

八戸市庁舎食堂跡地の利活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

本調査は、八戸市庁舎本館地下1階の食堂跡地（厨房及び飲食スペース）の有効活用策の一つとして食堂運営事業の再開を目指すにあたり、民間事業者の関心度、市場性（食堂以外の利活用方法を含む事業採算）、実施内容（メニュー・品揃え・営業時間等）、運営に関するアイデアやノウハウ等を把握し、食堂運営事業者の募集要件の整理に活かすことを目的として実施する。

1 調査の概要

- (1) 調査の名称 八戸市庁舎食堂跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査
- (2) スケジュール 別表1のとおり（p.4）
- (3) 調査物件の概要
 - ① 所在地 八戸市内丸一丁目1番1号
 - ② 場所 八戸市庁舎本館地下1階（別図1のとおり（p.5））
 - ③ 面積 ア 厨房 89.962 m² イ 食堂（飲食スペース） 109.435 m²
 - ④ 勤務者数 約 1,200 人
 - ⑤ 来庁車両台数 約 1,000 台/開庁日（八戸市中央駐車場）
 - ⑥ 開庁日
 - ア 平日開庁日 日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び12月29日から翌年の1月3日までを除く日
午前8時15分から午後6時00分まで
 - イ 土曜開庁日 臨時窓口開庁日を除く土曜日
午前8時15分から正午まで
 - ウ 臨時窓口開庁日 繁忙期の土曜日及び日曜日に年4日程度実施する臨時の窓口開庁日
午前8時15分から午後6時00分まで
 - ⑦ その他留意事項
 - ア 開庁時間以外は、職員及び関係者を除き、庁舎内に立ち入りできない。
 - イ 庁舎では、年2回程度、法定点検又は工事に伴って停電作業がある。その際の食堂内の仮設電源の準備や商品の移動等は、運営事業者の負担とする。
 - ウ 庁舎内の近接事業として、市と契約した事業者が、庁舎各階指定場所において弁当等の販売及び庁舎本館地下1階において平日開庁日（営業時間午前7時から午後7時まで）に売店の運営を実施している。（別紙1の4参照（p.12））
 - エ 庁舎敷地内は、建物内を含めて全て禁煙とする。
 - オ 食堂跡地の利活用にあたっては、関係法令及び市の関係諸規定に定める事項を遵守しなければならない。

2 調査の内容

- (1) 利活用方法に関すること
 - ① 想定する利活用方法（食堂、弁当製造及び配達拠点、カフェ等）
 - ② 事業参入の可能性
- (2) 事業参入の条件に関すること
 - ① 想定する営業形態（個人、事業者、共同応募、フランチャイズ等）
 - ② 貸付期間（月単位、1年、5年等）
 - ③ 開業までに必要な準備期間（工事期間含む）
 - ④ 公募時期の希望
- (3) 事業内容に関すること
 - ① 営業日及び営業時間の考え方
 - ② 販売するメニュー、価格帯
 - ③ 提供する付帯サービスや工夫（注文販売及びテイクアウトへの対応、アルコールの提供等）
 - ④ その他提案する事業内容

(4) 施設計画に関すること

- ① 貸付範囲(厨房のみ・厨房食堂共)
- ② 建物内装及び設備の整備(店舗初期整備要望、事業者調達範囲の確認)
- ③ 備品の整備(厨房設備、客席)
- ④ 搬入条件(搬入経路、駐車場等)

(5) 費用負担に関すること

- ① 初期費用(店舗内装整備費、厨房設備整備費等)
- ② 運営及び維持管理費用(貸付料、光熱水費、その他維持管理費等)

