

新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）
PFI 導入可能性調査業務委託

報告書

2025 年 2 月

有限責任あずさ監査法人

※ 公表にあたり、プレ市場調査及び市場調査の結果については、大阪市において、参加企業のノウハウに関する記載部分等を削除しております。

目次

1	事業スキーム等の検討	- 1 -
(1)	PPP/PFI 導入の目的の確認	- 1 -
(2)	サービス水準向上策の検討	- 1 -
(3)	事業内容・PPP/PFI 事業範囲の整理	- 2 -
(4)	事業方式	- 7 -
(5)	事業形態等	- 8 -
(6)	事業期間（維持管理・運営期間）	- 10 -
(7)	法的要件の整理	- 12 -
(8)	リスク分担	- 16 -
2	市場調査の実施	- 23 -
(1)	プレ市場調査	- 23 -
(2)	市場調査の概要	- 30 -
(3)	市場調査の結果	- 31 -
(4)	市場調査を踏まえた事業スキームの見直し	- 58 -
3	VFM の検討評価	- 60 -
(1)	VFM シミュレーションの基本的な考え方	- 60 -
(2)	VFM 算定の手順	- 62 -
(3)	前提条件の設定	- 62 -
(4)	VFM 算出結果	- 72 -
4	総合評価	- 73 -
(1)	事業手法の評価	- 73 -
5	今後の課題整理	- 77 -
(1)	EOI 方式の検討	- 77 -
(2)	付帯事業の内容の検討	- 77 -
(3)	指標連動方式の検討	- 77 -
(4)	リスク分担の検討	- 78 -

1 事業スキーム等の検討

(1) PPP/PFI 導入の目的の確認

大阪市 PFI ガイドライン（令和 6 年 4 月改訂版、大阪市市政改革室作成）では、PFI 導入可能性調査における一貫性のある検討を行うため、施設の整備目的や事業内容を考慮し、特に重視する PFI の導入目的を明確化することとしている。

大阪市障害者スポーツセンター条例（平成 17 年大阪市条例第 119 号）及び大阪市立早川福祉会館条例（昭和 37 年大阪市条例第 24 号）によれば、長居障がい者スポーツセンター及び早川福祉会館は、障がい者に対するスポーツ及びレクリエーション活動の機会の提供等を通じて障がい者の自立と社会参加を促進し、障がい者の福祉の増進に寄与することを設置目的としており、これまでの設置目的を継承することを基本とする新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）においても、当該設置目的が整備目的・事業内容の基本となる。

PFI に期待される一般的な効果として、大阪市 PFI ガイドラインでは以下の五つが挙げられている。

- ア 低廉かつ良質な公共サービスの提供
- イ 事業の安定性の確保
- ウ 財政負担の平準化
- エ 新たな官民のパートナーシップの形成
- オ 民間の事業機会の創出

本事業での PFI の導入の目的は、上記ア～オの全ての効果の発現とする。その中でも、施設の設置目的を踏まえ、民間事業者の創意工夫やノウハウにより「ア 低廉かつ良質な公共サービスの提供」の効果が発現することを特に重視する。具体的には、施設整備段階からサービスの向上やコスト削減に係る運営企業のノウハウ・技術を活かし、障がい者のためのスポーツ施設という特性を踏まえた検討が行われることで、以下の効果が発現することが期待される。

表 1－1 本事業における PFI 導入で特に期待される効果

サービスの向上（良質な公共サービス）	コスト削減（低廉な公共サービス）
- 様々な障がいのある人へ配慮した利用者動線の確保や、参加者の障がい特性に合わせたプログラムが行いやすい環境づくり - 地域で活動する組織と運営者の連携による魅力的なプログラムの実施 など	- 利用者の安全管理の向上や施設運営の効率化を図る先進的なデジタル技術の導入 - 間接的な公共負担の減少につながる、運営者の自主事業等による収益向上 など

(2) サービス水準向上策の検討

従来の施設の在り方と新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）の基本構想・基本計画を踏まえ、新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）に期待される役割・機能を①障がい者スポーツの推進・普及、②障がいや障がいのある人に対する理解の促進及び③持続可能な施設運営 の三つに整理した。

この三つの役割・機能を備えた施設を実現するためには、①パラスポーツの大会の誘致・開催、②

障がい者理解促進と人材育成のための障がい者スポーツの体験プログラムの提供、③教育機関や民間企業等との連携による研究等のフィールド提供及び④デジタル技術の導入による利便性の向上と運営の業務効率化の推進 の四つのサービス水準向上策を講じることが必要と考えられる。

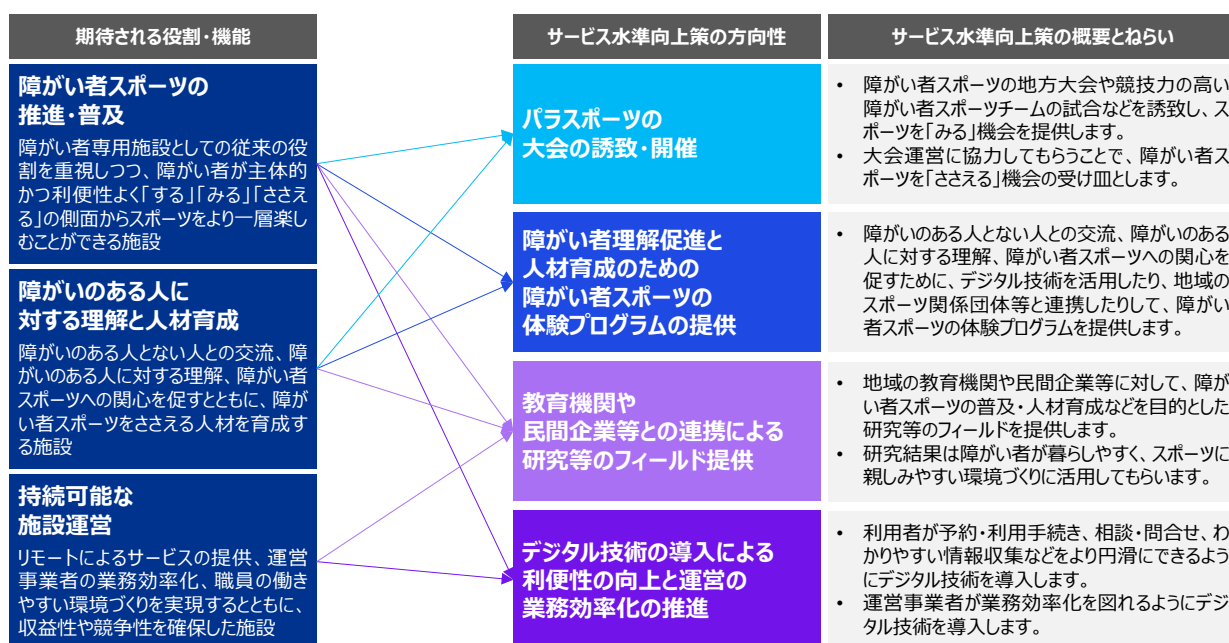


図1-1 施設に期待される役割・機能と四つの新たなサービス水準向上策の関係

(3) 事業内容・PPP/PFI 事業範囲の整理

BT0 方式で本事業を実施することを想定し、民間事業者が担う事業範囲を設計・建設・工事監理、開業準備、維持管理、運営の段階ごとに整理する。

ア 設計業務

・ 調査業務

地質障害や埋蔵文化財等の影響に起因するリスク（工程遅延、追加費用負担等）をすべて民間事業者には負担させることは過度なリスク移転となることから、必要最小限の調査は公共側で実施する。ただし、民間事業者は、追加で必要と考える調査を必要に応じて自らの費用負担で実施することとする。

・ 設計業務

設計業務については、①基本設計から民間事業者の事業範囲とする、②基本設計まで公共が実施して実施設計以降を民間事業者の事業範囲とする、③実施設計まで公共が実施して VE 提案及び建設以降を民間事業者の事業範囲とする の三つが考えられる。このうち、①基本設計から民間事業者の事業範囲とする方法が、維持管理・運営を見据えた基本設計を行える点で、民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮余地が大きく、サービスの質の向上や VFM の実現が期待できる。したがって、基本設計から民間事業者の事業範囲とする。

・ 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

- 建設業務

建設業務を設計業務と一体で実施することで、建設業者の創意工夫やノウハウが実施設計に反映され建設業務のコスト縮減や効率化を期待することができるため、建設業務を民間事業者の事業範囲とする。

- 什器・備品等の調達及び設置業務

- 工事監理業務

BT0 方式で本事業を実施する場合、民間事業者が工事発注者となるため、工事監理を含めて民間事業者の事業範囲とする。この場合、建設企業が自らのコストメリットを最優先とした工事を実施することを防ぐため、建設を担う企業と工事監理を担う企業とが同一の企業とならないように入札参加資格を定めることが多い。

DB0 方式で本事業を実施する場合、公共が工事発注者となり、工事監理責任が公共側にあることから、工事監理業務は公共の事業範囲とし、公共が直接実施するか委託するかのどちらかで行うことが一般的である。

- 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

- 開業前のイベント実施業務

- 運営体制の確立及び従業員の研修に関する業務

- 各種マニュアルの整備業務

- 広報業務

- 開業後に向けた準備業務

上記いずれも、運營業務との親和性が高いため、民間事業者の事業範囲とする。

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

- 什器・備品等保守管理・更新業務

- 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（大規模修繕を除く）

- その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

上記いずれも、現在の指定管理業務の範囲であり、継続して民間事業者に委ねることで予防保全を意識した効率的な維持管理が期待されることから、民間事業者の事業範囲とする。

オ 運営業務

- ・ 施設運営業務
- ・ 利用料收受業務
- ・ 備品貸出業務
- ・ 接客業務
- ・ パラスポーツ推進業務
- ・ パラスポーツの大会開催支援業務
- ・ 地域団体、教育機関等との連携業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

運営業務は民間事業者のノウハウが発揮される部分であることから、可能な限り民間事業者に委ねることが効果的であるため、民間事業者の事業範囲とする。

現在の長居障がい者スポーツセンター及び早川福祉会館で実施されている業務を以下の表に示す。

このうち、現在の指定管理業務として実施されている業務は、本事業でも民間事業者の事業範囲とする。

一方で、委託業務のうち、障がい者スポーツ振興事業については、障がい者スポーツセンターの事業部門と一体的に実施することで、「障がい者スポーツの推進・普及」、「障がいや障がいのある人に対する理解の促進」、「持続可能な施設運営」といった新たな長居障がい者スポーツセンターに期待される役割・機能を実現することに資すると考えられ、また、他都市では障がい者スポーツ振興事業に相当する事業を障がい者スポーツ施設の指定管理業務として実施している事例もあるものの、求められる専門性やノウハウのハードルが高いことが懸念されるので、民間事業者が実施可能か市場調査で意見を聴取する。

また、早川福祉会館点字図書室・障がい者相談支援研修センターの委託業務については、障がい者スポーツ施設の運営や障がい者スポーツの振興とは分野が異なり、求められる専門性やノウハウが異なるため、本事業の民間事業者の事業範囲とせず個別発注とする。

表 1－2 現在の施設で実施されている業務

項目		事業範囲と主な事業・業務等
指定管理業務 (維持管理・運営)	総務部門（共通）	施設の使用許可、庶務、経理、調達、広報等
	施設・設備部門（共通）	施設・設備の維持保守・修繕（一部第三者委託）
	事業部門（長居のみ）	障がい者に対するスポーツの指導、スポーツ教室、スポーツ・レクリエーション事業等の開催、スポーツクラブ、ボランティアの育成等
委託業務	障がい者スポーツ振興事業	市障がい者スポーツ大会の開催、全国障がい者スポーツ大会への派遣、公認パラスポーツ指導者の養成等

項目		事業範囲と主な事業・業務等
	早川福祉会館点字図書室	点字図書・録音図書等の収集、製作及び貸出、点訳・音訳ボランティアの養成等
	障がい者相談支援研修センター	相談支援専門員に対する専門的研修、障がい者理解に向けた啓発・広報、あいサポート運動の実施等

上記の現在の指定管理業務及び障がい者スポーツ振興事業に加えて、(2)で検討した新たなサービス水準向上策に対応する業務を民間事業者の事業範囲としている。

表 1－3 新たなサービス水準向上策と運営業務の関係

新たなサービス水準 向上策	対応する業務名	業務内容	期待される効果
パラスポーツの大会 の誘致・開催	パラスポーツの大会開 催支援業務	車いすラグビー、車いす バスケットボール、アー チェリー等の地方大会、 予選リーグ等の大会の 誘致・開催支援	パラスポーツの見る 機会、支える機会の 創出
障がい者理解促進と 人材育成のための障 がい者スポーツ体験 プログラムの提供	スポーツを通じた障が いのある人となない人 との交流事業（付帯事業 （任意））	デジタル技術を活用し たパラスポーツ体験等 によるスポーツを通じ た障がいのある人とな ない人との交流事業	障がいのある人に対 する理解、パラスポ ーツへの関心の醸成
教育機関や民間企業 等との連携による研 究等のフィールド提 供	地域団体、教育機関等 との連携業務	・障がい者福祉施策の研 究フィールドおよび情 報提供 ・教育活動のフィールド 提供	・障がいのある人が 暮らしやすく、スポ ーツに親しみやすい 環境づくりに活用で きる研究成果 ・障がい者スポーツ 施設の運営や障がい 者スポーツ振興を支 える人材の育成
デジタル技術の導入 による利便性の向上 と運営の業務効率化 の推進	施設運営業務、接客業 務等	デジタル技術による予 約や申し込み手続きの 簡素化、窓口対応にお けるコミュニケーション の円滑化（施設運営業 務、接客業務等の中で 実施される想定）	利用者の利便性向 上、業務効率化、コス ト縮減

運營業務には、本施設が障がい者専用の施設であることに起因して専門的知見が求められる業務が多く、対応できる運営企業に限りがあると考えられることから、競争性確保のための仕組みを併せて講じる必要があることに留意する。

カ 付帯事業（必須）

- 飲食提供業務

施設の設置目的や利用者の利便性を考慮して、何らかの飲食提供業務の実施を必須の事業範囲とする。民間事業者による独自施設の整備ではなく、本施設の一部（民間活用スペース）の目的外使用許可による実施（内容によっては施設の設置目的内の事業として整理）を想定する。長居公園周辺に飲食店が多く、施設利用者以外が本施設を訪れることを期待しづらいため、軽食・喫茶程度の提供を想定する。

- 自動販売機設置業務

施設の設置目的や利用者の利便性を考慮して自動販売機設置業務の実施を必須の事業範囲とする。

- 個人ロッカーの設置業務

施設の設置目的や利用者の利便性を考慮して個人ロッカーの設置業務の実施を必須の事業範囲とする。

- スポーツ用品等物販業務

施設の設置目的や利用者の利便性を考慮してスポーツ用品等物販業務の実施を必須の事業範囲とする。飲食提供業務と同様、民間活用スペースでの実施を想定する。

上記いずれも、必須の事業範囲とすることの可否や条件は、市場調査を踏まえて精査する。

キ 付帯事業（任意）

- スポーツを通じた障がいのある人となない人との交流事業

実施を義務とせず、任意提案の業務として提案を受け付ける。参加者から料金を徴収し、民間事業者自らの収入とすることを認める。障がいのある人に対する理解、パラスポーツへの関心を促すため、VR 等を含めデジタル技術を活用したスポーツやe スポーツなどの新しいスポーツを楽しめるプログラムの提供を期待する。また、プロスポーツチームなどスポーツ関係団体や、地域で活動する団体との連携に期待する。具体的には、企業研修、パラスポーツイベント、コーチ派遣、スポーツ教室、医療サービスの提供などを想定する。

- ネーミングライツ・広告事業

実施を義務とせず、任意提案の業務として提案を受け付ける。

ネーミングライツは、民間事業者自ら又は構成企業が取得する場合と、民間事業者がネーミングライツパートナーを募り自らの収入とする場合が考えられる。

広告事業は、施設への看板設置に加え、上記スポーツを通じた障がいのある人となない人との交流事業に民間企業からの協賛を募る事業も想定する。

上記いずれも、義務づけることの可否や条件は、市場調査を踏まえて精査する。

(4) 事業方式

障がい者のためのスポーツ施設という特性上、様々な障がいのある人へ配慮した利用者動線の確保や、参加者の障がい特性に合わせたプログラムが行いやすい環境づくりなど、施設整備段階から運営者のノウハウを最大限に活かした検討が求められる。このため、施設整備と維持管理・運営が分離・分割発注となる従来型方式ではなく、それらが一体となった事業手法である BT0 方式及び DB0 方式に定性的なメリットがあり、BT 方式、DBM 方式、DB 方式、BTM 方式も工夫次第で定性的なメリットを見出せる。プレ市場調査では、BT0 方式又は DB0 方式の採用を念頭に置いて民間事業者の意見を聴取する。

表 1－4 事業手法の定性的評価（1）

	BT、BTM、DB、DBM	BT0、DB0	BOT、BOO、リース	BT+コンセッション
運営者のノウハウの 発揮余地への期待	△ 期待しづらい が、方法によっ ては可能。	○	○	○
施設の目的・性質と の整合性	○	○	○	× 積極投資による 料金収入増に期 待するスキーム であり本事業と 合わない。
民間が負担する公租 公課の優劣	○	○	× 民間の公租公課 負担が生じる。	○

表 1－5 事業手法の定性的評価（2）

	DB0 方式	BT0 方式
概要	公共が資金調達し、施設整備から維持管理・運営まで民間事業者に請負・委託で一括発注する	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。）に基づき、民間事業者が資金調達し、施設整備から維持管理・運営まで一括で発注する
契約形態	基本契約、請負契約、委託契約	PFI 事業契約

	DBO 方式	BT0 方式
整備と運営の一体性	△ 整備企業と運営企業が一つのグループとして応募するため、提案段階から一体性が期待できるが、整備と運営で契約が分かれていることで、PFI 方式ほどの一体性は期待できない	○ 整備企業と運営企業が一つのグループとして応募し、一つの SPC として市と契約を結ぶため、提案段階から一体性が期待できる
財政支出の削減	○ 設計段階から合理的な提案がなされ、整備費の削減が期待される。運営についても長期契約により効率化が図られる	○ 設計段階から合理的な提案がなされ、整備費の削減が期待される。運営についても長期契約により効率化が図られる。ただし、割賦払いとする場合は金利負担が生じる
財政支出の平準化	△ 施設整備費等の一部に起債を充当することで、一定の平準化は可能	○ 割賦払いとする場合は単年度の財政負担が軽減され、平準化のメリットが大きい
工事監理に係る市の事務負担	△ 工事監理が民間の事業範囲外となり、PFI 方式と比較して市の事務負担が増加する	○ 工事監理を含め施設整備から運営までを一括発注するため、市の事務負担が大きく削減される
事業スケジュール	△ 事業の透明性確保のため、実質的に PFI 法に準じた手続きが必要	△ PFI 法に則った手続きが必要
競争性の確保	△ 運營業務に高度な専門性が必要となるため、工夫が必要	△ 運營業務に高度な専門性が必要となるため、工夫が必要
事業の継続性	△ 金融機関の関与がないため、公共のモニタリングが重要となる	○ 民間事業者が資金調達をする場合は金融機関がモニタリング機能を働かせることができる

(5) 事業形態等

ア 事業形態

PFI で事業を実施する場合の事業形態には、サービス購入型、独立採算型及び混合型がある。一般的には、民間事業者を利用料金を収受させる独立採算型又は混合型を採用することで、利用料金収入の増加によるインセンティブから、民間事業者の創意工夫や営業努力を引き出し、施設利用の促進につながることが期待される。しかし、本施設は障がい者専用のスポーツ施設であり、利用料金収入の発生や増加を期待すべき施設ではない。したがって、本事業にはサービス購入型が適合している。

表 1－6 PFI 事業における事業形態

事業形態	概要	本事業への適合性
サービス購入型	PFI 事業者が公共サービスを提供し、その対価は公共からのサービス購入料で賄う。	料金収入の発生を期待するべきではない本施設の特徴に適合している。
独立採算型	PFI 事業者が公共サービスを提供し、その対価は利用者からの利用料金で賄う。	料金収入の発生を期待するべきではない本施設の特徴に適合していない。
混合型	PFI 事業者が公共サービスを提供し、その対価は公共からのサービス購入料及び利用者からの利用料金で賄う。	料金収入の発生を期待するべきではない本施設の特徴に適合していない。

イ 指標連動方式等の検討

サービス購入料を民間事業者が達成した成果指標と連動させる仕組みと組み合わせることで、民間事業者が提供するサービスの水準を向上させるための創意工夫を引き出せる可能性がある。この仕組みとしては、指標連動方式と成果連動型民間委託契約方式が挙げられる。

表 1－7 指標連動方式及び成果連動型民間委託契約方式の概要

指標連動方式	成果連動型民間委託契約方式
- 地方公共団体等が求めるサービス水準に関する指標を設定し、サービス対価の一部又は全部が、当該指標の達成状況に応じて決まる方式 - 事業者に対して維持管理期間中における事業改善のための取組を促進することができる	- 地方公共団体等が民間事業者等に委託等して実施する事業のうち、その事業により解決を目指す社会課題に対応したアウトカムから成果指標を設定し、支払額が当該成果指標値の改善状況に連動する事業方式 - 行政課題の効果的な解決、事業者の提案・取組の意欲の大幅な向上、成果の出なかった事業に対する無駄な支出の抑制などが期待できる

指標連動方式の成果指標は要求水準の達成度合いを具体的な数値に置き換えたものである一方、成果連動型民間委託契約方式の成果指標は社会課題の解決度合いを数値に置き換えたものであり、本施設における要求水準の達成度合いとの因果関係を明らかにすることが困難であり、民間事業者にとっては本施設の維持管理・運営における努力が報われないリスクが高く、また、市にとっては本事業以外の要素が寄与して社会課題が解決されている可能性を排除しきれない中でサービス購入料を増額する妥当性を説明することが難しく、採用しないこととする。

指標連動方式については、本施設が提供しようとする社会的価値を測定する指標として、施設の新規利用者数、利用者満足度（デジタル技術の導入による利便性の向上に対する満足度を含む）、障がい者スポーツの体験プログラムへの参加者数等を採用することが考えられ、これらの指標の

達成度合いに応じてサービス購入料を増額することにより、民間事業者にとってのインセンティブとなり、創意工夫を引き出すことができる可能性がある。

(6) 事業期間（維持管理・運営期間）

BT0 方式又は DB0 方式で本事業を実施する場合の事業期間（維持管理・運営期間）は、次の理由により 15 年程度が妥当であると考えられる。

ア 類似事例

直近 5 年以内に実施方針等が公表された PFI 事業（コンセッション方式を除く）又は DB0 方式による事業のうち、延べ床面積 10,000 m²以上の体育館の整備・運営事業では、実施方針等において定められている維持管理・運営期間は 15 年程度のものが多い。

表 1－8 類似事例の事業期間

事業名（発注者）	事業方式	維持管理・運営期間
（仮称）町田木曽山崎パラアリーナ整備・運営事業（町田市）※延床面積は 3,000 m ²	BT0	15 年 6 か月
新県立体育館整備・運営事業（秋田県）	BT0	15 年 8 か月
鹿児島県スポーツ・コンベンションセンター整備運営事業（鹿児島県）	BT0	15 年
米子新体育館整備等事業（鳥取県・米子市）	BT0	15 年
西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業（西宮市）	BT0	20 年 8 か月
開成山地区体育施設整備事業（郡山市）	R0	8 年
手柄山スポーツ施設整備運営事業（姫路市）	BT0	14 年 6 か月
富士市総合体育館等整備・運営事業（富士市）	BT0	15 年
（仮称）青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業	DB0	15 年

イ 大規模修繕・更新

減価償却資産の耐用年数は、建物は鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもので 47 年、設備は 15 年程度となっている。

表 1－9 減価償却資産の耐用年数

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	47 年
	れんが造、石造又はブロック造のもの	店舗用、住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	38 年

