

PFI事業事後評価報告書

【宮城県教育・福祉複合施設整備等事業】

令和7年3月31日

宮城県教育庁教職員課

目次

はじめに

第1章	事業概要等	1
1	事業名	1
2	業務概要	1
	(1) 民間資金等活用(以下「PFI」という。)事業を実施した背景や目的	1
	(2) 事業経過	2
3	施設概要	3
	(1) 所在地	3
	(2) 建物・施設の特徴	4
4	事業者の業務範囲	4
	(1) 施設整備業務	4
	(2) 施設の維持管理業務	5
5	事業期間	5
6	事業手法	6
	(1) 事業方式	6
	(2) 事業分類	6
7	選定方式	6
	(1) 契約方法	6
	(2) 選定方法	6
	(3) 提案書審査の経緯及び方法	6
	(4) 入札価格の確認	7
	(5) 基礎審査	7
	(6) 加点審査項目	7
	(7) 優秀提案の選定	7
8	事業主体	7
9	契約金額	7
10	支払い方法	9
11	Value for Money(以下、VFM)(財政支出の削減効果)	10
12	業績評価指標	10
13	モニタリング	15
	(1) 建設工事内容の確認及び建設現場立会い等	15

(2) 維持管理業務要求水準に対するSPCの自己モニタリング	15
(3) 維持管理業務要求水準に対する県によるモニタリング	15
14 期間満了時対応に関する取り決め.....	16
第2章 事業評価	17
1 定性的評価.....	17
(1) 本事業の事業目的達成状況及び契約内容の履行状況	17
(2) 入居機関等の評価等	20
(3) 地域経済への貢献(地元企業の成長支援など)	22
(4) SPCによる自己評価.....	22
2 定量的評価.....	25
(1) 施設の利用状況.....	25
(2) 利用者の評価等.....	29
(3) 施設の維持管理・保全の状況.....	36
(4) SPC の財務状況.....	47
第3章 PFI事業期間終了後の課題.....	48
1 施設の老朽化と更新費用への対応.....	48
2 要求水準の再評価.....	48
3 民間事業者の参画意向への影響	50
4 施設管理体制の構築	51
第4章 事業手法等の妥当性検証.....	52
1 財政負担の軽減	52
2 創意工夫の発揮によりサービス水準の向上	52
3 管理者職員の事務負担の軽減.....	52
第5章 次期事業について	53
1 次期事業手法の検討	53
2 今後の取り組みの方向性	60
(1) 公共施設マネジメントの推進	60
(2) 中長期保全計画の策定と実施	62
(3) 包括的民間委託と従来手法による老朽化対策の実施.....	62
第6章 今後のスケジュール	64

はじめに

宮城県(以下、「本県」という。)は、「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、「宮城県教育・福祉複合施設整備等事業」(以下、「本事業」という。)について、平成21年7月7日に本契約締結をし、施設については、平成25年4月から供用開始し、現在に至っている。

本報告書(以下、「本書」という。)は、令和9年3月31日に事業終了を迎えるにあたり、本事業の実施経過をまとめ、今後の事業の検討及び実施に資することを目的とするものである。

令和7年3月31日

第1章 事業概要等

1 事業名

宮城県教育・福祉複合施設整備等事業

2 業務概要

(1) 民間資金等活用(以下「PFI」という。)事業を実施した背景や目的

県では、教員研修、教育相談及び教育課題の研究等を実施する「教育研修センター」と、特別支援教育に関する教員研修や教育相談等を実施する「特別支援教育センター」において、学校教育をめぐる様々な課題に対応していた。しかし、学力の向上、児童生徒の問題行動、特別支援教育の充実・普及の必要性等、近年学校現場が抱える諸課題に対応し、学校教育の活力と教育水準の維持・向上を図ることが必要となっているため、平成17年度に「総合教育センター(仮称)基本構想」を策定し、本事業の具体化を進めてきた。

また、「仙台第一高等学校通信制課程」は、全日制に併置され、これまで勤労青少年の学習機会を提供してきたが、若者の学習歴の多様化・生活様式の変化・勤労観の変化などに伴い、生徒の実態に即した教育支援が必要となっている。また、現施設は狭隘で、適切な教育機会の提供が困難であることから、新たに「通信制独立校」として整備することを計画してきた。

さらに、近年における児童虐待の増加や安心して子どもを生み育てる環境づくり、ノーマライゼーション社会の実現といった新たな行政課題に対応するため、老朽化が進む「子ども総合センター」、「中央児童相談所」及び「リハビリテーション支援センター」を移転集約し、子どもや高齢者、障害者をめぐる多様な問題の解決を図ることを目指し、平成18年度に「新福祉センター(仮称)整備基本方針」を策定し、本事業の具体化に取り組んできた。

県では、このような諸課題に対応するため、上記「総合教育センター」、「通信制独立校」及び「新福祉センター(子ども総合センター、中央児童相談所、リハビリテーション支援センター)」の整備を一体的に行い、各施設の機能を複合化した「教育・福祉複合施設」(以下「本施設」という。)の整備を行うにあたり、教育と福祉の機能連携の強化・充実を図るとともに、土地・建物の効率的な利用を行い、建設費等の低減による県財政への負担軽減に十分配慮して実施することとした。

このため本事業は、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(以下「PFI法」という。)に基づき実施することとし、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的な本施設の整備等を行うものである。

(2) 事業経過

○ PFI事業の導入経過(平成16年度～平成19年度)

H16.12	政策・財政会議で「名取市下増田臨空土地地区画整理事業地内」に総合教育センターを整備することが決定
H17.11	政策・財政会議で仙台第一高等学校通信制課程を分離独立させ、総合教育センターと一体的な整備を図ることが決定
H19.1	政策・財政会議で子ども総合センター、中央児童相談所、リハビリテーション支援センターを移転集約する「新福祉センター」を併せて整備すること及びPFI方式の導入の検討
H19.8	大規模事業評価(福祉施設が加わったことによる再計画評価)で事業実施は妥当の判断
H19.11	政策・財政会議(宮城県PPP・PFI導入調整会議)でPFI事業による整備方針の決定
H20.1	みずほ総合研究所(株)とPFIアドバイザリー業務契約締結

○ 事業者決定から工事開始及び震災による中断(平成20年度～平成22年度)

H20.7	民間資金等活用事業検討委員会の審議を経て、実施方針の策定・公表
H20.9	特定事業の選定・公表
H20.10	入札公告(総合評価一般競争入札方式)
H21.2～3	入札(2グループ応札) 民間資金等活用事業検討委員会で入札書類の審査(4回開催)
H21.3	鹿島建設(株)を代表企業とするグループを選定・公表
H21.5	事業者選定理由及び客観的な評価の公表 鹿島建設(株)を代表企業とするグループと基本協定の締結 基本協定に基づき設立された特別目的会社(SPC)「みやぎ教育福祉パートナーズ(株)(以下SPCという)」と特別事業契約を締結
H21.7	6月県議会の議決を経て、特定事業契約を締結
H22.2	基本設計の完了
H22.3	信用中央金庫(みやぎ教育福祉パートナーズ(株)への融資先)と直接協定の締結
H22.7	近隣住民等を対象とした説明会(事業概要・目的、施設計画等についての説明)
H22.11	起工式
H22.12	建設工事開始
H23.3	東日本大震災発生(津波による被害発生→工事の中止)

○ 復旧作業、工事再開から完了及び移転作業等(平成23年度～平成25年度)

H23.4	現状復旧作業の開始(6月末まで)
H23.7	被害状況等調査結果の報告
H23.9	本格復旧工事の開始
H23.11	建設工事の再開
H23.12	施設の愛称募集 11月県議会で変更契約の議決を経て変更契約(本契約)を締結
H24.3	施設の愛称を「まなウェルみやぎ」に決定
H24.11	工事完了・維持管理業務開始
H25.1	竣工式・施設見学会実施
H25.4	まなウェルみやぎ供用開始

※ 本項における会議名称は、開催当時の要綱要領等による。

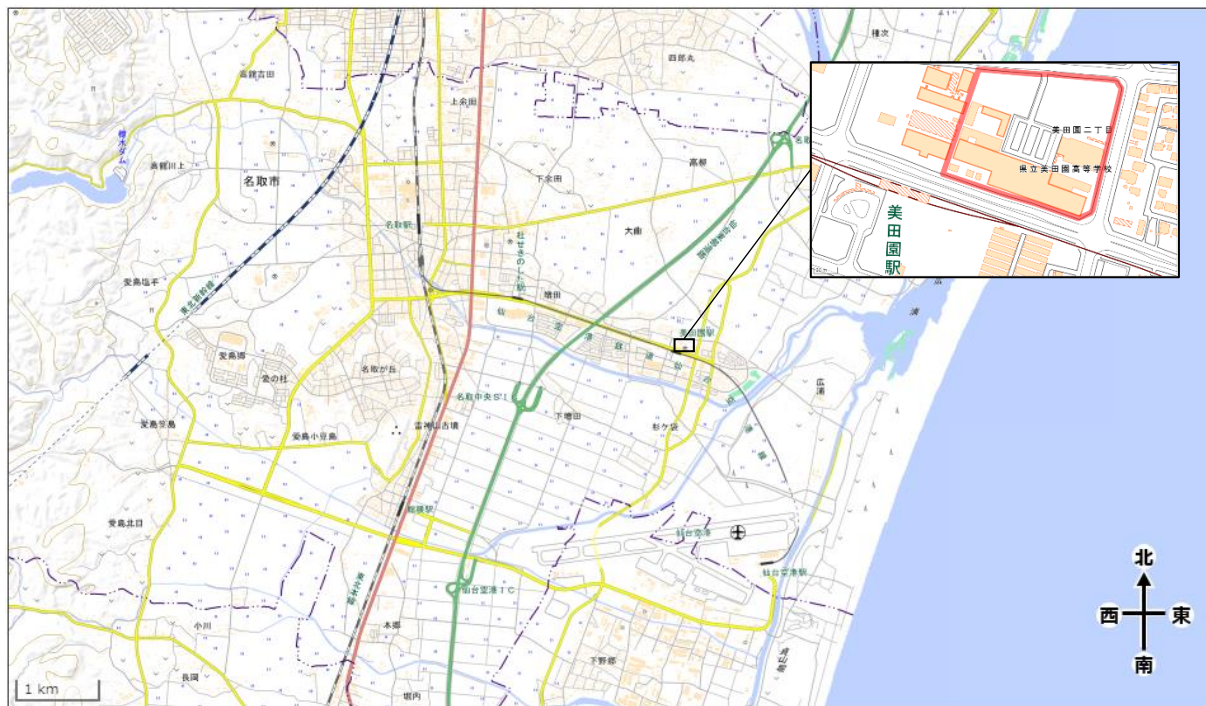
3 施設概要

(1) 所在地

名取市美田園 2 丁目1番地の4(仙台空港アクセス線の「美田園駅」北側)

敷地面積 28,003.23㎡

○ 位置図



○ 施設面積

施設名	面積等 (建物は延べ床面積)	入居(管理)機関名等
I 棟(4階建て一部5階)	17,652.09㎡	総合教育センター、美田園高等学校、 子ども総合センター、中央児童相談所、 リハビリテーション支援センター
II 棟(3階建て)	2,010.80㎡	中央児童相談所
III 棟(体育館)	1,535.42㎡	総合教育センター
IV 棟～VII 棟(駐輪場等)	131.81㎡	共用棟
グラウンド	6,352.23㎡	総合教育センター
駐車場	116台	共用
民間収益施設用地	3,500㎡	教職員課管理

○ 各機関別の建物(Ⅰ棟～Ⅲ棟)面積

機関名称	延べ床面積	備考
総合教育センター	10,286.81㎡	研修室、カリキュラム開発支援室 等
美田園高等学校	1,868.36㎡	教室、職員室、図書室、保健室 等
子ども総合センター	1,889.68㎡	診察室、心理療法室、ディールーム 等
中央児童相談所	3,162.25㎡	相談室、心理判定室、緊急対応室 等
リハビリテーション支援センター	2,286.29㎡	診察室、視覚検査室 等
共用部分	1,704.92㎡	エントランス、トイレ、階段 等
合 計	21,198.31㎡	

(2) 建物・施設の特徴

仙台市内に分散していた総合教育センターや通信制高等学校、児童相談所などの5施設を1カ所にまとめ、教育と福祉の連携を目指すPFI事業として計画・建設された。

各施設への個別の入口を設けることで居住施設をイメージし、脱施設化を図っている。同時に、相互に連携できる管理オフィス、共有ロビーの配置により各施設間の空間の繋がりをつくり出している特徴がある。

複数の施設がひとつの建物に同居することをより有効にするために、施設相互の結節部分にラウンジを設けてある。このラウンジは施設内のいたるところに点在し、目的に応じて使い分けられるよう様々な設備や什器等を配置している。さらに、廊下・ラウンジ・空間からなる共用ゾーンと居室ゾーンを交互に直線的に配置することで水平垂直双方向に空間が連続しており、明るく風通しの良い施設となっている。

