

八潮市新庁舎への食堂・売店施設導入の検討に向けたサウンディング型市場調査  
(結果報告)

## 1 目的

八潮市新庁舎整備（令和6年1月開庁予定）にあたり、食堂及び売店の運営に係る民間事業者の関心度、市場性、実施内容、運営に関するアイデアやノウハウ等を把握し、八潮市新庁舎建設実施設計や食堂及び売店の運営事業者募集要件の整理に活かすことを目的として実施した。

## 2 実施期間

令和2年9月28日（月）～10月2日（金）

## 3 参加事業者

3者

## 4 結果概要

### (1) 事業性（参入可能性）について

ア 想定する営業形態	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 食堂＋売店＋飲料自動販売機の一括運営希望</li><li>➤ 売店＋自動販売機の一括運営希望</li><li>➤ 小売業、自販機業とともに団体をつくることは可能</li></ul>
イ 事業期間	5年、またはそれ以上
ウ 必要準備期間	工事が必要な場合は1年前 厨房機器を市で用意してもらえるのであれば半年前
エ 公募方法	公募型プロポーザル、試食会

### (2) 事業内容に関すること

ア 営業日、営業時間	<p>&lt;食堂&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 食事の提供 11～14時、それ以外は喫茶メニュー、テイクアウトも可</li><li>➤ 開庁日・開庁時間のみ、イベント時開店も可（1者）</li><li>➤ 可能であれば、閉庁日・夜間営業し、アルコール提供も行いたい。（1者）</li></ul> <p>&lt;売店&gt;</p> <p>開庁日 8～18時（2者）</p> <p>イベント時開店も可</p>
------------	---

イ 想定するメニュー	<p>&lt;食堂&gt;</p> <p>定食 700 円以下、日替わり定食 2 種、麺、丼、カレー 毎日食べられるよう安価に抑える</p> <p>&lt;売店&gt;</p> <p>4000 アイテム。オリジナル商品は安価で高品質なものを提供</p>
ウ 売店の内容	<p>切手、印紙等の販売⇒可</p> <p>軽食、弁当などの販売⇒可</p> <p>ベーカリー⇒不可（店内競合・人件費増のため）</p> <p>アルコール類、有害図書の規制⇒対応可</p> <p>コピー機⇒可</p> <p>収納代行⇒可（1 者）、オーナーによる（1 者）</p> <p>A T M⇒不可</p> <p>市推奨品など⇒可</p>

### （3） 施設計画に関すること

ア 必要面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 食堂で 100 m<sup>2</sup>、売店で 80 m<sup>2</sup>ほしい（1 者）</li> <li>➤ 売店の面積は十分（1 者）</li> </ul>
イ 厨房	厨房機器設置・内装まで市でやってもらえると低価格で提供可
ウ バックヤード、事務室、更衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 離れていてもいいので 2 坪程度ほしい（1 者）</li> <li>➤ 在庫保管用に 3～4 坪必要（1 者）</li> </ul>
エ 搬入への条件	早朝搬入。自社の 2～3 トントラックで搬入。 外に鍵付きの倉庫があるとよい
オ 食堂・売店の位置	売店が、1 階の来庁者、職員の導線上（正面玄関横また、入口近辺）の立地は好立地。 窓は大きくほしい
カ 客席	イートインスペース（共用部）とし、貸付面積から除外してほしい。机・椅子を用意するか否かでも参加意欲変わってくる

### （4） 費用に関すること

ア 初期コストの負担	居抜きが望ましい
イ 賃料等条件	<p>行政財産使用料で固定費支払いが多い</p> <p>追加で売上歩合賃料を設ける例もある</p> <p>水道光熱費を市が負担してもらえると価格を抑えやすい</p> <p>面積+厨房機器分を併せた賃貸借料の例もある</p> <p>水光熱費について、負担するのであれば別メーターがよい</p>

(5) その他

ア 施設コンセプトを生かした事業提案	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 料理教室など市とのコラボイベントも開催可能</li><li>➤ 市の施策にあわせた協力可能</li><li>➤ 月1フェアや季節もの、都道府県フェアなどの開催</li><li>➤ 現状、1種類のランチメニューだけで50食以上出ていることが稀有であり、複数メニューあればもっと人が来るのではないかと。人が集まるから営業するのではなく、いろんなメニューを提供し土日や夜間にも営業することによって人が集まる空間になる。</li></ul>
イ 公募時に市が提示すべき資料や要望等	計画図面、自販機の設置予定場所、施設内人口（職員数及び来庁者数） 看板・サインは外向けが希望だが、協議による 禁止事項の明記 想定価格帯
ウ その他提案	レストラン内でお弁当、お惣菜の販売、持ち帰りメニュー

5 まとめ

いただいた意見を参考に、食堂への厨房設置について検討し、八潮市新庁舎建設実施設計への反映や、今後の事業者募集要件の整理等に活かしてまいります。