

東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業にかかる  
事後評価及び次期事業手法の検討報告書

令和 8 年 3 月

東大阪市

## はじめに

東大阪市(以下「本市」という。)は、「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。)に基づき、「(仮称)東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業」(以下「本事業」という。)について平成 18 年 4 月 1 日に事業を開始し、22 年の実施期間を経て、令和 10 年 3 月 31 日をもって終了する予定である。

本報告書は、本事業の実施経過及び結果をまとめ、効果検証及び次期事業手法の検討を行うことで、良好な公共サービスの継続に資することを目的とするものである。

# 目次

<b>第 1</b>	<b>事業概要等</b> .....	<b>1</b>
1	事業概要.....	1
2	施設概要.....	2
3	事業範囲・業務内容の概要.....	2
4	モニタリング概要.....	4
	(1) 整備段階のモニタリング概要.....	4
	(2) 維持管理段階のモニタリング概要.....	4
5	契約期間終了時に関する取り決め.....	5
6	主な事業経過.....	6
<b>第 2</b>	<b>事後評価</b> .....	<b>7</b>
1	事後評価の目的.....	7
2	事後評価の手順.....	7
3	事業の実施状況.....	8
	(1) 事業目的への対応.....	8
	(2) サービス提供.....	9
	(3) 財政負担.....	14
	(4) リスク分担.....	16
	(5) 施設の状況.....	18
4	評価のまとめ.....	19
	(1) 事業の実施効果.....	19
	(2) 事業スキーム・事業条件の適切性.....	20
	(3) 有識者へのヒアリング.....	20
	(4) 事業手法の妥当性.....	21
<b>第 3</b>	<b>次期事業手法の検討</b> .....	<b>22</b>
1	次期事業手法検討の目的.....	22
2	検討の手順.....	22
3	事業スキームの検討.....	22
	(1) 次期事業の前提条件・検討方針.....	22
	(2) 事業手法の検討.....	23
	(3) 業務範囲の検討.....	25
	(4) 維持管理期間の検討.....	26
4	民間意向調査.....	27
	(1) 民間意向調査の目的・実施方法.....	27
	(2) 調査結果.....	27
5	VFM 算定.....	28
	(1) VFM の基本的な考え方.....	28
	(2) VFM の算定方法.....	28
	(3) VFM の算定結果.....	29
6	リスク分担の検討.....	29
	(1) リスク分担の基本的な考え方.....	29

(2) リスク分担のポイント .....	30
7 総合評価 .....	31
8 今後のスケジュール・課題 .....	32
(1) 今後のスケジュール .....	32
(2) 事業化に向けた課題と対応策 .....	32

# 第1 事業概要等

## 1 事業概要

(1)事業名称	(仮称)東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業
(2)事業目的	本事業において整備される以前の本市の消防局、中消防署、消防訓練施設、通信指令装置はいずれも老朽化や機能面での不足が認められた。本事業は、時代と共に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に、これらの施設について、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ことを目的として実施した。
(3)事業期間	平成 18(2006)年 4 月 1 日～令和 10(2028)年 3 月 31 日 ※施設引渡しは平成 20 年 3 月 31 日 ※情報システムの維持管理期間は平成 30 年 3 月 31 日まで
(4)事業方式	PFI(BTO)方式
(5)事業形態	サービス購入型
(6)選定方法	総合評価一般競争入札
(7)事業主体	事業者の名称:東大阪消防 PFI サービス株式会社 ■代表企業:前田建設工業株式会社 ■構成企業:株式会社ビケンテクノ 日本電気株式会社 株式会社トータルメディア開発研究所 株式会社昭和設計
(8)契約金額	【 当 初 】 6,580,753,222 円(平成 18 年 4 月 1 日・消費税等除く) 【事業終了時(見込)】 6,348,264,664 円 (令和 7 年 10 月時点の実績に基づく見込み・消費税等除く)
(9)支払方法	■施設等整備費、施設等維持管理費 年 2 回・全 40 回の分割払い(【第 1 回】平成20年10月、【最終回】令和10年4月) ■情報システム整備費、情報システム維持管理費 年 2 回・全 20 回の分割払い(【第 1 回】平成20年10月、【最終回】平成30年4月)
(10)VFM	特定事業の選定時: 7.2% 事業者選定時:31.4% 事業終了時(見込):29.7% (令和 7 年 10 月時点の実績に基づく見込み)

## 2 施設概要

所在地	東大阪市稲葉1丁目1番9号（第2種住居地域・防火指定なし）
面積	【敷地面積】5,000.00 m <sup>2</sup> 【建築面積】2,348.98 m <sup>2</sup> 【延床面積】8,349.37 m <sup>2</sup>
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 庁舎棟: RC造、地上5階建て、建築面積1,921.55 m<sup>2</sup>、延床面積6,981.14 m<sup>2</sup></li> <li>■ 主訓練棟: RC造、地上6階建て、建築面積315.25 m<sup>2</sup>、延床面積1,221.19 m<sup>2</sup></li> <li>■ 補助訓練棟: S造、地上2階建て、建築面積52.62 m<sup>2</sup>、延床面積87.48 m<sup>2</sup></li> <li>■ その他: ゴミ置き場、駐輪場、ポンプ室</li> </ul>
庁舎棟の主な諸室	消防局事務室、中署事務室、会議室、消防指令センター、通信指令事務室、作戦室、仮眠室、防災学習センター、多目的ホール、食堂、トレーニングルーム、更衣室・浴室 など

### <敷地位置図・外観写真>



## 3 事業範囲・業務内容の概要

※「庁舎等」…庁舎棟、訓練施設（主訓練棟・補助訓練棟）、その他付属施設をいう。

※「情報システム」…高機能消防指令システム及び支援システムをいう。

### (1) 庁舎等の整備業務

- ① 事前調査(地質調査含む)及び関連業務
- ② 施設整備に係る設計業務及び関連業務
- ③ 施設整備に係る建設業務及び関連業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 備品調達業務
- ⑥ 既存建物撤去工事（新庁舎への機能移転後に行う既存庁舎・車庫の解体撤去工事を指す。）
- ⑦ 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務
- ⑧ 電波障害調査・対策
- ⑨ 既存署所改修工事（消防指令センターの整備に伴い必要となる、既存署所(当時 14 署所)の改修工事(設備工事・各種配線工事・庁舎一部改修等)を指す。）
- ⑩ 広報パンフレット、映像ソフトの作成業務

(2) 庁舎等の維持管理業務

- ① 建物保守管理業務（点検、保守、修繕及び更新等。）
- ② 設備保守管理業務（点検、保守、運転・監視、修繕及び更新等。）
- ③ 外構施設保守管理業務（点検、保守、修繕及び更新等。）
- ④ 清掃業務
- ⑤ 植栽管理業務

(3) 情報システムの整備業務

- ① 情報システムの設計業務及び関連業務
- ② 情報システム製作、設置業務、移設業務及び関連業務(署所への設置及び関連業務を含む。)

(4) 情報システムの維持管理業務（平成 30 年 3 月 31 日まで）

- ① 支援システム更新業務（運用開始後 5 年を目途に、指定する装置・ソフトを更新する。）
- ② 情報システム保守業務（点検、調整、清掃及び部品交換。）
- ③ 情報システム運用支援業務（職員からの操作確認及び問合せへの対応、データの更新など。）
- ④ 情報システム教育訓練業務（機器設置、更新時に行う職員への教育訓練、マニュアル作成など。）

【※修繕に関する取り決め】

■事業契約書 抜粋

（本件施設等及び情報システムの修繕）

第 49 条 事業者が、自らの責任と費用負担において、維持管理業務計画書に記載のない模様替え又は本件施設等又は情報システムに重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に市に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得なければならない。

2 市又は本件施設等の利用者の責めに帰すべき事由により本件施設等又は情報システムの修繕又は模様替えを行った場合、市はこれに要した一切の費用を負担する。

（以下省略）

■要求水準書(庁舎) 抜粋

◎修繕等の実施

- 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査及び診断を行い、事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施する。
- 責任範囲が明確でない場合は、管理担当者と協議の上、修繕等を行う。

■要求水準書(情報システム) 抜粋

◎費用の負担

- 業務に要する費用は、事故による破損(水濡れ・落雷・操作者の軽微な過失・その他人的損害等[故意によるものを除く])における故障対応費も含めてすべて事業者の負担とする。

◎定期点検保守

- 年間維持管理業務計画書に基づき設備機器の点検、調整、清掃及び部品交換を行う。(有償交換部品を含む) 定期点検保守作業中、修繕が必要と思われる場合、迅速に調査・診断を行い職員と協議のうえ修理等を実施する。

## 4 モニタリング概要

### (1) 整備段階のモニタリング概要

■モニタリング方法		
設計業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、設計状況その他について、事業者の説明・必要な書類の提出を求め、指摘事項・意見を伝えることができる。</li> <li>事業者は基本設計及び実施設計の完了後、遅滞なく、市に各設計図書を提出する。</li> <li>市は、提出された設計図書が要求水準書等に従っていない場合は、事業者の負担において修正することを求めることができる。</li> </ul>	
建設・工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者は工事監理者を設置し、市に対して毎月1回定期報告を行わせ、また、工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、市に提出する。</li> <li>市は事業者に対して、工事についての報告・中間確認・説明を求めることができ、また、工事へ立ち合うことができる。この結果、建設状況が要求水準等の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができる。</li> <li>事業者は、完成検査を実施し、その結果を検査結果に関する書面の写しを添えて完成届とともに市に提出する。</li> <li>市は完成届を受領した場合、完工確認を実施する。この結果、要求水準書等に定められた内容及び水準を客観的に満たしていないと判断する場合、事業者に対して補修若しくは改造を求め、又は改善勧告を行うことができる。</li> </ul>	
■モニタリング結果に伴う措置等		
	事業契約書・要求水準書等の規定	実績
改善要求等	○修正・是正の要求、改善勧告	該当なし
サービス対価の減額等	○事業者の帰責事由により引渡しが遅延した場合の損害賠償金	該当なし

### (2) 維持管理段階のモニタリング概要

■モニタリング方法		
日常モニタリング	市は、事業者の作成した業務日誌の内容を確認する。	
定期モニタリング	市は、月に一回業務報告書を確認し、事業者にモニタリング結果を通知する。	
随時モニタリング	市は、必要と判断したときは、随時モニタリングを実施できる。	
■モニタリング結果に伴う措置等		
	事業契約書・要求水準書等の規定	実績
改善要求等	<p>市は、モニタリングにより事業者の実施する業務がサービス水準未達と判断した場合、事業者に改善勧告を行う。</p> <p>事業者は、改善勧告を受けた場合直ちに改善計画書を提出し、市の承認を受けたうえで改善を実施し、市に報告する。</p>	<p>【平成 22 年 7 月 5 日】改善勧告</p> <p>【平成 22 年 10 月 14 日】改善勧告</p> <p>【平成 29 年 2 月 6 日】改善勧告</p>