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
	金属造のもの（骨格材の肉厚が三ミリメートルを超え四ミリメートル以下のものに限る。）	店舗用、住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	27 年
	金属造のもの（骨格材の肉厚が三ミリメートル以下のものに限る。）	店舗用、住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	19 年
	木造又は合成樹脂造のもの	店舗用、住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	22 年
	木骨モルタル造のもの	店舗用、住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	20 年
建物付属設備	電気設備（照明設備を含む。）	蓄電池電源設備	6 年
		その他のもの	15 年
	給排水又は衛生設備及びガス設備		15 年
	冷房、暖房、通風又はボイラー設備	冷暖房設備（冷凍機の出力が二十二キロワット以下のもの）	13 年
		その他のもの	15 年
	昇降機設備	エレベーター	17 年
	消火、排煙又は災害報知設備及び格納式避難設備		12 年
	エヤーカーテン又はドアー自動開閉設備		12 年
	アーケード又は日よけ設備	主として金属製のもの	15 年
		その他のもの	8 年
	可動間仕切り	簡易なもの	3 年
		その他のもの	15 年
	前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの	主として金属製のもの	18 年
		その他のもの	10 年
構築物	競技場用、運動場用、遊園地用又は学校用のもの	ネット設備	15 年
		水泳プール	30 年
機械及び装置	娯楽業用設備	ボウリング場用設備	13 年

（出典：減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）別表第一・第二から抜粋）

建物及び設備の大規模修繕は、実際の維持管理・運営の状況によるため、不確定要素が多い。事業期間中に大規模修繕の発生が想定される場合、民間事業者にとって事業費の積算が困難となる。したがって、15 年を超える事業期間を設定した場合、設備の大規模修繕が発生されることが想定され、民間事業者のリスクが入札時の価格に転嫁されるおそれ大きい。また、大規模修繕を市の

役割とするにしても、大規模修繕と民間事業者が担う通常の修繕の区分けを明確化することは困難である。以上から、大規模修繕の観点からは、事業期間を 15 年以下とすることが望ましい。

ウ 民間事業者の資金調達

「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」によれば、現状、民間事業者の 10～15 年を超える長期間での固定的な金利での資金調達には相当の困難がある。固定的な金利での資金調達ができない場合、複数回の借入又は金利の変更が必要となり、民間事業者にとってのリスクとなる。したがって、民間事業者の資金調達の観点からは、事業期間を 15 年以下とすることが望ましい。

エ 民間事業者の投資回収

一般的に、独立採算で実施する民間収益事業においては、事業期間が長い方が投資を回収しやすい。ただし、本施設においては民間収益スペースを活用した目的外使用許可による収益事業を想定しており、大規模な民間投資は想定されない。したがって、民間事業者の投資回収の観点からは、事業期間を類似事例と同程度の 15 年程度とすることで問題ない。

オ 民間のノウハウ発揮

維持管理における予防保全によるライフサイクルコストの低減や、運営ノウハウの蓄積によるスタッフのサービス水準向上など、民間事業者の創意工夫を発揮するためには、標準的な期間が 5 年の指定管理者制度では困難であるため、長期の事業期間とすることが望ましい。一方で、事業期間が長すぎると、事業契約の内容や事業の実施主体が長期間変わらないままであることにより、社会や利用者ニーズの長期的な変化に対応できサービス水準が相対的に低下するおそれがある。したがって、民間事業者のノウハウ発揮の観点からは、類似事例と同程度の 15 年程度が望ましいと考えられる。

(7) 法的要件の整理

ア 留意すべき法令等

本事業を PFI 手法で実施する場合、主に以下の法令等に留意する必要がある。

- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）
- PFI 法
- 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施行令（平成 11 年政令第 279 号）（以下「PFI 法施行令」という。）
- 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（以下「PFI 基本方針」という。）
- 公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン
- 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- 都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）
- 平成 6 年 4 月 15 日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（以下「WTO 政府調達

協定」という。)

- 地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）

イ PFI 事業の対象施設としての適否

PFI 法第2条第1項では、PFI 事業の対象施設となる「公共施設等」として、次の施設が挙げられている。本施設は「スポーツ施設」及び「社会福祉施設」に該当するため、PFI 手法を適用することができる。

- 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道その他の公共施設
- 庁舎、宿舍その他の公用施設
- 教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅
- 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設
- 船舶、航空機その他の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）
- 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

ウ PFI 事業で実施する場合の制限及び留意点

本事業を PFI 手法で実施する場合の制限及び留意点は以下のとおりである。

表 1－10 PFI 手法を採用する場合の制限及び留意点

法令等	項目	制限及び留意点
PFI 法	実施方針の策定及び公表	• 公共は、特定事業の選定を行うために、実施方針の策定及び公表を行わなければならない。（PFI 法第5条） • 実施方針の策定及び公表は、公平性及び透明性の確保の観点から、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されるよう、なるべく早い段階で行うことが求められる。（PFI 基本方針二―1）

法令等	項目	制限及び留意点
	民間事業者の選定（総合評価一般競争入札又は公募型プロポーザルの実施方法）	- 総合評価一般競争入札による方式が原則とされている。ただし、同方式では落札者が決まった後の「契約締結に向けての交渉」は、一概に否定されていないが、他の競争参加者が当該落札者よりもより有利な条件や価格を提示することが明らかに可能となる条件変更を行うことは、競争性確保の観点から許容されない。（PFI 基本方針三—1、十一—3） - 他方、公募型プロポーザル等の競争性のある随意契約を採用する場合は、管理者等が有する公募型プロポーザルや企画競争を採用する際の基準に準拠し、個別に判断し運用するとされ、法令等に具体的な実施方法はない。（PFI プロセスガイドライン 4—1（12））
	事業契約	選定事業は、落札者との間で締結される事業契約に従って実施される必要がある（PFI 法第 14 条第 1 項）ところ、事業契約を締結する場合には、議会の議決を経なければならない（PFI 法第 12 条、PFI 法施行令第 3 条）。
地方自治法	債務負担行為	事業契約の締結により、公共が複数年度の債務を負担する場合は、債務負担行為の設定を行い、議会の議決を得る必要がある。民間事業者の選定方法に総合評価一般競争入札を用いる場合は、入札公告までに債務負担行為を設定することが必要である（地方自治法第 232 条の 3 及び第 232 条の 4）。公募型プロポーザル方式の場合は、法制度上、民間事業者との仮契約締結までに債務負担行為を設定することも許容されると考えられるが、民間事業者が選定された後に議会により否決されるリスクがある点に留意が必要である。
	指定管理者制度	- 本事業において PFI 手法を採用する場合、PFI 事業者を指定管理者として指定することが考えられる。市の「指定管理者制度の運用に係るガイドライン（令和 6 年 5 月（改訂版）」において、指定管理者の指定手続きは、公募によることが原則とされているが、「非公募とする特段の事由があり、事前に市長等の承認を受けた場合」は、非公募での選定が可能となる。 - 上記ガイドラインにおいて、指定期間については「5 年間を原則とする」とされているが、本事業で PFI 手法を採用する場合は「①施設の経営形態等の変更や改築等により 5 年以外の指定期間を設定することに合理的な理由がある施設」となり、契約管財局と協議のうえ、5 年以外の適切な指定期間を設定することができる場合に該当すると考えられる。

法令等	項目	制限及び留意点
都市公園法	設置管理許可	- 公園管理者は、①自ら設け、又は管理することが不適當又は困難な場合、②公園管理者以外の者が設置、又は管理することが都市公園機能の向上に増進に資すると認められる場合、のいずれかに該当する場合において、公園管理者以外の者（民間事業者等）による公園施設の設置、又は管理を、申請に基づき、最長 10 年間まで許可できる。（都市公園法第 5 条第 1 項～第 3 項） - 本事業では、PFI 事業者が新施設とは別に民間収益施設を整備することは想定されておらず、設置管理許可を受ける場面は想定されない。
	占用許可	- 都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければならない。 - 許可を受けることができる物件は、電柱、水道管等、都市公園法第 7 条に規定されている。 - 本事業では、PFI 事業者が占用許可を受ける場面は想定されない。
	建ぺい率	- 都市公園に公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計は、当該都市公園の敷地面積の 2 %を参酌して条例で定める割合を超えてはならない。ただし、「休養施設」「運動施設」「供用施設」「災害応急対策に必要な施設」は、10%の上乗せが可能であり、12%が上限となる。（都市公園法第 4 条第 1 項、都市公園法施行令第 6 条第 2 項） - 長居公園では、上記条例で定める割合は 2 %である（大阪市公園条例第 2 条の 5 第 1 項）。また、上記上乗せは 10%まで可能である（大阪市公園条例（昭和 52 年大阪市条例第 29 号）第 2 条の 5 第 2 項）。 - 本事業では、新施設自体が公園施設にあたり、整備にあたっては建ぺい率の制約を受けることになるが、PFI 事業者が新施設とは別に民間収益施設を整備することは想定されておらず、その点においては建ぺい率の制約が問題となる場面は想定されない。
	運動施設率	大阪市公園条例では、都市公園法施行令第 8 条第 1 項の「都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合」は、50%を上限と定めている。（大阪市公園条例第 2 条の 5 第 7 項）

法令等	項目	制限及び留意点
WTO 政府調達協定	事業者選定方式	国、都道府県、政令指定都市等が行う一定額以上の物品、建設工事、設計・コンサルティング業務等のサービスの調達について適用される。 - 政令指定都市である大阪市は同協定の適用対象であり、締結する契約が WTO 政府調達協定の対象となる役務（建設工事、設計・コンサルティング業務等）の調達を主目的とする契約であって、当該契約全体の予定価格が適用基準額以上となる場合には、協定に定められた手続を担保するために制定された特例政令（地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号））の適用を受ける。 - 令和 6 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までににおける建設サービスの適用基準額は、邦貨換算額で 27 億 2,000 万円であり、本事業は WTO 政府調達協定の対象となることが想定される。 - そのため、本事業の事業者選定方式は原則として総合評価一般競争入札とする必要があり、また、入札参加者の資格につき事業所の所在地要件を適用してはならないなどの制約を受ける。

(8) リスク分担

ア リスク分担の基本的な考え方

「リスク分担」とは、事業の実施において潜在する様々なリスクを抽出し、公共と民間事業者間の分担を予め明確に定めることをいう。分担については、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方に基づき設定する。

リスクの適切な管理とは、施設整備や運営においてリスク対策を講じることでの「リスクの低減」や「顕在化の回避」さらには、保険の付保による「移転・分散」などを、合理的に実施することをいう。なお、不可抗力リスク、物価変動リスクなど、契約当事者である官民の双方ともに適切な対処が困難な場合は、従来方式と同様に公共側で負担することが望ましい。PPP の導入は、従来、公共が担ってきたリスクの一部を民間事業者に移転することである。これにより、民間事業者は既述したリスク管理を行うことでコストが増大し、公共が民間事業者に支払うサービス購入料が増大する要因になる。しかし、民間事業者がリスクを負担した方が、公共がリスクを負担する場合よりも安価であれば、VFM の確保につながる。このように、適切な公共と民間事業者のリスク分担を定めることで、VFM が確保されるが、民間事業者への過度なリスク移転を行った場合、VFM が低下することになる。すなわち、最大の VFM を確保するためには、公共と民間事業者との最適なリスクの分担が重要になる。

イ 本事業で特に重要と考えられるリスク

(ア) 不可抗力

PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（令和 3 年 6 月 18 日改正）において、不可抗力とは、協定等の当事者の行為とは無関係に外部から生じる障害で通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしてもなお防止し得ないものとされている。通常の公共工

事に用いられる工事請負契約書では、「暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象」とされ、疫病や感染症等、上記で明確に列挙されていない事由であっても不可抗力事由に含まれる。ただし、いずれの不可抗力事由についても、具体的状況下で不可抗力と判断されるためには、通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても避けえないものであったかを個別具体的に検討することが必要となる。

追加的支出の分担のあり方としては、通常の公共工事に用いられる工事請負契約書において、工事目的物の引渡し前に、天災等（設計図書で基準を定めたものにあつては、当該基準を超えるものに限る。）で発注者、受注者双方の責めに帰することができないもの（「不可抗力」という。）により、工事目的物等に損害（受注者の善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づくもの及び設計図書に定めるところにより付された保険によりてん補された部分を除く。）が生じたときは、発注者は当該損害の額及び当該損害の取片付けに要する費用の額の合計額のうち、工事請負代金の○分の○を超える額を負担することとしている例がある。これは、民間事業者に不可抗力事由による損害を最小限にとどめる経済的動機付けを与えるため、生じた損害又は増加費用の一部を民間事業者負担させる趣旨である。

なお、大阪市建設工事請負契約書（令和6年12月1日改正）では、次のように定められており、本事業でPFIを採用する場合においても同様の規定が想定される。

（工事の中止）

第21条 工事用地等の確保ができない等のため又は暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象（以下「天災等」という。）であつて受注者の責めに帰することができないものにより工事目的物等に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため、受注者が工事を施工できないと認められるときは、発注者は、工事の中止内容を直ちに受注者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。

2・3 （略）

（不可抗力による損害）

第30条 工事目的物の引渡し前に、天災等（設計図書で基準を定めたものにあつては、当該基準を超えるものに限る。）発注者と受注者のいずれの責めにも帰することができないもの（以下この条において「不可抗力」という。）により、工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具（以下この条において「工事目的物等」という。）に損害が生じたときは、受注者は、その事実の発生後直ちにその状況を発注者に通知しなければならない。

2 （略）

3 受注者は、前項の規定により損害の状況が確認されたときは、損害による費用の負担を発注者に請求することができる。

4 発注者は、前項の規定により受注者から損害による費用の負担の請求があつたときは、当該損害の額（工事目的物等であつて第14条第2項、第15条第1項若しくは第2項又は第39条第3項の規定による検査、立会いその他受注者の工事に関する記録

等により確認することができるものに係る損害の額に限る。)及び当該損害の取片付けに要する費用の額の合計額(以下この条において「損害合計額」という。)のうち請負代金額の100分の1を超える額を負担しなければならない。ただし、災害応急対策又は災害復旧に関する工事における損害については、発注者が損害合計額を負担するものとする。

5・6 (略)

(イ) 物価変動リスク

物価の変動は民間事業者の費用増の原因となることがあり、そのすべてを民間事業者に負わせた場合、そのリスクは入札価格に転嫁され、結果的にVFMが低下するおそれがある。長期の事業となるPPPでは一層の配慮が必要である。

分担の手法としては、サービス購入料の改定事由となる物価変動等が生じているかを判断するため、参照する指数を設定した上で、民間事業者がサービス購入料の改定を請求する時点と公共が設定する基準日時点の指数とを比較し、その比を改定率としてサービス購入料の改定を行う事例が多い。当該指数については、入札公告時に規定する必要がある。

一定の範囲(アローワンス)までの物価変動ではサービス購入料の改定を行わず民間事業者の負担とし、アローワンスを超えた場合は公共の負担とする方法のほか、アローワンスを定めない方法もある。

内閣府が令和6年6月3日に改正した「契約に関するガイドライン—PFI事業契約における留意事項について—」においては、近年の物価高騰や人件費の高騰を踏まえ、「市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用すること」、「対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用すること」、「あらかじめ入札説明書等に物価指数の案を明示した上で、事業者との協議により決定すること」、「サービス対価改定の基準時点を契約締結日のほか契約締結日よりも前の入札公告日等とすることが考えられること」が記載された。これを受け、本事業においても民間事業者が適正な利益を得られる環境構築に配慮する必要がある。

(ウ) 光熱水使用量の変動リスク

光熱水使用量は、民間事業者にエネルギー使用量を削減させる経済的動機付けを与えるため、サービス購入料を提案させて公共は定額を支払うこととし、その変動リスクを民間事業者に負担させる場合が多い。ただし、この場合でも、物価変動が生じた場合のサービス購入料の改定は行うことが通例である。

また、新設の施設で過去の光熱水使用量の実績データ(トラッキングレコード)がない場合や、既存の施設からの大幅な機能変更等がある場合は、一定の範囲(アローワンス)を超える部分について公共が負担する事例もある。

直近5年以内に実施方針等が公表されたPFI事業(コンセッション方式を除く)又はDBO方式による事業のうち、延べ床面積10,000㎡以上の体育館の整備・運営事業の事例における実施方針等で定められたリスク分担は、次のとおりである。

表 1-11 類似事例における光熱水費のリスク分担

類型	事業名（発注者）	事業方式	備考
民負担	（仮称）町田木曽山崎パラアリーナ整備・運営事業（町田市）※延床面積は 3,000 m ²	BT0	
	開成山地区体育施設整備事業（郡山市）	RO	
	富士市総合体育館等整備・運営事業（富士市）	BT0	
一部公共負担	手柄山スポーツ施設整備運営事業（姫路市）	BT0	提案使用量から 20%以下の増減分についてその[70%/50%]※を県が負担する。ただし、増減が 5%未満の場合は改定しない。 ※供用開始後 3 年目までは 70%、それ以降は 50%
	新県立体育館整備・運営事業（秋田県）	BT0	提案使用量から 20%以下の増減分についてその 50%を県が負担する。ただし、増減が 5%未満の場合は改定しない。
	鹿児島県スポーツ・コンベンションセンター整備運営事業（鹿児島県）	BT0	提案使用量から 20%以下の増減分についてその 50%を県が負担する。ただし、増減が 5%未満の場合は改定しない。
	西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業（西宮市）	BT0	提案使用量からの増減分についてその 30%を県が負担する。ただし、提案使用量から 10%を超えて増加する場合の当該超過分は県負担の対象としない。また、増減が 3%未満の場合は改定しない。
初期実績で以後の金額を固定	米子新体育館整備等事業（鳥取県・米子市）	BT0	供用開始後 3 年目までの光熱水費は公共が直接負担する。4 年目以降は、民間事業者が負担し、公共は民間事業者に供用開始後 3 年目までの平均額を毎年度支払う。
	（仮称）青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業	DB0	供用開始後 3 年目までは、民間事業者が提案した額を公共が民間事業者に支払う。供用開始後 4 年目以降は、2 年目及び 3 年目の使用料の平均を標準使用料として公共が民間事業者に固定の金額を支払う。

ウ リスク分担表（案）

本事業におけるリスク分担表の案を以下に示す。

表 1－12 リスク分担表（案）

負担者：○主分担、△従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク※1	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制度リスク	事業者利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震、公衆衛生上の事態等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△ ※2
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	金利リスク	提案時から金利基準日までの金利変動によるもの	○	
		上記以外の金利変動によるもの		○
	用地リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク	物価変動によるもの	○	△ ※2

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	事業の中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○	
		上記以外の事業の中止・延期・遅延		○
	性能リスク	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）		○
	資金調達リスク	必要投資額の調達に関すること		○
設計・建設	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の事由による測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	市の事由による設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
	用地確保リスク	建設に要する用地の確保	○	
		建設に関する資材置場の確保		○
	工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	○	
		上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○
	施設損傷リスク	事業者が、施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク		○
維持管理・運営	遅延リスク	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品更新リスク	市の事由による業務に関する什器・備品等の更新	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新		○
	施設の契約不適合リスク	事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった施設の契約不適合		○
		事業契約に規定する契約不適合期間後に見つかった施設の契約不適合	○	
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	情報流出リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	維持管理費・運営費の増大リスク	市の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大		○
	光熱水使用量の変動リスク	光熱水使用量の変動による光熱水費の増減		○
	付帯事業リスク	付帯事業の実施に係るすべてのリスク		○
事業終了時	移管手続リスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大		○

※１：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、市又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※２：一定の範囲内は事業者が負担する。

2 市場調査の実施

(1) プレ市場調査

基本計画段階で、本施設を整備・運営する候補となる民間事業者に対し意見聴取を行っていないことから、民間事業者が整備・運営をしやすい施設計画や運営計画となっているかどうかを確認すると及び新たなサービス水準向上策について、民間事業者目線で妥当な内容となっているかを確認することを目的として、プレ市場調査を行った。

ア 実施方法

本事業に参画可能性のある建設企業、運営企業から6社を選定し、Web会議でヒアリング調査を実施した。

イ 実施時期

令和6年8月5日（月）～8月9日（金）

ウ 調査対象

以下のとおり。

表2-1 プレ市場調査参加企業数

分類	回答数
全企業	6
建設企業	2
運営企業	4

エ 結果概要

以下のとおり。

表 2-2 プレ市場調査の結果概要

質問	主な意見	考察・対応
導入機能について 維持管理・運営がしやすい施設とする観点から、本事業に参画可能性のある民間事業者の視点で、現在検討中の導入機能・規模について、ご意見やご要望をお聞かせください。	・ アリーナの床の仕様の具体的な明示を求める ・ 大会誘致のため、アリーナの器具庫、搬入口、諸室増（ボランティア控室等）を検討すべき ・ プールの指導員室が必要 ・ 可動床は費用対効果を精査すべき ・ 更衣室やトイレはLGBTQ、車いす対応を含め充実を求める ・ 共用部の充実を求める ・ 事務室は30席あればよい。収納スペースは十分に欲しい ・ バックヤードの充実を求める ・ 外部業者との打合せスペースが必要 ・ ボウリング場は維持管理業者が少なく再検討を求める ・ エレベーターは、内部で車いすの方向転換ができること、ストレッチャー型車いすが複数乗れることが必要 ・ 医務室は現在と同規模が必要 ・ 空調の集中管理機能が管理諸室にあった方がよい	・ 個別の意見について基本計画修正の要否を検討する
配置計画について 維持管理・運営がしやすい施設とする観点から、本事業に参画可能性のある民間事業者の視点で、現在検討中の配置計画について、ご意見やご要望をお聞かせください。	・ スロープは2Fまででよい ・ 管理諸室は1Fに集約されている今の形でよい ・ 管理諸室はトレーニング室、卓球室、ボウリング場にアクセスしやすい方がよい ・ アーチェリー場は誤射対策が必要 ・ 現在の配置で点字図書室の静寂性を守ろうとするとコストが上がる	・ スロープの配置の見直しを検討する。その他基本計画の修正・精緻化を検討する

質問	主な意見	考察・対応
運営業務について 本事業に参画可能性のある民間事業者の視点で、運営業務について、ご意見やご要望をお聞かせください。特に、障がいのある方専用のスポーツ施設であることを踏まえ、自社が実施できる（または実施が難しい）業務についてご意見をお聞かせください。また、参画するにあたり課題を考えることについてご意見をお聞かせください。	・ パラスポーツ大会誘致を強化するなら体制増強が必要 ・ 実証フィールドの提供について、仕様書に積極協力が定められていれば取り組みやすい ・ 専門性のなさを補えるような、強みを活かせる業務が見当たらない ・ 一部業務はノウハウがないが、概ね対応可能である ・ 他施設で蓄積したノウハウで対応可能である ・ 障がいのない人との交流の収益化は難しい	・ 現指定管理者以外に運営ノウハウを持つ者はいるが、事業方式によっては参画が困難。事業方式、現指定管理者の扱いと併せて継続検討
事業方式について 基本計画において比較検討されている事業方式について、本事業に参画可能性のある民間事業者の視点で、本事業に適していると考える事業方式とその理由についてご意見やご要望をお聞かせください。	・ 基本設計終了後の DB を希望。基本設計時に維持管理・運営業者を決めて意見を反映させるのがよい ・ 従来方式、DB、BTM がよい ・ PFI なら運営を一括にしない BT がよい ・ 運営目線で設計するため、PFI や DBO がよい ・ 従来方式でないと参画できない	・ PFI 手法にネガティブな意見が多いが、運営者の意見を設計に十分反映できる事業方式を継続検討
競争性の確保について 本施設は障がいのある方専用の施設であり運営業務に一定程度の専門性が求められることから、運営業務の競争性確保が課題であると考えています。競争性が確保できると考える方法についてご意見やご要望をお聞かせください。	・ 現指定管理者の運営に課題がある場合は、運営企業が複数の応募グループの構成員として参加可能とする仕組みがよい ・ 運営企業が複数の応募グループの構成員として参加可能とする場合であっても、現指定管理者と組んだ応募グループが圧倒的に有利になってしまう ・ 運営企業が複数の応募グループの構成員として参加可能とする場合、運営企業が不公平なふるまいをすることが懸念される ・ 運営業務を、現指定管理者が継続して担う専門性の高い業務と公募により選定された事業者が担う業務に分けるのがよい ・ 運営業務を、現指定管理者が継続して担う専門性の高い業務と公募により選定された事業者が担う業務に分ける場合、一般的なスポーツ施設の運営企業がノウハウを発揮できる業務が残らない可能性がある	・ 競争性を確保するための事業方式を継続検討

