

	<p>○併せて佐倉市ヤングプラザ建物内にある「ルームさくら」(適応指導教室)も移転予定であり、同じく2～4階の中に収まる想定。</p> <p>○京成佐倉駅北口側にエレベーターが無く、エレベーターを利用したい方はミレニアムセンター佐倉内のエレベーターを使う必要があるため、市の希望としては、始発から終電までの間利用できるよう、1階にはコンビニ等の営業時間が長い機能を入れ、エレベーターの管理も併せてお任せしたいと考えている。</p> <p>◆改修の方法について</p> <p>○免震構造の建物なので改修の方法も特殊なものになると考えているが、コストや期間等も考慮しつつ最も良い方法で改修を行いたい。</p> <p>上記の観点から、サウンディングを通して民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れながら、どのような民間活用の可能性があるのかを検討し、決定したいと考えている。</p>
<p>⑤ 民間事業者に対する質問事項</p>	<p>◆ 1階と5階の民間活用に関する質問</p> <p>① 駅直結という立地を活かして集客したいと考えているが、2～4階に入る予定の機能も踏まえて、多世代交流という方向性に向けて1階と5階にはどのようなサービスを入れるのが良いと考えられるかご提案いただきたい。特に、収益を上げられるサービスであればなお良いと考えている。</p> <p>1階部分はエレベーターの管理も含めてお願いしたいと考えているため、市としては例えば営業時間の長いコンビニが良いのではないかと考えているが、他に良い案があればご提案いただきたい。</p> <p>② 民間事業者から見た当施設の持つ価値や、施設を活用する上でネックとなる点は何かについて、ご意見をいただきたい。</p> <p>③ 民間機能を入れることが適さないと考えられる場合はその理由について伺いたい。</p> <p>◆ 改修に関する質問</p> <p>① 改修の手法として、RO方式やDB方式、DBO方式を想定しているが、免震構造であることも踏まえて、どの方式が適していると思われるか、理由も併せて伺いたい。</p>
<p>⑥ 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可)</p>	<p>①.設計 ②.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 ⑥.コンサルタント ⑦.運営(小売(コンビニ)、飲食、サービス業等)) 8.その他()</p>

<p>⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>①全国展開している事業者 ②当該エリア外の事業者 ③地元事業者 4.その他（ ）</p>
<p>2. 事業概要 (1) 基本情報</p>	
<p>①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 ④教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）</p>
<p>②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.新設 2.建替え ③改修 ④維持管理・運営 5.その他（ ）</p>
<p>③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>①サービス購入型 2.収益型 ③混合型 4.その他（ ）</p>
<p>④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の○内に記載ください。</p>	<p>①PFI事業（RO）方式 ②DBO方式 3.包括的民間委託 ④指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.建物の賃貸借 9.その他（ ）</p>
<p>⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>ミレニアムセンター佐倉の大規模改修に伴う民間活力導入 ○大規模改修のタイミングに合わせて、施設機能の再配置を検討しており、その中で民間活力を導入した改修・運営の方法について検討している</p>
<p>⑥現状及び課題</p>	<p>○佐倉市の人口※：169,739人 うち佐倉地区※：27,336人（ミレニアムセンター佐倉は佐倉地区に所在） ※令和6年8月末現在 ○名前の通り2000年に建てられた建物で、特定天井であることや、空調設備等において老朽化が進んでいることから、大規模改修が必要である。 ○人口が減少していく中で、維持管理等の観点から公共施設の面積を縮減していくことが必要であり、施設そのものや機能の統廃合についても併せて検討する必要がある。 ○現在の利用者は高齢者が多く、サークル等の団体での利用や営利目的での貸室の利用もある。 ○課題は若い世代も含めた利用者数の増加と、厳しい市の財政状況の中で少しでも収益を稼げる施設にすること。それに向けて効率的な施設機能の配置を検討し、最も適した事業手法を採用して改修を行うことが当面の課題」</p>

⑦前提条件	<p>○施設としてのターゲットは老若男女問わずだが、特に現在利用の少ない若い世代に訴求する提案がいただけるとありがたい。</p> <p>○電車が動いている時間のエレベーターの管理を前提として、1階部分の提案をいただきたい。</p> <p>○5階部分は市民風呂として利用していたため、改修にあたっては大きく手を入れる必要がある。</p>
⑧事業スケジュール（予定）	<p>採用する事業手法によって着工の時期等変わるが、仮にPFI(RO)方式の場合、以下のようなスケジュールを想定している。</p> <p>令和7年度：基本計画策定</p> <p>令和8年度：導入可能性調査</p> <p>令和9年度：事業者選定</p> <p>令和10年度～：設計・工事（基本設計・実施設計に1年以上はかかる想定で、着工は令和11年度中を想定）</p>
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	千葉県佐倉市宮前3-4-1（京成佐倉駅北口直結）
②敷地面積	1,960㎡
③土地利用上の制約	近隣商業地域、防災地域指定なし、建蔽率80%：容積率200%
④所有者	佐倉市
⑤周辺施設等	徒歩10分程度の範囲内に市役所や県立高校がある。その他、市立美術館や「夢咲くら館」という図書館を中心とした複合施設が徒歩圏内にあるが、どれも駅の南側に立地している。
⑥対象地周辺の環境	<p>京成佐倉駅南側は古くからある町で、地元にも愛着のある方が多く、駅南側の城下町地区では毎年秋には祭り、毎月10日には金毘羅さんが行われている。</p> <p>ミレニアムセンター佐倉がある北側は、平成初期に民間開発により住宅街が整備されているほか、駅から約2kmの場所に岩名運動公園がある。</p>
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<p>○複合化する予定の「佐倉市ヤングプラザ」は現在も指定管理者が管理運営を行っている。</p> <p>○店舗や庁舎など施設が駅の南側に集中しており、ミレニアムセンター佐倉のある北側は主に住宅街となっているが、佐倉ふるさと広場へのバスは駅北口から発射しており、チューリップ祭りなどイベント時にはバス利用者が北口に集まる。</p> <p>○施設利用者の交通手段は車がもっとも多い。</p>

- 添付資料
- 添付資料 1_改修案の概要・周辺図・利用状況
- 添付資料 2_施設概要
- 添付資料 3_図面