

**佐倉ふるさと広場及び佐倉城址公園における
公募設置管理制度（Park-PFI）の導入に関する
マーケットサウンディング調査**

実施要領

令和7年1月

佐倉市 都市部 公園緑地課

1. 調査の目的

(1) 目的

本市では、令和2年4月、「佐倉市観光グランドデザイン（以下「グランドデザイン」という。）※¹」を策定し、「歴史の趣き、自然の恵み『となりの観光地・佐倉』～気軽に、繰り返し、楽しめるまち～」を基本理念として、印旛沼周辺及び城下町地区の2拠点を「観光Wコア」と位置付け、これらを核とした観光拠点の形成を進めています。

印旛周辺地区においては、令和4年3月、「佐倉ふるさと広場拡張整備基本計画※²（以下「基本計画」という。）」を策定しました。基本計画では、フラワーツーリズム、グリーンツーリズム、サイクルツーリズム、市民の憩い・活躍の場の4つを整備コンセプトとした「花」「農業」「環境」をテーマに、「見る」「体験する」「食べる」機能を備えた施設の整備を進めていくこととしており、施設整備にあたり、市の財政負担を軽減しつつ、集客力を高めていくため、民間事業者の活力を活用していく方針としています。

また、城下町地区においては、令和6年6月、「佐倉城下町エリアビジョン※³（以下「エリアビジョン」という。）」を策定しました。エリアビジョンでは、古くから佐倉の街の中心地としての役割を担い、現在も日本遺産に登録されるなど、文化・歴史の中心地である城下町地区において、これまでの民間の取組を更に加速させるとともに、公と民が共に連携しながら、住民が日常的に生き生きと暮らし、市内外からも気軽に、繰り返し訪れ、楽しめる場所を目指していくための道標として、城下町エリアの目指す姿（ビジョン）を「暮らす人も訪れる人も楽しめる「となりの城下町」」と決めました。

城下町エリアの核である佐倉城址公園においては、観光目的で訪れた方はもちろん、市民が日常的に憩うことのできる心地良い滞在空間（飲食機能等）を創出し、暮らす人と訪れる人が緩やかに共生する「城下町佐倉の象徴的空間」が目指す姿として掲げられています。

現在、佐倉ふるさと広場（以下、「ふるさと広場」という。）及び佐倉城址公園（以下、「城址公園」という。）について、更なる魅力向上や利用者増加のために、「公募設置管理制度（Park -PFI）（以下「P-PFI」という。）」による施設整備を検討しています。

本マーケットサウンディング調査（以下「本調査」という。）は、本事業への参加意向のある民間事業者の方々との対話を通じ、公園のさらなる活用のための事業アイデア収集や参画条件等の把握を行い、今後、策定を予定している「公募設置等指針」等の参考にすることを目的としています。

なお、本調査の応募にあたっては、本実施要領の記載事項を順守してください。

(※ 1) 佐倉市産業振興ビジョン別冊「佐倉市観光グランドデザイン」ホームページ

https://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/sakuranomiryoku/kankou_gd/16694.html

(※ 2) 「佐倉ふるさと広場拡張整備基本計画」ホームページ

[https://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/koenryokuchika/kakushukeikaku/huru-
hiro_seibi/14550.html](https://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/koenryokuchika/kakushukeikaku/huru-hiro_seibi/14550.html)

(※ 3) 「佐倉城下町エリアビジョン」ホームページ

https://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/sakuranomiryoku/kankou_gd/19251.html

2. 調査の対象施設

(1) 佐倉ふるさと広場

現状

所在地	佐倉市臼井田2714番	
敷地面積	13,768.77㎡	
施設概要	- 管理棟「佐蘭花」 198.00㎡ (木造) - 多目的トイレ 5.76㎡ (木造) - 休憩室 (シャワー室・授乳室含む) 32.90㎡ (S造) - 倉庫① 25.90㎡ (S造) - 倉庫② (自転車・船券売り場) 29.81㎡ (木造) - オランダ風車 165.44㎡ (RC造)	

