

# 養徳学舎改修基本計画

令和8年3月

## 目 次

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. 施設改修を検討するに至った背景等 .....            | 1  |
| (1) 背景 .....                         | 1  |
| (2) 方向性 .....                        | 1  |
| (3) 検討内容 .....                       | 2  |
| 2. 現状及び改修における諸条件の整理 .....            | 3  |
| (1) 立地 .....                         | 3  |
| (2) 施設の概要 .....                      | 4  |
| (3) 建物の各階構成 .....                    | 5  |
| (4) 現状及び検討課題等 .....                  | 7  |
| 3. 機能強化にかかる改修基本計画 .....              | 9  |
| (1) 方向性 .....                        | 9  |
| (2) 寮生の意向把握 .....                    | 10 |
| (3) 周辺類似施設の調査 .....                  | 12 |
| (4) 交流スペースの活用方針 .....                | 13 |
| (5) 改修方針 .....                       | 13 |
| (6) 交流シーン別のレイアウト .....               | 15 |
| 4. 女子学生の受け入れにかかる改修基本計画 .....         | 17 |
| (1) 背景・方向性 .....                     | 17 |
| (2) 主な整備課題 .....                     | 18 |
| (3) 男女居住エリアの分離 .....                 | 19 |
| (4) 女子学生用水回り設備の設置 .....              | 31 |
| (5) セキュリティ対策 .....                   | 33 |
| (6) 舎監室の改修 .....                     | 36 |
| (7) 一体的に実施する工事内容等 .....              | 37 |
| 5. 工事計画 .....                        | 40 |
| (1) 工事計画概要 .....                     | 40 |
| (2) 工事仮設計画 .....                     | 41 |
| (3) 工事スケジュール .....                   | 44 |
| 6. 持続可能な寮の管理運営体制 .....               | 46 |
| (1) 管理運営体制 .....                     | 46 |
| (2) 施設・設備の点検、清掃、修繕等の維持管理にかかる体制 ..... | 51 |
| (3) 寮費 .....                         | 52 |

# 1. 施設改修を検討するに至った背景等

---

## (1) 背景

養徳学舎は、東京都文京区に位置し、奈良県に居住する保護者の子弟で、首都圏の大学に進学する男子学生のための学生寮として大正時代に開設された。昭和 33 年に建て替えが行われたものの老朽化や耐震性への対応が課題となったことから、平成 22 年に公民連携のスキームを活用し、効率的かつ効果的に建て替え事業を進めることで現在の姿となった。

養徳学舎の設置目的は「共同生活を通じて、社会貢献できる人材を育てる」ことである。施設の有効活用の観点やポテンシャルの高い立地条件等を鑑みた結果、令和 6 年度に「養徳学舎活用検討会」が設置され、有識者を交えて当該施設の活用方針の検討を行い、「養徳学舎活用案」が策定された。

「養徳学舎活用案」において、「東京で学んで、奈良に戻って活躍してもらえる人材」や、「奈良に愛着を持ってもらい、奈良に戻らなくても奈良の発展に寄与してもらえる人材」の育成を目指す施設とするため、奈良県と学生とのつながりを強化し、奈良県への愛着を培う取組を推進する方向性が示された。

## (2) 方向性

奈良県では人口減少や若者の県外流出が深刻な問題となっており、特に若者の多くが進学や就職を機に県外に流出し、そのまま戻らない傾向がある。

このような状況を踏まえ、奈良県と学生とのつながりを強化し、養徳学舎を奈良県への愛着を培う新たな拠点とする方向性のもと、学生寮としての機能に加え、学生・奈良県・企業等をつなぐ交流機能を付加することとする。これにより、学生が奈良県の地元企業に関心を持ち、奈良県で働くことについて考える機会を創出する場とする。

さらに、奈良県出身者や県内企業、地域住民をはじめとする多様な主体との交流を通じて、社会や地域に貢献できる人材を育成する。

そのため、養徳学舎に新たな機能を付加し、これらの取組をより効率的かつ効果的に実施していくため、既存施設を活用しつつ、新たに交流スペースを確保するなど施設の改修を行うものとする。

### **(3) 検討内容**

本計画は、「養徳学舎活用案」が示す方向性の実現に向け、当該施設・設備の改修のための検討を行うものである。具体的な検討の流れは以下の通りとする。

#### **① 現状及び改修における諸条件の整理**

- ・立地、都市計画、建築概要、関係法令、運営状況等を把握し、改修時の諸条件を整理する。
- ・現地調査により、施設の利用実態、設備等の現状を把握し、改修時の留意点等を整理する。

#### **② 機能強化にかかる改修基本計画**

- ・「養徳学舎活用案」が示す方向性の実現に向け、養徳学舎の機能を強化する取組をより効率的かつ効果的に実施していくため、1階の食堂を対象とし、交流スペースへの改修計画を定める。

#### **③ 女子学生の受け入れにかかる改修基本計画**

- ・機能強化による効果や便益をより多くの県民が享受できるよう、女子学生を受け入れる方針とし、女子学生の受け入れに際して、女子寮室・水回り設備・セキュリティ設備の整備、受け入れ後の管理体制に対応した舎監室の改修等に関する改修計画を定める。

#### **④ 工事計画**

- ・本計画に基づく改修工事を実施する上で、工事上の制約条件等を整理し、入舎生の寮室移動計画等を検討した上で、工事計画を策定する。

#### **⑤ 持続可能な寮の管理運営体制**

- ・改修後の寮の適正な施設管理及び持続的な運営に向け、維持管理体制、運営体制、寮費設定等について検討を行う。

## 2. 現状及び改修における諸条件の整理

### (1) 立地

- 所在地：東京都文京区小日向4丁目3番3号（東京メトロ丸の内線 茗荷谷駅徒歩約8分）



位置図

- 都市計画等

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| 用途地域   | 第二種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 300%） |
| 高度地区   | 22m第三種高度地区                 |
| 特別用途地区 | 第一種文教地区                    |
| 防火地域等  | 準防火地域                      |
| 日影規制   | あり（5時間／3時間、H4.0m）          |

- 第一種低層住居  
専用地域
- 第一種中高層住居  
専用地域
- 第二種住居地域
- 商業地域
- 準工業地域



都市計画図

出典：文京区都市計画図検索システム

## (2) 施設の概要

### ① 建築概要

- 施設名称：養徳学舎
- 建設年度：平成 22 年 3 月（築 16 年）
- 用 途：寄宿舍
- 面 積：
  - 敷地面積 557.22 m<sup>2</sup>
  - 建築面積 332.58 m<sup>2</sup>（建ぺい率 59.68%）
  - 延べ面積 1,471.33 m<sup>2</sup>  
（容積対象面積 1,363.20 m<sup>2</sup>  
容積率 244.64%）



- 構 造：鉄筋コンクリート造／地上 4 階・地下 1 階建て、高さ 14.90m  
※地下 1 階の玄関が道路に面しているため、本計画においては便宜上、地下 1 階を 1 階、1～4 階を 2～5 階と表記する。

- 関係法令：

#### <建築基準法>

増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え、法定規模以上の用途変更を行う場合は、計画通知の手続きが必要となる。

例)・床面積、建物高さの増加

- ・主要構造部分（耐力壁、柱、床、梁、屋根、階段等）の 1 種以上について行う過半修繕又は模様替え
- ・延べ面積 200 m<sup>2</sup>以上の用途変更

※建築物の用途を変更して建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号の特殊建築物のいずれかとする場合

#### <文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例>

- ・条例の対象は専用面積 40 m<sup>2</sup>未満の住戸を 10 戸以上有する建築物であり、対象となる場合は住戸の専用面積を 25 m<sup>2</sup>以上としなければならない等の基準がある。

※県人寮は、上記基準については適用除外

### ② 運営状況

- 運 営 者：公益財団法人 奈良県奨学会

- 施設構成：

寮 室 50 室（1 室あたり約 12 m<sup>2</sup>）

ベッド、机、椅子、棚、エアコン、カーテン、ベランダ

共用部 食堂、自炊コーナー、トイレ、洗面所、浴場、図書コーナー

洗濯室、靴箱、駐輪場、バイクコーナー、ゴミ置き場、Wi-Fi 完備

舎監室 ダイニングキッチン、和室、洋室、トイレ、洗面所、浴場

- 費 用：入舎金 100,000 円

寮 費 35,000 円（月額） 電気代 実費

●入舎資格：

- ①父母等が奈良県に現住所を有するもの（入舎時点で1年以上奈良県に住所を有すること）
- ②学校教育法の規定により設置された大学に入学（在学）するもの

●入舎生の状況：

入舎生数（毎年度4月時点） 定員 50名

| 項目 \ 年度 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| 入舎生数（名） | 43  | 41  | 39  | 43  | 44  | 38  | 43  | 40  | 38 | 44 | 46 | 41 | 40 | 44 | 36 |
| 利用率（%）  | 86  | 82  | 78  | 86  | 88  | 76  | 86  | 80  | 76 | 88 | 92 | 82 | 80 | 88 | 72 |

### (3) 建物の各階構成

- ・1階中央に玄関、靴箱・メールコーナー、エレベーターホールがあり、玄関横に管理室及び舎監室出入口がある。食堂・自炊コーナー、洗濯室は共同で利用している。

【現状】

【南側】

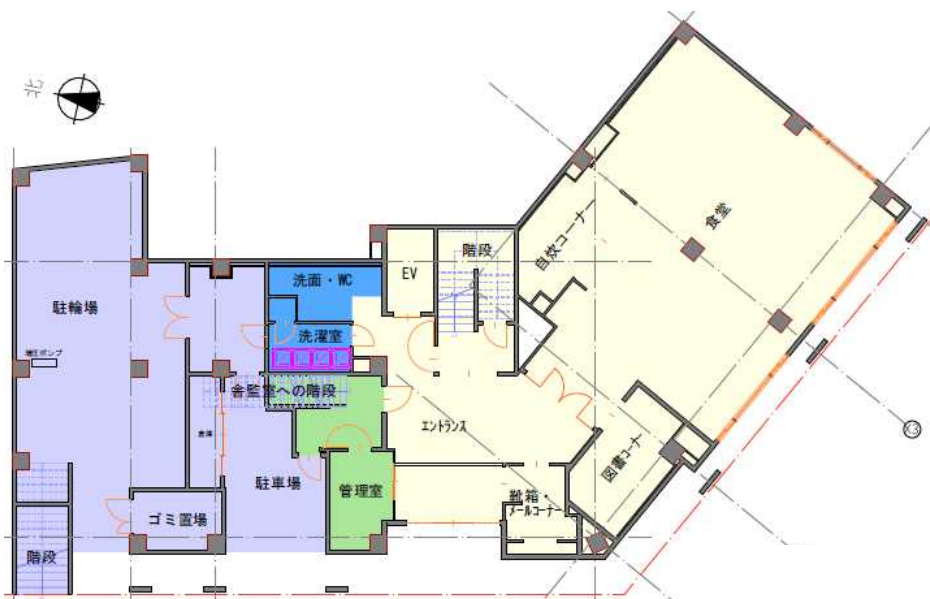
全体：50室

|               |     |         |        |    |          |     |       |
|---------------|-----|---------|--------|----|----------|-----|-------|
| 5 F           | 東面  | R3 ~ R1 | EV     | 階段 | 洗面 WC    | R14 | 計：14室 |
|               | 西面  | R4 ~ R6 |        |    | R7 ~ R13 |     |       |
| 4 F           | 東面  | R3 ~ R1 | EV     | 階段 | 洗面 WC    | R14 | 計：14室 |
|               | 西面  | R4 ~ R6 |        |    | R7 ~ R13 |     |       |
| 3 F           | 東面  | R3 ~ R1 | EV     | 階段 | 洗面 WC    | R14 | 計：14室 |
|               | 西面  | R4 ~ R6 |        |    | R7 ~ R13 |     |       |
| 2 F           | 東面  | 脱衣・浴場   |        | EV | 洗面 WC    | R8  | 計：8室  |
|               | 西面  | 舎監室     | R1-2   |    | R3 ~ R7  |     |       |
| 1 F<br>(地階扱い) | 駐輪場 | 洗濯室     | エントランス |    | 自炊コーナー   | 食堂  |       |
|               |     | 管理室     | 玄関     |    |          |     |       |

断面構成図



玄関



1階現況平面図

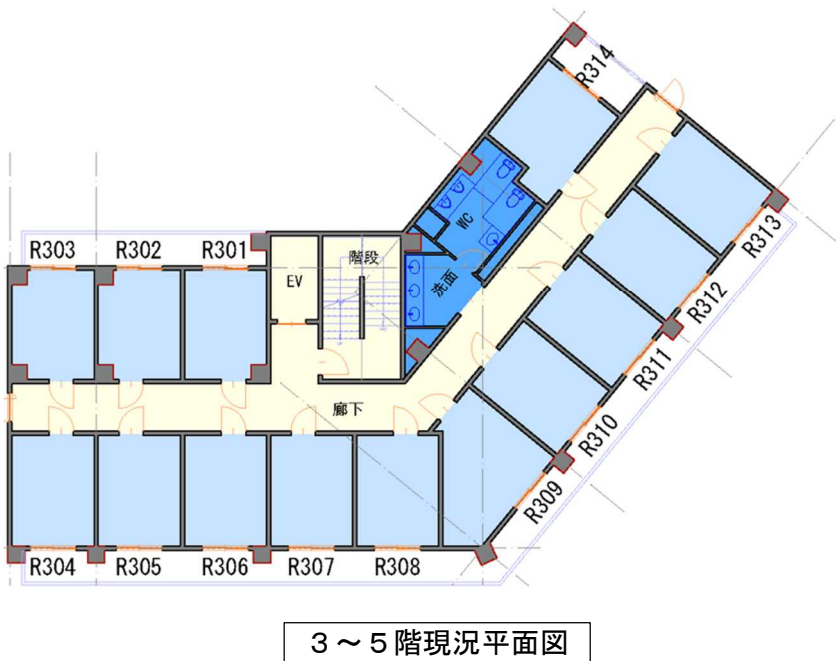
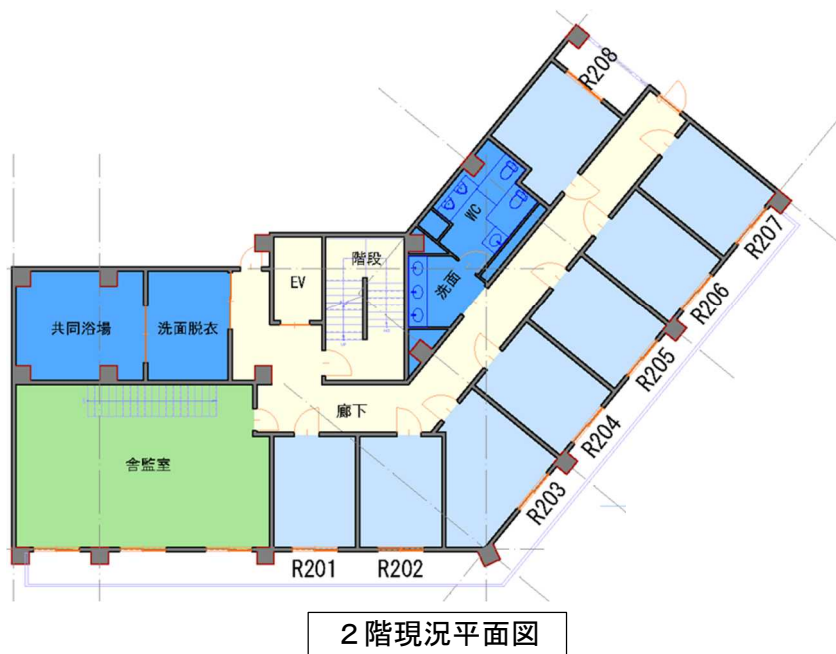


1階階段



食堂

- ・基準階（3～5階）は中央にエレベーターと階段（1カ所）があり、中廊下型の室配置である。
- ・寮室は合計50室で、2階に8室、3～5階に42室（14室×3階）ある。
- ・2階に共同浴場、各階に共用の洗面・トイレがある。



## (4) 現状及び検討課題等

現地調査等により把握した建物の現状及び検討課題を整理する。

### ① 外観・外構

| 項目   | 現状  |
|------|---|
| 外観   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の一部に白華やタイル等の劣化が見られる。</li> <li>・屋上防水は保護コンクリートアスファルト舗装であり、目立った劣化は見られない。</li> </ul>                    |
| 外構   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場、駐車場が設置されている。</li> </ul>   |
| 検討課題 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本改修工事に併せた外壁・屋上防水等の大規模修繕の必要性について検討する。</li> <li>・工事に際して、資材置き場、搬入路、現場事務所設置場所、駐車場の確保等について検討する。</li> </ul> |

### ② 寮室

| 項目   | 現状   |
|------|--|
| 内装   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・寮室にはベッド、机、椅子、棚、エアコン、カーテン、ベランダが設置されている（各寮室内にトイレ、洗面、浴室等の水回り設備はない）。</li> <li>・鍵はディンプルキーで、入居者変更時の交換はしていない。</li> <li>・ベランダに物干し金物が設置されているが、一部、未設置の寮室がある。</li> <li>・内装は適宜補修等を行っているが、建築以降、未修繕である。</li> </ul> |
| 設備   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・寮室の電流は30Aである。</li> <li>・寮室内に冷蔵庫、電子レンジ、湯沸かし器は設置可能である。</li> <li>・寮室内にテレビアンテナが設置されている。</li> <li>・インターネットWi-Fi環境はあるが、一部、電波の弱い寮室がある。</li> </ul>   |
| 検討課題 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各寮室内に水回り設備はないため、トイレ、洗面、浴室等は共用となる。</li> <li>・本改修工事に併せた寮室の内装修繕の必要性について検討する。</li> <li>・インターネットWi-Fi環境の改善策として、共用部への機器追加や、各寮室への機器設置について検討が必要である。</li> </ul>   |

### ③ 管理室・舎監室

| 項目   | 現状  |
|------|---|
| 管理室  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階玄関横に管理事務を行うための部屋がある。</li> </ul>   |
| 舎監室  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階に舎監用の居住部屋がある（金・土曜日を除き居住している）。</li> <li>・舎監室の間取りは2DKで、トイレ・洗面所・ユニットバス付き。</li> </ul> |
| 検討課題 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・舎監室は2人での居住を想定した間取りではないため、今後の管理体制に対応した形に改修を検討する。</li> </ul>                          |

### ④ 共用部

| 項目 | 現状  |
|----|---|
| 玄関 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉はオートロック（ボタン式）で管理されている。</li> <li>・玄関横に、寮生用の靴箱・メールコーナーがある。</li> <li>・郵便物、宅配は舎監や外部管理人が受け取っている（対応時間：8時～17時）。</li> </ul>  |
| 廊下 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明のLED化は未対応である。</li> <li>・手すり等のバリアフリー化は未対応である。</li> </ul>   |
| 浴場 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階に男子共同浴場が設置されている。</li> <li>・浴槽の利用時間は18～24時で給湯の循環はない。シャワーは24時間利用可能。</li> <li>・掃除は寮生（2人）の当番制で、24時以降に毎日実施している。</li> </ul> |

|      |  |
|------|--|
| 洗濯室  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階に共用の洗濯機4台、洗濯乾燥機4台が設置されており、無料で利用可能である。</li> </ul>  |
| トイレ  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 便座はヒーターが設置されている。</li> <li>・ 洗面台は冷水のみであるが、温水化の要望がある。</li> </ul>  |
| 食堂   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 食堂、自炊コーナーは1階にあり、寮生は自由に利用可能である。</li> <li>・ 食堂のエアコンは建築以降、未更新である。</li> </ul>   |
| 検討課題 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ セキュリティは玄関扉のみのため、交流スペースの整備や男女の居住エリアのゾーニングを行うにあたって、建物内のセキュリティ設備を新たに設置する必要がある。</li> <li>・ 女子学生の受け入れにあたって、新たに共用の水回り設備の設置について検討する。また、水回り設備の設置に伴う給水量増加に関して検討が必要である。</li> <li>・ 共用部のバリアフリー対応、照明等の省エネ化について検討する。</li> <li>・ 食堂のエアコンの更新について検討する。</li> </ul> |