質問	主な意見	考察・対応
民間収益事業について 民間活用スペースにおいて実施可能な民間収益事業についてご意見をお聞かせください。また、民間活用スペース以外で実施可能な収益事業のアイデアについてお聞かせください。	・ 飲食は難しい ・ 物販は難しい ・ アリーナやプールで障がいのない人も対象にした事業を認めてほしい ・ ネーミングライツは提案可能	・ 障がい者専用施設であるため、アリーナやプールを障がいのない人向けに開放することはできない。収益化が難しいことを理解した上で、利用者の利便性に資する必須の取組を見定める
事業スケジュールについて 基本計画に示す事業スケジュールについて、ご意見やご要望をお聞かせください。	・ 設備業者が確保できれば、施工 2.5 年は妥当である ・ DB 方式を前提とするスケジュールは、ゼネコンによっては対応が難しい	・ 事業スケジュールは基本計画どおりとする
本事業への関心、その他ご意見・ご要望について 現段階での本事業への関心についてお聞かせください。また、本事業に関してその他ご意見・ご要望等がありましたらお聞かせください。	・ 物価スライドの起算日を入札公告時にしてほしい ・ 物価スライドに用いる指標など、柔軟かつ前向きに協議に応じてほしい	・ PFI 手法にする場合はリスク分担を十分に検討する

オ プレ市場調査を踏まえた事業スキームの見直し

プレ市場調査では、BT0 方式又は DB0 方式で本事業を実施する場合の課題として、次の（ア）及び（イ）の 2 点が確認され、それぞれの課題への対応案を検討した。

（ア）運營業務に必要とされる高度な専門性

本施設特有の障がいのある人への対応業務や障がい者スポーツ振興事業については、高度に専門的なノウハウが必要と考えられ、現指定管理者以外に対応できる者がいない場合、複数の応募がなく競争性が確保できないおそれがある。

この点について、プレ市場調査では、現指定管理者と組んだ応募グループが圧倒的に有利になってしまうとの意見があった。一方で、現指定管理者以外にも運營業務に関する実績やノウハウを有する者がいることも確認した。ただし、これらの者は PPP 事業に取り組んだ実績がないことを主な理由として、従来型の事業方式（指定管理）を選好しており、本事業で BT0 方式又は DB0 方式が採用される場合の参画が見込みづらい。したがって、以下の対応案を検討する。

【対応案①】運営企業が複数応募グループで参加できる仕組みでの事業者選定

BT0 方式又は DB0 方式を前提とした事業者選定を行う際、運営企業が複数応募グループに所属して参加することができる仕組みを採用する。岡崎市子ども発達センター等運営事業（BT0 方式）において事例がある。

→【懸念点】複数応募グループに所属して参加する運営企業による情報漏えい等、適正な競争が阻害されるおそれがある。

→【懸念点への対応】上記岡崎市の事業では、運営企業に情報管理誓約書を提出させ、適正な競争を阻害した場合の応募無効を定めており、本事業でも同様に対応することが考えられる。

→【結論】運営企業の情報漏えい等の懸念について市場調査で意見を聴く。

【対応案②】EOI 方式

事業範囲のうち運営を担う企業を先行して選定し、その後、設計企業、建設企業及び維持管理企業から構成される応募グループを選定する。運営企業及び当該応募グループが一体となって BT0 方式又は DB0 方式で本事業を実施する。先行して選定された運営企業は、応募グループの公募にあたり、要求水準の監修や応募者との個別対話への同席などにより、応募グループの提案内容が運営を見据えたものとなるよう発注者への協力を行う。

→【懸念点】運営企業の意見を応募グループの提案内容に反映することについて一定の限界があるため、事業開始後に応募グループの提案した設計内容と運営企業の意見が異なる場合の調整が難しい。市が行う公募手続きが 2 回になり、事務負担が増す。運営企業を選定する時点では施設内容が決まっておらず、運営費用の積算が難しい。

→【結論】事業者選定の競争性を確保する一つの手段として市場調査で意見を聴く。

【対応案③】BTM/DBM+0 方式

運營業務を事業範囲から外し、設計、建設及び維持管理を事業範囲とする。

- 【懸念点】運営企業の意見を応募グループの提案内容に反映させることができない。
- 【懸念点への対応】複数の運営企業にヒアリングを行い、施設整備の要求水準に反映する。
- 【結論】運営企業の意見を設計に取り込むことについて限界はあるが、競争性を確保できる手段として候補に加え、市場調査で意見を聴く。

(イ) 近年の物価高騰

プレ市場調査では、建設企業から、近年の建設業界における特に設備関係の物価高騰等により、建設企業が PPP 事業において抱えるリスクが大きくなりすぎているため、基本設計終了後に詳細設計を含む DB 方式により本事業を実施することが望ましいとの意見があった。複数の建設企業の参画を得られない場合、競争性が確保されないおそれがあるため、以下の対応案を検討する。

【対応案④】物価変動のリスク分担の規定

物価変動への対応として、令和 6 年 6 月 3 日に PFI 事業に関する内閣府の各種ガイドラインが改正されるとともに、市場価格を的確に反映する物価指数の採用、サービス対価改定の基準時点の早期化、契約締結後の柔軟な契約変更について、プロセスガイドライン、契約ガイドライン等が改正されている。これに従い、物価変動のリスク分担について、適切な規定を定めることとする。

- 【懸念点】特になし。
- 【結論】BT0 方式又は DB0 方式で本事業を実施する場合は、物価変動のリスク分担を適切に定める。

【対応案⑤】BT0 方式又は DB0 方式から基本設計を除き、先行して基本設計を実施

市が基本設計を実施した後、詳細設計、建設、維持管理及び運営を事業範囲とする BT0 方式又は DB0 方式を前提とした事業者選定を行う。

- 【懸念点】基本設計に対して維持管理企業・運営企業の意見を取り入れることができない。
- 【結論】対応案⑤を採用することは難しい。

【対応案⑥】D0+DB 方式の採用

設計業務を基本設計と詳細設計に分け、市が基本設計を実施した後、詳細設計及び建設を事業範囲とする DB 方式を前提とした事業者選定を行う。基本設計段階で維持管理・運営を担う事業者の意見を取り入れるため、基本設計を担う事業者と維持管理・運営を担う事業者の応募グループを公募し、最も優れた提案をした応募グループを選定する。類似事例として、門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業があり、基本計画策定業務を担う事業者、設計企業、運営企業の応募グループを選定し、ひとつのチームとして業務を進める方式が採用されている。

- 【懸念点】市が行う公募手続きが 2 回になり、事務負担が増す。運営企業を選定する時点では施設内容が決まっておらず、運営費用の積算が難しい。基本設計企業は運営企業と応募グループを組む必要があり、競争性が働かない。
- 【結論】対応案⑥を採用することは難しい。

上記を踏まえ、市場調査では、BT0 方式又は DB0 方式の下で運営企業が複数応募グループで参加できるようにすることを念頭にアンケート調査を行い、ヒアリング調査において BT0 方式又は DB0 方式に EOI 方式を組み合わせること、BTM/DBM+0 方式を採用することも含めて民間事業者の意見を聴取し、適切な事業方式を絞り込むこととする。

表 2－3 プレ市場調査を踏まえた事業手法の定性的評価

	DB0 方式	BT0 方式	BTM/DBM+0 方式
概要	公共が資金調達し、施設整備から維持管理・運営まで民間事業者に請負・委託で一括発注する	PFI 法に基づき、民間事業者が資金調達し、施設整備から維持管理・運営まで一括で発注する	左記の BT0 方式及び DB0 方式から運営 (O) を切り離し、維持管理 (M) のみを残す
契約形態	基本契約、請負契約、委託契約	PFI 事業契約	左記に加え、別途の委託契約（運營業務）
整備と運営の一体性	△ 整備企業と運営企業が一つのグループとして応募するため、提案段階から一体性が期待できるが、整備と運営で契約が分かれていることで、PFI 方式ほどの一体性は期待できない	○ 整備企業と運営企業が一つのグループとして応募し、一つの SPC として市と契約を結ぶため、提案段階から一体性が期待できる	× 整備企業と維持管理企業が一つのグループとして応募するため、維持管理については提案段階から一体性が期待できるが、運営は分割発注となる
財政支出の削減	○ 設計段階から合理的な提案がなされ、整備費の削減が期待される。運営についても長期契約により効率化が図られる	○ 設計段階から合理的な提案がなされ、整備費の削減が期待される。運営についても長期契約により効率化が図られる。ただし、割賦払いとする場合は金利負担が生じる	△ 設計段階から合理的な提案がなされ、整備費の削減が期待される。維持管理（運営は含まれない）についても長期契約により効率化が図られる
財政支出の平準化	△ 施設整備費等の一部に起債を充当することで、一定の平準化は可能	○ 割賦払いとする場合は単年度の財政負担が軽減され、平準化のメリットが大きい	△／○ 左記に準ずる

	DBO 方式	BT0 方式	BTM/DBM+0 方式
市の事務負担	△ 工事監理が民間の事業範囲外となり、PFI 方式と比較して市の事務負担が増加する	○ 工事監理を含め施設整備から運営までを一括発注するため、市の事務負担が大きく削減される	× 運営が分割発注となるため、左記と比較して市の事務負担が増加する
事業スケジュール	△ 事業の透明性確保のため、実質的に PFI 法に準じた手続きが必要	△ PFI 法に則った手続きが必要	△／△ 左記に準ずる
競争性の確保	△ 運営企業が複数応募グループで参加できるようにすること等の工夫が必要である	△ 運営企業が複数応募グループで参加できるようにすること等の工夫が必要である	○ 運営企業を含めて応募グループを組成する必要があるため、競争性を確保できる
事業の継続性	△ 金融機関の関与がないため、公共のモニタリングが重要となる	○ 民間事業者が資金調達をする場合は金融機関がモニタリング機能を働かせることができる	○／△ 左記に準ずる。運営業務の継続性については契約の期間等による

(2) 市場調査の概要

事業スキーム検討を行うにあたって、民間事業者の意見や要望、参入意欲を把握するため、類似施設の PFI 事業の実績のある設計企業、建設企業、運営企業、金融機関等を対象に市場調査を実施した。

ア 実施方法

大阪市 HP にて実施要領、事業概要書及びアンケート調査票を公表し、アンケート調査を実施した。

イ 実施時期

令和 6 年 9 月 27 日（金）～10 月 25 日（金）

ウ 調査対象

下記のとおり回答を得た。

表 2－4 市場調査の参加企業数

分類	回答数
全企業	24
設計企業	3
建設企業	10
維持管理企業	6
運営企業	1
金融機関	1
リース企業	2
その他企業	1

(3) 市場調査の結果

設問（１） 事業方式について

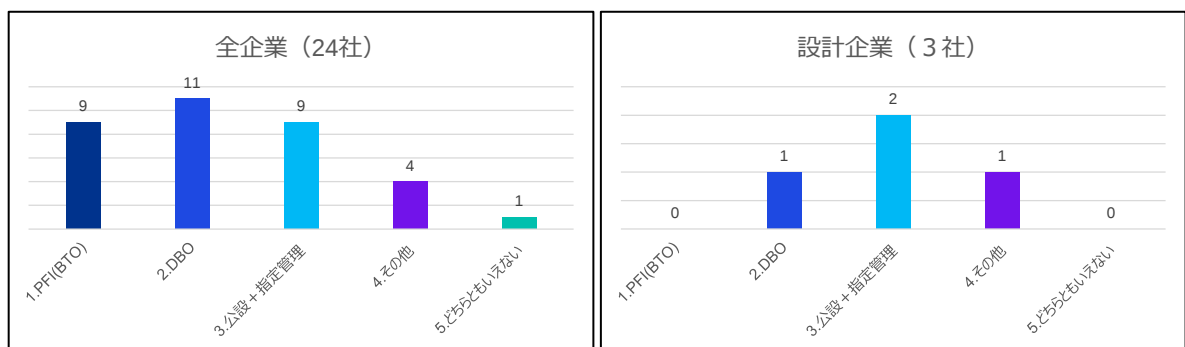
<質問>

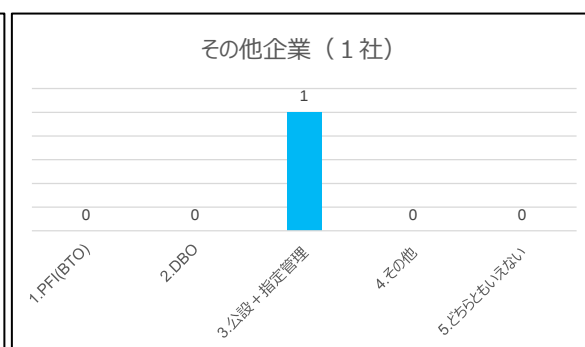
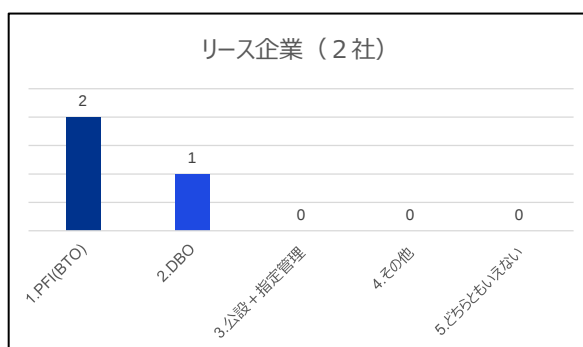
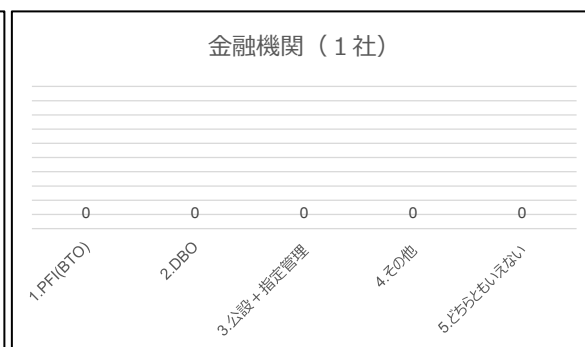
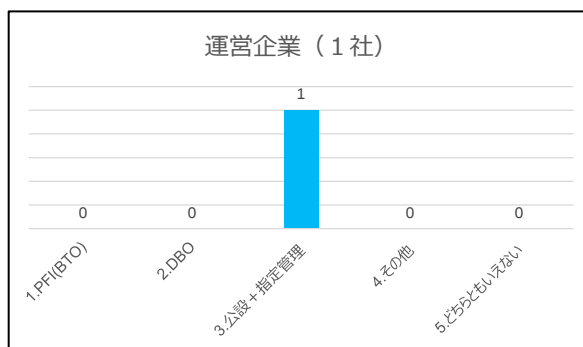
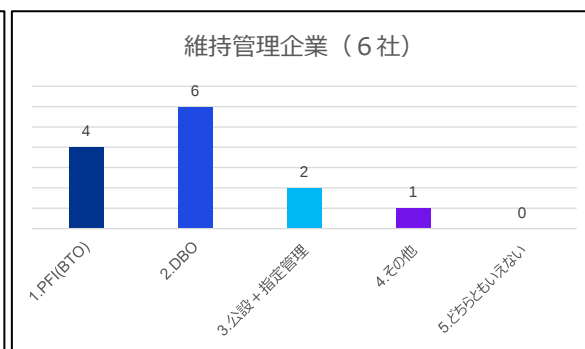
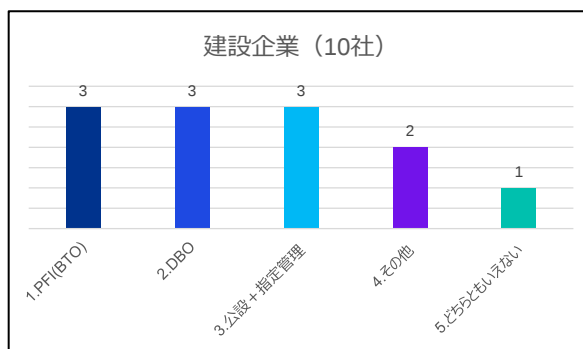
本事業で想定している事業方式について、以下選択肢のどの方式が適当かご意見をお聞かせください（複数回答可）。また、事業概要書に記載のない事業方式で、より望ましいものがあると考えられる場合はご意見をお聞かせください。

<選択肢>

1. BT0 方式が適当
2. DB0 方式が適当
3. 公設＋指定管理方式が適当
4. その他の事業方式が適当 [方式]
5. どちらともいえない

<結果>





- ・全企業の中では、DBO方式を選択した企業が11社と最も多く、次いでBTO方式、公設+指定管理がそれぞれ9社であった。
- ・建設企業の間では、BTO方式、DBO方式、公設+指定管理を選択した企業がそれぞれ3社ずつであった。
- ・維持管理企業6社すべてがDBO方式を選択し、BTO方式を選択した企業も4社あった。
- ・BTO方式を選択した企業からは、以下の意見があった。
 - ・SPC設立により事業者の倒産隔離ができ、民間資金の活用や施設整備から維持管理運営まで一括発注により事業者として創意工夫した提案が可能
 - ・金融機関から資金調達することで金融機関のモニタリング及び有事の際のステップインが可能となることから事業継続性の向上が図れる
 - ・民間自主事業や民間収益施設の提案等事業者ノウハウが求められていることから、設計段階から施工者・運営者の意見を取り入れることが効果的
 - ・運営事業者が複数の応募者の一員として参加できる参加資格要件については、複数社の提案内容が運営事業者（おそらく1社）に集まり、公平をどのように保つのが課題
 - ・資金調達については、発注者の財政状況を加味した最適な方法を選択する必要がある

- ・設計段階から維持管理の意見を反映した提案をすることができ、より効果的なライフサイクルコストの縮減が可能
- ・(運営に必要な) 高度な専門的なノウハウを考慮するのであれば事業者としての応募ではなく、発注者より直営(ないしは指定管理者)として要求水準や求める内容について提案をもらう方がよいのではないか
- ・DBO方式を選択した企業からは、以下の意見があった。
 - ・昨今の物価上昇の状況を踏まえ、物価上昇についてのリスクを排除した事業方式を希望する(実施設計後からのDBOで維持管理のみ(DBM))。現在の指定管理者が市内の他所でも指定管理者となっており有力な団体かと思われるので、運営は切り離してもらいたい
 - ・PFIと比較して民間事業者の資金調達コストが抑えられるため、より参入しやすい
 - ・民間自主事業や民間収益施設の提案等事業者ノウハウが求められていることから、設計段階から施工者・運営者の意見を取り入れることが効果的
 - ・先に(O)を選定しておき、事業者選定後に(O)がSPCに参加する方法や、先に(O)を選定した上、DBM方式とすることでOの運営ノウハウや創意工夫を計画・設計および施設整備段階に取り入れる方法が考えられる
 - ・設計段階から維持管理の意見を反映した提案をすることができ、より効果的なライフサイクルコストの縮減が可能
- ・公設+指定管理を選択した企業からは、以下の意見があった。
 - ・運営事業者が複数の応募者の一員となっている場合、運営事業者の差配(ハードへの要求、経済条件)によって応募者の優劣を決定してしまう可能性がある。オペレーションは別途の方式で定めて、DBやDBM等を採用し条件を揃える必要がある
 - ・整備・運営の業務を担うSPC等を経営するための資金や事務の負担も生じるが、その積極的な意義を見出せない
 - ・施設整備、維持管理運営とも近年費用の増加が続いている状況で、業務範囲が広がると各コストにリスク分がのることから、今後設定される予算内におさまらず、入札が不調になるリスクが高い
 - ・Oを組み込んだ事業方式の場合、DもしくはBに意欲のある主体は多いにも関わらず、Oが制約となり応募グループの構成が限定的になることが懸念されると考える
- ・その他を選択した企業からは、以下の意見があった。
 - ・事業者を募りやすくするのであればDB(デザインビルド)方式で維持管理・運営は別途(DB+O)も考えられる

<考察>

- ・BT0方式及びDBO方式は、設計段階から障がいのある人へのサービスに精通した運営事業者の意見を取り入れることができる点では望ましいことが確認できた。
- ・運営企業に専門的なノウハウが求められ、対応可能な事業者が限定され、特定事業者と組んだグループ以外は入札に参加できない、といった懸念が示されたため、競争性の確保のための対応案を検討する必要があることが改めて確認できた。
- ・対応案の1つである運営企業が複数の応募グループに参加できることとする案は公平性の観点で懸念が示されたため、EOI方式も検討対象とする。

- ・設計段階から維持管理企業のノウハウを反映することでライフサイクルコストの縮減に資するとの意見が示されたことから、施設整備と維持管理を一括発注する BTM 又は DBM も選択肢として想定される。
- ・物価上昇リスクへの懸念が示されたため、リスク分担を適切に設定・運用する必要がある。

設問（２） 事業期間について

本事業で想定している設計・建設期間、開業準備期間、維持管理・運営期間についてご意見をお聞かせください。

①設計・建設期間について

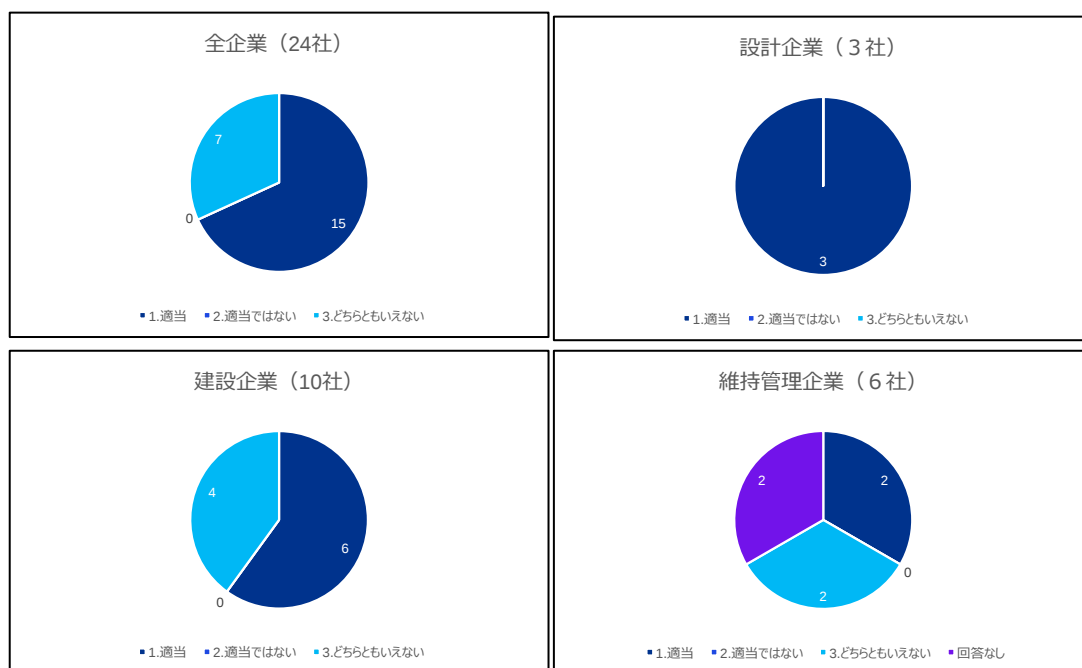
<質問>

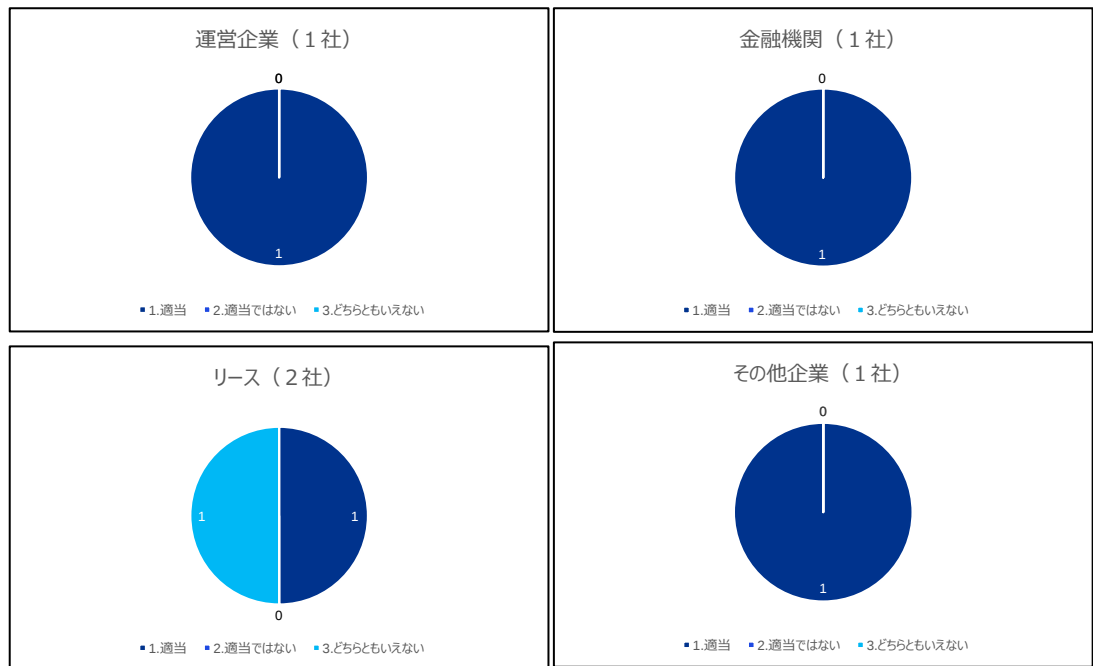
設計・建設期間は４年６か月（設計２年、建設２年６か月）を想定しています。このことについてご意見をお聞かせください。

