

佐倉草ぶえの丘・佐倉市飯野台観光振興施設等の  
活用に関する公募型サウンディング調査の結果公表（概要）

1 実施主体

佐倉草ぶえの丘・佐倉市飯野台観光振興施設管理運営検討会

※事務局：佐倉市産業振興部 農政課、佐倉の魅力推進課

2 実施期間

令和5年2月15日（水）～3月9日（木）

3 対話参加数

9団体

4 主な意見（※順不同）

**【施設の活用案】**

〈佐倉草ぶえの丘について〉

- ・ 食堂、飲食店等の充実を図り、家族連れが長時間滞在できる施設として活用。
- ・ フリースクールや一条校（※）の誘致、企業研修の場としての活用。  
※一条校（いちじょうこう）とは、学校教育法（昭和22年法律第26号）の第1条に掲げられている教育施設の種類およびその教育施設の通称。
- ・ 各世代やインバウンド需要にも対応した佐倉市の観光拠点としての活用。
- ・ 多種多様なイベントの実施や新遊具の設置。
- ・ 団体研修やシェアオフィスとしての活用。
- ・ バラ園を活用した集客施策の提案。
- ・ 農業体験事業など子供向けの体験事業の場としての活用。
- ・ 市民福祉施設として捉え、入園料を無料としたうえで、園内でお金を使ってもらう方法も考えられる。

〈佐倉市飯野台観光振興施設（印旛沼サンセットヒルズ）について〉

- ・ 宿泊をメインに絶景のロケーションの中、自然に触れながら過ごせる憩いの場としての活用。
- ・ 施設改修し、グランピング施設として活用。
- ・ キャンプサイトをリニューアルしての活用。
- ・ 団体利用による企業研修の場としての活用。
- ・ ワークーションやグランピングニーズに応える来街者向けの宿泊施設としての活用。

### 〈佐倉市民の森について〉

- ・ キャンプサイトとしての活用。
- ・ 体を動かしながら健康を育んだり、歴史情緒を感じながら学びと癒しを届ける場としての活用。
- ・ 子供の遊び場、自然体験の場として整備し活用。
- ・ 地域団体と協力して子供の遊び場を建設し、活用。
- ・ 撮影ロケ地としての活用。

### 【対象施設間の連携について】

- ・ 施設間の往来がしやすいよう移動手段を整備して、施設間の連携を図る。
- ・ 他施設への誘導を強化する施策を行い、施設間の連携を図る。

### 【ターゲットについて】

- ・ 佐倉草ぶえの丘は小さい子供向け、サンセットヒルズはおしゃれな空間など、ターゲット層を分けて考えるべき。
- ・ 社会課題の解決への取組につながるコンセプトを設定することが重要。
- ・ 東京-成田空港間の立地を生かした企業研修の誘致。
- ・ 成田空港を利用するインバウンドの取り込み。
- ・ 学校などの団体利用から、個人利用へつなげる。
- ・ スポーツコミッションなど既存新設を問わず、官民連携組織による外（来訪者）と中（地域）の接点づくり。
- ・ 選ばれる施設とするためには、施設の利用目的の範囲内で、いかに付加価値を与えられるかが重要となる。
- ・ 現状のファミリー層に加え、SNS での情報発信による若年層及び花に興味のある人の新規取込。
- ・ 子育て世代をターゲットとして、主体性を持った参加プログラムや新しい取り組みを行い、ここでしかできない体験を行うとよいと考える。
- ・ アクセスの良さから東京含む関東圏一円から集客は可能だが、佐倉市の事業として市民の利用をどう考えるか整理が必要。

### 【管理運営手法について】

- ・ 対象の3施設は、それぞれの施設で機能が完結しており、一体で管理する必然性は少ないと考える。3施設一体では民間が入りづらいので、それぞれの施設に合う管理手法を見直すべき。
- ・ 佐倉草ぶえの丘と佐倉市民の森の一体管理は妥当だが、サンセットヒルズは単独での管理が望ましい。

