

宮城教育大学宿舎整備事業及び水の森団地活用事業に関する
サウンディング型市場調査 実施要領

令和 2 年 11 月 20 日
国立大学法人宮城教育大学

1. 調査の目的

国立大学法人宮城教育大学では、広域拠点の教員養成単科大学として、県内遠隔地、東北等各地域から学生、現職教員学生を集め、本学ならではの教員養成を目指す重要な施設として良好なアメニティを兼ね備えた学生寄宿舍の整備を検討しています。

宿舎整備事業にあたっては、老朽化により機能低下の著しい水の森団地の女子寮機能を、同様に老朽化の著しい青葉山団地の既存男子寮の新築整備（整備・管理運営）に合わせて集約するとともに、女子寮敷地の民間活力による利活用も含めて検討し、小規模な単科大学における保有資産の有効活用を踏まえた学生寄宿舍整備について課題の抽出等の検討を行っているところです。

本サウンディング調査は、宮城教育大学宿舎整備事業を P F I 法又は P F I 法に準ずる方式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、水の森団地活用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ます。

なお、サウンディングへ参加し、水の森団地活用事業に関する具体的で実現性のある提案を行った事業者または事業者グループについては、事業者公募時において、水の森団地活用事業部分の評価における加点対象とすることがあります。

2. 事業概要

本事業の概要は以下の通りです。詳細は別添の事業概要説明資料を参照してください。

事業概要（案）	宿舎整備事業	水の森団地活用事業
事業概要	150室程度の宿舎（ゲストハウス5室程度を含む）の整備及び維持管理運営	水の森団地の活用（既存宿舎の修繕・改築は任意提案）
事業用地	宮城県仙台市青葉区荒巻青葉 149 宮城教育大学キャンパス内 計画地位置等は別添資料参照	仙台市青葉区水の森 2丁目 1番 395 土地面積：5,272.82㎡ 既存建物：鉄筋コンクリート階建て 床面積 2,224.466㎡ 昭和 44 年築
事業期間	30～50 年程度を想定	定期借地の場合 30～50 年程度を想定
業務内容	宿舎の設計、建設及び事業期間内の維持管理、修繕、運営、付帯事業（任意）	用地を活用した事業で、周辺地域に対し好影響がある事業が望ましい
事業手法	入居者宿舎料・光熱水費及び水の森団地活用事業からの収入に基づく独立採算方式を想定	独立採算方式を想定 事業用地は定期借地または売却を想定

日程	宿舎整備事業	水の森団地活用事業
2021 年度～2022 年度	入札公告・提案審査・事業契約	入札公告・提案審査・事業契約
2022 年度～2023 年度	施設整備業務期間	
2024 年度～	宿舎 維持管理運営業務期間	定期借地契約
20●●年度末	事業期間終了 (宿舎供用開始から●年)	借地契約終了（最長時）

なお、本事業は宿舎整備事業と水の森団地活用事業の 2 つの事業で構成する予定ですが、2 つの事業を包括して事業者公募するか、それぞれ個別に事業者公募するかは決定しておりません。

3. サウンディング調査のスケジュール（予定）

実施要領の公表	令和 2 年 11 月 20 日（金）
現地見学会の参加申込期限（メールでの連絡）	令和 2 年 12 月 1 日（火）
現地見学会の開催	令和 2 年 12 月 4 日（金）
サウンディングの参加申込期限（エントリーシート の提出）	令和 2 年 12 月 7 日（月）
サウンディング実施日時及び実施方法の連絡	令和 2 年 12 月 10 日（木）
調査シートの提出期限	令和 2 年 12 月 11 日（金）
ヒアリング（Zoom 想定）の実施	令和 2 年 12 月に実施し、個別に連絡
水の森団地活用事業に関する任意提案資料の提出	令和 3 年 1 月 15 日（金）

4. サウンディング調査の概要

(1) サウンディングの対象

宿舎整備事業または水の森団地活用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。なお、宿舎整備事業と水の森団地活用事業のいずれか一つの事業のみに関心がある場合も対象とします。

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 市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 事業全体へのご意見
 - (ア)事業スキーム
 - (イ)事業期間
 - (ウ)事業の範囲（宿舎整備事業、水の森団地活用事業の構成）
 - (エ)事業スケジュール 等
- ② 水の森団地活用事業について、以下の基本事項
 - (ア)想定賃料（年／合計 用途により変動する場合は用途ごと）
 - (イ)想定事業期間（借地期間）
 - (ウ)想定用途
 - (エ)水の森団地活用事業の評価（借地料・売却費用）
 - (オ)候補地売却を可能とした場合の活用可能性、想定土地購入費用
- ③ 本事業への参画意向、ご意見等
 - (ア)本事業への関心度
 - (イ)宿舎整備事業、水の森団地活用事業を一体的な事業とする場合の参画意向、ご意見
 - (ウ)宿舎整備事業、水の森団地活用事業を別事業とする場合の参画意向、ご意見
 - (エ)事業性を高めるためのアイデアなど
- ④ その他本事業に関する事項
 - (ア)提案評価、事業の組み合わせへの意見
 - (イ)コロナ禍の宿舎事業リスク

