

市民総合交流拠点施設内のカフェ運営に関するサウンディング型市場調査の実施結果概要について

1 調査の目的

市民総合交流拠点施設（以下、「本施設」という。）は、老朽化した旧昭島市民交流センターを解体し、貸室機能に加え、周辺に点在している東部出張所、商工会・勤労市民共済会及び東部地域包括支援センターの施設機能を集約するとともに、新たに市民図書館分館を設置し、複合施設として整備します。

本施設は交流拠点としての役割を担うことから、市民の居場所や交流スペースとして施設内にカフェを整備する予定です。本調査は、カフェ運営を検討するに当たり、事業者の意見等を参考とするために実施しました。

2 調査の経過

調査実施の公表	令和6年6月17日
参加受付	令和6年7月22日まで
調査実施	令和6年7月23日から8月23日まで

3 参加事業者数

3事業者

4 主な調査項目

項目	内容
出店意向	本施設でのカフェ出店意向
カフェ運営	カフェコンセプト、想定する利用者層・利用者数、営業時間や運営体制、提供するメニュー、ケータリング対応、物販
出店条件	契約期間、賃料、公募条件、スケジュール（公募から出店まで）
カフェ設備	座席（施設内・テラス）、厨房機器
採算性	出店費用、収支計画
連携協力	本市や施設管理者との連携協力した企画・催し等

5 調査結果の要旨

別紙のとおり

6 今後について

今回の対話でいただいた意見を参考に、カフェ運営について、引き続き検討を進めていきます。

調査結果の要旨

1 出店意向
<p>○建設予定の施設に入るカフェスペースは、ただ飲食物を提供するだけではなく、行政が目的する地域文化振興等の活動を、協同して運営サポートできる態勢を有していると「場」が華やぎ、より充実した施設になると考える。これまで培ってきたノウハウを行政とも連携することで活かすことができれば、より多くの人に地域及び文化振興にかかわる情報提供が期待できることから、出店を希望する。</p> <p>○昭島市民が喜ぶ施設であるなら、より魅力的な施設となるように協力したいという気持ちはある。ただし、新規店舗を開設する余力はないので条件と業態次第で興味はある。</p> <p>○十分な集客、採算性ともに厳しいと判断し、出店意向はない。</p>
2 カフェ運営
(1) カフェコンセプト
<p>○飲食のみを目的とさせるカフェではなく、その場所でどのような知的体験をしながら施設を楽しめるかを訴求できるカフェ作りが成功のカギだと思われる。</p> <p>○地域のおいしいものを探し、ブランド流に企画して、リリースするという仕事をやってきた。昭島のいいところを詰め込んだ店舗を運営できれば、公共施設でやる意味があるのではないか。例えば、自動販売機で販売するのはどうか。サーモブローワーを入れても、コーヒーのロスが多くなるのではないか。昭島市内にもコーヒー豆を焙煎している店もあるので、自動販売機でおいしく提供することは可能。もしやるのであれば、まとめ役くらいのポジションで、地域の商品を集めて管理する等の関わり方でもいいのではないか。</p>
(2) 想定する利用者層・利用者数
<p>○建設予定地周辺は多少人口が少ないが、東部出張所などの行政施設が集約されることや、周辺に小学校などもあることから、地域住民の来場動機は非常に高いと思われる。</p>

(3) 営業時間や運営体制

- スタッフはランチ、サンドイッチの調理が可能な教育をしているので、在庫がなくなれば都度仕込みをしていくスタイルが一番安定しているため、営業時間は長い方がよい。オープン当初は3名スタッフ、最終的には2名体制が想定される。
- 顧客次第とを感じる。実際の顧客の流れを見てみないと営業時間の判断はできない。

(4) 提供するメニュー、ケータリング対応及び物販

- メニューは軽食セットや冷凍したフードを解凍して提供するイメージである。ケータリングは対応可能あり、他の市内事業者との連携も考えられる。
- 地域の店舗との連携で、お弁当販売を行うのがいいのではないか。この施設のキッチンであれば、ホットサンドやホットドックなどのようなイメージである。
- パスタ、サンドイッチ等などのカフェメニューが考えられる。年齢層が高いことが想定される。大福等を出す、和カフェ等もいいのではないか。ケータリングや物販などにより収入確保の幅が必要となる。
- 自走可能なパターンとして、人員を配置せず各種自動販売機を設置しての対応と考える。一部にガチャガチャコーナーを設け、市内店舗のクーポンや街の特産品を入れる等もよいのではないか。

3 出店条件

(1) 契約期間

- 事業を安定させるため、5年程度は必要と考える。
- 3年程度あれば、ビジネスとしての判断ができる。
- 最低5年、最長10年ほどが望ましい。

(2) 賃料

- 事業に必要な経費を概算すると、少なくとも事業が安定するまでは賃料を負担することは、来客数等が不透明な中では経営が難しいと考える。賃料について一定期間は免除し、その後、売上額などに応じて賃料を協議することが望ましい。
- 現在運営しているカフェでは、行政への協力を条件に減免を受けている。市に協力する中で、減免があると望ましい

(3) スケジュール (公募から出店まで)

- 公募の検討期間としては、条件が合えば9か月で準備は可能だと感じている。
- 企画の立ち上げは1年前、準備のために動き出すのは半年前くらいのイメージである。
- 公募から開店期間までの期間として、従業員の採用も含めて、半年から9か月ほど必要と考える。

4 カフェ設備

- 来客数に対して、柔軟に対応できる客席がよい。接客、ドリンク提供やフード調理の導線を考えた設備配置が望ましい。
- 事業者がすでに出来上がっている施設に入っただけでは、事業者のカラーを打ち出しにくく、カフェに集客力を見出すことは難しい。
- 現在の店舗では入居後に手直し等が必要となる部分があった、設計段階から事業者者に意見を必要な設備などについて確認することが望ましい。

5 採算性

- 事業に必要な経費を概算すると、少なくとも事業が安定するまでは賃料を負担することは、来客数等が不透明な中では経営が難しいと考える。

6 連携協力

- 地域情報発信のイベントや文化交流ができると望ましい。市民図書館と連携しての本にまつわるイベント等の実施が考えられる。
- 地域産業の活性化の目的で、他の事業者とカフェ事業者が協力してチャレンジをしていくような取組みが考えられる。
- 文化交流として、アート作品等の展示販売を活動室で実施することが考えられる。まとめ役を担うみんなのよりどころになれるようなスタッフが配置できるのではないか。
- 地域の商材を活用することが考えられる。農家が持参した野菜を使った料理など、子どもたちと食を学ぶ機会提供等が実施可能である。