

P F I 事業の事後評価に係る外部有識者への意見聴取結果

1 有識者への意見聴取の目的

宮城県教育・福祉複合施設（まなウェルみやぎ）整備事業について、「宮城県PPP・PFI活用ガイドライン」（令和6年3月改訂）に基づき、事業担当課である教育庁教職員課が事後評価を実施し、事後評価報告書を作成したことから、PPP・PFIの制度所管課である総務部行政経営企画課により、当該事後評価報告書の客観性及び妥当性の確認を目的として、有識者に意見聴取を行ったもの。

2 意見聴取の対象者

令和7年2月18日に宮城県教育・福祉複合施設（まなウェルみやぎ）内で現地視察・説明会を開催し、下表の有識者に出席いただいた後に、意見聴取（書面）を実施した。

分野	所属・役職等	氏名
PFI委員経験者 （経営学、金融、不動産等）	公立大学法人宮城大学客員教授（一般社団法人不動産証券化協会フェロー）	田邊 信之
PFI委員経験者 （建築計画等）	東北文化学園大学科学技術学部建築環境学科教授	山本 和恵
教育分野 （教育行政）	公立大学法人宮城大学特任教授	菅井 理恵
福祉分野 （児童相談所法律顧問）	築館法律事務所弁護士	庄司 智弥

（敬称略、分野ごと50音順）

3 意見聴取の項目

事後評価報告書の内容と、それに対する事業担当課の評価の妥当性や本事業終了後の課題、今後の事業の在り方等について適切に評価がなされているか等に関して、下記の5項目により意見聴取を行った。

- （1）PFI事業の導入は適していたと事業所管課が評価したことの妥当性
- （2）教育・福祉複合施設を整備するに当たっての基本理念・基本方針が達成され、心身への配慮を要する利用者にとって、利用しやすい施設となっているか（※各施設の利用者別にゾーニングがなされ、セキュリティ確保がなされているか等の視点）
- （3）本事業により施設の維持管理・保全が適切に行われたと事業所管課が評価したことの妥当性
- （4）本事業期間終了後の課題は適切に評価されているか
- （5）本事業の評価と課題を踏まえ、次期事業の実施手法と期間の検討が適切になされているか

4 意見聴取結果

(1) P F I 事業の導入は適していたと事業所管課が評価したことの妥当性について

【主な意見】

- ・ P F I 事業の導入により、建物整備やその後の維持管理において、コスト削減などの一定のメリットが生かされている
- ・ 利用者からも一定の評価を得ており、当初の要求水準を概ね満たすものが提供されている
- ・ 施設の維持管理を担う S P C が、入居機関との日常的なコミュニケーションを重視し、丁寧に対応を図っている点は、P F I 事業の導入を評価できる要因の一つである

〈その他の意見〉

- ・ 当初の要求水準の達成や財政負担の平準化が図られるとともに、当初計画以上の V F M 達成が期待される見込みであり、S P C の経営も安定している。P F I 導入は適していたと評価できる
- ・ 一部施設の稼働率向上、運営のソフト面、遊休地の活用などには、民間の知恵・ノウハウのさらなる活用を期待する
- ・ 設計・建築・メンテナンスを一貫して管理する P F I の体制は、ユニークな建築設計の実現に優位に働いた
- ・ 入札公告段階の課題、整備段階におけるいくつかの課題はあったものの、建物に関するその後の対応については確実に迅速になされていた
- ・ 報告書における「事業」という表現が「宮城県教育・福祉総合施設整備等事業」を指すのか「民間資金等活用事業（P F I 事業）」を指すのか不明確であり、両者の目的が混同されているのではないか
- ・ 「建設費等の低減による県財政への負担軽減」については検討されているが、「土地・建物の効率的な利用」についての検討は不十分ではないか

(2) 教育・福祉複合施設を整備するに当たっての基本理念・基本方針が達成され、心身への配慮を要する利用者にとって、利用しやすい施設となっているかについて

(※各施設の利用者別にゾーニングがなされ、セキュリティ確保がなされているか等の視点)

【主な意見】

- ・ 各施設別に明確にゾーニングがなされ、セキュリティ確保に努めている
- ・ 利用者からも一定の評価を得ている
- ・ ユニバーサルデザインに配慮し、様々な環境にある人々が安心して利用できる施設を目指している
- ・ ゾーニングの明確化が、建物全体としての一体的な管理運営、導線の利便性、教育・福祉という二つの施設のシナジー効果の創出にはマイナスに作用している面がある
- ・ 共用部分が不明瞭な部分もあり効果的に活用されているとは言い難い

〈その他の意見〉

- ・ 維持管理におけるテナント（利用者）との意思疎通の一層の活性化やソフト面での改善の余地がある
- ・ 発達障害や不登校等の課題は社会問題であり、教育と福祉の両側面からのサポートのケーススタディが重ねられるべき案件であり、合築することで意見交換の機会が確保され有意義であった
- ・ 教育と福祉の各施設の連携による相乗効果を基本理念としているものの、具体的に実施されたことや利用者からの感想等の表記がなく、この点についての評価は十分とは言えない
- ・ 各施設の入り口の案内不足や、施設を区切るガラス扉の先の施設が明示されていない箇所が多いことから、本来の訪問者以外が誤って訪問する可能性があり、心身への配慮を要する利用者にとって安心して利用できる環境ではない可能性がある
- ・ アンケートは県民一般への調査が不足しているのではないかと
- ・ 高校の在籍者数が想定より少ないにもかかわらず食事スペースが不足している、室温管理が不十分であるという点で、利用しやすい施設とは言えないのではないかと
- ・ 建物が同一であることのシナジー効果とプライバシー確保の観点から、独立した建物の方が適している可能性がある

