

酒田コミュニケーションポート（仮称）内のカフェ（軽飲食店想定）に係るサウンディング型市場調査 実施要領

平成30年10月1日

酒 田 市

（市都市デザイン課コミュニケーションポート開設準備室）

1 調査名称

酒田コミュニケーションポート（仮称）内のカフェ（軽飲食店想定）に係るサウンディング型市場調査

2 調査対象

酒田コミュニケーションポート（仮称）内に整備するカフェ（軽飲食店想定）

- ・所在地：山形県酒田市幸町一丁目地内
- ・厨房面積：約 22.6 m²（カウンタースペース 11.4 m²、クローズキッチン 11.2 m²）
- ・予定席数：約 21 席（カフェスペース 77.0 m²）

※9月30日現在、実施設計精査中のため、上記数値等は確定ではありません。

3 調査の目的等

(1) 調査の目的

本市では、酒田の玄関口（顔）と言える酒田駅周辺地区の活性化を図るため、平成9年に撤退した旧ジャスコの跡地を中心としたエリアにおいて、市街地再開発事業による官民複合施設の整備を進めています。

公共施設は、現中央図書館を移転し生まれ変わるライブラリーセンター（仮称）、現駅舎内の観光案内所を移転しての観光情報センター、カフェ（軽飲食店想定）、広場、駐車場、バスベイの機能で構成される酒田コミュニケーションポート（仮称）を計画しています。

特に、中核機能のライブラリーセンター（仮称）は、本が主役の図書館から人が主役で活発な交流を促進する施設、これまでの貸出中心であった図書館から滞在型施設としての整備や運用を図っていきます。

カフェ（軽飲食店想定）の果たす役割は、施設の雰囲気づくりに大切なものと考えており、単一の軽飲食機能としての役割だけでなく、ライブラリーセンター（仮称）等の他機能との連携によって、相乗効果や施設全体の魅力向上等が期待されます。

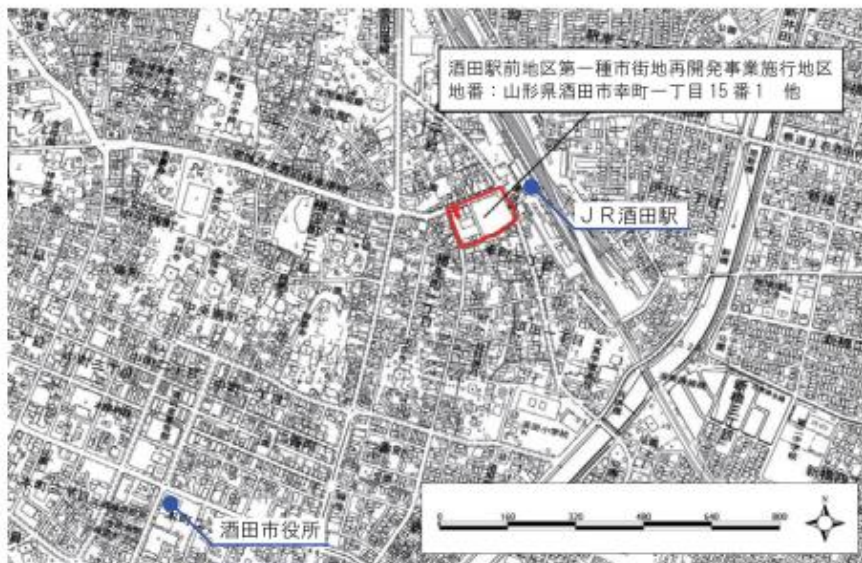
なお、カフェ（軽飲食店想定）のノウハウを行政では持ち合わせていないため、民間事業者の意向や様々な可能性を事前に調査・把握し、それを踏まえた施設整備・運営や実際の運営者募集の条件に反映させていく必要があります。そのため、このたび関心ある民間事業者の皆様との対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施するものです。

(2) 期待される効果

検討の早い段階で、民間事業者による活用の可能性を調査することで、市場性や実現性の把握ができるとともに、活用方法について幅広い検討が可能になります。

4 対象施設の関係情報・立地環境等

(1) 駅前再開発事業の位置図



(2) 駅前再開発事業の区域図



(3) 駅前再開発事業の実施設計概要等

全体概要については、市のホームページをご覧ください。

⇒<http://www.city.sakata.lg.jp/shisei/shisakukekaku/kikaku/ekishuhen/toshi20180508.html>

