令和８年度第３回 県有施設・資産有効活用戦略会議

・日時　令和8年11月6日(金) 10時～10時15分
・場所　県庁第2庁舎　第22会議室

1. 開会
2. 座長(政策統轄監)あいさつ
3. 議題

   県営住宅上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討について
4. 報告事項

   ①指定管理施設の令和11年度一斉更新に向けた検討状況について
   （利用料金のあり方の検証、指標連動方式の検討）

   ②米子港ふ頭用地の利活用検討状況について

   ③県有地の不法占有に係る対応状況について
5. 閉会

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

■鳥取県PPP／PFI優先的検討方針の概要　[H28.3.29策定]

● 検討対象事業

① 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修）
② 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等）

● 検討プロセス

①事業担当部局から総務部への協議
②適切な手法の選択(当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ選択)
③第一次検討の実施(庁内での定量評価及び定性評価)
④第二次検討の実施(外部アドバイザーによる「導入可能性調査」等)

➡ 既に第二次検討まで実施済だが、入札不調に係る再検討を第一次検討の手法(定量評価・定性評価)により実施

【今回の検討事項】

上粟島団地を建替える場合の手法について、2回の入札不調により前回の検討から時間が経過しており、PPP/PFI手法導入の適否を再検討

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

※前回戦略会議資料を再掲

■経緯

時期	主な内容
令和3・4年度	PFI 導入可能性調査、基本計画策定
令和5年1月	県有施設・資産活用戦略会議の第二次検討で「PFI（BT方式）による事業実施」を決定
令和6年8月	調達公告（1回目）
12月	参加意向を示していた全ての応募グループが辞退したため入札を中止（1回目の不調）
令和7年10月	発注条件等を見直し（実施方針、要求水準書案の公表）
令和8年2月	調達公告（2回目）
8月	参加意向を示していた全ての応募グループが辞退したため入札を中止（2回目の不調）

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

※前回戦略会議資料を再掲

■事業の概要（2回目の入札不調となった事業）

◆ **事業手法**： BT 方式（Build-Transfer）

※BT 方式：民間事業者が公営住宅の設計・建設を行い、竣工時に県へ所有権移転する方式

◆ **事業概要**：

・上粟島団地（48 戸）と富益団地（88 戸）を集約し、上粟島団地敷地に3棟 54 戸を整備

・多様な居住ニーズに対応する間取りを設定（1～4DK、車いす住戸）

・2棟は環境に配慮し木造住棟、うち1棟は県内初となるCLT 構造を採用

・とっとり健康省エネ住宅（NE-ST）性能とし、太陽光発電設備を導入

◆ **予定価格**： 2,244,800 千円（税込）

◆ **事業期間**： 契約締結日の翌日から令和13 年10 月31 日まで

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

■入札不調の原因分析

【民間事業者ヒアリングから得られた主な意見】

- 一定の物価スライドが盛り込まれたが、中東情勢以降に建設費の上昇傾向が一層強まる中、設計・工事が一体となった長期に亘るPFI 事業に対する事業費の増加見通し等の予測が困難。
- 設計及び積算内容が示されないPFI(BT)方式では、事業リスクに対する不安感が拭えない。特に、県内に施工事例が無いCLT 工法による建築に対する予測困難な不安があった。
- 予測困難な状況にあるため、リスクを避けるかたちで事業費積算を行ったところ、予定価格の超過が判明し入札参加を辞退した。
- 美術館など、用途によってはPFIに馴染むものもあると考えているが、公営住宅は民間の創意工夫の余地が無く、オペレーションが含まれないものは、PFIを選択する必要性を感じない。

➡ 中東情勢の変化も含めた物価上昇等の影響が、民間事業者にとっての予測困難性、ひいてはリスクを避ける行動としての入札辞退につながった(状況次第で、引き続き入札不調などにつながる可能性がある)

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

■物価上昇の状況(参考)

●建築費指数 ※(一社)建設物価調査会の公表資料から引用



	工事原価	前年比・前年同月比
令和5年平均	123.5	+6.8%
令和6年平均	131.6	+6.6%
令和7年平均	138.4	+5.2%
令和8年9月(足元)	147.7	+5.1%

