

国立大学法人新潟大学は、令和6年3月29日に「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」（平成11年7月30日法律第117号、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、新潟大学新学生寮整備事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針について公表した。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和6年7月30日

国立大学法人新潟大学 学長 牛木 辰男

## 特定事業の選定について

### 第1章 事業概要

#### 1. 事業名称

新潟大学新学生寮整備事業

#### 2. 事業に供される施設

- ①学生宿舍
- ②教育研究施設

#### 3. 施設等の管理者

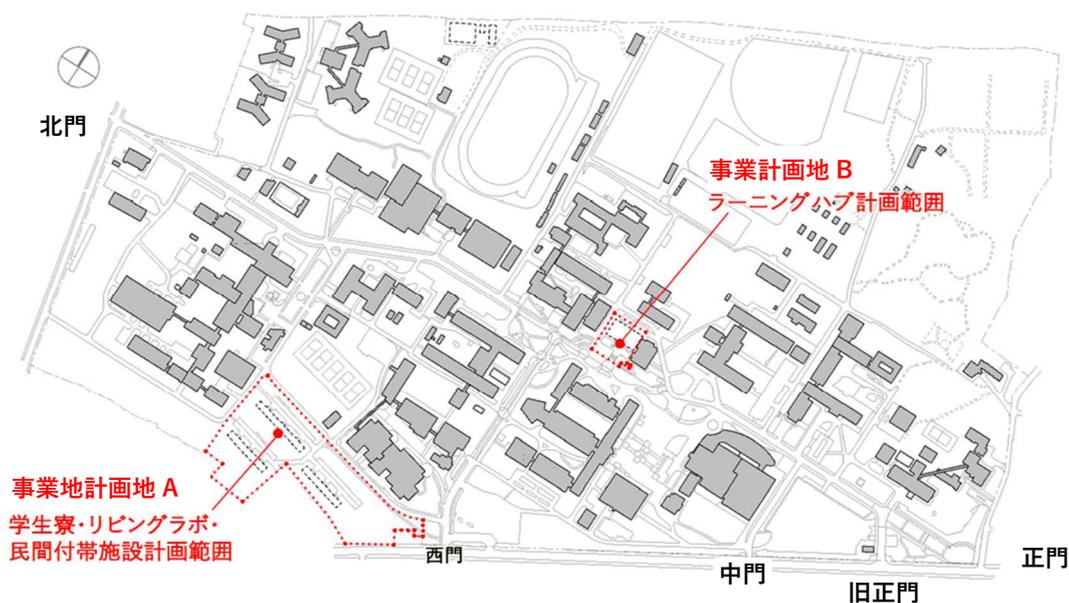
国立大学法人新潟大学 学長 牛木辰男

#### 4. 事業方式

本事業は、事業計画地 A に学生寮及び学生寮に付随するリビングラボ、外構等を整備・維持管理・運営するとともに、事業計画地 B の既存施設を解体し、新たにラーニングハブ等を整備・維持管理・運営する「学生寮整備事業」と、事業者が事業計画地 A の余剰地を利活用し、提案に基づき独立採算にて事業を行う「民間活用地収益事業」からなる。

学生寮整備事業で整備する施設のうち、事業計画地 A で整備する施設を「学生寮・リビングラボ」、事業計画地 B で整備する施設を「ラーニングハブ」、事業計画地 A の余剰地で整備する民間施設の一群を「民間付帯施設」とする。

学生寮整備事業について、施設の整備後に、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（以下、「PFI 法」という。）第 16 条の規定により、同法第 8 条第 1 項の規定により選定された事業者（以下、「事業者」という。）に、公共施設等運営権を設定し維持管理及び運営を行うものである。