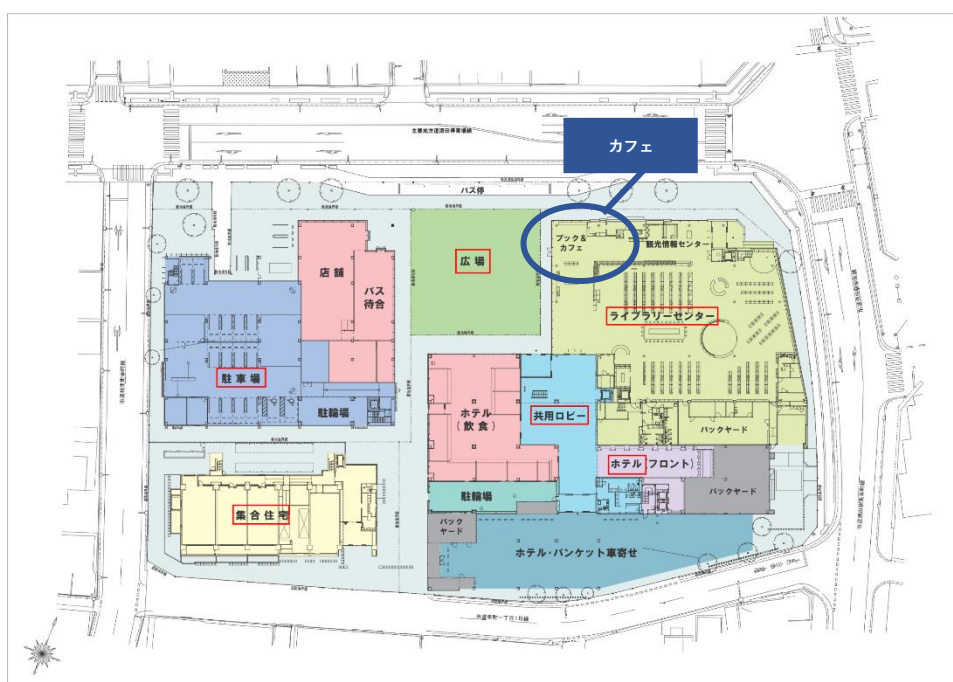
⇒ QR コード



① 全体外観デザイン



② 平面計画図（1階）



(4) 駅前再開発事業スケジュール（予定）

- ・平成 31 年 1 月 本体工事着工
- ・平成 33 年度末 施設全体の建築工事完成
- ・平成 33 年度末以降 施設全体のオープン

※工事工程により、段階的な施設の供用開始を計画しています。第一期として、ライブラリーセンター（仮称）、ホテル、バンケット棟が完成し、その後駐車場、マンシ

ョン等の工事に入る計画です。

(5) 参考データ

①現中央図書館の入館者数（児童図書室含む）

- ・ H29 年度 253,952 人（開館日数 328 日） 平均 774 人/日
- ・ H28 年度 258,005 人（開館日数 310 日） 平均 832 人/日
- ・ H27 年度 281,781 人（開館日数 335 日） 平均 841 人/日
- ・ H26 年度 302,060 人（開館日数 344 日） 平均 878 人/日
- ・ H25 年度 299,704 人（開館日数 338 日） 平均 887 人/日

※新ライブラリーセンター（仮称）における予定年間開館日数は、現在検討中となっております。

②現中央図書館とライブラリーセンター（仮称）の比較データ（基本設計時）

区 分	現状の中央図書館	ライブラリーセンター（仮称）	比較
延べ床面積	1,450 m ² 児童図書館、機械室等含む	3,440 m ² 観光情報センター、カフェ含む	2.3 倍
蔵書数	206,000 冊	300,000 冊	1.4 倍
うち開架図書	76,000 冊	150,000 冊	2.0 倍
うち閉架図書	136,000 冊	150,000 冊	1.1 倍
座席数	129 席	425 席	3.3 倍

※9月30日現在、実施設計精査中のため、上記数値等は確定ではありません。

③現酒田駅観光案内所の案内件数等

年度	案内件数	案内人数	内外国人
H29 年度	11,494 人	15,273 人	540 人
H28 年度	11,962 人	16,404 人	495 人
H27 年度	12,297 人	16,857 人	401 人
H26 年度	12,447 人	17,211 人	313 人
H25 年度	11,092 人	15,758 人	220 人

5 酒田コミュニケーションポート（仮称）・カフェのコンセプト等

詳細については、市のホームページに掲載の酒田コミュニケーションポート（仮称）整備基本計画（平成 29 年 3 月策定）及び同整備実施計画（平成 30 年 4 月策定）をご覧ください。

