

職員宿舎等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6年11月6日
国立大学法人滋賀医科大学

1. 調査の目的

滋賀医科大学では、本学が所有する老朽化が著しい南笠職員宿舎・矢倉職員宿舎・看護師宿舎・国際交流会館等の整備・集約をコンセッション事業の手法を用いて行い、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する官民連携により行うことで、本学負担の軽減、効率的かつ効果的で良好な公共サービスの実現を図るとともに、家賃収入を得られる宿舎やレンタルラボの維持管理・運営と余剰地活用・民間付帯施設運用をコンセッション事業とすることで、民間事業者が長期に亘り高い自由度で運営できる事業とし、大学だけではなく、周辺施設利用者や地域のニーズに柔軟に応える質の高いサービスを提供することを目指しています。

本調査では、民間事業者等のヒアリングや地域特性を踏まえ、南笠職員宿舎・矢倉職員宿舎・看護師宿舎・国際交流会館等の整備・集約とともにコンセッション事業による運営手法を実施した場合の事業者の参入可能性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。

滋賀医科大学（南笠）宿舎等整備事業															
事業用地	滋賀県草津市笠山7丁目字新池87-7（滋賀医科大学南笠団地）														
敷地面積	約 16,000 m ²														
用途地域	第1種住居地域														
事業概要	<div style="display: flex;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright; margin-right: 10px;">解体撤去</div> <div> <p>【南笠団地】</p> <p>《職員宿舎》</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">A棟 RC造5階建 1,037m²</td> <td style="width: 50%;">B棟 RC造5階建 1,037m²</td> </tr> <tr> <td>C棟 RC造5階建 1,195m²</td> <td>D棟 RC造5階建 1,852m²</td> </tr> <tr> <td>E棟 RC造5階建 1,230m²</td> <td>F棟 RC造5階建 1,230m²</td> </tr> </table> <p>《機械室》</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">機械室1 RC造1階建 84m²</td> <td style="width: 50%;">機械室2 RC造1階建 84m²</td> </tr> </table> <p>【瀬田月輪団地】</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">看護師宿舎 RC造5階建 6,274m²</td> <td style="width: 50%;">国際交流会館 RC造3階建 998m²</td> </tr> <tr> <td>職員会館 RC造1階建 373m²</td> <td></td> </tr> </table> <p>【矢倉団地】</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">矢倉職員宿舎 RC造5階建 1,957m²</td> <td style="width: 50%;">矢倉職員宿舎 RC造5階建 2,160m²</td> </tr> </table> </div> </div>	A棟 RC造5階建 1,037m ²	B棟 RC造5階建 1,037m ²	C棟 RC造5階建 1,195m ²	D棟 RC造5階建 1,852m ²	E棟 RC造5階建 1,230m ²	F棟 RC造5階建 1,230m ²	機械室1 RC造1階建 84m ²	機械室2 RC造1階建 84m ²	看護師宿舎 RC造5階建 6,274m ²	国際交流会館 RC造3階建 998m ²	職員会館 RC造1階建 373m ²		矢倉職員宿舎 RC造5階建 1,957m ²	矢倉職員宿舎 RC造5階建 2,160m ²
A棟 RC造5階建 1,037m ²	B棟 RC造5階建 1,037m ²														
C棟 RC造5階建 1,195m ²	D棟 RC造5階建 1,852m ²														
E棟 RC造5階建 1,230m ²	F棟 RC造5階建 1,230m ²														
機械室1 RC造1階建 84m ²	機械室2 RC造1階建 84m ²														
看護師宿舎 RC造5階建 6,274m ²	国際交流会館 RC造3階建 998m ²														
職員会館 RC造1階建 373m ²															
矢倉職員宿舎 RC造5階建 1,957m ²	矢倉職員宿舎 RC造5階建 2,160m ²														

