

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。) 第8条第1項の規定に基づき、鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業 (以下「本事業」という。) を実施する事業者を選定したので、法第 11 条第 1 項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和 3 年 2 月 24 日

鳥取県知事	平井 伸治
米子市長	伊木 隆司

1 事業内容

(1) 事業名称

鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所鞆町庁舎整備等事業

(2) 公共施設の管理者

鳥取県知事 平井 伸治

米子市長 伊木 隆司

(3) 事業の目的

鳥取県西部総合事務所（以下「総合事務所」という。）の福祉保健局庁舎（米子市東福原）は、建設から50年が経過し、老朽化や耐震基準への不適合などの課題が生じている。

また、総合事務所が立地する米子市（以下「市」という。）においては、庁舎の老朽化や借地料負担に課題を抱えていることから、庁舎再編ビジョンを策定し、庁舎再編を検討しているところである。

このような状況を踏まえ、総合事務所敷地（米子市鞆町）内に福祉保健局を移転させ、総合事務所機能の強化を図るとともに、市都市整備部を総合事務所内に移転させ、鳥取県（以下「県」という。）の類似部局を同一棟内に配置することで、県民・市民へのサービス向上と業務の効率化を図るため、県と市が連携し、総合事務所敷地内において、共同で新棟整備を行うこととした。

本事業の実施に当たっては、PFI法に基づく事業として、新棟の設計、建設及び本館及び新館（以下「既存棟」という。）の改修、総合事務所全体の維持管理を行う事業並びに敷地（以下「事業用地」という。）の一部を活用した民間収益施設の整備・運営を行う事業（以下「PFI事業」という。）を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした施設計画や事業計画により、庁舎施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。また、事業計画全体を通して、民間の資金及び技術力・経営的能力を活用することで、質の高いサービスの提供や効率的・効果的な業務遂行により、県及び市の財政負担の軽減が図られることを期待する。さらには、民間収益事業の実施による地域振興など、周辺まちづくりに寄与することも期待する。

(4) 事業の内容

① 事業方式

ア PFI事業

新棟については、PFI事業を実施する者として選定された事業者（以下「PFI事業者」という。）が、施設の設計及び建設を行い、県及び市に施設の所有権を移転した後、維持管理業務を行う方式（BTO: Build-Transfer-Operate）とし、既存棟については、PFI事業者が施設の改修を行った後、維持管理業務を行う方式（RO: Rehabilitate-Operate）とする。

イ 民間収益事業（任意事業）

本事業の安定的な遂行または総合事務所来場者等の利便性の向上に資することを目的として、PFI事業者は、事業提案に基づき、自らの責任と負担により、新棟と合築（区分所有）または分棟にて、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うことができるものとする。

この場合において、県は、事業用地の一部に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、当該事業者の有償にて貸し付ける。

② 事業期間

ア P F I 事業

事業契約締結日から令和15年3月31日までとする。

なお、P F I 事業者は、県及び市に対して事業期間満了日の2年前までに延長を申し出た場合において、県及び市との間で合意がなされたときは、最長で令和25年3月31日を終期とするP F I 事業期間の変更契約を締結することができる。

イ 民間収益事業

定期借地権設定契約の締結日から、P F I 事業者が提案した借地期間満了日までとする。ただし、借地期間満了日は、最長で令和15年3月31日までとして設定することを条件とする。

なお、P F I 事業者は、県及び市に対して事業期間満了日の2年前までに延長を申し出た場合において、県及び市との間で合意がなされたときは、最長で令和25年3月31日を終期とする定期借地期間の変更契約を締結することができる。なお、民間収益事業の期間はP F I 事業の期間を超えることはできない。

③ 本事業の業務範囲

P F I 事業者が行う主な業務は、以下のとおりとする。

ア P F I 事業

（ア）施設整備業務

- a 事前調査業務及び関連業務
- b 設計業務及び関連業務
- c 建設工事業務及び関連業務
- d 解体撤去工事業務及び関連業務
- e 工事監理業務
- f 備品調達及び設置業務

（イ）維持管理業務

- a 建物保守管理業務
- b 設備保守管理業務
- c 外構保守管理業務
- d 修繕更新業務
- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務
- g 植栽管理業務
- h 警備業務
- i 駐車場等管理業務

イ 民間収益事業

2 事業者選定に係る手続き

(1) 募集及び選定方法

本事業の最優秀提案者の選定は、提案価格に加え、施設や整備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募プロポーザル方式によるものとし、審査は「鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業募集要項」及び「鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業優先交渉権者決定基準」に基づき、参加資格確認と提案審査の二段階に分けて実施した。

提案審査のうち加点審査及び価格審査については、審査会が審査を行い、最優秀提案を選定したうえで、県及び市は、審査会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定した。

