

(1)本事業への参加について(評価、課題、懸念点など)

- ・ 庁舎・図書館一体型の施設は珍しいため、どうデザインされるのか期待している。時代が変わっても違和感のない、世代で語り継がれる施設になることを要望する。
- ・ 交通の便もよく、厚木市のシンボルとして市民が利用しやすい複合施設として期待できる。
- ・ 市役所の機能が図書館という市民の集いやすい施設の併設と共に、カフェスペースや売店も備わることにより、より近しく集いやすい空間になるのではないか。カフェスペースや売店の場所によっては、図書館利用者が求める静かな場所の妨げにならないかを懸念。
- ・ 本厚木駅、バスセンター及び商業施設の近隣に存在する市庁舎であり、建物1階エントランス付近という場所、施設内に図書館、(仮称)未来館等存在するため、庁舎利用以外の方々の利用も有り、他庁舎以上の需要が想定される。課題としては、駅とバスセンター間の動線からは奥に入った立地の為、一般客の衝動的来館は少ないことが予測される。また、売店として現状の売店区画面積では狭隘である。
- ・ 来客動線、休日祝日の営業、売り上げ見込みを懸念。
- ・ 費用負担の観点から参加困難

(2)運営者の募集について(募集条件、契約期間、賃料など)**【募集条件について】**

- ・ カフェのみ参加可。カフェと売店が一体型のレイアウトの場合、カフェ機能、売店機能ともに、全体的な見直しが必要。
- ・ カフェのみであれば参加可能。一体募集の場合、人材や商材の確保が困難になり、大きな企業でないと参入が難しい。
- ・ カフェのみでの参加であれば可能だが、材料の提供、調理やサービスの提案や指導等に留まる可能性がある。
- ・ カフェのみで出店を希望するが、営業スペース内に物販を設けたい。
- ・ カフェと売店が別の事業者の場合、類似メニューを販売することになったとしても、利用者のニーズが異なるため、棲み分けは可能であり、問題ない。
- ・ カフェ・売店の一体で参加可能。ただし、人件費等経費の過大が懸念事項になる。
- ・ カフェ・売店のそれぞれが必要な面積を確保できるのであれば、一体募集でも問題ない。ただし、カフェと売店の収益構造が異なるため、経済条件の見直しが必要。キッチンが奥に配置されている場合、セルフカフェで使用できない。全体の配置案の再考が必要。
- ・ カフェ・売店一体募集の場合、それぞれがあまりにも離れている場合、統括した運営管理が困難となり、経費過多により、運営的に厳しいことが予想される。

【募集時期について】

- ・ 事業者募集は、なるべく早期での決定を希望。
- ・ 近年の食材費・人件費高騰により公募時と運営開始時に試算価格の差が発生することを懸念。また、人員確保のための期間が必要。
- ・ 公募から決定までの間にも応募者との間で意見交換の機会があるとよい。
- ・ 公募を1年半前、業者決定を1年前、契約締結を6か月前、内装着工、研修等を2か月前で検討する。

【契約期間等について】

- ・ 契約期間は、イニシャルコストにもよるが、5年で問題はない。
- ・ 契約期間は5年程度が適当。3年以上であれば、事業計画、企画内容も検討可。

- ・ 契約期間については、5～10年でもいいが、リスクヘッジを考慮し、2年単位で更新する契約等更新するしないを選択できるとよい。また、更新しながら状況により賃料交渉等の話し合いを行いたいため、1年更新できると尚よい。
- ・ 契約期間については、事業・経営方法を定期的に見直しを図ることを目的として、5年間を限度として、1年単位で更新する形式がよい。
- ・ 契約期間に関して、5年間一括で契約ではなく、1年毎に更新可能とする形式とし、運営上の問題がなければ、期間の上限なく延長する契約が多い。5年一括契約の場合、赤字のリスクを背負いながら継続する必要がある。
- ・ 契約期間は、初期投資費用を考慮すると5年以上(7～8年)の長い契約を希望。
- ・ 契約期間は、7年以上を希望(設備投資費用回収の為)。
- ・ 5年以上の契約として、5年単位で更新できる契約を希望。投資対効果を鑑みると運営期間として10年は必要。
- ・ 契約期間終了後、契約更新、退去の手順を懸念。
- ・ 契約期間満了後、再度事業者を公募することについて、定期的に更新した方がお互いに見直す機会になるためよい。

