

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、（仮称）東大阪市環境センター整備事業を特定事業として選定したので、ＰＦＩ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７年１０月７日

東大阪市長 野田 義和

(仮称)東大阪市環境センター整備事業

特定事業の選定

令和 7 年 10 月 7 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	2
(1)	定量的評価(財政負担額の評価)	2
(2)	定性的評価(サービス水準等の評価)	2
(3)	客観的な評価の結果	3

1 事業内容

(1) 事業名称

(仮称)東大阪市環境センター整備事業

(2) 公共施設の管理者

東大阪市長 野田 義和

(3) 事業の内容

ア 施設概要

(ア) 事業用地の条件

	(仮称)東部環境センター	(仮称)西部環境センター
所在地	東大阪市水走一丁目304-2、304-3	東大阪市渋川町二丁目72-3
敷地面積	3,112 m ²	2,891 m ²
用途地域	準工業地域	工業地域
指定建ぺい率	60%	60%
指定容積率	200%	200%

(イ) 施設要件

項目	諸室等
事務所棟	管理・事務職員執務室、応接スペース、書庫、管理・事務職員用会議室、大会議室、清掃員控室、防災倉庫、職員用エントランス、収集作業員控室、更衣室(男)、更衣室(女)、浴室・脱衣室(男)、浴室・脱衣室(女)、洗濯乾燥室、物干しスペース、作業靴置き場、手足洗場、休憩室、休養室、相談室、倉庫、持込資源回収スペース、給湯室、来庁者エントランス、廊下・階段・エレベーター、トイレ、機械室
立体駐車場	車庫、倉庫、トイレ
屋外施設	洗車スペース、拠点回収品目保管スペース、職員用駐輪場、ごみ置場

イ 事業方式

本事業はPFI法に基づき、事業者が本施設を設計、建設した後、市に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理を実施するBTO(Build Transfer Operate)方式により実施する。

ウ 事業期間

事業契約締結日から令和26年3月末日までとする。

エ 本事業の業務範囲

(ア) 施設整備業務

- 事前調査業務

- 設計業務
- 建設業務
- 工事監理業務
- 備品調達業務
- 解体業務

(イ) 維持管理業務

- 建物保守管理業務
- 設備保守管理業務
- 駐車場等管理業務
- 什器・備品保守管理業務
- 外構・植栽管理業務
- 修繕・更新業務
- 清掃業務
- 環境衛生管理業務
- 警備業務
- 事業期間終了時の引継業務

(ウ) 経営管理業務

- 経営管理業務

2 客観的な評価

(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5.5%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 サービス水準の向上

本事業で発注を想定している業務内容は、全て民間事業者が対応可能なものであり、本事業にPFI方式を導入することにより、広く民間の技術や経営ノウハウを活用することが期待できる。

また、一括発注・性能発注・長期契約を前提とすることで、民間事業者の複数業務の相互の関連性や長期の維持管理を視野に入れた創意工夫(例:維持管理のしやすい施設計画、長期的な施設利用を見据えた建築資材の選定など)、2施設の整備及び維持管理の効率的な実施が期待され、それらによるサービス水準の向上が見込まれる。

② 市の管理負担の軽減

従来手法では、2施設の整備及び維持管理に係る各種業務について、基本的にそれぞれ個別かつ年度毎に発注・選定・契約等の手続きを行う必要がある。

本事業をPFI事業として実施する場合、各種業務の内容は市とPFI事業者との間で締結する事業契約において長期包括的に規定される。さらに関係業務間の調整もPFI事業者が実施することとなるため、市の管理負担が軽減される。

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、一定の財政負担の平準化が図られる。

④ 適切なリスク管理

事業手法に関わらず、公共事業に係るリスクは公共と民間双方合理的に分担することが原則となる。

ただし、PFI方式の場合は従来手法と異なり、事業期間中に発生する可能性のあるリスクをあらかじめ想定し、その分担を事業契約時に可能な限り明確化することになる。事前にリスクの一部を民間に移転することにより、民間による予防保全的な維持管理の実施等が期待でき、施設の不具合や劣化等による追加的な支出を抑制できるなど、長期的な財政支出の軽減につながると考えられる。

(3) 客観的な評価の結果

本事業は、PFI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5.5%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PFI法第7条の規定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	PFI 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、解体に要する費用 等 ②維持管理費 ・建物保守管理、設備保守管理、駐車場等管理、什器・備品保守管理、外構・植栽管理、修繕・更新、清掃、環境衛生、警備、事業期間終了時の引継ぎに要する費用 等 ③地方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、解体に要する費用 等 ②維持管理費 ・建物保守管理、設備保守管理、駐車場等管理、什器・備品保守管理、外構・植栽管理、修繕・更新、清掃、環境衛生、警備、事業期間終了時の引継ぎに要する費用 等 ③地方債の償還金及び支払利息 ④割賦元利金 ⑤その他の経費 ・SPC経費、金融組成費、アドバイザーリー費 等 ⑥事業者からの税収(市税)を反映	
共通条件	・施設整備期間 2 年 9 カ月 ・維持管理期間 15 年 ・割引率 1.302%(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	・地方債 ・一般財源	【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。

※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。