

琉球大学医学部及び病院(新キャンパス)アメニティ施設整備運営事業の
対話結果の公表について

令和5年11月9日
国立大学法人琉球大学

1. サウンディング実施の経緯

琉球大学(以下「本学」という。)では、キャンパ瑞慶覧(西普天間住宅地区)が返還されたことにより、医学部及び病院の当該地区(普天間キャンパス(仮称))への移転を目指して、関連施設の整備を進めています。

患者やその家族等の憩いの場の創造を含めた病院利用者へのアメニティサービスの向上と学生の充実したキャンパスライフの実現及び教職員等の本学関係者の健康管理やコミュニケーションの場の創造を含めた福利厚生の実現を図り、「沖縄健康医療拠点」として地域に開かれた場として広く一般の方々にも気軽に足を運んでいただくことによって、人と人とのつながり、本学並びに普天間キャンパス(仮称)と市民とのつながりを生み出す快適なアメニティ施設を目指しています。

また、当該施設の整備には民間の豊富なノウハウや資金力を活用し、維持管理・運営を民間事業者へ委ねることで、アメニティ機能の効率的かつ持続可能なマネジメント力及び資金力に期待し、民間活力を活用した事業手法にて整備することを予定しています。

本調査では、事業発案段階や事業化段階において、直接の対話にて民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的としています。

2. サウンディング対象の施設等

所在地	沖縄県宜野湾市字新城大道原 443-1 他	
敷地面積	約 155,000 m ²	
建物の概要 ※うち、公募 予定部分・ 階・延床面 積)	A棟(研究棟) ※売店・1階・約 70 m ² (A)	構造 :RC造(一部S造) 階数 :地上13階(地下なし) 建築面積:約 2,900 m ² 延床面積:約 23,000 m ² 竣工年度:令和6年度 構造形式:耐震構造(純ラーメン架構)
	B棟(教育棟) ※飲食エリア(名称:がじゅ まるカフェ(仮称))・1階・約 270 m ² (B)	構造 :RC造(一部PC造) 階数 :地上7階(地下なし) 建築面積:約 2,700 m ² 延床面積:約 13,000 m ² 竣工年度:令和6年度 構造形式:耐震構造(純ラーメン架構)

	病院 ※カフェ（コーヒーショップ）・3階・約 32 m ² (C) ※簡易郵便局・3階・約 25 m ² (D) ※コンビニエンスストア・4階・約 252 m ² (E) ※美容室・4階・約 30 m ² (F)	構造 :SRC 造(一部 S、一部 RC 造) 階数 :地上14階/塔屋1階(地下なし) 建築面積:約 11,000 m ² 延床面積:約 70,000 m ² 竣工年度:令和6年度 構造形式:免震構造(上部構造:耐震壁付ラーメン構造)
	外来患者用立体駐車場付帯施設 ※レストラン転用スペース・2階・約 177 m ² (G)	構造 :RC 造 階数 :地上2階/(地下なし) 建築面積:約 660 m ² 延床面積:約 1,250 m ² 竣工年度:令和6年度(予定) 構造形式:耐震構造 ※本学と事業契約を締結している民間事業者(JA三井リース建物株式会社)が建設
都市計画等による制限	用途地域:準住居地域、宜野湾市景観計画西普天間住宅地区 指定容積率・建ぺい率:200%・60%	

3. サウンディングの実施スケジュール

実施要項の公表	令和5年7月31日(月)
現地説明会の開催	令和5年8月23日(水)
サウンディングの実施	令和5年9月13日(水)~15日(金)
実施結果概要の公表	令和5年11月9日(木)

4. サウンディングの参加者

業種区分	説明会参加者数	サウンディング調査参加者数
コンビニエンスストア事業者	2者	2者
コーヒーショップ運営事業者	2者	2者
飲食関係事業者	1者	2者
施設運営・維持管理事業者	2者	1者
その他事業者	4者	2者
合計	11者	9者

5. サウンディング結果の概要

(1) 対応可能な事業の範囲

(凡例 ○:実施可能、△:要検討・条件等が揃えば可能)