	市は、事業者から改善計画書の提出がない場合や、本件事業の実施にあたって重大な支障があると認められる場合などにおいて、関係者協議会を経て業務担当者の変更又は業務実施企業の変更、場合によっては事業契約の全部又は一部を終了することができる。	
サービス対価の減額等	市は、モニタリングにより事業者の実施する業務がサービス水準未達と判断した場合、減額ポイントを計上する。 支払時期に応じた6か月毎の減額ポイントが一定値に達した場合に、対価の減額を行う。	【平成22年7月5日】減額ポイント発生 【平成22年10月14日】減額ポイント発生 →減額措置 【平成29年2月6日】減額ポイント発生 →減額措置

## 5 契約期間終了時に関する取り決め

### ■事業契約書 抜粋

(事業関係終了に際しての処置)

第70条 事業者は、本契約が終了した場合において、本件施設等内(事業者のために設けられた控室等を含む。)に事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件(維持管理受託者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。)があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。

2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者は、市の処置について異議を申し出ることができず、また、市が処置に要した合理的な費用を負担するものとする。

3 事業者は、本契約が終了した場合において、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、市に対し、本件施設等及び情報システムを維持管理するために必要な資料を引き渡さなければならない。

(終了手続の負担)

第71条 事業関係終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用等については、事業者がこれを負担する。

## 6 主な事業経過

<b>■平成 14(2002)年度</b>	
－	民間資金等活用事業導入調査の実施
<b>■平成 16(2004)年</b>	
1月 21日	第 1 回審査委員会(実施方針について)
1月 23日	実施方針の公表
3月 4日	第 2 回審査委員会(実施方針に関する質問回答・意見、特定事業の選定、落札者決定基準)
4月 2日	特定事業の選定の公表
	第 3 回審査委員会(落札者決定基準、今後のスケジュールについて など)
4月 23日	入札公告
4月 28日	入札説明書等の説明会、現地説明会
6月 10日	入札参加表明書の提出締切:2 グループの申請受付
7月 21日	1 グループより入札辞退の届出
7月 22日	入札提出書類の提出締切:1 グループの提案受付
－	提案を受け付けた 1 グループの入札参加資格喪失
9月 3日	第 4 回審査委員会(事業経過とスケジュール、落札者決定基準)
<b>■平成 17(2005)年</b>	
4月 13日	第 5 回審査委員会(事業経過とスケジュール、落札者決定基準)
5月 11日	入札公告
5月 19日	入札説明書等の説明会、現地説明会
7月 27日	入札参加表明書の提出締切:3 グループの申請受付
9月 12日	入札提出書類の提出締切:3 グループの提案受付
9月 14日	第 6 回審査委員会(入札提案書審査要領について)
9月 26日	第 7 回審査委員会(基礎審査結果について、事業者ヒアリングの実施)
10月 11日	第 8 回審査委員会(全体の評価に関する意見交換、総合評価点の算出 など)
10月 28日	落札者の公表
<b>■平成 18(2006)年</b>	
1月 20日	事業仮契約交換
3月 30日	事業契約締結
4月 3日	DA アドバイザリー契約締結
－	設計・建設工事
<b>■平成 19(2007)年</b>	
11月 23日	中消防署本署、新庁舎へ引越し (仮使用)
11月 26日	中消防署本署、運用開始
<b>■平成 20(2008)年</b>	
3月15・16日	消防局、新庁舎へ引越し
3月 17日	消防局、運用開始
3月 31日	施設等引渡し
4月 30日	庁舎竣工記念式典
5月 4日	防災学習センター開館
<b>■平成 30(2018)年</b>	
3月 31日	情報システムの維持管理期間終了 (2月 28日に新システムへ切り替え)
<b>■令和 10(2027)年</b>	
3月 31日	事業終了

## 第2 事後評価

### 1 事後評価の目的

本事業は、平成 18 年 4 月 1 日に事業を開始し、22 年の実施期間を経て、令和 10 年 3 月 31 日をもって終了する予定である。

事後評価は、本事業が期間満了を迎えるにあたり、PFI 事業としての実施効果、課題等を整理するとともに、次期事業手法を検討するものであり、その主な目的は以下のとおりとする。

- PFI 手法を導入することによって、財政負担の軽減やサービスの向上等、当初の事業目的が達成されたかどうかを評価すること
- PFI 事業における課題や反省点を明らかにし、次期事業手法の選定や今後の施設運営等の改善のための検討材料とすること
- 類似事業を新たに実施しようとする他の管理者等のための参考情報とすること

※ 「PFI事業における事後評価等マニュアル」(内閣府民間資金等活用事業推進室)(以下「マニュアル」という。)より

### 2 事後評価の手順

事後評価の実施においては、まず本事業の内容を踏まえて設定した項目に沿って事業の実施状況を整理し、その後、事業の実施状況を踏まえて評価を行う。事業の実施状況の整理に際しては、各種記録・報告書等の内容を参照するほか、SPC や消防職員へのヒアリングを実施し、事実に基づく客観的な調査・分析を実施するとともに、マニュアルを踏まえて外部有識者(第 3 者)の意見を聞いたうえで、客観的な評価を行う。

#### <事業実施状況の整理項目>

項目	調査・分析方針	主な確認内容
①サービス提供	事業期間を通じて、適切なサービス水準が確保されていたか確認する。	・提供サービスの実施状況
②財政負担	事業終了時の VFM を算出し、期待した財政負担削減効果が得られたか確認する。	・事業終了時の VFM ・SPC の財務状況
③リスク分担	リスク発生時に事業契約に基づいた対応が行われたかどうか確認する。	・リスク発生時の対応状況
④施設の状況	施設の劣化状況・修繕状況が要求水準に対して適当か確認する。また、次期事業期間以降に必要となる大規模修繕について整理する。	・施設の劣化状況 ・修繕の実施状況、実施予定

#### <事後評価の視点>

- 事業の実施効果  
…当初の事業目的が達成されたかどうか。また、市としてどのようなメリットが得られたか。
- 事業スキームや事業条件の適切性  
…本事業で設定した事業期間・要求水準・リスク分担等が適切であったか。また、課題・改善点があるか。
- 事業手法の妥当性  
…総評として、本事業における PFI 手法の導入が妥当であったか。

### 3 事業の実施状況

#### (1) 事業目的への対応

要求水準書等で示された本事業の6つの目的に対し、事業者の提案及び施設整備、維持管理等の実施に係る主な対応は下表に示す概要のとおりであり、当初の目的が十分に達成されていることが確認できる。

事業の目的	主な対応(事業提案・実施)
①防災活動拠点としての整備 大規模災害発生時においても災害対策の指揮および情報伝達を行う中枢施設としての機能を維持できる施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 免震構造の採用、緊急出動への配慮(専用階段の設置、緊急車両の出動のしやすさ)など消防活動に優れた拠点施設</li> <li>• 2回線受電、非常用発電(72時間)、上下水途絶時の給排水機能確保、重要室の空調バックアップなど機能維持への配慮</li> </ul>
②消防IT基盤の整備 消防緊急情報システムの導入など消防業務のIT化を推進するとともに、将来の消防IT基盤整備に柔軟に対応できる施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高機能の指令・支援システム導入、指令台の充実化、万一の障害発生時でも操作可能な対策、不具合を未然に防ぐ保守管理</li> <li>• 消防指令センターへと転用可能な作戦室のレイアウト・設備対応、万全なセキュリティ対策、通信回線・ネットワーク冗長化などの実現</li> </ul>
③総合訓練施設の整備 近年の都市化の進展にともない複雑多様化する災害に対応するための実践的な消火訓練、救助訓練が行え、さらに市民が避難、初期消火訓練などの火災対応訓練が行える総合訓練施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 敷地内動線や周辺民家にも配慮した主訓練塔、補助訓練塔の2棟配置構成で、実効的な各種訓練が可能な施設を提供</li> <li>• ハードな訓練を想定した高強度の建物躯体、訓練内容に応じた耐熱、耐水、耐久性を備えた仕上や設備の性能を確保</li> </ul>
④防災教育施設としての整備 阪神淡路大震災をはじめとした過去の災害を教訓として市民等が防災に対する取り組みの必要性、重要性および災害時の行動について学習できる施設、並びに防災情報の発信基地としての施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域の防災情報学習ゾーン、災害時の避難行動を学べる体験ゾーンの独立した2フロア構成で、多くの来館者数を実現</li> <li>• 3D 映像シアター、各種クラスの地震体験コーナー、消火体験コーナー、実寸大の被災地再現ゾーンなど臨場感あふれる体験とプログラムを提供</li> </ul>
⑤環境保全に対応した整備 地球環境保全に対する取り組みとして新エネルギーの採用や庁舎の緑化を図るとともに、すべての人が利用しやすい庁舎環境への取り組みとしてユニバーサルデザインを取り入れた施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中庭による自然採光・通風、屋上・壁面緑化、太陽光発電(見える化)、深夜電力(氷蓄熱)の活用など環境負荷、LCCの低減</li> <li>• 事務室(窓口)配置の視認性確保や防災学習センターの一筆書き動線の工夫などユニバーサルデザインの実現</li> </ul>
⑥長期的利用に配慮した整備 本施設の設計・建設においては、事業期間内に限らず、長期的な建物等の利用に耐える施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長寿命の施設供用可能な躯体、十分な階高、耐久性の高い仕上材、PS・EPSの各階同位置配置など長期利用への配慮</li> <li>• 維持管理の充実化と予防保全型の計画的な修繕更新の実施</li> </ul>

## (2) サービス提供

本事業では、要求水準書に沿ってモニタリングが実施されており、全体を通じて適切に業務が実施されてきたと判断できる。特定事業選定時に期待されていた効果や前記の事業目的、要求水準、事業者の提案及び業務の履行状況等を踏まえ、特筆すべき点を以下に整理する。

### <特定事業選定時に期待されていた効果>

- 施設等と情報システムを一体的に整備することにより、機能面、更新性及び整備工期において、効率的な事業の実現が可能であること
- 施設等の建設と維持管理及び情報システムの設置と維持管理を一括して委託することにより、効率的で確実な施設機能の維持が期待できること
- 市が自ら各業務を実施した場合と比較して、市の財政負担額の削減が図られること

