

新庁舎における食堂設置の取り止め及び予定スペースの活用方法について

1. これまでの経緯

年月	内容	概要
令和4年 4月	基本計画の改定	・市民に開かれた庁舎づくりの一環として待ち時間に気軽に立ち寄れるレストランの設置を検討。
令和5年 3月	基本設計の策定	・広場やテラスを見渡せるよう1F 北側に設置 ・食堂横の会議室兼イベントスペースとの仕切りは可動間仕切りとし、イベント時は一体利用できる計画とした。
3月	サウンディング型市場調査の実施	・施設使用料高騰につき収益が見込めず、減免等の処置が無ければ事業参画は困難であるとの回答を聴取。
4月	第1回庁舎整備検討委員会	・食堂に限らず、コンビニや売店等を含め他の事業の参画についても検討することとなった。
5月 ～ 令和6年 2月	他市事例研究 各課協議等	前提:民間事業者の参画には施設使用料等の減免が必須 ・施設使用料の減免理由がネックになる。仮に職員の福利厚生を目的に減免するのであれば、他市事例に倣い、職員互助会による運営を含め、職員課に所管してほしい(資産管理課)。 ・職員の福利厚生を目的に食堂や売店運営に係る施設使用料や光熱水費を減免することは困難(職員課)。
2月	第4回庁舎整備検討委員会	・サウンディング調査の結果や他市事例、各課協議の結果を踏まえ、新庁舎の食堂設置は取止め、臨時諸室としての機能を拡張させることを提案(詳細、以下2)。

2. 令和5年度第4回庁舎整備検討委員会での決定

上記のとおり、食堂については民間事業者の参画が見込めず、事業担当課も否定的な考えを示していることから設置を取止め、臨時諸室としての機能を拡張させる方針を提案した。

しかしながら、食堂を設置しないとする判断を下すには根拠に乏しく、食堂設置の可能性について再度検討するよう指示があった。

3. 民間事業者へのヒアリング

食堂設置の可能性について、他自治体庁舎へのテナント出店事例を多くもつ事業者へ個別ヒアリングを実施(令和6年4月)。

その結果、食堂については高額な維持管理費に対して集客が見込めないことから採算が取れず、加えて他の自治体においても閉店が相次いでいることから事業参画については厳しいとの意見を聴取した。しかしながら、コンビニについては以下の条件次第で事業参画が可能との回答を聴取した。

コンビニ設置のための必須条件	
内容	概要
①飲料自販機の設置・管理	・事業者管理の飲料自販機(10台程度/売上月50万円程度)を新庁舎内に設置し、売上の一部を店舗利益に補填したい。
②設備の初期整備	・コンビニ運営に必要な設備や什器等を予め市側で整備してほしい。
③施設使用料及び光熱水費の減免	・ <u>採算確保のため事業者側の負担免除をしていただかないと出店は難しい。</u> テナント出店での契約だと、どうしても弊社から使用料及び光熱水費を負担しなければならないが、職員の福利厚生を目的とした委託契約を行っている自治体もあり、そこでは、使用料及び光熱水費を免除していただいているので、貴市にも同様の対応をお願いしたい。
④たばこ販売の許可	・販売促進のため、敷地内の喫煙所設置についても改めて検討してほしい。
⑤セルフレジの設置	・人件費削減の観点から、原則として現金精算不可のセルフレジを設置希望。 ※たばこや切手印紙等の現金払いに対応するため、有人レジも設置。
⑥契約期間10年	・減価償却費を平準化するため、契約期間は10年を希望。

4. 考察

事業者への個別ヒアリングにて改めて確認したところ、食堂については集客が見込めないことから採算が取れず、加えて他の自治体においても閉店が相次いでいることから設置は困難であると考えられる。

しかしながら、コンビニについては事業者側から提示された条件を整理することで民間事業者の本事業への参画を見込める可能性が高い。特に事業参画への最も高い障壁となっている施設使用料及び光熱水費の負担については、来庁者及び職員の利便性の向上を目的に減免処置を行うことで民間事業者の参画を促進することができる考える。

これまでの結果から、今後とるべき方針は次の事項が考えられる。

食堂の設置は取り止め、事業者への個別ヒアリングにて提示された条件を整理したうえでコンビニを設置する方針をとる。

また、その場合には、来庁者及び職員の利便性の向上を理由とした施設使用料及び光熱水費の減免措置を図り、事業者の負担を軽減する必要がある。

5. 今後について

上記「4. 考察」の内容を踏まえ、総務部及び財務部で協議を行い、来庁者及び職員の利便性を考慮し、コンビニの必要性が高いことを確認した。

今後は、庁舎総合整備課、資産管理課、職員課で連携し、コンビニの設置に向け進めてまいりたい。