

「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 年法律第117 号、その後の改正を含む。以下「PFI 法」という。）第 11 条の規定により、「新潟大学新学生寮整備事業」における事業者の選定に関する客観的な評価を行った結果をここに公表する。

令和 8 年 2 月 25 日

国立大学法人新潟大学長 染矢 俊幸

新潟大学新学生寮整備事業
審査講評

2026年2月25日

新潟大学新学生寮整備事業
審査委員会

— 目 次 —

1. 事業概要	1
1.1. 事業名.....	1
1.2. 契約責任者.....	1
1.3. 事業場所等.....	1
1.4. 事業期間.....	1
1.5. 事業内容.....	1
2. 事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール	4
3. 事業者選定方式等	5
3.1. 事業者選定方式.....	5
3.2. 事業者選定方法.....	5
3.3. 事業者選定体制.....	5
4. 競争参加資格確認審査（第一次審査）等	6
4.1. 競争参加資格確認審査（第一次審査）.....	6
4.2. 入札参加者.....	6
5. 提案内容審査（第二次審査）等	6
5.1. 入札金額の適格審査.....	6
5.2. 基礎項目の適格審査.....	6
5.3. 加点項目の審査.....	7
5.4. サウンディング型市場調査時提案加対象者の得点化方法.....	7
5.5. 総合評価値.....	7
6. 審査講評	10
6.1. 総合総評.....	10
7. 事業者の提案内容	12

1. 事業概要

1.1. 事業名

新潟大学新学生寮整備事業

1.2. 契約責任者

国立大学法人新潟大学長 染矢俊幸

1.3. 事業場所等

新潟県新潟市西区五十嵐2の町 8050 番地

大学敷地面積		587,734 m ²
計画地面積	事業計画地 A	学生寮等 約 28,000 m ²
	事業計画地 B	ラーニングハブ (本学が別途施設整備予定) 約 2,000 m ²

1.4. 事業期間

1.4.1. 学生寮の施設整備業務の期間

(第一期) 事業契約締結から 2029 年 2 月 28 日まで

(第二期) 事業契約締結から 2030 年 2 月 28 日まで

1.4.2. 学生寮の維持管理業務・運営業務及び入居者サービス業務の期間

(第一期) 2029 年 3 月 1 日から 2069 年 3 月 31 日まで

(第二期) 2030 年 3 月 1 日から 2069 年 3 月 31 日まで

1.4.3. ラーニングハブの維持管理業務の期間

最長 2028 年 4 月 1 日 (予定) から 2069 年 3 月 31 日まで

1.4.4. 民間活用地収益事業の事業期間

2029 年 4 月 1 日までに供用を開始し、供用開始後 40 年以内で事業者の提案する日まで (但し、期間の終了月日は 3 月 31 日)

1.5. 事業内容

1.5.1. 事業方式

本事業は、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。) に基づき実施するものとし、選定された事業者が、学生寮の施設整備業務を実施した後、本学に所有権を移転し、事業期間中に係る学生寮の維持管理業務、運営業務及び入居者サービス業務を実施し、ラーニングハブの維持管理業務を行う「BTO (Build Transfer Operate) 方式」とした。

任意提案の民間付帯施設は、事業計画地 A の余剰地や学生寮の一部を本学から借地借家法

による事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約を締結し、自己の責任及び費用において民間付帯施設の整備、維持管理及び運営を行う。

1.5.2. 事業内容

(1) 学生寮の施設整備業務

- ・ 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（※申請に必要となる諸費用を含む。）
- ・ その他必要な関連業務

(2) 学生寮の維持管理業務

- ・ 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) 学生寮の運営業務

- ・ 施設管理業務（日中常駐受付・案内等も含む。）
- ・ 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
- ・ 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

・その他必要な関連業務

※なお、施設の整備業務、修繕・更新業務、運営業務は業務範囲外とする。

(7) 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、事業期間終了後の解体・撤去・返還に伴う一切の業務