## ⑤ 運営・維持管理状況等

| 項目       | 現状   |
|----------|--|
| 管理体制     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公益財団法人奈良県奨学会が施設を管理し、運営している。</li> <li>・ 施設の管理は、舎監（男性1名）が主に担い、舎監の定休日の金・土曜日は外部管理人（近鉄ファシリティーズ株式会社）に管理業務を委託している。</li> <li>・ 舎監は、寮OBの関係者を採用することが多い。</li> </ul>  |
| 運営ルール    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 寮生の入寮年限は4年間（医学部など6年制大学の場合は6年間）であり、留年による入寮年限の延長は認められない。</li> <li>・ 寮生の門限は設けていない。</li> <li>・ オートロックのパスワードは半年ごとに変更している。</li> <li>・ 家族、友人など寮生関係者の訪問は自由であるが、宿泊は禁止している。</li> <li>・ 共用部（階段・廊下、トイレ・洗面）の掃除・ゴミ出しは寮生（6人）の当番制で、週2回（火・金曜日22時～）実施している。</li> <li>・ 全員又は10人程度の寮生会議を原則月1回行い、生活ルールの話し合いを行っている。</li> </ul> |
| 費用負担     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用部の電気代・ガス代・水道代は寮費に含まれている。</li> <li>・ 寮室内の電気代は、各寮室のメーターで使用量を確認し、個別徴収（実費負担）している。</li> <li>・ 寮費（月額35,000円）は、建築以降、見直しを行っていない。</li> </ul>   |
| 日常メンテナンス | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部委託による保安業務では、庭管理、自動ドア、エレベーター点検を年2～4回実施している。</li> <li>・ 電球やエアコンの取り替えは、舎監又は外部管理人が管理業務として対応している。</li> </ul>   |
| 修繕等      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和7年度に排水ポンプ3カ所（雨水2台、汚水4台の計6台）を更新。</li> <li>・ 給水ブースターポンプは建築当初からの1台である。</li> <li>・ 退寮時クリーニングは、外部委託せず舎監が自ら行っており、寮生の費用負担のルール等は設けていない。</li> </ul>  |
| 検討課題     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 女子学生の受け入れにあたり、管理体制の見直しについて検討が必要である。</li> <li>・ 寮の持続可能な管理体制の構築に向けた管理運営方法について検討が必要である。</li> <li>・ 昨今の物価上昇や周辺家賃相場、今後の管理体制を踏まえた寮費の見直しについて検討が必要である。</li> <li>・ 退寮時クリーニングのルール等について検討が必要である。</li> </ul>  |

### 3. 機能強化にかかる改修基本計画

#### (1) 方向性

##### ① 機能強化の方向性

奈良県における人口減少や若者の県外流出が深刻な問題となる中、養徳学舎の「共同生活を通じて、社会貢献できる人材を育てる」という設置目的に基づき、「東京で学んで、奈良に戻って活躍してもらえる人材」や「奈良に愛着を持ってもらい、奈良に戻らなくても奈良の発展に寄与してもらえる人材」を育成できる施設とすることが求められる。そこで、養徳学舎における今後の方向性として、以下の2つを示す。

1つ目に、「学生と『県内企業』をつなぐ交流拠点」として、学生が県内企業に関心を持ち、奈良県で働くことについて考える機会を創出する。

2つ目に、「学生と『奈良』をつなぐ交流拠点」として、学生と奈良とのつながりを強化し、奈良県への愛着を培う機会を創出する。

#### 学生と『県内企業』をつなぐ交流拠点

地元企業に関心を持ち、  
奈良県で働くことについて  
考える機会を創る

東京で学び、奈良に戻り活躍する人材

#### 学生と『奈良』をつなぐ交流拠点

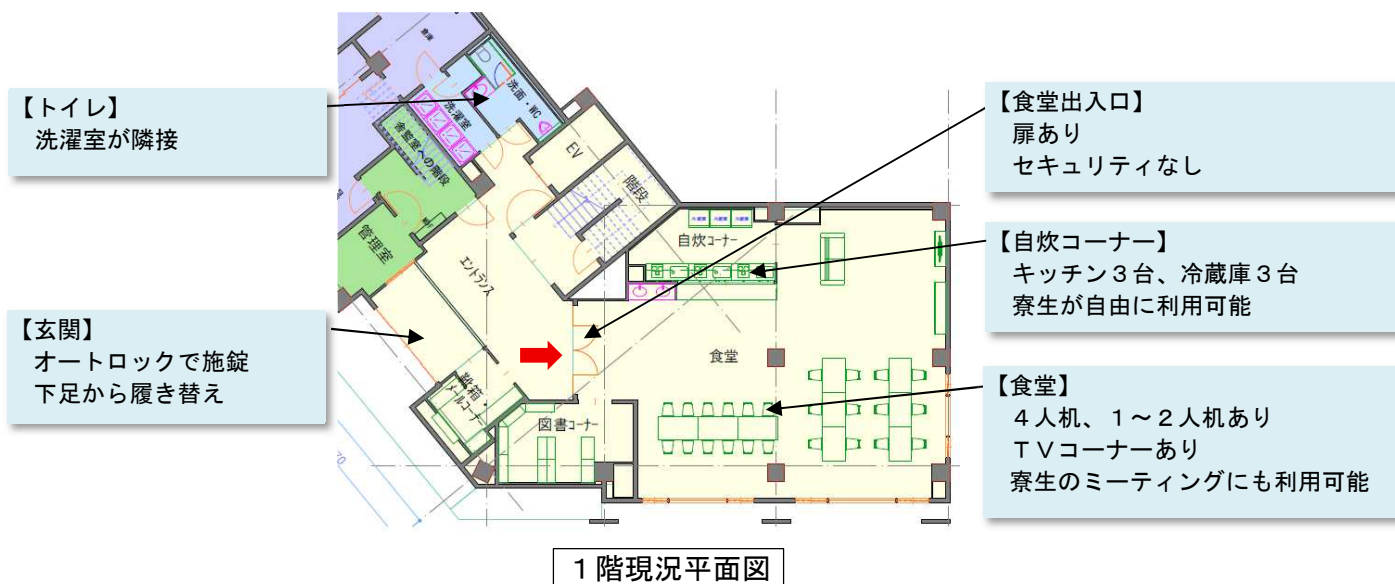
奈良とのつながりを強化し、  
奈良県への愛着を培う

奈良の発展に寄与する人材

多様な主体との交流を通じ、  
社会や地域に貢献できる人材を育成

## ② 改修の方向性及び改修場所

交流機能の強化に向けた改修の方向性として、既存施設を改修し、交流スペースを整備する。交流スペースの設置場所は、寮内のセキュリティやプライバシーの確保と、外部からの利用者の利便性を両立しやすい、1階の食堂とする。対象面積は、食堂が約106㎡、自炊コーナーが約13㎡、図書コーナーが約15㎡である。



## (2) 寮生の意向把握

交流機能の強化に向けた改修方針を検討するにあたり、寮生の意向をアンケート調査により把握した。アンケート調査は寮生全員に対して実施し、18件の回答を得た。

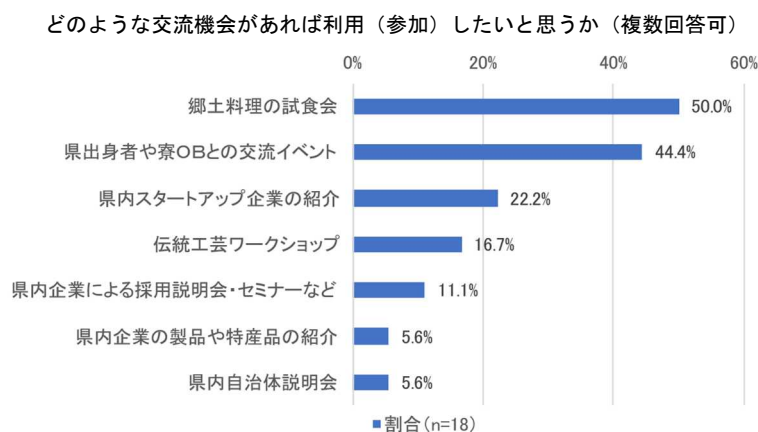
### ● アンケート調査の概要

実施期間：令和7年11月～12月

回答数：18件（配付数37件）

### ① 交流スペースの活用方法について

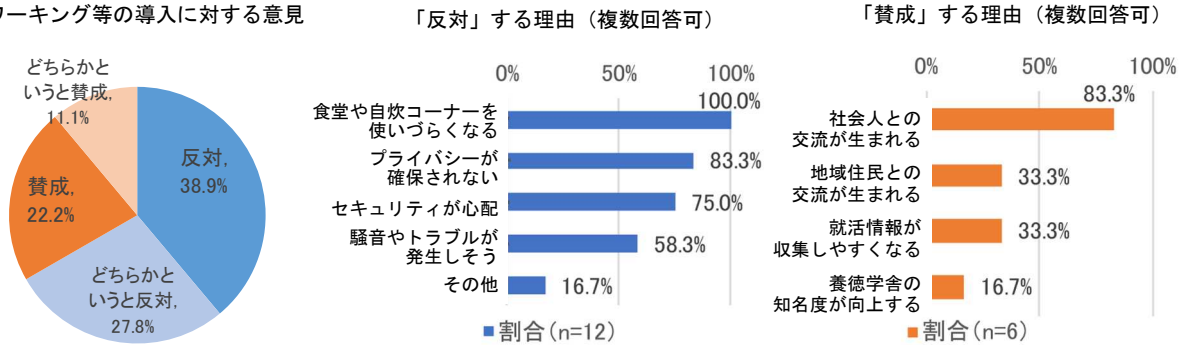
・「交流スペースの具体的な活用方法として、どのような交流機会があれば利用（参加）したいと思うか」との問いに対する回答より、「郷土料理の試食会（50.0%）」、「県出身者や寮OBとの交流イベント（44.4%）」、「県内スタートアップ企業の紹介（22.2%）」等の機会に関心が寄せられていることがわかった。



## ② 交流スペースの外部利用について

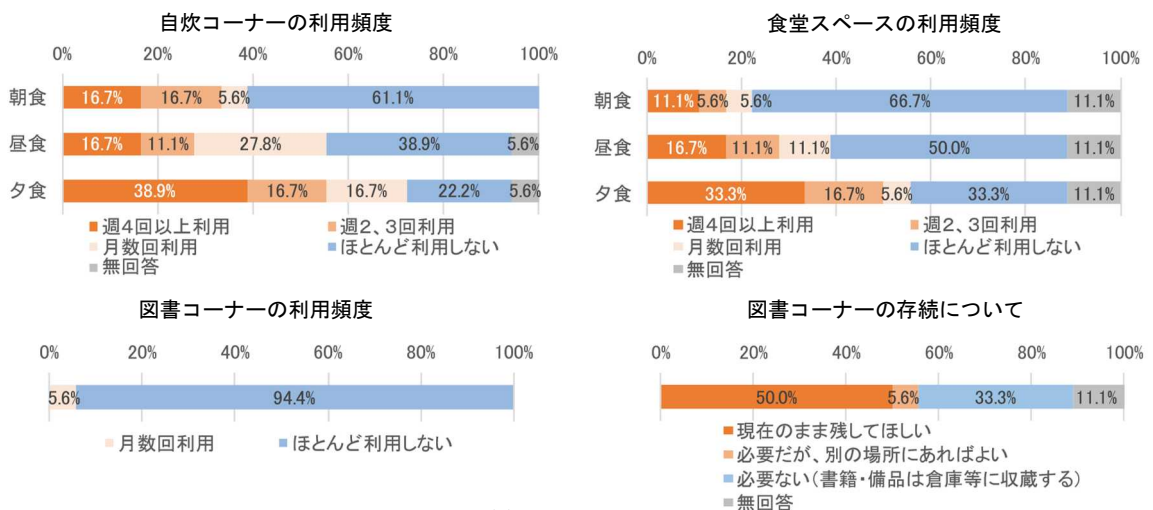
- 交流スペースの活用方法の1つとして、「地域住民や奈良県出身の社会人などが登録して利用するコワーキングスペース」、「就活中の学生、インターンシップ生の東京での活動拠点」といった日常的な外部利用に対する寮生の考えを尋ねたところ、「反対」、「どちらかという」と反対」が合わせて約7割と多数を占め、「賛成」、「どちらかという」と賛成」は合わせて約3割にとどまった。
- 「反対」理由としては、「食堂や自炊コーナーを使いづらくなる（100%）」、「プライバシーが確保されない（83.3%）」、「セキュリティが心配（75.0%）」が大半を占めた。
- 「賛成」理由としては、「社会人との交流が生まれる（83.3%）」、「地域住民との交流が生まれる（33.3%）」、「就活情報が収集しやすくなる（33.3%）」等を期待する意見があった。

コワーキング等の導入に対する意見



## ③ 利用状況

- 自炊コーナーの利用頻度について、夕食時が最も高く、朝食時が最も低い。最も利用頻度が高い夕食時では、「週4回以上利用」する割合が約4割で、「週2、3回利用」、「月数回利用」も合わせると7割以上の寮生が利用している。
- 食堂スペースの利用頻度は、自炊コーナーと同様に夕食時が最も高く、朝食時が最も低い。最も利用頻度が高い夕食時では、「週4回以上利用」する割合が約3割で、「週2、3回利用」、「月数回利用」も合わせると5割以上の寮生が利用している。食堂スペースをほとんど利用しない寮生については、調理不要な商品を購入して寮室内で飲食する場合が多いとのことであった。
- 図書コーナーの利用頻度は、「ほとんど利用しない」が9割以上と大半を占めているが、図書コーナーの存続については、「現在のまま残してほしい」が5割を占め、「必要ない」は約3割にとどまった。



#### ④ 交流機能の強化に向けた寮生の意向（まとめ）

- ・交流機会として、「郷土料理の試食会」、「県出身者や寮OBとの交流イベント」、「県内スタートアップ企業の紹介」等に関心が寄せられている。
- ・交流スペースの活用方法について、コワーキングスペースや就活生等の日常的な外部利用に関しては、食堂・自炊コーナーの利便性やプライバシーの確保、セキュリティ面への懸念から否定的な意見が多数を占めた。
- ・食堂は5割以上、自炊コーナーは7割以上の寮生が利用していることから、食堂・自炊コーナーの機能は維持していく必要がある。
- ・図書コーナーについて、利用頻度は低いものの、存続を求める意見が多いことから、図書保管機能は残しつつ、スペースの有効活用に向けた改修が求められる。

### （3）周辺類似施設の調査

養徳学舎の改修において導入を検討する機能の需要を検証するため、類似する機能を有する施設の立地状況を調査した。

コワーキングスペース等を有する施設は、養徳学舎の最寄駅である茗荷谷駅周辺に、より利便性の高い複数の施設が立地しており、仮に養徳学舎内にコワーキングスペースを設置しても、需要は見込みづらいと考えられる。

#### ○コワーキングスペース等を有する施設（養徳学舎周辺）

| No. | 名称                          | 駅徒歩           | 料金・特徴                       |
|-----|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 1   | コワーキングサロン茗荷谷<br>THIRD PLACE | 茗荷谷駅<br>徒歩 1分 | ¥600/h フリードリンク制<br>無線 LAN 有 |
| 2   | マクドナルド茗荷谷駅前店                | 〃 1分          | ドリンク ¥120～ 無線 LAN 有         |
| 3   | サイゼリヤ茗荷谷店                   | 〃 1分          | ドリンクバー ¥300 無線 LAN 有        |
| 4   | ボンジョルノ食堂<br>茗荷谷駅前店          | 〃 1分          | ドリンク ¥551～                  |
| 5   | スターバックスコーヒー<br>茗荷谷店         | 〃 2分          | ドリンク ¥440～ 無線 LAN 有         |
| 6   | カフェ ハル テラス                  | 〃 2分          | ドリンクバー ¥440                 |
| 7   | モスバーガー茗荷谷店                  | 〃 3分          | ドリンク ¥200～ コンセント有           |
| 8   | cafe&bar totoru             | 〃 4分          | ドリンク ¥460～ Wi-Fi 完備         |
| 9   | Café Oriente                | 〃 5分          | ドリンク ¥390～                  |
| 10  | シアトルエスプレッソカフェ<br>お茶の水女子大学店  | 〃 6分          | ドリンク ¥660～ Wi-Fi 完備         |
| 11  | ワールドネイバースカフェ<br>護国寺         | 〃 8分          | ドリンク ¥381～                  |
| 12  | ナッティーズ カフ                   | 〃 9分          | ドリンク ¥550～                  |
| 13  | スクールコーヒーロースター               | 〃 9分          | ドリンク ¥385～                  |
| -   | 養徳学舎                        | 〃 8分          | ※参考（比較として記載）                |

## (4) 交流スペースの活用方針

### ① 導入機能の方針

- ・養徳学舎の機能強化に向け、寮生から一定のニーズが得られた「県内企業と学生の交流」や、郷土料理の試食会などの「奈良の文化体験」といった取組を効果的に推進していくための改修を行う方針とする。
- ・コワーキングスペースの設置や就活生の活動拠点などの日常的な外部利用については、寮生の意向として、食堂・自炊コーナーの利便性やプライバシーの確保、セキュリティ面への懸念から反対意見が多数を占めたこと、また、仮に養徳学舎内に外部からの利用者向けのスペースを設置しても、需要は見込みづらいと考えられることから導入しない方針とする。

### ② 具体的な取組案

#### ○県内企業と学生の交流

県内企業の社員を招き、寮生・大学生との交流会を開催し、Uターン等を推進

例) 県内スタートアップ企業による起業事例や起業ノウハウの紹介

県内企業の人事担当社員を招いての座談会

#### ○奈良の文化体験

奈良の郷土料理や伝統工芸をつくるワークショップを開催し、奈良県への愛着の醸成及び寮生・大学生同士の交流を創出

例) 郷土料理：飛鳥鍋、柿の葉寿司などの調理体験及び試食会

伝統工芸：奈良団扇、奈良筆などの製造実演及び製造体験

## (5) 改修方針

### ① 主な整備課題

#### ○イベント開催エリアと食堂エリアのゾーニング

- ・食堂・自炊コーナーは多くの寮生が利用しているため、現在の機能を維持する。
- ・1階の食堂を交流スペースに改修するため、寮生の食事利用と交流イベント開催の双方に音・匂い・動線交差等の支障が生じないように、各エリアの独立性を確保する間仕切等の設置を検討する。

#### ○セキュリティ対策

- ・改修後は、交流スペースに外部からの来訪が見込まれるため、建物内部のセキュリティ対策について検討する必要がある。特に、来訪者が階段又はエレベーターを介して寮室フロアへ侵入することを防ぐセキュリティ対策が必要である。

#### ○その他

- ・利用頻度の低い図書コーナーは、図書保管機能を残し、多目的な活用が可能なスペースに改修を検討する。
- ・交流イベントの開催時、参加者が既存1階男子トイレを使用することが想定されるため、男女トイレへの改修を検討する。

## ② 主な工事内容

- ・交流スペースは、イベントの開催時であっても、食堂機能と交流機能を両立できるように、可動間仕切を設置する。また、交流スペースには、イベントの開催時に使用する天井スクリーンを設置する。
- ・1階男子トイレは外部からの来訪者の利用も想定して男女トイレに改修する。
- ・イベントの開催時以外も寮生の自主学習やミーティングスペースとして利用できるよう、カウンター席、円形テーブル等を新たに設置する。
- ・図書コーナーは多目的コーナーに改修し、交流スペースを經由せず、エントランスから直接入ることが可能な出入口を新設する。

