

●事例紹介●

民間資金による敷地貸与型サービス施設の新設  
 ～資金0円で食堂・コンビニを作る～

大西 知子

(横浜国立大学 施設部 施設企画課長)

一 概要

本学では、食堂の混雑解消のため、民間資金による食堂等の施設整備・運営事業をプロポーザル（公募）によって導入することとした。

大学内の既存食堂の隣接地を無償で貸与（公租公課は別）し、民間事業者が食堂の建設・管理運営を行うプロポーザルを実施し選定事業者と契約した。公募時の主な条件は、大学の自己負担がなく、質の高い食堂サービスを提供することとした。

最終的に選定された事業者は(株)ローソンで、その事業内

容は、食堂の運営はシダックスフードサービス(株)、コンビニエンスストアの運営はローソンが実施する提案であり、学内の審査委員会で、施設整備、サービス内容等に関する審査基準に基づき、優先交渉権者の順位付けを行った。大学は本事業の代表者のローソンと契約を締結し、ローソンはシダックスフードサービスに施設を転貸する契約である。まもなく施設が完成し、OPENは夏休み明けの10月の予定である。

(施設概要)

店 名…Sガーデン

(カフェテラスボンパスト横浜国立大学店)  
 (ローソン横浜国立大学店)

建物規模…食堂

約190㎡  
 …コンビニエンスストア約180㎡

営業時間…食堂…9…30～17…00

鉄骨造平屋建て 合計約370㎡  
 コンビニエンスストア7…00～22…00

サービス概要…食堂(焼きたてパン、惣菜パン、手作りサンドイッチ、デリ(調理済惣菜)、挽きたてコーヒー等各種飲料)

物販のほか①各種公共料金収納②DPE、カラーコピー、FAX③各種チケット販売④郵便物取扱い(切手、葉書等の販売、ゆうパックの取扱)⑤国内航空券の予約取次ぎ⑥各種ギフト取扱い⑦公開講座等の申し込み、支払い⑧受験料の支払い等

施設の特長…①緑豊かな環境、バリアフリーに配慮したデザイン

②食堂に加え、コンビニエンスストア、デッキ、ベンチ等を設置

③複合施設による設計上の工夫により学生・教職員の交流の場を充実



## 二 特長

## (一) 自己資金が0円

民間事業者による食堂等の建設・運営費用の負担を条件としたプロポーザルなので、応募者がいれば大学の自己資金は不要である。また、大学の敷地を民間業者に貸与した場合、一定の条件を除いて、その敷地の固定資産税を大学が支払う必要があることから、敷地の利用料として固定資産税相当分を民間事業者から徴収する条件で公募した。なお、あまりにも大学側に都合のいい条件のプロポーザルの場合、応募者なしになる可能性がある。

## (二) 食堂を民間資金で初めて整備した。

民間事業者が更地にコンビニを整備する事業は他の国立大学でも前例があったが、(多分)国立大学で初めて、更地に食堂を民間資金で整備した。

食堂の整備を公募の絶対条件とし、食堂に加え、コンビニを有する複合施設を民間資金で整備することができた。

また、今回の手法よりもインフラ整備が少ない分だけ簡易な整備手法としては、既存建物を活用し、内部改修費用は民間事業者負担のプロポーザル等が考えられる。

なお、国立大学内で民間事業者が参入可能な福利厚生事業については、国立大学法人第二二条の範囲内であることに留意が必要である。

## (三) 競争的原理による全体サービスの向上

公募した敷地は、既存食堂の隣接地であり、新たな民間事業者が隣接地に参入することにより一層の競争原理が働き、大学全体のサービス向上にも資するものとなった。

## (四) 施設の Produce

今回の企画事業は、①食堂の誘致の観点で福利厚生を所掌する学務部・厚生委員会、②財務の観点で財務部、③施設整備の観点で施設部・キャンパス委員会等が連携・協力して実施した。このような企画を進める場合は、様々な部署が混在するプロジェクトを組織するパターンや財務部が主導となるパターンが多いと思われるが、今回は施設部が主導的に企画した。施設整備の知識以外に法律、租税等の専門知識が不可欠であることから、大学の顧問弁護士等に相談しながら公募の条件設定・契約の締結交渉等を行った。一般的には口下手な技術系組織と思われる施設部が中心となって企画から Produce できたことは個人的にはよかったと思っている。(注：さらに、法人化後の大学職員が有すべき知識・能力の在り方について考えさせられる経験であった。)

