事例No.	3280
公表年度	R6
団体の属性	中核市
団体名	鳥取県鳥取市

事例区分	公共施設管理

タグ	・公共施設等総合管理計画 ・新たな政策手法の確立・活用 ・公共施設活用

事例種類	PPP/PFI

事例内容・タイトル

鳥取市におけるＦＭ推進とＰＰＰ(公民連携)の実践

出典

令和６年度JFM地方財政セミナー

地方公共団体金融機構

JFM地方財政セミナー

2024年7月11日(木)

鳥取市におけるFM推進とPPP(公民連携)の実践

すごい！鳥取市

鳥取市都市整備部交通政策課
・総務省 経営・財務マネジメント強化事業アドバイザー
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









鳥取砂丘砂の美術館
待望の第15期展示
砂で世界旅行フランス編！



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！



麒麟のまち Kirinnomachi

麒麟獅子舞
2019年日本遺産認定！

鳥取市
人口　180,086人（R6.5月末）
面積　765.31㎢
（2004年 7市町村が合併）

≪各所でお話ししてきました≫

① 岡山県 玉野市（H28.12月）
② 大阪府 貝塚市
③ 自治体等ＦＭ連絡会議大阪府地域会

全国の自治体が
それぞれの背景・課題で
悩んでいる　⇒　特効薬はない

⑭ 日本計画研究所セミナー
⑮ 岐阜県 岐阜市
⑯ 前橋工科大学
⑰ 東京都 国立市
⑱ 熊本県 八代市
⑲ 日本ファシリティマネジメント協会
⑳ 鳥取県 日吉津村
㉑ 埼玉県 上尾市
㉒ 播州圏域ＰＰＰ／ＰＦＩ推進研究会
㉓ 兵庫県　高砂市
㉔ 日本ファシリティマネジメント協会
㉕ 全国ＰＰＰセミナー（大阪）
㉖ 佐世保ＰＰＰプラットフォームセミナー
㉗ 兵庫県 豊岡市
㉘ 大分県 佐伯市
㉙ 愛知県 豊橋市
㉚ 自治体等ＦＭ連絡会議福島県地域会（郡山市）
㉛ 九州ＰＰＰプラットフォームセミナー
㉜ 福岡県 小郡市
㉝ 広島県 廿日市市
㉞ 広島県PPP/PFI地域連携プラットフォーム
㉟ 広島県 三次市
㊻ 地方ブロックＰＦＩ研修（国交省主催）
㊼ 砺波市職員研修
㊽ 安来市職員研修
㊾ 備前市職員研修
㊿ 徳島県PPP/PFIプラットフォーム
51 奈良県



本日、お話しすること



１．鳥取市が何をしてきたか
～鳥取市におけるＦＭ推進～

２．民間の声を活かす仕組み
～市場調査・民間提案制度～

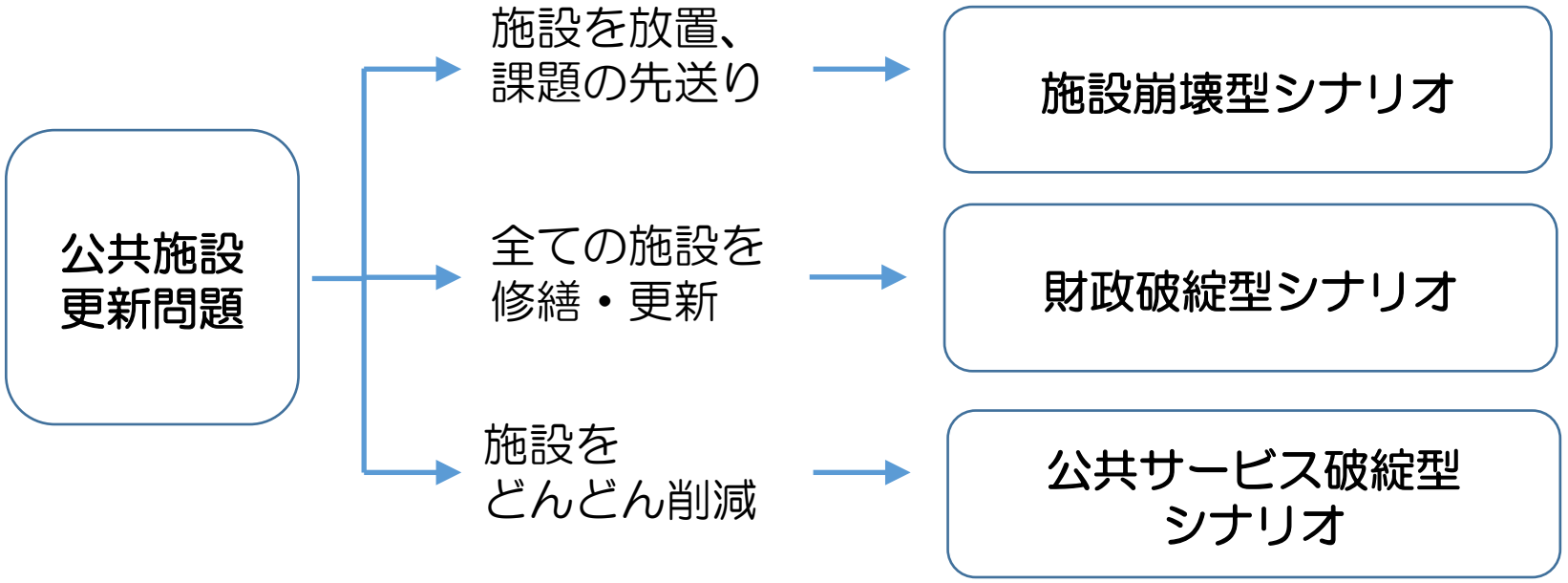
３．まとめ
～ＦＭ、ＰＰＰを推進するために～

１．鳥取市が何をしてきたか

～鳥取市におけるＦＭ推進～

どのシナリオを選ぶか

どのシナリオも嫌！



住民生活、自治体を守るため、
公共施設の整備、管理、運営を見直す必要がある

⇒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 高校生と一緒につくる啓発マンガ
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
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

