

鳥取市役所第二庁舎跡地における「飲食・物販サービス」の提供に関する
サウンディング型市場調査の結果概要の公表について

令和5年8月31日
鳥取市総務部財産経営課

旧本庁・第二庁舎の跡地活用につきましては、令和5年2月に「ゾーニング・設備に関する意見募集」を行い、市民の皆様から『飲食・物販』に関する様々なご意見等をいただきました。

旧本庁舎跡地は、跡地活用に関する一定の方向性に基づき、広い空間を確保するため、緑地広場やイベント広場、駐車場などの整備を進めてまいります。第二庁舎跡地につきましては、ご意見いただきました「飲食・物販サービスの提供」の実現可能性について検討を行うこととしました。

具体的な検討に当たっては、事業化に向けた条件等について、民間事業から意見・提案をいただき、意見交換を行うサウンディング型市場調査を実施しました。

参加事業者の皆様との直接対話でいただいたご意見を取りまとめましたので、その結果概要を下記のとおり公表します。

記

1 サウンディング型市場調査の経過

内容	時期
参加受付	令和5年6月23日から7月24日まで
対話の実施	令和5年8月3日

2 参加事業者数 2社

3 意見交換結果の概要

(1) 第二庁舎跡地における「飲食・物販サービス」の提供について	
① 提供可能性のある事業種	<ul style="list-style-type: none">・コンビニエンスストアをぜひ出店をさせていただけないかと思っている。コンビニエンスストアというのは単純に物販だけではなくて、実際には防災の拠点になるような商品の供給もできる。イートインという形で実際に購入したものを飲食していただくというスペースを設けられる。・飲食物販サービスという部分についてコンビニエンスストアは十分カバーできる。・周辺に小売店、物販店が非常に少ない。
② 必要な利用期間	<ul style="list-style-type: none">・採算性等を鑑み、期間は最低20年としたい。・商売がうまくいっている限りは延長でいかせていただきたい。
③ 想定する建物、設備、面積	<ul style="list-style-type: none">・外観は木目調の壁とすることもある。外観については建築費が増額となるが相談可能。
(2) 事業化に向けた条件について	
① 事業実施における市場性	<ul style="list-style-type: none">・調査の上で鳥取市内の真ん中に位置しているため、市場性はかなり高いなという認識。

②貸付けの条件	<ul style="list-style-type: none"> ・基本、事業用定期借地契約という形になるかと思う。最低20年以上の契約でさせてもらいたい。 ・途中で撤退となることも商売上は可能性としてゼロではない。
③想定される課題	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の確保という部分では台数的にかなり少なくなってしまうと思われる。 ・第二庁舎のコンクリートが地下に残っている。平屋ではあるが、今後建設する建物の基礎と干渉するような浅いところに残っているのであれば、検討が必要となる。
(3) 事業内容等について	
①事業のスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニエンスストアは、土地が更地で、道路からの乗り入れ口が開いた状態であれば、建物だけなら、約1ヶ月半程度で用意できる。
②敷地内レイアウト	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地的には狭いが、事業可能である。 ・車の出入りができる進入口、南北の通りにも出るような形での進入口を確保したい。歩行者の安全性が確保でき変圧器等を避けた形で開口できないか検討する。
③地域経済への貢献度	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニエンスストアなので、デイリー商品（お弁当お惣菜、パン、ドリンク等）の提供と、非デイリー商品という部分では、お酒やたばこ、ちょっとした雑貨関係販売する。 ・周辺住民の方に宅急便の受付や、マイナンバーカードを利用した証明書のコンビニ交付、ATMといったもの等も便利に使っていただける。 ・鳥取市の独自の商品であったり、お土産物であったり、地元の名産品の取り扱いも可能。 ・あの辺りでお昼ご飯食べようとしても、なかなか食べる場所も少ないという中で、飲み物一つ、食べ物一つについても町の活性化になるというふうに考えている。 ・商店街に加盟し、商店街でお祭りとかをするときは、外にブースを出してイベントに参加協力できる。
④本市に期待する支援や配慮してほしい事項	<ul style="list-style-type: none"> ・乗り入れ口の開口について、設計士等に依頼すると思うので、その費用を見ていただきたい。県と国との交渉は事業者の方です。 ・水と電気とガスが来ているのであれば、ほかに要望はない。新しいものを設置する際に承諾をいただくというような書面が発生することはあるが、そこで費用を負担していただくというようなこと等はない。
(4) 旧本庁舎跡地事業との連携について	
①旧本庁舎跡地イベントとの連携の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・広場の利用者に対して、飲み物・食べ物、トイレの貸し出し、もしくは休憩スペースという形で利便を提供できる場所。 ・被災時の物流の拠点と商品の提供。 ・一緒に利用していただくことで広場も利用者が増え、コンビニエンスストアも利用者が増えるという形での相乗効果が出せる。
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査の段階で近隣施設要素は加味していない。 ・市民会館等の利用がまた通常の動きに戻って増えるのであれば、プラスになると考えている。 ・今回広場利用者だけではなく普通に車のお客様であって、近隣のお客様に便利に使っていただくのであれば、酒やたばこを含めフルスペックで置きたい。 ・喫煙スペースの設置は、行政の方からあらかじめ不可ということを言われれば従う。ポイ捨てされるゴミが増えることで近隣に迷惑をかけることから、あえて灰皿を設置している店舗もある。煙草を売らないのは難しい。ちょうどあのあたりで煙草を買う場所がないと思う。 ・コンビニエンスストアは防犯という部分でも最近よく警察の方から防犯カメラを

	<p>見せてくださいという依頼を受け、事件事故の調査に協力している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第二庁舎跡地だけの整備ではなく一体型で整備した方がもっと可能性が広がる。 ・第二庁舎跡地のところにテナント等を誘致するにも、全体で行った方が誘致しやすいのではないか。 ・広場部分も含めて考えると通常の広場の指定管理であれば当然ながら、鳥取市内の地元事業者を優先した方が対応も早いと思う。地元企業に声掛けをして実現の可能性が低ければ、全国、テナントを探す等。あとは当然ながら広場の中の機能で防災機能いろいろ有効な部分があれば、そこを提案することはできると思われる。 ・地元企業だからPFI企業の代表ができないということはないと思う。そういうところがあれば企業がサポートして、いろいろとお手伝いすることは可能。 ・PFIにすることで、いわゆる価格勝負だけになっていたものが運営であるとか、維持管理であるとかあるいはデザインであるもの等いろんな提案を提出いただいて、業者が選べる選択肢の方が広がっていくのではないか。
--	---

4 意見交換を踏まえた今後の方針

今回の意見交換により、「飲食・物販サービス」の事業化に向けた条件、事業内容など、ご意見をいただき、市場性を確認することができました。ご意見いただいた内容を参考に、活用方針を取りまとめていきます。