

---

米子新体育館整備等に関する  
PPP/PFI 手法導入可能性調査  
報告書

令和4年3月

米子市

米子新体育館整備等に関する PPP/PFI 手法導入可能性調査業務  
建設技術研究所・清水設計共同企業体

---

---

## 目次

1. 本調査の概要 .....	1
1-1 調査の目的 .....	1
1-2 自治体の概要 .....	1
(1) 地理的条件 .....	1
(2) 社会的条件（人口等） .....	1
1-3 事業発案に至った経緯・課題 .....	3
(1) 自治体が抱えている課題 .....	3
(2) 上位計画との関連性 .....	3
(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等 .....	4
(4) 当該事業の発案経緯 .....	6
(5) 当該事業の必要性 .....	6
1-4 検討体制の整備 .....	6
2. 本調査の内容 .....	7
2-1 調査の流れ .....	7
3. 事業の前提条件の整理 .....	8
3-1 既存施設及び関連施設の状況（利用状況等）、事業予定地の周辺環境の整理 .	8
(1) 事業予定地 .....	8
(2) 既存施設概要 .....	19
(3) 既存施設の利用状況 .....	24
(4) 既存施設の状況・課題等の整理 .....	25
(5) 事業予定地周辺環境の整理 .....	26
(6) 関連施設の状況（利用状況等） .....	27
3-2 関連施設の状況整理 .....	32
(1) 県営東山水泳場 .....	32
(2) 米子市民球場 .....	34
(3) 東山陸上競技場 .....	36
(4) 東山庭球場 .....	37

---

---

(5) 東山球技場.....	38
(6) 東山スポーツ広場.....	39
(7) 市営弓道場.....	40
(8) 東山体育館.....	41
(9) 湊山体育館.....	42
(10) 住吉体育館.....	43
(11) 加茂体育館.....	44
(12) 福米体育館.....	45
(13) 福生体育館.....	46
(14) 弓ヶ浜体育館.....	47
(15) 美保体育館.....	48
(16) 南部体育館.....	49
(17) 箕蚊屋体育館.....	50
(18) 淀江体育館.....	51
(19) 皆生市民プール.....	52
(20) 淀江球場.....	54
(21) 淀江スポーツ広場.....	55
(22) 加茂庭球場.....	56
(23) 淀江庭球場.....	57
(24) 湊山庭球場.....	58
(25) 日野川運動公園(日野川桜つつみ公園を含む).....	59
(26) 日野川堰運動広場.....	60
(27) 大和運動公園広場.....	61
(28) 河崎公園スポーツ広場.....	62
<b>3-3 本事業に関するこれまでの検討内容の確認.....</b>	<b>63</b>
(1) 基本コンセプト.....	63
(2) 施設構成と機能.....	63
(3) 施設基本計画.....	66
(4) 施設整備において配慮すべき事項.....	66
<b>3-4 PPP/PFI 手法による事業化に向けた条件・検討課題の検討.....</b>	<b>68</b>
(1) 利用形態を踏まえた施設機能の検討.....	68
(2) 利用料金の設定.....	68
(3) 管理範囲の検討.....	69
<b>4. PPP/PFI 手法に関する検討.....</b>	<b>70</b>
<b>4-1 事業方式・事業形態・事業期間の検討.....</b>	<b>70</b>

---

---

(1) 事業方式の検討 .....	70
(2) 事業形態の検討 .....	73
(3) 事業期間の検討 .....	74
4-2 業務範囲の検討 .....	76
(1) 業務範囲の整理 .....	76
(2) 対象施設の整理 .....	77
(3) 東山公園での Park-PFI 事業の可能性 .....	78
4-3 他都道府県での同種事業事例の収集・整理 .....	79
(1) PFI 手法の事例 .....	79
(2) DBO/DB 方式の事例 .....	88
(3) PPP 手法の事例 .....	91
(4) 民間事業者等が整備、運営しているローコスト手法によるアリーナの事例 .....	93
4-4 縣市共同整備に向けた発注手法（方法）の検討 .....	94
(1) 共同処理制度の概要 .....	94
(2) 複数自治体における共同整備事例 .....	97
(3) 想定発注手法の検討 .....	99
4-5 ローコスト手法でのアリーナ整備の検討 .....	100
4-6 推奨スキームの設定 .....	101
(1) 事業手法の評価 .....	101
(2) まとめ（推奨事業スキーム） .....	104
5. 民間事業者（地元事業者を含む）の参入可能性等調査（マーケット サウンディング） .....	105
5-1 調査概要 .....	105
5-2 調査結果 .....	106
(1) 回答結果 .....	106
(2) 調査結果の概要 .....	107
5-3 整備計画及び想定手法等の整理（民間収益事業や駐車場有料化含む） .....	110
5-4 事業化に向けた条件・課題の整理 .....	110

---

---

5-5 参画意向の把握（書類送付によるアンケート調査を実施の上、参画意向が高い事業者へのヒアリング実施） .....	111
<b>6. PPP/PFI 手法導入可能性の評価 .....</b>	<b>112</b>
6-1 民間事業者サウンディング結果の精査 .....	112
6-2 従来手法と PPP/PFI 手法との定量比較評価（VFM評価） .....	112
(1) 従来方式での事業費の算定 .....	112
(2) PFI 手法 BTO 方式での事業費の算定 .....	115
(3) DBO 方式での事業費の算定 .....	118
6-3 定性的評価 .....	121
(1) 民間ノウハウの活用 .....	121
(2) リスク負担 .....	121
(3) 参入可能性 .....	122
(4) 手続き等 .....	122
6-4 PPP/PFI 手法による事業実施に向けた総合的評価、検討課題の整理 .....	122
(1) 総合的評価 .....	122
(2) 今後の課題 .....	123

---

---

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的

米子市（以下「市」という。）及び鳥取県（以下「県」という。）において、米子市民体育館（以下「市民体育館」という。）、県立米子産業体育館（以下「米子産業体育館」という。）、米子市営武道館（以下「市営武道館」という。）の3施設（以下「既存施設」という。）を統廃合し、新たに整備を検討している米子新体育館（以下「新体育館」という。）について、策定済の「鳥取県・米子市新体育館整備基本計画（以下「基本計画」という。）をもとに、新体育館の整備・運営について、民間の資金、経営能力等を活用する PPP/PFI 手法の導入可能性調査を実施する。

また、新体育館と併せ、表 3-13（p.22）に記載の米子市東山公園内の体育施設及びその他の米子市内の体育施設全般（以下「関連施設」という。）の一体管理についても調査を実施することで、中心市街地に近接する都市公園である東山公園の活性化に向けた検討を行うとともに、市内の体育施設の適切な管理のあり方を把握する。

### 1-2 自治体の概要

#### (1) 地理的条件

鳥取県は、北は日本海に面し、鳥取砂丘をはじめとする白砂青松の海岸線が続き、南には、中国地方の最高峰・大山をはじめ、中国山地の山々が連なっている。山地の多い地形ながら、三つの河川の流域に平野が形成され、それぞれ鳥取市、倉吉市、米子市が流域の中心都市として発達している。気候は比較的温暖で、春から秋は好天が多く、冬には降雪もあるなど、四季の移り変わりは鮮やかである。また、台風などの自然災害が少なく、気候条件に恵まれている。

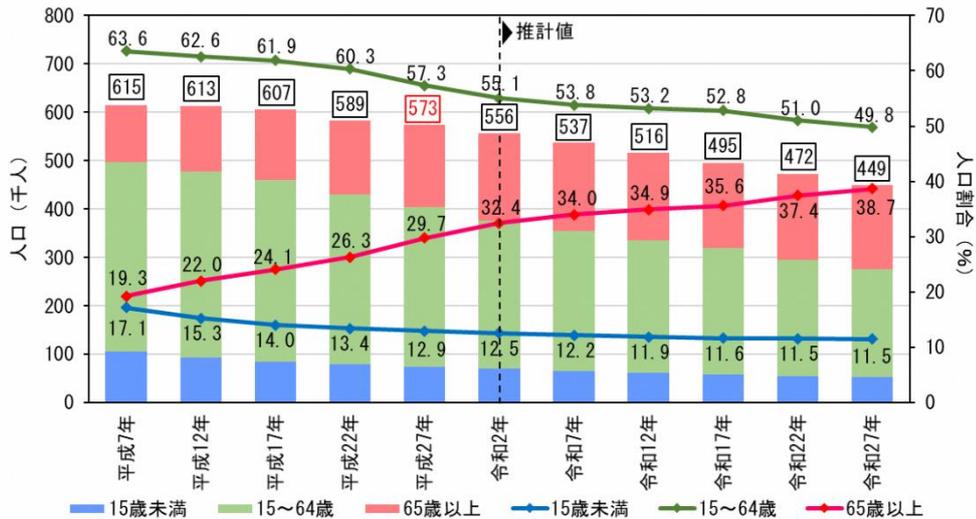
鳥取県の中心都市のひとつである米子市は、鳥取県の西部、山陰のほぼ中央に位置し、南東に大山、北に日本海、西にコハクチョウ渡来南限地でラムサール条約登録の中海を有する、豊かな自然環境に恵まれた街である。市の大半は平坦な地形で、東にある標高 751.4m の孝霊山とそれに連なる大山の山すそ、また南部に標高 100m 程度の山が点在する程度である。その一帯には、大山や中国山地に源を発する日野川のほか、法勝寺川、佐陀川、宇田川などが流れ、日本海へと注いでいる。古くから地域の交通結節点・宿泊拠点、人の行き来が盛んな「山陰の商都」として栄え、現在では山陰を代表する商都にふさわしく、高速道路と鉄道の陸路が整備され、空路と海路を有する境港市と隣接する便利なアクセス環境から、山陰の玄関口となっている。

#### (2) 社会的条件（人口等）

鳥取県の人口は、平成 27 年までの国勢調査によると年々減少傾向にあり、平成 27 年の調査時点では約 57.3 万人となっている（図 1-1）。年齢別人口割合は、年少人口（15 歳未満）と生産年齢人口（15～64 歳）は年々減少し、一方で老年人口（65 歳以上）は年々増加しており、少子高齢化の傾向が見られる。また、国立社会保障・人口問題研究所が推計し公表した将来人口推計によれば、平成 27 年以降も人口減少・少子高齢化が進み、令和 27 年の人口総数は平成 27 年に対し 78%まで減少し、老年人口は総人口の 38.7%を占める予測となっている。

また、米子市の人口は、平成 17 年 3 月、旧米子市と旧淀江町が合併し現米子市となつてから約 15 万人を維持している（図 1-2）。県と同様に、将来の人口減少・少子高齢化が予測されているが、県全体に比較すると減少幅は小さく、令和 27 年の人口総数は平成 27 年に対し 93%までの減少にとどまるとされている。

県・市ともに今後人口が減少していく状況の中で、地方創生総合戦略を策定し、人口減に歯止めをかけ、活力を維持していく取り組みとして、スポーツを通じた地域の活性化も施策として掲げている。



出典：平成 27 年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口」

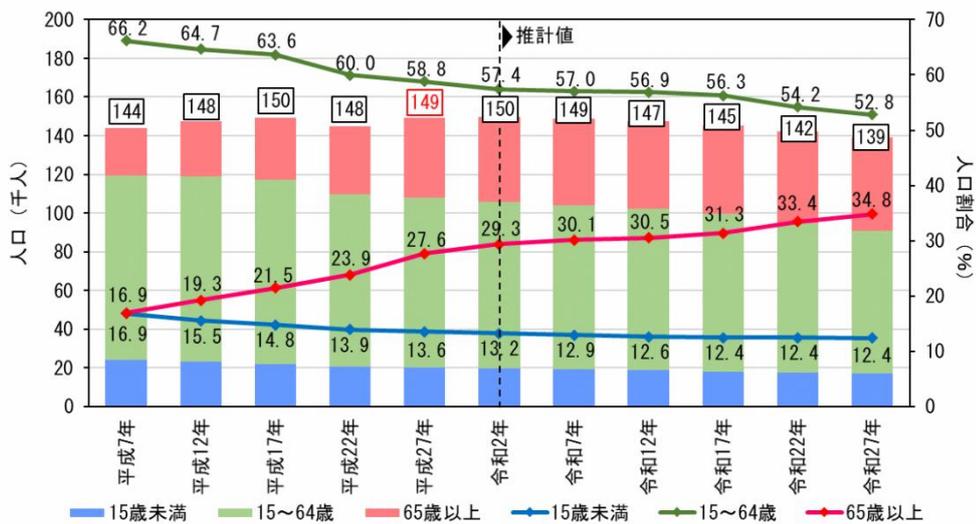


図 1-1 鳥取県の人口推移

出典：平成 27 年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口」

図 1-2 米子市の人口推移

---

## 1-3 事業発案に至った経緯・課題

### (1) 自治体が抱えている課題

県・市において、それぞれ「スポーツ推進計画」を策定し、「誰もがスポーツに親しむことのできる環境づくり」や「スポーツを通じた地域の活性化」等を図っていくこととしている。

しかし、スポーツ振興の舞台となる体育施設は昭和の時代に整備されたものが多く、特に米子市においては、昭和 44 年に建築され、半世紀に渡り屋内スポーツ施設の拠点として親しまれてきた市民体育館の老朽化に伴う改修時期が迫り、今後の整備のあり方が課題となっている。

また、市民体育館の位置する都市公園である東山公園は、中心市街地から徒歩圏内で、多くの体育施設が集積し、園内に JR 駅が所在しているなど、賑わいの拠点となり得るポテンシャルを有しており、魅力向上による地域の活性化に向けた検討が必要である。

### (2) 上位計画との関連性

#### 1) 県・市の公共施設等総合管理計画上の位置づけ

県・市では、人口減少や高齢化の進行等に伴い財政状況が厳しさを増していく中で、その負担を軽減するため、公共施設等総合管理計画を策定し、施設の総量抑制を進めている。

県では「鳥取県公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月【平成 30 年 10 月改定】）」を策定し、平成 28 年から令和 7 年までの 10 年間の計画の中で、体育施設を含む公共建築物について、「保有総量の最適化」、「効率的な利用」、「長寿命化・維持管理費の抑制」の 3 本の柱を基本的な方針として、施設の統合・廃止や市町村との連携といった具体的な取組みを進めている。

市では、「米子市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月【平成 30 年 6 月改定】）」を策定し、公共施設等の最適な配置を実現し、時代に即したまちづくりを推進しており、公共建築物の延床面積を今後 40 年間の令和 37 年までに、20%削減すること、また、計画期間内（平成 28 年度～令和 7 年度までの 10 年間）において、5%削減を目標としている。また、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針等では、民間事業者との連携として、多様な PPP/PFI 手法導入による公民連携を推進し、民間事業者の持つノウハウや資金を活用することにより、公共施設等の整備・更新・維持管理・運営等をより効果的かつ効率的に行うことを検討し、財政負担の軽減及び市民サービスの向上を図ることとしている。

本事業において、県西部地域における中心的なスポーツ施設である米子産業体育館、市民体育館、市営武道館の 3 施設を集約することで、県・市における公共建築物の延床面積や維持管理コストの抑制が期待される。

#### 2) 県・市のスポーツ推進計画上の位置づけ

県・市では、今後のスポーツ推進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために、国のスポーツ基本計画を参酌し、県民・市民のスポーツに対するニーズや実態に即した

「鳥取県スポーツ推進計画（前期：平成 26 年 3 月、後期：平成 31 年 3 月）」、「米子市スポーツ推進計画（平成 29 年 3 月）」を策定している。

県では「スポーツでつむぐ絆と輝く未来、元気いっぱいの鳥取県！」を基本コンセプトとし、「県民まるごとスポーツ参加」、「誰もがスポーツに親しむ環境づくり」、「輝くスポーツ人材の育成」、「スポーツによる地域の活性化」を主要施策の 4 つの柱としている。

市では「すべての市民がスポーツに親しみ、健康で豊かに暮らせるまち『よなご』」を基本理念に、「個々の適性や目的に応じたスポーツ活動の充実」、「スポーツ活動によるコミュニティづくりと地域振興」、「スポーツ環境の充実」を重点的に取り組む基本方針としている。このように、県・市双方で、全ての人ライフステージに応じたスポーツ活動に取組み、スポーツを通じた様々な人々との交流促進や地域の活性化に向けた取組みを進めている。

本事業において、スポーツ環境の充実の観点より、安全・安心にスポーツ施設等を利用してもらうため、バリアフリー化を充実させるとともに、プロスポーツなどの高い競技レベルの実施が可能な拠点施設を新たに整備することにより、県西部地域のスポーツ振興に大きな役割を果たすことが期待される。

### (3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

市民体育館のあり方について、これまで実施している検討調査は以下のとおりである。

年度	検討内容
平成 29 年度以前	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化し耐震性に問題のある市民体育館の再整備方針について検討。</li> </ul> <p>総合施設管理計画においては、市民体育館について施設の耐震基準を満たすための耐震化の方向とした。</p>
平成 29 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「地方公共団体等における PPP/PFI 手法優先的検討運用に関する調査支援業務」実施。</li> </ul> <p>市民体育館の再整備に関し、簡易な検討を実施し、改修の方向性となっていた市民体育館について、DB+指定管理、PFI 事業 (RO 方式) のパターンを検討した。</p>
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「鳥取県・米子市政策連携懇談会」において、市民体育館の再整備について、同様の大規模体育館である米子産業体育館と併せてその在り方検討を行うことを市から提案。</li> <li>・県・市の関連部局で組織する「鳥取県・米子市体育施設あり方検討協議会」開催。</li> </ul> <p>米子産業体育館、市民体育館、市営武道館を統廃合し、東山公園内に新体育館を県・市共同で整備することに合意した。</p>
令和 2 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新体育館整備に係る基本計画策定の検討機関として、有識者で組織する「鳥取県・米子市新体育館整備検討委員会」開催。</li> </ul>
令和 3 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「鳥取県・米子市新体育館整備基本計画」策定。</li> </ul>

## 1) 「鳥取県・米子市の体育施設の在り方検討協議会」での検討

県においても、体育施設を含む公共建築物について「保有総量の最適化」、「効率的な利用」、「長寿命化・維持管理費の抑制」を基本的な方針として、施設の統合・廃止や市町村との連携といった具体的な取組みを進めており、米子市に位置する大規模体育館である米子産業体育館について、市民体育館と併せてその在り方について協議するため、令和元年8月に「鳥取県・米子市の体育施設の在り方検討協議会」が設置された。

検討の結果、2つの大規模体育館に市営武道館を加えた3施設を統廃合し、米子産業体育館及び市営武道館を廃止するとともに、東山公園内に新体育館を共同整備する方向性とした。

## 2) 鳥取県・米子市新体育館整備基本計画上の位置づけ

県・市では、「鳥取県・米子市新体育館整備基本計画（令和3年4月）」（以下「本検討」という。）を策定した。

本計画は、県・市が連携することにより、単独の自治体のみでは整備できない機能・規模を有する県西部地域のスポーツ拠点として新体育館を整備し、多様なニーズに柔軟に対応し、地域活性化に資する施設とすることを目指すものである。

本計画では、新体育館の整備場所、施設構成と機能を定め、以下に示すとおり新体育館の整備を進めることとしている。

年度	内容
令和3年度	<ul style="list-style-type: none"><li>・基本計画の策定・公表（4月）</li><li>・基本計画に基づくPPP/PFI手法導入可能性調査の実施（外部委託）</li><li>・PPP/PFI手法導入可能性調査完了⇒整備手法の決定</li><li>・調査結果の議会報告</li></ul>
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"><li>・整備事業者選定公募のための実施方針策定に着手 ⇒公募に係る諸条件を整理するため、金融、法務、技術等の専門知識を有する者とアドバイザー業務委託契約（令和4年度～令和6年度）を締結する予定</li><li>・実施方針案を策定</li><li>・実施方針案を議会報告⇒実施方針策定</li></ul>
令和5年度	<ul style="list-style-type: none"><li>・整備事業者の公募開始⇒応募締切⇒内容審査⇒事業者決定・契約</li><li>・市民体育館の除却⇒新体育館の建設着手</li></ul>
令和8年度	<ul style="list-style-type: none"><li>・新体育館竣工・供用開始</li></ul>
令和9年度以降	<ul style="list-style-type: none"><li>・米子産業体育館、市営武道館の廃止</li></ul>

---

#### (4) 当該事業の発案経緯

市民体育館の老朽化が進み、再整備のあり方を検討する中で、同市内に類似施設である米子産業体育館を持つ県と協議を重ねた結果、施設再編に向けた方針が一致したことから、県・市で新体育館を共同整備することとなった。

#### (5) 当該事業の必要性

本事業において、米子市内に立地する鳥取県西部地域における中心的なスポーツ施設である米子産業体育館、市民体育館、市営武道館の3施設を集約することは、県・市における公共建築物の延床面積や維持管理コストの抑制に大きな影響があり、計画の目標達成に寄与するものであり、また、バリアフリー化を充実させるとともに、プロスポーツなどの高い競技レベルの実施が可能な拠点施設を新たに整備することにより、スポーツ振興に大きな役割を果たすことができる。

また、本事業は、県・市が共同で進めるものであり、管理者の異なる同種同規模の施設が同じ地域に立地する状況は全国的に多くあると考えられ、連携して課題解決に取り組む本事業は、他の地方公共団体においても参考になると考えられる。

### 1-4 検討体制の整備

#### (1) 庁内の検討体制

市では、スポーツ施設を所管するスポーツ振興課と行政改革部門である調査課が中心となり事業を進めている。特に、事業に係る予算の確保や業務の執行、県との調整に関してはスポーツ振興課、市内部での調整は調査課が主体となっている。

県では、PPP/PFI手法の導入に向けた検討段階は行政改革部門である資産活用推進課が主体となって事業を進め、整備手法の決定後はスポーツ部門を担当するスポーツ課が役割を引き継ぐこととなっている。

新体育館整備は、県・市の共同事業であり、お互いに密に連携を取りながら、基本的に全ての事項について双方の合意形成を行った上で、物事を前に進めている。

#### (2) 民間の関係者との協力体制

新体育館の整備基本計画策定に当たっては、高等教育機関の専門家や競技団体、地元代表者で構成された検討委員会を組織するとともに、委員会に参画していない競技団体からも意見聴取しながら計画の策定を行った。

競技団体は新体育館を含む市内のスポーツ施設利用者の中心となることから、今後も継続的に意見を伺いながら、利便性の向上につなげていくことが必要である。

## 2. 本調査の内容

### 2-1 調査の流れ

本調査は、以下の手順で実施する。

調査フロー	調査内容
<p>○ 事業の前提条件整理</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>・本事業に関するこれまでの検討内容確認</li><li>・新体育館及び関連施設の状況整理（マーケットサウンディングに向けて施設ごとの簡易なインフォメーションパッケージ作成）等</li></ul>
<p>○ PPP/PFI 手法に関する検討</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業方式、事業形態、事業期間の検討</li><li>・管理対象施設の範囲含む業務範囲の検討等</li></ul>
<p>○ 民間事業者の参入可能性等調査（マーケットサウンディング）</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>・民間収益事業や駐車場有料化含む整備計画及び想定手法等の整理</li><li>・書類送付によるアンケート調査を実施後、参画意向の高い事業者へのヒアリング実施による参画意向の把握 等</li></ul>
<p>○ PPP/PFI 手法導入可能性の評価</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>・マーケットサウンディングの結果を踏まえ、選択可能な民間活用の手法を絞り込み、想定される期間を設定の上、VFM の算定を実施</li></ul>
<p>○ 成果の取りまとめ ○ 完了実績報告書の作成</p>	

### 3. 事業の前提条件の整理

#### 3-1 既存施設及び関連施設の状況（利用状況等）、事業予定地の周辺環境の整理

##### (1) 事業予定地

##### 1) 敷地条件

新体育館は、米子市東山公園内（現市民体育館、補助グラウンド所在エリア）に整備を予定している（位置は図 3-2 を参照）。東山公園は、「JR 東山公園駅」が敷地内に立地し、「JR 米子駅」とも約 1.1 kmの距離に位置するため、集客に向けた仕組みが構築しやすい（位置は図 3-1 を参照）。また、東山公園は都市公園であり、公園内には複数の運動施設が集約している。

東山公園の概要を表 3-1 に示すとともに、新体育館整備予定地周辺の敷地状況を正確に把握するために実施した測量結果を図 3-3~3-7 に示す。

表 3-1 東山公園の概要

所在地	米子市東山町地内
公園面積	241,581 m <sup>2</sup>
土地所有者	米子市
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%（都市計画公園：10%）
容積率	200%
日影規制	制限あり 高さが10mを超える建築物
防火地域	指定なし
地域・地区	都市計画公園内 人口集中地区界 22条地域
接道条件	市道：東山公園線から昭和町東福原線に接道
インフラ整備状況	上水・下水・電気・光通信
交通アクセス	・「JR 東山公園駅」が公園敷地内に所在 ・「JR 米子駅」から 1.1km
その他	・ 想定浸水高 0.5m 未満～ 3.0m （公園内の東山体育館は緊急避難場所に指定：0.5m 未満） ・ 島根原子力発電所から 30km 圏外 ・ 土砂災害警戒区域等の指定一部あり （新体育館整備エリア周辺にはなし） ・ 保安林の指定一部あり （新体育館整備エリア周辺にはなし）