（3）本事業により施設の維持管理・保全が適切に行われたと事業所管課が評価したことの妥当性

【主な意見】

- ・ 内外装の管理、設備、清掃、警備などの体制が整備されており、適切に維持管理が行われている
- ・ 東日本大震災時やその後の地震による建物被害への対応を含め、突発的な事象に対しても柔軟かつ迅速な対応が講じられている
- ・ 複合的施設の一体管理によるコスト削減の効果が享受できている

（4）本事業期間終了後の課題は適切に評価されているか

【主な意見】

- ・ 設備老朽化対応、長寿命化工事、空調対応、駐車場の利用方法などのハード面の課題は適切に評価されている
- ・ 課題は具体的に整理され、広く活用できる知見が提示されている
- ・ PFI事業を有効に運用するための工夫が、ノウハウとして蓄積され、有効に活用されていた

〈その他の意見〉

- ・ 建築時の設計や導線計画などが適切なものであったのか、建築時の趣旨を踏まえた上で、今後の参考にするためにも整理しておくことが望ましい
- ・ 利用者へ提供する便益の向上を通じた施設の稼働率アップや、近隣住民が利用しやすい運営を一層心がけることを期待

- ・ 特に「空調性能」については、入居施設の方角等による日照等の影響も考慮した実地調査と、勤務者や利用者の健康への影響を考慮した対応が必要
- ・ P F I 事業の中にはハード面の維持管理と未利用地の活用、ソフト面の警備の問題が混在しており、各施設の連携も P F I 事業の目的に含むのであればソフト面も重要な課題であるにもかかわらず、課題としては建物の老朽化の点のみに着目されている
- ・ 建物の利用を継続しながら修繕を行っている例は民間にも多数あり、「サービスの中断を避ける」ことが民間活用を否定する理由にはならないのではないか

(5) 本事業の評価と課題を踏まえ、次期事業の実施手法と期間の検討が適切になされているか

【主な意見】

- ・ 次期事業手法では、維持管理を包括的民間委託とし、長寿命化工事（大規模修繕を含む）を県が実施する案となっており、その理由は合理的である
- ・ 供用を継続しながら老朽化対策を着実に遂行することが重要
- ・ 次期事業手法は、教育・福祉複合施設としての機能や業務目的を妨げないよう配慮され、コストの課題にも対応している

〈その他の意見〉

- ・ 次期も P F I 事業とする場合、事業者は事業当初の規模の工事費が見込まれず、工事発生時期が不透明な中で長寿命化工事や維持管理を請け負うことになるため、事業者サイドにとって難しい判断になることが予想される
- ・ P F I を継続した場合と「包括的民間委託と従来手法」に変更した場合の定性的な比較だけでなく、可能な範囲で一定の工事費見積もりを仮定した V F M による定量的な比較も行うことが望ましい
- ・ 維持管理については効率性だけでなく、利用者の利便性や施設稼働率の向上に、これからもさらに配慮することが望ましい
- ・ 工事費用の高騰等の昨今の事情を踏まえ、直近の価格を競争させることは必ずしも有益ではない
- ・ 「宮城県教育・福祉総合施設整備等事業」と「民間資金等活用事業」のそれぞれの目的との関係の整理が十分ではないこと、利用者自身の評価を反映できていないことから、検討としては十分とは言い難いが、限られた時間で各機関からの聴き取りを行うなど、可能な限りの検討は行われている

5 意見聴取への対応

意見聴取において、P F I 事業の導入により、施設整備や維持管理においてコスト削減の効果が得られたこと、利用者から一定の評価がなされていること、施設の維持管理・保全が適切に行われたことについて肯定的な意見を確認できた。一方で、更なる民間ノウハウの活用、教育・福祉連携の強化、共用部分の有効活用、利用者視点の重視、次期事業に向けた定量的な比較検討の必要性等が指摘された。これらの意見を総合的に見ると、本事業は P F I 事業の導入による一定の成果を上げているものの、教育・福祉の

連携強化、共用部分の有効活用、利用者への意見聴取の方法等について更なる改善が必要であること、そして次期事業に向けたより詳細な検討の必要性が見受けられた。

これらの意見については、運営のソフト面での改善や、次期事業の要求水準書の設定及び事業計画の検討等に活用し、より教育と福祉の連携強化・充実による県民サービスの向上が推進されるよう、施設運営及び事業内容の改善に努めていく。

また、いただいた意見については、可能な限り事後評価報告書に反映し、記載内容の修正や追記等を行い、令和7年3月31日付けで事後評価報告書を公表したものである。

本県として、事後評価や有識者の意見により事例及び知見の蓄積を図り、引き続き、民間事業者と連携した手法の導入により、民間事業者が持つ技術・ノウハウ等の活用が図られるよう官民連携の取組を推進していく。