

## 国際教養大学における学生宿舎の建替えについて

国際教養大学

### 1 目的

老朽化が進行している学生寮（こまち寮）の改修期間中における入居施設を確保するため、新たな学生宿舎を整備する。

なお、老朽化が著しい学生宿舎（ユニバーシティヴィレッジ）については、学生寮の改修後に解体撤去する。

#### 【既存施設の概要等】

事 項	学生寮（こまち寮）	学生宿舎（ユニバーシティヴィレッジ）
建物構造	R C造4階建（2棟）	S（軽量鉄骨）造2階建（8棟）
収容定員	276人	142人
対応方針	大規模修繕（長寿命化）	建替え（更新）

※ 学生寮は、制度上1年次に寮生活が義務づけられる教育施設

※ 学生宿舎は、寮生活を終えた学生等が入居できるアパート

### 2 事業の概要

#### （1）建設場所（別紙1参照）

キャンパス敷地に隣接する秋田市雄和サイクリングターミナル内のグラウンドゴルフ場の一部（約4,500㎡）について、大学が秋田市に譲渡を要請しており、内容は秋田市議会において報告済み

#### （2）整備方式（別紙2参照）

民間事業者の資金やノウハウを活用した「PFI方式」を採用

#### （3）整備方針等

##### ①施設概要等

##### 【建物概要】

建設場所の面積及び形状等を踏まえ、3階建の学生宿舎数棟を整備  
なお、構造は民間事業者からの提案を評価のうえ決定

##### 【収容定員】

大学の特色である「24時間リベラルアーツ」を実践する環境を充実するため、250人程度に設定

〈収容定員250人の内訳〉

- ・既存の学生宿舎の収容定員 142人
- ・学生宿舎に希望していながら入居できない学生 80人程度
- ・海外との提携大学の増加等による留学生の増 30人程度

##### ②民間事業者の評価方法等

予定価格の範囲内で入札を行った者のうち、価格だけでなくその他の条件（維持管理・運営のサービス水準、技術力等）を総合的に勘案し、落札者を決定する「総合評価一般競争入札方式」を採用

評価項目等の詳細については、県産木材の利用に対する評価を含め今後検討

### 3 今後のスケジュール（予定）

#### 【準備期間】

実施方針策定・公表（PFIアドバイザー委託含む） 平成31年度中

#### 【事業者選定・学生宿舎建設】

事業者選定・契約 平成32年2月～平成32年3月  
設計・建築確認 平成32年3月～平成33年1月  
新学生宿舎建設工事 平成33年1月～平成34年3月

#### 【学生寮（こまち寮）等の改修】

現こまち寮改修期間 平成34年4月～平成35年2月  
カフェテリア改修期間 平成34年7月～平成34年9月

#### 【学生寮（こまち寮）改修後】

学生寮（こまち寮）へ新入生入居 平成35年3月  
新学生宿舎への在学生入居 平成35年3月  
旧学生宿舎解体期間 平成35年4月～平成35年9月





## 導入可能性調査の概要

## 1. 施設整備計画（施設規模等）

- ・敷地面積 約4,500㎡（建ぺい率70%、容積率200%）
- ・建物概要 3階建7棟（S造・RC造・木造）
- ・居室 計255室（普通居室252室、バリアフリー3室（別棟））
- ・付帯施設 コインランドリー棟（ラウンジ機能付）
- ・維持管理期間 20年（建設期間を除く）

## 2. VFMの算定結果

従来方式及びPFI方式のそれぞれについて、学生宿舍整備費用や維持管理費用などからなる財政負担総額を算定した結果、その差（VFM）は5.4%

単位：千円

		従来方式 PSC①	PFI方式 PFI-LCC②	②-①の額と増減率	
学生宿舍整備費等	※1	1,706,903	1,502,732	▲ 204,171	▲ 12.0%
その他費用		674,797	893,501	218,704	32.4%
維持管理・運営費	※2	586,462	552,855	▲ 33,607	▲ 5.7%
用地取得費		10,000	10,000	0	0.0%
調査費等	※3	-	62,848	皆増	←
S P C開業費等	※4	-	30,398	皆増	←
資金調達経費	※5	78,335	162,955	84,620	108.0%
S P C損益		-	74,445	皆増	←
財政負担総額	F V	2,381,700	2,396,233	14,533	0.6%
	N P V	※6	2,318,077	2,193,988	▲ 124,089

