

ミレニアムセンター佐倉再整備事業に係るサウンディング調査の結果について

1. サウンディング調査の趣旨

ミレニアムセンター佐倉の再整備にあたり、民間活力の導入を検討する中で、民間事業者との「対話」を通じて、新たな施設機能の可能性を探り、民間事業者の事業参入意向等を調査するために、サウンディング調査を実施しましたので、その概要を公表します。

2. 経過

- ・実施要領の公表

令和6年12月23日

- ・実施日程

令和7年1月20（月）、22日（水）、23日（木）、30日（木）

- ・意見交換の実施【10事業者】

3. 概要

本サウンディング調査でいただいた主な意見は以下の通りです。

（1）現状施設に対するご認識について

- ・京成佐倉駅と直結しており、立地に優れている。
- ・高齢者の利用が多く、若い世代の利用者が少ない。
- ・駐車場の扱いが課題。
- ・施設自体は知っているが、何に使われているのかわからない。

（2）機能の更新について

- ・若い世代の利用を促す機能の拡充が必要である。
- ・民間機能と行政機能の複合化が良い。
- ・1階や5階にはカフェやスポーツクラブのようなものを入れるのが良いのではないか。
- ・交流スペースとしてカフェの配置は有効だが、採算性が課題。
- ・5階には、図書スペースを作ること、子供たちの学習支援となるほか、佐倉市の文化について触れる機会を創出できると思われるので、検討の余地はある。
- ・コンビニエンスストア等、何でも買える機能があると良い。カフェのようなものはニーズが限られるので集客が難しい。
- ・1階は飲食、物販店舗としては手狭である。
- ・5階は、現状エレベーターが1基のみで定員数も少ないため利用者を誘致しづらいため、集客が難しい。

- ・コワーキングスペース、シェアオフィスの設置等による収益化の可能性が考えられる。
- ・産業支援を軸に、アクティブシニアを取り込む。
- ・5階に収益施設を入れることは難しいので、低層階に入れるべき。

(3) 事業手法について

- ・PFIが適当である。
- ・管理運営に関しては指定管理が良い。
- ・改修事業と維持管理運営を一体の事業として検討した方が効果的だと考えられる。
- ・事業期間については、スケールメリットや人材確保等の観点やにぎわいの創出も考えると、長期が望ましい。
- ・行政所有で民間の一部賃貸借が妥当だと考える。
- ・民間誘致へのハードルは高く、それ相応のインセンティブを要する。
- ・「施設運営」と「施設保守・管理」を分けて委託するという形も想定できる。

(4) 事業化にあたっての留意点について

- ・物価上昇等を考慮し、適切な事業費が設定されていること。
- ・公募から提案までのスケジュールが十分に確保されていること。
- ・業務の内容やリスク分担が公募時点で明確になっていること。
- ・責任分担は慎重に検討する必要がある。

(5) その他

- ・異なる利用者層が混在することについてはトラブルが発生する可能性もあるので慎重な対応が必要。
- ・発注にあたっては市内事業者への配慮が必要。

4. 今後の対応

- ・今回の調査結果を参考に、今後の計画策定等に向けて引き続き検討を進めていきます。

5. 問い合わせ先

佐倉市 資産経営課 FM推進班

TEL：043-484-6110

FAX：043-484-1515

E-mail：fm@city.sakura.lg.jp