

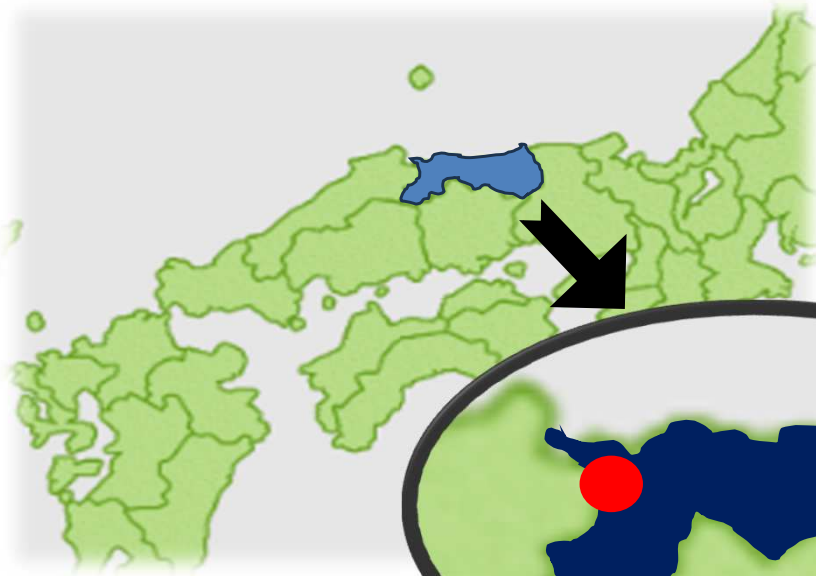
鳥取県における 自治体連携による庁舎の共同整備 について

3号館

鳥取県西部総合事務所3号館・米子市役所松町庁舎

鳥取県西部総合事務所県民福祉局
会計総務課 課長 藤井 理恵

鳥取県西部地域



特選とっとり松葉がに五輝星



PFI推進のための 各種規定の整備

鳥取県のPPP／PFI手法導入の取り組み

■鳥取県PPP／PFI優先的検討方針の制定 [H28.3.29]

内閣府・総務省通知（H27.12.15）に対応した優先的検討規程としては全国の自治体で最速で制定

○検討対象事業

- ①建設費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（新設・改修）
- ②単年度の運営費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等）

※他自治体で実績のある事業や公の施設の管理については、事業費が上記金額を下回っても検討を行うことができる。

○検討体制と結果公表

副知事をトップとする「県有施設・資産有効活用戦略会議」において対象事業の検討を実施。第一次検討又は第二次検討でPPP／PFI手法の導入検討結果をインターネットで公開。

県有施設・資産有効活用戦略会議

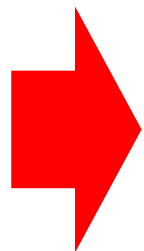
座 長：副知事

委 員：各部局長、総合事務所長、教育長、企業局長、病院事業管理者、警察本部長

鳥取県のPPP／PFI手法導入の取り組み

■県内事業者のPPP／PFI事業への参画に向けた取り組み

- PFI事業等の場合、従来の公共施設整備・運営事業と比較して、経営力・技術力・資金力等が求められ、他都道府県の事業では、県外事業者が特定目的会社（SPC）の中核となる事例が多い。
- 県議会での議論や鳥取県産業振興条例の趣旨も踏まえ、県のPPP／PFI事業において、県内事業者の事業参画を促進する必要がある。



「鳥取県PPP／PFI手法導入にかかる県内事業者参画に向けた配慮方針」を制定（H31.1）

PPP／PFI事業への県内事業者の参画を求める方針を
全国に先駆けて明文化。ローカルPFIの推進

ローカルPFIの推進

■鳥取県PPP／PFI手法導入にかかる県内事業者参画に向けた配慮方針の概要

1 県内事業者のノウハウ取得に向けた支援

県が設置した「地域プラットフォーム」が主体となってセミナーを開催し、PPP／PFI事業に関するノウハウの取得を促進するとともに、事業の検討段階から情報共有を行う。