※1 P S Cは、直近の学生宿舍（さくらヴィレッジ）工事単価と（一財）建物物価調査会の工事単価等により積算

P F Iは、事業期間が10年を超える場合の他事業実績（内閣府資料）により削減率を算出し積算

※2 保全コスト、経常的修繕、光熱水費（既存の学生宿舍の実績値平均）など

※3 P F Iアドバイザー委託、設計・建設モニタリング経費、運営モニタリング経費など

※4 登録免許税、株式払込手数料、弁護士報酬、維持経費（家賃、事務用品費など）、人件費、発注事務経費、公認会計士費など

※5 県貸付金の借入金利息、金融機関借入金利息（長期借入金、建設中の短期借入金）

※6 V F Mの算定に当たっては、将来発生するコストの比較となるため、現在価値に換算して比較することが一般的であり、財政負担総額（F V）に現在価値割引率を掛けて財政負担総額（N P V）を算出

現在価値割引率については、最近の国債利率動向を踏まえ適用

F V : (Future Value) 将来の時点での価値であり、現在価値の反意語

N P V : (Net Present Value) 複数年にわたる事業の経済的価値を計るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたもの

### 3. 県内企業が県内に及ぼす経済波及効果

本事業には、県内の景気対策や経済の下支えとしての効果も見込まれることから、学生宿舎整備による経済波及効果を試算

(単位：百万円、人)

	県内受注率					
	100%の場合		70%の場合		40%の場合	
	生産誘発額	雇用創出数	生産誘発額	雇用創出数	生産誘発額	雇用創出数
直接効果	1,338	137	936	96	535	55
一次波及効果	419	34	293	22	167	14
二次波及効果	321	24	225	16	128	8
総合効果	<b>2,078</b>	<b>195</b>	<b>1,454</b>	<b>134</b>	<b>830</b>	<b>77</b>

消費税額を除く

#### ※3 パターン設定の考え方

「100%の場合」は県内企業のみで構成されたJVがPFI事業者となった場合を想定して設定

「40%の場合」は県外企業が代表企業となり、県内企業が構成企業又は協力企業としてPFI事業に参加した場合を想定して設定（今回のシミュレーションでは、秋田県建設工事に係る共同企業体取扱要綱における出資比率の下限を参考に、代表企業60%、県内企業20%、県内企業20%でシェアする3社JVを想定）

「70%の場合」は100%と40%の中間値として設定

#### 4. 総合評価の結果

評価項目		従来方式	P F I 方式
定量的評価	財政負担の平準化	設立団体（秋田県）からの長期貸付金の活用により低金利での調達が可能。	民間資金の活用（割賦払い）により、一層の平準化が図られる。
	財政負担総額	仕様発注、分離契約のため、コスト削減は限定的である。	性能発注、一括契約のため、整備費や維持管理費の削減は期待できるが、本事案においては整備費以外の経費増により相殺されている。 <u>なお、NPVベースで比較した場合は、財政負担の削減が期待できる。</u>
定性的評価	民間の創意工夫の余地	分離契約のため発揮されにくいですが、先行事例の優れた点等を設計に取り入れることで一定程度反映できる。	総合評価一般競争入札により事業者を選定することで、 <u>運営に関する民間ノウハウの活用や、優れた設計・施工技術を取り入れることができる。</u> 学生宿舎のPFI事業事例が多数存在するほか、市場調査においても複数企業からの関心表明がある。
	リスク管理コストの抑制	大学が全ての事業リスクについて負担し、リスクが顕在化した場合には、突発的財政負担等の発生の原因となる可能性が存在する。	リスク対策として、「回避（原因の解消）」「減少（被害の抑制）」「保留」「転嫁（保険等）」の4つの対応が考えられるが、 <u>民間事業者はリスク対応策を適切に組み合わせ、リスクを最適に管理するノウハウが蓄積</u> されており、大学の負担は軽減される。
	事業スケジュール	各業務の発注に係る手順期間が短縮可能であり、 <u>余裕を持った事業スケジュール</u> となる。	発注には一定の手続期間や高度な専門性が必要なため、事業スケジュールがタイトになっている。
	県内経済への波及効果	県内受注率はPFI方式に比べて高くなると予想されることから、県内の景気対策や経済の下支えとしての効果が担保される。	事業者グループの構成等によって、県内経済への波及効果は増減するが、従来方式に比べると波及効果は限定的である。
総合評価		上記のとおり、評価項目ごとに従来方式が優れているもの、PFI方式が優れているものがあるが、総合的に評価すると従来方式に比べて <u>PFI方式の方が整備方式として適している</u> と考えられる。	