

「(仮称) 佐倉図書館等新町活性化複合施設」カフェ・物販等の設置に向けた 公募型サウンディング調査の対話結果の公表について

平成 31 年 3 月 11 日
佐倉市資産管理経営室

1. サウンディング実施の経緯

佐倉市では、老朽化した佐倉図書館の建て替えに向けた設計業務を進めており、『歴史のまち』を象徴する旧城下町の保全や、交流人口の確保など、新町等旧佐倉地区の活性化にも資する拠点施設として整備したいと考えています。

新たな佐倉図書館では、核となる図書館機能に付加して、施設全体の魅力を向上させ、まちの賑わい創出に貢献するためのイベントスペースやカフェ・物販などの機能の導入について検討しています。

しかし、当該事業実施については、その活用方針や、市場性・実現性の有無、施設整備や事業者募集において配慮すべき事項等、様々な事項について調査・検討を行う必要があります。

そこで、民間事業者との「対話」を通じて、民間事業者から広く意見、提案を求め、今後の事業実施に向けた検討に活用し、施設整備に反映するため、公募型サウンディング調査（以下「サウンディング」といいます。）を実施しました。

2. 調査対象施設の概要

施設名称	(仮称) 佐倉図書館等新町活性化複合施設
整備予定地	佐倉市新町 40-1 外 (佐倉市駐車場)
敷地面積	約 4,200 m ²
延床面積	約 3,500 m ²
カフェ・物販等 部分の面積	占有部分 約 20 m ² (付近に飲食可能なフリースペース約 70 m ² を想定)
駐車場	約 45 台分
供用開始	平成 33 年 (2021 年) 度中予定

3. サウンディングの実施スケジュール

平成 31 年 1 月 22 日	サウンディング実施要領の公表
平成 31 年 1 月 31 日～平成 31 年 2 月 8 日	サウンディングの実施
平成 31 年 3 月 11 日	サウンディング結果概要の公表

4. サウンディングの参加者

7 者

5. サウンディング結果の概要

サウンディングでいただいたご意見の概要は以下のとおりです。なお、企画提案にかかるものは事業者の知的財産保護の観点から公表を差し控えており、今回公表する内容については参加事業者から了承を得たものとなっております。

① サウンディングへの参加理由について

- ・車で来て用を済ませて帰る施設ではなく、複合施設が整備されることで施設から人が流れ出し活性化するしくみを考えて提案したい。
- ・公共施設活用に貢献できるアイデアを提案したいと考え参加した。
- ・行政の公共施設には人が集まる特性があるためコミュニティづくりに貢献したい。
- ・複合施設は新町地区の方向性を決める重要な建物であるため興味がある。
- ・観光客の回遊性のために新しい図書館とコラボしていきたいと考え参加した。

② カフェ・物販等の運営実績について

- ・障害者の就労継続支援事業として、クッキーなどを事業所で作り、それを販売業者へ納入するまでの事業を行っている。
- ・特別養護老人ホーム内で地域交流スペースとして喫茶店を運営している。
- ・生産した味噌、プリン、お菓子等を生協に出荷している。
- ・コミュニティカフェの運営や、ソーシャルビジネス講座の実績がある。これからカフェを始めたいという人とユニットを組んで行っている。
- ・障害者福祉作業所として、陶器や織物、紙もの（封筒や便せん）を製作しており、施設内における直売のほか、イベント等で販売会を行っているが、常設の有人店舗はない。
- ・カフェの運営をした実績はない。
- ・まちづくり情報誌の企画・創刊（現在は協力のみ）
- ・公共施設のカフェについても運営実績がある。家賃の違いや、全く人の集まらない施設でどう切り盛りするかも経験がある。
- ・カフェを運営した実績はないが、スペースをキッチンカーに貸し出す事業を実施し飲食物を提供している。

③ 想定する事業内容（業態、メニュー、価格帯、希望運営時間、休館日、貸付料等）

- ・メニューや営業日、時間など市側からの制約が多いと難しい。
- ・複数の就労継続支援事業所に交代で実施してもらおうとよいのでは。ひとつの事業所で週5日運営するのは難しい。興味を持っている事業所があればやってもらえるかもしれない。
- ・クッキーを卸して販売を行ってもらえる場としてなら実施可能である。店舗のような形で行うには、販売現場を担当する人員を確保するのが難しい。
- ・志津図書館と同規模の図書館ができるとのことなので、それなりの売り上げが期待できる。
- ・販売会の延長のような形で、何曜の何時にお菓子を卸すというだけであれば実施可能である。
- ・作業で作っているのは雑貨であり、それだけで店舗運営は厳しいと思う。
- ・近隣の農家から野菜や花も仕入れて販売しているが、不定期で回数も少ないため、継続的に販

