東大阪市消防局・中消防署庁舎ＰＦＩ事業
事後評価及び次期事業手法検討業務委託仕様書

Ⅰ　総則

1　業務名

東大阪市消防局・中消防署庁舎ＰＦＩ事業事後評価及び次期事業手法検討業務（以下「本業務」という。）

2　本業務の実施上の留意事項等

⑴　本業務を受託したもの（以下「受託者」という。）は、常に発注者の支援者としての立場に立ち、発注者の利益を守ることを最大の任務と捉え、本業務を実施するとともに、契約期間中、発注者との高い信頼関係及び倫理性の保持に徹底すること。

⑵　受託者は、東大阪市消防局・中消防署庁舎ＰＦＩ事業事後評価及び次期事業手法検討業務委託公募型プロポーザル実施要領における所定の条件を踏まえるとともに、本業務の実施にあたり、関係諸法令及び関係条例等の順守を徹底すること。

⑶　受託者は、本業務の実施に関し、疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行うこと。また、本業務の遂行に当たり、発注者の方針や意向を満足する上で、当然必要な業務であると発注者が考えるものに関しては、本業務に含まれるものとして遅滞なく遂行すること。

3　委託期間

契約締結日から令和８年３月３１日まで

4　現ＰＦＩ事業の概要

⑴　事業名　（仮称）東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業

⑵　事業場所　東大阪市稲葉１丁目１－９

⑶　事業期間　平成１８年４月１日～令和１０年３月３１日

⑷　事業者名　東大阪消防ＰＦＩサービス株式会社

⑸　事業方式　ＢＴＯ方式

⑹　契約金額　６，８６９，２３２，２２５円（当初）

⑺　事業の目的

現在の消防局、中消防署、消防訓練施設、通信指令装置のいずれの施設も老朽化や機能面での不足が認められることから、近年、ますます複雑多様化する災害や事故に対応し市民生活の安全確保を図るため、本市消防防災対策の活動拠点となるような施設として整備するもの。

5　施設概要

⑴　敷地面積

5,000 ㎡　　建ぺい率　60%　　容積率　200%

⑵　構造・建築面積・延べ面積

【消防局・中消防署庁舎】

ＲＣ造（基礎免振）地上５階、ＰＨ１階

建築面積　1,921.55 ㎡　延べ面積 6,981.14 ㎡

（防災学習センター部分）

３階部分　425.49 ㎡　４階部分 428.07 ㎡　計 853.56 ㎡

【訓練施設】

ＲＣ造地上６階、地下１階

建築面積　367.87 ㎡　延べ面積 1,308.67 ㎡

【その他付属施設（駐輪場等）】

建築面積　59.56 ㎡　延べ面積 59.56 ㎡

⑶　建築年月

平成２０年３月

Ⅱ　業務内容

1　業務計画書の提出

⑴　受託者は、契約締結後速やかに、調査・検討の開始から成果品納品までの具体的かつ詳細な業務計画書を作成の上、発注者に提出し、承認を受けること。

⑵　業務計画書には、次の事項を記載すること。

ア　業務内容及び業務遂行方針

イ　業務詳細行程

ウ　業務実施体制及び組織図

エ　主任技師、担当技師、技術員等一覧表及び経歴書

オ　再委託先がある場合は、再委託先の概要及び担当技術者一覧表

カ　打ち合わせ計画

キ　その他、発注者が必要とする事項

⑶　上記⑵に定める事項の記載内容に追加及び変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し承認を受けること。

2　打ち合わせ協議及び議事録

⑴　初回、中間３回、最終の計５回を最低回数とし、必要に応じて適宜打合せを行うこと。

⑵　受託者が関与した以下の打合わせ、協議等については、速やかに議事録を作成又は他の作成者のものを調整し、次回打合せ時までに検討結果資料等（他の作成者のものを調整したものを含む。）を添えて発注者に提示後、わかりやすく分類し、一元管理すること。

ア　連絡調整によるもの

イ　定例打合せ

ウ　その他発注者の行った会議や説明会における記録等

3　現ＰＦＩ事業の事後評価

現ＰＦＩ事業について、内閣府民間資金等活用事業推進室「ＰＦＩ事業における事後評価等マニュアル（令和３年４月)」（以下、「マニュアル」という。）に準じて実施すること。

⑴　事後評価等に向けた情報の整理

ア　情報整理の項目

⑺　事業の概要・効果

・公募関連資料等から事業の概要等を整理する。

・事業者によるセルフモニタリングや業務報告書等の内容を整理する。

⑴　事業の収支・費用等の内訳整理

・特定事業選定時または事業者選定時のＶＦＭを整理する。

・要求水準の変更について、実績等に基づきＶＦＭを算定する。

・ＳＰＣの収入、支出の推移を整理する。

㈦　修繕履歴の整理、施設・設備の劣化状況の把握

・これまでに実施した修繕等の実施状況を整理

・施設の劣化状況等を確認し、期間満了時までに修補すべき箇所を整理

㈧　次期の大規模修繕の把握

・次期事業手法の検討に当たって、大規模改修が必要となる時期や内容を整理

㈨　物品台帳整理

・物品を次期事業に引き継ぐために当局所有物品の管理状況を整理

イ　事後評価等資料の確認方法

本業務にあたり、発注者は受託者に必要な資料を貸与するものとする。受託者は貸与資料の受け渡し時に借用書等を提出し所在を明らかにするとともに、資料の汚損・忘失等の無いように厳密に管理を行い、本業務完了後は発注者に速やかに返納すること。