○ 愛称

宮城県教育・福祉複合施設の愛称として「まなウェルみやぎ」と決定した。

『まな』は学びの場である「学(まなぶ)」と「愛子(まなご)」のまな

『ウェル』は福祉を意味する英語のウェルフェア(welfare)と利用者を歓迎するというウェルカム(welcome)の「ウェル」

『みやぎ』は宮城県の施設であることを表しており、一般公募により決定した。

4 事業者の業務範囲

本事業における事業者が実施する事業範囲は、次のとおりである。運営業務に関しては県が実施している。

(1) 施設整備業務

○ 設計業務(基本設計・実施設計)

本施設の設計業務(必要な事前調査を含む)

近隣対応業務

電波障害等周辺影響調査業務

本施設整備に伴う各種申請等の業務

その他これらを実施する上で必要な関連業務

○ 工事監理業務

本施設の工事監理業務

その他これらを実施する上で必要な関連業務

○ 建設業務

本施設の建設工事(附帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む)
電波障害対策調査及び対策工事(デジタル放送化に対応したもの)
什器備品調達・設置業務
近隣対応・対策業務
所有権設定に係る業務
関係機関等との協議及び許認可等申請等の手続き
その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 施設の維持管理業務

○ 建築物維持管理業務

本施設に係る建築物(屋外工作物を含む。以下同じ)の定期点検、法令点検
本施設に係る建築物の保守管理
本施設に係る建築物の日常的な修繕

○ 建築設備維持管理業務

本施設に係る建築設備(屋外工作物に係るものを含む。以下同じ)の定期点検、法令点検
本施設に係る建築設備の保守管理
本施設に係る建築設備の日常的な修繕

○ 外構施設維持管理業務

本施設内における灌水、剪定、施肥、害虫駆除、除草等
駐車場、舗装部分の定期点検本施設全体(屋外を含む)の共用部及び受水槽等の定期清掃

○ 清掃業務・環境衛生管理業務

本施設の清掃及び環境衛生管理

○ 警備業務

本施設の警備業務
※維持管理業務に使用する光熱水費の負担は県とする。

○ 運営業務

運営業務に関しては県が実施するものとする。

5 事業期間

18年間(平成21年8月～令和9年3月)

設計・建設(平成21年7月～平成24年11月)

維持管理(平成25年4月～令和9年3月)

6 事業手法

(1) 事業方式

民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に県に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行うBTO(Build Transfer operate)方式とする。

(2) 事業分類

民間事業者が実施する施設整備業務及び維持管理業務の対価を、本施設の引渡しを受けた時から事業期間終了までの期間、事業契約に定めるところにより支払うことで整備費用を回収するサービス購入型とする。

7 選定方式

(1) 契約方法

総合評価一般競争入札

(2) 選定方法

あらかじめ公表した落札者決定基準に従い、学識経験者等8名の検討委員で構成する民間資金等活用事業検討委員会(以下、「検討委員会」という。)で入札参加資格、入札価格及び本事業の各業務に関する提案内容の審査を行い、選定された最優秀提案をもとに県が検討委員会の選定結果を踏まえ落札者を決定した。

検討委員会において、性能評価点(700点)と価格評価点(300点)を合計して算出した合計(総合評価点1000点満点)が最大となった提案を優秀提案として選定した。

(3) 提案書審査の経緯及び方法

2グループから提出された提案書について、下記のとおり検討委員会を開催し、審査に係る議題について検討を行った。

開催日	議題
平成 20 年 7 月 17 日	・事業の概要 ・実施方針(案)
平成 20 年 8 月 28 日	・実施方針への質問等 ・要求水準書(案) ・特定事業の選定
平成 20 年 10 月 9 日	・要求水準書(案)への質問回答 ・入札説明書(案) ・落札者決定基準(案) ・基本協定書(案)及び事業契約書(案)
平成 20 年 12 月 25 日	・入札参加表明書・入札参加資格審査申請書の受付状況 ・提案審査の体制及び進め方
平成 21 年 2 月 24 日	・第 1 次評価結果の取りまとめ報告 ・移転対象機関からの意見聴取 ・評価内容の検討 ・提案事業者ヒアリング内容の検討
平成 21 年 3 月 4 日	・提案事業者ヒアリングの実施 ・評価内容の再検討
平成 21 年 3 月 20 日	・評価内容の検討
平成 21 年 3 月 27 日	・評価内容の検討 ・評価結果について ・落札者の公表等について

(4) 入札価格の確認

各グループの入札価格が予定価格の範囲内であるか確認した。

(5) 基礎審査

落札者決定基準に示す基礎審査項目を満たしているか確認した。

(6) 加点審査項目

検討委員会において、各グループの提案内容を審査項目ごとに5段階で評価し、得点を付与した。

(7) 優秀提案の選定

優秀提案が他グループと比較して評価された項目は、設計・建設に関する事項の施設全体の評価において、空間の質の確保を強調した点が評価された。

また、業務の進め方について施設の質の担保に対する綿密で詳細な計画が提案された点も評価された。

8 事業主体

○ みやぎ教育福祉パートナーズ株式会社

区分	本事業の事業者名(以下、SPC)	役割
代表企業	鹿島建設株式会社	建設業務
構成企業	有限会社 阿部仁史アトリエ	設計業務
	株式会社 関・空間設計	設計業務
	株式会社 佐藤総合計画	設計業務
	東京海上フィナンシャルソリューションズ証券会社	財務アドバイザー
	株式会社 橋本店	建設業務
	太平ビルサービス株式会社	維持管理業務
	同和興業株式会社	維持管理業務
	コクヨ東北販売株式会社	備品什器

9 契約金額

○ 契約時：8, 701, 690, 698円（税込み）

県は、SPCの実施する業務について、サービス購入料を下記の区分に分けて支払う。長期契約であることから、物価変動リスクや市場実勢価格に合わせたサービス対価等、将来の事業環境の変化に対応できるよう、サービス内容の変更及びそれに伴うサービス対価の変更手続を規定している。

- サービス購入料1〔施設整備費相当額〕
 - ・ 施設整備に係る設計費(必要な調査費を含む)
 - ・ 建設工事費(必要な調査費を含む)
 - ・ 工事監理費
- サービス購入料2〔施設整備費相当額〕(非課税分)
 - ・ サービス購入料1で支払う額を除く施設費
 - ・ 割賦手数料
- サービス購入料3〔維持管理費相当額〕
 - ・ 建築物維持管理業務に関する費用

- ・ 設備維持管理業務に関する費用
- ・ 外構施設維持管理業務に関する費用
- ・ 清掃・環境衛生管理業務に関する費用
- ・ 警備業務に関する費用
- ・ その他維持管理に関する費用として認められる関連費用

○ 事後評価時：8, 682, 339, 884円（税込み）

○ 差異理由

下記のとおり、17回の変更契約のうち、契約額変更は16回で、契約約款に定めるサービス購入料の改定規定に基づく変更契約10件、建設中に発生した東日本大震災被災に係る費用の追加1件、福島県沖地震被災に係る現状復旧修繕2件、仕様変更1件、消費税法改正2件である。

（円）

変 更 回	変更理由	契約総額	契約金(税抜)の変動	消費税額の変動
当 初 契 約		8,701,690,698	—	—
第 1 回	東日本大震災被災に係る工事継続費用の追加(サービス購入料4、サービス購入料5) 事業期間短縮に伴う割賦手数料(サービス購入料2)及び維持管理業務費(サービス購入料3)の減	8,682,855,690	▲ 19,536,452	701,444
第 2 回 ※1	物価変動の変更による建設費(サービス購入料1)及び割賦手数料(サービス購入料2)の増	8,877,361,266	186,695,482	7,810,094
第 3 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の減	8,822,382,444	▲ 52,360,799	▲ 2,618,023
第 4 回 ※2	金利変動及び国から交付される交付金の変更による割賦手数料(サービス購入料2)の減	8,488,459,322	▲ 333,923,122	6
第 5 回	消費税法の改正による消費税額の増	8,532,661,870	—	44,202,548
第 6 回	約款の変更	8,532,661,870	—	—
第 7 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の増	8,547,779,110	13,997,440	1,119,800
第 8 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の増	8,553,946,090	5,710,176	456,804

第 9 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の増	8,571,321,258	16,088,128	1,287,040
第 10 回	消費税法の改正による消費税額の増	8,588,929,038	—	17,607,780
第 11 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の増	8,594,288,126	4,871,888	487,200
第 12 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の増	8,603,933,606	8,768,616	876,864
第 13 回	階段ネット増設に伴う点検費用(サービス購入料6)の増	8,604,725,606	720,000	72,000
第 14 回	令和3年2月13日及び3月20日に発生した福島県沖地震等に係る現状復旧修繕工事分(サービス購入料7)の増	8,626,723,406	19,998,000	1,999,800
第 15 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の増	8,641,207,426	13,167,300	1,316,720
第 16 回	令和3年3月16日に発生した福島県沖地震等の現状復旧修繕工事分(サービス購入料8)の増	8,679,509,426	34,820,000	3,482,000
第 17 回 ※3	物価変動の変更による維持管理業務費(サービス購入料3)の増	8,682,339,878	2,573,136	257,316

契約書約款に定めるサービス購入料の改定方法は、下記のとおりである。

※1 サービス購入料1及び2の改定

- 建設工事着工月までの改定指標は(国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーター:工事種別「非住宅(非木造)」)による。
- 建設期間中の改定は、単品スライドおよびインフレスライドによる。

※2 サービス購入料2の改定(金利変動による改定)

- 施設引渡予定日の2営業日前時点で基準金利の見直しを行う。

※3 サービス購入料3の改定

- 改定する際の指標は、日本銀行調査統計局により月次で作成される「企業向けサービス価格指数」(CSPI:Corporate Service Price Index、消費税の影響を除いたもの。)による。

10 支払い方法

県はSPCに、県が本施設の引渡しを受けた日から事業期間終了までの約 15 年間、本事業のサービスの対価を支払う。施設整備業務の対価については割賦払いにより、維持管理業務の対価については均等払いにより、それぞれの対価を支払う。

- 設計施工分 6, 8 4 6, 3 6 9, 4 8 8 円 (契約時 税込み)
- 維持管理運営分 1, 8 5 5, 3 2 1, 2 1 0 円 (契約時 税込み)
- 計 8, 7 0 1, 6 9 0, 6 9 8 円

11 Value for Money(以下、VFM)(財政支出の削減効果)

本事業におけるPFI方式による契約の経費節減の効果を示すVFMは、提案時での削減効果は832百万円(約11%)であり、東日本大震災後に行った変更契約時(H23.12)での削減効果は、1,280百万円(約17%)となっている。

○ 従来方法との比較(現在価値ベース)※1

項 目		値	備 考
(A)従来手法による県の財政支出		7,669百万円	特定事業選定時と同じ起債償還30年と設定
(B)PFI手法による県の財政支出(鹿島提案ベース)※2		6,837百万円	※3
(C)従来手法による県の財政支出(震災に伴う変更契約時)		7,621百万円	
(D)PFI手法による県財政支出(震災に伴う変更契約時)※2		6,341百万円	※3
VFM(提案時) (B)-(A)	金 額	▲832百万円	
	割 合	約△11%	
VFM(変更契約時:H23.12)※4 (D)-(C)	金 額	▲1,280百万円	
	割 合	約△17%	

上記金額には、PFI事業期間における県の支出額だけでなく、PFI事業期間終了後起債償還までに県が支出する起債償還費や維持管理費が含まれている

※1 割引率を4.0%、物価上昇率を0.0%とし、リスク調整値は考慮しない。

※2 従来手法(事業期間33年)との比較のため、PFIに係る財政支出にもPFI事業期間(18年)における県支出額だけでなく、PFI事業期間終了後の起債償還までに県が支出する維持管理費が含まれる。

※3 県が事業者を支払うこととなるサービスの対価から、税収入を控除し、PFI事業の実施に伴う直接的な経費を加えた金額

※4 震災の影響によりサービス購入料の支払い時期が工期延長で繰り延べとなり、支払回数が短縮されたため、施設整備費の割賦手数料及び維持管理費が減となるもの。

12 業績評価指標

PFI事業終了時評価方法

○ 評価の考え方

PFI事業終了時の評価にあたっては、「PFI基本方針(民間資金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30年10月23日閣議決定))」の選定の基準及び「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」(令和2年2月)の評価項目を参考に、サービス水準の向上及び財政削減効果に対して、定性的評価と定量的評価の両面から検証を行う。

P F I 基本方針（一部抜粋）

2 特定事業の選定及び公表

（１）特定事業の選定に当たっては、P F I 事業として実施することにより、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。

これを具体的に評価するに当たっては、民間事業者に委ねることにより、公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待することができること又は公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待することができること等を選定の基準とすること。

