

東京学生寮基本計画（案）について

令和 6 年 1 月
秋田県教育庁総務課

1. 県が学生寮を整備する理由

（課題）

- ・本県は大学等教育の需要があるものの供給が少ないため、進学する際に他都道府県への転居を伴うことが多く、学生の経済的、心理的負担が大きい
- ・特に首都圏は、他地域と比較して生活必要経費がかかり増しになることから、学生や保護者の経済的負担が大きい

（現状）

- ・東京学生寮は、安価な寮費による経済的支援はもちろん、栄養面に配慮し、郷土食を取り入れた朝晩のあたたかい食事の提供や秋田県出身者である寮生同士の交流により、学生の修学を支援することで人材育成に寄与してきた

→東京学生寮は、県出身学生にとっての心理的なよりどころであると認識している

（対応）

- ・老朽化が進行する東京学生寮を立て替え、継続して県育英会が運営に関与することで、学生及び保護者の経済的・心理的不安を軽減しながら学びを支援する
- ・遠く離れていてもふるさと秋田を感じられる施設・運営により、郷土愛を醸成しながら、次世代の秋田を担う人材を育成するための一助とする

（背景）

- ・県育英会から学生寮事業の継続について支援の要望あり
- ・本県では、令和4年度からスタートした「～大変革の時代～ 新秋田元気創造プラン」において、「教育・人づくり戦略」のねらいとして、「ふるさと教育」を一層推進しながら、心豊かで郷土愛に満ち、高い志と公共の精神を持って未来を力強く切り拓く人づくりに取り組む」を掲げ、人づくりについて多様な施策を展開している

2. 既存施設の課題

（1）建物の老朽化について（施設の劣化）

- ・本館は築46年経過し、建物全体の老朽化が進行している
- ・毎年修繕の必要があり財政的負担が大きい

（2）建物の配置や居室について（機能性・利便性の低下）

- ・本館に緊急放送設備、食堂、浴室が集約されており、別館単独で運営はできない
- ・風呂が共用であること等、時代に即した住環境となっていない
- ・複数人利用の居室を個室に改築したため、窓やエアコンの設置状況が個室毎に異なる
- ・周辺住民に配慮するため、窓に目隠しを設置した個室もあり、日当たりに支障がある

（3）土地の利活用について

- ・人気のあるエリアで、2駅利用可能な上、どちらの駅も徒歩10分以内の場所に面積約2,950㎡の広大な土地を所有しているが、そのポテンシャルを活かしきれていない

3. 本事業に関する基本方針

本事業は以下の目的により実施するものとする。

(1) 学生寮設置及び運営の方針

- ・心豊かで郷土愛に満ち、高い志を持って未来を切り開く人材の育成
(将来、県と関わりのある人材を輩出することにつながる)
- ・民間手法導入による質の高いサービスの提供

(2) 施設建設の方針

- ・事業終了期間まで建替することなく使用可能な耐久性の確保
- ・機能性・利便性を確保し、安全性やバリアフリーに配慮した設備の導入
- ・環境負荷の低減

(3) 行財政改革の方針

- ・学生寮に係る事業の効率化
- ・県有財産の有効活用による財政負担軽減

(4) その他

- ・近隣と調和しながら、本県について理解を深めてもらえるような特徴を備えた施設

4. 学生寮の施設整備条件について

項目	必要条件	詳細
部屋数	70戸	秋田県民枠として全体戸数の内数として設定することも可 部屋の広さは問わない
部屋の設備	机、椅子、収納、洗面台、トイレ、風呂もしくはシャワー、冷暖房設備、インターネット環境	洗面台、トイレ、風呂もしくはシャワーについては、プライバシーが保たれるのであれば共用も可
共用部分	各個室毎のメールボックス 宅配保管用ロッカー 洗濯室(洗濯機、乾燥機、アイロン設置) キッチン(調理器具一式付き)	玄関にメールボックス設置 メールボックス以外は設置場所や設置数については問わないが、全入居者がストレスなく使用できるよう配慮
その他	管理人常駐 警備保障	平日は管理人常駐

5. 民間施設及びその機能について

- ・土地は普通財産である
→上記4を網羅した学生寮の建設など事業実施のために、民間の施設を整備しても構

われないが、法令等を遵守し、県有地に建てられる施設であること、また同一敷地内に学生寮が設置されることを考慮すること

- ・学生寮及び民間施設の規模や機能については、事業者の公募において提案を求める
(想定される施設：寮生の交流や就職支援機能を備えた大規模学生寮)

6. 事業方式について

事業方式は、定期借地権方式とする。

- ・既存施設の除却、学生寮の建設・維持管理・運営、民間施設の建設・維持管理・運営、契約期間終了後の各施設の除却を事業者負担により実施
- ・建設された学生寮について、所有権は事業者とする。民間施設についても同様
- ・事業者は事業実施期間を通じて、近隣住民へ対応及び住環境に配慮する
- ・借地の期間は30年とし、1回更新(30年)する(財務規則330条)
(県財務規則(貸付期間50年以上を可とする)改正を検討中)
- ・事業者は県に地代を納付する