■鳥取県PPP／PFI推進地域プラットフォーム概要

プラットフォームの構成員

行政	県、市町村
経済団体	各商工会議所、県商工会連合会、県中小企業団体中央会、鳥取県建設業協会、鳥取県管工事業協会、鳥取県造園建設業協会、鳥取県電業協会、鳥取県建築士事務所協会、鳥取県ビルメンテナンス協会
金融機関	県内各金融機関、日本政策投資銀行松江事務所



2 事業者の公募条件

PPP／PFI手法（指定管理者制度を除く）を導入する場合の事業者の公募にあたっては、WTO政府調達案件に該当しない案件は、原則として特定目的会社（SPC）に県内事業者（鳥取県産業振興条例第8条第2項にいう県内事業者）を含めて構成すること及び本店の県内設置を公募条件とする。

3 SPCの発注等

- ・WTO政府調達案件に該当しない場合、原則としてSPCは下請負について、公共工事の入札応募条件の事業規模別の事業者の資格要件を参考とし、県内事業者又は県内に事務所を置く事業者に発注すること。
- ・WTO政府調達案件への該当の有無に関わらず、SPCは工事及び委託業務の発注並びに物品等の調達に当たっては、県内事業者を活用するよう努めること。

4 事業者選定における地域産業振興に対する評価

WTO政府調達案件にあっても、事業者選定の審査においてSPCへの県内事業者の参画や県内事業者の活用など、地域産業の振興又は雇用の確保につながる内容を加点評価項目とする。

※令和5年12月 県内事業者の参加促進に向け配慮方針を見直し
＞＞『鳥取方式ローカルPFI』にむけて新たなルールづくり

●WTO政府調達基準未満のPFI事業について、県内事業者の成長及び競争力の強化の観点から、PFI事業に県内事業者の参画機会の増加に資するため、

- ①県内事業者のみで実施可能な事業は県内事業者により実施することを標準とする。(事業毎に導入可能性調査結果等により、競争性の確保の観点も踏まえ決定)(ただしノウハウの提供等のために県外事業者が設計・建設業以外の協力企業等として参加することは認める)
- ②SPCに参画する県内事業者数(設計・建築・電気・管工事・維持管理)をそれぞれ一定数以上となるようにルール設定する。(事業毎に導入可能性調査等を踏まえ決定)

●PFI参加に係る事業者負担の軽減と積極的参加促進のため、二段階選考の導入及び参加報酬の支払いを行う。

鳥取県公共施設等総合管理計画 概要

- 【目的】 公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、長寿命化・更新・統廃合等を計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設の最適な配置を実現する
- 【対象】 県が保有する全ての庁舎・学校等の公共建築物及び道路・河川等の土木インフラ
- 【計画期間】 2016（平成28）年度から2025（平成37年）年度までの10年間
（計画期間内であっても必要に応じて適宜見直しを実施）
- 【計画の位置付】 本県の公共施設等の管理に係る基本的な方針であり、個別施設毎の具体の対応方針を示す中長期保全計画や各土木インフラの長寿命化計画等の上位計画として位置付ける
- 【数値目標】 平成27年末を基準として、30年間で公共建築物の施設数を10%、延べ床面積を5%削減する。予防保全による土木インフラの維持管理を40年間で15%削減する。

公共建築物

■ 社会情勢や施設の状況等を踏まえながら、資産の保有総量の最適化や効率的な利用を図るとともに、施設の状況を的確に把握しながら、適切な維持管理、補修及び更新等を計画的に実施することにより、施設の長寿命化、維持管理費用の抑制及び予算の平準化を図る必要がある。

■ 本県としては今後、上記の取り組みを推進するために、以下の3本の柱を基本的な方針として具体的な方策に取り組んでいくこととする。

三 本 の 柱	①保有総量の最適化	■ 今後の社会情勢や施設の利用状況・ニーズ等の変化を踏まえながら、それぞれの施設特性に応じた適正な施設総量となるよう縮減・最適化を図る。 ■ 財産の利用実態を十分に把握し、資産価値に見合わない利用となっていたり、今後使用する見込みのない財産については、売却を促進するなど、適正な財産管理を行う。 ■ 改修・改築時における施設規模の適正化を図る。
	②効率的な利用	■ 売却が困難な未利用財産は、貸付を行うなど効率的な利用を図るとともに、維持管理費用の削減を図る。 ■ 施設の利用実態等を考慮し、市町村等への譲渡・移管、交換等を進めるなど、幅広い視点で施設の有効活用を図る。 ■ 施設管理の効率化や経費削減を図るため、PPPやPFI等の民間活力を取り入れた手法について検討を行う。
	③長寿命化・維持管理費の抑制	■ 計画的かつ適期に修繕・改修を行うことにより、施設の長寿命化を図る。 ■ 改修・改築時における省エネ対策を実施する。