<選択肢>

- １． 適当だと思う
- ２． 適当ではない
- ３． どちらともいえない

<結果>





- ・設計・建設期間について、全企業の中では、15 社が適当と回答し、7 社がどちらともいえないと回答した。
- ・設計企業は3社すべてが適当と回答した。
- ・建設企業は6社が適当と回答し、4社がどちらともいえないと回答した。
- ・適当と回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・建設期間は、施設規模（延べ床・階数）的には適当だが、施工条件（工事車両の通行制限、地下鉄近接施工など）やプール仕様などによっては、2年6ヶ月以上必要となる可能性がある
 - ・舞洲障がい者スポーツセンターの整備や近年における同規模の施設整備の例に照らして、適当であるとする
 - ・土壌汚染や地中障害、特別な工事上の条件（工事用搬出入箇所、時間制限）等がなければ一般的な工期とする
 - ・建設工期については、4週8閉所（週休2日、実働20日/月）を前提に設定していただきたい
 - ・設計2年については建築確認申請を含むならやや厳しい可能性もあるが明らかに不足していると言うことは無い
- ・どちらともいえないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・設計期間が2年とやや長く、短縮の余地はある
 - ・以下ポイントが設計期間に影響すると思う。
 - ① 関係協議先
 - ② 特殊条件の有無
 - ・以下ポイントが建設期間に影響すると思う。
 - ① 車両搬出入ゲートの位置・数
 - ② 既存地下施設の扱い（及び地下施設上部の耐荷重）
 - ③ 施工条件

④ 地盤条件

- ・建設業界における残業規制の影響により、これまでの実施期間より長期化する傾向がある

<考察>

- ・設計・建設期間は概ね妥当となっている。公募に向けて最低限公共が実施すべき調査があれば実施する。

②開業準備期間について

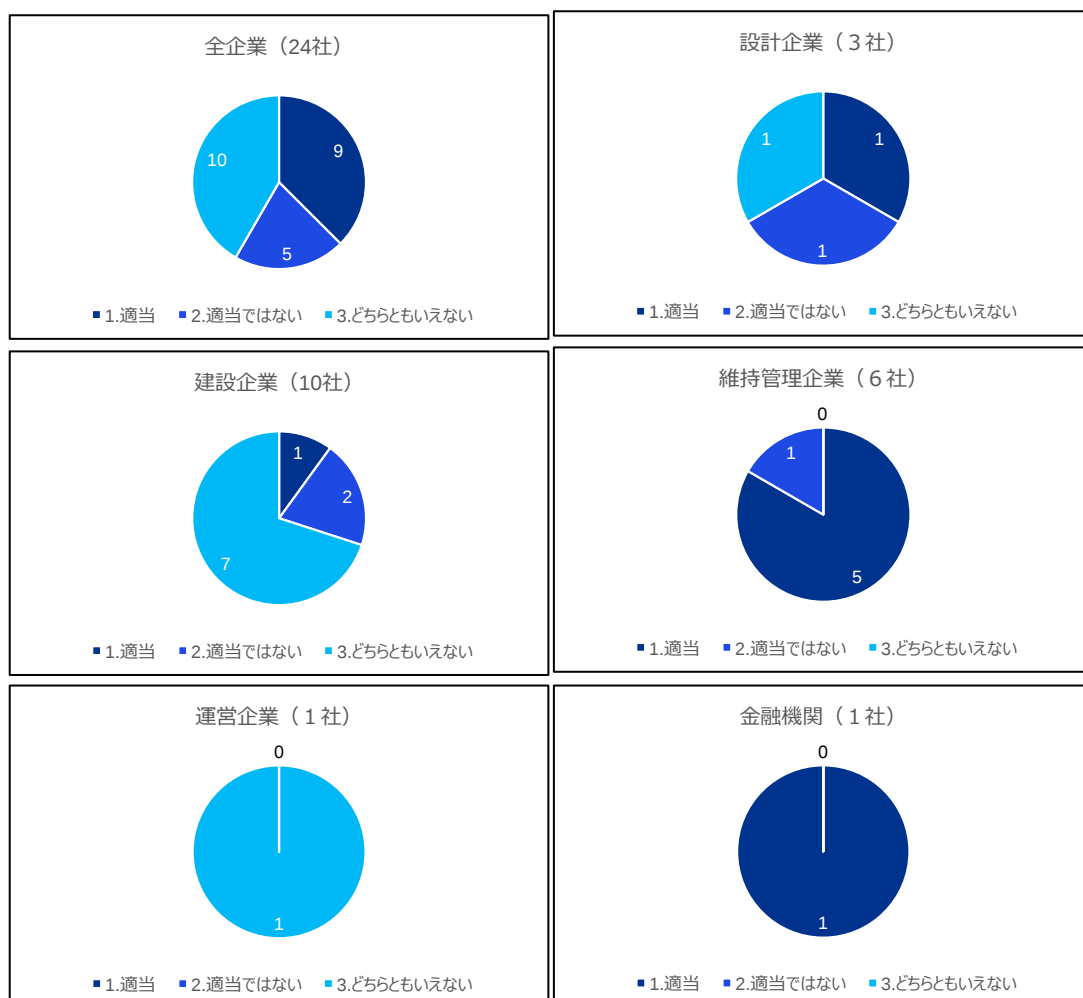
<質問>

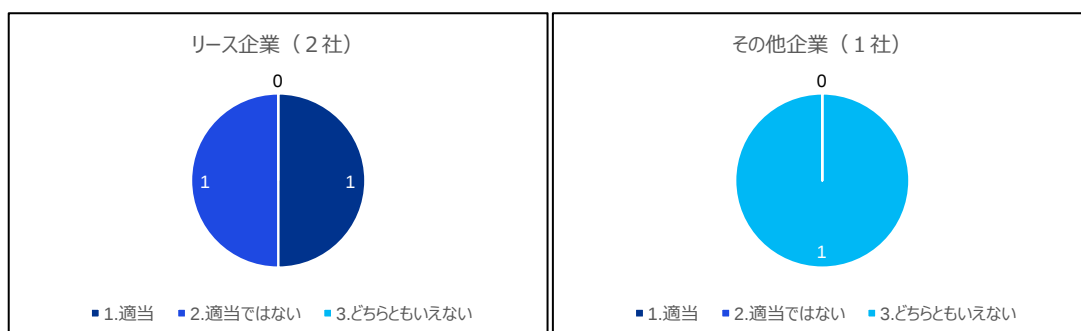
開業準備期間は2か月を想定しています。このことについてご意見をお聞かせください。

<選択肢>

1. 妥当だと思う
2. 妥当ではない
3. どちらともいえない

<結果>





- ・開業準備期間について、全企業の中では、9社が適当と回答し、5社が適当ではないと回答し、7社がどちらともいえないと回答した。
- ・維持管理企業は5社が適当と回答し、1社が適当ではないと回答した。
- ・運営企業はどちらともいえないと回答した。
- ・適当と回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・必要な業務は多岐にわたるため、3か月程度であれば円滑に開業できる
 - ・施設引渡し後2か月の現地での準備期間は適当。
 - ・DBや従来型の場合はこれに限らない
 - ・「開業準備期間は事業者提案による」として頂きたい
- ・維持管理業務について、3か月程度は確保いただくことが理想的だが、2か月でも対応可能
- ・適当ではない又はどちらともいえないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・少なくとも6か月は必要
 - ・備品・什器の手配が事業者側と市側と分けるとして、市側の準備物が多ければもう少し必要かも期間が必要かもしれない
 - ・施設の従業員教育期間も含むのであれば、どちらともいえない
 - ・スタッフ教育、広告宣伝、設備の試運転等で3か月は必要
 - ・通常は1年前から施設責任者を配置し事業推進に向けて行政との協議を行う。1名は1年前から配置出来ることが理想
 - ・4か月程度と考える

<考察>

- ・開業準備期間は、障がい者専用のスポーツ施設であるという特性を踏まえ、2か月より長く確保する必要性を検討する。

③維持管理・運営期間について

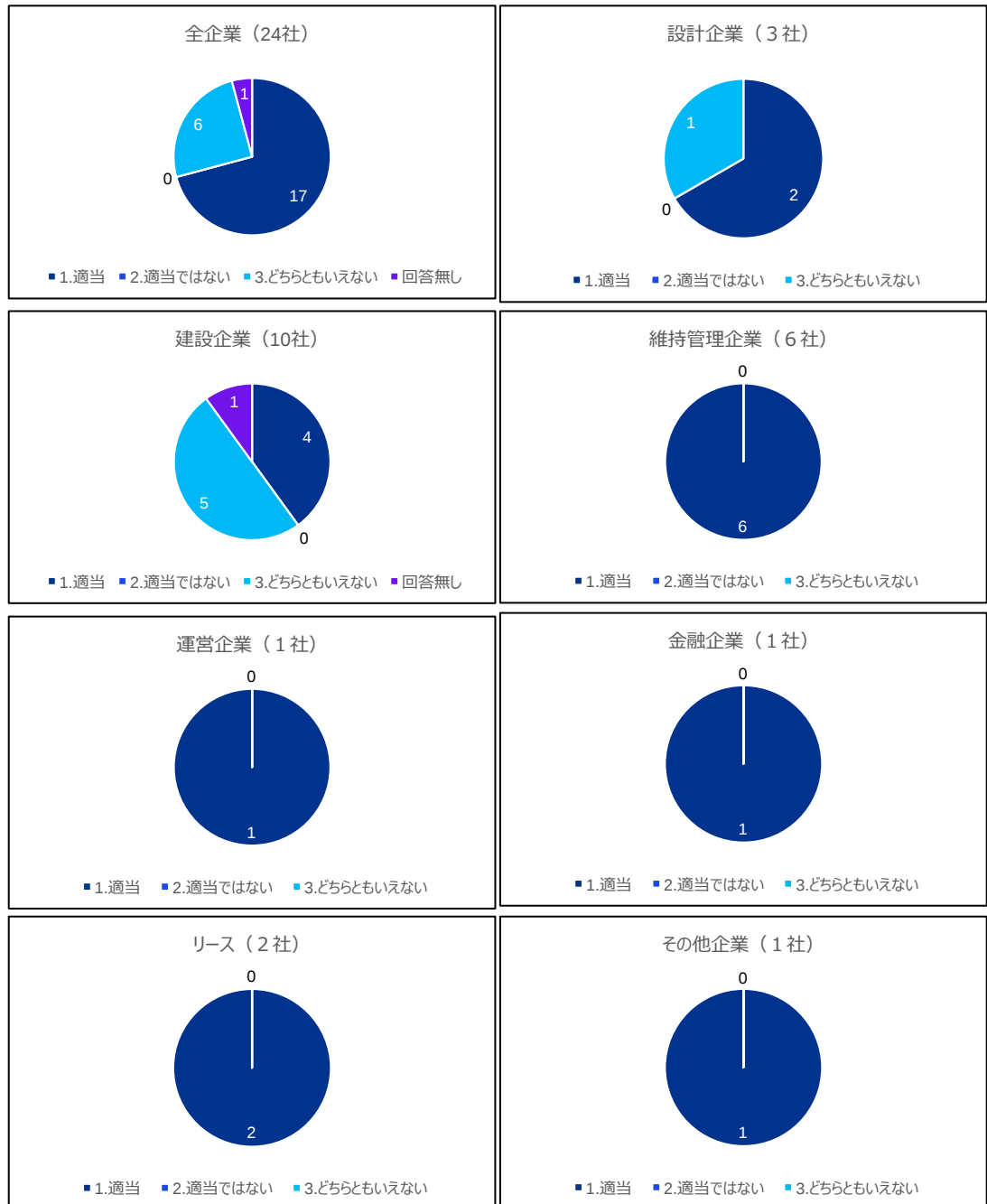
< 質問 >

維持管理・運営期間は15年を想定しています。このことについてご意見をお聞かせください。

＜選択肢＞

1. 適当だと思う
2. 適当ではない
3. どちらともいえない

<結果>



- ・維持管理・運営期間について、全企業の中では、17社が適当と回答し、6社がどちらともいえないと回答した。
- ・維持管理企業は6社が適当と回答した。
- ・運営企業は適当と回答した。
- ・適当と回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・大規模修繕が不要となることなどから適当

- ・20 年など長期になると将来のリスクや社会情勢を踏まえた事業性を判断しづらいため適当
- ・人材の育成確保の観点から安定した運営体制の確保を図る必要がある一方、物価や人件費の上昇、大規模修繕の計画的な実施等について適切に対応する仕組みを設けることが必要
- ・公設＋指定管理の場合も、指定管理期間を15年として合理化やレベルの向上を図ることも可能と考える
- ・どちらともいえないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・一般的な期間だが、光熱水費についての柔軟な金額設定、年度見直しも必要

<考察>

- ・維持管理・運営期間は15年間が妥当との結論を得られた。

設問（3） 事業範囲について

<質問>

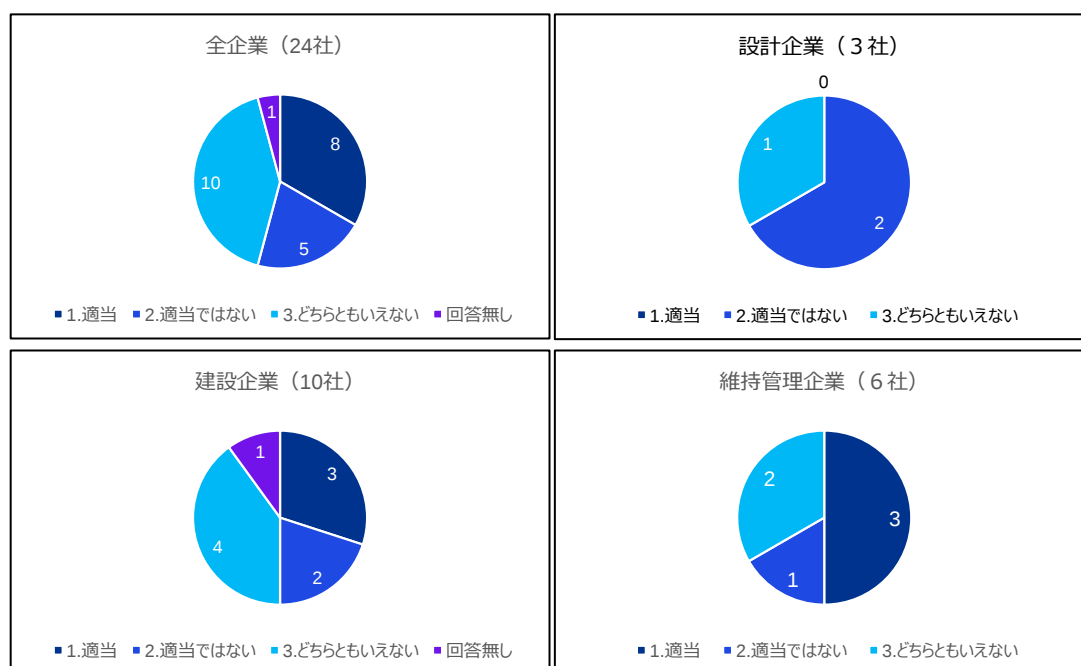
本事業で民間事業者に委ねると想定している事業範囲についてご意見をお聞かせください。

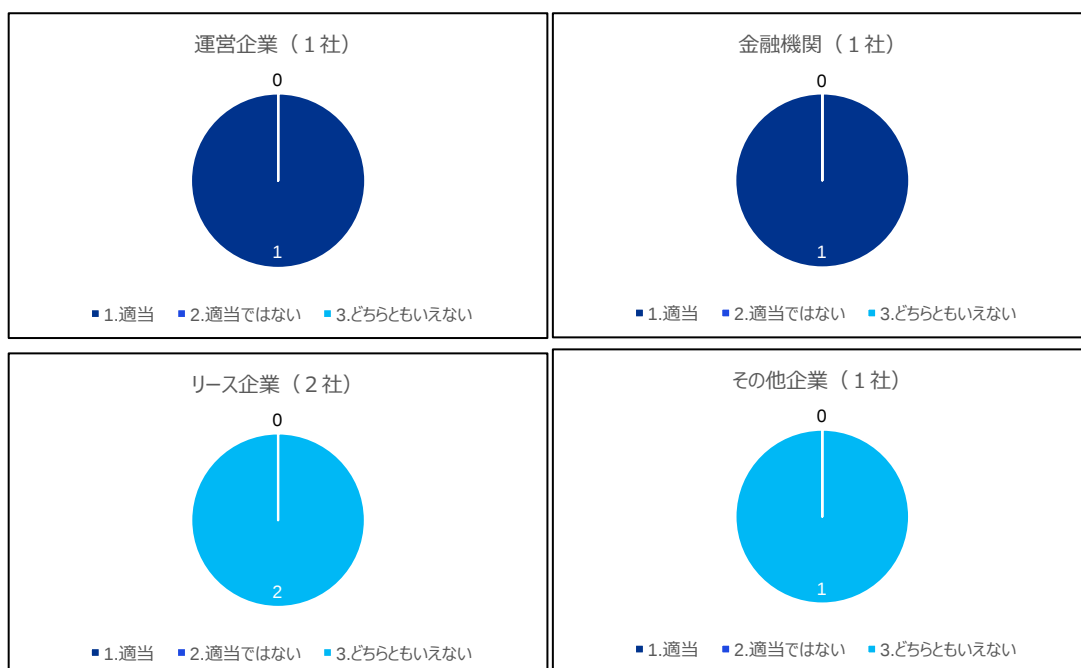
<選択肢>

1. 適当だと思う
2. 適当ではない
3. どちらともいえない

※特に実施が難しいと考える業務がある場合はお示しください。

<結果>





- ・事業範囲について、全企業の中では、８社が適当と回答し、５社が適当ではないと回答し、１０社がどちらともいえないと回答した。
- ・設計企業は、２社が適当ではないと回答し、１社がどちらともいえないと回答した。
- ・建設企業は、３社が適当と回答し、２社が適当ではないと回答し、４社がどちらともいえないと回答した。
- ・維持管理企業は３社が適当と回答し、１社が適当ではないと回答し、２社がどちらともいえないと回答した。
- ・運営企業は適当と回答した。
- ・適当と回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・点字図書館業務等の運営業務は、本事業対象外として頂きたい
 - ・設計の段階から維持管理企業が参画することで事業全体の品質向上及び LCC の低減を図ることが可能となる。また、別事業で維持管理業務を発注するよりも運営との連携によるコストの削減等のメリットがある。利用者の問い合わせ先も管理できるため、不具合発生時の対応も迅速に行うことができる
- ・適当ではない又はどちらともいえないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・飲食提供業務の実施は難しい
 - ・運営業務を事業範囲に含め、同一の運営企業が複数のグループに参画できる形は情報管理の観点から望ましくない。現指定管理者に運営ノウハウ及び各種情報面で優位性があるものとするため、運営業務は業務範囲外とし、別途業務委託いただき、本事業の事業者と連携する形が望ましい
 - ・公認パラスポーツ指導者養成事業については、養成講習会を実施する必要がある、各地の自治体や障害者スポーツ協会等が実施している場合が多いものと認識している。
 - ・パラスポーツ推進業務全般について、仮にスポーツ関連協会など特定の団体の関与が必須になる場合は、当該団体は公募参加する事業者を含めず、選定された事業者と協力する仕組みとすることもご検討いただきたい

- ・運營業務については、障がい者スポーツセンターの運営実績があり、かつ大阪市内に拠点がある企業の参加が必須の場合、チーム組成の障壁になる可能性がある。チーム組成が難しく、競争性が保たれない場合は、パラスポーツに関する業務は自治体側で選定された企業が担い、落札後に事業者が自治体側で選定した企業に加わる形の実施体制をご検討いただきたい
- ・オペレーションは別途の方式で定めて、DB や DBM 等を採用し条件を揃える必要がある
- ・工事監理業務は、建設業務ではなく設計業務に分類するべき
- ・PFI や DBO 方式とする場合は「貸し館業務に専念する」方が良い。特にパラスポーツの大会開催支援業務、障害者福祉施策の研究フィールド及び情報提供（教育機関や民間企業等の研究フィールドとして場所を提供）、教育活動のフィールド提供（学生の学びの場、実践の場とすると同時に、施設を支える人材としての交流も想定）、付帯事業（飲食提供）、付帯事業（任意）を削除するべき。飲食提供を実施するのであれば、別途指定管理者を選定し、適切な事業費と事業維持のための補助費用を設定して実施すべき
- ・一般的なスポーツ施設を運営している民間企業では、貴市が想定している事業を全て遂行するのは非常に厳しいと考える。しかし、新施設に期待される役割や機能を、経験値の高い既存団体とマインドの高い民間企業が協働して遂行することは、本事業での理想形であると考え
- ・運営については専門性の高い知識や経験が必要であり、現在の運営者の関与が必須と考える。運営を事業範囲に含めるのであれば、運営内容についても把握しておく必要がある為、想定業務内容の情報開示が事前に必要と考える
- ・高度な専門的なノウハウを考慮するのであれば事業者としての応募ではなく、発注者より直営（ないしは指定管理者）として要求水準や求める内容について提案してもらうほうがよい

<考察>

- ・運營業務の一部について、高度に専門的なノウハウが求められるため、競争性の確保の観点から一括発注の範囲に含めることに関して多くの懸念が示された。一方、維持管理業務を一括発注の範囲に含めることで、ライフサイクルコスト縮減が期待できることも示された。EOI 方式や運營業務を切り離した事業方式を選択肢として検討するとともに、運營業務の範囲についても検討する。

