

『(仮称) 八尾市消防本部庁舎等建設事業』へのPPP手法導入に係る

サウンディング型市場調査結果

令和5年3月

八尾市消防本部

1. サウンディング型市場調査について

本調査は、八尾市消防本部庁舎等の建設事業に関して、施設整備及び維持管理に係るPPP手法導入の可能性について、民間事業者の皆様から広く意見を求め、対話を通じてより望ましく実現性のある事業条件等の把握を目的に実施したものです。

2. 施設概要

事業の対象となる施設の概要（現時点の想定）は以下のとおりです。

(1) 消防本部庁舎

建設場所：八尾市本町三丁目112番地
敷地面積：約1,549 m²
延床面積：約3,000 m²
構造規模：地上4階建・免震構造

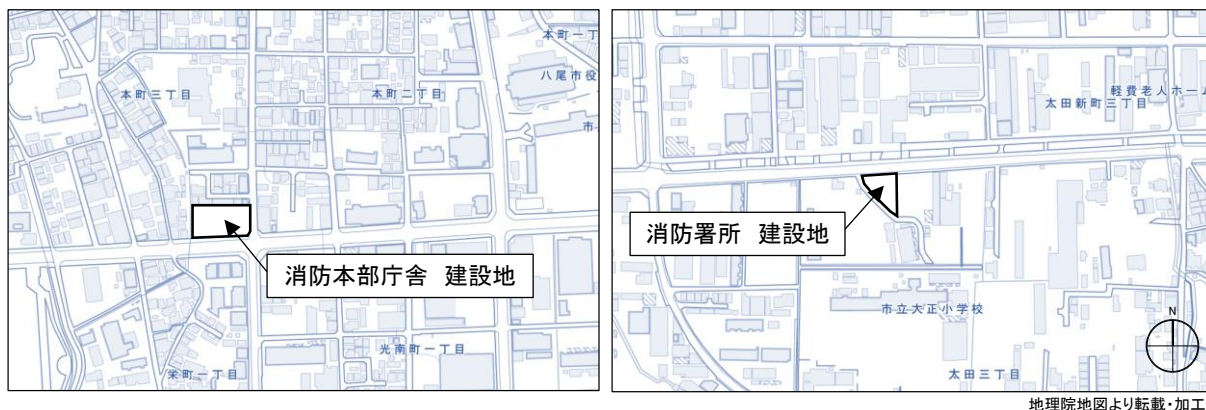
(2) 消防署所

建設場所：八尾市太田三丁目172番地
敷地面積：約588 m²
延床面積：約600 m²
構造規模：地上2階建（屋上避難利用）

(3) 高機能消防指令システム

設置場所：上記(1)の消防本部庁舎内
設置内容：高機能消防指令システム（Ⅱ型、指令装置・表示装置・出動車両運用管理装置・消防情報支援システム・高所監視カメラシステムなど）（以下、「指令システム」とする。）
消防救急デジタル無線（基地局）、消防救急デジタル無線（移動局）

<位置図>



3. 事業概要

(1) 事業手法

導入対象となる事業手法は、施設整備と維持管理（保守管理）を一括で実施する前提として、PFI（BTO）方式、もしくはDBO方式を想定します。

(2) 事業パターン・事業スキーム

対象とする事業パターンと事業スキームは、以下を想定しています。

<事業パターン>

パターン	事業範囲	事業期間
① 本部庁舎	設計・建設・維持管理	15年～20年
② 本部庁舎+消防署所	設計・建設・維持管理	15年～20年
③ 本部庁舎+指令システム	設計・建設・維持管理 システム設置・保守管理	15年～20年 (システムは10年)
④ 本部庁舎+指令システム+消防署所	設計・建設・維持管理 システム設置・保守管理	15年～20年 (システムは10年)
⑤ 指令システム単独	システム設置・保守管理	10年

