積極的な参画の意向を示した民間事業者に対して個別ヒアリングを実施<br>・国立大学法人法第 34 条の２における土地等にかかる貸付け申請書を文部科学省に提出 | | | |
| ３月 | ・導入可能性調査のまとめについて、学内外への報告及び意見照会<br>・委託事業完了報告書提出 | | | |

## 第２章　共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会における導入可能性調査

### １　基本的な考え方の整理

#### (1) 本事業に関わる上位整備計画

##### 1)　事業計画地のゾーニング

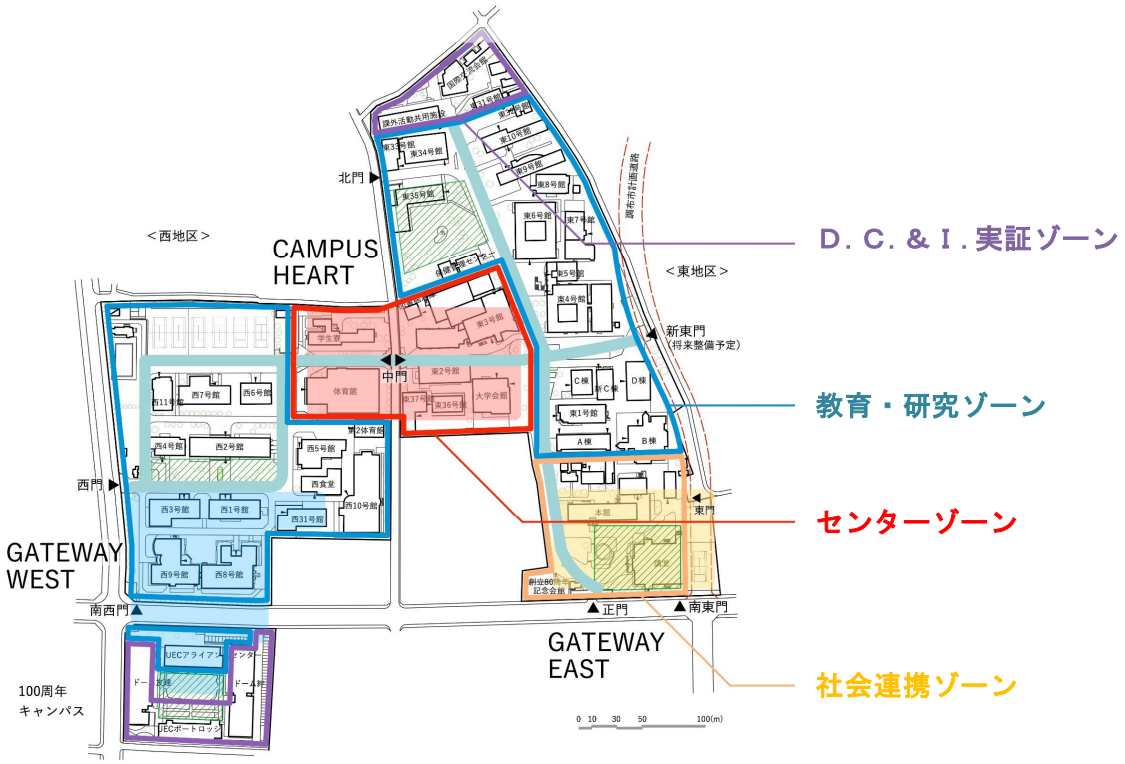
マスタープランにおいて、事業計画地のゾーニングが次のとおり位置づけられている。

**①　スマートビレッジW：センターゾーンの一部**

- 学生、教職員、企業関係者など大学内外の全ての人が利用する、キャンパスライフの中心かつ社会との接点となるゾーンとして、豊かな環境づくりとグローバル化を推進する。
- 東地区と西地区の連携を強化し、屋内体育施設、課外活動共用施設を備え、スポーツ・文化活動等を通じた交流の場として活用していく。
- D.C.&I.実証ゾーンと共に官民連携の PPP/PFI 事業を検討し、多種多様なステークホルダーが、共創・交流・学修・教育・研究活動を行う先進的な整備を図る。

**②　スマートビレッジＥ１、Ｅ２：D.C.&I.実証ゾーン**

- キャンパスライフを支え多様性やコミュニケーションの基盤となるゾーンとして、学生寮、国際交流会館、学内保育施設、職員研修所の４棟及びその周辺低層施設を集約・複合化し、一体的な改築整備を計画。センターゾーンを含め、地域や国境を越えた多種多様なステークホルダーが、共創・交流・学修・教育・研究活動を行う先進的な整備を図る。
- 官民連携の多様な PPP/PFI 事業として、これまでの機能に加え、多種多様な収益施設機能の導入を検討する。

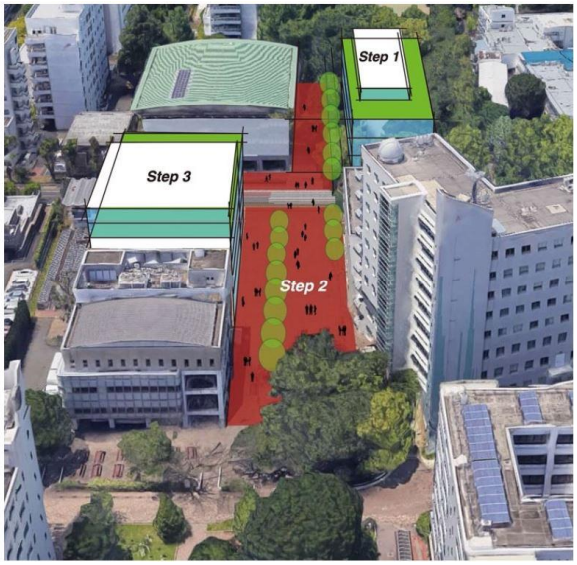


## 2)　事業計画地における整備計画

マスタープランにおいて、事業計画地における整備計画が次のとおり計画されている。

### ①　CAMPUS HEART 整備計画　Step１：学生寮（五思寮）跡地の CAMPUS HEART 化

・　学生寮（五思寮 昭 54 築 延 2,235 ㎡）をキャンパス北側 D.C.&I.実証ゾーンへ機能移転を検討し、跡地をグローバル化に対応した共創交流スペース、福利厚生施設及び民間収益施設の導入による、PPP/PFI 等の方式で整備する。（東 2 号館国際教育センターの機能移転を含む）




### ②　共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備計画

・　キャンパス北側の D.C.&I.実証ゾーンにおいて、学生寮・国際交流会館･保育所･職員研修所の機能を集約･複合化させるとともに、有益かつ有効な収益施設の導入等により、100%民間資金による PPP/PFI 事業化を検討する。

・　国際交流会館（平 3 築 延 1,788 ㎡）･保育所（学内保育施設 昭 43 築 延 103 ㎡）･職員研修所（昭 54 築 延 136 ㎡）他を取り壊し、その跡地や学生寮跡地（CAMPUS HEART 形成プロジェクト Step1 と連動）に、地域や国境を越えた多種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、収益を伴う民間施設の導入により一体的な整備を検討し、環境や人に優しい、魅力的かつスマートな小さな社会やまち「共創進化スマートビレッジ（仮称）」を形成する。

・　北側隣地が第１種中高層住居専用地域のため、日影規制等の制約に十分配慮する。

・　接道を主要地方道１２号線側にとれないか検討するとともに、セキュリティを加味した出入り口の位置検討を行う。

**(2) 対象施設・関連施設の現況**

| 建物名称 | | | 用途 | 建築年（経年） | 建築面積 | 延面積 | 構造・階数 | 詳細 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 取り壊し計画対象7施設 | 1 | 五思寮 | 学生寮 | 昭和54年(44年) | 578㎡ | 2,235㎡ | RC・5F | 単身120戸（うち48戸は留学生が入居） |
| | 2 | 国際交流会館 | 外国人宿舎等・交流室等 | 平成3年(32年) | 544㎡ | 1,788㎡ | RC・5F | 単身50戸<br>夫婦 6戸<br>家族 3戸 |
| | 3 | 学内保育施設 | 保育所 | 昭和43年(55年) | 106㎡ | 103㎡ | W・1F | |
| | 4 | 職員研修所 | 研修所 | 昭和54年(44年) | 68㎡ | 136㎡ | RC・2F | |
| | 5 | 東31号館 | 研究棟 | 昭和55年(43年) | 258㎡ | 516㎡ | RC・2F | |
| | 6 | 東32号館 | 保管庫 | 昭和47年(51年) | 280㎡ | 251㎡ | RC・1F | |
| | 7 | 課外活動共用施設 | サークル部室 | 昭和57年(41年) | 607㎡ | 1,783㎡ | RC・3F | |
| 関連施設 | 8 | 国際教育センター、国際課（東2号館内） | 講義室・事務室等 | 昭和44年(54年) | 606㎡ | 1,337㎡（一部） | RC・6-1F | |

### (3) 対象施設・関連施設をスマートビレッジに集約・複合化するための課題と方策

| 建物名称 | | スマートビレッジに集約、複合化するための課題、対策 | | 結果 |
|---|---|---|---|---|
| | | 課題等 | 対策 | (集約が可能) |
| 取り壊し計画対象7施設 | 1 五思寮 | ・五思寮は、男子学生の経済的困窮者（定員72名）を対象としているため、現状の家賃（14,500円/月）より上げると経済的困窮者の入居が難しくなる。<br>・女子学生の経済的困窮者がないため女子学生にも対応した室が必要。<br>・既存の学生寮（UECPort）より家賃を低く設定すると入居希望者が新たな学生寮に流れてしまい、UECPortに定められている入居保証率の確保が困難になる可能性がある。<br>（日本人学生47人、留学生44人入居） | ・UECPortとの差別化を検討する。<br>・必要規模（室数・面積）を検討する。<br>・国際交流会館の宿泊機能との統合を検討する。 | ○ |
| | 2 国際交流会館 | ・大学院に入学する留学生が増加し、また、家族帯同、留学中の結婚、出産により、夫婦室や家族室への入居希望者が増えている。<br>・来日直後の留学生が、自力で住居を探すのは難しいため、来日してすぐに入居できる外国人宿舎が必要。<br>・国際交流機能の需要の増加が見込まれる。<br>（留学生38人入居） | ・必要規模（室数・面積）を検討する。<br>・学生寮と宿泊機能の統合を検討する。<br>・国際交流機能の計画を検討する。 | ○ |
| | 3 学内保育施設 | ・関係諸法令に適合した施設であること。<br>・利用者数が少ないと大学の経済的負担が大きくなる。<br>・1歳児2名、3歳児以上3名利用。 | ・学外者の受け入れも検討する。<br>・必要面積を検討する。 | ○ |
| | 4 職員研修所 | ・現状では使用されていない。 | ・取り壊す。 | × |
| | 5 東31号館 | ・実験棟として利用している。<br>・重量実験装置が設置されている。 | ・重量実験装置の設置が可能な既存建物への移転を検討する。 | × |
| | 6 東32号館 | ・UECコミュニケーションミュージアム（東10号館）の展示物の保管場所として利用しているため保管物を移転する必要がある。<br>・移転場所は天井の高いスペースが必要である。 | ・展示物が収納できる天井が高いスペース（例：東35号館111号室、東37号館107室など）への移転を検討する。 | × |
| | 7 課外活動共用施設 | ・事業範囲に含むことが、事業にとってのメリットとなる可能性がある。 | ・事業に含むかどうかを検討する。 | △ |
| 関連施設 | 8 国際教育センター、国際課（東2号館内） | ・国際教育センター（1,191㎡）、国際課（146㎡）計1,337㎡を利用している。<br>・国際交流会館と東2号館では、建物が離れているため連携が取りにくい。 | | ○ |

＜取り壊し計画対象７施設＞

学生寮（五思寮）

国際交流会館

学内保育施設

職員研修所

東 31 号館

東 32 号館

課外活動教共用施設

＜関連施設＞

国際教育センター（東２号館内）

## 2　PPP/PFI 事業の概要

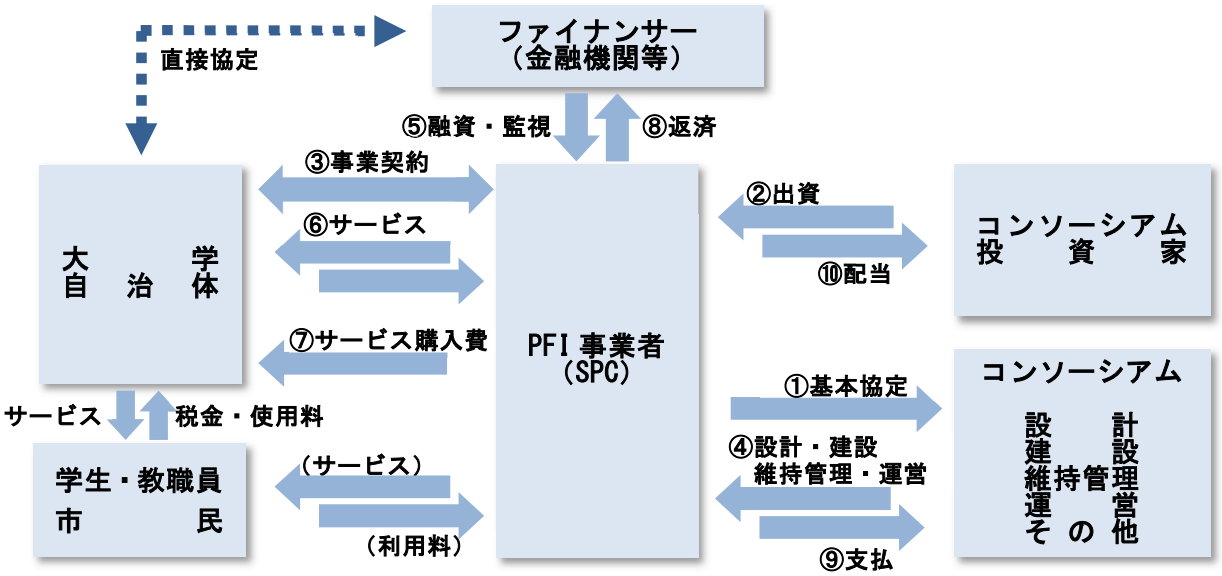
### (1)　「PPP/PFI 事業」とは

1)　公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームを「PPP（Public Private Partnership パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携)」と呼ぶ。

PFI は、PPP の代表的な手法の一つです。PPP の中には、PFI のほかに、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。（日本 PFI・PPP 協会 HP より）

2)　「PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ：民間資金主導)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法である。（内閣府 HP より）

### (2)　「PPP/PFI 事業」の仕組み




### (3)　「PPP/PFI 事業」の流れ

ステップ１　事業の提案（民間事業者からの提案を含む）

ステップ２　実施方針の策定 及び 公表

ステップ３　特定事業の評価・選定、公表

ステップ４　民間事業者の募集、評価・選定、公表

ステップ５　基本協定・事業契約の締結等

ステップ６　事業の実施、監視等

ステップ７　事業の終了

### (4) 「PFI 法」とは

1) 「PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)」は、「民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の整備等を促進しよう」という法律である。

**① 公共施設等**

- 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等
- 庁舎、宿舎等
- 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等
- 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設、観光施設及び研究施設
- 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星⑥以上に準ずる施設

**② 整備等**

建設、維持管理、運営等

2) 「PPP/PFI 事業」のほぼすべての事業は、当該事業を規定（管轄）している関係法令等に基づいて実施する必要があり、「PFI 法」は、主として民間資金等の活用にあたっての具体的な手続等を示すものである。

### (5) 「PPP/PFI 事業」に期待される効果（内閣府 HP より）

1) 低廉かつ良質な公共サービスが提供されること
2) 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
3) 民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること

### (6) 「PPP/PFI 事業」は「公共事業（公共サービスの提供)」

**1) 民間事業（民営化）**

「公共事業」のうち民間にでもできることは民間にまかせる。ただし、民間事業は、事業の安定性・継続性よりも、収益性が重要視される。

**2) 民間活力活用事業**

民間にはまかせられない「公共事業」では民間活力を活用する。一般的に、これを「PPP/PFI 事業」と呼んでいる。

※「民間事業（民営化）」、「民間活力活用事業（PPP/PFI 事業）」の混同に注意が必要である。

## 3　基本計画及び施設計画に関する検討

### (1) 敷地条件の整理

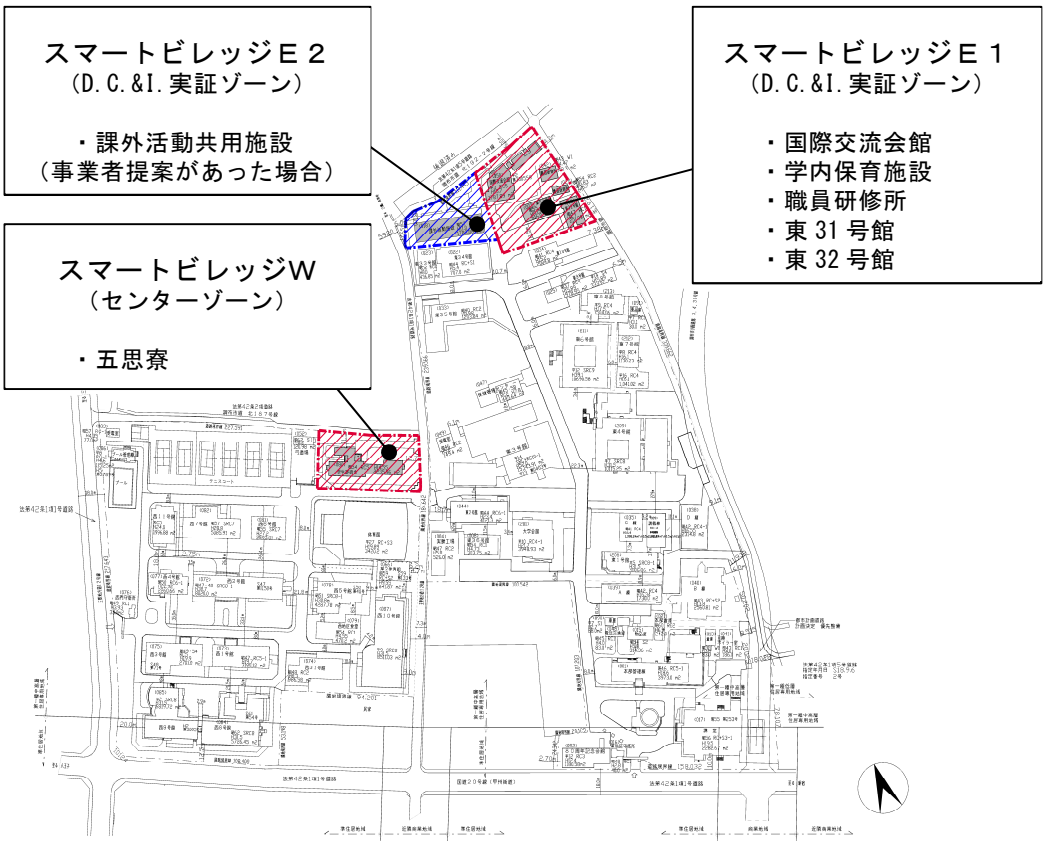
#### 1)　調布キャンパスの概要

| 調布キャンパスの概要 | |
|---|---|
| 所在地 | 東京都調布市調布ケ丘1-5-1 |
| 敷地面積 | 115,433㎡ |
| 用途地域 | 第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・準住居地域・商業地域 |
| 法定建ぺい率・容積率 | 60.2%、202.98% |
| 日影規制 | 3時間／2時間－4.0m（第一種中高層住居専用地域）<br>4時間／2.5時間－4.0m（準住居地域） |
| 防火地域 | 防火地域・準防火地域 |
| 高度地区 | 15m 第一種高度地区、25m 第二種高度地区 |
| その他の地域地区 | 富士見町三丁目地区地区計画（一部） |