### ① 庁舎等の整備に関するサービス提供

整備期間中において、庁舎等の整備に関する要求水準の達成について重大な指摘事項はなく、適切に業務が実施された。軽微な指摘事項として、施設の引き渡し後、一部の室温が目標に達しないなどの事象は発生したものの、事業者により迅速かつ適切に対処され、特に大きな問題は見受けられなかった。

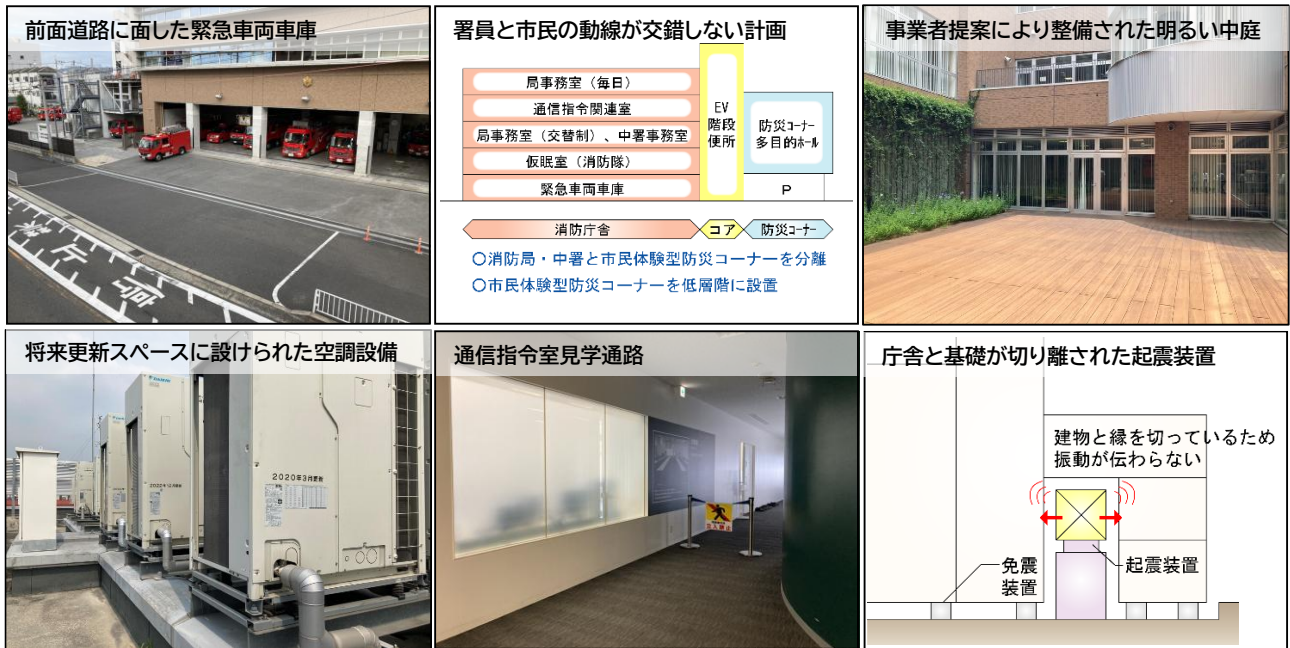
庁舎等の整備に関するサービス提供について、入札公告時に期待していた効果や要求水準、事業者の提案、事業者選定時の審査講評及び業務の履行状況等を踏まえ、特筆すべき点を以下に整理する。

#### ■ 安全性・機能性の高い施設計画

本事業の要求水準では、消防隊の迅速な出動・緊急車両の安全な出動への配慮が求められていた。本施設では、直線的な緊急出動専用階段を設置するほか、緊急車両車庫を前面道路に面して配置し、出動スペース及び視認性を確保するなどの工夫が見られる。また、事務室等の庁舎部分と防災コーナー等の開放部分が平面的に分離され、署員と市民の動線が交錯しない計画となっており、機密情報等を扱うエリアには指紋認証装置を導入するなど動線計画・セキュリティ面も配慮されている。

要求水準としては、その他に、地球環境・ライフサイクルコスト・更新性への配慮が求められていた。本施設では、中庭を設けることによって通風や採光を確保するなど、室内及び地球環境への積極的な配慮が見られる。また、汚れの付きにくい外壁タイルの採用、空調設備など屋外機器の将来更新スペースの確保など、包括発注で期待されていた維持管理を見越した工夫が見られる。

更に本事業では、後述する防災学習センターの他に、防災教育施設として防災意識の向上に関する提案が求められていた。本施設では、安全な場所から緊急車両を見学できる緊急車両車庫見学デッキ、ゆとりある通信指令室見学通路・訓練棟見学テラスなどが計画されている。また、防災学習センターに設置する起震装置について、免震構造が求められる建物本体と基礎を切り離して独立させている点が高く評価される。これにより、起震装置稼働時の庁舎の振動、音漏れの影響が最小限に抑えられ、他の部分に配慮することなく縦揺れ・横揺れ両方の揺れ方を再現することが可能となっている。



### ■ 短期間での施設整備

本事業は、事業契約締結が平成 18 年 3 月、新庁舎の供用開始が平成 20 年 4 月、施設整備期間約 2 年というスケジュールで公告された。当時と現在では建設業界を含む各種状況が異なるものの、新庁舎の設計・建設はもちろん、既存施設で運用中であった中消防署を新庁舎に移転した後の既存施設の解体や、情報システム整備との調整なども必要であったことを踏まえると、短期間での施設整備が求められていたといえる。

短期間での施設整備の実現には、基本設計期間の圧縮や、地盤改良工事の見直し、仮設の省力化など、民間事業者同士の調整を含めた包括発注ならではの工期短縮の工夫が寄与したと考えられる。加えて、本事業では事業敷地内において事前に予期することができない地中障害物が発見され、事業契約に基づく工期変更も想定されたが、PFI ならではの工夫により当初の予定どおり新庁舎が供用開始された。

### ② 庁舎等の維持管理に関するサービス提供

これまでの庁舎等の維持管理について、要求水準書に沿ってモニタリングが実施されており、概ね適切に業務が実施されてきたと判断できる。

庁舎等の維持管理に関するサービス提供について、入札公告時に期待していた効果や要求水準、事業者の提案及び業務の履行状況等を踏まえ、特筆すべき点を以下に整理する。

### ■ 維持管理協議会の毎月開催

本事業では、契約に規定されている「関係者協議会」とは別に、事業者の提案によって「維持管理協議会」が毎月開催されている。「関係者協議会」は監査報告及び年間業務報告を行うために各事業年度に 1 回開催することが求められているほかは、必要に応じて開催するものとされている。一方、「維持管理協議会」は、より詳細な情報共有の場として毎月 1 回程度開催されている。

「維持管理協議会」の出席者は、市、代表企業、施設維持管理企業及び防災展示コーナー維持管理企業などの関係者で、現時点で 200 回を超えて開催されており、維持管理業務の実施報告のほか、状況に

応じて修繕や点検の実施時期・内容等を調整・協議する機会として活用されている。関係者が一堂に会して情報共有する機会が定期的に設けられ、市からの要望等をまとめて伝えることができることで、適切な維持管理に繋がったと考えられ、これは包括発注ならではの利点であると言える。

#### ■ 予防保全の考え方に基づく各種点検、修繕業務の実施

本事業では予防保全の考え方に基づき、法定点検の他にも日常的な巡回点検、定期的な専門的点検が実施され、不具合の発生を未然に防止するために適切な処置が講じられている。

また、修繕業務について、近年は年間 60 件程度の修繕や緊急対応が実施されている。内容としては、建築設備の更新など計画的なものから、機器の動作不良や建具の破損など突発的な事象への対応まで多岐にわたり、内容に応じて迅速な対応が取られている。なお、本事業では一部備品(OA 機器類など)も維持管理の対象となっており、不具合が生じた際には適時修繕や部品交換・バッテリー交換等が行われているほか、状態に応じて計画的に機器自体の更新(代替機への入替)が行われている。

計画的か否かを問わず事象に応じて迅速な修繕対応が実現している点は、修繕を含めた長期・包括発注、総価契約ならではの利点であると言える。

#### ③ 情報システムの整備・維持管理に関するサービス提供

情報システムの整備・維持管理は平成 30 年度をもって終了している。期間中は要求水準書に沿ってモニタリングが実施されており、概ね適切に業務が実施されたといえる。

情報システムの整備・維持管理に関するサービス提供について、入札公告時に期待していた効果や要求水準、事業者の提案及び業務の履行状況等を踏まえ、特筆すべき点を以下に整理する。

#### ■ システム障害発生を防ぐ維持管理

情報システム障害の発生は、消防・救命活動に多大な影響を及ぼす可能性が大きいため、24 時間 365 日対応により、機器に不具合発生の兆候が見られる場合は、事業者が早期に発見し、自主的に修繕・交換を行うなど、障害発生を未然に防ぐ努力がなされていた。

また、事業者の提案により、情報システム障害が発生した場合でも、遠隔操作によって最長でも 24 時間以内にプログラムの改修・復旧が可能となり、システムダウンしても手動で危機の操作を可能とするなど、障害発生時の対策が幾重にも施された。さらに、本市と同様のシステムを採用している他市のシステムの連携も視野に入れ、要求水準を上回る数の総合指令台が整備されるなど、随所にシステム運用面での工夫がなされていた。

#### ④ 防災学習センターの整備・維持管理に関するサービス提供

防災学習センターの整備・維持管理について、これまで重大な指摘事項はなく、適切に業務が実施された。防災学習センターの整備・維持管理に関するサービス提供について、入札公告時に期待していた効果や要求水準、事業者の提案、事業者選定時の審査講評及び業務の履行状況等を踏まえ、特筆すべき点を以下に整理する。

#### ■ 活きた防災力を学ぶ防災学習センターの実現

本事業では、市民等が防災に対する取り組みの必要性、重要性及び災害時の行動について学習できる防災学習センターの整備が求められていた。要求水準としては、「地震体験」、「煙避難体験」、「消火訓

練」、「強風体験」、「救急処置訓練」、「応急処置訓練」、「通報体験」が可能な機能、防災 Q&A コーナー、地域防災情報コーナー、消防機材展示体験コーナー、多目的ホール等を設けることが示されつつ、展示イメージを含めて具体的な内容は事業者の提案に委ねられていた。