市町村との連携・支援の実施方針

＜基本方針「②効率的な利用」関連＞

○施設の利活用については、県のみならず市町村にとっても重要な課題となっていますが、県と市町村は、お互いの情報を共有しながら連携を図ります。

○県、市町村がそれぞれ所有する公共施設等の相互利用及び施設の共同設置等の広域的連携についても要望や相談等に対し、本県の取り組みや国の補助制度等に関する情報共有を行う等の取り組みを進めます。

進行中の案件

■ 米子新体育館

- 鳥取県と米子市が連携し、県立米子産業体育館・市立米子市民体育館・米子市営武道館を集約・建替を計画
- 米子市が主となって実施設計中
- 令和9年5月供用開始予定



西部総合事務所新棟整備への PPP／PFI手法導入検討

立地



立地



西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入検討

【糀町（西部総合事務所庁舎）】

老朽化した旧米子警察署建物を倉庫として活用していたが、敷地の有効活用、景観上、防犯上の観点から課題があった。

西部総合事務所 既存棟



旧 米子警察署



西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入検討

【東福原（米子保健所庁舎）】

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



⇒平成29年度頃から民間活力導入の活用も含めて、西部総合事務所敷地内に新棟整備・移転の方向で検討を開始

西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入検討

■鳥取県PPP／PFI優先的検討方針（H28.3.29）に基づき 第一次検討の実施（庁内での定量評価及び定性評価）

1 定量評価：コスト削減効果が見込める

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

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

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



【第一次検討の評価案】

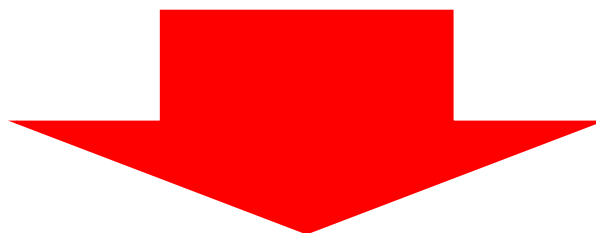
- PPP手法（PFI含む）の活用が有効であると考えられる。
- 第二次検討に向けて外部専門家による導入可能性調査を実施すべき。