2. 事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール

事業者の募集及び選定の手順並びに主なスケジュールは以下のとおりである。

日程	内容
2025年8月29日(金)	特定事業の選定・公表
	入札公告及び入札説明書等の公表
9月8日(月)～9月12日(金)	入札説明書等に関する質問・意見の受付(第一回)
9月26日(金)	入札説明書等に関する質問回答(競争参加資格関係の公表)
10月1日(水)～10月3日(金)	入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付
	入札説明書等に関する個別対話希望日の受付
	民間活用地収益事業に関する提案概要書の受付
10月14日(火)	競争参加資格確認審査結果の通知
	入札説明書等に関する質問回答(競争参加資格以外の公表)
10月20日(月)～10月21日(火)	入札説明書等に関する個別対話
10月21日(火)	民間活用地収益事業に関する提案概要書への回答予定日 (サウンディング型市場調査時の提案加点対象可否の通知)
10月22日(水)～10月28日(火)	入札説明書等に関する質問・意見の受付(第二回)
11月12日(水)	入札説明書等に関する質問回答(第二回)
12月25日(木)～12月26日(金)	入札書及び提案書の受付
12月26日(金)	入札書の開札
2026年1月26日(月)	提案書に関するプレゼン・ヒアリングの実施、提案内容審査及び優秀提案者の選定
1月30日(金)	落札者の決定
2月2日(月)	落札者の公表

3. 事業者選定方式等

3.1. 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設整備段階から維持管理・運営・入居者サービス等の段階の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い技術的能力及び総合力が必要となってくる。したがって、事業者の募集及び選定を行うに当たっては、入札金額とともに、学生寮の施設整備業務、維持管理業務、運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）、ラーニングハブの維持管理業務に係る能力、民間活用地収益事業の提案内容及び事業遂行能力等、その他の条件を総合的に評価し落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札をもって行った。

3.2. 事業者選定方法

優秀提案者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として競争参加資格確認審査、第二次審査として提案内容審査（入札金額の適格審査、基礎項目の適格審査、加点項目の審査、総合評価値の算定）を行った。なお、競争参加資格確認審査は、提案内容審査のための入札書等及び提案書を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ行うものであって、競争参加資格確認審査の具体的な内容について、これを提案内容審査に持ち越さない。

3.3. 事業者選定体制

本学が設置した「新潟大学新学生寮整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準を審議するとともに、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定した。なお、審査委員会で審議された内容については、客観的な評価（審査講評）として、優秀提案者として選定（決定）された者との基本協定書の締結後に公表する。また、審査委員会は以下の 12 名の委員で構成され、審議内容は原則として非公開とした。

No.	役職	氏名	所属等
1	委員長	堀江 直純	総務・財務・施設担当理事
2	委員	難波 悠	東洋大学 PPP 研究センター教授
3	委員	内山 智絵	内山会計事務所 公認会計士
4	委員	坂本 信	教育・高大接続担当理事
5	委員	澤村 明	評価・教員組織担当理事
6	委員	染矢 俊幸	グローバル推進担当理事
7	委員	坪井 望	国際交流担当副学長
8	委員	福島 治	学務担当副学長
9	委員	川田 耕二	財務部長
10	委員	吉井 勝栄	学務部長
11	委員	森 勇造	国際部長
12	委員	島田 智康	施設管理部長

※所属等は審査時点のものであります。

4. 競争参加資格確認審査（第一次審査）等

4.1. 競争参加資格確認審査（第一次審査）

本学は、入札参加者が備えるべき競争参加資格の要件（入札説明書に記載の要件）を満たしているかどうかの確認審査を行った。1項目でも当該要件を満たしていない場合は、当該入札参加者は失格（競争参加資格がない。）となる。

