

東大阪市消防局・中消防署庁舎改修維持管理事業に関する 意見交換会 結果概要

令和 8 年 9 月 11 日(金)
東大阪市消防局総務部総務課

1 意見交換会の実施経緯

本意見交換会は、東大阪市消防局・中消防署庁舎改修維持管理事業(以下「本事業」という。)を実施する事業者を選定するにあたり、実施方針の公表前において本事業の事業条件(業務範囲、事業期間、リスク分担、改修内容等)に関し、民間事業者の幅広いご意見及びご提案を受け付け、事業及び事業者公募の条件に反映することを目的として実施しました。

2 意見交換会の実施スケジュール

○実施要領の公表	令和 8 年 6 月 22 日(月)
○参加申込期限	令和 8 年 7 月 6 日(月) 午後 5 時まで
○意見交換会の実施	令和 8 年 8 月 4 日(火)～8 月 6 日(木)の3日間のうち、 10:00 から 17:00 までの間で、市が指定した時間
○意見交換会結果概要の公表	令和 8 年 9 月 11 日(金)

3 調査の参加者

本意見交換会は、事前にエントリーのあった企業、合計 7 社を対象として実施しました。

4 事業者意見の概要(主なご意見)

(1) 本事業への参画意向／参画にあたっての条件・課題・懸念事項等	
◆SPC について	- 事業範囲等(大規模な新築を伴わない RO 事業であること等)を鑑み、SPC の代表企業を実施することは非常に難しく、出資もハードルが高いとの意見があった。 - SPC への出資が必須となる場合、グループの組成が困難で、参画不可となる可能性があるとの意見があった。 - SPC の設立・運営には経費の確保が必要となり、プロジェクトファイナンスが必須でなければ、コンソーシアム内のいずれかの企業が統括管理を実施することで、SPC を設立する場合と同様の効果が得られる(SPC を設立する必要は薄い)との意見があった。
◆サービス対価の支払方法について	- 防災学習センター整備業務および庁舎等の大規模修繕業務について、プロジェクトファイナンスが必要になると参画のハードルが上がるほか、金融機関からの借入金額が多額となると金利も多額となることから、業務項目毎の一括払いが適切との意見があった。 - 庁舎等の小規模修繕費用について、本事業が RO 事業であることを鑑み、事業者の負担が過大とならないよう、年間の上限額を定めて欲しいとの意見があった。
◆サービス対価の改定について	昨今の物価上昇傾向および本事業の特性(新築事業と異なり、事業期間の後半にも大規模修繕などで多額の支出が想定される等)を鑑み、物価変動によるサービス対価改定を適切かつ柔軟に実施して欲しいとの意見があった。
(2) 業務内容について	
◆防災学習センター関連業務について	- 防災学習センターのリニューアル整備後に発生する業務について、「展示更新」と「維持管理(定期メンテナンス・修繕)」の境界・責任分担を明確に区別すべきとの意見があった。 - 事業者側で予見・制御できない事由による展示更新については、事業範囲外を希望する意見があった。 - 起震装置の入替を必須とする場合は、整備期間が足りない可能性があるとの意見があった。
◆庁舎等の大規模修繕業務について	- これまでの修繕履歴や内容を開示してほしいとの意見があった。 - 工事の際の条件(停電不可・予備電源の手配が必要な機器、夜間作業や道路使用制限、騒音規制等)について明示してほしいとの意見があった。 - 大規模修繕の項目毎の実施時期について、効率化の観点から、市の提示案から変更したほうが良いとの意見があった。 - 更新の難易度が高い設備については、参考として市が想定する工事ステップを示してほしいとの意見があった。
◆庁舎等の維持管理業務について	- 現状から継続してメーカー点検を希望する設備があれば開示してほしいとの意見があった。 - 小規模修繕業務について、発生要因に応じた責任分担の明確化や、予定外の大規模修繕との区分の明確化を希望する意見があった。

(3) 事業期間について

- 事業期間内に発生するさまざまなコスト上昇(物価の上昇や予定外の修繕の発生など)によって事業者側のリスクが高くなることを懸念し、事業期間 15 年間は長いという意見があった。
- ただし、物価変動によるサービス対価の改定を適切に行うことや、予定外の大規模修繕が必要となった場合は市の負担となること、展示については事業期間の途中で更新業務の実施を見込むこと等、適切な条件設定がされるのであれば、事業期間 15 年間は対応可能との意見が得られた。

5 意見交換会の結果を踏まえた今後の方針

本意見交換会では、民間事業者の皆様から、本事業について幅広くご意見をいただきました。その結果、基本的な事業スキームについては一定の参入意向が確認され、官民連携手法による事業化の可能性が見込まれることが分かりました。

一方で、SPC の設立やサービス対価の支払及び改定などについては、事業者の参画しやすさや事業実現性に配慮した条件整理が必要との意見が得られました。

また、各業務の内容について、官民の業務分担を明確にする観点から、開示・明示すべき条件や資料についても意見が示されました。

これらの結果を踏まえ、事業条件や業務内容の検討を進め、皆様からのご意見を適切に公募資料等に反映してまいります。