

榛原駅前交流施設（仮称）じゅうだ Cafe サウンディング型市場調査 対話結果概要

地域の振興、賑わいの創出に寄与する施設として整備する予定の駅前交流施設について、指定管理として管理運営するための最適な事業手法、事業形態について、公募条件を検討することを目的にサウンディング型市場調査を実施しました。

なお、個別対話で事業者からいただいた具体的な提案内容については、知的財産権保護の観点から公表を差し控えます。

1 事前説明会

開催日時 令和3年12月8日（水）13時00分

場 所 宇陀市役所 4階大会議室

参加者 1事業者

内 容 事前説明会（調査概要、敷地・施設の説明、質疑応答など）

2 個別対話

期 間 令和4年1月14日（金）

参加者 2事業者

3 個別対話の概要

民間事業者から提案された主な概要は次のとおりです。

事業条件について

・地域振興、地元地域との連携によるにぎわい創出に取り組んでいきたいが、赤字リスクが高ければ参入、事業を継続していくことは難しい。前面通行者の数、又、交通機関の利用者数を勘案すると、飲食（カフェ）業態で収支を見込むことは難しいのではないかと。

事業内容について

・週一回のマルシェにおける野菜販売について、現状宇陀市内ではノウハウがないため既存の市内の野菜直売所との連携が望ましい。出店調整は行政にお願いしたい。

管理運営方法等について

- ・週一回程度の定休日は設けていただきたい。
- ・早朝や夜間においてもバス・電車の待合所として利用できるようなゾーニングし、自動販売機等を設置しバスや鉄道利用者の休憩所として活用いただけるような場所に出来れば良いのでは。
- ・指定管理者がカフェ事業にノウハウのない事業者であれば、カフェ運営を外部委託してはどうか。

事業収支について

- ・大幅な収益性を見込むことは難しいため、出来るだけ少ない人員で運営するビジネスモデルのほうが事業収支の妥当性があると考えられる。
- ・カフェの収益性を高めるために、カフェの光熱水費については行政の負担を検討して欲しい。
- ・電動アシスト付自転車及びeバイクの貸出手数を50%を目途に見直して欲しい。

指定管理期間について

- ・3～5年程度が一般的であり、5年程度を想定とのことであるが、事業スパンとして5年はあまりにも短い。可能な限り長いほうがいい。
- ・5年程度が望ましい。

指定管理料について

- ・社員（責任者）を配置しない場合でも300万円で収支は差し引きゼロと予想している。社員の配置を考慮すると300万円では足りない。

導入が望ましい施設機能について

- ・Wi-fi 設備及びスマートフォンが充電できる電源設置、防犯カメラは最低限必要と考える。
- ・分かりにくい場所にあるので、一目で目的が分かるような看板の設置は必要ではないか。
- ・eバイクを全面的に押し出したeバイクカフェも面白い。当施設を拠点に奈良県内を一日走行し、帰りにシャワーができるような場所。更衣室の設置も検討してはどうか。

施設配置について

- ・バックヤードが狭すぎる。調理場も家庭用のものでは調理は難しい。
- ・情報発信エリアとCaféエリアは分けた方が良いのでは。

備品等に対する要望について

- ・コロナ対策や利便性も含め、キャッシュレス決済に対応したPOSレジで対面式が必要と考える。カフェには券売機等の設置も検討の余地はあるのではないか。
- ・回転率にも影響するため、お1人様で来られた方用にカウンター席は必須と考えている。

本施設での賑わいを創出するアイデアについて

- ・eバイクを全面的に押し出したeバイクカフェ等はどうか。当施設を拠点に奈良県内を一日走行し、帰りにシャワーを浴び、更衣室で着替えて帰るような施設があれば、新たな需要を生み出す可能性がある。但し、その場合はeバイクが4台では少ないので、増やしてほしい。
- ・教育的な施設として、講座やミニセミナー等をオープンスペースで開催できるのではないか。
- ・キッチンスペースをレンタルスペースとして貸出し、賑わい創出に繋がるのではないか。

交流拠点として地域連携、観光客等に対する事業アイデアについて

- ・デジタルコンテンツを利用した誘客ビジネスへの展開も視野に入れている。

カフェ、軽食等に対するアイデアについて

- ・カフェ内にてPRに繋がるような目玉となる商品の製作をしなければいけないと考える。
- ・出入りは自由であるが、飲食物持込禁止としていただきたい。

人員配置等の実施体制について

- ・収支面を勘案すると、2名体制が限界ではないか。

事業収支の向上に対するアイデア、考え方について

- ・カフェメニューで目玉メニューを開発し、テイクアウト・ECサイト・ふるさと納税を駆使することで事業性の向上が図れるのではないか。

観光協会、直売所、NCL、その他との連携について

- ・野菜直売に関しては、行政からの直接的な呼びかけにより手数料なしで出店していただけると販賣創出にもつながると考える。

4 今後の進め方

今回の提案を踏まえ、施設の活性化につながる条件整備、機能強化及び指定管理業務の内容等について検討を進めます。

お問い合わせ先

奈良県 宇陀市 農林商工部 企業誘致推進室

〒633-0292 奈良県宇陀市榛原下井足 17-3

電話：0745-84-5874

FAX：0745-82-8211

E-mail：k-yuuchi@city.uda.lg.jp