

# 従来型FMの限界と 鳥取市におけるPPPの実践

鳥取市市民生活部協働推進課

・国土交通省PPPサポーター

宮谷卓志

# 鳥取市の紹介

自然

## 鳥取砂丘と砂丘アクティビティ



サンドボード



砂丘ヨガ



### 第13期チェコ・スロバキア編



鳥取砂丘砂の美術館  
待望の第14期展示  
砂で世界旅行エジプト編  
7月30日から開館！



山陰海岸ジオパーク

ユネスコ世界ジオパークに認定された「山陰海岸ジオパーク」

歴史・文化



鳥取しゃんしゃん祭  
約4,000人の踊り子  
が一斉に舞う。過去  
には世界最大の傘踊り  
としてギネスに認定  
されました！



白兎神社  
因幡の白うさぎ神  
話の舞台。縁結び  
のご利益あり！



麒麟のまち  
Kirinno-machi

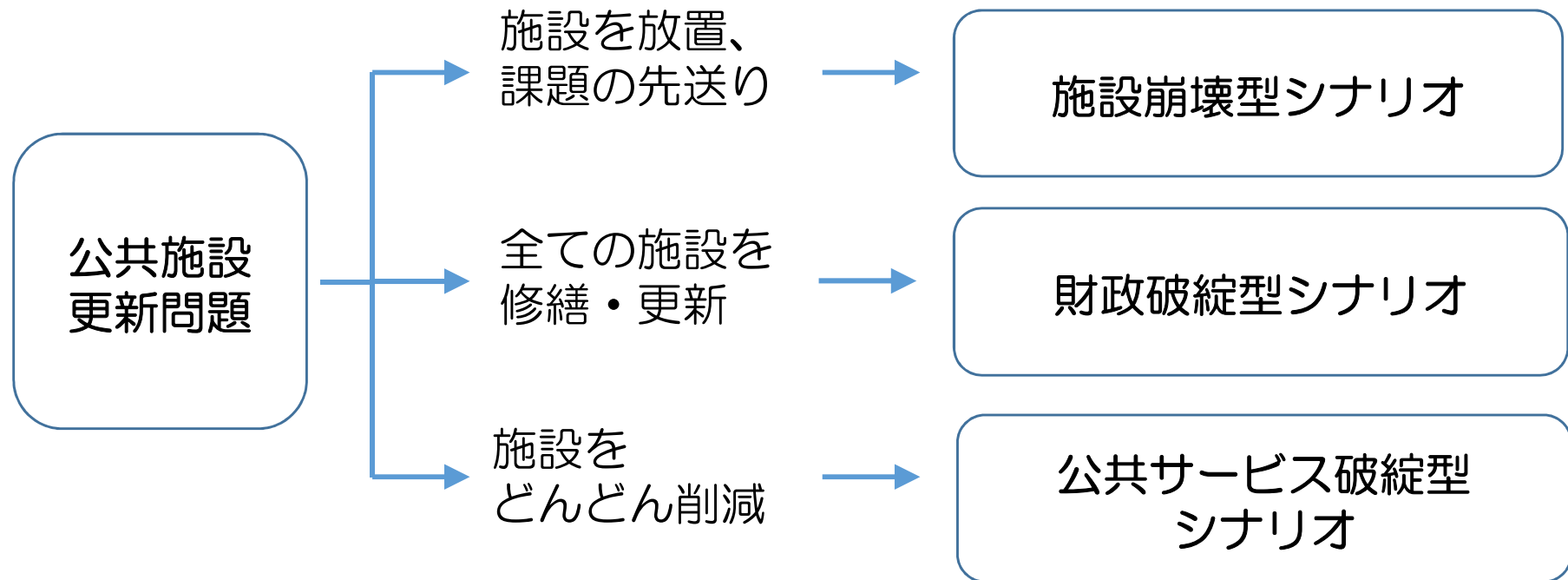
麒麟獅子舞  
2019年日本遺産  
認定！

1. 鳥取市が何をしてきたか

～鳥取市におけるFM推進～

# なぜ、公共施設マネジメント(FM)、 PPP(官民連携)の推進が求められているか？

顕在化してきた  
公共施設の老朽化と自治体の財政難



将来を含めた住民の生活を守るため、  
多くの自治体が第4のシナリオに向けて  
『公共施設マネジメント(FM)』に取り組む

# 具体的に何をしてきたか

## 根拠(ファシリティマネジメント方針)

### 《各種方針・計画等の策定》

- ① 公共施設白書
- ② 公共施設の経営基本方針
- ③ 公共施設再配置基本計画
- ④ 公共施設等総合管理計画
- ⑤ 公共施設整備等におけるPPP導入検討指針
- ⑥ 公共施設マネジメント民間提案制度運用指針
- ⑦ サウンディング型市場調査実施マニュアル
- ⑧ 未利用財産の利活用方針(見直し)
- ⑨ 普通財産貸付料算定基準(見直し)

やるのは人(人財育成)

### 《広報・意識啓発》

- ① 職員研修兼公開講演会、セミナー
- ② 出前座談会、出前授業
- ③ マンガ風リーフレット
- ④ 子育て情報誌へ掲載
- ⑤ 職員有志の座談会
- ⑥ 庁内情報誌FMだより
- ⑦ 住民説明会
- ⑧ 小学生ワークショップ(出前授業)
- ⑨ 啓発用DVDの作成
- ⑩ 自治体等FM連絡会議の誘致
- ⑪ 高校生と一緒に作る啓発マンガ
- ⑫ 公共施設PPP勉強会