図 3-1 東山公園及び整備予定地の位置図



図 3-2 東山公園及び整備予定地の区域図

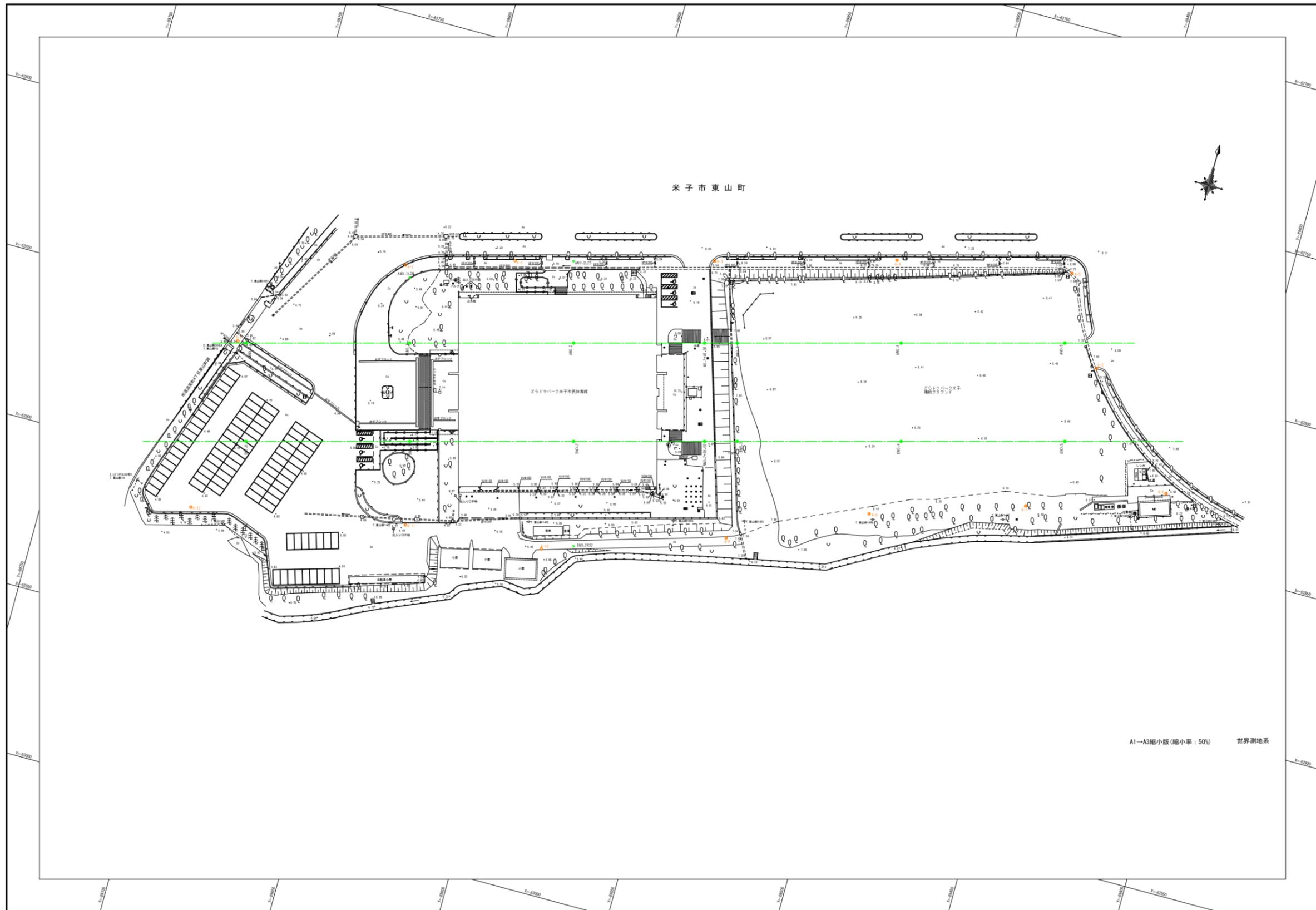
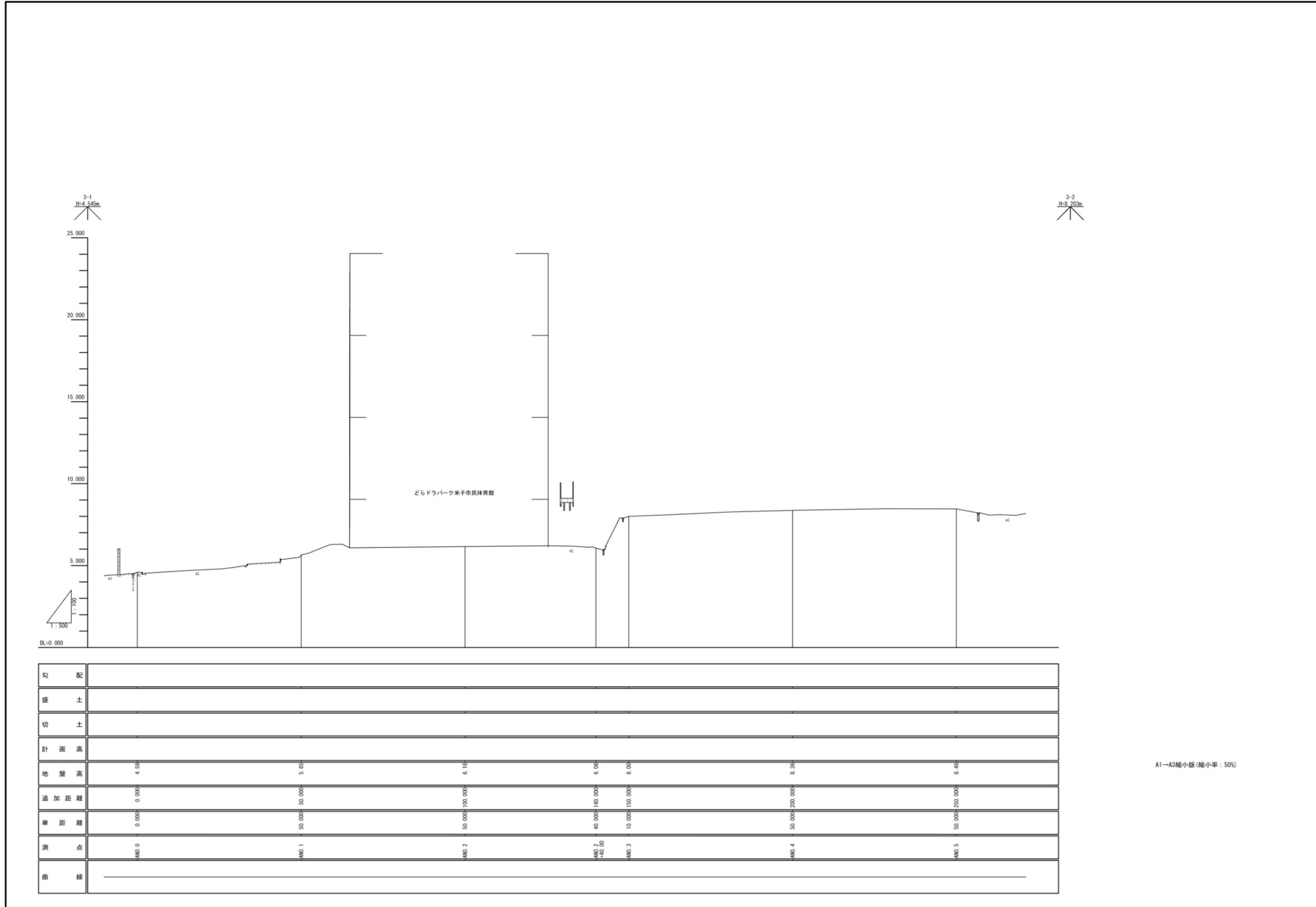


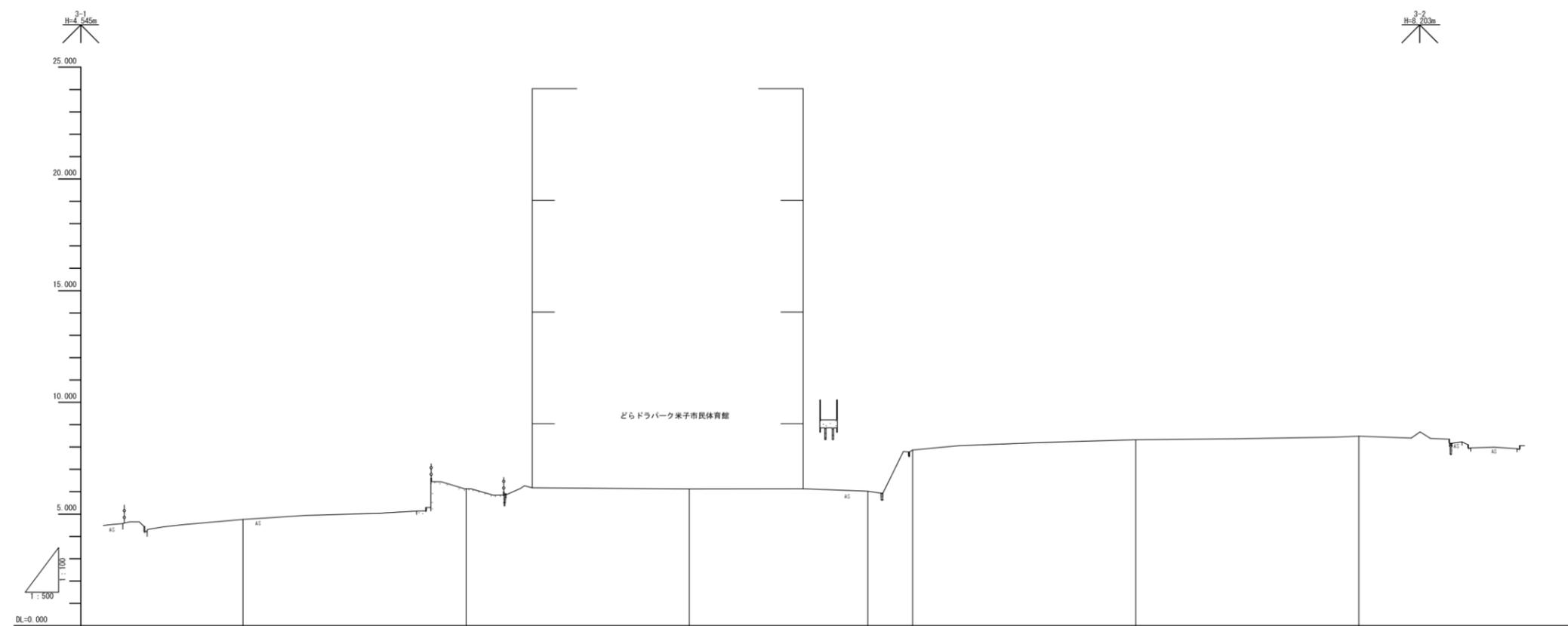
図 3-3 整備予定地周辺平面図 (縮尺 1:500)



A1-A3縮小版(縮小率: 50%)

図 3-4 A 路線図断面図 (縮尺 V=1:100 H=1:500)

A1-A3種小坂(縮小率: 50%)



勾配								
盛土								
切土								
計画高								
地盤高		4.76	6.13	6.12	6.02	7.86	8.33	8.48
追加距離	0.000	50.000	100.000	140.000	150.000	200.000	250.000	
単距離	0.000	50.000	50.000	40.000	10.000	50.000	50.000	
測点	BNO.0	BNO.1	BNO.2	BNO.2 +40.00	BNO.3	BNO.4	BNO.5	
曲線	—————							

図 3-5 B 路線図断面図 (縮尺 V=1:100 H=1:500)

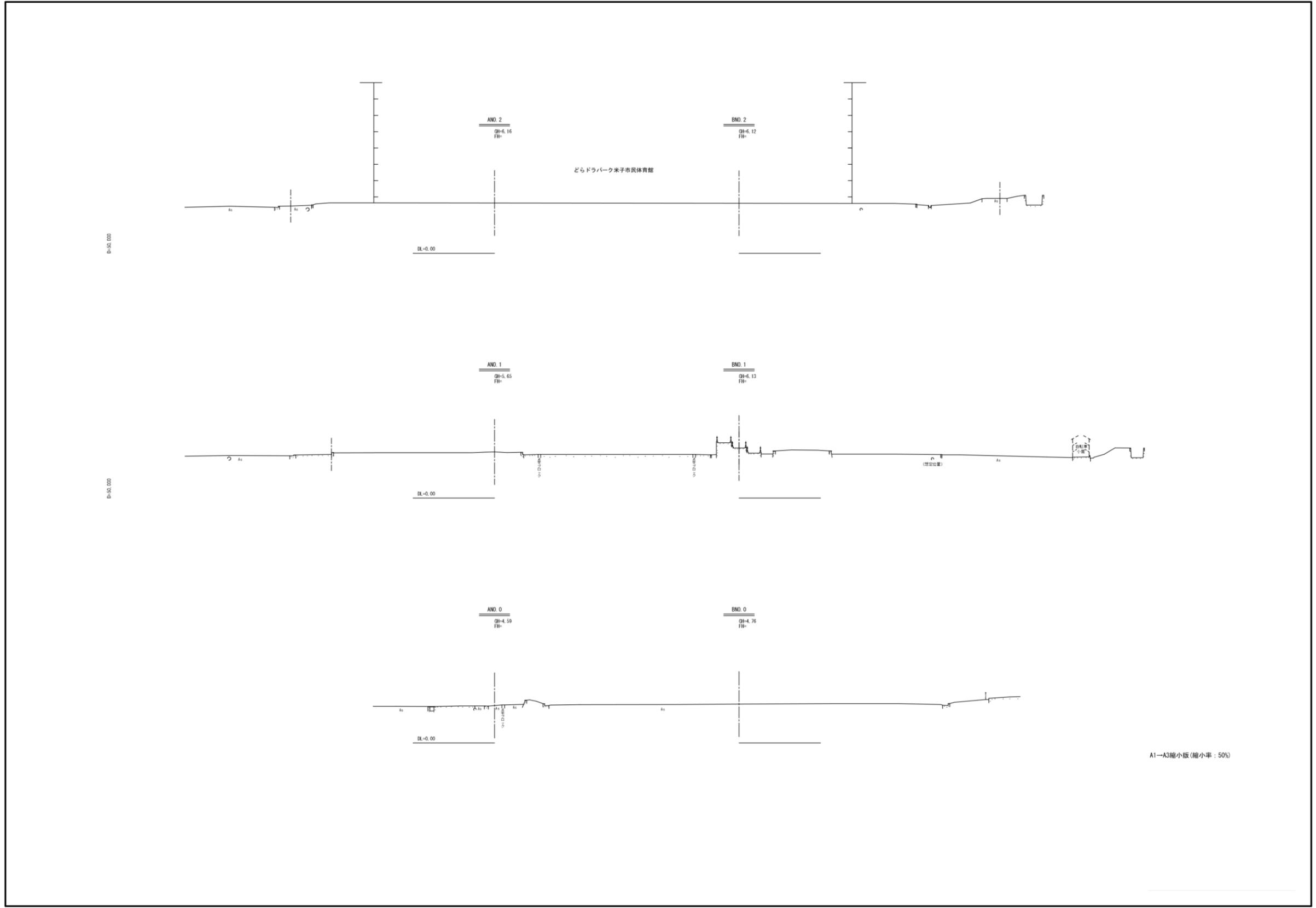
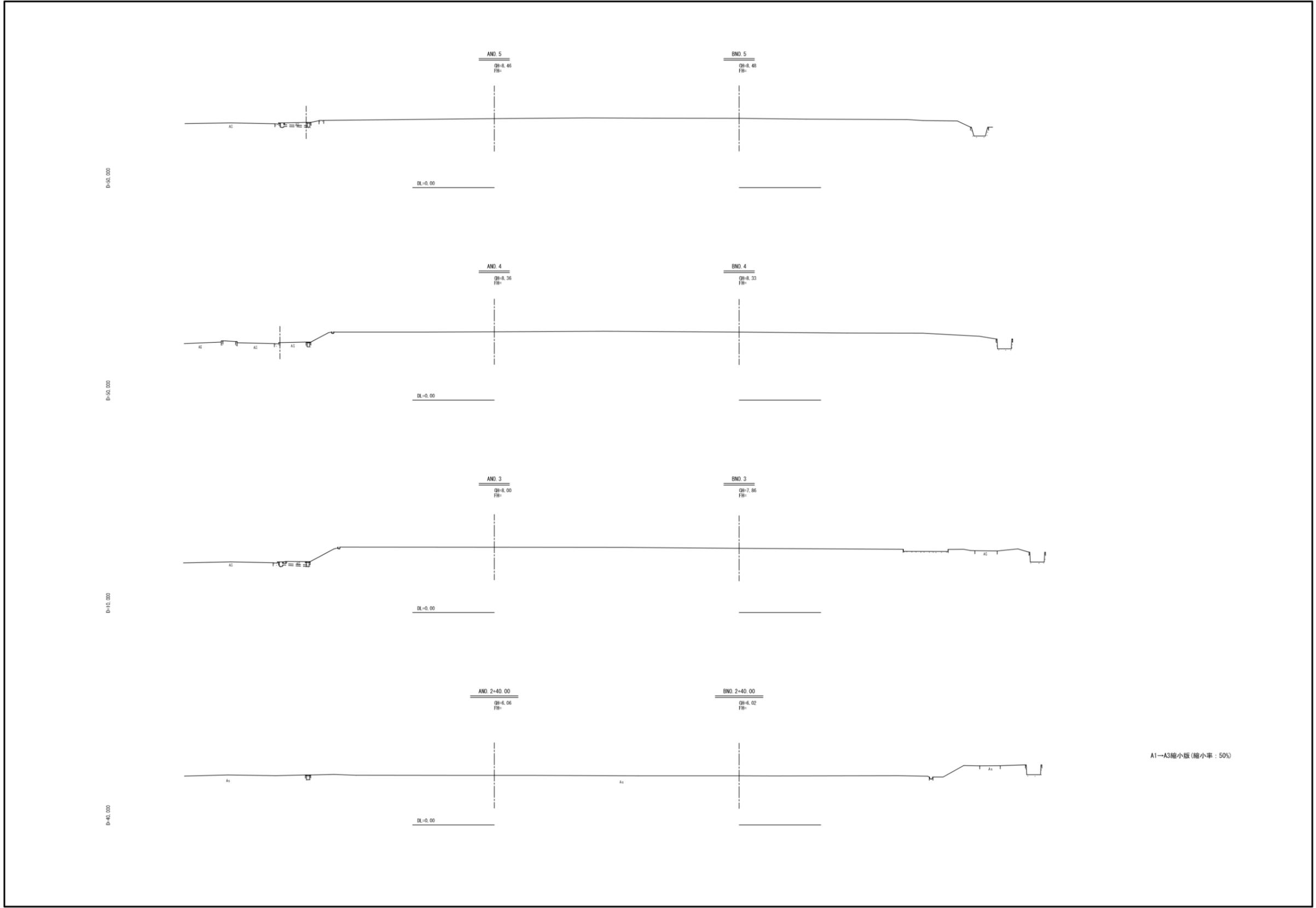


図 3-6 NO.0~2 横断面図 (縮尺 1:200)



A1-A3縮小版(縮小率: 50%)

图 3-7 NO.2+40.00~5 横断面图 (縮尺 1:200)

## 2) 東山公園内の建蔽率、運動施設率

東山公園内の既存施設の一覧は表 3-2、運動施設の敷地面積は表 3-3 のとおりである。

表 3-2 東山公園の建築面積一覧

施設種類	設置場所	棟数	面積(m <sup>2</sup> )	一般施設	特例施設					
					休養施設	運動施設	教養施設	備蓄倉庫等	古墳等	屋根付広場等
便所	(補助グラウンド横)	1	36.00	36.00						
	(テニスコート)多機能型	1	38.22	38.22						
	(スポーツ広場横)車椅子対応	1	43.98	43.98						
	(駅舎内)車椅子対応	1	50.27	50.27						
	(弓道場横)車椅子対応	1	30.68	30.68						
	(合宿所横)車椅子対応	1	30.85	30.85						
観覧席	(市民球場)	1	6,472.66			6,472.66				
	(陸上競技場)	1	569.53			569.53				
	〃	1	444.35			444.35				
	(球技場)	1	188.20			188.20				
バックスクリーン	(市民球場)	1	114.22			114.22				
本部席	(テニスコート)	1	24.00			24.00				
更衣室・倉庫	〃	1	58.32			58.32				
体育館	市民体育館	1	4,261.09			4,261.09				
	東山体育館	1	1,111.48			1,111.48				
水泳場	東山水泳場	1	2,970.68			2,970.68				
弓道場	市営弓道場	1	608.46			608.46				
備蓄倉庫	東山水泳場横	1	48.00				48.00			
合宿所	旧東山公園合宿所	1	216.29	216.29						
計		19	17,317.28	446.29	0.00	16,822.99	0.00	48.00	0.00	0.00
建ぺい率			7.17	0.18	0.00	6.96	0.00	0.02	0.00	0.00
						6.98				

表 3-3 東山公園の運動施設の敷地面積

施設	敷地面積 (m <sup>2</sup> )
市民体育館	8,657
東山体育館	2,067
陸上競技場	25,736
補助グラウンド	7,956
庭球場	11,890
市民広場	22,157
スポーツ広場	14,903
球技場	13,853
弓道場	1,481
東山水泳場	11,024
計	119,724
公園全体敷地面積	241,581
運動施設率	49.6%

都市公園条例第2条の4第1項により、公園施設の建蔽率は原則2%とされているが、同条第2項において、以下の公園施設は、2%を超過できるとされている。

①休養施設・運動施設・教養施設・備蓄倉庫等の災害応急対策施設 ⇒ +10%
②休養施設・教養施設のうち、次に示す施設 ⇒ +20% (①の+10%を含む)
・文化財保護法による国宝、重要文化財、登録有形文化財
・景観法による景観重要建造物
・市文化財保護条例による市指定有形文化財等
③屋根付広場等、高い開放性を有する建築物等 ⇒ +10%
④仮設公園施設 (3か月を限度、①～③の建築物を除く) ⇒ +2%

現状の東山公園において、一般施設の整備可能建築面積は、残り 4,385 m<sup>2</sup>、運動施設の整備可能建築面積は残り 7,287 m<sup>2</sup>である。市民体育館を除く特例施設の面積は、12,610 m<sup>2</sup>であり、新体育館整備の許容建築面積は 11,548 m<sup>2</sup>となる。

施設類型	公園全体敷地面積 ①	許容建築面積上限②	現状③	残り (②-③)
一般施設	241,581 m <sup>2</sup>	4,831 m <sup>2</sup> (241,581 m <sup>2</sup> ×2/100)	446 m <sup>2</sup>	4,385 m <sup>2</sup>
特例施設 (運動施設等)		24,158 m <sup>2</sup> (241,581 m <sup>2</sup> ×10/100)	16,871 m <sup>2</sup>	7,287 m <sup>2</sup>
市民体育館を除く 特例施設 (運動施設等)			12,610 m <sup>2</sup>	11,548 m <sup>2</sup>

また、都市公園条例第2条の5では、運動施設率（都市公園の運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合）は、100分の50を超えてはならないとされている。

現状の東山公園の運動施設の敷地面積の総計は、119,724 m<sup>2</sup>であり（49.6%）、運動施設敷地面積は、残り 1,067 m<sup>2</sup>である。新体育館整備予定地は、市民体育館敷地と補助グラウンド敷地を想定しており、運動施設敷地面積の上限の範囲内である。

公園全体敷地面積①	運動施設敷地面積上限②	現状③	残 (②-③)
241,581 m <sup>2</sup>	120,791 m <sup>2</sup> (241,581 m <sup>2</sup> ×50/100)	119,724 m <sup>2</sup>	1,067 m <sup>2</sup>

---

### 3) 法規制等

新体育館を整備する上で、遵守すべき主な法令、条例、要綱等を以下に示す。

#### 【法律・条例等】

- 都市計画法、都市公園法
- 建築基準法、建築士法、建設業法
- 消防法
- 駐車場法
- 水道法、下水道法
- ガス事業法、電気事業法
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- 資源の有効な利用の促進に関する法律
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 警備業法
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 水質汚濁防止法、土壌汚染対策法、大気汚染防止法
- 騒音規制法、振動規制法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- 障害者基本法、障害者差別解消法
- 労働安全衛生法
- 興行場法
- 文化財保護法
- 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- スポーツ基本法
- 鳥取県建築基準法施行条例
- 鳥取県景観形成条例
- 鳥取県屋外広告物条例
- 鳥取県スポーツ審議会条例
- 鳥取県環境の保全及び創造に関する基本条例
- 鳥取県福祉のまちづくり条例
- 鳥取県都市公園条例
- 鳥取県興行法施行条例
- 鳥取県食品衛生条例
- 鳥取県文化財保護条例及び施行規則
- 鳥取県西部広域行政管理組合火災予防条例
- 米子市都市公園条例及び施行規則
- 米子市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例

- 
- 米子市都市計画法施行細則
  - 米子市景観条例及び規則
  - 米子市環境基本条例
  - 米子市水道事業給水条例及び施行規則
  - 米子市下水道条例及び施行規則
  - 米子市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
  - 米子市個人情報保護条例
  - 米子市情報公開条例
  - 米子市風致地区内における建築物等の規制に関する条例及び施行規則
  - 米子市体育施設条例
  - その他関連法令、条例等

【要綱・基準等】

- 米子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する指導要綱
- 公共建築工事標準仕様書
- (建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編)
- 建築物解体工事共通仕様書
- 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- 建築構造設計基準及び同基準の資料
- 建築設計基準及び同解説、建築設備設計基準
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説
- 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- 建築工事安全施工技術指針
- 建設工事公衆災害防止対策要綱(建築工事編)
- 建設副産物適正処理推進要綱
- 空気調和・衛生工学便覧
- 公共建築工事積算基準、公共建築工事標準単価積算基準
- 公共建築工事共通費積算基準、公共建築工事数量積算基準、公共建築設備数量積算基準
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 官庁施設の環境保全性基準、官庁施設の防犯に関する基準
- 構内舗装・排水設計基準
- 石綿障害予防規則
- ガラスを用いた開口部の安全設計指針
- ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- 鳥取県グリーン購入基本方針
- 米子市公の施設の指定管理者の指定の手続等を定める条例及び施行規則
- その他の関連要綱及び基準

## (2) 既存施設概要

新体育館に統合する市民体育館、米子産業体育館、市営武道館の3施設の概要を以下に示す。

### 1) 市民体育館

表 3-4 市民体育館の概要

所在地	米子市東山町 106-4		
施設規模	敷地面積：10,103 m <sup>2</sup> 延床面積：6,628 m <sup>2</sup>		
設置	昭和 44 年（1969 年） 築 53 年		
構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造		
階数	2 階建て		
主な諸室	メインアリーナ・会議室		
駐車場	市民体育館周辺：247 台 ※東山公園全体：687 台		
開館時間	9 時～22 時		
休館日	水曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日		
管理運営体制	指定管理者制度を導入		
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 （インターネット及び電話での申し込みは不可） ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定		
施設の状況			
	外観	アリーナ	
			
	エントランス	会議室	

表 3-5 市民体育館の利用料金

項目	区分			使用料	
競技場	専門 使用	入場料金を 徴収しない 場合	アマチュア	中学生以下	1時間につき410円
			スポーツ	一般	1時間につき820円
		アマチュアスポーツ以外		1時間につき13,200円	
		入場料金を 徴収する 場合	アマチュア	中学生以下	1時間につき820円
	スポーツ		一般	1時間につき1,650円	
	アマチュアスポーツ以外		1時間につき26,400円		
	部分使用（片面使用）				専用使用の各金額の半額
	個人 使用	中学生以下			1回につき30円
高校生以上の学生・生徒			1回につき40円		
一般			1回につき70円		
会議室				1時間につき270円	

## 2) 米子産業体育館

表 3-6 米子産業体育館の概要

所在地	米子市東福原 8 丁目 27-1		
敷地規模	敷地面積：20,925 m <sup>2</sup> 延床面積：8,258 m <sup>2</sup>		
設置	昭和 57 年（1982 年） 築 40 年		
構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	3 階建て		
主な諸室	大体育館・小体育館・中小会議室・フィットネスルーム		
駐車場	382 台		
開館時間	体育館・会議室	9 時～22 時	
	フィットネスルーム	9 時～20 時	
	キッズルーム	9 時～17 時	
休館日	毎月第 3 水曜日、12 月 29 日～1 月 3 日		
管理運営体制	指定管理者制度を導入		
利用方法	インターネット、電話、窓口予約		
施設の状況			
	外観	メインアリーナ	
			
	サブアリーナ	フィットネスルーム	

表 3-7 米子産業体育館の利用料金

項目	区分		入場料金	使用規模	使用料
専用使用	大体育館	営利を目的としない場合	徴収しない	全面	1 時間につき810 円
				2 分の1 面	1 時間につき400 円
				3 分の1 面	1 時間につき200 円
		営利を目的とする場合	徴収する	全面	1 時間につき1,620 円
				全面	1 時間につき28,510 円
				全面	1 時間につき40,740 円
	小体育館	営利を目的としない場合	徴収しない	全面	1 時間につき200 円
				全面	1 時間につき300 円
		営利を目的とする場合	徴収しない	全面	1 時間につき7,210 円
				全面	1 時間につき10,180 円
	中会議室	営利を目的としない場合	徴収しない	—	1 時間につき710 円
				徴収する	—
		営利を目的とする場合	徴収しない	—	1 時間につき1,470 円
				徴収する	—
小会議室	営利を目的としない場合	徴収しない	—	1 時間につき250 円	
			徴収する	—	1 時間につき350 円
	営利を目的とする場合	徴収しない	—	1 時間につき560 円	
			徴収する	—	1 時間につき710 円
一般使用	大体育館・小体育館		—	—	1 人1 回につき70 円

