

## 売店・レストランのサウンディング型市場調査結果について

### 1 調査の目的

新庁舎「はなれ」に設置する売店・レストランについて、運営事業者の関心度や事業内容のほか、運営上の課題等を把握し、プロポーザル方式による事業者選定に向けた募集要項を整理することを目的として、本調査を実施した。

### 2 実施スケジュール

項 目	日 程
ヒアリングの実施	令和6年7月 8 日（月）から 7月19日（金）まで
不動産鑑定士による調査	令和6年8月から9月まで
サウンディング型市場調査報告書作成	令和6年10月から11月まで
結果の公表	令和6年12月23日（月）

### 3 参加事業者

#### (1) 売店区画

10社（コンビニ・都市型スーパー・ドラッグストア・ベーカリー）

#### (2) レストラン区画

5社（カフェ・食堂）

### 4 調査結果の概要

#### (1) 売店

項 目	主な意見等
業態	・コンビニ及び都市型スーパーの出店意欲が確認できた。 ・ドラッグストアは、食品などを取り扱うコンビニ型での出店は困難との回答があった。 ・ベーカリーは、既存店舗との兼ね合いから出店不可との回答があった。
賃料	・全ての事業者が「賃料の負担軽減」を求めている。 ・賃料の設定方法は「固定賃料」を希望する意見が多く、「歩合賃料」を望む意見は少数であった。
契約期間	・事業者側の初期投資となるテナント工事費用を回収するため、「10年」を希望する意見が大多数であった。

営業日	・土日祝日の営業の有無は、主とする客層や「通り庭」の想定通行量を基に判断するとして、事業者により見解が異なっていた。
営業時間	・多くの事業者は、庁舎の開庁時間に合わせた営業時間を想定していた。

(2) レストラン

項目	主な意見等
業態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ事業者の出店意欲が確認できた。</li> <li>・レストラン事業者は、複数の事業者に調査の参加を依頼したものの、食堂業態1社のみ参加であり、関心度は低いことが分かった。</li> <li>・立地条件や「にぎわいの創出」という市のコンセプトを考慮すると、レストランよりカフェの方が適しているとの意見があった。</li> </ul>
賃料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての事業者が「賃料の負担軽減」を求めている。</li> <li>・賃料の設定方法は「固定賃料」と「歩合賃料」の希望が同程度あった。</li> </ul>
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者側の初期投資となるテナント工事費用を回収するため、「10年」を希望する意見が大多数であった。</li> </ul>
営業日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ事業者は、土日祝日を含めた営業を希望していた。</li> <li>・食堂事業者は、主な客層を職員とするため、平日のみの営業を希望していた。</li> </ul>
営業時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ事業者は、午前7時から午後9時までを目安とした営業時間を想定していた。</li> <li>・食堂事業者は、庁舎の開庁時間での営業を基本としつつ、オープンを午前11時頃にしたいとの意見があった。</li> </ul>