

(1) 本市の現況

①本市の特性

- 人口は減少傾向、高齢化率は増加傾向
 - ・人口174,694人（R2）⇒減少傾向
 - ・世帯数78,329世帯⇒微増傾向
 - ・老年人口比率30%越え⇒増加傾向
- 県全体より低い地域経済循環率
 - ・県全体81.1%に対して本市74.0%
 - ・362億円の民間消費が市外に流出
- 歴史・文化や自然を活かした観光資源
 - ・約160万人（R1）の観光客が本市を訪問

②佐倉ふるさと広場の概況

- ・年間来場者数は平成30年を除き平成26年をピークに減少傾向で推移。
- ・月別来場者数は花が開花する4・7・10月に多く、その他閑散期は月20,000人以下が大半。

⇒年間を通じた集客が課題

■拡張整備対象施設

- 【住 所】佐倉市臼井田2714
- 【用途地域】指定なし、法22条地域
- 【敷地面積】13,786.76
- 【建ぺい率】60% > 2.61%
- 【容積率】200% > 3.16%



(2) 整備コンセプト

本市の課題

- 長時間滞在できる場が必要
- 通年訪れたい場が必要
- 市民・子どもの集う場が必要
- 都市と農村の共生
- 市内産業振興
- シティセールス

4つの整備コンセプト

<p>フラワーリズム</p> <ul style="list-style-type: none"> ①チューリップ等の既存観光資源の充実 ②花や植物の活用強化 ③持続可能な管理と環境に優しい施設 	<p>グリーンリズム</p> <ul style="list-style-type: none"> ①初級者から上級者まで親しめる観光農園 ②地産地消や農風景を楽しめる施設 ③農のライフスタイルを体感する機能 	<p>サイクルリズム</p> <ul style="list-style-type: none"> ①サイクリスト向けの機能強化 ②城下町地区と繋がるルートや幕張〜銚子の広域ルートの充実 	<p>市民の憩い・活躍の場</p> <ul style="list-style-type: none"> ①市民主体のガーデニングや農業体験 ②施設管理・運営、サービスへの市民参加 ③地元主体で地域にお金が落ちる仕組みづくり
---	--	--	--

(3) 整備基本計画

①導入機能の検討

利用者アンケート調査等から花や農業、環境をテーマにした「見る」「体験する」「食べる」機能、サイクリスト向けの「休む」機能が必要

②施設規模の検討

類似施設調査、Park-PFI方式活用による敷地条件設定、設計要領第六集から施設規模を試算。既存都市公園エリア内に必要な面積は1,309㎡と試算

⑤概算事業費の検討

- ・建築部分約5億円
- ・拡張エリア（ガーデン）約5億円
- ・拡張エリア（駐車場）約1.5億円

⑥収支予測の検討

- ・約47万人/年の利用者
- ・約4.4億円/年の売上

⑦比較候補地検討

・他2カ所で検証
⇒既存公園との関係性から現候補地が最適

広場を活用した集客機能・子どもの遊び場
※民間事業者の創意工夫により想定する付加価値機能



③配置計画 ④施設計画 の検討

※イメージパース（案）



(5) 官民連携導入可能性調査 ②民間事業者の意向調査

施設や公園等の管理運営事業者へヒアリングを実施

関心度	整備計画について	事業手法について	市への要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・全社関心あり ・条件次第でコンソーシアム組成の可能性もあり 	<ul style="list-style-type: none"> ・印旛沼、水辺の活用が必要 ・周辺施設との差別化や連携、周遊が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存・拡張両エリアを一体で整備する方が良いとの意見が多数 ・両エリアの運営について、一体か分割か意見は様々 	<ul style="list-style-type: none"> ・地元との合意形成や連携、許可申請等の手続きのフォロー ・具体的な市の整備指針や情報提供

①事業スキームの検討

- ・既存エリアと拡張エリアで敷地条件が異なるため複数の事業手法を検討
- ・拡張エリアも都市公園に位置付け
- ・Park-PFI方式等では民間事業者の創意工夫・提案余地があり、市の適切な財政運営のもと更なる誘客・活性化が可能



③VFMの算定

従来方式とPark-PFI方式で財政負担額の比較・削減効果を検討

(A) PSC (従来方式での財政負担)	652,235千円
(B) Park-PFI方式でのLCC(財政負担)	569,967千円
財政負担 (C) 削減額 (A-B)	82,268千円
削減率 (C/A × 100)	12.6%

④官民連携事業の事業化に向けた課題整理

- 通年集客できる仕組みづくり
 - ・子供の遊び場等のアクティブな空間づくり等
 - 収益性・採算性
 - ・花以外の要素で収益性を高める工夫等
 - 民間事業者からの提案の反映
 - ・参加意欲を高める事業手法等
 - 委託範囲等の条件整理
 - ・費用負担や役割分担等
 - 地元事業者の参画しやすさ
 - ・地元事業者との連携方法等
- 前提条件の明示
 - ・整備基本計画に基づく条件提示
 - 全域を都市公園とした一体型整備
 - ・令和4年度中の都市計画決定を目指す
 - 事業の収益性と想定する費用負担等の整理
 - ・収益性のある事業スキームの整理
 - ・費用負担や役割分担等の整理
 - 公募型サウンディング調査の実施
 - ・民間事業者の意向をより詳細に把握
 - ・収益性の高い提案を引き出す

(4) 交通計画の検討

7月イベント期間中の休日日中12時間の交通量調査を実施
⇒計1,553台、ピーク時214台の駐車場流入

①現況調査から見た道路交通特性

- ・可能交通容量に対しては余裕あり
- ・ピークは14時台。休日につき通勤通学が無いいため他の時間帯と大きな差は無い

②施設配置計画の課題・留意点

- ・駐車容量500台×回転でも1000台まで処理可
- ・17台の駐車場では直接幹線道路に出入口を設けることが難しい（駐車場法）
- ・左折イン・左折アウトが原則となる
- ・施設～駐車場間の車両動線と歩行者動線が交差せず、分離していることが望ましい