P F I 事業の事後評価等に関する基本的な考え方（一部抜粋）

4. 評価項目

（１）事後評価等における基本的な評価項目としては、一般的には、以下の項目が考えられる。

- ① 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況（V F M、要求水準や事業者提案の達成状況、管理者等の担当者へのヒアリングなど）
- ② S P Cの経営状況（S P Cの決算報告書の確認など）
- ③ 施設の利用状況（利用者数、施設稼働率など）
- ④ 利用者の評価等（利用者の満足度調査結果、苦情件数など）
- ⑤ その他の効果（コミュニティ活動の促進、地元企業の成長支援など）

○ 評価検証に用いる項目

評価検証には、本施設のサービス提供内容等を踏まえ、以下の項目を用いる。

■ 定性的評価項目

- （１）本事業の事業目的達成状況及び契約内容の履行状況
- （２）入居機関等の評価等
- （３）地域経済への貢献
- （４）SPCによる自己評価

■ 定量的評価項目

- （１）施設の利用状況
- （２）利用者の評価
- （３）施設の維持管理・保全の状況
- （４）SPCの財務状況

定性的評価（事業目的達成状況及び契約内容の履行状況）の検証方法

1. 検証方法

本事業契約期間において、要求水準書・特定事業契約書等に規定されるサービスの適正な水準を確保するために、以下のとおり定期的なモニタリングを実施していることから、本モニタリング結果を基に検証を行う。

○県職員によるモニタリング

職員によるモニタリングは、SPCから毎月定期的に提出される報告書の内容を確認するほか、日常モニタリングとして、施設巡回や、維持管理業務部門の事業者に対してヒアリング等を行うことにしている。必要に応じ利用者モニタリングを実施し、要求水準を満たしていないと判断した場合は、改善勧告、減額ポイントの付与、サービス購入料の減額等を行うなど、業務不履行状態を改善し、適正かつ誠実なサービス提供の確保を図る。

○維持管理業務事業者によるセルフモニタリング

維持管理業務事業者によるモニタリングとして、施設設備の定期点検や巡回による目視等モニタリングを行うとともに、SPC構成員以外の企業がモニタリングを行い施設及び設備の維持管理の状況を確認し、改善点等を点検結果報告書等により指摘している。

2. 要求水準

【基本理念及び設計業務基本方針】

本施設の整備にあたっての基本理念・基本方針は以下のとおりである。

基本理念	設計業務基本方針	
① さまざまな環境にある人々が豊かな気持ちになれる空間であること。	豊かな環境づくり	- 教職員が、21世紀の教育についての理解を深め、資質向上を目指し、創造的で高度な活動ができる空間を実現すること。 - 子どもや障害のある方など様々な配慮や支援を必要とする人々が、安心して訪れることができ、豊かな気持ちでいられる環境を具現化すること
② 各施設の連携によるシナジー（相乗）効果などを発揮可能な創造的な機能構成を持つこと。	連携によるシナジー（相乗）効果の創出	- 各機関が連携することにより、施設利用者の利便性が向上する施設計画とすること。 - 各機関が連携することにより、人的交流や情報の共有等の施設運営の質的向上に寄与する施設計画とすること。 - 施設間連携を図るため、情報インフラを活用できる計画とすること。
③ 県民にとって親しみがあり、便利で利用しやすい施設とする。	ユニバーサルデザインへの配慮	- 本施設の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの思想に基づき計画を行うこと。 - 高齢者や障害のある方への配慮だけでなく、全ての施設利用者が円滑に利用できるように施設計画とすること。 - 相談室や診察室、及び中央児童相談所の整備にあたっては、施設利用者の使いやすさだけでなく、プライバシー等についても配慮すること。
④ すべての人がアクセスしやすいユニバーサルデザインとする。		

⑤ 行政需要の変化に対応できる施設とする。	高機能でフレキシビリティの高い施設の実現	・ 将来の行政需要の変化に対応した諸室利用形態の変化に対応できるようフレキシブルな計画とすること。 ・ 将来の保有資料の増大や情報通信技術の進展等に対応できる設備計画とすること。
⑥ 災害に強く安全性の高い施設とし、災害時における地域住民の避難場所としても利用できる施設とする。	施設利用者が安心して利用できる安全な施設の実現	・ 地形、地質、気象等の自然条件による災害防止に十分配慮すること。 ・ 不審者の侵入防止等、十分なセキュリティに対応したゾーニング・セキュリティ設備計画を行うこと。 ・ 施設利用者のけが、転落、転倒防止等の安全性に十分配慮した計画とすること。 ・ 安全な室内環境を確保するために十分なシックハウス症候群対策を行うこと。
⑦ 周辺地域、自然環境と調和した施設とする。	周辺の環境や景観に配慮した施設	・ 地区計画の趣旨を理解し、新たなまちづくりの先導的役割を担う施設計画を期待する。 ・ 周辺地域への日照や通風等に配慮した施設計画とすること。 ・ 南面道路側の景観形成を重視した計画とすること。
⑧ 省資源、省エネルギー、地球環境に配慮した施設とする。	地球環境にやさしい施設の実現	・ 自然エネルギーを積極的に利用した計画とすること。 ・ 熱負荷低減手法や省資源手法を積極的に取り入れること。
⑨ 維持管理、保全の容易な施設とする。	ライフサイクルコストの縮減	・ 長寿命で耐久性の高い材料や設備の採用を行うこと。 ・ ライフサイクル（50 年想定）を通して、エネルギーの効率利用、維持・管理・更新のしやすい計画とすること。

【維持管理業務要求水準における基本的な考え方】

施設利用者の満足度を意識した維持管理
 県等との意思疎通の確保
 事故等の抑止
 省エネルギー等への対応
 適正な保全の実施

管理センターでは、民間事業者が維持管理業務に関する情報を一元管理し、クレームの受付対応やデータベース管理、事業者側職員への改善指示など対応管理を行い、施設利用者からの苦情や意見に迅速に対応し、満足度向上に努める。

施設が耐用年数に達し、修繕が必要な状況が生じた場合は、県が対応する。

事業者は事業期間内に修繕が起きないよう施設の品質を維持する。事業者は、経年劣化以外で機能性や安全性などの性能を保つよう努め、事業期間内に県の事由や不可抗力以外での事業者による修繕は想定外とする。

県は事業期間後すぐの修繕を想定せず、整備計画や維持管理計画を策定し実行するよう指導。事業者は自己モニタリングを行い、施設整備や維持管理の水準を確保する。県も各段階で適切に業務が行われているか確認するため、モニタリングを実施。

【事業実施にあたっての期待】

本事業を P F I 事業として進めるにあたって、下記の点について特に期待した。

- ・ 経済的で質の高い公共施設の整備を目指すこと。
- ・ 施設の設計・建設、維持管理・運営において、効率的な建設方法とライフサイクルコストの削減を考慮すること。
- ・ 充実した施設・設備の整備と、それらの機能が十分に発揮されるような維持管理・運営を行うこと。
- ・ 長期間にわたる運営を念頭においた施設・設備の整備、維持管理、更新の計画と実行を行うこと。
- ・ 専門技術を持つ人材の継続的な確保と、柔軟な事業展開と効率的な運営を行うこと。
- ・ 教育及び福祉の関係者、施設利用者、近隣住民の要望を可能な限り効率的に具現化する専門知識及びノウハウを持つこと。
- ・ 民間事業者の優れたノウハウを発揮し、P F I 事業として行うこと。
- ・ 教育と福祉の連携強化による県民サービスの向上を目指すこと。
- ・ 本施設で展開される各種事業において、有機的な連携を図ること。
- ・ 子どもたちとその保護者、障害のある方々など様々な人々が来館する本施設の特性を考慮すること。
- ・ 空間構成やデザインについて、本施設の有する機能の有機的な連携、子どもにとっての親しみやすさ、プライバシーの確保、バリアフリーなど様々な要請に配慮すること。
- ・ 経済的で質の高い公共施設整備の要請と両立する、優れたデザイン空間の提案を行うこと。
- ・ 専門的なマネジメントが不可欠であり、民間事業者が自らの持つ技術やノウハウ等を最大限発揮すること。具体的には、施工会社、デザイン事務所、福祉・教育コンサルタント、施設管理会社など専門性の高い企業体から構成されるコンソーシアムを形成しながら、本事業に臨むこと。

【民間収益事業】

平成 19 年度に実施した「教育・福祉複合施設整備事業に係る P F I 導入可能性調査」において、公有財産の有効活用の観点から本施設利用者等の利便性向上や、県財政収入増加等に資する民間収益事業の提案を求めた。

その内容は、建築基準法上の用途規制を満たすほか、行政財産である本施設の公共性、公益性、中立性に反せず、公務遂行上支障が生じない事業内容を求めた。また、敷地周辺環境を勘案し、レストラン・店舗等の職員の福利厚生並びに来場者等及び周辺住民の利便性向上や賑わいの創出に寄与する施設が望まれた。専門学校・大学等の教育施設、高齢者福祉施設、コンビニエンスストア、飲食店、福祉機器販売店等を想定した。

定性的評価（入居機関等の評価等）の検証方法

各入居機関に対してアンケートを実施する。

- 入居機関等の評価等
- P F I 事業者の施設面の維持管理等はどうだったか
- P F I 事業期間中に不測の事態は発生したか。発生した場合の事業者の対応はどうだったか
- P F I 事業を実施する上で体制等の課題や改善すべき点はあったか
- P F I 事業による効果は実感できたか
- 施設利用者から施設や維持管理業務についての意見はあったか。ある場合はその意見を記載してください。
- その他 P F I 事業全体に対して意見がある場合は記載してください。

13 モニタリング

実施段階ごとのモニタリングにおける改善勧告及び減額実績等の措置状況は、下表のとおりである。

実施段階		モニタリング結果	結果措置の概要
①整備段階	設計	1. 改善勧告【有・無】 2. 減額実績【有・無】	1. 改善勧告の内容・なし 2. 減額実績の内容・なし
	建設・工事監理	1. 改善勧告【有・無】 2. 減額実績【有・無】	1. 改善勧告の内容・なし 2. 減額実績の内容・なし
②維持管理・運営段階		1. 改善勧告【有・無】 2. 減額実績【有・無】	1. 改善勧告の内容・なし 2. 減額実績の内容・なし

モニタリングは、下記の要領で行う。

(1) 建設工事内容の確認及び建設現場立会い等

SPCは、建設工事の工期中、常に建設工事の状況を把握していなければならない。この契約、入札説明書等、県の確認を得た設計図書又は応募者提案に従った建設工事の実施ができないとき、又はできないことが見込まれるときは、直ちにその旨を県に通知しなければならない。

SPCは、県に通知を行う場合、通知と同時に又は通知後速やかに、自ら適当と認める対処方法を県に提示し、県と協議しなければならない。

SPCの設計担当者から設計図書の説明を段階別に行い、工事期間中はSPCの工事監理者から、工事監理状況について定期的(月1回)に報告する。

(2) 維持管理業務要求水準に対するSPCの自己モニタリング

SPCは、自己モニタリングの方法及び内容を確定し、自らの責任でこれを運用しなければならない。SPCは常に本施設の維持管理状況を把握し、何らかの理由でこの契約、要求水準書、維持管理業務仕様書、年間維持管理業務計画書若しくは応募者提案に従った維持管理業務の実施ができない場合、要求水準書、維持管理業務仕様書、年間維持管理業務計画書若しくは応募者提案に規定された水準若しくは仕様が達成出来ない場合、又はそれらの事態が生じるおそれを認める場合は、その理由及び対処方法等を直ちに県に報告し、かつ適切な措置をとらなければならない。

SPCが実施する設備の保守、修繕、警備、清掃等業務の業務計画及び実施状況について、作業の都度又は定期的(月1回)で報告書を取りまとめ、県に報告を行う。

(3) 維持管理業務要求水準に対する県によるモニタリング

県は、維持管理業務期間中、本施設の維持管理状況について、規定されるモニタリングを実施する。

SPCは、県が行うモニタリングの実施に協力しなければならない。

モニタリングの結果、維持管理業務の履行状況が、維持管理業務要求水準の内容を満たしていないことが判明した場合、県はサービス購入料の減額等の措置を取るものとする。

県は定期的(月 1 回)に提出される業務報告書について、継続監視を行うほか、必要に応じて施設巡回や業務監視を行う。

14 期間満了時対応に関する取り決め

施設の引き渡し	第 63 条 契約期間の満了にあたり、民間事業者は、維持管理業務を終了し、自己又は民間事業者から維持管理業務の委託を受けてこれを実施する者(下請人等を含む。)の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、速やかに取片付け、又は撤去するものとする。 2 民間事業者は、契約終了にあたっては、甲に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本施設を甲が継続使用できるよう維持管理業務に関して必要な事項を説明し、かつ、民間事業者が用いた操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引き継ぎに必要な協力を行う。 3 民間事業者は契約期間満了にあたり、本施設が要求水準書に規定する状態を満たすものとしたうえで、その業務を終了しなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由及び不可抗力により生じたものについては、この限りではない。
その他	

