

令和元年度 第1回県有施設・資産有効活用戦略会議

日 時 令和元年7月25日(木)
午前11時～12時
場 所 特別会議室

1. 開 会
2. 座長（副知事）あいさつ
3. 議 事
 - ・ 西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討について
4. 報告事項
 - ①公共施設の配置最適化について
 - ②鳥取県公共施設等総合管理計画の取組みについて
 - ③PPP/PFI事業の進捗状況について
5. 閉 会

1

西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討

資料1

■鳥取県PPP/PFI優先的検討方針の概要 [H28.3.29策定]

○検討対象事業

- ①建設費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（新設・改修）
 - ②単年度の運営費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等）
- ※他自治体で実績のある事業や公の施設の管理については、事業費が上記金額を下回っても検討を行うことができる。

○検討プロセス

ア 事業担当部局から総務部への協議

※ PPP/PFI手法の活用にあたっては、実施検討から事業実施まで複数年を要することが一般的であるため、導入スケジュールを考慮して初動段階から行財政改革局に協議を開始してください。

イ 第一次検討の実施（庁内での定量評価及び定性評価）

ウ 第二次検討の実施（コンサルティング事業者による導入可能性調査を参考とした評価）

【今回の検討事項】

西部総合事務所の整備・運営手法として、PPP/PFI手法導入の適否を検討

2

西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討

■西部総合事務所等庁舎の現状

【糺町（西部総合事務所庁舎）】

- 老朽化した旧米子警察署建物を倉庫として活用しているが、敷地の有効活用、景観上の観点から課題



【東福原（西部福祉保健局庁舎）】

- 建設から約50年を経過し、耐震基準を満たしていない。
- 西部総合事務所から離れており、組織としての一体的対応に課題。
- 耐震改修を行った場合でも、20年程度経過した後に改めて、解体・新築費用が発生。
- 立地が市内中心部（近隣商業地域）であることから、跡地を売却し、財源確保できる可能性がある。

⇒民間活力導入の活用も含めて、西部総合事務所敷地内に新棟整備の方向で検討

■検討の経過

平成29年4月～12月	複数の整備プランを県庁内部で検討
平成30年1月	県有施設・資産有効活用戦略会議における第一次検討
平成30年7月～平成31年2月	コンサルタントを活用した導入可能性調査（マーケットサウンディング含む）

3

西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討

■第二次評価結果概要

- ・複数手法を検討した結果、PFI方式が最も有利（VFM+5.5%）
※VFM: 従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合
- ・マーケットサウンディングにおいてもPFI手法を希望する事業者が多い

	VFM (現在価値)	県直営	PFI
PFI手法（BTO：固定資産税等の負担が不要） ＜エネルギー棟合築＞ ※事業期間15年間（建設期間含まず） ※想定面積 行政部分 約5,000㎡（うち機械室部分 約1,000㎡）	+5.5%程度	27.3億円 a	25.8億円 b
PPP手法（定期借地権設定による民間ビル入居） ＜エネルギー棟別棟＞ ※事業期間30年間（建設期間含まず） ※想定面積 民間ビルのうち行政部分 約4,800㎡ エネルギー棟 約1,400㎡	▲38.5%程度	30.6億円 a'	42.3億円 b'

（参考）マーケットサウンディングの概要

- ・PPP手法またはPFI手法の事業参加意向 17社中10社が参加希望。
- ・対応可能な事業手法 15社中7社がPFI手法、1社がPPP手法、5社がPFI手法・PPP手法のいずれでもよいと回答。
- ・民間事業者の試算によるコスト削減率でもPFI手法の方が削減率が高い傾向

【第二次検討の評価結果案】

○BTO方式による**PFI手法の導入が有効**であると考えられる。

※BTO: Build-Transfer-Operateの略。民間事業者が公共施設等を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う手法をいう。

4

西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討

■整備イメージ

一定の駐車台数が確保できることを前提に民間の自主事業用地として提供

倉舎を整備（配置は未定）
※施設内に機械室を整備

ペレットボイラーを廃止

旧米子警察署を除却し、建物底地は倉舎敷地として使用

JR山陰本線等
← 至米子駅

【参考 6月県議会のやり取り】
野坂議員：今回の新棟の整備に当たっては、現在の配置計画を見直して、将来の有効な土地利用のビジョンを描きながら進めるべきだと考えるがどうか。
知事：できるだけ将来を見越して、利用価値や利便性が高まるように構想をまとめていく必要がある。今後、PFIでの整備事業が議会にも認められれば、将来の敷地利用の展開も見越した計画となるよう、事業者にも留意点として伝えていきたい。

5

西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討

■PFI事業の概要

1 事業概要

	内容
手法	BTO方式（Build-Transfer-Operate）
整備費	約20～25億円 ※（参考）WTO対象は22億9000万円以上
事業内容	①旧米子警察署等の除却 ②新棟の整備（機械室、外構整備を含む） ③既存棟（本館・新館）の改修 ※部局移転に伴う模様替の改修のみ ④総合事務所全体の維持管理 ※修繕業務は一定金額以下を想定 ※自主事業として、民間収益施設の併設等の提案も認める。（ただし、必要経費は民間負担）