拡張整備後

所在地	佐倉市臼井田2714番	
敷地面積	102,009.77㎡	
施設概要	※新規設置予定施設 - 駐車場 (拡張エリア②) 16,385.20㎡ - その他新規施設については未定	



図1-佐倉ふるさと広場既存施設配置図

(2) 佐倉城址公園（田町門跡広場ほか）

所在地	佐倉市城内町86番2ほか
敷地面積	・田町門跡広場 1,965.76㎡ ・田町門駐車場 約3,000.00㎡（アスファルト舗装） ・水堀 約2,500.00㎡ ・樹林 約2,500.00㎡
施設概要	・田町駐車場 約3,000.00㎡（アスファルト舗装） ・公衆トイレ 47.24㎡（コンクリート造）



図3-佐倉城址公園（田町門跡広場ほか）施設概要図

3. 調査の対話内容

(1) 佐倉ふるさと広場

項 目	(・) 市の想定、(⇒) 対話したい内容
事業スキーム	・ 拡張エリア及び隣接する水辺エリアは市が整備します。 ・ 既存エリアにおいてP-PFIの導入を想定しています。 ・ P-PFIによる施設整備後、特定公園施設を含めた公園全体及び隣接する水辺エリアについて指定管理者による管理運営を想定しています。 ・ なお、公園等の管理運営に係る費用については、指定管理委託料（造園管理、施設清掃、巡回、施設保守、風車運営、舟運などを想定）として、市が負担することを想定しています。 ⇒事業参画にあたり、事業スキームに対する考えをお聞かせください。
事業期間	・ 事業期間は、施設整備期間を含め、最長20年です。 ⇒投資回収期間等を踏まえ、望ましい事業期間をお聞かせください。
事業スケジュール	・ 事業参画された場合、基本協定締結後に施設を建設いただきます。 ⇒基本協定締結から供用開始（施設運営開始）までのスケジュール感について、お考えをお聞かせください。
事業範囲	・ 既存エリアにおいてP-PFIの導入を想定しています。 ・ P-PFIを導入する既存エリア（既存施設含む）、市が整備する拡張エリア及び水辺エリアについて、指定管理者による管理運営を想定しています。 ⇒事業参画にあたり、事業範囲に対する考えをお聞かせください。 ⇒市が整備する拡張エリアにおいて求める機能や施設などがあればお聞かせください。
公募対象公園施設	○施設 ・ 公募する施設は、印旛沼周辺を訪れる観光客や日常的に公園を利用する方々が利用できる飲食店などの便益施設を想定しています。 ・ 公園全体での公募対象公園施設の建蔽率は12%です。既存エリア及び拡張エリア①の8.6haにおいて、既存公園施設を除いた約10,320㎡まで建築可能ですが、約1,200㎡～約1,800㎡を想定しています。 ・ なお、公募対象公園施設の設置及び運営に関する全ての経費について、民間事業者による負担を想定しています。 ⇒施設の設置にあたり、これまで民間事業者の経験や実績から、必要と考えられる施設の「建築面積」、「店舗形態」、「営業時間」などに

	ついて、考えをお聞かせください。 ○公園使用料 ・公園使用料は、佐倉市都市公園条例第10条第2項の規定に基づき、1㎡あたり100円／月以上の提案を求める予定です。 ⇒事業参画にあたり、公園使用料（賃料）の考えをお聞かせください。
特定公園施設	○市の負担額 ・事業対象範囲の公募対象公園施設を設置した部分以外において、事業者の負担により、園路や花壇、芝生広場の整備を求める予定です。 ・公募対象公園施設の運営による収益の一部を園路や花壇、芝生広場の整備費用（8,000万円程度を想定）に充当いただくことを想定しています。 ⇒事業参画にあたり、整備費用のうち市に求める費用負担割合をお聞かせください。
その他	・指定管理の業務として、舟運を想定しています。 ⇒事業参画にあたり、課題をお聞かせください。 ⇒その他、「事業参画への課題」や「市に求める支援」等について、ご意見がありましたら、お聞かせください。