宮城県教育・福祉複合施設整備事業 特定事業契約約款(一部抜粋:期間満了による終了)

甲:宮城県、民間事業者:みやぎ教育福祉パートナーズ(株)

第2章 事業評価

1 定性的評価

(1) 本事業の事業目的達成状況及び契約内容の履行状況

① 整備段階における定性評価

県職員が整備段階において行ったモニタリングにあつては、本事業導入時に設定された要求水準書 基本理念及び整備方針に対する事業者提案とその実施状況について、モニタリングしたものである。

建設途中に発生した平成 23 年 3 月の東日本大震災の影響で 1 年間の供用開始延期を余儀なくされたものの、当初の基本理念に基づき、要求水準を満たす設計・建築が実現された。

整備段階のモニタリングにおいては、教育系と福祉系のエントランスの分離や利用者動線の明確化、プライバシーの確保など、利用者特性に応じた適切な対応が可能な施設設計や、安全性への配慮やセキュリティ確保のための綿密な計画を高く評価した。

また、設計当時の LED 照明器具類が実用レベルでなかったことから、蛍光灯器具が採択された。整備段階においてより進んだ省エネ・環境対策を設計に盛り込むことができなかった面は否めないが、本事業の設計から建築に関する事業目的は、概ね達成されている。

② 維持管理・運営段階における定性評価

維持管理、運営段階においては、定期的な巡回点検や年間計画等に基づく点検を確実に実施して不具合箇所等を把握するとともに、セルフモニタリングを通して適切に修繕等の対応を行っている。

小規模な修繕はその都度実施されるなど、施設利用に影響を及ぼすことなく、適正に履行されている。特に、令和3年2月及び3月に発生した福島県沖地震、令和4年3月に発生した福島県沖地震の際の応急処置等の対応を速やかに実施したほか、施設に被害が生じたことから、修繕が必要となり施設の一部について使用を休止せざるを得なかったが、修繕中も危険のない範囲で施設の一部を使用可能とするなど、SPCの優れたノウハウを発揮し、修繕・維持管理業務における工夫も見られた。

上記①整備段階における定性評価でゾーニングについて高く評価したが、実際の利用段階では、「入居機関等の評価」と「利用者の評価等」で、誘導案内への課題が示されており、ゾーニングによる安心感が確保されるものの、動線の複雑さが課題として浮上している。これにより、入居機関間の連携による相乗効果が施設利用面で生まれにくい要因とも推察される。今後は、安全性を維持した上で共用部分の効果的活用を図るなど、連携による相乗効果が進むよう、更なる工夫が必要である。

③ PFI事業導入時の期待に対する定性評価

導入時に期待された長期間にわたる運営に応え、施設・設備の整備、維持管理に努めるとともに、SPCから修繕歴の整理と今後の設備更新についての提案があった。事業契約書に定めた「サービス購入料の減額」に該当するような事項は発生せず、維持管理業務要求水準を満たさない等を理由とした改善勧告や重大な事故等の発生もなかったため、維持管理業務についても契約内容は履行されたと評価する。

SPCと入居機関が「まなウェルみやぎ連絡調整委員会」を組織し、定期的な意見交換を行うなど、利用者満足度向上に向けた取り組みを継続的に行っている。SPCと入居機関の日常的なコミュニケーションに加え、施設維持に関するクレーム受付をSPCが一元管理することで、SPCの常駐スタ

ツフは施設の設計思想、入居機関の行政サービス、利用者の特性を理解し、完成後の維持管理・運営を効果的に行うことができている。これらの取り組みにより、本事業の目的達成に大きく貢献したと評価する。

④ 民間収益事業における定性評価

事業提案段階では、本事業において収益事業の具体的提案がなく、長期的なSPCとの協働可能性を示すにとどまっており、その後民間収益施設用地について、県が平成28年度に事業者公募を行ったものの、現在においても活用が目途が立っていない。

当初期待された職員の福利厚生並びに来場者等及び周辺住民の利便性向上や賑わいの創出に寄与する施設など、県民交流の場となるような収益事業をビジネスモデルとする企業の参画はなかった。

⑤ 目標に対する成果

(ア) 整備段階におけるモニタリング

○ 設計モニタリング

	要求水準			要求水準に対する達成状況
	基本理念	整備方針		
1	さまざまな環境にある人々が豊かな気持ちになれる空間であること。	教育・福祉の拠点としての豊かな空間づくり	・教育と福祉に関連する人々が、誇りを維持しながら、豊かな気持ちを持つことができる空間の創出	ヒューマンスケール(人間の身体サイズから捉えた空間との適切な関係)で施設を分節化し、天井高を諸室・空間の特性に合わせて段階的に設定するなど、施設利用者等のメンタルな要素にも十分配慮した質の高い空間を丁寧に構成している。また、県民に開かれた身近な施設を目指す一方で、社会的に弱い立場にある利用者等のプライバシー等にも十分な配慮を行うなど、これからの教育・福祉の目指すべきあり方を表現し、これまでにない公共施設としてのメッセージ性が感じることができる。
2	各施設の連携によるシナジー(相乗)効果などを発揮可能な創造的な機能構成を持つこと。	各機関の連携によるシナジー(相乗)効果が期待できる施設づくり	・各機関が連携することにより、施設利用者及び施設運営側により多くの利点が生まれる施設整備 ・関係諸機関及び他施設との連携強化が図れる施設整備	各機関の専門性に配慮しつつ、交流を促す多様なラウンジや各ラウンジに、オープンカウンターやミニキッチンなどの交流促進の仕掛け(アトラクター)をしつらえるなど、緩やかなシナジー効果が期待できる丁寧かつ積極的な空間設定を行っている。
3	県民にとって親しみがあがり、便利で利用しやすい施設とする。	・施設利用者にかかれた施設づくり ・ユニバーサルデザインへの配慮	・施設利用者がわかりやすく、快適に利用できる施設整備 ・誰もが利用しやすいユニバーサルデザインを積極的に取り入れた施設整備	教育系と福祉系のエントランスを分離し、施設利用者ごとの動線を明確に区分し、プライバシーの確保や利用者の態様に応じた適切な対応が可能となるよう配慮され、また、各所にエレベーターが配置され、利用しやすい施設となっている。
4	すべての人がアクセスしやすいユニバーサルデザインとする。		・相談者等のプライバシーの保護に配慮しながら、誰もが気軽に利用できる動線計画	

5	行政需要の変化に対応できる施設とする。	今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくり	・今後の行政需要の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設整備 ・メディアの多様化や高度情報化に対応できる施設整備	施設がユニット単位で構成されており、部門間の互換性があり、汎用性・フレキシビリティが高く、ダイナミックな再編が可能になる。また、20～30年間の長期的に見て、民間との協働可能性も視野に入れた施設である。
6	災害に強く安全性の高い施設とし、災害時における地域住民の避難場所としても利用できる施設とする。	施設利用者が安心して利用できる施設づくり	・地震等の自然災害に強い施設整備 ・防犯、防災に十分に対応した施設整備 ・施設利用者の安全性に十分配慮した施設整備	各施設の利用者別に、ゾーニングとアプローチが計画されており、施設利用者の安全性に配慮している点や、セキュリティ確保のための綿密な警備・システムの計画が作られている。
7	周辺地域、自然環境と調和した施設とする。	周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくり	・名取市下増田臨空土地区画整理事業におけるまちづくりの方向性を踏まえた施設整備 ・周辺地域への自然や通風等に配慮した施設整備	施設の南側(美田園駅側)は、歩行者動線を中心に構成され、周辺地域住民の生活動線や、仙台空港アクセス鉄道等の公共交通機関の利用に配慮しており、周辺地域のまちづくりや県のコンセプトと合致している。また、周辺の住宅街のスケールに合わせ、圧迫感のない施設となっている点や、歩道に面した施設前面をガラス張りとし、ショーウィンドウ効果を持たせることにより、一般の歩行者や周辺住民に対しても、県民に開かれた親しみやすい施設であるという認識を持ってもらうことができる。
8	省資源、省エネルギー、地球環境に配慮した施設とする。	・地球環境に配慮した施設づくり ・ライフサイクルコストの削減	・積極的に熱負荷低減手法や省資源手法を取り入れた施設整備 ・自然エネルギーを積極的に利用した施設づくり ・長寿命で耐久性があり、メンテナンス容易な施設整備	東西に長く建物を配置することで、採光・通風を確保している。
9	維持管理、保全の容易な施設とする。			

(イ) 契約内容の履行状況

○ 建設モニタリング

県は、工事期間中に、SPCの工事監理者から、工事監理状況について定期的(月 1 回)に報告を受けた。必要に応じて説明・報告を求め、現地確認を行ったほか、要求水準を満たしているか、設計図書との整合性が取れているかなどの視点からモニタリングを行った。震災前及び震災後も、毎月中旬に建設現場において確認作業を行った結果、提案内容と設計図書のとおり、段階別で施工されていることが確認できた。竣工時の出来栄や施工状況など、SPCが監理した請負工事の適正かつ効率的な施工が確保されたものと評価した。

○ 施設の維持管理運営段階のモニタリング

県は業務報告書によりモニタリングのほか、必要に応じて施設巡回や業務監視を行っている。モニタリングにおいて、本事業期間中にSPCが実施した修繕について、実施内容(時期・価格・設備の品番等)、実施時期、金額を整理するとともに、次期事業期間の大規模修繕の内容・タイミング等について、期間満了後の長期修繕計画の提案を受けた。

(2) 入居機関等の評価等

設計業務要求水準、性能別要求水準、施設別要求水準、維持管理業務要求水準という基準に照らして、まなウェルみやぎの入居機関から見たSPCと本事業の評価をみると、全体的には肯定的なものであると言える。SPCは、入居機関の要望に可能な限り対応し、施設全般や維持管理業務に関しては、入居機関や施設利用者からの苦情は発生していないとの評価を受けている。

これは、SPCが施設の維持管理において、利用者の満足度を意識し、省エネルギーへの対応や適正な保全を実施していることが反映されている。また、円滑な意思疎通を図るために、SPC側と入居機関で協議会を年に数回開催し、意見交換や情報交換を行っていることも、関係者間の協力体制と良好なコミュニケーションが確立されていることを示している。

教育と福祉施設の一体整備により、登校することに不安を抱えている児童生徒の支援や虐待等の相談について、子供を中心とした施設間の連携を行っている。こうした連携基盤により、意見交換の場では、新しい施設の使い方についても話し合いを行っている。

グラウンドや体育館は総合教育センターと通信制高校の共有を想定する施設であったが、児童相談所からの要請により、教員の研修や高校のスクーリングで使用しない時間帯に、子供や施設利用者が利用できるよう、SPCが鍵の開閉を行うなど、施設利用の相互連携を図った。また、研修受講者の昼食場所を1階総合教育センターラウンジに限定していたところ、コロナ禍を見直しの機会とし、当初、飲食不可としていた研修室においても飲食ができるよう運営を見直し、SPCの清掃スタッフが研修室の衛生管理を行った。コロナが終息した後も、この運用を継続することで、利便性が向上するなど、官民ともに協力しながら、当初の想定からの状況変化に応じたより良い施設運営に取り組んだ。

ただし、照明制御の問題や廃棄物処理の役割分担、入居機関及び来所者から指摘された空調の問題、そして特に駐車場の不足や施設内案内に関する利用者からの要望など、改善が求められる点も指摘されており、これらの課題に対する迅速な対応と解決が今後の本事業の成功には不可欠であると考えられる。

入居機関アンケート概要

○ 総合教育センター

- 施設の使い勝手や快適性：施設は明るく快適だが、共用スペースの区分が不明瞭であり、改善が望まれる。廊下の照明制御に問題があり、節電が困難。
- 維持管理：清掃や修繕は適切に行われているが、グラウンドの雑草管理に課題がある。
- 不測の事態：地震時の修繕は適切に対応された。
- 体制や課題：定期的な会議や打ち合わせを継続することが望まれる。
- 本事業の効果：維持管理業務の対応が早く、効果を実感している。
- 入居機関からの意見：廃棄物処理に関して、SPCと県の役割が明確でないことが問題とされている。

○ 美田園高等学校

- 施設の使い勝手や快適性：人感センサーによる照明制御が良いが、廊下や階段の照明は常時点灯しており、節電のための改善が必要。
- 維持管理：スクーリング（前期・後期）開始前にグラウンドの除草作業が行われ、使用しやすくなった。
- 入居機関からの意見：自死防止用ネットの設置が不十分であり、廃棄物処理に関する問題が指摘されている。

○ 子ども総合センター

- 施設の使い勝手や快適性：部屋の位置が分かりにくいこと、声が漏れる構造、南側の執務室は快適だが、北側の執務室は冬に非常に寒いという空調性能の問題。
- 維持管理：名取市で処分できないゴミが多く、困っている。
- 不測の事態：地震による建物の破損があったが、適切に改修された。
- 入居機関からの意見：駐車場の不足や施設内の案内の不明瞭さが問題とされている。