※建築費指数は実態を反映していない(建築費の上昇幅はより大きい)との民間事業者の意見もある
※その他の指数として、内閣府は「建設工事費ﾃﾞﾌﾚｰﾀｰ(国土交通省)」、「NSBPI(㈱日建設計)」等を例示

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

■再検討の実施内容

1　定量評価

従来型手法（公共施設等の管理者等が自ら整備等を行う手法）の費用等（PSC）と採用手法（候補となるPPP／PFI手法）の費用等のコストを比較

2　定性評価

住民サービスの向上、管理運営の効率化、新たな発想の活用、施設の目的・機能、県の関与の必要性、個別の法律による制約等の視点で評価

➡ 本事業では、運営面に民間活力を導入しない前提のため、候補となるPPP/PFI手法はBT方式（DB方式）のみ

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

■再検討の結果概要

1　定量評価

- 令和4年度第1回県有施設・資産有効活用戦略会議での第二次評価（導入可能性調査）の時点でVFM＋4.0%程度（約0.3億円）と試算していたが、BT方式（DB方式）で再検討する場合は更に半年以上の時間を要する。
民間事業者からの聞取り結果によると、現在の物価上昇局面では、発注の先延ばしがコスト増加に直結し、数%程度のVFMでは相殺されてしまう可能性が高い。

➡ 昨今の物価上昇局面を勘案すると、相対的に早く事業着手できる従来型手法（県直営）が、結果的にコスト面で有利

2　定性評価

- BT方式（DB方式）では、設計・施工の一括発注による効率的施工が期待されるが、住民サービスの向上、管理運営の効率化等の運営面のメリットは享受できない。

➡ BT方式（DB方式）の導入によるメリットは限定的

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

■再検討の結果概要

【再検討の評価案】

● 以下の理由等を踏まえ、**従来型手法（県直営）により建替事業を行う**こととする。

- ◆ 昨今の物価上昇局面を勘案すると、相対的に早く事業着手できる従来型手法（県直営）が、結果的にコスト面で有利【定量評価】
- ◆ BT方式（DB方式）の導入によるメリットは限定的【定性評価】
- ◆ 物価上昇等の予測困難な状態が続くと、引き続き入札不調などにつながる可能性がある【民間事業者ヒアリング】

【議題】上粟島団地建替事業の入札不調に係る民間活力導入の再検討

■有識者意見聴取結果

＜意見聴取者＞ ※50音順

- ◆ 足立　慎一郎　教授　（国立大学法人政策研究大学院大学）
- ◆ 中嶋　善浩　官民連携支援センター長　（株式会社民間資金等活用事業推進機構）

＜有識者意見概要＞ ※順不同

- ● 全体的に、特に違和感はない。
- ● 2度の入札不調について、中東の問題もあって物価高騰が想定以上に進んでしまい、想定外のことが2回続けて起こったものと理解。
- ● 長期の運営のように民間にとってもPPP/PFI手法を使うメリットやプライオリティがあればしっかり使っていく、逆にそれがなければ自然体でやっていけばいい。
- ● O（オペレーション）のないBT方式は、可能であり実例もあるが、DB方式と同じような話であり、PFI法に則ってやる意味は大きくない。
- ● ヒアリングで、PFIにすると事業者の参加が見込まれにくいことが確認されており、事業手法を変えないと事業が進まないということだと理解。
- ● 今回の事業でPFIを採用するメリットはコスト削減であり、サービスの質の向上云々ではないので、入札不調を避けるために予定価格を上げる対応は本末転倒になる。

【報告1】指定管理施設の令和11年度一斉更新に向けた検討状況

■利用料金のあり方の検証

- 近年の物価上昇により、公共施設の管理・運営に要する**指定管理料（県負担額）が年々増加傾向**にある。

	R3	R6	R8
消費者物価指数（鳥取市） ※R2＝100	99.3	108.5	112.6 ※6月時点
指定管理料（県全体）	3,415百万円	4,083百万円	4,418百万円

※R6から青谷かみじち史跡公園（年間約100百万円）が追加

- 令和5年9月議会で附帯意見のあった「適切な競争環境が確保されるよう取り組む」一環（**民間事業者も含めた参入意欲の喚起**）として、また、施設利用者と県民全体の公平性の観点から、**受益者負担の増加**も視野に入れつつ、見直しの必要性や適正な利用料金水準の検証など利用料金のあり方を検証中。

