

広域型PPP/PFI事例の紹介

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



鳥取県

鳥取県総務部行政体制整備局
行財政改革推進課 課長 山根淳一

鳥取県のPPP／PFI事業

公共施設等の整備・運営にPFI手法を含め、民間活力を取り入れた事業手法を積極的に導入

鳥取砂丘コナン空港

空港運営にコンセッション方式導入(H30.7運営開始)



水力発電施設

水力発電施設の改修及び運営にPFI・コンセッション方式導入(R2.9 運営開始)



西部総合事務所新棟・米子市鞆町庁舎

米子市庁舎との合築(R5.10 供用開始)



美術館

整備・運営にPFI手法を導入(R7.3 運営開始)



米子アリーナ

米子市施設との統廃合(R6.3 契約締結)



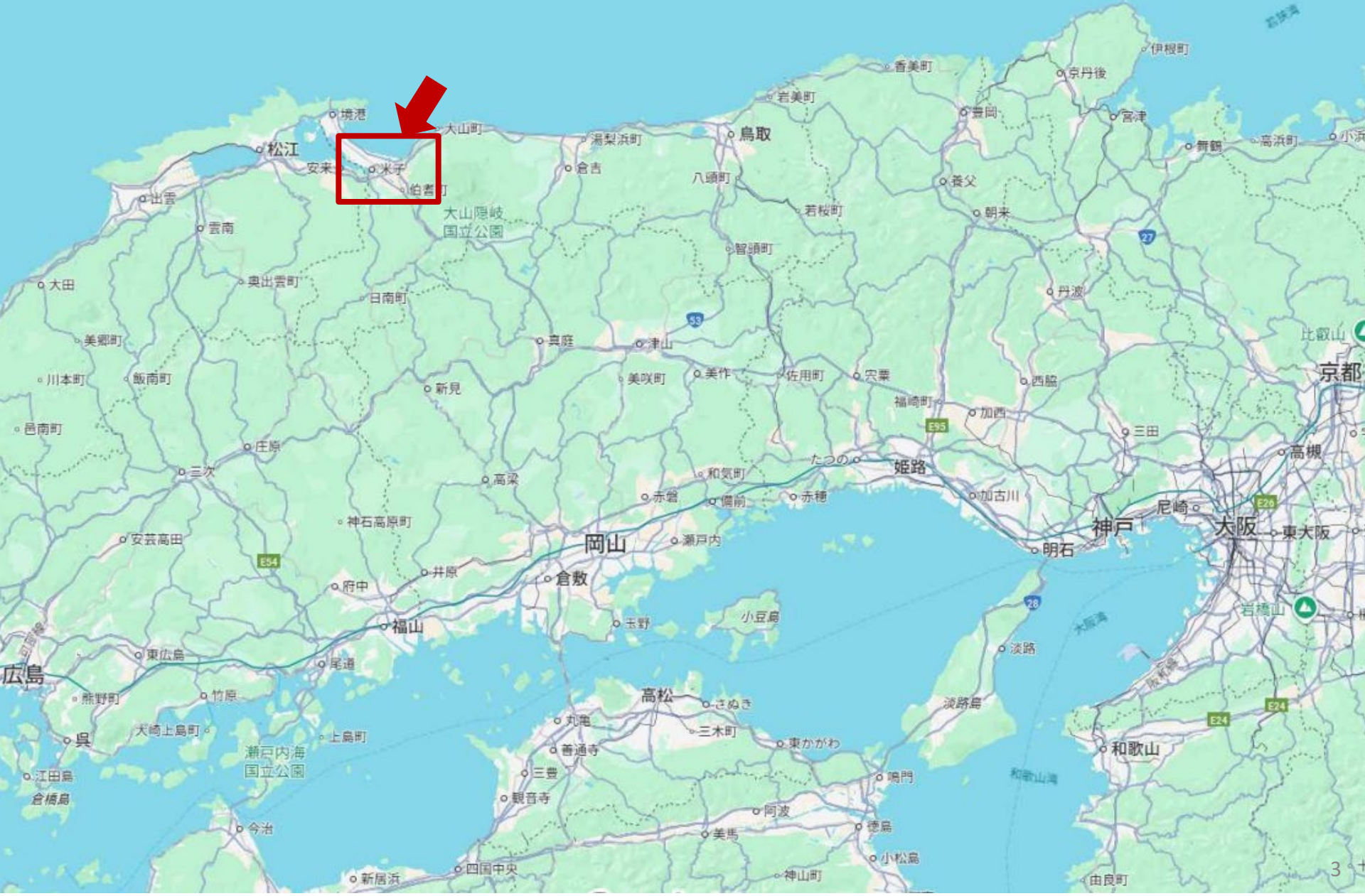
上栗島団地(県営住宅)

