

岡山市役所新庁舎に設置するレストラン、カフェ、売店及び
自動販売機に関するサウンディング型市場調査
結果概要の公表について

令和6年5月20日
岡山市 総務局 総務部
庁舎管理課

1. サウンディング型市場調査実施の経緯

本市では、現在、新庁舎の建設工事を進めており、令和8年5月末竣工を目指しています。その庁舎には、職員のみならず来庁される多くの方が利用できるレストラン、カフェ、売店及び自動販売機の設置を計画しています。

本調査は、それらの設置に関し、民間事業者の皆様のご関心度、事業の採算性（参入の可能性）、事業内容（営業時間、提供形態、提供商品（メニュー）等）、運営に関わるノウハウやアイデア、行政では気づきにくい課題等について把握し、コンセプトや官民の役割分担、運営事業者募集要件等の整理等に生かすことを目的として、サウンディング型市場調査（民間事業者との対話）を実施しました。

2. サウンディング型市場調査の実施スケジュール

令和5年12月25日	サウンディング型市場調査実施要領の公表
令和6年 2月13日～ 2月22日	提案書の受付
令和6年 2月28日～ 3月 5日	サウンディングの実施（提案者との個別対話）
令和6年 5月20日	サウンディング型市場調査結果概要の公表

3. サウンディング型市場調査の参加者

(1) 参加者数：9者
事業者の業種：飲食業、小売販売業

4. サウンディング型市場調査結果の概要

(1) 【レストラン】 提案者：6者

提案書及び個別対話における主な意見	
事業性（参入可能性）に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ エレベーターで上がらないといけないのは店舗としての難易度が高い・ 1階や地下1階のような客数は見込めない・ 階数が上がると客も少なくなり単価を上げなければならない・ 15階まで人に来てもらうには、何か特別な目的が必要・ 職員を対象とした店舗にすべき・ テナントだと厳しいので、業務委託契約による「定食や小鉢、自分の取りたいものを取って会計」というカフェテリア方式が良い

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間が長いと食材費の高騰や配送問題が予測不能なので、単年度契約が良い ・ 複数年契約となれば、毎年条件を見直せるような条件が良い ・ 食堂事業は、ビジネスモデルとして成り立たなくなっている ・ 他自治体の庁舎でも市民が入れるレストランは多々あるが、コロナ禍で撤退する業者も多い
事業内容に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1,000 円以内で食べられるランチが良い ・ 値段を高くして良いものを出しても、満足してもらえないというわけではない ・ 夜間ずっと営業するのは難しい ・ 15 階で眺望が良い華やかなイメージと、価格帯を抑えるというコンセプトのバランスが難しい
施設計画に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 11:30~13:30 の 2 時間で 300 食の想定であれば厨房は狭い ・ 厨房の広さが 70 m²だと 70 食くらいの規模感だが、メニューを絞れば可能 ・ 厨房の設備や広さは、300 食であれば問題ない ・ 食事を取る人と食器を返す人の流れが滞留してしまうので、動線は変えた方が良い ・ 食数で人の配置が決まるので、300 食であれば 7 人程度なので、7 人くらいなら広さは問題ない
費用に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水道光熱費を免除してもらおうとか、委託費をもらおうとかすると業者の兆しも見えてくる ・ 苦しいときに家賃や水道光熱費の免除等が相談可能、と公募の条件にあれば参入しやすい
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他都市では、食堂混雑を避けるのに、職員の休憩時間が部署によって分けられている

(2) 【カフェ】 提案者：2 者

提案書及び個別対話における主な意見	
事業性（参入可能性）に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 朝出勤した職員がコーヒーを買うという期待 ・ 市民が買うのは 100 人もいない想定 ・ 正直なところ、なかなか来客はないと思う ・ 無人販売で一度やってみた方が良い ・ 障害者施設で作ったものを売って食べてもらうというようなスペースにしたら良いのではないか
事業内容に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売店でもコーヒーを出しているので、カフェでは差別化した物の提供をした方が良い

(3) 【売店】 提案者：5者

提案書及び個別対話における主な意見	
事業性（参入可能性）に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ すごく売れる立地だとは思いますが、大通りに対して看板がないので正直厳しい・ 事業開始までの準備期間は、最速でも4カ月は欲しい・ 酒類は免許要件が整えば誰でも2カ月で取れるが、タバコ免許の申請に3カ月は必要・ 事業期間は、償却期間を考慮して7年以上・ 5年契約ができないわけではないが、事業の収支上の考えでいくと、事業期間は10年以上欲しい
事業内容に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ 営業時間は、現在の売店と同じく、市役所開庁日、7:30~19:00を想定している・ 24時間営業ではないかもしれないが、営業日数は365日で考えている
施設計画に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ 24時間営業であればストック場所は不要になるが、ゴミや配送用のカーゴ台車を外に置きたい・ 荷捌き場所、ポナコン（移動式冷凍・冷蔵庫）が置ける場所が欲しい
その他	<ul style="list-style-type: none">・ 既存の売店の利用者等の情報が欲しい

(4) 【自動販売機(職員向け)】 提案者：5者

提案書及び個別対話における主な意見	
事業性（参入可能性）に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ ベンダーと相談しながらになるが、1フロアか2フロア飛ばしが妥当かと思う・ 売上が見込めないと自販機ベンダーに置いてもらえないのが現状・ 1つの階段で行ける範囲、2フロアに1つくらい
事業内容に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ コーヒーマシンは置けるが、ラテ等は生乳を使っているため、食品衛生法上、無人では許可がおりないので、ブラックコーヒーのみの提供となる・ 食品自販機を中2階に置くことも可能

5. サウンディング型市場調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査の実施により、民間事業者の皆様から貴重なご意見・アイデアをいただくことができました。

本結果を元に、コンセプトや官民の役割分担、運営事業者募集要件等の検討の参考といたします。