

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

ミレニアムセンター佐倉再整備事業に係る事業手法等検討調査 (調査対象箇所：千葉県佐倉市ミレニアムセンター佐倉)

【調査主体】千葉県佐倉市

調査対象事業の概要／施設の概要



赤枠内は現在の機能
ヤングプラザはミレニアムセンター佐倉に複合化予定



建物外観



会議室

検討経緯等

- ・市の担当レベルの職員で構成する部会での検討等を経て、ミレニアムセンター佐倉改修後の機能等について検討を進め、再整備の方針については庁内合意形成済。
- ・近隣施設のヤングプラザを複合化する方向で検討。
- ・国土交通省のブロックプラットフォームにおいて、令和6年11月にサウンディングを実施。
- ・佐倉市独自のサウンディングを令和7年1月に実施し、1階と5階の民間活用及び、免震構造であることを踏まえた改修方法等について意見交換を行った。
- ・1階と5階の民間活用について、どのような機能があると良いかについての市民アンケートを実施。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

課題	検討内容
①最適な民間機能は何か	立地や複合化する他の機能との相性などを考慮し、集客できる機能を検討
②どのような改修を行うか	改修範囲を整理し、事業費を算出
③最適な事業手法は何か	手法ごとのメリット、デメリットを比較・評価し、最適な事業手法を検討

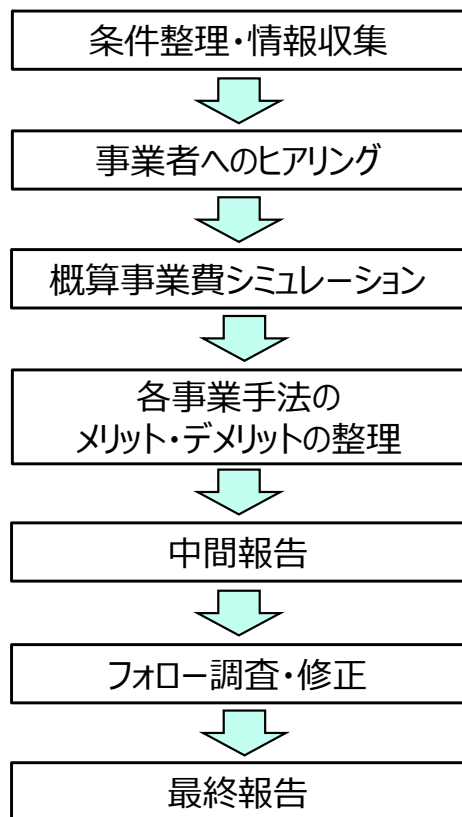
今回実施した事業手法等検討業務では主に②と③についての検討を行った。

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

ミレニアムセンター佐倉再整備事業に係る事業手法等検討調査 (調査対象箇所：千葉県佐倉市ミレニアムセンター佐倉)

【調査主体】千葉県佐倉市

調査の流れ／調査内容



今後の進め方

- ・令和8年度 導入可能性調査
- ・令和9年度 実施方針公表、事業者選定、契約
- ・令和10年度 基本設計・実施設計
- ・令和11年度 工事
- ・令和13年度 供用開始

事業化検討

●各事業手法の比較・検討

観点	早期整備	事務効率化	性能提案 品質向上	地域経済	事業費 低減	財政負担 平準化※
事業手法						
従来型方式	△	△	△	◎	△	△
(指定管理者)	—	—	△	—	△	—
DB方式	○	△	△	△	○	△
DBO方式	◎	○	◎	△	○	△
PFI-RO方式	◎	○	◎	△	○	○
DO+B方式	△	○	◎	△	○	△

※民間資金を使った割賦払いの活用が可能かという視点での評価

各事業手法の比較・検討において、DBO方式及びPFI-RO方式が優位な結果となり、その2手法における財源調達方法について検討を行ったところ、現状の民間の金利と比較して、起債の金利の方が低いことから、DBO方式（SPC組成含む）が最も有効な事業手法であることがわかった。

●多様な効果検討

経済的・社会的指標	想定される効果や測定方法等
施設利用者数	本施設を利用した団体・個人の利用者数の増減
地域企業の参画	本事業に参画した地域企業の数や割合
災害対応	フェーズフリーの視点も含めた改修内容

本事業は導入可能性調査で行う業務の一部を先行して実施したところであるが、引き続き実施を予定している導入可能性調査等において、事業者との対話で提案を受けるなどさらに詳細な検討を行う。

想定される課題

- ・民間事業者の参画条件の精査（事業手法・スキーム等の検討）
- ・公募条件・要求水準の検討
- ・収益性についての検討