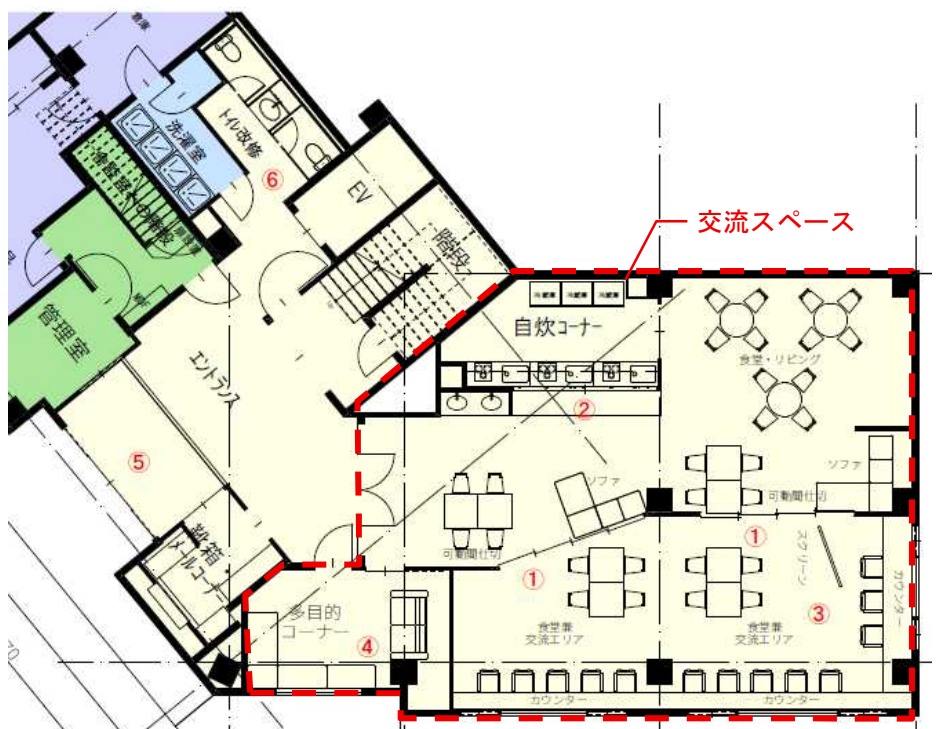
現状



改修後

【改修箇所】※右図参照

- ①可動間仕切設置
- ②カーテン設置
- ③天井スクリーン設置
- ④多目的コーナーへ改修  
(エントランス側にドア設置)
- ⑤玄関セキュリティ対策
- ⑥男女トイレへ改修



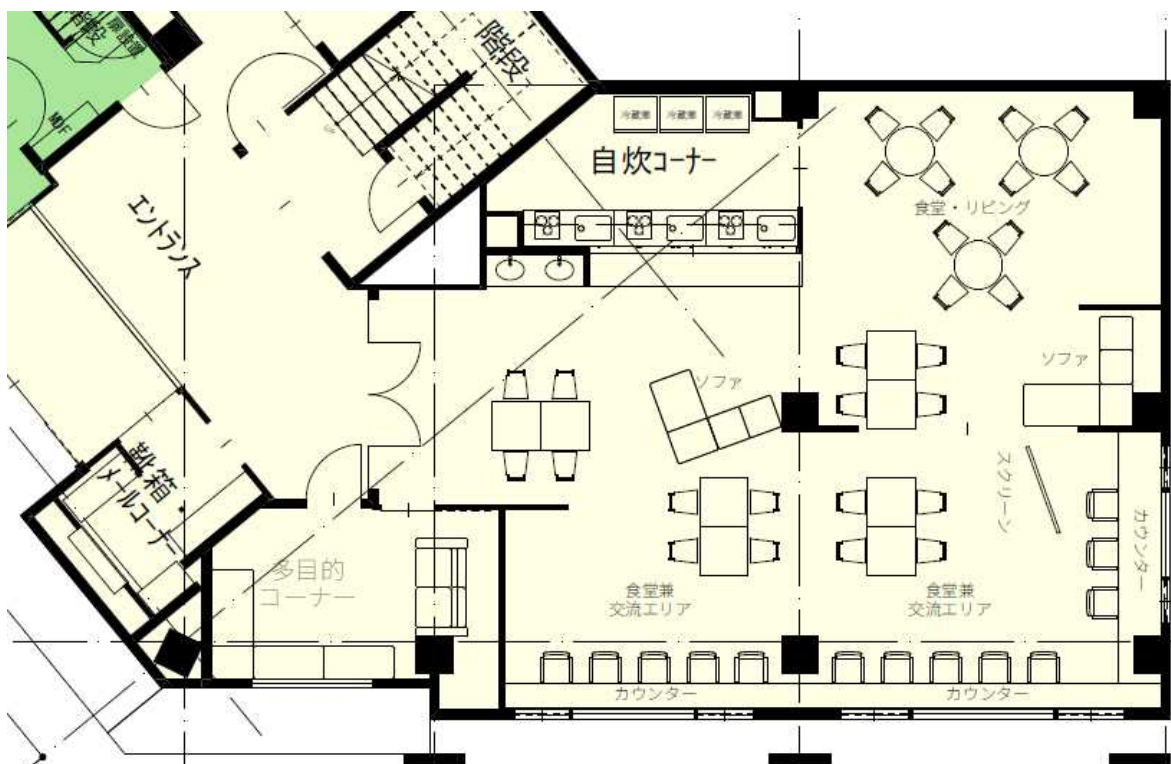
## (6) 交流シーン別のレイアウト

### A：日常利用シーン

#### 【利用イメージ】

新たに設置するカウンター席や円形テーブル等のレイアウトを工夫し、また、Wi-Fi 環境の充実を図ることで、自主学習や寮生同士のミーティングや交流など、多様な使い方が可能。

また、多目的コーナーにおいては、保護者との面談や来客対応などの使い方も可能。



日常利用イメージ

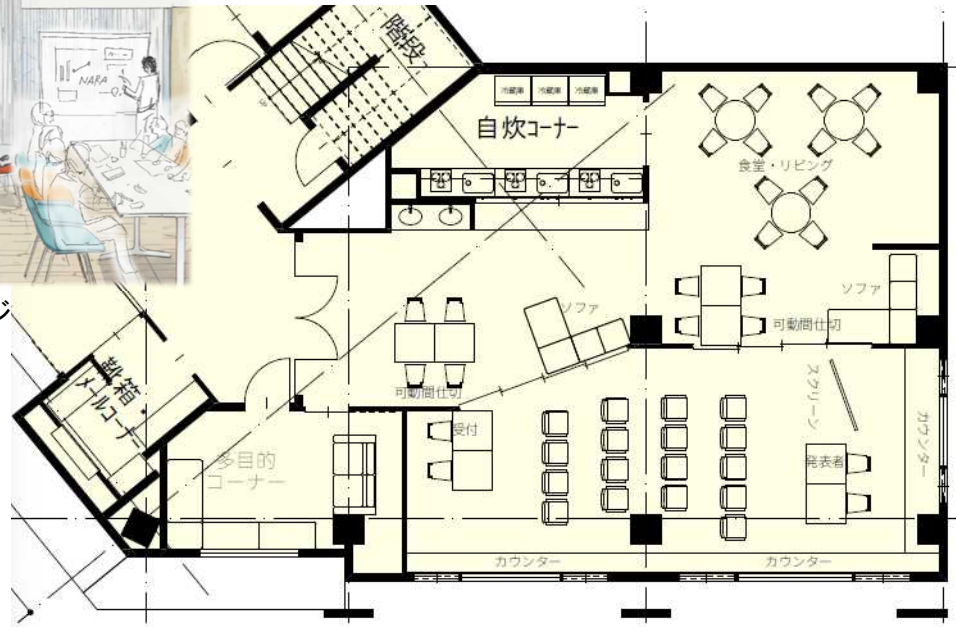
## B：セミナー利用シーン

### 【利用イメージ】

20名前後で県内企業等による小規模なセミナーや社員との座談会を開催する。  
イベント開催時に、寮生の食事利用を妨げないために、可動間仕切でスペースを区切る。



セミナー利用イメージ



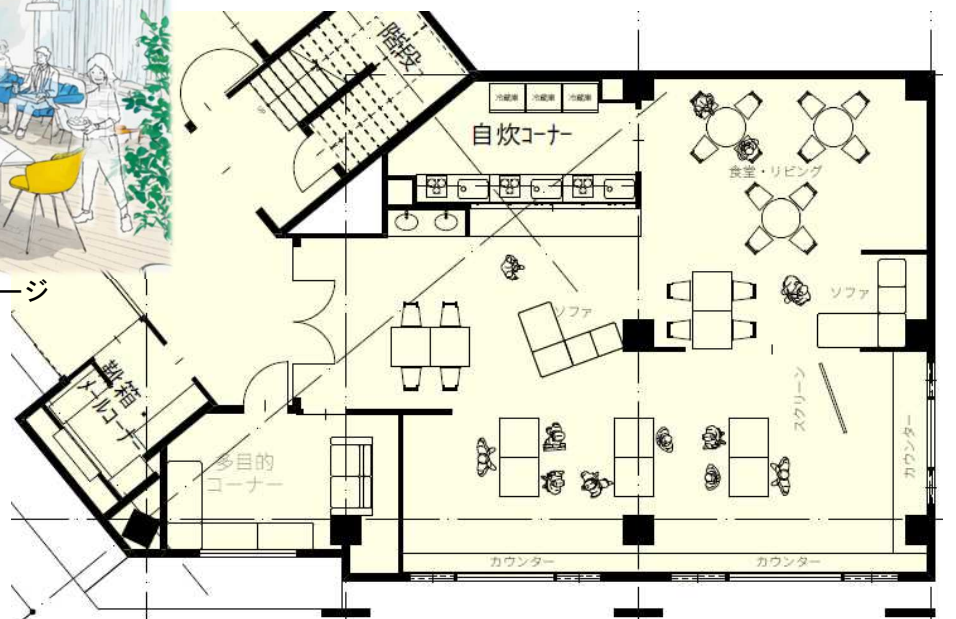
## C：会食イベント利用シーン

### 【利用イメージ】

寮OBや東京で活躍する県出身者などのゲストを囲んで懇親会を開催する。  
寮生全員が気軽に参加できる内容とし、普段関わりのない分野の人達とも広く交流が可能。



会食イベント利用イメージ



## 4. 女子学生の受け入れにかかる改修基本計画

### (1) 背景・方向性

#### 【背景】

県有施設である学生寮は、将来にわたり持続的に活用され、多様な県民にとって価値ある拠点として機能することが求められる。人口減少が進む中、県有施設の機能強化にあたっては、その効果や便益をより多くの県民が享受できるよう努める必要がある。

これまで養徳学舎は男子学生のみを受け入れてきたが、進学動向や社会状況の変化を踏まえると、男女問わず幅広い県民に利用機会を提供することが望ましい。

こうした観点から、女子学生も受け入れる方向で検討を進める。

#### ○女子学生の東京圏進学者数の増加

文部科学省の「学校基本調査」によれば、奈良県出身女子学生の東京圏への進学者数は大きく増加しており、養徳学舎の建替えを検討していた平成18年は88人だったが、令和7年には334人と約3.8倍に増加している。

また、東京圏への全進学者に占める女子学生の割合も、平成18年の24.7%から令和7年には48.1%となり、男女比は概ね同数となっている。

このことから、女子学生の東京圏への進学を支援する仕組みづくりは、これまで以上に重要性が高まっている。

#### ○国の政策動向（男女共同参画の推進）

内閣府男女共同参画局の「男女共同参画基本計画」において、教育機会における男女平等の実現や、若年女性への支援の強化が掲げられている。特に、進路選択の自由・キャリア形成においてジェンダーによる制約を排除し、男女がその能力を十分に発揮できる社会の実現が国の重要施策とされている。

このように、女子学生への支援は国としても重視されており、県においても男女共同参画の理念を踏まえた施設運営が求められる。

#### ○他県人寮における女子学生受け入れの動き

他県人寮でも、男子寮として運営されてきた施設が、進学動向や社会状況の変化に合わせ、女子学生を受け入れる事例が増えている。

安全管理や居住エリアの区分など運営改善を図りつつ、男女の公平性を確保する方向で再編が進んでおり、本県における検討とも整合する動きである。

#### 【女子学生の受け入れによるメリット】

女子学生を受け入れることによって、以下のような効果が期待される。

#### ○学生支援の公平性の向上

男女間の進学動向の変化に対応し、県民が性別にかかわらず等しく支援を受けられる環境を整備することができる。

#### ○施設利用者の安定確保と県有施設の持続的活用

少子化が進行する中、対象者を女子学生にも広げることで入寮希望者の安定的な確保が期待でき、県有施設の有効活用につながる。

### ○多様性を尊重した生活環境の形成

男女が同一コミュニティで生活を送ることにより、寮生のジェンダー意識の醸成や、互いの価値観・生活文化を尊重する姿勢が育まれることが期待される。

### ○コミュニケーション能力・協働力の向上

異なる背景をもつ学生同士が生活を共にすることで、社会で求められるコミュニケーション能力や協働スキルを自然に身につける機会を提供できる。

### ○寮運営の活性化

多様な視点が加わることで、寮行事の企画や自治活動が活性化し、より開かれた寮運営が促進される可能性がある。

## 【方向性】

上記の背景を踏まえ、養徳学舎については、

### ○男女問わず県民の進学を支援する公平な教育基盤の整備

### ○多様性を尊重した安全で安心な生活環境の構築

を基本方針として、女子学生の受け入れに向けた施設整備・運営体制を検討する。

## (2) 主な整備課題

現在の施設や設備、生活ルール等は、男子学生のみを受け入れを前提としているため、女子学生の受け入れにあたっては、男女ともに住みやすい学生寮となるよう、以下の対応について検討する。

### ○男女居住エリアの分離

・寮生が快適かつ安心して共同生活できる環境を確保するため、男女の居住エリアを分離する必要がある。

### ○女子学生用水回り設備の設置

・寮室内に水回り設備（トイレ、洗面、浴室）が設置されていないため、女子学生用の水回り設備を設置する必要がある。

### ○セキュリティ対策

・異性間におけるトラブル防止やプライバシー確保の観点から、男女の居住エリアを分離するためのセキュリティ対策を講じる必要がある。

### ○舎監室の改修

・現在、寮の管理運営は男性舎監1名が主に担っており、女子学生の受け入れにあたっては、性別に応じた寮生のケアが適切に行えるよう、男女1名ずつの舎監の配置が必要となる。  
・現状の舎監室は、舎監1名用の居室のみであるため、男女それぞれの舎監が居住できるよう舎監室を改修する必要がある。

### ○一体的に実施する工事内容等

・男子共同浴場については、寮生の意向を踏まえて、存続又は廃止を検討する。  
・施設は築16年で、外観（外壁・屋上）、内装（共用部・寮室）、設備（空調等）に著しい経年劣化は見られないものの、大規模修繕の時期が迫っていることから、本改修工事に併せて、一体的に実施する工事内容について検討を行う。

### (3) 男女居住エリアの分離

女子寮室の配置にあたっては、他県人寮の事例を調査し、男女分離方式を整理した上で、寮室数、セキュリティ対策、概算工事費用等を比較し、最適な改修案を検討する。

#### ① 男女分離方式の整理

男女の居住エリアや動線を分離する方式は、主に以下のパターンが考えられる。

フロア分離型：階ごとに男女の居住エリアを区別し、上下で男女を分離する方式

廊下分離型：同階の間にセキュリティ等を設け、左右で男女を分離する方式

混合型：男女の居住エリアを分離しない方式

#### ② 他県人寮（男女寮）の事例整理

他県人寮のうち、男子寮のみは19件、女子学生も受け入れている県人寮は16件ある。

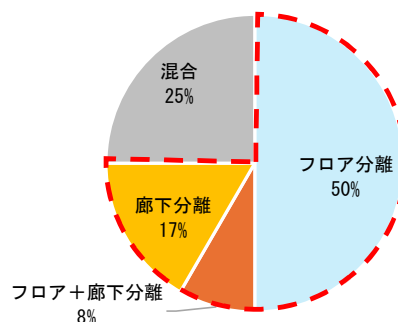
女子学生も入寮可能な寮のうち、同じ建物で男女学生が居住している寮は11件ある。

来年度から女子学生を受け入れるため改修中の宮崎県の県人寮を含めた計12件の県人寮について調査した。

#### (集計) 男女寮の分離方式について

- ・男女学生が同じ建物で居住する寮12件のうち、約8割(9件)が男女の居住エリアを完全に分離
- ・分離方式の内訳は、フロア分離50%(6件)、フロア・廊下分離8%(1件)、廊下分離17%(2件)
- ・男女の居住エリアを分離しない混合型の寮では、各寮室内にトイレ・洗面あり

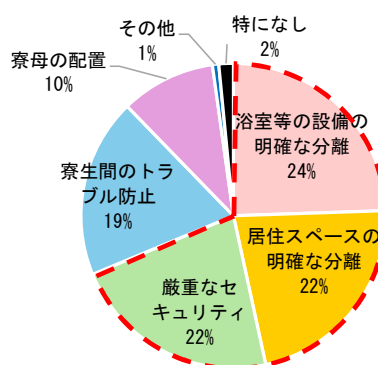
男女寮における分離方式



#### 【参考】高校生へのニーズ調査(令和6年11月実施)

- ・奈良県立の高等学校3校(2年生)に対して、女子学生の受け入れにあたって必要なことについてアンケート調査を実施した(回答数:194名)。
- ・約7割の高校生が男女の居住エリアの明確な分離、セキュリティ対策が必要と回答した。

女子学生の受け入れに必要なこと



他県人寮（男女寮）における男女分離方式等の整理

| 都道府県名     | 岩手      | 山形        | 栃木    | 群馬      | 岐阜     | 滋賀   | 山口     | 香川    | 佐賀     | 熊本       | 宮崎     | 鹿児島    |                 |           |
|-----------|---------|-----------|-------|---------|--------|------|--------|-------|--------|----------|--------|--------|-----------------|-----------|
| 寮名称       | 岩手県学生会館 | 板橋やまがた育英会 | 東京学生寮 | 栃木県学生会寮 | 群馬学生会寮 | 上毛学舎 | 岐阜学生会館 | 滋賀湖国寮 | 山口岩陽学舎 | 香川東京学生会寮 | 佐賀松涛学舎 | 熊本有斐学舎 | 宮崎（建替中）宮崎県東京学生寮 | 鹿児島岩崎学生会寮 |
| 寮室数       | 90      | 30        | 120   | 200     | -      | 59   | 31     | 102   | 47     | 45       | 52     | 79     |                 |           |
| 男子寮室数     | 50      | 16        | 60    | 106     | -      | 28   | -      | 62    | 24     | -        | 26     | 56     |                 |           |
| 女子寮室数     | 40      | 14        | 60    | 94      | -      | 31   | -      | 40    | 23     | -        | 26     | 23     |                 |           |
| 女子比率      | 44%     | 47%       | 50%   | 47%     | -      | 53%  | -      | 39%   | 49%    | -        | 50%    | -      |                 |           |
| 寮室面積（㎡）   | 13.5    | 11        | 10    | 9       | 8.1    | 24   | -      | 9.7   | -      | 20.8     | 13     | 14.4   |                 |           |
| 部屋形式      |         |           |       |         |        |      |        |       |        |          |        |        |                 |           |
| 個室        | ●       | ●         | ●     | ●       | ●      | ●    | ●      | ●     | ●      | ●        | ●      | ●      |                 |           |
| 相部屋       |         |           |       |         |        | ●    |        |       |        | ●        |        |        |                 |           |
| 最大定員数     | 90      | 30        | 120   | 200     | -      | 119  | 31     | 102   | 47     | 60       | 52     | -      |                 |           |
| 男女分離      |         |           |       |         |        |      |        |       |        |          |        |        |                 |           |
| フロア分離     | ●       |           | ●     | ●       | ●      |      |        |       | ●      | ●        |        |        |                 |           |
| フロア+廊下分離  |         |           |       |         |        | ●    |        |       |        |          |        | ●      |                 |           |
| 廊下分離      |         |           |       |         |        |      |        | ●     |        |          |        | ●      |                 |           |
| 混合        |         | ●         |       |         |        |      | ●      |       |        |          | ●      |        |                 |           |
| 女子用設備     |         |           |       |         |        |      |        |       |        |          |        |        |                 |           |
| ランドリー     | ●       | ●         | ●     | ●       |        | ●    | ●      | ●     | ●      | ●        | ●      |        |                 |           |
| 共同浴場      | ●       | ●         |       | ●       | ●      |      |        |       |        |          |        | ●      |                 |           |
| ユニットバス    |         |           |       |         |        |      |        |       | ●      | ●        |        |        |                 |           |
| シャワーブース   |         | ●         | ●     | ●       |        |      |        |       | ●      | ●        |        |        |                 |           |
| 個室内ユニットバス |         |           |       |         |        | ●    | ●      |       |        |          | ●      |        |                 |           |
| 個室内トイレ・洗面 |         | ●         |       |         |        | ●    | ●      |       |        |          | ●      |        |                 |           |

