

文化会館レストラン跡地におけるサウンディング型市場調査の結果及び プロポーザル実施の中止について

文化会館の地下1階レストラン跡地（以下「レストラン跡地」という）の活用にあたり、施設の環境や特性を踏まえたサービス展開や運営方法等について、事業者との対話を通じて検討を行うサウンディング型市場調査を令和5年11月に実施した。その結果、レストラン跡地の抱える課題を解決しない限りは事業者の参入意向が示されない状況にあるため、このまま選定を続けても有力な事業者を選定することは難しいと判断し、プロポーザルの実施を断念した。

今回のサウンディング型市場調査の結果、レストラン跡地においては区が想定する飲食業の活用には課題が多いと考えられるため、跡地活用の方向性を見直すことについて報告する。

1 サウンディング型市場調査報告

(1) 実施概要

○目的

事業参画を想定する事業者との対話を通じ、どのような活用の可能性があるかを調査

○対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

○調査内容

参加事業者に対して、以下の項目に対する提案及び意見を求めた

- | | |
|-------------|-----------------|
| ①事業内容・コンセプト | ②区及び指定管理者事業との連携 |
| ③視認性向上への取組 | ④近隣飲食店との差別化への取組 |
| ⑤事業スキームと採算性 | ⑥改修内容 |
| ⑦貸付料についての提案 | ⑧区民の活躍に資する提案 |
| ⑨その他 | |

○実施状況

募集期間：令和5年8月18日（金）～9月4日（月）

対話実施：令和5年11月1日（水）～11月6日（月）

参加者：4事業者

(2) 参加者から聴取した主な意見

①飲食事業者の現状における課題

- ・飲食業界ではコロナ禍による経営への打撃は尾を引いているため、事業者は新規事業の展開よりも既存事業を安定させることに重点を置いている。補助や支援がない限りは、新規事業に慎重にならざるを得ない。
- ・飲食業界の人材不足が顕著であり、スタッフを募集しても人が集まらないため、飲食事業の新規開店においても大きな障害となる。

②立地における課題

- ・初期投資がどの程度になるかで参入できるか判断する。内外装工事や厨房機器購入等について、居抜きに近い状態で使えるなど区の支援がなければ出店することは難しい。
- ・近隣に飲食店舗が多数あり、視認性の低い立地であることから、今まで通りレストランを営業するだけでは経営を成り立たせることは難しい。「わざわざ」でも足を運びたいような看板商品やコンセプト、話題性などが必要である。経営を成り立たせるには、そのプラスアルファの取組ができるかによるが、事業者にとっては運営面、費用面で大きな負担となることから、そうした取組への区の支援が無ければ出店することは難しい。
- ・地下は視認性の低さから1階と比較して、集客が40%減るとも言われている。

③営業時間の課題

- ・営業可能時間が、文化会館の開館時間「9時から21時まで」に制限されるのは採算上厳しい。早朝営業、夜間の酒類提供においてもマイナス要素である。

(3) 参加事業者から示された意見に対する区の考え方

- ①立地面での課題がある中で、レストラン営業を軌道に乗せ、安定的な収益を上げるためには高いレベルの創意工夫が必要である。そのため、参入事業者には多額の初期投資が必要になることが、レストラン事業参入の障壁となっている。また、従業員の雇用は、コロナ禍を経て飲食業界全体の深刻な課題となっていることから、文化会館でのレストラン営業の実施は更に難しさを増している。
- ②区が負担できるのは、内外装工事費や厨房機器購入など必要最低限の経費であり、事業者の利益確保のためのプラスアルファの取組に対する経費を負担することは適当ではない。
- ③営業時間の延長については、レストランエリアと文化会館の他のエリアの動線を分離することができないことから、レストラン利用者が閉館後の文化会館の他のエリアへ立ち入ることができてしまう。そのため、施設運営におけるセキュリティ上の課題がある。また、施設管理者の不在時に事故や火災等が発生した場合に、施設における緊急時の対応がとれないなど、安全上の確保としても問題があるため、実施は難しい。

(4) サウンディング型市場調査の結果

サウンディング型市場調査を行った結果、レストラン跡地は立地や環境が抱える課題を区の経費負担で解決しない限りは事業者の参入意向が示されない状況にある。また、区は必要以上の経費負担ができないことや、経費負担という手段を講じても解決できない課題を抱えていることから、レストラン跡地で、安定かつ継続的な経営を確保できる状況にあるとは言い難いため、飲食事業者の選定を中止とした。

2 今後の方針

今後の方針としては、サウンディング型市場調査で浮き彫りとなった課題を踏まえ、レストラン跡地は利用者の利便性に配慮しながらも、レストラン営業による行政財産の目的外使用に限定した現在の方向性を見直し、文化会館の施設としての整備も含め、区としての活用も検討する。

また、レストラン跡地の活用方法が決定するまでの間は、引き続き利用者の利便性向上を目的にイートインスペースとしての活用のほか、必要に応じた活用を行う。