本施設では、性能発注という前提の下、防災の専門家と展示の専門企業が連携するという提案が引き出され、「活きた防災力を学ぶ」という観点で、ストーリー性のある防災学習センターが設計・整備された。運営は事業範囲外であるものの、環境再現型学習プログラムの提供を念頭に、ストーリー性のある演出が行われ、市民等の防災知識の向上に寄与している。



## ■ 定期的なリニューアル業務の実施

本事業では、要求水準において、映像プログラム等については 5 年を目途に更新すること、展示グラフィックやサイン等は時代に即した内容更新を行うことが求められていた。

これまでに実施された大きなリニューアルは大きく 3 回で、その主な内容は以下に示すとおりである。事業者ヒアリングによると、初回のリニューアル時には、市と事業者の協議により、前年に発生した東日本大震災の地震データの追加など、提案当初の想定よりも大きなリニューアルが実施された。

また、デジタルコンテンツやグラフィックの更新など、概ね当初の計画どおりに実施されたものもありながら、整備当初に導入された技術・プログラム等が極めて特殊なものであったことなどから、事業期間の経過とともに当初の計画どおりの更新が困難となった部分も生じている。

このような状況を踏まえ、毎回の具体的なリニューアル内容は市と事業者においてその都度協議のうえ決定され、長期・包括発注、総価契約の利点を活かして工夫しながら時代に即した更新が行われてきた。

### <過去のリニューアルの主な内容>

<p>●平成 24 年度(1 回目)</p> <p>【リニューアルオープン日】:平成 24 年 11 月 9 日(金)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震体験コーナーの3D 映像更新</li> <li>・地震体験コーナーのプログラム追加(新たな地震データ追加)</li> <li>・防災体験シアターの3D 映像更新</li> <li>・その他(ホール映像更新、展示コーナーグラフィック更新など)</li> </ul>
---

●平成 30 年度(2 回目)
【リニューアルオープン日】:平成 30 年 5 月 15 日(火)
・未就学児用の消防ユニフォーム追加
・エアバルーン消防車導入
・子ども用乗り物導入(消防車・救急車)
・その他(ホール映像更新、子ども備品追加、展示コーナーグラフィック更新など)
●令和 5 年度(3 回目)
・被災地体験コーナー トリックアート追加
・デジタルサイネージの導入
・その他(消防ユニフォーム等の一部更新、キッズコーナーの展示品一部更新)

## ■ 展示に合わせた維持管理

防災学習センターは、庁舎等の維持管理とは別に各種展示に合わせた専門的点検等が定期的に行われている。庁舎等の維持管理と同様、業務は予防保全の考え方に基づいて実施され、不具合の発生を未然に防止するために適切な処置が講じられている。

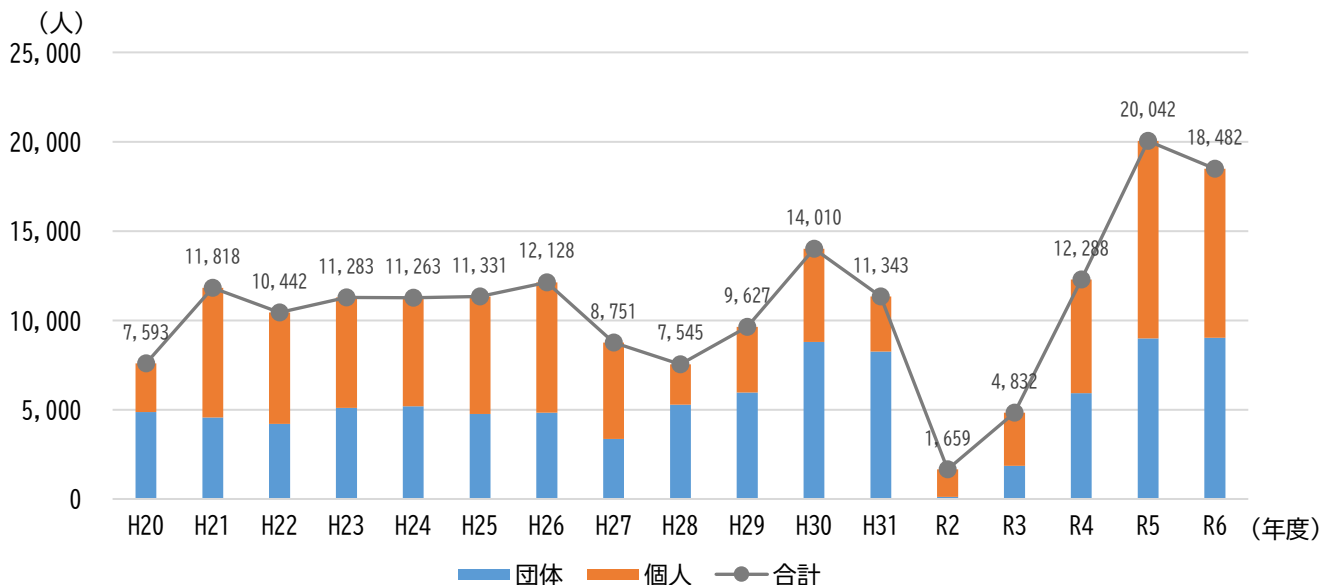
なお、近年は市と事業者で協議のうえ、演出を止めないこと・安全性を担保することを念頭に、状況に応じた対応が行われている。

## ■ 防災学習センターの来館者数

防災学習センターの来館者数を以下のグラフに示す。開館から数年間の来館者数は毎年 1 万人強で推移し、平成 27 年度以降は減少傾向にあったものの、平成 30 年度に 2 度目のリニューアルが実施され、同年度には来館者数年間約 1.4 万人を記録した。令和 2 年度以降は新型コロナウイルス流行の影響により一時的に休館するなど来館者数が落ち込むが、令和 5 年度には開館以降最多の年間約 2 万人が来館した。

防災学習センターの運営業務は本事業の範囲外(令和 3 年度までは直営、令和 4 年度以降は受付業務を別途委託)となるが、事業者による整備・維持管理・リニューアル業務等は来館者数の維持・増加に大きく寄与したと考えられる。

<防災学習センター来館者数の推移>



### (3) 財政負担

#### ① 事業終了時の VFM

本事業を実施したことによる財政負担の軽減については、事業終了時の VFM(令和 7 年 10 月時点の実績に基づく見込)を計算することにより確認する。

本事業では、特定事業選定時の VFM が 7.2%、事業者選定時の VFM が 31.4%であった。事業経過に応じた変更(金利変動、物価改定、要求水準変更、ペナルティによる削減)を従来方式と PFI 方式両方に反映して計算した結果、事業終了時の VFM(令和 7 年 10 月時点の実績に基づく見込)は 29.7%となり、PFI 方式導入による財政負担の削減効果が得られたと評価できる。

また、削減効果の主な項目内訳としては、整備費の削減効果が約 29%、維持管理・修繕費の削減効果が約 39%となっている他、民間の資金調達による金利増加は約 1.8%と想定より抑えられた結果となった。長期・包括発注を前提とした民間の創意工夫が発揮されたほか、消防庁舎として初の PFI 事業として民間の応札意欲が高かったことや、3 者入札による競争性が働いたことも事業費削減に寄与したと考えられる。

VFM 算定の前提条件、特定事業選定時におけるコスト算出方法、PFI 方式によるコスト算出結果及び VFM の算定結果(現在価値)を以下に示す。

#### <VFM 算定の前提条件>

項目	従来方式	PFI 方式
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設計費</li> <li>○施設等建設費</li> <li>○情報システム整備費</li> <li>○施設等維持管理修繕費</li> <li>○情報システム維持管理費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○サービス購入費 (整備費、維持管理・修繕費)</li> <li>○アドバイザー費</li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設計・建設期間 :約 18 か月</li> <li>○維持管理期間 :20 年間(指令システムの維持管理期間は 10 年間)</li> <li>○施設規模 :約 7,300 m<sup>2</sup></li> <li>○インフレ率 0%</li> <li>○割引率 4%</li> </ul>	

#### <特定事業選定時におけるコスト算出方法>

項目	従来方式	PFI 方式
施設整備費	概略の施設計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定。	市が直接実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理修繕費	概略の維持管理修繕計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定	市が直接実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定
資金調達にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一般財源</li> <li>○地方債</li> <li>○国庫補助金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自己資金</li> <li>○市中借入</li> </ul>

<PFI 方式によるコスト算出結果>

		特定事業選定時	事業者選定時	事業終了時(見込み)
支出	施設整備費	3,037,000	2,762,557	2,762,557
	情報システム費用	1,120,000	882,289	882,289
	維持管理費・修繕費	2,649,860	2,124,734	2,001,075
	金利・その他費用	2,134,691	894,173	750,344
収入	補助金・税収入	25,187	7,119	7,119
合計		8,916,364	6,656,634	6,389,146

※ 合計額には事業者募集選定時のアドバイザー費用等が含まれているため、契約金額とは異なる数値となる。

<VFM の算定結果(現在価値)>

		特定事業選定時	事業者選定時	事業終了時(見込み)
VFM		7.2%	31.4%	29.7%

※ 事業終了時(見込み)のVFMは、従来・PFI方式どちらもPFI事業開始後の変更(物価改定、要求水準変更、ペナルティ)を反映している。

※ 事業終了時のVFM(見込み)が事業者選定時より下がったのは、①従来方式での起債を実際の縁故債の金利・償還方法に合わせた(2.000%→2.100%)結果、金利上昇と償還時期の後ろ倒しで、従来方式の現在価値での支払金利が増えたことと、一方で、②事業期間中に金利は低下したため、平成30年度より、PFI方式の割賦金利は改定され(2.310%→1.021%)、それに応じて従来方式の起債金利も平成30年度において借換(2.100%→0.200%)を想定し、金利の低下を反映した結果、従来方式は支払金利が増え、PFI方式は支払金利が減ったことが大きい。

② SPC の財務状況等

SPC の財務状況等について、契約時の平成17年度から実績額が確定している令和5年度までの損益計算書を用いて、当初計画と実績との比較を行った結果を以下に整理する。累積の営業損益及び税引後当期損益ともに当初の計画を上回っており、SPC の経営状況が問題ないことを確認できた。

また、令和5年度決算期において、損益計算書に当期利益(税引後)が約750万円計上されており、また現金預金残高として1億円あまりを有していることから、直近の財政状況も問題ないことが確認できた。