※対話による聞き取りを行います。提案書等の提出を妨げるものではありません。

（２）佐倉城址公園（田町門跡広場ほか）

項 目	（・）市の想定、（⇒）対話したい内容
事業スキーム	・P-PFIによる施設整備後、特定公園施設を含めた事業範囲全体について、指定管理者による管理運営を想定しています。 ・なお、公園等の管理運営に係る費用については、指定管理委託料（業務主任の人件費、除草・トイレ清掃の委託料、トイレの上下水道料金を想定）として、市が負担することを想定しています。 ⇒事業参画にあたり、事業スキームに対する考えをお聞かせください。
事業期間	・事業期間は、施設整備期間を含め、最長20年です。 ⇒投資回収期間等を踏まえ、望ましい事業期間をお聞かせください。
事業スケジュール	・事業参画された場合、基本協定締結後に施設を建設いただきます。 ⇒基本協定締結から供用開始（施設運営開始）までのスケジュール感について、お考えをお聞かせください。
事業範囲	・佐倉城址公園全域のうち、「田町門跡広場」、「田町駐車場」、「水堀」、「隣接する樹林」において、P-PFIによる施設整備後、特定公

	園施設を含めた事業範囲全体について、指定管理者による管理運営を想定しています。 ⇒事業参画にあたり、事業範囲に対する考えをお聞かせください。 ⇒供用開始（施設運営開始）後、「田町駐車場」の運営方法（公園利用者と施設利用者の共用駐車場or施設使用者専用の駐車場等）や利用料金の設定について、考えをお聞かせください。 ⇒また、「田町駐車場」の再整備の必要性や特定公園施設の対象可否等について、考えをお聞かせください。
公募対象 公園施設	○施設 ・公募する施設は、佐倉城址公園や隣接する国立歴史民俗博物館を訪れた観光客や日常的に公園を利用する方々が利用できる飲食店やカフェなどの便益施設を想定しています。 ・公園全体での公園施設の建蔽率は12%ですが、事業対象範囲10,000㎡において、既存便益施設を除いた6,000㎡まで建築可能です。 ・なお、公募対象公園施設の設置及び運営に関する全ての経費について、民間事業者による負担を想定しています。 ⇒施設の設置にあたり、これまで民間事業者の経験や実績から、必要と考えられる施設の「建築面積」、「店舗形態」、「営業時間」などについて、考えをお聞かせください。 ○公園使用料 ・公園使用料は、佐倉市都市公園条例第10条第2項の規定に基づき、1㎡あたり100円／月以上の提案を求める予定です。 ⇒事業参画にあたり、公園使用料（賃料）の考えをお聞かせください。
特定公園施設	○市の負担額 ・事業対象範囲の公募対象公園施設を設置した部分以外において、事業者の負担により、既存公衆トイレの撤去及び新設を求める予定です。 ・公募対象公園施設の運営による収益の一部を公衆トイレ新設費用等（2,000～2,500万円程度を想定）に充当いただくことを想定しています。 ⇒事業参画にあたり、改修費用のうち市に求める費用負担割合をお聞かせください。
その他	⇒その他、「事業参画への課題」や「市に求める支援」等について、ご意見がありましたら、お聞かせください。