- ・まちづくりや利用者目線としては一体管理が良いと考えるが、独自運営での利益を上げることを目的するのであれば、佐倉草ぶえの丘などの利用目的が制限される施設は切り離しても良いと考える。
- ・市の施策や施設の目的を重要視するなら指定管理、収益を重視するのであればPFIなど、目指すものによって適切な手法は異なると考える。
- ・まちづくりという観点では、地元が主体的に動くことに意味があると考えており、地元の共同体づくりのサポートをしたい。
- ・収益の見込める一部施設については、貸付による民間事業者の直営が望ましい。
- ・施設改修等の初期投資が必要なことと、設置目的等もある為、考えられる管理手法としては、従来の指定管理制度の中で段階的に市の持ち出しを減らしていく。
- ・5年間の指定管理を希望する。
- ・指定管理であれば、一体管理は可能。民間だけの管理となると、収益を上げられる部分に限られる。
- ・対象施設の管理を通して、佐倉市として発信したいこと、取り組みたいことを反映させられる仕組み（指定管理等）がよいと考える。
- ・単一施設での収益化は難しい。3施設の一体管理で使える場所を増やし、管理の集約化を図る方が収益化できる可能性がある。

#### 【周辺施設との連携について】

- ・印旛沼の水辺利用と連携して活用できるとよいと考える。
- ・サイクリングロードと連携して活用できるとよいと考える。

#### 【現時点で想定する事業計画や収支計画について】

- ・改修・新設等の投資を行う場合は、10年以上の事業期間が望ましい。
- ・事業期間は、例えば当初5年間であっても、問題がなければ5年延長できるなど、より長く行うことができる仕組みだとありがたい。
- ・佐倉草ぶえの丘、佐倉市民の森は、市からの管理運営費が必要。
- ・適切な初期投資を行い各施設の価値向上に努め、来場者数を増加させることで独自で適切な運営ができるような体制を作る。
- ・指定管理料と利用料金を事業費用にあてることが好ましいと考える。利用料金による独立採算を条件とされると、参画は難しいと考える。可能であれば駐車場の有料化を検討したい。
- ・事業規模によるが、採算を考えれば長期での事業実施が想定される
- ・施設の老朽化に対する投資や、市民の森などの不採算施設を考えると、行政からの管理運営費が不可欠。
- ・現在の機能をどれくらい残すかによるが、ある程度の指定管理料は必要。

**【提案内容の実現における課題、市に期待する事項（施設整備等）】**

- ・施設が老朽化しており、利用者に選ばれるようどのように改修するかが課題。
- ・佐倉市民の森の収益化は難しい。
- ・Wi-Fi環境、わかりやすいHP、予約システムの整備が必要。
- ・3施設一体のHPやSNSアカウントなど一体的な情報開示が必要。
- ・各施設の老朽化により、景観が損なわれ魅力が伝わらない。
- ・各施設のテーマが薄く、機能が重複している施設がある。
- ・初期投資への市からの援助が必要。
- ・3施設間、またはその他市内の周辺施設を結びつけるインフラ整備が必要。
- ・市民向けのイベント開催や、地域住民の理解促進などについて、行政が連携して対応してほしい。
- ・アクセスの悪さ、駐車場の不足。
- ・佐倉草ぶえの丘への道路の幅員拡幅などの整備が必要。
- ・佐倉市民の森をキャンプサイトとして活用するには、インフラ整備が必要。
- ・事業によっては、インフラの整備、利活用のほか、通常規制されている事項の許認可が必要になると考える。

**【事業者公募において市に要望する事項等】**

- ・都市公園における指定管理+Park-PFIのように、民間が動きやすい、知恵を出しやすい仕組みでの発注をお願いしたい。
- ・単一ではなく、JVを組んでの参画を希望しているため、本事業に関心の高い企業等とのマッチングの機会について検討してほしい。