#### 2)　事業計画地の概要

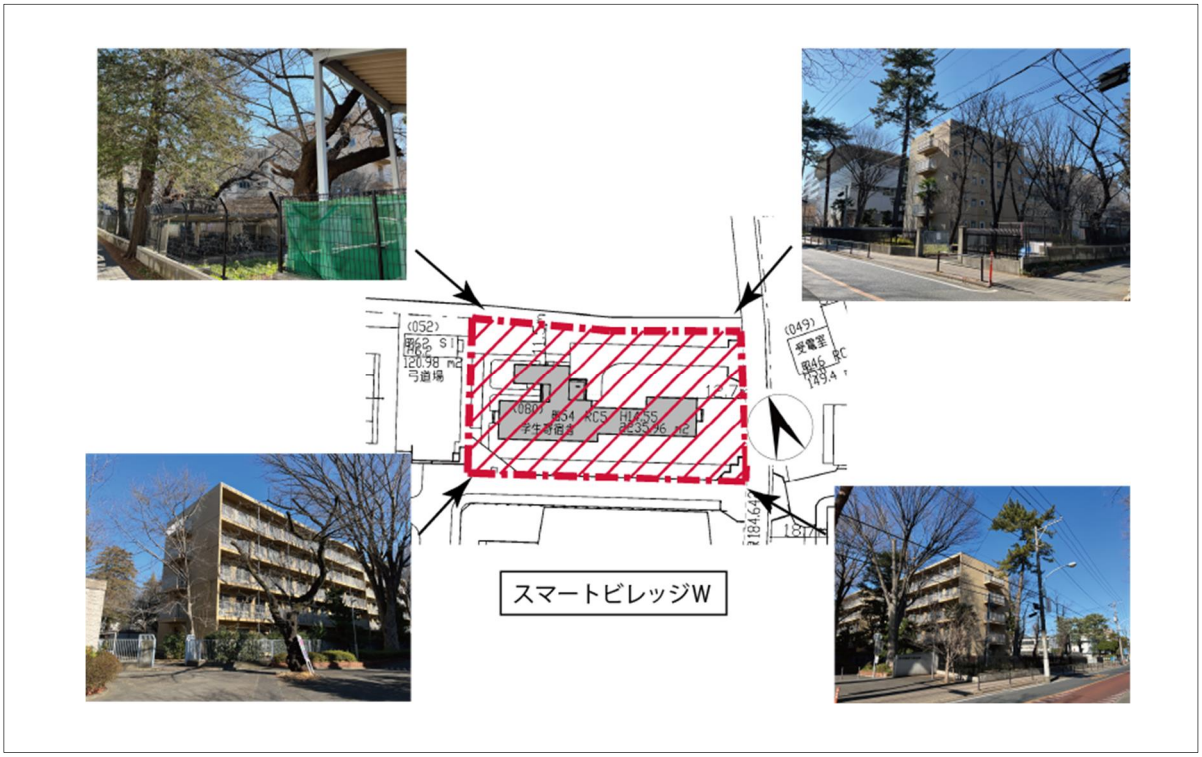
事業計画地は、［スマートビレッジW］、［スマートビレッジＥ１］、［スマートビレッジＥ２］の３か所を想定する。

［事業計画地の配置］



### ①　スマートビレッジW（センターゾーン）

| スマートビレッジW（センターゾーン）の概要 | |
|---|---|
| 所在地（住居表示） | 東京都調布市調布ケ丘1-5-1 |
| 敷地面積 | 約2,860㎡ |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 法定建ぺい率・容積率 | 60%、200% |
| | ※容積率は一団地認定の緩和により、当該敷地においては 300%を上限と想定 |
| 日影規制 | 3時間／2時間－4.0m |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 高度地区 | 25m 第二種高度地区 |
| その他の地域地区 | 富士見町三丁目地区地区計画 |
| 敷地周辺状況 | 東側：主要地方道、西側：大学敷地（弓道場）、南側：大学敷地（通路）、北側：調布市道 |



### ②　スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）

| スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）の概要 | |
|---|---|
| 所在地（住居表示） | 東京都調布市調布ケ丘1-5-1 |
| 敷地面積 | 約4,180㎡ |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 法定建ぺい率・容積率 | 60%、200%<br>※容積率は一団地認定の緩和により、当該敷地においては 300%を上限と想定 |
| 日影規制 | 3時間／2時間-4.0m<br>4時間／2.5時間-1.5m（※敷地外北側の一部） |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 高度地区 | 25m 第二種高度地区 |
| その他の地域地区 | なし |
| 敷地周辺状況 | 東側：調布市道、西側：大学敷地（スマートビレッジＥ２）、<br>南側：大学敷地（東10号館）、北側：調布市道 |

### ③　スマートビレッジＥ２（D.C.&I.実証ゾーン）（本事業に含める場合）

| スマートビレッジＥ２（D.C.&I.実証ゾーン）の概要 | |
|---|---|
| 所在地（住居表示） | 東京都調布市調布ケ丘1-5-1 |
| 敷地面積 | 約2,070㎡ |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 法定建ぺい率・容積率 | 60%、200%<br>※容積率は一団地認定の緩和により、当該敷地においては 300%を上限と想定 |
| 日影規制 | 3時間／2時間-4.0m<br>4時間／2.5時間-1.5m（※敷地外北側の一部） |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 高度地区 | 25m 第二種高度地区 |
| その他の地域地区 | なし |
| 敷地周辺状況 | 東側：大学敷地（スマートビレッジＥ１）、西側：主要地方道、<br>南側：大学敷地（東33号館、東34号館）、北側：調布市道 |

## (2) 要求条件の整理

### 1) 関係者(学内関係部署)への対象施設の現状と要望等に関するヒアリング

#### ① 五思寮

・ 五思寮は主に経済的困窮者を対象としており、本学の 100 周年キャンパスにある UECPort 学生宿舎とは棲み分けができている。

・ 五思寮の定員数と近年の入居者数、入居率は以下のとおりである。

| 五思寮入居率(日本人) | 令和２年５月 | 令和３年５月 | 令和４年５月 |
|---|---|---|---|
| 定員数 | 72 人 | | |
| 入居者数 | 55 人 | 53 人 | 45 人 |
| 入 居 率 | 76% | 74% | 63% |

・ UECPort 学生宿舎は、例年追加募集を行い 95%程度の入居率を保っているが、UECPort 学生宿舎と同機能・同額家賃の学生宿舎を新たに建設した場合、UECPort 学生宿舎の入居率の維持が難しくなる可能性が高いと思われる。

・ 現在、五思寮に入居している学生に実施したアンケート結果をふまえ、新たに建設する学生寮の家賃額を、３万円～３万５千円程度に設定、又は設定家賃との差額を大学で負担することが可能な場合は最大 50 戸の整備を要望する。難しい場合には、新たな学生寮に一般学生向けの部屋の確保は行わない。

| | 家賃差額支援又は低額家賃 | |
|---|---|---|
| 経済的困窮者対象用 | 可能な場合 | 不可能な場合 |
| | 最大 50 室 | 0 室 |

・ 経済的困窮学生への支援として、賃料の低減による支援ではなく、別途、家計収入に応じて大学から経済的支援を行うことも考えられる。

#### ② 国際交流会館

・ 本学では、留学生・外国人研究者向けに以下の住居を用意している。

| 種類 | 部屋数 | | 寮費（共益費含） | | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 学生 | 研究者 | |
| 国際交流会館 | 単身室 | 50 戸 | 23,770 円 | 27,017 円 | |
| | 夫婦室 | 6 戸 | 31,320 円 | 38,730 円 | |
| | 家族室 | 3 戸 | 39,070 円 | 53,568 円 | |
| 五思寮 | 単身室 | 120 戸（うち留学生用 48 戸） | 14,500 円 | － | |
| UECPort | ドーム絆 | 220 戸（うち留学生用約 30 戸） | 47,700 円 | － | 入居時に敷金（１ヶ月分の寮費）+２ヶ月分の寮費の支払いあり |
| | ドーム友達 | 180 戸（うち留学生用約 20 戸） | 40,700 円 | － | |

・　現在、国際交流会館と五思寮の一部に留学生が入居している。
・　単身室は現状と同じ 98 室を要望する。
・　入居率は、毎年 10 月入学に向けてほぼ満室となる。
・　昨今、留学生の夫婦室や家族室への入居希望者が増えている。
・　日本語がほとんど話せない留学生・外国人研究者が自力で本学周辺の住居を探すことは難しく、また敷金など入居時の負担がなく入居できる寮は必要不可欠である。
・　海外協定校との交換留学や「国費特別プログラム」などにおいては、本学が留学生に対して寮を提供することが求められている。
・　国際交流会館建替えに関する希望部屋数等は以下を要望する。

| 種類 | 用途 | 必要設備 | 面積 | 部屋数 | 希望寮費月額(共益費含) | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 単身室 | 居室(ワンルーム) | キッチン、トイレ、シャワー | 18 ㎡ | 98 戸 | 30,000 円程度 | 単身室はドーム絆と同程度の面積を希望。部屋数は現在の国際交流会館(50)と五思寮(48)の合計とした。そのうち、10 部屋を短期滞在(1 ヶ月～数ヶ月)者用の部屋としたい。 |
| 単身用洗濯室 | 共有洗濯室 | 洗濯機 | － | － | － | 共有洗濯室はさらに広くても可。単身室の各フロアに配置。 |
| 夫婦室 | 居室(1LDK) | キッチン、トイレ、お風呂、洗濯機置場、洗面設備 | 40 ㎡ | 6 戸 | 40,000 円程度 | 夫婦室は現在の国際交流会館の面積かそれ以上の面積を希望。 |
| 家族室 | 居室(2LDK) | キッチン、トイレ、お風呂、洗濯機置場、洗面設備 | 60 ㎡ | 5 戸 | 50,000 円程度 | 家族室は現在の国際交流会館の面積かそれ以上の面積を希望。 |
| 管理人室 | 管理人用執務室 | 机・イス(2 名分)、学生対応用カウンター、書庫 | 25 ㎡ | 1 部屋 | － | エントランス近くを希望。 |
| 共用ラウンジ | 居住者、学内関係者用交流スペース | キッチン、テーブル(5～8 台)、イス(20～30 脚) | 80 ㎡ | 1 部屋 | － | 共有ラウンジは 80 ㎡程度を希望。さらに広くても可。 |
| セミナー室 | 国際会議、オンライン会議など様々な会議の開催(スクール形式 70 名程度) | 机(30～40 台程度)、イス(70 脚程度)、スクリーン、プロジェクター、その他国際会議・オンライン会議に対応できる設備 | 130 ㎡ | 1 部屋 | － | セミナー室は 130 ㎡程度を希望。さらに広くても可。 |

### ③　学内保育施設

・　現在、１歳児２名、３歳児以上３名が利用している。
・　運営は事業者へ外部委託している。大学から事業者への負担費用が多く、保育料からの収益は負担費用の１割程度であるが、保育所の設置は継続することが大学としての方針である。
・　民間の保育施設の利用は、外国人の学生や教員にとっては手続が煩雑であることから、学内設置が必要とされている側面もある。
・　計画において、外部利用者を受け入れる場合でも、学内枠は確保したい。
・　保育施設は１階への設置を要望する。
・　全体面積は、現在の保育施設「どんぐり園」と同等の 103 ㎡以上を要望する。内訳は以下のとおりである。

| 室　名 | 面　積 |
|---|---|
| 保育室 | 37 ㎡ |
| 乳児室 | 18 ㎡ |
| 調理室 | 5 ㎡ |
| 事務室 | 12 ㎡ |
| 洗面所、便所、ホール等 | 31 ㎡ |

・　調布市からの保育料無償の措置を受けられるよう、必要な設備等については、「認可外保育施設指導監督基準自己点検票」を満たすとともに、関係する法令に基づいた施設とする必要がある。

### ④　職員研修所

・　現状では、使用されていない。

### ⑤　東 31 号館

・　実験棟として利用している。
・　重量実験装置が設置されている。

### ⑥　東 32 号館

・　UEC コミュニケーションミュージアム（東 10 号館）の展示物の保管場所として利用しているため保管物を移転する必要がある。
・　移転場所は天井の高いスペースが必要である。
・　必要機能として以下のとおり要望する。

| 部屋名：㎡ | 必要設備 | 備　考 |
|---|---|---|
| 保存修復室：36 ㎡(現状 24 ㎡) | エアコン 1、棚 1：120×180、平机 6、実験台 1、木製長机 2、金属製引き出し 2、流し台 1 | 現状設備を移設<br>文献調査、修復作業、検査・調整の場所確保のため拡張 |
| 工作室：12 ㎡(現状 8 ㎡) | エアコン 1、フライス盤 1、コーナーシャー切断機 1、研削盤 1、中型定盤 1、旋盤 1、ボール盤 1、作業台 1 | 新規設置<br>現状設備を移設<br>文献調査、修復作業、検査・調整の場所確保のため拡張 |
| 収蔵室：219 ㎡ | エアコン 6(必要に応じて)、棚 2：90× | 既設 2 台、新規設置 4 台 |

| 部屋名：㎡ | 必要設備 | 備　考 |
|---|---|---|
| （第 1～第 4 収蔵室、準備室及び玄関通路分総計） | 240、棚 1：180×90、棚 3：120×180、棚 3：180×180、棚 3：180×210、工作台 2：80×120、工具箱 1<br>送信機（平置き）6 機、高さ 210、幅（60×2 機、90×3 機、110×1 機）<br>廃棄搬出用台車×5、サントピッカー1、ハンドジャッキリフター大 1、小 1 | 第 1 収蔵室の現状設備を移設<br>床耐荷重、天井高要 |
| | 棚 7：180×210、実験机 1：：180×90×80 | 第 2 収蔵室の現状設備を移設 |
| | 棚 8：（120＋180＋180）×210／※3 連対向が 4 式<br>棚 4：（180＋180）×210／※2 連対向が 2 式 | 第 3 収蔵室の現状設備を移設 |
| | 棚 12：180×210、実験机 2：90×90×80 | 第 4 収蔵室の現状設備を移設 |
| | 棚 1：120×210 | 準備室の現状設備を移設 |
| | 作業準備用具、ヘルメットや掃除用具置場、作業後の端材置場、作業着掛け電子、部品ボックス×2、工具入れ×1、冷蔵庫×1 | 玄関通路の用具等を移設 |
| 合計 267 ㎡（現状 251 ㎡） | | |

・　仮移転終了後の保存修復室、工作室及び収蔵室は、ミュージアム本館（東 10 号館）と隣接していることが望ましい。

**⑦　課外活動共用施設**

・　課外活動共用施設の休止期間が生じないのであれば、事業に含むことも考えられる。

・　現在の課外活動共用施設が手狭なため、規模拡大することが望ましい。

**⑧　国際教育センター・国際課**

・　東 2 号館において、国際教育センター（1,191 ㎡）、国際課（146 ㎡）計 1,337 ㎡を利用している。

・　東 2 号館は築 54 年が経過しており、マスタープランにおいて機能を他施設に集約することとしている。

・　複合化して解体した後、共創進化型屋外空間とする構想がある。なお、解体時期は未定である。

・　学生生活の中心となるセンターゾーンにあることが望ましい。

**2)　要求事項の整理（本学が必要とする機能等の考え方）**

**①　国際交流会館及び五思寮**

既存の国際交流会館は、留学生や外国人研究者が入居し、五思寮は、主に日本人学生が入居しているが、本事業では、両者の機能を合わせて「国際交流施設」として夫婦室と家族室を備えることを必須とし、その他共用スペースや単身室も検討する。

**② 学内保育施設**

本学関係者が優先的に利用する施設として計画する。また、認可保育所等の運営形態にはこだわらない。

**③ センターゾーン(CAMPUS HEART)の機能**

センターゾーンは、本学の学生や教職員だけでなく地域、企業など様々な人が利用し、キャンパスライフの中心かつ社会の接点となるゾーンとして計画するため、国際教育センター・国際課、課外活動共用施設、国際交流施設のいずれかの配置を必須とする。

また、民間収益施設を配置する際はセンターゾーンに相応しい機能を持つことを必須とする。

**④ 民間収益施設に必要とする機能**

民間収益施設は、民間事業者の自由な提案を受け入れるものとするが、本学の教育研究施設と関連性を持たせることを必須とする。

**⑤ 本事業の施設整備期間中も継続する機能**

既存の国際交流会館、学内保育施設、課外活動共用施設は、施設整備期間中取り壊さない、あるいは代替施設を用意することにより機能を継続することとする。

### (3) 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①～⑤の面積、必要諸室等は、今後の本学による条件設定及び事業者の提案により、範囲が定まることに留意する。

**① 国際教育センター**

| 国際教育センター | |
|---|---|
| 概要 | 教育研究における国際化のための諸方策の企画･立案、留学生及び日本人学生に対する国際化教育の充実、さらに地域貢献、国際貢献など本学の国際化を推進するセンター |
| 床面積 | 約 1,200 ㎡ |
| 必要諸室 | セミナー室（130 ㎡程度）、大教室、中教室、小教室、事務室、教員室、その他 |
| 設置希望場所 | スマートビレッジW（センターゾーン） |
| 事業中の機能継続 | 本事業対象外の建物において継続し、整備後に本事業施設に移転する |

**② 国際課**

| 国際課 | |
|---|---|
| 概要 | 国際交流や留学生に関する業務を行う事務組織 |
| 面積 | 約 150 ㎡ |
| 必要諸室 | 事務室、その他 |
| 設置希望場所 | スマートビレッジW（センターゾーン） |
| 事業中の機能継続 | 本事業対象外の建物において継続し、整備後に本事業施設に移転する |

