

仙台市泉区役所新庁舎における物販施設の
設置・運営に関する
サウンディング型市場調査結果

令和 7 年 4 月

仙台市泉区

1 調査の目的

仙台市では、泉区役所の老朽化等の課題に対応するため、令和8年度内の供用開始を目指して新庁舎の整備を進めており、新庁舎が区民の皆様が立ち寄りやすく、気軽に集まり交流できる場として機能するため、新庁舎1階にコンビニエンスストア等の物販施設を設置することを計画しています。

本調査は、新庁舎における物販施設の設置及び運営に関して、民間事業者等に幅広く提案を求め、参加者との対話を通じて、設置に係るアイデアや意向等を把握するとともに、事業の可能性や事業主体の公募に向けた検討及び実施に役立てることを目的に実施しました。

2 泉区役所建替事業概要

以下のURL(仙台市ホームページ)より泉区役所建替事業基本計画をご確認ください。

https://www.city.sendai.jp/zaise-kokyo/izumiwardoffice/rebuilding_kihonkeikaku.html

3 泉区役所新庁舎概要

以下のURL(仙台市ホームページ)より泉区役所新庁舎実施設計(概要)をご確認ください。

<https://www.city.sendai.jp/izumi-kassei/jisshisekkei01.html>

4 物販施設の概要 ※1

項目	内容
営業形態	コンビニエンスストア等を想定
設置場所	新庁舎1階 ※2
店舗面積	88.38 m ²
月額賃料	約431千円(年額換算で約5,171千円)※3
光熱費等	事業者負担
事業者により 実施する主な工事	内装工事(床:コンクリート仕上、壁・天井:石膏ボード仕上以降)、 空調設備、排水取付管や盤等への配管配線工事 など

※1 設置場所及び店舗面積以外は、**現段階で想定している内容となります**。今後、本調査の結果等を踏まえ、検討していくこととなります。

※2 具体的な設置場所は泉区役所新庁舎実施設計(概要)の5ページでご確認ください。

※3 契約形態により賃料又は使用料としてお支払いいただきます。

5 スケジュール

項目	日程
質問受付期限	令和7年3月6日(木曜日) 午後5時必着
質問回答(HPで公表)	令和7年3月14日(金曜日)
申込受付期限	令和7年3月21日(金曜日) 午後5時必着
サウンディングの実施	令和7年4月7日(月曜日)から令和7年4月11日(金曜日)
サウンディングの結果公表	令和7年4月下旬(予定)

6 調査への参加者

小売業：3者

7 調査結果の概要（複数回答あり）

(1) 運営形態について
① 想定する営業日
・ 365 日 ・ 月～金 〔意見〕 ・ 他都市では平日のみの営業が多いが、子供が遊ぶスペースや交流スペースがある役所では、土日営業しているところもある。 ・ 営業日時は、今後協議のうえ柔軟に対応していきたい。 ・ 職員数のみを加味すると 24 時間 365 日の営業は難しいが、新設する民間施設の就業者数などがどの程度売上に影響してくるか検討が必要となる。
② 想定する営業時間
・ 7:00～19:00 ・ 7:00～18:00 ・ 24 時間 〔意見〕 ・ 営業時間は売上に影響するので長いほうが良い。 ・ 店舗内にトイレを作るとはスペース的に難しいため、庁舎内を利用することとなるが、セキュリティ上、夜間利用出来ない場合は夜間営業が難しい。
③ 営業方法
・ 有人
④ 経営形態
・ フランチャイズ店 〔意見〕 ・ フランチャイズ店の場合は、弊社と仙台市が賃貸借契約を締結し、弊社がフランチャイズ店に転貸することとなるため、契約の際はこの部分を許可して頂きたい。
⑤ 想定する主な提供商品（取扱品目）
・ おむすび、弁当、ソフトドリンク等、一般的なコンビニで販売している商品 ・ 通常店舗の場合、約 3,300 種類 ・ 弁当・飲料・パン・菓子・ファストフード・酒・たばこ・コーヒー等 〔意見〕 ・ 揚げ物を提供したい。 ・ 酒やたばこの免許品は売上の多くを占める。一般店舗として出店する場合は免許品の販売がポイントとなる。 ・ 駅が近いとたばこの需要は高く、売上の多くを占める。利益としては多くないが、集客には必要となる。 ・ たばこの販売も含め、品揃えは多いほうがよく、機能は充足していたほうが満足度は高い。 ・ 駅が近いこと、イベントも開催されること、民間施設に住居機能が入ることを考えると、お酒やたばこの販売は行ったほうが良い。

