

東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業に関する官民対話調査 結果の公表について

令和7年2月26日

東大阪市子どもすこやか部児童相談所設置準備室
東大阪市教育委員会事務局社会教育部社会教育課

1 官民対話調査の目的

本調査は、東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するに当たり、実施方針の公表前において本事業の事業条件（業務範囲、リスク分担、工期、施設整備内容等）に関し、民間事業者の幅広い意見、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に実施したもの。

2 官民対話調査のスケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和6年11月29日（金）
官民対話調査の参加申込期限	令和6年12月6日（金）15：00 まで
個別対話の実施日時及び集合場所 の連絡	令和6年12月11日（水）まで
個別対話の実施	令和6年12月18日（水） 令和6年12月19日（木） 令和6年12月20日（金） 令和6年12月23日（月）

3 官民対話調査参加者

官民対話調査参加事業者（24 者）

【業種別内訳】

設計企業、建設企業、維持管理企業、設備企業、リース企業、什器関連企業等

4 官民対話調査結果概要

官民対話調査に参加した企業から得られた主な意見の概要を以下に記す。

(1) 本事業の基本スキームについて

主な意見概要
●業務範囲については、以下のような意見があった。 ・移転事前調査及び調整業務、移転作業業務は PFI 業務範囲外が望ましい。 ・開業準備業務の内、広報活動業務、供用開始前の予約受付業務、開館式典、内覧会等実施業務について対応可能と思われるが運営する者が実施するのが最も円滑で望ましい。 ・子どもがいる事ならびに児童相談所という特殊な施設を鑑みると PFI 業務の警備業務に関しては警備員の常駐が望ましい。 ●リスク分担については、以下のような意見があった。 ・物価変動の基準日は債務負担行為時が望ましく、そうでなくても基準日を早めに設定していただきたい。また、サービス対価の改定など柔軟な対応をお願いしたい。 ・施設引渡し後、開業準備業務及び維持管理業務期間中の「第三者（複合施設の利用者を含む）による、施設の損害」リスクについて、施設引渡し後であり所有者ではない事業者が、自らの責任のない破損についてリスクを負わないようにしていただきたい。 ・光熱水費について、今回の事業には原則、運営が入っておらず、事業者側ではコントロールできない費用であるため、市負担としていただきたい。 ●事業期間等については、以下のような意見があった。 ・全体としてスケジュールが非常にタイトである。 ・設計期間が基本設計・実施設計ともにタイトである。 ・このレベルの施設で 20 カ月の建設工期は厳しい。新築工事で開発工事を除いて 24 か月程度が必要であり、今の想定から更に 4 か月程度の期間が必要である。 ・建設業界の働き方改革である 2024 年問題で全体的に業界が忙しく人員確保が難しい状況。また大阪府近郊における IR 関係の工事もあり建設期間は現状、非常に厳しい。反対に、余裕を持った工期設定がなされると民間事業者の参画意欲に繋がる。 ・アスベストの有無や種類によって工期やコストが変わってくるため、調査結果を公表していただきたい。 ・施設周辺の道路状況等の影響で工期が伸びることが考えられる。 ・修繕計画が 75 年は長く、途中で実態と乖離する可能性が高いと考えられる。

(2) 施設整備計画等について

主な意見概要

- 施設整備計画等については、以下のような意見があった。
 - ・周辺道路状況から、1日の搬入車両台数に限界が生じ、工期短縮策が練りにくい。
 - ・10t 車両での工事施工の前提でないと、工期を延ばしても厳しく、工事が頓挫する可能性もある。西側道路の大型車両進入規制の解除を市側でお願いしたい。また、周辺道路が狭いため、一般的な工事より交通誘導員や警備員を多く配置することが必要と思われるため、コストが増えることが懸念される。
 - ・開発工事の内容によっては、北側道路の占有の可能性も考えられる
 - ・敷地に斜面があること、地下水位が高いこと、周辺道路が狭隘であること、労働条件等などから工期に懸念がある。
 - ・周辺に住宅地、小中学校、商業施設等があり、工事等騒音の周知や事前説明について、事業者だけでなく行政のサポートもお願いしたい。また、設計から竣工まで期間が長いので、その間にも説明会等を実施する等の対応が必要と考える。
 - ・質疑回答から提案書提出までの期間を十分確保していただきたい。
 - ・提案書提出までに、対話の機会を設けていただきたい。
 - ・現場事務所、資材置場の確保について市の協力を検討していただきたい。
- 一時保護所における設計等については、以下のような意見があった。
 - ・子どもが屋外に出られる空間、日光に当たれる場所があれば良い。
 - ・一時保護所で生活する子どもの生活スタイルを想定し、詳細に設計へ落とし込むことが必要である。
 - ・プライバシー保護を第一優先とすることが必須であり、他機能部分との接触機会を最低限に抑える動線、ゾーニングを検討する必要がある。
- 児童相談所における設計等については、以下のような意見があった。
 - ・執務室から相談室へ至る動線に配慮が必要である。
 - ・今後の業務拡大を見据えて、拡張性があり自由度の高いゾーニングが望ましい。
- 諸室等における要求水準事項については、以下のような意見があった。
 - ・詳細は今後公表されると思うが、防水や遮音が必要な部屋などがあれば明記していただきたい。
 - ・清掃業務の事業者の着替えや清掃用具・衛生消耗品等の保管場所として控室や清掃資機材倉庫が必要と考える。
- 什器等選定・設置等については、以下のような意見があった。
 - ・グレード感などが分かるようにしたほうが良い。
 - ・図書館における安全対策（耐震固定、落下防止、免震書架等）について明記いただきたい。
 - ・飲食スペースに図書を持ち出しできるようにするなどについて明記いただきたい。
 - ・品質保証のため国際標準化機構（ISO）が定めた国際規格（ISO 9001、ISO14001）登録企業の製品を必須とした方が良く考える。
 - ・建築範囲と備品範囲の棲み分けについて明記いただきたい。