FM魂を注入!

## 具体的な取組

時間がかかる

### 《公共施設の再配置》

- ① 宿泊保養施設の売却
- ② 保育園と公民館の合築
- ③ 保健センター内への公民館移転
- ④ PFIによる市民体育館再整備
- ⑤ PFIによる公営住宅整備
- ⑥ 給食センター統廃合に向けた取組
- ⑦ 公設卸売市場再整備に向けた取組
- ⑧ コミュニティセンターと隣保館の合築

総量縮減

再配置より比較的

早く取り組める

### 《FM視点での見直し》

- ① 清掃・消防設備点検業務一括委託
- ② 施設修繕の事前協議制度の導入
- ③ ドローンによる施設点検
- ④ デザインビルド方式での総合支所整備
- ⑤ 建築基準法第12条点検業務の一括発注
- ⑥ 非常用照明設備修繕業務の一括委託
- ⑦ 複数施設ESCO可能性調査
- ⑧ 新庁舎管理等業務包括委託
- ⑨ 屋根貸し(太陽光発電パネル)
- ⑩ 非常用自家発電機のリユース
- ⑪ 緊急案件への出張対応

効率化  
安全確保  
財源確保

各取組の  
幅を広げる  
PPP(官民連携)

※民間提案制度や  
市場調査の活用

※再配置の出口の  
一つが民間活用

# 再配置基本計画（公共施設等総合管理計画の個別施設計画にあたる）

## ◆基本的な考え方

更新時の方向性	①行政において更新しないことを前提に検討します。 ②既存施設の活用（機能移転・複合化等）を検討します。
配置の考え方	—
特記事項	・機能移転などによって設置目的が終了した施設は、更新等検討時期を待たずに、譲渡や転用等を検討します。

## ◆個別の建物（施設）について

施設名	既存建物（施設）の方向性		更新等検討時期			
	当面（更新時まで）	更新時	1	2	3	4
鳥取砂丘ジオパークセンター	現状どおり活用し、ビジターセンター（国の施設）ができた時点で廃止	—	○			
佐治町和紙民芸館	用途廃止し、譲渡や転用等について検討（借地の解消を検討）					
あおや郷土館	現状どおり活用（転用・複合化等を検討）					
青谷上寺地遺跡展示館	現状どおり活用し、更新等について検討					

所管課ヒアリング（年2回）  
+

**事前届出制の導入**

⇒所管課の意識を変え、  
最新情報を把握

# 施設再配置の実践 (各所管の取組)

幼稚園・小学校・中学校の一貫校を設置



中学校校舎  
(幼・小・中一貫校)