鳥取市では何をしたか？（視点別）

視点１　施設にかかるお金を減らす！

視点２　施設の維持・修繕を見直す！

視点３　施設を活用して収入を増やす！

視点４　施設の配置や総量を見直す！

新規事業ではなく、
既存のあり方をFM視点で見直しがメイン！

鳥取市PR欄



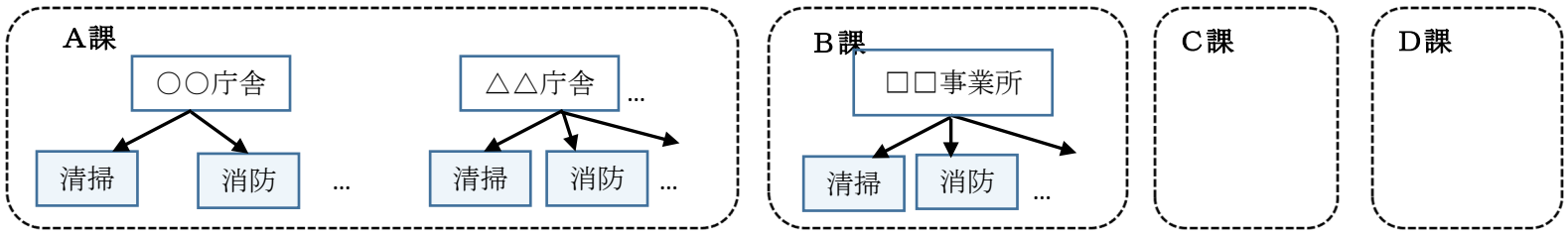
二十世紀梨

施設にかかる
お金を減らす
(効率化)

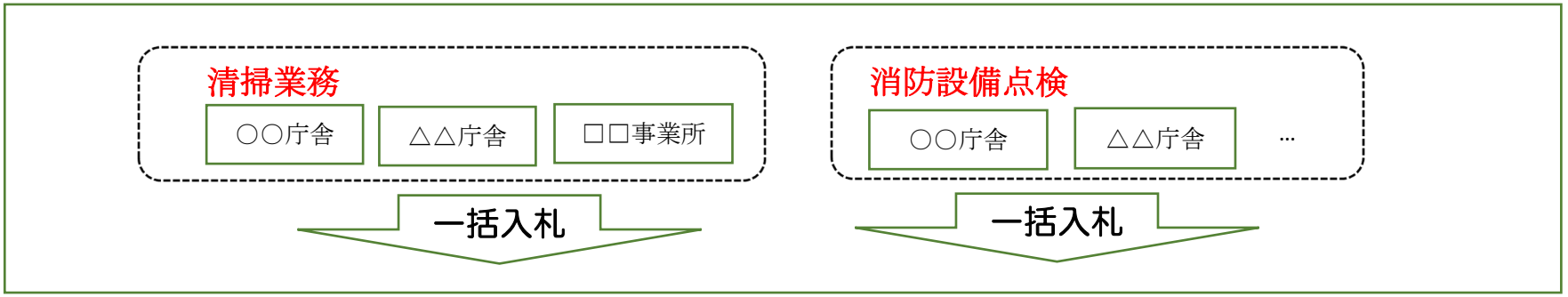
清掃・消防設備点検業務一括委託

●施設管理の実態（清掃など）

各課がそれぞれ委託契約を発注



施設管理業務を一括（H26年～）



≪成果≫　管理基準の統一と適切な施設管理（業務内容の精査）
事務負担の軽減
委託費の圧縮（330万円/年）
市役所が変わり始めていることを内外にアピール
名ばかり営業所の排除　←　業界からの要望

施設管理業務の一括発注（平成26年度）

なぜ、清掃と消防設備点検？

	関係者協議、ヒアリング（H25年7月～）	結　果（H25年12月）
清掃業務	強い業界からの反発	理解を求めて実施
機械警備保守点検	機械交換の費用発生 切換えタイミングの調整	見送り
電気工作物保安点検	実質、〇〇電気保安協会が独占実施	見送り
空調機器保守点検	メーカーが異なると効果が薄い	仕様の見直し（清掃と整理）
消防用設備保守点検	既存事業者からの反発	理解を求めて実施

出来ることから“やる”　できる範囲で“やる”

行政が意思決定する前に早目の相談、決まれば早く情報提供

市役所新本庁舎の包括管理

新本庁舎の管理業務を包括委託

- 清掃業務
- 空調機器 保守点検
- 環境衛生管理
- 機械警備 保守点検
- 消防用設備 保守点検
- 電気工作物 保安点検
- エレベーター 保守管理
- ボイラー・ポンプ 保守点検
- 貯水槽 清掃・点検
- 施設管理（守衛）

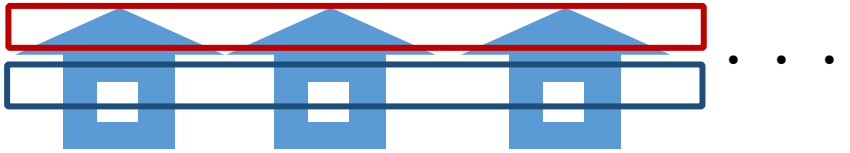
H３１年１月～　事業者の募集開始
３月　プレゼン審査
４月～　優先交渉権者と協議
契約締結
９月～　事業実施（５年契約）



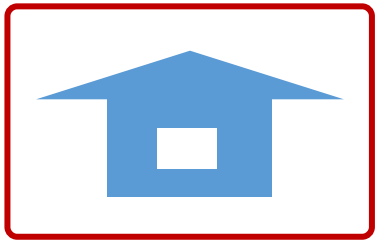
検証とビジョン

一括委託は有効。事業拡大したいが地元事業者からは不満の声も…

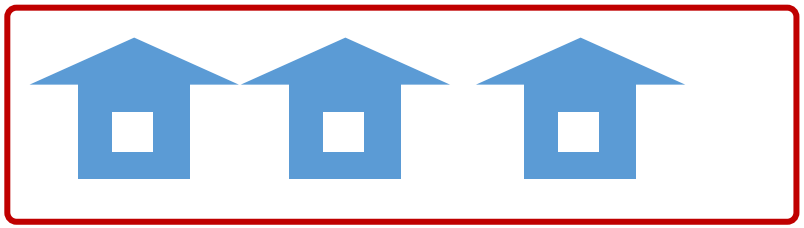
横　まずは、定着させて
少しずつ対象施設を増やす。



縦　一つの施設で包括管理をしてみる。
（異なる複数業務を一本化）



斜　複数施設の複数業務を一本化する。
（包括管理）



地元事業者と歩むため、段階を踏んで進めてきた
令和7年度からの包括管理導入に向けて準備中

ソフト事業をハード事業に応用！気高町総合支所の整備！



事業概要

- 現本庁舎の解体：設計①・施工②
- 不足面積の増築
  ：設計③・施工（建築④・電気⑤・設備⑥）
- 第２庁舎の改修
  ：設計⑦・施工（建築⑧・電気⑨・設備⑩）
- 外構工事：設計⑪・施工⑫