○検討事項 借地借家法と財務規則について

事業方式を「定期借地権方式」とする場合、借地借家法の適用を受けるため、貸付期間は50年以上も設定可能となる。しかし、県財務規則第330条第1項第1号により貸付期間は30年までと規定されている。

昨年度のサウンディングにおいては事業者から最低でも50年の期間が必要と言われているため、財務規則の改正を検討する必要がある。

(参考) 秋田県財務規則抜粋(普通財産の貸付期間)

第三百三十条 普通財産は、次の各号に掲げる区分に従い、それぞれ当該各号に定める期間を超えて貸付けしてはならない。

一 建物の所有を目的とする土地及び土地の定着物(建物を除く。以下同じ。)の貸付け 三十年

二 植樹を目的とする土地及び土地の定着物の貸付け 六十年

三 前二号以外の目的の土地及び土地の定着物の貸付け 十年

四 土地及び土地の定着物以外の財産の貸付け 五年

2 前項の貸付期間は、更新することができる。ただし、更新のときから同項の期間を超えることはできない。

7. スケジュール案

	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
基本計画等の作成	←→					
導入可能性調査		←→				
事業者公募・選定、協定締結			←→			
定期借地契約の締結				←→		
基本設計・実施設計				←→		
東京寮の入寮・退去完了	←→					
土地の引き渡し、東京寮解体・建築					←→	