注) その他設備の貸出、冷暖房利用に関し、追加で料金が発生する。

### 3) 市営武道館

表 3-8 市営武道館の概要

所在地	米子市糺町1丁目202		
施設規模	敷地面積：1,366 m <sup>2</sup> 延床面積：1,499 m <sup>2</sup>		
設置	昭和49年（1974年） 築48年		
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	3階建て		
主な諸室	柔道場・剣道場・大会議室・中会議室・小会議室		
駐車場	鳥取県西部総合事務所駐車場：120台		
開館時間	9時～21時		
休館日	水曜日・祝日の翌日、12月29日～1月3日		
管理運営体制	指定管理者制度を導入		
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 （インターネット及び電話での申し込みは不可） ※令和4年4月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定		
施設の状況			
	<p style="text-align: center;">外観</p>	<p style="text-align: center;">剣道場</p>	
			
	<p style="text-align: center;">武道場</p>	<p style="text-align: center;">シャワー室</p>	

表 3-9 市営武道館の利用料金

区分		使用料
専用使用		1 時間につき 710 円
部分使用		1 時間につき 360 円
個人使用	中学生以下	無料
	高校生以上の学生・生徒	1 回につき 70 円
		1 年（11 回まで）につき 700 円
	一般	1 回につき 160 円
1 年（11 回まで）につき 1,600 円		

(3) 既存施設の利用状況

既存施設の利用状況を以下に整理する。

1) 市民体育館

表 3-10 市民体育館の利用状況の推移

	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年
利用件数（件）	1,090	1,105	1,151	1,241	1,021
利用者数（人）	39,799	41,448	40,391	43,720	26,680
利用日数（日）	292	292	291	291	262
利用料（千円）	4,273	4,282	4,349	4,510	3,043
収入額（千円）	2,961	3,057	3,105	2,976	2,105

※令和元~2 年度は新型コロナウイルスの影響が含まれる

※利用料及び収入額は税込み

※収入額＝利用料－減免額

※平成 28 年から利用料金制導入

2) 米子産業体育館

表 3-11 米子産業体育館の利用状況の推移

	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年
利用件数（件）	12,066	11,488	13,658	10,640	12,664
利用者数（人）	120,982	111,633	134,463	97,666	74,731
利用日数（日）	347	347	347	339	315
利用料（千円）	29,702	30,226	30,029	26,852	15,845
収入額（千円）	27,249	27,224	26,816	23,424	13,758

※令和元~2 年度は新型コロナウイルスの影響が含まれる

※利用料及び収入額は税込み

※収入額＝利用料－減免額

※平成 18 年から利用料金制導入

### 3) 市営武道館

表 3-12 市営武道館の利用状況の推移

	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年
利用件数 (件)	945	1,025	1,055	993	904
利用者数 (人)	18,811	23,839	26,292	23,908	23,105
利用日数 (日)	290	314	291	292	263
利用料 (千円)	1,281	1,534	1,620	1,577	1,438
収入額 (千円)	712	747	802	775	551

※令和元~2年度は新型コロナウイルスの影響が含まれる

※利用料及び収入額は税込み

※収入額＝利用料－減免額

※平成 28 年から利用料金制導入

#### (4) 既存施設の状況・課題等の整理

市民体育館は築 53 年を経過し、耐震基準を満たしていないことに加え、施設の老朽化が進み、大部分の窓の開閉ができず、漏水、更衣室の水道やシャワーの故障、県民・市民等の利用ニーズに対応できないなどの課題が挙げられる。

市民体育館を利用する障がい者の方への配慮として、利用料金免除を導入しているが、設備面において、施設内外でバリアフリー化が十分ではなく、バリアフリースイール等も設置されていない。また 2 階観客席には車椅子用の観客席が設けられておらず、高齢者の方を含め、2 階観客席へのアプローチも困難な現状である。

また、米子産業体育館については、新耐震基準で一部空調設備も導入されているが、築 40 年が経過しており、継続して利用する場合は、長寿命化対策の検討が必要である。

市営武道館については、旧耐震基準建物であり、市民体育館同様、空調設備も未整備である。

こうした課題により、障がい者・車椅子・高齢者等の方へ配慮し、誰でも安全・安心に利用できる新体育館の整備が求められている。

### (5) 事業予定地周辺環境の整理

事業予定地の周辺環境を図 3-8 に示す。事業予定地の西側、米子駅よりも西側にカフェ・喫茶店、スポーツジム、イベントホールが多く立地し、機能が充実しているが、事業予定地と米子駅東側の間には、上記の機能を有する施設は少ない。事業予定地南側の米子環状線沿いにコンビニエンスストアが数店立地している程度である。



図 3-8 事業予定地の周辺環境

(6) 関連施設の状況（利用状況等）

新体育館とあわせて一体管理を検討している関連施設について、その概要を以下に示す。

1) 関連施設の概要

関連施設の概要を表 3-13 に、立地状況を図 3-9 に示す。米子市では平成 18 年度から指定管理者制度を導入しており、複数の体育施設の包括管理を行っている。令和 3 年度からは、現在の指定管理者が市民体育館を含む米子市の体育施設 22 施設と 3 つの都市公園を一括で管理している。一部体育施設（皆生市民プール、湊山庭球場、日野川堰運動広場、大和運動公園広場）は別の指定管理者が管理している。県営東山水泳場についても指定管理者による管理が行われている。

表 3-13 関連施設の概要

No.	区分	施設名	設置者	建築(開場)年	延床(敷地)面積(m <sup>2</sup> )	
1	東山公園内施設	公園	東山公園※駅舎含む	米子市	昭和 44 年	232,656
2		屋内	県営東山水泳場	鳥取県	昭和 58 年	4,429
3		屋外	市民球場	米子市	平成 2 年	35,000
4		屋外	陸上競技場	米子市	昭和 60 年	30,000
5			東山庭球場	米子市	昭和 52 年	10,000
6			東山球技場	米子市	昭和 59 年	13,074
7			東山スポーツ広場	米子市	昭和 59 年	15,940
8		屋内	市営弓道場	米子市	昭和 58 年	608
9			東山体育館	米子市	平成 5 年	1,228
10	地区体育館	屋内	湊山体育館	米子市	平成 4 年	1,251
11			住吉体育館	米子市	平成 31 年	1,328
12			加茂体育館	米子市	昭和 55 年	1,270
13			福米体育館	米子市	昭和 63 年	1,251
14			福生体育館	米子市	平成 2 年	1,251
15			弓ヶ浜体育館	米子市	昭和 60 年	1,074
16			美保体育館	米子市	昭和 61 年	1,251
17			南部体育館	米子市	昭和 59 年	1,074
18			箕蚊屋体育館	米子市	平成 4 年	1,251
19			淀江体育館	米子市	昭和 59 年	3,227
20	その他体育施設	屋内	皆生市民プール	米子市	昭和 55 年	5,006
21			淀江球場	米子市	昭和 60 年	15,220
22		屋外	淀江スポーツ広場	米子市	昭和 58 年	15,400
23		屋外	加茂庭球場	米子市	昭和 56 年	1,947
24			淀江庭球場	米子市	昭和 57 年	3,780
25			湊山庭球場	米子市	昭和 26 年	5,267
26			日野川運動公園 (日野川桜づつみ公園を含む)	米子市	昭和 49 年	81,792
27			日野川堰運動広場	米子市	平成 7 年	12,251
28			大和運動公園広場	米子市	平成 6 年	10,750
29			河崎公園スポーツ広場	米子市	平成 18 年	9,477
30	公園	河崎公園	米子市	昭和 55 年	9,477	

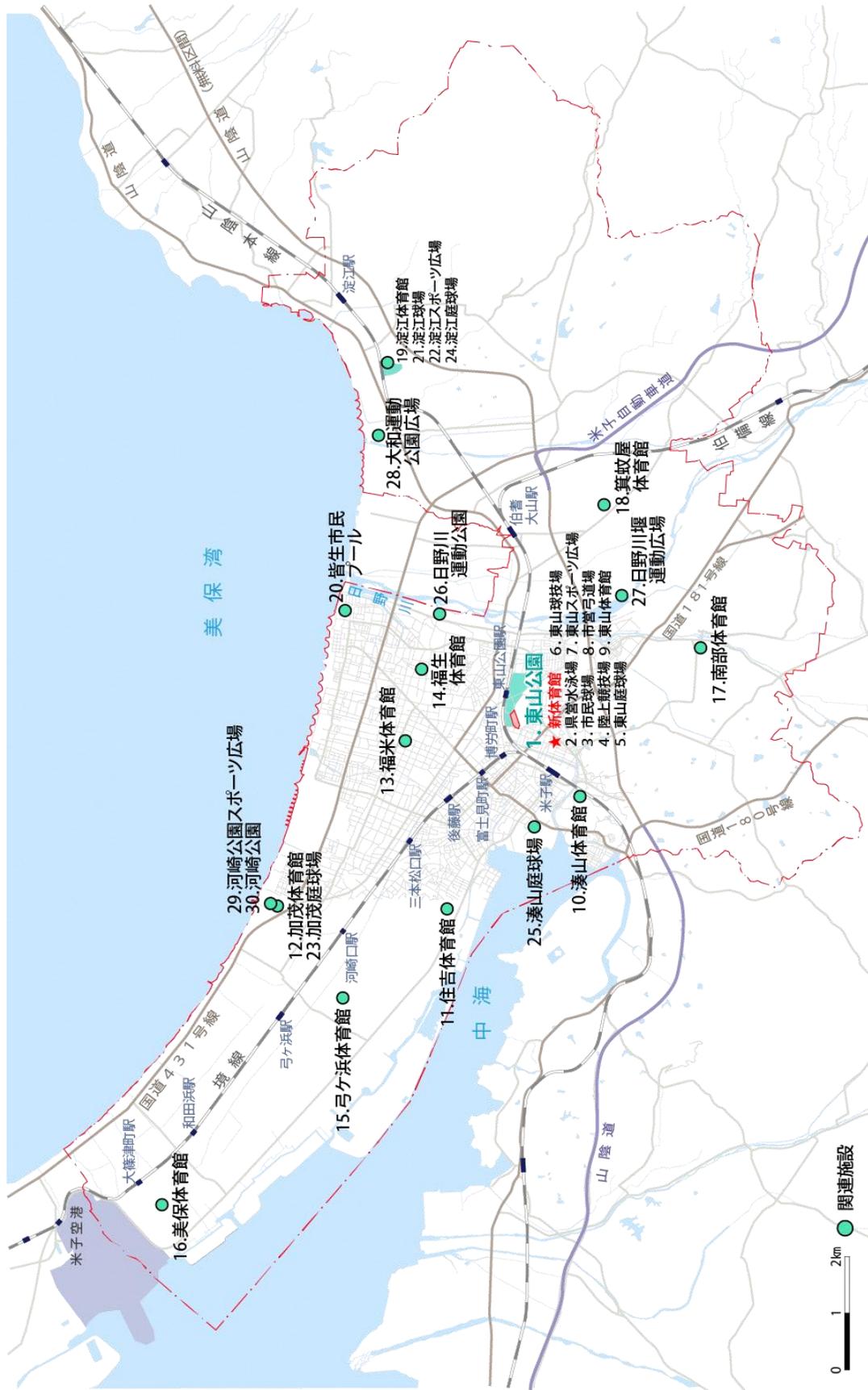


図 3-9 関連施設の立地状況

## 2) 利用者数

関連施設の利用者数の推移を表 3-14 に示す。利用者の合計は令和元年度にかけて増加していたが、新型コロナウイルスの影響もあり、令和 2 年度では減少している。

表 3-14 関連施設の利用者数の推移（人）

No.	施設名	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度
1	東山公園	—	—	—	—	—
2	県営東山水泳場	49,702	47,713	53,382	50,222	40,671
3	市民球場	25,489	22,717	22,932	26,040	20,449
4	陸上競技場	48,762	48,754	46,446	47,609	34,449
5	東山庭球場	49,194	40,436	45,736	43,036	35,661
6	東山球技場	7,281	6,806	6,203	6,786	5,836
7	東山スポーツ広場	25,616	23,118	21,840	20,768	15,922
8	市営弓道場	19,146	16,125	13,112	9,943	8,728
9	東山体育館	23,661	20,872	27,812	25,115	18,837
10	湊山体育館	19,416	19,390	20,293	19,577	16,441
11	住吉体育館	17,195	16,526	1,128	23,412	21,593
12	加茂体育館	10,187	17,933	20,865	20,592	17,450
13	福米体育館	16,337	15,379	17,834	18,966	16,272
14	福生体育館	21,139	20,729	23,860	24,100	19,033
15	弓ヶ浜体育館	14,192	13,486	14,968	13,244	11,609
16	美保体育館	12,912	12,218	13,119	12,432	10,517
17	南部体育館	16,265	16,470	14,440	15,830	12,767
18	箕蚊屋体育館	23,939	26,026	22,623	24,491	19,013
19	淀江体育館	27,589	26,991	29,631	29,496	24,370
20	皆生市民プール	84,464	86,351	94,394	91,328	74,416
21	淀江球場	11,782	6,906	8,084	7,756	4,757
22	淀江スポーツ広場	13,324	11,675	12,193	14,007	10,177
23	加茂庭球場	1,230	1,259	1,335	1,197	930
24	淀江庭球場	3,526	3,239	3,988	3,539	3,169
25	湊山庭球場	4,555	4,930	2,545	4,405	3,785
26	日野川運動公園	14,030	35,136	25,033	18,224	22,677
27	日野川堰運動広場	15,060	11,706	11,591	13,253	9,074
28	大和運動公園広場	3,755	3,621	4,467	4,760	4,198
29	河崎公園スポーツ広場	5,224	4,779	4,645	5,578	4,779
30	河崎公園	—	—	—	—	—
合計		582,526	581,291	584,499	595,706	487,580

※指定管理者による自主事業の利用者数を含む

### 3) 収入額

関連施設の収入額（利用料収入－減免額）の推移（千円）を表 3-15 に示す。東山公園内施設（市民体育館を除く 9 施設）の収入額の合計とその他体育施設（利用料収入のある 14 施設）の収入額の合計は概ね同額であったが、令和 2 年度は新型コロナウイルスの影響により、主に皆生市民プールの収入が落ち込みその他体育施設の収入額の合計が減少している。

表 3-15 関連施設の収入額（利用料収入－減免額）の推移（千円）

No.	施設名	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度
1	東山公園	—	—	—	—	—
2	県営東山水泳場	18,802	19,920	20,866	19,901	19,170
3	市民球場	3,327	3,168	3,893	3,892	2,781
4	陸上競技場	340	430	386	295	143
5	東山庭球場	8,797	7,356	8,134	7,544	7,103
6	東山球技場	390	429	396	448	366
7	東山スポーツ広場	893	828	890	689	896
8	市営弓道場	849	811	763	682	613
9	東山体育館	1,446	1,313	1,305	1,403	1,261
10	湊山体育館	1,320	1,256	1,376	1,415	1,253
11	住吉体育館	1,205	1,173	94	1,398	1,324
12	加茂体育館	599	1,123	1,308	1,180	1,081
13	福米体育館	1,400	1,391	1,544	1,407	1,325
14	福生体育館	1,538	1,479	1,679	1,625	1,426
15	弓ヶ浜体育館	1,264	1,196	1,271	1,237	1,138
16	美保体育館	1,200	1,040	1,124	1,101	998
17	南部体育館	1,278	1,246	1,254	1,377	1,330
18	箕蚊屋体育館	1,435	1,397	1,435	1,585	1,426
19	淀江体育館	1,563	1,474	1,617	1,701	1,461
20	皆生市民プール	19,385	18,970	20,396	19,241	14,496
21	淀江球場	1,486	1,433	1,319	1,439	718
22	淀江スポーツ広場	288	373	474	478	383
23	加茂庭球場	0	0	0	0	0
24	淀江庭球場	0	0	5	0	0
25	湊山庭球場	3	0	0	0	0
26	日野川運動公園	0	0	0	0	0
27	日野川堰運動広場	0	0	0	0	0
28	大和運動公園広場	0	0	0	0	0
29	河崎公園スポーツ広場	271	283	260	291	242
30	河崎公園	—	—	—	—	—
東山公園内施設（1~9）		34,844	34,254	36,632	34,854	32,332
その他体育施設（10~30）		34,235	33,834	35,158	35,477	28,600
合計		69,079	68,088	71,790	70,331	60,932

※指定管理者による自主事業の収入を含む

#### 4) 指定管理料

関連施設の指定管理料の推移を表 3-16 に示す。東山公園内施設の収入額の合計とその他体育施設の指定管理料の合計は概ね同額で推移している。また、指定管理料の合計は年々増加している。

表 3-16 指定管理料の推移（千円）

※税込み

対象施設	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度
東山公園内施設（1~9）	100,014	111,769	111,932	113,532	114,765
その他体育施設（10~30）	98,977	118,110	118,184	121,528	123,571
関連施設 合計	198,991	229,879	230,116	235,061	238,337
【参考】米子市民体育館	10,628	14,526	15,137	15,137	15,508
【参考】県立米子産業体育館	30,775	30,055	31,955	35,516	33,080
【参考】米子市営武道館	1,663	2,274	2,286	2,369	2,427

### 3-2 関連施設の状況整理

関連施設の各施設概要を以下に示す。

#### (1) 県営東山水泳場

所在地	米子市東山町 92 番地			
施設規模	建築面積：2,970.68 m <sup>2</sup> 延床面積：4,429.02 m <sup>2</sup>			
設置	昭和 58 年			
構造	鉄筋コンクリート造			
階数	2 階建て			
主な機能	25mプール、50mプール、飛込プール、観覧席、研修室、会議室			
駐車場	東山公園全体：687 台			
開館時間	25mプール 10時～20時 50mプール 6月15日から9月15日 10時から17時 7月20日から8月31日 10時から18時			
休館日	毎週水曜日、12月29日～1月3日			
管理運営体制	指定管理者制度を導入			
利用方法	個人利用：施設直接 専用利用：鳥取県営東山水泳使用許可申請書にて申込			
施設の状況				
利用料金	区分		単位	使用料
	個人利用	一般	1人1回につき	550円
		学生	1人1回につき	330円
		小中学生	1人1回につき	220円
		幼児	1人1回につき	110円
	専用利用	1コース	1時間につき	2,200円
		全コース	1回につき	44,000円
	団体利用 (20人以上)	一般	1人1回につき	330円
		学生	1人1回につき	220円
		小中学生	1人1回につき	110円
		幼児	1人1回につき	60円
	飛込専用利用		1日につき	15,840円
	回数券	一般	12枚綴り	5,500円
		学生	12枚綴り	3,300円
小中学生		12枚綴り	2,200円	

---

		幼児	12 枚綴り	1,100 円
	会議室	午前 10 時から正午	1 回につき	330 円
		正午から午後 5 時	1 回につき	650 円
		午後 5 時から閉館時間	1 回につき	500 円

## (2) 米子市民球場

所在地	米子市車尾 663 番地 1				
施設規模	敷地面積：35,000 m <sup>2</sup> 建築面積：6,473 m <sup>2</sup> （内野スタンド）、114 m <sup>2</sup> （スコアボード）				
設置	平成 2 年				
構造	内野スタンド：鉄骨鉄筋コンクリート造 スコアボード：鉄骨造				
階数	内野スタンド：4 階建 スコアボード：3 階建				
主な機能	観客席（収容 16,000 人）本部席、記者席、放送室、記録室、審判員室、室内ブルペン、事務室、会議室（2 室）、音響設備（一式）、更衣室、シャワー室（温水）、車椅子用スロープ、車椅子用観覧席、車椅子対応便所、便所				
駐車場	28 台（うち 8 台身体障がい者用）※東山公園全体：687 台				
開館時間	4 月から 11 月まで：午前 8 時 30 分から午後 9 時 30 分まで 12 月から 3 月まで：午前 9 時から午後 5 時まで				
休館日	12 月 29 日から 1 月 3 日まで （12 月から 3 月は芝生育成のためグラウンド使用不可）				
管理運営体制	指定管理者制度を導入				
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定				
施設の状況	 外観				
利用料金	項目	区分		使用料	
		グラウンド	入場料金を徴収しない場合	アマチュア	中学生以下
	スポーツ			一般	1 時間につき 1,810 円
	アマチュアスポーツ以外			1 時間につき 18,120 円	
	入場料金を徴収する場合		アマチュア	中学生以下	1 時間につき 1,810 円
			スポーツ	一般	1 時間につき 3,630 円
			アマチュアスポーツ以外		1 時間につき 36,250 円
	練習		アマチュア	中学生以下	1 時間につき 900 円
			スポーツ	一般	1 時間につき 1,810 円
			アマチュアスポーツ以外		1 時間につき 18,120 円
会議室・研修室			1 時間につき 270 円		

---

	更衣室・記者室・本部室・カメラ室 ・審判員休養室	1室1時間につき 130 円
	記録室・審判員室・入場券販売室	1室1時間につき 60 円
	放送室	1回につき 3,630 円 (放送設備を含む料金)
	室内ブルペン	1室1時間につき 160 円

### (3) 東山陸上競技場

所在地	米子市東山町 97 番地 1	
施設規模	敷地面積：30,000 m <sup>2</sup> 建築面積：1,567 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 60 年	
構造	管理棟・観覧席・写真判定室：鉄骨鉄筋コンクリート造	
階数	2 階建	
主な機能	メインスタンド、サブスタンド、全天候トラック、幅跳・三段跳助走路、棒高跳助走路、走高跳助走路、写真判定装置、事務室、会議室、音響設備、便所（男・女、身体障がい者用有り）、更衣室（男・女）	
駐車場	東山公園全体：687 台	
開館時間	4 月から 11 月まで 午前 8 時 30 分から午後 9 時 30 分まで 12 月から 3 月まで 午前 9 時から午後 6 時まで	
休館日	12 月 29 日から 1 月 3 日 改修工事：令和 3 年 10 月 7 日(木)～令和 4 年 3 月 31 日(木)	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況		
利用料金	入場料金を徴収しない場合	1 時間につき 990 円
	入場料を徴収する場合	1 時間につき 19,800 円
	会議室	1 時間につき 160 円

#### (4) 東山庭球場

所在地	米子市車尾 776 番地 1	
施設規模	敷地面積：10,000 m <sup>2</sup> 建築面積：24 m <sup>2</sup> (本部席)、58.32 m <sup>2</sup> (更衣室・倉庫)、38.22 m <sup>2</sup> (便所)	
設置	昭和 52 年	
構造	更衣室及びシャワー室・倉庫・多機能型便所：鉄筋コンクリート造 本部席：鉄骨造トタン	
階数	平屋建て	
主な機能	コート 10 面、更衣室及びシャワー室、倉庫、多機能型便所、水飲・手洗場、壁打練習板（2 面）、観覧席（2,000 人）等	
駐車場	東山公園全体：687 台	
開館時間	4 月から 11 月まで 午前 8 時 30 分から午後 9 時 30 分まで 12 月から 3 月まで 午前 9 時から午後 5 時まで	
休館日	12 月 29 日から 1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況		
利用料金	1 面専用使用	1 時間につき 550 円 夜間照明設備を使用する場合：照明設備の使用時 1 時間 1 面につき+330 円

### (5) 東山球技場

所在地	米子市車尾 661 番地 1		
施設規模	敷地面積：13,074 m <sup>2</sup> 競技場部分：11,985 m <sup>2</sup> 建築面積：273 m <sup>2</sup>		
設置	昭和 59 年		
構造	メインスタンド管理棟：鉄筋コンクリート造		
階数	メインスタンド管理棟：2 階建て		
主な機能	芝生サッカー・ラグビー場（1 面）、観覧席（1,000 人うち固定席 500 人（芝生部分有り）、更衣室、シャワー室（温水）等		
駐車場	東山公園全体：687 台		
開館時間	6 月から 10 月まで：午前 8 時 30 分から午後 7 時まで 11 月から 12 月まで：午前 9 時から午後 5 時まで		
休館日	12 月 29 日から 1 月 3 日 12 月から 3 月は芝生育成のため、グラウンドは使用不可。		
管理運営体制	指定管理者制度を導入		
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定		
施設の状況			
利用料金	会議室		1 時間につき 160 円
	競技場 （専用使用）	中学生以下	1 時間につき 820 円
		一般	1 時間につき 1,650 円

(6) 東山スポーツ広場

所在地	米子市車尾 639 番地 1	
施設規模	敷地面積：15,940.5 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 59 年	
主な機能	ソフトボール場（2面）、多目的広場	
駐車場	東山公園全体：687 台	
開館時間	4 月から 11 月まで 日の出から午後 9 時 30 分まで 12 月から 3 月まで 日の出から日没まで	
休館日	無休	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況		
利用料金	専用使用	無料 夜間照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき +2,750 円
	部分使用	無料 夜間照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき +1,370 円

### (7) 市営弓道場

所在地	米子市車尾 653 番地 1		
施設規模	敷地面積：1,993.172 m <sup>2</sup> 建築面積：608.46 m <sup>2</sup>		
設置	昭和 58 年		
構造	鉄骨造一部木造		
階数	平屋建て		
主な機能	近的 10 人立、シャッター、夜間照明設備、玄関ホール、控室、師範席、和室、湯沸室、器具庫兼管理人室、ロッカー室（男・女）及び便所（男・女）、矢取道、的場、看的表示板、屋外観覧席スペース、巻藁及び巻藁台及び弓立		
駐車場	東山公園全体：687 台		
開館時間	10 時～22 時		
休館日	水曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日		
管理運営体制	指定管理者制度を導入		
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定		
施設の状況			
利用料金	専用使用	1 時間につき 590 円	
	個人使用	高校生以下	1 回につき 70 円
			1 か月につき 710 円
			1 年（11 回まで）につき 710 円
		一般	1 回につき 150 円
1 か月につき 1,520 円 1 年（11 回まで）につき 1,520 円			

## (8) 東山体育館

所在地	米子市東山町 92 番地	
施設規模	敷地面積：2,129.56 m <sup>2</sup> 延床面積：1,228.26 m <sup>2</sup>	
設置	平成 5 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	2 階建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所(男・女、身体障がい者用有り)、更衣室(男・女)、休憩室、車椅子スロープ	
駐車場	東山公園全体：687 台	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	水曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約(県・市共通の利用システム)を導入予定	
施設の状況	 <p style="text-align: center;">外観</p>	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

(9) 湊山体育館

所在地	米子市大谷町 13 番地	
施設規模	敷地面積：4,645.86 m <sup>2</sup> 延床面積：1,250.66 m <sup>2</sup>	
設置	平成 3 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	2 階建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所（男・女、身体障がい者用有り）、更衣室（男・女）、休憩室、階段、2 階観覧席スペース及び車椅子スロープ	
駐車場	69 台	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況	 外観	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

(10) 住吉体育館

所在地	米子市旗ヶ崎七丁目 17 番 36 号	
施設規模	敷地面積：2,417.5 m <sup>2</sup> 延床面積：1,304.93 m <sup>2</sup>	
設置	平成 31 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	平屋建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所（男・女）、多目的トイレ、更衣室（男・女）及び車椅子スロープ、授乳室	
駐車場	33 台 隣接する住吉公民館の駐車場と共同利用	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況	 外観	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