①全ての業務を
一本化
②設計･施工を
一括で発注

鳥取市版『設計･施工一括発注（デザインビルド）』に挑戦！

プロポーザルの結果

４グループ（共同体）が参加

成果

- 工　期　　〇予定より６カ月の短縮
- 金　額　　〇約３，０００万円の圧縮
- 民間提案　　〇各社創意工夫ある提案の数々！
- その他　　〇施設整備の手法が学べた
  （仕様書や予定価格の作成方法等
  実務が身に付いた！）
  〇業界とのつながりができた
  〇建築部隊も勉強になった

庁内外に一括発注の実例（成果）を見せることができた！

施設の維持・
修繕を見直す
(安全確保)

施設修繕の見直し（H27年度～）

施設再配置と技師の視点による
ランク付け（＋優先順位付け）

修繕優先度を
“ポートフォリオ”と
“優先順位（点数）”で示す！

この判定結果を基に、
財政担当課が予算査定を行う！

施設重要度				
	高	E	D	A
	中	F	E	B
	低	G	F	C
		低	中	高
		劣化度・緊急度		

≪メリット≫
①部局を超えて必要性（優先度）が高い修繕の把握が可能
②限りある財源の有効活用
③技師が情報を把握することで、適切な修繕手法を検討

予算とつなげて、ファシリティマネジメントの重要性を職員が認識

建築基準法第12条点検の一括発注＆一括修繕

≪一括発注の成果≫
①各課の事務負担の軽減
②限りある財源の有効活用
③部局を超えて必要性（優先度）が高い修繕の把握が可能
（情報収集の手間が省ける）

≪一括修繕の成果≫
①各課の事務負担の軽減
②限りある財源の有効活用
③技師が情報を把握することで、適切な修繕手法を検討
（LED照明への変更）

点検一括発注も改善を

①修繕手法（案）と金額を提出
②次からの点検に活かせる図書の作成を指示

点検～修繕までの流れを作る＆修繕に民間の視点を

施設修繕の見直し

ドローンを活用した施設点検を実施！





屋根が見えない
構造の公民館

机上の修繕計画で
計上された予算

ドローンで確認

劣化してない！

無駄な支出（工事）を
するところだった…

他の施設修繕へ

- 自前で点検できなかった高所の不具合が把握可能
  （早期発見による施設全体への悪影響を防止）
- 点検経費の削減（足場を組む必要が無い）

劣化状況の把握によって事故を未然に防ぐ！

施設活用で収入増！

(財源確保)

財源確保の推進①

・総合支所の一部を郵便局に賃貸
　≪民間施設との複合化≫





≪メリット≫
①市民の利便性向上（1ヵ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！

財源確保の推進②

・廃校への民間事業者誘致
　≪民間施設への**転用**≫





≪メリット≫
①雇用の創出（障がい者の雇用促進）
②地域のにぎわい維持（地域のシンボルを活用）
③市の増収（税収等）
④民間事業者の経済活動支援

少子化が進む中、学校の利活用は大きな課題

財源確保の推進③

・休止された保養施設（H25）
（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

財源確保の推進④　※歳出削減

・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！

財源確保の推進⑤　※歳出削減

・解体予定（総合支所）となった建物に
　付属する設備リユース！



自家用発電機設備（設置５年目）
　防災拠点としてバージョンアップのため廃棄…

“老朽化した設備”　“同程度の設備”　“立地”等を調査し、移設を検討！

近隣のトレーニングセンターへ移設

空調設備の使い回し
支所→現場事務所
解体施設→公民館

≪メリット≫
①不必要な支出（訓練に関する費用）の削減
　【新設】700万円 －【移設】100万円 ＝ 600万円の費用削減！
②庁内連携の強化（モデル的な取り組み）
③設備リユースに対する意識改革

市長部局⇔教育委員会部局の連携
情報一元化＆アイデアで、更に維持コストの圧縮を！

財源確保の推進⑥　※歳出削減

・耐震化工事に伴い建替える
　学校を活用した消防訓練

R4年9月も、県警や
消防が訓練を実施





≪メリット≫
①不必要な支出（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！

施設の配置や総量を見直す（あり方検討）



・総量縮減・施設再配置は、
多くの自治体がファシリティマネジメントを進める上で、
最も難しく、必ず取り組まないといけない課題（本丸）！

・いきなり総量縮減で市民も理解されるか？
まずは、市民に大きな影響がない、
“効率化”“安全確保”“財源確保”といった
取組み（努力）を進めないと
総量縮減に対して
市民の理解は得られないのではないか！！

