

北消防署の建替えに関するサウンディング型市場調査の結果について

本報告書は、大阪市消防局北消防署の建替整備における民間活力導入の可能性を探るため実施したサウンディング調査の結果をまとめたものです。大阪市内の一等地である北消防署敷地の高度利用と、民間施設との複合化による市民サービス向上、新たな都市価値創出を目指し、民間事業者のアイデアや事業参画への意向、課題等を把握することを目的として調査を実施しました。

【調査の背景・目的】

大阪市北区茶屋町に位置する北消防署は、築 63 年が経過し、建物の老朽化が進んでいます。市内中心部の安全を担う災害活動拠点として、現代の都市災害に対応できる新庁舎の建設が急務です。本市の財政状況を鑑み、民間活力の導入により効率的な整備と持続可能な運営を目指すため、本調査を実施しました。

【調査概要】

テーマ	北消防署建替整備における民間活力導入
実施日	2026 年 7 月 7 日（火）～7 月 9 日（木）
実施方法	対面又はオンラインによるヒアリング調査
主な論点	事業手法、事業スキーム、事業期間、活用アイデア、想定される課題やリスク、参画可能性など
対象企業	不動産事業者や設計・建設事業者、運営事業者を中心に計 15 社に対して実施

【調査結果】

今回のサウンディング調査では、対象地が JR 大阪駅、阪急大阪梅田駅等の主要公共交通機関の結節点に近接し、オフィス、ホテル、各種店舗等が立地する商業・業務地「茶屋町」という立地特性から、民間事業者から高い関心と具体的な意見が多数寄せられました。

- 当該地域の消防・防災機能の維持・強化と民間活力導入による土地利用の高度化に期待を持てることから市が想定する事業方式（PFI（BTO 方式）＋区分所有）については可能とする意見が多くありました。
- 昨今の金利上昇や物価上昇の状況、PFI を選択したとしても VFM が出づらく、コスト的メリットは小さいのではとする意見もありました。
- 区分所有については、定期借地権上の権利床（建物）であることから、民間事業者からは、将来の区分所有権の売却が可能な不動産の流動性を求める声がありました。
- 区分所有者と PFI 事業者では契約期間や事業形態が異なるため、事業主体を一体とすることや区分所有の複合建築物における維持管理、リスク（責任）分担への懸念を示す意見もありました。
- 消防署より上階に確保できる床面積が限られていることから参入条件のカギとなる民間施設の収益性の確保が現時点では見通しにくく、引き続き検討が必要との意見もありました。

以上、対象企業から寄せられた様々な意見を踏まえると、事業の実現可能性はみえるものの、各種意見を踏まえて事業の具現化に向けてはさらなる検討調査を進めることとします。