

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

（調査対象箇所：大阪府大阪市東住吉区 長居公園）

【調査主体】大阪府大阪市

調査対象事業の概要／施設の概要

◇ 事業の目的

長居障がい者スポーツセンターと早川福社会館の両施設を複合化し、ハード・ソフト両面の機能強化を図り、障がいのある人が安心かつ継続してスポーツやレクリエーション、点字図書等の読書を含む文化活動を楽しむ事ができる中核的な拠点施設の整備をめざす。

◇ 施設の概要

名称	新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）		
規模	地上3階、屋上階、地下1階		
面積	敷地面積	建築面積	延床面積
	11,600㎡	5,100㎡	12,990㎡
主な諸室等	アリーナエリア、会議室・多目的室エリア、プールエリア、点字図書室エリア、トレーニング室・卓球室・ボウリング室その他スポーツエリア、屋外エリア（アーチェリー場、屋外広場）、民間活用スペースエリア		

◇ 検討において最も重視すべき点

基本理念「みんながたのしみ、つながる 障がい者スポーツセンター」や、基本コンセプト「障がいのある人がいつ一人で来ても、安心してスポーツや文化活動を楽しむことができる」を踏まえ、「障がいのある人にとって使いやすい施設」を実現することを最も重視する。

検討経緯等

◇ これまでの経過

令和元年度～	施設のあり方の実施
令和3年度	長居障がい者スポーツセンターの建替えなどの方向性の決定（令和3年11月戦略会議）
令和4年度	基本構想の検討→令和5年3月策定
令和5年度	基本計画の検討→令和6年3月策定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

・ 事業スキームの検討

➢ 「障がいのある人にとって使いやすい施設」を実現するためには、「様々な障がいのある方へ配慮した利用者動線の確保」や「障がいの種類、程度に応じたプログラムを行いやすい環境づくり」が必要である。そのため、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最大限取り入れることができる事業スキーム**を検討する。

➢ 運営に求められる専門性が高く、参画可能性のある運営事業者が限られるおそれがある。民間事業者からサービス水準の高い提案を受け、コストについて競争を促すため、**多くの民間事業者が参画しやすい（競争性が確保される）事業スキーム**を検討する。

➢ 施設の**社会的価値**を高める努力に対してインセンティブを設けるため、指標連動方式の導入を検討する。

・ 民間事業者の意向把握

➢ 検討した事業スキームに関して、民間事業者の参入意向、参入しやすい事業条件等を把握するため、**市場調査**を実施する。

➢ **運営事業者の本事業に関する位置付け**に関して民間事業者が懸念を持っていることが想定されるため、競争性の確保に必要な策について意見を聴取し、事業条件の検討に反映する。

➢ 飲食提供、ネーミングライツ等、実施が期待される**付帯事業**について、施設の立地等の条件を踏まえた**実施可能性に関する意見を聴取し**、事業範囲の検討に反映する。

・ VFMの検討・評価

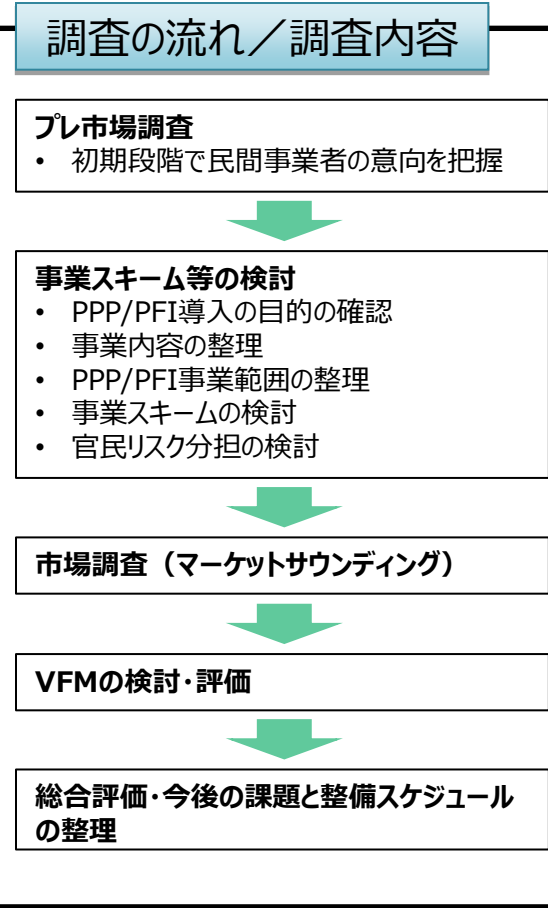
➢ **市場調査を踏まえた定性評価**により抽出した事業スキームに関して、VFMを検討し、定量的な評価を行う。

➢ 市の財政負担削減額のほか、**事業スキームの定性的なメリット**も考慮して総合的に事業スキームを判断する。

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

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
（調査対象箇所：大阪府大阪市東住吉区 長居公園）

【調査主体】大阪府大阪市



事業化検討

- ・「障がいのある人にとって使いやすい施設」の実現
 - 運営を含む一括発注とすることで、整備段階から運営事業者の意見が取り入れられ、「障がいのある人にとって使いやすい施設」となる可能性が高まる。
 - 契約の一体性の観点から、DBOよりBTOが優位とした。
- ・競争性の確保に関する民間事業者の意見
 - 限られた運営事業者とコンソーシアムを組めなければ入札に参加できないと考えている。
 - 運営事業者が複数コンソーシアムで参加できる仕組みは、運営事業者を通じた情報流出等が懸念される。
 - 市が運営事業者を先行指定し、後から選定された設計・建設・維持管理の事業者チームと合流する仕組み（EOI）であれば、競争性を確保しつつ、運営事業者の意見を整備に取り込める。
- ・財政削減効果の検討
 - EOI-BTO（割賦）よりもEOI-BTO（一括）の方がVFMが見込まれる。
- ➔ 総合評価では、EOI-BTO（一括）が優位である。
- ・指標連動方式の検討
 - 施設の新規利用者数、利用者満足度、障がい者スポーツの体験プログラムへの参加者数を指標とすることが考えられる。

【事業スキームの定性評価】

	従来	BTM/DBM	DBO	BTO一括	BTO割賦
運営ノウハウ	△	△	○	◎	◎
競争性	○	○	△→○	△→○	△→○
財政平準化	△	○/△	△	△	○

【競争性を確保するための運営事業者の位置づけ】

	通常	複数コンソ可	EOI
事業者の反応	×	△	○

【事業スキームの定量評価（VFM（％））】

	EOI-BTO(割賦)	EOI-BTO(一括)
VFM	0.1%～1.0%	3.9%～5.0%

※今後の資材高騰等の影響を踏まえ、3つの想定整備費（100億円、120億円、150億円）で検討

【事業スキームのまとめ】

事業方式	PFI（BTO）方式（運営事業者先行型・一括払い）
事業形態	サービス購入型
事業期間	設計（2年）、施工（2.5年）、維持管理・運営（15年）

今後の進め方

- 令和7年度 運営予定事業者の選定
- 令和8年度 実施方針策定・公表、入札説明書等作成
- 令和9年度 入札公告、事業者選定、契約締結
- 令和10年度～令和14年度 施設整備、開業準備
- 令和15年度～令和30年度 開業、維持管理・運営

想定される課題

- EOI方式の具体的な検討（運営事業者による要求水準作成支援の監修、SPCと運営事業者の関係等）
- 実現可能性を踏まえた付帯事業の内容の検討（飲食、ネーミングライツ）
- 指標連動方式の具体化（サービス購入料増額の基準や金額）