

八千代市役所新庁舎の食堂設置に向けた サウンディング型市場調査の結果概要

1 対象施設等の概要

建設地	八千代市大和田新田 3 1 2 番地 5
延床面積	約 1 2, 9 1 6 m ²
階数	地上 5 階
食堂面積	2 1 0 m ² (厨房 約 7 0 m ² , 飲食スペース 約 1 4 0 m ²)
職員数	約 8 0 0 人
来庁者	約 1, 0 0 0 人
供用開始時期	令和 8 年
開庁日時	土日祝日及び 1 2 月 2 9 日～1 月 3 日を除く平日 8 : 3 0 ~ 1 7 : 1 5
施設使用料等	行政財産使用料 (貸付料) 年額 約 3 2 0 万円 (厨房のみ) 光熱水費 年額 約 2 4 0 万円

2 調査の目的

本市では、現在、令和 8 年の新庁舎完成を目指し、設計業務等に取り組んでおり、来庁者や職員が利用できる食堂の設置を計画しています。

本調査は、新庁舎の食堂設置に関し、民間事業者の方の関心度、事業の採算性（参入の可能性）、実施内容（運営時間・提供メニュー等）及び運営に係るノウハウやアイデア等を把握し、条件等の整理を行うことを目的としています。

また、食堂のほか、売店やコンビニエンスストア等の設置可能性などについての提案も可能として実施しました。

3 市場調査の実施スケジュール

令和 5 年 1 月 6 日 (金)	市場調査の実施について公表
令和 5 年 2 月 2 2 日 (水)	市場調査 (対話) の実施

4 市場調査参加者

3 団体

5 提案・意見等の概要

参加事業者① 提案内容：食堂及び売店の設置	
(1) 事業化（参入）に係る条件等	
①営業開始までに必要な準備期間	<ul style="list-style-type: none"> ・最低3か月間必要 (人材募集及び人材育成期間)
②契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・5年更新
③営業時間	<ul style="list-style-type: none"> ・食堂…(昼) 11時～15時 (夜) 17時～20時 ・売店…9時～17時
④提供メニュー及び価格	<ul style="list-style-type: none"> ・日替わりランチ：600円 ・日替わり弁当：500円 ・パック弁当：200円～400円 ・定食類：600円～1,000円 ・麺類：450円～800円 ・お惣菜：100円～ ・飲料：200円～300円
⑤各所属へのお弁当配達の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・出張配達可能
(2) 事業の採算性（参入の可能性）	
施設使用料等として、厨房部分の行政財産使用料(貸付料)及び光熱水費の費用負担	<ul style="list-style-type: none"> ・提示された施設使用料等では高額すぎて運営できず、減免等の処置がないかぎり事業の参入はできない。
(3) その他，自由提案	
<ul style="list-style-type: none"> ・焼きたてパンの製造及び販売 ・飲料販売用の在庫を災害時用の備蓄水として提供 ・混雑対策として、券売機と電子マネー支払いの受付を実施 ・来店ポイントにより、安価提供サービスの実施 ・夜間営業（アルコール類及びおつまみ類の販売）の実施 ・地場食材によるメニューの作成 ・地元での従業員雇用を促進 	

参加事業者② 提案内容：食堂及び売店（ショップ）の設置

(1) 事業化（参入）に係る条件等

①営業開始までに必要な準備期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 6 か月間必要 (人材募集及び人材育成期間)
②契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3 年～ 5 年更新
③営業時間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 食堂… 1 1 時～ 1 4 時 ・ カフェ… 1 4 時～ 1 7 時 (ドリンクバー設置可) ・ 売店 (ショップ) … 9 時～ 1 7 時
④提供メニュー及び価格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日替わり定食：550 円 ・ 定食類：660 円～1,080 円 ・ 麺類：580 円～1,080 円 (週 2 回：ラーメンを 500 円で提供) ・ 小鉢：100 円
⑤各所属へのお弁当配達の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出張配達可能

(2) 事業の採算性（参入の可能性）

<p>施設使用料等として、厨房部分の行政財産使用料（貸付料）及び光熱水費の費用負担</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提示された施設使用料等では、他で運営する同コンセプトの品質・価格を維持するならば収益が上がらないため、売上歩合制か減免等の処置が必要である。
---	--

(3) その他，自由提案

<ul style="list-style-type: none"> ・ 売店に代わり，コンパクトなコンビニエンスストアを併設可能 ・ イベント等による特注弁当の提供 ・ 確定申告，婚姻届け等で来庁した市民に対するサービス ・ ふるさと納税の返礼品として，お食事券を提供 ・ 地場食材によるメニューの作成 ・ 地元シェフによる料理の提供
--

参加事業者③ 提案内容：売店（コンビニ）の設置	
（１）事業化（参入）に係る条件等	
①営業開始までに必要な準備期間	・引渡し後，約１０日間必要 （什器等設置及び人材育成期間）
②契約期間	・５年以上
③営業時間	・市の要望を踏まえ設定 ・利用者の要望等により，変更も可能
④提供メニュー及び価格	・チェーン店で販売する商品及び価格 ・市からの依頼による商品取扱いも可能
⑤各所属へのお弁当配達の有無	・収益が安定して見込める場合は提案できるが，現段階では言及できない。
（２）事業の採算性（参入の可能性）	
施設使用料等として，厨房部分の行政財産使用料（貸付料）及び光熱水費の費用負担	・店舗利益が５パーセントを超えないと経営が維持できないため，事業参入の可能性は言及できない。
（３）その他，自由提案	
<ul style="list-style-type: none"> ・店舗面積は約６０㎡必要 ・商品を生かした季節感のある売場を演出 	

6 今後の予定

今後，頂いた御意見を参考に，引き続き新庁舎の食堂等設置に向けた検討を進めていきます。