複合化

小学校校舎

小学校体育館

幼稚園園舎

地元と活用を検討中

地区体育館

民間事業者へ貸付

既存施設を活用して、  
サービス向上(子育て世代のサポート)を図る！

# 不採算施設を民間へ (FM担当の取組)

- ・休止された保養施設  
(外郭団体所有)の売却



## 《ポイント》

- ①地元との調整(議会含む)
- ②**最低売却価格の設定**  
(収益還元法)
- ③一部補助金返還してでも売却する意思(説明)

## 《メリット》

- ①売却益(7,500万円)
- ②維持管理費の軽減
- ③雇用の確保(卸売業など含む)
- ④地域のにぎわい維持(地域のシンボルを活用)
- ⑤固定資産税を含む、税収の増加

**不要な支出を抑えつつ、収益(税収)も増やす**



# 余剰スペースの有効活用（庁舎管理担当の取組）

総合支所の一部を郵便局へ賃貸 ≪複合化≫



## ≪メリット≫

- ①市民の利便性向上（1カ所で用事が済ませられる）
- ②空きスペースの有効活用による市収入の増加
- ③郵便局（地域に必要な機能）を水害から守る

**有効活用で、財源確保 & 利便性アップ！**

# 「勿体ない」から始まるFM (FM担当の発案)

## 不要品販売会

★河原支所の引っ越し！  
職員数の減少もあって不要品が…  
担当者の勿体ないという思いで実現！



保育園の統廃合で余った  
おもちゃも併せて販売！



### 《メリット》

- ①財源確保(河原会場:約8万円) 約250点を販売
- ②処分費用の削減(河原会場:約68万円)
- ③市民サービスの向上

**自分事としてとらえれば、やるべきことはある！**

# 施設を最後まで使い切る(研修を受けた教委担当の取組)

- ・耐震化工事に伴い建替える学校を活用した消防訓練



## 《メリット》

- ① unnecessary支出(訓練に関する費用)の削減
- ② 庁内連携の強化(モデル的な取り組み)
- ③ 施設有効活用に対する意識改革

**直接の収入増だけでなく、トータルでの利益を！**

# 意識改革（人財育成）の取り組み

- (1) 職員研修・公開講演会
- (2) 出前座談会・授業
- (3) マンガ風リーフレット
- (4) 子育て情報誌へ掲載
- (5) 職員有志の座談会
- (6) 庁内情報誌FMだより

**あなたと子どもの未来の街**

子どもたちのため、いま考えておきたいこと！

私たちのまわりには、学校や保育園、体育館、図書館など、いろいろな種類の公共施設があります。しかし、こうした「公共施設」を定年退職する人が、全国各地で減っています。一体なぜ？

一つの例として、中央選手トンネルで起きた天井陥落事故といわれています。高度経済成長期に造られた公共施設やインフラ（道や橋）が老朽化していることが事故の要因とされています。

私たちが暮らす「まち」を支えている公共施設は、まちを元気に保つために、定期的な点検やメンテナンスが欠かせません。そして、最新の設備や最新の設備を取り入れることで、安全で快適なまちを実現することができます。

**施設の見直してこんなことで**

社会福祉法人 高松福祉会  
進/保育園

近年、私たちのまちで一番身近なコミュニティである「保育園」の在り方が変わってきています。少子化により保育需要が減少しています。しかし、保育園は子どもたちの育ちや地域の交流の場として、子どもにとって重要な役割を担っています。また、子育て支援の場として、地域住民の交流の場としても活用されています。一方、高齢者にとっての役割も変わってきています。例えば、高齢者の交流の場として活用されています。また、高齢者の交流の場として活用されています。

**ママレポーターの感想**

学校や保育園の使い方も変わってきているんですね。子どもたちが安心して生活できるように、施設の使い方も「多世代交流（まちづくり）」の観点から、使い方も変わってきています。

**どうなる？まちの公共施設**

～第1章 ナゾ、公共施設の更新問題を知る～

おのれは、まちの公共施設を大切にしたい。でも、どうやって？

おのれは、まちの公共施設を大切にしたい。でも、どうやって？

おのれは、まちの公共施設を大切にしたい。でも、どうやって？

**どうなる？どうする？私のまちの公共施設**

公共施設再編に向けた広報資料 (No.1)