(6) その他事業内容に関すること

- ① 事業者募集の際、提示してほしい資料や要望
- ② 事業者を選定する上で考慮してほしい審査項目等

3 参加手続き

(1) 参加対象者

本調査に参加できるものは、次に掲げる要件(以下「参加資格」という。)をすべて満たす者(以下「参加者」という。)とする。

- ① 食堂跡地を運営できる法人、個人、複数の事業者で構成される事業者連合体、又はフランチャイズ方式のいずれかの形態とする(事業者連合体で応募する場合、代表事業者を定めること)。
 - ア 事業者連合体の代表事業者、構成事業者及び単独で応募する事業者は、他の連合体の代表事業者及び構成事業者として参加することはできない。
 - イ 同一のフランチャイズによる参加は、2者までとする。
- ② 日本国内に本社、本店又は活動拠点を置いていること。
- ③ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「政令」という。)第167条の4第1項の規定に該当しない者(入札参加制限を受けていない者)であること。
- ④ この公告の日から過去2年の間、八戸市建設業者等指名停止要領第2条第1項の規定による指名停止を受けていないこと。
- ⑤ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項の規定による更生手続開始の申立てをしていない者若しくは同条第2項の規定による更生手続開始の申立てをなされていない者であること又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者若しくは同条第2項の規定による再生手続開始の申立てをなされていない者であること。
- ⑥ 八戸市の事務又は事業における暴力団排除措置の実施に関する要綱(平成24年9月25日実施)第2条第3号の規定に該当しない者であること。
- ⑦ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員でない者であること。
- ⑧ その他参加者として適当でないと市長が認める者でないこと。

(2) 参加方法

① 提出書類

参加者は、次の書類1部(以下「応募書類」という。)を提出しなければならない。

ア 参加申込書(別記様式第1号(p.6))

イ その他(企業パンフレット等、事業(会社)概要が分かるものの資料(任意様式))

② 受付期間及び時間

ア 受付期間 令和6年10月2日(水)から令和6年10月30日(水)まで

(土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日を除く。)

イ 受付時間 午前9時から午後5時まで(ただし、正午から午後1時までを除く。)

③ 提出方法

提出書類は、7に示す提出先に持参、郵送(配達証明付き書留に限る)又は電子メールにより提出すること。

4 質問及び回答

本調査への参加にあたり、不明点等がある場合は、次により質問することができる。

(1) 質問受付期間

令和6年10月2日(水)から令和6年10月16日(水)の午後5時まで

(2) 提出方法

別記様式第2号（p.7）に規定する質問回答書を7に示す提出先に持参、郵送又は電子メールにより提出すること。電話による質問は認めない。

(3) 回答予定日時

令和6年10月23日(水) 正午

(4) 回答方法

回答は、別記様式第2号（p.7）により質問者に電子メールにより回答するとともに、市のホームページで公表する。なお、質問者の名称は非公表とする。

5 調査の実施

(1) 実施期間及び日時

① 実施期間 令和6年10月31日(木)から令和6年11月14日(木)まで

② 実施日時 参加者と調整のうえ、日時を決定する。

(2) 実施場所

① 現地調査 1(3)②に示す調査物件

② 聞取調査 庁舎本館2階理事者控室（予定）

(3) 実施方法

① 参加者は、調査実施期間中に調査物件について、現地調査を行う。

② 参加者は、市が提供する食堂跡地利用に関する基礎資料（別紙1（p.12））並びに現地調査の結果に基づき、調査票（別記様式第3号（p.8））を作成し、市に提出する。

③ 市は、提出された調査票を元に参加者に対し、1者あたり60分程度、個別で聞取調査を行う。

(4) 実施結果の公表

市は、調査結果の概要を市のホームページで公表する。なお、参加者の名称は非公表とし、公表の内容は、参加者独自のアイデアやノウハウが他者へ漏れることがないよう参加者の承諾を得て公表するものとする。