【貸付範囲について】

- ・ 客席と厨房の貸付けは一体の方がよい。ブランディングとして一体の方がやりやすく、フードコート形式よりは、区画されていた方がコントロールしやすい。
- ・ カフェ(厨房+客席)貸付希望。賃料はやや高いが、概ね適正価格。
- ・ カフェ(厨房+客席)で貸付希望だが、提示の予定賃料では参加不可。売上歩合、内装資材、人件費等々の高騰を考慮すると採算に見合わない。
- ・ カフェ(厨房のみ)貸付希望
- ・ カフェ(厨房+客席)、売店で貸付希望
- ・ カフェ(厨房のみ)、売店、市民ロビー(8階:自販機)貸付希望。賃料に関しては妥当だが、店舗の売上歩合による賃料支払を要望する。
- ・ 売店のみ貸付希望

【賃料等について】

- ・ 賃料設定は妥当である。
- ・ 一般利用可能な食堂においても売上歩合の賃料形態が多い。
- ・ 賃料は基本的には売り上げの10分の1。他飲食店と比較した場合には安いと思うが、店のコンセプトでどれだけ集客が賄えるかが課題。
- ・ 売上歩合による賃料形態は、最低価格を決めた上で、売り上げが上がったらその分上乗せする形態であり、他市でも事例がある。
- ・ 貸付の範囲に厨房と客席合わせた場合、賃料上は厳しい。一方、貸付を厨房だけに限定した場合、賃料としてはよいが、カフェ利用者が客席を利用できないケースが想定されるため、運営上厳しい。
- ・ 水道光熱費を負担することにはリスクがあり、売店のみの参加になることも予想される。電気代高騰もあり、運営マネジメントとしては市に負担してほしい。
- ・ いずれも提示の予定賃料では参加不可。厨房設備、食器類から購入する必要がある、当該費用及び水道光熱費をカバーできる見込みが無いいため、賃料支払いが厳しい。賃料は売上に応じた設定が望ましい。

【8階市民ロビー(市民利用スペース)について】

- ・ 8階市民ロビー(市民利用スペース)は、カフェ・売店と一体での募集を希望する。1階店舗のサテライトとして、飲食品用自販機等を導入を検討。ただし、人件費等経費の過大が懸念事項になる。

- ・ 8階市民ロビー(市民利用スペース)については、一体での募集を希望。自動販売機の手数料収入をカフェ事業の補填として検討したい。別々の募集の場合、売店と競合することになる。
- ・ 8階市民ロビー(市民利用スペース)については、個別での募集を希望

(3) レイアウト・必要設備等について(面積、配置など)

【配置について】

- ・ カフェの配置場所は、職員だけでなく、一般利用者も入れるように、1階西側(バスセンター側)エントランス付近の方がよい。
- ・ カフェと売店の場所が同じフロアの場合、最低でも離して配置(対角線上)し、カフェと売店の利用者に対して説明がなくても動線を自然に理解してもらえる配置にする必要がある。
- ・ 特産品を主に扱う食事処を運営する場合以外には、カフェと売店が隣接しているメリットはない。
- ・ カフェと売店は離れた配置の方がよい。カフェ厨房の位置がセルフカフェ用の配置ではないため変更を希望。売店の面積が不足している。現レイアウトの場合、利用者がどちらのレジで購入するか迷う恐れがある。
- ・ カフェと売店の混雑時、分散させた方が双方の混雑を避けるられるため、カフェと売店は離れた配置の方がよい。
- ・ カフェと売店の配置は離れていた方がよいが、隣接していた場合、競合したとしても問題ない。
- ・ 隣り合う場合、客席利用に関して、カフェ利用者と売店利用者が混乱する。自然に棲み分けができるレイアウトが好ましい。また、売店も飲食ではなく、市で活動している方の手作り品、お土産であれば、目的が異なるため、その場合は隣接していても親和性が生まれる。
- ・ カフェと売店が隣接している場合、動線的には良いが、カフェ・売店のそれぞれの混雑状況により客離れや機会損失に繋がる可能性がある。
- ・ カフェの配置場所が1階西側(バスセンター側)エントランス付近でも良いが、看板設置等の制限が少なければ特に問題ない。
- ・ カフェと売店は隣接した配置の方がよい。隣接配置の場合、カフェの厨房で作った商品を売店で販売する等運営の幅が広がる。
- ・ カフェと売店は隣接した配置の方がよい。売店で店内製造品の販売し、カフェはセルフサービスを主体とするため、利用者・運営側双方にとって、隣接していた方がメリットになる。
- ・ カフェの配置場所が1階西側(バスセンター側)エントランス付近であっても、1階エントランスにあり140㎡(厨房+客席)が確保できれば可能。また、カフェが独立した方が利用しやすい。
- ・ カフェの配置が1階西側(バスセンター側)エントランス付近になった場合、納品時等に人員、時間を要するため、経費がかかるという課題がある。また、人の往来があるため、混雑時に接触事故の懸念がある。
- ・ カフェと売店が離れた配置となると、セルフサービス主体の場合、オペレーションが難しくなり利用者・事業者双方にデメリットになる。売店・カフェ一体型の店舗を検討しており、現在の売店部分床面積が狭隘となり、売店として十分な品揃えが困難。カフェ部分の利便性を持たせたまま、全体で一体型の敷地面積と考えたい。
- ・ カフェの配置は、1階南側エントランス付近(現レイアウト)がよい。バスセンター側は、出入り口からカフェ予定箇所の視認性が悪く、庁舎利用者の動線から外れていると考え、入店率が低下する事が予測される。
- ・ セルフカフェは、カウンターに利用者が並び、購入後、席につく流れのため、奥まっていた場合、入口から流をつくれず、利用者が滞留することになり、回転率の悪化、売上低下の原因になる。