社名	(A) A棟 (研究棟) 1階売店	(B) B棟 (教育棟) 飲食スペース (名称:が じゅまるカ フェ(仮 称))	(C) 病院 カフェ (コーヒ ーショッ プ)	(D) 病院 簡易郵 便局	(E) 病院 コンビニ エンスス トア	(F) 病院 美容院	(G) 外来患者 用立体駐 車場付帯 施設 レストラン 転用スペ ース	(H) その他	
a社	○				○			○	食品自販機 の設置
b社			○						
c社	○				○			○	食品自販機 の設置
d社		○	○				○		
e社			○						
f社		○	○				○	○	キッチンカー 管理業務
g社	△	△	△	△	△	△	△		
h社	○		○	○	○	△	△		
i社	○				○				

(2) 事業組合せ(グルーピング)

- ・ A棟(研究棟)1階売店のみでは経営、運営が厳しいと考えるため、病院コンビニエンスストアとセットにすることは必須である。
- ・ B棟(教育棟)飲食スペースを単独で運用することは、長期休業期間等により安定的な売り上げが難しいため、雇用の維持・継続が難しくなることが想定される。
- ・ B棟(教育棟)飲食スペースと外来患者用立体駐車場付帯施設レストラン転用スペースを組み合わせ、調理環境やスタッフの共有等の相互運用を図ることにより、安定的な運営が可能となるのではないか。
- ・ 複数の事業を組み合わせる場合、複数事業のうち1事業が赤字でも他の事業で利益を出すことが可能な事業があればなお良い。

(3) 事業実施期間の設定

(A) A棟(研究棟)1階売店

最低でも10年、できれば長期間を希望する意向が参加事業者から示された。

(B) B棟(教育棟)飲食スペース(名称:がじゅまるカフェ(仮称))

店舗造作や厨房機器の調達等に係る初期費用の償還期間等を考慮しつつ、収益が見込めると判断した場合、事業実施期間として10年程度は可能である旨、参加事業者から示された。

(C) 病院カフェ(コーヒーショップ)

最低でも8年、できれば長期間を希望する意向が参加事業者から示された。

(E) 病院コンビニエンスストア

最低でも10年、できれば長期間を希望する意向が参加事業者から示された。

(G) 外来患者用立体駐車場付帯施設レストラン転用スペース

店舗造作や厨房機器の調達等に係る初期費用の償還期間等を考慮しつつ、収益が見込めると判断した場合、事業実施期間として10年程度は可能である旨、参加事業者から示された。

※(D) 病院簡易郵便局及び(F) 病院美容院については、他の事業と合わせて長期間(20年程度)を希望する意向が参加者事業者から示された。

(4) 事業別実施内容、利活用イメージ

- ・ 「(A) A棟(研究棟)1階売店」及び「(E) 病院コンビニエンスストア」を選択した事業者のほとんどが自動販売機型コンビニの提案があったところ。また、売店まで購入に行くことが難しい入院患者を対象に週1回程度の頻度で病棟に出張販売(院内ワゴンサービス)の実施に関する提案もあった。
- ・ 「(B) B棟(教育棟)飲食スペース(名称:がじゅまるカフェ(仮称))」を選択した事業者からは、軽食(サンドイッチやベーカリー等)提供といったカフェテリア利用から定食・丼もの、パスタ、カレー等の提供といった学生食堂をイメージしたものと幅広い提案があった。
- ・ 「(C) 病院カフェ(コーヒーショップ)」については、病院内店舗出店・病院内での飲食運営経験がある事業者が多く、これまでの経験やノウハウを生かした提案が多かった。
- ・ 「(G) 外来患者用立体駐車場付帯施設レストラン転用スペース」を選択した事業者からは、病院食提供のノウハウを生かした健康を意識したメニューや地産地消の取組として地場の食材を活用したメニュー、沖縄らしさを感じられるメニューなど、食堂(レストラン)をイメージした提案があった。
- ・ 食事提供関係事業((B) B棟(教育棟)飲食スペース(名称:がじゅまるカフェ(仮称))、(C) 病院カフェ(コーヒーショップ)、(G) 外来患者用立体駐車場付帯施設レストラン転用スペース)提案事業者からは、厨房で作ったお弁当の販売や全商品テイクアウト方式を導入する提案があった。
- ・ 「(G) 外来患者用立体駐車場付帯施設レストラン転用スペース」の利活用について、下記の意見があった。
 - 本スペースの使用目的や対象となる利用者、利用場面について決めた方が良いのではないかと。決定することで必然的にどのような事業内容が相応しいか見えてくるのではないかと。
 - 立地的に病院の外来受診後やお見舞いの後など、帰宅前に利用することが大いに考えられることから、しっかり食事を取るという運営事業スタイルではなく、短時間利用でかつ手軽に利用できる運営事業の方が高い利用率が見込めるのではないかと。