おのれは、まちの公共施設を大切にしたい。でも、どうやって？

おのれは、まちの公共施設を大切にしたい。でも、どうやって？

おのれは、まちの公共施設を大切にしたい。でも、どうやって？

**人財育成は FMの鍵**



**施設点検に関する“実地研修”を開催しました！**

本市では、公共施設を安全に安心して利用するために、独自の「建物点検マニュアル」を策定し、施設管理者等に配布しています。また、施設管理者のスキルアップを図るため、「実地研修」を開催しました。

5月8日（金）、11日（月）の2日間、4月から財産管理課に配属された2人の技術（専任主任・施設管理（専任））が、施設管理者と一緒に施設点検の手法やポイント等を研修しました。

研修は、施設管理者のスキルアップを図るため、「実地研修」を開催しました。研修は、施設管理者のスキルアップを図るため、「実地研修」を開催しました。

研修は、施設管理者のスキルアップを図るため、「実地研修」を開催しました。

**まずは、公共施設の更新問題を伝え、再配置等の必要性を知っていただくように！**

## 2. 従来手法でぶつかった限界と

### PPPの必然性

PPP：官と民の連携・協働

PFI：民間資金を活用する取組

## 行政と民間が連携して 課題を解決していく流れ！

国が示す策定指針を確認…

対象は、整備費10億円以上  
施設運営費1億円以上・・・  
PFIを想定??



各自治体の実態によっては、  
策定指針どおりでは、うまくいかない？  
(少なくとも鳥取市の考えでは当てはまらない...)



自治体の身の丈(方向性)に合った指針が必要！  
自分たちの手で「PPP導入検討指針』を策定をめざす

# 鳥取市公共施設整備等におけるPPP導入検討指針のポイント

## 鳥取市の考え

⇒「鳥取市公共施設整備等におけるPPP導入検討指針」  
に掲載した“**市長あいさつ**” ※抜粋

「公共施設の更新問題」を乗り越えるには、行政のみが進める“**従来の公共施設経営（マネジメント）**では**限界**がある”  
と言わざるを得ません。

これからの公共施設経営には、民間事業者の優れた技術や経験、保有する資源（資金・設備）を最大限に活かし、民間事業者と行政とが連携していくことが非常に重要…

PPP導入  
は必然

## 鳥取市がPPPに取り組む目的

⇒**民間と行政が協力して、**  
**“新しい公共施設マネジメント”を**  
**展開し、自治体の危機を乗り越える**

PPP導入が  
目的ではない

# 鳥取市公共施設整備等におけるPPP導入検討指針のポイント

---

1. まずはPPPが検討できないか？  
（金額で縛らず、事例と特殊性で一次査定）
2. 従来の手法が市民にとって有益なのか？  
（検討結果の公表と説明責任の明確化）
3. いかに民間の声を聴き、活かすか？  
（サウンディング調査・民間提案制度の導入）

