

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７条の規定により東大阪市新旭町庁舎整備事業（以下、「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第１１条第１項の規定により特定事業の選定に当たって行った客観的な評価の結果を公表する。

平成２８年１１月２５日

東大阪市長 野 田 義 和

東大阪市新旭町庁舎整備事業

特定事業の選定

平成 28 年 11 月 25 日

東大阪市

目 次

1	事業内容.....	1
	（1）事業名称	1
	（2）公共施設の管理者	1
	（3）事業の内容	1
2	客観的な評価.....	4
	（1）定量的評価（財政負担額の評価）	4
	（2）定性的評価（サービス水準等の評価）	4
	（3）客観的な評価の結果	5

1 事業内容

(1) 事業名称

東大阪市新旭町庁舎整備事業

(2) 公共施設の管理者

東大阪市長 野田 義和

(3) 事業の内容

① 施設概要

ア 事業用地の条件

所在地	東大阪市旭町 143 番 1、喜里川町 141 番 6
敷地面積	4,740.91 m ²
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%

イ 庁舎施設

		諸室等
本庁舎 (3,000 m ² 程度)	東福祉事務所	事務室、面談室、面談室（車いす用）、給湯室、ハローワーク、児童相談室 1、児童相談室 2、男子更衣室、女子更衣室、倉庫①、倉庫②、倉庫③、待合・通路 等
	東保健センター	事務室、カンファレンスルーム、相談室、給湯室、講堂、診察室、予診室、保健指導室、栄養指導室、会議室、健康相談室、グループワーク室、医材室、消毒室、洗濯・乾燥室、授乳室、便所、男子更衣室、女子更衣室、倉庫①講堂用、倉庫②、倉庫③、待合・通路 等
	土木工営所東分室	事務室、給湯室、会議室、書庫・倉庫、シャワー室・脱衣室、男子更衣室、女子更衣室 等
	その他施設・共用部等	大会議室、会議室①、会議室②、水道東連絡所、職員健康室（医務室）、休憩室（和室）、サーバー室、エントランスホール、廊下・階段、便所、守衛室、庁務員室、受変電設備室、発電機室、消火ポンプ室、受水槽室 等
土木工営所資材置場 (250 m ² 以上)		資材置場、駐車スペース 等
外構その他		緑地・植栽、駐車場、検診車スペース、駐輪場、ゴミ集積所、フラッグポール、屋外照明、各種案内サイン、囲障、舗装 等

ウ 民間収益施設

事業用地の一部を有効活用することにより、民間事業者の提案に基づく民間収益施設を整備する。

② 事業区分

本事業は、公共施設である庁舎施設の設計、建設及び維持管理を行う事業（以下「P F I 事業」という。）と、民間収益施設の整備・運営を行う事業（以下「民間収益事業」という。）を一体的に実施するものである。

その実施に向けて、市は、P F I 事業を実施する者と民間収益事業を実施する者の募集及び選定を一体的に行うものとする。（以下、P F I 事業を実施する者として選定された事業者を「P F I 事業者」、市と事業用定期借地権設定契約を締結し、民間収益事業を実施する者として選定された事業者を「民間収益事業者」という。）

各事業の事業区分、対象施設、事業主体は以下のとおりとする。

事業区分	対象施設	事業主体
P F I 事業	庁舎施設	P F I 事業者 (S P C)
民間収益事業	民間収益施設	民間収益事業者

③ 事業方式

ア P F I 事業

P F I 事業者が、P F I 法に基づき、施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、維持管理業務を行う方式（B T O : Build-Transfer-Operate）とする。

イ 民間収益事業

市が事業用地の一部（以下「民間施設用地」という。）に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、民間収益事業者に対して有償で貸付けた上で、民間収益事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式（定期借地方式）とする。

④ 事業期間

ア P F I 事業

事業契約締結日から平成 46 年 10 月 31 日までとする。

イ 民間収益事業

事業用定期借地権設定契約の締結日から、民間収益事業者が提案した貸付期間満了日までとする。ただし、貸付期間は 30 年以内とし、かつ貸付期間満了日は、平成 46 年 10 月 31 日以降に設定することを条件とする。

⑤ 本事業の業務範囲

P F I 事業者及び民間収益事業者(以下、これらを総称して「民間事業者」という。)が行う主な業務は、以下のとおりとする。

ア P F I 事業者の業務範囲

(ア) 施設整備業務

- a 事前調査業務及び関連業務
- b 設計業務及び関連業務
- c 建設業務及び関連業務
- d 解体撤去工事業務及び関連業務
- e 工事監理業務
- f 備品調達及び設置業務

