

国立大学等における共創拠点の実現を目指し たPFI・コンセッション推進事業

報告書

国立大学法人 滋賀医科大学

令和7年3月

～ 目 次 ～

1. 業務概要	1
(1) 業務の目的	1
(2) 計画地の状況	1
(3) 対象施設（取り壊し予定建物）	2
1) 南笠団地	3
2) 月輪団地	3
3) 矢倉団地	3
(4) 本事業の内容	4
(5) 当初想定する事業スキームの概要	4
2. 事業手法や要求水準の検討	5
(1) 本計画に関連する大学における計画	5
1) 第4期中間計画	5
2) 研究に関する目標を達成するための措置	5
3) その他社会との共創、教育、研究に関する重要事項に関する目標を達成するための措置	6
(2) 第4期中間目標	7
1) 社会との共創	7
2) 研究	7
3) その他社会との共創、教育、研究に関する重要事項	7
(3) 宿舍入居状況等	7
1) 南笠職員宿舍	7
2) 矢倉職員宿舍	8
3) 国際交流会館及び国際交流会館別館	9
4) 看護師宿舍	11
5) ゲストハウス	12
6) 滋賀医科大学共用スペース	13
7) バイオメディカルイノベーション施設	17
(4) 整備施設（案）	20
1) 職員宿舍	20
2) 看護師宿舍の必要戸数検討	21
(5) 要望・課題等	22
1) 矢倉職員宿舍	

3. 事業スキームの構築	23
(1) PFI 事業とは	23
(2) PFI の推進により期待される効果	23
1) 低廉かつ良質な公共サービスが提供されること	23
2) 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革	23
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	23
(3) 公共施設等運営（コンセッション）方式について	24
1) 公共施設等運営（コンセッション）方式の概要	24
2) 類似事例の整理	25
(4) 事業の概要	33
(5) ボリュームの検討	34
(6) 要求水準書（案）の検討	37
4. 市場調査（マーケットサウンディング）の実施	38
(1) 調査概要	38
1) 調査方法	38
2) 調査期間	38
3) 調査項目	39
4) 参加状況	40
(2) 事業収入と事業費の設定	42
(3) ヒアリング内容の整理	43
(4) 調査結果の概要	51
1) 職種宿舎・レンタルラボ・民間付帯収益施設等に関する調査結果	51
2) ドラッグストア・福祉関係施設のみに関する調査結果	53
3) 民間主体によるレンタルラボのみに関する調査結果	55
5. VFM の算定	56

(6) 民間付帯施設の導入.....	60
(7) 事業化に向けたスケジュール（案）.....	60
7. 宿舎整備検討ワーキング.....	61
(1) 宿舎整備検討ワーキング開催状況.....	61
(2) 宿舎整備検討ワーキング参加メンバー.....	61
参考資料	62
(1) 実施要領	62
(2) 様式集	68
(3) 事業提案シート.....	72
(4) サウンディング議事録.....	91
(5) 要求水準書	102

1. 業務概要

(1) 業務の目的

「滋賀医科大学職員宿舎整備計画 基本方針」に基づいて、老朽化が著しい南笠職員宿舎・矢倉職員宿舎・看護師宿舎等の整備・集約を行い、土地・建物の有効活用及び高度利用を図り、併せて、民間付帯施設やレンタルラボを併設することで事業の収益性を高め、地域・企業・大学が交流する場を整備し、本学が第4期中期目標・中期計画で掲げている「地域医療のサステナビリティ」を実現する共創拠点（イノベーション・コモンズ）を目指す事業の実施について、PFI・コンセッション手法活用の可能性を検討する。

(2) 計画地の状況

本事業において対象となる施設は3つの団地に分布しており、それぞれの立地状況は以下に示すとおりである。

表 1.1：敷地状況（一覧）

団地名	南笠団地
所在地	草津市笠山7丁目字新池87-7
敷地面積	16,000 m ²
建築面積	1,692 m ²
用途地域	第1種住居地域
建蔽率・容積率	60%・200%
団地名	月輪団地
所在地	大津市瀬田月輪町
敷地面積	233,018 m ²
建築面積	47,360 m ²
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建蔽率・容積率	60%・200%
団地名	矢倉団地
所在地	草津市東矢倉3丁目字山田494-4
敷地面積	4,493 m ²
建築面積	