※対話による聞き取りを行います。が、提案書等の提出を妨げるものではありません。

4. 調査の参加資格

(1) 対象者

本調査に参加可能な者は、調査対象施設のP-PFI事業者や指定管理者として参画意向があり、国内に住所を有する企業・団体・個人事業主等とします。

(2) 参加要件

以下に該当する場合、本調査に参加することはできません。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者。
- ② 参加表明書類の提出期限から候補者の特定まで、「佐倉市建設工事請負業者等指名停止措置要領（平成 4 年制定）」による指名停止の措置を受けている者。
- ③ 「佐倉市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成 11 年制定）」に定める指名除外を受けている者。
- ④ 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過していない者又は本実施要領公開日前 6ヶ月以内に不渡り手形もしくは不渡り小切手を出した者。
- ⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がなされていない者。
- ⑥ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がなされていない者。
- ⑦ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2条第 1 項第 2 号に規定する暴力団又は同項第 6 号に規定する暴力団員が経営する法人若しくは暴力団が実質的に支配する法人と関係を有している者。
- ⑧ 国税又は地方税の滞納をしている者。
- ⑨ 政治・宗教活動を主とする団体・個人。

5. 調査スケジュール

項目	日 程
実施要領の公表	令和7年1月20日（月）
参加申込受付	令和7年2月 7日（金）まで
現地説明会	（1）佐倉ふるさと広場 令和7年2月14日（金）13：30～14：30 （2）佐倉城址公園 令和7年2月14日（金）15：00～16：00
対話の実施	令和7年2月17日（月）から2月28日（金）まで ※土日祝日を除く
調査結果公表	令和7年3月下旬（予定）

6. 調査の流れ

（1）参加申込み

- ・本調査に参加を希望する方は、「【別紙1】参加申込書」に現地説明会への参加有無や対話希望日時等の必要事項を記入の上、令和7年2月7日（金）までに電子メールにて提出してください。
- ・その際、メール件名は、「サウンディング調査参加申込（法人名または個人名）」としてください。なお、提出先は、「9. 申込み・問い合わせ先」のとおりです。
- ・また、現地説明会開催日の都合が合わない場合は、個別にお問い合わせください。なお、場合により、ご希望に添えない場合もございますので、予めご了承ください。
- ・対話については、対面とオンラインの併用での実施を想定しています。希望の対話方法を参加申込書に記入してください。

（2）対話の実施

- ・「【別紙1】参加申込書」の提出後、個別に対話実施日時を調整させていただきます。対話実施日時につきましては、場合により、希望日等に添えない場合もありますので、予めご了承ください。
- ・対話時間は、各公園とも、概ね1時間程度を予定しています。なお、対話を行った後、必要に応じて追加の対話等を要請する場合がありますので、予めご了承ください。

(3) 調査結果の公表

- ・本結果の概要については、市ホームページ等で公表します。なお、公表にあたっては、事前に参加事業者公表内容の確認を行います。
- ・具体的な企業ノウハウに関する内容は記載しませんが、参加者同士のマッチング機会創出のため、参加者の名称は公表いたします。

7. 留意事項

(1) 調査及び調査内容の取扱いについて

- ・調査の参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象となりません。
- ・調査結果は、当該施設整備の検討以外の目的に使用しません。
- ・調査内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。但し、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではないことをご理解ください。

(2) 調査に関する費用の負担について

- ・参加に要する費用（資料作成費、通信費、交通費等）は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

- ・本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8. 添付資料・参考資料

(1) 添付資料

- ・事業概要書（佐倉ふるさと広場拡張整備・運営管理事業）
- ・事業概要書（田町門跡広場官民連携型賑わい拠点創出事業）
- ・佐倉市観光グランドデザイン（概要版）
- ・佐倉ふるさと広場拡張整備基本計画（概要版）
- ・佐倉城下町エリアビジョン（概要版）

(2) 参考資料

- ・都市公園の質の向上に向けたPark-PFI 活用ガイドライン（令和5年3月改訂版）
(<https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001616038.pdf>)

※この制度に基づき、事業を進める予定です。

9. 申込み・問い合わせ先

住 所	〒285-8501 千葉県佐倉市海隣寺町97番地
所 属	佐倉市 都市部 公園緑地課
担 当	公園活用班 包國（かねくに）、向後（こうご）
電 話	043-484-0940（直通）
メール	kouen@city.sakura.lg.jp