6 参加に当たっての留意事項等

(1) 調査対象からの除外

参加者が次に掲げる場合に該当したときは、その者を調査対象から外し又は参加者の決定を取り消す場合がある。

① 参加申込書等に虚偽の記載があった場合

② 参加資格要件を満たしていないことが判明した場合

③ 参加者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合

④ 著しく社会的信用を損なう行為等により、参加者が調査対象者としてふさわしくないと市が認めた場合

(2) 参加の辞退

参加申込書等を提出した後に辞退する場合は、直ちに辞退届（別記様式第4号（p.11））を提出すること。

(3) その他

① 本調査参加に要する費用は、すべて参加者の負担とする。

② 提出された書類は、返却しない。

7 問い合わせ及び書類提出先

八戸市 総務部 行政管理課 庁舎管理グループ

所在地：〒031-8686 青森県八戸市内丸一丁目1番1号

電話：0178-43-2151

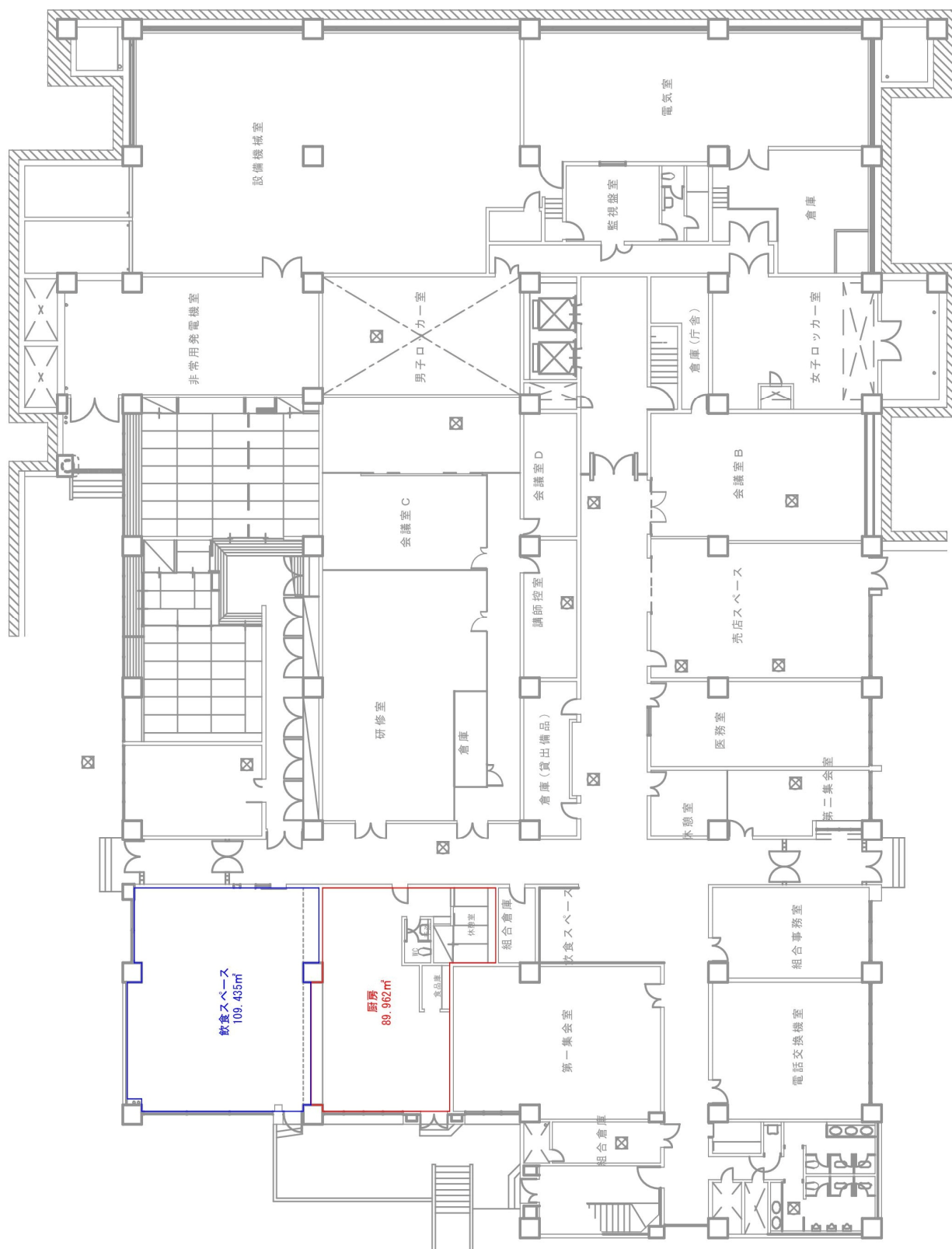
E-Mail：gyosei@city.hachinohe.lg.jp

別表 1 (1 の(2)関係) スケジュール

八戸市庁舎食堂跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査の実施スケジュールは、次のとおりとする。

項 目	期日又は期間
1 公告日	令和 6 年 10 月 2 日(水)
2 質問受付期間	令和 6 年 10 月 2 日(水)から令和 6 年 10 月 16 日(水)まで
3 質問回答日	令和 6 年 10 月 23 日(水)
4 参加申込受付期間	令和 6 年 10 月 2 日(水)から令和 6 年 10 月 30 日(水)まで
5 調査の実施	令和 6 年 10 月 31 日(木)から令和 6 年 11 月 14 日(木)まで
6 結果の公表	令和 6 年 11 月下旬 (予定)