1) 南笠団地

南笠団地内には、表 1.3 に示すとおり職員宿舎 A 棟から F 棟及び、機械室 1 及び 2 が立地している。

取り壊し対象建物は、本敷地内の 8 棟全てが整備対象である。

表 1.3：南笠団地の職員宿舎概要

団地名	棟名	構造・階数	面積
南笠団地 (8 棟)	職員宿舎 A 棟	R C 造 5 階建	1,037 m ²
	職員宿舎 B 棟	R C 造 5 階建	1,037 m ²
	職員宿舎 C 棟	R C 造 5 階建	1,195 m ²
	職員宿舎 D 棟	R C 造 5 階建	1,852 m ²
	職員宿舎 E 棟	R C 造 5 階建	1,230 m ²
	職員宿舎 F 棟	R C 造 5 階建	1,230 m ²
	機械室 1	R C 造 1 階建	84 m ²
	機械室 2	R C 造 1 階建	84 m ²

2) 月輪団地

本学に隣接する看護師宿舎、職員会館及び国際交流会館が、としこわし建物である。その概要を表 1.4 に整理する。

2. 事業手法や要求水準の検討

(1) 本計画に関連する大学における計画

1) 第4期中間計画

① 社会との共創に関する目標を達成するための措置

- 地域医療に強い意欲を持つ医学科の地域枠学生を選抜し、地方自治体や地域の医療機関等と連携しながら教育プログラム（地域医療重点コース）を策定・実行することにより、地域医療を牽引するリーダーの育成を視野に入れ教育を行う。あわせて看護学科の新卒訪問看護師コース、大学院高度実践コース、さらには卒後の出向プログラムを充実させ、訪問看護を中心に、地域の保健・医療の充足と質向上に主体的に貢献できる人材を育成する。

評価指標	①地域枠学生（滋賀県医師養成奨学金受給学生）の卒直後の県内就職率「県内就職率を6年間平均90%以上とする」 ②県内訪問看護従事者数「県内訪問看護従事者数を6年間平均2.8名以上とする」
------	---

- 地域における医療イノベーションのエコシステム構築を見据え、大学－地域産業間のシーズやニーズのマッチングと連携を推進するために、コンソーシアム等の組織体を構築し、これを中核として地域における産業の振興や保健・医療課題の解決に貢献する。

評価指標	①シーズ・ニーズの数「シーズ・ニーズともに6年間で累計100件以上とする」 ②開発に関与した製品・サービスの数「開発に関与した製品・サービスの数を6年間で2倍以上とする」
------	--

2) 研究に関する目標を達成するための措置

- 本学の特色ある研究と社会的要請等を考慮して重点研究領域を選定し、産学官金連携や

(2) 第4期中間目標

1) 社会との共創

- 人材養成機能や研究成果を活用して、地域の産業（農林水産業、製造業、サービス産業等）の生産性向上や雇用の創出、文化の発展を牽引し、地域の課題解決のために、地方自治体や地域の産業界をリードする。

2) 研究

- 地域から地球規模に至る社会課題を解決し、より良い社会の実現に寄与するため、研究により得られた科学的理論や基礎的知見の現実社会での実践に向けた研究開発を進め、社会変革につながるイノベーションの創出を目指す。

3) その他社会との共創、教育、研究に関する重要事項

- 世界の研究動向も踏まえ、最新の知見を生かし、質の高い医療を安全かつ安定的に提供することにより持続可能な地域医療体制の構築に寄与するとともに、医療分野を先導し、中核となって活躍できる医療人を養成する。（附属病院）
- 働き方改革の一環として、さまざまなライフイベントに直面する構成員への両立支援策を推進することにより、女性の活躍を促進するだけでなく構成員全体の教育・研究・診療活動の持続化を図り、地域医療に貢献する。

(3) 宿舎入居状況等

1) 南笠職員宿舎

① 入居条件

- 南笠職員宿舎において、各棟の1カ月あたりの宿舎費及び自動車保管場所の利用料金は、表2.1に示すとおり。

表 2.1：南笠職員宿舎の利用料金一覧

202

② 入居状況

南笠職員宿舎の棟別入居状況は表 2.2 のとおりである。A～C 棟は退去済みである。

表 2.2：南笠職員宿舎の入居状況

2024 年 9 月 1 日現在（単位：戸）

	A 棟	B 棟	C 棟	D 棟	E 棟	F 棟	合計
入居数	0	0	0	17	12	13	42
空室数	20	20	20	13	8	7	88
総戸数	20	20	20	30	20	20	130

