

長崎市新庁舎に設置するレストランに関する サウンディング型市場調査の結果概要

1 調査の名称

長崎市新庁舎のレストランに係るサウンディング型市場調査

2 意見交換（本市場調査）の目的

長崎市新庁舎（令和5年1月開庁）に設置するレストランについて、運営にあたっての公募・契約条件等の検討をしています。

このレストラン運営に係る事業内容、事業スキーム等に民間活力（アイデアやノウハウ等）を活かしたいと考えていることから、民間事業者の皆様と意見交換（サウンディング型市場調査※）を実施しましたので、その結果概要を公表します。

※ 「サウンディング市場調査」とは、ある案件の公募の条件などを決定する前の段階で、直接の対話を通じて、民間事業者の意向及び市場性を調査するものです。

3 意見交換等の日程

内容	日程
募集要領の公表	令和3年11月1日(月曜日)
参加申込み	令和3年11月1日(月曜日)～令和3年12月1日(水曜日)
意見交換の実施	令和3年12月22日(水曜日)

4 参加事業者

4者

5 意見交換

(1) 対話テーマ

- ・ 事業の実施方法について
- ・ 契約条件について
- ・ 新市庁舎の市場性について
など

(2) 参加事業者からの主な意見

- ・臨時カフェやターニングサービス対応は可能である。
- ・市が示した営業日、営業時間での対応は可能だが、休日夜間は来店者数が少なくなる場合があるので、レストランの設置目的等に合わせた時間にしてほしい。
- ・大型商業施設のテナント料と比べると市が示した建物使用料は安いと思う。
- ・3階ということを考慮すれば市が示した建物使用料は少し高いと思う。
- ・メニュー価格を抑えるため、建物使用料等を安価にしてほしい。
- ・売り上げに応じた建物使用料にするなど、不測の事態（新型コロナウイルス感染症対策等により売り上げが減少した場合など。）に対応できる契約にしてほしい。
- ・5年の契約期間は長いと思う。契約期間を短めにして多数の事業者チャンスを与えてみてはどうか。
- ・5年の契約期間は妥当だと思う。
- ・5年の契約期間では事業者の設備投資の回収ができない可能性があるため、建物使用料を低くする、又は条件付きで契約期間を延長する（最長10年程度。）などを検討してほしい。
- ・展望フロアや広場をうまく活用できれば市場性は高いと思う。
- ・店舗面積が広く、対応できる事業者は少ないのではないかと。厨房を分けてフードコートのようにできればよい。
- ・営業日、時間がある程度縮小可能な契約がよい。（土日祝日、夜間にどれだけ来店者数があがるのかわからないので、費用対効果を見ながら営業日、時間を決めたい。）
- ・臨時カフェは毎日営業したい。
- ・産業廃棄物を置くスペースを店舗外（1階）に準備してほしい。