滋賀医科大学（南笠） 宿舎等整備事業	
整備施設	<p>【宿舎】 職員宿舎（1K：200戸、2LDK：20戸） 留学生宿舎（1K：20戸、2LDK：10戸） 短期宿泊者用（1K：10戸） 駐車場：200台程度 宿舎住人の交流スペースの整備：200㎡程度 ※1K：25㎡程度、2LDK：55-60㎡ ※職員宿舎の入居期間：最長5年、新規採用者・異動者に限定</p> <p>【レンタルラボ】：300㎡程度</p> <p>【民間付帯施設】 面積・規模 適宜 想定する用途…介護福祉施設（サービス付高齢者住宅、ケアハウスなど）、 飲食関係店舗、ドラッグストア、教育施設（学習塾など）、民間学童施設、保育施設など</p> <p>【公園】：面積適宜</p>
事業方式	<p>【宿舎】 B T＋コンセッション方式 【レンタルラボ】 B T＋コンセッション方式 【民間付帯施設】 B O O方式、独立採算型</p>
維持管理期間	30年間程度を想定
整備の流れ	<ol style="list-style-type: none"> 1) 矢倉宿舎 2 棟の取り壊し 2) 南笠宿舎 A・B・C 棟の取り壊し 3) 南笠宿舎 A・B・C 棟跡地に宿舎新営工事（住人の移転を含む） 4) 南笠宿舎 D・E・F 棟、機械室 1・2 を取り壊し 5) 南笠宿舎 D・E・F 棟、機械室 1・2 跡地に新営工事（住人の移転を含む） 6) 看護師宿舎・国際交流会館・職員会館を取り壊し

