

宮崎公立大学福利厚生棟の活用提案に関するサウンディング型市場調査結果概要

令和3年3月17日

公立大学法人宮崎公立大学

1. サウンディング実施の経緯

公立大学法人宮崎公立大学では、福利厚生棟内の学食及び売店の運営体制を抜本的に見直すとともに、民間活力による利活用も含め、当該施設の有効活用について検討を行っています。

そこで、民間事業者等の皆様との対話を通し、本学の福利厚生棟内の学食及び売店の長期的かつ安定的な運営方法と、周辺スペースの活用、地域特性を踏まえた課題等に関してノウハウやアイデアを把握するとともに、民間委託等にて募集した場合の事業者の参入可能性について把握し、今後の検討に活かすことを目的として、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しましたので、その結果を公表します。

■ 調査対象施設の概要

施設名称	福利厚生棟	構造	鉄筋コンクリート
所在地	宮崎市船塚1丁目1-2	地上/地下	2/0
施設面積	食堂ホール：433.7㎡ 売店：145.4㎡	建築年	1993年（平成5年）
避難場所の指定	なし	経過年	27年
管理者	公立大学法人宮崎公立大学	耐震性	有

2. サウンディング（個別対話）の前提条件

※対話のため想定したものであり、今後の方針により変わることがあります。

- ・業務委託による運営（複数年契約とし、契約終了後も両者の合意に基づき契約を更新していく予定）
- ・光熱水費は本学が負担
- ・施設、設備の使用料（テナント料）やロイヤリティ等の負担は生じない
- ・既存の施設、設備の維持保全は大学が行う
- ・売店の運営者は飲み物の自動販売機（学内）の設置も業務に含む
- ・売り上げは全て委託業者の収益となる
- ・赤字となった場合の補填はない
- ・学食及び売店で行うイベント等（〇〇フェアなどの告知、オープンキャンパスでの学食体験、留学生の歓送迎会等）については、本学も協力して実施する
- ・売上等の状況により運営形態の見直しが必要な場合については、お互いに相談しながら決定する

3. サウンディングの実施スケジュール

令和3年1月22日（金）	実施要領の公表
令和3年2月 8日（月）～9日（火）	現地見学会の開催
令和3年2月26日（金）～3月3日（水）	サウンディングの実施
令和3年3月17日（水）	サウンディング結果概要の公表

4. サウンディング（個別対話）の参加者

（飲食業）：1者
（その他）：2者
合計：3者

5. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
運営形態に関する提案 （学食）	<p>学食の運営形態については、以下のようなご意見・ご提案がありました。</p> <p>①形態及び客層（ターゲット）について</p> <p>全ての参加者から、学生、教職員の利用だけでは収益を確保することが困難であり、長期的かつ安定的な運営のためには、広く地域住民の利用も図る必要があるとのご意見をいただきました。</p> <p>【主なご意見・ご提案】</p> <ul style="list-style-type: none">・近隣には意外と飲食店が少ないため、学生、教職員だけでなく、近隣の主婦層もターゲットにする。・発表会や歓送迎会等で貸し切りができるようにし、企業や学校関係等の団体の利用を取り入れる。・（女子学生が多いという本学の特徴から）女子学生をターゲットとしておしゃれなカフェとする。・学食スペースの広さを利用し、学生はもちろん、フリーランスや地域住民が学習や会議を行えるスペースも設置し、大学と地域の交流拠点とする。・単に飲食や場所を提供するのではなく、それ以外の価値づくりが重要と考える。 <p>②提供メニュー及び価格設定について</p> <p>ゆっくりと寛げるメニューとしてドリンクやスイーツを充実させる、パーティプランを設けて貸し切りに対応する、酒類提供の検討も必要であるといったご提案・ご意見をいただきました。</p>

【主なご意見・ご提案】

- ・コーヒーやカフェラテ等のドリンクを充実させ、スイーツも提供することで、学生がゆっくり寛げる空間になる。
- ・カフェとして軽食メニューの提供を中心としつつ、男子学生にとっては物足りないと思うので、例えば学生のみ大盛無料とするといった方法もある。
- ・季節に応じたメニューや看板メニューの開発が必要である。
- ・テイクアウトもできるようにするとよい。
- ・団体の貸し切りパーティプランもあるとよい。また、例えば 18 時から 20 時までと時間を決めて酒類を提供するとの検討も必要である。
- ・事業者のノウハウを活かし、学生・一般ともに低価格で提供できる方法はある。

③営業期間及び営業時間について

地域住民の利用を前提として大学の長期休暇期間も営業しなければ、雇用の維持や収益の安定確保が難しいとのご意見をいただきました。また、ランチタイムに限定せず、夕方または夜間まで営業するといったご提案をいただきました。