(2) 優先交渉権者の決定までの経過

優先交渉権者の決定までの主な経過は、以下のとおりである。

日程	内容
令和2年2月10日	第1回鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会 (西部総合事務所新棟整備等事業) (委員長決定、検討状況等の説明、要求水準等への意見聴取)
6月2日	実施方針及び要求水準書(案)の公表
7月16日	第2回鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会 (西部総合事務所新棟整備等事業) (優先交渉者決定基準の決定、募集要項等への意見聴取)
7月22日	鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業の実施方針等に関する質問・意見への回答
8月6日	特定事業の選定
8月7日	鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業募集要項等の公表・募集開始
9月16日	鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業募集要項等への質問に対する回答(1回目)
9月23日	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付締切
10月7日	入札参加資格確認結果の通知
12月1日	提案書の受付締め切り
12月22日	第3回鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会 (西部総合事務所新棟整備等事業) (審査書類確認、質疑内容整理)
令和3年1月13日	第4回鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会 (西部総合事務所新棟整備等事業) (事業者ヒアリング、最優秀提案者の選定)
1月21日	優先交渉権者決定の公表

3 優先交渉権者の決定

鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会（西部総合事務所新棟整備等事業）は、鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業優先交渉権者決定基準に基づき、提案内容等の審査を行い、最優秀提案を選定した（「鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業審査講評（令和3年2月24日公表）」参照）。県及び市は、審査会の選定結果を踏まえ、美保テクノス株式会社を代表企業とするグループを優先交渉権者として決定した。

【参加者の構成】（参加表明書提出順）

美保テクノス株式会社を代表企業とするグループ	代表企業	美保テクノス株式会社
	構成員	株式会社さんびる米子営業所 ダイキンHVACソリューション中四国株式会社山陰支店 山陰酸素工業株式会社 株式会社桑本建築設計事務所 株式会社平設計
	協力企業	大和リース株式会社山陰営業所 有限会社亀山設計
株式会社フージャースホールディングスを代表企業とするグループ	代表企業	株式会社フージャースホールディングス
	構成員	八幡コーポレーション株式会社 株式会社松本組
	協力企業	株式会社あおい総合設計 株式会社フージャースリビングサービス 北陽ビル管理株式会社 株式会社アイ・イー・エー

4 提案価格

優先交渉権者として決定した美保テクノス株式会社を代表企業とするグループの提案価格は以下のとおりである。

2, 243, 142, 146円（消費税及び地方消費税を含む）

5 評価結果

本事業を県及び市が従来手法で実施する場合とPFI方式として実施する場合とを比較することにより、客観的な評価を行った。

（1）定量的評価（財政負担額の評価）

別紙に示す前提条件を基に、従来手法で実施する場合とPFI方式で実施する場合の県及び市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、その合計額を現在価値に換算して比較した結果、県及び市の財政負担額は、PFI方式で実施することにより、9%程度（1.7億円程度）の縮減効果を見込むことができる。

(2) 定性的評価（サービス水準等の評価）

本事業をPFI方式で実施する場合、次の定性的な効果が期待できる。

① 設計、建設、維持管理業務の一括発注による事業の効率化

設計、建設、維持管理業務までを一括して事業者委ねることにより、維持管理業務を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能となり、事業の合理化や効率化が期待できる。

② 財政負担の平準化

民間資金を活用することで、県及び市は事業期間終了までの間に初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

③ リスク分担の明確化による事業の安定運営

最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当すべきとの考え方にに基づき、県及び市と事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体のリスクの発生が抑制され、また、リスク発生時においても適切かつ迅速な対応や過度な費用負担の抑制が可能となり、安定かつ効率的な事業運営が期待できる。

(3) 評価結果

本事業をPFI事業として実施することにより、事業全体を通じて事業者の資金、創意工夫及びノウハウを一括して活用することが可能となり、この結果、定量的評価におけるVFMの達成に加えて、定性的評価に提示した様々な効果が期待できる。

(別紙) 前提条件

区分	県及び市が従来手法で 実施する場合	P F I 方式で実施する場合
算定対象とする 経費の主な内訳	ア 設計・建設費 イ 維持管理費 ウ 資金調達に係る費用	サービス対価 ・設計・建設費 ・維持管理費 ・資金調達に係る費用
共通条件	ア 事業期間：13年間 イ 割引率：2.6%	
施設整備費	本施設と同種の施設等の実績等 を参考にして設定。	事業者提案に基づいて設定。
維持管理費に 関する費用	鳥取県西部総合事務所の維持管 理費の実績等に基づき、面積増を 勘案して設定。	事業者提案に基づいて設定。
資金調達の内訳	ア 地方債 イ 一般財源	ア 出資金 イ 金融機関借入金 ウ 地方債 エ 一般財源