○整備基本計画

⇒<http://www.city.sakata.lg.jp/shisei/shisakukeikaku/kikaku/ekishuhen/toshi0.html>

○整備実施計画

⇒<http://www.city.sakata.lg.jp/shisei/shisakukeikaku/kikaku/ekishuhen/toshizissikeikaku.html>

※QRコード

(整備基本計画)



(整備実施計画)



(1) 酒田コミュニケーションポート (仮称)

①基本理念 知(地)のアリーナ

～ヒト・モノ・コトが行き交い、多様なコミュニケーションが創出され、知(地)的
的好奇心がインスパイアされるみんなの居場所～

②基本方針

- 学び、成長する場
 - ・地域を知り、学び、好きになる。
 - ・市民の知的好奇心に応え、支援し、暮らしを豊かにする。
- 交流の場
 - ・日常のライフシーンに応える。
 - ・市民も、観光客も寛ぎ、交わる。
- 情報発信の場
 - ・庄内地方、酒田らしさを積極的に発信する。
 - ・明確な情報が拡散、口コミで広がる。
- 子育ての場
 - ・親子で気兼ねなく、安心し、利用できる。

(2) カフェの方針

- 居心地の良い空間を創出します。
- あらゆる世代が気兼ねなく訪れる場とします。
 - ・中高生の若年層も含め、市民が気軽に立ち寄れる雰囲気と価格・メニューの設定を図っていきます。
 - ・市民だけでなく、観光客・来街者も利用するカフェとして、地域食材や特色あるメニューの提供を検討します。
 - ・単なる飲食、時間・場所の提供だけでなく、人々の交流、コミュニケーションの創出を積極的に仕掛けるため、ワークショップ講座やイベント等を、他の施設機能と連携しながら展開します。
 - ・夜にアルコール提供を可能とするなど、時間帯、利用者層の違いに応じたサービスの提供を図ります。
 - ・ライブラリーセンター等の施設内への蓋付きの飲料持込みを可能とすることから、テイクアウトサービスの導入を図ります。

- ・開架図書（貴重資料等の一部は除く。）の持込みや、飲食しながら読書できる場所とします。
- ・カフェの延床面積は、200 m²を基本とします。（※実施設計で面積は変更しています。）

(3) 現在想定している運営に関係する出店条件等

- ①使用にあたっての手続きとしては、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定による行政財産の目的外使用の許可を予定しています。
- ②使用許可に基づき、市に使用料を納付していただきます。
- ③光熱水費は、店舗内で使用する電気及び水道使用（上下）の実費を徴収します。子メーターによる算定を予定しています。
- ④カフェの開設時期は、協議によります（プレオープンの可能性を含めて相談）。
- ⑤厨房設備に関しては、電気式としていただきます（ガス式は使用不可）。

次の設備以外の厨房設備機器は、事業者の負担による設置とします（立ち上がり管までの配管つなぎ込み含む）。市が設置した設備の清掃等の維持管理費用は、事業者の負担となります。

給湯は、施設側にて電気瞬間湯沸器 17 号相当を設置します。

換気は、建築基準法に準じ、施設側で設置します。

排気フードの位置、大きさについては協議によります。

グリーストラップは、施設側にて SUS 製（50L/min 相当）を設置します。

電話機は、市で内外線可能な機種を設置します。外線契約及び通話料については事業者負担となります。

その他、市の負担で設置する予定の設備、間取り等については、参加受付受理後に貸与する資料でご確認ください。その中で変更を希望する場合は、提案書に記載してください。

- ⑥事業者による施設の改修は、市の承諾を必要とします。改修を実施した場合は、退去時に事業者の負担と責任において復旧してください。
- ⑦営業時間については、ライブラリーセンター（仮称）との相性を重視し、午前 9 時～午後 9 時を希望としたいと考えていますが、市場性を踏まえてその可能性について対話させていただきます。希望する時間設定について、提案書に記載してください。
- ⑧ライブラリーセンター（仮称）等の他機能の企画・催し等と積極的に連携し、また、施設全体のイメージアップに協力してください。
- ⑨再開発事業エリア内では、今回の公共施設内のカフェ以外に、飲食施設としてレストラン（現在のルポットフー）、フードホールの計画が予定されていますので、それらと上手に住み分けできる運営を期待しています。（フードホール計画については、

別添参考資料をご覧ください)