### (11) 加茂体育館

所在地	米子市河崎 3270 番地 2	
施設規模	敷地面積：3,415.71 m <sup>2</sup> 延床面積：1,264.7 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 55 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	平屋建て一部 2 階建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所（男・女、身体障がい者用有り）、更衣室（男・女）、休憩室、階段、2 階観覧スペース及び車椅子スロープ	
駐車場	124 台	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況	 <p>外観</p>	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

(12) 福米体育館

所在地	米子市西福原6丁目1番14号	
施設規模	敷地面積：2,896.54 m <sup>2</sup> 延床面積：1,250.66 m <sup>2</sup>	
設置	昭和63年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	2階建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所(男・女、身体障がい者用有り)、更衣室(男・女)、休憩室、階段、2階観覧席スペース及び車椅子スロープ	
駐車場	75台	
開館時間	9時～22時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12月29日～1月3日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和4年4月よりインターネット予約(県・市共通の利用システム)を導入予定	
施設の状況	 <p style="text-align: center;">外観</p>	
利用料金	専有使用	1時間につき330円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間30分につき+220円
	部分使用	1時間につき160円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間30分につき+110円

(13) 福生体育館

所在地	米子市上福原2丁目1番10号	
施設規模	敷地面積：4,656.04 m <sup>2</sup> 延床面積：1,250.66 m <sup>2</sup>	
設置	平成2年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	2階建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所(男・女、身体障がい者用有り)、更衣室(男・女)、休憩室、階段、2階観覧席スペース及び車椅子スロープ	
駐車場	55台	
開館時間	9時～22時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12月29日～1月3日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和4年4月よりインターネット予約(県・市共通の利用システム)を導入予定	
施設の状況	 <p style="text-align: center;">外観</p>	
利用料金	専有使用	1時間につき 330円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30分につき+220円
	部分使用	1時間につき 160円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30分につき+110円

(14) 弓ヶ浜体育館

所在地	米子市夜見町 325 番地 10	
施設規模	敷地面積：3,849.86 m <sup>2</sup> 延床面積：1,073.8 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 60 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	平屋建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所(男・女、身体障がい者用有り)、更衣室(男・女)、休憩室及び車椅子スロープ	
駐車場	63 台	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況	 外観	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

(15) 美保体育館

所在地	米子市大篠津町 3657 番地 7	
施設規模	敷地面積：3,122.96 m <sup>2</sup> 延床面積：1,250.66 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 61 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	2 階建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所（男・女、身体障がい者用有）、更衣室（男・女）、休憩室、階段、2 階観覧席スペース及び車椅子スロープ	
駐車場	70 台	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況	 外観	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

## (16) 南部体育館

所在地	米子市榎原 1449 番地 4	
施設規模	敷地面積：3,661.84 m <sup>2</sup> 延床面積：1,073.8 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 59 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	平屋建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所（男・女、身体障がい者用有り）、更衣室（男・女）、休憩室及び車椅子スロープ	
駐車場	58 台（臨時駐車場 20～25 台）	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況	 <p style="text-align: center;">外観</p>	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

(17) 箕蚊屋体育館

所在地	米子市下新印 1057 番地 2	
施設規模	敷地面積：4,722.65 m <sup>2</sup> 延床面積：1,250.66 m <sup>2</sup>	
設置	平成 4 年	
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	
階数	2 階建て	
主な機能	アリーナ、器具庫、管理人室、便所（男・女、身体障がい者用有り）、更衣室（男・女）、休憩室、階段、2 階観覧席スペース及び車椅子スロープ	
駐車場	105 台	
開館時間	9 時～22 時	
休館日	月曜日・祝日の翌日、12 月 29 日～1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況	 外観	
利用料金	専有使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
	部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円

(18) 淀江体育館

所在地	米子市淀江町西原 805 番地		
施設規模	敷地面積：4,100 m <sup>2</sup> 延床面積：3,227 m <sup>2</sup>		
設置	昭和 59 年		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	一部 2 階建て		
主な機能	アリーナ、ステージ、トレーニング室（スペースのみ）、幼児室、会議室、シャワー室・ロッカー室（男・女）、玄関ホール・ロビー（談話コーナー）、相談室・事務室、器具庫、便所、物入れ、機械室、照明設備及び音響設備、ギャラリー室、ホール、観覧席		
駐車場	40 台		
開館時間	9 時～22 時		
休館日	月曜日、祝日の翌日、12 月 29 日から 1 月 3 日		
管理運営体制	指定管理者制度を導入		
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定		
施設の状況	 外観		
利用料金	会議室	大会議室	1 時間につき 380 円
		中会議室	1 時間につき 260 円
		小会議室	1 時間につき 120 円
	競技場	専用使用	1 時間につき 330 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+220 円
		部分使用	1 時間につき 160 円 照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+110 円
	ギャラリー室	中学生以下	1 回につき 30 円
		高校生以上の学生・生徒	1 回につき 40 円
		一般	1 回につき 70 円

(19) 皆生市民プール

所在地	米子市皆生温泉 3 丁目 18-3						
施設規模	敷地面積：14,325 m <sup>2</sup> 延床面積：プール棟 2,102 m <sup>2</sup> 管理棟 1,414 m <sup>2</sup> トレーニング棟 1,490 m <sup>2</sup>						
設置	昭和 55 年						
構造	プール棟：鉄筋コンクリート造 管理棟：鉄筋コンクリート造 トレーニング棟：鉄骨鉄筋造						
階数	プール棟：2 階建 管理棟：2 階建 トレーニング棟：2 階建						
主な機能	プール棟：大プール、小プール、観覧席、管理室、監視員室、更衣室、シャワー室（男・女）、採暖室、体育館 管理棟：事務室、研修室 トレーニング棟：体育館						
駐車場	72 台（身障者用 4 台）						
開館時間	プール 10 月から 6 月まで：午前 10 時から午後 8 時まで 7 月から 9 月まで：午前 9 時 30 分から午後 8 時まで トレーニングホール 午前 9 時から午後 8 時						
休館日	水曜日、12 月 29 日から 1 月 3 日						
管理運営体制	指定管理者制度を導入						
利用方法	個人利用：施設直接 専用利用：電話予約						
施設の状況	 外観						
利用料金	プール						
			10月～6月	7月～9月		10月～6月	7月～9月
	一般利用	幼児	無料	無料	回数券 (11枚綴り)	無料	無料
		小中学生	360 円	260 円		3,600 円	2,600 円
		高校・学生	560 円	400 円		5,600 円	4,000 円
一般		710 円	510 円	7,100 円		5,100 円	

	団体利用	幼児	無料	無料	(定期券 1か月)	無料	無料	
		小中学生	260円	200円		2,450円	1,680円	
		高校・学生	460円	300円		3,980円	2,750円	
		一般	560円	400円		5,040円	3,420円	
	専用利用		10月～6月	1コース 1時間につき 3,710円				
			7月～9月	1コース 1時間につき 2,600円				
	トレーニングホール							
	一般利用	小中学生	無料					
		高校・学生	無料					
		一般	1回につき 50円					
	専用利用	全面	260円					
		2/3面	150円					
		1/3面	80円					
1/2面		110円						

(20) 淀江球場

所在地	米子市淀江町西原 822 番地 1		
施設規模	敷地面積：15,220 m <sup>2</sup> 建築面積：メインスタンド・管理棟・ダッグアウト 463.24 m <sup>2</sup>		
設置	昭和 60 年		
構造	内野スタンド：鉄筋コンクリート造 2 階建て スコアボード：鉄骨造 3 階建て		
階数	－		
主な機能	グラウンド、メインスタンド、管理棟、便所（男・女）		
駐車場	60 台		
開館時間	4 月から 11 月まで：午前 8 時 30 分から午後 9 時 30 分まで 12 月から 3 月まで：午前 9 時から午後 5 時まで		
休館日	12 月 29 日から 1 月 3 日		
管理運営体制	指定管理者制度を導入		
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定		
施設の状況			
利用料金	アマチュアスポーツ	中学生以下	1 時間につき 820 円
		一般	1 時間につき 1,650 円
	アマチュアスポーツ以外		1 時間につき 3,300 円

(21) 淀江スポーツ広場

所在地	米子市淀江町西原 789 番地	
施設規模	グラウンド部分：15,400 m <sup>2</sup> 管理棟部分：700 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 58 年	
構造	管理棟：鉄筋コンクリート造	
階数	管理棟：平屋建て	
主な機能	多目的グラウンド、管理棟、トイレ（男・女）	
駐車場	100 台	
開館時間	4 月から 11 月まで：日の出から午後 9 時 30 分まで 12 月から 3 月まで：日の出から日没まで	
休館日	無休	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況		
利用料金	専用使用	無料 夜間照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき +2,200 円
	部分使用	無料 夜間照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき +1,100 円

## (22) 加茂庭球場

所在地	米子市河崎 3270 番地 2	
施設規模	敷地面積 : 1,947 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 56 年	
主な機能	コート 2 面	
駐車場	124 台	
開館時間	午前 9 時から午後 5 時まで	
休館日	月曜日、祝日の翌日、12 月 29 日から 1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況		
利用料金	個人使用	無料
	専用利用	1 時間につき 220 円

### (23) 淀江庭球場

所在地	米子市淀江町西原 897 番地	
施設規模	敷地面積：3,780 m <sup>2</sup>	
設置	昭和 57 年	
主な機能	コート 4 面、壁打ち 1 面、観客席	
駐車場	40 台	
開館時間	5 月から 10 月まで：午前 8 時 30 分から午後 7 時まで 11 月から 4 月まで：午前 9 時から午後 5 時まで	
休館日	12 月 29 日から 1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況		
利用料金	個人使用	無料
	1 面専用使用	1 時間につき 220 円

## (24) 湊山庭球場

所在地	米子市久米町 215 番地	
施設規模	敷地面積：5,267 m <sup>2</sup> 建築面積：42.75 m <sup>2</sup> （更衣室）、19.83 m <sup>2</sup> （休憩舎）、32.90 m <sup>2</sup> （倉庫）	
設置	昭和 26 年	
構造	更衣室：木造 休憩舎：鉄骨造 倉庫：木造	
階数	平屋建て	
主な機能	コート 4 面、更衣室、倉庫、休憩舎、便所	
駐車場	約 15 台	
開館時間	5 月から 10 月：午前 8 時 30 分から午後 7 時 11 月から 4 月：午前 9 時から午後 5 時	
休館日	12 月 29 日から 1 月 3 日	
管理運営体制	指定管理者制度を導入	
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定	
施設の状況		
利用料金	個人使用	無料
	専用利用	1 時間につき 220 円

(25) 日野川運動公園(日野川桜つつみ公園を含む)

所在地	米子市車尾7丁目、上福原及び皆生2丁目地内
施設規模	敷地面積：81,792 m <sup>2</sup>
設置	昭和49年
主な機能	野球グラウンド7面（うち少年野球場2面）、サッカー・ラグビー場2面、多目的広場
駐車場	約300台
開館時間	日の出から日没まで
休館日	無休
管理運営体制	指定管理者制度を導入
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和4年4月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定
施設の状況	
利用料金	無料

(26) 日野川堰運動広場

所在地	米子市古豊千地内
施設規模	敷地面積：12,251 m <sup>2</sup>
設置	平成7年
主な機能	グランドゴルフ場2面、便所
駐車場	約30台
開館時間	日の出から日没まで
休館日	無休
管理運営体制	指定管理者制度を導入
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和4年4月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定
施設の状況	
利用料金	無料

(27) 大和運動公園広場

所在地	米子市淀江町中間 1154 番地 1
施設規模	敷地面積：10,750 m <sup>2</sup>
設置	平成 6 年
主な機能	芝多目的グラウンド、屋外トイレ、児童遊具、パーゴラ、ベンチ、東屋
駐車場	25 台
開館時間	日の出から日没まで
休館日	無休
管理運営体制	指定管理者制度を導入
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定
施設の状況	
利用料金	無料

## (28) 河崎公園スポーツ広場

所在地	米子市河崎 3333 番地 1
施設規模	敷地面積：9,477 m <sup>2</sup> （河崎公園総面積）
設置	平成 18 年（開園は昭和 55 年）
主な機能	グラウンド、便所、滑り台、ブランコ 4 連、砂場等
駐車場	124 台
開館時間	12 月から 3 月まで：日の出から日没まで 4 月から 11 月まで：日の出から午後 9 時 30 分まで
休館日	無休
管理運営体制	指定管理者制度を導入
利用方法	体育施設使用許可申請書にて申込 ※令和 4 年 4 月よりインターネット予約（県・市共通の利用システム）を導入予定
施設の状況	
利用料金	無料 夜間照明設備を使用する場合：照明設備の使用時間 30 分につき+580 円

---

### 3-3 本事業に関するこれまでの検討内容の確認

本節では、「鳥取県・米子市新体育館整備基本計画（令和3年4月策定）」の内容について整理する。この計画は、県・市が連携することにより、単独の自治体のみでは整備できない機能・規模を有する県西部地域のスポーツ拠点として新体育館を整備し、多様なニーズに柔軟に対応し、地域活性化に資する施設とすることを目指し策定したものである。

#### (1) 基本コンセプト

次に挙げる 3 つのテーマを基本コンセプトとした新体育館整備を行うこととしている。

- ① 年齢や障がいの有無を問わず誰もがスポーツに親しみ健康づくりに役立つ施設
  - ・ 地域の誰もが気軽にスポーツに親しむことのできる県西部地域の拠点施設としてスポーツ人口の拡大や競技力の向上に資する施設とする。
  - ・ 施設全体のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を充実させ、パラスポーツ等にも適した施設設計とすることにより、現在ではスポーツ参加率の比較的低い障がい者の方にも利用しやすく、障がいの有る人も無い人も同じ空間でスポーツを楽しむことのできる施設とする。
  - ・ 高齢者、ビジネスパーソンのスポーツ参加を促し、健康寿命の延伸、生活習慣病の予防に寄与する施設とする。
- ② スポーツをはじめとした交流人口の拡大を通じた地域活性化に資する施設
  - ・ 県西部地域の拠点スポーツ施設として必要なアリーナ・観客収容数を確保した施設とし、プロスポーツや全国規模の大会開催によるスポーツツーリズムの推進を図る。
  - ・ 市の玄関口である JR 米子駅からのアクセスの良さや海と山に囲まれた好立地を活かし、県外からの合宿受け入れ等によるスポーツ交流人口の拡大を促す。
- ③ 安心・安全なまちづくりに貢献する施設
  - ・ 地震や土砂災害など、大規模な災害の発生を想定し、有事には避難所や物資の供給拠点等として活用できるなど、地域の安全・安心な暮らしに貢献できる施設とする。

#### (2) 施設構成と機能

施設構成と機能について、以下のように示されている。

新体育館は、現状の米子産業体育館、市民体育館、市営武道館の施設構成及び機能を踏まえ、基本コンセプトに合致した県西部地域のスポーツ拠点として整備する。

施設のアクセスや移動、障がい者等への配慮については、「Tokyo 2020 アクセシビリティ・ガイドライン」を踏まえ「鳥取県福祉のまちづくり条例」を遵守する。

延床面積は、10,000～11,000 m<sup>2</sup>程度を想定している。

さらに、PPP/PFI 手法により整備を行う場合には、事業者提案により、更なる機能の付加により、一層充実した機能を持つ施設となることが期待される。

このため、以下には、必要機能（必ず整備する機能）と提案機能（事業者の任意事業として付加する機能）の別に想定する施設機能を示す。

表 3-17 施設構成と機能

区別	想定面積	機能（必須とする内容）
メインアリーナ	2,750 m <sup>2</sup> (62×44)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ハンドボール 2 面、バスケットボール 3 面、バレーボール 4 面、テニス 4 面、バドミントン 14 面</li> <li>観客席：2,000～3,000 席程度</li> </ul>
サブアリーナ	1,360 m <sup>2</sup> (40×34)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バスケットボール 2 面、バレーボール 2 面、テニス 2 面、バドミントン 8 面</li> <li>サブアリーナ単体でも大会が開催できる規模</li> </ul>
武道場	800 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柔道場・剣道場各 1 面（各 20m×20m）</li> <li>双方の競技実施が可能な施設</li> </ul>
会議室	300 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロスポーツ時はチーム控室としても活用できるようにアリーナ周辺に複数配置</li> <li>イベント開催時は主催者控室等としても利用</li> <li>・ 間仕切りの活用により、部屋を分割した利用形態が可能</li> </ul>
更衣室	300 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ シャワー室を併設した更衣室</li> </ul>
医務室・授乳室・キッズスペース	75 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体調不良者や活動中の負傷者等の休息や処置する医務室、小さい子ども連れの方が利用しやすいように授乳室やキッズスペースを設置</li> </ul>
事務室	100 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設管理のための事務室</li> </ul>
共有スペース	設計時に検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エントランスホールや通路、階段、エレベーター、トイレ等のスペース</li> <li>（共有スペースを除く全体の面積の 30～40%程度の面積を想定）</li> </ul>
駐車場	設計時に検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設周辺に新体育館供用開始時点で、可能な範囲で大会開催や日常的な利用に必要な平面駐車スペース</li> <li>障がい者や高齢者の利用に配慮したハートフル駐車場に</li> <li>・ ついては、必要な台数を確保するとともに、施設入口まで移動しやすい場所に設置</li> </ul>
防災機能	設計時に検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ メインアリーナは災害時の物資集積拠点としても活用できるよう、10t トラックが直接搬入できる進入路を確保</li> <li>災害の種類によっては、避難所としても活用できるよう、</li> </ul>

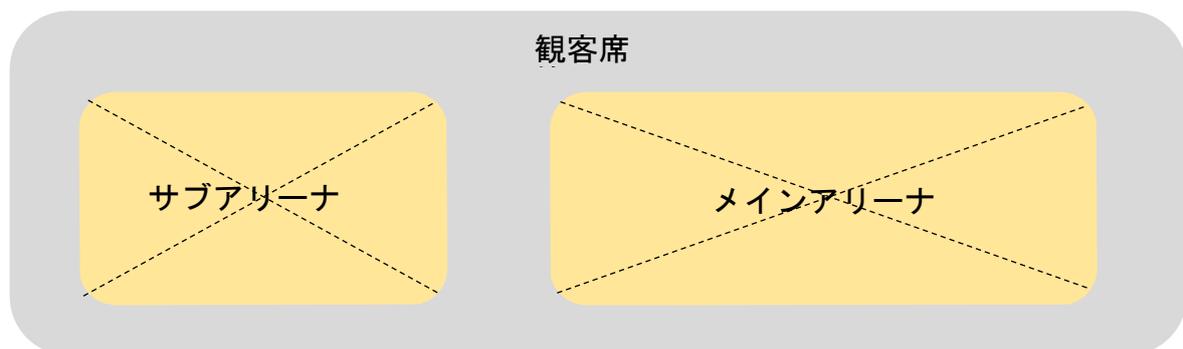
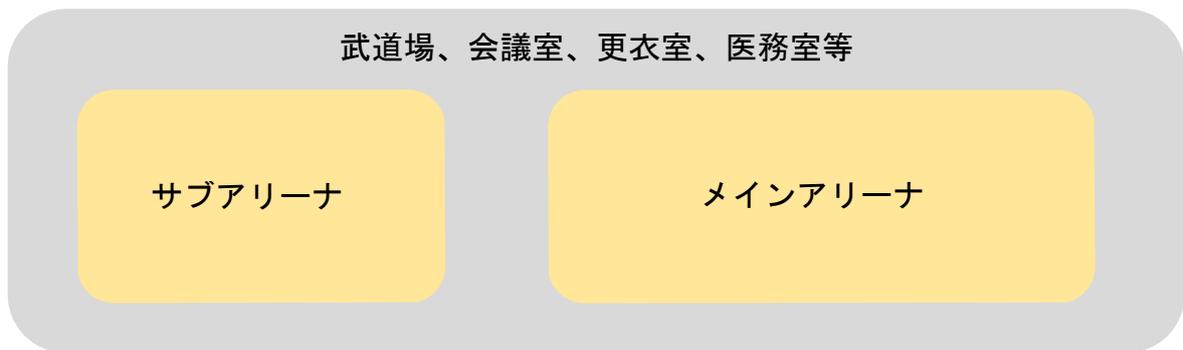
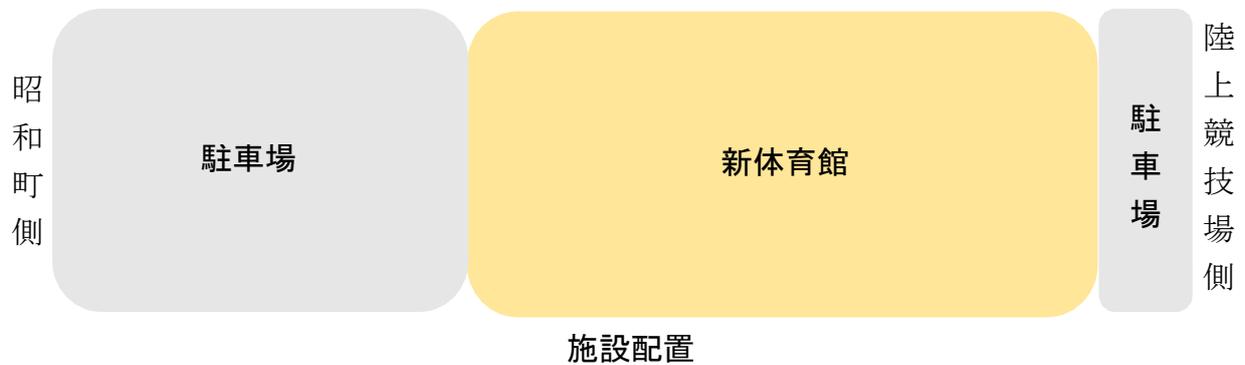
区別	想定面積	機能（必須とする内容）
		非常用発電装置を設置し、電力供給が断たれた場合にも一定の間、施設利用が可能に
提案機能	事業者募集時に提案	事業者の任意事業として付加する機能 （例示） <ul style="list-style-type: none"> <li>①ランニングコース</li> <li>②多目的スペース（室内スポーツ教室、小規模な展示など、幅広い用途に利用可能なスペース）</li> <li>③レストラン、カフェ等飲食施設機能</li> <li>④スポーツグッズ等の物販施設機能</li> <li>⑤トレーニングジム</li> <li>⑥コンサート等の大型イベント対応機能</li> </ul>

### (3) 施設基本計画

施設基本計画の中で、全体配置イメージについて以下のように示されている。

#### 全体配置イメージ

新体育館の全体配置は、以下に示すとおり想定しているが、PPP/PFI 手法により事業者提案に基づき決定し、整備を行う。



### (4) 施設整備において配慮すべき事項

施設整備において、以下の配慮事項が示されている。

#### ① スポーツ環境への配慮

照明については、屋内競技に必要な照度を確保するとともに、競技に影響が出ないよう、設置位置等に配慮する。

---

また、全館に空調設備（冷暖房設備）と換気設備を設ける。各部屋別の稼働や温度調整ができるようにするなど、省エネルギーや経済性に配慮する。

## ② 障がい者スポーツへの配慮

新体育館では、段差の解消、スロープやエレベーターの設置等、誰もが使いやすいユニバーサルデザインを推進し、高齢者や障がい者の方にも十分に配慮した人にやさしい施設とする。

また、車いすバスケットボール、車いすラグビー、シッティングバレーボールなどパラスポーツに対応し、障がい者スポーツを支える施設環境を整える。

## ③ 防災への配慮

新体育館は、災害時に物資集積拠点や指定緊急避難場所・指定避難所として使用することを想定し、トラックの搬入口や非常用発電機の導入など、防災拠点としての機能を確保する。

---

### 3-4 PPP/PFI 手法による事業化に向けた条件・検討課題の検討

#### (1) 利用形態を踏まえた施設機能の検討

##### 1) 体育目的利用と体育目的外利用

統合する既存体育館について、市民体育館（稼働率は約 78%）は、体育目的約 98%、体育目的以外約 2%、米子産業体育館（稼働率は大体育館約 85%、小体育館約 82%）は、体育目的約 90%、体育目的以外約 10%の利用である。

市民体育館では、大きな大会については年度前に調整会議を行い、その後、利用区分に応じて利用申請期間を変えて対応しており、利用に支障が生じている状態ではない。しかし、今後は米子産業体育館の利用需要も賄うことになり、新体育館の稼働率は高まることが想定される。その中で、米子産業体育館で行われている展示会利用など商業利用の機能をどのように受け入れるのかを検討しておく必要がある。

##### 2) 障がい者利用、プロスポーツ利用

基本計画では、「施設全体のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を充実させ、パラスポーツ等にも適した施設設計とすることにより、現在ではスポーツ参加率の比較的低い障がい者の方にも利用しやすく、障がいの有る人も無い人も同じ空間でスポーツを楽しむことのできる施設とする」とある。本施設は障がい者専用アリーナとすることまでは想定していないが、障がい者との共生社会の実現に力を入れる鳥取県としてどのようなパラスポーツに対応したアリーナとすべきか、施設整備にも影響するところであり、明確化しておく必要がある。

また、「県西部地域の拠点スポーツ施設として必要なアリーナ・観客収容数を確保した施設とし、プロスポーツや全国規模の大会開催によるスポーツツーリズムの推進を図る」とある。プロスポーツの受け入れには施設要件があるため、誘致するプロスポーツを明示する必要がある。

#### (2) 利用料金の設定

施設利用料金について、現状、市民体育館と米子産業体育館で料金体系が異なるため、新体育館についての利用料金の検討が必要である。新体育館においても事業者の使用料設定の提案を求める場合は、条例で定める金額の検討も必要となる。

※市民体育館の現状の使用料は、米子市体育施設条例で定める使用料の金額の範囲内において、指定管理者が市の承認を受けて定めるものとしているが、現状の使用料は条例での上限となっている。

※米子産業体育館においては、上限料金は定めず、指定管理者の提案を県が承認し、料金の告示を行う事としている。

また、一般の個人使用は市民体育館・米子産業体育館とも安価な設定になっているため、他自治体の同規模・同機能の体育館の利用料金も参考にしながら、上限価格設定の検討が必要であると考えられる。

---

### (3) 管理範囲の検討

米子市では、市内の体育施設・都市公園に指定管理者制度を導入しており、市民体育館は、東山公園内及び市内の体育施設とともに一体的に管理運営が行われている。新体育館を整備した場合の管理運営範囲について、各施設の状況・立地を考慮し、また、事業者の意向も参考にしながら検討が必要である。

## 4. PPP/PFI 手法に関する検討

### 4-1 事業方式・事業形態・事業期間の検討

新体育館の整備、管理運営における事業手法を検討する。

#### (1) 事業方式の検討

##### 1) 従来手法

市が、起債や一般財源等により自ら資金を調達し、設計・建設、維持管理・運営等について、業務ごとに仕様を定めて民間事業者にも単年度業務として個別に発注等を行う手法である。

整備を行った施設について、その管理運営段階に指定管理者制度を導入する等、民間活力を導入することも考えられる。

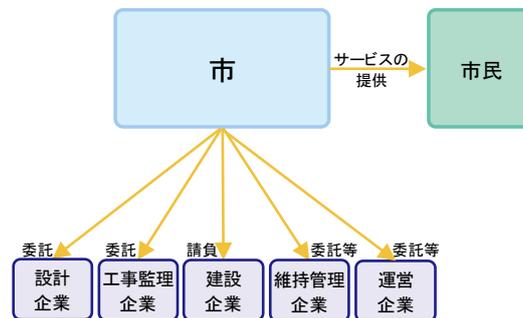


図 4-1 公設公営方式の概念図

##### 2) 指定管理者制度

公の施設の管理に民間能力を活用しつつ住民サービスの向上を図るとともに経費の節減等を図ることを目的に、従来の管理委託制度に代わって創設された制度である。指定管理者は、利用者から施設の利用に係る料金を事業者収入とする仕組みである利用料金制を導入することで、利用料金を自らの収入とすることができる。