設問（４） 事業形態等について

本事業で想定している事業形態についてご意見をお聞かせください。

①事業形態について

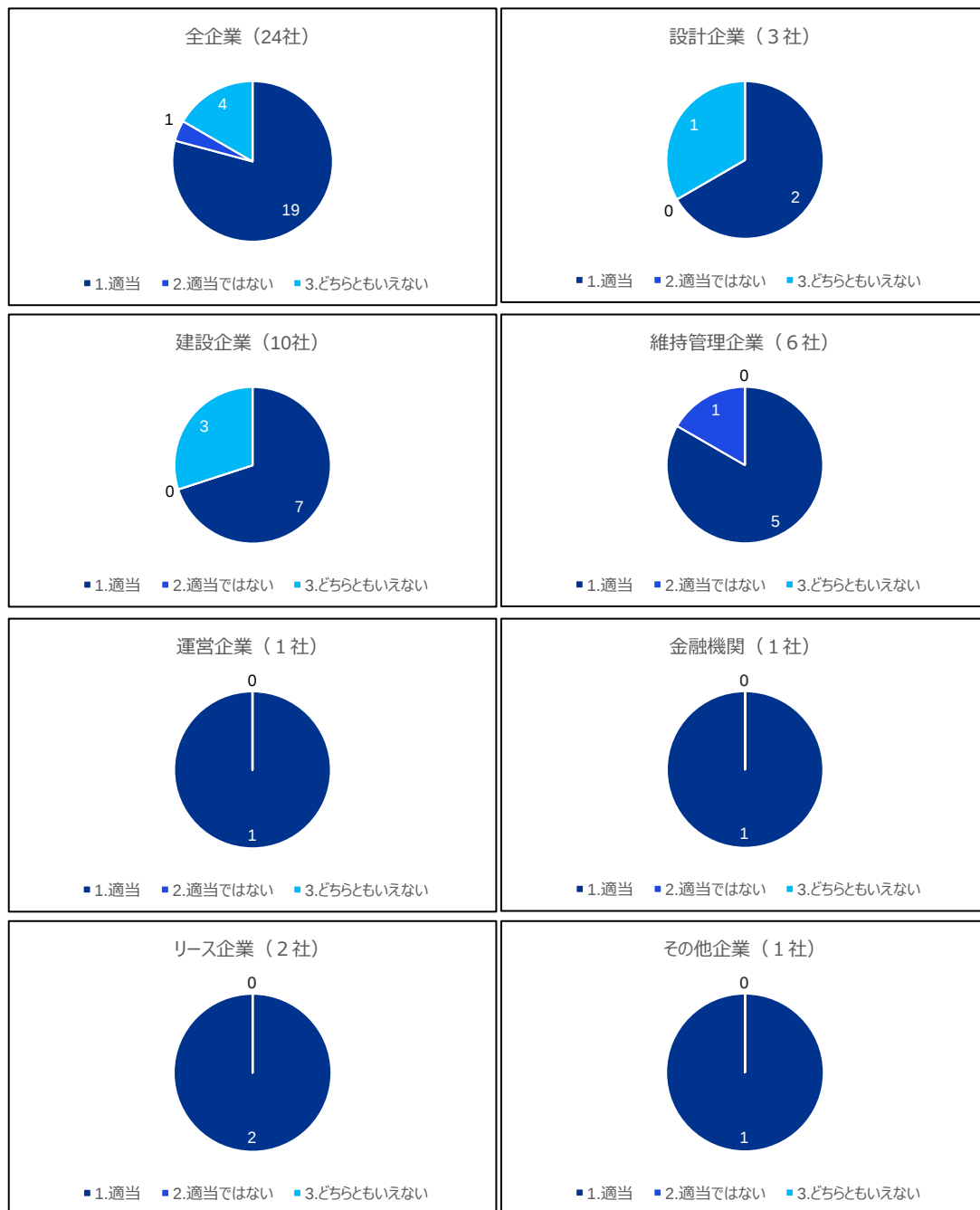
<質問>

本事業では、サービス購入型の採用を想定しています。このことについてご意見を聞かせください。

<選択肢>

1. 適當だと思う
2. 適當ではない
3. どちらともいえない

<結果>



- ・ 事業形態をサービス購入型とすることについて、全企業の中では、19 社が適當と回答し、1 社が適當ではないと回答し、4 社がどちらともいえないと回答した。
- ・ 設計企業は、2 社が適當と回答し、1 社がどちらともいえないと回答した。
- ・ 建設企業は、7 社が適當と回答し、3 社がどちらともいえないと回答した。
- ・ 維持管理企業は 5 社が適當と回答し、1 社が適當ではないと回答した。

- ・運営企業は適当と回答した。
- ・適当と回答した企業からは、「施設の特性上、利用料収入は一般スポーツ施設と比べてかなり少ないと想定されることから、サービス購入型の場合であれば、行政による費用負担が担保されるため、事業者としては取り組みやすい」等の意見があった。
- ・適当ではないと回答した企業からは、「サービス購入型と独立採算型を併用する方が、事業者のアイデア・工夫を引き出しやすい」との意見があった。
- ・どちらともいえないと回答した企業からは、そもそも BTO や DBO ではなく DB や DBM とするべきと考えているとの意見があった。

<考察>

- ・事業形態をサービス購入型とすることについて、民間事業者もおおむね同じ意見であることが確認された。

②成果連動指標について

<質問>

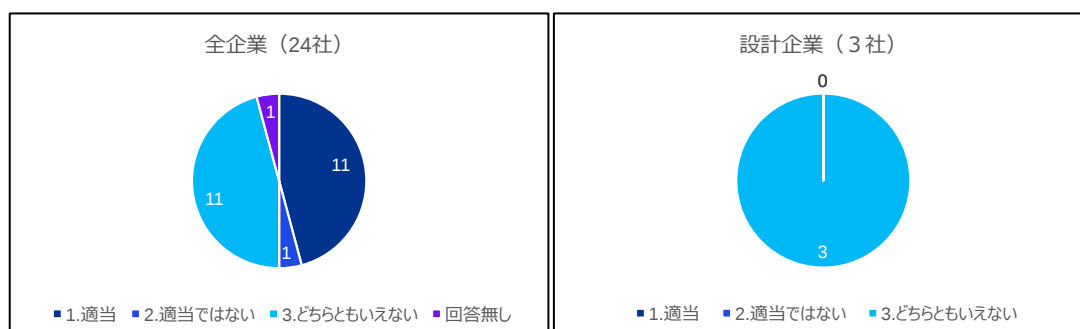
本事業では、サービス購入料を、民間事業者が提供するサービスの成果に連動して増額する仕組みの導入を検討しています。このことについてご意見をお聞かせください。

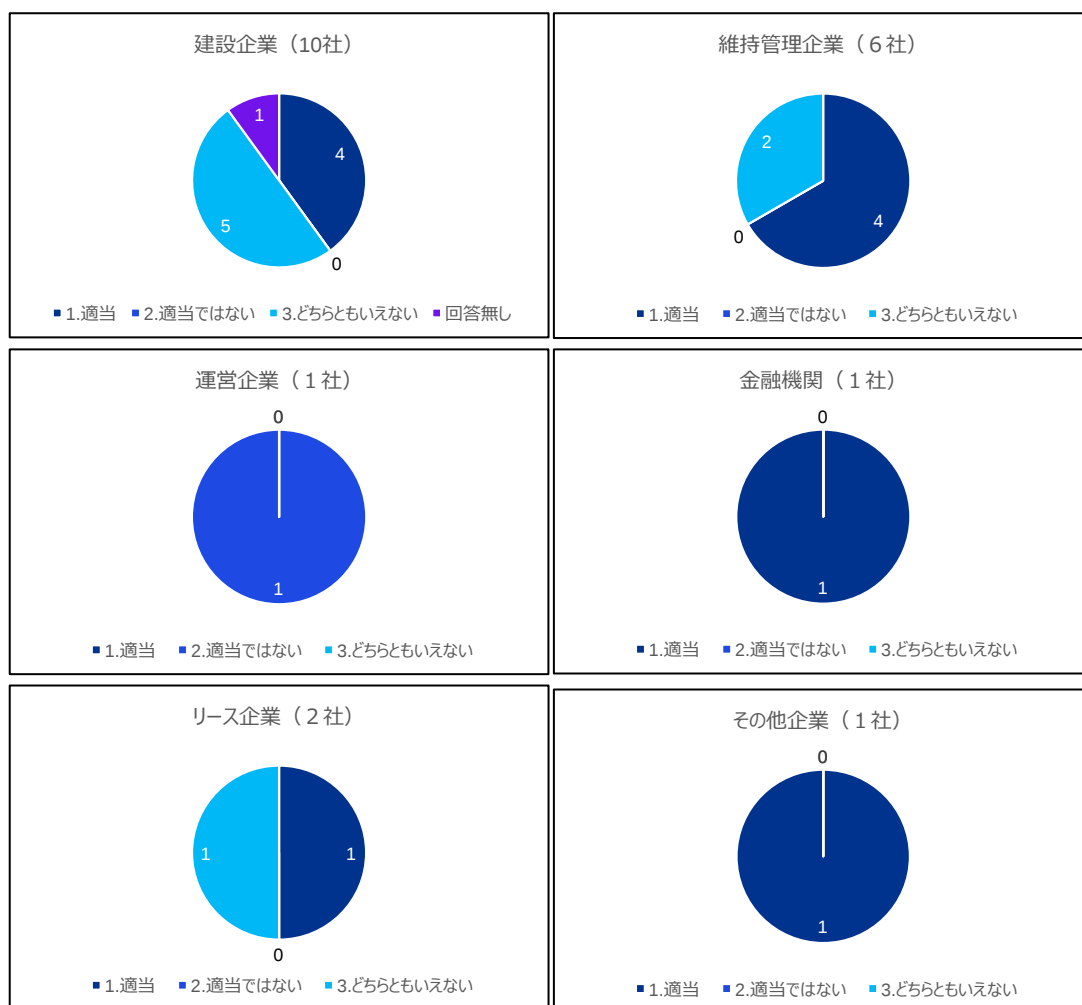
<選択肢>

1. 適当だと思う
2. 適当ではない
3. どちらともいえない

※成果として連動させることが適切な指標のアイデアがあればお聞かせください。

<結果>





- ・民間事業者が提供するサービスの成果に連動して増額する仕組みの導入について、全企業の中では、11社が適当と回答し、1社が適当ではないと回答し、11社がどちらともいえないと回答した。
- ・設計企業は、3社がどちらともいえないと回答した。
- ・建設企業は、4社が適当と回答し、5社がどちらともいえないと回答した。
- ・維持管理企業は4社が適当と回答し、2社がどちらともいえないと回答した。
- ・運営企業は適当ではないと回答した。
- ・適当と回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・利用者満足度などの指標を設けることで、サービスの質向上が期待できると考える
 - ・増加費用の補填及び業務を受託する企業のモチベーション向上に繋がる
 - ・増額のみを行う仕組みであれば事業者側のノウハウや創意工夫を促進することができ、サービス品質向上にも繋がる
- ・適当と回答した企業からは、指標の案について以下の意見があった。
 - ・施設の特性上、利用者数に連動した指標は対象外とすることが望ましい
 - ・利用者数や参加者数、満足度については、定量評価やアンケートによって比較的评价しやすいため、指標としては適当
 - ・利用者満足度の設定方法は非常に難しい

- ・施設利用者数（新規利用者だけでなくリピーターも含め）が前年度比較し●%以上増加など。施設利用者数が増えればスタッフの対応も増え（状況に応じて勤務時間増、人員増）、施設も汚れ、傷むため維持管理コストが増える可能性がある
- ・適当ではないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・障がい者スポーツセンターは多岐にわたる機能を担っていることから、一概に成果指標（事業目標）を設定することが難しい。指標が設定された場合、センターの資源を指標到達に向けて集中的にシフトさせていかなければならない事態も想定される
 - ・単なる形式的な出来高確保の指標とならないよう、行政としての課題認識が明示されたうえで、指標設定に課題解決の達成に向けた妥当性があるのか、増額の根拠と金額の妥当性、評価の方法等を含めて、十分な精査が必要
- ・どちらともいえないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・減額がない仕組みであれば適当
 - ・事業者のモチベーションアップと利用者満足度向上や障がい者理解促進等につながる効果的な仕組みであるが、一方で成果指標や評価方法の設定について妥当性ある仕組みを構築できるかが課題
 - ・維持管理業務においてもサービス成果を勘案してほしい（効率的なジョブローテーション、エネルギーコストの削減など）
 - ・サービスの成果を上げるために費やすコストと増額値のバランスをとることが必要なため、増額基準（%）を示してほしい
 - ・理想的な考え方だが、サービスの成果を測る指標が明確ではない。数値的な客観指標を設ける事としては、来館者数（利用者数）しかない。仮に成果の指標として考えられる手法としては、単年度の比較ではなく複数年に亘る経過状況に対しての比較が良い。
 - ・民間事業者の努力と結果の相関関係を測る難しさを感じる

< 考察 >

- ・総論としては賛成だが、制度設計が難しいという意見が目立った。運營業務を一括発注の範囲に含める場合、具体的な指標や増額幅の設定を慎重に検討する必要がある。

設問（５） 付帯事業について

本事業において実施可能と考えられる民間収益事業（民間活用スペースやその他の諸室を利用した収益事業、イベント等のソフトプログラム等）について、ご意見をお聞かせください。

①付帯事業（必須）について

< 質問 >

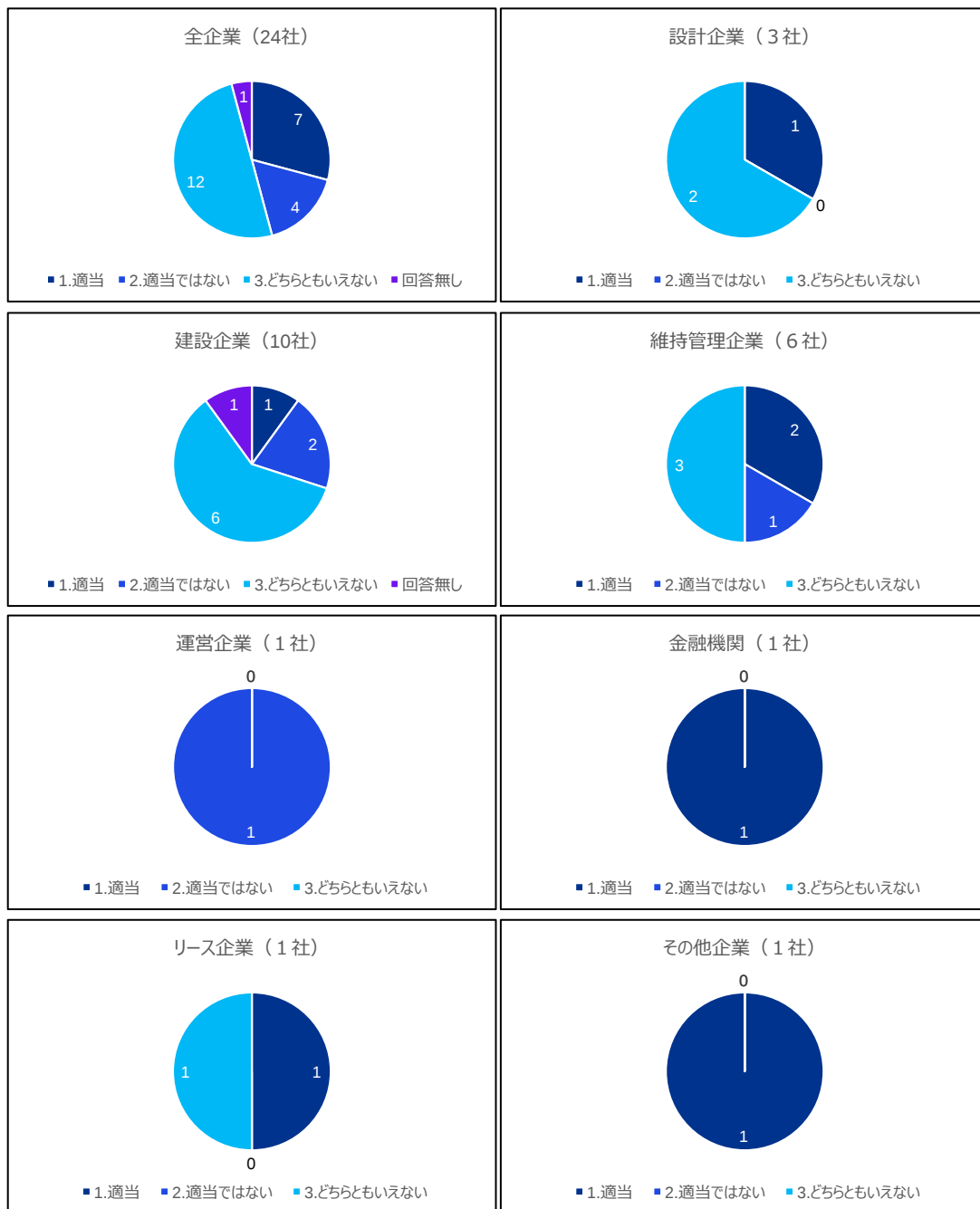
本事業では、必須の付帯事業として飲食提供業務、自動販売機設置業務、個人ロッカー設置業務、スポーツ用品等物販業務を想定しています。このことについてご意見を聞かせください。

< 選択肢 >

1. 適當だと思う
2. 適當ではない
3. どちらともいえない

※実施にあたり、市に求める条件があればお聞かせください。

<結果>



- ・付帯事業（必須）について、全企業の中では、7社が適當と回答し、4社が適當ではないと回答し、12社がどちらともいえないと回答した。
- ・設計企業は、1社が適當と回答し、2社がどちらともいえないと回答した。
- ・建設企業は、1社が適當と回答し、2社が適當ではないと回答し、6社がどちらともいえないと回答した。

- ・維持管理企業は2社が適当と回答し、1社が適当ではないと回答し、3社がどちらともいえないと回答した。
- ・運営企業は適当ではないと回答した。
- ・適当と回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・付帯事業（必須）もサービス購入費に含まれるのであれば参加しやすい
 - ・飲食提供業務については、施設利用者を対象としたものにならざるを得ず、施設の特性上、独立採算では収支が成り立たないと思われるため、運営委託が望ましい
 - ・お示しいただいているとおり、サービス購入型での実施が望ましい
 - ・飲食提供業務について規模や利用する対象者次第では採算性の面で懸念がある
 - ・付帯事業を担える企業・団体は複数社の企業チームに参加できることを条件としてほしい
 - ・必須の付帯事業は、規模や内容について、事業者の提案幅を持たせてほしい
 - ・一般に、スポーツ施設利用者や公園利用者と、飲食は相乗効果が低いと考える
- ・適当ではないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・飲食提供業務について、内容として適当ではないと考えるが、本体事業と業種が大きく異なっており、新規参入と撤退の激しい事業形態の分野であることから、センター本体の運営事業と切り離し、飲食提供業務の分野に秀でた民間事業者が積極的にそのノウハウを発揮できる仕組みにすることが重要
 - ・事業範囲から外すべきと考える。ランクを下げて、「任意」という設定もそぐわない。民間事業者として運営するには、非常に不利な条件であり、飲食事業を維持するために逆に事業予算を割く必要が発生する事が明らか。利便性向上のためには不可欠であるという側面があるが、本施設の場合には、事業維持のための価格設定と、利用者が欲する価格帯には大きな乖離があると考ええる。提案書評価の対象として、飲食事業を維持するために高コストの応札額となる事を是とするのか、疑問がある。実施するのであれば、別途指定管理者を選定し、適切な事業費と事業維持のための補助費用を設定して実施すべき範囲である
 - ・現在の施設にも飲食提供や物販業務の利便施設が存在しないこと・昨今の急激な人件費上昇・物価高を考えると、必須要件はロッカーや自動販売機の導入までが適当
 - ・飲食や物販業務を必須提案とする場合には運営が可能な条件（低廉な行政財産使用料、光熱水費・BC工事の負担、事業期間途中での撤退・中断を可能とする等）の設定が必要。ニーズがどの程度あるのかを示した上で、収支が成り立つかどうかは運営企業・出店候補企業等に敷地使用料等提示の上でヒアリングが必要
- ・どちらともいえないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・飲食提供業務はハードルが高いため、市の直轄事業であれば参画事業者が増えると考ええる
 - ・飲食提供業務及びスポーツ用品等物販業務に関しては厳しいと考える
 - ・既存施設（早川福祉会館）の実績や、施設利用者以外の需要（公園来場者等）を取り入れることも踏まえ、実現可能性はあると思料するが、「任意」の事業とすることが望ましい
 - ・自動販売機設置業務、個人ロッカー設置業務、スポーツ用品等物販業務については必

須とすることも可能

- ・飲食事業は人件費・具材高騰・食材ロスなど原価経費増による不採算事業になりやすいため市の補助がある委託契約が望ましい。また物販について在庫リスクを負わない販売方法を検討する必要がある
- ・飲食提供業務は、収益事業としての成立は厳しいものの、障がい者の雇用やコミュニケーションツールとしては有効であると考え。スポーツ用品等物販業務に関しても同様に、収益事業にはならないが、利用者の利便性の向上には役立つと考える。飲食提供業務・物販業務ともに、当該施設利用者に限定にせず、広く長居公園の来園者にも開かれた施設であれば、採算がとれる可能性はある

<考察>

- ・飲食の提供に関して、利用者の利便のために必要であることは理解されているが、独立採算では難しいとの意見が多く挙がった。無人での提供を可能とするなど、条件の緩和を検討する必要がある。

②付帯事業（任意）について

<質問>

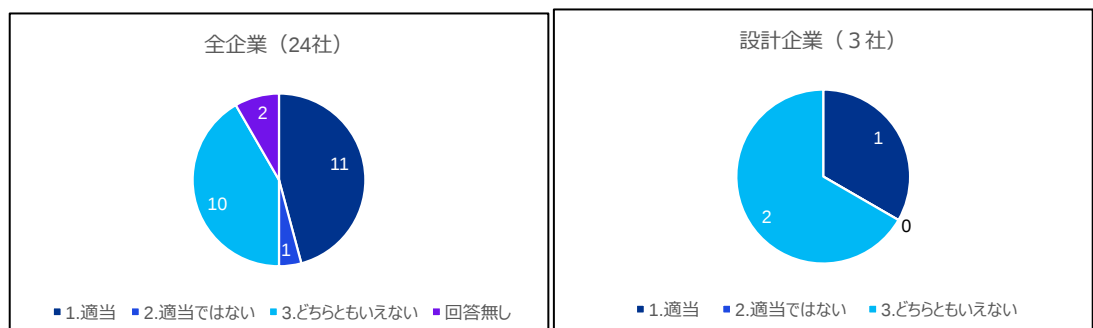
本事業では、任意の付帯事業としてスポーツを通じた障害のある人となない人との交流事業、ネーミングライツ・広告事業を想定しています。このことについてご意見を聞かせください。

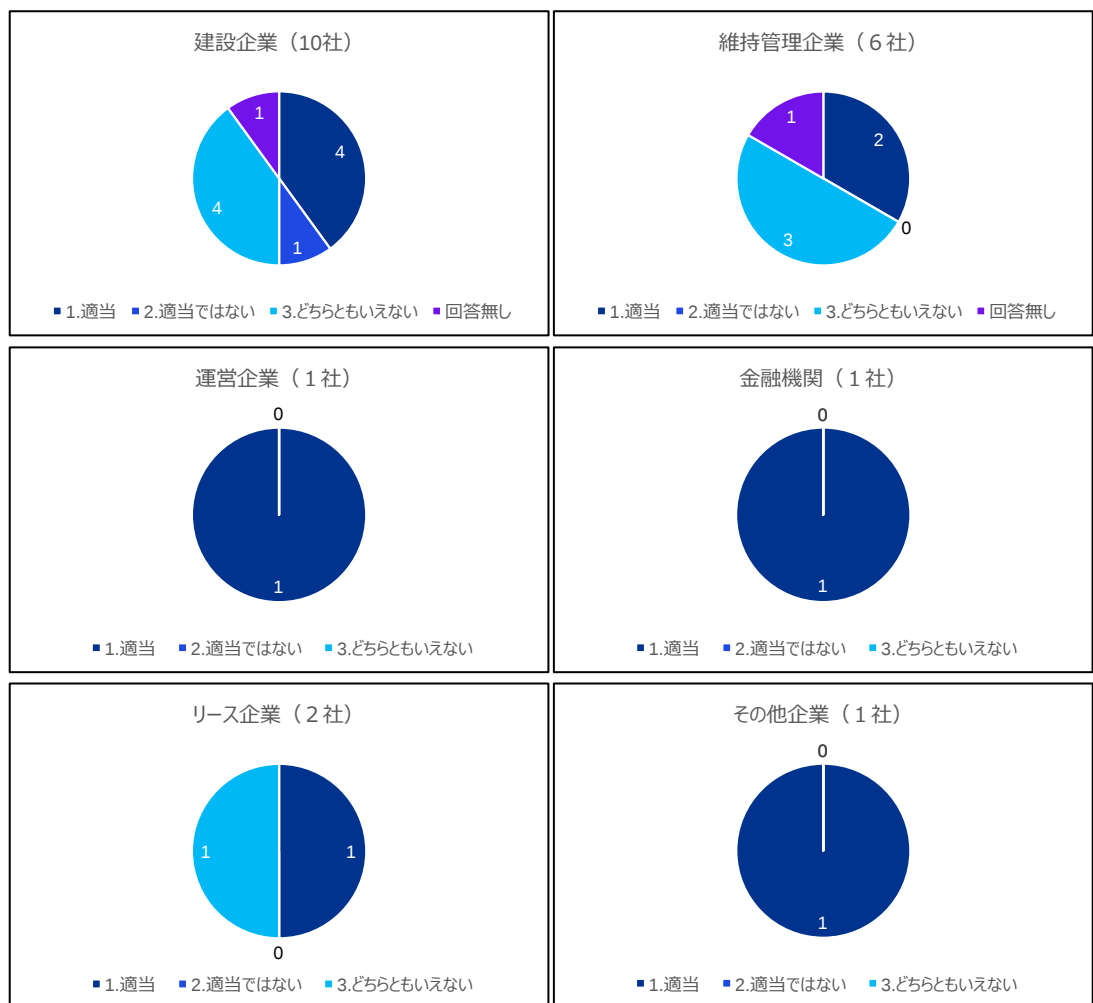
<選択肢>

1. 適当だと思う
2. 適当ではない
3. どちらともいえない

※実施にあたり、市に求める条件があればお聞かせください。

<結果>





- ・付帯事業（任意）について、全企業の中では、11社が適当と回答し、1社が適当ではないと回答し、10社がどちらともいえないと回答した。
- ・設計企業は、1社が適当と回答し、2社がどちらともいえないと回答した。
- ・建設企業は、4社が適当と回答し、1社が適当ではないと回答し、4社がどちらともいえないと回答した。
- ・維持管理企業は2社が適当と回答し、3社がどちらともいえないと回答した。
- ・運営企業は適当と回答した。
- ・適当と回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・交流事業の例として、車いすバスケット体験やブラインドサッカー体験が考えられる
 - ・ネーミングライツは収入を得るための取組として、適当である。
 - ・ネーミングライツを提案することが、評価にどのように結びつくのかを入札時に明示してほしい
- ・適当ではないと回答した企業からは、以下の意見があった。
 - ・任意の付帯事業ではあるが、ネーミングライツ、広告等の付帯収入を前提とした予算設定となると、付帯事業（任意）のメンバーが見つからずに応札不能となる可能性があるため、適切ではないと考える
- ・どちらともいえないと回答した企業からは、以下の意見があった。