6 今後について

今回の調査でレストラン運営に対して参加事業者から、ある程度の市場性があること、参加意欲があること、検討してほしい契約条件などが確認できました。

また、レストラン運営に対する大変有意義なご意見やご提案をいただきました。

今後、当調査結果を参考に、令和5年1月の新庁舎開庁に向け、事業者選定方法等を検討していきます。

長崎市新庁舎に設置するレストランに関するサウンディング型市場調査の参加者一覧表

事業者	対話テーマ 事業の実施方法について	対話テーマ 契約条件について	対話テーマ 新市庁舎の市場性について
A	<p>・臨時カフェも併せて運営することはできるか。 長崎物産展やイベント等での実績や当社のバリスタが とおきの1杯をお作りいたします。</p> <p>・市が示した営業日、営業時間で事業実施はできるか。 営業日・営業時間等につきましては全て対応可能です。</p> <p>・営業時間外に市から貸切要望があった場合、飲食物提供等 の対応はできるか。</p> <p>・市から要望があった場合、庁舎内にケータリングサービスの 対応はできるか。 貸切対応可能です。 イベント会議等のお弁当仕出しやコーヒー等のケータ リングは弊社の主力事業です。</p>	<p>・試算として示している建物使用料が高いと感じるか。立地と建物 使用料のバランスはどうか。 正直少し高いと思います。 坪単価にするとそこまではありませんが、3F ということ を考えると少々高い気がします。</p> <p>・希望する業務期間(契約期間)はどれくらいか。5年間を考 えているかどうか。 5年間は妥当だと思います。</p> <p>・事業開始までに必要な準備期間はどれくらいか。建物完成後の引 き渡しが令和4年11月末であり、12月中に準備はできるか。 可能です。(事前に弊社店舗にてトレーニングし準備いたし ます)</p>	<p>・複数の事業者が参加する可能性はあるか。 少ないと思います。 理由は店舗面積があまりにも広すぎます。企業へのテ ナント運営とするのであれば、区画を2～3区画にし、 別々のテナント(和食・洋食・中華・カフェなど)を入れ ることで、来店する市民や職員の方も食の楽しみが出来 るのではないのでしょうか？</p> <p>・レストラン事業を契約途中で撤退せず、継続できる見込み はあるか。 難しいと思います。 上記で書いた通り、店舗面積が広い為、営業日・時間等 が縮小するのであれば可能かもしれませんが、そうなる と売上が減少し家賃の問題が発生しそうです。</p> <p>・臨時カフェは市が指定する日時のみ運営することを想定し ているか。 指定する日時以外で臨時カフェを運営する希望はあるか。 あります。 できれば、毎日の営業を行いたいと考えております。</p>
B	<ol style="list-style-type: none"> 1. 精算方法は券売機式 2. オープンキッチンによるカウンターでの受け渡し 3. 配膳、下膳はフルセルフサービス 4. 食事以外に飲料、デザートなどの販売、カフェテリア営 業(15:00~17:00) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市民の皆様が利用しやすい価格設定にするため施設使用料及び 水光熱費を低く設定してほしい。 2. 食器などのカトラリーは市で調達していただきたい。 3. 売上に応じた設備使用料にしていただきたい。 	-
C	<p>厨房の配置も決まっているため、難しいかもしれないが、 イートイン方式で複数の事業者が出店するのが理想。 中小飲食店は多店舗化が難しいため、催事スペースを設 けて短期間の出店も必要だと思う。</p>	<p>使用料は安い、契約期間は長いと思う。 出店の目安は投資に対して何年で回収できるかが重要。 初期費用があまりかからないこの物件では公的施設というこ ともあり、契約期間を短めにしている色々な事業者にチャン スを与えてみてはどうか？ 事業者にとってこの出店がきっかけで成長する可能性があり、 地元企業が飛躍することは長崎市にとってもメリットは大き い。</p>	<p>展望機能があり広場をうまく活用できれば市場性は高い と思う。</p>
D	<p>・臨時カフェの運営もレストラン事業者が行うのが良いと 考えます。</p> <p>・また、営業日に関しては市が依頼する日時での運営で良 いと思います。</p> <p>・基本的に市の要望、依頼に対応する必要があると思いま すので、レストランの貸切 対応又別会場へのケータリン グの対応は致します。</p>	<p>・価格設定等をできるだけリーズナブルにしたいのももう少し使 用料を抑えて頂くと助かります。</p> <p>・5年の契約では、業者側の設備投資の回収が叶わない可能性があ りますので、使用料を下げる又は契約年数を条件付きで最長10 年など考えて頂くと出店しやすいです。</p> <p>・準備期間についてはお示し頂いてる期間で間に合います。</p>	-

新庁舎における自動販売機の設置について

1 概要

(1) 新庁舎における自動販売機の設置階数

ア 階数 1階、2階、19階（屋上）

イ 場所

階数	場所
1階	正面玄関付近
2階	待合広場付近
19階（屋上）	展望ホール

(2) 新庁舎における自動販売機の設置台数 3台（上記フロア各1台ずつ）

2 理由

自動販売機の設置については、平成19年3月の地方自治法の改正を受けて、平成24年8月から一般競争入札による貸付制度を導入し、収入増を図っている。

新庁舎においても、自動販売機設置に伴う収入増と一方で環境への配慮の両方の観点から検討を行った。

長崎市は令和2年度に「ゼロカーボンシティ長崎」を宣言したことに伴い、今後温室効果ガス削減の取組みを行うことまた、市役所として、市民に率先した環境行動を講じることが求められることから、特に市民利用が多いと想定される3フロアに1台ずつ設置する。