

琉球大学千原キャンパス南上原区画整理地における福利厚生に係る 土地貸付事業に関するサウンディング型市場調査の結果について

令和6年7月1日

国立大学法人琉球大学

1. 趣旨・目的

琉球大学では、子育て世代の教職員の支援及び雇用環境整備のため、また、附属小学校の児童を受け入れる学童保育施設が少ないことから、南上原区画整理地に、保育施設及び学童保育施設の設置を計画しています。

本調査は、民間事業者との「対話」を通して、当該地に事業用定期借地権を設定し、民間事業者に保育施設及び学童保育施設を設置・運営していただく事業公募の検討に活かすことを目的に実施しました。

2. サウンディングの概要

(1) サウンディング対象の土地

所在地：中城村南上原

用途地域：第一種中高層住居専用地域

貸付面積：4,423 m²

(2) 期間

受付期間：令和6年4月18日（木）～令和6年5月17日（金）

実施期間：令和6年6月3日（月）～令和6年6月5日（水）

(3) 提案者数

4者（ディベロッパー1者、総合不動産業・スポーツ事業（共同企業体）1者、スポーツ事業者1者、総合建築業1者）

3. サウンディング結果の主な要点

(1) 事業対象地及び周辺地域のイメージ

- ・生活環境が整っており、今後も継続的に発展するポテンシャルが高いとの意見が多かった。
- ・教育施設、福祉施設のニーズがある一方で、観光施設や大型商業施設のニーズは低いとの意見があった。

(2) 提案の視点及び対話内容

① 保育施設の建設及び運営について

- ・施設の建設・所有と、保育・学童保育施設の運営は、それぞれ別事業者により実施するとの提案が多かった。
- ・本学教職員等の利用ニーズや本学との契約方法によって、運営を整えることが可能との意見があった。

② 学童保育施設の建設及び運営について

- ・上記①保育施設と同様の意見だった。

③ 併設する施設の建設及び運営について

- ・次のような施設の設置・運営又は誘致の提案があった。

飲食店（カフェ、レストラン等）、スポーツジム、学生向けマンション、寮、
宿泊施設、教育施設、福祉施設など

④ 土地の合理的な活用について

- ・保育・学童保育施設を含む複合施設として活用する提案が多かった。

⑤ 事業の継続性について

- ・テナント誘致等により継続的な運営が可能との意見があった。
- ・周辺地域のポテンシャルから、事業の発展が見込めるとの意見があった。
- ・対象地での事業全体で収益性を高めることが重要との意見があった。

⑥ その他、事業の実施にあたっての要望・意見等について

- ・事業者の公募・選定について、事業性以外の評価観点についての要望があった。
- ・保育・学童保育施設と併設する施設の開業時期についての要望があった。
- ・保育・学童保育施設の利用ニーズについての質問があった。
- ・大学の中長期ビジョンを踏まえ、地域に対して社会的意義の高い事業を提案する意見があった。

(3) 事業進出の意向

- ・「保育施設の認可・認可外に関わらず参加の意向あり」が2者であった。
- ・「未定」が2者であった。

(4) 事業化推進又は参画意欲を高めるアイデア等

- ・本学が持つリソース等を活かした事業展開の提案があった。

(5) 事業化推進の阻害条件・課題等

- ・保育士の確保について調査が必要との意見があった。
- ・地盤調査等の未実施や隣接する緑地帯の状況が、事業計画に影響する可能性があるとの意見があった。
- ・借地条件や地代の算定についての要望があった。
- ・併設可能な業種が限定されることで、収益性・事業継続性に課題があるとの意見があった。

(6) 事業化推進に当たっての要望等

- ・本学の事業参画や連携について要望があった。

4. 今後について

今回のサウンディング調査では、参加いただいた民間事業者様から、事業用地や事業手法、施設の内容、大学に期待・要望する事項等について、貴重なご提案、ご意見等をお聞きすることができました。

本調査結果を踏まえ、当該地における保育施設・学童保育施設の設置及び安定的な事業運営を行える事業者の公募・選定を実現できるよう、更なる検討を進めてまいります。