○ リハビリテーション支援センター

- 施設の使い勝手や快適性：フロア案内板の位置に問題があり、来訪者が迷う可能性がある。
- 維持管理：金属くずや廃電池の収集が含まれておらず、処理に困っている。
- 入居機関からの意見：多目的トイレでの使用済みおむつの廃棄に関する要望がある。

【まなウェルみやぎの組織的な連携】

○ 教育と福祉機関との間で組織的連携を行っている。

① 子供相談業務のワンストップ化

まなウェルみやぎ相談支援テレホンや総合受付(来所)に寄せられた相談について、まなウェルみやぎ内の適切な機関につなぐ。また、各機関に寄せられた相談について、必要に応じてまなウェル内の他機関との連携ができる体制となっている。

② 通信制高校生への専門支援

美田園高校とりんくるみやぎ(総合教育センター教育推進部相談支援班)と連携をして「みたぞのカフェ」というカウンセリング的な手法による会話力向上のためのコミュニケーション・トレーニングを行っている。

③ 専門職員の連携による研修

まなウェルみやぎの機関が主催する研修会について、各機関の専門職員が相互に講師となり、研修会実施のための連携を行っている。

④ 協議会等による組織的連携

まなウェルみやぎ連絡調整委員会・相談支援業務連携チームを構成し、相談内容が単独機関での解消が困難と判断された事案について、連携して対応にあたり、早期解決を支援することになっている。

⑤ その他、SPCの人的リソースの活用

総合教育センターからの依頼でSPC社員講師による労務職員研修(清掃等)を実施した。

美田園高校防災スクーリングに出席し、SPC職員講師によるまなウェルみやぎの防災に関する講和を行い、防災意識の向上に努めた。

【施設開放の事例】

- 近隣住民向けとして、「まなウェルみやぎ」1階の「のびのびサロン」では、乳幼児と家族が自由に遊べ、手遊びや製作活動、絵本の貸出も行っている。
- リハビリテーション支援センター1階には福祉用具展示室があり、障がい者が自立した生活を送るための福祉用具を展示し、一般利用者が触れることや使用することができる空間となっている。

- 3階の研修室を災害時における地域住民の避難場所として利用する覚書を名取市と交わしており、地域の町内会や保育所と休日に避難訓練を行う際は、SPC側の職員が協力し対応している。

【稼働率向上への取組】

- グラウンドや体育館は総合教育センターと通信制高校が共有しているが、児童相談所の要請により、使用しない日に児童が利用できるよう連携を図った。

(3) 地域経済への貢献(地元企業の成長支援など)

施設の設計・建設から維持管理業務において、県内に本社や支店を置く企業を実施体制に組み入れるなど、本事業の範囲内において地域内での雇用創出や賃金の増加、地域内の資金循環の促進が図られ経済活性化に効果があった。また、地元企業は地域のニーズや文化に詳しいため、公共施設の運営やサービス提供において、地域住民に適したサービスを提供できたことや距離的に近いため、問題発生時の対応が迅速に行え、サービス品質向上につながった。県としても、地元企業のノウハウを活用して、質の高い公共サービスを提供できたことなど、多くの地元企業の参画が地域社会全体にとって有益であり、本事業の成功に向けた重要な要素と評価する。

(4) SPCによる自己評価

SPCに以下の質問に回答する形でアンケートを実施した。

【質問事項】

- 1 事業に応募した動機や想定していたメリットについて
- 2 事業提案段階での課題や苦労した点について
- 3 このPFI事業の契約や要求水準で課題となった点や改善すべき点について
- 4 PFI事業全体で予定していたコストと比較しコストダウンが実現できたか
- 5 設計・建設期間・維持管理期間で民間事業者のノウハウが発揮された点はどこか
- 6 モニタリング体制や方法についての課題点について
- 7 変更契約時の資料作成の際の課題はあったか
- 8 県との連携に課題はあったか（リスク分担、役割分担、各種連絡調整等）
- 9 地震などの自然災害や新型コロナウイルス感染症のPFI事業への影響や対応状況について
- 10 PFI制度の課題や改善点やPFI事業への参画意欲が高まる募集方法等についての意見
- 11 施設の維持管理業務について、PFI事業として民間活力導入の余地はあるか
- 12 PFI事業期間中の財務状況の自己分析について
- 13 事業契約時の想定利益と結果の比較（比較結果の要因）

【SPC回答（抜粋）】

- 入札公告から提案書提出までの間を半年間以上設けるなど、十分な検討期間を確保してほしい。
- 適切に官民のリスクを分担し、特に物価変動リスクについては、一般の公共工事約款に倣い、全体・単品・インフレスライドを設けてほしい。

SPCの回答(別紙2)から、本事業の課題としては、入札公告から提案書提出までなどの期間が短く苦慮したとのことから、入札公告から提案書提出までの間を半年間以上設けるなど、十分な検討期間を確保すべきであったと思われる。

また官民のリスクを分担し、特に物価変動リスクについては、一般の公共工事約款に倣い、全体・単

品・インフレスライドを設ける必要があると指摘されている。

さらに、公募の段階で応募者との対話に関して柔軟性が欠けていたとされているため、対話の回数等を増やすべきだった。

本事業全体のコスト面については、維持管理企業がLCCを見据えた施設計画や建設企業による経済設計によって、一定程度のコストダウンを図ることができたとの回答を得た。

さらに、オフィスレイアウトのアドバイザリー企業をコンソーシアムに取り込み、備品の調達において工夫がなされたことからコストダウンが図られたものと思われる。

維持管理段階における、事業遂行にむけたSPC独自の創意工夫について、以下のとおり聞き取りした。その内容は、高い専門性と安全意識を持ち、施設の保全管理に努めており、従業員教育の品質が高く、ノウハウを発揮しようとする意欲が認められる。

SPCから聞き取りしたサービス品質向上への取り組み

- 設備点検（空調設備）
専門資格である第1級・第2級管工事施工管理技士、第2種電気工事士等の有資格者を配置し、作業経験5年～15年の作業員8名による点検業務を実施する。高い専門性を確保し、施設の保全管理に寄与している。
- 空調機点検技術者への研修
空調給排水簡易水検作業従事者研修を年2回（計7時間以上）実施し、知識の研鑽・技術の向上および安全作業の意識高揚に努めている。
- 設備点検（受水槽清掃）
専門資格である貯水槽清掃作業監督者の有資格者を責任者として配置し、作業経験5年～20年の作業員による清掃作業を実施する。高い専門性を確保し、施設の衛生・保全管理に寄与している。
- 貯水槽清掃従事者への研修
受水槽清掃作業従事者研修を年2回（計7時間以上）実施し、知識の研鑽・技術の向上および安全作業の意識高揚に努めている。
- 設備全般の社内研修
普通救命講習および安全講習を行い、安全衛生に努めている。
- 常駐設備員の資格保有
建築物環境衛生管理技術者、第2種電気工事士、甲種乙種消防設備点検資格者、ボイラー2級、危険取扱物乙4を保有する有資格者を配置し、高い専門性を確保し、施設の保全管理に寄与している。
- 設備点検（空調設備）
ロスナイ加湿で使用する水量を明確にするために時間単位で管理するソフトを作成し、エネルギー使用状況の把握に努めている。
- 設備点検（空調設備）
エアコン使用状況と故障の早期発見のために、午前・午後2回、設定温度と現在の温度について全エアコンの使用記録を測り、予防保全に努めている。
- 安全衛生活動
緑十字カレンダー（無災害記録表）を活用し、ゼロ災害を目標に安全意識の向上を図っている。まなウェルみやぎ竣工以来、無災害記録を継続している。
- 設備点検（消防設備）
避難訓練の際に設備員から消火設備（消火器、消火栓設備）の使用方法について説明を行い、防災意識の向上に寄与している。

本事業全体として、概ね計画とおりであったとの回答を得た。

2 定量的評価

(1) 施設の利用状況

利用状況サマリ

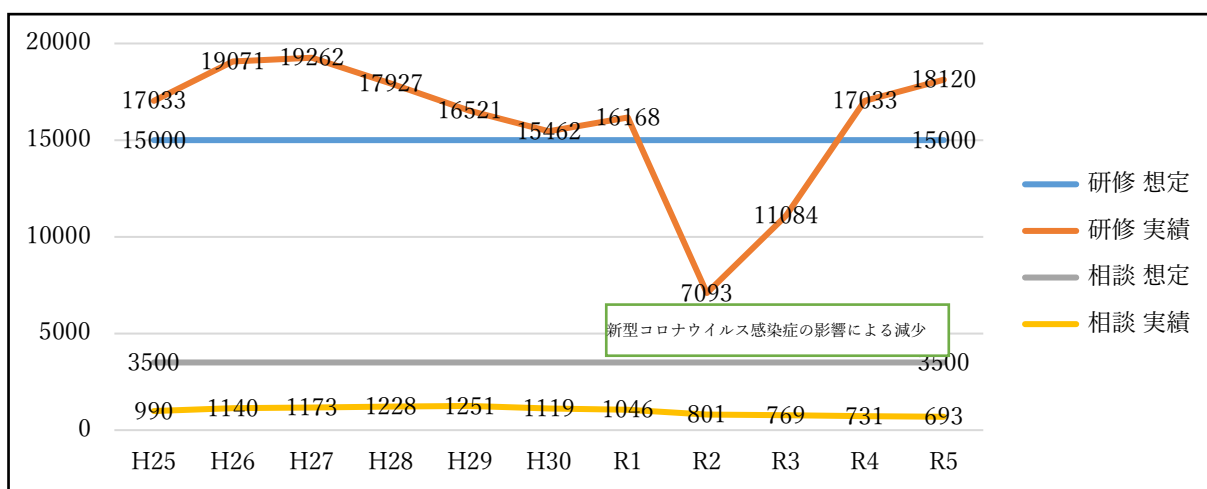
(ア) 総合教育センター

■ 本事業要求水準設定時における業務内容及び想定利用者数

	概要
主な業務内容	・教育研究業務 ・教育研修業務(一般研修、特別研修、情報研修 等) ・教育相談・支援業務
想定来所者数	・研修:年間延べ15,000人程度 ・相談:年間延べ3,500件程度
想定職員数	56人

■ 利用実績

(人・件)



■ 推移における全体的な要因等

職員が施設の維持管理に労力を割かないため、研修会の運営に注力でき、研修会開催時の施設利用が効率化されている。毎年、専門研修の受講者数が定員を超えており、施設利用の効率化が想定以上の来所数に繋がり、教職員の資質向上に寄与していると考えられる。令和2年と令和3年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で中止となった研修もあり、一時的に来所者数が減少したが、令和4年以降は令和元年以前の水準を維持している。

相談の来所者数については、新型コロナウイルスの感染拡大の影響で令和2年以降減少している。また、予算削減のため令和3年度から来所相談枠が週5日から週3日に縮小され、これが来所者数の減少に繋がったと考えられる。

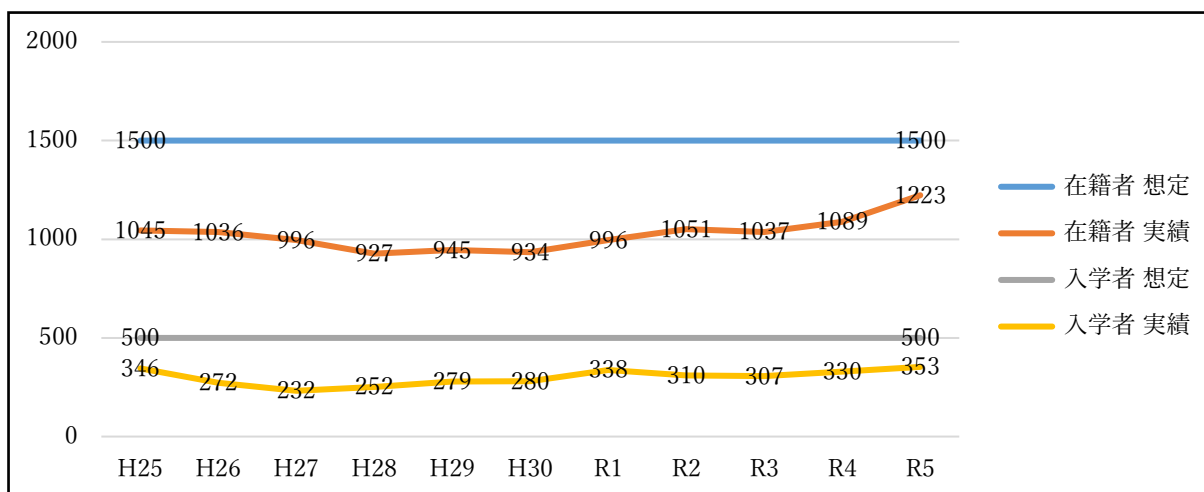
(イ) 美田園高等学校

■ 本事業要求水準設定時における業務内容及び想定利用者数

	概要
主な業務内容	・報告活動(レポート) ・対面指導(スクーリング)(日曜スクーリング:年24回程度、月曜スクーリング:年22回程度、水曜スクーリング・年2回程度) ・定期考査(年2回実施(2期制を採用)) ・個別学習指導(レポート質問日:年8回程度、夏季休業中の学習指導日、個別学習指導:随時) ・特別活動(学校行事、生徒会活動(生徒会行事)、ホームルーム、支部行事、教育相談、教科指導関連行事)
想定来所者数	1,500人程度(募集定員各年度500人)
想定職員数	43人(非常勤職員を含む。)