- ・ネーミングライツ・広告事業については、広告対象が施設利用者に限定されるため、広告掲出先は、障がい者向けの関連商品を扱う企業等に絞られてくると考える
- ・広告事業に必要なサイネージや掲示板等の整備が必要と考える
- ・ネーミングライツについては、民間事業者へ売却先や価格の提案を求めるより、事業開始後に大阪市にて公募等実施いただく方が、売却価格を効果的に高められると考える
- ・名称が変更される場合があれば、利用者の方が混乱しイメージの定着にとってマイナスな面もある。本施設の特性を踏まえて検討することが必要
- ・ネーミングライツ・広告事業は収益事業として検討可能な内容だが、交流事業は収益事業と同列に語る事が出来ない内容であると考え。従って、ここでは「収益事業」という表現で留め、交流事業は次行の「その他事業者による提案」に含める事が適切であると考え。
- ・「任意」という表現は避けるべきと考える。事業者から見て、公式に記載されてしまうと、事実上は「任意ではなく必須と同列」に扱わざるを得ない。従って、提案に対して枠をはめてしまい、結果として提案の自由度を狭める事につながる
- ・交流事業は運営事業者の参画判断に大きな影響があると思われる
- ・スポーツを通じた障害のある人となない人との交流事業については、運営者の協力が必須となるため、考えられるリスクや必要経費等が分かるように情報開示をしていただきたい
- ・ネーミングライツに関しては事業者側にて行うとリスクが大きい（ネーミングライツ候補先企業が見つからないために、応札が困難となる可能性がある）ため、発注者側にて公募していただき、事業者はその手続きに協力する方が有り難い
- ・広告事業はネーミングライツと比較すると安価であり、事業者側で行う際もリスクが大きいとしないため、事業範囲として含めることに問題はない。しかし、適切な価格設定等は必要であるため、担当企業に事前ヒアリングをお願いしたい

＜考察＞

- ・ネーミングライツについては、収入を得る機会として前向きにとらえる意見と、入札にあたりリスクとなるため市が募集するべきとの意見に分かれた。
- ・交流事業については、ノーマライゼーションのためにぜひ取り組むべきだとする意見がある一方、リスクや費用の明確化を求める意見があった。

③その他事業のアイディアについて

＜質問＞

本事業で独立採算事業として実施可能と考えるその他民間収益事業のアイディアがあればお聞かせください。

※実施にあたり、市に求める条件があればお聞かせください。

＜結果＞（主な意見を抜粋）

- ・障がいのない人でも利用できるカフェやフィットネスができる諸室の開放、屋内ランニングスペースの開放など、障がいのない人は有料化するという差別化で収益を見込める可能性がある
- ・本施設は利用者収入が限定的な施設のため、施設自体が過度な収益を期待できないと思われる。ついては、独立採算事業が収益に寄与する可能性もあることから、その自由度については十分に幅を持たせることが望ましい
- ・独立採算事業としての実施は困難であるとする
- ・事業期間の途中で民間収益事業者が撤退した場合におけるペナルティの軽減など、民間提案事業者のリスク過多とならないよう考慮をお願いしたい

<考察>

- ・常設・大規模な独立採算事業は難しいとの意見が目立った。

設問（６） 本事業で想定される人員体制について

<質問>

本施設の運営内容を踏まえ、想定される平均的な人員体制についてご意見をお聞かせください。

※可能な範囲で、以下表に具体的な人数をご記入ください。

責任者	副責任者	正職員	パートタイム	その他
●人	●人	●人	●人	●人

<結果>（主な意見を抜粋）

- ・利用の混雑時、大会やイベント等の開催時などにおいては集中的な配置を要する。ライフワークバランスの実現、育児休業取得等による子育て支援の充実を推進するため、安定して勤務シフトを組める体制の確保が切実な課題となっている
- ・近年、一定専門性のある職員を臨時職員や非常勤職員で確保することが困難になってきている。早川福祉会館点字図書室運営業務においては、無償ボランティアの奉仕活動によって点字図書や録音図書等の製作が行われている。こうした外部講師やボランティアを継続して安定的に確保していくことも、職員の人員体制に大きな影響を及ぼす要素となる

<考察>

- ・設備、清掃及び警備で8～14名の幅となっている。清掃等、運営業務と重複しうる領域がある。

設問（７） 導入機能や施設配置計画について

<質問>

本事業で想定している導入機能や施設配置計画についてご意見をお聞かせください。

<結果>（主な意見を抜粋）

- ・プールの可動床について２コース導入の方向性が示されており、メンテナンスには相当の費用が想定されることから、その意義をしっかりと整理しておくことが重要
- ・ボウリングはセンターにおいてとても人気の高いスポーツ競技であり、引き続き設置されることに意義があると感じるが、一方で、機械のメンテナンスや修繕に対応できる業者が極めて少なくなってきたおり、規模（４レーン）に見合った保守業務を長期的に確保していく見込みも検討しておく必要がある
- ・ＩＴ化を進めるため、利用者登録にかかるシステムの構築と導入が必要
- ・センターではスポーツ指導に関連して、医療機関等と連携して医事相談やリハビリ等の相談対応を実施しており、相談室の設置が不可欠
- ・多種多様なスポーツ用品を使用するため、規格に対応して適切に収納できる倉庫を十分に確保する必要がある、スポーツ用品の搬入や移動に対応したエレベーターの仕様についても検討しておく必要がある
- ・管理諸室については、総務部門と指導等の事業部門をそれぞれの独立性にも配慮しながら一体化するとともに、物品や図書資料の保管、企画準備の作業スペースや広報誌など各種印刷物等の置き場などのスペースを適切に確保することが効果的な運営につながる。新しいセンターの運営には業務上さらに多種多様な調整が輻輳することが想定され、来客用等の打合せスペースの確保も必要と考える
- ・管理諸室の配置場所については、総合受付との連携を図る観点から１階のエントランス付近にあることが適当であると考えるが、エントランスは「施設の顔」となる重要な箇所であり、総合受付の在り方を検討しながら管理諸室の配置場所を検討することも大切である。また管理諸室は、緊急対応が比較的多く発生することが想定されるトレーニング室やプール、サブアリーナとできる限り近接し、スムーズな動線が確保されることが望ましい
- ・本事業は、性質の異なる障がい者スポーツセンターと早川福祉会館の機能を集約移転する建物のため、静と動のエリア分けが配置計画において重要であると考え
- ・点字図書室については、録音室・対面朗読室・研修室など、防音設備が必須の施設であるとともに、点字図書等の製作を担うボランティアの意見等も踏まえながら整備することが大切
- ・間仕切りにより広さを変更できることは効率的な利用が可能となるが、早川福祉会館のホール（４０１号室）と会議室の機能も含めた役割を担うことが想定されるため、会議室の間仕切りとともに、防音等にも配慮する必要があると考える
- ・展示図書室機能がスポーツセンター機能と合築されている計画となっているが、利用者等の意見にもあるように、騒音や振動への特段の配慮が必要となることに加えて、大きく機能・利用者が異なるため、合築の必要性があるのかについて今一度確認が必要
- ・基本計画案では、プールの上にアリーナが計画されているが、フローリング面に対する湿度管理の観点から、外す方がよいという考え方もある。または、木質系素材ではなく、人工素材（タラフレックスなど）の採用により、プール上でのアリーナ検討も可能と考える。従って、床面素材に関しては、人工素材の採用も可能な条件として頂けると、提案の自由度が上がると考える
- ・プール、体育館などが同一フロアにないため、車いす利用者のまち時間や、競技用車いすを運ぶ際のスペースなどを考慮したＥＶの台数・大きさなどの検討が重要
- ・施設配置について、スポーツ諸室の機能が４層に分散するため、上下垂直方向の円滑な移動、

滞留発生の予防について精査しておく必要がある。エレベーターについては30人程度定員の型式2台を館内移動の動線にも配慮して設置することが想定されているが、車いすの向きを回転できる広さ、ストレッチャー型車いす等が進入できる広さの確保とともに、アリーナが2階に整備されることから、1階エントランスのエレベーター付近等で大きな混雑が生じないように館内共用スペースの確保にもできる限りの配慮が必要である

- ・現状の施設配置計画であればプール、アリーナが別階にあるため動線が交錯せず混雑回避や個別での貸出が可能と思料する
- ・アリーナとサブアリーナが隣接していることによりスポーツ大会やイベントの開催時の同時利用が容易になると思料するが、一方、日常利用でアリーナ/サブアリーナを分けて施設貸出を行う場合、アリーナとサブアリーナの更衣室が共同であるため、個別貸出が困難となる恐れがある
- ・C案については、プールの上にアリーナを載せる断面構成となっていることから、大空間を縦積みすることによる構造的なコストが増えると考えられるが、基本計画書で示されている整備費の比較では1億円の差しかない。昨今の鉄骨鋼材費の高騰などを考えると、それ以上にコストがかかるように思われる
- ・施設配置計画については、アリーナ外周に大きな柱が必要となる点に配慮したプランニングが必要と考える
- ・中央にスロープがあるため動線的に効率の悪いプランになっている。利用者にとっても施設で働く人にとっても動線はシンプルにすべき。屋内スロープ整備の目的が、障がい者のトレーニングということであれば、別途トレーニングルームを充実させるなどの対応で十分であると考え
- ・誰もが利用でき介助もできる多目的のトイレを設置する必要がある
- ・アリーナ等が拡充されるため、競技大会やイベント等の開催時における混雑が懸念される。また、センターは障がいのある方々の居場所、交流の場として重要な役割を担っており、休憩や昼食、利用者間の交流等が行える十分な共用スペースの確保についても留意する必要がある
- ・安全衛生の視点から、上下足の区切りをどのようにするか、また感染症対策として、空調設備の機能（気流）をどのように計画するかも重要
- ・冷暖房については個別空調とし、使用エリアごとに調節できるようにすれば、使用状況に応じた効果的な空調運用計画を立てることができるため、未使用エリアの空調を都度オフにし、省エネにつなげることができる。空調設備の電源及び強弱等の調整を集約的に行えるようにすることで、スポーツ等の実施に快適な環境を迅速かつ効率的に提供できると考える
- ・アーチェリー場は外部を想定されていると思われるが、屋内にすることで温度調節も可能となり、昨今の温暖化による夏季の高温対策として、利用者がより使いやすくなることも考えられる
- ・駐車場の屋内化は望ましい
- ・あびこ筋から本計画の駐車場への入口への動線について、現状中央分離帯があり、一度ヤンマースタジアム長居の前まで行ってからUターンする動線となっている。中央分離帯を無くして右折入場することは考えられないか。ただし、その場合、手前の地下駐車場への入り口との動線交錯がないように配慮する必要がある

- ・駐車場については、地下化や建物1階に整備することも含め検討されることになっているが、センターで開催される各種競技大会等への移動や特別支援学校との連携などにおいて、大型バスが進入停車できるスペースを確保し、利便性の向上につなげることが望ましい。また障がいのある方々に配慮した機械管理システムを導入することで、不適切な駐車を予防することができ、休館日に有料で一般開放することで収益につなげることができるのではないかと
- ・機械室を地下にした場合の将来的な設備取替がしやすいかどうか疑問がある。屋上に配置するのも良いかと思う。地下に設置する場合は、設備機器の交換計画も必要
- ・建設物価高騰が著しいため、地下施設は無くしていただいた方が建設費用の削減になる

<考察>

- ・管理諸室、倉庫、早川福祉会館との複合化に伴う防音性能、トイレ、エレベーター等の利用者動線等について複数の意見があった。要求水準書の作成に向けて引き続き検討する。

設問（８） 本事業で懸念されるリスクとその分担について

<質問>

本事業で特に懸念されるリスクやその分担等へのご意見があればお聞かせください。

※特に、光熱水費の負担、物価変動リスク等についてご意見がある場合はお聞かせください。

<結果>（主な意見を抜粋）

光熱水費の負担について

- ・市の直接負担が望ましい。
- ・実費精算が望ましい。
- ・単体での物価スライドが望ましい。また、控除率を建設業務と同等レベルに設定してほしい。

物価変動リスクについて

- ・建設物価高騰が著しい状況。特に設備工事企業（サブコン）の労務が逼迫し、見積対応可能なサブコンを確保することもままならず、工事費高騰の要因にもなっている。このような労務逼迫に伴う価格高騰は公的指標に反映されておらず、入札不調や、契約済み事業の物価上昇に指標が追いつかず採算性が悪化する事象が多数発生している。本事業においては、実勢価格を踏まえた適正予算の確保と、内閣府ガイドライン等を踏まえた物価上昇規定の設定（起算日を入札公告日以前とする等）をお願いしたい
- ・物価変動の〇％を超えるものに適用（超えない分は事業者負担）という設定がなければ、物価変動リスクを回避できるため、参加しやすくなる
- ・業種を問わず、安定したサービス提供のための人材確保が難しい状況となっているため、人件費に関しても柔軟にスライド対応をしてほしい
- ・物価変動については、インフレスライド条項の適用をはじめ、建設物価調査会の建築費指数に反映されない設備工事費等への柔軟な対応（メーカー見積書の採用等）をお願いしたい
- ・適切な指標と変動率（３％程度）によりサービス購入費を改定してほしい。維持管理・運営費は人件費が多くを占めるため、適用する指標は厚生労働省の「最低賃金」/国土交通省の「建築

保全業務労務単価」を採用してほしい

- ・最低賃金の推移に影響を受ける労働集約型のビルメンテナンス業（清掃、設備管理、警備）の指数としては最低賃金の上昇率に比較的追従する国土交通省が発行する建築保全業務労務単価を希望する
- ・修繕業務については、修繕部品の物価や建設工事費の変動にも対応する一般財団法人建設物価調査会が発行する建築費指数を希望する

その他のリスクについて

- ・修繕業務は費用の変動リスクが大きく予測困難であるため、入札価格に含まれる場合、維持管理会社にとって応募の足枷となる。以下のような棲み分けができれば参画しやすい。
 - ・突発修繕については、1件当たりの修繕金額により（例：1件30万円以下）区分し、年間予算内での運用とし、過不足が生じた場合は年度末に精算する。（不足する場合は自治体より補填、余剰が生じた場合は返還）
 - ・計画修繕については、小規模（一定金額以下）修繕を対象とし、大規模修繕は自治体の直接負担とする。（但し大規模修繕についての明確な定義付けが必要）
 - ・当初の長期修繕計画に対する実行段階において自治体と協議のうえ、実態に応じた計画の変更ができるようにする。
- ・修繕費は修繕予算枠（年500万円など）を指定してほしい
- ・事業期間内で大規模修繕は想定していない場合であっても、事業者が善管注意義務を果たし、適切な修繕を行っているにも関わらず大規模修繕が必要となった場合は発注者側が費用負担も含めて実施してほしい
- ・造成工事及びインフラ工事を本事業に含まれた場合、特に造成工事の概算見積をした時の振れ幅が大きいのでリスクとを感じる。地下駐車場が隣接しているので、駐車場側の土留壁の影響が不明のためリスクが読めない。
- ・新築工事と解体工事との期間がかけはなれた場合のリスクを感じる（人件費及び仮事務所費用等の増加）。解体工事と跡地計画事業は別途とすればリスクは低減される
- ・人件費や光熱水費については上昇が予想されるため、変動にあわせた毎年のサービス購入量の見直しをお願いする
- ・労務費において、特にパートタイム勤務者は、扶養控除等の兼ね合いで働き止めが発生したりと、時間単価が上昇しても賃金指数に反映されないケースもある。一方で最低賃金は上昇状況にあるため、可能ならば、労務費は最低賃金の推移に則した指数を用いたサービス対価の改定をお願いしたい
- ・施設整備期間中に民間金融機関から資金調達が発生する場合、入札時点において、事業者側で金利の上昇を見込みバッファを加味して建中金利を算定するが、政府や日銀等の政策変更により、事業者側で見込んだ以上に金利が上昇した場合は、自治体側でもリスクを分担してほしい
- ・発注者又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない・現時点での想定が困難なものに関しては、不可抗力として発注者負担と整理してほしい
- ・マネジメントフィー、金利についても予算確保いただく必要がある

<考察>

- ・光熱水費に関しては、市の直接負担を求める意見が目立った。
- ・整備費に係る物価変動に関しては、起算点を入札公告日等とすること、適切な指標設定、柔軟なサービス購入料の改定等に関して複数の意見があった。また、維持管理・運営に関しても、最低賃金に連動した人件費の改定や、光熱水費の毎年の改定を求める意見があった。
- ・その他のリスクとして、修繕費の分担の明確化を求める意見が複数あった。
- ・いずれも実施方針の策定において引き続き検討していく。

設問（９） 本事業への関心、その他ご意見・ご要望について

①本事業に関する情報提供のご希望について

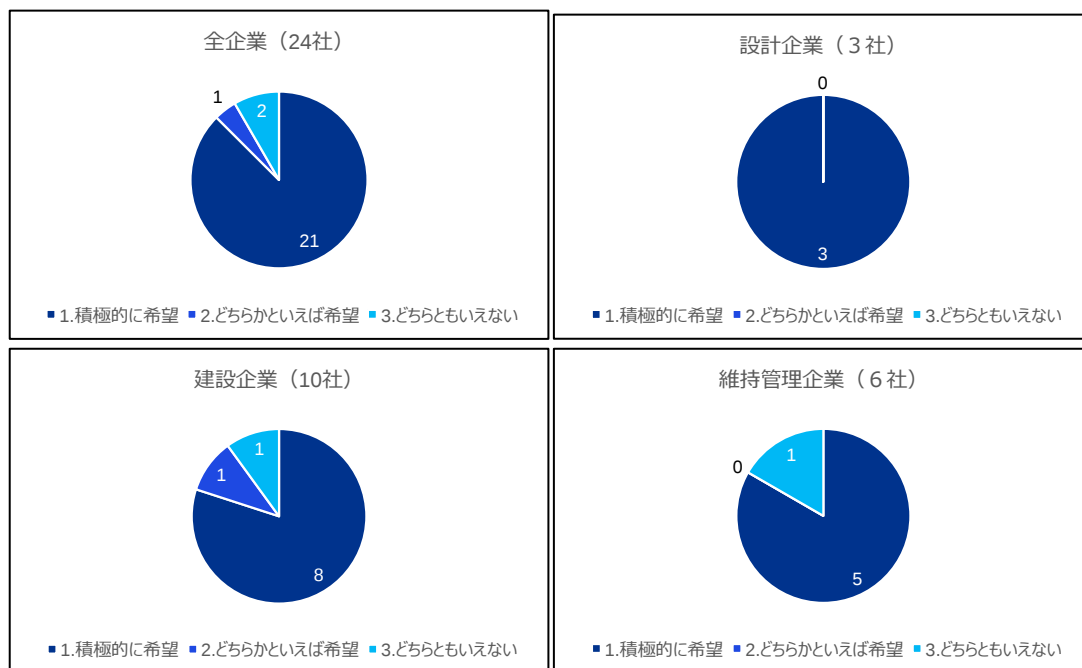
<質問>

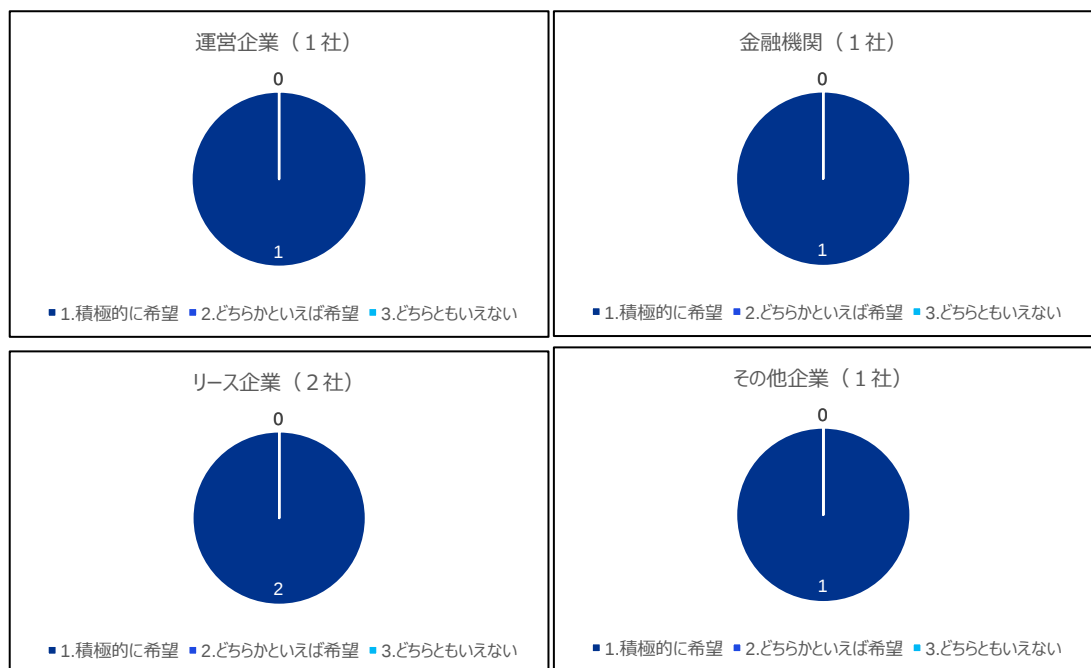
本事業に関する情報の提供を引き続き希望されるかどうかご意見をお聞かせください。
また、以下の選択肢を選んだ理由をお聞かせください。

<選択肢>

1. 積極的に希望する
2. どちらかといえば希望する
3. どちらともいえない

<結果>





- ・ 今後の情報提供について、全企業の中では、21 社が積極的に希望すると回答し、1 社がどちらかといえば希望すると回答し、2 社がどちらともいえないと回答した。
- ・ どちらともいえないと回答した企業からは、「事業の公益貢献度からはぜひとも成功を期待する事業と考えるが、現在想定されている事業方式からは参加検討が困難である。設計施工と運営が分離される方針になれば、引き続き情報の提供をお願いしたい」との意見があった。

<考察>

- ・ 業種を問わず、本事業へのきわめて高い関心がうかがえる。
- ・ ただし、運営企業については、1 社の参加のみであり、競争性確保に課題がある。

②事業者名の公表の可否について (省略)