【面積について】

- ・ 休憩室、バックヤード等のスペースが別途用意されない場合でも、運営上支障はないと想定している。
- ・ 店舗面積が売上に関係するため、狭すぎる場合は参入できない。
- ・ 売り場として70㎡程度の場合、品数を絞っても厳しい印象だが、縮小された売場面積の中で検討する。
- ・ 現レイアウトでは売店部分面積が約28坪だが、基本的にコンビニは概ね60坪程度のスペースが必要であり、どの商品をどう品揃えするかを市と打ち合わせする必要がある。
- ・ 売場面積を少しでも縮めないため、別途備品保管用の倉庫(2～3坪)の設置を希望する。
- ・ 更衣室兼休憩室は必要(1坪程)
- ・ 従業員の休憩室、更衣室等についてもスペース不足。

【座席レイアウト・座席数について】

- ・ 座席を貸付けの範囲から除外し、カフェ利用者以外の方も自由に利用できる形式とした場合、食事を提供しているのであれば、カフェ利用者以外に自由に使えるようにすべきではない。
- ・ 座席を貸付けの範囲から除外し、カフェ利用者以外の方も自由に利用できる形式とした場合、長時間の居座りや占領行為の懸念。また、貸付賃料コストの削減にはなるが、利用者の利便性が下がり、売り上げ減少につながるため、客席も貸付け範囲に含めた方がよい。
- ・ 座席を貸付けの範囲から除外し、カフェ利用者以外の方も自由に利用できる形式とした場合、8階に市民スペースがあることを踏まえ、1階客席スペースはカフェ利用者限定にしたほうが良いのではないか。
- ・ 座席を貸付けの範囲から除外し、カフェ利用者以外の方も自由に利用できる形式とした場合、回転率が下がり、収益減につながる。
- ・ カフェで提供しているものを売店でも販売する場合においては、カフェと売店は隣接している方が利用者、運営者双方で利点があるが、売店にコンビニが入り、客席をフリースペースとした場合にコンビニ利用者が客席を使えるとなるとカフェとしての営業が難しくなる。
- ・ 座席レイアウト、必要な座席数については、ビュッフェ、バイキング形式など検討し、40～80席程を想定。
- ・ 座席を貸付けの範囲から除外し、カフェ利用者以外の方も自由に利用できる形式とした場合、カフェ利用者の利便性が下がる。
- ・ 座席レイアウト、必要な座席数については、動線が確保できていれば問題ない。
- ・ 座席レイアウト、必要な座席数については、空間にあった広さの席が確保できれば問題ない。
- ・ 座席レイアウト、必要な座席数について、2名席と4名席を組み合わせで6名席にもなるようなレイアウトを作り、34席程度、カウンター6席程度(計40席)を想定。
- ・ 座席は25～30席を想定。家族連れ、高齢者向けにローテーブルや畳席なども検討する必要がある。
- ・ 座席レイアウト、必要な座席数について、140㎡であれば60席程必要。車いす対応の席間等多面的に検討が必要。
- ・ 座席を貸付けの範囲から除外し、カフェ利用者以外の方も自由に利用できる形式とした場合、ごみ処理、清掃範囲など店舗オペレーション上の問題が発生する。また、カフェ独自のイメージが作れないため、売上向上に影響する。
- ・ 客席数が確保できないと予定売上に満たない。売店として一定の面積がないと一定数の商品が並べられず、参入しづらい。