- 同じ建物内に調剤薬局が入居している場合、調剤受付番号を店内のモニターに映すなどの工夫をすることで、調剤を待ちながらカフェを利用するというやり方もあるのではないかな。
- カフェとして運営する場合、座席配置について、ワーキングスペースを設けることにより、混雑が落ち着いた時間帯などに利用者が仕事場としてカフェを利用できるような感じではどうか。
- メインとなる通路から少し奥まった位置に店舗への入口があり、視認性があまり良くない。利用客を呼び込む工夫がないと非常に難しい。そのため、隣接するマルシェの店舗間の壁を透明にするなどして視認性を上げる工夫をお願いしたい。透明にすることで採光、空間が抜ける感じになりスペースが広く見える効果も期待できる。
- ・ 「公共施設等運営（コンセッション）方式」という形で、施設管理からテナントの誘致まで一括して実施する方式がある。長期契約（最長 30 年）で実施することになるので、これまで大学側で実施していた業務や役務契約等を減らすことつながり、職員の負担減も期待できる。近年、様々な大学で検討され、導入されている。

(5) 資金調達方法や事業収支の見通し

- ・ 「(A) A棟(研究棟)I 階売店」について、「(E) 病院内コンビニエンスストア」と同時期に事業開始する場合、収支が見込めないため、医学部開学予定の令和 7 年 4 月までの3か月間は賃料が無料になる契約形態(フリーレント)とする等の対応をお願いしたいという意見があった。
- ・ 「(B) B棟(教育棟)飲食スペース(名称:がじゅまるカフェ(仮称))」について、毎年収支報告を必須として2~3年契約で使用を見直していくをお願いしたい、自社で厨房機器等を調達する場合は、事業収支が成り立たない、現在の材料高騰状況では、高めのテナント料を設定されると事業収支が厳しいという意見が多数であった。

(6) 顕在化するリスク分担方法

- ・ 店舗造作時の初期投資の負担区分(事業者が実施する部分、大学側が実施する部分)について明確に示すこと
- ・ トラブル発生時の責任体制・連絡体制の構築
- ・ 人員の確保、臨機応変な人の配置
- ・ 感染症等による売り上げ減少時におけるテナント料等の取扱い

(7) 大学からの支援や大学に期待すること

【全般的なこと】

- ・ 琉球大学病院と連携したコミュニティイベントを開催したい。
- ・ 廃棄物処理について、病院の廃棄物集積所を利用させていただきたい。
- ・ 病院内外への店舗告知物(サイン等)設置許可等の協力をお願いしたい。
- ・ 教職員や来院者等に利用しやすい価格と環境を整えるための契約条件や事業環境の検討をお願いしたい。
- ・ 店舗勤務者用の駐車場を確保してほしい。

【(B)B棟(教育棟)飲食スペース(名称:がじゅまるカフェ(仮称))】

- ・ 厨房機器や設備面等の初期投資(イニシャルコスト)への支援をお願いしたい旨の提案があった。

<理由>

- ①事業実施への負担感が大いに減る。
- ②事業者変更等の不測の事態に対し、スムーズに対応ができるため。

<支援例>

食堂事業を運営するに当たって必要となる最低限の厨房機器(冷蔵庫や冷凍庫等)を大学側が用意し、事業の特殊性を出すような機器(エスプレッソマシン等)は事業者が負担する。

