

「ホンテラッセ長与」内のカフェ等に係るサウンディング型市場調査の結果概要について

令和7年8月22日 長与町政策企画課

「ホンテラッセ長与」に導入予定であるカフェ等運営事業の募集要件の整理を行うため、民間事業者から広く意見、提案を求めるサウンディング型市場調査を行いましたので、結果の概要を公表します。

1. 目的

長与町で整備中の図書館および健康センターの複合施設「ホンテラッセ長与」では、「まちの憩い」、「交流」、「賑わい」を創出し施設の魅力を向上させるために、カフェ等の飲食店または飲食物販店を導入することを予定しています。

事業内容の詳細や事業者募集に関して、「対話」を通じて事業者から広く意見、提案を求め今後活用するため、サウンディング型市場調査を行いました。

2. 実施方法

(1) 対象者

カフェ等機能の運営主体となる意向を有する事業者。(現在の事業種や個人、法人、グループ等の種別不問。)

(2) 調査(対話)項目

- ①事業内容(メニュー、価格帯、運営時間、店休日等)
- ②施設内の図書館や健康センターとの連携の可能性や想定について
- ③事業計画や収支計画について(想定する店舗スペース使用料、契約期間等)
- ④事業者公募に関する意見・提案等
- ⑤その他意見・提案等について

(3) スケジュール

日程	内容
令和7年6月2日(月)	実施要領の公表
令和7年6月2日(月)～6月13日(金)	質問書の受付
令和7年6月17日(火)～6月30日(月)	エントリーシートの受付
令和7年7月16日(水)～7月31日(木)	調査(対話)の実施

3. 実施結果

(1) 参加事業者 3者

（２）対話結果の概要

いただいたご意見の概要は以下のとおりです。なお、事業者の知的財産保護の観点等から内容を選別して公表しています。

①事業内容（メニュー、価格帯、運営時間、店休日等）

- ・価格は一杯 500 円程度の飲み物であれば、高校生なども買うと思う。
- ・早朝はドリンクメニュー、昼時はランチメニューなど時間帯により提供内容を変えることも考えられる。
- ・色々なメニューを提供すると 2、3 人の体制が必要だが、コスト回収が難しいので基本的には 1 人体制と考える。
- ・弊社の他店舗で提供しているメニューを持ってきて提供することが想定される。焼き菓子とスープ、コーヒーなどの提供。その他、植物の販売も考えられる。
- ・調理するににおい、換気の問題も出てくるが、換気扇をつけると結構な工事費になるので難しい。また、においが出るものは 2 階の図書館ににおいが上がってしまうことが懸念される。
- ・内装に関しては、イメージを絵でしか見られないので、まだ深く考えることが出来ない。出来上がった時に、ガラスからの光の入り具合などでも変わってくところがある。壁を奇抜な色にしても良いのか、制約があるのか気になる。
- ・通常の図書館と健康センターとなると、イベントなどがない限りはそれほど人が来ないかもしれない。
- ・コーヒー等は高すぎると客が入らない。400 円など、それほど高い金額でなければ良いと思う。
- ・スタッフは基本的には 1 名が想定される。健診等の事業実施に合わせて人数を変えることも考えられる。
- ・施設は月曜日が休館日だが、施設に合わせた営業ということで問題ない。
- ・小さい子供の利用も多いため、コーヒー等に加え、ココア、牛乳、野菜ジュースなどの提供も考えられる。
- ・本に飲み物をこぼしてはいけないので、蓋つきの飲み物としてコンビニのようなコーヒーの機械設置を考えている。
- ・就労継続支援 B 型事業の一環として、カフェおよび小物販売コーナーをつくることを考えている。他の事業所との連携も出来ないかと考えており、それぞれ小物、パン、野菜などを作っているため、各所と連携して委託販売出来ないか考えている。
- ・従業員は、就労支援の利用者 2～3 名とスタッフ 2 名を配置することを想定している。
- ・10 時半から 15 時までの営業、店休日は土日祝日と考えている。