③その他ご意見ご要望について

<質問>

本事業に関してその他ご意見・ご要望があればお聞かせください。

<結果>（主な意見を抜粋）

- ・ PFI または DBO の事業方式を採用されるのであれば大方のスケジュールを示してほしい（実施方針・要求水準案公表予定～特定事業の選定・入札公告などの時期）
- ・ コンソーシアム形成に必要な他企業候補を知りたくマッチングの機会を望む
- ・ 公告時に概ねの初期費用（整備費）と供用期間中費用（運営維持管理費）をそれぞれお示し頂けるとありがたい

- ・基本協定書に構成員及び協力企業が事業期間に渡り債務を連帯する旨の記載をしないほしい
- ・事業契約の契約解除に係る違約金に関して、以下のような適正な金額としてほしい。
 - ・設計建設期間 : 施設整備費の 10%
 - ・維持管理運営期間: 維持管理運営期間のサービス対価 (年間) の 10%
- ・長居障がい者スポーツセンターと舞洲障がい者スポーツセンターは一体的な運営が実施されており、専門性を有する人材の育成、各種競技大会やイベント等における相互応援、スポーツ振興事業との連携、各種競技団体等の調整、用具等の一括発注など、センター運営を効果的効率的に行うためには一定規模の事業運営の確保が必要であるため、引き続き一体的な運営を確保することが大切であると考えます。
- ・運営業者は PFI・DBO 事業者とは別に選定することが良いと思う。PFI・DBO で運営業者も含めた形式で公募する場合は、公募条件に運営業者が複数の応募者の一員になった場合の取扱条件や接触方法、秘密保持等に関する内容を明記頂き、公平性が担保されるようにして頂きたい。
- ・障がい者スポーツセンターに関する情報については開示されている内容が多いが、早川福祉会館に関しては情報が少ない。
- ・取組み判断やチーム組成等の検討のため、決定事項については早めに情報共有いただきたい。
- ・最近の PFI 事業では予定価格に収まらず入札不調になるケースが多々ある。建材費・人件費の高騰を反映した適正な予算設定をお願いしたい。特に、本事業に関しては既存施設の存在がありますが、維持管理については設備の内容も異なることと連動して、要する点検費も全く異なる。また、長期契約となるため、物価スライドが適切に反映される適した指標 (最低賃金もしくは建築保全業務労務単価) の使用をお願いする。実態に合っていない指標を使用される場合、事業期間の維持管理運営コストの上昇率を入札価格に含めた形で応札せざるを得ない。結果、予定価格に収まらなくなるという事態にもなるためご検討いただきたい。

< 考察 >

- ・民間事業者の入札検討のため、事業スキームに関する決定事項はなるべく早いタイミングで周知していく必要がある。

(4) 市場調査を踏まえた事業スキームの見直し

市場調査 (アンケート調査後のヒアリングを含む) を踏まえ、事業スキームを下記のとおり見直し、VFM の検討評価を行うこととする。

表 2－5 市場調査を踏まえた事業スキームの見直し

	論点	市場調査での意見	方針
事業方式	競争性を確保するため、運営企業が複数応募者に参加できる仕組みや EOI 方式を導入するのはどうか。また、運営を事業から切り離して BTM/DBM+0 とするのはどうか。	・運営企業が複数応募者に参加することは、情報漏洩等が強く懸念される ・EOI 方式は運営企業の知見を設計に取り込みつつ競争性を確保できるため有力である ・BTM/DBM+0 は、運営企業の知見を設計に取り込むことに課題がある	EOI 方式を採用する。
事業範囲	高度な専門性が求められる運営業務に対応できるか。	・公認パラスポーツ指導者の養成等にきわめて高度な専門性を要し、事業を実施可能か懸念される	一括発注の範囲から、従来指定管理とは別途委託されていた「障がい者スポーツ振興事業」を除外する。
事業期間	事業期間は適切か。	・開業準備期間は 3 か月～1 年程度必要である	開業準備期間を 6 か月と想定する。
リスク分担	特に配慮が必要なリスクはあるか。	・建設費の高騰が著しいため、十分な予算確保と物価改定の起算点の見直しをお願いしたい ・光熱費は実費精算が望ましい ・人件費は最低賃金を指標としてほしい ・修繕費は年間の上限を設定してほしい	実施方針の策定において引き続き検討する。

3 VFMの検討評価

(1) VFMシミュレーションの基本的な考え方

ア VFMシミュレーションについて

「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」によれば、「VFM」とは、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方である。同一の目的を有する二つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を他に対し「VFMがない」という。公共施設等の整備等に関する事業をPFI事業として実施するかどうかについては、PFI事業として実施することで、公共部門が自ら実施する場合に比べてVFMがあるかどうかを基準とする。

VFMを評価する要素としては、「支払」と「サービスの価値」の二つがあるが、「支払」は、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値であり、「サービスの価値」は、公共施設等の整備等によって得られる公共サービスの水準である。

同一の公共サービス水準の下で評価する場合、VFMの評価はPSC (Public Sector Comparator。公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値) と PFILCC (LCC : Life Cycle Cost。PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値) との比較により行う。この場合、PFILCCがPSCを下回ればPFI事業の側にVFMがあり、上回ればVFMがないということになる。導入可能性調査の段階においては、民間事業者の計画がまだ明らかになっていないことから、公共サービス水準を同一に設定した上でPSCとPFILCCをそれぞれ算定し、これらを比較する。

イ 官民連携手法で費用削減が期待できる理由

官民連携手法のうち、本事業ではDBO方式及びBT0方式を想定するが、従来方式と比較して以下の4点において、民間事業者の創意工夫が発揮され、費用削減が期待できると考えられる。

(ア) 性能発注によるコストパフォーマンスの最大化

従来方式は仕様発注が主体であり、請負事業者による設計上の工夫や部材の選択における創意工夫の余地はきわめて小さい。

一方、DBO方式やBT0方式では性能発注が主体であり、民間事業者の創意工夫の余地が大きくなる。性能発注では、公共が求める要求水準を満たす仕様・設計を民間事業者が最小のコストで達成しようと努力することにより、過剰仕様等の無駄の排除、資材調達段階での効率化等によるコストの削減が期待される。

(イ) 維持管理・運営におけるコスト削減ノウハウの発揮

一般的に公共施設の維持管理・運営費等のランニング費用に関しては、単年度の予算管理であるため、民間事業者の毎期の費用に関する削減インセンティブが強く働かないといわれている。一方、民間企業が所有する施設では、中長期的な視点での費用削減のインセンティブが常に働いており、そのノウハウが蓄積されている。例えば人件費については、公共では硬直的な雇用形態が採られているため人件費を抑えることが困難であるが、民間では就業パターンや給与形態等に関して柔軟な雇用形態を採ることができる。また、職員の多能化や専門化等による労働生産性の向上、定型業務のマニュアル化等によるコスト削減が期待

できる。

(ウ) 一括発注による建物ライフサイクルコストを考慮した設計と維持管理・運営の実施

建物のライフサイクルコストは、設計費、建設費及び維持管理・運営費等で構成される。従来方式では、設計、建設、維持管理・運営等の委託業務・請負工事を別々に発注するため、供用開始後に維持管理・運営等を受託する業者が効率化を図ろうとしても、レイアウトの変更、無駄なスペースの削減等ができず、手段が限られることが想定される。

DBO 方式や BT0 方式では、維持管理・運営段階における省力化やコスト低減に配慮した設計、施工が実施され、実際にそれに沿った維持管理・運営が実施されることによってライフサイクルコスト（人件費及び光熱水費等）の削減が可能になる。

また、民間事業者が設計、建設、維持管理、運営等を一括して計画、実施するため、公共の発注費や人件費等の重複コストも削減される。

(エ) リスク移転によるリスク管理コストの抑制

従来方式では、一般的に公共が全ての事業リスクについて負担しているため、突発的な財政負担等の発生の原因となるリスクが潜在することが指摘されている。一方、DBO 方式や BT0 方式では、事業契約において、事業に関わる様々なリスクが民間事業者に移転される。リスク対応策としては、一般に「回避（原因の解消）」「減少（被害の抑制）」「保留」「転嫁（保険等）」の四つの対応が考えられるが、民間事業者はリスク対応策を適切に組み合わせ、リスクを最適に管理するノウハウを蓄積していることから、公共よりも低いコストでリスクを管理することができる。ただし、不可抗力リスク、物価変動リスクなど、官民双方にとって適切な対処が困難なリスクまで民間事業者に移転した場合、リスク管理費が入札価格に織り込まれ、結果として VFM が低下するおそれがあることに留意する必要がある。

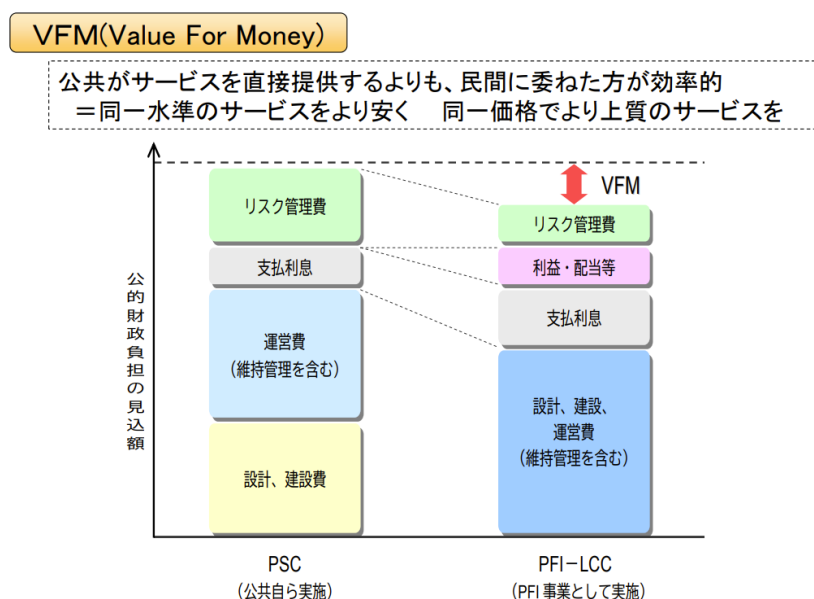


図 3-1 VFM の概念図

出典：PFI 法改正法に関する説明会資料（内閣府民間資金等活用事業推進室）

(2) VFM 算定の手順

VFM の算定は以下の手順で実施する。

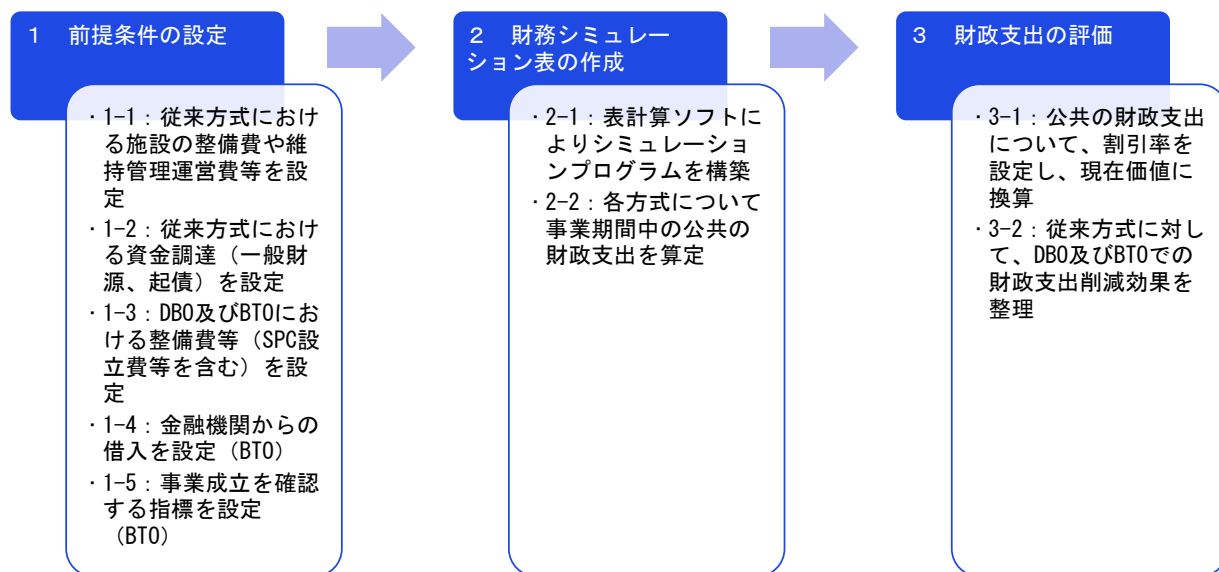


図 3 - 2 VFM 算定の手順

(3) 前提条件の設定

ア 対象範囲

新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）の施設整備及び維持管理・運営とする。

イ 事業手法

シミュレーションでは、官民連携による事業手法を以下のパターンとし、財政負担額の軽減効果を算定する。

（ア）従来方式

- ・新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）の整備＋指定管理（維持管理・運営）

（イ）官民連携手法

- ・EOI-DBO 方式＋指定管理
- ・EOI-BT0 方式＋指定管理

ウ 事業期間

本事業は、令和 9 年度に事業者選定（事業契約締結）を行い、令和 14 年度に供用開始されると想定する。維持管理・運営期間は 15 年間と設定する。

エ 概算費用の設定

（ア）施設整備費の設定（従来方式の場合）

新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）の施設整備は、以下のとおり設定した。

表 3 - 1 施設整備費

項目		概算費用 (千円、税抜)	備考
設計	開発許可等協議・申請手続き	78,567	
	基本設計費	125,271	
	実施設計費	292,299	
	工事監理費	120,966	従来方式及び DBO 方式の場合 は市が負担し、 BT0 方式の場合 は民間が負担す る。
	設計内容の伝達業務	25,356	
	計	642,459	
各種申請手数料	計	6,820	
調査費等	ボーリング調査費	10,000	
概算工事費	敷地測量費	6,380	
	造成費用	244,876	
	計	261,256	
	建設費	12,691,704	
	備品	別途	市で用意
	計	12,691,704	
合計		13,602,239	

(イ) 維持管理・運営費（従来方式の場合）

新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）の維持管理・運営費は、以下のとおり設定した。

表 3 - 2 維持管理・運営費

項目		年間概算費用 (千円、税抜)	備考
運営費		142,341	
維持管理費	光熱水費	44,693	
	保守点検等委託費	62,074	
	修繕費	31,370	太陽光パネルの更新費用と して別途 10 年目に 2,600 千円を見込む。
その他費用		35,809	
合計		316,287	

(ウ) シミュレーションに必要な事業費等

A 削減率

a 削減率について

PPP/PFI 事業として本事業を評価・選定する際の VFM の算定における PFILCC の算出方法として、多くの事例において PPP/PFI 方式で実施した場合の各費用と従来方式で実施した場合の各費用を比較し、PPP/PFI 方式で実施した場合に一定の比率で各費用の削減がみられるものと想定する方法（いわゆる「削減率」）が用いられている。

削減率は、当該事業において PPP/PFI 方式による一括発注及び性能発注による民間事業者の創意工夫余地の拡大に伴うコスト低減効果の期待値と考えられ、当該事業の施設特性、事業条件、リスク特性等を踏まえて設定されるものである。

b 削減率の設定

内閣府が令和 4 年 9 月に公表した「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」によると、平成 25 年度及び平成 26 年度の内閣府導入可能性調査で用いられたコスト削減率の平均は約 10%とのものであった。

また、内閣府が平成 29 年 1 月に公表した「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」では、実施事例の多い事業分野の PFI 事業を対象にアンケート調査を行ったところ、以下の結果となっていた。

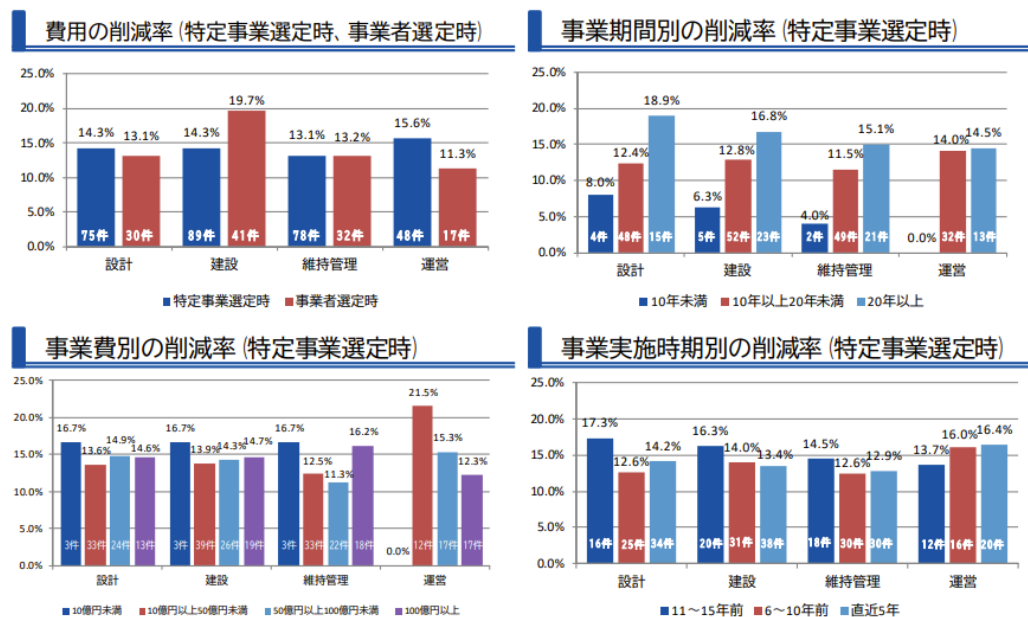


図 3-3 コスト削減率

出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引き（平成 29 年 1 月、内閣府民間資金等活用事業推進室）

図から、PFI 事業における設計、建設、維持管理、運営の各費用は 10%以上のコスト削減率となっている。

本事業において、整備費については、設計、建設を一体的に実施することによる効率化を鑑み、削減率を設定する。BT0 方式では、設計、建設、維持管理、運営を一つの事業契約で実施することから、維持管理、運営段階における省力化やコスト低減への配慮

等のノウハウを設計・建設段階へ反映することが見込まれるため、削減率を 10%と見込む。DBO 方式では、建設工事請負契約と維持管理運営委託契約に分かれることから、維持管理・運営のノウハウが設計、建設に全て反映されるとは限らないため、削減率を 8%と見込む。

維持管理・運営費のうち運営費は、現行の指定管理における人件費等を参考に設定しており、すでに民間事業者が雇用を行っている。また、デジタル技術の導入等による効率化も、運営費の設定において織り込んでいる。したがって、ここでは削減率を見込まない。

維持管理費のうち光熱水費は、民間事業者による省エネが期待されるため、削減率を 5%と見込む。また、保守点検等委託費は、個別発注の想定で設定しているため、民間事業者による効率化が期待され、削減率を 10%と見込む。修繕費は、建築物のライフサイクルコストを基に算出していることから、長期的な維持管理・運営における効率化が期待され、削減率を 10%と見込む。

その他費用については、効率化の余地が小さいため、削減率を見込まない。

なお、維持管理・運営における削減率は、DBO 方式、BT0 方式のいずれの場合においても事業期間、事業範囲が同じとなることから、同一とする。

表 3－3 本事業におけるコスト削減率

		従来方式に対するコスト削減率	
		DBO	BT0
施設整備費		8 %	10%
運営費		0 %	
維持管理費	光熱水費	5 %	
	保守点検等委託費	10%	
	修繕費	10%	
	その他費用	0 %	

B DBO 方式・BT0 方式に係る費用

a 開業費

DBO 方式及び BT0 方式における、開業費（SPC 設立費）を以下のように設定する。

表 3－4 開業費

費用項目	DBO	BT0
会社設立費用	2,000 千円（税抜）	2,000 千円（税抜）
	登録免許税	登録免許税
	株式払込手数料	株式払込手数料
	定款用収入印紙等	定款用収入印紙等
	弁護士等費用	弁護士等費用
	SPC 経費：次の b 参照	SPC 経費：次の b 参照

b 融資組成手数料

融資組成手数料を以下のように設定する。

表 3－5 融資組成手数料

費用項目	DBO	BT0
融資組成手数料	なし	借入金額の 1.5%

c SPC 経費

DBO 方式及び BT0 方式においては、新会社で発生する維持経費（家賃、事務用品レンタル費、消耗品費等）、発注事務経費（構成企業や協力企業への発注）、人件費（構成企業からの派遣、事務員等）、その他費用（決算における公認会計士、契約協議対応のコンサルタント、弁護士費用等）が必要となる。これらを SPC 経費として、類似事例をもとに以下のとおり設定する。

表 3－6 SPC 経費

費用項目	DBO	BT0
SPC 経費	10,000 千円（税抜）／年	10,000 千円（税抜）／年

d 法人税

以下のとおり設定する。

表 3－7 法人税

項目	税率（%）	備考
A：法人税（国税）	23.2	対課税対象所得額
B：地方法人税（国税）	10.3	対法人税額
C：法人事業税（都道府県民税）	7.0	対課税対象所得額
D：特別法人事業税（国税）	37.0	対法人事業税額
E：法人府民税（都道府県民税）	1.0	対法人税額
F：法人市民税（市町村税）	6.0	対法人税額

実効税率は以下の式から算定され、上記の税率を以下の式に当てはめると、本事業の実効税率は 33.58%となる。

$$\text{実効税率} = \frac{\text{法人税} \times (1 + \text{地方法人税} + \text{法人府民税} + \text{法人市民税}) + \text{法人事業税} \times (1 + \text{特別法人事業税})}{1 + \text{法人事業税} \times (1 + \text{特別法人事業税})}$$

e 公共が別途負担する費用

以下のとおり設定する。

表 3 - 8 公共が別途負担する費用

費用項目		金額（千円）（税抜）		備考
		DBO	BT0	
運営者協力費（要求水準）		3,324	3,324	
アドバイザー費		65,000	65,000	
運営者協力費（個別対話）		1,367	1,367	
PFI 直接協定に係る支援費		なし	6,000	
工事監理費		120,966	なし	【再掲】 従来方式でも必要
建築業務確認・検査費		6,424	なし	市職員 1 名分想定。従来方式でも必要
設計業務確認・検査費		6,424	なし	市職員 1 名分想定。従来方式でも必要
モニタリング費	設計・建設期間	30,000	30,000	
	運営期間（5 年）	30,000	30,000	6,000 千円／年

C 資金調達

a 公共の資金調達（起債）（従来方式、DBO 方式及び BT0 方式）

市の資金調達として、社会福祉施設整備事業債の活用を想定する。

表 3 - 9 起債条件

起債名称	社会福祉施設整備事業債
金利	1.4%
償還・返済期間	30 年
償還・返済方法	元金については、当初起債発行額の 42%を 10 年目、20 年目に返済し、残額は返済の都度借り替える。30 年目に残額（当初起債額の 16%）を一括償還する。 金利については、借入の半年後から半年に一度支払う。
充当率	80% ※ただし、基本設計費用は対象経費に含まれず、実施設計以降の施設整備費用が対象となる。

b 公共の資金調達（補助金・交付金）（従来方式、DBO 方式及び BT0 方式）

新施設の整備に要する費用に対して、地域スポーツセンター新改築事業に当たるものとして、学校施設環境改善交付金の活用を想定する。

表 3-10 交付金

補助金・交付金名称	学校施設環境改善交付金
補助対象経費	単価×床面積で算定
単価	267,700 円／m ²
面積上限	4,000 m ²
補助率	1／3

c 民間の資金調達（資本金、長期借入）（DBO 方式及び BT0 方式）

■SPC の資本金

PFI 事業では、資本金 1 億円超の法人は外形標準課税を含めた法人事業税が適用されることから、SPC の税負担を抑えるべく、資本金を 1 億円以下に設定する事例が多く存在する。

