

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)第8条第1項の規定に基づき、米子新体育館整備等事業(以下「本事業」という。)を実施する事業者を選定したので、法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和6年2月29日

米子市長 伊木 隆司

## 1 事業内容

### (1) 事業名称

米子新体育館整備等事業

### (2) 公共施設の管理者

鳥取県知事 平井 伸治  
米子市長 伊木 隆司

### (3) 事業の目的

米子市の位置する鳥取県西部地域は、東に中国地方最高峰を誇る国立公園大山、北に日本海、西に中海という豊かな自然に恵まれ、その自然環境を生かした取り組みとして、全日本トライアスロン皆生大会や皆生・大山SEATOSUMMIT等、全国規模のアウトドアスポーツイベントが開催されている。

また、2024年にはねりんピック、2027年にはワールドマスターズゲームズが県内で開催されるとともに、2033年に第88回国民スポーツ大会の開催地として内々定を受けるなど、地元におけるスポーツへの関心が高まっている状況である。

そうした中で、県及び市において、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が、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、市においては、昭和44年に建築され、半世紀に渡り市内の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た。

他方、県においても、体育施設等の公共施設の配置最適化の検討を行っていたことから、同様の大規模体育館である米子産業体育館と併せて、その在り方について、令和元年8月に設置された「鳥取県・米子市の体育施設の在り方検討協議会」で協議した結果、2つの総合体育館に市営武道館を加えた3施設を統廃合し、東山公園内に新体育館を共同整備する方向性とした。

本事業では、県及び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するとともに、東山公園全体の魅力向上を図って地域活性化に資する施設・公園とすることを目的とする。

#### (4) 事業の内容

##### ① 事業方式

P F I 事業者が、体育施設整備業務を行った後、その所有権を県及び市に移転したうえで、新体育館と公園内既存体育等施設を一体的に維持管理業務・運営業務等を行う B T O (Build—Transfer—Operate) 方式とする。

##### ② 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 2 4 年 3 月 3 1 日までとし、その内訳は以下のとおりとする。

米子市民体育館	解体撤去	令和 6 年 6 月 1 日以降に着手
新体育館	設計・建設	令和 6 年 4 月以降 P F I 事業者提案に基づく時期 (適切な運営準備期間が確保できるよう引渡しを行うこと)
	運営準備	施設の引渡しの日～供用開始日
	維持管理	施設の引渡しの日～令和 2 4 年 3 月
	運営	供用開始日～令和 2 4 年 3 月 (令和 9 年 4 月 1 日までに供用開始することとし、具体的な時期は P F I 事業者提案に基づく)
東山公園及び公園内既存体育等施設※	維持管理・運営	令和 8 年 4 月～令和 2 4 年 3 月

※令和 8 年 3 月 3 1 日まで、現指定管理者によって維持管理・運営が行われている。

##### ③ 本事業の業務範囲

P F I 事業者が行う主な業務は、以下のとおりとする。

###### ア 体育施設整備業務

- a 寄贈品移設業務
- b 市民体育館及び補助グラウンドの解体撤去業務
- c 新体育館の設計業務
- d 新体育館の建設業務
- e 新体育館の工事監理業務
- f 備品等調達設置業務

###### イ 運営準備業務

- a 運営準備業務
- b 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
- c 開館式典及び内覧会等の実施業務

###### ウ 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務

- c 備品等保守管理業務
- d 外構等保守管理業務
- e 衛生管理業務
- f 警備業務
- g 修繕業務（※）
- h 天然芝維持管理業務

※経常修繕及び計画修繕を除く大規模修繕は、本事業の事業範囲外である。

エ 運営業務

- a 受付・予約調整業務
- b 管理運営業務
- c 運動プログラム運営業務
- d 使用料金の徴収管理業務
- e 広報・誘致業務
- f 災害時初動対応業務

オ 民間附帯事業

## 2 PFI事業者の募集及び選定に関する事項

### (1) PFI事業者の募集及び選定の方法

本事業の最優秀提案者の選定は、提案価格に加え、施設整備業務や、維持管理・運営業務の業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式によるものとし、審査は「米子新体育館整備等事業募集要項」及び「米子新体育館整備等事業審査基準」に基づき、参加資格確認と提案審査の二段階に分けて実施した。

提案審査のうち性能審査及び価格審査については、米子新体育館整備等事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）が審査を行い、最優秀提案を選定したうえで、市は、選考委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定した。

### (2) 優先交渉権者の決定までの経過

優先交渉権者の決定までの主な経過は、以下のとおりとした。

日程	内容
令和5年2月13日（月）	実施方針等の公表
令和5年2月22日（水）	現地見学会（市民体育館等、米子産業体育館、市営武道館を予定）の実施
令和5年3月3日（金）	実施方針等に関する質問・意見の締切り
令和5年3月31日（金）	実施方針等に関する質問・意見への回答 ※必要に応じ、実施方針等の修正案も公表
令和5年4月24・25日	個別対話の実施（1回目）
令和5年7月7日（金）	特定事業の選定・公表
令和5年7月10日（月）	募集要項等の公表
令和5年8月8日（火）	募集要項等に関する質問・意見の締切り
令和5年9月8日（金）	募集要項等に関する質問・意見への回答
令和5年9月15日（金）	参加表明書及び参加資格確認書類の受付 VE提案の提出 （VE提案：性能や機能を維持又は向上させ、建設費縮減を可能とさせる提案）
令和5年10月6日（金）	資格確認結果通知 VE提案の審査結果通知
令和5年10月18日（水）	個別対話の実施（2回目）
令和5年12月18日（月）	提案審査書類の受付
令和6年1月26日（金）	提案審査書類の審査・プレゼンテーション
令和6年2月5日（月）	優先交渉権者の決定