---

**各施設所管課との対話の中で出された課題の  
解決につなげるための“ボトムアップ型”の指針！**



# FM(施設再配置)の流れにPPPを組み込む！

---

公共施設整備等における  
PPP導入検討指針



施設再配置の  
『事前届出制』

施設更新等をする際は、  
必ずPPP手法を検討する仕組みに！

情報発信は  
重要な取組み

職員が意識を変えざるを得ない仕組み  
& 民間に対しても“市がどこをめざすのか”を示す！

# 確実に動き始めたPPP

---

1. 市民体育館再整備事業をPFI手法で

2. 市営住宅建替えをPFI手法で

3. 保育園と公民館の合築（複合化）  
& 保育園の民営化

4. 市役所駐車場の設備整備・管理の民間委託

行政財産の貸付契約

⇒年間賃料60万円＋利益の20%、ゲートバー整備・運営費も事業者負担

⇒事業者としても営業収入、自治体からの受注実績と信頼度向上



---

**各部署・各事業のコーディネーター、  
推進役、アドバイザーとして参画**

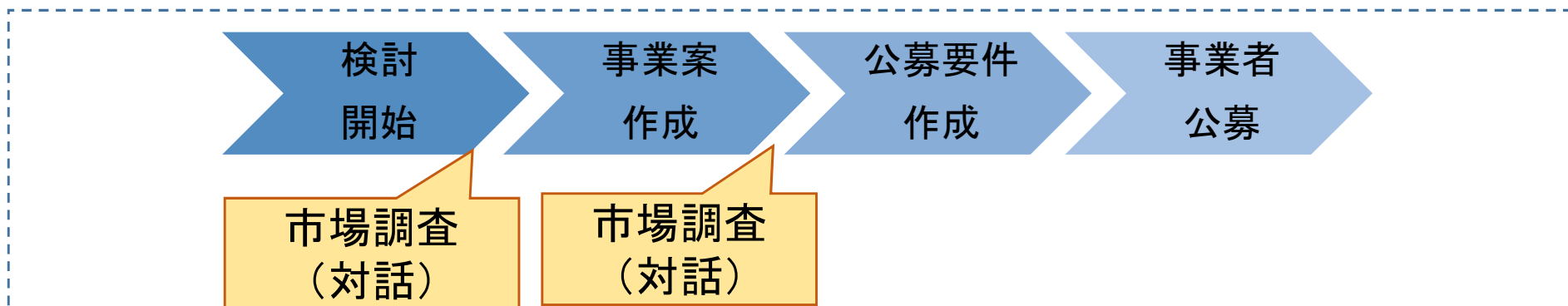
### 3. 民間の声を活かす仕組み

～サウンディング型市場調査・  
随意契約保証型民間提案制度～

# サウンディング型市場調査

《市場調査を導入した場合のフロー》

検討開始の早い段階で民間事業者（事業主体）と対話を実施



## 【行政側メリット】

- ①事業検討に向けて、**市場性の有無**や**活用アイデアの把握**により資産（施設等）のポテンシャル（有効活用）を最大限に引き出すことができる
- ②地域課題や配慮事項を事前に伝え、**より優れた事業提案を促す**ことができる
- ③早い段階で**リスク、課題等を把握**し、当該事業（PPP手法）の**実現性や妥当性**等が確認できる。
- ④事業者の**参加意向や市場性を把握**し、事業者がより**参加しやすい公募要件**が設定できる。
- ⑤調査実施を公表することで、正式な場で民間事業者と対話することができる。
- ⑥調査結果によって**意思決定等の判断材料**を得ることができる。

## 【事業者側のメリット】

- ①自らの**アイデア**を一定程度、事業内容に反映される可能性がある。
- ②事業に参入しやすい環境（公募要件）づくりにつながる。
- ③直接、自治体の**事業方針や意図**等が把握でき今後の民間活動に役立つ。

# 鳥取市民体育館再整備事業について

耐震性が低い総合体育館を建て替えるにあたり、  
民間活力を十分に活かした施設の整備・運営をめざす！



第1回：平成28年12月  
県外4事業者が参加

○テーマ

- ・整備スケジュール
- ・事業手法(各種PPP)
- ・独立採算の可能性
- ・想定される複合機能
- ・敷地条件、制約の有無
- ・参加資格(地元企業の参画等)

事業概要を  
作る段階

第2回：平成30年11月  
9事業者が参加  
(市内業者も参加)