米子市との合同での庁舎建設へ



■米子市との連携

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



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

米子市と合同での庁舎建設へ

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

【基本的な合意内容】

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

米子市と共同での庁舎建設へ

○合同での庁舎建設により期待される効果

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

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

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

西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入

- 鳥取県PPP／PFI優先的検討方針（H28.3.29）に基づき
第二次検討の実施（コンサルティングによるPPP/PFI手法の導入可能性調査）

《結果概要》

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

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



【第二次検討の評価結果案】【R元年7月25日】

○BTO方式によるPFI手法の導入が有効であると考えられる。

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

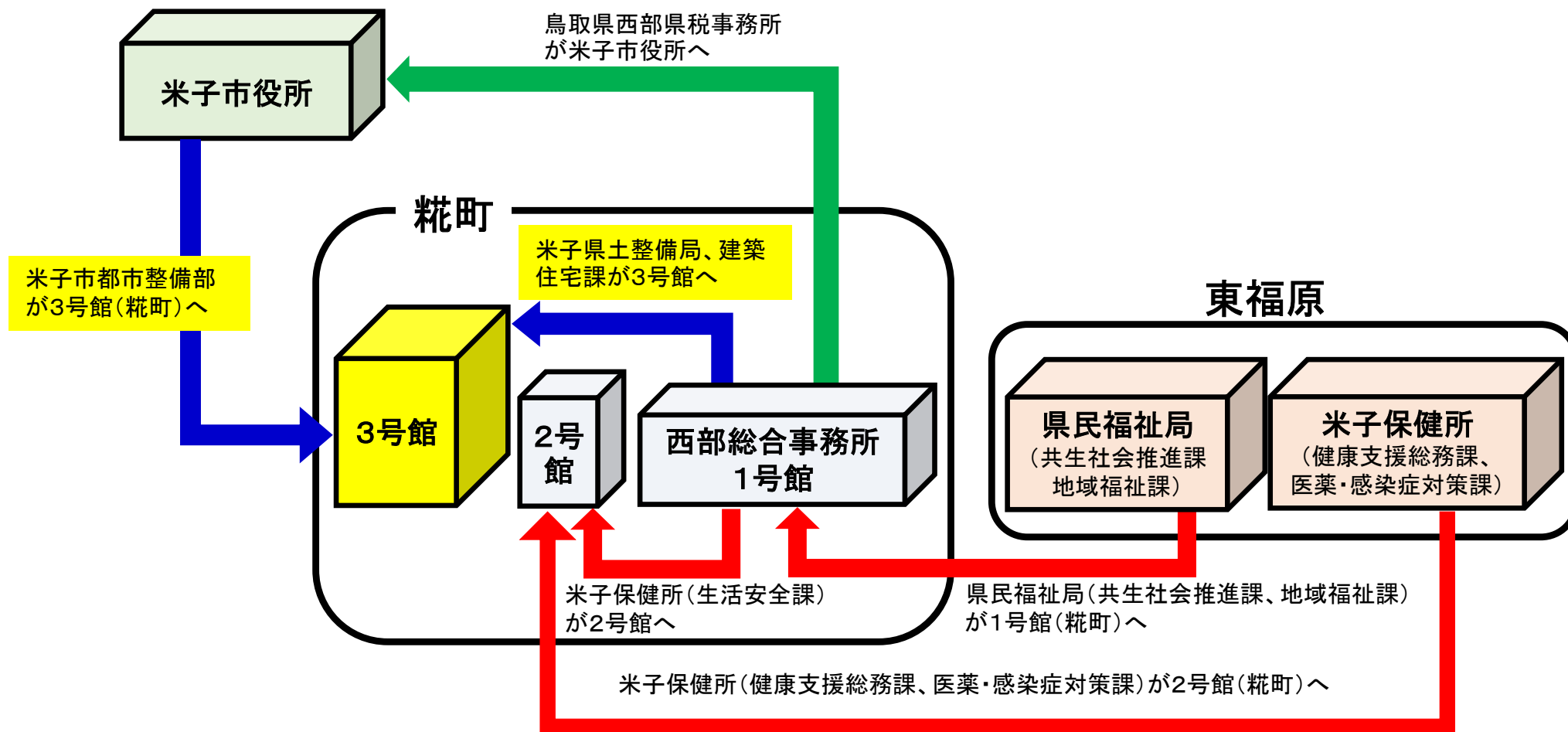
西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入

■PFI事業の概要

	内容
手法	BTO方式（Build-Transfer-Operate）+RO方式
事業費	金2,364,344,220円（うち県1,675,664,248円、米子市688,679,972円）※令和6年12月現在 ※令和4年9月補正で、資材高騰対応にかかる施設整備費を増額 ※令和5年11月補正で、割賦金利・修繕更新費を改定 ※令和6年9月補正で、修繕更新費を改定
費用負担等	新棟内の執務室占有面積割合で持分を按分し共有施設整備費：新庁舎の執務室占有面積割合で按分 維持管理費：全館の占有面積割合で按分
事業内容	①新棟の整備（BTO）（機械室、外構整備含む） ②既存棟〔本館・新館〕の改修（RO）（県のみ） ③全体の維持管理（全館）

米子市と合同での庁舎建設へ

関連庁舎の移転概要



西部総合事務所新棟整備へのPPP／PFI手法導入

【選定事業者】

がいなSSJパートナーズ(株)