別図1 (1の(3)の②関係) 庁舎本館地下1階平面図



別記

様式第1号（3の(2)の①のア関係）

令和 年 月 日

参加申込書

（あて先）

八 戸 市 長

（参加者） 住所又は所在地
商号又は名称
代表者職氏名

（共同参加者）住所又は所在地
商号又は名称
代表者職氏名

八戸市（以下「市」という。）が行う八戸市庁舎食堂跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査に参加するにあたり、実施要領を確認の上、下記のとおり提出書類を添えて申し込みます。

なお、参加資格を有すること及び提出書類の内容について、事実と相違ないことを誓約します。

1 提出書類

添付資料
(1) 参加申込書（別記様式第1号）
(2) 食堂跡地を運営できる法人、個人、複数の事業者で構成される事業者連合体、又はフランチャイズ方式のいずれかの形態であることを確認できる書類の提出 (例) 店舗のチラシ、店舗のホームページやSNSのトップ画面の写し、法人登記簿謄本、フランチャイズ契約書、許認可等に関する書類の写し等

2 現地調査及び聞取り希望日の確認(調査期間 令和6年10月31日(木)から令和6年11月14日(木))

	現地調査 希望日時		聞取り 希望日時	
(1) 第一希望	__月 __日	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでも可	__月 __日	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでも可
(2) 第二希望	__月 __日	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでも可	__月 __日	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでも可
(3) 第三希望	__月 __日	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでも可	__月 __日	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでも可

3 提出書類に関する問い合わせ先

所属・職氏名：

電話番号：

FAX 番号：

E-mail：

別記

様式第2号（4の(2)及び(4)関係）

令和 年 月 日

質 問 回 答 書

（あて先）

八 戸 市 長

（応募者） 住所又は所在地
商号又は名称
担当者氏名
電話番号
E-Mail

1 調査の名称

八戸市庁舎食堂跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査

2 質問事項

番号	質問事項	回 答
(1)		
(2)		
(3)		
(4)		
(5)		

(/)

別記

様式第3号（5の(3)の②関係）

令和 年 月 日

調 査 票

（あて先）

八 戸 市 長

（応募者） 住所又は所在地

商号又は名称

代表者職氏名

注意 設問欄に「複数選択可」の表記がある場合のみ、複数選択可能です。

設問	回答欄
1 利活用方法に関すること	
(1) 想定する利活用方法(複数選択可)	☐ ① 食堂 ☐ ② 弁当製造及び配達拠点 ☐ ③ カフェ ☐ ④ その他 ()
(2) 必要とする参入条件が満たされた場合の事業参入の可能性 (募集した場合の応募の可能性)	☐ あり ☐ なし ☐ どちらともいえない ☐ その他 ()
2 事業参入の条件に関すること	
(1) 想定する営業形態(複数選択可)	☐ 個人 ☐ 事業者 ☐ 共同応募 ☐ フランチャイズ ☐ その他 ()
(2) 想定する貸付期間	☐ 日又は週単位 ☐ 月単位 ☐ 1年 ☐ 5年 ☐ その他 ()
(3) 開業までに最低限必要な準備期間 (工事期間含む)	☐ 1か月未満 ☐ 3か月 ☐ 6か月 ☐ 1年 ☐ その他 ()