## 三 工夫した点

## (一) 使用貸借とした

事業手法を検討する中で、はじめに敷地の契約形態を整理する必要があった。土地の貸借は賃料の支払いの有無により使用貸借と賃貸借に分かれる。使用貸借は無償で土地を貸借する契約である。賃貸借は、一方が土地を使用収益させ、もう一方がその対価として賃金を支払う契約である。

本学の場合は、使用貸借による契約を選択した。賃貸料収入は見込むことができないが、敷地の利用権を比較すると、敷地の返還時期等に関して弾力性があると思われる、使用貸借の契約とした。

一方、賃貸借の契約は、賃貸料による収入を見込むことができるが、借地借家法の定期借地権等に留意し、状況に応じて選択する必要がある。

## (二) 業務委託契約にできなかった

駅や国立大学内に民間事業者が出店した場合の固定資産税の取扱いは各自治体によって異なる。本学の場合は、大学本来の業務を事業者へ委託し、包括的な管理下にある内容の業務委託契約の場合と、その他の場合で課税の扱いが

異なっていた。今回はプロポーザルにより民間事業者の裁量によるサービス・運営等を希望していたことから、一般的な契約書による契約を締結した。

## (三) 契約終了時の施設の扱い

公募の時点で、契約終了後は、協議・決定した期日まで敷地を現状回復して返還することを条件とした上で、大学が認めた場合、現状有姿(\*)で引き渡せることとした。

また、引き渡しを担保するため、建物撤去費相当の保証金を預かることとし、これによって大学側のリスク軽減を図った。

\* 現状有姿…不動産用語で、現在あるがままの状態で引き渡すこと。

## (四) 建築家とのタイアップ

本学では平成一九年度より海外等で活躍する建築家を迎え、建築学コース修士課程に建築都市スクール「Y-GSA」を設置した。Y-GSAの建築家に設計等のアドバイスを受けることにより、デザイン、リアフリー対応等の設計が向上し、よりよい施設整備につなげることができた。具体的には、二階建ての設計を平屋建てに変更した。また、食堂営業が終了しても座席スペースを開放できる設計とし、コンビニの営業が終了するまで飲食可能なスベー

スとなるように設計を変更した。なお、予算上の配慮をしながら、契約交渉と並行して設計の協議を重ねた。

(五) サービス拡充

民間事業者の提案の結果、既存食堂のメニューと競合せず、新たな食堂（ベーカー리카フェ）が整備され、食の選択肢が拡大するとともに、コンビニの併設により営業時間の延長、新たなサービス機能が増えられた。さらに、屋外スロープ、屋外デッキ、テラス等が民間事業者によって新設された。なお、デッキ中央に配置予定の樹木は大学がシンボルツリーとして植樹する。

四 苦勞した点

(一) 学内の意向調整

コンビニの誘致については消極的な意見もあり、公募時の絶対条件は食堂の整備であることを明確にした。食堂を中心とした福利厚生施設のプロポーザルでは、コンビニの提案は食堂前提の付帯事業として位置づけ、各種学内委員会等の理解を得ながら検討を進めた。

(二) 建設候補地の選定

本学は宮脇昭名誉教授が提唱する「ふるさとの木による

ふるさとの森づくり」を実践しており、緑豊かなキャンパス環境を誇る。積極的に既存樹木の保全に努めているので、樹木の伐採なく建設可能な敷地は限定された。

また、キャンパスの全体基本計画（キャンパスマスタープラン）で福利厚生施設ゾーンは敷地外周部と定められている。さらに、建設候補地に近接する関係部局の建物の将来増築計画との整合を図ることを考慮しながら、現計画地に絞り込み、最終的にキャンパス委員会で検討・決定した。