<SPC の損益計算(平成17年度～令和5年度の累積)>

項目	当初計画額 (千円)	実績額 (千円)	増減額 (千円)	増減割合
営業収益	4,847,593	4,660,833	-186,760	-3.9%
サービス対価 施設整備費・情報システム整備費	3,001,517	2,954,271	-47,246	-1.6%
サービス対価 施設維持管理費・情報システム維持管理費	1,846,076	1,706,562	-139,514	-7.6%
営業費用	4,718,878	4,531,308	-187,570	-4.0%
売上原価	4,603,533	4,425,302	-178,231	-3.9%
整備費割賦単価 施設整備費・情報システム整備費	3,001,517	2,950,851	-50,666	-1.7%
維持管理原価 施設維持管理費・情報システム維持管理費	1,602,016	1,474,451	-127,565	-8.0%
販売費及び一般管理費	115,345	106,006	-9,339	-8.1%
一般管理費 事務委託業務費ほか	115,345	106,006	-9,339	-8.1%
営業損益	128,715	129,525	810	0.6%
営業外収益(受取利息)	699,046	698,217	-829	-0.1%
割賦金利 施設整備・情報システム整備	699,046	698,217	-829	-0.1%
営業外費用(支払利息他)	703,956	695,031	-8,925	-1.3%
支払利息 優先ローン	683,936	675,317	-8,619	-1.3%
支払利息 劣後ローン	19,111	19,112	1	0.0%
その他	909	602	-307	-33.8%
営業外損益	-4,910	3,188	8,098	-164.9%
税引前当期利益	123,805	132,713	8,908	7.2%
法人税等 法人税、事業税等	43,313	38,186	-5,127	-11.8%
税引後当期損益	80,492	94,527	14,035	17.4%

## (4) リスク分担

### ① 設計変更リスク

本事業では、庁舎等の設計変更により、整備費の増額が生じている。事業者ヒアリングによると、事業者が実施設計完了までに VE 案を提示することで増額分を吸収し、PFI 事業費全体の増減は生じなかった。最終的には事業契約に基づき、関係者協議会ワーキンググループにおいて協議し了承を得ており、特に大きな問題は見受けられなかった。

### ② 土地リスク

本事業では、事業敷地内において事前に予期することができない地中障害物が発見された。これにより発生した撤去工事等に要した費用については、事業契約に基づき市が負担した。

### ③ 計画変更リスク

本事業においては、維持管理に係る要求水準の変更に伴い当該事業費が増加した場合は市が合理的な範囲を負担し、減少した場合はサービス対価から減額する(ただし市の責めによる事業内容の変更、用途変更等に起因する場合は減額しない)こととなっている。

本事業において、維持管理業務の範囲や要求水準に係る大きな変更はこれまでに 6 回確認され、内容に応じてサービス対価の減額が行われている。

#### <維持管理業務の要求水準変更等の履歴>

時期	内容
平成 21 年度	パンフレット納品部数を減らし、同等額の備品を納品。
平成 22 年度	「NTT 新発信地表示システム」に関するレンタル契約解除。
平成 26 年度	西消防署における維持管理業務継承(西消防署の建替えに伴うもの)。
平成 27 年度	アナログ無線機の維持管理業務の一部取止め(1 回目)。
平成 28 年度	アナログ無線機の維持管理業務の一部取止め(2 回目)。
	西消防署の非常用発電設備の点検業務を取りやめ、消防局・中消防署の非常用発電設備の点検業務へ変更。

### ④ 法令変更リスク

本事業においては、法令変更により生じた増加費用は合理的な範囲で市が負担するものとし、必要に応じてその負担方法等について関係者協議会で協議して決定することができるものとなっている。

本事業に係る内容としては、主に建築基準法やフロン排出抑制法の改正に伴う業務内容の変更が生じたが、いずれも事業者の経営努力により費用改定なしで点検計画の変更等が行われた。

### ⑤ 税制度・物価変動・金利変動リスク

本事業ではこれまでに、税制度の変更に伴う事業費改定が 2 回、物価変動に伴う事業費改定が 4 回、金利変動に伴う事業費改定が 1 回行われた。いずれも事業契約に基づく対応、確認書の取り交わしが行われ、特に大きな問題は見受けられなかった。

＜税制度・物価変動・金利変動に伴う事業費の改定履歴＞

改定時期	内容
平成 22 年度上期～	物価変動に伴う施設等及び情報システムの維持管理費の改定
平成 26 年度上期～	消費税率引上げに伴う施設等及び情報システムの維持管理費の改定
平成 30 年 5 月 31 日～	基準金利改定
令和元年 10 月 1 日～	消費税率引上げに伴う施設等維持管理費の改定
令和 2 年度上期～	物価変動に伴う施設等維持管理費の改定
令和 4 年度上期～	物価変動に伴う施設等維持管理費の改定
令和 6 年度上期～	物価変動に伴う施設等維持管理費の改定

⑥ 修繕リスク

本事業では、事業期間中に必要となる修繕は、不可抗力等によるものを除き、原則として事業者の負担により実施することとなっている。修繕は基本的に予防保全の考えに基づいて実施されており、SPC 内の調整により、竣工後 10 年間は主に建設企業、その後は主に維持管理企業により対応されてきた。

なお、一部 OA機器や展示機器などは協議により状況に応じた処置がなされている。適切な修繕方法や事業者の負担範囲について疑義が生じた場合は維持管理協議会などで都度協議が行われているが、事業者ヒアリングによると、軽微な修繕や緊急性の高いものについては協議によらず事業者負担で対応することが多く、事業者側の負担が大きくなっているとの意見があった。

⑦ 不可抗力リスク

本事業では、不可抗力により生じた増加費用及び損害は、一事業年度内の累積額のうち当該年度の維持管理費の 100 分の 1 までは事業者が負担するものとし、必要に応じてその負担方法等について関係者協議会で協議して決定することができるものとなっている。

本事業においては、これまでに 3 回豪雨や落雷による被害が発生している。不可抗力事象について、契約上は復旧以上の対策を講じる必要はないが、事業者は市の要望及び毎年度の負担額等を考慮し、市と協議のうえ一定の再発防止対策を講じている。

## (5) 施設の状況

### ① 要求水準との整合

要求水準においては、本事業で整備された全ての建物、設備及び付帯施設(備品や訓練棟など一部を除く)について、その機能や性能を維持するために必要な点検、保守、修繕及び更新等の保守管理業務が求められている。

本事業においては、定期的な各種点検業務及び年に一回事業者が自主的に実施する建物診断を踏まえて長期修繕計画(30年間)・年間計画書(毎年度)が作成され、これに基づいて計画修繕が行われている。また、計画外に必要な修繕等についても事業者が随時対応している。

なお、本事業では事業期間終了時の施設の状況や検査、引渡し条件等について特別の要求水準は定められていない。具体内容の規定は無いものの、事業期間終了時点で各部位の機能や性能が正常に発揮されていることを念頭に、市と事業者で協議のうえで事業期間終了までに各種設備の更新・修繕等が予定されており、経年劣化は見られるものの要求水準に示す機能や性能を維持した適正な状況で事業を終了する見込みである。

### ② 修繕の実施状況・事業期間中の修繕予定

これまでの主な修繕・更新履歴及び事業期間中の修繕予定などを以下に示す。事業期間終了後は、このような履歴を踏まえて修繕更新計画を検討する必要がある。

#### ■ 外壁・床・屋上

外壁タイル等について、建築基準法においては、おおむね6ヶ月から3年以内に一度手の届く範囲の打診等の検査をおこなうこと、また、10年に一度、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的な打診等を行うこととされている。庁舎棟の外壁タイルについては、平成29年度に外壁全面打診とゴンドラ検査を実施し、これに伴う補修工事を実施している。また、毎年度実施している外壁検査にて目視検査及び手の届く範囲の打診検査が行われており、現状は北側一部外壁タイルに亀裂が生じているほか、各面に一部浮きが見られ、経過観察中となっている。

また、同じく毎年度実施している建物診断にて外壁・床・屋上の目視検査及びクラック部分の打診検査が実施されている。屋上アスファルト防水浮きは現状特に問題ない旨が事業者より報告されており、クラックについては、経過観察の部分もありながら必要に応じてセメント擦りこみ、エポキシ樹脂注入などの対策が行われている。チョーキングが確認された箇所については事業期間中に再塗装が予定されている。

#### ■ 空調設備

空調設備について、令和3年度に一部の空調機が更新され、以降系統毎に計画的な更新工事が実施されている。令和8年度までにはすべての空調換気設備及び室外機の更新が行われる予定となっている。

## 4 評価のまとめ

### (1) 事業の実施効果

「3 事業の実施状況」を踏まえて、本事業では、施設の整備業務と維持管理業務、防災学習センターの整備と維持管理業務、情報システムの整備と維持管理業務が一体となって発注されたことにより様々な効果が得られたと考えられる。

施設整備段階の主な効果としては、展示内容を踏まえた施設設計(起震装置と免震庁舎の基礎分離、展示動線を考慮した平面構成等)や、情報システムの構成や更新を見据えた施設設計(10年目の情報システム更新時にも大きな建築工事無しでの更新が実現)、各企業の連携・継ぎ目のない業務実施が可能であったことによる整備工期短縮などが挙げられる。維持管理段階の主な効果としては、各種維持管理企業が長期的に業務を担当したことによる予防保全の観点を念頭に置いた安定的・効率的な業務提供、総価契約に基づく迅速で柔軟な修繕・更新対応などが挙げられる。

更に、消防職員へのヒアリングにより、本事業では各種業務が長期かつ包括的に発注されたことで、職員の事務負担が大幅に軽減されたことが確認された。事業期間を通じての実質的な窓口としては、事業全体に関することはSPC代表企業、施設の維持管理に関することは維持管理企業、防災学習センターに関することは展示企業、情報システムに関することはシステム企業、とそれぞれに分かれて運用されていたが、関係者が一堂に会する機会が定期的に設けられていた(維持管理協議会:1回/月開催)ことにより、円滑な情報共有が図れたことも大きな利点であった。

また、本事業のVFMは特定事業の選定時 7.2%、落札者選定時 31.4%、実績額等を反映して算出した最終的なVFMは29.7%(令和7年10月時点での実績見込値)であり、PFI手法の導入による市の財政負担の削減効果は期待どおりにあったことが確認できた。

以上より、本事業の実施効果は十分得られたものと言える。

## (2) 事業スキーム・事業条件の適切性

本事業では、入札時点で複数者(3 グループ)からの提案書の提出があったことや、前項で整理したとおり事業の実施効果が十分得られたことから、事業スキームや事業条件(業務範囲・期間等)に大きな問題はなく概ね適切であったと評価できる。

一方で、本事業の入札・契約時点から現在に至るまでには PFI 事業をとりまく様々な状況が変化したことや、本事業を実際に実施してきた事業者へのヒアリング結果などを踏まえ、本事業で顕在化した主な課題を以下に整理する。