## 男女寮化の事例1：松濤学舎（佐賀県）

### ■寮の概要

- ・寮の構成：[男子] 24室 [女子] 23室 計47室（定員47名）

### ■男女分離方法

- ・フロア分離方式を採用、女子は2階、男子は3階に寮室を配置

### ■管理方式

- ・舎監、寮母が寮内に居住し、寮を管理（舎監と寮母は夫婦）

### ■女子学生の受け入れにあたり改修した工事内容

- ① 寮室：内装改修
- ② 女子専用エリア：専用階段・トイレ・浴室・パウダールーム・ラウンジ・ランドリー・テラス（女性用洗濯干場）・セルフキッチンの新設
- ③ 共用エリア：共用ラウンジ・アスレチック室の新設
- ④ セキュリティ：女子専用エリア出入口の鍵・テラスのフェンス・防犯カメラの設置
- ⑤ Wi-Fi：全館使用可能なWi-Fiの整備

### ■水回り設備

- ・浴室：女子は共用ユニットバス・シャワーブース、男子は大浴場を利用
- ・トイレ・洗面：男女ともに各々共用トイレを利用

### ■セキュリティ

- ・女子専用エリアへの出入口に暗証番号ロックを設置し、セキュリティを確保
- ・男子専用エリアにはセキュリティを設けていないが、立ち入り等は見られない
- ・相互に専用エリアへの立ち入りは禁止しており、規約違反による退寮者はいない

### ■男女寮化による影響

- ・雰囲気や学生間のまとまりがより強くなったとの意見があった
- ・女子学生募集開始時には1（女子）：2（男子）の割合を想定していたが、女子学生の入寮希望者の増加がみられたため、募集状況を踏まえて女子寮室を追加改装し、現在は男女の寮室比率が概ね1：1となっている

（施設内写真）



—女子用ラウンジ—



—シャワー室—



—ランドリー—



—パウダールーム—

## 男女寮化の事例2：上毛学舎（群馬県）

### ■寮の概要

- ・寮の構成：[男子] 106室 [女子] 94室 計200室（定員200名）  
加えて、車いす対応寮室2室あり

- ・入寮許可期間は原則2年間

### ■男女分離方法

- ・フロア分離方式を採用
- ・女子は2階、5階、6階、男子は1階、3階、4階、7階に寮室を配置

### ■管理方式

- ・舎監、寮母が寮内に居住し、寮を管理（舎監、寮母とも公益財団法人が採用）

### ■女子学生の受け入れの経緯

- ・従前は男子学生寮だったが、平成25年から民間事業者との公民連携（PPP）による建替工事を行い、平成27年2月に竣工し、同年4月から女子学生の受け入れを開始した

### ■水回り設備

- ・浴室：男女それぞれの共同浴室、シャワーブースを設置
- ・トイレ・洗面：男女各フロアに共用トイレ・洗面を設置

### ■セキュリティ

- ・ICカードキーによる入退館、男女別フロア入場制御、寮室の施錠管理を実施し、出退表示システムによる寮生の在室・外出確認を行っている
- ・異性階への立ち入りを禁止している。立ち入り事案が発生した場合、各所に設置された防犯カメラにより違反者を特定し、事情聴取の上、場合によっては退寮処分としている

### ■男女寮化による影響

- ・応募倍率は、男子3倍程度、女子2倍程度と全体的に高く、男女比はバランスが良い
- ・女子学生の募集に際し、セキュリティの安全性を学生・保護者に訴求することが重要である

（施設内写真）



## 男女寮化の事例3：板橋学生会館（山形県）

### ■寮の概要

- ・寮の構成：[男子] 16名 [女子] 14名 計30名（30室）

### ■男女分離方法

- ・男女混合方式を採用、2～3階に寮室（各階10室）を配置

### ■管理方式

- ・寮監は住み込みを行わず日勤、寮母は派遣サービスにて日勤で管理

### ■女子学生の受け入れにあたり改修した工事内容

- ・共用エリア：管理室と事務室の一部をシャワー室に改修

### ■水回り設備

- ・浴室：男女共用の浴室・シャワー室を設置（時間帯で男女の利用を区別）
- ・トイレ・洗面：各寮室内に設置

### ■セキュリティ

- ・廊下に監視カメラを計4カ所設置し、ルール違反があった場合、寮監から寮生へ事情聴取
- ・管理財団が取り決めている寮のルールとして、異性を寮室に入れないこと、寮内では喫煙しないことを定めており、違反した場合は退寮

### ■男女寮化による影響

- ・男女寮化当初は、2階を男子フロア、3階を男女混合フロア、4階を女子フロアとしていたが、寮生の在籍状況に応じた寮室の振り分けが上手くできなかったため、全ての階を男女混合フロアとした
- ・各寮室内にトイレ・洗面があるため、男女混合方式が可能になっている
- ・洗濯室を男女で共用することについて、寮生間 SNS 等を活用し、利用状況の情報共有が図られている

(施設内写真)



### ③ 改修案の比較検討

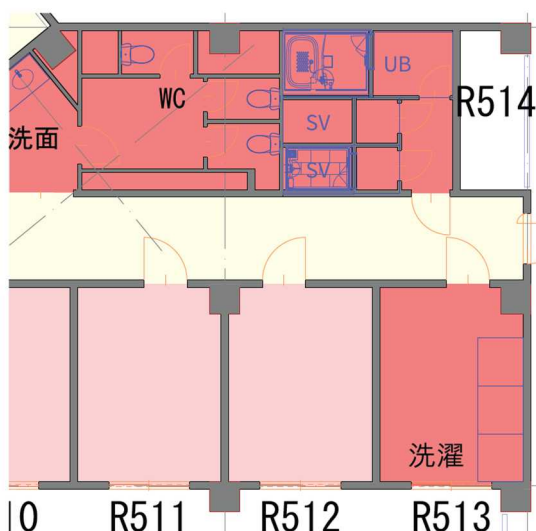
#### 案1：フロア+廊下分離型

・5階を女子フロア、2・3階を男子フロアとし、4階は北側を男子、南側を女子エリアとする。

|          |           |   |   |     |    |      |  |
|----------|-----------|---|---|-----|----|------|--|
| 主な改修箇所   |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・4・5階の男子トイレを女子トイレに改修</li> <li>・4・5階南側の計4室を女子浴室、ランドリー室等に改修</li> <li>・4階北側の計1室を男子トイレ（小便器なし）に改修</li> <li>・4階男女エリアの境界となる計1室を共用ラウンジに改修</li> </ul> |   |     |    |      |  |
| 比較       | 寮室数（※）    | △   | 合計  | 44室 | 割合 | 100% | <ul style="list-style-type: none"> <li>・合計寮室数は現状から△6室</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     4階北側も女子エリアとした場合、<br/>                     男子 22室（50%）<br/>                     女子 22室（50%）                 </div> |
|          |           |   | 男子  | 27室 |    | 61%  |  |
|          |           |   | 女子  | 17室 |    | 39%  |  |
|          | 主な工事影響    | ○   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・寮室改修工事を行う階数が限定され（4・5階）、寮生の部屋移動などの調整が容易</li> </ul>   |     |    |      |  |
|          | プライバシーの確保 | ○   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・階又は廊下中央にて、男女の居住エリアを明確に分離</li> <li>・エレベーターホール又は廊下中央に設置するセキュリティドアにより、部外者や異性が居住エリアに立ち入ることができないため、プライバシーの確保が可能</li> </ul> |     |    |      |  |
|          | 運営管理      | ○   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・女子の応募状況によって、4階北側を調整弁として活用可能</li> </ul>  |     |    |      |  |
| 工事費用（概算） | ○         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ改修：計3カ所</li> <li>・セキュリティドアの設置：計6カ所</li> <li>概算費用：130百万円</li> </ul>   |   |     |    |      |  |
| 総合       | ◎         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・男女の居住エリアを分離でき、かつ工事費用が最も安価</li> <li>・女子寮室数は現時点で適当であり、さらに女子の応募状況によっては4階北側も女子エリアに変更することが可能</li> </ul>  |   |     |    |      |  |

（※）寮室数は想定であり、工事状況により変動の可能性あり 赤字：メリット 青字：デメリット

水回り設備拡大図（4・5階）



UB：ユニットバス  
SV：シャワーブース

#### ■浴室数の算定根拠

|   | 項目                    | ユニットバス  | シャワーブース |
|---|-----------------------|---------|---------|
| ① | 1フロアあたりの設置数           | 1カ所     | 2カ所     |
| ② | 入浴時間                  | 30分/人   | 20分/人   |
| ③ | 給湯時間                  | 5分/人    | 0分/人    |
| ④ | 清掃時間                  | 5分/人    | 5分/人    |
| ⑤ | 1人あたりの利用時間<br>(②+③+④) | 40分     | 25分     |
| ⑥ | 想定利用時間<br>(20時～23時)   | 180分    | 180分    |
| ⑦ | 利用可能人数<br>(⑥÷⑤×①)     | 4人      | 14人     |
|   | 総利用可能人数               | 18人/フロア |         |

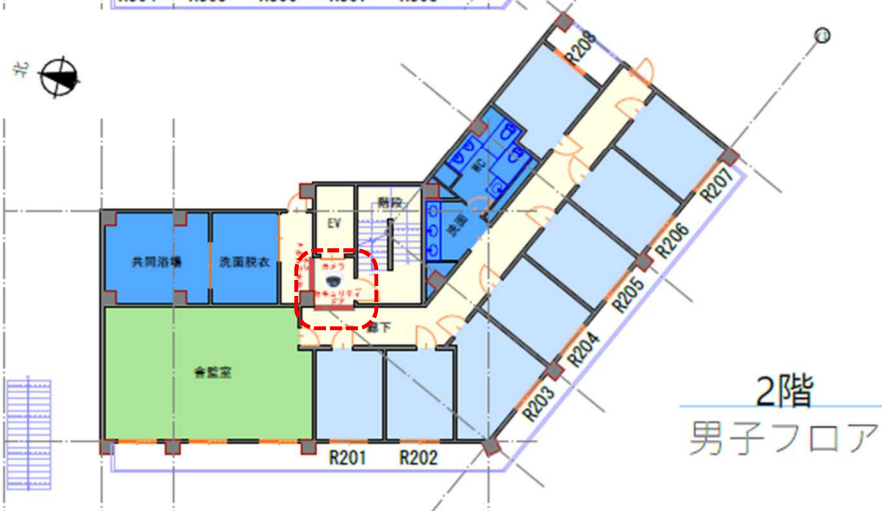
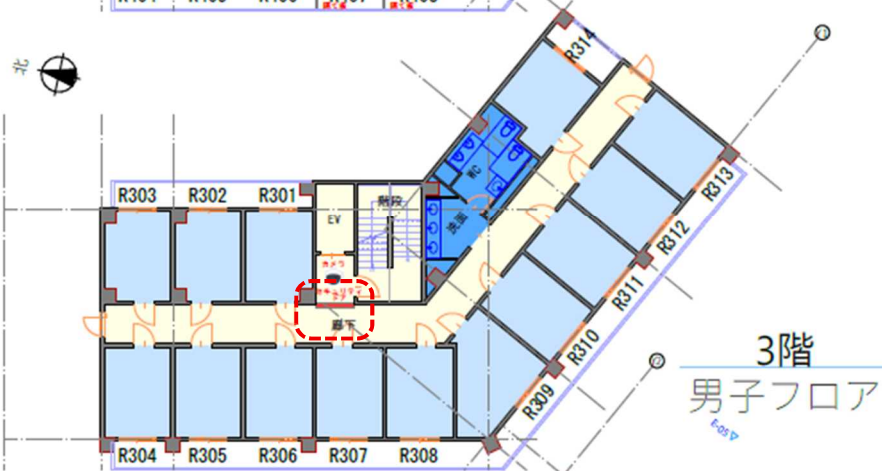
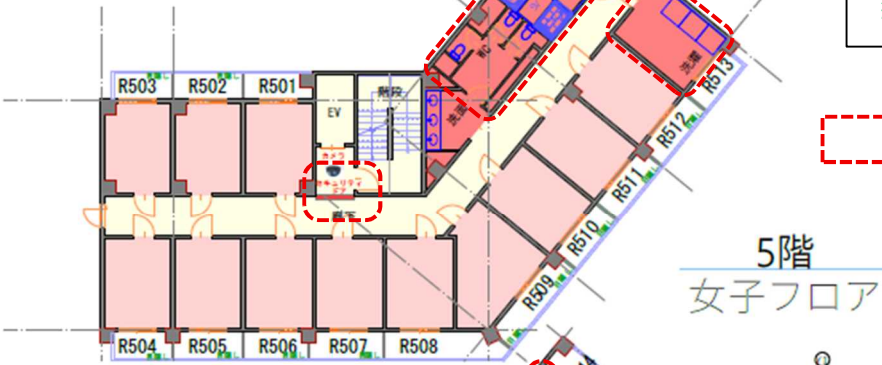
女子フロア（最大12室/フロア）に対応可能  
※詳細は31ページ参照

ゾーニング図



- 青：男子
- 赤：女子
- 黄：共用部
- 緑：舎監室

  男女ゾーニングにかかる  
主な工事範囲



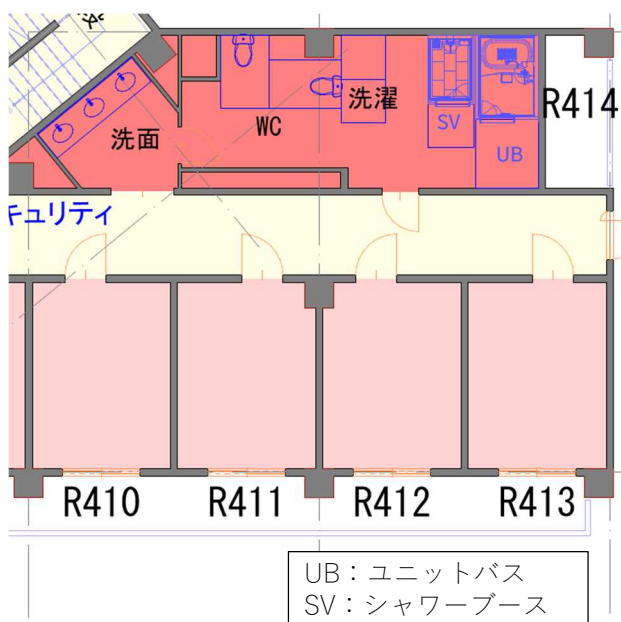
## 案2：廊下分離型

- ・2階を男子フロア、3～5階の廊下中央部より北側を男子、南側を女子エリアとする。

| 主な改修箇所   |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・3～5階の男子トイレを女子トイレに改修</li> <li>・3～5階南側の計3室を女子浴室、ランドリー室等に改修</li> <li>・3～5階北側の計3室を男子トイレ（小便器なし）に改修</li> <li>・3～5階男女エリアの境界となる計3室を共用ラウンジに改修</li> </ul> |   |     |    |      |                |
|----------|-----------|---|---|-----|----|------|----------------|
| 比較       | 寮室数（※）    | ×   | 合計  | 41室 | 割合 | 100% | ・合計寮室数は現状から△9室 |
|          |           |   | 男子  | 23室 |    | 56%  |                |
|          |           |   | 女子  | 18室 |    | 44%  |                |
|          | 主な工事影響    | ×   | ・寮室改修工事を行う階数が多く（3～5階）、寮生の部屋移動などの調整が困難   |     |    |      |                |
|          | プライバシーの確保 | ○   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下中央にて、男女の居住エリアを明確に分離</li> <li>・廊下中央に設置するセキュリティドアにより、部外者や異性が居住エリアに立ち入ることができないため、プライバシーの確保が可能</li> </ul> |     |    |      |                |
|          | 運営管理      | ○   | ・女子の応募状況によって、3～5階北側を調整弁として活用可能  |     |    |      |                |
| 工事費用（概算） | △         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ改修：計6カ所</li> <li>・セキュリティドアの設置：計8カ所</li> </ul> 概算費用：180百万円  |   |     |    |      |                |
| 総合       | △         | ・男女の応募状況に柔軟に対応可能であるが、寮室数・工事影響・工事費用の点で案1より劣っている  |   |     |    |      |                |

（※）寮室数は想定であり、工事状況により変動の可能性あり 赤字：メリット 青字：デメリット

水回り設備拡大図（3～5階）




■浴室数の算定根拠

|   | 項目                    | ユニットバス  | シャワーブース |
|---|-----------------------|---------|---------|
| ① | 1フロアあたりの設置数           | 1カ所     | 1カ所     |
| ② | 入浴時間                  | 30分/人   | 20分/人   |
| ③ | 給湯時間                  | 5分/人    | 0分/人    |
| ④ | 清掃時間                  | 5分/人    | 5分/人    |
| ⑤ | 1人あたりの利用時間<br>(②+③+④) | 40分     | 25分     |
| ⑥ | 想定利用時間<br>(20時～23時)   | 180分    | 180分    |
| ⑦ | 利用可能人数<br>(⑥÷⑤×①)     | 4人      | 7人      |
|   | 総利用可能人数               | 11人/フロア |         |

女子フロア（最大6室/フロア）に対応可能  
※詳細は31ページ参照

ゾーニング図

- 青：男子
- 赤：女子
- 黄：共用部
- 緑：舎監室

 男女ゾーニングにかかる  
主な工事範囲



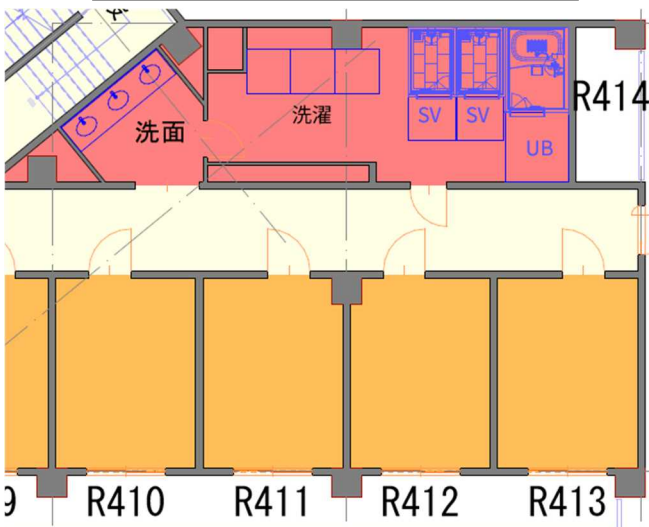
### 案3：混合型

- ・ 5階を女子フロア、2階を男子フロアとし、3・4階は男女混合フロアとする。

| 主な改修箇所 |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 4・5階の男子トイレ、南側の計2室を女子浴室、ランドリー室等に改修</li> <li>・ 各寮室内にトイレ・洗面を設置</li> </ul> |   |   |    |      |  |  |
|--------|----------|---|---|---|----|------|--|--|
| 比較     | 寮室数（※）   | ○   | 合計  | 48室   | 割合 | 100% | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合計寮室数は現状から△2室</li> <li>・ 女子寮室の割合は27～83%で可変</li> </ul> |  |
|        |          |   | 男子  | 8室  |    | 17%  |  |  |
|        |          |   | 女子  | 13室   |    | 27%  |  |  |
|        |          |   | 混合  | 27室   |    | 56%  |  |  |
|        |          | 主な工事影響  | ×   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 寮室改修工事を行う階数が多く（2～5階）、さらに、寮室内にトイレ・洗面を設置する工事を行うため、寮生の部屋移動などの調整が困難</li> </ul> |    |      |  |  |
|        |          | プライバシーの確保   | ×   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男女の居住エリアを分離できず、プライバシーの確保が困難</li> <li>・ ドアカードキー・浴室セキュリティドア等が必要</li> </ul>   |    |      |  |  |
|        | 運営管理     | △   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男女混合フロアの需要が低い</li> <li>・ 男女の定員が固定されないため、空室調整が容易</li> </ul>                 |   |    |      |  |  |
|        | 工事費用（概算） | ×   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各寮室内にトイレ・洗面を設置</li> <li>・ セキュリティドアの設置：計6カ所</li> <li>概算費用：460百万円</li> </ul> |   |    |      |  |  |
|        | 総合       | ×   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男女の居住エリアを分離できず、かつ工事費用が最も高額</li> </ul>                                      |   |    |      |  |  |