事業敷地図

## 5 事業の目的

国立大学法人 新潟大学は、「新潟大学将来ビジョン 2030」において、未来社会に向けて新潟大学が果たすべきミッションを「未来のライフ・イノベーションのフロントランナーになる」と定め、未来における新潟大学のあるべき姿をビジョンとして描き、「教育・学生支援ビジョン：日本の若者と社会人、外国人留学生が時間と空間を超えて集い、安心して学び、各々が自己の学びをデザインしながら多様性を受け入れ活かしあう、未来志向の総合大学となる。」、「研究ビジョン：個性ある最先端研究と多様な基礎研究を育む環境を整備する中で、ライフ・イノベーションに関わる全学の知を結集した研究フラッグシップを作り、未来社会に向けて価値ある国際水準の研究を生み出していく研究志向型の大学となる。」、「産学・地域連携ビジョン：地域での対話や産学協働を活用した教育・研究活動を推進し、新潟という地方中核都市を起点とした地域創生と個性化に寄与することで、新たなライフ・イノベーションを生み出すための、社会と地域の共創の拠点となる。」、「国際連携ビジョン：日本海側に位置する新潟から世界に開かれた「知のゲートウェイ」として、世界と協働した知の創造を推進し、国際感覚に満ちたグローバルキャンパスの中で、高度で多様な頭脳循環の場となる。」を掲げている。

本事業は、本学のビジョンや「新潟大学イノベーション・コモンズ」を実現するため、国際感覚を醸成するグローバル共創拠点として、留学生混住型の新学生寮及び交流施設を整備するものである。

新学生寮は、寮生の生活支援として良好な生活環境の構築を基本に、①安心して学べる環境づくり、②学生の多様でグローバルな交流、③地域・社会との共生・学びが生まれる教育寮の3つをコンセプトとして計画する。

新学生寮内には共創人材を育成する教育プログラム等を実施するとともに、外国人留学生と日本人学生の生活を通じた様々な交流が促進され、単なる寝食の場に止まらない教育寮としての機能を有する「リビングラボ」や「共用リビング」を整備する。また、キャンパス中心部に整備する「ラーニングハブ」では、国際共生・国際教育を強化するため、外国人留学生をはじめとする学生・教職員、学内の起業家や外国人研究者などが集い、更には地域住民等多様なステークホルダーとの知の交流、異文化交流が行われ、地域社会と連携した新たな共創拠点の形成を実現する。

## 6 施設の内容

施設構成	規模・主たる機能
学生寮	<b>【プライベートエリア：居住部分合計 490 室、500 人入居】</b> ・ファミリールーム (2LDK 程度)：10 室 (2 人以上利用) ・1 ベッドルーム (1K 程度)：476 室 ・バリアフリールーム (1K 程度)：4 室 <b>【共用部】</b> ・エントランス、コミュニティエリア、管理エリア等 <b>【外構】</b> ・管理用及びバリアフリー駐車場、駐輪場等、その他外構 ※全体の構造、階数、面積は事業者提案による。
リビングラボ (学生寮と併設)	<b>【学生寮と一体利用可能な 500 m<sup>2</sup>の施設】</b> ・多目的スペース、シェアキッチン、倉庫
ラーニングハブ	<b>【ラーニングハブ 1,000 m<sup>2</sup>】</b> ・交流ラウンジ ・プレゼンテーションスペース、交流ロビー ・グローバルコモンズ ・インフォメーション室 ・その他共用部、設備室 <b>【外構】</b> ・屋外デッキ等
食事提供施設 (任意提案)	・厨房、厨房に付帯する諸室 (食品庫、休憩室、トイレ等)
民間付帯施設	・余剰地を用いた任意提案施設

## 7 事業期間

学生寮・リビングラボ、ラーニングハブの事業期間は、第一期の供用開始後 40 年で 2067 年 3 月 31 日までとする。また、任意提案の民間付帯施設及び食事提供施設の運営は供用開始後 40 年以内で事業者の提案する日までとする (但し、期間の終了月日は 3 月 31 日)

