

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水道庁舎整備事業（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。

令和6年7月8日

東大阪市上下水道事業管理者 江原 竜二

東大阪市新水道庁舎整備事業

特定事業の選定

令和6年7月8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

東大阪市新水道庁舎整備事業

(2) 公共施設の管理者

東大阪市上下水道事業管理者 江原 竜二

(3) 事業の内容

① 施設概要

ア 事業用地の条件

所在地	東大阪市荒本一丁目 36-1、36-41
敷地面積	3,938.35 m ²
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

イ 施設要件

- ・水道庁舎
- ・駐輪場
- ・駐車場
- ・外構施設
- ・その他

② 事業方式

本事業は、P F I 法第 14 条第 1 項に基づき、本施設の管理者である本市が事業者と締結する本事業に係る契約（事業契約）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、本施設の維持管理業務を行う方式（B T O:Build Transfer Operate/ビルド・トランスファー・オペレート）により実施するものである。

③ 事業期間

事業契約締結日～令和 25 年 3 月 31 日までとする。

④ 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(ア)設計業務

- a 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- b 設計業務
- c 近隣対応業務
- d 電波障害調査業務
- e 各種申請等の業務
- f その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(イ)建設・工事監理業務

- a 建設業務
- b 什器・備品等の調達・設置業務
- c 工事監理業務
- d 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- e 電波障害対策業務
- f その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ)移転支援業務（※）

- a 移転に係る事前調査
- b 移転に伴う各種調整業務
- c その他上記に付随する一切の業務

※移転作業は、本市が行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。

(エ)統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b 事業評価業務
- c 経営管理業務

(オ)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 外構等維持管理業務
- d 環境衛生業務
- e 清掃業務
- f 什器・備品等管理業務
- g 保安警備業務
- h 事業期間終了時の引継ぎ業務
- i 修繕業務（※）
- j その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※耐震性貯水槽（緊急遮断弁含む）の保守管理業務は、本市が直接行うこととし、事業者の業務範囲外とする。

※建築物、建築設備に係る大規模修繕は、事業者の経費負担の対象範囲外とする（ただし、事業者の瑕疵等、事業者の責めに帰すべき事由によるものは除く。）。ここでいう大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成５年版）の記述に準ずる。）。

2 客観的な評価

本事業を本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本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、本市の財政負担額は、PFI方式で実施することにより、約4.0%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、水道庁舎の機能性や利便性、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、本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、一定の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基づき、本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。

（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本市の財政負担額について約 4.0%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 ・ 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 ③企業債の償還金及び支払利息	費用 ①施設整備費 ・ 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 ③企業債の償還金及び支払利息 ④割賦元利金 ⑤その他の経費 ・ S P C 経費、金融組成費、アドバイザー・モニタリング費 等 ⑥事業者からの税収（市税）を反映	
共通条件	設計・建設期間：3年 維持管理期間：約15年 割引率：1.10%（インフレ率等を勘案）		
施設整備費	・ 概略の施設計画に基づき、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	
維持管理費	・ 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	
資金調達に関する事項	・ 企業債 ・ 自己資金	【民間事業者】 ・ 自己資金 ・ 市中借入	【市】 ・ 企業債 ・ 自己資金

※本試算ではリスク調整費は加味していない。

※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。