令和7年10月3日までに2グループの申請があり、いずれの申請者も競争参加資格の要件を満たしていることを確認し、令和7年10月14日に確認結果を通知した。

4.2. 入札参加者

競争参加資格の要件を満たしていることが確認された入札参加者は以下のとおりである。

入札参加企業 又は入札参加グループ	入札参加企業又は入札参加グループの 構成員(◎代表企業)	協力会社
株式会社 フージャースリビング サービスグループ	◎株式会社フージャースリビングサー ビス ・積水ハウス株式会社東北シャームゾン 支店 ・株式会社ジェイ・エス・ビー ・新潟大学生生活協同組合	
ユニ・アジアキャピタル ジャパングループ	◎ユニ・アジアキャピタルジャパン株式 会社 ・大和ライフネクスト株式会社	・大和ハウス工業株式 会社新潟支店 ・株式会社 S.U 建築設 計

5. 提案内容審査（第二次審査）等

5.1. 入札金額の適格審査

本学は、入札金額が予定金額であることを確認した。予定金額を超える場合は、当該入札参加者は失格となる。

令和7年12月26日までに2グループから入札書等及び提案書の提出があり、両グループの入札金額が予定金額の範囲内であることを確認した。

5.2. 基礎項目の適格審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査において、入札参加者より提出された提案書の内容が入札説明書等で規定されている要求水準のうち、「事業者選定基準」（以下「選定基準」という。）に示す「基礎項目の適格審査の審査項目及び審査基準」を全て充足しているか審査を行った。

基礎項目を全て充足している場合は適格とし、配点250点（全体の満点は、加点項目の審査の得点（750点満点）と合わせ1,000点とする。）を付与する。1項目でも審査項目を充足していない場合又は審査項目について記載のない場合は、当該入札参加者は失格となる。

入札金額の適格審査を通過した2グループのうち、1グループは基礎項目を全て充足していることを確認した。残り1グループは基礎項目を充足していなかったため、失格とした。

5.3. 加点項目の審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査を通過した入札参加者より提出された提案書の内容について、加点項目の審査を行った。

加点項目の審査は、選定基準に示す「加点項目の審査」に基づいて審査を行い、配点に応じて得点を付与することとし、加点項目の合計は 750 点満点とした。

5.4. サウンディング型市場調査時提案加点対象者の得点化方法

令和 4 年 7 月に実施した「職員宿舍跡地の利用計画に係るサウンディング型市場調査」において具体的で実現性のある提案を行った事業者が、応募グループ内に一社でも存在し、かつ「実際の提案時に提案した内容」と同等または提案の方向性などが一致していると本学が確認した応募グループに対しては、加点項目の審査後、基礎項目と加点項目の合計点に 1% を乗じた得点を付与する条件とした。

令和 4 年度に公表した「職員宿舍跡地の利用計画に係るサウンディング型市場調査実施要領」に示した以下の条件に基づき、加点対象の可否を確認した結果、【21】株式会社フージャースリビングサービスグループが加点対象となった。

「職員宿舍跡地の利用計画に係るサウンディング型市場調査実施要領」（抜粋） 【加点対象条件】 ・ 民間活用地収益事業に関する 具体的で実現性のある提案を行った事業者
--

5.5. 総合評価値

令和 8 年 1 月 26 日の審査委員会において、入札参加者より提出された提案書の内容について、選定基準に基づき、基礎項目の適格審査、加点項目の審査を行った結果（総合評価値）は次頁以降の表のとおりとなり、【21】株式会社フージャースリビングサービスグループを優秀提案者として選定した。

