

令和7年3月25日

佐倉市公園緑地課

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の結果概要

佐倉市では、佐倉ふるさと広場及び佐倉城址公園について、更なる魅力向上や利用者増加のため、「公募設置管理制度（Park-PFI）」による便益施設（飲食店等）の整備に向け検討することを目的として、民間事業者から事業について幅広い提案、佐倉市への要望等をお聞きするマーケットサウンディング調査を実施いたしましたので、結果の概要を公表いたします。

1. 調査スケジュール

令和7年1月20日（月）	調査実施要領の公表
2月7日（金）	現地説明会・対話の参加申込期限
2月14日（金）	現地説明会
2月17日（月）～28日（金）	対話の実施（サウンディング調査）

2. 参加事業者

（1）佐倉ふるさと広場：11者（※順不同）

- ・株式会社ワールドパーク ・株式会社浩栄 ・株式会社ジー・ピー・アイ
- ・株式会社コミュニティデザイン ・株式会社やます ・株式会社ミナデザイン
- ・株式会社塚原緑地研究所 ・西武造園株式会社 ・株式会社日比谷アメニス
- ・岩渕薬品株式会社 ・公益社団法人佐倉市観光協会

（2）佐倉城址公園：10者（※順不同）

- ・株式会社ワールドパーク ・株式会社浩栄 ・株式会社ジー・ピー・アイ
- ・株式会社コミュニティデザイン ・株式会社やます
- ・株式会社塚原緑地研究所 ・西武造園株式会社 ・株式会社日比谷アメニス
- ・株式会社SSビジネスクリエイト研究所 ・タイムズ24株式会社

3. 対話内容

(1) 佐倉ふるさと広場

(1) 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。

- ・ Park-PFI+ 指定管理で問題ない。
- ・ 市が整備する拡張エリアについては DBO でも良いのではないかと。
- ・ 事業者によって得意な分野が異なるため、あえて別にしている事例もある。その場合は協議会を立ち上げるなどの工夫が必要。

(2) 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。

- ・ 20年間で問題無い。長い方が良い。
- ・ 事業期間中に追加の投資を行うこともあり得る。途中で大規模な投資を行う場合、20年以降（契約満了後）の扱いについても配慮してもらいたい。
- ・ 事業者には緊張感を持たせるため、解約条項を盛り込むことや指定管理を5～10年間で設定することも考えられる。

(3) 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。

- ・ 設計や施工に関しては十分と考えるが、他の事業者と組むことを考えると公募期間が短い。半年間は必要と思われる。
- ・ 資格要件や市の整備方針だけでも早く提示してもらえるとありがたい。
- ・ 問題ないと思われるが、最近は工期が当初の想定よりも1.2～1.5倍に延びる傾向にあるので余裕があるとは言えない。

(4-1) 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。

- ・ Park-PFI の範囲、規模については問題ない。
- ・ 舟運が指定管理の業務範囲に入る場合、実績やノウハウがないため不安を感じる。
- ・ 舟運はリスクが高い。事業者から敬遠されるのではないかと。

(4-2) 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。

- ・ 花がメインの公園は良いと思うが、維持管理費とのバランスが難しい。環境配慮型で植え替えをしないようにするなど工夫が必要。
- ・ 駅からのアクセスが課題。日常的に人が来るような工夫が必要。

- ・日常利用、長期滞在、ファミリー層での来園等を考えると遊具は良いと思う。ただし、景観に配慮したもの、アートの要素を加えたもの、外国製など、この場所にマッチしたものにしてもらいたい。

(5-1) 公募対象公園施設の設置にあたり、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。

- ・建築面積は、飲食店で2~300㎡、物販を加えて5~600㎡、1,000㎡を超える場合は、複数店舗にする、屋内遊具や加工場等を加えるなどが考えられる。
- ・営業時間については、基本昼間になると思うが、季節に応じて夜間営業をするなど、フレキシブルに試しながら営業していけるようにしてもらいたい。
- ・設置可能エリアは可能な限り広くしておき、民間事業者から様々な提案を引き出せるようにしておいた方がよい。

(5-2) 公募対象公園施設の公園使用料（賃料）の考えをお聞かせください。

- ・100円/㎡（最低料金）は安いと思われる。
- ・収益性の確保が可能な立地であれば特に問題にならない。
- ・日常利用を考慮すると収益性に不安がある。100円/㎡（最低料金）が妥当ではないか。