新築整備にPFI手法を導入(実施方針公表中)



※PFI(Private Finance Initiative):公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法
※コンセッション(公共施設等運営事業):施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式

鳥取県西部総合事務所・米子市役所鞆町庁舎の立地



鳥取県西部総合事務所・米子市役所糀町庁舎



全景



新庁舎

鳥取県西部総合事務所・米子市役所鞆町庁舎の全景



【各棟イメージカラーによる案内表示】



雄大にそびえる大山



弓浜半島の白砂青松



夕日に輝く中海

西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入検討

【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たが、敷地の有効活用、景観上、防犯上の観点から課題があった。

西部総合事務所 既存棟



旧 米子警察署



西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入検討

【東福原(米子保健所庁舎)】

- 建設から約50年を経過し、耐震基準を満たしていない。
- 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。
- 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。



⇒平成28年度から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・移転の方向で検討を開始

西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入検討

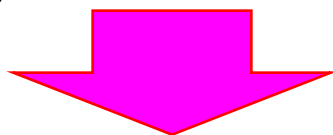
■鳥取県PPP／PFI優先的検討方針に基づき第一次検討の実施（庁内での定量評価及び定性評価）

1 定量評価：コスト削減効果が見込める

- ・ PFI手法を導入し、庁舎を整備することで、直営と比較して一定程度のコスト縮減が可能。
- ・ 西部総合事務所敷地内に定期借地借地で民間ビルを建設させ、テナントとして入居することで直営と比較して一定程度のコスト縮減が可能。

2 定性評価：遊休公有財産の有効活用や複合施設化による地域の活性化が期待できる

- ・ 福祉保健部門と他部門の一体化による西部総合事務所機能の強化が期待できる。
- ・ 総合事務所敷地内の遊休公有財産（旧米子警察署跡地）の有効活用が可能。
- ・ 米子駅前という立地条件を勘案すると、庁舎と民間施設の複合施設化の可能性もあり、糺町エリアの活性化も期待できる。

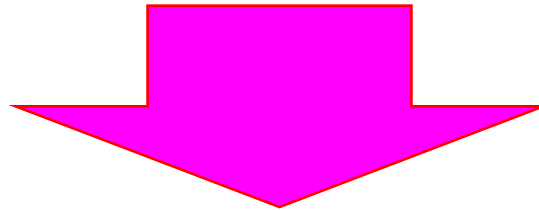


【第一次検討の評価案】

- PPP手法（PFI含む）の活用が有効であると考えられる。
- 第二次検討に向けて外部専門家による導入可能性調査を実施すべき。

■米子市との連携

- 米子市は、公共建築物の総量抑制、老朽化対策、借地料の低減や借地の取得に向けた取組、質の高い住民サービスの提供を念頭においた施設の有効活用などを図る観点から、庁舎再編を検討。



県が西部総合事務所米子保健所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。

米子市と合同での庁舎建設へ

- 令和元年 西部総合事務所新棟整備に係る県・米子市検討協議会を立ち上げ
- 令和元年7月に県・米子市政策連携懇談会において首長間で基本的な整備に関して合意

【基本的な合意内容】

- ・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

米子市と合同での庁舎建設へ

■ 合同での庁舎建設により期待される効果

県・市の関係部局が同一階又は上下階で近接業務
⇒ 県民・市民へのサービス向上と行政側の業務の効率化

県・市双方の施設整備費の低減
⇒ 個別に施設を整備する場合に比べ、建設費が減少

市庁舎（第二庁舎）の借地料の軽減
⇒ 借地上に建設されていた米子市第二庁舎の借地料を軽減

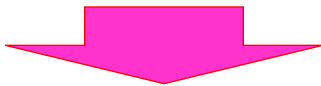
西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入

■鳥取県PPP／PFI優先的検討方針に基づき第二次検討の実施（コンサルティングによるPPP/PFI手法の導入可能性調査）

《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%）
- ・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'}