■ 利用実績

(人)



■ 推移における全体的な要因等

美田園高等学校の在籍者及び入学者数の推移を見ると、平成27年度から令和5年度にかけて、それぞれ想定された数に徐々に近づいてきていることが確認できる。これは、様々な課題を抱え、個別最適な学習スタイルを求めている生徒が増加している事が要因であると考えられる。美田園高等学校でも高等学校退学後に入学する編入生に加え、中学校卒業後直接入学する一般生も増えており、登校することに不安を抱えている生徒や生きづらさを抱えた生徒も増えている。個別対応として、学習支援室の整備や学習支援システムを構築していることが周知され、生徒数の増加に繋がっていると考えられる。施設が仙台市から名取市に移転したことで、県北の生徒の利便性は低下したが、大崎市での地域スクーリングの実施により交通費負担が軽減されており、今後も学びのセーフティーネットとしての役割を担っていけると期待される。

(ウ) 子ども総合センター

■ 本事業要求水準設定時における業務内容及び想定利用者数

	概要
主な業務内容	・メンタルクリニック業務・専門指導業務 ・児童健全育成業務・研修・人材育成業務 ・子育て支援業務・調査・研究業務
想定来所者数	年間延べ21,000人程度(中央児童相談所を含む。)
想定職員数	29人(非常勤職員を含む。)

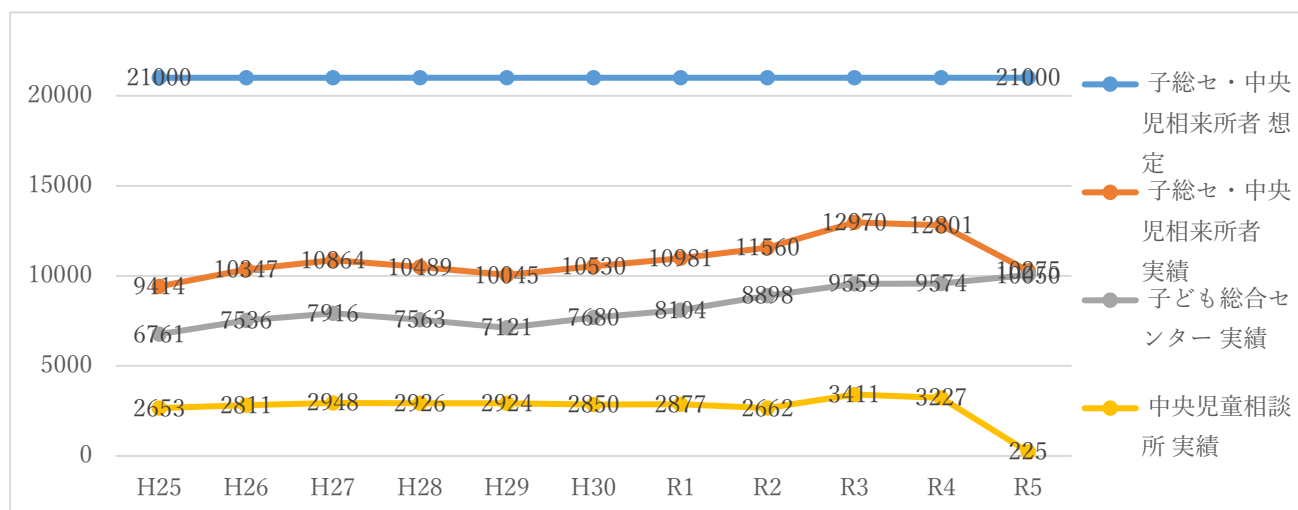
(エ) 中央児童相談所

■ 本事業要求水準設定時における業務内容及び想定利用者数

	概要
主な業務内容	・相談・援助業務・判定・指導業務・自立支援業務 ・市町村支援業務・ネットワーク化推進業務 等
想定来所者数	年間延べ:29,000人程度(再掲:子ども総合センターを含む。)
想定職員数	52人(非常勤職員を含む。)

■ 利用実績

(人)



■ 推移における全体的な要因等

上記利用実績では、子ども総合センターは、診療件数を利用実績としてカウントしている。子ども本人と保護者が来所するため、実績数はその2倍以上と推測される。中央児童相談所では、相談件数をカウントしており、子ども本人と保護者の来所に加え、訪問による相談件数も含めている。

中央児童相談所の職員数は、移転後に大幅に増加している。令和元年度から、県の発達障害者支援体制の再編に伴い、子ども総合センター内に子どもを対象とした発達障害者支援センターが設置された。

これらは、2機関の利用状況の変化を示しており、特に発達障害者支援センターの設置は、地域における支援体制の強化を反映している。

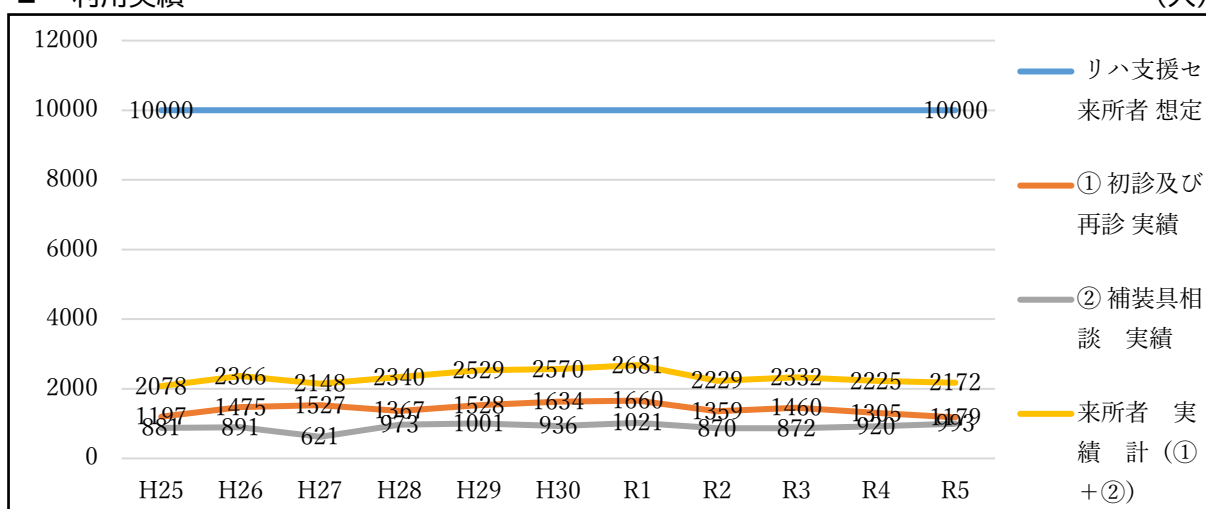
(オ) リハビリテーション支援センター

■ 本事業要求水準設定時における業務内容及び想定利用者数

	概要
主な業務内容	・障害者更生相談業務 ・クリニック(障害者クリニック、リハビリテーション医療)業務 ・広域支援センター支援業務 ・ネットワーク整備推進業務 ・調査研究業務 ・研修・人材育成業務
想定来所者数	年間 10,000人程度
想定職員数	41 人(非常勤職員を含む。)

■ 利用実績

(人)



■ 推移における全体的な要因等

初診および再診実績(クリニック)について、平成29年度から令和元年にかけて、県立こども病院からの紹介が増え、患者数は増加傾向にあった。しかし、令和2年度から4年度にかけてはコロナ禍の影響で、外来リハビリを中止する期間(令和2年4月から5月)があり、受診控えやリハビリの間隔を延ばす患者もいたため、患者数が減少した。令和5年度は、常勤医師の退職(令和5年3月)や患者の地域移行を進めた結果、患者数が減少した。補装具相談実績について、令和2年度はコロナ禍により来所者が一気に減少したが、その後少しずつ回復し、令和5年5月以降の5類移行により、概ねコロナ前の水準に戻りつつある。

(2) 利用者の評価等

令和6年6月から8月に、施設の総合的な印象と整備方針の各項目に対する達成状況について、施設利用者に対するアンケートを実施した。

アンケートの手法はみやぎ電子申請サービスによるアンケートとし、全入居機関のエントランス・受付にアンケートフォームに誘導するQRコードを掲示した。

回答者の多くは、40代から50代が多くを占め、総合教育センター主催の研修会受講者(教育関係者)からの回答が多いことが挙げられる。

五段階評価と自由記述の関連性について分析すると、高評価と肯定的な自由記述で、高い評価(「非常に良い」や「良い」)を与えた回答者は、施設の清潔さや整備状態、新しさなどを肯定的に評価している。これらの回答者は、施設の環境や設備に満足しており、具体的な良い点を自由記述欄で詳細に述べている。

一方で、低評価と否定的な自由記述で、低い評価(「悪い」や「普通」)を与えた回答者は、駐車場の不足や空調性能の問題など、施設の特定の側面に不満を持っていることが多い。これらの回答者は、自由記述欄で具体的な改善点や不満を表明している。

中立的な評価で、「普通」と評価した回答者は、施設の特定の側面については満足しているものの、他の側面については改善が必要と感じているようである。これらの回答者は、自由記述欄でバランスの取れた意見を提供しており、施設の良い点と悪い点の両方を指摘している。運営への提案では、入居機関である総合教育センター研修事業への工夫改善を求める声もみられた。

アンケートデータは、本事業におけるSPCの事業遂行が効果的であることを示している。

設計基本理念が、施設整備において達成されているかとの問いでは、概ね達成しているとの評価であるが、「(イ)親しみがあり、便利で利用しやすい施設であること」「(ウ)すべての人がアクセスしやすいユニバーサルデザインであること」においては、「どちらともいえない」「達成していない」「非常に達成していない」が優位であり、駐車場の不足、これに関連した交通アクセス及び空調機能の点で評価が下回っている。

施設の清潔さと整備への高評価は、SPCによる施設の維持管理が効果的に行われていることを示しており、PFI事業のメリットである高品質なサービスの提供を反映している。

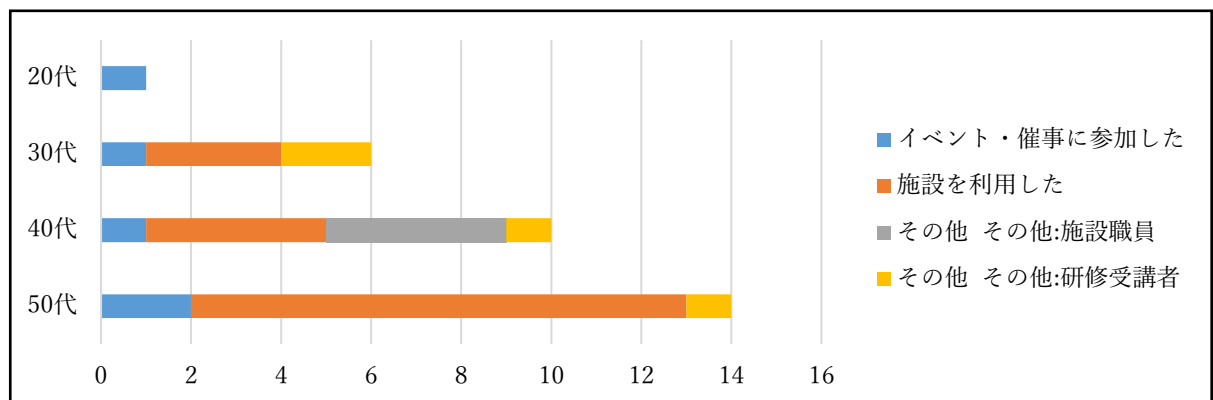
駐車場の不足と空調機能への問題提起は、次期事業において改善が必要な領域を明らかにしている。