・とはいえ、総量縮減を後回しにすると、時期を逸するため
様々な取組みを同時進行する必要がある！

⇒すぐにできるFM事業＆
比較的時間を要する計画的な施設再配置

施設再配置の実践①

保育園の建替え（民営化）と併せて、保育園と高齢者福祉施設の複合化





効果

- 園児と高齢者の触れ合い（多世代交流）の増加
- 施設運営（維持・管理・保守）の効率化
- 市が保有する施設量の縮減

再配置の成功例を見てもらうことでイメージUP！

施設再配置の実践②

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

地区へ開放

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！

地区公民館の見直し



社会教育施設の地区公民館

多機能化

地域コミュニティ（まちづくり）の拠点として
　コミュニティセンター（社会教育法の適用外施設）へ

収益事業を可能として、
地域が立ち上げたNPO法人が指定管理者となって運営

地域運営

共助交通、支え合い事業、地域雇用・・・

全61地区で見直しを
民間にも開放を

社会教育法の枠組みを外しつつ、
　生涯学習機能の担保を確認＆地域課題の解決へ

≪少しずつ再配置を進めています。≫

再配置工程表案の成果

〇地区公民館を近隣の保健センターへ移転（部署を超えた複合化）

〇地区公民館と保育園の複合化

〇コミュニティセンターと人権福祉センターの複合化（準備中）

〇老朽化が進んだ温泉保養施設の一時休止＆
“廃止を含めたあり方”、“民間による活用”を検討

〇給食センターの統廃合

〇保育園、学校の統廃合（保育園の民営化）

〇集会所の地元譲渡

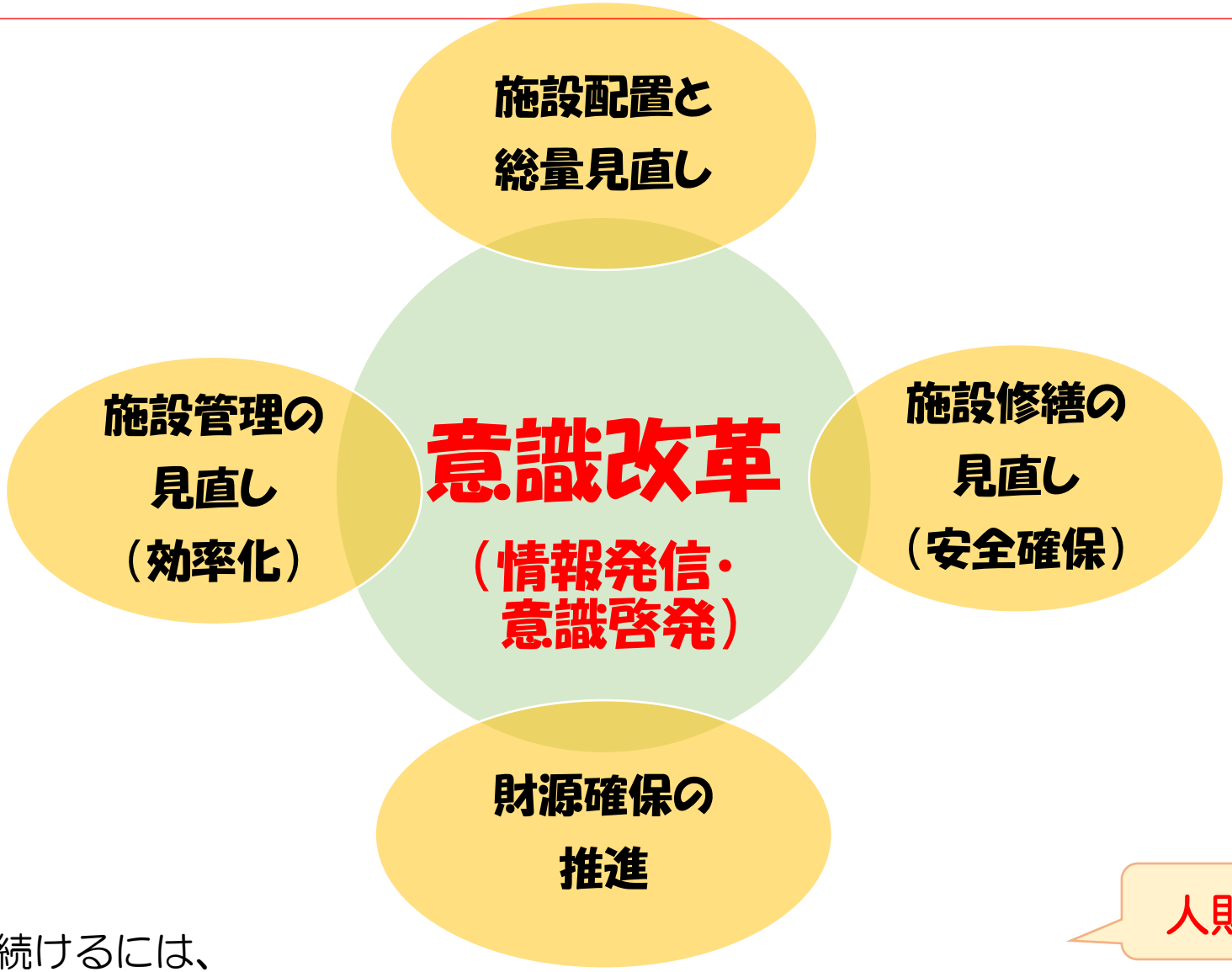
〇民間ビルを活用した放課後児童クラブ

すごい！鳥取市
SUGOI! TOTTORI CITY

FM魂を注入する

(意識改革)

属人的な取組みでは厳しい・・・“意識改革の必要性”