②施設内の図書館や健康センターとの連携の可能性や想定について

- ・イベントに応じて提供するものを変える、サイズ感を変えるなども考えられる。イベント実施も検討したい。
- ・スタッフが本や図鑑を選定し並べることも考えられる。あまり使われていないような古い本を並べることも面白い。
- ・カフェの契約に、図書館ロビーや芝生広場を活用したマネジメント業務も含めた委託とすることで、施設の利用者の増加や活性化に繋がり、文化・交流拠点としての付加価値も生まれるのではないかと。事業者としては収入源の多様化にもなる。

③事業計画や収支計画について（想定する店舗スペース使用料、契約期間等）

- ・就労支援では事業者の収益でなく、材料費・経費を差し引いたものを工賃として支払うので大きな収益は得られない。家賃 5 万円では難しいのではないかと。
- ・契約期間は無期限が望ましい。
- ・きちんとした料理を提供するとなれば設備投資に 1000 万円くらいかかるが厳しい。スケルトンスペースで最低限のスタッフであれば、この内容は可能かと考える。
- ・町施工の建物に対し手を加えるとなると、費用回収が難しいので、あまり予算をかけず簡易的なものでしかできないと思っている。
- ・一日の客の入りは 20 人として、1 人のスタッフを置いたとしても家賃 5 万円だと収支が釣り合うくらい。月によって変動もある。あまり初期投資をしすぎると回収が難しい。
- ・全国的な有名店であれば価格帯が高くても中高生も多く入るが、ここであれば 400 円～500 円ぐらいが妥当であり、家賃 5 万円でもなかなか難しい。
- ・契約期間は 5 年程度のスパンで考えないといけない。単年度契約では入ることはできない。
- ・減価償却を 5 年で考えているので、5 年の契約が一般的と考える。
- ・解除ができる要件も明確にしておく必要がある。
- ・減価償却も踏まえて適当な賃料が決まるので、設備がどうなるかが重要。
- ・エアコンを除く電気代と水道代は、子メーターでの計測により実費を負担するということに対して意見はない。
- ・エアコンは一括管理とのことだが、調理室と他のエリアでは別々に温度管理をできるようにしないと調理が難しい。室内温度に関しては保健所も確認すると考えられる。
- ・使用料は、「基本料」と「売り上げの一定割合」の組み合わせとするのが良いのではないかと。また、非営利団体の場合には基本料みとするなど、取り扱いを分けてはどうか。
- ・カフェ事業のみでは収益を得ることが難しく、複数業務の委託により安定した経営基盤が確立される。

④事業者公募に関する意見・提案等

- ・現在のスケジュール案で準備期間としては十分だと思う。
- ・募集要件を明確にし、具体的な提供メニュー、図書館の交流イベントへの参画等についても書いた方が良い。
- ・事業者からのプラスαのアイデアを評価として高く加点するという設計が良い。
- ・排煙設備やグリストラップについては、建物の意匠や、匂いの管理などに関わってくる重要なポイントなので、事業者負担ではなく、建物の本体工事に入れておくべきものであると考える。また、退去時にそれを撤去しなくてよい規定としてはどうか。
- ・店舗スペースの電源の位置や電圧がいくらであるが重要。給排水の位置も図面で決まっているならレイアウトが決まってくる。
- ・カフェの立面図を公表した方が良い。床の形状、照明、電源の数、換気用の穴など詳細が分かれば検討しやすい。電気料金等の負担、通信設備についても。
- ・来館の予定者数、曜日ごとの利用者数、近隣の学生数、現在の図書館の利用者数など内訳を知りたい。

⑤その他意見・提案等について

- ・飲料自動販売機の設置や、キッチンカーが来館することは、カフェ事業者にとっては懸念点。外にキッチンカーが来た日などは、そちらに皆さん行く可能性が高い。
- ・屋外に木陰ができる場所が無さそうだが、大きい木で木陰を作ると人がたくさん集まるのではないか。芝生広場側に植樹があったら良いと考える。
- ・行政側が柔軟な姿勢を持つことも重要。

4. 結果を踏まえた今後の予定

今回のサウンディングでは、当施設での提供メニュー、事業運営に必要な要件、施設の有効活用等の観点から様々なご意見、ご提案をいただきました。今後、この結果を踏まえながら事業者募集要件の整理・検討を進め、令和8年4月を目途に運営事業者募集の準備を行って参ります。