○テーマ

- ・事業期間
- ・整備費用の妥当性
- ・地元事業者の活用
- ・事業方式(DBO又はPFI)
- ・自主提案事業

募集要項を  
作る段階

検討段階によって  
把握したい内容は異なる！  
調査は1回でなくてもOK！

運営費の見直し(増額)  
PFI(BTO)方式の採用を決定

# 市営住宅整備(建替え)にもPFIを！

---

## 整備内容

- ・既存42戸及びその他付随施設を取り壊し
- ・34戸(1DK:14戸、2DK:11戸、3DK:8戸、車いす対応2DK:1戸)の新築及び駐車場等外構の整備

## ★ポイント！

建築技師自らが、  
従来手法ではなくPPP手法に挑戦！

FM担当⇒

市民体育館整備の担当者と  
建築住宅課をつなげる役割



---

モデルケースとして、  
小規模な事業から実績を積み上げていく。

# 挑戦からはじまる、民間の事業展開力にも期待！

## ○湖山池公園(青島)の活用

⇒グランピングで

資産価値の向上と鳥取ファンの拡大！

客単価3万円以上！

予約、問い合わせ多数（県外からも）

⇒公共空間・公園を**ビジネスの場**にしたい！

（JCメンバーから打診）

（ボランティア大学生との繋がり）

行政の理解・協力は不可欠！

所管課の許認可

（ハードルを下げる）

柔軟に対応

## 常設のグランピング施設へ！

民間のお試しから、事業化へと民間主導で展開

行政は、最大の資産持ち！だが活用は苦手！

民間に自由度を持って活かしてもらうことが重要！

# お試しグランピングからの発展

老朽化したキャンプ場、サイクリングターミナル(宿泊研修施設)を民間投資で改修！  
民間事業者へ貸付して、地域の魅力向上へ！

TOTTORI SAKYU MOON PARK

鳥取砂丘キャンプ場（仮称）運営事業に関する  
公募型プロポーザル

優先交渉事業者が決定

鳥取砂丘に「砂丘」と「月面」をモチーフにした  
体験型キャンプ・グランピング施設

鳥取砂丘ムーンパーク  
2023年春、開業予定





# 鳥取市公共施設マネジメント民間提案制度

---

民間事業者のアイデア、創意工夫を活かす！

といいながら、発注方法は変わらない（行政が仕様書を作成）

これで、本当に民間の力が引き出せるのか？



民間提案制度は、民間事業者から本市が保有する公共施設に関する**提案を求め**、本市の施策や公共施設マネジメントに大きく貢献する提案を選定し、民間事業者と本市との**協議を経て事業化**を図るものです。

また、提案内容を知的財産として捉え、その情報の保護に加え、**提案者との随意契約を前提**とした制度です。

提案者が居てこそ  
成立する仕組み

# 公共施設PPP勉強会を開催！

制度は作るだけでは機能しない！  
民間と一緒に歩むために…



	会場	内 容	参加者数
第1回	市民会館	・気高町総合支所整備事業の 設計施工一括発注の検証 ・新市庁舎の包括管理業務 など	65人
第2回	さざんか会館	・市民体育館再整備事業 など	24人
第3回	人権交流プラザ	・公営住宅のPFIによる建替え事業 ・民間提案制度 など	42人
第4回	人権交流プラザ	・駐車場解体事業(設計施工一括発注) ・給食センター統廃合に係る市場調査 ・未利用財産(土地)の貸付・売却 ・ネーミングライツ事例の紹介 など	39人
第5回	さざんか会館	・鳥取県PPP推進地域プラットフォーム ・民間提案制度(施設再生型) ・資産活用推進室の発注案件 など	12人
第6回	市民交流センター	・公営住宅PFI事業案の説明 ・他自治体の取組み紹介(高砂市・貝塚市) ・鳥取市のPPP紹介 など	44人 (うち議員7人)