設問	回答欄
2 事業参入の条件に関すること（続き）	
(4) 希望する公募の時期	☐ 令和6年度 ☐ 令和7年度 ☐ 令和8年度以降
3 事業内容に関すること	
(1) 営業日及び営業時間の考え方（1(1)で選択した内容に応じて回答願います）	
① 食堂	営業日 ☐ 開庁日 ☐ 開庁日以外 営業時間 ____時__分から____時__分
② 弁当製造及び配達拠点	営業日 ☐ 開庁日 ☐ 開庁日以外 営業時間 ____時__分から____時__分
③ カフェ	営業日 ☐ 開庁日 ☐ 開庁日以外 営業時間 ____時__分から____時__分
④ その他	営業日 ☐ 開庁日 ☐ 開庁日以外 営業時間 ____時__分から____時__分
(2) 食堂で提供するメニュー、価格帯(昼食)（1(1)で①を選択した場合のみ回答願います）	
① 昼食として販売する予定の主なメニュー(複数選択可)	☐ 和食 ☐ 洋食 ☐ 中華料理 ☐ 日替り ☐ その他（ ）
② 昼食として販売する予定の主なメニューの価格帯	☐ 400 円以下 ☐ 401 円以上 600 円以下 ☐ 601 円以上 800 円以下 ☐ 801 円以上 ☐ その他（ ）
(3) 提供する付帯サービスや工夫 （1(1)で①②③を選択した場合回答願います）(複数選択可)	☐ 注文販売 ☐ テイクアウト ☐ アルコール類 ☐ キャッシュレス決済 ☐ カウンター席 ☐ その他（ ）
(4) その他提案する事業内容 （1(1)で④を選択した場合回答願います）	自由記述（別添資料添付可）
4 施設計画に関すること	
(1) 想定する貸付範囲	☐ 厨房のみ（食堂（飲食スペース）は共同利用） ☐ 厨房及び食堂（食堂（飲食スペース）も専用利用） ☐ その他（ ）
(2) 食堂を運営する上で最低限必要となる建物内装及び設備の整備	
① 建物内装（厨房部分）	☐ 改修不要 ☐ 改修必要（ ☐ 壁 ☐ 床 ☐ 天井） その内容（ ）
② 建物内装（食堂部分）	☐ 改修不要 ☐ 改修必要（ ☐ 壁 ☐ 床 ☐ 天井） その内容（ ）

別記

様式第4号（6の(2)関係）

令和 年 月 日

辞 退 届

（あて先）

八 戸 市 長

（応募者） 住所又は所在地
 商号又は名称
 代表者職氏名

八戸市（以下「市」という。）が行う八戸市庁舎食堂跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査の参加を辞退します。

1 辞退理由

--

2 提出書類に関する問合せ先

所属・職氏名：

電話番号 ：

FAX 番号 ：

E-mail ：

別紙1（5の(3)の②関係） 食堂跡地利用に関する基礎資料

1 職員アンケート結果

- (1) 実施期間 令和5年11月29日から12月26日
(2) 調査対象者数 1747人 回答者数 690人（回答率 39%）

項 目		1位	2位	3位
【全体】	問1-1 性別	男性 407 (59%)	女性 272 (39%)	未回答 11 (2%)
	問1-2 年代	40代 218 (32%)	30代 182 (26%)	50代 154 (22%)
	問1-3 優先的に整備を進めてほしいと思う事業 (複数選択)	売店 546 (79%)	食堂 275 (40%)	弁当等販売 242 (35%)
	問1-4 昼食で利用する機会が多い順位 ※持参弁当除く (1～3位の得票数)	売店 560	弁当等販売 488	食堂 331
【売店】	問2-1 「売店」を利用する回数	週1～2回 251 (36%)	週3～4回 195 (28%)	月に数回 168 (24%)
	問2-2 「売店」で弁当類購入時に使う金額	401円～600円 487 (71%)	601円～800円 117 (17%)	400円以内 66 (10%)
	問2-3 「売店」で取扱いしてほしいと思う品目、機能 (複数選択)	食料品 601 (87%)	キャッシュレス決済 422 (61%)	印紙、証紙及び切手 417 (60%)
	問2-4 コンビニエンスストアの移動販売を利用している回数	ほとんど又は全く利用しない 300 (43%)	月に数回 192 (28%)	週1～2回 107 (16%)
【弁当等販売】	問3-1 コンビニエンスストアを除く「弁当等販売」の利用回数	月に数回 200 (29%)	ほとんど又は全く利用しない 180 (26%)	週1～2回 148 (21%)
	問3-2 コンビニエンスストアを除く「弁当等販売」で使う金額	401円～600円 382 (55%)	ほとんど又は全く利用しない 125 (18%)	601円～800円 123 (18%)
	問3-3 「弁当等販売」の利用時間帯	午前中 485 (70%)	利用していない 118 (17%)	12時台 85 (12%)
	問3-4 「弁当等販売」に関し不満に思ったときはあるか	なかった 238 (34%)	時々あった 207 (30%)	殆どなかった 205 (30%)
	問3-5 「弁当等販売」に関し不満に思った理由 (複数選択)	販売日・時間が定まっていない 198 (29%)	ワゴンが通路を妨げていた 55 (8%)	どこで買えるのかわかりづらい 54 (8%)
	問3-6 庁舎に売店・食堂があると仮定して「弁当等販売」を利用する回数	月に数回 250 (36%)	週1～2回 199 (29%)	週3～4回 109 (16%)
【食堂】	問4-1 庁舎に「食堂」があるとして、利用する回数	月に数回 359 (52%)	週1～2回 138 (20%)	利用したいと思わない 110 (16%)
	問4-2 「食堂」で昼食に使う金額	401円～600円 425 (62%)	601円～800円 194 (28%)	801円～1000円 37 (5%)
	問4-3 昼食時間帯の「食堂」営業開始時刻	11:00から 547 (79%)	11:30から 82 (12%)	10:30から 26 (4%)
	問4-4 昼食時間帯の「食堂」営業終了時刻	14:00まで 284 (41%)	14:30まで 227 (33%)	15:00まで 172 (25%)
	問4-5 夕方の「食堂」営業を利用したいと思うか	全く又はあまりそう思わない 302 (44%)	どちらともいえない 241 (35%)	そう思う 117 (17%)
	問4-6 夕方の「食堂」営業開始時刻	17:00から 366 (53%)	16:00から 139 (20%)	16:30から 113 (16%)
	問4-7 夕方の「食堂」営業終了時刻	19:00まで 388 (56%)	18:30まで 178 (26%)	18:00まで 82 (12%)
	問4-8 「食堂」で取り扱ってほしいと思うメニュー (複数選択)	ラーメン 523 (76%)	日替わりメニュー 494 (72%)	カレー 454 (66%)