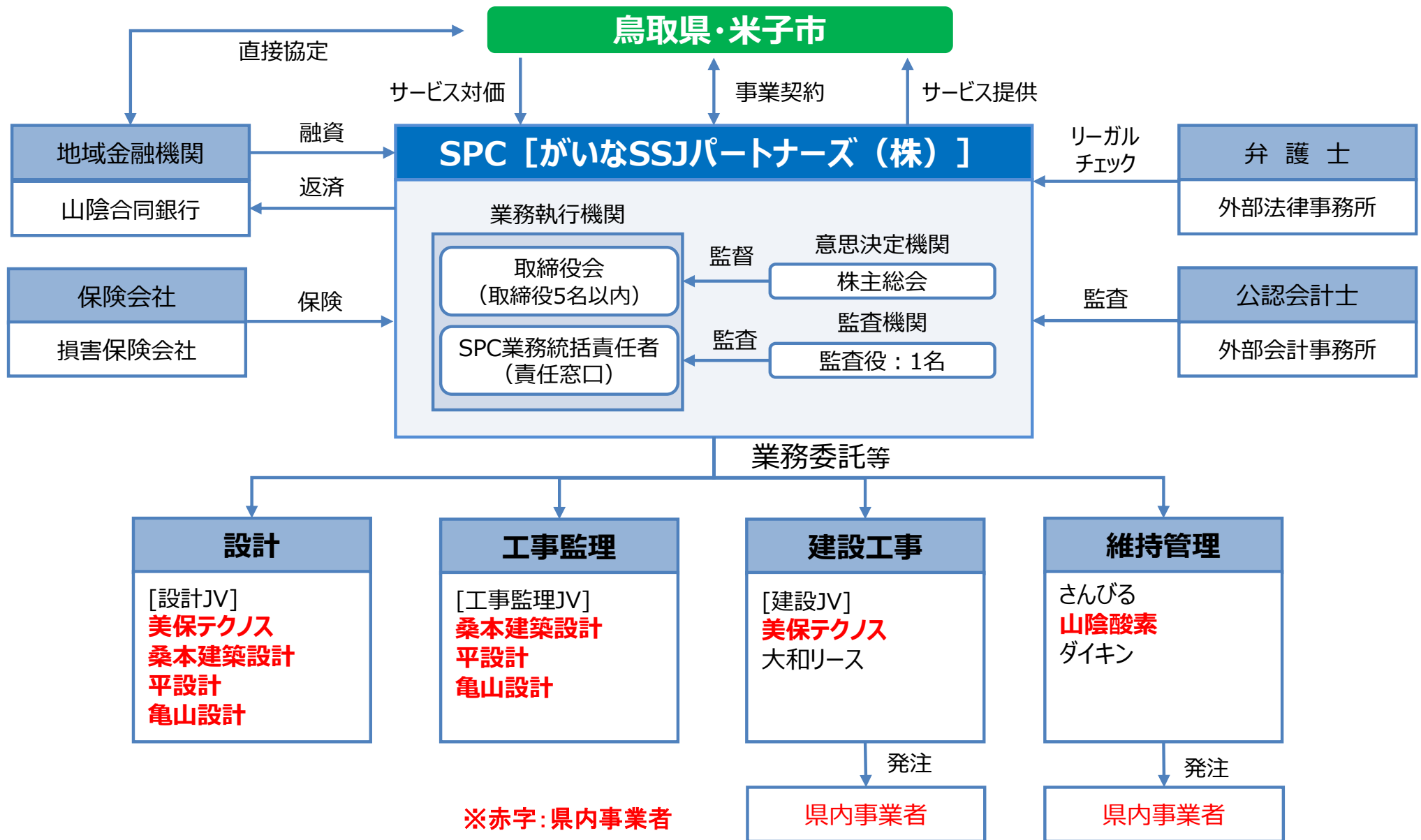
区分	役割	企業名	本店所在地
代表企業	設計・建設	美保テクノス（株）	米子市
構成員	維持管理	（株）さんびる 米子営業所	島根県
構成員	維持管理	ダイキンHVACソリューション中四国（株）山陰支店	広島県
構成員	維持管理	山陰酸素工業（株）	米子市
構成員	設計・工事監理	（株）桑本建築設計事務所	米子市
構成員	設計・工事監理	（株）平設計	米子市
協力企業	建設	大和リース（株）山陰営業所	大阪府
協力企業	設計・工事管理	（有）亀山設計	米子市