### ③　国際交流施設

| 国際交流施設 | |
|---|---|
| 概要 | 本学の留学生及び日本人学生寮 |
| 床面積 | 約 3,400 ㎡ |
| 必要諸室 | 単身室　（18 ㎡／室程度）　98 室<br>単身用洗濯室　4 室<br>夫婦室　（40 ㎡／室程度）　6 室<br>家族室　（60 ㎡／室程度）　5 室<br>共用ラウンジ　（80 ㎡程度）　1 室<br>管理人室　（25 ㎡程度）　1 室<br>その他 |
| 設置希望場所 | 民間事業者の提案による |
| 事業中の機能継続 | 最低限の外国人居住部分は継続する必要あり<br>（規模については本学との協議による） |

### ④　保育施設

| 保育施設 | |
|---|---|
| 概要 | 本学の職員等の保護下にある乳幼児を預かる施設 |
| 床面積 | 約 110 ㎡ |
| 必要諸室 | 保育室、乳児室（55 ㎡程度）<br>調理室、事務室（20 ㎡程度）<br>ホール等　（35 ㎡程度）<br>その他 |
| 設置希望場所 | 民間事業者の提案による |
| 事業中の機能継続 | 最低限の保育施設部分は継続する必要あり<br>（規模については本学との協議による） |

### ⑤　課外活動共用施設（本事業に含める場合）

| 課外活動共用施設 | |
|---|---|
| 概要 | 本学のサークルの部室等 |
| 床面積 | 約 2,000 ㎡ |
| 必要諸室 | サークル部室（使用団体数 40 団体）<br>その他 |
| 設置希望場所 | 民間事業者の提案による |
| 事業中の機能継続 | 全ての部分を継続する必要あり<br>（規模については本学との協議による） |

### 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ものとする。ただし、提案内容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（民間事業による実証実験スペースや共同研究スペースの確保等）であることを条件とし、以下について留意することを求める。

①　先進的な共同研究や実証実験の場として、本学の教育研究資源を民間事業者の方々とともに活用したいと考えている。

施設計画については、例えば、スマートホスピタル、スマート倉庫、学習塾、エクステ

ンションセンター、住居系施設（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、アクティブシニア向け住宅、介護施設、カレッジリンク・シニア住宅、学生向けマンション、留学生等支援施設、学生及び研究者の短期滞在施設、レジデンシャル・カレッジ、民間企業の職員寮、 等）などが考えられるが、これに限らず幅広い提案を求める。

② 本学の教育研究資源（教育・研究・キャンパス環境）について、民間事業者の提案などに基づいて本学が提供できるリソースは、今後も積極的に開示する。

③ 本事業の事業期間は長期間となるため、本学と民間事業者における「実証実験・共同研究協議会（仮称）」を設置し、その時々に応じた「実証実験・共同研究」のテーマを設定し、実施していくことを予定する。

④ 民間事業者の部分のうち、「民間附帯施設」については、本学への「福利厚生サービス施設（食堂、軽食・喫茶、購買等）」を民間事業者の独立採算事業として提供するもので、設置するか否かを含めて、民間事業者の提案とする。

### (4) 施設計画の検討

#### 1) 施設計画の前提条件

施設計画の検討においては、以下の内容を前提条件とした。なお、この前提条件は、施設計画の一例を検討するために設定した条件であり、事業そのものの前提条件ではない。

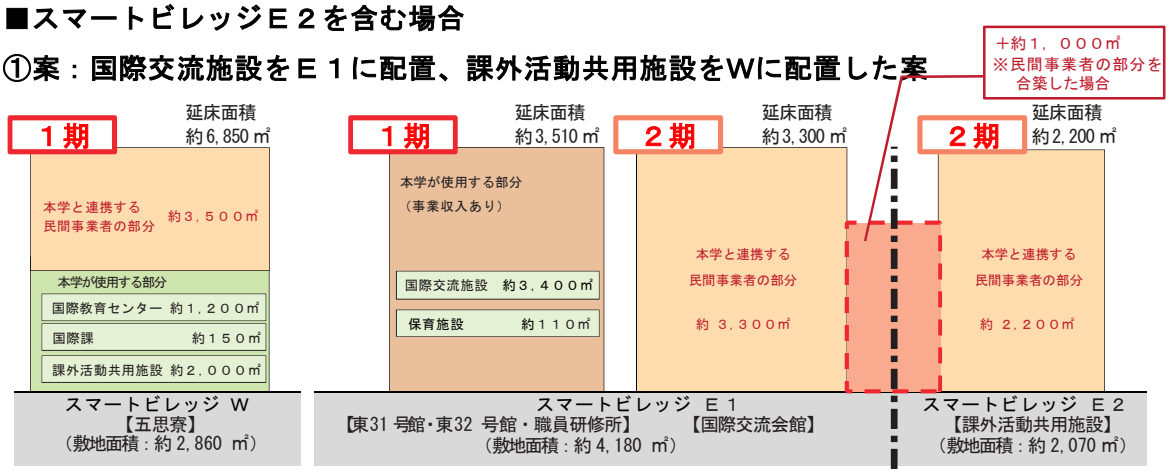
- スマートビレッジＥ２は、既存の課外活動共用施設の機能を、新設する課外活動共用施設の運用開始まで維持することを条件に、事業範囲に含むことができる。
- スマートビレッジWの五思寮、スマートビレッジＥ１の東 31 号館、東 32 号館、職員研修所は、事業開始時点では解体に着手できる状態とする。
- スマートビレッジＥ２の既存の国際交流会館及び学内保育施設は、施設整備期間中も機能を継続することを必須とし、新しい国際交流施設及び学内保育施設の運用開始までは解体しない。
- 新しい国際交流施設を配置する場所は任意とする。
- 国際教育センター及び国際課はスマートビレッジWに配置する。

#### 2) 施設計画

本学の要求事項及び条件を整理するために、５つの施設の構成イメージを検討し、それぞれのメリットと課題を整理した。

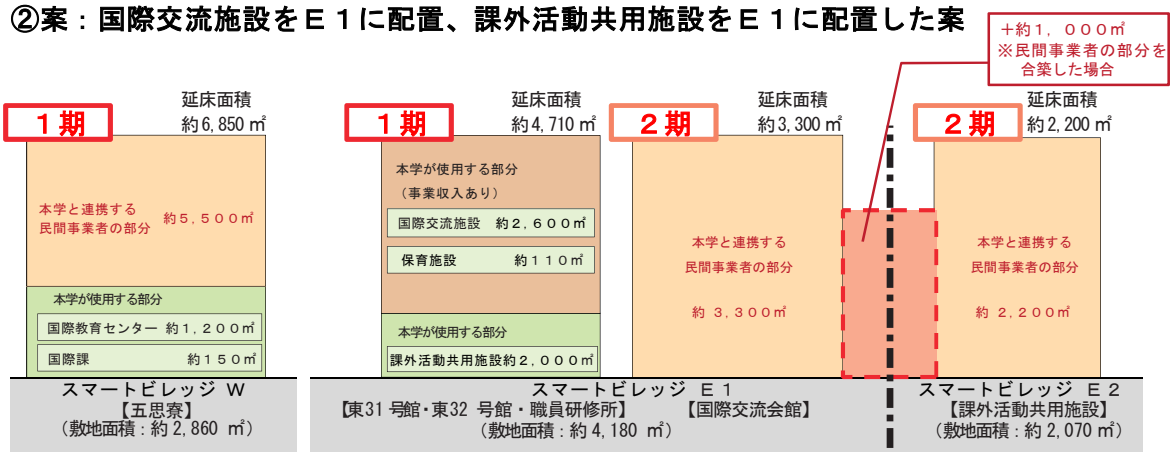
■スマートビレッジＥ２を含む場合

①案：国際交流施設をＥ１に配置、課外活動共用施設をWに配置した案



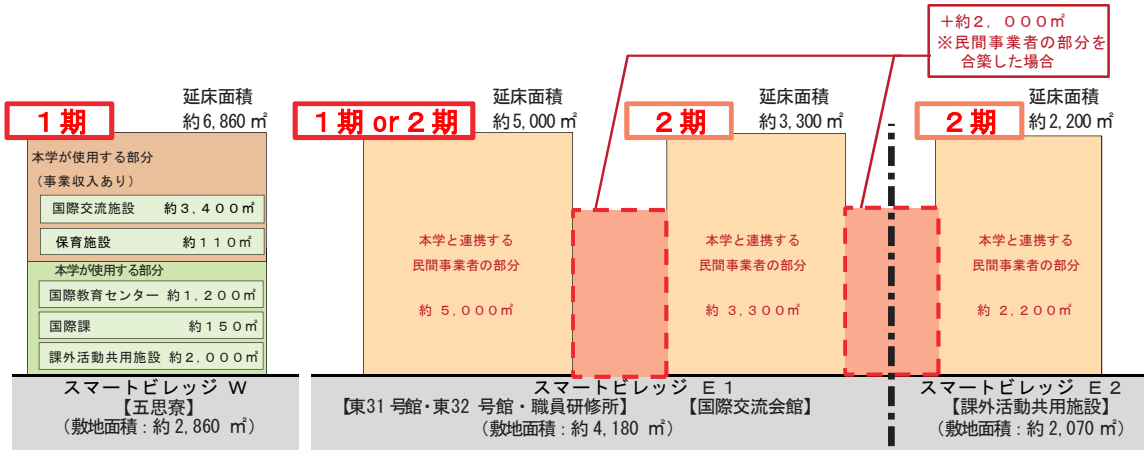

| 【メリット】 | 【課題】 |
|---|---|
| ・スマートビレッジW（センターゾーン）に大学施設である国際教育センター・国際課及び課外活動共用施設が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）に国際交流施設が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・スマートビレッジＥ１及びＥ２の民間事業者の部分の一体整備が可能となる。<br>・民間事業が１期段階から開始可能となる。 | ・スマートビレッジWの建物において、大学と民間事業者の区分所有が生じる。 |

②案：国際交流施設をＥ１に配置、課外活動共用施設をＥ１に配置した案




| 【メリット】 | 【課題】 |
|---|---|
| ・スマートビレッジW（センターゾーン）に大学施設である国際教育センター・国際課が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）に国際交流施設が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・スマートビレッジＥ１及びＥ２の民間事業者の部分の一体整備が可能となる。<br>・民間事業が１期段階から開始可能となる。 | ・スマートビレッジWの建物において、大学と民間事業者の区分所有が生じる。<br>・国際交流施設の規模縮小が必要となる。（単身住戸 98 戸を 60 戸に縮小） |

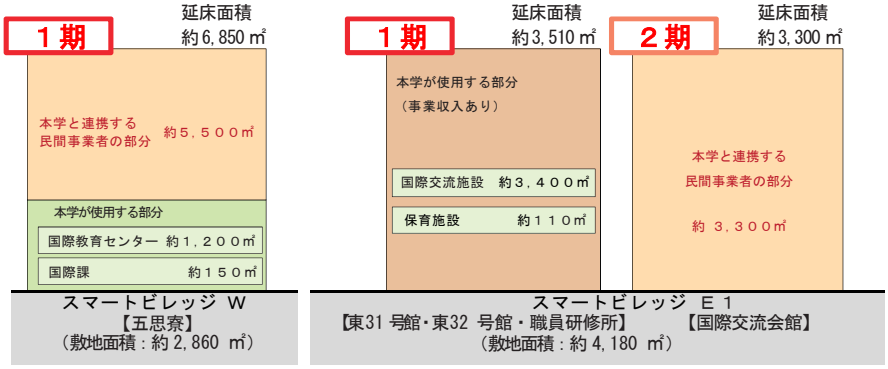
## ③案：国際交流施設をWに配置、課外活動共用施設をWに配置した案




| 【メリット】 | 【課題】 |
|---|---|
| ・スマートビレッジW（センターゾーン）に大学施設である国際教育センター・国際課、及び課外活動共用施設が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・スマートビレッジＥ１及びＥ２の民間事業者の部分の一体整備が可能となる。<br>・民間事業が１期段階から開始可能となる。<br>・各建物において、大学と民間事業者の区分所有が生じない。 | ・スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）に国際交流施設が配置されないため、マスタープランとの整合が図れない。 |

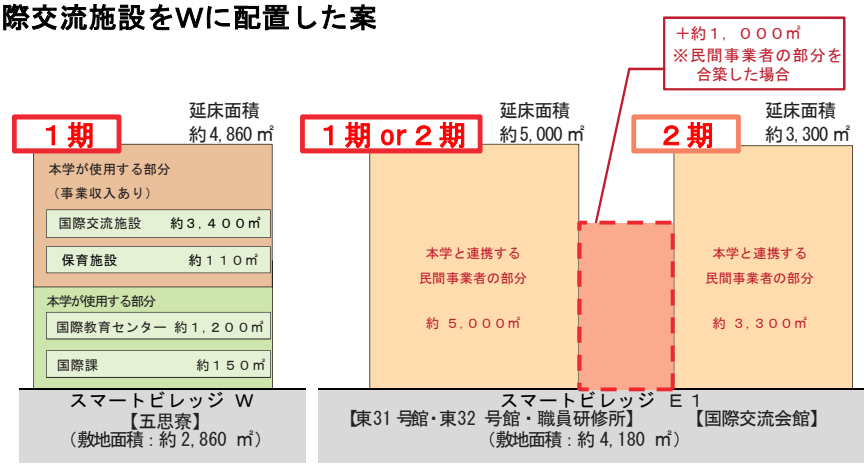
■スマートビレッジＥ２を含まない場合

④案：国際交流施設をＥ１に配置した案




| 【メリット】 | 【課題】 |
|---|---|
| ・スマートビレッジW（センターゾーン）に大学施設である国際教育センター・国際課が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）に国際交流施設が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・民間事業が１期段階から開始可能となる。 | ・スマートビレッジWの建物において、大学と民間事業者の区分所有が生じる。<br>・マスタープランにおいて、学生生活の中心と位置づけられているスマートビレッジWの建物において、過半を民間事業者の機能が占める。 |

⑤案：国際交流施設をWに配置した案




| 【メリット】 | 【課題】 |
|---|---|
| ・スマートビレッジW（センターゾーン）に大学施設である国際教育センター・国際課が配置されるため、マスタープランとの整合が図れる。<br>・スマートビレッジＥ１において民間事業者の部分の一体整備が可能となる。<br>・民間事業が１期段階から開始可能となる。<br>・各建物において、大学と民間事業者の区分所有が生じない。 | ・スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）に国際交流施設が配置されないため、マスタープランとの整合が図れない。 |

### 3) 施設計画の比較検討

| 事業計画地 | | ［スマートビレッジ Ｗ ］<br>［スマートビレッジＥ１］<br>［スマートビレッジＥ２］ | | | ［スマートビレッジ Ｗ］<br>［スマートビレッジＥ１］ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 案 | | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |
| 床面積 | 大学が使用する部分 | 約 6,860㎡ | 約 6,060㎡ | 約 6,860㎡ | 約 4,860㎡ | 約 4,860㎡ |
| | 民間事業者の部分の面積（一体整備を考慮） | 約10,000㎡ | 約12,000㎡ | 約12,500㎡ | 約8,800㎡ | 約 9,300㎡ |
| マスタープランとの整合性 | スマートビレッジＷ（センターゾーン）に大学施設を配置 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | スマートビレッジＥ１（D.C.&I.実証ゾーン）に国際交流施設を配置 | ○ | ○ | × | ○ | × |
| 大学が使用する部分 | 国際交流施設の単身住戸が要望通り確保できる | ○ | × | ○ | ○ | ○ |
| 民間事業者の部分 | スマートビレッジＥが主要地方道に接道する | ○ | ○ | ○ | × | × |
| | スマートビレッジＥ１・Ｅ２同時の一体的な整備が可能 | ○ | ○ | ○ | × | × |
| | 1期段階から開始可能 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 事業スキームの明快さ | 大学と民間事業者の区分所有が生じない | × | × | ○ | × | ○ |

凡例　○：該当している項目

　　×：該当していない項目

## 4　事業スキーム及び事業類型等に関する検討

### (1) 本事業に適した事業スキーム及び事業類型の検討

#### 1)　事業方式（BTO、BOT、BT＋コンセッション、定期借地等）

PPP/PFI 事業には、主なものとして下表に示す方式がある。

PPP/PFI 事業方式

| 事業方式 | 民間事業者の業務 | 内　　容 |
|---|---|---|
| BTO | Build（建設）<br>Transfer（所有権移転）<br>Operate（管理等） | 民間事業者が資金調達、施設建設、大学に施設を移管した後、一定期間の管理等を行って、施設割賦金とサービス対価等により資金回収する。 |
| BOT | Build（建設）<br>Operate（管理・運営）<br>Transfer（所有権移転） | 民間事業者が資金調達、施設建設、一定期間の管理・運営を行って、サービス対価等により資金回収をした後、大学に施設を移管する。 |
| BOO | Build（建設）<br>Own（保有）<br>Operate（管理・運営） | 民間事業者が資金調達、施設建設、自らが施設を保有し、一定期間の管理・運営を行って、事業収入やサービス対価等により資金回収をした後、施設を解体撤去する。 |

本施設のうち大学が使用する部分（国際教育センター、国際課、課外活動共用施設、国際交流施設（学生宿舎等）、保育施設）の運営を大学が主体的に行うこと（※１）、土地や建物への公租公課が発生しないこと（※２）、民間事業者の参入意欲を高めたいこと（※３）などから、原則として「BTO 方式」が適合する事業方式といえる。

※１　大学が自ら施設を所有することにより、長期間におけるニーズの変化、例えば「間仕切りの変更」、「新しい情報設備の導入」などに対し、柔軟な対応が可能となる。

※２　大学が自ら施設を所有することにより、国立大学法人法第 22 条の対象施設であれば、施設に関する不動産取得税や固定資産税が非課税となる。

※３　民間事業者は、自らが主体的に運営しない施設を長期間にわたって所有することのリスクを避けたがる傾向にある。

一方で、PPP/PFI 事業と一体化して実施する予定の国立大学法人法第 34 条の２を適用する事業の民間事業者の部分は、民間事業者の提案による事業であり、「BOO 方式」が適合する事業方式といえる。