＜参考：最近の動向＞

【国】 文部科学省が令和8年2月に**国立の博物館・美術館**の中期目標を策定。令和12年までの5年間で、展示事業における自己収入比率を65%以上とすることなどが盛り込まれた。
これを受け、独立行政法人国立美術館は、6施設を対象に、常設展などの入館料を**今年10月から順次値上げ**を決定。
現行料金からおおむね2～3倍になる。（例：京都国立近代美術館…430円→1,000円（R8.10改定））

【鳥取市】 物価高騰や人件費上昇を踏まえ、**令和9年10月から公共施設の使用料**や証明書発行の手数料などを**値上げする方針**。
原則として現行料金の1・5倍を上限とし、施設使用料は利用目的や公共性などを考慮した上で受益者負担率を設定して算定、令和9年2月議会に関連条例の改正案を提出する予定。

【姫路市】 **姫路城**の石垣耐震補強等の整備や維持管理のため、令和8年3月から18歳以上の市民以外の入城料を1,000円から2,500円に**値上げ**した。（なお、市民は1,000円に据え置き）

【報告1】指定管理施設の令和11年度一斉更新に向けた検討状況

■利用者一人当たり負担割合（試算）

- 受益者負担の現状について、重点分野であるスポーツ・観光・文化系のそれぞれの施設の利用者一人当たりで見た総費用に占める利用料収入の割合を試算すると、いずれの施設も20%未満の結果となった。

※R7事業報告書を基に試算

	①一人当たり総費用	②一人当たり利用料収入	総費用に占める利用料収入の割合（②÷①）
スポーツ施設 ※1	1,120円	147円	13.1%
観光集客施設 ※2	1,817円	128円	7.0%
文化ホール施設 ※3	1,642円	291円	17.7%

※1 鳥取産業体育館・鳥取屋内プール、倉吉体育文化会館、米子産業体育館、ライフル射撃場、武道館、障がい者体育センター、ヤマタスポーツパーク、東山水泳場

※2 童謡館、むきばんだ史跡公園、青谷かみじち史跡公園、夢みなとタワー、アイエム電子鳥取砂丘こどもの国、東郷湖羽合臨海公園（燕趙園）、氷ノ山自然ふれあい館、とっとり花回廊、エースパックなしっこ館、かにっこ館

※3 とりぎん文化会館、エースパック未来中心、米子コンベンションセンター、県民ふれあい会館

→ 施設目的やサービスなどの性質も踏まえ、引き続き適正な利用料金の水準を検討

【報告1】指定管理施設の令和11年度一斉更新に向けた検討

■指標連動方式の検討状況

●新たな評価指標に係る外部委員の意見聴取

・次期指定管理期間（令和11～15年度）における指標連動方式の導入を検討するため、施設所管課が、行財政改革推進課と協議の上、試行的に評価指標を原則複数設定。（R11一斉更新の全施設設定済）

・指定管理者審査・指定管理施設運営評価委員会において、中間評価と併せ、当該指標や基準の妥当性、現時点での評価等についても、順次、意見聴取を実施中。

●外部専門家との意見交換の実施

【外部専門家】
・三菱UFJリサーチ＆コンサルティング（株）
・内閣府PPP/PFI専門家　Amame Associate Japan（株）

【意見概要】
・全国的にも、まだ事例のない意欲的な取組み。
・利用料金を徴している施設でも、＋αのインセンティブとして指標連動方式の導入はあり得る。
・公共サービスの質を追求する目的として制度設計されるべきもの。
・やってみないと支出構造は分からないため、試行期間の導入も有効。
・指標は行政が一方的に決めるのではなく、民間事業者と一緒に作成することが望ましい。

