

職員宿舎跡地の利用計画に係るサウンディング型市場調査  
実施要領

令和4年6月1日  
国立大学法人新潟大学

### 1. 調査の目的

新潟大学では、五十嵐職員宿舎の跡地利用計画の一案として、現有の学生寮である五十嵐寮の老朽化に伴い、キャンパス内の五十嵐職員宿舎の跡地に学生寮を整備するとともに、この整備により生じる民間活用地を有効的に活用すべく、民間事業者等への創意工夫やノウハウによる収益事業も含め、学生サービスの向上及び保有資産の有効活用の検討を行っているところです。

本調査では、五十嵐職員宿舎の跡地利用計画として、新学生寮整備事業をPPP/PFI事業等の民間資金の活用による整備手法にて実施した場合の事業者の参入可能性を把握するとともに、民間活用地収益事業について民間事業者等のヒアリングや地域特性を踏まえ、課題対応策について検討することを目的とします。

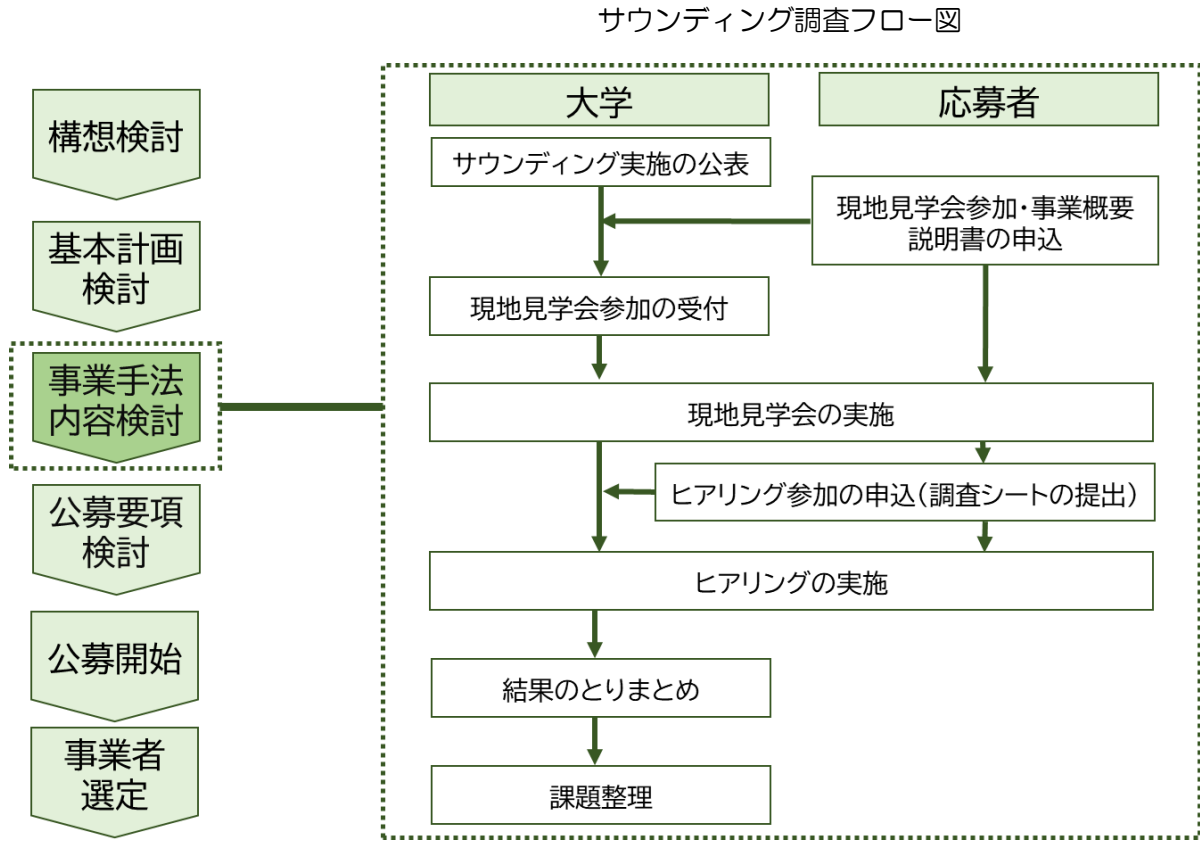
### 2. 事業概要（案）

本事業の概要（案）は以下の通りです。サウンディング調査希望者には、事業概要説明資料の提供依頼があれば、8ページの「7. 問い合わせ先」から提供させていただきます。