売する形は難しい。

- ・ 不定期の販売会のような形なら可能だと思う。
- ・ 他の事業者と協力して、交代でたまに行くような形であれば可能だと思う。雑貨はそうそう売れるものではないが、作品を見てもらう場を設けることでも意味がある。
- ・ 図書館であるためパワーランチよりも軽食を想定している。
- ・ 基本は店舗での販売を想定している。
- ・ 厨房の使用だけではなくキッチンカーによる飲食物の提供も想定できる。キッチンカーの人が厨房を使って車では出せない特別メニューを出すことも考えられる。
- ・ モーニングやディナーも提供したい。可能であれば21時以降も営業したい。

④ 施設内の図書館機能や他機能との連携可能性について

- ・ 図書館への子育て相談窓口や託児室の設置によって子育て世代の利用が増えれば、それに対応したメニューの販売も考えられる。
- ・ 働くスタッフが図書館の託児室に預けられれば20代～30代が子どもを連れて働きやすくなる。
- ・ 施設内外での回遊性のためにテイクアウトでも提供したい。

⑤ 施設敷地内で実施するイベント（秋祭り等）との連携可能性について

- ・ 販売許可があれば酒類の販売も可能。公共施設なので17時以降の販売とするか、あるいはお祭りのときに地ビールを販売するようなことも考えられる。
- ・ 入るテナントには自分の店のことだけを考えず、施設やイベントに協力するよう求めたほうがよい。
- ・ 秋祭り等のイベント実施時には通常営業をせずイベントへの出店を行う。

⑥ 施設周辺の飲食施設とのすみ分けや連携可能性について

- ・ 建設予定地にコンビニエンスストアが隣接していることが気になる。
- ・ 大手が入ると全国チェーンの一つとなってしまう、まちづくりに繋がらない。
- ・ 空き店舗を初期投資で改修しカフェを始めるのはリスクが高い。カフェを始めたい市民に複合施設のカフェに入ってもらって手応えを得てから、新町に店を出してもらうことが想定される。
- ・ 人が歩くことで、通りの商店にも来店が増え、図書館とまちが有機的につながる。
- ・ 図書館の機関誌で佐倉井の店を紹介して、図書館や新町の他の店でも食べられると案内してはどうか。
- ・ 周辺への回遊につながるようなイベントを開催したい。

⑦ 現時点で想定する事業計画や収支計画について

- ・ 大袋で卸して、小袋に分けて売ってもらう形式が考えられる。
- ・ 就労継続支援A型で行う場合、収益の出る時間帯に運営が可能だが、最低賃金を賄うだけの収益が必要となり、図書館でそれだけを上げるのは事業的に厳しい。
- ・ 就労継続支援B型であれば工賃を賄うだけでよいので可能かもしれない。職員が付き添う必要があるが、そのぶんの人件費は福祉収入で賄えるので利用者に支払う工賃だけを考えればよい。

- ・運営時間はA型でやるかB型でやるか次第となる。A型の場合は運営する利用者の働き方次第となるが継続性が課題。
- ・貸付料と減価償却費が売上の10%以内となるように収支計画を立案する。
- ・賃料は売上の3日分を想定する。
- ・お店だけでも人を呼べるようにして、ついでに図書館にも寄るという人が出るくらいの内容にしないと事業の成立は厳しい。