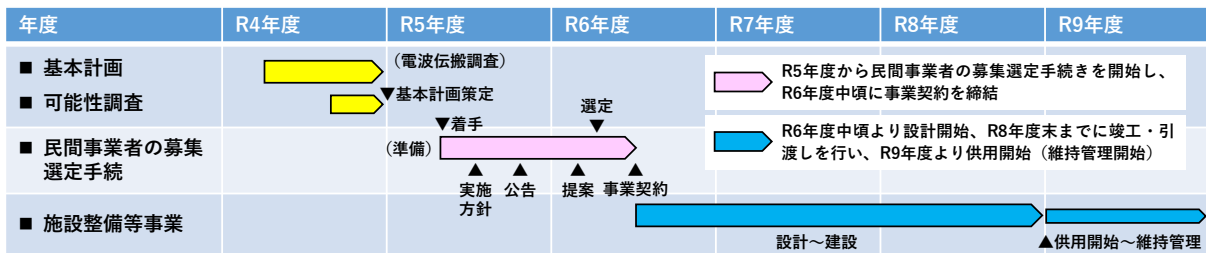
<事業スキーム>

対象	主な内容	
	本部庁舎 約 3,000 m ²	消防署所 約 600 m ²
庁舎施設	<ul style="list-style-type: none"> ■施設整備 基本・実施設計業務 工事監理業務 建設工事（建物本体・外構） 撤去工事（一部既存建物の地下躯体） 備品調達業務 ■維持管理 建物・設備保守管理 外構・植栽管理 環境衛生・清掃 機械警備 備品等保守管理 修繕更新 	<ul style="list-style-type: none"> ■施設整備 基本・実施設計業務 工事監理業務 建設工事（建物本体・外構） 備品調達業務 ■維持管理 建物・設備保守管理 外構・植栽管理 環境衛生・清掃 機械警備 備品等保守管理 修繕更新
指令システム	<ul style="list-style-type: none"> ■更新整備 指令システムの設計、設置工事、更新等 ■保守管理 指令システムの保守管理 	/

※現時点の内容であり、今後の調整により変わることがあります。

(3) 事業スケジュール

令和9年度当初の施設供用開始を前提に、PFI方式等の民活手法の導入を踏まえた事業スケジュールとして、以下を想定しています。



4. サウンディング型市場調査の実施概要

(1) 実施スケジュール

本調査は、以下のスケジュールで実施しました。

内容	日程
実施要領等の公表	令和4年12月1日（木）
サウンディング参加申込及び調査票の提出期限	令和4年12月22日（木）
対話（ヒアリング）日程の通知	令和4年12月26日（月）
対話（ヒアリング）の実施	令和5年1月11日（水）～13日（金）

(2) 調査項目

ヒアリングの調査項目は、以下に示すとおりです。参加された事業者の分野に応じて、回答が可能な項目を中心に意見聴取・対話を行いました。

項目	主な内容
① 事業への関心・参加意向	本事業への関心の有無、応募する場合の役割など
② 事業手法	PFI（BTO）、DBO方式への意見
③ 事業範囲	業務範囲の考え方や業務実施上の留意点について
④ 事業期間	望ましい事業期間、施設整備期間について
⑤ リスク分担	事業手法、範囲等に応じた主なリスクについて
⑥ 創意工夫・コスト縮減	一括発注による創意工夫やコスト縮減の可能性について
⑦ 事業提案時の評価	評価割合や特に重視して欲しい評価ポイントについて
⑧ その他	事業に関する意見や要望など

(3) 参加者

参加事業者の概要は、以下に示すとおりです。

業種	参加社数
建設企業	5社
設計企業	1社
維持管理企業	2社
金融機関	1社

5. サウンディング型市場調査結果の概要

調査項目ごとの回答のまとめや主な意見は、以下に示すとおりです。

① 事業への関心・参加意向

項目	回答のまとめや主な意見	
本事業への関心	【回答のまとめ】 事業への関心については、どの事業者も高い。	
	事業者からの 主な意見	・ 繁忙状況や事業詳細を踏まえ、条件が合えば参加したい。
指令システム等を 事業範囲に含める ことについて	【回答のまとめ】 特に問題ないとの意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	・ PFI 方式または DBO 方式の場合は、指令システム等を事業範囲に含める方が望ましい。 ・ 指令システム等の要求内容によって特定の事業者のみが優位となる可能性（公平性・コンソーシアム ^{※1} 組成の観点）があることや、専門企業以外からは適正価格が判断しづらい点は懸念材料である。
新消防署所を 事業範囲に含める ことについて	【回答のまとめ】 特に問題ないとの意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	・ 本部庁舎と新消防署所は異なる敷地での工事となるが、それぞれの工事のタイミングを民間事業者に委ねるなど、一体事業としての条件の緩和を希望する。
応募時の役割	【回答のまとめ】 それぞれの事業者からは下記の意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	・ 建設企業：代表企業もしくは構成員 ・ 設計企業：構成員もしくは協力企業 ・ 維持管理企業：代表企業もしくは構成員 ・ 金融機関：SPC ^{※2} に対するファイナンス

※1 共同事業体。複数の企業が共通の事業に取り組むにあたって組成するグループのこと。

※2 特別目的会社。事業内容が特定され、その特定の事業のために設立された会社のこと。

② 事業手法

項目	回答のまとめや主な意見	
想定される事業手法 (DBO・PFI 方式導入 についての意見)	【回答のまとめ】 設計・建設・維持管理業務を含む民活手法としては、DBO 方式と PFI 方式のどちらも対応可能であるとの意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 方式の場合は SPC の設立が参加のハードルとなる。 ・ 本件は事業規模が小さいため、SPC の設立・運営に要する経費や手間がネックである。