### ■ 物価上昇への対応

本事業においては、日本銀行公表の「企業向けサービス価格指数(建物サービス)」を指標とし、物価変動に応じて維持管理業務に関するサービス対価の改定を行ってきた。しかし事業者からは物価上昇の影響は当該指標の変動以上にはるかに厳しいとの意見があり、人件費の上昇が適切に反映される指標の採用や、状況に応じて改定協議の申し入れを可能とする仕組みが望ましいとの要望があった。

本事業の入札時は物価が比較的安定していたものの、近年の物価上昇傾向は著しく、今後の長期契約にあたっては、市と事業者どちらか一方が不利益を被ることのないような条件設定が課題となる。

### ■ 維持管理業務に関する条件の明確化

本事業においては、予防保全の考え方を念頭に事業期間に必要となる修繕や更新は原則として事業者負担により実施することとなっていた。ただし修繕や更新を実施すべき条件の定義は曖昧であり、機能上は問題のない設備や機器を予防保全の観点から更新する必要性等はしばしば協議の対象となった。また、事業期間終了時の施設の状況や検査、引渡し条件等について特別の要求水準は定められていなかったことから、事業終了に向けた対応についても協議の対象となっている。

PFI 事業は性能発注を前提として民間の創意工夫の発揮を期待する事業だが、本施設のように、消防庁舎という防災活動の拠点施設として、特に安全性や事業継続性に関して一般より高いレベルが求められる施設においては、可能な限り事前に求める条件を明確化するなど、市と事業者双方が共通認識を持った上で事業が実施されることが望ましい。

### ■ デジタルコンテンツを多用することを踏まえた維持管理期間の設定

本事業では防災学習センターの維持管理期間が約 20 年間と長期にわたった。要求水準に基づき、5 年毎のリニューアルや設備機器の耐用年数を踏まえた更新を見込むことが入札条件ではあったものの、実際は事業前半に予想以上の更新が必要となったことや、整備から時間が経過するにつれて機器の故障時も互換性のある機器が見つからないなど、事業後半は展示機能の維持に工夫が必要であった。

特殊機器の後継機の有無や情報の陳腐化を事業当初に正確に見積もることは非常に困難であることから、特にデジタルコンテンツを多用する展示施設の維持管理期間の設定には留意が必要である。

## (3) 有識者へのヒアリング

本検討において、マニュアルを踏まえた評価の客観性及び中立性の観点より、PFI 事業としての実施効果や妥当性に関する外部有識者(第3者)へのヒアリングを実施した。PFI の選定委員経験を多数有する専門家 2 名の方に対面で依頼し、事業概要や事後評価の素案を説明し、ヒアリングを行った。

ヒアリング結果の概要は次表のとおりである。

対象者	専門分野等	ヒアリング結果(意見)
有識者 A	専門分野:PFI/都市計画等 大学教授・内閣府 PFI 推進委員 (PFI 事業者選定委員経験多数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本事業は長期・包括発注による効率化など、PFI 事業として一定の効果が得られており、当時の PFI 手法導入の妥当性はあったと判断できる。</li> <li>• 20 年間という長期の維持管理業務、さらに修繕も含む事業スキームを踏まえ、事業者側にノウハウが蓄積されることによる効率化に加え、月1回の定例会も継続的に実施されており、窓口の一本化によるスムーズな事業推進という効果も十分機能したと考えられる。</li> </ul>
有識者 B	専門分野:財務等 公認会計士・税理士 (PFI 事業者選定委員経験多数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本事業は十分な VFM が得られ、SPC の経営状況も現在のところ問題なく、当時の PFI 手法導入の妥当性はあったものと判断できる。</li> <li>• 非常に高いVFMが得られていることから、逆に当初の想定どおりのサービス水準が正しく確保されているかどうか懸念があったが、毎月の定例会やモニタリングが適切に実施されているとのことなので、特に問題ない。</li> </ul>

#### (4) 事業手法の妥当性

前記(1)～(2)の整理より、PFI 事業としての実施効果及び事業スキームや事業条件の適切性が確認できるとともに、(3)の有識者へのヒアリング結果(長期・包括発注による効率化や市の財政負担軽減など PFI 事業として一定の効果あり)を踏まえ、本事業をPFI事業として実施したことの妥当性があったと判断できる。

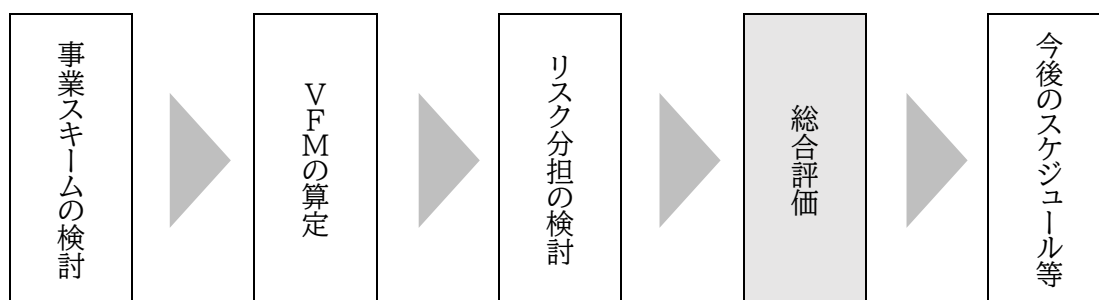
### 第3 次期事業手法の検討

#### 1 次期事業手法検討の目的

本検討は、本事業(以下「現 PFI 事業」という。)が令和 10 年 3 月 31 日をもって終了する予定であることを踏まえ、以降の東大阪市消防局・中消防署庁舎の維持管理等にかかる事業(以下「次期事業」という。)について、最も望ましい事業手法を検討することを目的とする。

#### 2 検討の手順

次期事業手法は、以下に示すフローに沿って検討を進める。



※次期事業への参画が期待される民間事業者に対してコンサルタントによるヒアリングを実施し、結果を踏まえて検討を行った。

#### 3 事業スキームの検討

##### (1) 次期事業の前提条件・検討方針

事後評価において整理したとおり、現 PFI 事業において、性能発注や長期・包括発注による有効性が認められたことから、次期事業については引き続き、民間の創意工夫等が発揮される PFI 事業等の手法を検討する。現 PFI 事業終了後の施設の維持管理等について、基本的な考え方は以下のとおりである。

##### ■庁舎等

事後評価において整理したとおり、現 PFI 事業では予防保全の考えのもと適切な維持管理が実施されており、建物・設備の管理状況は良好であるといえる。当面の間、建替えや改築などを要する機能面での不足も認められないことから、現 PFI 事業の終了後は、引き続き予防保全の考えに基づき、現状の建物・設備、サービスを維持するための修繕や維持管理業務を実施することとする。

##### ■防災学習センター

事後評価において整理したとおり、映像等を含む展示演出の陳腐化、各種機器の老朽化が課題となっており、現 PFI 事業終了後も現展示の維持管理を続けていくことは困難である。一方、防災学習センターは、これまで市民への防災情報の発信基地として重要な役割を担ってきた施設であり、これからも、近年の自然現象や社会環境の変化に対応した防災知識を発信する場として必要性が高い。よって、防災学習センターは今後もその役割を継続していくために、現 PFI 事業の終了後に全面リニューアルが必要である。

##### ■情報システム

情報システムについては、現 PFI 事業における維持管理期間終了に伴い、従来方式によって新たな情報システムに更新された。以降、維持管理も従来方式で実施されているが、情報システムの更新は 10 年サイクルで実施することが望ましいことから、現 PFI 事業の終了と同時期に次回更新が必要となる。

## (2) 事業手法の検討

### ① 事業手法の整理・抽出

次期事業の実施において適用が想定される事業手法としては、「従来方式」、「DB方式」、「DBO方式」、「PFI(RO)方式」が挙げられる。それぞれにおける官民の業務の役割分担や発注形態を下表に示す。

なお、現PFI事業終了後に必要となる業務としては、前項に示したとおり、大きく分けて「庁舎等に係る業務(修繕や維持管理)」、「防災学習センターに係る業務(全面リニューアル及び維持管理)」、「情報システムに係る業務(更新及び維持管理)」の3種類があり、次期事業においては各種業務を組み合わせることでそれぞれに適した手法で発注することが想定される。

<想定される事業手法>

		従来方式	DB方式	DBO方式	PFI(RO)方式
資金調達		公共	公共	公共	公共 or 民間
事業範囲 (※1)	設計	個別発注・仕様発注	一括発注・性能発注	一括発注・性能発注 (長期包括)	一括発注・性能発注 (長期包括)
	整備	個別発注・仕様発注			
	修繕	個別発注・仕様発注			
	維持管理	個別発注・仕様発注 (委託/単年度)(※2)	個別発注・仕様発注 (委託/単年度)	事業範囲の設定による	事業範囲の設定による
	運営	直営 or 個別発注・仕様発注(委託/単年度)	直営 or 個別発注・仕様発注(委託/単年度)		

※1 項目は便宜的に示したもので、庁舎等に関しては設計・整備・運営業務が発生せず、情報システムに関しては運営業務が発生しない。

※2 庁舎等の警備、清掃、保守点検業務については、本市条例上、最大3年の長期継続契約にて実施することも可能。

### 【事業類型について】

PFI方式は、民間事業者の収入及び事業投資資金の回収方法によって下表のとおり3つの事業類型に分けられる。次期事業の対象施設は施設利用者から直接収入を得ることができる施設ではない(防災学習センターは入場料無料)ため、PFI方式を採用する場合はサービス購入型が適用される。

項目	サービス購入型	独立採算型	混合型
概要	民間事業者は、公共がサービスの対価として支払うサービス購入費により、利益を含めた事業費を回収する。	民間事業者は、施設利用者から徴収する利用料金収入によって、利益を含めた事業費を回収する。	民間事業者は、施設利用者から徴収する利用料金収入及び公共の一定の財政負担により、利益を含めた事業費を回収する。
適用条件	施設利用者に受益者負担を求められず、公共が民間事業者の提供するサービスの受益者となるもの、または、民間事業者が主体的に運営業務を行わないもの。	民間事業者が主体的に事業運営を行い、施設利用者が全面的に受益者(費用負担者)となり、かつ、事業が推進できるだけの需要が見込まれるもの。	民間事業者が主体的に事業運営を行い、施設利用者が全面的に受益者(費用負担者)となるが、十分な需要が見込めないもの、または、利用料金に上限が設けられており、独立採算型では収益確保が困難なもの。