本検討では、SPC の資本金を、施設整備費の 0.75%と設定する。

■金融機関等からの借入（BT0 方式のみ）

PFI 事業では、民間事業者が資本金と金融機関からの長期借入によって自ら資金を調達することとなる。

金融機関等からの長期借入金利は基準金利（リスクフリーレート）＋スプレッド（銀行上乗せ金利）となる。

本事業における調達金利は、以下に示す理由から 1.775%と設定する。

・基準金利：1.275%

令和 6 年 10 月 22 日午前 10 時 30 分の東京スワップ・レファレンス・レート TONA ベース 15 年物（円/円）金利スワップレートより設定。

・スプレッド：0.5%（銀行の上乗せ金利）

直近事例等を踏まえた数値をもとに設定。

なお、設計・建設期間中に発生する短期の借入については、短期プライムレートを参考とし、以下のとおり設定する。

・金利：1.625%（令和 6 年 10 月 10 日現在の短期プライムレート最頻値）

d 各事業方式における資金調達方法

施設整備費は、交付金及び社会福祉施設整備事業債を一定割合充当することを前提とした。各事業方式における資金調達条件について、以下のとおり整理する。

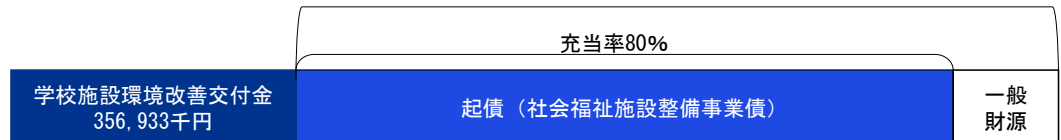
表 3-11 資金調達条件まとめ

事業手法	起債	交付金	資本金	金融機関からの借入
従来方式	社会福祉施設 整備事業債	学校施設 環境改善 交付金	施設整備費 の 0.75%	
DBO				【短期借入】金利：1.625%
BT0				【長期借入】金利：1.775%

またその上で、残額分について従来方式、DBO 方式及び BT0 方式では一般財源を、BT0 方式では一般財源（一括払いの場合）又は民間資金（割賦払いの場合）をそれぞれ活用するものとする。

なお、交付金は、施工最終年度の交付を想定する。

従来方式、DBO、BT0（一括払い）



BT0（割賦払い）

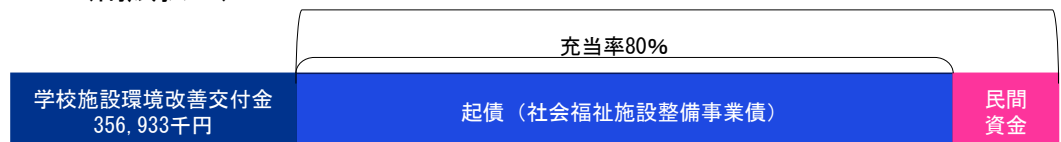


図3-4 各事業方式における資金調達方法

D 割引率

a 割引率設定の考え方

事業期間が長期にわたる PFI 事業では、従来方式と DBO 方式及び BT0 方式のそれぞれの公共の財政支出額を「現在価値に換算して比較」する必要がある。これは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年3月13日）及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」（平成13年7月27日内閣府。令和5年6月2日一部改定）でも定められている。

VFM 算定における現在価値を換算する際に用いる割引率は、「VFM に関するガイドライン」では、「割引率については、原則としてリスクフリーレートを用いることが適当である。その場合、例えば、長期国債の利回りを用いる方法があり、想定される事業期間に近い償還年限の国債の利回りのほかに、定期的に見直す割賦手数料の算定方法に即した利回り（長期国債利回りとの差を含む場合は、調整が必要）を用いることも妥当である。また、直近の国債利回りが最も将来の予測を反映しているといえるが、マーケットの状況等に鑑み、一定程度過去の平均を用いることが想定される。」とされている。

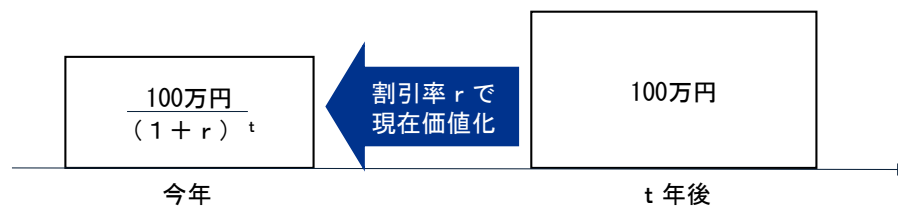
さらに、物価上昇率の考慮について、「VFM に関するガイドライン」では、「割引率として用いられる長期国債の利回りは、理論的には将来の期待物価上昇率を反映していると考えられるが、マーケットの状況等に鑑み、上記名目割引率を設定するために、国債の利回りに期待物価上昇率を勘案することも想定される。その際、期待物価上昇率として用いる指標としては、例えば、日本銀行「短観 企業の物価見通し（物価全般）」、財務省「ブレイク・イーブン・インフレ率」、総務省「2015年基準消費者物価指数全国平均」、内閣府「GDPデフレーター」などを活用しうる。」とされている。

(参考) 現在価値換算について

現在価値換算とは将来のお金の価値を現在の価値に置き換えること。

現在の 100 万円と 10 年後の 100 万円は実質的な価値が異なるため、基準年度の価格に換算する必要がある。この基準年度を現在とした場合の価格が現在価値となる。具体的には、割引率を r とした場合、来年の 100 万円は、今年の $100 / (1 + r)$ 万円の価値に等しくなり、この値が「来年の 100 万円」の現在価値となる。

例えば、割引率が 4 % とすると、来年の 100 万円の現在価値は、 $100 / (1 + 0.04) = 96.15$ 万円となる。来年の 100 万円の収入/支出の現在価値は、96.15 万円として計上する。



b 割引率の設定

直近 15 年間の国債流通利回りは、以下のとおりであり、VFM の試算にあたっては割引率 0.815%を採用する。

表 3 -13 国債流通利回り

年度	国債流通利回り (15 年物)
平成 21 年度	1.839%
平成 22 年度	1.640%
平成 23 年度	1.554%
平成 24 年度	1.320%
平成 25 年度	1.142%
平成 26 年度	0.889%
平成 27 年度	0.647%
平成 28 年度	0.163%
平成 29 年度	0.302%
平成 30 年度	0.304%
令和元年度	0.099%
令和 2 年度	0.256%
令和 3 年度	0.301%
令和 4 年度	0.735%
令和 5 年度	1.023%
15 年間平均	0.815%

出典：財務省ホームページ（国債金利情報）

E 財務指標

本事業を PFI 事業として実施するか否かについては、以下の指標をもとに判断する。

a EIRR (Equity Internal Rate of Return)

出資者にとっての投資利回りを見る指標。

自己資本金総額と各期元利返済後配当前キャッシュフローの現在価値の総和が等しくなる係数を算出したものを表す。主にプロジェクトに対する出資の意思決定の際の判断指標として用いられ、事業のリスクによってその水準には幅がある。DBO 方式、BT0 方式等の官民連携事業では、事業形態を踏まえ 5 %～10 %が適正と考えられている。

本事業は、サービス購入型の事業形態であり、民間事業者の需要変動リスクがないため、5 %～7 %程度を確保する。

<算定方法>

$$\sum_{n=0}^N \left\{ \frac{n \text{ 年後の税引後元利償還後キャッシュフロー}}{(1 + \text{割引率 } r)^t} \right\} = \text{自己資本総額 (N は事業期間)}$$

確保水準：5～7 %程度

b LLCR (Loan Life Coverage Ratio)

貸出を行っている全期間を通じた返済能力を評価する指標

※この数値が 1 を下回った場合には、事業の生み出すキャッシュフローでは借入金全額の返済が不可能であることを意味する。

<算定方法>

$$\text{LLCR} = \frac{\text{税引後元利償還前キャッシュフローの正味現在価値}}{\text{借入元本総額}}$$

確保水準：1.0 以上

(4) VFM 算出結果

以上の設定条件を踏まえた VFM 算出結果を以下に示す。

VFM 算出に用いる値は市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値化した結果について比較しており、実額とは異なる。なお、物価変動率は考慮していない。

表 3-14 事業方式ごとの VFM の値等

	従来方式	EOI-DBO 方式	EOI-BTO 方式	
			割賦払い	一括払い
財政支出額（実額）	228.3 億円	220.3 億円	229.1 億円	216.7 億円
財政支出額（現在価値）	199.9 億円	193.0 億円	197.9 億円	189.9 億円
VFM（金額）		6.9 億円	2.0 億円	10.0 億円
VFM（割合）		3.4%	1.0%	5.0%

なお、施設整備費は、昨今の物価高騰を踏まえ、幅をもって想定する必要がある。上記 VFM 算定の前提は、建設業界の実勢を踏まえた水準の施設整備費を想定しているが、基本計画時の想定と同様の約 100 億円（消費税等を含む）、基本計画時の想定に大阪市の工事費変動率を乗じた約 120 億円（消費税等を含む）の場合の VFM も試算したところ、以下のとおりである。

表 3-15 施設整備費約 100 億円の場合の VFM 試算

	従来方式	EOI-DBO 方式	EOI-BTO 方式	
			割賦払い	一括払い
財政支出額（実額）	168.3 億円	163.8 億円	170.3 億円	161.7 億円
財政支出額（現在価値）	148.1 億円	144.5 億円	148.0 億円	142.4 億円
VFM（金額）		3.6 億円	0.1 億円	5.7 億円
VFM（割合）		2.4%	0.1%	3.9%

表 3-16 施設整備費約 120 億円の場合の VFM 試算

	従来方式	EOI-DBO 方式	EOI-BTO 方式	
			割賦払い	一括払い
財政支出額（実額）	193.8 億円	187.5 億円	195.4 億円	184.9 億円
財政支出額（現在価値）	170.3 億円	165.1 億円	169.3 億円	162.6 億円
VFM（金額）		5.1 億円	0.9 億円	7.7 億円
VFM（割合）		3.0%	0.5%	4.5%

4 総合評価

(1) 事業手法の評価

ア 定性的評価

以下の観点から、本事業には BT0 方式又は DB0 方式に定性的なメリットがあると考えられる。BT0 方式は整備と運営の一体性、財政支出の平準化、工事監理に係る市の事務負担軽減、事業の継続性（金融機関のモニタリング）の観点で優位性があり（財政支出の平準化及び事業の継続性については割賦払いの場合に限る。）、DB0 方式は、BT0 方式で割賦払いの場合と比較して財政支出の削減（資金調達コスト）の観点で優位性がある。

いずれの場合も、競争性の確保の観点から、E0I 方式の採用等を検討する必要がある。

また、整備と運営の一体性の観点では望ましくないが、維持管理企業の知見を設計に取り込むことで維持管理費用の削減が期待できる BTM/DBM+0 方式も選択肢の 1 つである。

(ア) 競争性の確保

本事業の運營業務には、本施設が障がい者専用の施設であることに起因して専門的知見が求められる業務が多く、対応できる運營業業者に限りがあると考えられる。BT0 方式又は DB0 方式で事業を実施する場合、民間事業者は、限られた運営企業を構成企業にすることができた応募者が事業者として選定される可能性が高いと感じ、競争性が働かないおそれがある。競争性を確保する施策として、運営企業が複数の応募者に所属できる仕組みや、設計、建設、維持管理の事業者を一括で選定する前に運営企業を選定する仕組み（E0I 方式）の採用が考えられる。

BTM/DBM+0 方式で事業を実施する場合、運営企業を含めて応募グループを組成する必要がないため、競争性の確保が期待できる。

(イ) 整備と運営の一体性

BT0 方式又は DB0 方式で事業を実施することにより、設計段階から維持管理・運営を見据えた合理的な提案がなされ、民間事業者の創意工夫の発揮が期待できる。特に、BT0 方式では、整備企業と運営企業が一つのグループとして応募し、一つの SPC として市と契約を結ぶため、提案段階からの一体性が期待できる。DB0 方式では、整備と運営で契約が分かれていることで、BT0 方式ほどの一体性は期待できない。

BTM/DBM+0 方式で事業を実施する場合は、整備企業と維持管理企業が一つのグループとして応募するため、維持管理については提案段階から一体性が期待できるが、運営は分割発注となるので、BT0 方式又は DB0 方式よりも一体性の期待は低い。

(ウ) 財政支出の平準化

BT0 方式又は BTM+0 方式で事業を実施し、割賦払いとする場合は、交付金及び起債に対応する分を除いた施設整備費を供用開始後に平準化して支払うため、単年度の財政負担が軽減される。

BT0 方式で事業を実施し、一括払いとする場合及び DB0 方式又は DBM+0 方式で事業を実施する場合は、交付金及び起債に対応する分を除いた施設整備費を施設整備期間中に支払うため、一般財源等による多額の財源確保が必要となる。

(エ) 工事監理に係る市の事務負担

BT0 方式で事業を実施する場合は、工事監理を含めて施設整備から維持管理・運営までを一括発注するため、市の事務負担が大きく削減される。DB0 方式で事業を実施する場合は、工事監理が事業者の事業範囲外となり、BT0 方式と比較して市の事務負担が増加する。

BT0 方式及び DB0 方式いずれの場合も、EOI 方式と組み合わせる場合は、運営企業を先行選定する必要があるため、市の事務負担が増加する。

BTM/DBM+0 方式で事業を実施する場合は、上記 EOI 方式と組み合わせる場合と同じ回数の事業者選定を行う必要がある。

(オ) 事業スケジュール

BT0 方式で事業を実施する場合、PFI 法に則った手続きに時間を要する。

DB0 方式で事業を実施する場合、事業者選定の透明性を確保するためには実質的に PFI 法に準じた手続きを行う必要がある。

BT0 方式及び DB0 方式いずれの場合も、EOI 方式と組み合わせる場合は、運営企業を先行選定するための時間を要する。

BTM/DBM+0 方式で事業を実施する場合、運営企業を選定するのは施設整備完了前でのため、上記 EOI 方式と組み合わせる場合よりは事業スケジュールが早くなる。

(カ) 事業の継続性

BT0 方式で事業を実施し、割賦払いとする場合及び BTM+0 方式で事業を実施する場合、金融機関のモニタリング機能を期待できる。

BT0 方式で事業を実施し、一括払いとする場合及び DB0 方式又は DBM+0 方式で事業を実施する場合、金融機関の関与がないため、公共のモニタリングがより重要となる。

イ 民間事業者の評価

(ア) アンケート調査の結果

市場調査におけるアンケート調査では、全 24 社のうち、BT0 方式が適切としたものが 9 社、DB0 方式が適切としたものが 11 社であった（複数回答を可としている）。これらの方式については、設計段階から障がいのある人へのサービスに精通した運営事業者の意見を取り入れることができる点で望ましい、設計段階から維持管理企業のノウハウを反映することでライフサイクルコストの縮減に資するといった意見が示された一方で、競争性を確保するために運営企業が複数の応募者に所属できる仕組みとすることには公平性の観点で懸念が示された。

(イ) ヒアリング調査の結果

A BT0 方式及び DB0 方式

市場調査におけるヒアリング調査では、全 21 社のうち、BT0 方式及び DB0 方式に肯定的な企業は 2 社、否定的な企業は 11 社であった。運営企業に求められる専門性が高く、競争性が確保されないとの懸念が示された。

B BT0 方式及び DB0 方式（運営企業が複数の応募グループで参加可能）

運営企業が複数の応募者に所属できる仕組みでの BT0 方式及び DB0 方式に肯定的な企業は一社もなく、否定的な企業は 15 社だった。複数の応募グループで参加する運営企業が公平な行動を取るか、情報漏洩をしないか、複数の応募グループに対応できるリソースがあるかといった点に懸念が示された。

C BTM 方式及び DBM 方式

運營業務を別途発注することとし、BTM 方式又は DBM 方式で事業を実施することについて、肯定的な企業は 8 社、否定的な企業は 4 社であった。競争性は確保できる一方、運営企業のノウハウを施設整備に取り込むことが難しいとの意見があった。

D EOI-BT0 方式及び EOI-DB0 方式

BT0 方式及び DB0 方式と EOI 方式と組み合わせる方式について、提案期間に運営企業と対話の機会があるパターンに肯定的な企業が 9 社、否定的な企業が 3 社であった。また、同じ方式で提案期間に運営企業との接触を禁止するパターンに肯定的な企業が 4 社、否定的な企業が 6 社であった。先行指定した運営企業のノウハウを設計、建設、維持管理の事業者選定における要求水準に取り込んだ上で、提案期間にも市が同席する形で運営企業との個別対話の機会を設け、設計、建設、維持管理の応募者の提案にも運営企業のノウハウを取り入れることが望ましいとの意見が複数あった。

（ウ）市場調査の結論

以上から、民間事業者の多くは BTM/DBM+0 方式又は EOI-BT0 方式若しくは EOI-DB0 方式が望ましいとの見解であり、中でも運営企業のノウハウを施設整備に取り入れる観点から EOI-BT0 方式又は EOI-DB0 方式がより望ましいとの見解である。一方で、EOI 方式と組み合わせない BT0 方式及び DB0 方式は、運営企業が複数の応募グループで参加できる仕組みとする場合も含めて、競争性が確保されないとの見解である。したがって、定量的評価は、従来方式、EOI-BT0 方式及び EOI-DB0 方式を対象として行うこととした。

ウ 定量的評価

定量的評価では、EOI-BT0 方式、EOI-DB0 方式ともに財政負担の軽減を期待できる結果となり、現在価値化後において、EOI-BT0 方式の VFM は、割賦払いの場合 1.0%、一括払いの場合 5.0%、EOI-DB0 方式の VFM は 3.4%となった。

エ 総合評価

ア～ウの評価を次の表に整理する。本事業においては、EOI-BT0 方式又は EOI-DB0 方式が適切と考えられ、定性的評価では EOI-BT0 方式のメリットが大きく、定量的評価では EOI-DB0 方式のメリットが大きい。ただし、EOI-BT0 方式の場合、割賦払いではなく一括払いとすることで、定量的なメリットを大きくすることができる。この場合、財政支出の平準化、金融機関のモニタリングの定性的メリットは失われるが、EOI-DB0 方式と比べて整備と運営の一体性が高いという定性的メリットは変わらない。

表 4－1 総合評価

	従来方式	E0I-DB0 方式	E0I-BT0 方式
定性的評価	△	○	◎
競争性の確保	○一般的な手法であり参画の障壁は高くない	○E0I 方式との組合せにより競争性を確保	○E0I 方式との組合せにより競争性を確保
整備と運営の一体性	△基本設計、実施設計、建設、維持管理・運営の分割発注となり、一体性が低い	○整備と運営が別々の契約となるため、E0I-BT0 方式ほど一体性が高くない	◎整備と運営が一つの契約となるため、一体性が高い
財政支出の平準化	△施設整備時の財源確保が必要	△施設整備時の財源確保が必要	○割賦払いが可能
市の事務負担	△分割発注となる業務ごとに事業者選定が必要（4回）	○運営事業者の選定と設計、建設、維持管理の事業者の選定が必要（2回）。また、工事監理が市の業務となる	◎運営事業者の選定と設計、建設、維持管理の事業者の選定が必要（2回）
事業スケジュール	○分割発注となる業務ごとに事業者選定、事業実施を行っていく	△運営事業者の選定を行う分、事業スケジュールが長くなる	△運営事業者の選定を行う分、事業スケジュールが長くなる
事業の継続性	△金融機関のモニタリングがない	△金融機関のモニタリングがない	○割賦払いとする場合は金融機関のモニタリングを期待できる
民間事業者の評価	○	○	○
アンケート	○9社が公設＋指定管理を適当と回答	○11社がDB0方式を適当と回答	○9社がBT0方式を適当と回答
ヒアリング	－	○12社がE0I-BT0方式及びE0I-DB0方式に肯定的	
定量的評価	△	◎	○／◎
公共負担額	実額：228.3億円、現在価値：199.9億円	実額：220.3億円、現在価値：193.0億円	（割賦払いの場合） 実額：229.1億円、現在価値：197.9億円 （一括払いの場合） 実額：216.7億円、現在価値：189.9億円
VFM	－	3.4%	1.0％／5.0％
総合評価	△	○	○／◎

5 今後の課題整理

(1) EOI 方式の検討

EOI 方式の採用に当たっては、①運営企業の公募、②運営企業のノウハウを設計に取り込む方法及び③運営企業と設計、建設及び維持管理企業グループとの関係 の3点において検討すべき課題がある。

運営企業の公募においては、施設設計前に運営業務の予定価格を積算し、入札を受けることとなるため、積算の前提となる施設をどのように想定し応募者に開示するか、設計、建設後に当該前提から変更が生じた場合の価格改定をどのように設定するかが課題となる。

運営企業のノウハウを設計に取り込む方法としては、設計、建設及び維持管理の要求水準書の作成に当たり運営企業の協力を得ること、並びに設計、建設及び維持管理の応募グループと運営企業との対話の機会を設けることが考えられる。いずれも、運営企業にどのような稼働を要求するかを想定し、運営業務の予定価格に見込んでおく必要がある。また、対話の機会については、運営企業と応募グループの対話を制限するべきか、制限する場合、公式な個別対話の機会を設けるべきかを検討する必要がある。

運営企業と応募グループとの関係については、事業者（SPC）があらかじめ決められた運営業務を、あらかじめ決められた金額で、運営企業に対して委託することにより、設計、建設、維持管理及び運営が一体となった事業を行うこととなる。通常の PFI 事業では、公共と SPC との間の事業契約書で官民の責任分担を定めることとなるが、EOI 方式の場合は公共、SPC、運営企業の3者の責任分担も定める必要がある。

(2) 付帯事業の内容の検討

市場調査では、飲食提供業務を必須の付帯事業とすることについて、仮に初期投資を公共が負担する場合でも人件費を回収できる見込みがないため難しい、独立採算は難しいためサービス購入料を支払って委託する形としてほしいといった意見が示された。施設の設置目的や利用者の利便性を考慮し、何らかの飲食提供機能を持たせることを目指すが、無人での飲食提供を認めることとするなど、民間事業者が受け入れ可能な条件設定の検討が必要である。

また、任意の付帯事業と位置づけていたネーミングライツについては、積極的に提案したいという意見と、競争性の確保やネーミングライツ契約料の最大化の観点から公共が広く公募する方がよいという意見が分かれた。本事業の価値を高める上でどちらが望ましいかを判断する必要がある。

(3) 指標連動方式の検討

市場調査では、事業者がサービス水準を向上させるモチベーションとなる一方で、課題解決に資する妥当な成果指標を設定できるか、妥当な評価方法や増額金額を設定できるかが課題であるとの意見が示された。現時点では、下記の成果指標が考えられ、今後具体的な制度を設計する必要がある。

表 4－1 指標連動方式の案

達成度合いを測るサービス	対応する成果指標（案）
利用者ニーズやレベルに応じたスポーツ・レクリエーションの提供	・ 施設の新規利用者数 ・ 利用者満足度
障がい者理解促進と人材育成	・ 障がい者スポーツの体験プログラムへの参加者数
デジタル技術の導入による利便性の向上	・ 利用者満足度

(4) リスク分担の検討

市場調査では、建設費の高騰、光熱水費の高騰及び修繕費の増大リスクについて特に懸念が示された。

建設費の高騰については、実勢価格を踏まえた予算を確保するとともに、サービス購入料の改定の起算点を入札公告日等とすることや採用する物価指標を協議して柔軟に設定できるようにすることの検討が必要である。

光熱水費の高騰については、契約時に決められた金額ではなく実費での精算とすることを求める意見が多かった。これを受け入れる場合、事業者選定時に光熱水費の削減施策を提案させ、事業者を実施義務を負わせるなど、市が負担する光熱水費が際限なく増えることがないように歯止めを工夫する必要がある。

修繕費の増大リスクについては、市が実施する大規模修繕の定義の明確化や、事業者が負担する修繕費の年間上限の設定などを求める意見があった。事業者が効率的な維持管理を実施するインセンティブを残しつつ、民間事業者が受け入れ可能な分担を設定する必要がある。

本報告書は、大阪市の委託により有限責任あずさ監査法人が実施した調査結果を取りまとめたものです。私たちは、調査時点で入手した情報に基づき本報告書を適時に取りまとめるよう努めておりますが、本調査報告書の内容は、本調査の対象に含まれない特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものとは限らず、また、情報を受け取った時点及びそれ以降において、その情報の正確さや完全性を保証するものではありません。また、本報告書は委託者である大阪市に対してのみ提出したものであり、本報告書を閲覧あるいは本報告書のコピーを入手閲覧した第三者の本報告書の利用に対して、有限責任あずさ監査法人は直接ないしは間接の責任を負うものではありません。

© 2025 KPMG AZSA LLC, a limited liability audit corporation incorporated under the Japanese Certified Public Accountants Law and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.