PPP/PFI 事業方式の比較

| 比較項目 | | | BTO 方式 | BOT 方式 | BOO 方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 設計、建設、維持管理 | | | 民間事業者 | 民間事業者 | 民間事業者 |
| 施設整備資金調達 | | | 民間事業者 | 民間事業者 | 民間事業者 |
| 施設所有 | 建設中 | | 民間事業者 | 民間事業者 | 民間事業者 |
| | 供用中 | 所有権 | 大　　学 | 民間事業者 | 民間事業者 |
| | | 使用者 | 大　　学 | 大　　学<br>又は<br>民間事業者 | 大　　学<br>又は<br>民間事業者 |
| | 事業終了後 | | 大　　学 | 大　　学 | 民間事業者 |

| 比較項目 | BTO 方式 | BOT 方式 | BOO 方式 |
|---|---|---|---|
| リスク移転 | 施設所有リスク（事業期間中の施設の瑕疵及び民間事業者の責による施設損傷等を除く）を大学が負担する。 | 施設所有リスク（事業期間中の施設の瑕疵とともに施設劣化、施設損傷等を含む）を民間事業者が負担する。 | 施設所有リスクのすべてを民間事業者が負担する。 |
| 財政負担 | 資産取得・所有に係る税負担がない。<br>民間事業者の所有でないため、償却は不要となり所得税流出がない。 | 資産取得・所有に係る税負担がある。<br>民間事業者の所有のため、償却期間と事業期間の差による所得税流出がある。 | 資産取得・所有に係る税負担がある。<br>民間事業者の所有のため、償却期間と事業期間の差による所得税流出がある。 |
| 施設改修等 | 施設改修等は所有者である大学の管理範囲となるため、大学が行う改修・修繕に制約は加わらない。 | 施設改修等は所有者である民間事業者の管理範囲となるため、大学が行う改修・修繕に制約が加わる。 | 施設改修等は所有者である民間事業者の管理範囲となるため、大学が行う改修・修繕に制約が加わる。 |
| サービス対価の減額措置 | 事業契約時に施設整備費の債権・債務が確定するため、施設整備費の減額措置は不可能である。<br>維持管理費の減額措置は可能である。 | 大学は確定債務を持たず、民間事業者の業務履行に応じてサービス対価を支払う。<br>施設整備費、維持管理費ともに減額措置は可能である。 | 大学は確定債務を持たず、民間事業者の業務履行に応じてサービス対価を支払う。<br>施設整備費、維持管理費ともに減額措置は可能である。 |
| 事業終了後の施設所有 | 完成時に施設所有権を移転するため、事業終了時に施設所有権の移転手続（登記等）が不要である。 | 完成後も引き続いて民間事業者が施設所有権を保有するため、事業終了時に施設所有権の移転手続（登記等）が必要である。 | 完成後も引き続いて民間事業者が施設所有権を保有するため、事業終了時に施設の解体撤去（更地返還）が必要となる。 |
| 適合事業 | 運営主体が大学である事業に適する。 | 運営主体が民間事業者である事業に適する。 | 運営主体が民間事業者で、民間事業者による独立採算型の事業に適する。 |
| 本事業への適合性 | 大学が使用する部分（国際教育センター、国際課、課外活動共用施設、国際交流施設（学生宿舎等）、保育施設） | 基本的には、積極的な採用理由が見あたらない。 | 国立大学法人法第 34 条の２を適用する事業の民間事業者の部分 |

### 2) 事業類型（サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型等）

PPP/PFI 事業類型には、民間事業者の収入及び事業投資資金の回収方法に着目したところの、下表に示す形態（サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー（混合）型）がある。

本施設のうち大学が使用する部分である「国際教育センター」、「国際課」、「課外活動共用施設」は、大学の教育研究の場を提供する施設であり、原則として、施設利用者に受益者負担を求める施設ではない。したがって、「サービス購入型」が適合する事業類型といえる。

また、大学が使用する部分である「国際交流施設（学生宿舎等）」、「保育施設」は、施設利用者に一定の受益者負担を求めることができる施設であるが、当該受益者負担を低廉なものとする場合は、「ジョイントベンチャー（混合）」が適合する事業類型といえる。

一方で、PPP/PFI 事業と一体化して実施する予定の国立大学法人法第 34 条の 2 を適用する事業の民間事業者の部分は、民間事業者の提案による事業であり、「独立採算型」が適合する事業類型といえる。

PPP/PFI 事業類型

| 事業形態 | サービス購入型 | 独立採算型 | ジョイントベンチャー(混合)型 |
|---|---|---|---|
| 概　　要 | 民間事業者が施設を整備、維持管理、運営し、大学がサービスの対価として支払うサービス購入費により利益を含めた事業費を回収するもの。 | 民間事業者が施設を整備、維持管理、運営し、施設利用者から徴収する利用料金収入によって、利益を含めた事業費を回収するもの。 | 民間事業者が施設を整備、維持管理、運営し、施設利用者から徴収する利用料金収入及び大学の一定の財政負担により利益を含めた事業費を回収するもの。 |
| 適用条件 | 施設利用者に受益者負担を求められず、大学が民間事業者の提供するサービスの受益者となるもの、また、民間事業者が主体的に運営業務を行わないもの。 | 民間事業者が主体的に事業運営を行い、施設利用者が全面的に受益者（費用負担者）となり、かつ、需要が見込め独立採算で事業運営を行えるもの。 | 民間事業者が主体的に事業運営を行い、施設利用者が全面的に受益者（費用負担者）となるが、需要が見込めないもの又は利用料金に上限が設けられており、独立採算では収益確保が困難なもの。 |
| 国内事例 | 学校、病院、庁舎、宿舎、廃棄物処理施設等 | 駐車場・駐輪場等 | 国民宿舎、老人福祉施設、健康増進施設等 |
| 本事業への適合性 | 本事業において最も適する事業形態と考えられる。 | 利用料金等の収入が少ないため、本事業において本格的に適用することは困難である。 | 利用料金等の収入が少ないため、本事業において本格的に適用することは困難である。 |
| | 大学が使用する部分のうち、国際教育センター、国際課、課外活動共用施設に適合 | 民間事業者の部分に適合 | 大学が使用する部分のうち、国際交流施設（学生宿舎等）、保育施設に適合 |

### 3)　事業類型（コンセッション方式）

#### ①　コンセッション方式の定義

内閣府のホームページでは、「利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式であり、平成 23 年 PFI 法改正により導入された。公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者によ

る安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供する。」とされている。

**② 本事業における「コンセッション方式」の取扱い**

本事業における「コンセッション方式」の取扱いは以下のとおりとする。

**ア 国際交流施設・保育施設**

学生宿舎の整備における先行 PFI 事業においてコンセッション方式を取り入れいている事例や取り入れようとしている事例もあり、事業の実施にあたってコンセッション方式が有効な事業方式のひとつであると認識できる。ただし、本事業で整備（本学が使用する部分）する「国際交流施設」の規模が小さい（整備を必須とするのは「世帯宿舎（夫婦・家族）」の 11 戸）こと、規模が圧倒的に大きい既存学生宿舎との賃料バランスを確保する必要があること、「保育施設」においては政策的な保育料としていることなどから、コンセッション方式における重要な要件のひとつである民間事業者による収益確保のための裁量範囲が極めて少ないことが、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、実施方針策定及び公表までの間に引き続き導入の可能性を検討していくものとする。

**イ 国際教育センター、国際課、課外活動共用施設**

「国際教育センター」、「国際課」、「課外活動共用施設（本事業に含める場合）」においては、本学が運営主体となるとともに、そもそも収益（賃料や施設使用料等）が生じないことから、コンセッション方式の導入には適合しないものと考える。

**ウ 民間事業者による任意提案の業務**

民間事業者による任意提案の業務において、「コンセッション方式（独立採算型）」の導入を行うこととし、民間事業者の多様なノウハウなどを活用できるようにしていくものとする。

## (2) 本事業の事業スキーム

本事業の事業スキームは、一例として、第２章３(4)の⑤案（■スマートビレッジＥ２を含まない場合、国際交流施設をスマートビレッジWに配置した案）に準拠して作成したものである。その他の案においても基本的なイメージ（考え方）は同様であるが、具体的な内容は異なってくるので留意する。

**スマートビレッジW**

**（土地建物の所有形態のイメージ）**

※ 大学は、赤文字の施設から、[施設使用料]を徴収できる。[国際交流施設]については、政策上、低廉な[施設使用料]とするなどの課題がある。

**スマートビレッジＥ**

**（土地建物の所有形態のイメージ）**

※ 大学は、赤文字の施設から、[地代・投資等]を徴収できる。[民間施設１・民間施設２]からの[地代・投資等]を最大化するなどの課題がある。

## スマートビレッジW

### （事業のスキーム及び財源等）

事業方式　BTO 方式(Build Transfer Operation)
事業期間　おおむね 30 年間から 40 年間
事業財源
(大学)
① [国際交流施設]の入居者(学生等)から徴収する[施設利用料]
② [民間附帯施設]の入居者(民間事業者)から徴収する[施設利用料]（ただし、大きな規模は見込めない。）
※ [本学の国際教育センター・国際課・学内保育所]の入居者(大学等)からの[施設利用料]は見込めない。
③ [スマートビレッジＥ]の建物所有者(事業者等)から徴収する[地代・投資等]

### （事業成立性の観点からの課題と対応策）

課　　題　事業成立性が厳しいことが想定される。
① [国際交流施設]の[施設利用料]を低廉なものとすること。
② [民間附帯施設]の規模が、施設計画的・需要的に見込めないこと。
③ [本学の国際教育センター・国際課・学内保育所]の[施設利用料]が見込めないこと。

方　　策　主に[スマートビレッジＥ]に対する民間事業者へのヒアリングなどを通じて、[スマートビレッジW]に整備する施設の規模及び内容などの見直しを行う。
① 低廉な[施設利用料]の対象とする[国際交流施設]の室数を減らす、あるいは、本事業とは別途の財源を充当して低廉な[施設利用料]を実現する。
② [施設利用料]が見込めない[本学の国際教育センター・国際課・学内保育所]の規模を減らす、あるいは、本事業とは別途の財源を充当する。さらには、本事業との一体化を中止することも検討する。
③ [スマートビレッジＥ]の[地代・投資等]を最大化するための借地条件等を模索する。

### （適用法令等）

国立大学法人法第 22 条(業務の範囲等)

## スマートビレッジＥ

### （事業のスキーム及び財源等）

事業方式　BOO 方式(Build Operation Own)
事業期間　おおむね 50 年間から 70 年間
事業財源
(民間事業者)
① [民間施設１]の賃貸借建物の賃借者から徴収する[賃料]
② [民間施設２]の転貸定期借地権付分譲建物の購入者から徴収する[(分譲建物の)代金]、[(転貸定期借地権の)地代]
※ 民間事業者は、大学に[(定期借地権の)地代・投資等]を支払う必要がある。

### （事業成立性の観点からの課題と対応策）

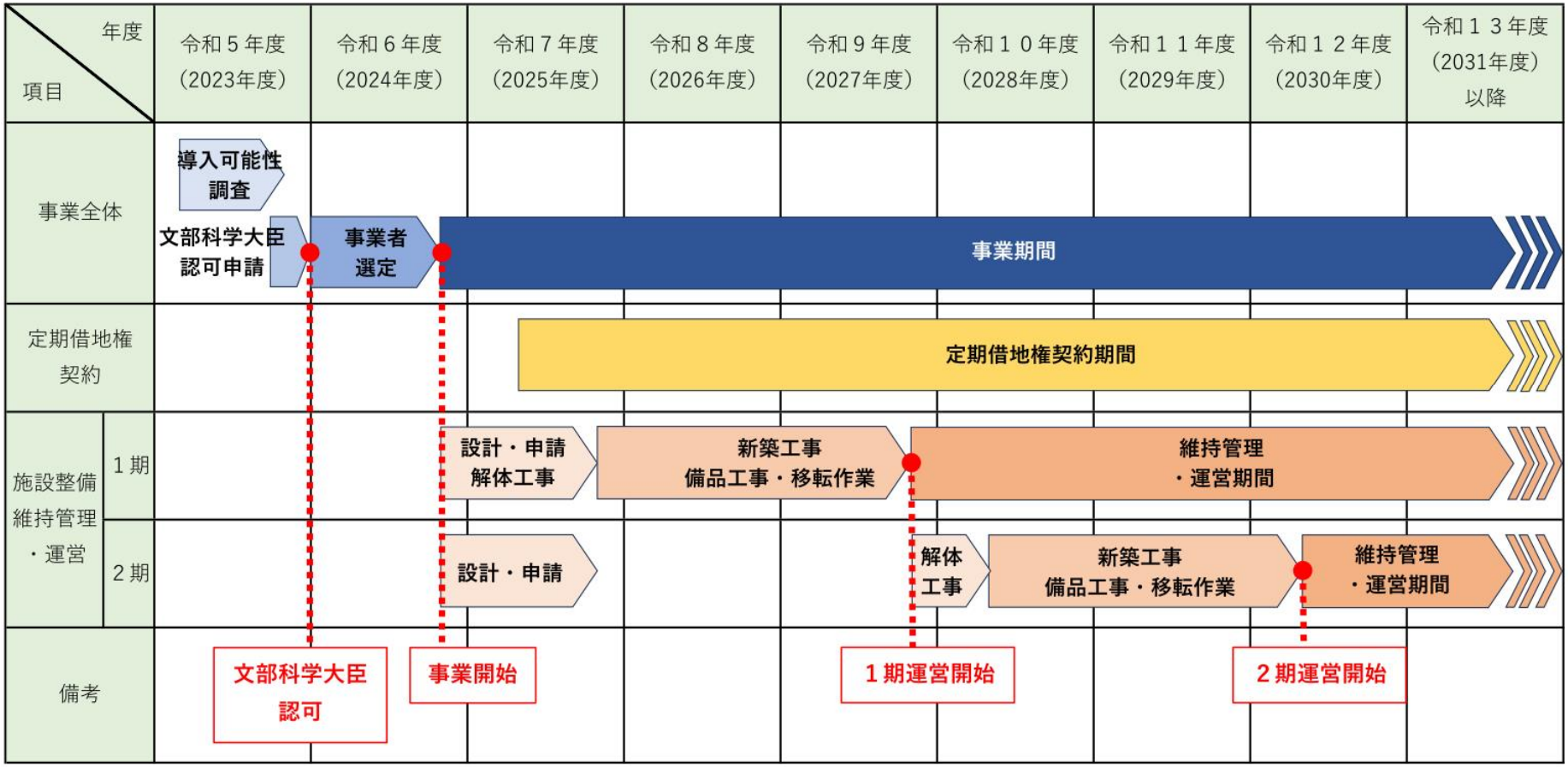
課　　題　民間事業者が大学に支払う[(定期借地権の)地代・投資等]を最大化させる必要がある。
① [スマートビレッジＥ]が、建築関連法(建物の形態制限)的に難しい立地であること。
② [スマートビレッジＥ]が、その需要(ニーズ)的に難しい立地であること。
③ [スマートビレッジＥ]において、不動産事業等を展開できる民間事業者を探す必要があること。

方　　策　主に[スマートビレッジＥ]に対する民間事業者へのヒアリングなどを通じて、[スマートビレッジW]に整備する施設の規模及び内容などの見直しを行う。
① 可能な限り効率のよい建物の整備が可能となる敷地を提供する。
② 可能な限り効率のよい建物の整備が可能となる前提条件などを提示する。
・ 施設用途に過度な制限等を設定しない。
・ 大学の施設との合築(区分所有建物)を避ける。
③ 産学官などの連携により[民間施設]のポテンシャルを高める。

### （適用法令等）

国立大学法人法第 34 条の２(土地等の貸付け)

### (3) 事業スケジュール（案）




※文部科学大臣認可とは、国立大学法人法第 34 条の２に規定する土地等の貸付けの認可

## 5　民間活用手法の導入可能性に関する検討

### (1) 事業シミュレーション

#### 1)　前提条件（ただし、PPP/PFI 事業部分について）

| 前提条件 | |
|---|---|
| ①　事業方式 | PPP/PFI 事業部分（BTO 方式） |
| ②　事業期間 | 40 年間(施設供用期間) |
| ③　構造種別 | 鉄筋コンクリート造 |
| ④　想定面積 | 国際交流センター　：1,200 ㎡<br>国際課　：　150 ㎡<br>課外活動共用施設　：2,000 ㎡<br>国際交流施設（学生宿舎等）：3,400 ㎡（又は 2,600 ㎡）<br>保育施設　：　110 ㎡ |
| ⑤　工事費 | 国際交流センター、国際課、保育施設　：〇千円/㎡<br>課外活動共用施設、国際交流施設（学生宿舎等）：〇千円/㎡ |
| ⑥　解体費 | 〇千円/㎡（既存建物の解体） |
| ⑦　維持管理費 | 〇千円/年・㎡ |
| ⑧　大規模修繕費 | 建設費の〇％（５年目以降） |
| ⑨　運営費 | 国際交流センター、国際課、課外活動共用施設は非計上<br>国際交流施設（学生宿舎等）：〇千円/年・㎡<br>保育施設　：〇千円/年（年額・R4 実績） |
| ⑩　入居率 | 学生寮　：〇％（大学による保証） |
| ⑪　賃料等 | 国際交流施設（学生宿舎等）<br>個室　：〇千円/月･戸<br>世帯　：〇千円/月･戸<br>家族　：〇千円/月･戸 |
| ⑫　利用料金 | 保育施設　：〇千円/年（年額・R4 実績） |
| ⑬　割賦支払金利 | 〇％（10 年固定の 10 年毎に金利改定） |

凡例　〇：本事業の具体的な金額等であり、業者選定のための公募前で公表ができないため不記載としています。

### 2) 大学が使用する部分に関する費用の内訳算出根拠

大学機能部分に関する費用の内訳の算出は以下のとおり。

| 内訳算出根拠 | |
|---|---|
| ① 収入 | 国際交流施設（学生宿舎等）よりの賃料等を計上<br>保育施設よりの利用料金を計上（令和 4 年度実績） |
| ② 支出 | |
| ア 設計・監理 | 設計費、工事監理費を計上<br>※設計費は建設費の○%、工事監理費は建設費の○% |
| イ 建設・解体 | 建設費、解体工事費を計上 |
| ウ その他 | 事業者の開業費（主に資金調達費）、建設期間中の各種申請費、建設期間中の支払金利等を計上 |
| エ 維持管理 | 建築物保守管理費、建築設備保守管理費、外構施設保守管理費、清掃費、警備費を計上 |
| オ 大規模修繕 | 初期の機能を維持するための大規模な修繕費を計上 |
| カ 運営 | 国際交流施設（学生宿舎等）のみ計上<br>※保育施設は収入項目において運営委託費として計上 |
| キ 一般管理等 | 事業者の一般管理費､賠償保険料等を計上 |
| ク 支払金利 | 事業者による資金調達にかかる金利を計上(10 年固定金利○%、10 年毎に改定) |
| ケ 法人税・利益 | 事業者に賦課される法人税等､事業者の税引後の利益を計上 |
| ③ 収支（②-①） | 大学が使用する部分に関する費用のうち［ ②支出-①収入］を求めたもので､ＮＥＴ(正味)支出額に相当 |

凡例　○：本事業の具体的な金額等であり、業者選定のための公募前で公表ができないため不記載としています。

収支（大学が使用する部分に関する費用）

| | 40 年間総額 | 年　額千円／年 |
|---|---|---|
| 国際交流センター | ○千円 | ○千円／年 |
| 国際課 | ○千円 | ○千円／年 |
| 課外活動共用施設 | ○千円 | ○千円／年 |
| 国際交流施設 | ○千円 | ○千円／年 |
| 保育施設 | ○千円 | ○千円／年 |
| 全　体 | ○千円 | ○千円／年 |