管理運営の手法であり、設計・建設は、従来と同様に実施するか、PPP 手法 PFI 手法等組合せ、管理運営に指定管理者制度を導入することも可能である。

##### 3) PFI 手法

PFI (Private Finance Initiative) 手法とは、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を一括で行う手法である。図 4-2 に PFI 手法の概念図を示す。

PFI 手法は、事業のプロセスと施設の所有形態（「建設」(Build)、「運営」(Operate)、「所有権移転」(Transfer)等）により、いくつかの手法に分類される。本事業で想定される PFI 手法としては、BT 方式、BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式があり、それぞれの特徴を表 4-1 に整理する。

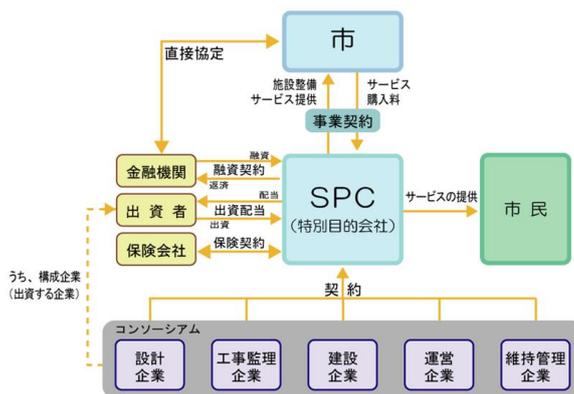


図 4-2 PFI 手法の概念図

表 4-1 事業手法の内容及び特徴

事業手法	資金調達	設計・建設	運営・維持管理	施設の所有		内容及び特徴	公共施設での主な導入例
				運営中	事業終了後		
PFI 手法	BT 方式	民間	民間	公共	公共	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、直ちに施設の所有権を市に移転する手法であり、維持管理・運営は事業範囲に含まない。民間事業者が運営、維持管理を行うことが適切でない場合に採用される。	公営住宅、 宿舍 等
	BTO 方式	民間	民間	民間	公共	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、直ちに施設の所有権を市に移転した上で、施設を運営する手法である。この手法においては、施設が市の公有財産となることから、民間事業者の運営上の自由度が低い。	文化施設、 スポーツ施設、 庁舎、 学校、 図書館、 給食センター等
	BOT 方式	民間	民間	民間	民間	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、一定の事業期間にわたって施設を運営し、事業期間終了後に市に施設を移管する手法である。 なお、一部の国庫補助制度では、公共側の施設所有を交付の要件としているため、公共側に施設の所有権が移転されるまでは補助が受けられない場合があることに留意が必要である。	スポーツ施設、 福祉施設、 駐車場、 空港、 給食センター
	BOO 方式	民間	民間	民間	民間	民間事業者が施設を建設し、施設を所有したまま事業を運営し、契約期間終了後に施設を解体・撤去する手法である。 一般的には、耐用年数の比較的短い設備等を使う施設に適している。	福祉施設、 クリーンセンター設備 物流施設

#### 4) コンセッション方式（PFI手法）

PFI法に基づく手続きにより、公共施設の運営権を民間事業者を設定し、当該民間事業者（運営権者）が、対象施設の事業運営を行う手法である。

コンセッション方式の対象となる公共施設等は、利用料金の徴収を行うものであり、当該公共施設等の所有権を公共団体が有している必要がある。運営権者（運営権を取得した民間事業者）は、対象となる施設の利用料金を収受しながら、事業運営を行う。

なお、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（平成30年10月18日 内閣府）」では、コンセッション事業は、「運営等」を行うものであり、「建設」及び「改修」は含まれていないとされている。ここで、コンセッション事業に含まれない「建設」及び「改修」とは、「新たな施設を作り出すこと、いわゆる新設工事及び施設等を全面除却し再整備するものを指す」としており、一方で、コンセッション事業に含まれる「維持管理」は、いわゆる新設又は施設等を全面除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含む。）を指すとしている。よって、コンセッション方式を適用する場合には、従来方式やBT方式と組み合わせる必要がある。

#### 5) DB方式

DB方式とは、公共が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計（Design）と建設（Build）を一括で行う手法である。維持管理・運営が別途発注となるため、民間事業者の創意工夫やノウハウの活用は限定的となる。

基本設計先行型DB方式では、このうち基本設計のみについて、公共が従来どおり直接実施もしくは発注する。民間事業者に一括で委託する前段に、県・市のニーズや県民・市民の意向の反映を十分に行い、きめ細かい要求水準や精度の高い事業費の整理を行うことが可能となる。

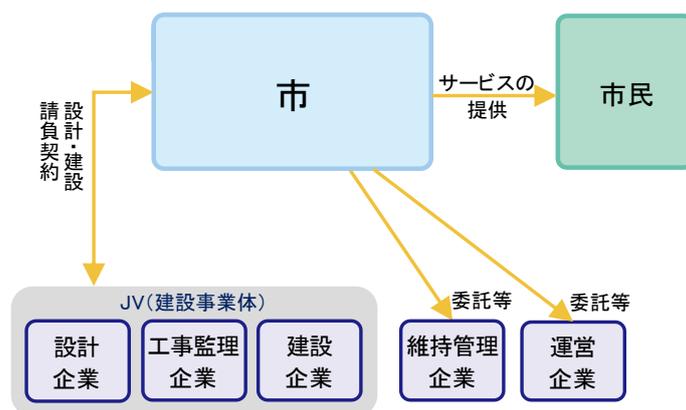


図 4-3 DB方式の概念図

## 6) DBO 方式

DBO 方式とは、公共が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計 (Design)・建設 (Build)・維持管理・運営 (Operate) を一括で行う手法である。民間事業者が資金調達をしないため、金融機関による監視がない点が PFI 手法と大きく異なる。

DBO 方式では、大きくは民間事業者として SPC を設立する場合としない場合とがあり、設計・建設 JV や維持管理・運営の業務別で契約する場合等、案件ごとに契約形態に違いがある。

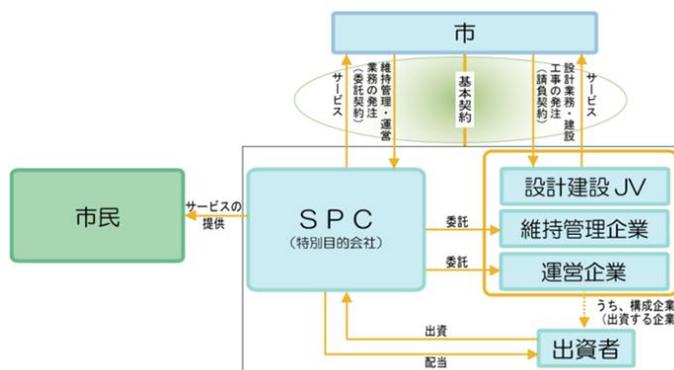


図 4-4 DBO 方式の概念図 (※契約形態は事例により異なる)

## (2) 事業形態の検討

PFI 手法について料金收受及び費用負担に着目すると、表 4-2 のように「サービス購入型」、「独立採算型」、「ジョイント・ベンチャー型」の 3 つに分類することができる。

体育館等スポーツ施設では、指定管理による利用料金制の導入により、利用料金収入の増加によるインセンティブから、事業者の創意工夫や営業努力を引き出し、施設利用の促進につながることを期待される。ただし、「独立採算型」が可能なほど収益が得られる可能性は低く、「混合型」とすることが考えられる。

また、コンセッション方式は、一般的には独立採算型事業として実施されるが、コンセッション方式の導入が進んでいる空港や道路ほど収益が見込めない体育館等の運営においては、施設利用料に加えサービス購入料を加える「混合型」という手法が考えられる。

表 4-2 事業形態の内容及び特徴

事業形態	公共の関与の方法	内容	事例
サービス購入型	公共から民間事業者へのサービス対価の支払	民間が自らの資金調達により施設を整備・運営し、公共からのサービス対価によりコストを回収	庁舎、学校、公営住宅

独立採算型	公共の負担なし	公共から事業許可に基づき民間施設を整備し、事業を運営するコストは利用者から徴収する代金等、受益者負担によって回収	有料道路、 駐車場・駐輪場、空港、 上下水道
混合型（独立採算型＋サービス購入型）	公共の負担がない部分と、サービス対価として支払う部分の両者を持つ	上記の独立採算型とサービス購入型の両者をもつ	芸術ホール、 スポーツ施設

### (3) 事業期間の検討

PFI手法、PPP手法で実施する場合、事業期間（維持管理・運営期間）の設定にあたっては、「県・市の財政負担に関する要因」、「長期契約による品質向上効果とリスク」、「大規模修繕に関する要因」等について分析・比較し、表 4-3 に示す。

本事業の事業期間の設定においては、施設の整備や運営に民間事業者のノウハウを最大限導入していくことが重要であり、また、PFI手法、PPP手法それぞれの特徴やリスクを踏まえ、民間事業者が参画しやすい設定とする必要がある。

表 4-3 事業期間の決定要因

◎：優位、○：普通、△：劣る

要因	事業期間			概要
	10年	15年	20年～	
民間事業者の業務改善及びコスト低減	△	◎	◎	民間の創意工夫や業務コスト低減余地の観点からは、事業期間は長い方が望ましい。ただし、業務を監視する適切な仕組みが必要である。
県・市の財政負担の平準化	△	○	◎	県・市は事業に必要な建設費について、PFI 手法の場合は割賦払いにより、長期間にわたりサービス購入費として支払う。市の毎年の歳出負担額を抑える点（平準化）からは、事業期間は長い方が望ましい。
県・市の金利負担	◎	○	△	毎年の歳出負担額を見れば、事業期間が長いほど単年度における支払い額を減少させることができるが、事業期間全体では、金利負担により総支払額が増加する。県・市の金利負担額を抑え、総負担額を抑える点を重視すると、事業期間は短い方が望ましい。
民間事業者の資金調達	○	○	○	民間事業者の資金調達に関する要因としては、固定金利で資金を調達できる年数と関係する。現在、10年～20年程度の期間については、比較的 low金利での資金調達が可能な状況であるため、この観点での事業期間の制約は高くないと考えられる。
民間事業者へ事業を長期間任せるリスク	◎	○	△	事業期間が長くなるほど、事業実施主体が長期間固定化されるため、事業者のサービス水準向上にかかるインセンティブが働きにくくなる点が懸念される。また、長期にわたる利用者ニーズを予測することは難しく、事業期間が長いほど、需要変動リスクの影響を大きく受けることとなる。 一方、事業期間が長いことによる民間事業者のスキルアップ等の効果も期待できることから、民間事業者を適切にモニタリングすることで、良質なサービス提供を長期に渡り担保することも考えられる。
大規模修繕時期	○	○	△	建築及び設備の大規模修繕の費用を事前に精度良く算定することは一般的には困難であり、また、大規模修繕と通常の修繕の区分けの明確化が難しい。 大規模修繕の問題点を回避するために、運営・維持管理期間を10～15年程度と、大規模修繕が必要となる期間より短く設定することが望ましい。
先行事例の実績	△	◎	◎	先行事例における事業期間では、PFI 手法の場合は15年が多い。

---

## 4-2 業務範囲の検討

新体育館の整備運営における業務範囲と、関連施設について本事業の管理対象施設となり得る範囲を検討する。

### (1) 業務範囲の整理

新体育館の整備等における主な業務範囲を、設計、建設、維持管理、運営の段階ごとに整理する。

#### 1) 設計業務

調査業務

設計業務

本事業に伴う各種申請等の業務

その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### 2) 建設・工事監理業務

建設業務

既存施設解体撤去業務

什器・備品等の調達及び設置業務

工事監理業務

その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### 3) 維持管理業務

建築物保守管理業務

建築設備保守管理業務

什器・備品等保守管理・更新業務

外構等維持管理業務

環境衛生・清掃業務

警備保安業務

修繕業務（※）

その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、県・市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外と想定する。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（(旧)建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

#### 4) 運營業務

管理運營業務

利用料金収受業務

自主事業

その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務



### 1) 関連施設を含む業務範囲の検討

現在、米子市では関連施設を指定管理としている。(表 3-13 関連施設の概要参照)

関連施設の維持管理・運営について、本事業の業務範囲に含め一体的に行うことのメリット・デメリットを以下に整理する。

表 4-5 一体的な維持管理・運営の設定に関するメリット・デメリット

		メリット	デメリット
事業範囲に含めない パターン 1		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3～5 年程度で指定管理者の見直しを行うことができ、競争環境の維持やサービス向上が見込める他、市内事業者の参入も見込まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東山公園内で、別事業者による管理運営となるため、管理区分の明確化や連携のための仕組みが必要となる。</li> </ul>
事業範囲に含める	パターン 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東山公園内の施設の効率的な維持管理・運営が可能であり、利便性の向上が期待できる。</li> <li>・ 公園全体を利用したイベント開催等、公園全体の有効活用が図りやすく、公園全体の魅力向上が期待できる。</li> <li>・ 公園内の他の施設も長期契約となるため、民間ノウハウ活用の効果が期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・運營業務の比重が大きくなるため、参画する事業者が減少する可能性がある。(施設数が増加するほどその傾向が強くなる)</li> <li>・ 新体育館以外の既存施設については施設状況の情報開示が必要であり、また、修繕が発生した際の責任分担を明確化する必要がある。</li> </ul>
	パターン 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内のすべての体育施設の管理運営が統一され、施設利用窓口の一本化など、利便性が更に向上される。(施設空き状況の簡易な確認、申請方法の統一化等)</li> <li>・ 関連施設全体が、長期契約となるため、更なる民間ノウハウ活用の効果が期待される。</li> </ul>	

### (3) 東山公園での Park-PFI 事業の可能性

東山公園内の関連施設の維持管理運営を本事業として含む場合に、事業者が収益事業を実施する手法として、公募設置等管理制度 (Park-PFI 事業) の導入が考えられる。

Park-PFI 事業は、平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度であり、都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」と呼称している。



図 4-5 Park-PFI のイメージ

Park-PFI 事業の導入は、公園内に新たな公園施設が設置され、公園の魅力向上が期待できるが、独立採算事業として成立し、さらに、収益還元（公園施設の整備、管理等に収益を充当）も必要であり、公園の立地による市場性が大きく影響するため、5章で民間事業者を対象に市場調査を実施し、検討することとする。

#### 4-3 他都道府県での同種事業事例の収集・整理

国内の先行類似事例を収集し、事業規模、導入機能、事業内容、事業期間、事業手法等を整理した。

##### (1) PFI 手法の事例

体育館の整備・運営に関する PFI 手法導入事例を次頁以降に示す。事業手法はいずれの事例も BTO 方式である。事業形態は、サービス購入型としている事例が多いが、ジョイント・ベンチャー型を採用している事例も見られる。事業期間は 15 年もしくは 20 年であるが、近年の事例では 15 年と設定している事例が多い。

PFI 手法（BTO）の主な事例を下記に示す。

① 出雲市新体育館整備運営事業

項目	内容
発注者	島根県出雲市
施設概要	メインアリーナ、サブアリーナ、多目的室、ランニングコース、シャワー室、キッズルーム、会議室、物販コーナー 他
延床面積	約 9,000 ㎡を想定（上限：9,500 ㎡）※要求水準書より
事業内容	統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、附帯業務
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BTO 方式</li> <li>• サービス購入型</li> </ul>
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 2年10ヶ月 維持管理・運営期間 14年11ヶ月
VFM/PFI-LCC	7.13%/非公表（特定事業選定時） 非公表/5,692 百万円（落札時）
契約金額	6,341 百万円
実施方針公表	令和 2 年 8 月 21 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市内の老朽化した 3 体育館を廃止し 17 万人都市のスポーツ活動拠点となる新体育館の整備を行う。多様化する市民ニーズに対応するため、公民館、避難所としての使用を見込む。</li> <li>• 設計、建設、工事監理業務、開業準備業務、運営及び維持管理業務に係る対価を市が事業者 서비스에 対価として支払い、自主提案事業、及び施設外で実施する附帯事業に係る収入は事業者の収入となる。</li> <li>• 事業者は、提案書提出時において、事業者又はその他の企業がスポンサーとなりネーミングライツ（命名権）を使用し、施設の別称を提案することができる。</li> </ul>
施設概観	 <p>敷地全体イメージ（南西からの鳥瞰）</p>  <p>メインアリーナイメージ</p>

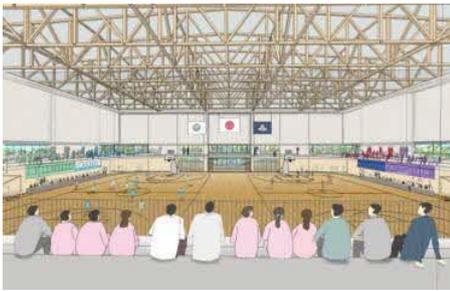
出典：出雲市ホームページ

## ② 鳥取市民体育館再整備事業

項目	内容
発注者	鳥取市
施設概要	アリーナ、サブアリーナ、トレーニングルーム、シャワー室、キッズルーム、会議室、ウォーキング&ランニングコース、多目的室、防災備蓄スペース 他
延床面積	約 6,800 m <sup>2</sup> を想定 ※要求水準書より
事業内容	施設整備業務、開業準備業務、運営・維持管理業務、自由提案事業
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BTO 方式</li> <li>• サービス購入型</li> </ul>
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 3年 維持管理・運営期間 14年10ヶ月
VFM/PFI-LCC	0.6%/非公表（特定事業選定時） 11%/5,499 百万円（落札時）
契約金額	5,499 百万円
実施方針公表	平成 31 年 2 月 28 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鳥取市初の PFI 事業。</li> <li>• 立地特性を踏まえ、かさ上げ（ピロティ）、スロープ（国道との接続）、避難安全検証法の大匠認定所得等による災害緊急対応・バリアフリー化の充実。</li> <li>• ピロティを多目的広場として有効活用、多目的室の拡充（サブアリーナ）による独自イベントなどの自由提案事業を実施予定。</li> </ul>
施設概観	 <p>外観イメージ</p>  <p>アリーナイメージ</p>

出典：鳥取市ホームページ

③ (仮称) 袋井市総合体育館整備・運営事業

項目	内容
発注者	静岡県袋井市
施設概要	メインアリーナ、サブアリーナ、武道場兼多目的フロア、トレーニング室、多目的室（研修室）、キッズルーム 他
延床面積	7,768.51 m <sup>2</sup> （付帯施設含む）
事業内容	統括管理業務、設計業務、建設業務、維持管理・運営業務、工事監理業務、開業準備業務
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BTO 方式</li> <li>• サービス購入型</li> </ul>
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 3年1ヶ月 維持管理・運営期間 15年
VFM/PFI-LCC	2.42%/非公表（特定事業選定時） 非公表/5,692 百万円（落札時）
契約金額	6,144 百万円
実施方針公表	平成 28 年 1 月 8 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存総合体育館の建替えを行い、大規模災害発生時には、市の防災拠点施設や指定避難所として使用する。</li> <li>• 設計、建設、工事監理業務、開業準備業務、運営及び維持管理業務に係る対価を市が事業者 서비스에 対価として支払い、施設利用料、提案プログラム、自主提案施設（カフェ）事業等に係る収入は事業者の収入となる。</li> <li>• 自主提案施設（カフェ）に供する土地は、市が事業者 に行政財産または普通財産として貸し付ける。</li> </ul>
施設概観	 <p>敷地全体イメージ（南西からの鳥瞰）</p>  <p>メインアリーナイメージ</p>

出典：袋井市ホームページ

④ (仮称) 帯広市新体育館整備運営事業

項目	内容
発注者	北海道帯広市
施設概要	メインアリーナ、サブアリーナ、武道場、トレーニング室、幼児室・キッズコーナー、防災備蓄倉庫、非常用電源設備等
延床面積	14,848.33 ㎡
事業内容	設計業務、建設・工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BTO 方式</li> <li>• ジョイント・ベンチャー型</li> </ul>
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 4年6ヶ月 （うち、建物本体の設計・建設期間 2年9ヶ月） 維持管理・運営期間 20年
VFM/PFI-LCC	約 2.8%/約 9,298 百万円（特定事業選定時） 約 2.5%/約 9,334 百万円（落札時）
契約金額	10,307 百万円
実施方針公表	平成 27 年 9 月 10 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現総合体育館を建替え、新体育館及び外構を整備する。また、事業者は施設と一体となった自主提案施設（提案なし）を整備することもできる。</li> <li>• 利用者からの利用料金、自動販売機収入、スポーツ用品の販売・貸出収入、自主事業による収入、スポンサーからの広告宣伝料は事業者の収入となる。</li> </ul>
施設概観	 <p>事業予定地</p>

出典：帯広市ホームページ

⑤ 神栖中央公園防災アリーナ（仮称）整備運営事業

項目	内容
発注者	茨城県神栖市
施設概要	アリーナ関連施設、プール関連施設、トレーニング関連施設、ホール関連施設、コミュニティ関連施設、屋内管理等施設、屋外管理等施設
延床面積	20,145.47 m <sup>2</sup>
事業内容	統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BTO 方式</li> <li>• サービス購入型</li> </ul>
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 3年5ヶ月 維持管理・運営期間 14年10ヶ月
VFM/PFI-LCC	約 2.6%／非公表（特定事業選定時） 約 3.3%／非公表（落札時）
契約金額	17,154 百万円
実施方針公表	平成 26 年 2 月 28 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本施設を地域の防災拠点として位置づけ、災害時の避難所機能及び屋内に求められる救援救護活動スペース等の機能確保を目的に防災機能を持つ多目的施設として整備する。</li> <li>• 事業者は付帯事業として、軽飲食の販売を主としたカフェを整備し、運営を行う。また、スポーツ用品の販売、自動販売機設置等の利用者サービス業務を実施することができる。</li> </ul>
施設概観	 <p>メインアリーナイメージ</p>  <p>防災アリーナイメージ（南東からの鳥瞰）</p>

出典：神栖市ホームページ

⑥ 川西市市民体育館等整備に伴う PFI 事業

項目	内容
発注者	兵庫県川西市
施設概要	アリーナ機能、武道場機能、健康増進機能、野球場兼運動場 他
延床面積	2,872 m <sup>2</sup>
事業内容	施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、民間収益施設事業
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BTO 方式</li> <li>• サービス購入型</li> </ul>
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 1年7ヶ月 維持管理・運営期間 20年
VFM/PFI-LCC	9.8%/2,119 百万円（特定事業選定時）
契約金額	3,027 百万円
実施方針公表	平成 26 年 2 月 17 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市民体育館の建替えと共に隣接する市民運動場（野球場兼運動場、テニスコート等）の再整備、及び市民体育館と市民運動場敷地内に駐車場の整備を行う。</li> <li>• 民間収益施設（可動式バスケットゴールや子供向けフットサルコート等の多目的に使えるスペース）は、市民体育館側の駐車場の一部を使用し（市民体育館内、市民運動場側の駐車場の使用は不可）、建物の建築を伴わない施設とする。</li> <li>• 自主提案事業、飲食物販業務、広告・宣伝及び民間収益施設事業に係る収益は事業者の収入となる。</li> </ul>
施設概観	<div style="text-align: center;">  <p>外観</p>  <p>主競技場</p> </div>

出典：川西市ホームページ

⑦ (仮称) 加古川市立総合体育館整備 PFI 事業

項目	内容
発注者	兵庫県加古川市
施設概要	メインアリーナ、サブアリーナ、ランニングコース、トレーニングルーム、研修室、市民クラブルーム 他
延床面積	10,100 m <sup>2</sup>
事業内容	総合体育館の設計・建設、総合体育館・総合運動公園の維持管理・運営業務
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BTO 方式</li> <li>• サービス購入型</li> </ul>
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 2年4ヶ月 維持管理・運営期間 20年
VFM/PFI-LCC	12.5%/6,356 百万円（特定事業選定時） 17.4%/非公表（落札時）
契約金額	非公表
実施方針公表	平成 13 年 10 月 4 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存の体育館の建替整備及び既に供用開始されている運動公園の維持管理・運営業務を行う。</li> <li>• 市が建物代金（事業期間中の割賦金）と、総合体育館、運動公園の維持管理・運営業務に係る費用を事業者に対し、サービス購入料として支払う。</li> </ul>
施設概観	 <p>スポーツアリーナ（メインアリーナ）</p>  <p>コミュニティアリーナ（サブアリーナ）</p>

