

鹿児島大学病院（仮称）アメニティ施設整備に 関するサウンディング型市場調査

調査結果の概要

鹿児島大学病院



目 次

◆まえがき	2 ページ
◆想定事業概要	2 ページ
1.想定事業用地	
2.想定建物規模	
3.想定事業方式	
4.想定導入機能	
◆サウンディング概要	2 ページ
1.サウンディング実施概要	
2.サウンディング実施期間	
3.サウンディング参加者数	
4.サウンディング項目に対する提案・意見	
①事業用地の範囲特定及び建設工事の 手順に関する事	3 ページ
②導入するアメニティ機能に関する事	4 ページ
③事業手法（事業用定期借地権の設定等） や事業期間に関する事	4 ページ
④資金調達方法や事業収支のキャッシュ フローに関する事	4 ページ
⑤リスク分担に関する事	5 ページ
⑥構想中の事業手法では事業化が困難な 場合の対策に関する事	5 ページ
⑦大学側の支援や事業者側が大学に期待 すること	5 ページ

【まえがき】

鹿児島大学病院に民間活力を活用した（仮称）アメニティ施設を整備することに関し、民間の関心度・参入意欲を調査するためサウンディング型市場調査を実施しましたので、その概要を公表します。

【想定事業概要】

1. 想定事業用地

住 所：鹿児島県鹿児島市桜ヶ丘八丁目35番1号
国立大学法人鹿児島大学桜ヶ丘団地構内
用地面積：構内の一部 約840㎡

2. 想定建物規模

構 造：S造又はRC造 地上3階
延べ面積：約2,560㎡

3. 想定事業方式

事業方式：事業用定期借地権設定のうえBOT方式
事業期間：30年以上50年未満

4. 想定導入機能

- | | |
|------------------|--------------|
| ①コンビニエンスストア | ⑥金融ATM |
| ②軽食コーナー・コーヒーショップ | ⑦コインランドリー |
| ③一般者用レストラン・食堂 | ⑧クリーニングサービス |
| ④教職員用レストラン・食堂 | ⑨理・美容室 |
| ⑤書籍・文具店 | ⑩鹿児島大学病院利用居室 |

【サウンディング概要】

1. サウンディング実施概要

鹿児島大学病院の全ての利用者へのサービス向上、大学関係者の福利厚生の実現、地域連携や教育研究の推進、施設の良い保全状態維持、維持管理経費の長期的な節減を推進するための民間活力を活用した（仮称）アメニティ施設の整備に関し、サウンディング参加者4者との個別対話にて関心度及び参入意欲を確認することができました。

2. サウンディング実施期間

令和元年11月22日（金）～令和元年11月27日（水）

3. サウンディング参加者数

4者（3法人＋1法人グループ）

4. サウンディング項目に対する提案・意見（1/3）

① 事業用地の範囲特定及び建設工事の手順に関すること

- ・ 四方を建物で囲まれているため建設工事中のアプローチが困難なこと。

☞ A棟が立ち上がったからの杭工事は困難である。

☞ 工事車両等の進入・旋回・待機スペースが確保できれば問題ない。

- ・ 隣接するA棟とそのライフラインを供給するための地下共同溝の建設（R2～R5年度整備）時期とオーバーラップすること。

☞ アメニティの建設着工までに地下共同溝が完成していれば問題ない。

- ・ 四方建物に囲まれていることから建築基準法第2条延焼のおそれのある部分の規定により用地が制約されること。

☞ 法規定に準じ施工すれば問題ない。

- ・ 免震構造とする予定のA棟と接続すること。

☞ 制約条件を事前に開示いただくことで対応は可能だが条件が厳しくなると工期が長引き建設コストの増大に繋がる。

- ・ 病院及び大学という特質上、患者への配慮や大学行事のため建設工事の日程に影響が及ぶこと。
（診療の都合上、原則木曜日は休工日となる。）

☞ 制約条件を事前に開示いただくことで対応は可能だが条件が厳しくなると工期が長引き建設コストの増大に繋がる。

- ・ 講義棟が隣接しているため建設工事中は騒音・振動対策が必要になること。

☞ 制約条件を事前に開示いただくことで対応は可能だが条件が厳しくなると工期が長引き建設コストの増大に繋がる。

- ・ 用地の南側に空中廊下があり将来撤去する予定。

☞ アメニティ棟の建設時期とオーバーラップしなければ問題ない。

☞ アメニティ棟オープン後に撤去工事を行う場合は予め出店するテナント等に周知しておく必要がある。

4. サウンディング項目に対する提案・意見（2/3）

② 導入するアメニティ機能に関すること

- ・ 大学側の導入予定機能
 - ・ コンビニエンスストア（イートインコーナー付）
 - ・ 軽食コーナー
 - ・ コーヒーショップ
 - ・ 一般者用レストラン・食堂
 - ・ 教職員用レストラン・食堂
 - ・ 書籍・文具店
 - ・ 金融ATM
 - ・ コインランドリー
 - ・ クリーニングサービス
 - ・ 理・美容室
 - ・ その他鹿児島大学病院利用分

☞ 大学が予定している導入機能以外にサービス向上に繋がる様々なご提案を頂きましたが参加者の知的財産やノウハウに該当するため公表は省略します。

③ 事業手法（事業用定期借地権の設定等）や事業期間に関すること

- ・ 大学としては次のようなことから事業用定期借地権設定のうえ建物の設計・建設・運営管理まで含めたBOT方式で検討を進める予定。
 - ・ 施設の良好な保全状態の維持
 - ・ 施設整備の一括包括契約によるLCCの削減
 - ・ 建設費の負担減または平準化による経営の安定化
 - ・ 自己収入の拡大（借地料収入）による経営基盤強化
 - ・ アメニティ利用者数の長期担保による事業収益の安定性

☞ 大学が予定している事業手法に関しご提案を頂きましたが参加者の知的財産やノウハウに該当するため詳細についての公表は省略します。
ただし、予定している事業手法に対し数者から参入意思が確認できました。

④ 資金調達方法や事業収支のキャッシュフローに関すること

- ・ 大学が予定している導入機能及びご提案のアメニティ機能を基にキャッシュフロー及び事業収支のシミュレーションをお願いします。

☞ 様々なご提案を頂きましたが参加者の知的財産やノウハウに該当するため公表は省略します。

4. サウンディング項目に対する提案・意見（3/3）

⑤ リスク分担に関すること

- ・大学の予想リスク分担例以外に顕在化するリスクはあるものと思しますのでリスクの負担能力の適正を考慮しご意見・ご提案をお願いします。

☞ 土壌汚染調査・埋蔵文化財調査は大学でリスク負担して欲しいとの意見があった。

⑥ 構想中の事業手法では事業化が困難な場合の対策に関すること

- ・大学の予定する事業内容において法令順守・工事施工・事業収支等の理由により事業化が困難と思われる場合の対策又は対案のアイデアがございましたらご意見・ご提案をお願いします。

☞ 様々なご提案を頂きましたが参加者の知的財産やノウハウに該当するため公表は省略します。

⑦ 大学側の支援や事業者側が大学に期待すること

- ・補足資料の事業内容あるいはご提案いただいた事業方式の実現に向け大学に支援して欲しいことや期待することがございましたらご意見・ご提案をお願いします。

☞ 建物の杭工事の開始時期の見直しについて。

☞ 大学の再整備計画の今後の見通しに関する情報の公開について。