

旭川市新庁舎の売店設置に向けたサウンディング型市場調査 実施結果の概要

1 調査の目的

本市では、現在、新庁舎の建設工事を進めており、令和5年11月の供用開始を予定しておりますが、新庁舎の建設に当たり、市職員及び来庁者が利用できる売店の設置を計画しております。

本調査は、新庁舎の売店設置に関し、民間事業者の皆さまの関心度、事業の採算性（参入の可能性）、事業内容（営業時間、品揃え等）、運営に係るノウハウやアイデア等を把握し、売店運営の事業者募集要件や市職員及び来庁者が利用しやすいコンセプトの整理等に生かすことを目的として調査を実施したものです。

2 調査の経過

日程	内容
令和3年9月13日（月）	調査実施の公表
令和3年11月19日（金）及び 令和3年11月26日（金）	サウンディング実施

3 サウンディングの参加者

5者（市内2者、市外3者）

4 サウンディング結果の概要

（1）事業化（参入）に係る条件等

対話項目	対話概要
①運営形態	<ul style="list-style-type: none">・直営店で出店し、運営は関連会社。・フランチャイズによる運営を検討。・直営での運営。
②営業開始までに必要な準備期間	<ul style="list-style-type: none">・引き渡し後50日程度だが、引渡し条件等により期間が延びる場合がある。・内定後6か月程度で対応可能（そのうち実工事期間は1～1.5か月程度）。・早い段階で打合せができれば、双方の工事費用が削減できる。・当社内部での出店準備も含めて3か月必要。・什器搬入、従業員研修、商品陳列等は引渡し時の仕

	<p>様内容によるが3週間から1か月必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低6か月～最長1年は必要（人員確保を含めると6～10か月程度、担当人員の教育訓練に2～4か月程度）。
③契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・最低で10年間必要。 ・10年以上の契約を希望（1年ごとでも期間の担保があれば問題ない）。 ・投資回収期間が長ければ賃料の提案がしやすくなる ・目安として最低5年～10年程度を希望。
④営業時間等	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の開庁時間と考えているが、職員の残業でニーズがあれば延長も検討。 ・職員の出社、退社時間を考慮し、平日は7時～19時、土日は10時～16時等で検討。 ・1階「市民活動スペース」、9階「展望ラウンジ」での土日開放は、施設利用者が相当数見込める場合は臨機応変に対応。平日は職員の出勤、退勤時間を基に検討。 ・庁舎の開庁時間に合わせたの営業を考えているが、状況に応じ臨機応変に対応可能。
⑤販売品目・サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の要望に応じ、可能な限り対応。 ・証明写真機は別途置き場所の提供があれば検討可能。 ・証明写真機以外は販売可能で、証明写真機はコピー機で対応可能。 ・ATMの設置など通常店舗と同様のサービスの提供を予定。 ・証明写真機、コピー機の設置は協議が必要。 ・収入印紙、証紙の取扱いは可能。 ・現売店の販売物をベースで考えている。
⑥市から依頼があった商品等の販売協力の可否	<ul style="list-style-type: none"> ・仕入先の確保、販売金額に問題がなければ対応可能。 ・市専用店舗として特殊な商品も要望があれば、当該店舗をはじめ、市内、道内等への販売拡大について検討可能。 ・できる限り販売協力したい。

(2) 費用負担について

①相応な使用料等	<ul style="list-style-type: none">・施設、人員規模から考え大きな売上は見込めないため、投資回収が可能な賃料等を今後精査する予定。・施設使用料と管理費で月15～20万円を想定。・ヒアリング内容や他官公庁の出店事例を基に算出したいが、月0～10万円を想定。・売上の何%という形での費用負担を希望（売上の5～15%の範囲内を想定）。
----------	---

(3) 事業の採算性（参入の可能性）

①事業の採算性（参入の可能性）	<ul style="list-style-type: none">・設備投資と売上見込、経費負担（使用料、光熱水費等）による。・資材が高騰し、投資金額も増加しているため、投資回収期間が短いと出店が難しくなる。・施設の規模から判断し、是非参入したい。・具体的な試算をしてから決定となる。
-----------------	--

(4) その他

①事業募集時に提示してほしい資料や要望等	<ul style="list-style-type: none">・現売店の売上金額、時間帯ごとの売上、現在の商品、商品ごとの売上（人気商品）。・現市役所の職員数と来庁者数・工事区分表・電灯、動力の容量・賃料等の条件・平面図（店舗、バックヤード等）・設備、備品リスト（市側で準備予定のもの）
②懸念事項・自由提案	<ul style="list-style-type: none">・出店検討に当たり、工事費を明確にしたい（業者との打合せ、データの提供等）。・運営面では市役所内と特殊な店舗となることが想定される（オーダーメイドの店舗運営等）。・第二庁舎売店は経費的な面から人を配置するより自販機を置く方が効率がよい。・店舗の誘導サインについては、市庁舎の景観上の規定を考慮した上で協議したい。・災害（停電等）時における商品供給の提供等について提案できる。

	<ul style="list-style-type: none">・工事等に係る準備期間や本体工事の状況から早めに工事を行いたい。・オリジナル商品も扱っており安く提供できる。・各フロアに食糧食品の自販機を設置することが可能であり，設置できれば売上向上，利用者の利便性が図れる。・空調，壁，床等ができ上がった状態での引渡しであれば参入しやすい。
--	---

5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより，参加された事業者様から貴重な御意見をいただきました。

今後，サウンディング結果を踏まえ，事業者募集要件等の整理・検討を進めてまいります。