（※）寮室数は想定であり、工事状況により変動の可能性あり 赤字：メリット 青字：デメリット

水回り設備拡大図（4・5階）



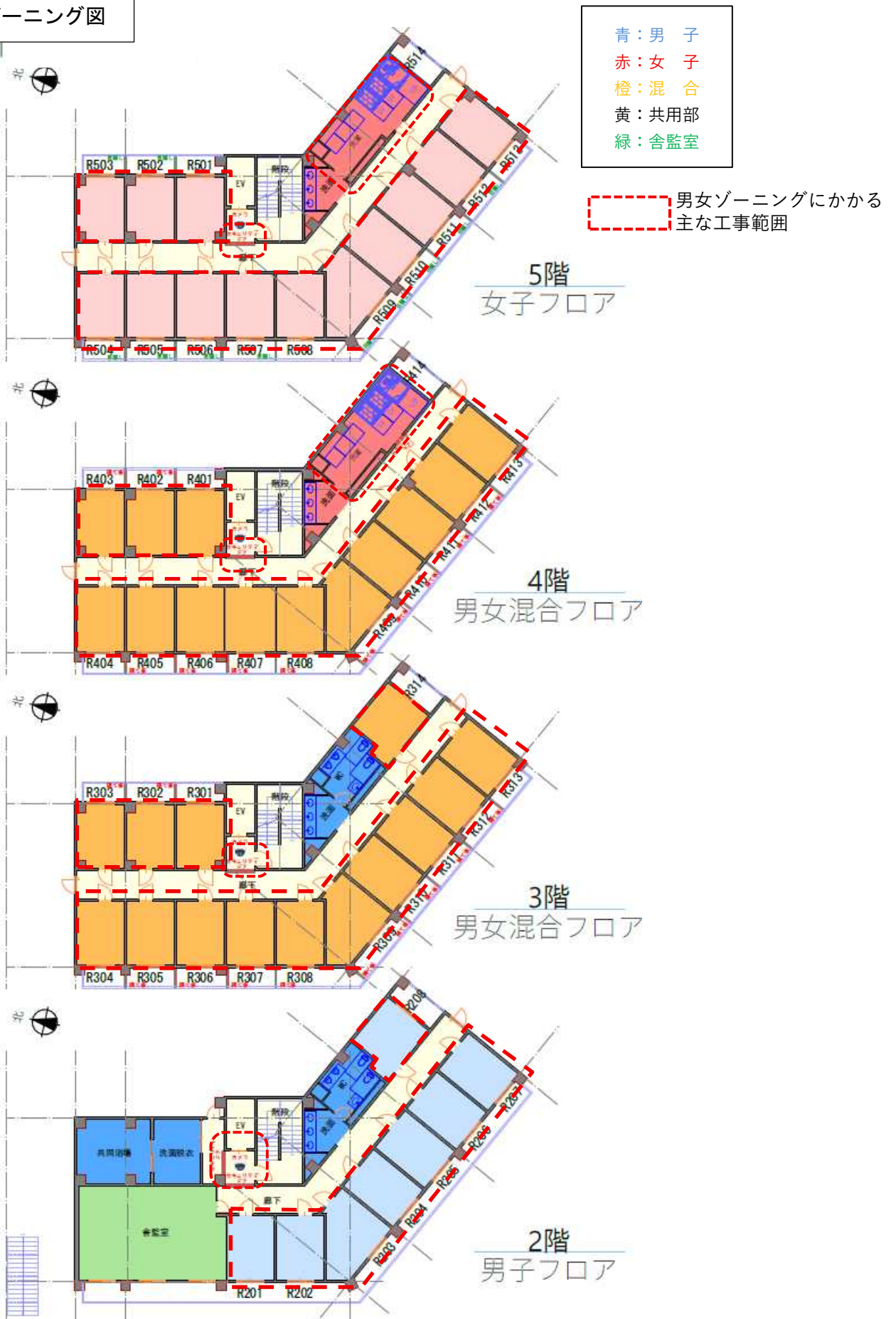
UB：ユニットバス  
SV：シャワーブース

#### ■浴室数の算定根拠

|   | 項目                    | ユニットバス  | シャワーブース |
|---|-----------------------|---------|---------|
| ① | 1フロアあたりの設置数           | 1カ所     | 2カ所     |
| ② | 入浴時間                  | 30分/人   | 20分/人   |
| ③ | 給湯時間                  | 5分/人    | 0分/人    |
| ④ | 清掃時間                  | 5分/人    | 5分/人    |
| ⑤ | 1人あたりの利用時間<br>(②+③+④) | 40分     | 25分     |
| ⑥ | 想定利用時間<br>(20時～23時)   | 180分    | 180分    |
| ⑦ | 利用可能人数<br>(⑥÷⑤×①)     | 4人      | 14人     |
|   | 総利用可能人数               | 18人/フロア |         |

男女混合フロア（13室/4階）の半数に対応可能  
※詳細は31ページ参照

ゾーニング図



#### ④改修案の評価

改修案を比較検討した結果、フロア+廊下分離型（案1）が最も優れていると考えられる。

以降、フロア+廊下分離型（案1）を前提として、本改修基本計画を策定する。

| 改修案       | 案1：フロア+廊下分離型  |   |   |   | 案2：廊下分離型  |                                      |   | 案3：混合型  |  |  |
|-----------|---|---|---|---|---|--------------------------------------|---|---|--|--|
|           | 5階を女子フロア、2・3階を男子フロアとし、4階は北側を男子、南側を女子エリアとする。   | 2階を男子フロア、3～5階の廊下中央部より北側を男子、南側を女子エリアとする。   |   |   |   | 5階を女子フロア、2階を男子フロアとし、3・4階は男女混合フロアとする。 |   |   |  |  |
| 主な改修箇所    | 4・5階の男子トイレを女子トイレに改修<br>4・5階南側の計4室を女子浴室、ランドリー室等に改修<br>4階北側の計1室を男子トイレ（小便器なし）に改修<br>4階男女エリアの境界となる計1室を共用ラウンジに改修 |   |   |   | 3～5階の男子トイレを女子トイレに改修<br>3～5階南側の計3室を女子浴室、ランドリー室等に改修<br>3～5階北側の計3室を男子トイレ（小便器なし）に改修<br>3～5階男女エリアの境界となる計3室を共用ラウンジに改修 |                                      |   | 4・5階の男子トイレ、南側の計2室を女子浴室、ランドリー室等に改修<br>各寮室内にトイレ・洗面を設置             |  |  |
| 寮室数（※）    | △   | 合計<br>44室<br>男子<br>27室<br>女子<br>17室   | 合計寮室数は現状から△6室<br>4階北側も女子エリアとした場合、<br>男子22室（50%）<br>女子22室（50%） | × | 合計<br>41室<br>男子<br>23室<br>女子<br>18室   | 合計寮室数は現状から△9室                        | ○ | 合計<br>48室<br>男子<br>8室<br>女子<br>13室<br>混合<br>27室                 | 合計寮室数は現状から△2室<br>女子寮室の割合は27～83%<br>で可変 |  |
| 主な工事影響    | ○   | 寮室改修工事を行う階数が限定され（4・5階）、寮生の部屋移動などの調整が容易  |   | × | 寮室改修工事を行う階数が多く（3～5階）、寮生の部屋移動などの調整が困難  |                                      | × | 寮室改修工事を行う階数が多く（2～5階）、さらに、寮室内にトイレ・洗面を設置する工事を行うため、寮生の部屋移動などの調整が困難 |  |  |
| プライバシーの確保 | ○   | 階又は廊下中央にて、男女の居住エリアを明確に分離エレベーターホール又は廊下中央に設置するセキュリティドアにより、部外者や異性が居住エリアに立ち入ることができないため、プライバシーの確保が可能 |   | ○ | 廊下中央にて、男女の居住エリアを明確に分離廊下中央に設置するセキュリティドアにより、部外者や異性が居住エリアに立ち入ることができないため、プライバシーの確保が可能                               |                                      | × | 男女の居住エリアを分離できず、プライバシーの確保が困難<br>ドアカードキー・浴室セキュリティドア等が必要           |  |  |
| 運営管理      | ○   | 女子の応募状況によって、4階北側を調整弁として活用可能   |   | ○ | 女子の応募状況によって、3～5階北側を調整弁として活用可能   |                                      | △ | 男女混合フロアの需要が低い<br>男女の定員が固定されないため、空室調整が容易                         |  |  |
| 工事費用（概算）  | ○   | トイレ改修：計3カ所<br>セキュリティドアの設置：計6カ所<br>概算費用：130百万円   |   | △ | トイレ改修：計6カ所<br>セキュリティドアの設置：計8カ所<br>概算費用：180百万円   |                                      | × | 各寮室内にトイレ・洗面を設置<br>セキュリティドアの設置：計6カ所<br>概算費用：460百万円               |  |  |
| 総合        | ◎   | 男女の居住エリアを分離でき、かつ工事費用が最も安価<br>女子寮室数は現時点で適当であり、さらに女子の応募状況によっては4階北側も女子エリアに変更することが可能                |   | △ | 男女の応募状況に柔軟に対応可能であるが、寮室数・工事影響・工事費用の点で案1より劣っている   |                                      | × | 男女の居住エリアを分離できず、かつ工事費用が最も高額                                      |  |  |

（※）寮室数は想定であり、工事状況により変動の可能性あり 赤字：メリット 青字：デメリット

## (4) 女子学生用水回り設備の設置

### ① ユニットバス、シャワーブース

#### ○各フロアあたりの設置数

4・5階の各階1室ずつの寮室を改修し、女子学生用のユニットバス、シャワーブースを設置する。

各フロアあたりの設置数は、以下の算定根拠に基づき、ユニットバス1カ所、シャワーブース2カ所を基本とする。なお、運用方法として、使用後に使用者が清掃し、ユニットバスについては、次の使用者が給湯を行う想定とする。

|   | 項目                    | ユニットバス  | シャワーブース |
|---|-----------------------|---------|---------|
| ① | 1フロアあたりの設置数           | 1カ所     | 2カ所     |
| ② | 入浴時間                  | 30分/人   | 20分/人   |
| ③ | 給湯時間                  | 5分/人    | 0分/人    |
| ④ | 清掃時間                  | 5分/人    | 5分/人    |
| ⑤ | 1人あたりの利用時間<br>(②+③+④) | 40分     | 25分     |
| ⑥ | 想定利用時間<br>(20時~23時)   | 180分    | 180分    |
| ⑦ | 利用可能人数<br>(⑥÷⑤)×①     | 4人      | 14人     |
|   | 総利用可能人数               | 18人/フロア |         |

※女子1フロアの最大人数12人が問題なく入浴できる数を確保

#### ○使用・予約状況の把握方法

ユニットバス、シャワーブースを設置するにあたって、寮生が使用・予約状況を把握する方法は以下のパターンが考えられる。

|       | アプリ管理                                  | SNS管理   | 現地表示板管理                        |
|-------|--|---|--------------------------------|
| 概要    | スマートフォンアプリによる予約システム等を導入し、使用・予約状況をシェアする | LINEなどSNSのグループ機能を使用し、寮生同士で使用・予約状況をシェアする   | ホワイトボード等で現地に使用・予約状況を表示する       |
| メリット  | 遠隔でも使用・予約状況を把握でき、利便性が高い                | <ul style="list-style-type: none"> <li>遠隔でも使用・予約状況を把握でき、利便性が高い</li> <li>導入コストは不要</li> </ul> | 導入コストは安価                       |
| デメリット | システム等の導入・維持コストが必要                      | 寮生の自主性に任せることとなり、施設側で実態が把握しづらい   | 現地に行かないと使用・予約状況を把握できないため利便性が低い |

## ② ランドリー室

4・5階の各階1室ずつの寮室を改修し、女子学生用のランドリー室を整備する。

乾燥機方式は乾燥時間や仕上がりを考慮し、ガス式を採用する。

| 方式         | 乾燥機<br>(電気ヒーター式)  | 乾燥機<br>(電気ヒートポンプ式)  | 乾燥機<br>(ガス式)  |
|------------|---|---|---|
| 温度         | 低温  |   | 高温  |
| 時間         | 2.5～3.5時間   | 1.5～2時間   | 50分前後   |
| 容量         | 3～9kg   | 4～7kg   | 3～9kg   |
| 仕上がり       | 硬い  | 普通  | 柔らかい  |
| 機器費用       | 安価<br>約8～10万円   | 高価<br>約20～35万円  | 高価<br>約20万円   |
| 工事費用       | 不要  | 不要  | 必要 約30万円/台  |
| 運転費用       | 約110円/回   | 約60～80円/回   | 約50～65円/回   |
| 標準使用期間     | 8～10年   | 7～10年   | 10年   |
| 設置条件       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・アース付きコンセントが必要</li> <li>・換気扇や窓が必要</li> <li>・設置間隔 上面・左右 45mm程度</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・アース付きコンセントが必要</li> <li>・排湿口(ダクト)が必要</li> <li>・ガス栓が必要</li> <li>・設置間隔 上面・左右 450mm程度</li> </ul>          |
| メリット・デメリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>×乾燥時間、仕上がりが他方式より劣る</li> <li>○初期費用は最も安価</li> <li>×運転費用は最も高価</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>△乾燥時間、仕上がりは中程度</li> <li>△初期費用は高価</li> <li>△運転費用は中程度</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○乾燥時間が最も短く仕上がりも良い</li> <li>△初期費用は高価</li> <li>○運転費用は最も安価</li> <li>△設置条件が厳しい<br/>(養徳学舎には設置可能)</li> </ul> |

## ③ 物干しスペース

現状では、各寮室のバルコニー手すりの内側に物干し金物が設置されており、寮室内には設置されていない。女子学生の受け入れにあたり、プライバシーを確保する観点から、女子寮室内に物干し金物を設置する。

また、女子学生のランドリー室についても物干し金物の設置を検討する。



現状の物干し金物

(一部未設置の寮室があるため、本改修工事に併せて設置予定)



寮室内物干し金物 設置イメージ

## (5) セキュリティ対策

男女の居住エリアを分離し、また、部外者の居住エリアへの侵入を防止するため、建物内のセキュリティ方式、設置場所等を検討する。

### ① セキュリティ方式

現状は玄関扉のみにセキュリティ（ボタン式）があるが、女子学生の受け入れや交流スペースの整備に伴い、セキュリティ対策の強化が必要である。建物内に複数のセキュリティを設ける場合は、寮生の利便性を考慮して、カード式が最適と考えられる。

|         | ボタン式   | スマートロック式<br>(QRコード解錠)  | カード式  |
|---------|--|--|---|
| 概要      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・暗証番号のボタンを押し解錠</li> <li>・一般的な片開き戸、引き戸に対応</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・専用アプリ等を使用しWi-Fi や Bluetooth で連携し解錠</li> <li>・サムターンに被せるタイプ等がある</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・IC チップ等が埋め込まれたカードを読取機にかざし、解錠</li> </ul>  |
| 防犯性     | <ul style="list-style-type: none"> <li>× 暗証番号の流出リスクあり</li> <li>× 入退管理は不可</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 専用アプリ等を使用するため防犯性は高い</li> <li>○ 入退管理が可能</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 複製が非常に困難で、防犯性は高い</li> <li>○ 入退管理が可能</li> </ul>   |
| 寮生の利便性  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 鍵の持ち運びが不要</li> <li>× セキュリティドアが複数ある場合、ボタン操作が煩雑</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ スマートフォンの持ち運びが必要</li> <li>△ スマートフォンの操作により解錠に時間がかかる場合あり</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ カードの持ち運びが必要</li> <li>○ カード1枚で複数のセキュリティドアに対応可能</li> </ul>   |
| 鍵トラブル   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 紛失のリスクなし</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ スマートフォンが充電切れの場合、解錠不可</li> <li>△ ネットワークやサーバー障害等のリスクあり</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ 紛失のリスクあり</li> </ul>  |
| 管理者の運用面 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 鍵の受け渡しが不要</li> <li>△ 暗証番号管理、定期的な番号更新が必要</li> <li>△ セキュリティドアが複数ある場合、番号管理が煩雑</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 鍵の受け渡しが不要</li> <li>○ QRコードの発行・失効が容易</li> <li>△ 管理者のITリテラシーが必要</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ カードの受け渡しが必要</li> <li>○ 紛失時の利用停止が容易</li> </ul>  |
| 非常時対応   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 非常用物理鍵や非常用暗証番号で解錠</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理者アカウントで遠隔解錠</li> <li>○ 非常用物理鍵やテンキーでも解錠可能</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理者カードで一斉解錠</li> <li>○ 火災時は、火災信号と連動し自動解錠</li> <li>○ 非常用物理鍵でも解錠可能</li> </ul>  |
| 施工面     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 設置工事は容易</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ 電気工事が必要</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ 電気工事が必要</li> </ul>   |
| 費用面     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 安価<br/>設置費用約3～5万円/台</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ 高価<br/>初期費用約0～7万円/台<br/>月額利用料約2～5千円/台</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>△ 高価<br/>設置費用約7～10万円/台</li> </ul>  |
| 評価      | <ul style="list-style-type: none"> <li>× 防犯性が低い</li> <li>△ セキュリティドアが複数ある場合、利便性が悪い</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 入退管理が可能のため、防犯性が高い</li> <li>○ セキュリティドアが複数ある場合でも運用しやすい</li> <li>△ ネットワークやサーバー障害等のリスクや運用コスト面が懸念される</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 入退管理が可能のため、防犯性が高い</li> <li>○ セキュリティドアが複数ある場合でも運用しやすい</li> </ul>  |

## ② セキュリティ計画図

- 2・3階男子フロア、4階男女分離フロア、5階女子フロアにカード式のセキュリティドアを新たに設置
- 玄関扉のセキュリティは、ボタン式からカード式に改修
- 男子学生が持つカードキーは、玄関扉及び男子学生の居住エリアのみ解錠可能
- 女子学生が持つカードキーは、玄関扉及び女子学生の居住エリアのみ解錠可能
- 共用部に監視カメラを設置

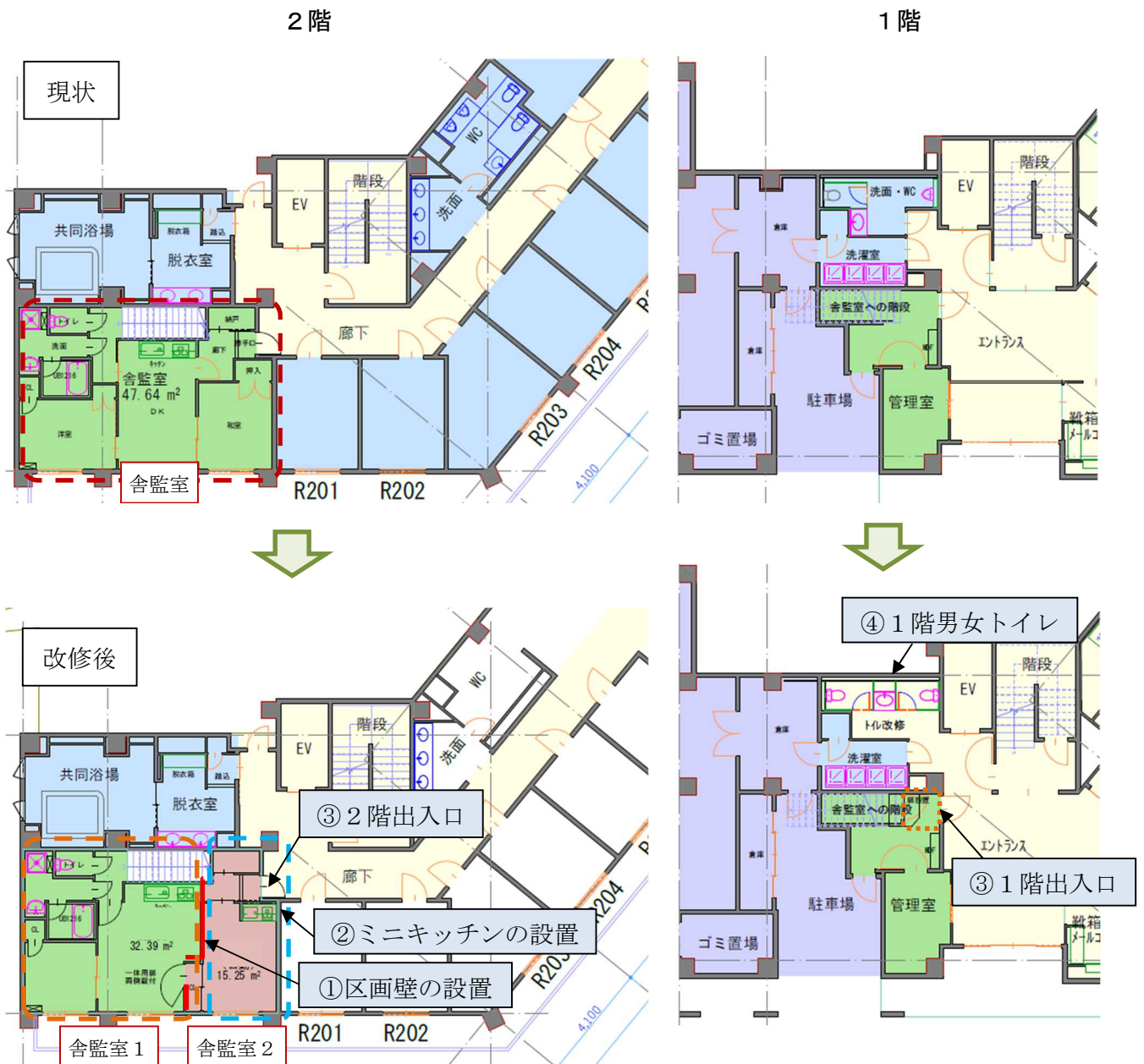




## (6) 舎監室の改修

女子学生の受け入れにあたって、男女1名ずつの舎監が配置可能となるよう、現状1室である舎監室を以下のとおり改修する。

| 改修内容 |  |
|------|--|
| ①    | 2階舎監室に区画壁を設置し、舎監室1（常直用 32.39 m <sup>2</sup> ）と舎監室2（日勤用 15.25 m <sup>2</sup> ）に分割<br>※区画壁にドアを設置し、夫婦舎監が入居する場合はドアを開放することで、一体利用を可能とする（夫婦舎監以外が入居する場合はドアを施錠） |
| ②    | 舎監室2（日勤用）にミニキッチンを設置  |
| ③    | 出入口は、舎監室1（常直用）は1階出入口を利用し、舎監室1に上がる1階の階段前に扉を設置<br>舎監室2（日勤用）は2階出入口を利用   |
| ④    | 常直舎監は舎監室1のトイレを使用<br>日勤舎監は1階の男女トイレを使用   |