(ウ)水の森団地活用事業に関する長期的な需要等

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、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。

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。宿舎整備事業候補地と水の森団地のいずれかのみに参加される場合は、その旨を明記してください。

① 申込受付期間

令和2年11月20日(金)～12月1日(火)15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（予定）

宿舎整備事業建設候補地 : 令和2年12月4日(金)10時～11時

水の森団地（宿舎内含む） : 令和2年12月4日(金)14時～16時

⑤ 会場

宿舎整備事業建設候補地及び水の森団地（それぞれ現地にて集合、解散）

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2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、別紙の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2年11月20日(金)～12月7日(月)15時

② 様式

様式2 エントリーシート

③ 申込先

7. 問い合わせ先のとおり

(3) ヒアリング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グループの担当者あてに、実施日時及び実施方法（Zoomを用いた遠隔実施を想定）を令和2年12月11日まで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) 調査シートの事前提出【必須】

様式4 調査シートに意見・考え等を記載し、件名を調査シート【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
令和2年12月11日(金)15時
- ② 様式
様式4 調査シート
- ③ 送付先
7. 問い合わせ先のとおり

(5) ヒアリングの実施

- ① 実施期間の予定
令和2年12月14日(月)～令和3年12月25日(金)午前9時～午後5時
- ② 所要時間
30分～1時間程度
- ③ 実施方法
Zoomを用いた遠隔開催を予定。
- 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4 調査シート】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

(6) 水の森団地活用事業に関する提案書の提出【任意提出】

水の森団地活用事業に関する具体的で実現性のある提案や、水の森団地を活用し宿舍整備事業をより効果的に行う事業手法について具体的で実現性のある提案を行った事業者については、6. 留意事項に記載の条件により、事業者公募時において加点の対象とする場合があります。

水の森団地活用事業または水の森団地を活用し宿舍整備事業をより効果的に行う事業手法に関する、提案・意見・考え等を記載した資料を、で電子メールにて送付してください。

様式は任意とし、分量は問いません。その他、必要に応じて、補足資料も御提出ください。提出は任意とし、提出しない場合の減点はありません。

- ① 提出期限
令和2年1月15日(金)15時
- ② 様式

任意様式（具体的な記載があれば分量は問いません）

③ 提案を求める内容

以下の事項に関する具体的な提案（すべてにお答えいただく必要はありませんが、提案の具体性が確認できるような記載を求めます。）

（ア）水の森団地用地の活用用途、活用コンセプト、用地で想定される需要

（イ）水の森団地活用事業で想定する施設の規模、施設の配置、または既存建物の利活用の計画等

（ウ）用地の賃料または地代、事業期間

（エ）水の森団地を活用し宿舍整備事業をより効果的に行う事業手法

（オ）その他提案に係る説明事項

④ 送付先

7. 問い合わせ先のとおり

（7）サウンディング結果の公表

サウンディング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) サウンディングへの参加事業者に対する加点について

サウンディングへ参加し、水の森団地活用事業に関する具体的で実現性のある提案や、水の森団地を活用し宿舎整備事業をより効果的に行う事業手法について具体的で実現性のある提案を行った事業者または事業者グループについては、事業者公募時において加点対象とすることがあります。加点の方針については、以下の加点想定及び注意事項を参照してください。

加点の想定① 宿舎整備事業と水の森団地活用事業を包括して事業者公募する場合

- ・宿舎整備事業に係る評価には加点を行いません。
- ・水の森団地活用事業に係る部分の評価について、合計点の5～10%を目安に加点を行います。

加点の想定② 水の森団地活用事業単体で事業者公募する場合

- ・公募時の評価について、合計点の5～10%を目安に加点を行います。

加点の基準

以下のAとBを組み合わせ、ご提案頂く内容への加点を検討します。

A. 具体的な提案を頂いた事業者等への加点 (※具体的な提案があれば一律で評価)	水の森団地活用事業に係る部分の評価について、合計点の2～5%程度の加点
B. 事業実施のため効果的な提案を頂いた事業者等への加点 (※提案の内容を確認し、より効果的であるものを評価)	水の森団地活用事業に係る部分の評価について、合計点の3～5%程度の加点

注意事項

- 注意事項① 宿舎整備事業と水の森団地活用事業は、現時点で包括した事業とするか個別の事業とするか決定していません。また、加点の幅や割合についても変更する可能性があります。
- 注意事項② 水の森団地活用事業は、公募の日程が宿舎整備事業より遅れる可能性もあります。公募に至った際、前提とする条件が現時点の事業予定から大きく変更する場合には、加点を行わない場合があります。

(2) 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。

(3) 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. 問い合わせ先及び問い合わせの方法

本サウンディング調査及び事業に関する質問は、別紙様式3 サウンディング質問票により提出してください。

〒980-0845

宮城県仙台市青葉区荒巻字青葉149

国立大学法人宮城教育大学 施設課施設企画係

メールアドレス：sisetu-all@adm.miyakyo-u.ac.jp