(3) 維持管理・運營業務について

主な意見概要

- 維持管理業務範囲については、以下のような意見があった。
 - ・人件費については最低賃金上昇率、修繕業務に関しては建築工事費と同様に上昇率が反映される指標を採用していただきたい。
 - ・駐車場管理については、類似事例では使用料で料金の収納代行を事業者が行い、運営費はサービス対価として市が支払うことが一般的だと思慮する。
 - ・駐車場では、料金設定の内容によっては施設利用者以外の利用が増え、結果として施設利用者が駐車できない状況になることも想定され、それによる交通渋滞等の発生を懸念する。
 - ・警備業務については、夜間の必要有無や人的配置有無などを明記いただきたい。
 - ・修繕費用については、予め金額を想定することが難しく、費用の上振れが起こることもあり事業者としてリスクが高い。事前に提案予算の〇%以内まで許容範囲として事業者は管理を行うなど契約等で提示していただきたい。
 - ・清掃業務については、ゾーニングを設定していただきたい。
 - ・食事の提供業務、洗濯業務は市から委託業者により運営する方針となっているかと思うが、清掃業務で清掃する時間帯を想定するために、食事の提供方法（厨房で調理、配送等）、洗濯業務の対応（洗濯室にて作業する場合の時間指定等）はどのような運営を考えているのか示して頂きたい。
 - ・消耗品供給・管理の金額想定のため、参考として現状の使用量（金額）、利用人数等情報があれば公表いただきたい。
- カフェ運営（民間収益事業）等については、以下のような意見があった。
 - ・行政財産使用料を支払いながらの独立採算事業は基本的に成立が難しい。
 - ・類似事例から採算性を考えたら事業性が難しい。SPC チーム組成に関わるためカフェ運営は本 PFI 事業範囲外が望ましい。
 - ・カフェ運営が要件となった場合、カフェ事業者を探すか、もし適した事業者が見つからなければ応募辞退に繋がる等、本体業務の提案競争を阻害する可能性がある。
 - ・図書館の中でコーヒーなどを飲めるような工夫などがあれば賑わいに繋がるかもしれない。
 - ・カフェ運営があることによって事業者心理的には少しマイナスとなる。10 年から 15 年の運営は見通しがつきにくい。
 - ・カフェの導入は採算の関係で相当難しい。立地的にも商店街が近くにあり難しい。
 - ・飲食できる空間があることで施設での滞在価値向上に繋がることは考えられる。ただし、どのような形にするかは設計等にも関わってくるため早めに示していただきたい。
 - ・周辺の道路状況や駐車場台数などから鑑みると、利用者は限定的と推測される。
 - ・飲み物やパン等の自動販売機の設置等でも独立採算が取れる可能性はある。ただし、利用者数が少ないと日持ちの良い商品を入れることになり、市の想定しているスペースと乖離する可能性がある、
 - ・飲食施設の運営に関する万一の不採算等による撤退の可能性時に、莫大な違約金等を課されると参入を見送る可能性が高い。
 - ・全体運営が事業者の所掌事項であれば、カフェ運営事業者も参画し検討できるが、全体の運営が PFI 事業に含まれていないので難しい。図書館運営者でカフェ運営を一体に提案いただいた方が良い。

(4) 参画意向等について

主な意見概要
●課題、懸念事項については、以下のような意見があった。 ・物価高騰、働き方改革関連法等、昨今の市場背景を勘案した予算と工期の設定が必要。 ・最大の参画条件は事業予算の確保と考える。社会情勢に合った予定価格設定でない場合、参画は断念せざるを得なくなる。 ・入札公告後の対話機会、十分な提案期間の確保、物価上昇を見込んだ施設整備費算定をお願いしたい。 ・独立採算制でのカフェ事業は参画障壁となる可能性がある。 ・業界多忙によるコンソ組成の困難さがある。 ●業界の事業環境については、以下のような意見があった。 ・IR 関連事業、設備会社（サブコン）の繁忙期などにより工事環境が逼迫している状況である。 ・全体的なコストの上昇。コストが合わず不調になる案件も多数見受けられる状況である。

5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の官民対話調査により、コストや工期面、カフェ運営の収益性等に対する懸念や、リスク分担に関するもの等、幅広く御意見をいただいた。今後、官民対話調査結果を踏まえて、実施方針等の公表を進める。

以上