凡例　○：本事業の具体的な金額等であり、業者選定のための公募前で公表ができないため不記載としています。

※　上表は、第２章３(4)2)施設計画の①案により、大学が使用する部分のすべてを整備した場合の費用であり、事業計画地や大学が使用する部分の設定（選択）によっては、それぞれの施設に関する費用も多少変動するので留意する。

### (2) 事業成立性の確認／第２章３(4)2)施設計画による

「第２章３(4)2)施設計画」に基づく「A 大学が使用する部分に関する費用」及び、国立大学法人法第 34 条の２を適用する事業の実施により大学が支払うべき土地の「B 固定資産税額」の試算は、以下のとおりとなる。

事業成立性の確認／第２章３(4)2)施設計画による（千円／年）

| ケース | | ①案 | ②案 | ③案 | ④案 | ⑤案 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A 大学が使用する部分に関する費用 | 国際センター | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 国際課 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 課外活動共用施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 国際交流施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 保育施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 計 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| B 固定資産税額 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| A＋B | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

凡例　○：本事業の具体的な金額等であり、業者選定のための公募前で公表ができないため不記載としています。

※　最下欄の「（A＋B）」の値が、それぞれのケースで本事業を実施した場合の大学の年間費用となる。当該費用を大学が負担できる場合は、事業が成立することになる。

### (3) サウンディング型市場調査

#### 1) 第１回サウンディング調査（アンケート調査）の概要

事業推進の参考とするため、民間事業者を対象として、サウンディング調査を実施した。

**① 実施スケジュール**

| | |
|---|---|
| アンケート調査の開始 | 令和５年８月２８日（月） |
| 関連資料等の配布 | 令和５年８月２８日（月）から９月８日(金)まで |
| アンケートの受付 | 令和５年９月１５日（金）まで |

**② 調査対象者**

総合建設業・不動産事業者等に直接依頼するほか、本学ホームページや日刊工業新聞及び建設系新聞３紙に掲載し、広く調査への協力を募り、参加意向のあった民間事業者を対象として調査を依頼した。

**③ 実施状況**

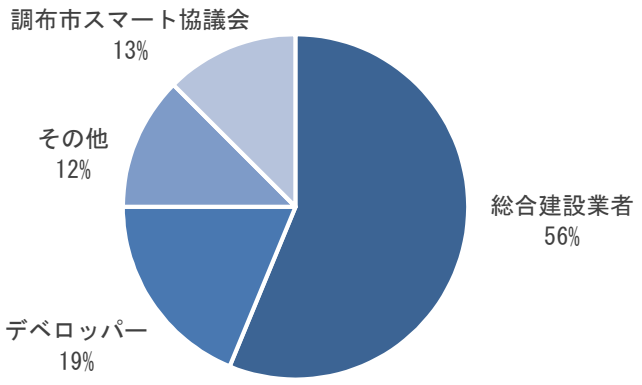
調査依頼数 39 件のうち 32 件の回答（回答率:約 82%）があった。なお、業種別の内訳は以下に記載する。

| | |
|---|---|
| 総合建設業等 | １８件／１９件 |
| デベロッパー | ６件／　７件 |
| その他 | ４件／　７件 |
| 調布市スマート協議会 | ４件／　６件 |

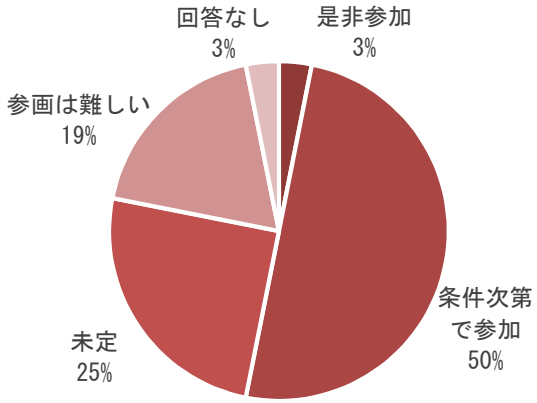
**④ 参画可能性に関する回答状況**

回答者数 32 社について、参加可能性に関する回答状況を、以下に記載する。

| | |
|---|---|
| 是非参加したい | １社 |
| 条件次第で参加したい | １６社 |
| 未定 | ８社 |
| 参画は難しい | ６社 |
| 回答なし | １社 |




【業種別の割合】




【参画可能性の割合】

## 2)　第１回サウンディング調査（アンケート調査）の結果に基づく課題と方策について

### ①　「民間事業者の部分」の内容について

大　学／「民間事業者の部分」は、大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。

回答者／民間研究施設、実証実験施設、レンタルラボ等としなければならないが、事業成立は困難だ。「住居系」であれば、事業成立の検討も可能なのだが。
／「住居系」で検討しているが、その場合であっても、「大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と考えている。

課題と方策
- 「住居系（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、アクティブシニア向け住宅、介護施設等）」であっても、「大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ものとする。
- 「実証実験スペースや共同研究スペース」は、「実証実験・共同研究」を行うための最小限度の「スペース（準備室、資機材置場等）」があればよいものとする。
- 現段階で想定できる「実証実験・共同研究」は、認知症高齢者東京アプローチ社会実装事業、物流倉庫における DX などだが、これらに限ることなく、民間事業者の問合せや提案などに基づいて、大学の持てるリソースを積極的に開示する。
- 本事業の事業期間は超長期となるため、大学と民間事業者における「(仮)実証実験・共同研究協議体」を設置し、その時々に応じた「実証実験・共同研究」のテーマを設定する。

### ②　「大学が使用する部分」の内容について

大　学／「大学が使用する部分」は、国際教育センター、国際課、課外活動共用施設、学生寮、保育施設を想定している。

回答者／「大学が使用する部分」の具体的な内容を提示してほしい。
／「スマートビレッジＥ」により多くの「大学が使用する部分」を、「同W」により多くの「民間事業者の部分」を設置したい。（少数）
／「民間附帯施設」を食堂･売店として必須とした場合､事業リスクが懸念される。

課題と方策
- 「スマートビレッジＥ」と「スマートビレッジ W」のそれぞれに整備する施設のうち、当該場所での整備を必須とするもの、民間事業者の提案（任意）とするものに仕分けして提示する。
- 事業成立の検討結果によっては、「大学が使用する部分」の規模等の見直しを行う。
- 「民間附帯施設」の提案の要否と内容などについては、民間事業者の提案（任意）とする。

### ③ 「大学が使用する部分」の事業方式（BTO 方式、BT＋コンセッション方式）について

大　学／「大学が使用する部分」は、「BTO 方式」又は「BT＋コンセッション方式」での実施を想定している。

回答者／本事業は、「BT＋コンセッション方式」は適していない。特に、「国際教育センター、国際課、課外活動共用施設」における「BT＋コンセッション方式」は難しい。
／「学生寮」での「BT＋コンセッション方式」を検討する場合であっても、「運営権対価をゼロにする」、「コンセッション方式の対象を限定する」、「大学が入居保証をする」等の方策が必要と考える。
／「BT＋コンセッション方式」の場合、対応できる金融機関等が限られるとともに貸付金利が高止まりする傾向にある。
／大学が「BT＋コンセッション方式」を導入しようという意図・目的を提示してほしい。

課題と方策
・「BT＋コンセッション方式」を導入しようという意図・目的を精査する。
・「BT＋コンセッション方式」を導入する場合、その具体的な内容（対象とする部分、運営権の対価と支払方式、民間事業者が得られる収益の内容等）を提示する。

### ④ 「民間事業者の部分」の事業方式（BOO 方式）について

大　学／「民間事業者の部分」は、「BOO 方式」での実施を想定している。

回答者／教育と関連性を持つ施設の所有権を持ち続ける「BOO 方式」のメリットがない。
／解体撤去ではなく「BOT 方式（建物譲渡特約付定期借地）」を希望する。
／借地権付建物のグループファンド、第三者投資家等への譲渡可能が条件となる。

課題と方策
・「BOO 方式」の具体的な内容と「借地権の譲渡」に関する条件（国立大学法人法第 34 条の２に基づく認可基準）を提示する。

### ⑤ 「大学が使用する部分」と「民間事業者の部分」を複合する場合

大　学／必要に応じて、「大学が使用する部分」と「民間事業者の部分」を複合（区分所有建物）とすることを想定している。

回答者／「区分所有建物」は避けるべき、避けた方がよいと考える。（多数）
／「区分所有建物」の場合は、あらかじめ「管理規約」の骨子を決めておく必要がある。
／不動産流動化が難しくなる場合が考えられる。

課題と方策
・「区分所有建物」とする場合の施設要件、維持管理・運営要件等の骨子を提示する。

### ⑥ 「大学が使用する部分」の事業（供用）期間について

大　学／「大学が使用する部分」の事業（供用）期間は、原則として、40 年程度を想定している。

回答者／事業（供用）期間の 40 年は厳しい、10 年から 15 年を希望する。
／大規模修繕が業務に含まれるのであれば、取り組みは難しい。（多数）
／40 年にもなると、金融機関等からの融資が難しくなるか、限られてしまう。

課題と方策
・事業全体の採算性の観点などから、「大学が使用する部分」の事業（供用）期間を提示する。なお、当該事業（供用）期間を、民間事業者の提案とすることも検討する。
・原則として、21 年目以降の大規模修繕は大学の負担とする。

### ⑦ 「民間事業者の部分」の事業期間について

大　学／「民間事業者の部分」の事業（供用）期間は、原則として、50 年から 70 年程度を想定している。

回答者／民間事業者の提案とさせてほしい。（多数）
／50 年以上としてほしい。
／50 年から 70 年としてほしい。

課題と方策
・「大学の使用する部分」の事業期間との整合性を図る（大学に資金ショートが生じない）ことを条件に、民間事業者の提案とする。

### ⑧ 「スマートビレッジＥ１、Ｅ２、W」について

「スマートビレッジＥ１」に関する回答
・「民間事業者の部分」は難しい、「大学が使用する部分」とすることが望ましい。
・周辺住民や一般客相手の事業は向いていない。
・「民間事業者の部分」も、「住居系」若しくは「住居関連施設」が望ましい。
・Ｅ２敷地と一体として建物を建築できることが望ましい。

「スマートビレッジＥ２」に関する回答
・収益を見込めない「課外活動共用施設」を含めることで事業成立性にマイナスに働く。
・Ｅ２の面積は少ないが、６ｍ道路へ接しているため必要だ。
・貴学のテナント保証付きの事務所用地として整備可能だ。
・テナント付けに苦戦を強いられる。
・事業開始までの期間が長くなり、事業自体の長期化等により、事業の難易度が上がると考える。また、サービス付き高齢者向け住宅の場合、現在の補助制度や税制優遇等が継続されない可能性が懸念される。

「スマートビレッジ　W　」に関する回答
・健康増進系の民間収益施設を想定している。
・民間事業者利用面積 3,550 ㎡（参考値）は事業規模としてはやや小さく、課外活動共用施設床 2,000 ㎡が民間で利用できるようであれば、取り組みの可能性は高まりまる。
・交流スペースや子供たちが利用できる学習塾、高齢者が利用できるデイサービスやサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の居住機能も設ける。

### ⑨ 「100%独立採算型の PPP/PFI 事業化を目指した検討を行う」について

大　学／100%独立採算型の PPP/PFI 事業化を目指した検討を行う。

回答者／「大学が使用する部分」のうち「学生寮」、「保育施設」からは一定の収益を得られるが、「国際教育センター」、「国際課」、「課外活動共用施設」からの収益は難しく、これらを含めて「100%独立採算型の事業」とするためには、「民間事業者の部分」の事業成立性を大きく圧迫させる（事業が成立しない）と受け止めている。

課題と方策

・本事業は、原則として、「100%独立採算型の事業」を目指しているところだが、いったん、「民間事業者の部分」の事業成立性の検討と「100%独立採算型の事業」とを切り離して検討を進め、それらの検討結果を総合化（一体化）して、「100%独立採算型の事業」の可能性の検討（検証）を行う。

### 3)　第２回サウンディング調査（アンケート調査）の概要

第１回サウンディング調査回答者に対し、調査の回答を踏まえ、事業の概要等について民間事業者からの意見、提案、要望等に基づき補足した内容でサウンディング調査を実施した。

#### ①　実施スケジュール

| | |
|---|---|
| **アンケート調査の開始** | 令和５年１０月２０日（金） |
| **関連資料等の配布** | 令和５年１０月２０日（月）から |
| | 令和５年１１月　２日（木）まで |
| **アンケートの受付** | 令和５年１１月　２日（木）まで |

#### ②　調査対象者

第１回サウンディング調査に対する回答のあった企業のうち、参加意向のあった企業、32 者を対象として調査を依頼した。

#### ③　実施状況

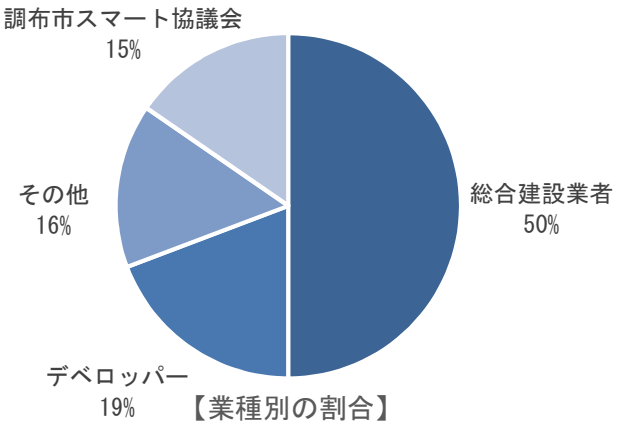
調査依頼数 32 件のうち 26 件の回答（回答率:約 78.1%）があった。なお、業種別の内訳は以下に記載する。

| | | |
|---|---|---|
| **総合建設業等** | １３者／１７者 | （辞退２者、回答なし２者） |
| **デベロッパー** | ５者／　６者 | （回答なし１者） |
| **その他** | ４者／　５者 | （回答なし１者） |
| **調布市スマート協議会** | ４者／　４者 | |

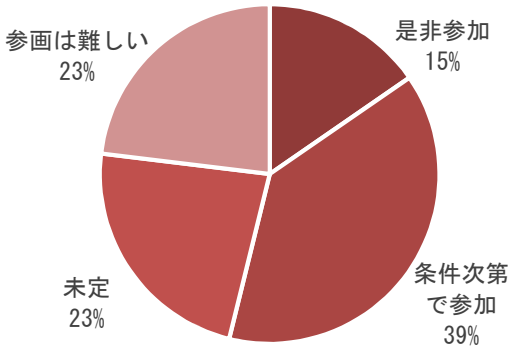
#### ④　参画可能性に関する回答状況

回答者数 26 社について、参加可能性に関する回答状況を、以下に記載する。

| | |
|---|---|
| **是非参加したい** | ４者 |
| **条件次第で参加したい** | １０者 |
| **未定** | ６者 |
| **参画は難しい** | ６者 |



【業種別の割合】



【参画可能性の割合】

### 4) 個別ヒアリング調査の概要

本事業への参画の意向を示した民間事業者と個別ヒアリングを実施した。

#### ① 実施スケジュール

令和５年１１月２１日（火）から令和５年１２月１８日（月）まで

#### ② 調査対象者

第１回及び第２回サウンディング調査の結果を受けて、個別ヒアリングの実施の優先順位が高いと判断した民間事業者５者を対象として調査を依頼した。

#### ③ 事業者の計画・事業成立性に関する検討状況

**Ａ社（サービス業）**

- 民間事業として高齢者向け住宅、保育所、学習塾等を想定。
- 現時点の計画をベースとした事業成立性の検証を令和５年１２月中目途に行う。

**Ｂ社（建設業）**

- 民間事業として高齢者向け住宅、研究施設、スマートホスピタルを想定。
- 具体的な計画、事業成立性の検証は未実施。

**Ｃ社（不動産業）**

- 民間事業として定期借地権付き分譲マンションを想定。
- 具体的な計画、事業成立性の検証は未実施。
- 民間事業と大学との連携を一体で行うことを想定した、事業パートナーの参画を検討する。

**Ｄ社（倉庫・運輸関連業＋建設業）**

- 民間事業としてデータセンターや住居系施設を想定。
- 具体的な計画、事業成立性の検証は未実施。

**Ｅ社（不動産業）**

- 民間事業として高齢者向け住宅を想定。
- 具体的な計画、事業成立性の検証は未実施。
- PPP/PFI 事業と借地事業を分けて公募することを希望。

### 5) サウンディング調査（１・２回目、個別ヒアリング）による事業者の反応・重要ポイント

#### ① 事業計画地における民間事業のニーズ

- 立地を考慮すると住居系施設（マンション、高齢者向け住宅等）のニーズが見込まれる。
- 特に定期借地権付き分譲マンションは採算性が高い。
- 研究施設については、大学と連携する企業など、一定のニーズがある可能性はある。

#### ② 民間事業における大学との教育研究面での連携の可能性

- 分譲・賃貸マンションは、所有者・入居者の特性上、大学との連携が難しい。
- 大学と教育研究面で連携することにより事業性が低くなるという懸念が多い。
- 具体的な連携内容、継続的な連携方法については、大学からの情報提供や、相互の綿密なコミュニケーションが必須である。
- 大学での学び直しや、大学の施設・環境面の享受は事業の独自性につながる可能性

はある。

**③　現計画を踏まえた事業成立性**

- 運営収入のない大学施設を含んだ形での 100%独立採算の事業成立性に対する懸念が多い。
- 具体的な計画、事業成立性の検証までには至っていない。
- 不動産流動化の了承を求める要望が多い。

## (4) 適合性の評価（まとめ）

### 1) 本事業の前提

本事業は、大学機能部分に関する施設整備費、維持管理費、運営費から、大学機能部分における収入を差し引いた費用（以下、A大学機能部分に関する費用とする）と本学が東京都に支払う土地に関する固定資産税及び都市計画税相当額（以下、B固定資産税額とする）の合計が、事業者が本学に支払う地代・投資等（C）の合計を下回ることを前提とする。

**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**

### 2) 本事業の事業成立性を高める具体的な方策・要素

#### ① 基本的な考え方

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る。

大学側の費用を低減するための方策、すなわち大学機能部分に関する費用を抑える方策として、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などが想定される。

民間事業者側からの収入を高めるための方策として、地代・投資等をさらに高める要素の導入、民間事業者からの多様な投資等が想定される。

| 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 | C０ 一般的な事業収益による地代 |
| A２ 国際交流施設の独立採算化 | 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 |
| A３ 国際交流施設の家賃設定 | 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 |
| A４ PFI 部分の施設整備費補助金申請 | 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 大学側の費用を低減する具体的な方策

