

# サウンディング型市場調査結果報告

## 1. 実施の経緯

本市では、公共施設再配置を推進していく中で、現在未利用である、または現在の利用方法が終了するが今後の利用方法が未定である施設について、公共施設の適正配置を進めるとともに、公民連携等の手法を用いて民間事業者との意見交換（サウンディング型市場調査）を実施し、広く意見や提案を求め、対話を通じて対象財産の市場性や活用アイデア、事業実施の意向を有する民間事業者等を把握することといたしました。

## 2. 対象施設

名 称：佐倉市立佐倉幼稚園  
（旧）佐倉市立南志津保育園  
（旧）市史編さん室

## 3. スケジュール

項目	内容
実施要領の公表	令和7年11月14日
参加申込期間	令和7年11月14日～12月24日
個別対話実施日	令和8年1月13日、14日、19日
場所	佐倉市役所会議室
対話項目	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業の内容</li><li>・既存建物の取扱い</li><li>・事業参入の見通し</li><li>・期待される効果</li><li>・立地の特性を活かしたポイント</li><li>・実施にあたり支障となる事項</li><li>・支援や配慮してほしい事項</li></ul>

## 4. 参加事業者等

区分	事業者数
法人	4事業者
任意団体	1事業者
計	5事業者

## 5. 対話の概要

事業の内容について
<ul style="list-style-type: none"><li>・体験・物販・宿泊を組み合わせた滞在型観光施設</li><li>・公的機関（自衛隊・警察・消防・海上保安庁など）による短期教育訓練施設</li><li>・就職を目的とした日本語学校の設置、運営</li><li>・公共施設機能の集約・再整備拠点としての活用</li><li>・デイケア型産後ケア（委託事業として想定）や子育てひろば機能、地域交流カフェ、地域食堂</li></ul>
既存建物の取扱い

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物全体の品質向上と長期利用に耐えうる改修を行う</li> <li>・基本的には既存建物の構造・間取りを活かす</li> <li>・可能な限り既存の施設、備品を活用したい</li> <li>・築年数や劣化状況を踏まえると大規模改修と建て替えの両案について比較したうえで判断するのが望ましい</li> <li>・不具合のある設備を改修した上で賃貸借としたい。給食室などが事業イメージと合致している。</li> </ul>
<b>事業参入の見通し</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域歴史資源や文化資産を活用した体験型観光へのニーズが高まっている現状と合致しており、参入の機会は十分に見込まれる</li> <li>・条件が整えば、速やかに具体的な運営計画及び利用スケジュールを提案できる見通し</li> <li>・施設、人員確保など条件が整えば、その段階で認可申請を行う</li> <li>・公共施設として再整備され、指定管理や包括管理等で参入可能性が高い</li> <li>・共同で施設を利用する団体（5団体程度）と話がまとまれば実施可能</li> </ul>
<b>期待される効果</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域観光の活性化と来訪者数の増加</li> <li>・地域資源の価値向上と歴史文化の発信</li> <li>・地域経済の活性化・雇用創出</li> <li>・官公庁職員の技能向上、地域全体の防災・防犯力の向上</li> <li>・地元、周辺地域の人材不足解消、地域の国際化推進</li> <li>・公共施設機能の集約により、維持管理コストの削減、施設利用率の向上、行政サービスの効率化が期待される</li> <li>・地域の子育ての拠点、地域住民の多世代交流場所</li> </ul>
<b>立地の特性を活かしたポイント</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史資源が密集する観光エリアの強みを活用</li> <li>・国立歴史民俗博物館の近接という希少性</li> <li>・成田空港から近いというインバウンドの大きな利点</li> <li>・首都圏からのアクセス性に優れ、複数の官公庁が集まりやすい</li> <li>・成田空港に近いことから空港関係の各種業種に対して人材の供給が可能</li> <li>・都市機能誘導区域及び城下町エリアビジョンに位置しており、公共機能の集約拠点として立地的優位性が高い</li> <li>・住宅地の中にあるため、子育て世代が子どもを連れて遊びに来たり、シニア世代もおり、多世代交流の場になりうる。</li> </ul>
<b>支障となる事項、市の支援や配慮してほしい事項</b>
<p>&lt;支障となる事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途変更に関する行政手続き</li> <li>・外国人観光客受け入れに対する地域住民の理解</li> <li>・駐車場・交通動線の整備状況</li> <li>・車両の出入りや資機材搬入の導線</li> <li>・騒音等に関する近隣への配慮</li> </ul> <p>&lt;市の支援や配慮してほしい事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・教員などの人材の紹介</li> <li>・認可手続き期間の経費</li> </ul>

- ・物価・金利スライド設定
- ・設備の改修

## 6. 今後の進め方

今回のサウンディング型市場調査の結果及び地域自治会からのご意見等を踏まえ、改めて市内部で検討を進めてまいります。