

岡山市役所新庁舎に設置するレストラン、  
カフェ、売店及び自動販売機に関する  
サウンディング型市場調査

実施要領

令和5年12月

岡山市 総務局 総務部

庁舎管理課

## 目次

1. 調査の目的 .....	3
2. 施設の概要 .....	3
(1) 新庁舎の概要 .....	3
(2) 新庁舎の整備スケジュール .....	3
(3) 本調査対象施設の概要 .....	4
① レストラン .....	4
② カフェ .....	4
③ 売店 .....	5
④ 自動販売機（職員向け） .....	6
(4) 本調査対象施設の公募スケジュール（予定） .....	6
3. 本調査のスケジュール .....	6
4. サウンディングの内容 .....	7
(1) サウンディングの対象 .....	7
(2) サウンディングの項目 .....	7
① 事業性（参入可能性）に関すること .....	7
② 事業内容に関すること .....	8
③ 施設計画に関すること .....	8
④ 費用に関すること .....	8
⑤ その他 .....	8
5. サウンディングの手続き .....	8
(1) サウンディングの参加申し込み .....	8
(2) 資料の送付 .....	8
(3) 質問の受付と回答 .....	8
(4) サウンディングの日時及び場所の連絡 .....	9
(5) 提案書等の事前提出 .....	9
① 提出期間 .....	9
② 提出先 .....	9
(6) サウンディングの実施 .....	9
① 実施期間 .....	9
② 所要時間 .....	10
③ 場所 .....	10
(7) サウンディングの結果概要の公表 .....	10
6. 留意事項 .....	10

(1)	参加事業者の取り扱い .....	10
(2)	費用負担 .....	10
(3)	提案書等の取り扱い .....	10
(4)	追加対話への協力 .....	10
7.	別紙・参考資料 .....	10
8.	問い合わせ先 .....	11

## 1. 調査の目的

本市では、現在、新庁舎の建設工事を進めており、令和8年5月末竣工を目指しています。この新庁舎には、職員のみならず来庁される多くの方が利用できるレストラン、カフェ、売店及び自動販売機の設置を計画しています。

本調査は、それらの設置に関し、民間事業者の皆さまの関心度、事業の採算性（参入の可能性）、事業内容（営業時間、提供形態、提供商品（メニュー）等）、運営に関わるノウハウやアイデア、行政では気づきにくい課題等について把握し、コンセプトや官民の役割分担、運営事業者募集要件等の整理等に生かすことを目的として、岡山市役所新庁舎に設置するレストラン、カフェ、売店及び自動販売機に関するサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施するものです。

なお、本調査で頂いた公募に関するご意見も参考にしながら、令和6年度下半期から令和7年度上半期の間には運営事業者を公募型プロポーザルにて募集する予定です。

## 2. 施設の概要

### (1) 新庁舎の概要

施設の名称	岡山市役所本庁舎 (現在の本庁舎と区別するため、本文中では「新庁舎」と表記)
所在地	岡山市北区大供一丁目1番1号
延べ面積	約 56,318 m <sup>2</sup>
階数	地上16階（建築基準法上は中2階含め17階）、地下2階
竣工時期	令和8年5月末（予定）
最寄りの公共交通機関や 来庁者駐車場	鉄道：JR 岡山駅下車、徒歩17分 バス：「市役所前」バス停下車、徒歩1分 来庁者駐車場：D-parking 岡山市役所 282台収容
開庁日時	・開庁日時 土日祝と12/29~1/3を除く平日の8:30~17:15
利用者数の見込	・来庁者見込数 約1,600人/日 ・新庁舎で働く人の数 約2,500人/日

