

未利用財産の利活用に係るサウンディング型市場調査実施要領

令和 7 年 11 月 14 日
佐倉市資産経営部資産経営課

1 調査の背景・目的

佐倉市の財政状況は、少子高齢化や人口減少に伴う社会保障費の増大が見込まれる中、今後さらに厳しくなることが予想されます。また、高度経済成長期に整備された公共施設の老朽化が進んでいるため、既存施設の維持更新だけでなく、統廃合を含めた再配置と行財政改革を推進する必要があります。

こうした状況を踏まえ、公共施設等の老朽化対策に計画的に取り組むとともに、将来を見据えた適切な公共施設等のあり方を検討するための基本方針を定め、持続可能な公共施設等の管理・活用を図るため、「佐倉市公共施設等総合管理計画」を平成 29 年 3 月に策定しました。

その後、公共施設等総合管理計画で定めた公共建築物の基本方針をさらに推進し、実現化するため、「佐倉市公共施設再配置方針」を令和 7 年 3 月に策定し、公共施設の適正配置を進めるとともに、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）等の手法を用いて再配置を推進するため民間事業者等にサウンディングを行い、意見を聴取することとしています。

この実施要領は、佐倉市が所有する土地、建物等（以下「市有財産」という。）の有効活用を検討するにあたり、様々な活用の可能性について民間事業者等から広く意見、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を目的として実施するサウンディング型市場調査の内容等について定めたものです。

2 調査の名称

未利用財産の利活用に係るサウンディング型市場調査

3 対象財産

- ・ 佐倉幼稚園
- ・ 旧南志津保育園
- ・ 旧市史編さん室

※詳細については、別紙「財産説明書」をご参照ください。

4 サウンディング参加対象者

本調査に参加できる者は、調査対象財産の利活用による事業の実施主体となる意向を有する者、法人（法人で構成するグループ）及び任意団体（以下「参加事業者等」という。）とし、グループで参加する場合は、参加者の構成員を全て明らかにすることとします。

ただし、参加事業者等が次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ 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されていない者
- ウ 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されていない者
- エ 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2号から第4号まで又は第6号に規定する者

5 調査概要及び実施スケジュール

内 容	日 程
（1）実施要領の公表	11/14(金)
（2）現地見学参加申込 「現地見学申込書」の提出	11/14(金)～11/26(水)
（3）現地見学の実施	11/29(土)、12/1(月)、12/2(火)
（4）質疑事項の提出 「質疑事項書」の提出	11/14(金)～12/12(金)
（5）質疑事項の回答	12/19(金)まで
（5）サウンディング参加申込 「参加申込書」及び 「事業提案書」の提出	11/14(金)～12/24(水)
（6）サウンディング実施	1/13(火)、1/14(水)、1/15(木)、1/19(月)
（7）サウンディング結果の公表	3月中旬頃

（1）実施要領の公表

ホームページ等で本要領を公表し、サウンディングへの参加事業者等を募集します。

（2）現地見学参加申込

現地見学を希望する参加事業者等は、「現地見学申込書」に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。

詳細は別紙 現地見学概要によります。

現地見学に参加される人数は、各参加事業者等につき3名以内でお願いします。

現地見学申込書の提出

- ① 提出期間 令和7年11月14日（金）から令和7年11月26日（水）まで
- ② 提出先 事務局電子メールアドレス（fm@city.sakura.lg.jp）

(3) 質疑事項の提出

今回のサウンディングに対する質疑事項がある場合は、「質疑事項書」を電子メールにより提出してください。

また、質疑事項書を電子メールで送信した場合は、到着確認のため、送信した旨をご連絡ください。

提出された質疑事項については随時回答を作成し、公表いたします（質問者名は非公表とします。）。

質疑事項書の提出

- ① 提出期間 令和7年11月14日（金）から令和7年12月12日（金）17時まで
- ② 提出先 事務局電子メールアドレス（fm@city.sakura.lg.jp）

(4) サウンディング参加申込

サウンディングへの参加を希望する場合は、「参加申込書」に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。併せて「事業提案書」もご提出ください。