ＦＭを続けるには、

人財育成

組織体制が変わっても“FM”の流れを絶やさないよう、
他人事でなく、自分事と感じてもらえる人を増やしておく！

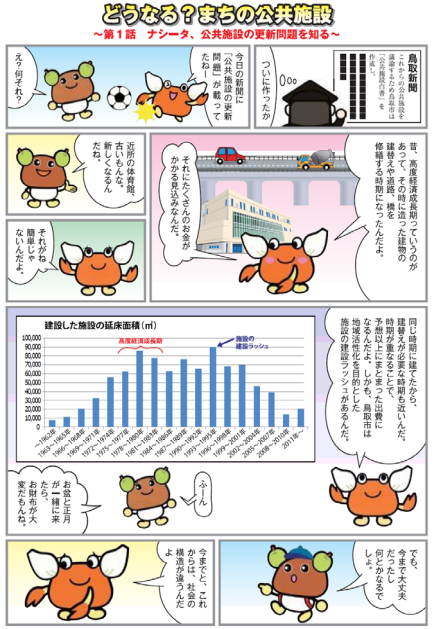
意識改革の取り組み

（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











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！

職員有志の座談会（取組5）

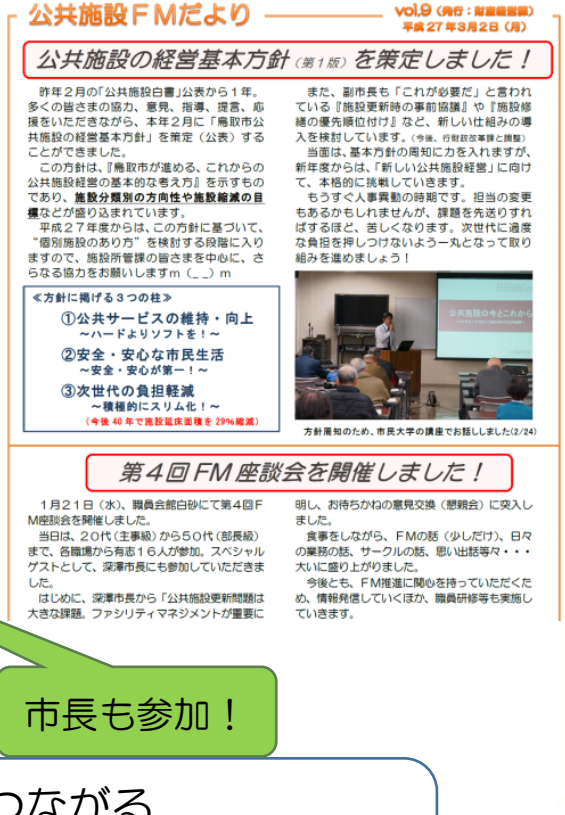




市長も参加！

庁内情報誌FMだより（取組6）

これまでに46号を発刊



公共施設ＦＭだより vol.9（発行：財産経営課） 平成27年3月2日（月）

公共施設の経営基本方針（第1版）を策定しました！

昨年２月の「公共施設白書」公表から１年。多くの皆さまの協力、意見、指導、提言、応援をいただきながら、本年２月に「鳥取市公共施設の経営基本方針」を策定（公表）することができました。

この方針は、『鳥取市が進める、これからの公共施設経営の基本的な考え方』を示すものであり、**施設分類別の方向性や施設縮減の目標**などが盛り込まれています。

平成２７年度からは、この方針に基づいて、“個別施設のあり方”を検討する段階に入りますので、施設所管課の皆さまを中心に、さらなる協力をお願いしますm（_ _）m

また、副市長も「これが必要だ」と言われている『施設更新時の事前協議』や『施設修繕の優先順位付け』など、新しい仕組みの導入を検討しています。（今後、行財政改革課と調整）

当面は、基本方針の周知に力を入れますが、新年度からは、「新しい公共施設経営」に向けて、本格的に挑戦していきます。

もうすぐ人事異動の時期です。担当の変更もあるかもしれませんが、課題を先送りすればするほど、苦しくなります。次世代に過度な負担を押しつけないよう一丸となって取り組みを進めましょう！

≪方針に掲げる３つの柱≫

①公共サービスの維持・向上
～ハードよりソフトを！～

②安全・安心な市民生活
～安全・安心が第一！～

③次世代の負担軽減
～積極的にスリム化！～
（今後 40 年で施設延床面積を 29%縮減）

方針周知のため、市民大学の講座でお話ししました(2/24)

第４回ＦＭ座談会を開催しました！

１月２１日（水）、職員会館白砂にて第４回ＦＭ座談会を開催しました。

当日は、２０代（主事級）から５０代（部長級）まで、各職場から有志１６人が参加。スペシャルゲストとして、深澤市長にも参加していただきました。

はじめに、深澤市長から「公共施設更新問題は大きな課題。ファシリティマネジメントが重要に明し、お待ちかねの意見交換（懇親会）に突入しました。

食事をしながら、ＦＭの話（少しだけ）、日々の業務の話、サークルの話、思い出話等々・・・大いに盛り上がりました。

今後とも、ＦＭ推進に関心を持っていただくため、情報発信していくほか、職員研修等も実施していきます。

公共施設ＦＭだより vol.10（発行：財産経営課） 平成27年5月15日（金）

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ご利用いただくため、独自の「建物点検マニュアル」を作成し、施設管理者の皆さまに公共施設の点検・清掃に取り組んでいただいています。

そうした中、施設管理者の方々から「専門職の方に現場を見て、一緒に点検してほしい」「事務職では判断が難しい」といったご意見をいただきました。

そこで、取り組みの２年目となる本年度は、実地研修を開催することとしました。

５月８日（金）、１１日（月）の２日間、４月から財産経営課に配属された２人の技師（青木主任（設備担当）・松尾技師（建築担当））が、施設管理者と一緒に施設を回り“施設点検の手法や視点”等をお伝えしました。

お忙しい中、全４会場（福部・用瀬・気高町総合支所・旧大正保育園）で、計５２人のご参加をいただきました。ありがとうございました。

（施設管理者の方にもお世話になりました。ありがとうございました。）



用瀬町総合支所での実地研修



旧大正保育園での実地研修



福部町総合支所での実地研修



気高町総合支所での実地研修

公共施設の老朽化が進む中、施設の“安全性の確保”が懸念されます。

市民・施設利用者の安全を守るためにも、事前に施設の不具合を発見し、適切に対応していくことが重要となります。

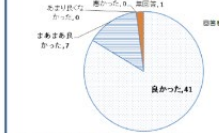
また、実地研修でお伝えしましたが、簡単な清掃を行うだけで、建物の寿命を延ばしたり、設備の不具合を防ぐことにつながります。