### (2) 新庁舎の整備スケジュール

- ・ 令和5年1月 工事着手
- ・ 令和8年5月末 竣工予定
- ・ 令和8年度中 供用開始予定

(3) 本調査対象施設の概要

① レストラン

設置階	15 階	
面積	約 270 m <sup>2</sup> (ホール部分 約 200 m <sup>2</sup> 、厨房 約 70 m <sup>2</sup> (前室含む))	
整備予定内容※	新庁舎整備に合わせて、以下の機能設備の施工を想定していますが、サウンディング参加者のご意見も参考にしながら、コンセプトや営業形態の見直し、施工内容を変更する可能性もあります。	
	・電力設備 ・通信設備 ・空調換気設備 ・給排水衛生設備 ・防災設備	テナント工事区分表を参照
	・TV	テナント工事区分表を参照 ※ 15 階の東 E P S 端子盤内に地上デジタル放送、衛星放送分配器有 (但し運営業者にて受信契約の必要有)
	・厨房機器	参考資料を参照
施設内施工・搬入開始可能時期	令和 8 年 6 月以降 (予定)	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 15 階の展望ギャラリーの東隣に位置しており、市役所筋を中心とした北側の景色が見渡せる環境です。</li> <li>・ 市役所の閉庁日や時間外においても営業出来るように、1 階北西に設ける時間外通口より、15 階まで専用直通設定のエレベーターでアクセス可能とする予定です。</li> <li>・ 光熱水費については事業者負担となります。</li> <li>・ 現在の本庁舎地下食堂の概要</li> </ul>	
	営業時間	開庁日の 11:00~14:00
	床面積	約 393 m <sup>2</sup> (客席 約 261 m <sup>2</sup> 、厨房等 約 132 m <sup>2</sup> )
	利用状況	300 食/日

※ 本調査の結果をもとに、設計変更等を実施する場合があります。

② カフェ

設置階	2 階
面積	約 120 m <sup>2</sup> (客席部分 約 110 m <sup>2</sup> 、厨房 約 10 m <sup>2</sup> )

整備予定内容※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電力設備</li> <li>・通信設備</li> <li>・空調換気設備</li> <li>・給排水衛生設備</li> <li>・防災設備</li> </ul>	テナント工事区分表を参照
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・TV</li> </ul>	2階の東E P S 端子盤内に（地上デジタル放送、衛星放送分配器あり（運営事業者にて受信契約の必要有）
施設内施工・搬入開始可能時期	令和8年6月以降（予定）	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所閉庁日や時間外には営業出来ません。2期工事（現在の本庁舎解体～ひろば・公園整備）完了後には、カフェのテラスにもなる大屋根ひろばと新たな大供公園が接続する予定のため、市役所閉庁日や時間外においても営業可能となる想定です。</li> <li>・座席とテーブルについては、カフェを利用されない方も使えることを想定しているため市が調達する予定ですが、それらのエリアの清掃等は、カフェ運営事業者にして頂きたいと考えています。</li> <li>・光熱水費については事業者負担となります。</li> </ul>	

※ 本調査の結果をもとに、設計変更等を実施する場合があります。

### ③ 売店

設置階	1階	
面積	約182㎡（バックヤード 約27㎡、ウォークイン 約8㎡、柱部分含む）	
整備予定内容※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電力設備</li> <li>・通信設備</li> <li>・空調換気設備</li> <li>・給排水衛生設備</li> <li>・防災設備</li> </ul>	テナント工事区分表を参照
施設内施工・搬入開始可能時期	令和8年6月以降（予定）	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市域図等の市が指定する地図、市のイメージキャラクターグッズ、収入印紙、粗大ごみ処理券や有料指定ゴミ袋等の販売、コピー機の設置や公共料金及び公金収納等のサービスをお願いする予定です。</li> <li>・市域図等の販売には、市が貸与するA0サイズのマップケースが2台分（約2.7㎡）が売店内に必要となります。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所閉庁日や時間外においても営業出来るように、庁舎南側にも出入口用の扉を設ける予定です。</li> <li>・ 光熱水費については事業者負担となります。</li> <li>・ 現在の本庁舎地下売店の状況</li> </ul>	
	業態	コンビニエンスストア
	営業時間	開庁日の 7:30~19:00
	床面積	約 113 m <sup>2</sup>