大学側の費用を低減するための以下の具体的な方策について､事業者選定段階に向けて、引き続き民間事業者からのヒアリング等を継続しながら、方策の内容及び採否を検討する必要がある。

| | 分　類 | 項　目 |
|---|---|---|
| Ａ１ | 財　　源 | 保育所の運営費を、現状と同様に大学が負担する。 |
| Ａ２ | | 国際交流施設について独立採算制とする。<br>① 家賃設定を高くする。（入居者負担）<br>② 入居者への経済的援助を行う。（大学負担） |
| Ａ３ | | （Ａ２を実施しない場合）UECPort と比較した増額要素（物価高、金利）を考慮し、国際交流施設の家賃を割高に設定する。 |
| Ａ４ | | PFI 方式とする部分の施設整備費補助金を申請する。<br>① 大学機能部分に関する施設整備費補助金<br>② コンセッション方式導入部分の共創・交流活動等を行う空間の整備に関する施設整備費補助金 |
| Ａ５ | 事業範囲 | 国際教育センター・国際課は、整備を必須とせず、事業者の任意提案とする。 |
| Ａ６ | | 国際交流施設は､夫婦用･家族用住戸の整備は必須とし、単身用住戸の設置の有無及び戸数（要望は 98 戸）を任意提案とする。 |
| Ａ７ | 事業期間 | 大学が使用する部分について任意提案とする。 |

**③　民間事業者側からの収入を高める具体的な要素**

民間事業者側からの収入を高める下表の具体的な要素を最大化するため、事業者選定においては、以下の点に留意する必要がある。

- 大学のキャンパスで事業を行う付加価値を積極的に発信し、民間事業者からの多様な投資等を呼び込む。
- 事業者の参画準備期間、事業者募集期間を適切に確保し、公募開始までの積極的な情報発信や意見交換とともに、多くの事業者が参加可能な参加条件を設定する。
- 事業者募集期間にも競争的対話（個別対話）を行い、双方の理解を高める。
- 事業者選定時に締結することとなる基本協定（案）において大学と事業者双方のリスク分担を明確にする。

| | 分　類 | 項　目 |
|---|---|---|
| Ｃ０ | 地代 | 一般的な事業収益による地代 |
| Ｃ１ | 投資等 | 本学キャンパス内での事業であるという付加価値（大学施設の利用、大学キャンパスの豊かな環境の享受等）を踏まえた投資 |
| Ｃ２ | 投資等 | 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（新しいビジネスモデルの構築、ノウハウの集積等）を踏まえた投資 |
| Ｃ３<br>・<br>・<br>・ | 投資等 | 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 |

### 3) 本事業の条件の方向性

#### ① 事業計画地に関する条件

| キャンパスマスタープラン | 事業計画地 | 敷地面積 | 本事業で配置すべき機能 | 既存建物 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 名　称 | 本事業開始時点の解体の可否 | |
| センターゾーン(CAMPUS HEART) | スマートビレッジW | 約 2,860 ㎡ | 少なくとも①国際教育センター･国際課、②課外活動共用施設、③国際交流施設のいずれかを配置する | 五思寮 | ○ | |
| D.C.&I.実証ゾーン | スマートビレッジＥ１ | 約 4,180 ㎡ | 指定なし | 東 31 号館、東 32 号館、職員研修所 | ○ | |
| | | | 指定なし | 国際交流施設、学内保育施設 | × | 新施設運用開始後に解体 |
| | スマートビレッジＥ２（事業に含める場合） | 約 2,070 ㎡ | 指定なし | 課外活動共用施設 | × | 新施設運用開始後に解体 |

※1：民間事業者の部分であっても、学生が利用できる交流機能があれば可とすることも継続して検討を行う。

※2：代替施設を事業者で用意することを条件に、既存施設の解体を可とすることも継続して検討を行う。

#### ② 本学が使用する部分に関する条件

| 施設名 | 大学が希望する面積 | 必要諸室 | 計画の条件 | | 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<br>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 |

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。

### ③　民間事業者の部分の用途に関する条件

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ものとする。ただし、提案内容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。

## 4)　本事業の事業成立性に関するまとめ

本事業は、民間事業者の部分を独立した計画とせず、大学の教育研究及びキャンパスの資源を活用し、大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いう特性を持ったこれまでにない新しい PFI 事業であり、協議会では事業化に向けた検討を４回にわたり行ってきた。

また、民間事業者に対する２回のサウンディング調査における回答では、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の構築等、社会全体の課題解決に向けた先進的な取り組みに対し、高い関心を持たれ、複数の民間事業者から参画の意向が示された。参画の意向を示した民間事業者と個別ヒアリングで意見交換を行い、教育機関との連携は価値があることや、通常の PFI 事業とは異なり話題性がある等の見解や、大学の教育研究資源の活用、共同研究等への参画による事業展開に関する高い関心が示され、現在、詳細について協議を進めている。

なお、コンセッション方式については、メリットも想定される一方で、本事業においての課題もあるため、実施方針策定及び公表までの間に引き続き導入の可能性を検討していく。

今後も、民間事業者との積極的な意見交換を行い、本学は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。

## ６　国立大学法人法第 34 条の２に規定する土地等の貸付けの認可

本学は、第１回協議会から対象施設７棟の複数の資産において、PFI 法による事業（主に「大学が使用する部分」）と国立大学法人法第 34 条の２による事業（主に「民間事業者の部分」）を複合して実施することを検討してきた。

これら事業において、国立大学法人の土地等を貸し付けるには、国立大学法人法第 22 条（業務の範囲等）、国立大学法人法第 34 条の２（土地等の貸付け）、PFI 法第 69 条及び同法第 70 条（行政財産の貸付け）の３つの選択肢がある。

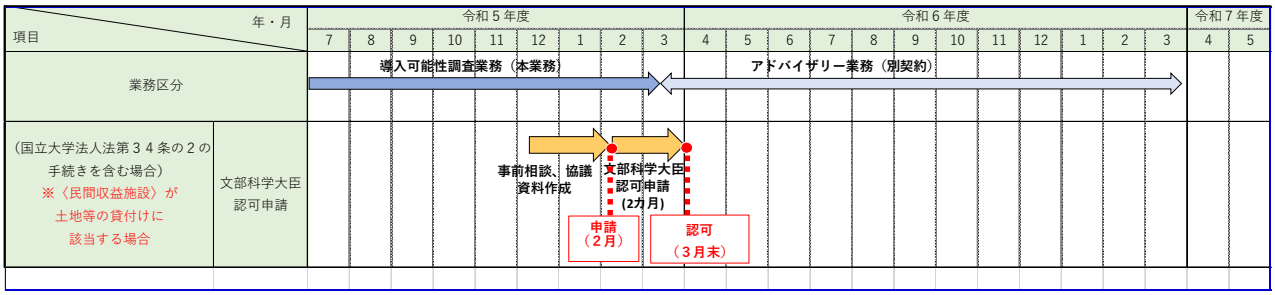
土地等の貸付けの内容が、国立大学法人等の業務の範囲内である場合には、基本的には、国立大学法人法第 22 条を選択することとなるが、国立大学法人等の業務の範囲外である場合には、国立大学法人法第 34 条の２又は PFI 法第 69 条及び同法第 70 条を選択することになる。国立大学法人法第 34 条の２は、平成 29 年に新たに施行されたもので、国立大学法人等の業務に支障がない範囲内で、文部科学大臣の認可を受けて現に使用されておらず、かつ当面使用されることが予定されていない土地等について貸付けを行うことができる。

一方、PFI 法第 69 条及び同法第 70 条は、PFI 事業を BOT 方式で行う場合や PFI 事業として実施する施設と PFI 事業者が PFI 事業以外の他の事業として実施する民間収益施設を合築又は併設する場合について貸付けを行うことができる。

国立大学法人法第 34 条の２と PFI 法第 69 条及び同法第 70 条を比較すると、前者は文部科学大臣の認可を受ける必要があるが民間事業者の部分に対する創意・工夫を受け入れられる範囲が比較的大きく、後者は特別な認可を受ける必要はないが、あくまでも PFI 事業者の事業であり合築又は併設などを前提としており、民間事業者の部分に対する創意・工夫を受け入れられる範囲が比較的小さい。

本事業における民間事業者の部分は、対象施設の跡地を民間事業者に貸し付けることとなるため、協議会では、民間事業者へのサウンディング調査やヒアリングを行うとともに、事業スキームや施設計画等の検討を重ね、民間事業者の創意・工夫ある提案にも対応できるよう、国立大学法人法第 34 条の２における土地等の貸付けを選択することとし、文部科学大臣の認可の申請を行うこととした。なお、国立大学法人法第 34 条の２における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可は、民間事業者の公募前に必要であるため、令和６年２月に申請した。

国立大学法人法第 34 条の２における土地等の貸付け申請スケジュール



国立大学法人法（抜粋）

（業務の範囲等）

第二十二条　国立大学法人は、次の業務を行う。

一　国立大学を設置し、これを運営すること。

二　学生に対し、修学、進路選択及び心身の健康等に関する相談その他の援助を行うこと。

三　当該国立大学法人以外の者から委託を受け、又はこれと共同して行う研究の実施その他の当該国立大学法人以外の者との連携による教育研究活動を行うこと。

四　公開講座の開設その他の学生以外の者に対する学習の機会を提供すること。

五　当該国立大学における研究の成果を普及し、及びその活用を促進すること。

六　当該国立大学法人から委託を受けて、当該国立大学法人が保有する教育研究に係る施設、設備又は知的基盤（科学技術・イノベーション創出の活性化に関する法律（平成二十年法律第六十三号）第二十四条の四に規定する知的基盤をいう。以下この号、第二十九条第一項第五号及び第三十三条第一項において同じ。）の管理及び当該施設、設備又は知的基盤の他の大学、研究機関その他の者による利用の促進に係る事業を実施する者に対し、出資を行うこと。

七　当該国立大学における研究の成果を活用する事業（第三十四条の二第一項に規定する事業を除く。）であって政令で定めるものを実施する者に対し、出資を行うこと。

八　当該国立大学における技術に関する研究の成果の活用を促進する事業であって政令で定めるものを実施する者に対し、出資（次号に該当するものを除く。）を行うこと。

九　産業競争力強化法（平成二十五年法律第九十八号）第二十一条の規定による出資並びに人的及び技術的援助を行うこと。

十　前各号の業務に附帯する業務を行うこと。

２　国立大学法人は、前項第六号から第八号までに掲げる業務及び同項第九号に掲げる業務のうち出資に関するものを行おうとするときは、文部科学大臣の認可を受けなければならない。

３　国立大学及び次条の規定により国立大学に附属して設置される学校の授業料その他の費用に関し必要な事項は、文部科学省令で定める。

（土地等の貸付け）

第三十四条の二　国立大学法人等は、第二十二条第一項又は第二十九条第一項に規定する業務の遂行に支障のない範囲内で、その対価を当該国立大学法人等の教育研究水準の一層の向上を図るために必要な費用に充てるため、文部科学大臣の認可を受けて、当該国立大学法人等の所有に属する土地等であって、当該業務のために現に使用されておらず、かつ、当面これらのために使用されることが予定されていないものを貸し付けることができる。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（抜粋）

（行政財産の貸付け）

第六十九条　国は、必要があると認めるときは、国有財産法（昭和二十三年法律第七十三号）第十八条第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第三条第二項に規定する行政財産をいう。次項から第五項まで及び次条第一項から第四項までにおいて同じ。）を選定事業者に貸し付けることができる。

２　前項に定めるもののほか、国は、選定事業者が一棟の建物の一部が当該選定事業に係る公共施設等である当該建物（以下この条において「特定建物」という。）の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。

３　前二項に定めるもののほか、国は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が特定建物のうち選定事業に係る公共施設等の部分以外の部分（以下この条において「特定民間施設」という。）を選定事業の終了（当該選定事業に係る事業契約の解除又は第二十九条第一項の規定による公共施設等運営権の取消し若しくは同条第四項の規定による公共施設等運営権の消滅による終了を含む。以下この条及び次条において同じ。）の後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者（当該選定事業に係る事業契約の解除又は第二十九条第一項の規定による公共施設等運営権の取消し若しくは同条第四項の規定による公共施設等運営権の消滅による終了の場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。第八項において同じ。）に貸し付けることができる。

４　前三項に定めるもののほか、国は、第二項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間施設を譲り受けようとする者（当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

５　前項の規定は、第三項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定民間施設（特定民間施設であった施設を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等（特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

６　地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第二百三十八条第三項に規定する行政財産をいう。次項から第十項まで及び次条第五項から第八項までにおいて同じ。）を選定事業者に貸し付けることができる。

７　前項に定めるもののほか、地方公共団体は、選定事業者が特定建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規

定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。

８　前二項に定めるもののほか、地方公共団体は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が特定民間施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。

９　前三項に定めるもののほか、地方公共団体は、第七項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間施設を譲り受けようとする者（当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

１０　前項の規定は、第八項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定民間施設（特定民間施設であった施設を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等（特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

１１　前各項の規定による貸付けについては、民法第六百四条並びに借地借家法（平成三年法律第九十号）第三条及び第四条の規定は、適用しない。

１２　国有財産法第二十一条及び第二十三条から第二十五条までの規定は第一項から第五項までの規定による貸付けについて、地方自治法第二百三十八条の二第二項及び第二百三十八条の五第四項から第六項までの規定は第六項から第十項までの規定による貸付けについて、それぞれ準用する。

第七十条　前条第一項から第五項までに定めるもののほか、国は、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、特定施設（第二条第一項第三号から第五号までに掲げる施設及び同項第六号の政令で定める施設のうち同項第三号から第五号までに掲げる施設に準ずるものとして政令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）の設置の事業であって、選定事業の実施に資すると認められるもの（以下この条において「特定民間事業」という。）の用に供するため、行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間事業を行う選定事業者に貸し付けることができる。

２　前項に定めるもののほか、国は、同項の規定により行政財産の貸付けを受けた者が特定民間事業に係る特定施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有し、又は利用しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者（当該選定事業に係る事業契約の解除又は第二十九条第一項の規定による公共施設等運営権の取消し若しくは同条第四項の規定による公共施設等運営権の消滅による終了の場合にあっては、当該選定事業に係る公共施設等であった施設に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。第

六項において同じ。）に貸し付けることができる。

3　前二項に定めるもののほか、国は、第一項の規定により行政財産の貸付けを受けた選定事業者が特定民間事業に係る特定施設（特定施設を利用する権利を含む。以下この項において同じ。）を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該選定事業に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

4　前項の規定は、第二項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産の貸付けを受けた者が当該特定施設（特定施設を利用する権利を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等（当該選定事業の終了の後にあっては、当該選定事業に係る公共施設等であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

5　前条第六項から第十項までに定めるもののほか、地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、特定民間事業の用に供するため、行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間事業を行う選定事業者に貸し付けることができる。

6　前項に定めるもののほか、地方公共団体は、同項の規定により行政財産の貸付けを受けた者が特定民間事業に係る特定施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有し、又は利用しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。

7　前二項に定めるもののほか、地方公共団体は、第五項の規定により行政財産の貸付けを受けた選定事業者が特定民間事業に係る特定施設（特定施設を利用する権利を含む。以下この項において同じ。）を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該選定事業に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

8　前項の規定は、第六項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産の貸付けを受けた者が当該特定施設（特定施設を利用する権利を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等（当該選定事業の終了の後にあっては、当該選定事業に係る公共施設等であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

9　前条第十一項及び第十二項の規定は、前各項の規定による貸付けについて準用する。この場合において、同条第十二項中「第一項から第五項まで」とあるのは「第七十条第一項から第四項まで」と、「第六項から第十項まで」とあるのは「第七十条第五項から第八項まで」と読み替えるものとする。

## 第３章　まとめ

### １　複数の資産（アセット）の事業化

本事業は、Ｅ１、Ｅ２、Ｗといった複数の資産(アセット)において、必須の大学施設（国際交流施設（夫婦室・家族室）、保育施設）及び任意の大学施設（国際交流施設（単身室等）、国際交流センター、国際課、課外活動共用施設）とともに民間収益施設を整備しようとするものである。

事業方式としては、国立大学法人法第 34 条の２（土地等の貸付け）による事業と PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）による事業を複合して実施することを想定しているが、それぞれの事業方式をどのように複合するかについては、民間事業者の提案によるものとしており、様々なパターンが想定される。

そこで、以下に「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」の関係と特徴等を整理した。

#### (1)　「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」の関係

##### 1)　「国立大学法人法第 34 条の２事業」における募集要項のイメージ（BOO 方式・Build Own Operation）※全ての事業を「国立大学法人法第 34 条の２事業」とした場合

①　大学は、大学の土地（Ｅ１、Ｅ２、Ｗ）を民間事業者に貸し付ける。

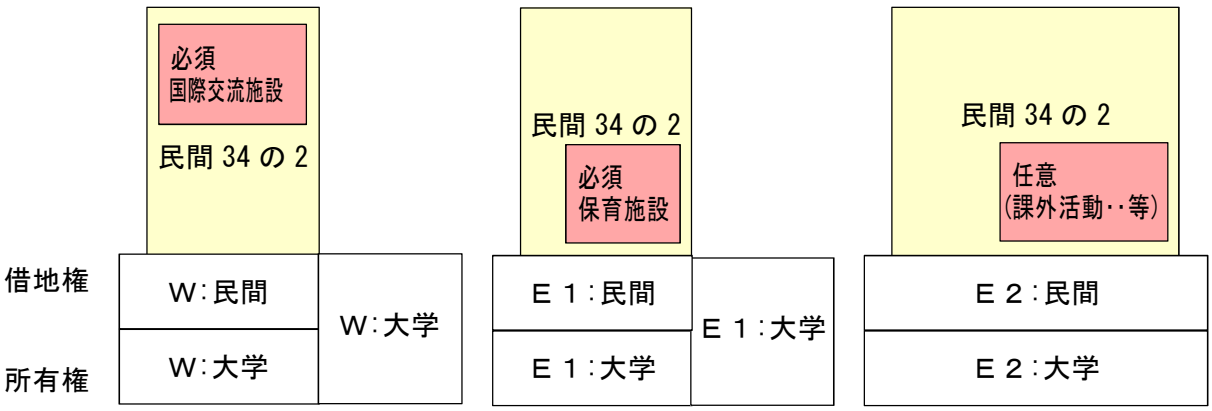
②　民間事業者は、借り受けた土地に「民間収益施設」を整備・運用し、大学に地代・投資等を支払う。

③　民間事業者は、整備した「民間収益施設」の一部を「必須の大学施設（国際交流施設（夫婦室・家族室）、保育施設）」として大学に賃貸するとともに、維持管理を行う。大学は、民間事業者に賃料を支払う。

④　民間事業者は、整備した「民間収益施設」の一部を「任意の大学施設（国際交流施設（単身室等）、国際交流センター、国際課、課外活動共用施設）」として大学に賃貸するとともに、維持管理を行う。大学は、民間事業者に賃料を支払う。