(2) 事業化にあたっての条件について	
①望ましい事業スキーム	
・本市との賃貸借契約に基づく運営 ・行政財産の目的外使用許可によるもので、職員及び市民利用を想定する運営 ・行政財産の目的外使用許可によるもので、職員の福利厚生施設としての運営 〔意見〕 ・弊社事例で一番多いのは、職員の福利厚生施設としての運営。 ・広場完成は新庁舎の建設後となるため、3年目までは売上見込みが厳しいと考えている。売上が見込める場合は賃貸借契約で賃料や経費を支払いたいと考えているが、福利厚生施設としての出店も含め検討したいと思っている。	
②事業開始までに事業者側で必要な準備と要する期間	
・社内決裁、業者帯同の現地調査、工事期間、店員確保等の諸々の期間含め、4カ月程度 ・【人】アルバイト募集2ヶ月程度※研修期間含む、【工事】着工より45日間程度 ・内装工事3か月・開店前準備2週間（アルバイト従業員の確保及び研修）	
③建設工事において完了されていることが望ましい工事等	
・内装工事（床、壁、天井等）、防災設備工事、電気容量3相3線200V＝24KW、単相3線＝25KVAの容量確保、幹線引込、給水、排水、冷暖房設備、室外機置場、冷媒配管経路工事・照明工事 ・スケルトン状態での引き渡しを希望 〔意見〕 ・工事については、賃貸借契約の場合は事業者で実施し、福利厚生施設として利用する場合は、仙台市で実施してもらう想定。 ・引き渡しは、原状回復の観点から天井も下地も無いほうが良い。 ・区画内の電話回線や光回線は必要。給排水の引き込みは実施してあると望ましい。 ・売上見込みによるが、スケルトン引き渡しの場合は工事費がかさむため、仙台市で一定程度行って頂きたい。	
④事業者において事業開始までに実施を想定する工事等	
・看板工事（電飾有り）、冷機・空調室外機工事、冷媒配管工事、間仕切壁、分電盤含む二次側配線工事、スピーカー、CSアンテナ等 ・内装工事・電気引込工事・給排水設備・看板工事 ・内装・設備工事 〔意見〕 ・工事については、賃貸借契約の場合は事業者で実施し、福利厚生施設としての利用の場合は、仙台市で実施してもらう想定。 ・光回線は事業者側で用意する。 ・店舗は道路から奥まっているため、車寄せスペース付近や道路に看板を設置したい。	
(3) 施設運営にあたっての条件	
①望ましい事業期間（貸付期間）	
・10年間 ・10年以上	

〔意見〕 ・新規の契約は投資回収のため基本 10 年間は必要となる。 ・契約期間が短い場合、その分利益が必要となるため、賃料にも影響する。 ・契約期間は長いほど良い。
②月額賃料（使用料）の想定額
・職員の福利厚生を主目的とするため、賃料の 100%減免が望ましい。 ・坪 2 万円程度。 ・現段階では売上予測等が立てづらいため、431 千円以上と考えるが、売上見込みにより福利厚生施設としての出店も含め検討したい。
③ランニングコスト（光熱費等）の負担に対する考え方
・職員の福利厚生を主目的とするため、賃料の 100%減免が望ましい。 ・事業者負担。 〔意見〕 ・今後協議の中で検討していく。
（４）事業実施に向けた課題
・掛売りを公募条件にしないで頂きたい。（コンビニに掛売の仕組みが無いため） ・工事時間帯は昼間工事になるか、夜間工事になるか教えて頂きたい。 ・光熱水料の施設単価を教えて頂きたい。 ・人流状況がわからないまま事業計画を立案する事。
（５）その他
①商品の搬入に関すること
〔意見〕 ・搬入頻度は、弁当などが 1 日 3 回、加工食品などが週 6 回、冷凍物が週 6 回 ・搬入頻度は、主食が 1 日 2 回、冷蔵冷凍が 1 日 1 階、ドライ系が 1 日 1 回 ・搬入頻度は、1 日 6 回から 8 回程度
②スペースに関すること
〔意見〕 ・スペース的に客席スペースの設置は難しいため、店舗外に飲食可能なスペースがあると良い。 ・手作り弁当が強みであるが、厨房のスペースを確保することが難しい。 ・店舗外に、倉庫や室外機を設置するスペース必要となる。 ・冷房配管が長い場合、工事費が上がるため、室外機はできれば店舗横に置きたい。 ・ストック商品、冷蔵庫、台車、ごみ置きスペースとして、別途 10 ㎡程度必要となる。店舗内に設ける場合、商品スペースを狭めることになるため厳しい。 ・イベントで混雑した際にスペースが足りるか懸念している。イベント時に一時的に借りることができる場所があると良い。 ・他都市では同様の規模で運営するケースもあるが、採算性を考えると示されている面積では余分なものは置きたくない。
③その他
・駐車場は店舗とは逆の北側となるため、マーケットは施設利用者、徒歩・自転車利用の方に

なる。

- ・旧アリオの今後の利用計画は売上に影響する。
- ・通行量の情報は外部調査により入手するが、施設内の情報は示して頂きたい。
- ・新庁舎での来館人数、就業数、広場の利用者数などの想定を、公募前に情報を頂きたい。
- ・図面などを詳細に提供いただいたうえで、庁舎の就業者数や一般客がどの程度か算出し、売上の見込みを検証する必要がある。
- ・1階の平面と部分詳細をCADデータで頂けると売り場構成を検討しやすい。
- ・民間施設の利用者数なども加味する必要がある。
- ・民間施設に入る物販施設が競合となるかも売上に影響する。
- ・公募開始が令和8年の4月であれば、民間施設の情報・敷地内乗降対象企業バス・学校送迎バス等の運航予定を今年の秋頃までに教えて頂きたい。
- ・区民ホールでイベントが行われると需要が高くなる。
- ・強みはチケット発券端末の設置。ポストの設置も可。
- ・従業員は庁舎内のトイレを利用する想定。
- ・是非、出店に向けた協議を継続させていただきたい。
- ・参画意欲は強く持っている。御庁のご意見に極力沿えるよう対話を図って参りたい。
- ・地産地消等、地域貢献も検討する。