

# サンライズストリート交流施設の利活用に係る サウンディング型市場調査の結果概要

令和5年8月 佐賀市

サンライズストリート交流施設の利活用に係るアイデア等に関して、民間事業者との個別対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その概要を公表します。

## 1 調査について

佐賀市では、佐賀駅からSAGAサンライズパークへ向かうサンライズストリート（市道三溝線）を整備しており、令和5年5月のSAGAアリーナの開業後の来街客やインバウンドなど、拡大する交流人口への対応をはじめ、サンライズストリート（市道三溝線）を楽しんで歩いていただくための仕組みづくりが必要です。

そのため、東側歩道の拡張や休憩スポットとして、ポケットパークの整備、カフェの併設を想定した来街者の休憩所兼地域との交流施設を整備します。

それらを一体的に活用することにより、サンライズストリートを日常は歩きやすく、SAGAアリーナでのイベント時は楽しく歩くための仕掛け（イベント）の実施などが期待されます。

今回の調査は、これら一連の整備によって生まれる公共空間の管理及び活用について、民間事業者の皆様との対話を通じて知見を集めることで、より効果的かつ効率的な運営方針を策定し、広場の利活用を担っていただく民間事業者の公募に向けての利活用案の収集や市場性の確認などを行いました。

## 2 調査期間

調査要領の公表	令和5年 7月 5日（水）
参加受付	令和5年 7月29日（金）まで
個別対話	令和5年 8月 2日（水）～8月10日（金）

## 3 参加事業者

2事業者（事業者グループを含む。）

【参加事業者の業種等】

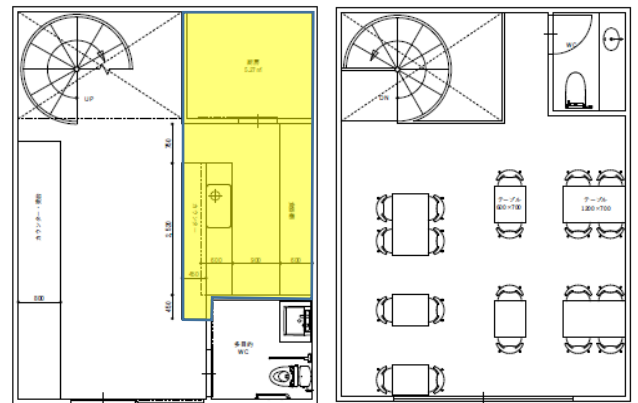
飲食店事業者、施設管理事業者

## 4 調査対象地の概要

### (1) 位置図



### (2) 現地写真等



▲イメージ図（左図1階、右図2階）  
黄色網掛けがカフェ占有部分

サンライズストリート交流施設

所在・地番	佐賀市神野東四丁目1番14号
現況	軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺2階建
面積	約71㎡（建物部分1階・・・42.41㎡、2階・・・42.41㎡）
都市計画の制限等	準防火地域

## 5 調査に際して設定した条件

今回の調査対象となるサンライズストリート交流施設については、来街者の休憩スポットとして空間や、軽食や飲み物を提供するカフェの開店を想定しています。また、地域の交流施設である三溝公民館に隣接していることから、地域との交流拠点としての活用（地域が実施している夏祭りへの協力など）も期待しているところです。

サンライズストリートは、日常は歩きやすく、SAGAサンライズパークでのイベント時は会場までの道のりを楽しく歩ける仕掛け(イベント)の実施などが想定されており、沿線に位置する本施設の効果的・効率的な活用についてアイデアのご提案に期待しています。

## 6 個別対話の結果概要

参加事業者との個別対話を通じて、以下の意見が得られました。

- ・佐賀市内で飲食店を経営されている事業者の方からは、SAGAアリーナオープン後の人の流れの変化をとらえた意見がありました。
- ・SAGAアリーナの事業やイベントとの連携の提案もあり、今後の発展に期待ができる意見がありました。

### 【事業者からの個別意見】

<p>(1) 本件土地に対する評価等</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・SAGAアリーナが出来たことにより、佐賀駅からアリーナへと続くサンライズストリート（市道三溝線）では人の流れが生まれている。</li><li>・歩道空間の整備により更に回遊性が高まる事が予想され、空き店舗や空き地が有効活用されていきサンライズストリート自体の活性化へとつながる為本施設の立地環境は非常に良いと言える。</li><li>・1階、2階とともに42.41㎡(約13坪)分の面積があり十分に市民・来街者の休憩スペースとしての広さを確保できると思う</li><li>・市内で飲食店を長く経営していることから、人の流れが変わってきたことを直に感じている。</li><li>・サンライズストリートの途中で休憩できる公共スペースが必要だと思う。</li><li>・JR佐賀駅に近く、バスセンターなどの公共交通機関も近くにあり、好立地だと感じている。</li></ul>
<p>(2) 施設管理及び運営の手法・形態</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・シフト制の運営によりイベント時や通常時の営業時間の変動に対応しやすくなる。</li><li>・交流施設は休憩場所であるので公共施設との役割があることは認識しているが、その中で事業を実施していくのであれば、ビジネスとしても成立させる必要があり、バランスが大切である。</li><li>・カフェのほか、物販スペースがあっても良いかもしれない。</li><li>・管理委託費として1名分の人件費を出してもらえれば、公共性を保った適切な運営ができる。(時給1,000円×7時間×300日 2,100,000円 年間200万円程度)</li><li>・類似施設でも同様に1名分の人件費相当額を管理委託費としていただいている。</li></ul>