(6) 市が想定する特定公園施設における事業者の整備費用負担割合について考えをお聞かせください。

- ・市が想定する特定公園施設について1割負担であれば問題無いと考える。
- ・過度に事業者の負担が大きくなっていなければ問題にはならない。

(7) 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。

- ・インフラ関係の情報は早めに提示してもらいたい。また、ある程度のインフラ（電気・ガス・上下水道）は市で整備してもらいたい。
- ・駐車場を有料化できないか。イベント時だけでも駐車場を有料化できると収益を公園の維持管理に回すことができる。
- ・既存施設（佐蘭花）は、市の委託によるパークセンターやビジターセンターが良いと思われる。アクティビティの受付、観光案内所、サイクルステーション、公園の窓口等の機能があると良い。
- ・既存施設（佐蘭花）について、内装やデザインを変えられるようにしてもらいたい。

(2) 佐倉城址公園

(1) 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。

- ・ Park-PFI + 指定管理で問題ないと思われる。
- ・ ただし、飲食店事業者が申請主体となる可能性が高い（Park-PFI 事業や公園にまつわる事業に慣れていない事業者もいる）ため、可能な限り、事業スキームはシンプルにした方が良いと思われる。

(2) 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。

- ・ Park-PFI に関しては、20 年間が適当だと考える。
- ・ ただし、事業規模としては 10 年程度で投資回収できる可能性もあるため、期間が長い場合、事業者にとってはリスクになり得る可能性もある。
- ・ 指定管理に関しては、当初から 20 年間の契約ではなく、お互いに緊張感を保つため、5 年もしくは 10 年ごとの更新としても良いかもしれない。

(3) 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。

- ・ 公募対象公園施設（飲食店）の設置、特定公園施設（公衆トイレ）の工事であれば、1 年程度の期間があれば十分と考える。

(4-1) 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。

- ・ 公園の一部（田町駐車場、田町門跡広場、樹林、お堀）で問題ないとする。
- ・ ただし、飲食店事業者が申請主体となる可能性が高い（植栽管理のノウハウがない）ため、管理範囲を可能な限り狭く設定した方が、事業参画のハードルは下がると思われる。

(4-2) 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 施設利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。

- ・ 城址公園内の他の駐車場や隣接する国立歴史民俗博物館の駐車場が無料ということであれば、有料化は難しいと考える。
- ・ 飲食店利用者の駐車を妨げないようにするため、有料化するという方法も考えられるが、運営方法（●時間までは無料等）はよく検討する必要があると思われる。
- ・ 有料化する場合、管理費が収益を上回らないかを検証する必要がある。

(4-3) 「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。

- ・駐車場の運営により収益が生まれるのであれば、特定公園施設の対象としてほしい。
- ・ただし、飲食店事業者が申請主体となる可能性が高い（Park-PFI 事業や公園にまつわる事業に慣れていない事業者もいる）ため、特定公園施設に設定するのではなく、市が整備するという手法も考えられる。

(5-1) 公募対象公園施設の設置にあたり、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。

- ・飲食店を設置する場合、300~400 m²程度の面積を想定している。
- ・平日や夜間の集客が課題となるため、営業時間の設定はない方が事業参画のハードルが下がると思われる。

(5-2) 公募対象公園施設の公園使用料（賃料）の考えをお聞かせください。

- ・10~15 万円程度が妥当かと考える。
- ・市として、事業の目的（使用料収入による歳入増加なのか、飲食店の設置による賑わいの創出なのか）を考慮し、賑わいの創出の方が優先なのであれば、近隣の家賃相場よりも低く設定し、事業参画のハードルを下げるという方法もある。

(6) 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。

- ・公衆トイレの解体及び新築について、市の負担割合が大きい方が、事業参画のハードルが下がると思われる。
- ・国道に面してはいるが、樹木の整備が行き届いていないため、飲食店があってもわからない可能性がある。費用を市が負担してくれる場合、事業参画のハードルが下がる。
- ・水辺（お堀）に面しているため、水辺デッキ（テラス）を設置することも考えられる。費用を市が負担してくれる場合、事業参画のハードルが下がる。

(7) 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。

- ・公募期間は2か月では短いと思われる。指定管理のような既存施設の運営だけであれば2か月程度でも対応できるが、建物の設計や場合によっては他社と連携した事業参画も考えられるため、最低でも3か月は必要ではないか。

4. 今後の方針

ご提案いただいた内容やご要望等を踏まえ、佐倉ふるさと広場及び佐倉城址公園における民間活力の導入による新たな魅力の創出について、今後、事業化に向けた検討を進めていく予定です。