事業概要（案）	新学生寮整備事業	民間活用地収益事業
事業概要	500～700 室程度の宿舎の整備及び維持管理運営	民間活用地の利用
事業用地	新潟県新潟市西区五十嵐2の町 8050 番地 新潟大学キャンパス内 計画地位置等は別添資料参照	
事業期間	30～40 年程度を想定	定期借地契約を想定 事業期間は未定
業務内容	宿舎の設計、建設及び事業期間内の維持管理、修繕、運営、付帯事業(入居者サービスを想定し検討中)	用地を活用した事業で、周辺地域に対し好影響がある事業が望ましい
事業スキーム	PPP 方式等民間活用	事業用地は定期借地を想定 独立採算による事業を想定

### 3. サウンディング調査のスケジュール（予定）

サウンディング実施のスケジュールは下記の通り実施します。



サウンディング調査スケジュール（予定）

実施要領の公表	令和4年6月 1日（水）
現地見学会の参加申込期限（メールでの連絡）	令和4年6月10日（金）
現地見学会の開催	令和4年6月14日（火）
資料請求の申込期限	令和4年6月21日（火）
サウンディングの参加申込期限 （エントリーシートの提出）	令和4年6月21日（火）
サウンディング実施日時及び実施方法の連絡	令和4年6月30日（木）
調査シートの提出期限	令和4年7月 6日（水）
ヒアリング（Zoom を想定）の実施 （民間活用地収益事業に関する任意提案資料の提出）	令和4年7月に実施し、個別に連絡 令和4年8月25日（木）

## 4. サウンディング調査の概要

### (1) サウンディング調査の対象

新学生寮整備事業または民間活用地収益事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループを対象とします。なお、新学生寮整備事業と民間活用地収益事業のいずれか一つの事業のみに関心がある場合も対象とします。

次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、文部科学省から指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団排除条例等に該当する者
- ⑤ 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと
- ⑥ 市税等を滞納している者、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

### (2) サウンディング調査で確認する予定の項目

#### ① 共通質問…必須回答

(ア) 参画意欲

#### ② 新学生寮整備事業に関する質問

(ア) 想定賃料、事業期間、事業規模、整備スケジュール

(イ) 事業範囲

(ウ) その他、民間アイデア

(エ) 参画意欲

#### ③ 民間活用地収益事業に関する質問

(ア) 独立採算による収益事業の可能性

(イ) 想定事業期間、用途、事業規模等

(ウ) 参画意欲

(エ) その他

## 5. サウンディング調査の手続き

### (1) 資料請求の申込

当事業の概要等（事業概要説明書、エントリーシート、質問票、調査シート）についての資料を希望される方は、期日までに下記申込先へ、所属企業部署名（又は所属団体名）、連絡担当者名、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名は【事業概要説明書等申込（会社名または団体名）】としてください。

- ① 申込受付期間  
令和4年6月1日（水）～6月21日（水）15時
- ② 様式  
なし（電子メールにて申込）
- ③ 申込先  
7. 問い合わせ先のとおり

### (2) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。なお、説明会への参加は必須ではありません。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名は【現地見学会参加申込（会社名または団体名）】としてください。

- ① 申込受付期間  
令和4年6月1日（水）～6月10日（金）15時
- ② 様式  
なし（電子メールにて申込）
- ③ 申込先  
7. 問い合わせ先のとおり
- ④ 見学会開催日時（予定）  
令和4年6月14日（火）10時～11時
- ⑤ 会場  
新学生寮整備事業計画敷地（現地にて集合、解散）
- ⑥ 注意事項  
混雑を避けるため、見学会への参加は1法人または1グループあたり2名までとします。

### (3) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、希望者へ配布するエントリーシートに必要事項を記入し、件名をサウンディング参加申込【事業者名】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

- ① 申込受付期間  
令和4年6月1日（水）～6月21日（火）15時

- ② 様式  
様式2 エントリーシート
- ③ 申込先  
7. 問い合わせ先のとおり

#### (4) ヒアリングの日時及び実施方法の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び実施方法（Zoomを想定。対面希望者には可能な限り対応。）を令和4年6月30日（木）までに電子メールにて御連絡します。日時は希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

#### (5) 実施要領・調査様式等に関する質問、回答

実施要領・調査様式や、調査の方法に関する質問がある場合は、実施要領・調査様式に関する質問票に必要事項を記入し、件名を質問票の提出【事業者名】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

- ① 申込受付期間  
当事業の概要等についての資料受領後、随時質問受付
- ② 様式  
様式3 実施要領・調査様式に関する質問票
- ③ 申込先  
7. 問い合わせ先のとおり
- ④ 回答期限  
質問受付後、随時回答（質問者へ直接回答）

#### (6) 調査シートの事前提出【必須】

希望者へ配布する調査シートに意見・考え等を記載し、件名を調査シート【事業者名】として、メールに添付して送付してください。サウンディング調査へ参加する場合は**提出を必須**とします。