- ・営業時間は、平日 11 時～18 時をベースとし、アリーナでのイベント開催時や、夜間の予約が入った場合は、応相談とし柔軟に対応できることが望ましい。
- ・定休日については行政側と協議して決定したい。シフト制のため定休日なしの対応も可能。
- ・ポケットパークの管理に関わる場合、キッチンカーの出店手続き程度であれば、スタッフ 1 名の範囲内で対応できる。
- ・近隣施設と連携することで相乗効果を生み出したい。運営については、地元企業や個人（スタートアップ企業の支援）と連携して行う想定。
- ・スタートアップのための日替わりや週替わりオーナー制でも良いかもしれない。もしくは、カフェの一部をスタートアップ企業に場所貸しするなど考えられる。
- ・当社が運営する場合は、サンライズストリートの賑わい創出や地域の活性化が目的である。
- ・キッチンカーの予約管理などポケットパークとの連携も考えられる。

### (3) 行政に期待する役割

- ・厨房設備、テーブル、イスなどの備品の整備をお願いしたい。(A 社)
- ・光熱水費の負担については、厨房部分はメーター分けを行い、入居者負担とした方が各所への説明がしやすいのではないかと。出店者側で全館分を負担するのは厳しい。(A 社)
- ・カフェを想定するのであれば、最低限の厨房設備は行政側で対応してほしい。類似施設でも行政の備品となっている。(ガスコンロ、食洗器、冷蔵庫、シンク等)
- ・カフェ業態で参入するのであれば、厨房設備は当社で準備することもできるが、ガスや水道の引き込みは市で整備しておいてほしい。(B 社)
- ・当社が運営する場合は、全館分の光熱水費の負担は問題なくできる。(B 社)
- ・スタートアップ企業がサンライズストリートや市内での広がりが見られるよう支援してほしい。
- ・交流施設は、外装・内装ともにおしゃれな演出が必要と考える。

### (4) 管理者選定事項に対する提案・要望

- ・令和 6 年 4 月からオープンとなった場合でも対応は可能。
- ・管理に必要な消耗品類の調達には事業者負担か行政の負担かを明確に示してほしい。
- ・他の団体や他の事業者との業務連携や合併により公募に参加することも考えられる。そういった団体があれば紹介してほしい。
- ・施設整備の設計の段階から出店者の意見を反映してもらいたい。
- ・地域との連携イベントや主催のイベントの実施本数を募集要項に明記してほしい。
- ・公募に参加するには別会社を立ち上げる必要があるかもしれないので、公募開始の時期の目安は早めに把握しておきたい。

### (5) その他、事業のアイデアに関する提案

- ・アリーナでのイベント開催時は集客や休憩スペースの利用は見込めるが、平日やイベントがない時の利用者が少ないと思うので近くにパーキングがあればサンライズストリートや交流施設目的の市民や来街者などが増えると思う。
- ・カフェや物販（佐賀県産品やバルナーズ・久光スプリングスなどの）スペースを設けることにより休憩のみの利用だけでなく本施設への直接的な誘導や本施設

自体が目的になる。

- ・隣接する鑓流神社でのイベント開催や自治会との連携に取り組むことにより地域自体の活性化に繋がる動きができる。

- ・サンライズストリートを盛り上げるには、地域や近隣の事業所との連携が重要であると認識している。

- ・サンライズストリートは広い歩道のため、スポーツやコンサートの余韻に浸りながら友人らと横並び歩くことができる素晴らしい歩道である。

- ・近隣施設での大型イベントの設営時にはかなりの人員が作業に入っており、弁当の発注数もあると考えている。

- ・現在、交流施設は佐賀大学とコラボして活用されているが、地元の佐賀大学や佐賀商業高校の純朴な取組に大変好感が持てる。地域や学校との連携した施設の在り方も大切だと思う。

- ・近隣施設で実施したナイトマーケットでは、近隣の住民の方も多かったように感じた。イベントを実施することで、周辺に賑わいを生み出すことができる。交流施設についても、何かしらのイベントの実施を考えたい。何かをやらないと人が来ない、何かをやっていると人が来ると考えている。

## 7 今後の展開

令和6年4月からの交流施設の開館を目標に、出店業者（施設管理者）を決定します。