

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、東大阪市（仮称）こどもセンター・図書館複合施設整備事業を特定事業として選定したので、ＰＦＩ法第１１条第１項の規定により特定事業の選定に当たって行った客観的な評価の結果を公表する。

令和７年７月４日

東大阪市長 野 田 義 和

東大阪市(仮称)こどもセンター・
図書館複合施設整備事業

特定事業の選定

令和7年7月4日

東大阪市

－目 次－

1	事業概要	1
(1)	事業名称	1
(2)	公共施設の管理者	1
(3)	事業の内容	1
①	施設概要	1
②	事業方式	2
③	事業期間	2
④	事業の範囲	2
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	設計、建設、開業準備、維持管理業務の一括発注による事業の効率化	3
②	財政負担の平準化	3
③	リスク分担の明確化による事業の安定運営	3
④	サービス水準の確保・向上	3
(3)	客観的な評価の結果	3

1 事業概要

(1) 事業名称

東大阪市（仮称）こどもセンター・図書館複合施設整備事業

(2) 公共施設の管理者

東大阪市長 野田 義和

(3) 事業の内容

① 施設概要

- ・事業用地：東大阪市南四条町 742 番 1
- ・敷地面積：3,706.18 m²
- ・施設構成

大区分	中区分		主要な諸室・スペース等	
図書館ゾーン	共用エリア		カウンター、予約本コーナー、自動貸出機スペース、検索端末台、ベビーカー置場、ブラウジングスペース	
	子どもエリア		子ども書架スペース、子ども閲覧スペース、プレイングスペース	
	一般エリア		一般書架スペース、一般閲覧スペース、静寂読書室	
	学習エリア		学習室、グループスペース、対面朗読室	
	事務エリア		閉架書庫、事務室、作業室、倉庫、会議室、休憩室、更衣室、印刷室、職員用トイレ	
こどもセンターゾーン	つながりエリア	子育て支援広場		自由来館スペース、地域交流スペース、子どもの一時預かりスペース、相談室、授乳室、トイレ・おむつ洗い場、執務室、流し台・湯沸かしスペース
		多目的広場		多目的スペース、用具倉庫、スタッフルーム
		カフェ・休憩		カフェ・自由休憩スペース、トイレ
	居場所・ふれあいエリア			子どもの居場所機能、スタッフルーム、教室、授乳室、トイレ
	職員エリア			執務室、会議室、更衣室、休憩室、書庫・倉庫、職員用トイレ
	相談支援エリア	相談機能		受付、待合、キッズスペース、相談室、検査室、観察室、協同面接室、プレイルーム、医務室
		一時保護所（一時保護機能）	居住エリア	居室、リビング、脱衣所・浴室、トイレ、倉庫、児童用衣類保管庫、ユニット内物品保管スペース、手洗い場、個別対応室、執務室、幼児用テラス
			日中活動エリア	食堂、学習室、体育館、用具倉庫、トイレ、手洗い場
			管理エリア	執務室、宿直室兼休養室、面接室、静養室、医務室、インテーク室、所持品保管室、職員用トイレ、更衣室、休憩室、厨房、リネン庫、洗濯室、倉庫、退避部屋
全体共用ゾーン	共用エリア			エントランス、風除室、総合案内・受付カウンター、トイレ、廊下・階段・EV
	管理エリア			中央監視室、警備員室、機械室、備蓄倉庫、ごみ保管庫、設備室

② 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、民間事業者（以下「事業者」という。）が施設の設計及び建設を行い、本市に施設の所有権を移転した後、運営・維持管理業務を行う方式（B T O：Build-Transfer-Operate）により実施する。

③ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

④ 事業の範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおりとする。

ア 設計業務

- ・ 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査、交通量調査等）
- ・ 設計業務（解体・撤去設計の見直しを含む。）
- ・ 電波障害調査業務
- ・ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 建設・工事監理業務

- ・ 東部地域仮設庁舎の解体・撤去業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- ・ 電波障害対策業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 開業準備業務

- ・ 維持管理体制の確立業務（開業準備業務）
- ・ 什器・備品等の調達及び設置業務
- ・ 開業準備期間中の維持管理業務

エ 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構等維持管理業務
- ・ 環境衛生・清掃業務
- ・ 警備保安業務
- ・ 修繕業務（大規模修繕は除く）
- ・ 駐車場等管理業務
- ・ 総合案内業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ・ 事業期間終了後の引継ぎ業務

オ 付帯事業

- ・ 事業者が運営するカフェの提案やスペース活用の運営等業務

2 客観的な評価

本事業を本市が従来手法で実施する場合と P F I 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 P F I 方式で実施する場合の本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、本市の財政負担額は、P F I 方式で実施することにより、約 8.98%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）

本事業を P F I 方式で実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

① 設計、建設、開業準備、維持管理業務の一括発注による事業の効率化

設計、建設、開業準備、維持管理までを一括して事業者委ねることにより、維持管理業務の負担軽減の視点も取り込んだ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。

② 財政負担の平準化

事業費の一部に民間資金を活用することで、本市は事業期間終了までに初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

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基つき、本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。

④ サービス水準の確保・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、維持管理など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。

(3) 客観的な評価の結果

本事業は、P F I 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本市の財政負担額について約 8.98%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 P F I 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

前提条件

区分	本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	
本市の財政負担額の主な内訳	費用 ①施設整備費 ・事前調査、設計、解体撤去工事、建設、工事監理、交付金申請補助に要する費用 等 ②開業準備費 ・什器・備品等の調達及び設置、開業準備期間中の維持管理に要する費用 等 ③維持管理費 ・保守管理、修繕、清掃、環境衛生管理、植栽管理、警備、駐車場等管理、その他管理に要する費用 等 ④地方債の償還金及び支払利息		費用 ①施設整備費 ・事前調査、設計、解体撤去工事、建設、工事監理、交付金申請補助に要する費用 等 ②開業準備費 ・什器・備品等の調達及び設置、開業準備期間中の維持管理に要する費用 等 ③維持管理費 ・保守管理、修繕、清掃、環境衛生管理、植栽管理、警備、駐車場等管理、その他管理に要する費用 等 ④地方債の償還金及び支払利息 ⑤割賦元利金 ⑥その他の経費 ・S P C 経費、金融組成費 等	
	共通条件 ○設計・建設期間 : 3 年 6 か月 ○開業準備期間 : 6 か月 ○維持管理期間 : 15 年 ○割引率 : 0.788% (インフレ率等を勘案)			
	施設整備費	・基本計画に基づき、類似事例の実績を踏まえて設定	・本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	
	開業準備費・維持管理費	・類似事例の実績を踏まえて設定	・本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	・交付金 ・地方債 ・一般財源	【民間事業者】 ・自己資金 ・市中借入	【本市】 ・交付金 ・地方債 ・一般財源	

※ 本試算ではリスク調整費は加味していない。

※ 本試算では民間事業者が独立採算にて実施する付帯事業の収入及び費用を加味していない。

※ 前提条件は本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。