- ① 提出期限  
令和4年7月6日（水）15時
- ② 様式  
様式4 調査シート
- ③ 送付先  
7. 問い合わせ先のとおり

#### (7) ヒアリングの実施

- ① 実施期間の予定  
令和4年7月11日（月）～令和4年7月22日（金）9時～17時
- ② 所要時間  
30分～1時間程度
- ③ 実施方法

Zoom を用いた遠隔開催を想定。

(ただし、対面希望者は可能な限り対応する。)

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、【様式4 調査シート】以外の資料提出は必須とはしませんが、説明のために必要な場合にはサウンディング開催日の2営業日前にメールで送付してください。

⑤ 任意資料の送付先

7. 問い合わせ先のとおり

(8) 新学生寮整備事業及び民間活用地収益事業に関する提案書の提出【任意提出】

下記の提案を行った事業者については、6. 留意事項に記載の条件により、事業者公募時に、それぞれ加点の対象とする場合があります。

- I. 新学生寮整備事業において、サウンディング時に具体的で実現性のある事業スキームの提案を行い、公募時においてもサウンディング時の事業スキームの提案を行った事業者
- II. 民間活用地収益事業に関する具体的で実現性のある提案を行った事業者

① 任意提案の提出方法

I. 新学生寮整備事業の事業スキーム及びII. 民間活用地収益事業に関する、提案・意見・考え等を記載した提案書を電子メールにて送付してください。

様式は任意とし、分量は問いません。その他、必要に応じて、補足資料も御提出ください。

新学生寮整備事業及び民間活用地収益事業、どちらかみの提案も可能です。

また、提出は任意とし、提出しない場合の減点はありませぬ。

② 提出期限

令和4年8月25日(木) 15時

③ 様式

任意様式(具体的な記載があれば分量は問いません)

④ 提案を求める内容

以下の事項に関する具体的な提案(すべてにお答えいただく必要はありませんが、提案の具体性が確認できるような記載を求めます。)

I. 新学生寮整備事業

(ア) 大学のリスクを最小化する具体的かつ提案可能な事業スキーム

II. 民間活用地収益事業

(ア) 民間活用地用途、活用コンセプト、用地で想定される需要

(イ) 民間活用地収益事業で想定する施設の規模、施設の配置

(ウ) 事業期間

(エ) 民間活用地を利用し新学生寮整備事業をより効果的に行う事業スキーム

(オ) その他提案に係る説明事項

⑤ 送付先

7. 問い合わせ先のとおり

(9) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては具体性の高い事項は秘匿します。

## 6. 留意事項

(1) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(2) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

(3) サウンディングへの参加事業者に対する加点について

サウンディングへ参加し、5. (8) に記載した新学生寮整備に関する事業スキームの提案、民間活用地収益事業に関する具体的で実現性のある提案を行った事業者または事業者グループについては、事業者公募時において加点対象とすることがあります。加点の方針については、以下の加点の想定及び注意事項を参照してください。

### 加点の想定

①新学生寮整備事業単体で事業者公募する場合	・サウンディング時に提案した事業スキームを基に公募時にも提案した場合、合計点の最大10%程度を目安に加点を行う予定（目安として0%～最大10%の範囲で想定。以下同様）。
②新学生寮整備事業と民間活用地収益事業を包括して事業者公募する場合	・サウンディング時に提案した事業スキームを公募時に提案した場合について、合計点の最大10%程度を目安に加点を行う予定。 ・民間活用地収益事業に係る部分の評価について、合計点の最大10%程度を目安に加点を行う予定。
③民間活用地収益事業単体で事業者公募する場合	・公募時の評価について、合計点の最大10%程度を目安に加点を行う予定。

## 注意事項

- ① 新学生寮整備事業と民間活用地収益事業は、現時点で包括した事業とするか個別の事業とするか決定していません。また、加点の幅や割合についても変更する可能性があります。
- ② 民間活用地収益事業は、公募の日程が学生寮整備事業より遅れる可能性もあります。公募に至った際、前提とする条件が現時点の事業予定から大きく変更する場合には、加点を行わない場合があります。

## 7. 問い合わせ先

本調査は、新潟大学から「新潟大学職員宿舎跡地の利用計画に係るサウンディング型市場調査業務」を受託した株式会社長大が、受託業務の一環として実施するものです。

本サウンディング調査及び事業に関する資料提供依頼および質問は、下記にお願いいたします。

また、質問の際は、希望者に配布する【様式3 実施要領・調査様式に関する質問票】により提出してください。

〒104-0054

東京都中央区勝どき一丁目13番1号（イヌイビルカチドキ14階）

株式会社長大 PPP推進部 道木・濱久保・須長

電話：03-3532-8608

E-mail: r3niigatauniv-gakuseiryoku@chodai.co.jp