※県が実施するPFIにおいて代表企業が県内事業者となった初めてのケース。
特定目的会社への地元企業の出資比率70%。

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

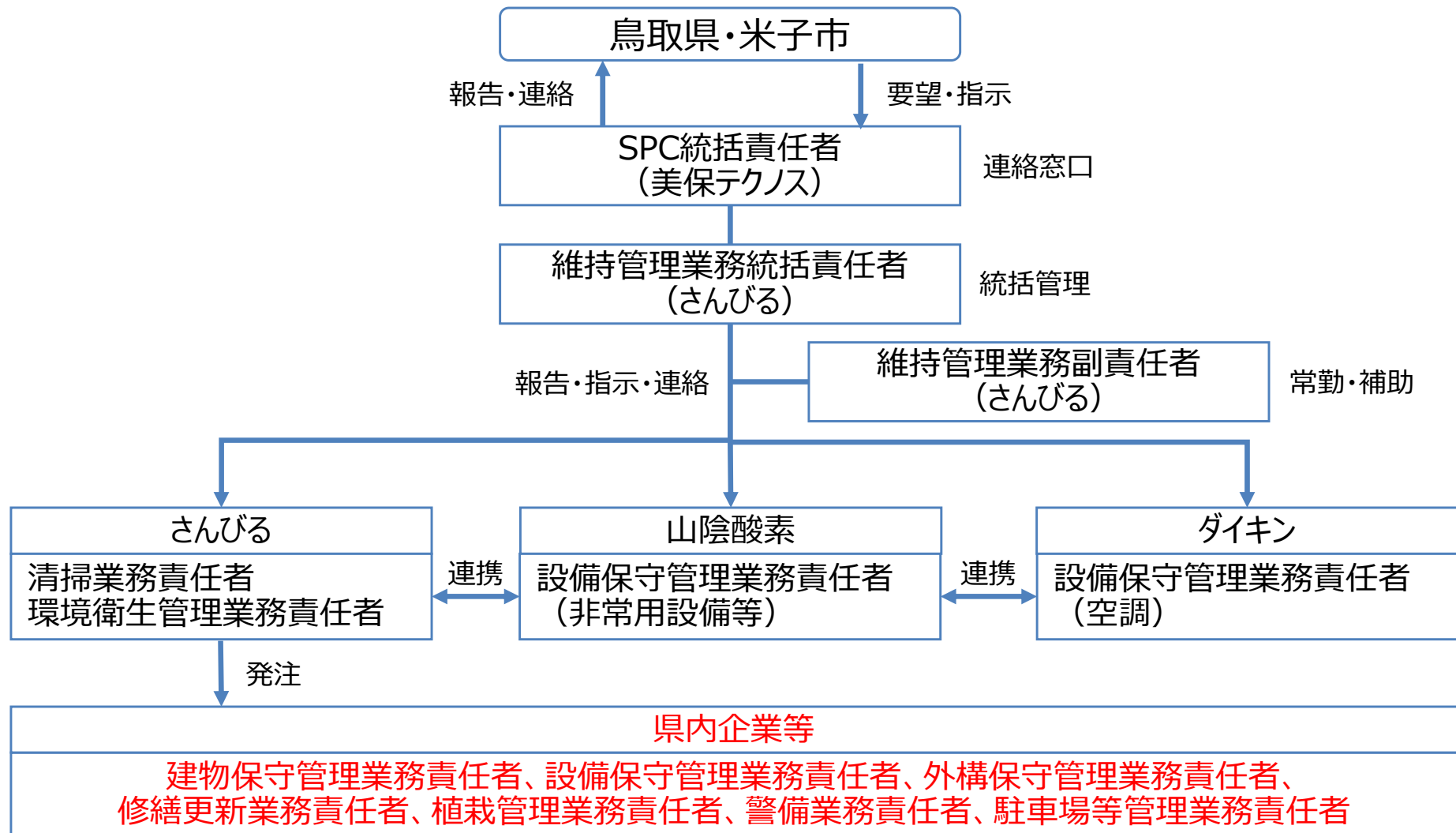
事業範囲 （施設整備業務） 事前調査、設計、建設、解体撤去、工事監理、備品調達
 （維持管理業務） 建物・設備・外構の保守管理、修繕更新、清掃・警備 等

PFI 事業スキーム



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

維持管理業務体制



PFI事業実施

鳥取県西部総合事務所・米子市役所糀町庁舎



全景



新庁舎

○契約事務等

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

○課題

- ・ 関係者が多いため、意思決定のスピード感が鈍化
- ・ 異なる背景で業務を行う組織が同居するため、異なるシステム、庁舎管理にかかる規定、取扱いのすり合わせが必要となることによるP F I 事業担当者の調整業務の増加
- ・ 事業設計早期段階での調整の重要性（要求水準書に搭載すべき内容の調整）