2 食堂の運営実績

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
(1) 売上(千円)	24,858	26,524	25,396	24,082	24,004
(2) 主要食品販売食数(食)	61,276	63,460	59,023	56,318	56,100
(3) 従業員数(人)	7.1	7.1	7.5	7.1	7.1

3 最低貸付料（予定）

- (1) 厨房 89.962 m² 373,658 円/年
(2) 食堂 109.435 m² 456,693 円/年

4 庁舎内における近接事業の実施状況

(1) 庁舎売店

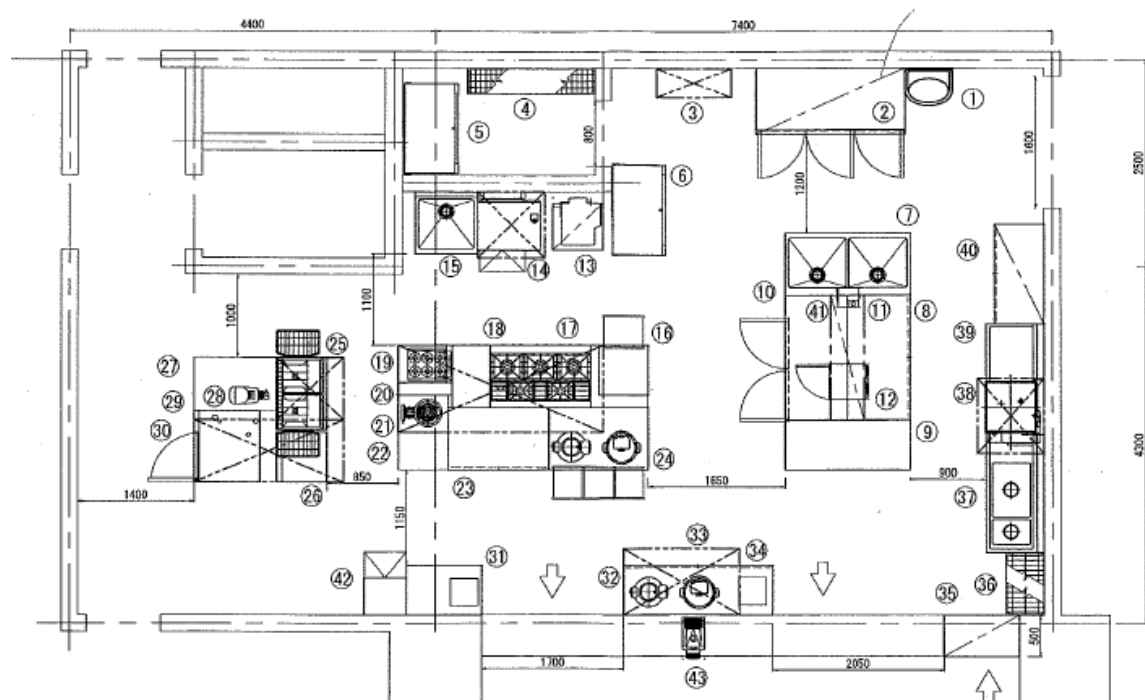
- ① 設置場所 本館地下1階
② 営業時間 平日開庁日の午前7時から午後7時まで
③ 事業者 ファミリーマート