2者以上のグループで参加する場合は、グループ参加者の全ての構成員とその代表者を明らかにして「グループ構成員の概要」にご記入の上、代表者から提出してください。

電子メール提出時の件名を「サウンディング参加申込」としてください。

サウンディングを希望する日付・時間帯は、最大第3希望まで記入してください。サウンディングの日時は、参加申込の受付終了後に日程を調整し、担当者宛に通知します。希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

サウンディング参加申込

- ① 申込期間 令和7年11月14日（金）から令和7年12月24日（水）17時まで
- ② 申込先 事務局電子メールアドレス（fm@city.sakura.lg.jp）

(5) サウンディング実施内容

申し込みのあった参加事業者等と、30分から1時間程度の対話を実施します。

対話は、原則「事業提案書」をもとに行います。

参加事業者等のアイデア及びノウハウ保護のため、サウンディングは個別に非公開で行います。

サウンディングに参加される人数は、各参加事業者等につき3名以内でお願いします。

サウンディングの実施内容

- ① 実施日時 令和8年1月13日（火）、14日（水）、15日（木）、19日（月）
※上記の日程でいずれもご都合が悪い場合は、別途ご相談ください。
- ② 所要時間 1参加事業者等につき30分～1時間程度
- ③ 場 所 佐倉市役所の会議室等（詳細は日時確定後に連絡）
- ④ 参加人数 参加事業者等につき3名以内

⑤ サウンディングの項目（対話の内容）

対象財産について、市場性の有無や周辺住宅、施設等の周辺環境に配慮した活用アイデアを募集します。

この趣旨を踏まえ、以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

（事業提案書に記入した内容等について、詳しくお聞かせください。）

＜提案項目＞

- 対象財産の有効な利活用の実現に向けて取り組む事業の概要について
 - ・事業の内容
 - ・既存建物の取扱い（改修、解体撤去等）
 - ・事業手法（購入、賃貸借、定期借地権の設定等）
 - ・事業参入の見通し
 - ・期待される効果
 - ・立地の特性を活かしたポイント
- 当該事業の実施までに要する標準的なスケジュール及び事業金額
- 当該事業の実施にあたり支障となる事項、市の支援や配慮してほしい事項
- 当該事業の実施にあたりその他必要な取組や今後検討すべきと思われる事項

（6）サウンディング結果の公表と地元説明

サウンディング結果を市のホームページで公表します。

参加事業者の名称は、公表しません。参加事業者のノウハウに配慮し、サウンディング結果の公表の内容は、事前に参加事業者へ確認を行った上で公表します。

また、ホームページでの公表内容の範囲で、一部の施設については、施設周辺の住民などへの説明会を実施いたします。

6 留意事項

- ・サウンディングへの参加実績は、今後、事業者の公募等を実施した場合における評価の対象にはなりません。
- ・サウンディング結果は、今後の利活用の参考とさせていただきますが、何ら事業化を約束するものではありません。
- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・提出していただいた書類・資料は、返却しません。
- ・サウンディングに当たって知り得た情報を、市の許可なく第三者へ伝えることを禁止します。
- ・本実施要領に関係のない提案など、明らかに本調査の趣旨から外れた提案があった場合には、当該事業者等との対話を実施しない場合があります。
- ・サウンディング終了後も必要に応じて追加で対話を行うことがありますので、その際は

対話にご協力をお願いします。

7 提案の用途制限について

対象財産の全部又は一部について、次の用途に供する提案は禁止します。

- ・一般廃棄物又は産業廃棄物等の置き場や処理施設等の用に供すること。
- ・周辺の住環境を悪化させる又は悪化させるおそれのある施設等の用に供すること。
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に供すること。
- ・暴力団等の活動又は政治活動の用に供すること。

8 申込・問い合わせ先

〒285-8501 千葉県佐倉市海隣寺町9-7番地

佐倉市役所 資産経営部 資産経営課

（担当：橋本、早川、木勢）

TEL:043-485-6110 FAX:043-484-1515

電子メールアドレス：fm@city.sakura.lg.jp