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。

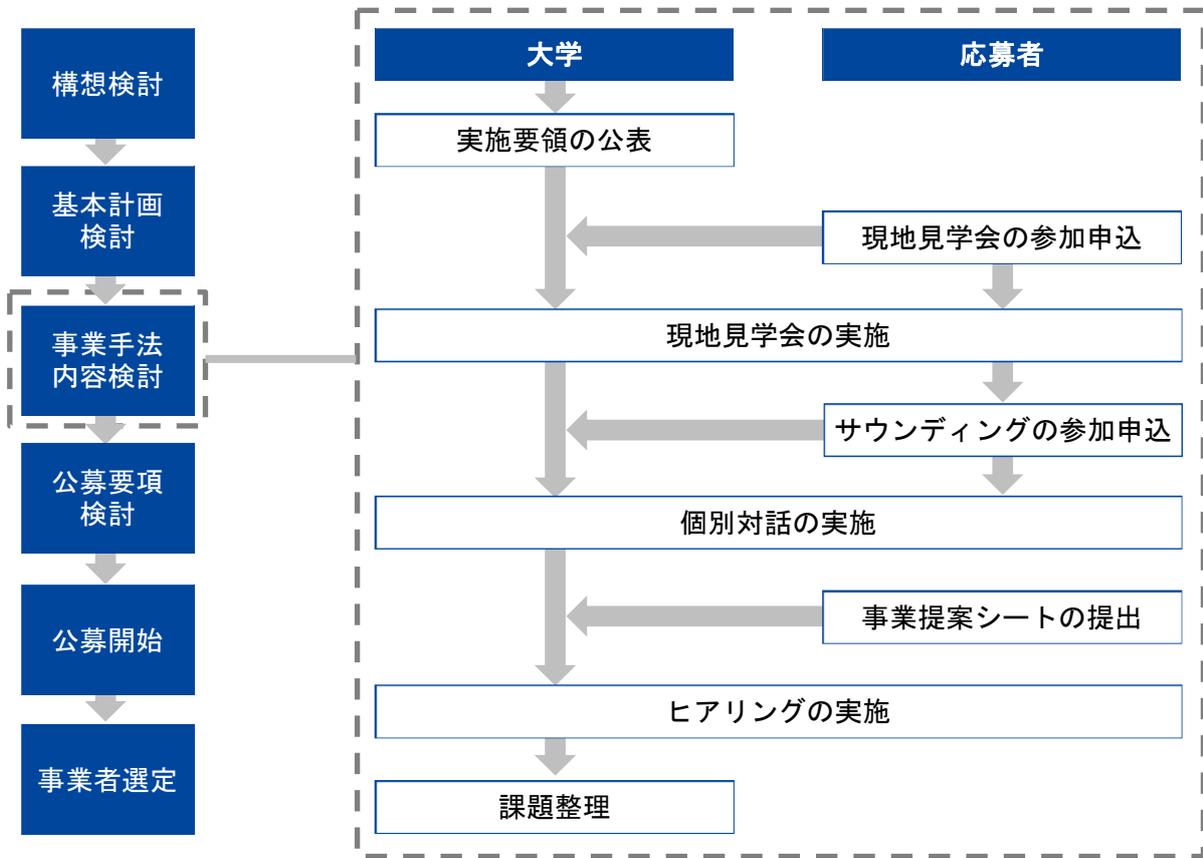


図 サウンディング調査フロー

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6年11月6日（水）
現地見学会の参加申込期限	令和6年11月12日（火）
現地見学会の開催	令和6年11月14日（木）、15日（金）
サウンディングの参加申込期間	令和6年11月18日（月）～11月20日（水）
個別対話の実施期間	令和6年11月21日（木）～11月29日（金）
事業提案シートの提出期限	ヒアリング実施の3日前まで
ヒアリングの実施期間	令和6年12月9日（月）～12月19日（木）
結果概要の公表	令和6年12月26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

滋賀医科大学（南笠） 宿舎等整備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。

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 地方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
 - (ア) 参画意欲
- ② 宿舎整備に関する質問
 - (ア) 整備内容
 - (イ) 収支計画
 - (ウ) 事業期間
 - (エ) 整備スケジュール
 - (オ) その他民間アイデア、大学への要望など
- ③ レンタルラボ及び民間付帯施設に関する質問
 - (ア) 独立採算による収益事業の可能性
 - (イ) 整備内容
 - (ウ) 収支計画
 - (エ) 事業期間
 - (オ) その他民間アイデア、大学への要望など

5. サウンディング調査の手続き

(1) 現地見学会の開催

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、現地見学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 6 年 11 月 6 日（水）～11 月 12 日（火）16 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

- ・令和6年11月14日（木）11時00分～12時00分
- ・令和6年11月14日（木）13時30分～14時30分
- ・令和6年11月15日（金）11時00分～12時00分
- ・令和6年11月15日（金）13時30分～14時30分

⑤ 会場

滋賀医科大学南笠岡地敷地（現地にて集合、解散）
滋賀県草津市笠山7丁目字新池87-7

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3名までとします。

(2) 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6年11月18日（月）～11月20日（水）16時

② 様式

様式1 エントリーシート

③ 申込先

7. 問い合わせ先のとおり

(3) 個別対話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法人又は法人のグループの担当者宛てに、実施日時及び実施方法を参加申込後、速やか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。

(4) 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2 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）

(5) 事業提案シートの事前提出

事業提案シートに意見・考え等を記載し、件名を事業提案シート【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

ヒアリングを実施の3日前まで

② 様式

様式3 事業提案シート

③ 送付先

7. 問い合わせ先のとおり

(6) ヒアリングの実施

① 実施期間の予定

令和6年12月9日(月)～令和6年12月19日(木) 10時～16時

② 所要時間

1時間程度

③ 実施方法

原則、対面を想定(必要に応じて、オンラインにて実施)

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3 事業提案シート】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

(7) 結果概要の公表

サウンディング調査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。

7. 問い合わせ先

本調査は、滋賀医科大学から「滋賀医科大学南笠職員宿舍整備事業(仮)のコンセッション方式による導入可能性調査業務」を受託した日本工営都市空間株式会社が、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に関する問い合わせや資料提出は、下記にお願いいたします。

〒541-0041 大阪市中央区北浜二丁目6番26号大阪グリーンビル5階
日本工営都市空間株式会社 大阪支店都市開発部都市再生課 田中・戸知谷・馬淵
電話：06-4706-5571(代表) E-mail:ml-shiga-med@n-koei.co.jp