## (7) 一体的に実施する工事内容等

### ① 男子共同浴場

#### ○寮生の意向

共同浴場の存続に関する意向を把握するため、寮生に対してアンケート調査を実施

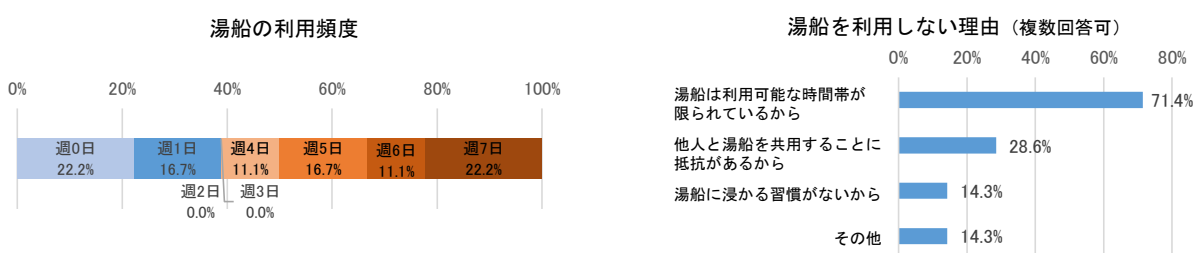
(令和7年11月～12月)

#### 【湯船の利用頻度】

湯船の利用頻度は、週4日以上利用する割合が6割を超えている。

#### 【湯船を利用しない理由（週4日未満の利用者）】

湯船を利用しない理由として、「湯船は利用可能な時間帯が限られているから」、「他人と湯船を共用することに抵抗があるから」等の理由が挙げられている。

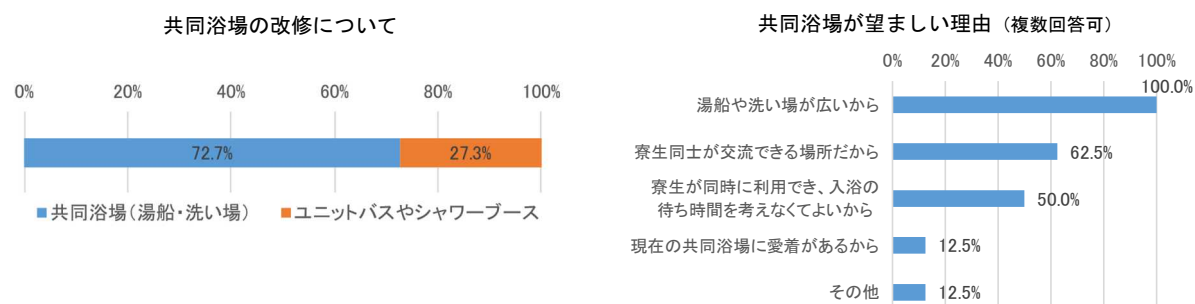


#### 【共同浴場の改修について（週4日以上の利用者）】

湯船を週4日以上利用する寮生の7割以上が共同浴場（湯船・洗い場）を残してほしいと回答した。

#### 【共同浴場が望ましい理由（週4日以上の利用者）】

共同浴場が望ましい理由として、「湯船や洗い場が広いから」、「寮生同士が交流できる場所だから」、「入浴の待ち時間を考えなくてよいから」等の理由が挙げられている。



#### ○男子共同浴場に関する方針


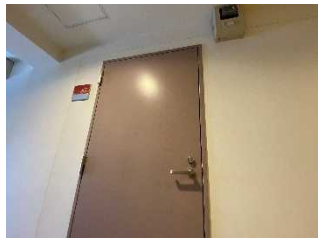
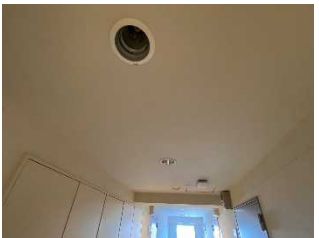



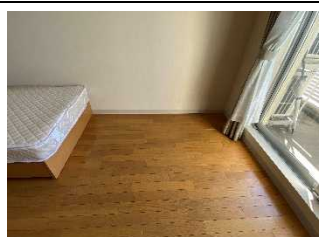


湯船の利用頻度が週4日以上利用する割合が高く、また、現在の共同浴場の存続を希望する意見が多いことを踏まえ、現在の共同浴場を存続する方針とする。

## ② 内装工事

### ○内装劣化状況

内装は建築以降、未修繕であるが、寮室内に目立った劣化は見られない。

廊下・共用トイレには経年による内装仕上材の劣化が見られる。

|       | 床  | 壁   | 天井   |
|-------|--|---|--|
| 廊下    |   |   |   |
| 共用トイレ |   |   |   |
| 寮室    |  |  |  |

### ○内装工事の方針

女子学生の受け入れに伴う工事に併せて実施する内装工事の範囲は、工事影響や費用対効果を考慮して、廊下・共用トイレのみを対象とするA案を採用する。



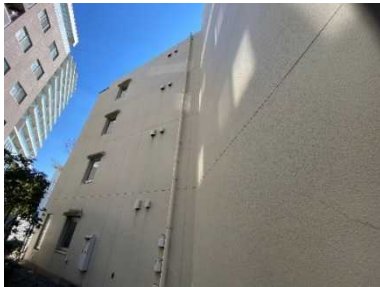


|       | A案：①～③まで修繕<br>(約450万円※)   | B案：①～⑤全て修繕<br>(約1,100万円※)  |
|-------|---|--|
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"> <li>廊下の改修は見た目の変化が大きい</li> <li>男子共用部を改修することで男女の不公平感が低減</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>男女公平に一律に改修</li> <li>※当然費用は高額</li> </ul>   |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>女子学生が入居する寮室も改修しない<br/>⇒クリーニング清掃の対応を検討</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>寮生の部屋移動を伴うため、工期に影響あり</li> <li>寮室は天井及び壁紙を貼り替えても、見た目に大きな変化なし</li> <li>天井及び壁紙は耐用年数を超えていないため、不経済</li> </ul> |

|      | A案      |         |         | B案      |         |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|
|      | ①       | ②       | ③       | ④       | ⑤       |
| フロア  | 女子フロア   | 男子フロア   | 男子フロア   | 女子フロア   | 男子フロア   |
| 修繕箇所 | 4・5階廊下  | 2・3階廊下  | 2・3階トイレ | 4・5階寮室  | 2・3階寮室  |
| 概算費用 | 約200万円※ | 約200万円※ | 約50万円※  | 約250万円※ | 約400万円※ |

※別途、共通仮設費等諸経費が必要

### ③ 大規模修繕工事

外壁、屋上防水を目視点検した結果、緊急に修繕を必要とする著しい劣化は見られない。  
そのため、本改修工事に併せて、大規模修繕工事は実施しない（定期的な修繕工事にて対応）。

|      |   |  |
|------|---|--|
| 外壁   |    |    |
|      |    |    |
| 屋上防水 |   |   |
|      |  |  |

### ④ 省エネ対応工事

LED化未対応の共用部の照明を、本改修工事に併せてLED化する。  
交流スペースの天井改修時に併せて、食堂のエアコンを省エネ型に更新することにより、機能向上や省電力化を図る。

### ⑤ バリアフリー対応工事

廊下はバリアフリー未対応のため、本改修工事に併せて手すりの設置を検討する。

## 5. 工事計画

### (1) 工事計画概要

#### ○工事項目の整理

| 工事場所 |            | 工事有無 | 工事内容                        |
|------|------------|------|-----------------------------|
| 1階   | 玄関         | ●    | セキュリティドア改修（ボタン式からカード式に変更）   |
|      | 靴箱・メールコーナー | —    |                             |
|      | エントランス     | ●    | 監視カメラ設置                     |
|      | 廊下         | ●    | バリアフリー改修（手すり設置）             |
|      | エレベーター     | —    |                             |
|      | 階段         | —    |                             |
|      | 洗面・トイレ     | ●    | 男女トイレに改修                    |
|      | 洗濯室        | —    |                             |
|      | 管理室        | —    |                             |
|      | 舎監室出入口     | ●    | 2階舎監室に上がる階段前に扉を設置           |
|      | 食堂         | ●    | 交流スペースに改修                   |
|      | 自炊コーナー     | —    |                             |
|      | 図書コーナー     | ●    | 多目的コーナーに改修、出入口設置            |
|      | 駐輪場・駐車場    | —    |                             |
| ゴミ置場 | —          |      |                             |
| 2階   | 廊下         | ●    | セキュリティドア・監視カメラ設置、内装修繕、手すり設置 |
|      | 洗面・トイレ     | ●    | 内装修繕                        |
|      | 共同浴場       | —    | （男子用として存続）                  |
|      | 舎監室        | ●    | 区画壁を設置し、2部屋に分割              |
|      | 寮室（8室）     | —    | （男子寮室として存続）                 |
| 3階   | 廊下         | ●    | セキュリティドア・監視カメラ設置、内装修繕、手すり設置 |
|      | 洗面・トイレ     | ●    | 内装修繕                        |
|      | 寮室（14室）    | —    | （男子寮室として存続）                 |
| 4階   | 廊下         | ●    | セキュリティドア・監視カメラ設置、内装修繕、手すり設置 |
|      | 洗面・トイレ     | ●    | 女子用に改修                      |
|      | 寮室（1室）     | ●    | 男子トイレ（小便器なし）に改修             |
|      | 寮室（1室）     | ●    | 共用ラウンジに改修、ベランダに隔て板設置        |
|      | 寮室（1室）     | ●    | ユニットバス、シャワーブースに改修           |
|      | 寮室（1室）     | ●    | 女子用ランドリー室に改修                |
|      | 寮室（10室）    | ●    | 寮室内物干し金物設置                  |
| 5階   | 廊下         | ●    | セキュリティドア・監視カメラ設置、内装修繕、手すり設置 |
|      | 洗面・トイレ     | ●    | 女子用に改修                      |
|      | 寮室（1室）     | ●    | ユニットバス、シャワーブースに改修           |
|      | 寮室（1室）     | ●    | 女子用ランドリー室に改修                |
|      | 寮室（12室）    | ●    | 寮室内物干し金物設置                  |

## ○全体スケジュール（予定）

|        |           |
|--------|-----------|
| 令和7年度  | 改修基本計画の策定 |
| 令和8年度  | 実施設計      |
| 令和9年度  | 改修工事      |
| 令和10年度 | 供用開始      |

## （２）工事仮設計画

### ① 共通仮設計画

共通仮設は、各工事を円滑に実施するための役割がある。特に寮生の生活に配慮した設置場所や作業ルールが必要となる。

| 項目       | 内容                       | 留意点   |
|----------|--------------------------|---|
| 現場事務所・倉庫 | 監督員事務所<br>作業員詰所<br>資材置き場 | 敷地内に余裕がないため、空き部屋や駐車場の利用を検討する。空き部屋は、寮生の動線を阻害しないように5階の利用が考えられる。             |
| 仮囲い・ゲート  | 万能塀<br>出入口管理             | 工事車は南角の駐車場を基本的に使用する。寮生と作業員等の動線をできる限り分離する。作業員等は、外部足場・階段から直接5階に上がるルートを確保する。 |
| 電源・仮設給排水 | 工事用電源<br>工事用給排水          | 既設の電気・水道等を利用し、利用した分は費用負担する。   |
| 産業廃棄物置場  | 解体した部材、配管、梱包材の集積所        | 計画を立て、定期的に搬出する。関係者以外が接触しないよう蓋付きのコンテナや鍵付きの囲いを使用。                           |
| 養生       | 廊下・階段・エレベーターの保護          | 工事動線はすべて、保護材で養生する。毎日工事終了後に清掃する。   |

### ② 直接仮設計画

直接仮設は、工事種別ごとに直接設置する作業用の仮設・設備等である。

| 項目    | 内容                  | 留意点  |
|-------|---------------------|--|
| 外部足場  | 外壁配管設置のための枠組足場等     | 4・5階の南東部（水回り設備改修箇所）の周辺に設置を検討する。<br>1階周りにフェンス扉、防犯アラームを設置し、足場からの不法侵入への対策を行う。 |
| 内部足場  | 天井・廊下照明用の脚立足場       | 食堂改修時は、寮生の食事時間外での作業を徹底し、作業後、足場は必ず所定の位置へ片付ける。                               |
| 間仕切養生 | 食堂やトイレ改修時の防塵・防音用シート | 粉塵が学生の居住エリアへ流れないように、換気扇と連動した防塵シートで密閉。                                      |
| 荷揚げ   | ユニットバス部材等の搬入        | エレベーターは、寮生の利用を優先する。<br>大型部材は、南東角ステージを設け、外部からクレーン搬入する計画を検討する。               |

### ③ 入居者対応

#### ○騒音・振動対策

- ・原則、工事は寮生が外出している9時頃から17時頃までとする。
- ・ただし、試験期間中は、上記時間帯であっても寮生が在寮している可能性があるため、大きな音が出る作業（はつり作業、外壁の穴あけ作業）は注意が必要。

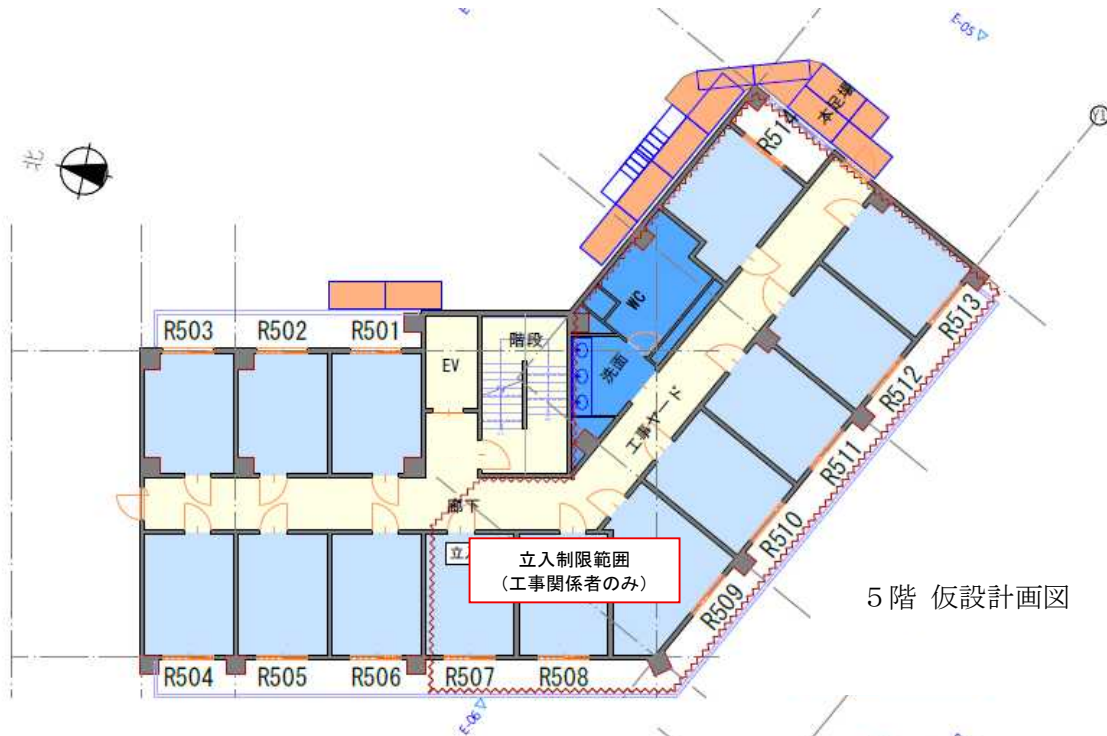
#### ○防犯・プライバシーの確保

- ・寮室のベランダを作業員等が通行することがあり、プライバシー保護のため、窓に目隠しフィルムを貼るなどの対策が考えられる。
- ・作業員等は腕章や名札を着用し、工事関係者であることが分かるようにする。