(三) 設計変更による調整

前述した建築家による設計等のアドバイスを受け、当初、民間事業者が試算した予算等を踏まえながら協議を重ね、設計変更が行われた。設計変更による予算上の協議に時間を費やしたことから当初の想定スケジュールよりも契約締結が遅れた。

(四) 契約書作成

プロポーザル事業では、優先交渉権者を決定しても、話が折り合わなければ不調となる可能性があり、契約書案の作成時の交渉は気が抜けなかった。交渉が不調であれば次点の交渉権者と協議するので、次点の事業者にとどのくらいの期間待機してもらおうか配慮する必要がある。また、契約

には施設整備の知識以外に法律、租税等の専門知識が不可欠であることから、大学の顧問弁護士等に相談しながらの交渉が必須である。本来、優先交渉権者との交渉期限については、公募時に定めた方がスムーズであるが、交渉期限の前後で交渉がまとまる可能性なども考慮すると交渉期限の設定は頭を悩ませた。

五 本当は実現しなかった課題

(一) 許可申請等の業務負担増

民間事業者による施設整備であることから、許可申請業務（計画通知等）も事業者による申請として、業務負担を軽減しなかったが、建築基準法等に基づく大学の敷地の申請区分が「一団地」(\*)で申請されていたことから、大学及び事業者の連名で申請し、共同実施することとした。

\* 一団地建築物設計制度・複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度（建築基準法第八六条第一項）

(二) 電源供給の学外取込み(\*)を断念

食堂・コンビニ等の光熱水費は利用料にに応じて事業者が負担する条件なので、大学側に費用面の負担はなかった。

しかし、コンビニ等の新設により、大学全体の消費電力量の増加が見込まれた。省エネルギーに関して本学は、エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）の関連通達により基準年から五カ年で5%のエネルギー削減を義務付けられている。いくら大学が省エネを図っても食堂・コンビニの事業者のエネルギー使用量が増えれば、大学全体としての削減目標を達成できない。このため、電源供給の学外取込みを行い事業者と大学の使用電力量を別の系統としたかったが、前述の一団地の申請のため、電源供給方式は、一団地で一引込という制約があった。事業者の使用電力量も含め大学全体で省エネの数値目標に取り組むこととなった。

\* 電源供給の学外取込み・新設の施設に必要な電力設備について、既存キャンパス内の電力設備に接続せずに、敷地外の設備から敷設する。

(三) A T M設置を断念

コンビニの誘致により、様々なサービス（各種振込み、宅配、郵便、チケット予約等）が付加され、A T Mの設置も希望していたが、セキュリティ等の都合により設置を断念した。二四時間営業のコンビニであれば設置できるようだが、事業者との営業時間の協議、大学の閉門時間等の関

係で最終的に断念した。また、現在、コンビニ内で大学のオリジナルグッズ（ラーメン、ワイン、煎餅、文房具等）の販売について検討している。

## 六 最後に

今回実施したプロポーザル事業の第一の目的は食堂の混雑解消であった（既存食堂の想定回転率（\*）は六回転以上）。

また、民間資金を活用したプロポーザル事業として企画したきっかけは、国立大学の福利厚生施設の整備についての国からの予算補助が厳しい見通しであったことが大きい。ここ数年、国立学校等施設緊急整備五カ年計画の趣旨により、耐震性の劣る教育・研究施設を中心に予算措置が認められている状況である。

新たな整備手法に取り組み、無事にプロポーザル選定事業者との契約締結が終了し、現在は一〇月OPENに向けた準備を進めている。

あとは既存の食堂と新しくできた食堂・コンビニ全体で一層のサービス水準のレベルアップが進み、大学にいながら、街中で楽しめるようなくつろぎ・憩いのスペースとなっ

ていくことを楽しみにしている。

\* 回転率：食堂の一席を使用して交代で食事する人数  
（席数／想定利用者数）