

「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、八尾市消防本部庁舎建設等整備事業を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により特定事業の選定にあたって行った客観的な評価の結果を公表する。

令和5年11月20日

八尾市長 山本 桂右

八尾市消防本部庁舎建設等整備事業

特定事業の選定

令和5年11月20日

八尾市

－ 目 次 －

第 1	事業概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設の管理者.....	1
3	事業の基本的内容.....	1
	(1) 施設概要	1
	(2) 事業方式.....	1
	(3) 業務範囲.....	2
	(4) 事業期間.....	2
第 2	客観的な評価	3
1	定量的評価（財政負担額の評価）	3
2	定性的評価（サービス水準等の評価）	3
	(1) サービス水準の向上.....	3
	(2) 一括発注による事業の効率化	3
	(3) リスク分担の明確化による事業の安定運営	3
3	客観的評価の結果.....	3

第1 事業概要

1 事業名称

八尾市消防本部庁舎建設等整備事業

2 公共施設の管理者

八尾市長 山本 桂右

3 事業の基本的内容

(1) 施設概要

- ・ 事業用地：八尾市本町三丁目 112 番
- ・ 敷地面積：1,580.83 m²
- ・ 事業の対象：八尾市消防本部庁舎（以下「新庁舎」という。）及び高機能消防指令センター（以下「指令センター」という。）

機能	区分	諸室等
車庫・出動関連機能	車庫	車庫
	出動関連	資機材庫、備蓄倉庫、現場装備等保全室、救急消毒室（衛生管理室）
執務・災害対策関連機能	執務関連	消防長室、消防団長室、応接室、事務室、市民相談室、重要書類保管庫、書庫・物品庫
	災害対策関連	作戦室／消防警備本部、消防団本部活動拠点兼女性分団活動室、災害対策室兼会議室、人事相談室、市民防災活動支援スペース兼一時預かり室
通信指令関連機能		通信指令室、通信指令機械室
待機・訓練・福利厚生関連機能	待機関連	仮眠室、更衣室、浴室・脱衣所
	訓練・福利厚生関連	訓練室、食堂・厨房、休養室、休憩・リフレッシュコーナー
共用部・設備関連機能	共用部	来庁者対応スペース、庁舎管理者控室兼更衣室、給湯室、トイレ・洗面所、授乳室、エントランスホール・廊下・階段・エレベーター
	設備関連	各種設備スペース、非常用発電設備、電波塔
外構施設	駐輪場等	職員用駐輪場、来庁者用駐車場、来庁者用駐輪場、ゴミ集積所、国旗等掲揚ポール、その他外構施設
	付帯設備等	デジタルサイネージ、車両出動回転灯、受水槽、耐震性貯水槽、地上式消火栓、災害用トイレ、LPガス設備、屋外照明設備

(2) 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。

(3) 業務範囲

本事業における事業者の業務は次のとおりである。

ア 新庁舎に係る業務

(ア) 施設整備業務

- a 事前調査業務
- b 設計業務
- c 建設工事業務
- d 工事監理業務

(イ) 維持管理業務

- a 建物保守管理業務
- b 設備保守管理業務
- c 外構・植栽管理業務
- d 修繕業務
- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務

(ウ) 事業マネジメント業務

- a 事業マネジメント
- b 事業運営に係る報告

イ 指令センターに係る業務

(ア) 整備業務

- a 設計業務
- b 工事関連業務

(イ) 維持管理業務

- a 保守業務
- b 更新業務
- c 運用支援業務
- d 教育訓練業務

(4) 事業期間

本事業における事業期間は事業契約締結日の翌日から令和 24（2042）年 3 月末日までとする。

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| ① 設計・建設期間 | 令和 6（2024）年 10 月から令和 9（2027）年 3 月末日 |
| ② 供用開始年月 | 令和 9（2027）年 4 月 |
| ③ 新庁舎の維持管理期間 | 供用開始日から令和 24（2042）年 3 月末日（15 年間） |
| ④ 指令センターの維持管理期間 | 供用開始日から令和 19（2037）年 3 月末日（10 年間） |

第2 客観的な評価

本事業を市が従来手法で実施する場合とPFI方式で実施する場合とを比較することにより、客観的な評価を行った。

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、VFMとして約5.1%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）

(1) サービス水準の向上

本事業においては、事業者が有する設計、建設、開業準備、運営及び維持管理の専門的な知識やノウハウを活用することにより、施設の機能性や利便性、安全性、効率性の向上が図られ、より良質かつ効率的なサービスの提供が期待できる。

(2) 一括発注による事業の効率化

設計、建設及び維持管理までを一括して事業者委ねることにより、維持管理業務を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能となり、事業の合理化や効率化が期待できる。

また、本事業では新庁舎と指令センターに係る業務を一括発注することで、建築工事と機器設置工事等の調整を事業者間でスムーズに行うことができ、計画的な工事の実施が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による事業の安定運営

最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体のリスクの発生が抑制され、また、リスク発生時においても適切かつ迅速な対応や過度な費用負担の抑制が可能となり、安定かつ効率的な事業運営が期待できる。

3 客観的評価の結果

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、VFMとして約5.1%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条に基づく特定事業として選定する。

(参考) 定量的評価の前提条件

区分	市が従来手法で実施する場合	P F I方式で実施する場合
市の財政負担額の主な内訳	①整備費 ・事前調査、設計、建設、解体、工事監理に要する費用 等 ②維持管理費 ・新庁舎の保守管理、外構・植栽管理、修繕、清掃、環境衛生管理に要する費用 等 ・指令センターの保守、更新、運用支援、教育訓練に要する費用 等 ③地方債の利息	①整備費 ・事前調査、設計、建設、解体、工事監理に要する費用 等 ②維持管理費 ・新庁舎の保守管理、外構・植栽管理、修繕、清掃、環境衛生管理に要する費用 等 ・指令センターの保守、更新、運用支援、教育訓練に要する費用 等 ③地方債の利息 ④その他の経費 ・S P C経費、アドバイザー経費 等
共通条件	○新庁舎の整備期間：2年6か月、維持管理期間：15年間 ○指令センターの整備期間：11か月、維持管理期間：10年間 ○割引率：1.081%（インフレ率等を勘案）	
施設整備費	・基本計画に基づき、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、一定の割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理費	・基本計画に基づき、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、一定の割合の縮減が実現するものとして設定
資金調達に関する事項	○地方債 ○一般財源	

(補足) 本試算ではリスク調整費は加味していない。また、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。