(2) 弁当等販売事業者

- ① 販売場所 固定販売 本館地下1階の市が指定した場所
移動販売 本館1階から5階及び別館1階から9階の市が指定した場所
② 事業者 1日あたりの事業者数の上限6者
青森ヤクルト販売株式会社、ダイニング NARITA、ノースネバーランド、中華料理 龍、
有限会社グリム、小麦の奴隷、SAKAFUJI、おがる商店、ゴーゴーカレー八戸パーク

5 厨房備品(厨房機器)設置予定一覧(参考)

※ すべての厨房機器の設置を約束するものではありません。



No	機器名称	整備の要否	No	機器名称	整備の要否
1	手洗い器	☐ 要 ☐ 不要	26	作業台	☐ 要 ☐ 不要
2	冷凍冷蔵庫	☐ 要 ☐ 不要	27	作業台	☐ 要 ☐ 不要
3	給湯器	☐ 要 ☐ 不要	28	全自動軟水器	☐ 要 ☐ 不要
4	ストックマスター	☐ 要 ☐ 不要	29	オープン	☐ 要 ☐ 不要
5	冷凍ストッカー	☐ 要 ☐ 不要	30	架台	☐ 要 ☐ 不要
6	冷凍ストッカー	☐ 要 ☐ 不要	31	作業台	☐ 要 ☐ 不要
7	二槽シンク	☐ 要 ☐ 不要	32	保温ジャー	☐ 要 ☐ 不要
8	調理台	☐ 要 ☐ 不要	33	スープジャー	☐ 要 ☐ 不要
9	作業台	☐ 要 ☐ 不要	34	調理台	☐ 要 ☐ 不要
10	冷蔵コールドテーブル	☐ 要 ☐ 不要	35	下膳棚	☐ 要 ☐ 不要
11	2段上棚	☐ 要 ☐ 不要	36	ストックマスター	☐ 要 ☐ 不要
12	電子レンジ	☐ 要 ☐ 不要	37	ソイルドテーブル	☐ 要 ☐ 不要
13	児童計量洗米器	☐ 要 ☐ 不要	38	食器洗浄機	☐ 要 ☐ 不要
14	立体炊飯器	☐ 要 ☐ 不要	39	クリーンテーブル	☐ 要 ☐ 不要
15	一槽シンク	☐ 要 ☐ 不要	40	食器戸棚	☐ 要 ☐ 不要
16	作業台	☐ 要 ☐ 不要	41	電解水生成装置	☐ 要 ☐ 不要
17	ガステーブル	☐ 要 ☐ 不要	42	製氷機	☐ 要 ☐ 不要
18	脇台	☐ 要 ☐ 不要	43	ウォータークーラー	☐ 要 ☐ 不要
19	茹で麺器	☐ 要 ☐ 不要	44		☐ 要 ☐ 不要
20	コンロ台	☐ 要 ☐ 不要	45		☐ 要 ☐ 不要
21	コンロセット	☐ 要 ☐ 不要	46		☐ 要 ☐ 不要
22	作業台	☐ 要 ☐ 不要	47		☐ 要 ☐ 不要
23	調理台	☐ 要 ☐ 不要	48		☐ 要 ☐ 不要
24	調理台	☐ 要 ☐ 不要	49		☐ 要 ☐ 不要
25	ガスフライヤー	☐ 要 ☐ 不要	50		☐ 要 ☐ 不要

上表に記載のない備品について必要な場合は、44以降に記入すること。