⑵　事後評価の実施

上記⑴で整理した情報を基に以下の項目について評価を行う。

ア　事業実施状況の概要

・　⑴における情報整理を踏まえ、マニュアルの標準項目について整理する。

イ　事業効果や課題・改善点

・　現ＰＦＩ事業を実施したことによる当市のメリットや留意点の整理を行う。

・　契約条件等の変更点について、マニュアルの標準項目について整理する。

ウ　事業手法の妥当性検証

・　整理された情報を踏まえ、ＰＦＩ手法を導入した当初決定に係る妥当性を検証する。

エ　外部有識者ヒアリング

・　ア～ウの項目について実施した評価及び見解に加えて、外部有識者２名程度にヒアリングを行い、その意見を取りまとめること。

４　次期事業手法の検討

現ＰＦＩ事業の次期事業手法を検討する。検討にあたっては、ＰＦＩ（ＲＯ方式）や

ＤＢＯ方式等、民間活力の活用を念頭に検討する。

⑴　類似事例の調査

契約期間満了を迎えたＰＦＩの類似事例を調査し、契約期間満了後の事業手法等を整理するとともに、契約期間満了にあたり事業手法の見直し等を行った理由等について取りまとめる。

⑵　民間との対話（サウンディング調査等）

事業手法の検討に際し、民間目線から検討することを目的として、業種を問わず、できるだけ多くの民間事業者を対象にサウンディング調査を実施する。

⑶　次期事業手法の検討

現ＰＦＩ事業終了後の東大阪市消防局・中消防署庁舎の改修整備と維持管理について、事業コストの縮減を図りつつ、庁舎の長寿命化、防災拠点としての機能維持及び環境に配慮した庁舎整備を行うため、民間活力を活用した手法の導入を念頭に事業手法を検討する。

事業手法の検討については、関係法令、現ＰＦＩ事業の事後評価、類似事例及びサウンディング調査結果等を踏まえ実施する。

⑷　リスク分担の整理

民間活力を活用した事業手法を検討するにあたり、主なリスクの抽出を行い整理すること。

⑸　ＶＦＭの算出

現ＰＦＩ事業終了後の東大阪市消防局・中消防署庁舎の改修整備と維持管理について、⑶において検討した民間活力を活用した手法導入の適否を定量面から検討するために、市自ら庁舎の改修整備及び維持管理を行う従来手法による場合と民間活力を活用した手法等を導入した場合における概算事業費を算出しＶＦＭを算出する。

⑹　評価

⑴から⑸における検討結果から、現ＰＦＩ事業終了後の東大阪市消防局・中消防署庁舎改修整備と維持管理に関する民間活力の導入可能性を、定量・定性の両側面から評価する。

5　今後のスケジュールの作成

⑴　整備事業終了に向けたスケジュールの作成

事後評価等で実施した調査・検討内容を十分に踏まえ、整備事業終了へ向けての課題対処をいつ開始し、いつまでに終えるか具体的かつ詳細なスケジュール作成を行うこと。

⑵　次期事業開始へ向けたスケジュール作成

次期事業開始は令和１０年４月１日を予定していることから、事後評価等で実施した調査・検討内容を十分に踏まえ、遅滞なく次期事業が開始されるよう、課題対処をいつ開始し、いつまでに終えるか具体的かつ詳細なスケジュール作成を行うこと。

6　成果品の提出

成果品等については以下を基本とする。なお、ここに定めのないものについては、発注者の指示によるものとする。

⑴　成果品等提出先

東大阪市消防局総務部総務課

⑵　提出成果品の規格等

電子データは、以下の形式によりＣＤ－Ｒ又はＤＶＤ－Ｒに格納して納品すること。

ア　文書：Word 形式及び PDF 形式

イ　表、グラフ：Excel 形式及び PDF 形式

ウ　写真データ等：JPEG 方式

⑶　成果品

ア　報告書　３部

イ　報告書（概要版）　３部

ウ　打ち合わせ議事録一式

エ　上記データ一式

⑷　提出時期及び必要資料等

事後評価及び次期事業手法の検討結果にかかる報告書（概要版）については、令和７年１１月に本市における公共施設マネジメント推進会議に諮ることを予定していることから、令和７年１０月中に提出すること。その他、提出時期や必要な資料等は、発注者との協議による。