※　ただし、借り受ける大学の土地に「Ｅ２」を含める（任意）場合は、「任意の大学施設（課外活動共用施設）」の整備は必須となることに留意する。

「国立大学法人法第 34 条の２事業」の募集要項のイメージ



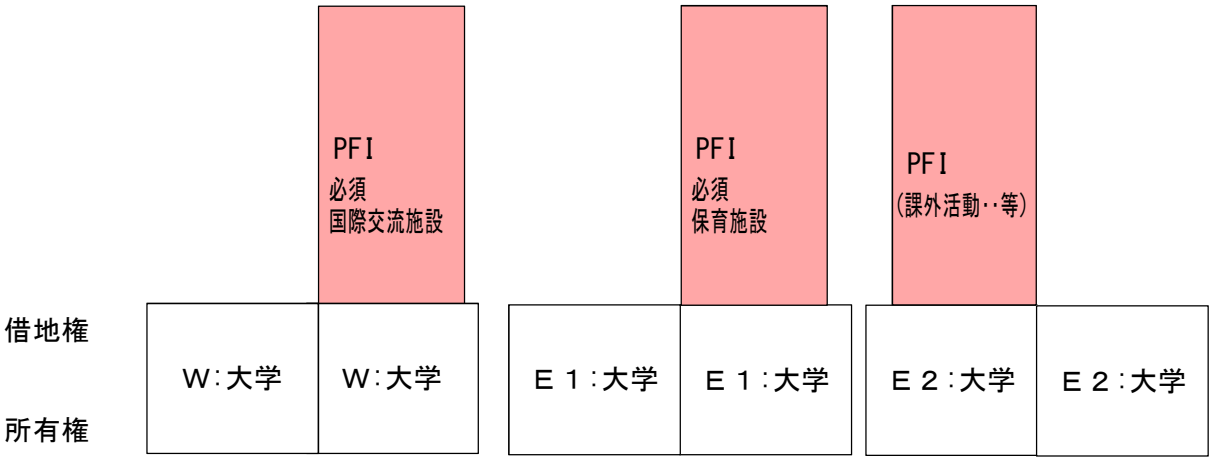
**2)　「PFI 事業」における募集要項（BTO 方式・Build Transfer Operation）※全ての事業を「PFI 事業」とした場合**

①　民間事業者は、大学の土地に「必須の大学施設（国際交流施設（夫婦室・家族室）、保育施設）」を整備（必須）のうえ、所有を大学に移転し、維持管理を行う。大学は民間事業者に施設整備費（割賦元利金）と維持管理費（サービス対価）を支払う。

②　民間事業者は、大学の土地に「任意の大学施設（国際交流施設（単身室等）、国際交流センター、国際課、課外活動共用施設）」を整備（任意）のうえ、所有を大学に移転し、維持管理を行う。大学は民間事業者に施設整備費（割賦元利金）と維持管理費（サービス対価）を支払う。

※　ただし、事業対象とする大学の土地に「Ｅ２」を含める（任意）場合は、「任意の大学施設（課外活動共用施設）」の整備は必須となることに留意する。

「PFI 事業」の募集要項のイメージ



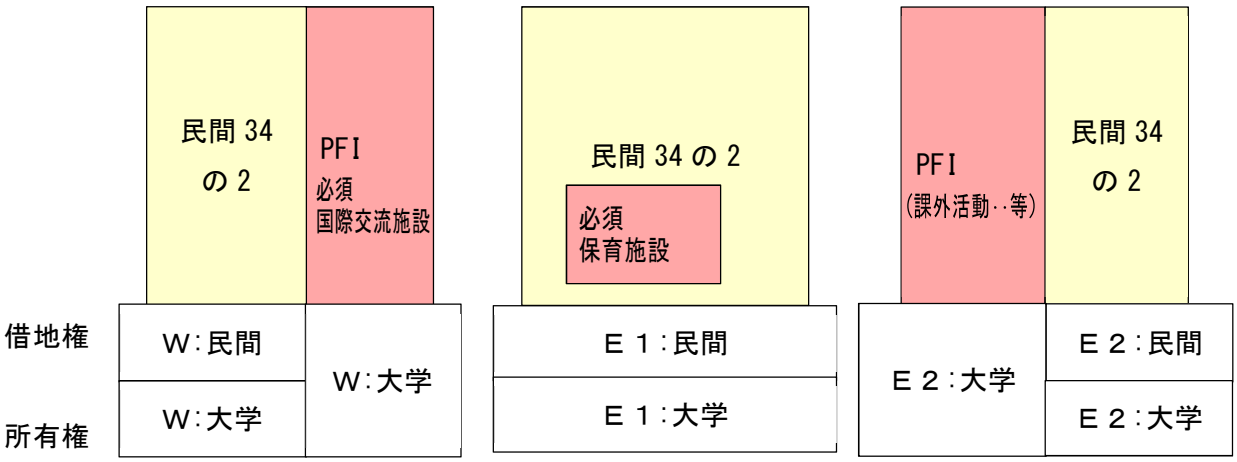

**3)　「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」を複合して実施する場合の前提条件**

①　民間事業者は、「必須の大学施設（国際交流施設（夫婦室・家族室）、保育施設）」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　民間事業者は、「任意の大学施設（国際交流施設（単身室等）、国際交流センター、国際課、課外活動共用施設）」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。なお、いずれかの事業で実施することも、いずれの事業でも実施しないことも任意となることに留意する。

※　ただし、借り受ける大学の土地あるいは事業対象とする大学の土地に「Ｅ２」を含める（任意）場合は、「任意の大学施設（課外活動共用施設）」の整備は必須となることに留意する。

「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」を複合して実施する場合の前提条件



### (2) 「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」の特徴等

#### 1) 「国立大学法人法第 34 条の２事業」の特徴等

##### ①「民間収益施設」として整備される場合

「国立大学法人法第 34 条の２事業」の規定による＜土地等の貸付け＞は、所定の条件を満たすことにより、その用途が「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞以外のものであっても整備が可能となる。例えば、民間事業者が、「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞以外の「民間収益施設」を整備することが可能となる。

##### ②「民間収益施設」の一部を「大学施設」として使用する場合

「民間収益施設」の一部を、大学が「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」として賃借することも可能である。

この場合、施設の所有形態は、いわゆる「BOO（Build Own Operation）方式」に該当し、民間事業者が所有する施設（建物）であることから、「不動産（建物）取得税」、「（建物）固定資産税」、「（建物）都市計画税」が賦課され、これらの公租公課は大学の賃借料に反映される。

さらには、「大学施設」に対応する大学が所有する土地についても「（土地）固定資産税」が賦課され、当該「（土地）固定資産税」を大学が負担しなければならない可能性もある。

あわせて、大学が「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」として主体的に使用するにあたって、施設が民間事業者の所有であることから、例えば、長期的な使用における劣化改修・更新、機能改修・更新に一定の制約が生じてくるため、使い勝手が悪いものとなる可能性がある。

**「国立大学法人法第 34 条の２事業」の特徴等**
**＜「民間収益施設」として整備される場合＞**

- 「国立大学法人法第 22 条」の規定以外のものであって「民間収益施設」として整備が可能となる。

**＜「民間収益施設」の一部を「大学施設」として使用する場合＞**

- 「民間収益施設」の一部を「大学施設」として賃借する場合、「不動産（建物）取得税」、「（建物）固定資産税」、「（建物）都市計画税」が賦課、これらの公租公課は大学の賃借料に反映される。
- 大学が「大学施設」として主体的に使用するにあたって、長期的な使用における劣化改修・更新、機能改修・更新に一定の制約、使い勝手が悪いものとなる可能性がある。

### 2) 「PFI 事業」の特徴等

#### ①「大学施設」として整備される場合

「PFI 事業」により、大学が「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」として整備する場合は、施設の所有形態として、施設を大学が所有する「BTO（Build Transfer Operation）方式」、民間事業者が所有する「BOT（Build Operation Transfer）・BOO（Build Own Operation）方式」が選択できる。

施設を大学が所有する場合は、「不動産（建物）取得税」、「（建物）固定資産税」、「（建物）都市計画税」はもとより、「大学施設」に対応する大学が所有する土地についての「（土地）固定資産税」も賦課されることはない。

施設を民間事業者が所有する場合は、大学が「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」であっても、「不動産（建物）取得税」、「（建物）固定資産税」、「（建物）都市計画税」が賦課されるが、「大学施設」に対応する大学が所有する土地についての「（土地）固定資産税」は賦課される可能性は低くなる。なお、当該施設は、大学が「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」であることから、「国立大学法人法第 34 条の 2 事業」の規定による大臣認可は必要としない。

また、大学が「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」として主体的に使用するにあたって、施設が大学の所有であることから、例えば、長期的な使用における劣化改修、機能改修等において制約が生じることがないため、使い勝手がよいものとなる。

「PFI 事業」で「大学施設」を整備する場合は、特段の事由がない限り、前者の施設を大学が所有することが選択される場合が多い。

#### ②「大学施設」の一部を「民間収益施設」として使用する場合

「大学施設」の一部を、「民間収益施設」として民間事業者に賃借（BTO 方式）することも、民間事業者が自ら整備し所有（BOT・BOO 方式）することも可能である。

この場合、「民間収益施設」といえども、「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」としての制約があり、例えば、専ら学内利用である飲食施設、購買施設などの福利厚生施設等に限定される。

「PFI 事業」の特徴等

＜「大学施設」として整備される場合＞

- 「BTO 方式」（施設を大学が所有）の場合は、「不動産（建物）取得税」、「（建物）固定資産税」、「（建物）都市計画税」が賦課されることはない。
- 大学が「大学施設」として主体的に使用するにあたって、例えば、長期的な使用における劣化改修、機能改修等において制約が生じることがないため、使い勝手がよいものとなる。

＜「大学施設」の一部を「民間収益施設」として使用する場合＞

- 「民間収益施設」といえども、「国立大学法人法第 22 条」の規定による＜業務の範囲等＞の「大学施設」としての制約があり、例えば、専ら学内利用である飲食施設、購買施設などの福利厚生施設等に限定される。

### (3) 「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」を同一事業として実施する場合の留意点

上記(1)において「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」の関係を、(2)において「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」の特徴等を、それぞれ整理しているが、ここでは「国立大学法人法第 34 条の２事業」と「PFI 事業」を同一事業として実施する場合の留意点について整理する。

1) 両者を同一の事業として実施することにより、事業規模が大きくなることで、コスト面などにおいて、いわゆる「スケールメリット」が得られる。
2) 両者を同一の事業として実施することにより、国立大学法人法第 34 条の２事業で財政収入が見込め、PFI 事業で財政支出が発生することで、大学財政への圧迫（支出過多）を回避できる。
3) 両者を同一の事業として実施することにより、情報を直接的に共有することでき、マネジメントを容易に推進することができる。
4) 両者を同一の事業として実施することにより、事業スキームなどが複雑なものとなるため、事業への参画者（グループ）が少なくなることが懸念される。事業概要の確定、実施方針の策定・公表などの機会を積極的に活用し、幅広く民間事業者への周知や民間事業者の質問・意見・要望等の聴取を行い、可能な対応策を講じる必要がある。
5) 両者を同一の事業として実施することにより、相乗効果が得られる反面、国立大学法人法第 34 条の２事業のデフォルト（不履行）が PFI 事業に、PFI 事業のデフォルト（不履行）が国立大学法人法第 34 条の２事業に、それぞれ悪影響を与えてしまうことが懸念されるため、

大学がとるリスクと事業者がとるリスクの双方に無理が生じないように、担当弁護士の協力を受けながら、契約における条件規定書を作成する必要がある。

## ２　学内の検討及び合意形成の体制

### (1) 実施体制

本事業の実施にあたっては、学長をリーダーとし、理事、教職員及び卒業生等の学内メンバーだけでなく、専門的知見、ノウハウ及び経験を持つ大学教授及び外部コンサルタント等の専門家や、調布市等地方自治体等のステークホルダーを加え、「共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会」を構築し、全学的なトップマネジメント体制のもと推進する。

| | |
|---|---|
| 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 |

### (2) 協議会の設置

協議会においては、事業実現に向けて、事業類型、事業方式等を踏まえ、国立大学法人法第34 条の２に規定する土地の貸付け等も見据えた検討を行うとともに、本事業に最適な事業スキームの構築を行い、合わせてリスク分担等の整理及び検討、検証を行う。

また、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（民間事業者ヒアリングを含む）を行う。

## ３　サウンディング調査（アンケート調査）における取組

今回の検討にあたっては、民間事業者へのサウンディング調査（アンケート調査や個別ヒアリング）を以下のとおり実施し、広く民間事業者からの意見等を聴取した。

### (1) 第１回サウンディング調査（アンケート調査）の概要

事業推進の参考とするため、民間事業者を対象として、サウンディング調査を実施した。

#### 1)　実施スケジュール

| | |
|---|---|
| アンケート調査の開始 | 令和５年８月２８日（月） |
| 関連資料等の配布 | 令和５年８月２８日（月）から９月８日(金)まで |
| アンケートの受付 | 令和５年９月１５日（金）まで |

#### 2)　調査対象者

大学ホームページ及び業界紙等でサウンディング調査実施を告知し、参加意向のあった民間事業者を対象として調査を依頼した。

#### 3)　実施状況

調査依頼数 39 件のうち 32 件の回答（回答率:約 82%）があった。なお、業種別の内訳は以下に記載する。

| | |
|---|---|
| 総合建設業等 | １８件／１９件 |
| デベロッパー | ６件／　７件 |
| その他 | ４件／　７件 |
| 調布市スマート協議会 | ４件／　６件 |

#### 4)　参画可能性に関する回答状況

回答者数 32 社について、参加可能性に関する回答状況を、以下に記載する。

| | |
|---|---|
| 是非参加したい | １社 |
| 条件次第で参加したい | １６社 |
| 未定 | ８社 |
| 参画は難しい | ６社 |
| 回答なし | １社 |

### (2) 第２回サウンディング調査（アンケート調査）の概要

第１回サウンディング調査の結果に基づく課題と方策を踏まえ、事業の概要等を修正し、補足事項を付記したうえで、民間事業者を対象として、追加のサウンディング調査を実施した。

#### 1)　実施スケジュール

| | |
|---|---|
| アンケート調査の開始 | 令和５年１０月２０日（金） |
| 関連資料等の配布 | 令和５年１０月２０日（月）から |
| | 令和５年１１月　２日（木）まで |
| アンケートの受付 | 令和５年１１月　２日（木）まで |

#### 2)　調査対象者

第１回サウンディング調査に対する回答のあった企業のうち、参加意向のあった企業、32 者を対象として調査を依頼した。

**3) 実施状況**

調査依頼数 32 件のうち 26 件の回答（回答率:約 78.1%）があった。なお、業種別の内訳は以下に記載する。

| | | |
|---|---|---|
| 総合建設業等 | １３者／１７者 | （辞退 2 者、回答なし 2 者） |
| デベロッパー | ５者／　６者 | （回答なし 1 者） |
| その他 | ４者／　５者 | （回答なし 1 者） |
| 調布市スマート協議会 | ４者／　４者 | |

**4) 参画可能性に関する回答状況**

回答者数 26 社について、参加可能性に関する回答状況を、以下に記載する。

| | |
|---|---|
| 是非参加したい | ４者 |
| 条件次第で参加したい | １０者 |
| 未定 | ６者 |
| 参画は難しい | ６者 |

**(3) 個別ヒアリング調査の概要**

第１回及び第２回サウンディング調査の結果に基づき、個別ヒアリング調査を実施した。

**1) 実施スケジュール**

令和５年１１月２１日（火）から令和５年１２月１８日（月）まで

**2) 調査対象者**

第１回及び第２回サウンディング調査の結果を受けて、個別ヒアリングの実施の優先順位が高いと判断した民間事業者５者を対象として調査を依頼した。

**3) 実施状況**

| | |
|---|---|
| Ａ社（サービス業） | Ｄ社（倉庫・運輸関連業＋建設業） |
| Ｂ社（建設業） | Ｅ社（不動産業） |
| Ｃ社（不動産業） | |

**(4) サウンディング調査（アンケート調査）実施における留意事項**

サウンディング調査（アンケート調査）の実施にあたっては、以下の事項などについて留意する必要がある。

1) サウンディング調査（アンケート調査）を実施することを、大学のホームページで公表するとともに、専門紙誌へのプレスリリースによる掲載依頼など、広く周知させる。あわせて、先行類似事業への参画実績などを参考として、本事業に関心がありそうな事業者に協力要請をする。

2) サウンディング調査（アンケート調査）の実施にあたって、あらかじめ、できる限りの情報（事業概要等）を提供するとともに、面談によるヒアリングの前にアンケート調査を実施することで、ヒアリングの内容を充実させる。

3) 事業者がアンケート調査やヒアリングに対応するのには、一定の時間が必要となる。特に、本事業のように民間収益事業の部分が相当のウエートを閉める場合には、事業者に十分な期間を与える必要があるため、調査期間の早い段階からサウンディング調査（アンケート調査）の実施を組み込む必要がある。

## 4　本学とコンサルタントの役割分担

本事業は協議会により推進し、本学が検討、提案及び整理等を行う内容と、専門的見地、ノウハウ及び経験を持つ外部コンサルタント等への再委託により行う内容として、以下の役割分担のもと効率的かつ効果的に実施する。

| 本　学 | 外部コンサルタント等の専門家（再委託先） |
|---|---|
| 1　共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会の運営及び勉強会等の実施（全４回）<br>2　本委託事業の進行管理及び学内調整等<br>3　「UECビジョン　～beyond 2020～」及びマスタープラン等に基づく本事業の方針や全体スケジュール（案）の提示<br>4　対象施設７棟における実態及び課題等の整理<br>5　本学が求める要求水準等の提示（本学が求める機能等）<br>6　本省協議及び報告等<br>7　本委託事業成果報告書の取りまとめ<br>8　その他本学が行うべき検討や提案等<br>9　民間事業者へのサウンディング調査の詳細調整及び取りまとめ（２回）<br>10　民間事業者へのサウンディング調査結果をもとにした個別ヒアリング（４社）<br>11　次に実施するアドバイザリー業務（民間事業者の公募）に向けた、導入可能性調査のまとめ<br>12　上記について、学内外への報告及び意見照会 | 1　対象施設７棟における、本学より提示された実態及び課題に対する詳細調査及び整理<br>2　本事業にかかわる関連法令及びその他の制度等の調査を行い、法制度上の課題について検討するとともに、これらの課題を解決するための方策等の検討<br>3　前記１、２をもとに本事業で導入すべき収益施設や、施設計画（配置計画等）の検討・提案<br>4　事業スキーム、事業方式、事業類型、事業範囲等の検討・提案<br>5　事業方式別のコストの比較・分析<br>6　大学と民間事業者の間での適切なリスク分担等の検討・提案<br>7　民間事業者へのサウンディング調査（２回）<br>8　大学が行う個別ヒアリングの協力<br>9　要求水準及びスケジュールの整理<br>10　民間資金等の活用による事業方式によって実施することの適合性の評価及び事業実施にあたっての課題整理等<br>11　調査報告書等成果品の作成<br>12　その他専門的知見、ノウハウ及び経験により必要な検討や提案等 |