2 新棟概要

	内容
想定面積	約4,000㎡ ※事務室 県約1,100㎡、市約800㎡、機械室約1,000㎡、共用部分（廊下・トイレ等）約1,100㎡ 民間収益施設含まず
想定階数	3階 ※倉舎部分のみ。民間収益施設に応じて増設
施設機能	事務室、会議室、倉庫、機械室（総合事務所全体を対象とし、浸水被害にも対応可能）
その他	米子市と共同整備

6

西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討

■米子市との連携

○経緯

県が西部総合事務所福祉保健局を西部総合事務所敷地内に移転し、PPP/PFI手法で新棟を整備することを計画していたところ、市庁舎再編を検討中の米子市から市の一部部局の移転の打診があったもの。

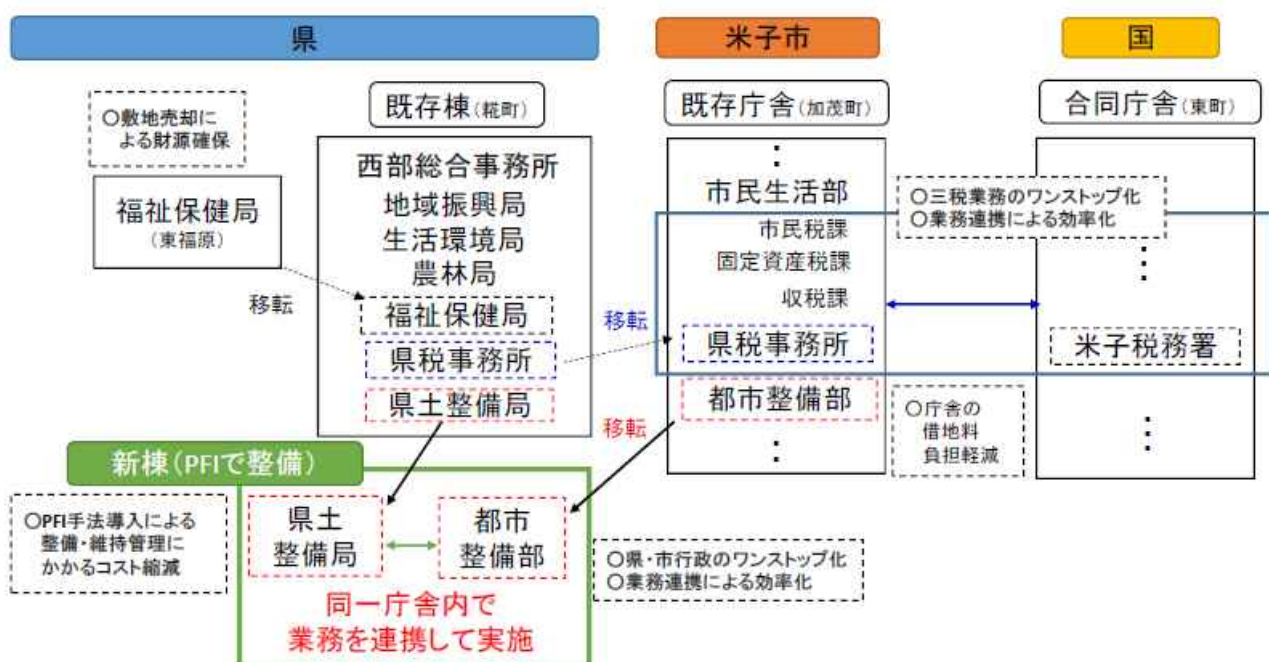
○基本的な整備に関する合意事項 (7/12 県・米子市政策連携懇談会において首長間で合意)

- ・鳥取県西部総合事務所内に新棟を県・市がPFI手法により共同整備
- ・市の都市整備部が新棟に入居し、市役所本庁舎に西部県税事務所が入居
- ・同種業務部局の近接配置に伴う、利用者のサービス向上、業務の相互補完の検討

○想定される効果

- ・県・市の関係部局が同一階又は上下階で近接して業務を実施し、県民・市民へのサービス向上と行政側の業務の効率化を図る。
- ・県・市双方の施設整備費の低減
- ・市庁舎(第二庁舎)の借地料の軽減

7



8

西部総合事務所新棟整備へのPPP/PFI手法導入検討

■西部福祉保健局敷地の扱い

○福祉保健局の糶町への移転後に売却を想定。

敷地面積：5,479.42㎡ ⇒ 路線価から想定される更地評価額 2億円程度
(解体費 1億円程度を想定)

○マーケットサウンディングによると複数の者が土地購入の希望あり。



9

西部総合事務所新棟整備へのPPP手法導入検討

■今後のスケジュール (予定)

年度	内容	
R 1	9月	県議会にアドバイザー業務委託経費等の予算案を上程
	10月	アドバイザー事業者の募集
	募集関係書類の作成	
R 2	実施方針の公表	
	特定事業の選定・入札公告	
	事業者決定・契約	
R 5	竣工・移転等	