【第二次検討の評価結果案】【R元年7月25日】

○BTO方式によるPFI手法の導入が有効であると考えられる。

西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入

■PFI事業の概要

	内容
手法	BTO方式 + RO方式
事業費	金2,364,344,220円 （うち県1,675,664,248円、米子市688,679,972円） ※令和4年9月補正で、資材高騰対応にかかる施設整備費を増額 ※令和5年11月補正で、割賦金利・修繕更新費を改定 ※令和6年9月補正で、修繕更新費を改定
費用負担等	新棟内の執務室占有面積割合で持分を按分し共有 施設整備費：新庁舎の執務室占有面積割合で按分 維持管理費：全館の占有面積割合で按分
事業内容	①新棟の整備（BTO）（機械室、外構整備含む） ②既存棟〔本館・新館〕の改修（RO）（県のみ） ③全体の維持管理（全館）

西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入

【選定事業者】 がいなSSJパートナーズ(株)

区分	役割	企業名	本店所在地
代表企業	設計・建設	美保テクノス（株）	米子市
構成員	維持管理	（株）さんびる 米子営業所	島根県
構成員	維持管理	ダイキンHVACソリューション中四国（株）山陰支店	広島県
構成員	維持管理	山陰酸素工業（株）	米子市
構成員	設計・工事監理	（株）桑本建築設計事務所	米子市
構成員	設計・工事監理	（株）平設計	米子市
協力企業	建設	大和リース（株）山陰営業所	大阪府
協力企業	設計・工事管理	（有）亀山設計	米子市

