

木更津駅前新庁舎の食堂等設置に向けたサウンディング型市場調査の対話結果の公表について

令和8年6月18日

千葉県木更津市

資産管理部施設建設室

1 調査実施の経緯

本市では、令和11年4月頃からの開庁に向けて、木更津駅前新庁舎（以下、「駅前新庁舎」という。）の整備を進めており、駅前新庁舎の1階には、食堂、売店又はコンビニエンスストアなどを設置できる区画を整備する予定です。

駅前新庁舎の1階に整備する予定の食堂等について、民間事業者の皆様の意向やアイデアなどを把握し、当該スペースの整備に関する公募条件や契約条件等の参考とするため、本調査を実施しました。

2 対象敷地・施設の概要

所在地	所在地番：木更津市富士見 392 番 6 ほか (旧木更津駅前西口駐車場敷地)
敷地面積	約 3,195 m ²
予定建物の概要	構造 : 鉄骨造 階数 : 5 階建 延床面積 : 7,900 m ² 程度 議会スペース : 1,500 m ² 程度 (5 階) 市役所スペース : 3,000 m ² 程度 (4.3 階) 市民交流スペース : 1,400 m ² 程度 (2 階) 店舗スペース : 355 m ² 程度 (1 階) 他、来庁者用駐車場 (33 台) その他 : 木更津駅と庁舎をつなぐ連絡通路(2 階)を整備 ※予定建物の概要は変更となる可能性があります。
土地建物の権利状況	所有権 (市有地)
都市計画等による制限	商業地域、準防火地域、駐車場整備地区

その他、対象用地・施設の概要等は、別添の資料による。

3 スケジュール

実施要領の公表	令和8年4月7日(火)
質問受付 ※随時回答	令和8年4月7日(火)~令和8年5月1日(金)
参加申込期限	令和8年5月7日(木)
提案書の提出期限	令和8年5月13日(水)
対話の実施	令和8年5月18日(月)~令和8年5月26日(火)
実施結果概要の公表	令和8年6月18日(木)

4 対話の参加者

7者

【内訳】

- ・コンビニエンスストア（全国展開を行うもの） 3者
- ・飲食サービスを展開する事業者（全国展開を行うもの） 1者
- ・商業施設の開発・運営を行う事業者（全国展開を行うもの） 1者
- ・商業施設等の整備、運営支援を行う事業者（全国展開を行うもの） 1者
- ・観光施策の推進に係る団体 1者

5 対話結果の概要

対話の対象項目	対話概要
食堂等の市場性に関する事項（事業内容、来客想定数など）	事業内容について
	【売店】
	・コンビニエンスストア
	・特産品販売（売店）
	【食堂】
	・食堂
	・食堂+附帯設備（売店・自動販売機）※食堂単独での出店も可能
	【その他】
	・観光案内
	・投資に見合った売上が期待しづらい
	来客想定数について
	【売店】
	・390人/日程度（庁舎稼働日）
	・300人/日程度（庁舎非稼働日）
	・550人/日程度
	・平日400~800人/日程度
	・1,000人/日程度

	【食堂】 ・ 平日：40～60 人/日程度 ・ 休日：80～120 人/日程度 ・ 平日：100 人/日程度
実施条件に関する事項（営業日、営業時間、事業開始までに必要な準備期間、必要面積など）	営業日・営業時間については
	【売店】 ・ 24 時間、365 日 ・ 6：00～22：00 ・ 平日 7：30～18：30 ・ 市役所の開庁時間に合わせる。
	【食堂】 ・ 市役所の開庁時間に合わせる。 ※夏季・繁忙期は延長営業を検討 ・ 平日 11：00～14：00 ※庁舎イベント時は延長、臨時営業に対応可
	事業開始までに必要な準備期間について
	【売店】 ・ 10 週間程度 ・ 5 カ月 ・ 6 カ月 ※可能な限り早期に事業者を決定することが望ましい
	【食堂】 ・ 市整備時：2 週間程度 ・ スケルトン時：4 週間程度 ・ 約 1.5 カ月～2 カ月（給排水設備等整備済みの場合） ※可能な限り早期に事業者を決定することが望ましい
	必要面積について
	【食堂】 ・ 25 坪～30 坪程度（80 m²～100 m²程度） ・ 45 坪程度（150 m²程度）
	【売店】 ・ 10 坪（約 33 m²）～20 坪（約 66 m²）程度 ・ 20 坪程度（66 m²程度） ・ 30 坪（100 m²程度） ・ 55 坪（180 m²）から 60 坪（200 m²）程度 ・ 60 坪程度（200 m²程度）

	【その他】 ・観光案内として 20 坪（60 m²程度） ・分割利用が現実的
契約条件に関する事項（契約期間、貸付料、貸付条件など）	契約期間について
	【売店】 ・初回 3 年（更新可） ・5 年以上 ・10 年以上 ・20 年
	【食堂】 ・10 年（更新 5 年）
	貸付料（月額）について
	【売店】 ・月額 5 万円 ・月額 5,000 円/坪程度 ・月額 1 万数千円/坪程度 ・月間売上金額の 2～3% ・売上見込みにより変動
	【食堂】 ・月間売上金額の 0.5～1% ・一般的な市場貸付料よりも安価な設定を希望
	貸付条件について
	【売店】 ・市側において水道、電気一次引込、電話回線敷設、給排気設備設置 ・光熱水費は市側で負担 ・3 年ごとの貸付料改定協議を可とする。 ・フランチャイジーへの転貸、使用貸借の承諾 ・従業員用駐車場 1 台分無償利用 ・自動販売機設置を無とするか、売店等事業者の管理とする ・スケルトン引渡しがいよい。 ・スケルトン引渡しでも問題ないが、床や天井の仕上げを施してあっても差し支えない。 ・市側において床、壁、天井などの設置を希望
	【食堂】 ・市側において、給排水設備、簡易調理器具、カウンター、テーブル、椅子等の設備を事前に設置 ・市側で厨房等を整備後、運営のみ事業者が行う。

	・光熱水費は実費負担
	【その他】 ・運営委託や業務委託の方法も想定した方がよい。

今回の対話では、観光案内機能を導入する方法、食堂を売店等と合わせて整備する方法、又は売店等を単独で整備することなどの意見をいただきました。

食堂を設置する場合には、厨房設備等を市において整備し、運営のみ事業者にて行う方法が望ましく、売店を設置する場合には、スケルトン引渡しで事業者が内装等を整備するという方式を望む意見がある一方で、市が一定の設備を整備する方が望ましいという意見がありました。

また、事業者の決定時期については、供用開始の６カ月前頃までに決定している必要がある等のご提案・ご意見をいただきました。

6 今後について

今回の対話を通じて、民間事業者の皆様からいただいたご意見を参考に、木更津駅前新庁舎１階部分の整備内容を整理し、令和９年度下半期から令和１０年度上半期の間に運営事業者を公募型プロポーザルにて募集する予定です。

公募条件の設定にあたっては、市が実施する他の中心市街地活性化施策との整合を図るものとしします。