- ・座席を貸付けの範囲から除外し、カフェ利用者以外の方も自由に利用できる形式とした場合、賃料コストが低減できる為、メリットになる。ただし、利用者として、学生の長期利用が増加して、一般のカフェ利用者には不便が発生する事に成り得る。店舗としての管理は、ゴミ箱の設置、簡単な清掃は可能だが、長時間利用者への声掛け、体調不良者・事故の対応等は難しい。

【トイレ等について】

- ・少ない人数で運営する場合、店舗内のトイレの設置を希望するが、離れていないのであれば問題ない。
- ・独立したトイレを設置しない場合、店付近に案内板等の設置は必須
- ・厨房従事者のスタッフ専用トイレの設置が望ましい。
- ・トイレは共用部分を使用することで問題ない。
- ・独立したトイレは特には必要ない。ただし、施設内トイレは、職員・スタッフも利用する旨周知した方がよい。
- ・トイレについては、利用者とは別の方が望ましいが、店舗内設置が難しい場合は必須ではない。
- ・店舗内に独立したトイレは設置しない場合、建物内の共用トイレを利用するが、セキュリティ上の課題がある。開庁時間と営業時間が異なる場合、セキュリティ内で使用できないことを懸念。
- ・店舗内にトイレの設置がない場合の営業許可の取得に関して、屋内で出入りできる箇所であれば問題ない(現レイアウトであれば可)。

【区画について】

- ・売店のストックヤード(在庫商品の保管場所)が別途必要。また、スタッフが事務作業を行うスペースが必要。(各8㎡程)
- ・カフェと売店は、隣接した配置の方がよい。また、隣接の上、売店区画の拡大及びイートインとすることが望ましい。
- ・イートインコーナーとしてつなげたいため、カフェと売店に区画はない方がよい。
- ・座席数は縮小し、売店区画を広げたい。
- ・カフェと売店に区画は不要だが、背の低い棚や植栽等で棲み分けができる程度がよいのではないかと。
- ・カフェと売店の区画は、同一事業者が行う場合は無くても良い。事業者が異なる場合、区画がない場合でも出店不可ではないが、移動式、簡易的な仕切りがあるとよい。
- ・防犯上、営業時間終了後は施錠するため、カフェと売店には区画が必要。
- ・利用者導線及び利用目的から、カフェと売店には区画が必要。
- ・カフェと売店に区画は不要。店内の簡単な什器・清掃用具等を保管するための倉庫、板仕置場が別途必要。
- ・店舗運営上バックヤードは店舗に隣接を求める為、更衣室・休憩室共に区画スペース内で問題ない。ただし、売店とカフェスペースの区分けに幅がほしい。

【搬入・来客動線について】

- ・搬入動線と来客動線が同じでも特に問題はない。
- ・搬入動線と来客動線が同じになる場合、搬入時間の調整が必要。
- ・搬入動線と来客動線が同じになる場合でも、搬入車両が止められれば問題ない。
- ・搬入に関して、庁舎開館時間外の搬入経路の確保も必要。搬入業社にとって簡易な方法を希望。
- ・外から直通の出入り口はない場合でも特に問題はない。
- ・外部からの出入口はなく、配置場所が仮に2階になった場合、搬入は1階からエレベーターを使用すれば特に問題ないが、表に向いてないため、集客を懸念する。

- ・ 外部からの直接入店できる扉はあった方がいいが、必須条件ではない。
- ・ 運営する人数が少ない場合、外扉を開けるレイアウトにしても対応しきれないため、外部から直接入店できなくても特段問題ない。

