

## 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結果について

令和4年10月31日  
国立大学法人新潟大学

### 1. 経緯

「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」（以下、本調査という）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た課題対応策について検討することを目的とし、民間事業者の皆様からPPP/PFI等のアイデアを募集したものです。

### 2. 実施スケジュール

令和4年6月 1日：実施要領の公表

令和4年6月 1日～令和4年6月21日：サウンディング参加申請受付

令和4年6月14日：現地見学会開催

令和4年7月11日～令和4年8月31日：ヒアリングの実施

令和4年8月25日：任意提案書の提出期限

### 3. ヒアリングの参加事業者

設計企業：1社、建設企業：12社、維持管理企業：1社、運営企業（学生寮）：3社、  
不動産・開発企業：3社、その他企業：6社 → 合計26社

### 4. 調査結果の概要(主な提案内容等)

(新学生寮整備事業について)

#### ① 事業スキームについて

・参画しやすい事業方式として、PPP/PFI-BTO方式が有力手法という意見が上がった。また、定期借地権方式、コンセッション方式については、条件次第では参画可能という意見が多くあった。

#### ② 事業期間、事業範囲、供用開始までのスケジュールについて

・設計期間は12か月程度、建設は構造によって異なるものの、1期あたり12か月～20か月程度という意見があった。  
・建物の棟数を分けて事業を進められるように、行政との調整を要望する意見が

あった。

- ・3期に分けた整備は入寮状況によって柔軟に対応できる点から妥当とする意見が多く、建設コストの観点から、1期目と2期目の同時着工や連続した施工を希望する意見があった。

③新学生寮（仮称）の寮室数、寮費、入寮補償率について

- ・寮室数は事業概要（案）に記載の2期500人～3期700人は概ね妥当という意見が多く、2期500人の方が現実的であるとの意見があった。
- ・寮費については、50,000円台の意見が多かったが、中には30,000円台で可能との意見もあった。
- ・入寮補償率については、85%～90%の意見が多かった。

④教育寮としてふさわしい任意提案・付帯事業について

- ・自習室等の環境整備と留学生や上級生、教員との交流の場の設置についての意見が多かったが、一部、産学連携プログラムなどの具体性のある提案もあった。

⑤コロナ対策、入寮率対策について

- ・コロナ対策では、リモート機器の貸出や非接触設備の導入等について、高い入寮率を維持する知見としては、セキュリティ面や清潔度を重視した意見があった。

⑥入寮補償率を低く抑える対策、建設費高騰の影響について

- ・入寮補償率を低く抑えるために、寮室の空室時について、寮生以外の学生への一時使用での活用という意見があった。
- ・建設費高騰の影響について、物価スライド条項・金利スライド条項等の設定を求める意見が大半を占めた。

⑦参画意向について

- ・ヒアリングを実施したほぼ全ての企業が参画意向ありと回答している。中には既にコンソーシアムを組成している企業もあった。

(民間活用地収益事業について)

①独立採算による収益事業の可能性について

- ・立地条件により、収益事業は難しいと考える事業者もいたが、可能性があると考えている事業者も多かった。

②民間活用地収益事業にて想定する事業について

- ・事業期間は10～20年が多く、場所は西門付近が最も良いとする意見が大半を占めた。
- ・具体的には、物販系施設、飲食系施設事業として、カフェ、食堂、コンビニエンスストア、ドラッグストア、ファストフード、スーパー（食品、日用品）、トレーニングルーム、スポーツジムなどの意見があった。

③参画意向について

- ・学生寮整備事業と比べると若干低いものの、一定の参画意向が確認できた。

**5. 調査結果を踏まえた今後の予定等**

本調査では、条件次第では「4. サウンディング結果の概要」に示すとおり事業の成立可能性は十分にあることがわかりました。

今後、これらの提案内容等を踏まえ、国としても推進を加速しているコンセッション方式も含め、具体的なコスト試算等を実施し、様々な可能性を考慮し魅力ある活用ができるように検討を行って参ります。