現在、実施していただいている“施設点検”の結果は、今後の施設修繕（修繕優先順位付け・中長期保全計画の作成等）に活かしていきます。

公共施設の保全（維持管理）についてのご質問や、何かご不明な点があれば、財産経営課までご相談ください。

≪参加者アンケートの結果≫

Q実地研修に参加してどうでしたか？



多くの方から好評をいただきましたので、今後も実地研修を続けていきたいと思います。

裏面もあります

- 部局・役職を超えてＦＭでつながる
- 市政に関心・興味がある職員とＦＭでつながる
- 問題意識を持つ方とＦＭでつながる

志縁

思いで、ヨコのつながりを作る！

FMだけでなく、組織の活性化も！

鳥取市PR欄



しゃんしゃん祭り

地元の次世代の育成！

小学生と“学校の活用策”を
考えるワークショップを開催
（出前授業）（取組7）





SUGO!
USAGI

長期的に取り組むために、FMを根付かせる！

地元の次世代の育成！

高校生と一緒につくる
啓発マンガの作成（取組8）







情報発信側になってもらう

SUGO! USAGI

動き続けていること、関心を持ち続けるように！

２．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～

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

ＰＰＰ導入が目的ではない

⇒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

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！

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

サウンディング型市場調査

公共施設等の有効活用や効率的な整備・管理等に向けて検討する際、行政内部だけで検討せず、公募による民間事業者との対話の場を設ける

対話を通じて、市場性をふまえた事業成立の確実性を高めるとともに行政内部だけでは考えられなかった優れたアイデア等を把握する調査

≪従来のフロー≫

事業検討～事業者公募まで全てを行政内部で検討



この段階で公表

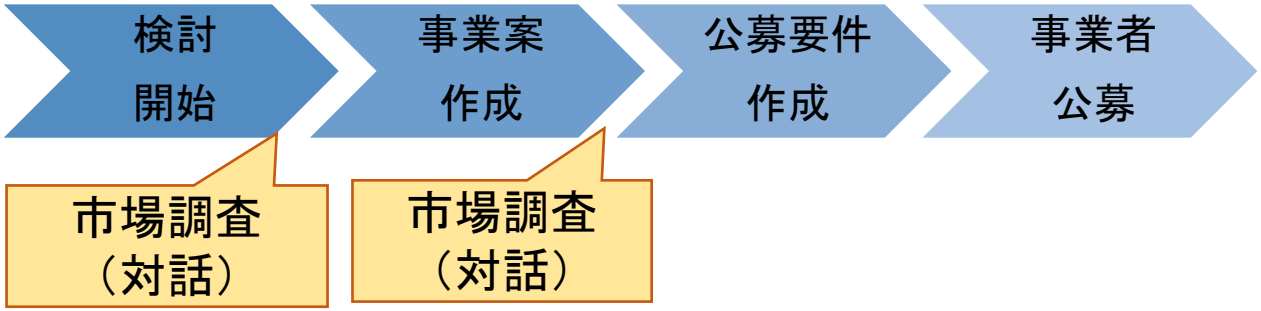
【行政側デメリット】
①市場と乖離した公募条件となり得る → 事業者の手が挙がりにくい
②限られたノウハウやアイデア不足の中での事業検討 → 資産を活かしきれない

【事業者側デメリット】
①急に公募条件等が公表される → 行政側の意図の把握が困難

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

事業概要を作る段階

〇テーマ
- 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）

第2回：平成30年11月
9事業者が参加
（市内業者も参加）

募集要項を作る段階

〇テーマ
- 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

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

県外から4社が参加！（地元業者からは問合せのみ）

- スポーツメーカー → 整備後の運営について
集客の方法・考え方
- スケートリンク関係 → 採算性について
スケートリンクの考え方
- 建築・リース会社 → ＰＦＩ（整備手法）
工期や資金調達
- スポーツクラブ運営 → 類似施設を運営した経験
事業者目線のノウハウ
（参加資格・リスク等）

市が教えて
もらう立場

様々な立場から
活きた情報

対話（追加質問）をつづけて、
整備基本方針へ反映させる！

思いのある事業者からの提案はお宝！職員のスキルアップも！

市民体育館整備（建替え）をPFIで！

運営期間：15年間　（令和2年1月：最優秀交渉権者決定）
総事業費：約55億円



すごい！鳥取市

鳥取市初のPFI事業へ・・・
民間資金を活用した事業スキームの共有を！

（おまけ） お試し実証事業(トライアルサウンディング)

ちょうどいい建物が無くてもできること

民間事業者から見ると
　マーケティング(調査)だけで投資に向かうのはハードルが高い

お試し実証事業(トライアルサウンディング)で
　　実績を積み、実体験として課題を把握、顧客を掴む…

行政：公共空間の有効活用
民間：事業化に向けた検証
市民：満足度の向上

⇒ 地域経済の活性化
エリアの価値向上

【民間事業者の手法】
　小さな投資で稼ぎを生み、
　　その稼ぎから次の投資(資金)を確保する
　⇒参入、撤退が比較的容易な公共空間がもつ
　　可能性は非常に高い

駅前の公共空間で実験してみる





ガラス店をリノベーションして出店



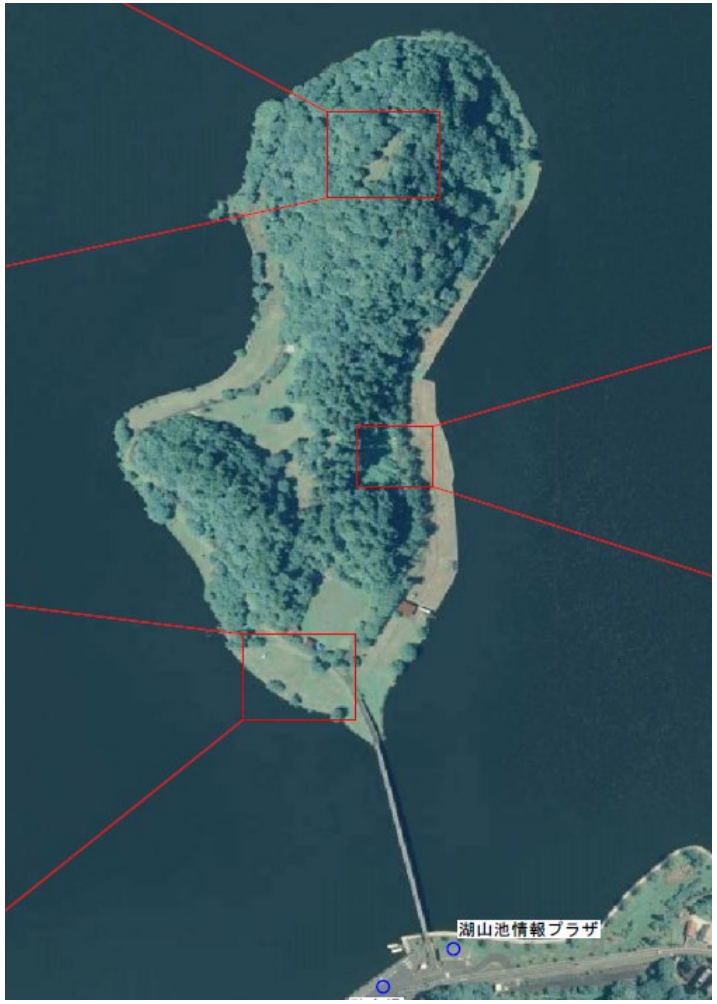


民間による未利用資産の活用事例（青島公園）

民間が持つ
ポテンシャル







特徴ある“島”の公園。指定管理者が管理・・・
数年前から青年会議所有志がグランピングに挑戦！


TOTTORI GLAMPING STYLE
鳥取グランピングスタイル
TOTTORI GLAMPING
PLAY, EAT AND STAY.
STYLE
WELCOME










Coca-Cola
Coca-Cola


SEAPLUS
















TOTTORI
GLAMPING STYLE
play, eat, and stay
Glamping to enjoy
Tottori's unique charm in full