#### ○コミュニケーション計画

- ・毎週の作業内容、作業エリア、工事に伴う制限（断水、停電等）を掲示する。
- ・舎監や寮生が緊急時に連絡できる窓口（現場代理人の直通電話など）を明確にする。

○仮設計画図



5階 仮設計画図



1階 仮設計画図

### (3) 工事スケジュール

#### ○入居者対応

令和9年度に本改修工事を円滑に行うため、入居者の寮室移動計画を検討する。

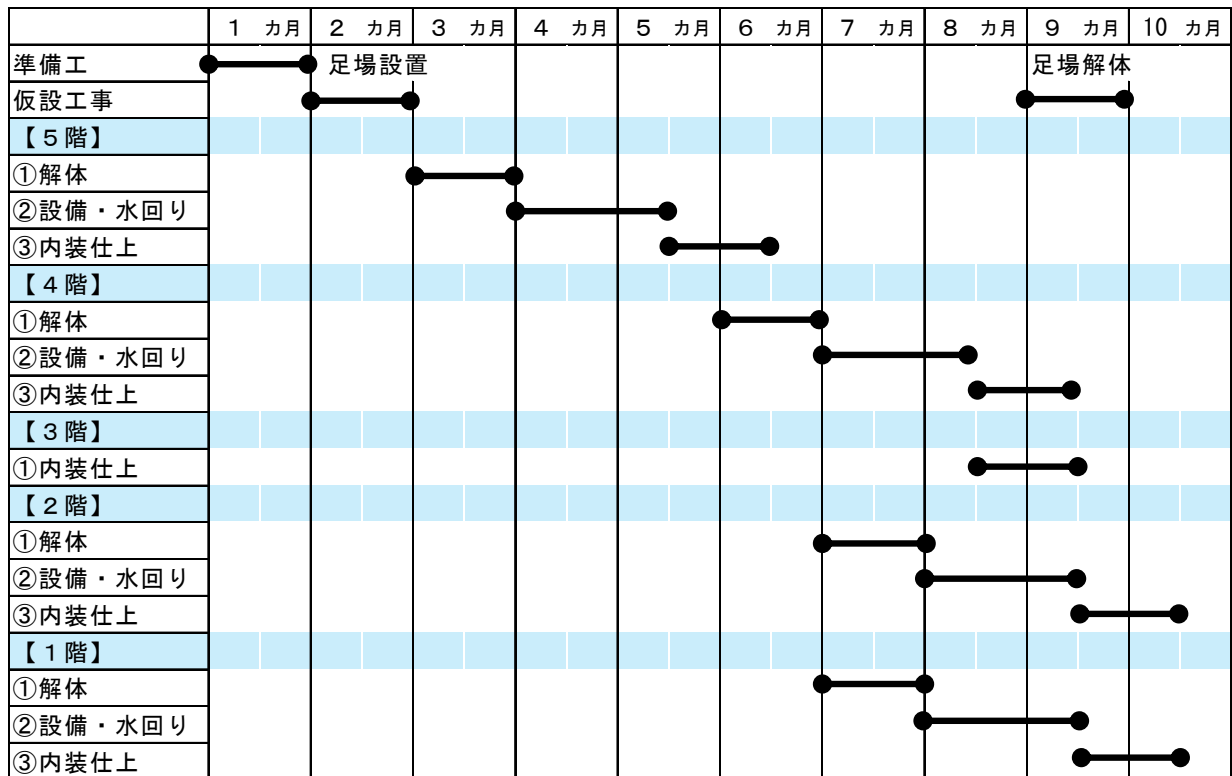
なお、現状をもとに、令和10年度までの寮室配置の一例を以下に示すが、年度途中の退寮等もあるため、状況に応じて適宜計画の見直しが必要である。

|  |  |    |     |        |     |       |    |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
|--|--|----|-----|--------|-----|-------|----|-----|----|--------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-------|----|-----|----|---------|----|----|----|--------|----|----|----|----|----|----|----|-------|----|-----|----|---------|----|----|----|----|-----|-----|----|----|--------|--|--|-------|----|-----|----|-------|-----|--|--|----|----|----|----|
| <p>●令和7年度（現状）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50室中、36室を使用中</li> <li>年度末に、36室中4室は退寮予定</li> <li>令和8年度新入舎生は、例年通り募集</li> </ul>  | <table border="1"> <tr> <td>5階</td> <td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>2年</td> </tr> <tr> <td>8室/14室</td> <td>1年</td><td>2年</td><td>3年</td><td>4年</td><td>空</td><td>空</td><td>3年</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>4年</td> </tr> <tr> <td>10室/14室</td> <td>3年</td><td>4年</td><td>2年</td><td>3年</td><td>空</td><td>2年</td><td>1年</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>2年</td> </tr> <tr> <td>10室/14室</td> <td>1年</td><td>3年</td><td>空</td><td>4年</td><td>1年M</td><td>4年M</td><td>3年</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td colspan="3">男子共同浴場</td> <td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>4年</td> </tr> <tr> <td>8室/8室</td> <td colspan="3">舎監室</td> <td>2年</td><td>1年</td><td>1年</td><td>2年</td> </tr> </table>         | 5階 | 空   | 空      | 空   | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 2年 | 8室/14室 | 1年 | 2年 | 3年 | 4年 | 空  | 空  | 3年 | 4階 | 空  | 空  | 空   | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 4年 | 10室/14室 | 3年 | 4年 | 2年 | 3年     | 空  | 2年 | 1年 | 3階 | 空  | 空  | 空  | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 2年 | 10室/14室 | 1年 | 3年 | 空  | 4年 | 1年M | 4年M | 3年 | 2階 | 男子共同浴場 |  |  | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 4年 | 8室/8室 | 舎監室 |  |  | 2年 | 1年 | 1年 | 2年 |
| 5階   | 空  | 空  | 空   | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 2年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 8室/14室   | 1年   | 2年 | 3年  | 4年     | 空   | 空     | 3年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 4階   | 空  | 空  | 空   | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 4年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 10室/14室  | 3年   | 4年 | 2年  | 3年     | 空   | 2年    | 1年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 3階   | 空  | 空  | 空   | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 2年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 10室/14室  | 1年   | 3年 | 空   | 4年     | 1年M | 4年M   | 3年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 2階   | 男子共同浴場   |    |     | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 4年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 8室/8室  | 舎監室  |    |     | 2年     | 1年  | 1年    | 2年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| <p>●令和8年度（設計） ※一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新入舎生11名（予定）、復寮生1名（予定）は、4階以下の寮室に配置</li> <li>年度末に、工事影響のある5室〔黄色〕の入居者を移動〔青矢印〕</li> <li>令和9年度新入舎生は、募集を制限</li> </ul>  | <table border="1"> <tr> <td>5階</td> <td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>3年</td> </tr> <tr> <td>8室/14室</td> <td>2年</td><td>空</td><td>2年</td><td>2年</td><td>4年</td><td>3年</td><td>空</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>1年</td><td>1年</td><td>2年</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>1年</td> </tr> <tr> <td>14室/14室</td> <td>4年</td><td>1年</td><td>3年</td><td>4年</td><td>1年</td><td>3年</td><td>2年</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>1年</td><td>1年</td><td>1年</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>3年</td> </tr> <tr> <td>14室/14室</td> <td>2年</td><td>4年</td><td>1年</td><td>1年</td><td>2年M</td><td>5年M</td><td>4年</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td colspan="3">男子共同浴場</td> <td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>1年</td> </tr> <tr> <td>8室/8室</td> <td colspan="3">舎監室</td> <td>3年</td><td>2年</td><td>2年</td><td>2年</td> </tr> </table> | 5階 | 空   | 空      | 空   | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 3年 | 8室/14室 | 2年 | 空  | 2年 | 2年 | 4年 | 3年 | 空  | 4階 | 1年 | 1年 | 2年  | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 1年 | 14室/14室 | 4年 | 1年 | 3年 | 4年     | 1年 | 3年 | 2年 | 3階 | 1年 | 1年 | 1年 | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 3年 | 14室/14室 | 2年 | 4年 | 1年 | 1年 | 2年M | 5年M | 4年 | 2階 | 男子共同浴場 |  |  | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 1年 | 8室/8室 | 舎監室 |  |  | 3年 | 2年 | 2年 | 2年 |
| 5階   | 空  | 空  | 空   | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 3年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 8室/14室   | 2年   | 空  | 2年  | 2年     | 4年  | 3年    | 空  |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 4階   | 1年   | 1年 | 2年  | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 1年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 14室/14室  | 4年   | 1年 | 3年  | 4年     | 1年  | 3年    | 2年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 3階   | 1年   | 1年 | 1年  | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 3年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 14室/14室  | 2年   | 4年 | 1年  | 1年     | 2年M | 5年M   | 4年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 2階   | 男子共同浴場   |    |     | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 1年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 8室/8室  | 舎監室  |    |     | 3年     | 2年  | 2年    | 2年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| <p>●令和9年度（工事） ※一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新入舎生は0名と仮定</li> <li>工事対象室は空室の状態</li> <li>年度末に、次年度から女子の居住エリアとなる5室〔黄色〕の入居者を移動〔青矢印〕</li> <li>令和10年度新入舎生の募集人数は、学年ごとの人数のバランスを考慮し、要検討（詳細は下記「令和10年度」参照）</li> </ul>                               | <table border="1"> <tr> <td>5階</td> <td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>EV・階段</td><td>工事</td><td>工事</td><td>工事</td> </tr> <tr> <td>2室/12室</td> <td>3年</td><td>空</td><td>3年</td><td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>空</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>2年</td><td>2年</td><td>工事</td><td>EV・階段</td><td>工事</td><td>工事</td><td>工事</td> </tr> <tr> <td>10室/10室</td> <td>3年</td><td>2年</td><td>4年</td><td>工事</td><td>2年</td><td>4年</td><td>3年</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>2年</td><td>2年</td><td>2年</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>4年</td> </tr> <tr> <td>14室/14室</td> <td>3年</td><td>3年</td><td>2年</td><td>2年</td><td>3年M</td><td>6年M</td><td>4年</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td colspan="3">男子共同浴場</td> <td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>2年</td> </tr> <tr> <td>8室/8室</td> <td colspan="3">舎監室</td> <td>4年</td><td>3年</td><td>3年</td><td>3年</td> </tr> </table>      | 5階 | 空   | 空      | 空   | EV・階段 | 工事 | 工事  | 工事 | 2室/12室 | 3年 | 空  | 3年 | 空  | 空  | 空  | 空  | 4階 | 2年 | 2年 | 工事  | EV・階段 | 工事 | 工事  | 工事 | 10室/10室 | 3年 | 2年 | 4年 | 工事     | 2年 | 4年 | 3年 | 3階 | 2年 | 2年 | 2年 | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 4年 | 14室/14室 | 3年 | 3年 | 2年 | 2年 | 3年M | 6年M | 4年 | 2階 | 男子共同浴場 |  |  | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 2年 | 8室/8室 | 舎監室 |  |  | 4年 | 3年 | 3年 | 3年 |
| 5階   | 空  | 空  | 空   | EV・階段  | 工事  | 工事    | 工事 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 2室/12室   | 3年   | 空  | 3年  | 空      | 空   | 空     | 空  |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 4階   | 2年   | 2年 | 工事  | EV・階段  | 工事  | 工事    | 工事 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 10室/10室  | 3年   | 2年 | 4年  | 工事     | 2年  | 4年    | 3年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 3階   | 2年   | 2年 | 2年  | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 4年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 14室/14室  | 3年   | 3年 | 2年  | 2年     | 3年M | 6年M   | 4年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 2階   | 男子共同浴場   |    |     | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 2年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 8室/8室  | 舎監室  |    |     | 4年     | 3年  | 3年    | 3年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| <p>●令和10年度（供用開始） ※一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和9年度末の空室は、男子4室・女子17室</li> <li>本改修工事後の定員は44名で、男女同数（将来的に4階を全て女子の居住エリアとした場合）</li> <li>男女別で1学年あたり約5名が適正人数</li> <li>男子の令和10年度新入舎生は、空室分の4名で適正人数</li> <li>女子の令和10年度新入舎生の募集人数は、要検討</li> </ul> | <table border="1"> <tr> <td>5階</td> <td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>UB</td> </tr> <tr> <td>?室/12室</td> <td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>空</td><td>洗濯</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>3年</td><td>3年</td><td>トイレ</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>UB</td> </tr> <tr> <td>?室/10室</td> <td>4年</td><td>3年</td><td>1年</td><td>共用ラウンジ</td><td>空</td><td>空</td><td>洗濯</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>3年</td><td>3年</td><td>3年</td><td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>4年</td> </tr> <tr> <td>14室/14室</td> <td>4年</td><td>4年</td><td>3年</td><td>3年</td><td>4年M</td><td>4年</td><td>1年</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td colspan="3">男子共同浴場</td> <td>EV・階段</td><td>洗面</td><td>トイレ</td><td>3年</td> </tr> <tr> <td>8室/8室</td> <td colspan="3">舎監室</td> <td>4年</td><td>4年</td><td>4年</td><td>4年</td> </tr> </table>    | 5階 | 空   | 空      | 空   | EV・階段 | 洗面 | トイレ | UB | ?室/12室 | 空  | 空  | 空  | 空  | 空  | 空  | 洗濯 | 4階 | 3年 | 3年 | トイレ | EV・階段 | 洗面 | トイレ | UB | ?室/10室  | 4年 | 3年 | 1年 | 共用ラウンジ | 空  | 空  | 洗濯 | 3階 | 3年 | 3年 | 3年 | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 4年 | 14室/14室 | 4年 | 4年 | 3年 | 3年 | 4年M | 4年  | 1年 | 2階 | 男子共同浴場 |  |  | EV・階段 | 洗面 | トイレ | 3年 | 8室/8室 | 舎監室 |  |  | 4年 | 4年 | 4年 | 4年 |
| 5階   | 空  | 空  | 空   | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | UB |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| ?室/12室   | 空  | 空  | 空   | 空      | 空   | 空     | 洗濯 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 4階   | 3年   | 3年 | トイレ | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | UB |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| ?室/10室   | 4年   | 3年 | 1年  | 共用ラウンジ | 空   | 空     | 洗濯 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 3階   | 3年   | 3年 | 3年  | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 4年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 14室/14室  | 4年   | 4年 | 3年  | 3年     | 4年M | 4年    | 1年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 2階   | 男子共同浴場   |    |     | EV・階段  | 洗面  | トイレ   | 3年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |
| 8室/8室  | 舎監室  |    |     | 4年     | 4年  | 4年    | 4年 |     |    |        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |       |    |     |    |         |    |    |    |        |    |    |    |    |    |    |    |       |    |     |    |         |    |    |    |    |     |     |    |    |        |  |  |       |    |     |    |       |     |  |  |    |    |    |    |

## ○工事スケジュール

- ・工事期間は全体で約 10 カ月を想定する。令和 10 年 4 月の供用開始に向け、適切な時期に工事発注・契約手続きを行う必要がある。
- ・工事は準備工、仮設工事に 2 カ月、その後残り 8 カ月で、5 階→4 階→1 階→2 階（舎監室含む）・3 階の順に工事を進める（5 階に現場事務所・倉庫を確保する）。
- ・フロアあたり 3 カ月程度の工事期間を要し、4 階水回り設備改修後、足場解体が可能となる。

### 工事スケジュール



## 6. 持続可能な寮の管理運営体制

### (1) 管理運営体制

#### ① 背景

養徳学舎は、奈良県出身学生が首都圏で安心して学び、将来は奈良県や地域社会へ貢献できる人材へ育成することを目的とした県人寮である。近年、少子化の進行、物価高騰、施設老朽化、そして全国的にも深刻な舎監人材の採用難が顕在化している。

#### ② 他県人寮の管理運営体制の調査

男女寮のうち、舎監等の男性職員のみを配置している寮が6件、寮母等の女性職員も加えて配置している寮が6件あった。

男性職員のみを配置している寮については、個室型（寮室内にトイレ・浴室等の水回り設備を備えたタイプ）や、女性の調理員や舎監の配偶者等が女子学生の対応を行っていることが把握できた。

勤務体制は、少なくとも1名が住み込み勤務している寮が8件で、日勤のみの4件を上回っている。

運営方式は、施設管理者が直接職員を雇用する直接契約が10件で、包括的民間委託が1件、指定管理者制度が1件となっている。

| 都道府県名    | 岩手      | 山形      | 栃木      | 群馬      | 岐阜     | 滋賀     | 山口     | 香川  | 佐賀   | 熊本     | 宮崎   | 鹿児島  |               |        |
|----------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|-----|------|--------|------|------|---------------|--------|
| 寮名称      | 岩手県学生会館 | 板橋学生英会館 | やまがた育英会 | 栃木県学生会寮 | 群馬学生会寮 | 上毛学生会寮 | 岐阜学生会館 | 湖国寮 | 岩陽学舎 | 東京学生会寮 | 松涛学舎 | 有斐学舎 | 宮崎県東京学生寮（建替中） | 岩崎学生会寮 |
| 寮室数      | 90      | 30      | 120     | 200     | -      | 59     | 31     | 102 | 47   | 45     | 52   | 79   |               |        |
| 男子寮室数    | 50      | 16      | 60      | 106     | -      | 28     | -      | 62  | 24   | -      | 26   | 56   |               |        |
| 女子寮室数    | 40      | 14      | 60      | 94      | -      | 31     | -      | 40  | 23   | -      | 26   | 23   |               |        |
| 管理体制     |         |         |         |         |        |        |        |     |      |        |      |      |               |        |
| 舎監（1名）   | ●       |         |         |         | ●      | ●      | ●      |     |      | ●      |      |      |               |        |
| 舎監（2名）   |         |         |         |         |        |        |        |     |      |        | ●    |      |               |        |
| 舎監＋寮母    |         | ●       |         | ●       |        |        |        | ●   |      |        |      |      |               |        |
| 舎監（夫婦）   |         |         |         |         |        |        |        |     | ●    |        |      |      |               |        |
| 舎監＋その他職員 |         |         |         |         |        |        |        |     |      |        |      | ●    |               |        |
| 管理人のみ    |         |         | ●       |         |        |        |        |     |      |        |      |      |               |        |
| (再掲)男性のみ | ○       |         | ○       |         | ○      | ○      | ○      |     |      | ○      |      |      |               |        |
| (再掲)女性含む |         | ○       |         | ○       |        |        |        | ○   | ○    |        | ○    | ○    |               |        |
| 勤務体制     |         |         |         |         |        |        |        |     |      |        |      |      |               |        |
| 住み込み有    |         | ●       |         | ●       | ●      | ●      |        | ●   | ●    | ●      | ●    |      |               |        |
| 住み込み無    | ●       |         | ●       |         |        |        | ●      |     |      |        |      | ●    |               |        |
| 契約形態     |         |         |         |         |        |        |        |     |      |        |      |      |               |        |
| 直接契約     | ●       | ●       |         | ●       | ●      | ●      | ●      | ●   | ●    | ●      |      | ●    |               |        |
| 包括的民間委託  |         |         | ●       |         |        |        |        |     |      |        |      |      |               |        |
| 指定管理者制度  |         |         |         |         |        |        |        |     |      |        | ●    |      |               |        |
| 女子用設備    |         |         |         |         |        |        |        |     |      |        |      |      |               |        |
| ランドリー    | ●       | ●       | ●       | ●       |        | ●      | ●      | ●   | ●    | ●      | ●    |      |               |        |
| 共同浴場     | ●       | ●       |         | ●       | ●      |        |        |     |      |        |      | ●    |               |        |
| ユニットバス   |         |         |         |         |        |        |        |     | ●    |        |      |      |               |        |
| シャワーブース  |         | ●       | ●       | ●       |        |        |        |     | ●    |        | ●    |      |               |        |
| 個室ユニットバス |         |         |         |         |        | ●      | ●      |     |      | ●      |      |      |               |        |
| 個室トイレ・洗面 | ●       | ●       |         |         |        | ●      | ●      |     |      | ●      |      |      |               |        |

## 指定管理者制度の導入事例：東京学生寮（宮崎県）

### ■寮の概要

- 寮の構成：[男子] 26名（26室）、[女子] 26名（26室） 計52名（52室）

### ■建物の概要

|       |   |
|-------|---|
| 所在地   | 東京都千代田区九段南4丁目8番2号（宮崎県東京ビル内）   |
| 供用開始  | 令和8年10月1日（予定） ※学生寮再開は令和9年4月1日（予定）   |
| 施設構成  | 1～6階（約3,494㎡）が県施設、7～11階、地下1階（約4,969㎡）が民間施設、学生寮は2～3階部分、寮監用仮眠室は4階<br>1階はオフィス、コワーキングスペース等、4～6階は職員宿舎（37室） |
| 延べ床面積 | 学生寮1,209.32㎡  |
| 主な施設  | 寮室、共同自炊室、共同洗濯室 他  |

### ■指定管理者制度導入の背景

- 宮崎県では、昭和47年に竣工した宮崎県東京ビル内に設置された宮崎県東京学生寮の管理運営について、平成18年4月から指定管理者制度を導入している。
- 宮崎県東京学生寮は、他の多くの県人寮で採用されている公益社団法人による所有、運営ではなく、県が所有し、指定管理者が運営する施設である。
- 宮崎県東京学生寮は、ビルの老朽化に伴う再整備により、令和5年4月から休寮となっており、令和9年4月から学生寮が再開されることから、指定管理者を令和7年7月に募集した。

### ■指定管理者の業務内容（指定管理者募集要項より）

|       |   |
|-------|---|
| ○業務範囲 | <ul style="list-style-type: none"> <li>学生寮の入退寮手続に関する業務（入寮者の募集、決定、退寮手続）</li> <li>学生寮における寮監業務（外来者対応、入寮者の受入れ、生活指導、夜間巡察、苦情対策、病気時対応、電気水道料金徴収、郵便物受取り等）</li> <li>学生寮の維持及び保全に関する業務（施設整備の維持管理及び修繕）</li> <li>その他</li> </ul> |
| ○指定期間 | 令和8年10月1日から令和13年3月31日までの4年6カ月間  |
| ○経費   | 学生寮の管理に要する経費は、県から支払う指定管理料（委託料）及び利用料金収入により賄う   |
| ○人員配置 | <ul style="list-style-type: none"> <li>寮監を3名以上配置する</li> <li>常勤の寮監を1名以上配置する</li> <li>女性の寮監を1名以上配置する</li> <li>緊急時に連絡がとれる体制を整える</li> </ul>   |



