

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6年5月31日

千葉県木更津市

資産管理部庁舎準備室

1 調査実施の経緯

本市では、令和10年4月からの業務開始に向けて、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等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	木更津駅前西口駐車場敷地+周辺敷地 住居表示：木更津市中央一丁目1番1号 所在地番：木更津市富士見392番6ほか
敷地面積	約3,194.57㎡+周辺敷地分
予定建物の概要	構造：鉄骨造又は鉄筋コンクリート造 階数：5階建 延床面積：7,500㎡程度 議会スペース：1,500㎡程度（5階） 市役所スペース：3,000㎡程度（4.3階） 市民交流スペース：1,400㎡程度（2階） 店舗スペース：430㎡程度（1階） 他、公用車駐車場（20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。 ※対象敷地内に予定建物の利用者用として約30台の平面駐車場を整備する予定です。
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6年2月16日（金）
質問受付 ※随時回答	令和6年2月16日（金）～令和6年3月15日（金）
参加申込期限	令和6年3月18日（月）
提案書の提出期限	令和6年3月29日（金）
対話の実施	令和6年4月12日（金）～令和6年4月17日（水）
実施結果概要の公表	令和6年5月31日（金）

4 対話の参加者

3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）	<p>事業内容については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンビニエンスストア ・食堂+売店+自動販売機 <p>来客想定数については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・900人/日程度 ・500～900人/日程度 ・1200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）	<p>営業日・営業時間については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・24時間・365日 ・食堂：平日11：00～14：00 ・売店：平日7：30～18：30 ・市役所の開庁時間に合わせる。 <p>※利用者の増加が見込める場合は、延長することも可能</p> <p>事業開始までに必要な準備期間については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8カ月 ・6カ月 ・9カ月 <p>必要面積については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・60坪程度（200㎡程度） ・食堂：150㎡程度、売店：100㎡程度 ・60坪～70坪程度（200㎡～230㎡程度）

<p>契約条件に関する事項(契約期間、貸付料、貸付条件など)</p>	<p>契約期間については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 15年以上 ・ 10年(5年更新) ・ 7年以上(可能であれば15年程度) <p>貸付料(月額)については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 10,000円/坪~15,000円/坪程度 ・ 食堂：月間売上金額の0.5~1% 売店：月間売上金額の2~3% ・ 10,000円/坪程度 <p>貸付条件については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スケルトン引渡しを希望 ・ 食堂は市にて厨房等を整備後、運営のみ事業者が行う。 ・ 売店はスケルトン引渡しを希望
------------------------------------	---

今回の対話では、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方法がある。食堂は市にて整備し、運営のみ事業者にて行う方法が望ましく、売店はスケルトン引渡しとし、事業者が整備する方法が望ましい。事業者については、開庁9カ月前頃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、木更津駅前新庁舎の整備内容の検討を行い、駅前新庁舎設計業務を進めてまいります。