※ 本調査の結果をもとに、設計変更等を実施する場合があります。

#### ④ 自動販売機（職員向け）

階数	中 2 階、6 階、8 階～14 階
面積	中 2 階 約 2 m <sup>2</sup> 、6 階 約 2 m <sup>2</sup> 、8 階～14 階 約 1.2 m <sup>2</sup>
整備予定設備※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電気容量（各箇所に単独 100V 15A コンセント設置）WHMは事業者側で設置のこと</li> <li>・ 給水有 ※9 階～14 階（ワークラウンジ）のみ</li> <li>・ 排水口有 ※9 階～14 階（ワークラウンジ）のみ</li> </ul>
施設内施工・搬入開始可能時期	令和 8 年 6 月以降（予定）
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本調査対象の自動販売機は、執務室近隣への設置であるため職員向けを想定しています。なお、来庁者向け自動販売機は窓口の多い低層階へ設置を予定していますが、本調査では対象外とします。</li> <li>・ 市役所閉庁日や時間外には補充・点検等の保守管理は原則出来ません。</li> <li>・ 光熱水費については事業者負担となります。</li> <li>・ 庁舎使用料（12,600 円/年）、売上に応じた納付金（定率を提案頂く予定）に加え、電気・上下水道代を負担頂くにあたり、WHMを設置して頂く予定です。</li> </ul>

※本調査の結果をもとに、設計変更等を実施する場合があります。

#### (4) 本調査対象施設の公募スケジュール（予定）

- ・ 令和 6 年 2 月 サウンディング実施
- ・ 令和 6 年 10 月～令和 7 年 9 月 事業者選定プロポーザル実施

### 3. 本調査のスケジュール

事 項	時 期
実施要領の公表	令和 5 年 1 2 月 2 5 日（月）

質問の受付期間	令和5年12月25日(月) ～ 2月2日(金)17時
質問に対する回答	令和6年2月9日(金)までに
サウンディングの参加申し込み期間	令和5年12月25日(月) ～ 1月26日(金)17時
提案書の提出期間	令和6年2月13日(火) ～ 2月22日(木)17時
サウンディングの実施日時及び場所の連絡	令和6年2月13日(火)までに
サウンディングの実施	令和6年2月28日(水) ～ 3月5日(火) のうち、別途指定する日時
実施結果概要の公表	令和6年4月下旬以降(予定)

#### 4. サウンディングの内容

##### (1) サウンディングの対象

岡山市役所新庁舎に設置するレストラン、カフェ、売店及び自動販売機の全部又は一部(自動販売機のみは除く。)の運営事業の実施主体となる意向を有する個人事業主、法人又はそれらのグループで、次に掲げる項目全てを満たすことを条件とします。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続きを行っていないこと。
- ③ 書類提出時に法人税または所得税並びに市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団もしくは暴力団の構成員でないこと。また、その統制のもとにないこと。

##### (2) サウンディングの項目

サウンディングの項目と提案書の記載等については次のとおりです。

- ① 事業性(参入可能性)に関すること
  - (ア) 対象地域、対象物件の市場性(需要見込や集客想定)
  - (イ) 想定するターゲット、運営方式(テナント、委託)、営業形態、コンセプト等
  - (ウ) 事業期間(賃貸借契約期間・使用許可期間、運営受託期間)
  - (エ) 事業開始までに必要な準備期間・事項等
  - (オ) 事業者の要件(法人・個人)

- ② 事業内容に関すること
  - (ア) 営業日、営業時間
  - (イ) 主な販売・サービス品目(メニュー)、価格帯
- ③ 施設計画に関すること
  - (ア) 客席(売場)面積、厨房(バックヤード)、搬入搬出動線、廃棄物置場等
  - (イ) 厨房設備等の工事区分等
- ④ 費用に関すること
  - (ア) 賃料(賃貸借料、使用料)、委託料等
- ⑤ その他
  - (ア) 対象施設を生かした市の施策(プラスイッチ、賑わい創出、子育て支援、健康寿命延伸、地産地消、食品ロス削減等)協力事業の提案
  - (イ) 市に提示して欲しい資料やその他出店に当たっての要望
  - (ウ) 留意事項・懸念事項・リスク分担等