【主なご意見・ご提案】

- ・長期休暇期間中も含め、基本平日のみの営業とし、団体の予約があった場合のみ土日祝日に営業する。営業時間はランチが 11 時～15 時、貸し切りのパーティ等が入った場合、21 時までとする。
- ・ランチ時間以外の授業がない時間や放課後の利用もねらい、土日祝を除く平日の 11 時 30 分～17 時までとする。長期休暇期間中の営業も必要である。

④利用者増加に繋がるイベントについて

立地が良いため、音楽発表会や行政・団体と連携したイベントでの利用者増は期待できるとのご意見のもと、さまざまなイベントのご提案をいただきました。また、起業家を招いてのセミナー・ワークショップ等は大学と企業・地域を繋ぐ機会になるとのご意見をいただきました。

【主なご意見・ご提案】

- ・立地が良いため、音楽発表会や季節のフェア、行政・団体と連携したイベントでの利用者増は期待できる。
- ・企業から寄附を募り、子ども食堂を行う。
- ・起業家や講師を招いてのセミナー・ワークショップ。

<p>運営形態に関する提案 (売店)</p>	<p>売店の運営形態については、以下のようなご意見・ご提案がありました。</p> <p>参加者の多くから、主に学生向けに食品や日用品、生活雑貨等を一般価格と同等または安い価格で販売するとのことをご提案をいただきました。また、学生の健康をサポートするための施設・設備を設置するとのことご提案もいただきました。</p> <p>【主なご意見・ご提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一人暮らしの学生も多いので、食品や日用品のほか、医薬品も提供できる薬局を設置する。気軽に健康相談ができる場とするほか、大学保健室との連携も図る。 ・弁当やスイーツ、ピザなどを揃える。イートイン利用者はコーヒー無料とし、コンビニとの差別化を図る。 ・近隣にコンビニやスーパーがあるので、売店のニーズは低いのではないかと。十分な換気も図れるスペースなので、例えば学生専用のアスレチックジムを設けるのはどうか。 ・コンビニ自販機の導入。
<p>施設・設備に関する提案</p>	<p>施設・設備については、以下のようなご意見・ご提案がありました。</p> <p>立地の良さから、無料の駐車場があることが強みであり、地域住民の利用増に向けて、より多くの駐車場の確保が必要であるとのことご意見、また、厨房スペース内の設備の整理や観葉植物の配置が必要である等のご意見をいただきました。</p> <p>また、施設の有効活用策として、学習や会議のできるスペースの設置や、テラス席の設置といったご提案をいただきました。</p> <p>【主なご意見・ご提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車社会の宮崎県では、中心市街地の駐車場はいずれも有料であり、中心市街地の会議施設は利用しにくいとの声を聞く。そのため、無料駐車場を備えており、学習や会議もできる施設として運営できることは最大の強みとなると考える。老朽化したテニスコートをリノベーションし、より多くの駐車場を確保できれば、利用者数増加に繋がると考える。 ・さまざまなイベントでの利用を促進するために、音響設備を充実させたり、仮設ステージを設置したりすることが必要である。 ・学食内の厨房スペースは広すぎる。また、厨房機器も学校給食を想定したものであり、今後の利活用において不要なものは撤去したほうがよい。また、その方が光熱水費を抑えることができる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・学食利用者の動線を考えると、混雑緩和のために券売機や（フードコートにある）呼び出しベル等の利用も検討するとよい。 ・学食スペース内に観葉植物を配置するだけでも雰囲気の改善になる。
<p>業務実施にあたり 大学に期待する 支援等</p>	<p>その他、業務の実施にあたって大学に期待する支援や配慮してほしい事項については、以下のようなご意見がありました。</p> <p>【主なご意見・ご提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学生や教職員へのアンケート調査への協力 ・イベント開催時の広告 ・学生アルバイトの斡旋 ・セミナーイベントを開催する際の講師の紹介

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、学食の長期的かつ安定的な運営のためには、学生・教職員だけでなく地域住民の利用も積極的に進めていく必要があり、そのことが大学と地域の交流にも繋がるとのご意見を多くいただきました。また、ランチタイムの運営だけでなく、会議スペースの併設や夜間の団体パーティの利用、さまざまなイベントの実施等のご提案をいただきました。さらに、売店については、食品や日用品等の販売だけでなく、参加者のノウハウを活かしたご提案をいただきました。

今回のサウンディング型市場調査結果を参考に、今後、事業方式や公募条件の整理・検討を進めます。