出典：加古川市立総合体育館・加古川運動公園陸上競技場ホームページ

事業名称	事業主体	施設・機能構成	延床面積	事業手法	事業形態	事業期間	選定方式	実施方針の公表	落札者等の決定	設計・建設期間	供用開始日	入札後VFM
出雲市新体育館整備運営事業	島根県出雲市	メインアリーナ、サブアリーナ、多目的室、ランニングコース、更衣室・ロッカー、シャワー室、器具庫・倉庫、キッズルーム、授乳室、会議室、休憩室・物販コーナー、エントランスホール・ロビー、その他、駐車場、駐輪場、附帯事業	9,000㎡程度	BTO方式	サービス購入型	15年	総合評価一般競争入札	R2.8	R3.4	R3.7-R6.4	R6.5(予定)	-
下関市新総合体育館整備事業	山口県下関市	①メインアリーナ ②多目的ホール ③多目的室 ④事務室 ⑤共用部 ⑥外構等 ⑦提案施設	約12,000㎡	BTO方式	サービス購入型	15年	総合評価一般競争入札	R2.6	R3.3	-	-	5.1%
(仮称)かほく市総合体育館等整備・運営事業	石川県かほく市	【競技ゾーン】 アリーナエリア、観戦スペース、運営諸室、器具庫、競技者諸室、多目的室 【武道場エリア】 柔剣道場、弓道場 【共有ゾーン】 トレーニング諸室、共用部 【運営管理ゾーン】 事務所室、維持管理諸室、機械室 【外構】	9,100㎡を上限	BTO方式等	サービス購入型	15年	公募型プロポーザル	R2.3	-	-	-	-
富士市総合体育館等整備・運営事業	静岡県富士市	①メインアリーナ②サブアリーナ③多目的ルーム(会議室・研修室等)④トレーニングルーム⑤スタジオ⑥審判室⑦放送室⑧ロッカー・シャワー・トイレ⑨キッズスペース⑩物販スペース⑪事務室・医務室⑫身体計測スペース⑬ランニングコース⑭ロビー⑮飲食スペース⑯観客席⑰エレベーター⑱機械室等⑲倉庫⑳駐輪場	-	BTO方式	サービス購入型	15年	公募型プロポーザル	R1.12	-	-	-	-
鳥取市民体育館再整備事業	鳥取市	①アリーナ ②トレーニング諸室 ③ウォーミング&ランニングコース ④多目的室 ⑤事務・管理に係る付帯施設 ⑥防災関連諸室 ⑦その他共用部 ⑧駐車場	6,800㎡程度	BTO方式	サービス購入型	15年	公募型プロポーザル	H31.2	R2.1	事業契約締結日-R5.3	R5.6.1(予定)	11.0%
(仮称)小山市立体育館整備及び運営事業	栃木県小山市	・アリーナ機能エリア ・一般サービスエリア ・管理エリア ・アリーナバックエリア ・機械室エリア ・共用部エリア ・屋外施設	6,579㎡	BTO方式	サービス購入型	15年	総合評価一般競争入札	H30.4	H30.12	事業契約締結日-R3.3	R3.7	8.7%
新県立体育館整備事業	滋賀県	①メインアリーナ・アリーナ面積:2,760㎡以上、観客席:5,000席以上 ②サブアリーナ:アリーナ面積:1,161㎡以上、観客席:200席以上 ③スポーツ活動諸室:多目的室、トレーニング室、スポーツ・体力測定室 ④その他諸室:事務室(施設管理室)、応接室(来賓室)、医務室、放送・音響・照明室、キッズルーム、授乳室、競技団体交流室、レストラン・カフェ等	13,500㎡程度	BTO方式	サービス購入型	15年	総合評価一般競争入札	H30.2	R1.6	事業契約締結日-R4.9	R4.9(予定)	6.5%
大浜体育館建替整備運営事業	大阪府堺市	【競技機能】 ・大アリーナ、小アリーナ、武道館、器具庫 【大会機能】 ・大会役員控室、放送室、選手控室兼更衣室 【健康増進機能】 ・トレーニング室、健康・体力相談室、体力測定室 【管理・サービス機能】 ・エントランス、ロビー、談話スペース、キッズコーナー、授乳室、研修室(多目的室)、更衣室、トイレ、管理諸室 【外構】 ・管理用駐車場等 ※その他、大浜公園野球場、大浜公園テニスコート、大浜公園相撲場、三宮公園野球場、浅香山公園野球場並びに土居川公園テニスコートの維持管理・運営を一体的に行う	12,500㎡程度	BTO方式	ジョイントベンチャー型	15年	総合評価一般競争入札	H29.1	H29.11	H30.4-R3.1	R3.4	10.1%
横浜文化体育館再整備事業	横浜市	【メインアリーナ施設】 ・メインアリーナ、観客席 【サブアリーナ施設】 ・サブアリーナ、観客席 ・武道場、武道場観覧席、多目的室、控室、更衣室、教護室、管理諸室、大会運営諸室、駐車場等 【施設共有】 ・ロビー、器具庫、倉庫、トイレ、授乳室、防災備蓄倉庫、電気室、機械室	メインアリーナ・15,100㎡以上 サブアリーナ・12,500㎡以上	BTO方式	ジョイントベンチャー型	メインアリーナ:15年 サブアリーナ:19年	総合評価一般競争入札	H28.2 (H28.5に公告後、入札が中止となり、H29.5.に再公告)	H29.9	メインアリーナ 設計:H29.12~R3.12 建設:R4.1~R6.1 サブアリーナ 設計:H29.12~H30.9 建設:H30.10~R2.9	メインアリーナ・R6.4 サブアリーナ・R2.10下旬	3.4%
(仮称)袋井市総合体育館整備・運営事業	静岡県袋井市	【アリーナエリア】 ・メインアリーナ、サブアリーナ、武道場兼多目的フロア、観客席、放送室、屋内ジョギングコース、器具庫など 【トレーニングエリア】 ・トレーニング室、多目的室(研修室) 【コミュニティエリア】 ・会議室、キッズルーム、授乳室、健康・体力相談室、談話室 【管理共用エリア】 ・エントランスホール、更衣室、トイレ、事務室、袋井市スポーツ協会事務室、給湯室、防災備蓄倉庫、機械室、廊下・階段など 【屋外施設】 ・緑地・広場、ウォーキングコース、駐車場・駐輪場、耐震性貯水槽、調整池など	7,768.51㎡ (付帯施設含む)	BTO方式	サービス購入型	15年	総合評価一般競争入札	H28.1	H28.12	H29.3-R2.1.31.	R2.4.1	3.6%
(仮称)帯広市新総合体育館整備運営事業	北海道帯広市	【競技・イベント機能】 ・アリーナ、ランニングコース、更衣室兼選手控室(シャワー室、選手用トイレ)、器具庫、放送・記録室、会議室、審判員控室、アーチェリー練習場、武道場 【観戦機能】 ・アリーナ 【健康増進・交流機能】 ・トレーニング室・健康・体力相談室、多目的室、キッズコーナー、談話室・ラウンジ 【管理・サービス機能】 ・出入口・エントランスホール、会議室・研修室、幼児室、授乳室、医務室、事務室、応接室、関係諸室、トイレ、エレベーター 【防災機能】 ・防災備蓄スペース、非常用電源設備 【外構】 ・駐車場、広場・修繕施設	14,848.33㎡	BTO方式	ジョイントベンチャー型	20年	公募型プロポーザル	H27.9	H28.11	事業契約締結日~R3.9.30 (整備は~R1.12.31)	R2.3 (全面供用:R3.10)	約2.5%
福岡市総合体育館(仮称)整備運営事業	福岡市	・メインアリーナ ・サブアリーナ ・武道場 ・弓道場 ・スポーツ活動諸室 ・その他諸室 (研修・会議室、談話スペースなど) ・駐車場(500台以上)	24,666.76㎡	BTO方式	サービス購入型	15年	総合評価一般競争入札	H26.9	H27.10	事業契約締結日~H30.10.1	H30.12.1	8.0%
神栖中央公園防災アリーナ(仮称)整備運営事業	茨城県神栖市	【アリーナ関連施設】 ・メインアリーナ、アリーナ観覧席(2,500席以上)、サブアリーナ、更衣室、シャワー室、控室、応接室、器具庫、アリーナ放送室等 【プール関連施設】 ・野球場兼運動場、テニスコート、その他、駐車場等 【トレーニング関連施設】 ・トレーニング室、スタジオ等 【ホール関連施設】 ・音楽ホール(客席300席)、ロビー、控室、調整室、備品収納用倉庫等 【コミュニティ関連施設】 ・会議室、研修室、和室、カフェ、展示コーナー、キッズルーム、授乳室等 【屋内管理等施設】 ・エントランスホール、受付、事務室、職員用更衣室、医務室、防災安全課事務室、備蓄倉庫、機械室等 【屋外管理等施設】 ・展望デッキ、駐車場(50台以上)、駐輪場等	20,145.47㎡	BTO方式	サービス購入型	14年10ヶ月	総合評価一般競争入札	H26.2	H27.10	事業契約締結日翌日 ~H31.3.31	R1.6	3.3%
川西市市民体育館等整備に伴うPF1事業	兵庫県川西市	【市民体育館】 ・アリーナ機能、武道場機能、健康増進機能(多目的運動室、トレーニングルーム等)、会議研修機能、更衣・シャワー・トイレ機能、事務管理機能等 【市民運動場】 ・野球場兼運動場、テニスコート、その他、駐車場等	2,872㎡	BTO方式	サービス購入型	20年	総合評価一般競争入札	H26.2	H26.9	市民体育館 ・事業契約締結日~H28.7.29 市民運動場 ・H27.12初日~H28.3末日	H28.8初日 市民運動場:H28.4初日	-
(仮称)八王子市新体育館等整備・運営事業	東京都八王子市	・メインアリーナ、サブアリーナ、地域交流スポーツセンター(多目的室、ラウンジ、会議室、トレーニング室、子どもコーナー)、その他諸室(更衣室、シャワー室、トイレなど) ・自由提案施設 ・駐車場(150台以上)、駐輪場(50台以上)	22,600㎡以内	BTO方式	ジョイントベンチャー型	15年	公募型プロポーザル	H22.9	H23.12	事業契約締結日~H26.7末日	H26.10.1	18.6%
(仮称)墨田区総合体育館建設等事業	東京都墨田区	【総合体育館】 ・メインアリーナ、サブアリーナ、武道場、屋内プール、多目的競技場、トレーニング室、カフェ・レストラン、その他諸室(会議室、医務室、事務室、屋外施設管理事務室、防災備蓄倉庫等) ・自由提案施設 ・駐車場(100台以上) 【テニスコート】 ・硬式テニス兼ソフトテニス用コート4面	16,000㎡以上	BTO方式	サービス購入型	20年	公募型プロポーザル	H17.12	H18.12	事業契約締結日~H22.2	H22.4	26.4%
(仮称)加古川市立総合体育館整備PF1事業	兵庫県加古川市	・メインアリーナ、サブアリーナ、研修室、選手控室、更衣室・シャワー室、事務所、ラウンジ、トレーニングルーム、幼児遊戯室、教護室、駐車場・駐輪場、外構、その他	10,100㎡	BTO方式	サービス購入型	20年	公募型プロポーザル	H13.10	H14.7	事業契約締結日(H14.12頃)供用開始(H17.4)	H17.4	17.4%

表 4-6 体育館PFI事業の事例

## (2) DBO/DB 方式の事例

DBO 方式または DB 方式で体育館を整備した事例を以下に示す。

### ① 糸島市運動公園整備・管理運営事業

項目	内容
発注者	福岡県糸島市
施設概要	メインアリーナ、観客席（1500 席程度）、サブアリーナ、武道場（兼多目的運動室）、トレーニング室 他
延床面積	約 7,600 m <sup>2</sup>
事業内容	統括管理業務、設計業務、建設・工事監理業務、開園準備業務、維持管理・運営業務
事業方式	DBO 方式 サービス購入型
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 1 年 5 ヶ月 維持管理・運営期間 15 年
契約金額	5,769 百万円
実施方針公表	平成 31 年 1 月 9 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的体育館、屋外施設、付帯施設等、公園全体の統括管理・設計・建設・工事・開園準備・維持管理・運営業務を行う。</li> <li>整備費用を約 49 億 4000 万円と試算し、学校施設環境改善交付金、社会資本整備総合交付金および合併推進債を活用する場合、整備時に約 4 億 4000 万円の市費が必要となるが、その分は市の基金により賄えるため、民間資金の調達は行わない DBO 方式を採用している。</li> </ul>
施設概観	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>メインアリーナ</p> </div> </div>

出典：糸島市ホームページ

## ② 平和の森公園新体育館整備事業

項目	内容
発注者	東京都中野区
施設概要	メインアリーナ、観客席（804席）、サブアリーナ、多目的室、武道場、トレーニングルーム、ランニングコース、クライミングウォール、会議室、キッズスペース、カフェ 他
延床面積	約 11,800 m <sup>2</sup>
事業内容	実施設計業務、建設業務 工事監理は、別に発注
事業方式	DB（設計施工一括）方式
事業期間	契約日（平成 29 年 4 月）から令和元年 12 月 27 日まで
契約金額	8,965 百万円
公示日	平成 28 年 11 月 13 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 複数競技の公式規格に対応したメインアリーナ</li> <li>• 小規模な大会や多様な用途等に対応するサブアリーナ</li> <li>• 2020 年 9 月から 5 年間キリンビバレッジ(株)ネーミングライツ取得（名称：キリンレモンスポーツセンター）</li> <li>• 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会において卓球の公式練習会場としての使用</li> </ul>
施設概観	<div style="text-align: center;">  <p>外観</p>  <p>メインアリーナ</p> </div>

出典：中野区ホームページ

### ③ 大牟田市（仮称）総合体育館等整備に係る設計・施工事業

項目	内容
発注者	福岡県大牟田市
施設概要	総合体育館等：約 9,900 平方メートル アリーナ（約 1500 席）、多目的ホール（約 200 席）、柔剣道場、会議室
延床面積	9,000 m <sup>2</sup> ～10,000 m <sup>2</sup> を想定
事業内容	実施設計、建設 工事監理は、別に発注
事業方式	DB（設計施工一括）方式 VE 提案あり（基本設計済み）
事業期間	契約日（令和 3 年 9 月下旬）から令和 6 年 2 月 28 日まで
契約金額	4,605,443,700 円（上限価格に対して 92.6%） （提案上限金額 4,973,531,200 円消費税（10%を含む））
公表	実施要領公表 令和 3 年 4 月 5 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物躯体に S 造を採用</li> <li>アリーナと多目的ホールの壁面への輻射（ふくしゃ）式空調の採用や、遠赤外線による熱移動で局所的な冷暖房と風音のない静寂な空間を実現</li> </ul>
施設概観	 <p style="text-align: center;">外観</p>

出典：大牟田市ホームページ

### (3) PPP 手法の事例

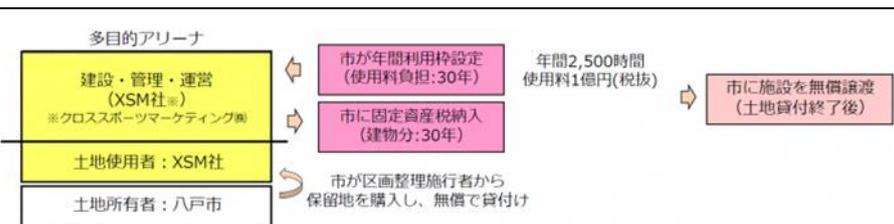
PPP 手法で体育館を整備した事例を下記に示す。

#### ① 北中城村民体育館整備事業

項目	内容
発注者	沖縄県北中城村
施設概要	アリーナ機能
延床面積	1,990.36 m <sup>2</sup>
事業内容	設計業務、建設業務、維持管理等業務、その他提案
事業方式	PPP 手法（定期借地・賃貸借方式）
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 非公表 維持管理・運営期間 20 年
契約金額	非公表
募集要項公表	平成 27 年 6 月 29 日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>村の所有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設を所有する。村は、事業者から公共施設部分を賃借する。</li> <li>事業者は、公共施設の設計、建設、維持管理等に加え、民間施設とその他施設の設計、建設、維持管理、運営を行う。</li> </ul>
施設概観	<div style="text-align: center;">  <p>外観</p>  <p>アリーナ</p> </div>

出典：北中城村ホームページ

## ② 八戸駅西土地区画整理事業

項目	内容
発注者	青森県八戸市
施設概要	多目的アリーナ 他
延床面積	約 7,200 m <sup>2</sup>
事業内容	多目的アリーナ（民間施設）の設計・建設、維持管理、運営等
事業方式	民設民営手法
事業期間	設計・建設期間（開業準備期間含む） 非公表 維持管理・運営期間 30年
契約金額	年 2500 時間利用枠：年間 1 億円（税別）
実施方針公表	非公表
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は区画整理保留地を購入し、民間事業者は無償貸付を行い、民間事業者が施設を建設・管理・運営。</li> <li>市は、事業者が年間使用料を支払うことで、学校体育や市民利用等の利用枠の提供を受ける。それ以外の枠については、民間事業者の企業努力により多様なイベント等を誘致し、事業を成立させる。</li> </ul>
事業スキーム	 <p style="text-align: center;">事業スキーム図</p>
施設概観	 <p style="text-align: center;">外観</p>

出典：八戸市ホームページ

(4) 民間事業者等が整備、運営しているローコスト手法によるアリーナの事例

項目	アリーナ立川立飛
発注者	立飛ホールディングス
施設概要	鉄鋼造、地上2階建て、延床面積 5,988.56 m <sup>2</sup> アリーナ（バスケットボール最大2面）、観覧席 3,275 人 会議室 4 室
開場	平成 29 年 10 月開場
施設概観	

出典：アリーナ立川立飛ホームページ

項目	日本財団パラアリーナ
発注者	運営：公益財団法人日本財団パラリンピックサポートセンター
施設概要	鉄鋼造、地上1階建て、建築面積 3,187 m <sup>2</sup> 、延床面積 2,981 m <sup>2</sup> アリーナ (2,035 m <sup>2</sup> )、トレーニングルーム (127 m <sup>2</sup> )、ミーティングルーム (71 m <sup>2</sup> )、事務所等
開場	平成 30 年 6 月
施設概観	

出典：日本財団パラアリーナホームページ

#### 4-4 県市共同整備に向けた発注手法（方法）の検討

##### (1) 共同処理制度の概要

地方自治体間の連携手法としては、地方自治法に、普通地方公共団体相互間の協力として定められる法人を設立しない簡易な仕組みと、地方公共団体の組合として定められる別法人の設立を要する仕組みとがある。地方自治法に定められる仕組みとその運用状況について表 4-7 に整理する。

表 4-7 広域連携の仕組みと運用について

共同処理制度		制度の概要	運用状況（H30.7.1 現在）
法人を設立しない簡易な仕組み	連携協約	地方公共団体が、連携して事務を処理するに当たっての基本的な方針及び役割分担を定めるための制度	○締結件数：319件 ○連携中枢都市圏の形成に係る連携協約：240件（75.2%）、その他：79件（24.8%）
	協議会	地方公共団体が、共同して管理執行、連絡調整、計画作成を行うための制度	○設置件数：211件 ○主な事務：消防41件（19.4%）、広域行政計画等27件（12.8%）、救急25件（11.9%）
	機関等の共同設置	地方公共団体の委員会又は委員、行政機関、長の内部組織等を複数の地方公共団体が共同で設置する制度	○設置件数：445件 ○主な事務：介護区分認定審査127件（28.5%）、公平委員会114件（25.6%）、障害区分認定審査106件（23.8%）
	事務の委託	地方公共団体の事務の一部の管理・執行を他の地方公共団体に委ねる制度	○委託件数：6,628件 ○主な事務：住民票の写し等の交付1,402件（21.2%）、公平委員会1,180件（17.8%）、協定861件（13.0%）
	事務の代替執行	地方公共団体の事務の一部の管理・執行を当該地方公共団体の名において他の地方公共団体に行わせる制度	○代替執行件数：3件 ○上水道に関する事務：1件、簡易水道に関する事務：1件、公害防止に関する事務：1件
別法人の設立を要する仕組み	一部事務組合	地方公共団体が、その事務の一部を共同して処理するために設ける特別地方公共団体	○設置件数：1,466件 ○主な事務：ごみ処理400件（27.3%）、し尿処理326件（22.2%）、救急268件（18.3%）、消防268件（18.3%）
	広域連合	地方公共団体が、広域にわたり処理することが適当であると認められる事務を処理するために	○設置件数：116件 ○主な事務：後期高齢者医療51件（44.0%）、介護区分認定審査46件（39.6%）

	設ける特別地方公共団体 国又は都道府県から直接に権限 や事務の移譲を受けることがで きる	7%)、障害区分認定審査31件(26.7%)
--	---	------------------------

(注1) 法人の設立については、特別地方公共団体の新設に係るものであり、総務大臣又は都道府県知事の許可を要するものとされている。

(注2) 地方開発事業団、役場事務組合及び全部事務組合については、地方自治法の一部を改正する法律(平成23年法律第35号)により廃止。なお、同改正法の施行時(平成23年8月1日)に現に設けられている地方開発事業団(青森県新産業都市建設事業団)については、なお従前の例によることとされている。

(注3) 協議会、機関等の共同設置、一部事務組合、広域連合の事務件数については、複数の事務を行っている場合は事務ごとに件数を計上しているため設置件数と一致しない場合がある。

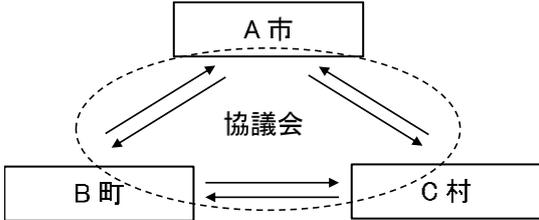
資料：総務省 HP([https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000196080.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000196080.pdf))

表 4-7 のうち法人を設立しない簡易な仕組みである「連携協約」、「協議会」、「事務の委託」、「事務の代替執行」を抽出し、その特徴を整理する。

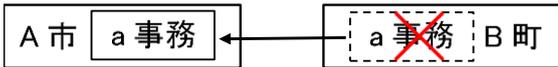
### ① 連携協約

根拠法令	地方自治法第 252 条の 2
制度の概要	<p>普通地方公共団体が、他の普通地方公共団体と連携して事務を処理するに当たっての基本的な方針及び役割分担を定める制度である。</p> <p>連携協約を締結した普通地方公共団体は、当該連携協約に基づいて、分担すべき役割を果たすため必要な措置を執るようにしなければならない。</p> <p>連携協約に基づき、事務の委託等により事務の共同処理を行う場合は、それぞれの事務の共同処理制度の規定に基づき規約を定める必要がある。</p>
必要な手続き	<p>議会の議決を経た協議により連携協約を締結し、その旨及び連携協約を告示する。都道府県の締結したものは総務大臣、その他のものは都道府県知事に届出。</p>
その他の特徴	<p>連携協約を締結した普通地方公共団体間に、連携協約に係る争いがあるときは、当事者である普通地方公共団体は、都道府県が当事者となるものは総務大臣、その他のものは都道府県知事に対し、自治紛争処理員による紛争を処理するための方策の提示を求めることができる。</p>

## ② 協議会

根拠法令	地方自治法第 252 条の 2 の 2～第 252 条の 6 の 2
制度の概要	<p>普通地方公共団体の協議により定められる規約で設置される組織であるが、法人格を有せず、協議会固有の財産又は職員を有さない。</p> <p>協議会には、①事務を共同して管理執行するための「管理執行協議会」、②関係普通地方公共団体間の連絡調整のための「連絡調整協議会」、③広域にわたる総合的な計画を共同で作成するための「計画作成協議会」の 3 種類がある。</p> 
必要な手続き	<p>議会の議決を経た協議により規約を定め、その旨及び規約を告示する（ただし、協議会②は議決不要）。都道府県の加入するものは総務大臣、その他のものは都道府県知事に届出。</p>
その他の特徴	<p>協議会固有の財産・公の施設、職員を有さない（事務は派遣職員が処理する）。</p> <p>構成団体の執行機関は消滅しない。</p>

## ③ 事務の委託

根拠法令	地方自治法第 252 条の 14～第 252 条の 16
制度の概要	<p>事務の委託は、普通地方公共団体の事務の一部の管理執行を、他の普通地方公共団体に委ねる制度である。</p> <p>普通地方公共団体は、協議により規約を定め、事務を委託する。</p> <p>事務を受託した普通地方公共団体が当該事務を処理することにより、委託した普通地方公共団体が、自ら当該事務を管理執行した場合と同様の効果を生ずる。当該事務についての法令上の責任は、受託した普通地方公共団体に帰属することになり、委託した普通地方公共団体は、委託の範囲内において、委託した事務を管理執行する権限を失うことになる。</p> 
必要な手続き	<p>議会の議決を経た協議により規約を定め、その旨及び規約を告示する。</p> <p>都道府県の加入するものは総務大臣、その他のものは都道府県知事に届出。</p>

経費の負担	委託団体が負担し、その方法は規約で定める（委託事務に要する経費は、委託団体が受託団体に対する委託費として予算に計上し、受託団体は委託事務に要する経費を予算に計上して執行する。）。
その他の特徴	受託団体が当該事務を処理することにより、委託団体が自ら当該事務を管理執行した場合と同様の効果を生ずる。 当該事務についての法令上の責任は、受託団体に帰属し、委託団体は委託の範囲内において、当該事務を管理執行する権限を失う。

#### ④ 事務の代替執行

根拠法令	地方自治法第 252 条の 16 の 2～第 252 条の 16 の 4
制度の概要	事務の代替執行は、普通地方公共団体の事務の一部の管理執行を、当該普通地方公共団体の名において、他の普通地方公共団体に行わせる制度である。 普通地方公共団体は、協議により規約を定め、事務を代替執行させる。 普通地方公共団体が他の普通地方公共団体に当該事務を代替執行させることにより、事務を任せた普通地方公共団体が、自ら当該事務を管理執行した場合と同様の効果を生ずる。当該事務についての法令上の責任は事務を任せた普通地方公共団体に帰属したままであり、当該事務を管理執行する権限の移動も伴わない。
必要な手続き	議会の議決を経た協議により規約を定め、その旨及び規約を告示する。 都道府県の加入するものは総務大臣、その他のものは都道府県知事に届出
経費の負担	代替執行を依頼する団体が負担し、その方法は規約で定める。
その他の特徴	事務の委託等と異なり、代替執行を依頼する団体のルールを適用し、依頼する団体の責任において、事務を管理・執行する。 事務の代替執行を依頼した団体は当該事務を管理・執行する権限は失わない。

## (2) 複数自治体における共同整備事例

複数自治体における共同整備事例を以下に整理する。

### 1) 盛岡南公園野球場（仮称）整備事業

自治体名	岩手県、盛岡市
事業概要	盛岡市営野球場、岩手県営野球場共に老朽化が著しい状況にあり、それぞれの課題を解決するとともに盛岡市と岩手県が共同で整備を行うことにより、市が単独で盛岡市営野球場の代替機能として整備する規模及び仕様よりも高規格な施設整備が可能となり、これまで市営野球場で行われてきた各種軟式野球大会等のほか、岩手県営野球場で行われてきた高校野球岩手大会やプロ野球一軍公式戦にも対応できる新野球場整備を行うことを目的としている。
連携手法	連携協約及び事務委託（盛岡市が主体となり岩手県と連携し実施）

発注者	市単独
所有権	負担割合に応じて市及び県の共有 ※県から市に対する分担金（整備費用の負担割合）に応じて、市の施設の所有権の一部を譲渡
設置条例	縣市双方
資金分担	縣市双方 整備費用の負担割合 県4：市6 を基本とする

## 2) 善通寺市・琴平町・多度津町学校給食センター整備運営事業

自治体名	善通寺市・琴平町・多度津町
事業概要	善通寺市、琴平町及び多度津町の現学校給食センターはそれぞれ竣工後30年以上が経過し、毎年度多額の修繕費用が発生していることや、「学校給食衛生管理基準」に基づくドライ方式の導入及び作業区域の区分等に対応するため、新たな学校給食施設の早急な整備が求められていた。これら課題の解消を図りつつ、財政負担の縮減及びスケールメリットによる効率化の観点から、1市2町による整備とした。また、民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、民間と行政のパートナーシップのもとで、財政資金の効率的かつ効果的活用を図るため、「PFI法」に基づくものとし、本施設の設計、建設、維持管理及び運営の一部の業務を長期に、かつ、一体的に民間事業者へ委託した。
連携手法	協議会の設置
発注者	1市2町共同
所有権	1市2町

## 3) 県・市連携文化施設整備事業

自治体名	秋田県、秋田市
事業概要	老朽化により施設利用者のニーズに対応することが難しくなった秋田県民会館と秋田市文化会館の両施設の機能を集約した、連携文化施設を秋田県と秋田市が整備するものとしている。県と市の共同整備により、それぞれ単独の建替えよりも、整備費と運営管理コストの縮減を図る。また、秋田市中心部という立地を活かし、日常的に人が集い交流できる施設となり、まちの賑わいが創出、ホールの一体的・広範な利用により、これまでは実施することができなかった規模・種類の公演が実施できるようになるなど、発表・鑑賞機会の充実を図るものとしている。
連携手法	県・市連携協定締結
発注者	縣市共同
所有権	県・市
資金分担	ホール面積割合を基本とし、縣市双方が負担

#### 4) 豊橋田原ごみ処理施設整備・運営事業

自治体名	豊橋市、田原市
事業概要	豊橋市及び田原市は、ごみの減量やリサイクル、適正処理に積極的に取り組み、安心して暮らすことができるまち「豊橋田原」をともに目指し、将来の世代に向けて引き継いでいくことを基本理念として、新たなごみ焼却施設、リサイクル施設の整備を進めており、本事業では民間事業者の経営能力、技術力及び運営能力等を活用することにより、多様化する時代のニーズに対応した新たなごみ処理システムの整備を行い、市民サービスの向上と経済性を追求した運営・維持管理を目指して実施されている。令和3年12月に入札公告。
連携手法	事務委託（田原市から豊橋市に事務委託）
発注者	豊橋市
所有権	豊橋市、田原市