## 8 事業範囲

事業者は、事業計画地に施設を整備し本学に引渡したのち、学生寮・リビングラボ及びラーニングハブ (以下「本施設」という。) の運営権の設定を受けて、学生寮・リビングラボやラーニングハブの維持管理業務、運営業務、入居者サービス業務及びこれらを実施する上で必要となる業務を実施する。業務内容は、以下のとおりとする。

## 9 業務内容

### (1) 学生寮・リビングラボの施設整備業務

- ・事前調査業務
- ・樹木伐採業務

- ・設計業務
- ・建設工事業務
- ・工事監理業務
- ・周辺施設影響調査・対策業務
- ・室内空气中化学物質濃度調査
- ・電波障害調査・対策業務
- ・各種申請等業務（※申請に必要なとなる諸費用を含む。）
- ・その他必要な関連業務

## (2) 学生寮・リビングラボの維持管理業務

- ・建物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・什器備品等保守管理業務
- ・清掃衛生管理業務（プライベートエリアを除く。）
- ・警備業務（機械警備との併用）
- ・その他必要な関連業務

※なお、大規模な修繕・更新業務は業務範囲外とする。

## (3) 学生寮・リビングラボの運営業務

- ・施設管理業務（日中常駐受付・案内・リビングラボの貸出等も含む。）
- ・ヘルプデスク業務
- ・フロントサービス業務
- ・オープニングセレモニー開催等の支援業務
- ・空室補修・クリーニング業務
- ・留学生入寮支援業務
- ・除雪及び雪害防止業務
- ・リビングラボの利活用業務
- ・その他必要な関連業務

## (4) 学生寮の入居者サービス業務（必須の独立採算事業）

- ・生活用品レンタル業務（希望者が対象）
- ・インターネット接続業務
- ・ランドリー運営業務
- ・自動販売機設置・運営業務
- ・その他必要な関連業務

## (5) 学生寮の入居者サービス業務（任意の独立採算事業）

- ・事業者提案による運営業務

(6) ラーニングハブの施設整備業務

- ・第二食堂の解体・撤去業務
- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・建設工事業務
- ・工事監理業務
- ・周辺施設影響調査・対策業務
- ・室内空气中化学物質濃度調査
- ・電波障害調査・対策業務
- ・各種申請等業務（※申請に必要なとなる諸費用を含む。）
- ・その他必要な関連業務

(7) ラーニングハブの維持管理業務

- ・建物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・什器備品等保守管理業務
- ・清掃衛生管理業務
- ・警備業務（機械警備との併用）
- ・その他必要な関連業務

※なお、大規模な修繕・更新業務は業務範囲外とする。

(8) ラーニングハブの運営業務

- ・施設管理業務
- ・フロントサービス業務
- ・オープニングセレモニー開催等の支援業務
- ・施設の利活用業務
- ・その他必要な関連業務

(9) ラーニングハブに付随する食事提供業務（必須の独立採算事業）

- ・食事提供業務（提案に応じてキッチンカー誘致業務）
- ・食事提供施設（設置の場合）の内装等整備業務
- ・食事提供施設（設置の場合）の解体撤去業務

(10) 民間付帯施設に関する業務（任意の独立採算事業・事業者提案による）

- ・民間付帯施設の施設整備、維持管理、運営、事業期間終了後の撤去・返還に伴う一切の業務。

## 10 本事業における費用負担

以下の対価を除き、本事業に係る事業者の収入は、原則として入居者の寮費・利用料金（インターネット接続料、生活用品レンタル、自動販売機、ランドリー等）及び、リビングラボの利用料（学生寮の入居者サービス業務や事業者提案による運営業務で得た収入等）、ラーニングハブの施設利用料（事業者が施設を利活用して得た収入等）、食事提供業務で得た収入、任意提案による民間活用地収益事業による。

なお、大規模な修繕・更新業務に係る費用は本事業に含まない。事業者が本学負担の大規模修繕のコストを含んだ維持修繕計画表を作成し、本学が認めた範囲において別途行うものとする。

