

板橋区役所本庁舎食堂跡地の利活用に関する サウンディング型市場調査の実施結果について

本庁舎食堂跡地の利活用方法を検討するにあたり、民間事業者との対話により同地の関心度、市場性（食堂又はそのほかの販売業）及び店舗の内容（店舗の業種・営業形態・営業時間・賃料等）に関するアイデアやノウハウ等を把握して運営事業者の募集要件等の整理に活かすことを目的として本調査を実施した。

1. 実施概要

- (1) 調査名称 板橋区役所本庁舎食堂跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査
- (2) 調査企業数 7社
- (3) 調査実施日 令和8年4月13日（月）～令和8年4月23日（木）
- (4) 調査物件の概要
 - ①所在地 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
 - ②場 所 板橋区役所本庁舎内南館1階の一部
 - ③面 積 客席エリア 170.36㎡
厨房エリア 66.27㎡
倉庫等・事務室 31.54㎡
 - ④席 数 【室内】最大64席
【屋外】テラス席24席

2. 内見会参加企業からの意見

- (1) 全体的にスペースが広く一部エリアの利用を検討する。
- (2) 10年以上経過していることもあるので内装は変えたい。
- (3) 入口が片方だけなので両方にした方が良い。
- (4) 建物の奥なので少し目立たない。
- (5) 当該区画周辺の歩行者通行量は少なめである。
- (6) 動線が非常に悪い。

3. 調査票に基づく回答結果

- (1) 利活用方法に関すること

- ① 希望する利活用方法（複数回答可）

選択肢（複数選択可）	回答数	割合
食堂	4	57.1%
カフェ	4	57.1%
コンビニ	3	42.9%
その他	2	28.6%

（その他の内容）

- ア 区民交流拠点
- イ ショップ（ステーションナリー、本など）
- ウ チェーン系飲食店

- ② 必要とする参入条件が満たされた場合の事業参入の可能性
(募集した場合の応募の可能性)

選択肢	回答数	割合
あり	6	85.7%
なし	1	14.3%
どちらともいえない	0	0.0%
その他	0	0.0%

- (2) 事業参入の条件に関すること

- ① 希望する営業形態

選択肢(複数選択可)	回答数	割合
個人	2	28.6%
事業者	5	71.4%
共同応募	2	28.6%
フランチャイズ	4	57.1%
その他	0	0.0%

- ② 希望する貸付期間

選択肢	回答数	割合
日又は週単位	0	0.0%
月単位	0	0.0%
1年	0	0.0%
5年	4	57.1%
その他	3	42.9%

(その他の内容)

10年：設備投資の償却期間

- ③ 開業までに最低限必要な準備期間(工事期間含む)

選択肢	回答数	割合
1か月未満	0	0.0%
3か月	0	0.0%
6か月	5	71.4%
1年	0	0.0%
その他	2	28.6%

(その他の内容)

4～6カ月、6カ月以上

- (3) 事業内容に関すること

- ① 提供する付帯サービスや工夫

選択肢(複数選択可)	回答数	割合
注文販売	5	71.4%
テイクアウト	5	71.4%
アルコール類	4	57.1%
キャッシュレス	7	100.0%
その他	2	28.6%

(その他の内容)

モバイルオーダー、宅急便、店頭受取サービス、マルチコピー機、切手はがき販売
庁舎のPR、区団体との共同企画の実施

② その他提案する事業内容

- ア フランチャイズ店の出店
- イ ビジネススクール
- ウ セミナー、ギャラリー、ワークスペースの利用
- エ インターネットラジオのためのスタジオ運営
- オ 情報発信拠点としての取り組みができる場所作り
- カ フライヤー（揚げ物）

(4) 施設計画に関すること

① 食堂を運営する上で最低限必要となる建物内装及び設備の整備

選択肢	回答数	割合
改修不要	1	14.3%
改修必要	6	85.7%

(改修内容についての意見)

- ア 電源増設工事が必要。(コンセント増設)
- イ 入口の間口が狭い。出入口が不足している。動線が悪い。
- ウ 前事業者カラーが残っているためこのままではどの事業者も入りたがらない。
- エ チェーン店の場合基準に沿った改修が必要となる。
- オ 新しくリニューアルするには現状のままだと利用者の心が躍らないため、新しい内装にしないと新規顧客は増えない。
- カ 利用者がくつろげる空間づくり。
- キ 現在10年経過しているので壁や床は新しくして清潔感があるように変えるべき。