鳥取県西部総合事務所・米子市役所糀町庁舎



【各棟イメージカラーによる案内表示】

雄大にそびえる大山



弓浜半島の白砂青松



夕日に輝く錦海



西部総合事務所3号館・米子市役所糶町庁舎 供用開始

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

□最新の設計技術を活用

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

□人と環境にやさしい庁舎

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

□県と市の業務連携で住民サービスの向上

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

□災害に強い庁舎

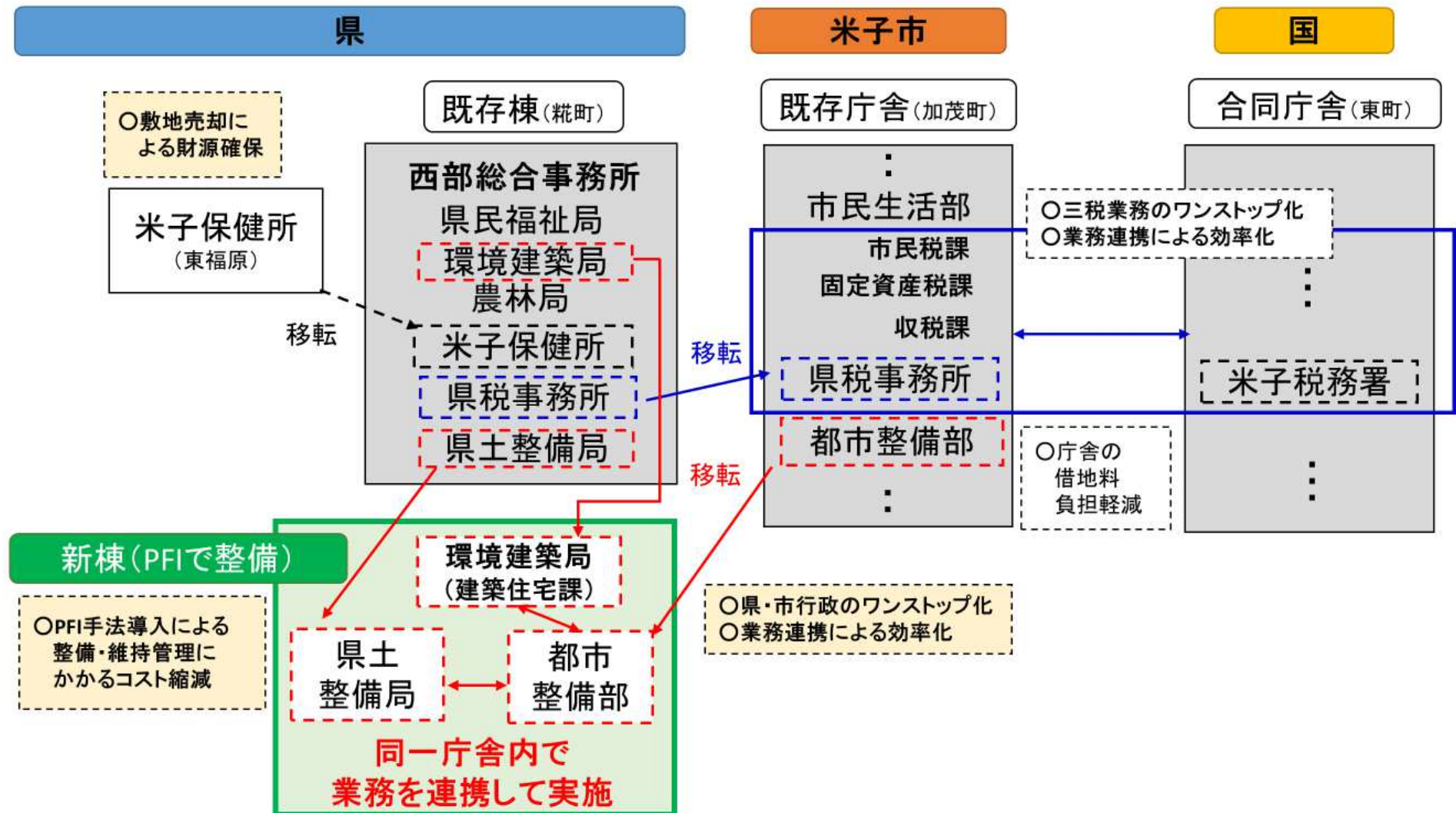
- 耐震機能に優れた建築設計
- 太陽光発電設備によるバックアップ電力の確保
- 非常用発電機の屋上配置による災害時における庁舎機能の維持