（完成イメージ図） ビル外観



寮室（1人1部屋/風呂、トイレ付）

### ③ 課題整理

#### ○舎監の採用難

舎監業務は生活指導、夜間初動、緊急対応、巡回、相談対応など幅広く、負担が大きいにもかかわらず待遇改善が難しいケースが多い。

さらに、女子学生を受け入れるためには、心身の相談・ハラスメント対応などを担う女性舎監も必要となる。

全国の公共施設でも、維持管理業務の民間委託が進む理由として、人材確保が困難なことが挙げられており、県人寮も同様に舎監の採用難が顕著である。

このため、運営母体が舎監業務に対応可能な人材を確保し、直接雇用するのではなく、舎監業務・宿直業務・受付業務等をまとめた包括委託への転換が効果的と考えられる。

#### ○施設の老朽化と修繕積立金の不足

修繕積立金不足は全国的な県人寮の課題であり、老朽化した県人寮では工事費用を捻出できず廃寮に至る例がある。

このため、修繕積立金の原資となる寮費を適切な水準に設定することが必要と考えられる。また、魅力的な寮運営及び効果的な広報により、寮室の稼働率を上昇させることが必要と考えられる。

#### ④ 運営手法の比較検討

運営手法として想定される下記の4方式について、多角的に検討する。

- 公益財団法人直営 [現行]
- 包括的民間委託（公益財団法人が委託者）
- 包括的民間委託（県が委託者）
- 指定管理者制度

採用面では、「公益財団法人直営」は、今後の舎監採用の持続性が懸念されるが、「包括的民間委託」、「指定管理者制度」では事業者が採用を行うため、持続性が高いと考えられる。

費用面では、「包括的民間委託」、「指定管理者制度」とも現在より費用が高額となるため、寮費等への反映の検討が必要となる。

| 運営手法      |                       | 公益財団法人直営<br>[現行]                         | 包括的民間委託<br>(財団が委託者)                   | 包括的民間委託<br>(県が委託者)                     | 指定管理者制度                                    |
|-----------|-----------------------|--|---------------------------------------|--|--|
| 概要        |                       | 財団が運営主体となり、舎監採用・設備管理・生活指導・イベント運営を全て内部で実施 | 財団が民間企業と契約を締結し、舎監・清掃・警備業務等を包括委託       | 県が直接民間企業と契約を締結し、舎監・清掃・警備業務等を包括委託       | 指定管理者として決定された民間企業等が、管理運営を代行                |
| 評価項目      | 管理運営体制構築              | ×  | ◎                                     | ◎                                      | ◎  |
|           |                       | 財団が持続的に舎監を確保することは困難                      | 民間管理会社が人材を確保                          | 民間管理会社が人材を確保                           | 指定管理者が人材を確保<br>また、事業者のノウハウを活かした運営が可能       |
|           | 老朽化対応設備管理             | △  | ◎                                     | ◎                                      | ◎  |
|           |                       | 財団の人員不足で法定点検・保守の専門性に限界あり                 | 委託により、清掃・設備管理の質・安定性が向上                | 委託により、清掃・設備管理の質・安定性が向上                 | 委託により、清掃・設備管理の質・安定性が向上                     |
|           | 理念の保持                 | ○  | ◎                                     | ×                                      | △  |
|           |                       | 理念は保持される                                 | 実務を民間企業に任せることで、財団は理念実現に力を入れることができる    | 現場を知る財団の意見が反映されにくくなる                   | 指定管理者の理解度に依存し、理念が弱まる可能性あり                  |
|           | 運営判断機動力               | △  | ○                                     | △                                      | △  |
|           |                       | 人員不足による遅延リスクあり                           | 実務を民間企業に任せることで、財団は運営判断に注力できるため、機動力がある | 県が主体となるため、事務手続きが複雑化し、機動力がない            | 指定管理者との協定締結、変更<br>に時間を要する                  |
|           | 県の事務負担                | ○  | ◎                                     | ×                                      | ×  |
|           | 運営管理にかかる財団への支援・助言は必要  | 財団が主体のため、県の事務負担は最小限                      | 契約事務の負担、監督責任が大きい                      | 指定手続き、協定締結、事業評価など負担が大きい                |  |
| 制度導入の容易性  | ◎                     | ○  | △                                     | ×                                      |  |
|           | 現体制の継続                | 財団の契約手続きを経て導入                            | 県の契約手続きを経て導入                          | 条例改正、公募手続きを経て導入                        |  |
| 他県人寮との整合性 | ◎                     | ○  | △                                     | △                                      |  |
|           | 多くの県人寮は財団直営（清掃等は部分委託） | 財団が民間企業に包括委託する事例あり                       | 県が運営主体の県人寮は1県のみ（宮崎県）                  | 導入事例は1県のみ（宮崎県）                         |  |
| 費用負担      | ◎                     | △  | △                                     | △                                      |  |
|           | 人件費と一部委託費のみで最も安価      | 委託料が発生                                   | 委託料が発生                                | 指定管理料が必要だが、事業者の効率的な運営により、総額は抑えられる可能性あり |  |
| 総合評価      |                       | △  | ○                                     | △                                      | △  |
|           |                       | 舎監確保、財団の人員不足の観点から持続可能性が低い                | 運営安定と理念実現のバランスが良い                     | 持続可能性は高いが、財団の意見が反映されにくくなるリスクあり         | 導入負担が大きく、女子学生受け入れ開始時期に採用することは現実的ではない（継続検討） |

## ⑤ 民間学生寮の運営方法の調査

管理運営体制の持続性が高いと考えられる「包括的民間委託」について、民間会社が管理運営を行う学生寮を調査した。

全国で学校や企業が所有する寮の管理・運営を受託する民間企業の一つである株式会社共立メンテナンスより、管理運営状況について聞き取りを行った。

### 民間管理会社運営事例：ドーミー祖師ヶ谷大蔵（民間寮）

#### ■寮の概要

- ・定員 143 名（男女寮）

|       |  |
|-------|--|
| 所在地   | 東京都世田谷区砧 3-34-25   |
| 運営管理者 | 株式会社共立メンテナンス   |
| 構造・規模 | 鉄筋コンクリート造 3 階建   |
| 専有面積  | 洋室 11.75 m <sup>2</sup> ~18.56 m <sup>2</sup>                            |
| 施設構成  | 1・2 階は男女共用フロア、3 階は女子専用フロア、寮室内に浴室・トイレ付、共用ランドリー室、食堂（ダイニング・キッチンコーナー）、多目的ルーム |
| 寮費    | 食事別：月額 68,400 円~82,400 円、食事込：月額 87,760 円~101,760 円                       |

#### ■管理運営状況

- ・管理会社が所有者から建物を一括賃借し、管理会社直営寮として運営している。  
※県人寮の管理運営を行う場合は、直営寮ではなく発注者仕様に基づく受託型となる。
- ・現地管理体制は、寮長・寮母に加え、清掃パートタイム職員、厨房パートタイム職員を配置している。
- ・寮長・寮母は管理会社が持つネットワークにより人材を確保し、管理会社が雇用する。
- ・寮長・寮母は住み込みで夜間対応も行う。労働基準法に準拠した労働時間・休憩取得を遵守した雇用形態としている。
- ・寮生同士の交流イベントについて、寮生が主体となり企画運営を実施しており、管理会社の専任チームが寮生への企画支援、運営補助を行っている。
- ・ICチップリーダーによるセキュリティを建物入口、寮室ドアに設置し、入居者向けアプリと連動した入退館管理を行っている。



外観



寮室



食堂



共用ランドリー室

## (2) 施設・設備の点検、清掃、修繕等の維持管理にかかる体制

### ① 事例調査（退寮時クリーニング）

東京都に所在する県人寮のうち、ホームページ等により、退寮時のクリーニングを実施していることが確認できた9件について、費用名目、徴収金額、徴収時期等を調査した。

退寮時にクリーニングを実施している寮のうち、多くの寮ではクリーニング費用を徴収しており、その金額は3万円から5万円程度で、徴収時期は入寮時又は退寮時が多い。

| 都道府県 | 寮名称      | 費用名目       | 徴収金額    | 徴収時期 | 月額寮費    |
|------|----------|------------|---------|------|---------|
| 北海道  | 北海寮      | 預り金        | 30,000円 | 入寮時  | 77,000円 |
| 青森   | 青森県学生寮   | 詳細不明       |         |      | 30,000円 |
| 栃木   | 栃木県東京学生寮 | 原状回復費用     | 詳細不明    | 退寮時  | 75,000円 |
| 群馬   | 学生寮上毛学舎  | 居室クリーニング費用 | 法人負担    | 退寮時  | 30,000円 |
| 福井   | 目白学生寮    | 施設維持、退去費用  | 50,000円 | 入寮時  | 66,000円 |
| 滋賀   | 湖国寮      | 清掃協力費      | 20,000円 | 退寮時  | 57,000円 |
| 和歌山  | 東京学生寮    | 保証金        | 30,000円 | 入寮時  | 33,000円 |
| 高知   | 東京土佐寮    | 詳細不明       |         |      | 61,900円 |
| 熊本   | 有斐学舎     | 保証金        | 30,000円 | 入寮時  | 45,000円 |

### ② 養徳学舎における今後の退寮時クリーニングのルールについて

現在の養徳学舎における退寮時クリーニングは、舎監が自ら行うのみで、清掃業者によるクリーニングや壁紙貼り替え等は実施していない。

築後16年が経過し、寮室内装に経年の汚れや補修跡が部分的に見られることに加え、持続可能な運営を維持していく上で、退寮時クリーニングのルール化が必要と考えられる。

退寮時に清掃業者による部屋のクリーニング作業を行う場合、徴収方法を検討する必要がある。

### (3) 寮費

持続可能な寮の管理運営体制のため、寮費を適切な水準に設定することが必要である。

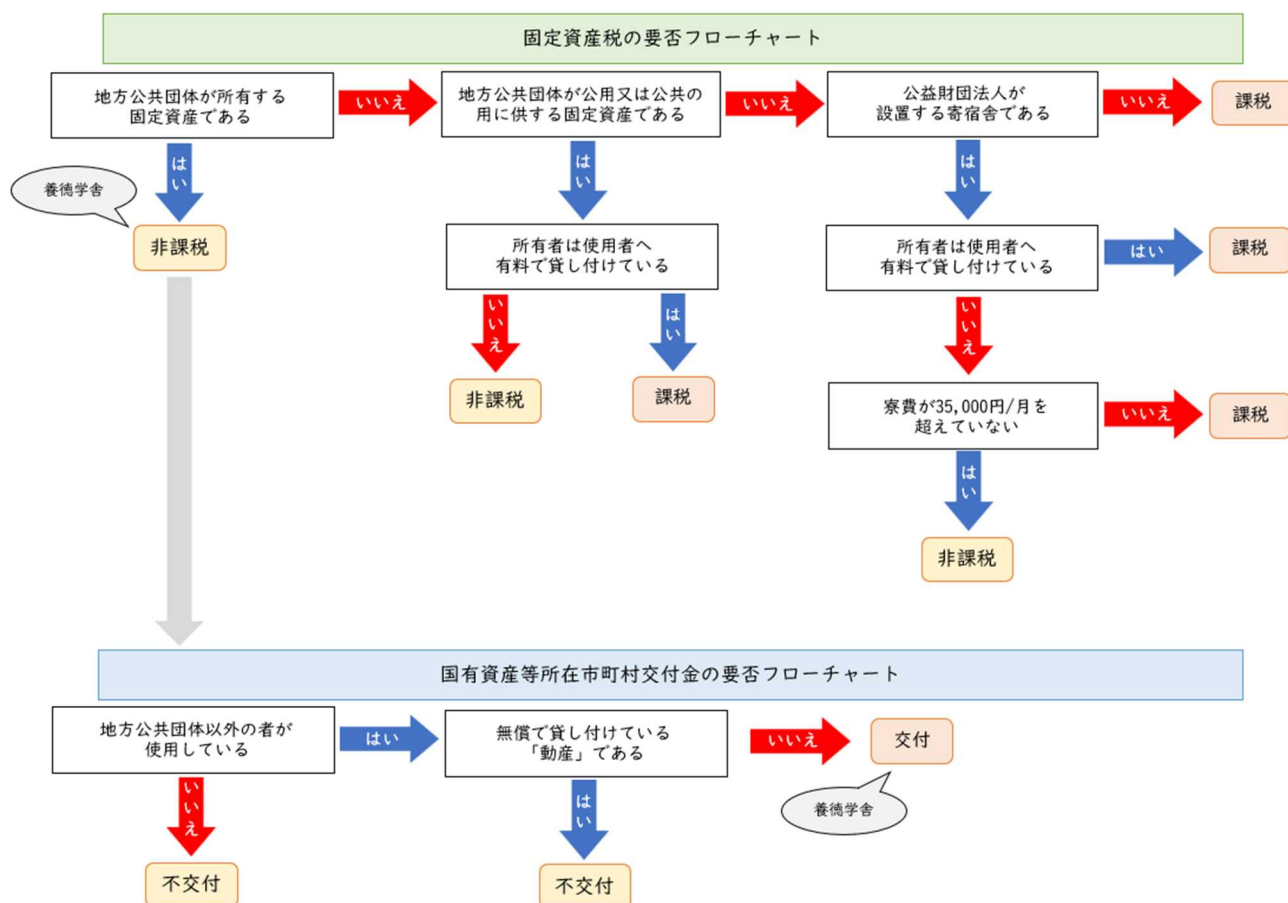
現在、養徳学舎の寮費は月額 35,000 円である。他県人寮の寮費は、月額 25,000 円～90,000 円とばらつきが大きく、平均額は月額約 49,400 円（寮費に食費を含まない場合は、約 39,800 円）となっている。

寮費の設定に関して考慮すべき事項として、固定資産税の要否がある。養徳学舎は地方公共団体〔奈良県〕が所有する固定資産であることから、固定資産税は非課税である。一方、他県人寮の多くが該当する公益財団法人が設置する寄宿舍の場合は、寮費が月額 35,000 円を超えると固定資産税が課税される（地方税法に基づく、下記フローチャート参照）。

固定資産税が非課税の場合、次に考慮すべき事項は「国有資産等所在市町村交付金」についてである。「国有資産等所在市町村交付金」とは、非課税団体〔奈良県〕が所有する固定資産〔養徳学舎〕のうち、地方公共団体以外の者〔(公財)奈良県奨学会〕が使用している固定資産について、固定資産税相当額を非課税団体から所在市区町村〔東京都文京区〕へ交付する制度である。

当該固定資産が「動産」であれば不交付の場合もあるが、養徳学舎は「不動産」であり、例年、文京区へ当該交付金を支払っている。当該交付金の金額は、月額寮費金額とは関係ない（国有資産等所在市町村交付金法に基づく、下記フローチャート参照）。

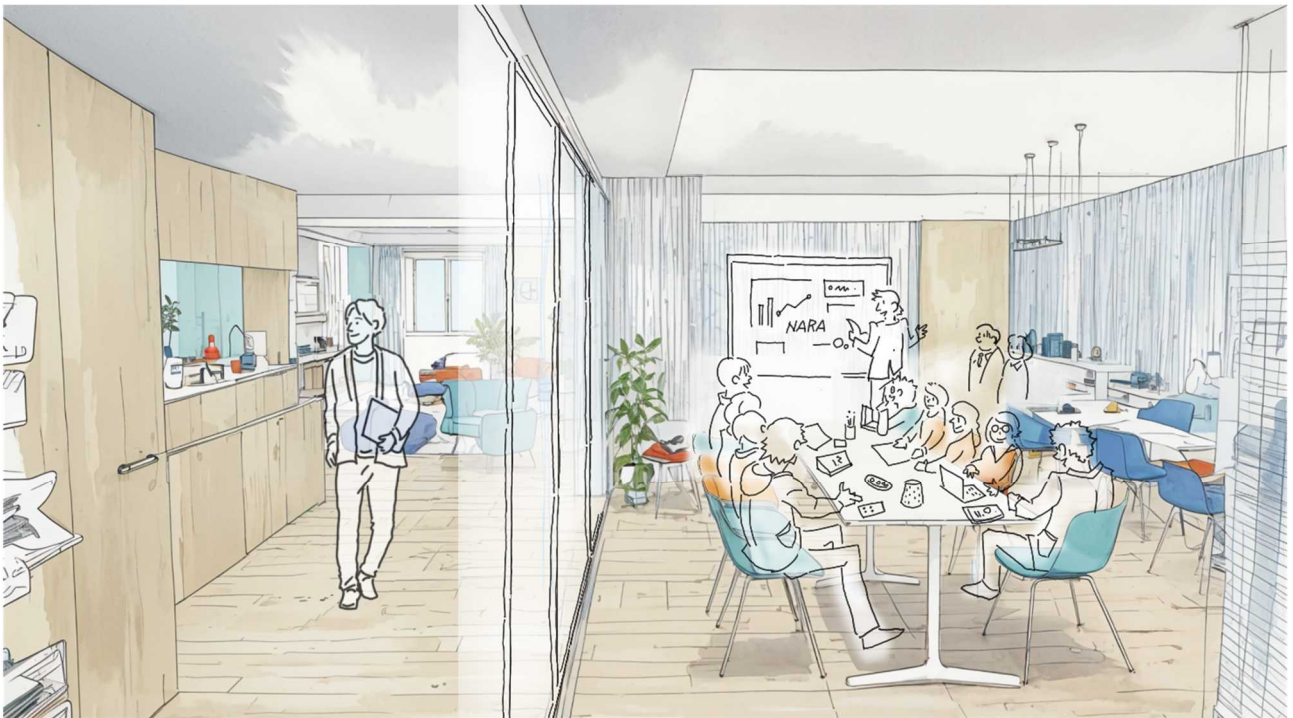
以上より、現在設定している寮費（月額 35,000 円）を引き上げても、税制上の支障は生じないことから、物価上昇、本改修工事費用、運営費用を踏まえた寮費の見直しについて、今後の要検討事項とする。



# パース1

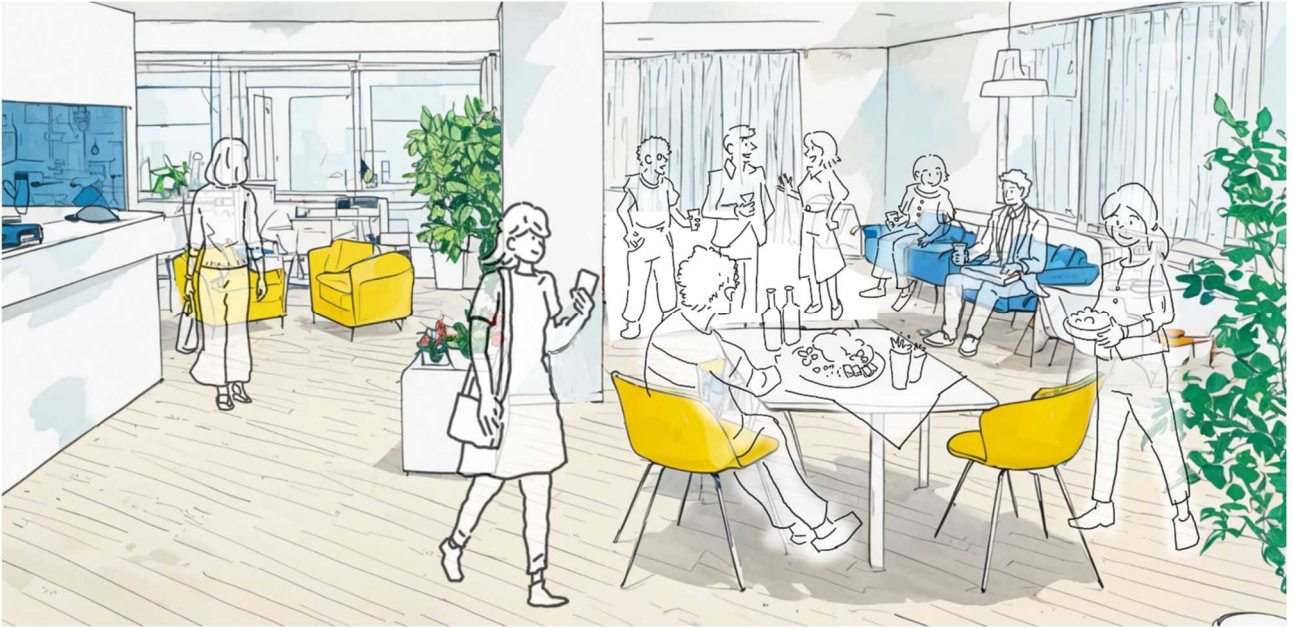


交流スペース 日常利用イメージ



交流スペース セミナー利用イメージ

## パース2



交流スペース 会食イベント利用イメージ



シャワーブースイメージ