10

■米子市における体育施設の配置最適化の検討

- ・平成30年2月に公共施設配置最適化部会を設置し、市町村と共同設置・共同利用・機能分担等の可能な公共施設の検討を実施。
- ・米子市民体育館の老朽化に伴い、平成30年度より市民体育館と同様の大規模体育館である県立米子産業体育館のあり方について、市と意見交換を行ってきたところ。

	県立米子産業体育館	米子市民体育館
所在地	米子市東福原8丁目27-1	米子市東山町106-4
設置年月日	昭和57年9月27日（築36年）	昭和44年6月4日（築49年）
施設規模	・敷地面積 20,925㎡ ・延床面積 8,257㎡	・敷地面積 10,103㎡ ・延床面積 6,627㎡
利用者数	136,143人／年	41,448人／年
利用料収入	20,821千円／年	3,056千円／年
運営経費	58,609千円 (県委託料：30,055千円)	約19,000千円 (市委託料：約16,000千円)



11

公共施設の配置最適化

■県・米子市政策連携懇談会（7/12）での合意事項

県・市による体育施設のあり方検討会を設置し、議論を進める。

■検討会における検討内容

- ・米子市民体育館再整備に当たり県・市による新体育館の共同整備の可能性及び県立産業体育館のあり方
- ・新体育館を共同整備する場合の県・市の施設所有形態及び費用負担の考え方
- ・新体育館に盛り込む機能（防災機能、パラアリーナ機能）

■検討会の想定メンバー

県	総務部長、行財政改革局長、スポーツ振興監
市	総務部長、経済部長、文化観光局長

事務局：県 資産活用推進課 市 調査課

■今後の進め方

8月以降に検討会を設置し、協議経過を県・市議会に丁寧に説明しながら方針を検討。

■概要

- ・平成28年3月に策定した鳥取県公共施設等総合管理計画について、計画の推進を総合的、計画的に図るとともに、計画の不断の見直しを実施し、充実させていくため改訂を平成30年10月に実施。
- ・毎年度、取組成果について確認し、PDCAサイクルによる不断の見直しを行うこととしたところ。

■取組成果の確認

- ・取組状況の確認を実施中
⇒ 「公共建築部会・公共土木施設部会」で確認し、下半期の戦略会議で概要を報告

【公共施設の適正管理に関する基本的な考え方と現在の取組み概要】

基本的な考え方（公共建築物）	現在の取組み状況の概要
①保有総量の最適化 ・適正な施設総量となるような縮減・最適化 ・財産の売却の促進 ・改修・改築時における施設規模の適正化	・未利用財産の売却促進（H30年度 12件、4.4億円）
②効率的な利用 ・売却困難な未利用財産の貸付 ・市町村等への譲渡・移管、交換 ・PPP/PFI等の民間活力を取り入れた手法の検討	・福祉施設の民間譲渡（鹿野かちみ園・第二かちみ園、皆生尚寿苑） ・鳥取空港へのコンセッション方式の導入 ・指定管理者制度の導入（H31.4～新規導入3施設 合計37施設）
③長寿命化・維持管理費の抑制 ・施設の長寿命化 ・改修・改築時における省エネ対策	・個別施設計画の策定 知事部局：策定済 警察：R2.3まで 教育委員会：R3.3まで 病院局：R3.3まで 企業局R3.3まで

※ 公共施設の適正管理に向けた取組みを今年度も更に検討・実施

13

PPP/PFI事業の進捗状況

■発電施設コンセッション（企業局）

- ・3月27日に特定事業の選定・公表及び事業者募集を開始。
- ・7月に第一次審査結果を通知、12月に第二次提案書の提出を経て、令和2年2月に優先交渉権者を決定予定。
- ・令和2年7月に運営権設定、特定事業契約の締結を予定。

■美術館PFI（教育委員会）

- ・3月19日に実施方針を公表。
- ・7月17日に特定事業の選定・公表、23日に事業者募集を開始。
- ・令和2年前半に優先交渉権者を決定し、事業契約の締結を予定。

■青谷上寺地史跡公園PFI、観光・文化施設コンセッション

- ・H31年3月に国(内閣府)の補助事業(民間資金等活用事業調査費補助金)に採択決定。
- ・5月に導入可能性調査を開始し、現在、8月以降の市場調査(マーケットサウンディング)に向けた準備を実施中。
- ・11月に中間報告、2月末に最終報告を予定。

※とっとり花回廊については、今後の大規模改修の必要性・事業を踏まえて、運営へのコンセッション方式の導入に加えて、改修PFIについても合わせて検討。

【参考 6月県議会のやり取り】

福間議員:とっとり花回廊は20周年を迎えたところであるが、ハード・ソフト両面から花回廊の建物の総点検を行った上で、必要な予算を投じるべきと考えるがどうか。

知事:修繕についてPFI等の新しい方式の導入が必要なのか、現在庁内で検討を行っているところである。

■鳥取空港コンセッション(県土整備部)

- ・平成30年7月にコンセッション方式を導入済。
- ・令和6年4月のコンセッション契約更新時期に向け、事業者の公募化の手法検討を今年度より実施。