特に未利用となっている民間収益施設用地について、駐車場として開放できないかという意見が寄せられた。

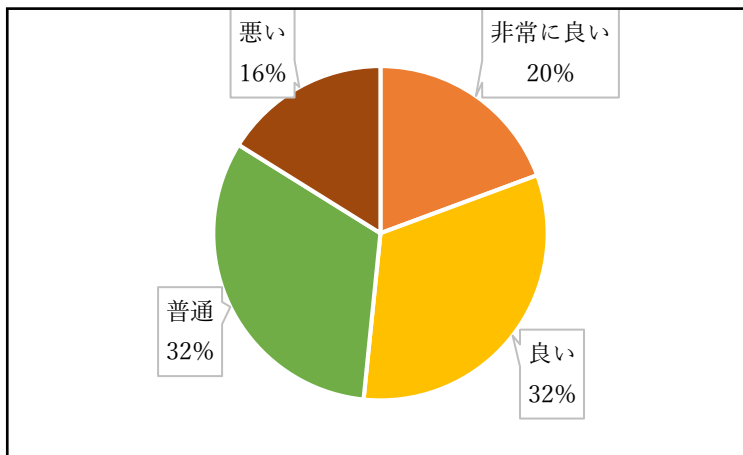
まなウェルみやぎ利用者アンケート

1. 本施設をどのように利用しましたか？（複数選択可）
 - ・ イベント・催事に参加した
 - ・ 施設を利用した
 - ・ その他（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
2. 本施設の総合的な印象について、以下の5段階評価からお選びください。
 - ・ 非常に良い 良い・ 普通・ 悪い・ 非常に悪い
3. 本施設のどのような点が「良い」と感じられましたか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
4. 本施設のどのような点が「悪い」と感じられましたか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
5. 以下の設計基本理念について、本施設がどの程度達成していると評価しますか？（各項目について5段階評価）
 - (ア)さまざまな環境にある人々が豊かな気持ちになれる空間であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (イ)親しみがあり、便利で利用しやすい施設であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (ウ)すべての人がアクセスしやすいユニバーサルデザインであること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (エ)施設利用者が安心して利用できる安全な施設であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (オ)周辺地域、自然環境と調和した施設であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
6. 本施設の利用にあたって、何かご意見やご要望はございますか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
7. 本施設の今後の運営について、どのようなことを期待されますか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
8. ご年齢
9. ご性別

回答者(施設利用・年齢属性)



【設問2.本施設の総合的な印象について】



【問3.本施設のどのような点が「良い」と感じられましたか？】

まなウェルみやぎ利用者アンケート

1. 本施設をどのように利用しましたか？（複数選択可）
 - ・ イベント・催事に参加した
 - ・ 施設を利用した
 - ・ その他（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
2. 本施設の総合的な印象について、以下の5段階評価からお選びください。
 - ・ 非常に良い 良い・ 普通・ 悪い・ 非常に悪い
3. 本施設のどのような点が「良い」と感じられましたか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
4. 本施設のどのような点が「悪い」と感じられましたか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
5. 以下の設計基本理念について、本施設がどの程度達成していると評価しますか？（各項目について5段階評価）
 - (ア)さまざまな環境にある人々が豊かな気持ちになれる空間であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (イ)親しみがあり、便利で利用しやすい施設であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (ウ)すべての人がアクセスしやすいユニバーサルデザインであること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (エ)施設利用者が安心して利用できる安全な施設であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
 - (オ)周辺地域、自然環境と調和した施設であること
 - ・ 非常に達成している・ 達成している・ どちらともいえない
 - ・ 達成していない・ 非常に達成していない
6. 本施設の利用にあたって、何かご意見やご要望はございますか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
7. 本施設の今後の運営について、どのようなことを期待されますか？（具体的な内容を自由記述欄にご記入ください）
8. ご年齢
9. ご性別

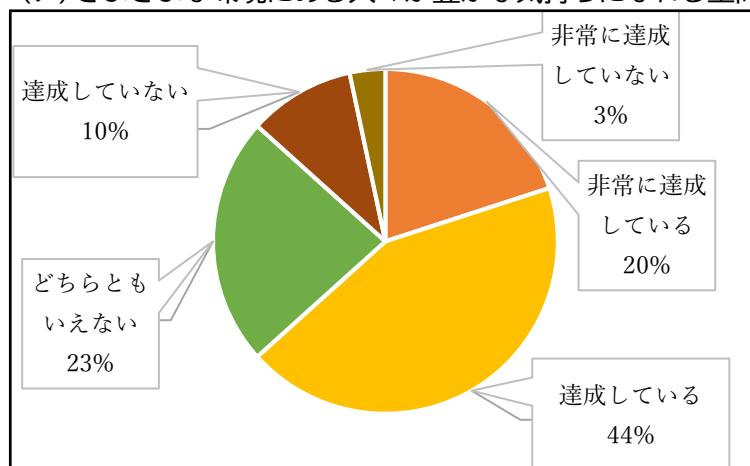
【問4.本施設のどのような点が「悪い」と感じられましたか？】

施設の清潔さや新しさ、整備状態が良い点として多く挙げられている。特に清掃が行き届いている点は高く評価されている。

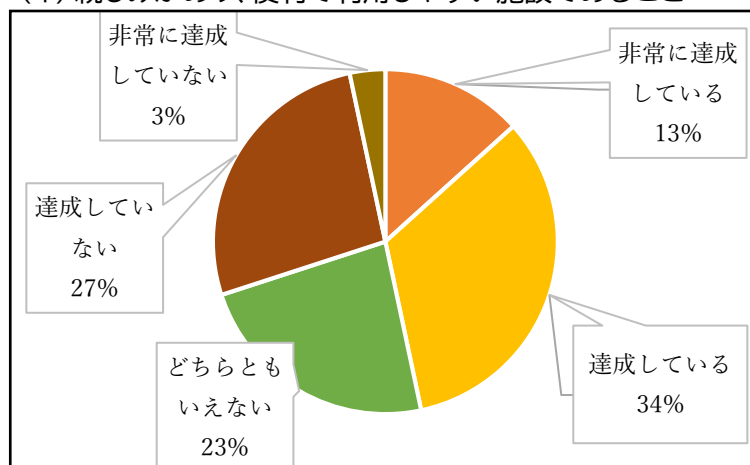
- 清潔感がある
- 施設内が整理整頓されている
- 設備が充実している
- アクセスが良い
- 職員の対応が良い
- 研修環境が整っている
- イベントが充実している
- 図書が充実している
- 多様な人が利用している

【設問5.以下の設計基本理念について、本施設がどの程度達成していると評価しますか？】

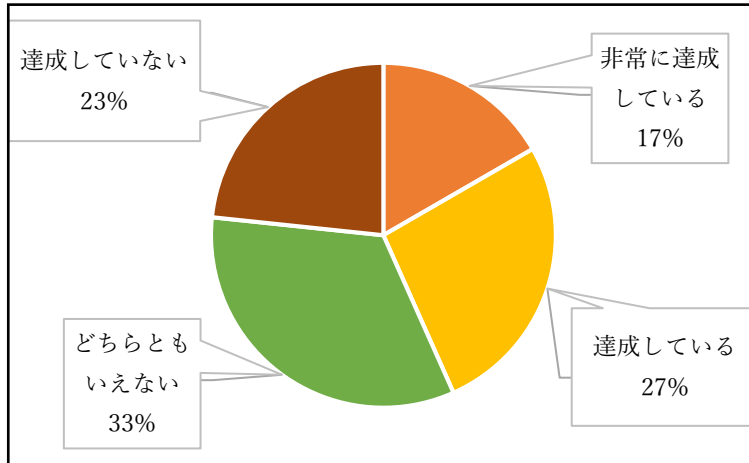
(ア) さまざまな環境にある人々が豊かな気持ちになれる空間であること



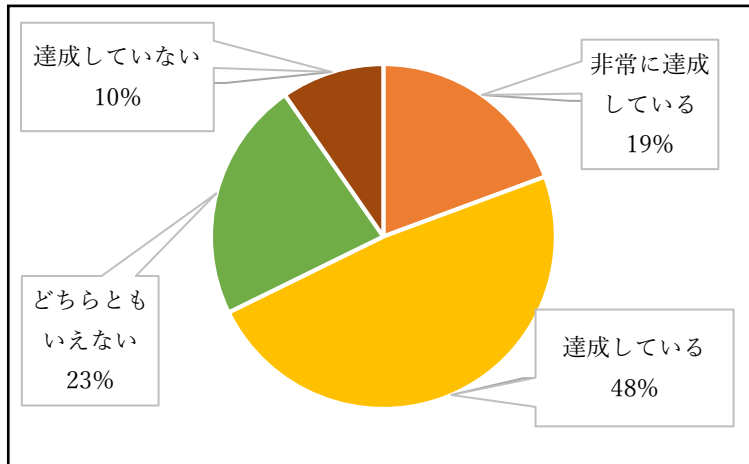
(イ) 親しみがあり、便利で利用しやすい施設であること



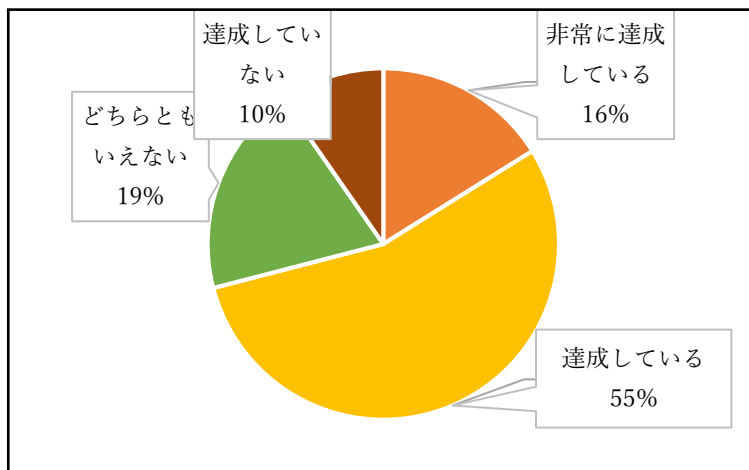
(ウ) すべての人がアクセスしやすいユニバーサルデザインであること



(エ) 施設利用者が安心して利用できる安全な施設であること



(オ) 周辺地域、自然環境と調和した施設であること



【問6.本施設の利用にあたって、何かご意見やご要望はございますか？】

ご提供いただいた意見を要約すると、以下のとおりである。

1. 駐車場の問題

- 多くの利用者が施設に駐車場を設置することを強く望んでおり、特に職員や研修に来る方々のための駐車スペースの確保が求められている。
- 駐車場が研修利用者に開放されていないことに対する不公平感が表明されている。
- 駐車場があれば、利便性が高まり、満足度が向上すると感じている。
- 遠方から来る利用者にとって、駐車場がないことは大きなストレスとなっており、公共交通機関では移動時間が倍増するとのこと。

2. 施設の温度管理

- 北側の研修室や執務室が冬場に寒すぎるとの指摘があり、暖房機能の強化が求められている。
- 逆に南側の研修室は暑すぎるとのフィードバックがあり、温度調節の改善が必要とされている。

3. 交通アクセス

- 公共交通機関のアクセスが限定されており、特に午後の時間帯には便数が少なく不便を感じている。
- 来所手段が公共交通機関に限られていることが、利用率に影響を与えているとの意見がある。

4. その他のフィードバック

- 施設の清掃や警備に従事しているスタッフに対しては、親切で誠実な対応に敬意を表している。
- エレベーターの位置が見にくいという意見や、近隣の商業施設との駐車場提携の可能性についての提案がある。

【問7.本施設の今後の運営について、どのようなことを期待されますか？】

ご提供いただいた意見を要約すると、本施設の今後の運営に対する期待は以下のとおりである。

1. 駐車場の拡充

- 駐車場の利用可能性を高めることで、施設の利用方法が多様化すると期待する。
- 駐車場の確保は、特に午前中に仕事をして午後から研修に参加する方々にとって重要である。

2. 施設の改修とアップデート

- 老朽化した施設や設備の改修を行い、より利用しやすい環境を作ること期待する。

3. 教育プログラムの拡張

- 一般向けの講座やプログラムを増やすことで、より多くの人々が施設を利用できるようになることを望む。

4. 提携とインフラの改善

- 近隣の商業施設との駐車場提携や、一般の方々も利用できるブースの拡充を求める。
- 飲食スペースの拡大や、フロアマップを研修会要項に含めることも提案する。

参考:敷地内駐車場及び民間収益施設用地

地理院地図
GSI Maps



(3) 施設の維持管理・保全の状況

① 維持管理の業務計画に対する管理状況

修繕履歴の整理、施設・設備の劣化状況把握については、下記のとおりである。修繕の内容は、経年劣化、駆動部分の消耗、有効期限到来に伴う器具交換、誤作動等に対応する調整が中心であり、設備更新を要する事案はなかった。

○ 建物全般(メンテナンスレポート記載分) 平成25年4月～令和6年7月 364件 24,551,019円

小破修繕の内訳	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	総計 (千円・税抜)
空調設備	471	440	188	1,736	874	384	1,345	2,477	1,773	1,922	234	11,844
建物その他			262	57			102	1,445	363	1,296	81	3,605
その他設備		342	63	287	455	49	182		247	220	26	1,871
電気設備										1,650		1,650
消防設備		130	25	89	3		90	448	85	355	153	1,378
衛生設備		8	16	135	0	22		117		569	126	993
放送設備				36	105				64	472	250	927
自動ドア		138		46				97		627		908
警備設備		78					78			437		593
照明設備		97	142		37			33	110	9		428
ガス設備										340		340
外構その他	16											16
総計	487	1,233	696	2,386	1,474	455	1,796	4,615	2,643	7,897	870	24,551