#### (3) 想定発注手法の検討

連携協約は、連携して事務を処理するに当たっての基本的な方針及び役割分担を定めるものであり、連携協約に基づく事務の執行について、個々の市町村が個別に実施するか、あるいはその基本的な事項を連携協約に規定した上で、事務の委託や事務の代替執行等のほか、民事上の契約等により事務を処理することとなる。

また、事務の代替執行については、事務の管理執行と事務処理の結果の責任の所在が一致しないという課題があり、活用事例数も少ないことから、県・市の共同発注手法の検討にあたり、施設整備運営手法として事例のある「協議会」、「事務の委託」、「連携協約+事務の委託」の活用を検討する。

	協議会	事務委託	連携協約+事務委託
施設所有	県市共有	県市共有	県市共有
設置条例	県・市	県・市	県・市
発注	県市共同発注	県又は市単独	県又は市単独
施設整備費の支払い	県の割賦での支払いは可能。	一方が他方に分割で支払う仕組みの構築の検討が必要となる。	一方が他方に分割で支払う仕組みの構築の検討が必要となる。
県の意向の反映	適宜意向を反映させることが可能。	委託の範囲内での意向反映となる。	協約の内容が基本となり、委託の範囲内での意向反映となる。
県市の合意形成の手間	会長及び委員による会議により、都度合意形成が必要となる。	協議体制の構築が必要。	協議体制の構築は必要。
事業者の視点	事業実施時の協議が3者協議となることや、議決	県又は市が発注窓口を担うこととなり、通常のP	県又は市が発注窓口を担うこととなり、通常のP

	リスクなど通常のPFIより高いリスクとみなされる可能性が高い。	F I 事業と同様のリスクとみなされるものと想定される。	F I 事業と同様のリスクとみなされるものと想定される。
モニタリング	煩雑となる可能性が高い。県市で役割分担を決めることで簡素化することは可能。	市が、通常のPFI事業と同様にモニタリングを行う。	市が、通常のPFI事業と同様にモニタリングを行う。
本事業への適用	△	◎	○

協議会は執行機関としての組織を設ける必要があり、会議により意思決定を行う仕組みのため、迅速な意思決定が難しい場合があると考えられる。事務の委託は、事務の一部の管理及び執行をゆだねる制度であり、効率性に優れた共同処理方式といえる。

連携協約は、地方公共団体が、他の地方公共団体と連携して事務を処理するに当たって基本的な方針及び役割分担を定めるための制度であり、特定の事務を委託するためには別途規約の制定又は事務委託のための議決が必要となる。また、県・市ではこれまで新体育館の共同整備について「あり方検討協議会」、「整備検討委員会」での検討を重ね、「基本計画」を共同で作成しており、基本的な方針については既に合意済みであることから、体育館整備・運営といった単独目的のためだけに必ずしも連携協約の締結を必要とするものではないと考えられる。

よって、共同整備の手法として、県から市への「事務委託」で行うことが想定される。市と県とでの費用負担割合やその方法について、また、効率性の確保にも留意した上で連絡協議会を定期的で開催するなどの双方の意向をすり合わせる仕組み等については、今後、検討する必要がある。

#### 4-5 ローコスト手法でのアリーナ整備の検討

近年、乾式工法により、コストを抑えて整備された鉄骨造のアリーナがある。新体育館整備においてローコストな手法での整備の可能性を検討した。

4-3 (2) ③ の大牟田市（仮称）総合体育館等整備に係るDB事業においては、事業者募集においてローコストな手法に限定していたわけではなく、選定事業者がローコスト手法の応用版として構造最適化を計った設計を提案したものである（特許工法を用いた提案ではない）。

5. マーケットサウンディングでは、建築資材や施工会社が限定されるのではないかと懸念の声はあったが、アリーナ建設のローコスト手法を実現した設計会社へのヒアリングにおいて建築資材や施工会社が限定されるわけではないことが確認できた（表 4-8 参照）。

調査の結果、ローコストな手法によっても、特別な配慮措置を講じることなく、基本計画上の必須機能を満たす施設の整備が可能であると確認できたことから、新体育館整備に当たり、そのような提案が出てくることも考えられる。

事業者選定時には、県西部地域における新体育館の位置づけを踏まえた上で、価格面や機能面等からの総合的な判断が必要と考えられる。

表 4-8 ローコスト手法に関する確認内容の概要

確認項目	回答
基本計画の必須機能を満たす施設の整備可能性	経済性と安全性を確保した長スパン建造物の整備が可能。
武道場の機能の付加の可能性	武道場の適正配置により、問題なく機能付加が可能。
施設形状の制約（事業予定地敷地形状（細長い）への対応）	建物形状に制限はない。なお、構造設計において、配棟計画から担当した方が、より無駄の少ない設計が可能。
敷地の高低差を利用し、施設の一部をピロティ化することへ対応	ピロティを採用している計画もあり、問題ない。ただ、敷地の高低差は比較的成本の大きい土木工事が伴うため、ピロティが最適なのかも含めて検討すべきである。
規模的な制約（上限、下限）	一般的な設計・工法を組み合わせた考え方であり、制約はない。
意匠的な制約（色彩のバリエーション、開口部の広さや数、軒・庇の設置等）	一般的な設計・工法を組み合わせた考え方であり、制約はない。意匠的な面（色彩のバリエーション、軒・庇の設置等）についても、設計と条件を考慮して経済的合理性を考慮した提案が可能。
構造強度	コストメリットを考慮して必要強度に見合う材質・材料・サイズを採用するため、構造強度も一般的な建物と同様。
コスト削減効果が落ちてしまう点	平面配置計画が決まった段階からの参入であれば、コスト削減効果は低下する。
施工の特殊性（資材、工法）	特殊な材料や工法を用いておらず、地場ゼネコンでも施工可能となるように、一般的な材料・工法を用いてコストパフォーマンスを追求している。
15年間*の維持管理・修繕 （※大規模修繕が発生しない想定）	一般的な建物と変わらない。

## 4-6 推奨スキームの設定

### (1) 事業手法の評価

事業手法の特徴とその評価の比較を表 4-9 にまとめる。従来方式に比べ、PFI 的手法（DB 方式）では民間事業者が設計・建設・工事監理を一括で担うことで設計段階から合理的な提案がなされ、コスト縮減が期待される。DBO 方式及び PFI 手法では、維持管理・運営まで一括で担うため、維持管理段階を想定した設計の提案や効率的な建替え工事等、事業者のノウハウが発揮され、更なるサービス水準の向上が期待できる。本事業では維持管理・運營業務まで事業に含めることを想定しており、より効果が期待される DBO 方式と PFI 手法を比較する。DBO 方式では、公共側が資金調達を行うため調達金利が低くなり、事業費総額を低く抑えることができる点、BTO 方式では割賦払いにより財政負担の平準化が可能である点等でそれぞれメリットがある。

表 4-9 事業手法の評価

評価の視点	従来手法 (公設公営手法)		PFI的手法 (DBO方式)		PFI手法	
財政負担の 総額	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕様発注、分割発注のため、コスト削減は図りにくい。</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来方式に比べ県・市の負担は少なくなる。</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来方式に比べ県・市の負担は少なくなるが、DBO方式に比べ金利負担が生じる。</li> </ul>	○
財政負担の 平準化	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費等の一部に起債を充当することで、一定の平準化は可能である。</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>割賦払いにより単年度の財政負担が軽減され、平準化が図れることによるメリットが大きい。</li> </ul>	◎
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設・工事監理の分割発注によるため、コスト削減が期待できない。</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業規模によるスケールメリット、設計段階から合理的な提案がなされ、コスト削減が期待される。維持管理、運営についても、長期契約により、効率化が図られる。</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	◎
(サービス水準向上) 民間ノウハウ発揮	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度により、民間ノウハウを導入。</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数業務間の効率的実施が図られる。</li> <li>業務の一括発注、維持管理・運営段階を見据えた設計・施工により指定管理者制度以上の業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	◎
金融機関の 監視機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関の監視機能は働かない。</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関の監視機能は働かない。</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関の監視機能が働く。</li> </ul>	○
県民・市民の 意向反映	<ul style="list-style-type: none"> <li>県・市や県民・市民の意向が反映させやすい。</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>県・市の意向反映には事業者との協議が必要である。</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	○
リスク負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>ほとんど全ての責任及びリスクは県・市が負担することが原則である。</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスクの適切な分担により、事業全体のリスク管理が効率的に行われる。</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	◎
手続き等	<ul style="list-style-type: none"> <li>各手続き期間が短い、回数を要する。</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の手続き期間が必要だが、一括で手続きが行える。</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	○

評価の視点	従来手法 (公設公営手法)	PFI的手法 (DBO方式)	PFI手法
評価	△	◎	◎

表 4-9 において評価した PFI 手法について、事業のプロセスと施設の所有形態の違いによる各方式の評価を表 4-10 に示す。BT 方式は維持管理・運営業務を含まないため、事業のスケールメリットが生じにくく、民間事業者のノウハウの発揮は限定的である。BTO 方式では、公共側が施設を所有することによって、施設を安定的に使用でき、また、固定資産税、不動産取得税の対象とならないというメリットがある。したがって、PFI 手法においては BTO 方式を想定とする。

表 4-10 PFI 手法の評価

分類	評価	評価コメント
PFI 手法	BT 方式	△ BTO 方式と同様の長短所を持つが、維持管理・運営を含まないことによる事業のスケールメリットが生じにくい点で BTO 方式に劣る。施設の運営を行わない場合には、実現性が高い。
	BTO 方式	○ 行政の意向（住民等の意向）が反映しやすく、ニーズの変化に即時対応できる柔軟性、納税コストの低減化、補助金の適用が受けられる点から、実現性は高い。
	BOT 方式	△ 民間事業者が施設を所有するため、瑕疵担保責任や良好な維持管理状態の保持というメリットがあるが、一方で、民間事業者による補助金の適用が受けられない可能性があり、実現性は低い。
	BOO 方式	× 民間事業者が施設を所有するため、瑕疵担保責任や良好な維持管理状態の保持というメリットがあるが、一方で、事業期間終了後に民間事業者が施設を解体するメリットが小さいため、実現性は低い。

---

## (2) まとめ（推奨事業スキーム）

以上を踏まえ、本事業において推奨される事業スキームを以下に示す。DBO 方式及び PFI 方式（BTO）の絞り込みについては、VFM 等の検証を踏まえた上で、総合的に判断するものとする。

表 4-11 本事業における事業スキーム

事業手法	DBO 方式または BTO 方式
事業形態	混合型
事業期間	設計・建設期間＋15 年または 20 年
事業範囲	新体育館：設計・建設（既存市民体育館の解体・撤去を含む）、維持管理・運営（指定管理） 東山公園内の関連施設：維持管理・運営（指定管理）

## 5. 民間事業者（地元事業者を含む）の参入可能性等調査（マーケットサウンディング）

### 5-1 調査概要

本調査では、「鳥取県・米子市新体育館整備基本計画」をもとに、新体育館の整備や管理運営、併せて米子市東山公園内の体育施設及びその他の米子市内の体育施設全般の一体管理への民間活力の導入に向け、参画意向のある民間事業者の有無、事業費の妥当性、事業実施にむけての条件・課題等を把握することを目的に、アンケート調査を以下のとおり実施した。

表 5-1 調査概要

調査目的	本事業を PFI 事業方式で実施する場合の民間事業者の参入意欲、参加可能な事業の条件等の把握
調査期間	令和 3 年 11 月 22 日（月）～12 月 3 日（金）
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 会社の概要 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業内容、類似事業の実績、資本金、従業員数</li> </ul> </li> <li>■ 建設業務について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設費、解体費、什器・備品購入費の削減率</li> <li>・ 想定される設計期間、建設工事期間</li> </ul> </li> <li>■ 維持管理・運營業務について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理費、運営費の削減率</li> </ul> </li> <li>■ 施設運営について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新体育館の想定利用人数</li> <li>・ 新体育館の配置人数（平常期と繁忙期）</li> <li>・ 利用料金制とした場合の収入</li> <li>・ 自主事業、自主収益施設の内容</li> </ul> </li> <li>■ 事業範囲について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連施設を事業範囲に含める場合の参加可能パターン</li> <li>・ 関連施設の使用許可のみ事業範囲に含めることについて</li> <li>・ PFI 事業と別途、関連施設の維持管理業務のみ行うことについて</li> </ul> </li> <li>■ その他について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本計画の基本コンセプト実現のための提案</li> <li>・ 環境配慮性能の向上のための取り組み</li> <li>・ 駐車場の効果的・効率的な運用になる取組み</li> <li>・ ローコストでの体育館整備の可能性</li> </ul> </li> <li>■ 事業全体について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業形式、事業期間</li> </ul> </li> <li>■ 参画意向 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参画意向、組織形態</li> <li>・ 地元企業との協力・地元企業参画の条件について</li> </ul> </li> <li>■ （参考）Park-PFI について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Park-PFI の導入可能性</li> <li>・ 民間収益施設の整備と併せて、整備すると公園の魅力向上に資する特定公園施設</li> <li>・ 特定公園施設を整備する場合の条件</li> </ul> </li> </ul> <p>※詳細は参考資料の調査票を参照</p>

調査方法	対象企業に電話にて依頼後、Eメールにて実施（事業概要資料、アンケート調査票を送付） ※事業概要資料と調査票は参考資料を参照
調査対象	下記の条件より計 49 社を抽出 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「過去 5 年間の体育館 PFI 事業」の参加事業者（選定・応募）のうち、全国的に事業を行う企業</li> <li>• 「鳥取県内の PFI 事業」への参加実績（選定・応募）がある地元事業者</li> <li>• 「鳥取県内の PFI プラットフォーム」への参加事業者のうち、PFI 事業への参画希望がある地元事業者</li> <li>• その他個別に調査へ参加希望のあった事業者</li> </ul> 建設企業                   : 28 社 維持管理企業               : 12 社 運営企業                    : 6 社 マネジメント企業         : 3 社         計 49 社

## 5-2 調査結果

### (1) 回答結果

本調査の回答結果を以下に示す。49 社に調査を依頼し、38 社から回答があった。※回答率は 78%

表 5-2 回答結果

項目	企業数	内訳
調査対象	49 者	建設企業                   : 28 社 維持管理企業               : 12 社 運営企業                    : 6 社 マネジメント企業         : 3 社
回答	38 者（回答率：78%）	建設企業                   : 21 社 維持管理企業               : 11 社 運営企業                    : 3 社 マネジメント企業         : 3 社
調査辞退	11 者	建設企業                   : 7 社 維持管理企業               : 1 社 運営企業                    : 3 社 マネジメント企業         : 0 社

## (2) 調査結果の概要

アンケート調査結果の概要を以下に示す。調査結果の詳細は参考資料に示す。

表 5-3 調査結果の概要

項目	調査結果概要
PFI 事業で実施することによる事業費の削減率 (問 5,6,7,8,9,10,13,14,15,16)	<p>事業者の回答を加重平均し、算出した結果を以下に示す。</p> <p><b>【新体育館】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建設費 : 6.3% (13 回答)</li> <li>• 解体費 : 6.5% (10 回答)</li> <li>• 什器・備品購入費 : 8.6% (11 回答)</li> <li>• 維持管理費 : 2.5% (11 回答)</li> <li>• 運営費 : 3.8% ( 4 回答)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「PFI 手法等 (BTO/DBO) であれば、従来手法と比較して、事業全体 (設計・建設・維持管理・運営) を通して事業費の削減が期待できる」との回答が多かった一方、「近年の物価上昇 (建材価格・労務費等) による事業者リスク」を懸念する回答が複数あり。</li> <li>• 維持管理費については、「維持管理費の設定額が少ない」との回答が複数あり。</li> </ul>
設計・建設期間 (問 11,12)	<p><b>【設計期間 (申請手続きを含む)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最多回答は「12 ヶ月」(13/22 回答)。</li> <li>• 回答平均は「12.5 ヶ月」。</li> </ul> <p><b>【建設工事期間】</b></p> <p>&lt;新体育館の建設・外構整備&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最多回答は「20 ヶ月」(8/20 回答)。</li> <li>• 回答平均は「20.8 ヶ月」。</li> </ul> <p>&lt;既存施設の解体 (米子市民体育館) の解体・撤去&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最多回答は「7 ヶ月」(7/21 回答)。</li> <li>• 回答平均は「6.1 ヶ月」。</li> </ul>
新体育館の想定利用人数/ 利用料金制により実施する場合の想定収入 (問 17,19)	<p><b>【年間の想定利用人数】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最多回答は「16~17 万人未満」(4/14 回答)。</li> <li>• 回答平均は「17.5 万人」。令和元年度実績 (約 16.5 万人) の約 1.06 倍。</li> </ul> <p><b>【料金の収入】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 料金の収入に関する回答数は少数。</li> </ul> <p>&lt;年間の利用料金収入&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「65 百万円」が 1 回答、「30 百万円」が 1 回答、「27.5 百万円」が 1 回答。</li> </ul> <p>&lt;自主事業の収入&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「25 百万円」が 1 回答、「6 百万円」が 1 回答、「3 百万円」が 1 回答。</li> </ul>

項目	調査結果概要
	<p>&lt;その他の収入&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「5百万円」が1回答、「1.5百万円」が1回答、「0円」が1回答。</li> </ul>
<p>想定する自主事業、自主収益施設 (問 20)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「教室事業」「物品販売(スポーツ用品等)」「飲食事業」「トレーニングジム」「ボルダリング」「大会・イベント」「自販機」との回答が複数あり。</li> </ul>
<p>関連施設を業務範囲に含めることについて (問 21,22,23,24)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「パターン1」が20回答、「パターン2」が23回答、「パターン3」が11回答(全51回答、複数回答可)。</li> <li>「パターン1」の理由として、「パターン2,3の場合、各施設の築年数やこれまでの管理水準が異なり、修繕の考え方など、同一水準での一体的な管理と品質を保証することが困難であり、体育館単体(パターン1)が望ましく、参画できる企業も多い」等の回答あり。</li> <li>「パターン2」の理由として、「体育館単体(パターン1)より、同一敷地内の施設の一括管理によるスケールメリットが発揮でき、コスト削減が期待できる。併せて、提供サービスの均一化やイベント時の連携が図りやすい。パターン3だと事業範囲が広すぎる」等の回答あり。</li> <li>「パターン3」の理由として、「スケールメリットは得られ、経費の縮減や自主事業の展開など効果的な運用に繋がる。ただし、事業者、発注者ともにリスクが高い。」等の回答あり。</li> </ul> <p>【パターン1,2の場合、管理対象外となった関連施設の使用許可業務のみ業務範囲に含めることについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「特に支障はない」が6回答、「検討の余地はある」が15回答、「対応できない」が7回答(全28回答)。</li> <li>「検討の余地はある」について、「緊急時の対応など、事業者間の業務区分やリスク分担」を懸念する回答が複数あり。</li> </ul> <p>【パターン1,2の場合、管理対象外となった関連施設について、PFI事業とは別に維持管理業務のみ実施することについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「維持管理を行うことは可能」が5回答、「検討の余地はある」が7回答、「維持管理を行うことはできない」が2回答(全14回答)。</li> <li>「維持管理を行うことは可能」「検討の余地はある」について、「指定管理料に応じて対応可能」との回答が複数あり。</li> </ul>
<p>基本コンセプトに対する提案 (問 25)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「多世代に向けたスポーツ教室・プログラム、スポーツ大会の実施」「eスポーツの導入」「障がい者スポーツ大会・イベントの誘致(車いす競技、視覚障がい者スポーツ等)」との回答が複数あり。</li> </ul>
<p>環境配慮性能向上に資する導入可能な取組み (問 26)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「太陽光発電設備の設置」「LEDの導入」「ZEB」「雨水利用」「屋上・壁面緑化」等の回答が複数あり。</li> </ul>

項目	調査結果概要
東山公園の駐車場の効率的な運用となる取組み (問 27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「駐車場の有料化」との回答が多く、「単独での実施ではなく、周辺の公共交通機関の整備（バス、JR）」を望む回答が複数あり。また、「駐車場有料化による管理運営費の増加」を懸念する回答も複数あり。</li> </ul>
ローコストアリーナの整備可能性について (問 28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「高い」が 2 回答、「やや高い」が 6 回答、「やや低い」が 7 回答、「低い」が 9 回答。(全 24 回答)</li> <li>「ローコストアリーナについて、ノウハウを保有する事業者が限定されるため、参画のハードルが上がる」ことを懸念する回答が複数あり。</li> </ul>
事業形式 (問 30,31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「PFI (BTO)」が 31 回答、「DBO」が 17 回答、「その他」が 3 回答 (全 51 回答、複数回答可)。</li> <li>「PFI (BTO)」と「DBO」方式、両者を選択した回答者は 14 社。</li> <li>「PFI (BTO)」「DBO」が望ましい理由として、「先行事例・実績が多い」「長期的・包括的に事業を進められ、民間のノウハウを発揮できる」との回答が複数あり。</li> </ul>
事業期間 (問 32,33)	<ul style="list-style-type: none"> <li>最多回答は「15 年程度を希望」(28/34 回答)。</li> <li>「15 年程度を希望」する理由として、「大規模修繕が発生しない期間である」との回答が複数あり。</li> </ul>
事業への参画意向・参加形態 (問 34,35)	<p><b>【参加意向】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「積極的に参加したい」が 12 回答、「参加したい」が 6 回答、「条件次第で参加できる」が 18 回答 (全 36 回答)。</li> <li>「条件次第で参加できる」について、「コンソーシアムを組成できるか次第」との回答が複数あり。</li> </ul> <p><b>【参加形態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>参加形態については、「コンソーシアム代表」が 11 回答、「コンソーシアムメンバー」が 30 回答、「下請け企業」が 2 回答 (全 44 回答、複数回答可)。</li> </ul> <p><b>【参加意向+参加形態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「積極的に参加したい」「参加したい」かつ「コンソーシアム代表」と回答した企業は 7 社。</li> </ul>
地元企業との協力体制 (問 36)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「地元企業との協力体制づくりは可能」との意見が複数あり。</li> <li>地元企業との協力における組織形態として「構成企業」、「協力企業」、「建設 JV」、「下請け企業」との回答が複数あり。</li> </ul>
Park-PFI の導入可能性について (問 38,39)	<ul style="list-style-type: none"> <li>有効回答 (28 社) のうち、「高い」が 2 社、「やや高い」が 10 社、「やや低い」が 11 社、「低い」が 5 社。</li> <li>「高い」「やや高い」と回答した事業者より、導入機能として「カフェ」「BBQ 施設」などの回答が複数あり。</li> <li>「やや低い」「低い」と回答した事業者より、「都市部の都市公園と比べ、周辺人口から考えて、通年の採算が困難なため」、「平日の集客が難しいため」との意見が複数あり。</li> </ul>

### 5-3 整備計画及び想定手法等の整理（民間収益事業や駐車場有料化含む）

市場調査結果を踏まえ、整備計画及び想定手法等について以下に整理する。

表 5-4 整備計画及び想定手法等

項目	内容
事業形式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI（BTO）方式か DBO 方式を基本に検討する。</li> </ul>
事業範囲（対象施設）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新体育館に加え、東山公園内の関連施設を含むパターン 2 を基本に検討する。</li> </ul>
設計・建設期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新体育館の設計期間 12 ヶ月、建設・外構整備期間は 21 ヶ月、既存施設の解体・撤去は 6 ヶ月と設定する。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業期間を設計・建設期間＋維持管理運営期間約 15 年と設定する。</li> </ul>
Park-PFI 手法による民間収益施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Park-PFI 手法を活用した民間収益施設の本事業への導入は難しい。</li> </ul>
自主事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「教室事業」「物品販売（スポーツ用品等）」「飲食事業」「トレーニングジム」「ボルダリング」「大会・イベント」「自販機」等の回答が複数あり、提案施設として、事業者募集時において考慮する。</li> </ul>
駐車場の運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• アンケートでも多くの事業者が「駐車場の有料化」が有効であると回答しており、駐車数の抑制に効果的であると考えられる。</li> <li>• また、有料化のみではなく、東山公園の一括管理による東山全体での駐車場運用、敷地の有効活用による駐車場台数の増、周辺の公共交通機関の整備（バス、JR）」を踏まえた整備を検討する必要がある。</li> </ul>

### 5-4 事業化に向けた条件・課題の整理

市場調査結果を踏まえ、事業化に向けた課題を項目毎に以下に整理する。

表 5-5 事業化に向けた条件・課題

項目	事業化に向けた条件・課題
VFM の算定	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本調査での VFM の算定は、市場調査結果の削減率を採用する。</li> </ul>
関連施設を事業範囲に含めることについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業範囲はパターン 2 を基本に検討するが、老朽化した施設も多く修繕業務の区分などリスク分担の検討が必要である。</li> <li>• パターン 2 とする場合の事業費については、既存施設であるため事業者による創意工夫の余地も小さく、多くの削減は見込めないため、確認する必要がある。</li> </ul>
新体育館の想定利用人数／利用料金の想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用人数・利用料金について、回答数が少数であったため、既存施設の実績を基本としながら、新体育館の利用想定（商業利用するか）など踏まえ新体育館の設定において、引き続き検討が必要である。</li> </ul>

## 5-5 参画意向の把握（書類送付によるアンケート調査を実施の上、参画意向が高い事業者へのヒアリング実施）

アンケート調査の回答結果より、参画意向が高い事業者を対象に、課題となっている事業費の設定や事業範囲の設定についてヒアリング調査を実施した。ヒアリング項目及び回答結果を以下に示す。

表 5-6 ヒアリング項目・回答結果

項目	内容
<b>【事業費】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・削減率の再確認</li> <li>・現状の事業費での参加意向</li> <li>・（参加不可の場合）参加可能な事業費</li> </ul>	<p><b>建設費</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・削減率については、「経験則」や「現状の市況」から判断したという意見や、「要求水準や導入設備の種類・機能等による」ことから現時点で妥当性の判断が困難という意見あり。</li> <li>・現状の建築資材の高騰状況から、今後の建設単価の上昇を懸念する声あり。</li> </ul> <p><b>維持管理費</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「具体の業務水準が示されていないので、一般的に PFI で実施した場合の削減率を回答した」という意見や「現状の事業費では現状の維持管理レベルで実施するしかない」との意見あり。</li> <li>・また、「修繕は、大規模修繕は市、それ以外の修繕は事業者という区分が良い。」「1 件当たりの修繕費の上限を定める場合、ある程度まとまった金額設定が良い。」等の意見あり。</li> </ul> <p><b>運営費</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「現状の事業費では、収まる範囲で運営業務を実施するしかない」「求められる業務内容によるため、現状の事業費では教室事業や大会・イベント等の興行誘致等追加業務が求められると難しい」「事業費は利用料収入をどの程度見込むかにもよる」との意見あり。</li> <li>・「トレーニングルーム等を整備する場合、配置人員分は追加が必要」との意見あり。</li> </ul>
<b>【事業範囲】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業範囲パターンによる影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「事業範囲が広がるにつれ、価格制約が厳しくなる」「老朽化した施設を含めるリスクが大きい。公園部分（体育施設以外）へはノウハウの発揮が難しい」との意見がある一方、「一体管理であればパターン2 が良く、同じ公園内を包括管理する点で合理的」との意見あり。</li> <li>・また、「市と県の施設が混在する場合は報告形式の統一等の整理」「公平な競争が保たれるための既存施設の情報開示」「関連施設分の適切な事業費の設定」を要望する意見あり。</li> </ul>