⑧ 長期契約における事業継続担保の考え方

- ・毎日の実施でなくてもよいのであれば継続しやすい。

⑨ 施設整備において市に期待する事項（必要面積、配置、設備等）

- ・電源と、洗い物のための水回り程度で十分。設備が多いよりも少ないほうがやりやすい。運営を始めてみて、こういうこともやりたいとなった時に改修すればよい。
- ・洗い物のための水回り、電源、冷蔵庫が必要。
- ・庇が長ければ屋外でも販売を行いやすい。
- ・インフラさえあればよい。
- ・冷蔵庫、オーブン、コーヒーメーカーが最も費用がかかるため、市で用意してくれるとありがたい。
- ・理想はガスだが、電気でも対応可能である。
- ・電気、水道くらいがあれば特別な設備は不要であり、シンプルなスペースがあればよい。
- ・受付に案内マップや掲示を置いたり、まちの情報提供を積極的に案内するような連携体制がほしい。
- ・備品は事業者側で準備という条件でも成り立つが、冷蔵庫は必ず必要。
- ・ガスが理想だが、電気のみという条件であればその範囲内で最善のものは提供する。しかし、ガスだと本来100点で提供できる料理が電気だと70点になってしまう。料理人はフライパンのカーブ部分も使うが、IHの場合は底だけしか熱が通らないため、それができない。半調理品の調理でもガスと電気の違いが出る。長い目で考えて、人を呼ぶような施設にするのであればガスを入れたほうがよい。
- ・休憩場所は清掃員と共用にして、現在「カフェ休憩室」としている部分の面積を厨房に回したほうがよい。専用の休憩場所は着替えのロッカーだけあれば十分で、実際の休憩は図書館が快適なのでそこで休むだろう。
- ・理想は男女別のロッカーがあるとよい。倉庫もほしい。
- ・素材から仕込む場合は25㎡程度の厨房面積が必要。半調理品の提供であればその2/3でよい。
- ・厨房が広すぎると1人で運営できず2人必要になる。現在の案であれば1～2人での運営が想定される。
- ・食券を導入すればレジ会計の手間を減らせるが、導入するかどうかは事業者の考え方によるので、食券販売機を使う場合は事業者側で用意する条件でよい。
- ・図書館の閉館時にも運営できるようにしてほしい。開館前の時間帯や休館日にも運営する想定でいる。

- ・ガスはあったほうがよい。火力を考えるとプロパンがよいが、設置場所が問題であれば都市ガスでもよい。
- ・15席程度であればキッチンはそれほど広くなくてもよい。
- ・最低限の設備を市が用意し、必要なものは事業者が用意する条件でよい。

⑩ 事業者公募において市に要望する事項等

- ・貸付料の負担が必要なら実施は難しい。
- ・図書館の開館時刻から閉館時刻まで運営を続けることは難しい。
- ・事業の実施が決まってから始めるまでの準備期間は半年程度あれば十分である。
- ・仕組みづくりのためのコンサルという内容での公募であれば応じやすい。
- ・毎日お店を開けるのが理想だが、それを条件から外せば応募しやすくなる。場所貸しだけをして自由にやってくださいという形式であれば、カフェ部分に人が常駐しなくてもよくなり、フリードリンク機を置いておくことも考えられる。
- ・可能であれば、運営開始まで1年程度かけてワークショップを繰り返しながらテストする期間があるとよい。
- ・事業期間が5年では短く、7年～10年先を見据える必要がある。
- ・契約期間は3年程度にして、営業努力をしていなければ別の事業者に変えたほうがよいのでは。我々は3年でも事業を成立させる自信がある。
- ・最低家賃は市として投資した設備等の減価償却費に相当する額でよいのでは。あまり高いと事業者が入らなくなるが、安すぎても営業努力が阻害されるため良くない。
- ・保健所の許可は借主が得る条件でよい。
- ・準備期間から逆算すると、事業者決定・契約はオープンの9カ月～1年前、引き渡しは2カ月前がよい。
- ・契約期間は10年程度あるとよい。
- ・最初は運営のルールをあまり設けず、運用しながら考えるようにして頂きたい。
- ・市内の事業者が応募しやすいように公募してほしい。

⑪ その他ご意見・ご提案等について

- ・就労継続支援B型の施設外実習として行い人をつけることが考えられる。就労の場としてのコンセプトを市が打ち出せばよい。
- ・午前、午後、夕方以降で委託先を変えるのもひとつのアイデアではないか。
- ・普段からまちを歩く人を増やし、延いては日本遺産のまちとしての発展につなげたい。
- ・複合施設の内部だけで何でも揃うという「ワンストップの施設」を追求するならば予算の上昇だけでなく、来て帰るだけの施設になってしまい、この場所に建てて運営する意味がないので、複合施設とまちの関係を構築し、プラスになることを考えていきたい。
- ・袋小路の敷地であるため、北側や東側からもアクセスできるようにすると人の流れにつながるかも知れない。
- ・民間のカフェではゆっくりする人向けと早く帰る人向けで椅子の質を分けている。新図書館でも利用目的に応じた椅子を用意してはどうか。

6. 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、カフェ・物販等の運営に必要な面積・設備、事業成立に必要な公募条件、新町等旧佐倉地区の活性化に資する施設の有効活用等のご提案をいただきました。

今後、佐倉市ではサウンディング結果を踏まえて、実施設計への反映、及び事業者公募条件等の整理・検討を進めます。