挑戦からはじまる、民間の事業展開力にも期待！

〇湖山池公園（青島）の活用

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）

火気、騒音、
使用料

柔軟に対応

⇒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）

常設のグランピング施設へ！
民間のお試しから、民間のよる常設施設の整備へ。
（結果、トライアルサウンディング？）

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！

国指定重要文化財
仁風閣でもグランピング！





すごい！鳥取市






ラソルヒーター





挑戦からはじまる、民間の事業展開力！

令和4年11月、**常設のグランピング施設が竣工！**
民間のお試しから、民間の手によって事業化！















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！

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

民間提案制度の肝！
・・・民間事業者の本気を引き出す“随意契約”の導入に向けて

法的根拠

地方自治法施行令に記載
法令で定められた契約の一つ

公平性

競争性

透明性

全国規模で提案募集を呼びかけ！
（各種マスコミが取り上げる）
募集前からPPP指針で制度を紹介！
事業主体になり得るなら誰でも提案OK！
募集期間は、約2カ月！
窓口の一本化！
（事前相談・現地調査の受付体制構築）

★スタートラインを揃えている！

知的財産保護

民間の知恵、時間、労力を評価する！
PPPの基本となる、行政と民間が“WIN－WIN”の関係をめざすため必要不可欠！

第１回提案募集！

提案募集
　平成３０年４月１３日～５月３１日

提案受付期間
　平成３０年６月４日～６月８日

募集の結果
　３事業者から提案を受理！

提案審査
　平成３０年７月４日！！　　⇒　１提案を採用！
　　調査期間を経て事業化

２者は、県外企業。

『随意契約保証型』
だったから、
鳥取市まで来た！とのこと。
（社内協議でもめたらしい）

民間にとって、
アイデアを取られる
ダメージは大きい（らしい）

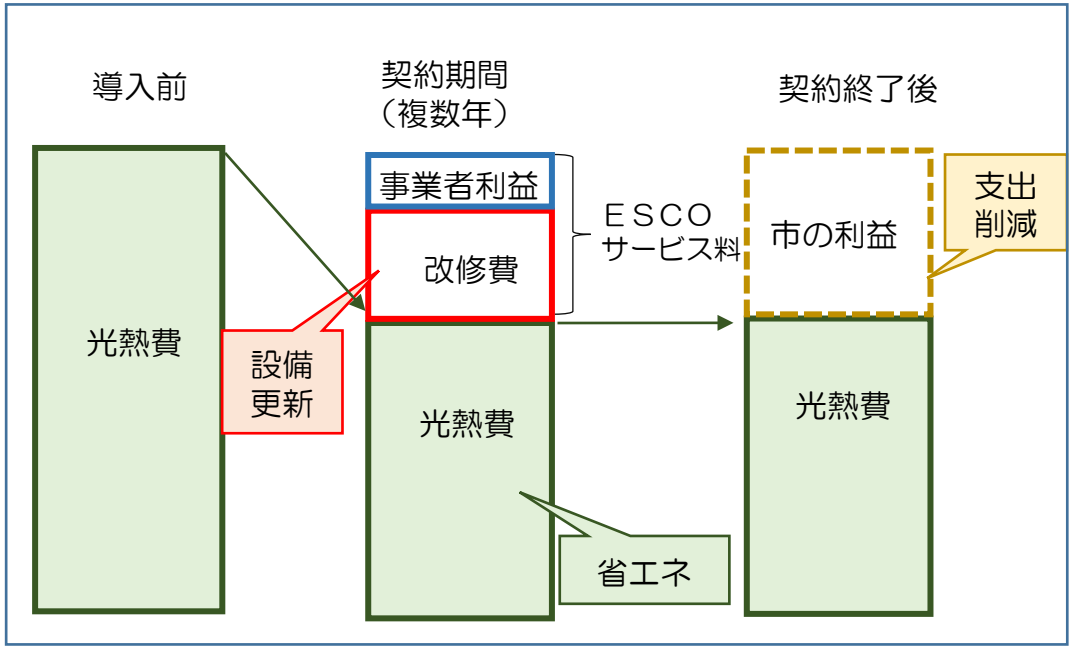
熱意ある事業者の“思い”に応えることができる制度

第1回で採択した民間提案の概要

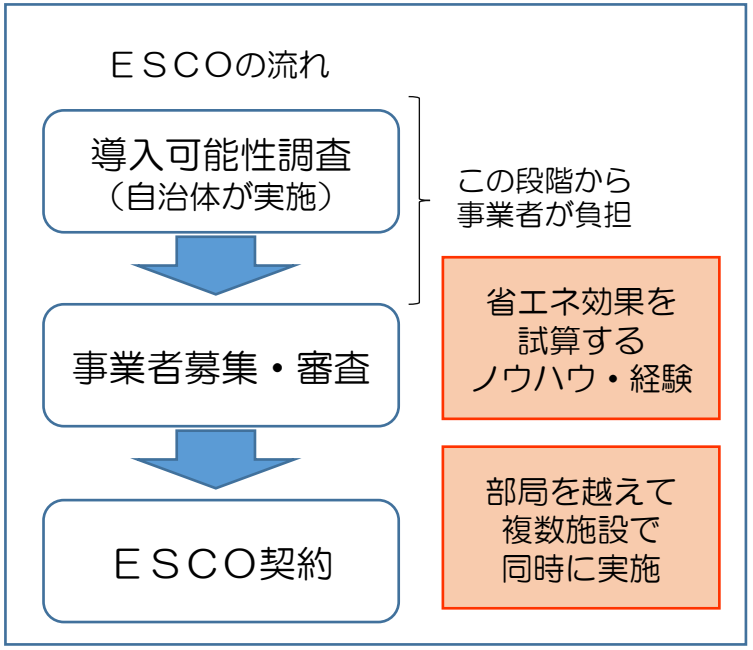
○提案事業名　複数施設ＥＳＣＯ可能性調査及び導入事業

○提案概要　提案者負担で公共施設の省エネに関する可能性調査を実施し、
削減効果が期待できた場合、提案者負担で設備改修を実施する。
改修に要する費用は、光熱費の削減費用を充てるため、
本市の新たな財政負担を伴わず、設備更新が実現できる。
（契約期間終了後は、光熱水費の削減効果もある）