## ② 事業手法の比較検討

各事業手法における効果等を整理すると下表のとおりとなる。比較検討の結果、本事業で求められる総合的な視点から、効果が最も高いと考えられる「PFI(RO)方式」の採用を念頭に以降の検討を行う。

### <事業手法の比較検討>

評価項目	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI(RO)方式
創意工夫・サービス水準向上	△	○	◎	
	個別・仕様発注となるため、民間の創意工夫の発揮は限定的となる。	設計・整備に関して一括・性能発注となるため、民間の創意工夫の発揮が期待できる。	設計・整備・維持管理を通じて一括・性能発注となるため、民間の創意工夫の発揮・サービス水準の向上が最も期待できる。	
市の意向反映	◎	○	○	
	個別・仕様発注となるため、市の意向を柔軟に反映させることが可能。	設計・整備に関して一括・性能発注となるが、要求水準に市の意向を明示することで、一定の反映は可能。	一括・性能発注、長期契約となるが、要求水準に市の意向を明示することで、一定の反映は可能。	
市の管理負担の軽減	△	○	○	◎
	個別発注となるため、各業務・契約について管理負担が発生する。	設計・整備に関して一括発注となるため、従来方式と比較すると一定の管理負担が軽減される。	設計・整備と維持管理で契約は分かれるものの、一括発注となるため、事業期間を通じて長期的に管理負担が軽減される。	一括発注となるため、事業期間を通じて長期的に管理負担が軽減される。
リスク管理	△	△	◎	
	各業務が個別発注となるため、施設に問題が生じた際に、原因の区分が困難となる可能性がある。	設計・整備と維持管理が分離発注となるため、施設に問題が生じた際に、原因の区分が困難となる可能性がある。	設計・整備・維持管理を通じて一括発注となるため、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、市と民間事業者のリスク分担を可能な限り明確化することができる。	
発注方式の裏付け	○	○	△	○
	地方自治法に基づく方式。	品確法に基づく方式。	先行事例は多数あるものの、法的根拠は曖昧な方式。	PFI法に基づく方式。
総合評価	△	○	○	◎

### (3) 業務範囲の検討

#### ① 業務範囲の想定

現 PFI 事業における業務範囲・事後評価の結果、発注者の意向、民間意見を踏まえ、次期事業において民間事業者には包括して発注する業務範囲は以下のとおりと想定される。ただし、詳細は今後の事業者募集・選定段階等において検討を進めるなかで変更となる可能性がある。

業務項目	業務内容	市	民間
① 庁舎等に係る業務			
○建物保守管理業務	点検、保守等		●
○設備保守管理業務	点検、保守等		●
○外構施設保守管理業務	点検、保守等		●
○清掃業務	日常清掃/定期清掃等		●
○植栽管理業務	点検、保守等		●
○修繕業務	小規模修繕	△	●
	大規模修繕	△	●
② 防災学習センターに係る業務			
○撤去	現在の展示コーナーの撤去		●
○設計・整備業務及び関連業務	設計/展示コーナーの製作/設置		●
○展示・設備等維持管理業務	装置/システム/グラフィック/備品等		●
○更新業務	更新(5年目)	●	
○運営業務	受付/アテンド/広報など	●	
③ 情報システムに係る業務			
○情報システムの設計業務及び関連業務		●	
○情報システムの整備業務	設置/移設/撤去/廃棄/工事監理	●	
○情報システム保守業務	点検、調整、清掃及び部品交換	●	
○情報システム運用支援業務	職員から問合せ等への対応/データの更新	●	
○情報システム教育訓練業務	職員への教育訓練/マニュアル作成	●	

※ 業務分担案の「●」は、その業務の主担当者、「△」は従たる担当者を示す。

#### ② 業務範囲の考え方

業務の内容や分担について特に留意が必要な項目を以下に示す。ただし、詳細は今後の事業者募集・選定段階等において検討を進めるなかで変更となる可能性がある。

<p>① 庁舎等に係る業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物保守管理、設備保守管理、外構施設保守管理、清掃業務、植栽管理業務については、現 PFI 事業と同様、次期事業においても事業範囲内とすることで、一括発注による民間事業者の創意工夫や発注者の事務負担手続きの軽減が期待できる。</li> <li>修繕業務は「小規模修繕」と「大規模修繕」に分けられる。小規模修繕は日常的に行われる修繕を指し、大規模修繕は計画的に行われる修繕で、工事費が高額で工期が長期間にわたるものを指す。</li> </ul>
--

- 次期事業では、事業期間内に実施する修繕内容を公募時点で明確化することを前提として、大規模修繕は事業範囲内とする方針である。また、それ以外の大規模修繕が発生した場合は、都度精算もしくは年度ごとの精算とするなど、費用の支払い方法について留意が必要である。
- 小規模修繕は民間事業者の業務範囲内とすることに特段問題はないが、竣工後 20 年を経過する施設であるため修繕内容が予見しづらい。そのため、民間事業者にリスクが偏らない事業条件として、年間予算として定額を見込んでおく、年度毎に実費精算するなどの検討が必要である。

#### ② 防災学習センターに係る業務

- 撤去、設計・整備及び関連業務、維持管理業務について、事業範囲内とすることで、一括発注による効率化等の効果が期待できる。
- 現 PFI 事業では、5 年毎の更新業務は事業範囲内であったが、事後評価の結果及び民間意向調査の結果を踏まえ、提案時点では更新時における社会情勢などを予見しづらいという観点から、更新業務を事業範囲外(展示内容の抜本的な更新を必要としない事業期間の設定)とする方針で検討する。
- 運営業務については、現 PFI 事業では事業範囲外であり、民間意向調査の結果を踏まえ、次期事業においても人材確保や人件費といった課題があることから民間事業者の業務範囲としても効率化が期待されにくく、また利用料金を徴収する施設ではないため、民間事業者のインセンティブも働かないことを考慮し、運営業務は市で実施(別途発注)することが望ましい。

#### ③ 情報システムに係る業務

- 現 PFI 事業において、情報システムの維持管理業務期間はすでに終了しており、現在は現 SPC の構成企業と別の事業者が維持管理を行っている。
- 情報通信技術の高度化とともに、システム変更が必要となるため、情報システムに係る維持管理業務は、現在単年度ごとに発注を行っている。
- 技術進展に合わせて市の意向を柔軟に反映させることが重要であることに加えて、民間意向調査において情報システムに係る業務は事業範囲外を望む意見が多かったため、市で実施(別途発注)することが望ましい。

### (4) 維持管理期間の検討

維持管理期間の検討にあたって留意する必要がある点を以下に整理する。

項目	留意点
業務の安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理期間が長いほど、民間事業者の更なる創意工夫や、長期にわたる安定的な業務遂行を期待することができる。</li> </ul>
物価上昇リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に PFI 方式の事業期間は 15～20 年が多いが、特に既存の建物の大規模修繕業務を含む次期事業においては、長期になるほど物価上昇の影響が大きく、物価上昇を見込んだ計画も難しい。</li> <li>長期契約の場合、事業契約書等において、物価上昇によるサービス対価の改定に関する規定を明記することとなるが、改定の基準となる各種指標は、近年の急激な物価上昇を反映しきれていないとの意見もある。そのため、維持管理期間が長期間になるほど、民間事業者は物価上昇リスクを見込んだ事業費で提案することが想定され、結果として公的財政負担の増大につながる恐れがある。</li> </ul>

項目	留意点
展示の更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>現 PFI 事業の事後評価の結果に示したように、特にデジタルコンテンツを多用する防災学習センターは展示内容の陳腐化、機器の劣化等を考慮する必要があると、民間事業者へのヒアリングでは10年程度で全面的にリニューアルを行うことが望ましいとの意見が複数あった。</li> </ul>
民間意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者へのヒアリングでは、次期事業であることを踏まえ、10年程度の期間が取り組みやすいとの意見が複数あった。</li> </ul>
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>現 PFI 事業終了後に計画的に行う大規模修繕は、項目ごとに時期を分けて実施することを想定している。前述のとおり事前に想定する大規模修繕は次期事業範囲に含むことを踏まえ、次期事業の維持管理期間は予定する大規模修繕の実施時期に応じて検討することが考えられる。</li> </ul>

以上の留意事項を考慮し、次期事業における維持管理期間は10年とすることが望ましいと考えられる。ただし、今後の事業者募集・選定段階等において修繕内容や修繕費用の支払い方法を精査する中で、維持管理期間は変動する可能性がある。

## 4 民間意向調査

### (1) 民間意向調査の目的・実施方法

PPP 手法導入の可能性検討において、事業スキームを検討する際には、民間事業者の意向を把握し、合理的な範囲で反映させることが重要となる。

民間意向調査は、民間事業者等に対して意見聴取を行い、本事業の事業スキームや PPP 手法導入可能性の検討の参考とすることを目的として実施するものである。

本業務における民間意向調査は、個別のヒアリング方式により実施した。各事業者に対して事前にヒアリングシートを配布し、これを基に対話形式(対面・オンライン)で個別に意見を伺った。

### (2) 調査結果

民間事業者から聴取した意見の概要を以下に整理する。

質問項目	意見の概要
本事業への関心等	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数の事業者が関心を示しており、参加の意向があった。ただし、SPC 設立や資金調達が事業範囲に含まれるなど、事業条件によっては参画のハードルが上がるとの意見が多かった。</li> </ul>
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災学習センター整備・維持管理について、撤去・設計・整備・維持管理業務は事業範囲内としても問題ないとの意見がほとんどであった。一方で展示の更新業務及び運営業務は事業範囲外を希望する意見がほとんどであった。</li> <li>庁舎等の維持管理は、基本的には事業範囲内としても問題ないとの意見が多かった。</li> <li>小規模修繕は支払い方法など事業者にリスクが残らないことを条件として、事業範囲内としても問題ないとの意見があった。</li> </ul>

質問項目	意見の概要
	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕は、発生の予見ができないため、事業範囲外を望む意見が多かった。ただし、実施内容・時期などを明確化されていれば、対応可能との意見もあった。</li> <li>指令システムの整備・維持管理は事業範囲外を希望する意見がほとんどであった。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理期間は、展示の全面リニューアルを含まず、あまり長期にわたらない10年間が取組みやすいとの意見がほとんどであった。一方でスケールメリットを生かした維持管理を行うのであれば、15～20年間が妥当との意見もあった。</li> </ul>
リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>昨今の物価変動や最低賃金の上昇など、物価変動について懸念する意見が多かった。</li> </ul>
創意工夫・コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>展示の撤去・設計・整備・維持管理を1事業者が実施することで、事務手続きや業務の効率化が図れるとの意見があった。</li> <li>ロボット等の導入により、清掃や建物保守において省人化やコスト削減が図れるとの意見もあった。</li> <li>次期事業の場合、業務内容が固まっていることや現PFI事業の中で創意工夫が行われているため、コスト削減は難しいとの意見もあった。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募に際して、過去の修繕履歴や点検内容、今後の修繕計画、工事の条件(日中作業、搬出入時間等)を可能な限り公表してほしいとの意見が多かった。</li> <li>防災展示コーナーは、最新の情報を常に発信し、危機意識の向上を促進する展示とするために、展示更新の内容や頻度を事業途中段階でも柔軟に変更できる方策が望ましいとの意見もあった。</li> </ul>