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



同種業務部局の近接配置による利用者のサービス向上

県・市の関係部局が同一階又は上下階で近接して業務を実施
⇒県民・市民へのサービス向上と行政側の業務の効率化を図る。



同種業務部局の近接配置による利用者のサービス向上等

【主な業務連携項目】

＜建設分野（土木関係）＞

①道路占用・許認可に係る相談窓口のワンストップ化
同一施設内で県道・市道の占用手続きや許認可相談に対応。

②災害対応力の強化

災害情報の即時共有化による初動対応を検討・実施。（道路陥没や河川氾濫恐れでの迂回経路の検討・確保。道路冠水時の水路排水対応等）

③課題対応力の強化

○道路や河川に関する地元要望や中長期整備計画も情報共有し、迅速に対応。

○交通円滑化整備計画作成プロジェクトチームを設け、市内の渋滞等の課題や新規候補路線を検討。今後の道路整備方針を整理。

＜建築分野（住宅・建築関係）＞

①建築に係る行政窓口のワンフロア化

○建築行政に係る総合窓口を設置し、ワンフロア（新庁舎1階）で県・米子市の建築基準法、開発の許認可、公営住宅の手続きに係る受付・相談等に対応。

②事務の共同化

県営住宅と同様に市営住宅を県住宅供給公社へ管理委託し、県営・市営住宅の窓口業務の一元化。

（2024年4月～）

③技術・情報・ノウハウの共有

公営住宅の整備・機器更新において、双方が有する情報やノウハウを共有することで効率的かつ高品質な整備を低コストで実現できる可能性

同種業務部局の近接配置による利用者のサービス向上等

＜税務分野（県税・市税関係）＞

①県税・市税に係る相談・受付窓口のワンストップ化

- ・米子市役所本庁舎（2階）に県税・市税総合案内窓口を設置し、ワンストップサービスの提供。
- ・「県税・市税納税証明共同窓口」を設置し、県と市の納税証明の申請受付・発行。
- ・県税・市税の納付に係る「共同納付・相談窓口」を設置し、共通納税者に対する納税相談を実施

②手数料のキャッシュレス化

- ・専用端末を設置し、納税証明書などの手数料を電子納付化（米子市が先行実施）

③事務の合理化

- ・ 共同調査の実施（自動車税の減免等調査、不申告法人調査、未登録法人調査等）
- ・ 協定に基づく共通滞納者への共同滞納整理（納税相談、情報共有）
- ・ 届出様式の統一化（法人設立（異動）届）

④相互併任による業務連携・人材育成

- ・ 県・市税務職員の相互併任及び情報・ノウハウの共有による業務連携強化と職員のさらなるスキル向上。
- ・ 家宅搜索、預貯金調査業務などの各種税務業務の連携
- ・ 税務経験年数の長い県・市税務職員による新任職員への研修指導

第1回PPP/PFI事業優良事例表彰の受賞

内閣府が実施する「PPP/PFI 事業優良事例表彰」とは、PPP/PFI 事業の中から先導的な優良事例を表彰し、地方公共団体等や民間事業者のPPP/PFI 推進のための機運醸成を図り、地域におけるPPP/PFI 活用拡大、PPP/PFI 活用対象の拡大及び民間事業者の創意工夫の最大化を図ることを目的とした表彰制度

○受賞の概要

(1) 受賞部門

人口20万人以上の地方公共団体、国等で事業化された事例部門

(2) 表彰の種類

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



表彰授与式

(1) 日時 令和6年6月28日(金)

(2) 場所 内閣府 中央合同庁舎8号館

自治体連携での施設整備を進めるためには

- 首長のリーダーシップ
- 住民目線での機能・サービス向上
- 自治体職員同士の意識・情報共有

鳥取県