2) 矢倉職員宿舎

① 入居条件

矢倉職員宿舎の利用料金は、表 2.3 のとおりである。

表 2.3：矢倉職員宿舎の利用料金一覧

2024 年 9 月 1 日現在

矢倉職員宿舎	建築年月日 一部屋辺りの床面積・構造	宿舎費 (1 カ月)	自動車保管場所 (1 カ月)
1 号棟 30 戸	昭和 50 年 3 月 26 日建築 60.68 m ² RC	■	■

3) 国際交流会館及び国際交流会館別館

① 入居条件

国立大学法人滋賀医科大学国際交流会館規程により、表 2.5 に示すとおり入居条件が定められている。利用料金などについては、表 2.6、表 2.7 に示すとおりである。

表 2.5：国際交流会館規定

対象施設名称	国際交流会館本館（瀬田月輪団地） 国際交流会館分館（南笠団地）
入居資格	(1) 本学に在学する留学生 (2) 本学において研究・教育に従事する研究者 (3) その他館長が適当と認めた者
入居許可から入居までの期間	入居許可期間の初日から 10 日以内
入居期間	原則として 1 月以上 1 年以内 【延長許可】 館長は、特別の理由があると認められる場合には、入居期間の延長または 1 月未満の入居を許可することができる。 【延長申請】 入居期間の満了する日の 1 月前までに入居期間延長申請書（様式第 5 号）を館長に提出
退去	(1) 入居の許可期間が満了したとき (2) 入居の資格を失ったとき (3) 入居の許可が取り消されたとき (4) 長期休学（3 ヶ月以上）となるとき。 ただし、病気等特別な事情がある場合を除く

表 2.6：国際交流会館の利用料金一覧

居室区分	施設使用料月額	施設使用料日額
単身室	■	■
夫婦室	■	■
家族室	■	■

② 国際交流会館の利用可能室数

国際交流会館利用者の属性及び家族構成別利用可能室数は表 2.8 のとおりである。
利用料金等については、表 2.9、表 2.10 に示すとおりである。

表 2.8 : 属性及び家族構成別入居可能室数

(単位：戸)

属性	国際交流会館			計
	単身	夫婦	家族	
留学生	6	4	1	11
外国人研究生	10	1	2	13
計	16	5	3	24

表 2.9 : 国際交流会館分館の施設使用料金一覧

居 室 区 分	施設使用料月額	施設使用料日額
タイプD		

備考：月の中で入居又は退居した場合は、日額に当該月の入居日数を乗じて得た額とし、上限は月額とする。

表 2.10 : 光熱水料等

各居室の電気、ガス及び水道の使用料	居室の専用メーターの使用料金及び基本料金

④ 入居状況

国際交流会館及び国際交流会館分館の入居状況は表.2.12 のとおりである。

表. 2. 12 : 国際交流会館及び分館の入居状況

2024 年 9 月 1 日現在（単位：戸）

	国際交流会館				分館
	A 棟	B 棟	C 棟	計	D 棟
入居数	7	6	0	13	5
空室数	9	3	7	19	9
総戸数	16	9	7	32	14

4) 看護師宿舎

① 入居条件

看護師宿舎の入居期間は 5 年と定めている。

② 入居状況

看護師宿舎の総戸数は、表 2.13 のとおりである。その内訳は、看護部利用可能室数は 178 戸、研修医利用可能室数は 8 戸、宿舎以外の利用可能室数が 10 戸（多目的室 4 戸、ゲストハウス 6 戸）となっている。

③ 維持保全費

南笠宿舎、矢倉宿舎、国際交流会館、看護師宿舎の維持保全費は、表 2.14 のとおりである。

表 2.14：南笠宿舎、矢倉宿舎、国際交流会館、看護師宿舎の維持保全費
(単位：円)

施設名	維持保全費		
	2021	2022	2023
南笠宿舎	■■■■■	■■■■■	■■■■■
矢倉宿舎	■■■■■	■■■■■	■■■■■
国際交流会館	■■■■■	■■■■■	■■■■■
看護師宿舎	■■■■■	■■■■■	■■■■■
合 計	■■■■■	■■■■■	■■■■■