### 3 優先交渉権者の決定

選考委員会は審査基準に基づき提案内容等の審査を行い、最優秀提案を選定した（「米子新体育館整備等事業審査講評（令和6年2月29日公表）」参照）。市は、選考委員会の選定結果を踏まえ、美保テクノス株式会社を代表企業とするグループを優先交渉権者として決定した。

#### 【参加者の構成】（参加表明書提出順）

株式会社合人社 計画研究所を代 表企業とするグ ループ	代表企業	株式会社合人社計画研究所
	構成企業	東急建設株式会社 関西支店 大松建設株式会社 岡田電工株式会社 米子ガス産業株式会社 株式会社イズミテクノ 株式会社チュウブ シンコースポーツ中国株式会社
	協力企業	株式会社昭和設計 株式会社白兔設計事務所 米子支店 株式会社J R西日本コミュニケーションズ 山陰支店
美保テクノス株 式会社を代表企 業とするグルー プ	代表企業	美保テクノス株式会社
	構成企業	株式会社梓設計関西支社 株式会社桑本建築設計事務所 株式会社平設計 株式会社さんびる 山陰酸素工業株式会社 ダイキンHVACソリューション中四国株式会社山陰支店 八千代エンジニアリング株式会社広島支店
	協力企業	大和リース株式会社山陰営業所 株式会社SKSS 株式会社TKSS

### 4 提案価格

優先交渉権者として決定した美保テクノス株式会社を代表企業とするグループの提案価格は以下のとおりである。

10,480,257,102円(消費税及び地方消費税を含む)

## 5 事業の評価

民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成30年10月23日閣議決定）に基づき、事業期間全体にわたるコスト算出による市の財政負担見込額による定量的評価及びPFI事業として実施することの定性的評価を踏まえた総合的評価を行った。

### (1) 市の財政負担見込み額による定量的評価

#### ① 市の財政負担見込み額算定の前提条件

本事業を、市が従来手法で実施する場合及び特定事業として実施する場合の財政負担額を比較して定量的評価を行うに当たり設定した主な前提条件は、次の表のとおりである。

項目	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	ア. 体育施設整備業務に係る費用 イ. 運営準備業務に係る費用 ウ. 維持管理業務に係る費用 エ. 運營業務に係る費用 オ. 地方債の償還に要する費用	ア. 体育施設整備業務に係る費用 イ. 運営準備業務に係る費用 ウ. 維持管理業務に係る費用 エ. 運營業務に係る費用 オ. 割賦手数料など、本事業を実施するための費用 カ. アドバイザリー費用 キ. 地方債の償還に要する費用 ク. PFI事業者からの税込(市税)等
共通の条件	ア. 事業期間 18年 イ. 敷地面積 新体育館整備地 約 24,100㎡ 東山公園面積 約 241,581㎡ ウ. 割引率 2.5%	
事業収入	利用料金収入を見込む	
資金調達の内訳	ア. 交付金 イ. 起債 ・償還期間 15年 ・元金均等 ・調達金利は、直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ウ. 一般財源	ア. 交付金 イ. 起債 ・市が自ら実施する場合と同一条件 ウ. PFI事業者の自己資金 エ. 民間金融機関借入金 オ. 調達金利 直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 カ. 一般財源
体育施設整備業務に関する費用	想定する施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定
運営準備業務、維持管理業務及び運營業務に関する費用	市の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定

※ 本試算では、自主事業による収入及び費用は加味していない。

※ 事業期間内の公共部門の間接コスト（庁内の人件費や事務費等）は加味していない。

## ② 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、その合計額を現在価値に換算して比較した結果、市の財政負担額は、PFI事業として実施することにより、約8.5%の削減が見込まれる。

## (2) PFI事業として実施することの定性的評価

### ① 財政負担の平準化

市が自ら実施する場合は、体育施設整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、これに対して、PFI事業として実施する場合は、体育施設整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として、維持管理及び運営期間を通じてPFI事業者に分割して支払うことが可能となるため、新体育館の整備等に係る市の財政負担の平準化が期待できる。

### ② 効率的な体育施設整備業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務の実施

新体育館の体育施設整備業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務の各業務を、PFI事業者が一括して実施することにより、PFI事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等が最大限に発揮される。特に本事業では、事業費を利用者から徴収する料金及び公共部門の支出の双方によって賄う事業（いわゆる「ジョイント・ベンチャー型」）であることに加え、独立採算型事業として附帯事業を実施することにより、本施設のより一層の利用促進や効率的な維持管理及び運営業務の実施等の相乗効果がもたらされることが期待できる。

### ③ リスク分担の明確化による安定した事業実施

PFI事業として実施する場合、体育施設整備のための設計、建設等におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、市とPFI事業者が分担することが可能となる。市とPFI事業者との間で、設計、建設、維持管理及び運営に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応や過度な費用負担の抑制が可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

## (3) 評価結果

本事業をPFI事業として実施することにより、事業全体を通じて事業者の資金、創意工夫及びノウハウを一括して活用することが可能となり、この結果、定量的評価におけるVFMの達成に加えて、定性的評価に提示した様々な効果が期待できる。