【厨房設備について】

- ・ 設備に関して、ガスではなく電気でも問題ない。
- ・ 厨房機器は事業者で準備する形で問題ない。
- ・ 給湯器は、C工事で対応することが多い。
- ・ 事業者の決定前に設備機器を市が事前に用意する場合、使用しない設備があるという事例がある。また、市で用意する設備の費用が賃料に上乗せされることは懸念点。
- ・ カフェの厨房設備について、最低限のコスト負担や設備援助等がない場合、大手以外は参加できないことが想定される。
- ・ 厨房什器及び機器備品に関しての初期投資は厳しい。
- ・ 厨房設備については、給排水等インフラ面は市で整備し、厨房設備は事業者で準備する形が良い。その他必要な什器は事業者側で用意する形で運用できれば、自由度を保つ。
- ・ カフェの厨房設備については、参加事業者が準備することで問題ないが、冷凍機等設備も合わせて店舗外に設置したい。
- ・ 厨房設備に関して、セントラルキッチンのように作ってきたものを移動することを想定した場合、冷蔵庫等が必要になるが、調理器具は必要ない形を想定している。

(4) 運営に関する内容について(連携機能、営業時間、販売協力など)

【イベント連携について】

- ・ 市主催行事等との定期的な連携については、パーティの設営やイベント時の食料調達等で対応可。
- ・ 市主催行事等との連携は対応可。どのような形で連携できるか想定していないが、要望があれば可能な限り協力したい。
- ・ 催事への弁当・飲料等受注予約等は対応可。
- ・ 市のイベント連携は可能だが、メニュー開発までは難しい。

【営業時間について】

- ・ 営業時間に関して、カフェ利用客の見込めない朝・夕、売店利用客の見込めない平日は営業時間の短縮が望ましい。(例: 11時-15時)
- ・ 営業時間は複合施設の開館時間内で構わない。
- ・ 営業時間について、図書館利用も含めて19時以降の来館利用は少なくなることが予想されるため、19時までの営業が望ましい。集客が少なくなる時間帯には閉店した方がよい。一般利用者が入れる立地条件であれば、夜遅くまででも営業したい。
- ・ 営業時間に関して、行政施設は夜間売上の確保が期待できないため、最長でも図書館、(仮称)未来館の閉館時間に合わせるのが適当。
- ・ 営業日について、基本的には休館日、年末年始以外は営業可能。
- ・ 休業日について、現段階で人員のことだけ考えると週1日はほしい。

【販売協力等について】

- ・ 売店において、市刊行物等の販売協力は可能だが、限りあるスペースでの運用のため、全てに対応する事は困難。販売内容の協議が必要。
- ・ 売店において、市刊行物等の販売協力は可能。一定の利益確保を希望。
- ・ 売店において、市庁舎利用者が利用可能なコピー機の設置・現金管理は可能。
- ・ 売店において、市庁舎利用者が利用可能なコピー機を設置は可。マルチコピー機を導入し、FAX機能、写真の現像等も可。
- ・ 売店において、地場産食材の販売や障がいのある方が作った手づくり品等の販売協力について、販売スペースが確保できれば可能だが、販売品目等は別途協議が必要。

- ・ 売店において、地場産食材の販売や障がいのある方が作った手づくり品等の販売協力は可。食品に関しては、表示・包装方法等法律に則った形が必要。日配品は細菌検査結果等を求める場合があるが、売店において販売は可。
- ・ 売店において、地場産食材の販売については、衛生面・法的部分等を事前確認し、問題なければ可能。
- ・ 地元、近隣市町村の事業者連携メニューは積極的に提供していきたい。
- ・ 地域雇用、地域食材メニューの使用及び提供について、地域雇用は積極的に推進したい。食材は要相談。
- ・ 地域雇用は可能だが、地域食材メニューは品質管理上、困難
- ・ 障害などがある方に向け、仕事に繋がる情報が集まる場所としても機能できると良い。
- ・ 地域雇用について、カフェのスタッフは地域雇用を中心とする想定。
- ・ 地域雇用については、厚木市内での雇用が望ましい。

(5) 自由提案及び意見

- ・ 立地上、夕飯のおかずを購入して帰る利用者が多いことを想定している。その場合、単価を低くしてでも利用者は増やせるのではないか。
- ・ セキュリティに関して、売店内にATMを設置する場合、機械警備が必要。店内には防犯カメラを設置したい。
- ・ 複合施設内店舗のメニューは低価格で提供し、より幅広い方に楽しんでもらえるメニュー構成を検討する。
- ・ ウェブマーケティングにも力を入れており、SNS広告等の自由度を高くしてほしい。