※県が実施するPFIにおいて代表企業が県内事業者となった初めてのケース。

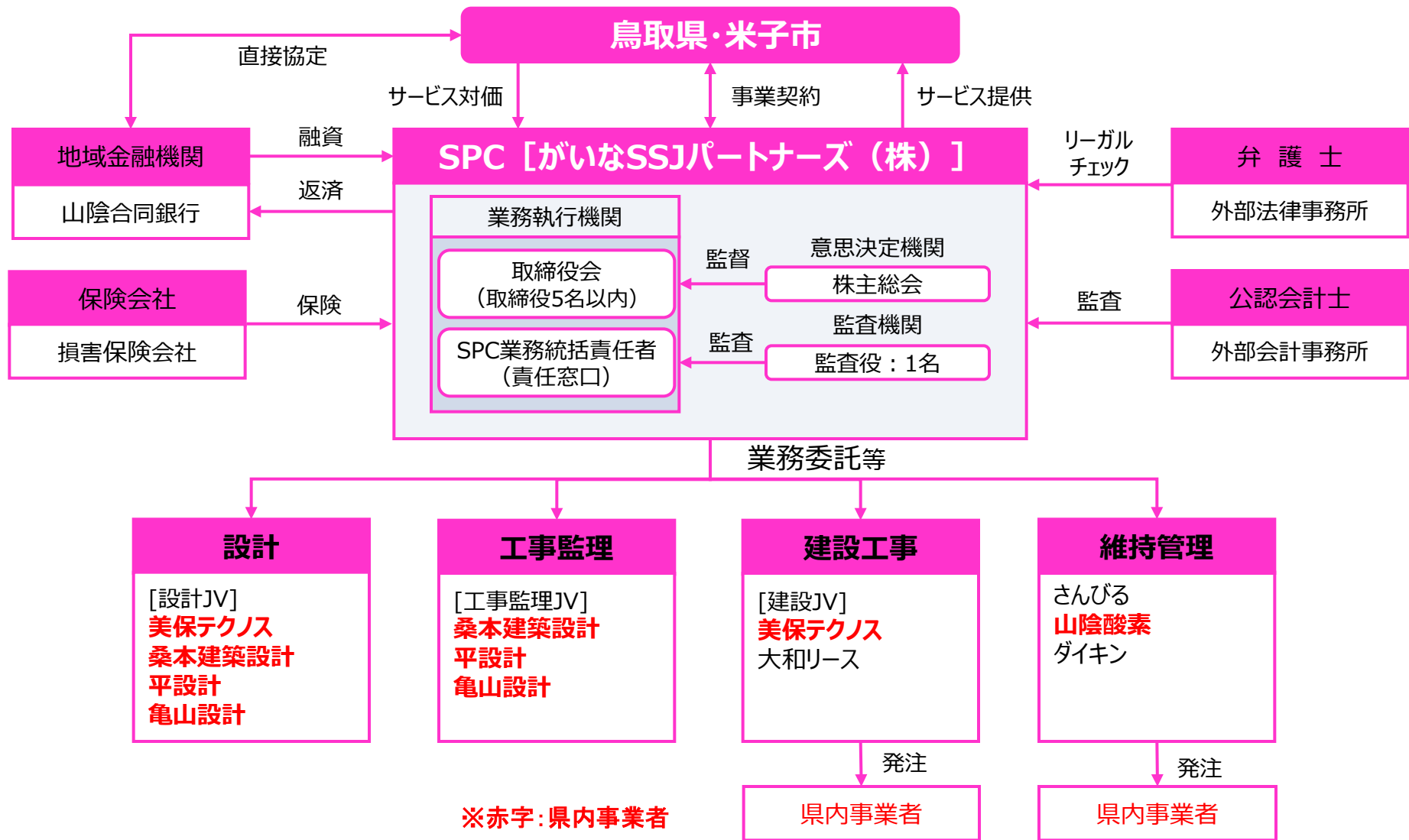
特定目的会社への地元企業の出資比率70%。

事業期間 （設計・建設）令和3年度～令和5年度 （維持管理） 令和5年10月～令和14年度

事業範囲 （施設整備業務） 事前調査、設計、建設、解体撤去、工事監理、備品調達

（維持管理業務） 建物・設備・外構の保守管理、修繕更新、清掃・警備 等

PFI事業スキーム



施設整備での地元事業者への発注率約95%。地元事業者主体でのPFI事業。
(主要建設資材の地元調達率は100%。内装材にも県内産資材を優先的に活用)

○契約事務等

- ・ 内閣府のP F I 類型では、広域型のうち共同発注型に該当。
- ・ 鳥取県と米子市の間で事務委託契約締結は行っておらず、P F I 事業契約は3者契約となっている。
- ・ 行財政改革推進課（本庁）において、P F I 手法導入の是非を判断。実施方針の公表から事業契約締結までを実施。
- ・ 事業契約締結以降の実務は事業移管を受けた西部総合事務所（地方機関）で実施（基本設計、実施設計、補正予算要求、変更契約締結等）。
- ・ 基本的に、鳥取県が主導して事務を行い、米子市及び事業者と調整。

○課題

- ・ 関係者が多いため、意思決定に一定の時間が必要
- ・ 別組織が同居するため、異なるシステム・庁舎管理にかかる規定等、取扱いのすり合わせが必要

西部総合事務所3号館・米子市役所糺町庁舎 供用開始

- ✓ 県と米子市がPFI手法を導入して共同整備をした県内初の合同庁舎が令和5年10月から全館供用開始
- ✓ 県と米子市のPFI事業で、県内事業者が代表企業となった初めてのケース

□ 最新の設計技術を活用

- BIM (Building Information Modeling) により、建築物のデジタル3Dモデルを作成し、建築情報の可視化、共有を行い、無駄の無い施工、建物の長寿命化等を実現
- R3年度、R4年度の国交省「中小事業者BIM試行型」モデル事業採択案件

□ 人と環境にやさしい庁舎

- 「とっとりUD認証施設」第1号を最高ランク(★ ★ ★)で取得
- ZEB Ready (ゼブ-レディ) 認証取得 (BELS★★★★★)