中間評価での委員意見及び外部専門家の見解等を踏まえて、施設ごとに指標連動方式の導入適否等の検討を進める。

【報告2】 米子港ふ頭用地の利活用検討状況

■サウンディング調査（令和8年7月22日～8月31日）

事業用地概要

【所在地】 米子市灘町三丁目
【面積】 18,210.23㎡（各ブロック計　15,962.24㎡、各ブロック間の道路用地計　2,247.99㎡）

サウンディング調査実施の経緯

○令和元年度
・「よなごベイウォーターフロント検討会」を設置。米子港周辺ウォーターフロント活用策として基本コンセプト及び取組をとりまとめ。

○令和2年度～令和4年度
・基本コンセプトをもとに「活性化ゾーン」に進出する民間事業者を公募型プロポーザル形式により募集。令和4年度に土地売買契約を締結。

○令和8年度
・期限内に提案どおりの事業が実施されなかったため、**令和8年6月に契約を解除（解除の覚書を締結）し、7月に土地を買戻し**。



【主な意見】 意見書提出：2団体　質問書提出：1団体　対話実施：5団体

① 地域の活性化において**可能性を有するエリア**
② 「中海憩いのテラス」等と連携することにより、**水辺を生かした新たな拠点を形成できる可能性**がある。
③ 前計画と同様な規模のものを想定すると、初期投資が大きく、資金力・技術力両面から地元企業単独では難しい。

【報告2】 米子港ふ頭用地の利活用検討状況

■よなごベイ・ウォーターフロント活性化ゾーン検討会（令和8年10月7日）

民間事業者による賑わい創出を目指し、「第1回よなごベイ・ウォーターフロント活性化ゾーン検討会」を開催。

【構成員】 学識経験者、商工関係者、地元関係者、行政機関

【主な意見】

① 米子港を活用した実証実験を行い、賑わい創出に求められる機能や事業性を検証した上で、事業者募集につなげてはどうか。

② 点在した観光地について、米子港を中心に組み合わせて周遊する観光エリアの形成を検討してはどうか。

③ 官民の役割分担を検討し、**官民が連携し賑わい創出**できるよう取り組んではどうか。

第2回検討会（令和9年1月頃予定）に向けて、実証実験や追加調査の必要性、土地の利活用方法（売却、貸付、LABV等）、事業者の参入しやすい条件などを整理する。

※LABV等の手法については第2回検討会で説明

【報告3】 県有地の不法占有に係る対応状況

令和8年10月末時点

■不法占有件数

令和元年以降、県有財産の不法占有の状況について調査または聞取りを実施。
個別に状況を確認し、案件に応じた対応を行っている。

＜不法占有のおそれのある財産件数の推移＞

	判明件数	解決件数	対応中
令和元年度	5件	－	5件
令和2年度	－	－	5件
令和3年度	16件	5件	16件
令和4年度	4件	1件	19件
令和5年度	－	4件	15件
令和6年度	－	1件	14件
令和7年度	7件	1件	20件
令和8年度	2件	2件	20件
合計	**34件**	**14件**	**20件**

【報告3】 県有地の不法占有に係る対応状況

令和8年10月末時点

■対応中の案件（20件）

【売却等手続き中：4件】 道路用地、（元）宿舎・（元）県営住宅敷地

【交渉中等：16件】

事案	対応状況	今後の対応
鉄道関連用地 ・鉄道用地として使用 ・農業用水路として使用	・鉄道敷地：売却に向け協議中 ・水路：市へ用途・管理者を確認中	・引き続き協議を行い売却
廃川敷地 ・自治会が灯籠を設置 ・複数の隣接者がスロープ等を設置	・一部の隣接者と交渉開始 ・購入の意向を確認し、不動産鑑定評価依頼中	・意向確認済隣接者へ売却に向け交渉 ・自治会及び未交渉の隣接者と日程調整の上、意向を確認
港湾施設 ・所有者が許可なくボートを放置	・所有者を調査し撤去要請 ・現所有者と登録所有者が別であることが判明	・法的整理を行い再度交渉 ・交渉状況により代執行を検討
高等学校敷地 ・市が県有地を取り込みテニスコートを設置	・市へ売却交渉済 ・市で状況整理・対応検討中	・測量の上、市へ売却

➡ ○引き続き相手方と交渉を行い、不法占有の解消（不法占有地の相手方への売却・貸付・譲渡又は占有状態の解消）を行う。

○不法占有に対するマニュアルを作成し、対応プロセスを明確化する。