③ 事業範囲

項目	回答のまとめや主な意見	
施設整備 (庁舎施設)	【回答のまとめ】 事業スキームに示している内容で特に問題ないとの意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地に関する各種調査業務は事業契約前に市にて実施完了されることを希望する。 ・ 計画地の撤去工事については、なるべく市にて事前に実施完了されることを希望するが、残置物の図面がある場合は事業範囲内となっても対応可能である。 ・ 周辺家屋調査は市で実施されることを希望するが、市で具体的な対象範囲を定めたいうえで民間事業者の事業範囲内となっても対応可能である。
維持管理 (庁舎施設)	【回答のまとめ】 大規模修繕 (屋根の防水工事や、空調の設備の全更新など) は事業範囲外とすることを希望する意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経常修繕 (日常的に行われる小規模な修繕) は事業範囲内として問題ないが、大規模修繕は事業範囲外とすることを希望する。
指令システム等の 更新整備・保守管理	【回答のまとめ】 指令システムの要求内容が各指令システム企業に公平であるとのことであれば、事業範囲内として特に問題ないとの意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業範囲内とする方がコスト上のメリットが出せる可能性が高い。 ・ 専門企業以外からは適正価格が判断しづらく、事業範囲外を希望する。
資金調達	【回答のまとめ】 資金調達は、公共・民間いずれの場合も対応可能との意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間が資金調達を行う場合は、ある程度の事業規模 (予定価格) が必要である。 ・ 民間が資金調達する場合は、金利分のコスト上昇を招くため、可能な限り民間の資金調達金額は小さい方が望ましい。

④ 事業期間

項目	回答のまとめや主な意見	
DBO・PFI 方式における事業期間（庁舎）	【回答のまとめ】 大規模修繕の必要性が発生しない期間ということで15年を希望する意見が多い。	
	事業者からの主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模修繕を事業範囲外とすることを前提に、15～20年であれば問題ない。 ・ 消防庁舎は通常の庁舎に比べて活動時間が長く、一部設備の消耗が進みやすいことが想定されるため、15年が望ましい。
施設整備期間	【回答のまとめ】 2年半～3年半程度の期間を希望する意見が多い。 本事業の場合、供用開始時期が決定していることを踏まえ、2年半でも取り組みは可能であるという意見が多い。	
	事業者からの主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近年の資材・人材不足、計画地の交通量などを考慮し、整備期間は余裕をもった設定を希望する。

⑤ リスク分担

項目	回答のまとめや主な意見	
業務実施上留意すべきリスクなど	【回答のまとめ】 大規模修繕は事業範囲外とすることを希望する意見、また、物価変動についてはリスク軽減を希望する意見が多い。	
	事業者からの主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不可抗力については原則行政負担を希望する。 ・ 物価スライドについて、工事着手前後2段階での物価変動対応（特に入札時～工事着手前）、対象に応じた指標（建設、人件費等）の採用を希望する。

⑥ 創意工夫・コスト縮減

項目	回答のまとめや主な意見	
創意工夫・コスト縮減の可能性	【回答のまとめ】 建設工事を見据えた設計、維持管理を想定した施設計画、工期などに創意工夫できるとの意見が多い。 一括発注とすることで、従来発注よりコスト縮減が見込めるとの意見が多い。	
	事業者からの主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現段階でコスト縮減の可能性を示すことは困難である。 ・ 事業規模が小さいことや、物価の上昇傾向を考慮すると、大きなコスト縮減効果は出にくい。

⑦ 事業提案時の評価

項目	回答のまとめや主な意見	
価格点／定性点の割合	【回答のまとめ】 提案による定性点を重視して欲しいという意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	・ 価格点：定性点について、3：7を希望する意見が多く、 2：8や1：9を希望する意見もあった。
特に重視して欲しい 評価ポイントなど	【回答のまとめ】 下記のポイントを特に重視して評価して欲しいという意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	・ 防災中枢拠点としての堅牢性 ・ 配置・動線計画等の機能性 ・ 業務の安定性や継続性 ・ 施設計画や業務取り組みに関する工夫

⑧ その他

項目	回答のまとめや主な意見	
本事業に対する 要望など	【回答のまとめ】 昨今の物価や人件費の上昇を踏まえて、適切な予算設定を希望する意見が多い。 コンソーシアム組成や提案作成の期間を確保するため、なるべく早い段階での実施方針や要求水準書（案）の公表を希望する意見が多い。	
	事業者からの 主な意見	・ なるべく参加しやすい入札参加資格要件の設定を希望する。 ・ 公告までの期間で、民間事業者との対話・協議の機会を多く取ってほしい。

6. サウンディング型市場調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、PPP手法導入可能性検討に係るたくさんのご意見を頂きました。

今後、本調査結果を踏まえて、事業スケジュールや事業スキームの検討、公募条件等、より良い事業実施に繋がるよう事業者募集・選定に向けての検討を進めます。