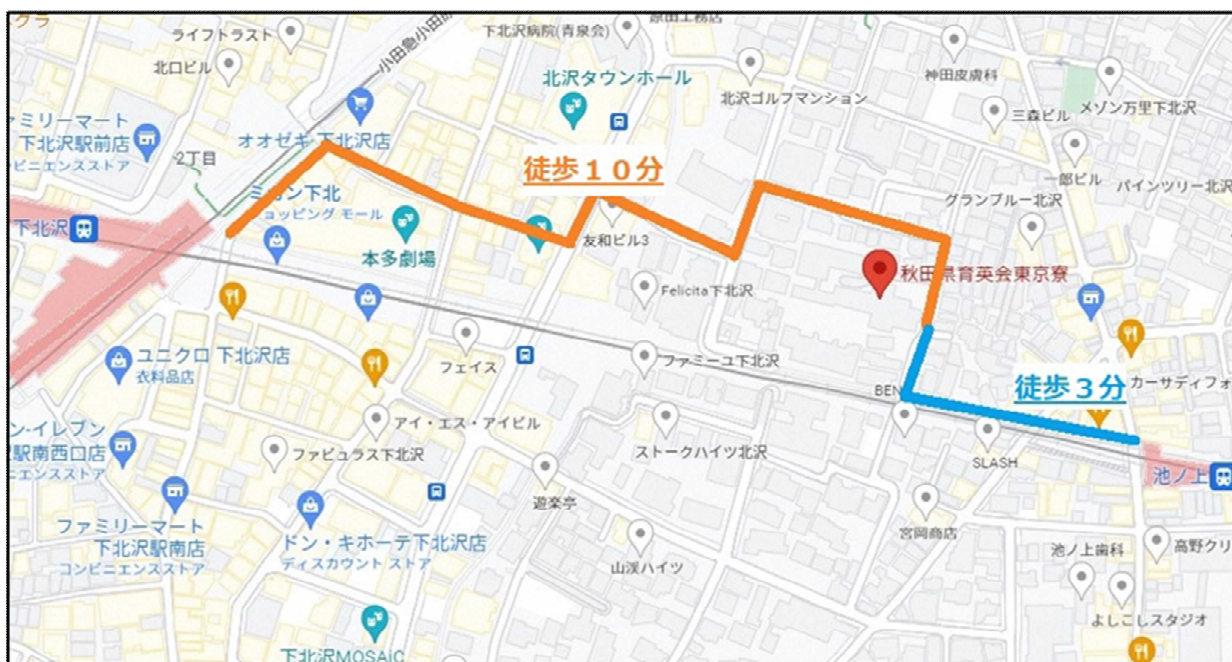
8. 前提条件の整理

(1) 立地について

所在地 東京都世田谷区北沢 1-41-22

アクセス 京王井の頭線「池の上」下車徒歩3分

小田急線「下北沢」下車徒歩10分



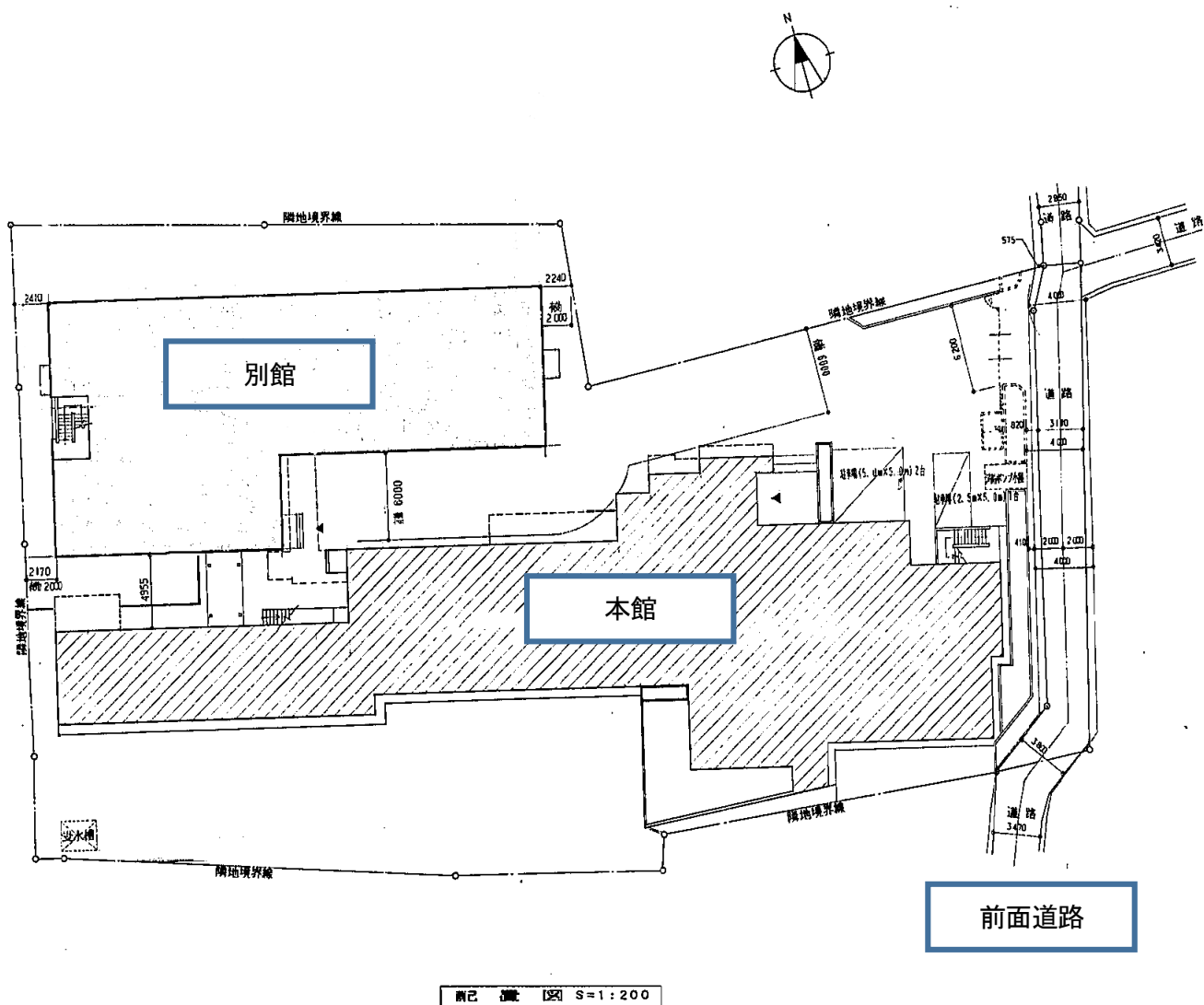
(2) 敷地及び既存建物について

土地・延床面積	土地：2,931.86㎡ 延床面積：1,275㎡ (本館) 1,413.81㎡ (別館)
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数：本館2階、別館3階 延床面積：本館1,275㎡、別館1,413.81㎡ 合計2,688.81㎡ 竣工年度：本館 昭和52年、別館 平成7年 付帯設備：自転車置き場 大規模修繕履歴：本館 平成8年改修工事 (内装等) 耐震性能：本館 未調査、別館 S56 耐震基準満たしている
土地建物の権利状況	土地：秋田県、建物：(公財) 秋田県育英会
都市計画等による制限	第一種住居地域、準防火地域、19m 第2種高度地区
現況	(公財) 秋田県育英会が学生寮 (男性専用) を設置・運営している 建物については老朽化しており、修繕しながら使用している
その他	本館の煙突断熱材にアスベストあり 敷地内に北沢一丁目町会のスタンドパイプ収納庫あり

