

鹿児島大学病院患者用立体駐車場整備に関する 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	3 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・工期に関すること	4 ページ
② 立体駐車場の駐車形式・駐車場規模に関すること	5 ページ
③ 事業手法や事業期間に関すること	5 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こと	6 ページ
⑤ リスク分担に関すること	6 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こと	6 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	7 ページ
⑧ その他、事業に関する意見	7 ページ

【まえがき】

鹿児島大学病院に民間活力を活用した患者用立体駐車場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。

なお、公表内容は対話の一部を抜粋して掲載しています。

【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3,000㎡

2. 想定建物規模

構 造：S造 地上4階
 延べ面積：約10,000㎡

3. 想定事業方式

事業方式：BTO方式
 事業期間：20年～30年程度

4. 想定要求水準

駐 車 枠	身障者用50枠・患者用（一般者併用）350枠以上
駐車方式	自走式フラットタイプ
附帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・身障者用エレベーター×1台以上 ・駐車場整理監視BOX1室 ・防犯監視カメラ設備一式 ・照明設備一式 ・消防設備一式 ・EV急速充電器×1台以上
	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場入構管理設備 ・駐車場ゲート機器入退2セット ・駐車整理券発券機2台 ・駐車場精算機2台 ・事前精算機1台 ・車両管制表示機フロア1台以上
配置・動線	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー・ユニバーサルデザインの採用 ・身障者用駐車枠はA棟玄関に近い位置で計画
委託業務	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の運営管理 ・建物の維持管理運営
収益施設の併設	：民間提案による

【サウンディング概要】

1. サウンディング実施概要

鹿児島大学病院は県内唯一の特定機能病院という役割を担うため安心・安全な医療提供、医療人育成に伴う福利厚生充実、施設良好な保全状態の維持、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患者用立体駐車場の整備に関し、サウンディングを実施しました。

サウンディング参加者7者と個別にて対話を実施し、高い関心度及び強い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3年9月27日（月）～令和3年9月30日（木）

3. サウンディング参加者数

7者（7法人）

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・工期に関すること
- ・必要駐車台数、収益施設を配置した際の最適な事業用地の範囲について
 - ☞事業用地の範囲・規模については事業目的を果たすために概ね適切であるとの意見が複数あった。
 - ☞想定している計画では建築基準法48条による建築物制限の緩和が現在の用途地域より2段階緩和する必要があり大学側の協力が必要との意見が複数あった。
- ・工事期間中の患者・教職員等の動線について
- ☞工事動線と病院利用者動線がラップすることが想定されるため施工時の安全面の配慮が必要との意見があった。
 - ☞構内での工事車両の待機の禁止や交通誘導員など施工時の対策についての意見が複数あった。
- ・別途発注の外構工事と工期が重複していることについて
- ☞他工事施工者と協議会を設け定期的に情報共有し施工時の安全安心に配慮が必要との意見があった。
 - ☞病院利用者の動線は大学と他工事施工者との協議によって決定するとの意見があった。
- ・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による適切な工期について。
(診療の都合上、原則木曜日は休工日となる。)
- ☞国土交通大臣認定の立体駐車場を採用することにより設計・工事期間を大幅に短縮できるため工期の適切な管理が可能との意見が複数あった。
 - ☞労働基準法による週休2日の適用除外となっている建設業においても休日の拡大を図る取組みを実施しているとの意見があった。

4. サウンディング項目に対する提案・意見（2/3）

② 立体駐車場の駐車形式・駐車場規模に関すること

- ・患者等が利用すること及びL C Cを考慮した長期的な運用が可能な駐車形式について

- ☞ L C Cの削減を図るため国土交通大臣認定の立体駐車場を推奨する意見が複数あった。
- ☞ 利用者に最大限配慮するためコスト高にはなるが独立スロープを要するフラットタイプを推奨する意見が複数あった。
- ☞ L C Cの削減を重視し連続傾床タイプやスキップフロアタイプを推奨する意見があった。

- ・補足資料では4階建てを想定しているが、要求水準及びL C Cを考慮した最適な駐車場規模について

- ☞ L C Cの削減を図るため国土交通大臣認定の立体駐車場を推奨する意見が複数あった。（再掲）
- ☞ 立体駐車場の1階部分に収益施設を整備すると個別認定取得が必要となりコスト高になるとの意見が複数あった。

③ 事業手法や事業期間に関すること

- ・次のようなことから建物の設計・建設・運営管理まで含めたB T O方式で検討を進める予定。

1. 施設の良い保全状態の維持
2. 施設整備の一括包括契約によるL C Cの削減

- ☞ B T O方式が適しているという意見が複数あった。
- ☞ B T O方式だと資金調達が困難であるという意見が複数あった。
- ☞ 事業期間は他の先行事例や建物の法定耐用年数などを踏まえ20年～30年の期間が適しているとの意見が複数あった。
- ☞ キャンパス構内の駐車場運営を一元管理することで更なるL C C削減の検討が可能との意見があった。
- ☞ その他、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が予定している事業手法に対し数者から強い参入意欲を確認できました。

4. サウンディング項目に対する提案・意見（3/3）

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

- ・ 立体駐車場及び収益施設の収入見込み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。

- ☞ 駐車場利用料を無料としている外来患者に対し利用料を負担していただき事業収支の安定化を図るべきとの意見が複数あった。
- ☞ 教職員等の月額利用料については値上げ及び現状維持の両方の意見があった。
- ☞ 補足資料にある収益施設の併設は収支面でメリットが出せないため推奨できないとの意見が複数あった。
- ☞ その他、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が収支を含め本事業に対し数者から強い参入意欲を確認できました。

⑤ リスク分担に関すること

- ・ 大学の想定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。

- ☞ 事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるリスクは双方協議とすべきとの意見があった。
- ☞ 事前に知り得ることができない用地リスクは全て大学が負担すべきとの意見があった。
- ☞ 大学側が実施する外構整備事業の影響を受けるリスクがある場合は大学の負担とすべきとの意見があった。
- ☞ 予測ができない物価変動リスクに関するルールが必要との意見があった。
- ☞ 近隣に大型急性期病院が開院した場合の外来患者の減少に対するリスクも考慮すべきとの意見があった。
- ☞ 不可抗力リスクに対し大学側の協力が必要との意見があった。

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。

- ☞ 事業化は可能であるとの意見があった。
- ☞ 事業収支の安定化を図るためにも駐車場利用料の見直しが必要との意見が複数あった。
- ☞ キャンパス構内の駐車場運営を一元管理することで更なるLCC削減の検討が可能との意見があった。（再掲）

4. サウンディング項目に対する提案・意見（3/3）

⑦ 大学側の支援や事業者側が大学に期待すること

- ・大学の予定する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。

☞ 初期投資（建設費）の大学側の資金援助を検討していただきたいとの意見があった。

☞ 事業計画に必要な情報や病院再整備計画の今後の見通しに関する情報を提供していただきたいとの意見があった。

⑧ その他、事業に関する意見

☞ 官民連携事業として官と民の双方が協力し合うあるべき姿での事業化を期待するとの意見があった。