## 6. PPP/PFI 手法導入可能性の評価

### 6-1 民間事業者サウンディング結果の精査

民間事業者を対象とした市場調査結果より、VFM 算定に向けた条件を表 6-1 のとおり設定する。なお、東山公園全体の VFM を算定するには、県営東山水泳場を除くものとする。

表 6-1 VFM 算定に向けた条件

項目	条件
削減率	• VFM の検討に、市場調査結果の削減率を採用
設計・建設期間	• 新体育館の設計期間 12 ヶ月、建設・外構整備期間は 21 ヶ月、既存施設の解体・撤去は 6 ヶ月と設定
事業範囲	• 東山公園内の関連施設を事業範囲に含めるパターン 2 で算定
事業形式	• PFI (BTO) 方式及び DBO 方式を算定
事業期間	• 事業期間を設計・建設期間＋維持管理運営期間約 15 年と設定する。

### 6-2 従来手法と PPP/PFI 手法との定量比較評価 (VFM 評価)

#### (1) 従来方式での事業費の算定

##### ① 概算事業費の算定

従来方式で、新体育館を整備、維持管理運営を行う場合の各業務の費用を算定する。

本事業で整備する新体育館は、3-3 (3) 施設基本計画のとおり、東山公園のうち敷地面積を 24,100 m<sup>2</sup>とし、表 6-2 の施設面積とした。

表 6-2 新体育館面積表

整備予定敷地面積	約 24,100 m <sup>2</sup> 現市民体育館敷地・駐車場・外構等 : 約 16,100 m <sup>2</sup> 現補助グラウンド敷地 : 約 8,000 m <sup>2</sup>	
新体育館	延床面積	約 11,000 m <sup>2</sup>
	建築面積	約 6,400 m <sup>2</sup>

初期投資費は、基本計画で算定された事業費とし、什器・備品については他事例より想定した。

維持管理運営費は、米子産業体育館をベースに、床面積による補正を行うとともに、一部維持管理費については、庁舎維持管理費要求単価 (令和 4 年度)、庁舎修繕費要求単価 (令和 4 年度) を用いて算定した。

利用料金収入は、市場調査での事業者の回答の平均値程度の値で想定した。

なお、東山公園全体の管理運営を実施するパターン 2 (p.39 参照) については、新体育館と同様の事業費の削減率を用いた場合の VFM を示す。

表 6-3 初期投資費

		(千円)
委託関係		269,230
設計業務	基本計画より	269,230
工事監理業務		
調査費		
建設費		5,185,320
新体育館	基本計画より	5096,500
外構		88,820
什器・備品調達費		287,000
体育備品	他事例より想定	287,000
什器備品		
解体費		363,640
解体費	基本計画より※アスベスト除去済	363,640
合計		6,105,190

※すべて消費税抜きの金額

表 6-4 維持管理・運営費（新体育館）

		(千円)
維持管理費		16,197
修繕費等	米子産業体育館実績に基づく	5,375
委託料等		10,822
運営費		66,266
人件費	米子産業体育館実績に基づく	45,900
その他経費		7,802
光熱水費		12,564
合計		82,463
利用料金収入	市場調査結果より	27,500

※すべて消費税抜きの金額

表 6-5 維持管理・運営費（東山公園内施設）

		(千円/年)
維持管理費	市の指定管理実績に基づく	9,843
運営費	市の指定管理実績に基づく	60,143
合計		69,986
利用料金収入	市の指定管理実績に基づく	14,600

## ② 従来方式での財政負担額の算定

6-2 (1) ① で算定した初期投資費及び維持管理運営費をもとに、県・市が従来方式で事業を実施する場合の事業費を算定した。

事業期間は、維持管理運営期間が約 15 年間とし、割引率は 2.5%、起債金利は 0.6% (市：元金均等返済、償還期間 15 年、据置 3 年、年 2 回払い、県：元利均等返済、償還期間 15 年、据置 3 年、年 2 回払い) と設定した。

表 6-6 前提条件のまとめ (従来方式)

事業期間	設計・建設期間＋約 15 年間の維持管理期間
割引率の設定	2.5%※1
物価上昇率の設定	考慮しない
起債金利	0.6%※2

※1 割引率：「PPP/PFI 手法導入 優先的検討規程運用の手引」(平成 29 年 1 月：内閣府)を踏まえ、割引率を 2.5%と設定。

※2 起債金利：直近の鳥取県の起債金利 (0.155%) に、過去の長期金利の推移から、将来の金利上昇リスク (0.5%程度) を見込み、0.6%と設定。

本事業において、活用を想定する交付金は、「都市構造再編集中支援事業補助金」であり、設計費 (調査費は除く)、建設費、解体費を対象に、国費率は 1/2 とする。活用する地方債は「公共施設適正管理推進事業債」であり、起債による調達額は、起債対象となる事業費 (設計費 (調査費は除く)、建設費、解体費) から、国庫補助金を差し引いた額に充当率 (90%) を乗じて算出する。

従来方式の場合の事業期間を通しての事業費は、表 6-7 のとおり、新体育館単体で 7,073,514 千円、新体育館及び東山公園施設 7,974,290 千円である。

表 6-7 事業費の算定結果

		PSC	
		新体育館	新体育館 ＋東山公園施設
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	2,871,545	2,871,545
	起債 (元本)	2,584,364	2,584,364
	一般財源	649,281	649,281
	小計 (初期投資費)	6,105,190	6,105,190
	起債 (利息)	139,831	139,831
	合計	6,245,021	6,245,021
②維持管理・運営費分負担総額	維持管理	247,008	404,496
	運営費	993,985	1,956,273
	合計	1,240,993	2,360,769
③利用料収入		(412,500)	(631,500)
市財政負担総額		7,073,514	7,974,290

※すべて消費税抜きの金額

## (2) PFI 手法 BTO 方式での事業費の算定

### ① PFI 手法 BTO 方式での前提条件の整理

6-2 (1) ① で算定した初期投資費及び維持管理費をもとに、PFI 方式で事業を実施する場合の事業費を算定した。

事業期間、割引率、起債金利は従来手法の場合と同様とし、事業者の資金調達金利は 1.6%（元利均等返済、償還期間 15 年、年 4 回払い）と設定し、また PFI 方式で実施する場合に事業者側で必要となる SPC 運営費等や、市側のコンサルタント費用についても表 6-8 のとおり設定した。

表 6-8 前提条件のまとめ（PFI（BTO）方式）

事業期間	設計・建設期間＋約 15 年間の維持管理期間
割引率の設定	2.5%
物価上昇率の設定	考慮しない
起債金利	政府資金貸付金利 0.6%※1
事業者の調達金利	借入金利 1.6%（基準金利 0.6%＋1.0%） 元利均等返済、償還期間 15 年、年 2 回払い
公租公課等の設定	不動産取得税：BTO 方式により無税 固定資産税：BTO 方式により無税 登録免許税：BTO 方式により無税 都市計画税：BTO 方式により無税
SPC 運営費	SPC 設立費用：2,000 千円 開業前経費：20,000 千円 応募経費用等：10,000 千円（建設費等割賦元金には含まない） 金融機関手数料：24,000 千円 SPC 運営費：2,000 千円／年
市側のコンサルタント費用	アドバイザー経費：21,000 千円 モニタリング委託費：20,000 千円

※1 事業者の調達金利：基準金利（起債金利 0.6%）にスプレッド 100bps（1.0%）を上乗せし、設定。

PFI 方式にて実施する費用に関しては、民間施設との一体的整備や設計から工事・維持管理まで一貫して実施することによるトータルコストの削減、性能発注による合理的な施設の計画・設計による工事費の削減等により、従来方式に比べ、一定の削減効果が見込まれる。

市場調査の結果から従来方式からの削減率を以下のとおり設定し、PFI 方式での事業費を算定した。

表 6-9 適用した削減率

	項目	従来方式	削減率	PFI 方式
新体 育館	工事費	5,185,320 千円	6.3%	4,856,252 千円
	設計・監理費	269,230 千円	6.3%	252,144 千円
	什器・備品購入費等	287,000 千円	8.6%	262,214 千円
	解体・撤去工事費	363,640 千円	6.5%	340,003 千円
	維持管理費	16,197 千円/年	2.5%	15,792 千円/年
	運営費	66,266 千円/年	3.8%	63,781 千円/年
関連 施設	維持管理費	9,843 千円/年	2.5%	9,597 千円/年
	運営費	60,143 千円/年	3.8%	57,888 千円/年

## ② PFI/LCC の算定

民間事業者の事業期間中の事業収支のシミュレーションを行い、県・市の財政負担額を算出した結果は表 6-10 のとおり、6,865,484 千円となった。なお、利用料金収入は、PFI/LCC においても従来手法と変わりはないものと設定し、その他費用と相殺を行った。

表 6-10 事業費の算定結果 (PFI/LCC)

		PFI/LCC	
		新体育館	新体育館 + 東山公園施設
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	2,689,000	2,689,000
	起債 (元本)	2,420,000	2,420,000
	一般財源	0	0
	SPC 借入 (元本)	647,613	647,613
	小計 (初期投資費)	5,756,613	5,756,613
	起債 (利息)	130,939	130,939
	SPC 借入 (利息)	82,107	82,107
	合計	5,969,659	5,969,659
②維持管理・運営費分負担 総額 (SPC の利潤含む)	維持管理	240,832	394,383
	運営費	956,711	1,882,913
	その他費用	(341,300)	(560,300)
	合計	856,243	1,716,996
③その他経費 (コンサルタントフィー)		41,000	41,000
④市税収入 (SPC 法人市民税より)		(1,418)	(1,418)
市財政負担総額		6,865,484	7,726,237

### ③ 財政負担軽減額（VFM）の確認

6-2 (2) ② で算定した事業費を現在価値に換算した公共財政負担額を比較することにより、財政削減効果を確認した。その結果、従来方式と比較し、PFI方式で実施した場合の方が、現在価値にて、新体育館単体の場合で316,325千円（4.9%）、東山公園内施設を含めた場合で349,798千円（4.8%）の財政削減効果が得られるという結果となった。

表 6-11-1 財政削減効果の算定結果（PFI（BTO）方式・新体育館のみ）

		(千円)			
		PSC	PFI/LCC	削減額	削減率
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	2,871,545	2,689,000	182,545	6.4%
	起債（元本）	2,584,364	2,420,000	164,364	6.4%
	一般財源	649,281	0	649,281	0.3%
	SPC 借入（元本）		647,613	(647,613)	
	小計（初期投資費）	6,105,190	5,756,613	348,577	5.7%
	起債（利息）	139,831	130,939	8,893	6.4%
	SPC 借入（利息）		82,107	(82,107)	
	合計	6,245,021	5,969,659	275,363	4.4%
②維持管理・運営費分負担総額 (SPC の利潤含む)	維持管理	247,008	240,832	6,175	2.5%
	運営費	993,985	956,711	37,274	3.7%
	その他費用		(341,300)	341,300	
	合計	1,240,993	856,243	384,750	31.0%
③その他経費（コンサルタントフィー）			41,000	(41,000)	
④市税収入（SPC 法人市民税より）			(1,418)	1,418	
⑤利用料収入		(412,500)			
市財政負担総額（FV） <sup>※1</sup>		7,073,514	6,865,484	208,030	2.9%
" (NPV) <sup>※2</sup>		6,473,659	6,157,334	316,325	4.9%

※すべて消費税抜きの金額

※1：FV（Future Value）：将来の時点での価値であり、現在価値の反意語である。

※2：NPV（Net Present Value）：複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。投資金額の現在価値と回収の現在価値の差であり、将来のキャッシュフローを予測する指標として用いる。「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」において、PSC と PFI 事業の LCC を比較する際は、現在価値に換算して比較することが定められている。

表 6-11-2 財政削減効果の算定結果（PFI（BTO）方式・新体育館＋東山公園内施設）

(千円)

		PSC	PFI/LCC	削減額	削減率
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	2,871,545	2,689,000	182,545	6.4%
	起債（元本）	2,584,364	2,420,000	164,364	6.4%
	一般財源	649,281	0	649,281	0.3%
	SPC 借入（元本）		647,613	(647,613)	
	小計（初期投資費）	6,105,190	5,756,613	348,577	5.7%
	起債（利息）	139,831	130,939	8,893	6.4%
	SPC 借入（利息）		82,107	(82,107)	
合計	6,245,021	5,969,659	275,363	4.4%	
②維持管理・運営費分負担総額 (SPC の利潤含む)	維持管理	404,496	394,383	10,112	2.5%
	運営費	1,956,273	1,882,913	73,360	3.7%
	その他費用		(560,300)	560,300	
	合計	2,360,769	1,716,996	643,773	27.3%
③その他経費（コンサルタントフィー）			41,000	(41,000)	
④市税収入（SPC 法人市民税より）			(1,418)	1,418	
⑤利用料収入		(631,500)			
市財政負担総額（FV）※1		7,974,290	7,726,237	248,053	3.1%
" (NPV) ※2		7,229,400	6,879,602	349,798	4.8%

※すべて消費税抜きの金額

### (3) DBO 方式での事業費の算定

#### ① DBO 方式での前提条件の整理

6-2 (1) ① で算定した初期投資費及び維持管理費をもとに、DBO 方式で事業を実施する場合の事業費を算定した。

事業期間、割引率、起債金利は従来手法の場合と同様とし、DBO 方式で実施する場合に事業者側で必要となる SPC 運営費等や、市側のコンサルタント費用についても表 6-12 のとおり設定した。

表 6-12 前提条件のまとめ（PFI 手法パターンの PFI 方式）

事業期間	設計・建設期間＋約 15 年間の維持管理期間
割引率の設定	2.5%
物価上昇率の設定	考慮しない
起債金利	政府資金貸付金利 0.6%
SPC 運営費	SPC 設立費用 : 2,000 千円 開業前経費 : 20,000 千円 応募経費用等 : 10,000 千円（建設費等割賦元金には含まない）

	SPC 運営費 : 2,000 千円/年
市側のコンサルタント費用	アドバイザー経費 : 21,000 千円 モニタリング委託費 : 20,000 千円

DBO 方式にて実施する費用は、PFI 方式での事業と同様に、一定の削減効果が見込まれるとして、表 6-13 のとおり算定した。

表 6-13 適用した削減率

項目		従来方式	削減率	DBO 方式
新体育館	工事費	5,185,320 千円	6.3%	4,856,252 千円
	設計・監理費	269,230 千円	6.3%	252,144 千円
	什器・備品購入費等	287,000 千円	8.6%	262,214 千円
	解体・撤去工事費	363,640 千円	6.5%	340,003 千円
	維持管理費	16,197 千円/年	2.5%	15,792 千円/年
	運営費	66,266 千円/年	3.8%	63,781 千円/年
関連施設	維持管理費	9,843 千円/年	2.5%	9,597 千円/年
	運営費	60,143 千円/年	3.8%	57,888 千円/年

## ② DBO/LCC の算定

民間事業者の事業期間中の事業収支のシミュレーションを行い、市・県の財政負担額を算出した結果は表 6-14 のとおり、新体育館単独で 6,759,377 千円、新体育館及び東山公園施設で 7,620,130 千円となった。なお、利用料金収入は、DBO/LCC においても従来手法と変わりはないものと設定し、その他費用と相殺を行った。

表 6-14 事業費の算定結果 (DBO/LCC)

		DBO/LCC	
		新体育館	新体育館 + 東山公園施設
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	2,724,000	2,724,000
	起債 (元本)	2,420,000	2,420,000
	一般財源	588,613	588,613
	小計 (初期投資費)	5,732,613	5,732,613
	起債 (利息)	130,939	130,939
	合計	5,863,551	5,863,551
②維持管理・運営費分負担 総額 (SPC の利潤含む)	維持管理	240,832	394,383
	運営費	956,711	1,882,913
	その他費用	(341,300)	(560,300)

	合計	856,243	1,716,996
③その他経費（コンサルタントフィー）		41,000	41,000
④市税収入（SPC 法人市民税より）		(1,418)	(1,418)
市財政負担総額		6,759,377	7,620,130

※すべて消費税抜きの金額

### ③ 財政負担軽減額（VFM）の確認

6-2 (3) ② で算定した事業費を現在価値に換算した公共財政負担額を比較することにより、財政削減効果を確認した。その結果、従来方式と比較し、DBO方式で実施した場合の方が、現在価値にて、新体育館単体の場合は290,320千円（4.5%）、東山公園内施設を含めた場合で323,792千円（4.5%）の財政削減効果が得られるという結果となった。

表 6-15-1 財政削減効果の算定結果（DBO方式・新体育館のみ）

(千円)

		PSC	DBO/LCC	削減額	削減率
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	2,871,545	2,724,000	147,545	5.1%
	起債（元本）	2,584,364	2,420,000	164,364	6.4%
	一般財源	649,281	588,613	60,668	9.3%
	小計（初期投資費）	6,105,190	5,732,613	372,577	6.1%
	起債（利息）	139,831	130,939	8,893	6.4%
	合計	6,245,021	5,863,551	381,470	6.1%
②維持管理・運営費分負担総額 (SPCの利潤含む)	維持管理	247,008	240,832	6,175	2.5%
	運営費	993,985	956,711	37,274	3.7%
	その他費用		(341,300)	341,300	
	合計	1,240,993	856,243	384,750	31.0%
③その他経費（コンサルタントフィー）			41,000	(41,000)	
④市税収入（SPC法人市民税より）			(1,418)	1,418	
⑤利用料収入		(412,500)			
市財政負担総額（FV）		7,073,514	6,759,377	314,137	4.4%
" (NPV)		6,473,659	6,183,339	290,320	4.5%

※すべて消費税抜きの金額

表 6-15-2 財政削減効果の算定結果 (DBO 方式・新体育館+東山公園内施設)

(千円)

		PSC	DBO/LCC	削減額	削減率
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	2,871,545	2,724,000	147,545	5.1%
	起債 (元本)	2,584,364	2,420,000	164,364	6.4%
	一般財源	649,281	588,613	60,668	9.3%
	SPC 借入 (元本)				
	小計 (初期投資費)	6,105,190	5,732,613	372,577	6.1%
	起債 (利息)	139,831	130,939	8,893	6.4%
	合計	6,245,021	5,863,551	381,470	6.1%
②維持管理・運営費分負担総額 (SPC の利潤含む)	維持管理	404,496	394,383	10,112	2.5%
	運営費	1,956,273	1,882,913	73,360	3.7%
	その他費用		(560,300)	560,300	
	合計	2,360,769	1,716,996	643,773	27.3%
③その他経費 (コンサルタントフィー)			41,000	(41,000)	
④市税収入 (SPC 法人市民税より)			(1,418)	1,418	
⑤利用料収入		(631,500)			
市財政負担総額 (FV) ※1		7,974,290	7,620,130	354,160	4.4%
" (NPV) ※2		7,229,400	6,905,607	323,792	4.5%

※すべて消費税抜き金額

### 6-3 定性的評価

4章で推奨した事業方式 (DBO 方式または PFI (BTO) 方式) の定性的評価において、以下の4項目が挙げられる。

#### (1) 民間ノウハウの活用

従来手法では、設計・建設・維持管理・運営それぞれ分離発注であるが、DBO 方式または PFI (BTO) 方式では、維持管理・運営業務まで一括で発注し、“性能を満たしていれば詳細の手法は問わない”性能発注方式が採用されており、民間のノウハウを活かした創意工夫の余地が大きい。また、長期契約となるため、業務の効率化を図りやすい。これらのことからコスト削減・品質向上が可能となり、低廉かつ良質な公共サービスの提供が期待できる。

#### (2) リスク負担

従来手法では、リスクは基本的に公共側が負担し、不確定性の高いリスクについては、発生時に契約当事者間で協議するという形態が一般的である。一方、DBO 方式または PFI (BTO) 方式では、従来手法で公共側が負担していたリスクのうち、民間のリスク管理能力が活かせる

る部分は民間に任せることにより、事業全体のリスク管理能力を高め、損失の回避と行政の支出削減を図ることができる。

### (3) 参入可能性

従来手法では、分離発注のため各分野で民間事業者が参入しやすいが、DBO 方式または PFI (BTO) 方式では、グループ組成や提案書作成等に労力を要し、また、PFI 事業実績や経験が求められることもあり、対応できる民間事業者が限定される可能性がある。

### (4) 手続き等

従来手法では、分離発注のため各手続き期間が短い、複数回の手続きが必要となる。一方、DBO 方式または PFI (BTO) 方式では、一定の手続き期間を要するが、一括で手続きを行える。

## 6-4 PPP/PFI 手法による事業実施に向けた総合的評価、検討課題の整理

### (1) 総合的評価

DBO 方式または PFI (BTO) 方式の VFM 算定結果、定性的評価等を踏まえた総合的評価を表 6-16 に示す。定量的評価において DBO 方式または PFI (BTO) 方式で実施した場合、県・市の財政負担を軽減できる可能性が示された。また、民間事業者の創意工夫を発揮させる余地を与えることにより性能の向上が期待されることから、DBO 方式または PFI (BTO) 方式を導入する意義は十分にあるものと考えられる。

DBO 方式では、公共側が資金調達を行うため調達金利が低くなり、事業費総額を低く抑えることができる点、PFI (BTO) 方式では割賦払いにより財政負担の平準化が可能である点でそれぞれメリットがある。本事業で算定した VFM では PFI (BTO) 方式が優位となっており、また、PFI (BTO) 方式の場合、金融機関のモニタリング機能が働くため、本事業では PFI (BTO) 方式を基本とする。

表 6-16 事業方式に関する総合評価

視点		従来方式	PFI 的手法 (DBO)	PFI 手法 (BTO)
定量的評価	初期投資費	初期投資費は最も多い。 △	性能発注等による削減効果により、従来方式に比べ県・市の負担は少ない。 ○	○
	財政負担の平準化	竣工時に施設整備費等の支払が発生する。 △	△	割賦払いにより財政負担の平準化は可能。 ○
	財政負担総額	仕様発注、分離契約のため、コスト縮減は図りにくい。 △	従来方式に比べ県・市の負担は少なくなる。 ◎	従来方式に比べ県・市の負担は少なくなるが、DBO 方式に比べ金利負担が生じる。 ○
	VFM	—	4.5%	4.9%

		△	○	◎
	評価	△	○	◎
定性的評価	民間 ノウハウ 活用	分離契約のため民間の ノウハウが発揮されに くい。	一括発注・長期契約のため、民間のノウハウを幅広く活用することができ、低廉かつ良質な公共サービスの提供が期待できる。	
		△	◎	◎
	リスク	基本的に県・市が負担 する。	リスクの適切な分担により、事業全体のリスク管理が効率的に行われる。	
		△	◎	◎
	参入 可能性	参入可能性は高い。	対応できる事業者が限定される可能性がある。	
		◎	○	○
	手続き等	各手続き期間が短い が、回数を要する。	一定の手続き期間が必要だが、一括で手続きが行える。	
○		○	○	
評価	△	◎	◎	
総合評価		△	○	◎

## (2) 今後の課題

本事業を円滑に推進していくにあたり、留意すべき事項とその対応を整理する。

### ① 事業スケジュール

本事業は、設計、建設、維持管理、運営の各分野にまたがり、さらに、東山公園内の関連施設が事業範囲に含まれるため、民間事業者のグループ組成、また、各担当企業の協議・検討による提案書の作成にも時間を要する。そこで、事業者選定プロセスでは、本事業の実施について早期周知を行う他、入札公告前の要求水準書（案）の公表による提案書検討期間の確保等を行い、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるよう留意する必要がある。また、PFI 事業の場合、応札時点から着工までに期間があることから、着工時点での建設物価の予測が難しいことや、維持管理・運営期間も 15 年と長期に及ぶため、人件費等の高騰にも留意が必要である。

PFI 事業の場合の事業者募集から供用開始までの想定事業スケジュールを表 6-17 に示す。アドバイザー業務を令和 4 年 7 月に開始した場合、令和 6 年 3 月頃に事業契約締結、令和 7 年 4 月頃着工、令和 9 年 3 月供用開始予定としている。

表 6-17 想定事業スケジュール

業務項目	令和4年度				令和5年度				令和6年度		令和7年度		令和8年度				令和9年度	備考
	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~	~3	4~	~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~	
アドバイザー業務																		
実施方針の公表																		
特定事業の選定																		
債務負担行為議決																		R5.3議会
事業者募集																		R5.4入札公告
基本協定締結																		
事業契約締結																		R5.3議会
設計（確認申請を含む）																		12ヶ月
建設・工事監理業務																		21ヶ月
開業準備																		約3ヶ月
既存体育館の解体工事																		6ヶ月
維持管理業務※新体育館																		R8.1~
運営業務※新体育館																		R9.3~
維持管理業務※関連施設																		R8.4~
運営業務※関連施設																		R8.4~

※ アドバイザー業務を令和4年7月に開始した場合

## ② 予定価格の設定

本業務での想定事業費は現状の前提条件に基づく試算であり、今後作成する要求水準に応じた事業費とする必要があり、関連施設を事業範囲に含める場合の事業費の妥当性についても確認が必要である。また、近年の建設資材費や労務費の高騰を考慮した適切な予定価格の検討が必要である。一方で、施設の更新に併せて利用料金制を導入し、需要変動のリスクを民間事業者へ負担させることが考えられ、利用料金の改定や利用者増による利用料収入の増加、商用利用の受け入れがどれだけ可能かを踏まえた利用料収入を想定し、それらを踏まえた予定価格の設定が必要である。

## ③ 要求水準の検討

### 整備内容の検討

民間ノウハウ活用によるコスト削減効果を発揮させるため、諸室配置をはじめ施設計画の自由度を保った要求水準とする一方で、プロスポーツの受け入れには施設要件があるため、誘致するプロスポーツを明確にする必要がある。

また、本施設は障がい者専用アリーナとすることまでは想定していないが、障がい者との共生社会の実現に力を入れる鳥取県としてどのようなパラスポーツに対応したアリーナとすべきか、施設整備にも影響するところであり、明確化しておく必要がある。

### 維持管理・運営内容の検討

新体育館の維持管理・運営について、現状の事後保全を基本とした維持管理を行うのか、民間事業者へ更なる集客・収益を目指した運営の提案を望むかどうか等の検討が必要である。また、障がい者スポーツ大会・イベントの誘致等ソフト面の対応内容についても検討が必要である。

---

#### ④ 関連施設の取り扱い

事業範囲に東山公園内の関連施設の維持管理・運營業務が含まれるため、老朽化した施設も多く修繕が発生した際の責任・リスク分担を明確化しておく必要がある。なお、本事業では、新体育館単体の維持管理・運営費の削減率を関連施設に用いてVFMを示しているが、事業化の際は、関連施設を含めた維持管理・運営費を設定し、どの程度の削減が見込めるのかの検討を行った上でVFMの精査を行い、事業費を設定する必要がある。

#### ⑤ 地元企業の参画方法の検討

PFI事業の実施にあたっては、建設工事を始め各種業務における地元企業の活用や県民・市民の雇用拡大などによる地域経済の活性化、日常の迅速な対応や緊急時対応など、地域特性を踏まえた業務遂行体制の構築を考慮する必要がある。

応募グループの構成企業や協力企業として地元企業の参画を必須条件としたり、評価基準として「地元経済への貢献」に関する配点を高めたりすることなど、地元企業が主体的に事業に参加できる仕組みを検討する必要がある。