≪ＥＳＣＯ事業の仕組み≫



≪提案のポイント≫



第1回民間提案を終えて・・・

≪課題≫

1. 地元事業者の反応が薄い！

⇒ 全国紙でも取り上げられたが・・・
地元の事業者にとっては？？？

2. 施設貸付料が市場に合わない！

⇒ 既存の貸付料算定式は、建物状態良好が前提
市有施設の現状からの乖離・・・

制度は、自分たちで見直していく必要がある！

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	・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）

第２回提案制度は
地元事業者案を採用

2回目以降の民間提案！

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！

施設再生型の成果①



統合によって廃園となった保育園

↓

障がい者による室内外での
苔の栽培及び成果物の販売

SUGO!
USAGI





統合によって廃校となった小学校

↓

ドローンの学校＆サブリースで企業誘致

施設再生型の成果②　※取り壊し案件からの再生

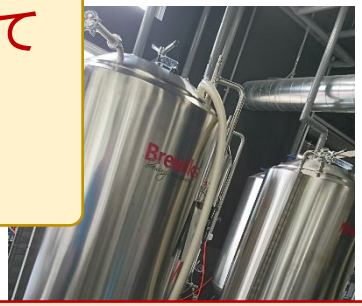








クラフトビールの製造・販売所
クラウドファンディングを経て
銀行融資もクリア！
R4年5月オープン！





地元密着型！
施設の前面にある芝生広場でのイベントも検討
周辺の宿泊施設とも連携を模索！
地元中学生の就業体験（クラフトコーラづくり）

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）

費用がかからない
⇒事業者の営業を受けて導入





★空き空間を活用した時間貸駐車場の整備

できないか？という相談を受けて
事業化を検討（入札参加１社）

★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

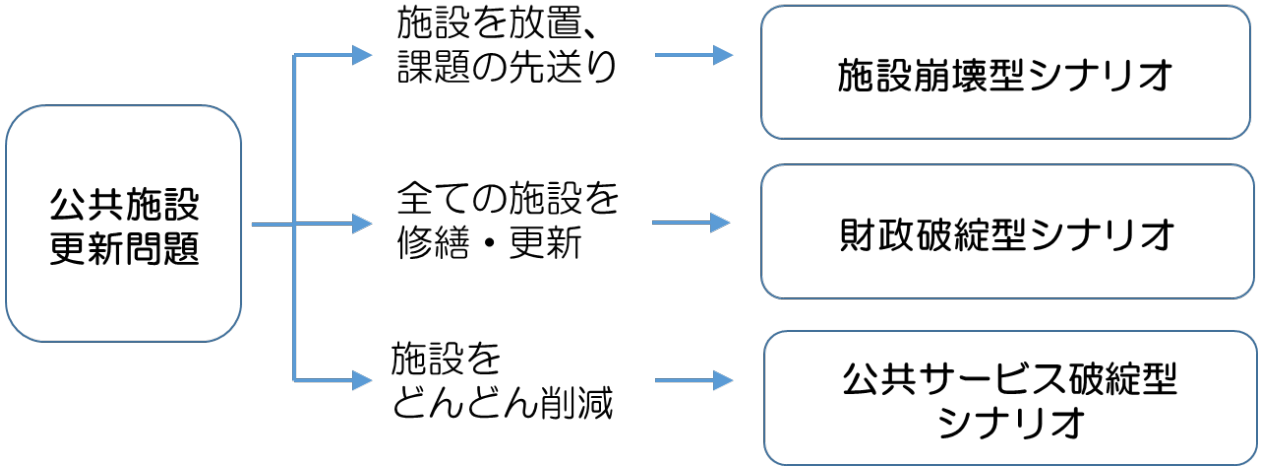
民間提案という仕組みを超えて
“いいものは取り入れよう”という職員の意識

人財育成


3．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！

このままだと



具体的な影響として

民間事業者	市民	自治体
・公共工事が無くなる ・競争力の低下 ・受注機会の喪失	・公共サービスの低下 ・税負担の増 ・安全・安心の欠如	・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

“やる”か“やらない”かは、必然性の有無
“必然を感じるかどうか”は、現状と課題を理解しているか
今日の積み重ねが、将来を左右する！

私たち自治体職員には
事実を伝える義務がある
課題に立ち向かう義務がある

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！？

**公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。**

鳥取市のFM･･･FM担当課の役割

当面の
目標

ＦＭ、ＰＰＰの視点を持ち、
事業見直しで成果を出しつつ、
意識改革（FM魂注入）を進め、
“ＦＭは当たり前！”の組織とする
自治体の課題解決に向けて、
各関係者と最善の策を模索し、
事業化させていく

当たり前とは･･･

ほとんどの市職員が、経営感覚を持ち、業務にあたる

FM方針に沿わないと、予算が付かない＝事業ができない
（市民の理解、議会がチェック）

正解はまだ見えない。鳥取市のFM･PPPは更なる進化が必要！

やるか？

やらないか？

“やるしかない！”

そもそも、やらないという選択肢があるのか？

ご清聴ありがとうございました。

本資料・講演内容に関するお問い合わせは・・・

総務省 経営・財務マネジメント強化事業
アドバイザー
宮谷卓志（みやたにたかし）

所属：鳥取市交通政策課

〒680-8571　鳥取市幸町71番地
メール：miyatani.takashi@city.tottori.lg.jp

すごい！鳥取市