□ 県と市の業務連携で住民サービスの向上

- 窓口のワンストップ化 (建築相談、道路占用・許認可、県営・市営住宅の募集、県税・市税相談)
- 災害対応力の強化

□ 災害に強い庁舎

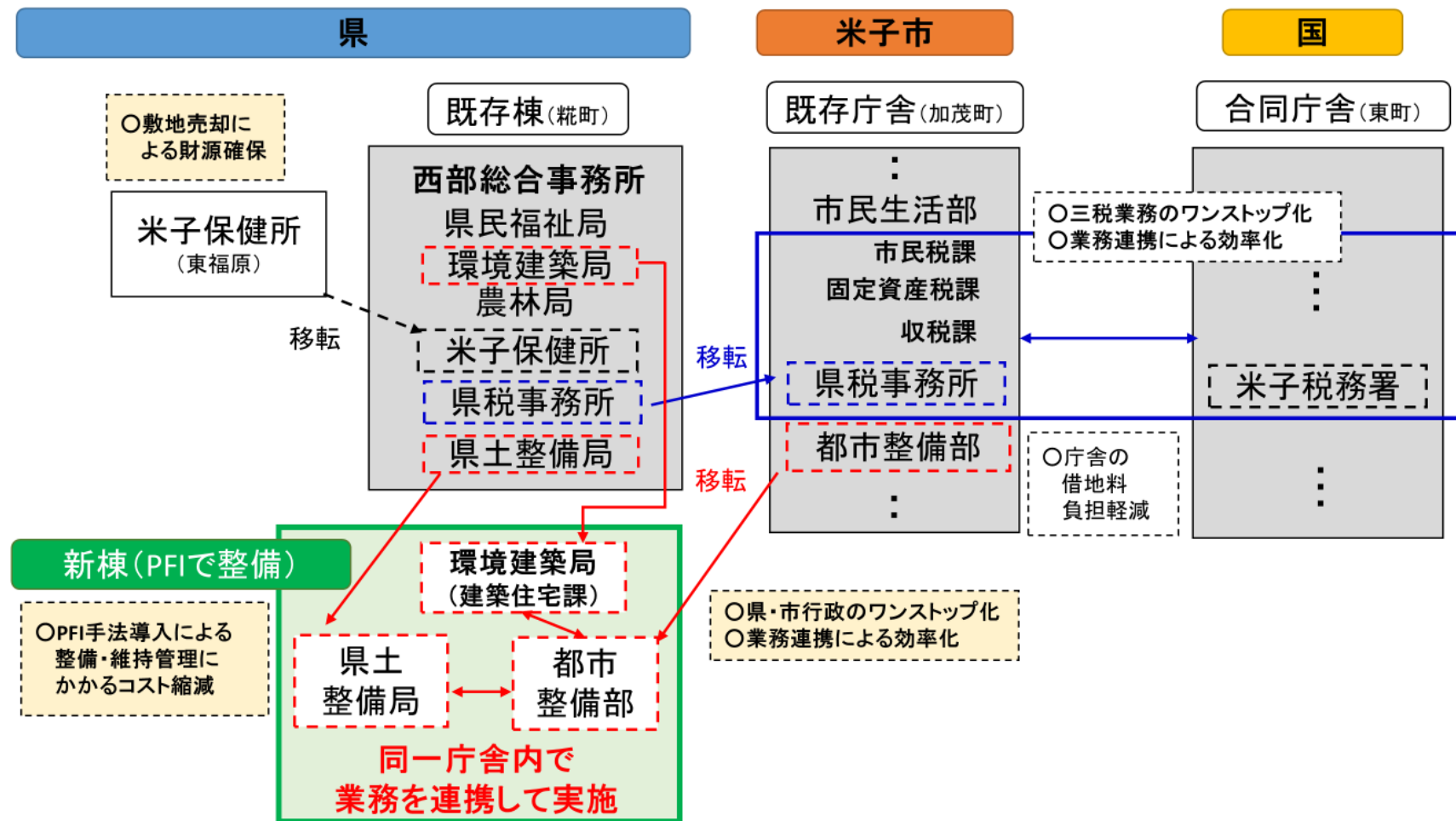
- 耐震機能に優れた建築設計
- 太陽光発電設備によるバックアップ電力の確保
- 非常用発電機の屋上配置による災害時における庁舎機能の維持

設計・施工・監理: がいなSSJパートナーズ(株)
代表企業 美保テクノス(株)



同種業務部局の近接配置による利用者のサービス向上

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
⇒ 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



第1回PPP/PFI事業優良事例表彰の受賞

○受賞の概要

(1) 受賞部門

人口20万人以上の地方公共団体、国等で事業化された事例部門

(2) 表彰の種類

優秀賞：PPP/PFIの推進に資する取組を実施し、他の模範となる顕著な実績を有する事業



表彰授与式

- ・日時 令和6年6月28日(金)
- ・場所 内閣府 中央合同庁舎8号館

その他市町村との共同整備事例

■ 米子アリーナ

- 鳥取県と米子市が連携し、県立米子産業体育館・市立米子市民体育館・米子市営武道館を集約・建替
- 令和9年6月供用開始予定



自治体連携での施設整備を進めるポイント

○自治体職員同士の意識・情報共有

○首長の意欲・リーダーシップ

○議会の理解・後押し

○住民目線での機能・サービス向上

ご清聴ありがとうございました



【問い合わせ先】

鳥取県行財政改革推進課 課長 山根淳一（内閣府PPP/PFI行政実務専門家）

TEL: 0857-26-7088 E-mail: gyouzaisei-kaikaku@pref.tottori.lg.jp