基礎項目の適格審査

審査項目・審査基準	配点	【21】グループ
小 計	250 点	250 点

加点項目の審査

加点項目		配点	得点 【21】グループ
1)事業計画に関する事項		140 点	80.13 点
①事業全体の実施方針等に関する事項	ア 事業全体の実施方針、入札参加者の役割分担・実施体制	40	23.67
	イ 入居率向上に向けた対応	40	24.83
②工程計画に関する事項	ア 工程計画、工程管理等の適切性	20	13.00
③事業収支計画に関する事項	ア 資金調達等の確実性、事業収支等の計画性	20	10.17
④事業継続に関する事項	ア 事業継続等の安定性	20	8.46
2)施設整備業務に関する事項		240 点	136.43 点
①実施体制に関する事項	ア 設計業務、建設工事等の実施体制等の適切性	20	12.50
②事業場所の全体計画に関する事項	ア 配置計画、動線計画、景観計画等の適切性	40	20.50
③施設計画に関する事項	ア 学生寮として相応しい施設計画	40	23.67
	イ 平面・断面計画等の適切性	40	18.17
	ウ 室内環境の適切性(空間デザイン、遮音性能の確保等)	40	26.00
	エ 設備計画等の適切性	20	10.75
	オ 構造計画の適切性(耐震性能、耐久性の確保等)	20	12.42
④施工計画に関する事項	ア 工程管理、品質管理、周辺環境への配慮等の適切性	20	12.42
3)維持管理業務に関する事項		120 点	63.41 点
①実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性	20	11.92
②実施内容に関する事項	ア 安心・安全な生活環境に相応しい実施内容	40	20.33
	イ 長寿命化、ライフサイクルコストの削減の実現性	20	11.83
	ウ 大規模な修繕更新計画の適切性	40	19.33
4)運營業務に関する事項		100 点	57.66 点
①実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性	20	11.33
②実施内容に関する事項	ア 安全性・利便性等に考慮した実施内容	40	21.50
	イ 学生寮の魅力向上に繋がる実施内容	40	24.83
5)学生寮の入居者サービス業務に関する事項		100 点	56.58 点
①実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性	20	11.83
②実施内容に関する事項(必須業務)	ア 実施内容の適切性(必須業務)	20	10.17

加点項目		配点	得点
			【21】グループ
③実施内容に関する事項 (任意提案業務)	ア 実施内容の適切性(任意提案業務)	40	24.83
④入居者負担に関する事項	ア 入居者負担に関する具体的な内容	20	9.75
6)民間付帯施設に関する事項(任意提案)		50点	38.33点
①実施体制・事業計画に関する事項	ア 実施体制、事業計画、運営内容	50	38.33
		750点	432.54点

総合評価値

	【21】グループ
基礎項目審査と加点項目審査 合計・・・①	682.54点
サウンディング型市場調査時提案加点・・・②	6.83点
入札金額・・・③	12,283,069,067円
民間活用地収益事業に係る事業期間中の建物貸付料 合計・・・④	63,423,574円
総合評価値・・・ $\{(①+②) \div (③-④)\} \times 10^9$	56.41点
順位	1

6. 審査講評

6.1. 総合総評

優秀提案者による提案内容は、本事業で求める要求水準を満たし、それぞれの項目において創意工夫が見られ、優れた提案であった。

特に、工程計画・管理等に関する提案、設計業務や建設工事等の実施体制等に関する提案、室内環境の適切性（空間デザイン、遮音性能の確保等）に関する提案、民間付帯施設に関する提案が高く評価された。なお、これら事項について各委員が評価した主な点は次のとおり。

<事業計画に関する事項>

- ・高校等への訪問や入居者見学会等の積極的な広報活動による入居率向上に向けた取り組みの点。
- ・新潟の冬季の降雪や悪天候を考慮し、実際の入居開始より余裕をみた無理のない工程計画・管理計画であり、要求水準の設定工程を上回る点。

<施設整備業務に関する事項>

- ・学生寮整備等の経験のある担当者を配置し、本学との明確な連絡体制等の適切な実施体制である点。
- ・棟ごとにテーマカラーを設定しデザイン性に配慮した提案をしていた点。
- ・耐震性や寒冷地の凍害・積雪に対する耐久性が高い計画になっており、メンテナンスサイクルが長くコスト削減が見込まれる点。
- ・室内環境について、プライベートエリアの工夫によるプライバシーが守られる設計が提案されており、水回りの排水音対策や高遮音性能による心地よい暮らしを提案していた点。