### (1) 学生寮のうちリビングラボ部分の施設整備業務に係る対価（施設整備費相当分）

リビングラボ部分の施設整備業務（備品を含む）の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、本学は、学生寮・リビングラボの供用開始時に、事業者に対し運営権実施等契約（以下「実施契約」という。）に定める額を一括で支払うものとする。

### (2) 学生寮のうち共用リビング部分の備品費に係る対価（施設整備費相当分）

共用リビング部分の備品の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、本学は、学生寮・リビングラボの供用開始時に、事業者に対し実施契約に定める額を一括で支払うものとする。

### (3) ラーニングハブの施設整備業務及び維持管理業務・運営業務に係る対価（施設整備費相当分・維持管理運営費相当分）

ラーニングハブの施設整備業務（解体撤去、食事提供施設を設置する場合の食事提供施設の躯体部分、備品を含む）の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、本学は、ラーニングハブの供用開始時に、事業者に対し実施契約に定める額を一括で支払うものとする。

ラーニングハブの維持管理業務及び運営業務（食事提供施設を除く）に係る対価（維持管理費相当分及び運営費相当分）について、本学は、ラーニングハブの供用開始から事業期間中に、事業者に対し実施契約に定める額を平準化して支払うものとする。

なお、ラーニングハブの維持管理費相当分及び運営費相当分については、実施契約締結以降の物価の変動を考慮し、維持管理・運営期間中に毎年改定（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合には、改定は行わないこととする。

### (4) リビングラボ、共用リビング及びラーニングハブの備品更新に係る対価

事業者の提案による備品や事業者が作成する維持管理業務計画書、長期修繕計画書等を踏まえ、本学と備品更新の費用や時期等を協議のうえ、対価を支払うものとする。

### (5) 学生寮の第一期と第二期の金利差による支払い

学生寮の公募時点から第二期供給時期に金利が増減する可能性を鑑み、金利変動分を考慮するものとし、算定方法に従い支払うものとする。

**(6) 光熱水費の考え方（学生寮・リビングラボ）**

リビングラボは本学の負担、独立採算事業に係る部分は事業者の負担とし、それ以外の部分は入居者負担とする。事業者は電力会社等と契約し、大学及び入居者から徴収することとする。

**(7) 光熱水費の考え方（ラーニングハブ）**

食事提供業務に係る部分は事業者の負担とし、本学が請求する光熱水費を支払うこととする。それ以外の部分は本学の負担とする。

**(8) 本学のラーニングハブの利用料**

ラーニングハブは、原則として平日は本学の授業として利用するが、その利用料は無償とする。

**(9) 入居保証**

学生寮の入居状況に対する保証率を設定する。

保証率とは、本学と事業者間で結ばれた実施契約に基づき賃貸された学生寮の各居室部分につき事業者が受領すべき寮費収入（賃料及び共益費）に対する保証率を指す。

保証率は毎月1日を基準日として算定する。保証率は85%を上限とし、事業者に提案を求めることとする。保証率の計算については小数点以下を切り捨てとする。

対象物件供用開始		保証率（上限）
第一期	2027年3月15日	200室の85%
	2027年9月15日	250室の85%
第二期	2028年3月15日	490室の85%

**(10) 入居保証率の超過及び不足の考え方**

1室あたりに必要な管理諸経費については事業者の提案に委ねるが、入居保証率に対し実入居数が超過する場合、室数に応じて当該管理諸経費分を差し引いた利益について事業者から本学へ還元をもとめるものとする。

入居保証率に対し実入居数が不足する場合は本学から室数に応じた家賃分を保証するものとする。

**1.1 運営権対価**

本事業の運営権対価の支払いにおける基本的な考え方としては、事業者が支払うべき運営権対価と本学が負担する学生寮の施設整備費を相殺するものとみなす。

## 第2章 事業の評価

### 1 PFI 事業として実施することの定量的評価

本事業について、本学が直接事業を実施する場合の負担額と PFI 事業として実施する場合の事業収支の比較を行うに当たって、以下の通りの前提条件を設定した。なお、これらの前提条件は本学が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案を制約するものではない。