# 鳥取市における民間提案！

毎回、少しずつ制度を  
ブラッシュアップ

## 1. 自由提案型(フリーテーマ)

第1号に続き、

第2号も、省エネ関係の提案！（地元企業が事業主体）

## 2. 施設再生型

- ① 民間による適切な建物利用（管理）を重視
- ② 民間が利用しやすい貸付料の設定
- ③ 自己負担での建物改修を容認（現状復旧の必要なし）



これからも情報提供(制度と事例)を続けて  
民間事業者が手を挙げやすい、力を発揮しやすい環境を！

# 民間提案制度によらない民間発案の事業が続々と…

## ★デジタルサイネージ（自治体負担なしで設置）

⇒事業者からの提案を受けて導入



## ★空き空間を活用した時間貸駐車場の整備

事業者からの相談を受けて事業化を検討  
（事業者選定は入札で決定） ※暫定利用

## ★市役所食堂を利用した“こども食堂”

複数事業者が連携、社会貢献、交流の場



民間提案という仕組みを超えて  
“いいものは取り入れよう” という職員の意識

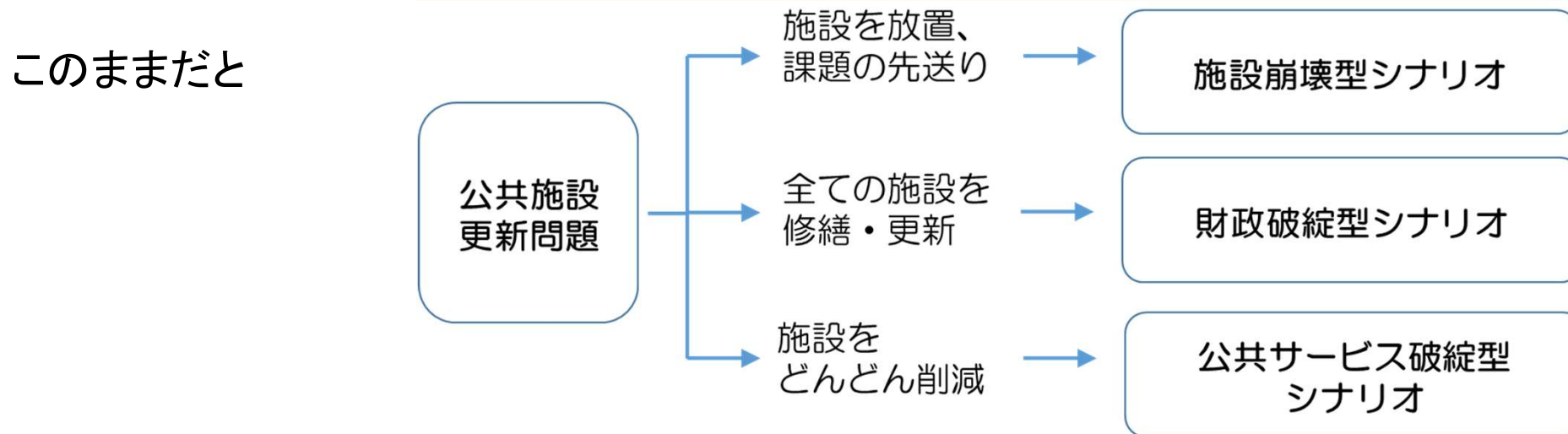
人財育成

## 4. まとめ

～FM、PPPを推進するために～

みんながFMやPPPに賛成しているわけではない。

取り組まない理由・・・FMやPPPに“必然”を感じていない！



具体的な影響として考えられること

民間事業者

- ・公共工事が無くなる
- ・競争力の低下
- ・受注機会の喪失

市民

- ・公共サービスの低下
- ・税負担の増
- ・安全・安心の欠如

自治体

- ・自治体の機能不全  
(役割を果たせない)
- ・財政破綻

施設総量を減らすこと、サービスを切り下げることが目的ではない。

市民生活、自治体経営を守るため、暮らしたいまちを実現するため

**公共施設マネジメント&PPPに取り組むことは必然**

自治体FMを更に進める(限界を超える)ため、  
PPPを推進・・・自治体に求められる役割は？

ファシリティが最大限に活されるよう、  
民間が動きやすい“体制”、“仕組み”、  
“環境づくり”を提供し、動き続ける

- ・ビジョン策定
- ・規制緩和
- ・制度構築
- ・情報提供
- ・マッチング

自治体（公務員）しかできない  
大切な仕事・役割がある…  
私たちがしないと進まないことがある…

(民間側もだけど)

公務員の仕事(意識)が変われば、まちづくりが変わる！？

官民連携を進めるためには、  
お互いに歩み寄り、意識を変えないといけない。

ありがとうございました。  
必要なのはFM魂です。

本資料・講演内容に関するお問い合わせは・・・

国土交通省PPPサポーター  
宮谷卓志(みやたに たかし)

所属：鳥取市協働推進課

〒680-8571 鳥取市幸町71番地

電話：0857-30-8176

メール：[miyatni.takashi@city.tottori.lg.jp](mailto:miyatni.takashi@city.tottori.lg.jp)