(イ) 仮設庁舎リース業務

- a 仮設庁舎整備業務
- b 仮設庁舎賃貸及び維持管理業務

(ウ) 維持管理業務

- a 建物保守管理業務
- b 設備保守管理業務
- c 外構保守管理業務
- d 修繕更新業務
- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務
- g 植栽管理業務
- h 警備業務
- i 駐車場等管理業務

イ 民間収益事業者の業務範囲

(ア) 民間収益事業

2 客観的な評価

本事業を市が従来手法で実施する場合とPFI方式で実施する場合とを比較することにより客観的な評価を行った。

(1) 定量的評価（財政負担額の評価）

別紙に示す前提条件を基に、従来手法で実施する場合とPFI方式で実施する場合の市の財政負担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。

この結果、市の財政負担額は、PFI方式で実施することにより、約6.2%程度の縮減効果を見込むことができる。

(2) 定性的評価（サービス水準等の評価）

本事業をPFI方式で実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

① サービスの質の向上・維持

本事業においては、民間事業者が有する設計、建設及び維持管理の専門的な知識やノウハウを活用することにより、庁舎施設の機能性や利便性、安全性、効率性の向上が図られ、より良質かつ効率的なサービスの提供が期待できる。

② 設計、建設及び維持管理業務の一括発注による事業の効率化

設計、建設（解体撤去工事、建設工事、仮設庁舎リース等に係る一連の工事）及び維持管理までを一括して民間事業者に委ねることにより、維持管理業務を担う者の意向を踏まえた施設整備や建設段階における各種工事間の緊密な調整が可能となり、事業の合理化や効率化が期待できる。

③ 財政負担の平準化

事業費の一部に民間資金を活用することで、市は事業期間終了までの間に初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

④ リスク分担の明確化による事業の安定運営

最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と民間事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体のリスクの発生が抑制され、また、リスク発生時においても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、安定かつ効率的な事業運営が期待できる。

⑤ 民間収益事業の実施による相乗効果

民間収益事業と一体的に実施することで、事業用地内での土地利用、施設配置計画等の最適化や来庁者のアクセスの向上等が期待され、また、民間収益施設における

交流・憩いの場の提供などによる庁舎利用者等の利便性向上や、周辺地域との連携・にぎわいの創出など、周辺まちづくりに寄与することが期待できる。

(3) 客観的な評価の結果

本事業は、P F I 方式で実施することにより、従来手法で実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた市の財政負担額について約 6.2%程度の縮減を見込むことができ、サービス水準の向上等も期待できる。

このため、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここに P F I 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

前提条件

	市が従来手法で実施する場合	P F I 方式で実施する場合	
市の財政負担額の主な内訳	費用 ①施設整備費 ・解体撤去工事、事前調査、設計、建設、工事監理、備品調達及び設置に要する費用 等 ②仮設庁舎リース費 ・仮設庁舎の整備、賃貸及び維持管理に要する費用 等 ③維持管理費 ・保守管理、修繕、清掃、環境衛生管理、植栽管理、警備、駐車場等管理に要する費用 等 ④地方債の償還金及び支払利息	費用 ①施設整備費 ・解体撤去工事、事前調査、設計、建設、工事監理、備品調達及び設置に要する費用 等 ②仮設庁舎リース費 ・仮設庁舎の整備、賃貸及び維持管理に要する費用 等 ③維持管理費 ・保守管理、修繕、清掃、環境衛生管理、植栽管理、警備、駐車場等管理に要する費用 等 ④地方債の償還金及び支払利息 ⑤割賦元利金 ⑥その他の経費 ・ S P C 経費、金融組成費 等	
共通条件	設計・建設期間：2年1ヶ月 維持管理期間：15年 割引率：1.593%（インフレ率等を勘案）		
施設整備費	・基本計画に基づき、類似事例の実績等を踏まえて設定	・市が従来手法で実施する場合に比べて一定の割合の縮減が実現できるものとして設定	
仮設庁舎リース費	・類似事例の実績を踏まえて設定	・市が従来手法で実施する場合に比べて一定の割合の縮減が実現できるものとして設定	
維持管理費	・類似事例の実績を踏まえて設定	・市が従来手法で実施する場合に比べて一定の割合の縮減が実現できるものとして設定	
資金調達に関する事項	・地方債 ・一般財源	【民間事業者】 ・自己資金 ・市中借入	【市】 ・地方債 ・一般財源

※本試算ではリスク調整費は加味していない。

※本試算では民間収益事業の収入及び費用を加味していない。

※前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。