<運營業務に関する事項>

- ・管理人による一元管理や管理人の代行要員の配置、365日24時間体制でのリスク対応の計画である点。
- ・実施実績のある入居者イベントや交流を計画しており、魅力向上や日本文化の普及に資する提案や、こども食堂などの地域・行政連携イベントを提案していた点。

<学生寮の入居者サービス業務に関する事項>

- ・寮生活を充実させる各種サービス（生活用品の販売、お部屋探し相談会、お得な喫食プランの提供など）を提案していた点。

<民間付帯施設に関する事項>

- ・ハラルフードの取り扱いや留学生にも配慮した24時間営業のキャッシュレス決済無人店舗の導入、留学生入居者を中心とした「多文化コミュニティ」の活性化や大学周辺地域との関係強化の取り組みについての提案、本学規定を上回る建物貸付料設定の提案をしていた点。

優秀提案者として選定された株式会社フージャースリビングサービスグループが本事業を実施するにあたり、要求水準や審査委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行することに加え、本事業をさらにより良いものとするため、次の事項に留意して事業を実施することを審査委員会として要望する。また、各事項については、検討段階から本学と対話・協議を行うよう申し添える。

<事業計画に関する事項>

- ・本学の実情も考慮した上で、事業期間を通じて有効な入居者確保策や入居者支援の取り組みを検討・実施すること。特に、留学生に対しては、希望者の渡日前に住居情報の提供をするなど一歩踏み込んだ対応についても検討すること。

<施設整備業務に関する事項>

- ・分棟提案はメリットがある一方、学内道路等と近接するなどセキュリティ面の懸念がある。そのため、利用者の利便性を確保しつつ、安全性に十分配慮した計画となるよう適切に対応すること。

<維持管理業務に関する事項>

- ・提案のあった修繕計画については、大規模修繕との関係を含めその基本的考え方や実施範囲を整理した上で、より適切な計画を策定し実施すること。

<運營業務に関する事項>

- ・リスクの洗い出し及びその対応を整理し、安定的な運営を図ること。
- ・RAを活用した多文化交流や地域交流を積極的に行うことを期待しており、RAの適切な計画・運用を図ること。
- ・大学敷地内に所在する学生寮としてふさわしい教育効果を生み出す住まい方や、男女別居住エリアの設定方法、留学生の混住のあるべき姿について検討し提案すること。
- ・留学生と日本人学生の交流を促すハード・ソフト両面での取り組みの具体化を図ること。

なお、本事業（上記要望を含む。）の実施において、優秀提案者の代表企業及び各構成員が有するネットワークや類似業務等を通じて得た知見・技術等が最大限活かされるとともに、長期にわたる事業期間中の様々な変化等にも真摯かつ柔軟に対応されることを期待している。

最後に、短期間に熟慮した提案を作成し提出頂いた入札参加者をはじめ、これまで本事業に携わった関係各位の多大なる努力と熱意に、審査委員会として敬意を表する。

本事業が順調に実施され、大学施設として各機能が連携しあい、本学の価値を向上させる事業となり、学生の皆様に愛される施設となることを祈念する。

7. 事業者の提案内容

< 新 学 生 寮 整 備 事 業 >

構造種別：鉄骨造

階 数：地上2～4階

建築面積：5,618.68㎡

延べ面積：13,698.47㎡

建物高さ：12.9m（最高の高さ）



※鳥瞰図と内観パースは現時点のものであり、協議により内容が変更となる可能性があります。

< 民 間 活 用 地 収 益 事 業 >

活用の方法：無人販売所（定期建物賃貸借契約）

対象面積：89.06㎡

建物高さ・階数：3階建の1階部分