項目	本学が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
収入の主な内容	・学生寮部分の入居率 85%とし、本学が寮費を直接収受	・学生寮部分の入居率 85%とし、事業者が収入を直接収受 ・リビングラボ部分の施設整備業務に係る対価 ・共用リビング部分の備品費に係る対価 ・リビングラボ、共用リビング及びラーニングハブの備品更新に係る対価 ・独立採算事業の収入 等
支出の主な内容	(1)学生寮・リビングラボの施設整備業務 (2)学生寮・リビングラボの維持管理業務 (3)学生寮・リビングラボの運営業務 (4)学生寮の入居者サービス業務(必須の独立採算事業) (5)学生寮の入居者サービス業務(任意の独立採算事業) (6)ラーニングハブの施設整備業務 (7)ラーニングハブの維持管理業務 (8)ラーニングハブの運営業務	(1)学生寮・リビングラボの施設整備業務 (2)学生寮・リビングラボの維持管理業務 (3)学生寮・リビングラボの運営業務 (4)学生寮の入居者サービス業務(必須の独立採算事業) (5)学生寮の入居者サービス業務(任意の独立採算事業) (6)ラーニングハブの施設整備業務 (7)ラーニングハブの維持管理業務 (8)ラーニングハブの運営業務 (9)ラーニングハブに付随する食事提供業務(必須の独立採算事業) (10)民間付帯施設の業務(任意の独立採算事業・事業者提案による) (11)アドバイザー費用 (12)SPC 設立費用等
支出算定根拠	想定する施設計画に基づき、同種用途建物の標準的工事費、実績費用等を勘案して設定	本学が自ら実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定
共通事項	インフレ率：現時点では考慮していない	

上記の前提条件のもとで、本学が直接事業を実施する場合と PFI 事業で実施する場合の事業収支を比較すると、PFI 事業として実施する場合は、本学が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、9.0%の VFM が見込まれる結果となった。

なお、本事業では、公共施設等運営権を設定し、独立採算により施設の整備、維持管理及び運営を行うものであるが、運営権対価の支払いは、事業者が支払うべき運営権対価と本学が負担する施設整備費を相殺するものとみなす。

## 2 PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業において PFI 方式を用いた場合、財政の効率的な使用（VFM）の達成によるコスト削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

### (1) 効率的な事業運営の実現

競争性、透明性の高い事業者選定を行うとともに、施設整備業務から維持管理・運営業務までを一括して事業者任せにするため、各業務を個別に発注する場合と比較して効率化が図られ、事業運営に必要な費用の削減効果が期待される。

### (2) 良質なサービス等の提供

事業者が有する専門的な知識や技術を最大限に利用することにより、既存の学生寮にないサービス向上が可能となるほか、ラーニングハブなど新たな大学の顔となる施設の効果的な運営により本事業で整備する施設の利用者の利便性の向上が図れる。

### (3) 安定的・効率的な事業運営の実現

PFI 事業として、運営権実施契約に基づき 40 年間の長期・継続的な事業運営を認めることにより、安定的かつ効率的な事業運営が可能となる。本事業開始前に、あらかじめ発生するリスクを想定し、本学と事業者との間で、個々のリスクについて最も適切に対処できる者が当該リスクを負うという考え方にに基づき、その責任分担を明確にすることにより、リスク分担の最適化がなされ、リスク対策に要する費用の削減及び問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となる。

### (4) 民間付帯施設事業の実施による相乗効果

本事業において要求する施設の整備及び業務の実施のほか、民間付帯施設事業の実施により、本施設のより一層の利用促進が図られるとともに、利用者の利便性の向上に寄与することが期待できる。

## 3 PFI 事業として実施することの総合評価

本事業を PFI 法に基づく公共施設等運営事業として実施することにより、定量的・定性的評価に示した様々な効果を期待できる。したがって、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 7 条の規定に基づき、特定事業を選定する。