## 5. サウンディングの手続き

### (1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する場合には、別紙1「サウンディングの参加申込書」に必要事項を明記の上、令和6年1月26日(金)17時までに電子メールにてお申し込みください。

電子メールの件名を必ず「【サウンディング参加申込】」にしてください。また、電子メール送信の約15分後に、問い合わせ先へ電話にてメールの到達確認をしてください。

### (2) 資料の送付

7. 別紙・参考資料の資料4については、サウンディングの参加申し込みをされた方を対象に電子メールにて送付します。

### (3) 質問の受付と回答

本調査に関して質問がある場合は、質問事項を別紙2「質問書」に記載の上、令和6年2月2日(金)17時までに電子メールにて提出してください。

電子メールの件名を必ず「【サウンディング質問書提出】」にしてください。また、電子メール送信の約15分後に、問い合わせ先へ電話にてメールの到達確認をしてください。

質問に対する回答は、令和6年2月9日（金）までに、質問頂いた事業者に電子メールにて回答するとともに、本実施要領を掲載しているHPでも公表いたします。（事業者名などは公表しません）また、質問内容によっては、回答できない場合もありますので予めご了承ください。

#### (4) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた個人事業主及び法人（グループの場合は代表事業者）の担当者宛てに、令和6年2月13日（火）までに実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

応募多数の場合、希望日程外での参加をお願いする場合（別途、連絡します）もありますので、予めご了承ください。

#### (5) 提案書等の事前提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した別紙3「提案書」及び補足資料（イメージパース、配置図等）を令和6年2月22日（木）17時までに電子メールにて提出してください。

電子メールの件名を必ず「【サウンディング提案書提出】」にしてください。また、電子メール送信の約15分後に、問い合わせ先へ電話にてメールの到達確認をしてください。

運営を希望する事業（レストラン、カフェ、売店及び自動販売機）毎に提案書を作成してください。（提案書は全事業共通としているため、必ずしも空欄全てを埋める必要はありません。）

メールサーバの関係上、メールサイズが10MB以内となるように、分割送信するなどしてください。

##### ① 提出期間

令和6年2月13日（火）～2月22日（木）17時

##### ② 提出先

8. 問い合わせ先のとおり

#### (6) サウンディングの実施

##### ① 実施期間

令和6年2月28日（水）～3月5日（火）の平日10時から17時までを予定

(詳細な日時については、令和6年2月13日(火)までに電子メールにてご案内します。)

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所

岡山市役所 本庁舎を予定

(詳細な場所については、令和6年2月13日(火)までに電子メールにてご案内します。)

(7) サウンディングの結果概要の公表

サウンディングの実施結果について、令和6年4月下旬以降に概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

(3) 提案書等の取り扱い

提出頂いた書類は返却しません。なお、提案書やサウンディング等により知り得た情報は、本調査の目的以外には用いません。

(4) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

別紙1： サウンディングの参加申込書

別紙 2 : 質問書

別紙 3 : 提案書

資料 1 : 新庁舎配置図及び対象施設の平面図

資料 2 : 岡山市新庁舎整備について

<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000013442.html>

資料 3 : 岡山市新庁舎 3D空間イメージ動画 (実施設計版)

<https://youtu.be/m7IWOxOsY8U>

<以下の資料については、サウンディングの参加申込者を対象に配布します>

資料 4 : テナント工事区分表及び設備図面集

## 8. 問い合わせ先

岡山市 総務局 総務部 庁舎管理課

担当 原野

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

電話 : 086-803-1152

E-mail : [choushakanri@city.okayama.lg.jp](mailto:choushakanri@city.okayama.lg.jp)