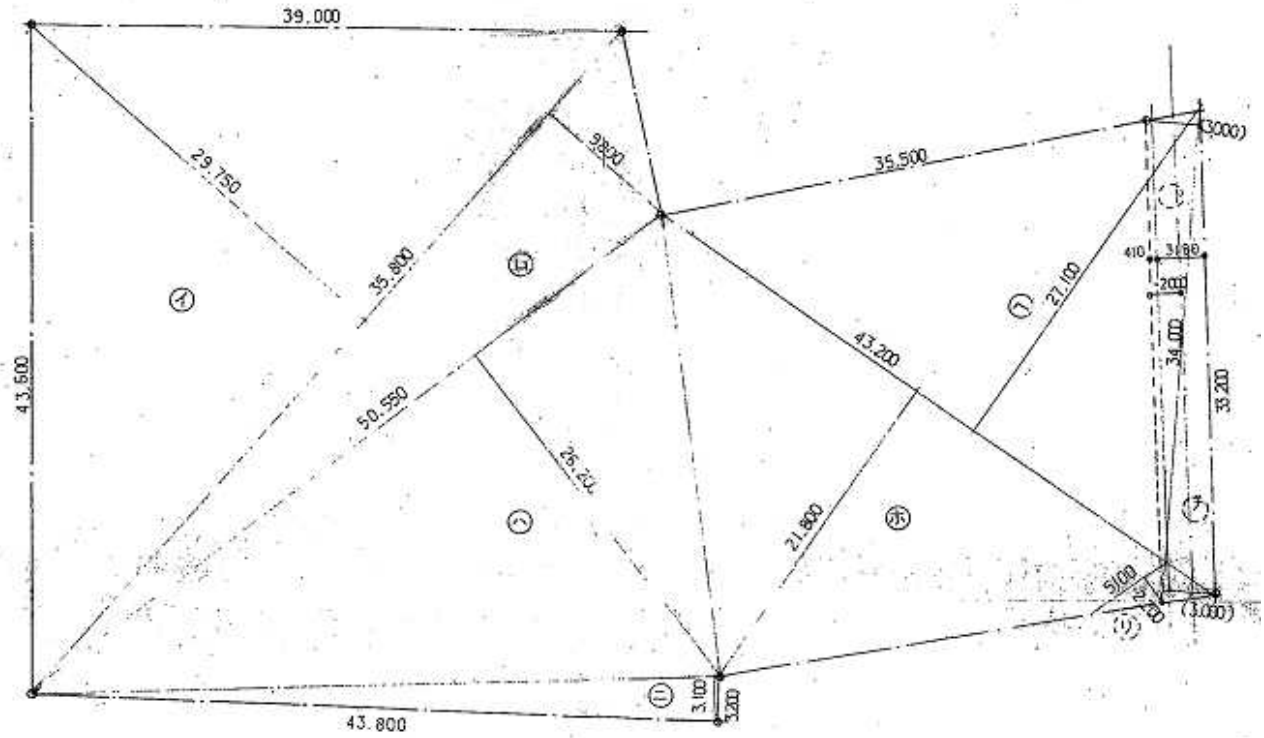
(3) 既存学生寮について

項目	本館	別館
定員	49名	70名
部屋の定員	定員1名 男子のみ	
部屋の広さ	5～6畳	
共用設備	食堂、洗濯、洗面、浴室、トイレ、図書室	
入寮費	40,000円	
寮費(月額)	35,000円	
食費	実費徴収(朝食260円、夕食460円)	
その他経費	実費徴収(電気料、水道料)、自治会費(月額500円)	
管理人	常駐(夜間対応あり)	

(4) 東京寮建物配置図



(5) 東京寮土地求積図



敷地求積図 S-11300

敷地面積計算表

A 敷地面積		B 法第42条2項 道路部分面積		C 敷地有効面積
イ	$\frac{1}{2} \times 55.800 \times 29.750 = 830.025$	ト	$\frac{1}{2} \times 34.000 \times 3.000 = 51.156$	2899.890 - 107.910 = 2791.98 m ²
ロ	$\frac{1}{2} \times 55.800 \times 9.800 = 273.420$	チ	$\frac{1}{2} \times 34.000 \times 3.000 = 51.156$	
ハ	$\frac{1}{2} \times 50.550 \times 26.600 = 672.315$	リ	$\frac{1}{2} \times 5.100 \times 2.200 = 5.610$	
ニ	$\frac{1}{2} \times 43.800 \times 3.100 = 67.890$			
ホ	$\frac{1}{2} \times 43.200 \times 21.800 = 470.880$			
ヘ	$\frac{1}{2} \times 43.200 \times 27.100 = 585.360$			
合計	2899.890	合計	107.910	

(6) 東京学生寮現況写真



前面道路より入り口



上空から建物配置

門 左



門 正面

門 右

門正面 2.5m幅(直進・右折)



門 右側直線 奥に踏切あり(2.5m幅)



踏切手前のクランク(2.5m幅)



門 左折(2m幅)



門 左折(2m幅)