5) ゲストハウス

ゲストハウスは、看護師宿舎の 2 階建て部分がゲストハウス（短期宿泊施設）として利用されている。

国立大学法人滋賀医科大学ゲストハウス使用規程により、ゲストハウスの使用については以下のとおり定められている。

① 利用目的

役職員等の宿泊に使用することを目的としている。

② 利用条件

④ 令和6年度スペースチャージ負担について（実績）

ア) 小児発達

場所	面積	スペースチャージ負担額 (36 m ² ×1500 円×12 ヶ月)
総合研究棟 1F153 室、154 室	36 m ²	

イ) 先進的医療研究開発講座

場所	面積	スペースチャージ負担額 (42 m ² ×3000 円×12 ヶ月)
実験実習支援センター2 階 205 室	42 m ²	

ウ) その他

場所	面積	A 社		B 社		C 社	
		負担 面積	負担額 (千円)	負担 面積	負担額 (千円)	負担 面積	負担額 (千円)
総合研究棟 6F エリア A	71 m ²						
総合研究棟 6F エリア B	36 m ²						
総合研究棟 6F エリア C	43 m ²						

③ 共同研究講座

2022 年～2023 年度に、共同研究講座を 8 講座設置したことにより、共同研究費の獲得額が大幅に増加。

2024 年 4 月には、さらに 1 講座が新たに設置。本学の研究に対する企業等の期待が高まりを見せている状況であるといえ、本学における共同研究の更なる進展・加速化が期待できる。

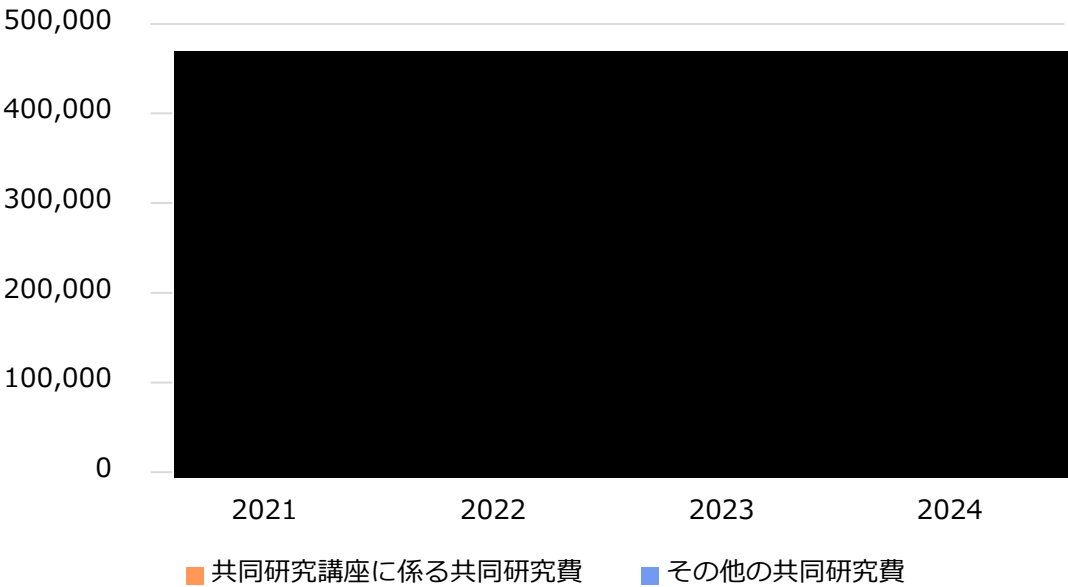


図 2.3：共同研究費の推移

ア) 2022 年度設置

1 新材料分子設計共同研究講座	
■	■
■	■

(4) 整備施設（案）

1) 職員宿舎

整備戸数の総数については、以下のとおり検討している。

表 2.16：整備戸数総数

部屋タイプ	戸数
ワンルーム	230 戸
世帯	30 戸

① 職員宿舎・人材確保

1) で示した整備戸数のうち、職員宿舎・人材確保用に整備を検討している内容は以下のとおりである。

表 2.17：職員宿舎・人材確保用整備戸数総数

職種	部屋タイプ	戸数
看護師・助産師	ワンルーム	160 戸
レジデント	ワンルーム	20 戸
新規採用者・異動職・外国人研究者	ワンルーム	20 戸
新規採用者・異動職	世帯	20 戸
総数		220 戸

② グローバル化（国際交流会館）

1) で示した整備戸数のうち、グローバル化（国際交流会館）用に整備を検討している内容は以下のとおりである。

表 2.18：グローバル化（国際交流会館）用整備戸数総数

部屋タイプ	戸数
ワンルーム	20 戸

2) 類似事例の整理

沖縄科学技術大学院大学規模拡張に伴う宿舍整備運営事業 募集概要