- ⑩本サウンディングに参加される事業者に対し、現時点で計画している詳細設計図面関係資料を貸与いたします（参加受付受理後、1週間以内に貸与します。）

6 サウンディングでの対話内容

サウンディングの内容は、「4 対象施設の関係情報・立地環境等」及び「5 酒田コミュニケーションポート（仮称）・カフェのコンセプト等」を踏まえて、カフェ（軽飲食店想定）に対して、主に次に掲げる項目について、ご意見、ご提案をお聞かせください。

- (1) カフェのコンセプト
- (2) 運営内容（メニュー設定、価格帯、希望運営時間・休業日・設定使用料など）
- (3) ライブラリーセンター（仮称）等の他機能の企画・催し等との連携提案
- (4) 他の飲食施設との住み分けや考え方について
- (5) 運営にあたって、行政にも協力してもらいたいことや配慮事項等
- (6) 自由提案・自由意見（何でも構いません）

※既存計画に捉われずに、ライブラリーセンター（仮称）や屋外広場との連携など創意工夫のあるアイデアを提案していただいても結構です。

7 調査スケジュール

日 程	内 容
平成 30 年 10 月 1 日（月）	サウンディングの実施公表
平成 30 年 10 月 1 日（月） ～ 10 月 31 日（水）	サウンディングの参加申込（受付） （提案者によるエントリーシートの提出）
平成 30 年 11 月 7 日（水）まで	サウンディングの実施日時及び場所の連絡
平成 30 年 11 月 19 日（月） ～ 11 月 22 日（木）	サウンディングの実施（事業者との対話）
平成 30 年 12 月頃	サウンディングの結果概要

8 サウンディングの実施

(1) サウンディングの対象者

カフェ運営事業の実施主体となる意向を有する事業者（個人、法人又はグループは問いません）とします。

(2) サウンディングの実施公表

実施要領等を市広報及びホームページ等にて公表し、サウンディング調査への参加者

を募集します。

(3) サウンディングの参加申込（受付）

参加を希望する場合は、別紙1のエントリーシートに必要事項を記入し、電子メール・FAX・郵送等により受付期間内に申込を行ってください。

- ①受付期間 平成30年10月1日（月）～10月31日（水）午後5時必着
- ②提出先 9 その他(6)の連絡先
- ③資料貸与 参加受付受理後、1週間以内に現時点で計画している詳細設計図面関係資料を貸与いたします。

(4) サウンディングの実施

- ①日 時 平成30年11月19日（月）～11月22日（木）
エントリーシート受領後に調整の上、実施日時及び場所を連絡します。
※都合により希望に添えない場合もありますので、ご了承ください。
- ②場 所 酒田市役所本庁舎内
- ③実施方法 非公開で1事業者（グループ）あたり1時間程度を目安に実施します。
対話では提案書（別紙2）を5部提出してください。提案書以外の資料等の提出は求めませんが、説明に必要な場合は、併せて5部ご持参願います。
- ④遠方の方 遠方のお住まいのため、来酒が難しい方については、テレビ通話等での対応も検討しますので、ご相談ください。

(5) サウンディングの実施結果の公表

対話の実施結果については、概要を市のホームページで公表予定です（30年12月頃）。
公表にあたっては、事業者のノウハウ保護等を考慮し参加事業者名は公表せず、内容についても事前に参加事業者に確認します。

9 その他

(1) 調査費用

サウンディングに要する費用（対話への参加費用、資料作成費用等）は、参加事業者の負担となりますので、ご了承ください。

(2) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがありますので、その際にご協力をお願いいたします。

(3) 本調査の位置づけ

本調査は、カフェの運営事業者の募集にあたっての各種条件等を検討するための予備的な調査であり、運営事業者を決定するものではありません。

本調査への参加実績は、最終的な運営事業者募集における評価の対象とはなりません。

(4) 今後の予定

本調査の結果を参考にして、運営事業者募集要項の策定作業を行い、募集手続きを行っていく予定です。募集時期は、平成31年度中に実施したいと考えています。

(5) 提出書類の取扱い

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

本市は、調査結果概要の公表・事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用した
り、情報を漏らしたりすることはありません。

(6) 連絡先

〒998-8540 酒田市本町二丁目2番45号

酒田市企画部都市デザイン課コミュニケーションポート開設準備室

担当：本間、阿藤

電話：0234-43-8707（直通）

ファクシミリ：0234-26-6482

電子メール：toshi-design@city.sakata.lg.jp

◆酒田市からのメッセージ

新しく生まれ変わる駅前。交流をキーワードに、ここで、一緒に新しい価値を創出し、成長していく施設を目指したいと考えています。駅前施設のコンセプトにご賛同いただける方、気軽に今回の調査にご参加ください。

ご応募お待ちしております。