(8) 本学及び沖縄健康医療拠点との関わり

- ・ 全ての事業者から「健康」を意識した商品のラインナップや提供、地元の食材や企業等を活用した店舗づくりや商品開発等について提案があった。
- ・ 一部の事業者からは、本学との協定締結や寄付等の意向が示された。

6. サウンディング結果を踏まえた今後の検討課題

今回のサウンディングにより、事業組合せ(グルーピング)に関することや飲食関係事業((B)B棟(教育棟)飲食スペース(名称:がじゅまるカフェ(仮称))、(G)外来患者用立体駐車場付帯施設レストラン転用スペース)に関する運営面への意見、各事業の魅力ある取組等の提案がありました。

サウンディングの結果を踏まえ、今後の検討課題は下記のとおりです。

(1) 公募時の事業組合せについて

本サウンディング対象範囲のアメニティ施設運営事業について、下記①～④の組合せで公募を実施するかを検討します。

- ①「A棟(研究棟)1階売店」と「病院コンビニエンスストア」(以下、「コンビニエンスストア事業」という)をセットとし、事業公募を実施する。
- ②「病院カフェ(コーヒーショップ)」は、単独で公募を実施する。
- ③「B棟(教育棟)飲食スペース(名称:がじゅまるカフェ(仮称))」と「外来患者用立体駐車場付帯施設レストラン転用スペース」をセットとし、事業公募を実施する。
- ④「理美容室」は、単独で公募を実施する。

(2) 公募対象エリア・事業の追加について

病院内スタッフルーム(休憩室)を公募エリアに追加し、当該エリア内の食品自販機の設置及び管理等に関する事業を新たに対象事業に追加するかを検討します。

なお、追加した場合はコンビニエンスストア事業と一体的に公募を行う想定しています。です。(キャンパス内飲料自販機設置事業は別途企画公募予定。)

(3) 簡易郵便局の取扱いについて

簡易郵便局の可否も含め引き続き検討が必要です。検討の結果、簡易郵便局を開設しないこととした

場合は、他の公募事業と組み合わせて、当該区画を「琉球大学病院」かつ「沖縄健康医療拠点」として相応しい事業を展開することを主な要件とし、事業者による自由提案区画とすることを想定しています。

また、郵便局事業の一部代替措置として、コンビニエンスストア事業において、切手や官製ハガキ、印紙の取扱い、宅配取次業務、ATM 設置等のサービス提供を応募要件とすることを想定しています。

(4) 美容室の取扱いについて

美容室は、長期入院患者や治療等で必要としている者等へのサービスとして、病院内施設として必須であることから、引き続き事業者ヒアリング等を実施します。

ただし、「理美容室」とするのか、「美容室」とするのかについては、開設要件や需要等を鑑みながら決定します。

(5) B棟飲食スペース（名称：がじゅまるカフェ（仮称））における厨房機器について

本エリアにおいて事業者が飲食事業を安定的かつ継続的に実施できるよう、事業運営に必要となる厨房機器の調達・設置の実現に向け、対応等について検討します。

(6) 今後について

今後、サウンディング結果を踏まえて、公募条件（賃料や販売手数料、契約期間等）等の整理・検討を行った上で、事業者公募（企画競争を前提とする公募（プロポーザル方式（企画競争）入札））を実施する予定です。公告については、琉球大学 HP (<https://www.u-ryukyu.ac.jp/>) に掲載いたします。

本サウンディングで得られた課題や事業運営に係る諸条件等（商品等搬入経路や搬入方法、従業員用駐車場、事業者が使用可能なゴミ庫の可否等）については、公募時に公募要領等においてお示しする予定です。

【スケジュール（予定）】

公告	… 令和6年初頭 ^(※1)
公募審査 ^(※2) ・優先交渉権者決定	… 令和6年春頃
契約書締結	… 令和6年夏頃
事業開始（病院内施設）	… 令和7年1月初旬（予定）
事業開始（医学部内施設）	… 令和7年4月初旬（予定）

※1 公募期間は、1 か月～2 か月を想定。公募期間中に公募説明会開催予定。

※2 対面による審査（プレゼンテーション）を実施予定。