## ５　大学ビジョンの実現

大学ビジョンの実現のため、以下のような課題と方策を検討した。

### (1) スマートビレッジW

#### 1)　事業のスキーム及び財源等

**①　事業方式**　BTO 方式(Build Transfer Operation)

**②　事業期間**　おおむね 30 年間から 40 年間

**③　事業財源（大　学）**

**ア**　［国際交流施設］の入居者（学生等）から徴収する［施設利用料］

**イ**　［民間附帯施設］の入居者（民間事業者）から徴収する［施設利用料］（ただし、大きな規模は見込めない。）

**※**　［国際教育センター・国際課・学内保育所］の入居者（大学等）からの［施設利用料］は見込めない。

**ウ**　［スマートビレッジＥ］の建物所有者（事業者等）から徴収する［地代・投資等］

#### 2)　事業成立性の観点からの課題と対応策

**①　課題**

**ア**　[国際交流施設]の[施設利用料]を低廉なものとすること。

**イ**　[民間附帯施設]の規模が、施設計画的・需要的に見込めないこと。

**ウ**　[国際教育センター・国際課・学内保育所]の[施設利用料]が見込めないこと。

**②　方策**

主に[スマートビレッジＥ]に対する民間事業者へのヒアリングなどを通じて、[スマートビレッジW]に整備する施設の規模及び内容などの見直しを行う。

**ア**　低廉な[施設利用料]の対象とする[国際交流施設]の室数を減らす、あるいは、本事業とは別途の財源を充当して低廉な[施設利用料]を実現する。

**イ**　[施設利用料]が見込めない[国際教育センター・国際課・学内保育所]の規模を減らす、あるいは､本事業とは別途の財源を充当する。さらには､本事業との一体化を中止することも検討する。

**ウ**　[スマートビレッジＥ]の[地代・投資等]を最大化するための借地条件等を模索する。

#### 3)　適用法令等

国立大学法人法第 22 条(業務の範囲等)

### (2) スマートビレッジＥ

#### 1)　事業のスキーム及び財源等

**①　事業方式**　BOO 方式(Build Operation Own)

**②　事業期間**　おおむね 50 年間から 70 年間

**③　事業財源（民間事業者）**

**ア**　［民間施設１］の賃貸借建物の賃借者から徴収する［賃料］

**イ**　［民間施設２］の転貸定期借地権付分譲建物の購入者から徴収する［（分譲建物の）代金］、［（転貸定期借地権の）地代］

※　民間事業者は、大学に［（定期借地権の）地代・投資等］を支払う必要がある。

**2)　事業成立性の観点からの課題と対応策**

**①　課題**

民間事業者が大学に支払う[(定期借地権の)地代・投資等]を最大化させる必要がある。

**ア**　［スマートビレッジＥ］が、建築関連法（建物の形態制限）的に難しい立地であること。

**イ**　［スマートビレッジＥ］が、その需要（ニーズ）的に難しい立地であること。

**ウ**　［スマートビレッジＥ］において、不動産事業等を展開できる民間事業者を探す必要があること。

**②　方策**

主に[スマートビレッジＥ]に対する民間事業者へのヒアリングなどを通じて、[スマートビレッジW]に整備する施設の規模及び内容などの見直しを行う。

**ア**　可能な限り効率のよい建物の整備が可能となる敷地を提供する。

**イ**　可能な限り効率のよい建物の整備が可能となる前提条件などを提示する。

- 施設用途に過度な制限等を設定しない。
- 大学の施設との合築(区分所有建物)を避ける。

**ウ**　産学官などの連携により[民間施設]のポテンシャルを高める。

**3)　適用法令等**

国立大学法人法第 34 条の２(土地等の貸付け)

**(3)その他**

本学は、大学ビジョンの実現のため、本事業において従来の計画設計手法にこだわらず、民間資金やノウハウを積極的に活用することにより効率的・効果的で有効な公共サービスが提供でき、独立採算が可能な戦略的かつ多様な PPP/PFI 事業化を目指している。

本事業において、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ものとしているが、提案内容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（民間事業による実証実験スペースや共同研究スペースの確保等）であることを条件としていること、民間事業者側から受ける収益を高めるため大学のキャンパスで事業を行う付加価値等について積極的な情報発信を行い、地代だけではなく多様な投資等を呼び込む等により、事業化を推進する。

## ６　今回の検討による効果

### (1) 学長及び担当理事等の積極的な参画による合意形成

本調査のすべてのプロセスにおいて、学長及び担当理事等の積極的な参画が得られた結果、相当に難しい本事業の諸課題に対して、効率的かつ有効な検討がなされた。

### (2) 多様なメンバーで構成される協議会での意見等による幅の広い事業スキームの構築

多様なメンバーで構成される協議会での活発な意見等により、当初、事務局で想定していた事業スキームをより進化させるとともに、新たな着眼点に基づき、本事業の対象施設等に課外活動共用施設を組み込む等、事業スキームの拡張につなげることができた。

### (3) 多数の民間事業者へのサウンディング調査による正確な市場等の把握

本調査においては、多数の民間事業者を対象とした複数回にわたるサウンディング調査（アンケート形式、面談形式等）を実施した。その結果、本事業に対する民間事業者の積極的な意見とともに厳しい意見も含めて、具体的な市場の反応を把握することができ、柔軟な事業スキームの構築などの検討に反映することができた。また、民間事業者との積極的な意見交換や大学からの情報発信の重要性を実感した。

### (4) 民間収益施設における大学の教育研究との連携関係の構築

本学が、民間収益施設から得られる地代・投資等は、大学施設の整備及び維持管理・運営の主要な財源のひとつであるが、その前提条件として、本学のキャンパス内に配置される民間収益施設に対して本学の教育研究との連携が求められるべきだとのコンセンサスが構築された。この連携による成果は、民間事業者から本学に一方的に提供されるだけではなく、本学から民間事業者にも提供されるべきものでなければ成立しないことも確認された。

## ７　コンセッション方式

本事業における「コンセッション方式」の取扱いは以下のとおりとする。

### (1) 国際交流施設・保育施設

学生宿舎の整備における先行 PFI 事業においてコンセッション方式を取り入れいている事例や取り入れようとしている事例もあり、事業の実施にあたってコンセッション方式が有効な事業方式のひとつであると認識できる。ただし、本事業で整備（本学が使用する部分）する「国際交流施設」の規模が小さい（整備を必須とするのは「世帯宿舎（夫婦・家族）」の 11 戸）こと、規模が圧倒的に大きい既存学生宿舎との賃料バランスを確保する必要があること、「保育施設」においては政策的な保育料としていることなどから、コンセッション方式における重要な要件のひとつである民間事業者による収益確保のための裁量範囲が極めて少ないことが、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、実施方針策定及び公表までの間に引き続き導入の可能性を検討していくものとする。

### (2) 国際教育センター、国際課、課外活動共用施設

「国際教育センター」、「国際課」、「課外活動共用施設（本事業に含める場合）」においては、本学が運営主体となるとともに、そもそも収益（賃料や施設使用料等）が生じないことから、コンセッション方式の導入には適合しないものと考える。

### (3) 民間事業者による任意提案の業務

民間事業者による任意提案の業務において、「コンセッション方式（独立採算型)」の導入を行うこととし、民間事業者の多様なノウハウなどを活用できるようにしていくものとする。

### ※　コンセッション方式に関する民間事業者ヒアリングの結果（参考）

設問／本事業において「BT＋コンセッション方式」を導入する場合の、民間事業者視点からの「前提条件等（運営権の対象範囲、運営権の対価と支払方式、民間事業者が得られる収益の内容等）」や、本学や民間事業者にとっての「メリット、デメリット（留意点）」などについて、再度のご意見、ご提案及びご要望等をお聞かせください。

（※ 設問にあたって「本事業の事業全体で完全な独立採算となること」を条件として提示）

回答／１　運営権を民間事業者に譲渡する方式を採用するには規模が小さく、BTO 方式が妥当と考えます。

２　民間事業者の運営リスクが大きくなるため参加できない可能性が高まります。国からの補助金等で行政負担を確保していただきたいと考えます。

３　今回の規模で事業方式に見合う運営期間の収益を見込むのは難しいという印象を受けております。

４　国際教育センター･国際課等についてはコンセッションにする必要はないと考えます。

５　学生寮については、貴学による入居保証などの条件が必要となります。

６　学生寮は大学が比較的低廉な家賃を求められる（＝事業者による柔軟な運営の余地がない）施設であり、BT＋コンセッションに不向きな施設であると考えます。

７　貴学としてどこまで民間事業者に裁量権を渡せるか、どこまで利用者から費用、賃料等を徴収してよいのか、徴収する金額はどこまで値段を上げてもよいのか、事業開始後にどこまで施設機能や事業内容を改変してよいのか等々を提示が必要である。

８　コンセッション方式とした場合、参加者事業者が一部の大手企業に限られてしまうのではないかと存じます。

９　民間附帯施設のコンセッション方式の導入に関して、利用者は大学関係者や地域住民が想定されますが、周辺は住宅地で、商圏が限られることから、採算性の確保が課題になると考えます。

# 電気通信大学「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

（参　考　資　料）

１．ＵＥＣビジョン ～beyond 2020～
２．共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会の記録
３．共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022

# １．ＵＥＣビジョン ～beyond 2020～

## ～私たちが思い描く Society 5.0、すなわち「共創進化スマート社会」の実現に向けて～

我が国がめざすべき未来社会の姿として提唱されている Society 5.0 では、IoT(Internet of Things)により様々な知識や情報を共有し、人工知能(AI)により新たな価値を生みだすことで複雑な課題を解決できる、人を中心とした社会を実現しようとしています。本学は、Society 5.0 を、人間知・機械知・自然知の融合により新たな価値（進化知）を創造し様々な課題を自律的に解決しながら発展し続ける「共創進化機能」を内包した未来社会、すなわち「共創進化スマート社会」と考え、その実現に貢献し、自らも共創進化スマート大学となります。

本学は、独自の科学技術の哲学として「総合コミュニケーション科学」を提唱しています。これは、人・社会・物・自然間の相互作用をコミュニケーションとして捉え、その本質と意義を正しく理解し機能的に向上させることで、社会に存在する様々な境界線を越え、従来異質であると考えられていたもの同士の相互作用により生みだされる多様性を、イノベーションの源泉とする考え方です。この総合コミュニケーション科学を思考の基礎とし、既存の枠組みや専門分野を越え、多元的な多様性（pluralistic Diversity）の中で幅広い連携・協働と深い相互理解（deep Communication）により、継続的にイノベーション（sustainable Innovation）を創出する 「D. C. & I. 戦略」を推進します。この D. C. & I. 戦略の不断の実践を通して、あらゆる人々がより一層心豊かに生きがいを持って暮らすことのできる社会、すなわち様々な問題を自律的かつ連続的に解決し進化し続ける機能を内包した共創進化スマート社会を実現します。同時に、本学自らも共創進化機能を持ち、発展し続けます。これらの取り組みを通し、尊敬される大学、頼れる大学、また自ら誇れる大学として、学生、教職員、卒業生、社会からの期待に応えていきます。

## （共創進化スマート社会の実現拠点）
## １．世界的な教育・研究機関として共創進化スマート社会の実現拠点となります

通信・IoT 技術、AI 技術、サイバーセキュリティ技術、ロボット・計測技術、光・量子技術など、共創進化スマート社会の実現に不可欠な分野における世界水準の教育力と研究力を有する教育研究機関として、グローバルかつ個性豊かな学生・研究者がボーダーレスに集い活躍できる環境を提供します。確かな専門性を軸に据えつつも学際的・多元的な思考力と実践力を備えた、進化し続ける未来社会をデザインし先導できるイノベーティブ人材を養成するとともに、既成概念にとらわれない全く新しい未来社会の知を創造し続け、共創進化スマート社会の実現を牽引する拠点となります。

## （共創的進化の実践）
## ２．自らも共創進化スマート大学となります

本学自らを一つの共創進化スマート社会として捉え、その実現のため、研究成果と最先端テクノロジーの実装・実現の場とすることで進化し続ける、共創進化スマート大学となります。本学が持つ世界水準の技術を活用し、あらゆるモノやコトの豊かなコミュニケーションのもとで、知識・知見を集積・共有・再構成することで、新たな価値（進化知）が自律的に創造され続ける進化機能を学内にも実現します。これにより、例えば、時間と空間に縛られない個人に最適化された教育や、リアルタイムで情報と知を共有できるダイナミックな研究環境、および時間の無駄を排しリソースを最大活用できる運営などが自律的に生みだされ続け進化します。

## （D. C. & I. 戦略と知の好循環形成）
## ３． あらゆる活動に対してD. C. & I. 戦略を実践し教育・研究・人材の循環拠点を形成します

進化知創造のための不可欠な基盤として、分野、対象などに関して異なる考え方が共存する多様性（ダイバーシティ）を堅持するとともに、全構成員の自発的、実践的かつ多様な活動を尊重します。さらに、情報ネットワークや人的ネットワークを駆使し、異なるものを含めた要素間の相互理解・相互作用・相互触発（コミュニケーション）を促進することにより、本学のあらゆる活動を活性化させます。これにより、既存の枠組みにとらわれることなく、学内および諸組織や地域、産業界等との相互交流・連携・協働を推進するための教育・研究・人材の好循環を形成します。この好循環から、共創進化スマート社会の構築に寄与する新たな価値を創造（イノベーション）し、SDGs（持続可能な開発目標）の達成にも貢献します。

# ２．共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会の記録

## ■共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会　構成員　※氏名（敬称略）

【学外】

| | |
|---|---|
| 上野　武 | 国立大学法人千葉大学名誉教授 |
| 宮原　義昭 | 国立大学法人東京工業大学副学長（不動産活用担当） |
| 森　淳 | 一般社団法人目黒会会長 |
| 森　赳浩 | 調布市行政経営部企画経営課産学官連携担当係長 |

【学内】

| | |
|---|---|
| 田野　俊一 | 学長 |
| 三浦　和幸 | Ｋ９リーダー・理事（総務・財務担当） |
| 小花　貞夫 | 理事（研究・産学官連携戦略担当） |
| 阿部　浩二 | 理事（教育・国際戦略担当） |
| 大家　万明 | 理事（経営・広報戦略担当） |
| 岡山　義光 | 理事（キャンパス情報基盤担当） |
| 山口　浩一 | 副学長（学生・生涯キャリア支援担当） |
| 仲谷　栄伸 | 大学院情報理工学研究科長 |
| 西岡　一 | 情報理工学域長 |
| 大藪　敏晶 | 総務部長 |
| 泉　茂樹 | 学務部長 |
| 高橋　稔 | 学術国際部長 |
| 小林　翼 | 総務部総務企画課長 |
| 小林　律明 | 総務部人事労務課長 |
| 岡　陽介 | 総務部財務課長 |
| 爲房　正 | 総務部経理調達課長 |
| 牧村　恭子 | 総務部施設課長 |
| 片伊木　徹 | 学務部学生課長 |
| 飯塚　亜子 | 学術国際部学術情報課長 |
| 江幡　忍 | 学術国際部国際課長 |
| 門田　真生夫 | 総務部人事労務課労務安全室長 |

【文部科学省「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）」再委託先】
株式会社佐藤総合計画

【オブザーバー】
文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部

| | |
|---|---|
| 遠藤　雅典 | 施設企画課　課長補佐 |
| 祖父江　俊裕 | 施設企画課　施設マネジメント係長（併）ＰＦＩ推進係長 |
| 加賀谷　碧 | 施設企画課　施設マネジメント係員 |
| 松田　耕 | 計画課整備計画室　専門官 |
| 神藤　規宏 | 計画課整備計画室　管理企画係長 |
| 光地　優作 | 計画課整備計画室　管理企画係員 |

【事務】
総務部施設課

■共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会開催履歴

第１回：令和５年７月 27 日
第２回：令和５年９月 27 日
第３回：令和５年 11 月 30 日
第４回：令和５年 12 月 27 日

■共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会
サウンディング調査実施履歴

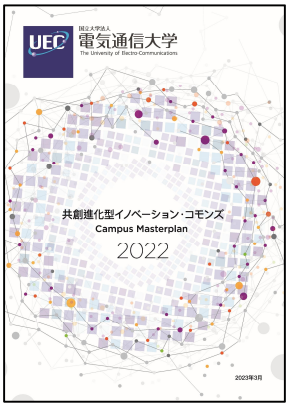
第１回：令和５年８月 28 日～令和５年９月 15 日
第２回：令和５年 10 月 20 日～令和５年 11 月２日

## ３．共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022

UECビジョン～beyond 2020～に掲げた「共創進化スマート社会」の実現とキャンパス全体をソフトとハードが一体となった「イノベーション・コモンズ（共創拠点）」へ転換することを目指し、学長をリーダーとする教職員に、建築・都市計画等に関する専門家、調布市、京王電鉄及び卒業生等の外部ステークホルダーを加えた体制により、「共創進化型イノベーション・コモンズ　Campus Masterplan 2022」を2023年3月に策定しました。

学生や教職員だけでなく企業や地域社会の多様なステークホルダーの様々なニーズに対応し、安全面・機能面・経営面に優れ、美しく魅力的で、時代や社会の変革に応じて自律的かつ連続的に進化するキャンパスの未来像を描き、基本方針や戦略、骨格形成及びゾーニング、建物及びインフラ計画等をまとめ、本学が抱える課題を解決するとともに、国境や分野を越えた多様なステークホルダーの連携により、様々な共創が展開される「共創進化スマート拠点」の実現に向けて優先的に実現すべき戦略かつ具体的な整備計画をリーディングプロジェクトとしています。

キャンパスの骨格を見直し、大学の強みである AR/VR や AI/IoT 等のデジタル技術を駆使した仮想空間（バーチャル）と、キャンパス現実空間（リアル）の融合を実現するために、無限の可能性を持つ空間（屋内外を隔てる壁や用途を固定化する要素をできるだけ排除し、開けた視界や自由に移動できる柔軟な空間）を確保し、長期的な視点に立ったキャンパス全体の整備・活用を図ることとしています。




◆共創進化型イノベーション・コモンズ
Campus Masterplan 2022

https://www.uec.ac.jp/about/pdf/campus_masterplan_2022.pdf

◆共創進化型イノベーション・コモンズ
Campus Masterplan 2022（概要版）

https://www.uec.ac.jp/about/pdf/campus_masterplan_2022_gaiyo.pdf

表紙・デザイン：張　益準（千葉大学）・一般社団法人キャンパスとまち計画研究所

「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

# 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

2024 年（令和 6 年）3 月

国立大学法人電気通信大学
共創進化スマートビレッジ（仮称）整備運営協議会

問い合わせ先
総務部施設課
〒182-8585　東京都調布市調布ケ丘 1-5-1
Tel ： 042-443-5053
E-mail ： uec-shisetsu@office.uec.ac.jp

UEC