② 運営する上で最低限必要となる備品整備

選択肢	回答数	割合
整備不要	2	28.6%
整備必要	5	71.4%

- ア デジタルサイネージの設置
- イ 店舗区画外に納品を受けられる場所
- ウ 冷凍庫設置スペース
- エ テーブル・椅子を再整備（レイアウト変更・什器更新）してほしい。

(5) 費用負担に関すること

食堂を運営するうえで最低限必要となる運営及び維持管理費用

①貸付料

回答内容	回答数	割合
負担不可	1	14.3%
負担可（一部）	4	57.1%
負担可（全部）	2	28.6%

- ア 店舗売上の3%が上限
- イ 水光熱費と合わせ想定する売上の10%以内の負担が運営の上限
- ウ 基本的には共益費相当分も含め負担可能
- エ 社内承認得られれば少額賃料負担可能
- オ 家賃は無料を希望

②光熱水費

回答内容	回答数	割合
負担不可	1	14.3%
負担可（一部）	3	42.9%
負担可（全部）	3	42.9%

- ア 区側に負担して欲しい
- イ 区画内だけで発生している内容であれば全額負担可能
- ウ 厨房・バックヤードのみで共有スペースは区が負担希望
- エ 光熱水費の負担が発生する場合、供価格の増額に繋がる

③その他維持管理経費

回答内容	回答数	割合
負担不可	2	28.6
負担可（一部）	2	28.6
負担可（全部）	3	42.9%

- ア ゴミ処理は区が負担してほしい
- イ 日常清掃以外の特殊清掃（グリストラップやダクト等の専門業者による洗浄）や施設維持管理（設備点検、害虫防除等）は区で対応してほしい
- ウ 協議のうえ決定

り一般的な厨房設備を導入した方がよい、という傾向がみられる結果となった。
意見・質疑内容
提供食事の料金について
<p>(参加者からの提案・意見)</p> <p>現状、都内のランチ料金は1,200~1,300円となっている。700~800円は安価な部類である。販売価格は家賃や光熱水費などの固定費から算出しており、固定費が高いと販売価格は高くなる。</p>
意見・質疑内容
費用負担について
<p>(参加者からの提案・意見)</p> <p>内装などが現状のままでは、従前事業者のイメージが強く、どの事業者であっても改装をしない限り、入札参加は難しいのではないかと。</p> <p>費用負担を事業者1000万：区2000万を上限として負担して欲しい。合計3000万の予算規模があれば壁の配色変更、天井の改修など店舗イメージを一新するためのリニューアル工事等が可能である。</p>
意見・質疑内容
複数事業者との共同参加について
<p>(参加者からの提案・意見)</p> <p>現状カフェだけでは利用率が上がらない見込みのため、コンビニを整備したい。また、コンビニが入った場合、マルチコピー機などで戸籍住民課窓口の混雑緩和及び各種証明書の窓口発行事務量の削減にも繋がる。</p>
意見・質疑内容
外部集客について
<p>(参加者からの提案・意見)</p> <p>当該区画周辺を見ると、駅近の立地条件であるものの歩行者通行量が少ないことから、十分な集客を図ることが難しい。そのため、ローカル店や個人店は認知不足により売上を獲得し辛い。チェーン店やコンビニなどは認知度や安心感があることから、ある程度の集客が見込まれる可能性がある。</p> <p>行政手続き目的の来庁者しか来ないため、食事を目的とした方以外も立ち寄り、待ち時間に仕事や少しの打ち合わせなども可能な、カフェで集客を生み出したい。HPやSNSなどで情報発信を行う。</p>

5. 今後の方向性

今回のサウンディング型市場調査では、複数の事業者から前向きな参画意向とともに、利活用方法や参入条件、施設計画に関して次のような提案であった。

- (1) 動線の改善や内外装の老朽化により初期投資が必要である
- (2) 貸付料や光熱水費等の固定費負担に関して、減免措置などを検討する必要がある。

検討結果を踏まえ事業者の参画意欲を高める公募条件を精査し、事業者公募を実施する予定である。