## 5 VFM 算定

### (1) VFM の基本的な考え方

PFI方式の導入を検討するにあたっては、「支払い(Money)に対して、最も価値の高いサービス(Value)を提供する」というVFM(Value for Money)の考え方にに基づき、VFMの有無が事業実施の基準の一つとなる。同一の目的を有する2つの事業を比較する際、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を他にに対し「VFMがある」という。

### (2) VFM の算定方法

本事業におけるVFMの評価は、以下の2つを比較することで行う。

PSC	<ul style="list-style-type: none"> <li>Public-Sector-Comparator の略。事業を公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込み額の現在価値*のこと。</li> <li>次期事業を市が実施した場合に発生が見込まれる各種整備費、修繕費、維持管理費を踏まえて算出。なお、本検討においては起債の活用は想定しない。</li> </ul>
PFI-LCC	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI-Life-Cycle-Cost の略。事業をPFI方式により実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込み額の現在価値*のこと。</li> <li>事業期間ごとの各種整備、修繕、維持管理の対価として、性能発注・一括発注による効率化を前提に、従来に比べて一定の縮減効果を見込んだ額を設定。また、SPC</li> </ul>

	の設立・運営経費等を計上し、その上で、民間事業者の採算・キャッシュフロー分析を行い、必要な収益性が確保できる前提で算出。なお、本検討においては、民間による資金調達は想定しない。
--	--

※ 現在価値：複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置きかえたもの。

VFM 算定にあたっては、従来方式と比較する次期事業の事業スキームを以下のように想定する。

＜VFM 算定の前提条件＞

事業手法	PFI(RO 方式)	事業類型	サービス購入型
事業範囲	庁舎等の維持管理等に係る事業(現時点で想定できる設備更新業務等を含む) +防災学習センター整備・維持管理等に係る事業(運営業務を除く)		
事業期間	10 年間		
その他	SPC 設立あり、民間の資金調達なし、起債活用なし		

※ VFM 算定を行う上での前提条件であり、特に事業範囲や事業期間については、今後の検討により変更の可能性はある。

### (3) VFM の算定結果

前述の条件に基づいて次期事業の VFM を算定した結果、約 0.69%の VFM が確認された。

(単位:千円、税込み)

項目	PSC	PFI-LCC	PSC との差	VFM
VFM 算定結果 (現在価値化後)	2,882,909	2,862,903	20,006	0.694%

※ コストについては現時点で想定可能な条件に基づいて試算を行っており、修繕内容等の各種条件に合わせて、今後変更する必要がある。

## 6 リスク分担の検討

### (1) リスク分担の基本的な考え方

「リスク分担」とは、事業の実施において潜在する様々なリスクを抽出し、公共と民間事業者(官と民)間の分担をあらかじめ明確に定めることをいう。

長期間にわたる事業を確実に実施するためには、事前に各種のリスクを想定し、事業契約等においてリスク顕在時の対応(市・民間事業者間での責任の所在)を具体的に規定しておくことが重要となる。

PFI 事業における官民のリスク分担は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「リスクを最もよく管理することができるものが当該リスクを分担する」という考え方に基づいて設定する。

## (2) リスク分担のポイント

現PFI事業の事後評価の結果や民間意向調査の結果を踏まえ、特に不可抗力リスク、法令変更リスク、物価変動リスク、計画変更リスクなどについては、改めて適切なリスクの負担割合、負担方法等を検討する必要がある。

質問項目	意見の概要
不可抗力リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 不可抗力とは、公共・民間事業者の行為とは無関係に外部から生じる障害で、通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても防止し得ない自然的又は人為的な現象のこと。不可抗力リスクとは、これらの発生に伴って、民間事業者の経費の増加や事業契約の履行不能といった事態が生じるリスクのことを指す。</li> <li>• 現 PFI 事業においては実際に豪雨や落雷による施設の被害が生じている。次期事業においては、改めて適切なリスクの負担割合、負担方法等を検討する必要がある。</li> </ul>
法令変更リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法令変更リスクとは、事業期間中の法令の変更・新設に伴い、民間事業者の経費の増加や事業契約の履行不能といった事態が生じるリスクのことを指す。</li> <li>• 現 PFI 事業においては建築基準法等の変更により維持管理項目が契約当初より増加するなどの事態が生じている。次期事業においては、改めて適切なリスクの負担割合、負担方法等を検討する必要がある。</li> </ul>
物価変動リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 近年、資材や人件費の高騰や国際情勢の悪化等により、急激な物価上昇が続いている。今後も継続して物価変動が見込まれ、予定価格の設定以降に物価上昇が進んだ場合、入札不調・不落を招く可能性がある。</li> <li>• PFI 方式は、実施方針公表、特定事業選定、入札公告、提案審査という手続きを経て事業化されるため、不調・不落が発生した場合、公共側としては、大きな事務負担が発生するのみならず、事業スケジュールが大幅に遅延することになる。そのため、予定価格は事業募集段階において適切に見直しを行うとともに、事業期間中においても事業費に適切に物価変動を反映する方針を示すなど、不調・不落を防ぐための検討が必要である。</li> <li>• 民間事業者からも、物価変動リスクを懸念する意見が多く寄せられた。事業推進にあたっては、一定以上の物価変動を公共側の負担とすることを前提に、負担額を算定する方法(指標の設定、負担額算定の対象期間等)を慎重に検討する必要がある</li> </ul>
計画変更リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計画変更リスクとは、事業期間中に社会情勢の変化や発注者の要望等により、維持管理の項目や内容など、契約当初から要求水準の内容が変更することで民間事業者の経費の増加といった事態が生じるリスクのことを指す。</li> <li>• 現 PFI 事業においても、様々な要因により協議の上で一部要求水準の内容が変更となっている。次期事業においては、改めて適切なリスクの負担割合、負担方法等を検討する必要がある。</li> </ul>

## 7 総合評価

これまでの検討を基に、以下の視点で評価を行った結果、次期事業については PFI(RO)方式を採用することが有効であると判断される。

項目	内容
制度上の課題の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI(RO)方式の導入事例は複数存在し、制度上で課題となる点はない。</li> </ul>
民間事業者の意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間意向調査において、次期事業がPFI(RO)方式で発注された場合、現PFI事業者のほか複数の企業から関心・参画意向があることを確認できた。</li> <li>• ただし、資金調達の有無や大規模修繕の取扱いなどの条件次第と回答している事業者が多いため、今後の事業条件や要求水準の内容には留意する必要がある。</li> </ul>
市の管理事務負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事後評価において、庁舎等や防災学習センターの維持管理業務が長期かつ包括的に発注されたことで職員の事務負担が大幅に軽減されたことが確認されている。次期事業をPFI(RO)方式とする場合、同様の効果が期待できる。</li> </ul>
サービス水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事後評価において、予防保全の考え方に基づく維持管理をはじめとし、事業期間にわたって適切なサービス水準が維持されていたことが確認されている。次期事業をPFI(RO)方式とする場合、同様の効果が期待できる。</li> </ul>
適切なリスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 次期事業をPFI(RO)方式とする場合、事業契約時に官民のリスク分担を明確化することにより、長期的な財政支出の軽減につながると考えられる。</li> </ul>
VFMの有無・財政支出の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VFM算定の結果、約 0.69%のVFMが確認できた。詳細は今後の検討・条件設定にもよるが、本事業にPFI方式を採用することは、財政支出軽減の面で一定有効と考えられる。</li> </ul>

## 8 今後のスケジュール・課題

### (1) 今後のスケジュール

次期事業に係る今後のスケジュール(予定)を下表に示す。PFI(RO)手法の導入が決定された場合、PFI(RO)手法による事業者募集選定手続きのための検討を開始し、令和9年9月頃に事業契約を締結するスケジュールを予定している。

		R7年度 (2025年)	R8年度 (2026年)	R9年度 (2027年)	R10年度 (2028年)	R11年度 (2029年)
PFI事後評価・次期事業手法の検討		事後評価等				
民間事業者募集選定手続き		発注	民間事業者募集選定			
現事業	防災学習センター	展示 維持管理期間			引継	事業期間終了
	庁舎等の維持管理	庁舎 維持管理期間			引継	
次期事業	防災学習センター			事業期間開始	設計・現場工事	維持管理期間
	庁舎等の維持管理			引継	維持管理期間	

### (2) 事業化に向けた課題と対応策

今後本事業をPFI(RO)事業として事業化するにあたって特に留意が必要となる事項を以下に整理する。

項目	内容
公平性・競争性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>竣工から20年が経過し、これまでPFI事業として維持管理業務が実施されてきたことを踏まえ、施設の状態やこれまでの維持管理の実施履歴を可能な限り整理・公開するなど、公平性の確保に努める必要がある。</li> <li>参加資格要件や各種事業条件の検討に際しては、次期事業で求められる能力を有した幅広い事業者が参画できるよう留意する。</li> </ul>
要求水準の明確化	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準の作成に際しては、次期事業期間中に実施する大規模修繕の内容は公募時点で明確化する必要がある。</li> <li>また、これまでPFI事業として維持管理業務が実施されてきたことを踏まえ、法令で必要なもの以外で特に今後も継続して実施を求める維持管理項目等があれば明確に示す必要がある。</li> <li>全面リニューアルに伴う防災学習センターの閉館期間短縮を図るため、防災学習センターのコンセプトや展示内容など発注者として求める条件を可能な限り詳細に示す必要がある。</li> </ul>

項目	内容
事業費の精査・適切な事業予算の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 近年、物価上昇が著しくPPP手法による事業が数多く実施される市場環境において、事業内容と事業費の不一致により不調・不落となる事業が増えてきている。</li> <li>• RO 事業では、特に大規模修繕の内容など個々の案件に応じた事業費の精査が重要であり、事業内容を明確化した上で、内容に見合った適切な予算を確保する必要がある。</li> </ul>