- その他設備（メンテナンスレポート記載分を除く） 平成29年11月～令和5年9月 17件 9,443,898円
- 空調・受水槽（メンテナンスレポート記載分を除く） 令和元年11月～令和5年7月 6件 1,509,000円
- ITV 設備（メンテナンスレポート記載分を除く） 令和2年5月～令和4年10月 11件 1,106,200円

② 特徴的な問題・課題と対応結果

本事業の期間中に発生した特徴的な問題・課題と対応結果については、下記のとおりである。

【業務全般】

	年月	問題点	原因	対応	結果	備考
1	H26 年 12 月	積雪・凍結時の対応。	駐車場が建物の北側にあるため、日が当たらず雪が解けにくく、職員及び来館者の歩行の妨げになっていた。	事前に積雪が予想される場合、早朝出勤し職員及び来館者の駐車場の白線や歩行導線を人力及び除雪機を使用して職員が出勤するまでに完了させる。	職員及び来館者の敷地内での転倒事故ゼロ。協議の結果、積雪量に応じて職員も駐車場の除雪に積極的に参加していただけることとなった。	
2	令和 2 年 2 月	新型コロナウイルス流行に伴う予防対策。	新型コロナウイルス感染症拡大。	自宅・職場での『健康チェック(検温など)』の徹底。受付に飛沫感染防止にアクリル板を設置。手洗い・消毒の徹底。受付業務中のマスク着用(現在も継続中)。	施設内職員・来館者・業者からの感染症対策に関するクレームなし。管理センター内感染者なし。	

【清掃業務】

	年月	問題点	原因	対応	結果	備考
1	平成 24 年 12 月	I 棟 4 階化学室の定期床面洗浄を行った際に、塗布したワックスが白化現象を起こした。	竣工後の施設であったため、躯体内部のコンクリートに水分が含まれており、その水分にワックスが反応して発生したものと推測される。	H24 年 1 月 白化したワックスを剥離洗浄にて除去後、再度ワックスを塗布。塗布後、送風機により乾燥作業を通常よりも長めに 2 時間行った。	ワックスの白化は見られなくなった。	
	平成 24 年 12 月	I 棟 1 階心理療法室 1～2 の定期床面洗浄を行った際に、コルク床部分の床材に伸縮が発生した。	コルク床材が水分を吸収したことで、床材が縮んだものと推測される。	建築企業である鹿島建設へ状況を報告。コルク床の材質を変更し改修することとなった。	コルク床材を変更したことで、床面洗浄における床材の伸縮は見られなくなった。	

3	平成 25 年 6 月	日常清掃を行う際に清掃予定の部屋で研修が予定していたために日常清掃を行うことが出来なかった。	研修予定が共有されておらず事前に調整を行うことができていなかった。	事前に研修及び部屋内使用予定の年間計画をいただき、疑問点があればその都度確認及び打合せを行うようにした。	事前に使用する部屋が分かるようになった為、清掃の予定が組みやすくなり効率的に日常清掃を行うことができるようになった。	
4	平成 25 年 8 月	日常清掃にて共用部を水拭きする際、床が濡れているため職員及び来館者が滑りやすい状態になっていた。	水拭きをする際水拭き用モップがしっかりしぼれていない状態となっており、床に水分が残っていた。	清掃作業員全員の現状の水拭き用モップの絞り方を確認し、力の弱い清掃作業員でもしっかり絞れる方法等の教育研修等を行った。	高齢の清掃作業員でもしっかり水拭き用モップを絞れるようになり、職員及び来館者の転倒防止に繋がった。それ以前・以降も清掃時の転倒事故なし。	
5	平成 29 年 6 月	体育館内の床材の破損発生。	利用者が体育館内で備品類を落下させた際に、木床に備品の突起部分が刺さったため木床を破損させた。	木床の陥没部分を穴埋め補修・研磨後にウレタン塗装により保護剤塗布する。	体育館の使用に支障がないように対処できた。	
6	令和元年 5 月	ゴミの回収・分別作業の際に可燃ごみ及びリサイクルゴミが同一の袋に入り交ざり作業の妨げになっている。	開所当時、会議等で分別ルールを説明したが、ゴミを排出する職員及び利用者が分別のルールを把握しきれておらず年度ごとに職員の入れ替わりがあり、転入した職員に引継ぎがされていない。	各部署のゴミの回収場所・分別表を作成し連絡調整会議等で配布し情報の共有を改めてお願いした。	職員に分別ルールが周知されるようになり、分別に協力していただけるようになった。	

【警備業務】

	年月	問題点・被害状況	原因・災害	対応	結果	備考
1	平成 26 年 4 月	各施設職員による機械警備の発報多発。	職員のキー管理システム、警備ブロック、電気錠・自動扉の開閉時間などの認知度の低さが原因と推測される。	年度はじめに転任された職員を対象に、警備主催の『IC カード取扱い説明会』を行い、そこでキー管理システム入退出操作、電気錠・自動扉の開閉時間の説明など、実戦と経験談を交えた講義を実施。	機械警備操作時、また入退出時の発報件数の減少に繋がる。	
2	平成 28 年 11 月 22 日	どの地点で避難場所を開設するか不明な点があったが、津波警報が発令された時点で研修室解錠。避難誘導の配置が 08:50 分となり対応が遅れた。	05:59 地震(福島県沖 M7.4 名取市震度 4)発生。 08:09 津波警報発令。	おむつの替え、毛布、ミルク用のお湯など提供。保育所の子どもと老人ホームの方を別々の場所にしてほしいとの要望があり、3F1 研・2 研を仕切り別々に避難させた。	08:10 避難場所等を解錠。 09:22 名取市から連絡(防災安全課)→まなウェルみやぎから避難所を開設したとの連絡を受け職員を派遣。 10:00 名取市職員到着。 12:30 地域住民帰宅。 13:10 避難場所解除。	今回の災害後、まなウェルみやぎを避難所として利用するにあたり、避難所開設の時期、役割分担など名取市との協議・確認ができた。
3	平成 30 年 6 月	東側駐車場にあるバリカーチェーンで転倒多発。	現場付近は薄暗くなるとバリカーチェーンが見えづらくなり、足を引っかけ転倒する職員が多発。また常駐警備員も転倒し左額打撲し労災事故発生。	事故直後はバリカーチェーンに夜間でも気づくよう目印をつけ注意喚起を行い、現在はチェーン自体を取り外しました。	現場付近での転倒事故はゼロ。	現場で労災事故が発生した為、その後作業等を見直しリスクを見積もり、低減措置を行う為に必要な対策を実施。

4	平成31年12月	中央児童相談所にて自火報発報(誤報・3ヵ月連続)。	子供がいたずらで消火栓のボタンを押した為。(非常放送鳴動と同時に職員から連絡あり)	当日は警備員2人勤務で、1人は管理センター内で火災受信機などを操作及び館内放送し、もう1人は現地へ急行し発信機のリセットレバーを上げた。その後、受信機が正常監視状態になり操作復旧完了。	事前に誤報と分かっていた為、復旧までの作業も迅速かつ冷静に対処できた。中央児童相談所職員には原因を調査し、子供がいたずらでボタンを押さないよう周知徹底してもらうよう話した。	
5	令和元年8月	児童相談所による不審者対応要請。	来訪者が相談中に騒ぎを起こしていたのが原因。	職員と来館者の安全を守りながら、警察官が到着するまで、職員と警備員にて対象者の言葉や態度に注意しながら、相手を刺激しないよう丁寧に対応した。	丁寧に対応した結果、敷地外に退去して頂き、その直後に警察官に引き渡す。(負傷者なし)	『不審者対応フロー(警備員)』を作成し、常駐警備員全員に対応を周知徹底した。
6	令和元年 10月12日	21:04 雨水ろ過設備一括警報発報。22:05 中水加圧ポンプユニット一括警報発報。1Fトイレから水漏れ。	台風19合による風水害。	23時以降に住民8名が避難しに来た為、名取市に確認し避難所として開設。雨に濡れた避難住民にタオルの提供、避難場所を暖房に切り替え対応。	13日06:15 避難住民無事帰宅。	後日、名取市職員に避難者リスト(避難者の名前・住所・年齢・性別・電話番号記載)提出。
7	令和3年 2月13日	館内防火扉全箇所作動。エレベーター地震管制働き復帰せず(翌日19:34業者に復旧)。受水槽「満減水異常」警報発報するも即復旧。	23:08 地震(福島県沖M7.3 名取市震度5強)発生。	館内安否確認し怪我人等なし。防火扉復旧を兼ね施設内外の被害調査。津波、停電、断水等なし。		避難所開設なし。避難住民なし。

8	令和3年 3月20日	館内防火扉全箇所作動。エレベーター地震管制働き復帰せず(翌日16:30業者に復旧)。3F第1・6研修室天井から水漏れあり。	18:09 地震(宮城県沖M6.9 名取市震度5弱)発生。18:11 宮城県全域に津波注意報発令。	エレベーター内乗客の確認と安全確保。施設内外の被害調査。避難誘導、館内放送。現状の被害状況等報告。館内休館日の為、職員数人しか残っておらず内線にて安否確認実施(負傷者等なし)。	19:10 名取市防災課3名来庁し避難所開設(住民避難者3名)。 19:50 津波注意報解除。 20:50 名取市防災課解散帰庁。	施設内外壁に目立った破損箇所なし。玄関開錠、照明点灯、機械警備解除、空調(暖房)運転、備蓄倉庫の鍵貸出などの対応がスムーズにできた。
9	令和3年 5月1日	館内防火扉3箇所作動した為現場にて即復旧。エレベーター地震管制働くも即復旧。	10:27 地震(宮城県沖M6.8 名取市震度4)発生。	他施設内外の被害、管理センター内の機器類、館内設備等異常なし。		避難所開設なし。避難住民なし。
10	令和4年 1月16日		0:15 トンガでの大規模火山噴火が原因。その後宮城県沿岸に津波注意報発令。	避難住民はとりあえず1F東エントランスロビーで待機(避難住民3名)。避難住民から毛布の要請があり、名取市防災課の職員が備蓄倉庫から毛布持参。	07:00 避難住民無事帰宅。14:00 津波注意報解除し、その後名取市防災課解散帰庁。	名取市からの避難所連絡員、施設職員、町内会・自主防災組織、警備員の連絡調整、情報伝達など皆さんの協力により避難所運営を行う事ができた。
11	令和4年 3月16日	館内防火扉全箇所作動。エレベーター地震管制働き復帰せず(翌日15:57業者に復旧)。施設天井内口スナイ換気設備加湿装置給水配管からの水漏れ多々あり。	23:36 地震(福島県沖M7.4 名取市震度6弱)発生。その直後津波注意報発令により避難所開設。	施設内外の被害調査。避難誘導、館内放送。現状の被害状況等報告。発生時夜中の為、職員数人しか残っておらず内線にて安否確認実施(負傷者等なし)。水漏れ処理。	17日0:47 名取市防災課3名来庁し避難所開設(住民避難者30名)。 05:00 津波注意報解除となり名取市防災課解散帰庁。	施設内外壁に目立った破損箇所なし。玄関開錠、照明点灯、機械警備解除、空調(暖房)運転、備蓄倉庫の鍵貸出などの対応がスムーズにできた。

【設備業務】

	年月	問題点	原因	対応	結果	備考
1	平成 24 年 11 月	防火扉が開放状態の時があった。	職員が防火扉か普通の扉かの判別がつかない為、防火扉にドアストッパーをかけ、開放状態になっていた。	防火扉には防火扉ステッカーを作成して、防火扉に掲示した。	防火扉の開放状態がなくなった。	
2	平成 25 年 6 月	業者契約以外の雑草が生息する。	ブロック、アスファルト等の隙間から生息する。	定期的に除草剤散布を実施し、雑草が枯れたところに除草を行っている。	雑草が見られなくなった。	
3	令和元年 5 月	鳩が多く、ベランダに糞が大量に蓄積されている。	鳩が住処として巣作りが行われていた。	巣作りを行わせないようにバリケード対策や、鳩がダクトに居座らないようトゲシートをダクトの上に貼り合わせた。	居座る鳩はだいぶ少なくなりましたが、それでもベランダに糞が確認できるため、引続き対策を実施予定。	
4	令和元年 10 月	体育館床下にある雨水貯留槽から雨水が溢れて水濡れ状態	台風 19 合による水害、雨水貯留槽のオーバーフロー管の高さより高い位置まで水位が上がった為	排水用にポンプを増設	以降雨水貯留槽からの水漏れはなくなった	台風による豪雨以外にも、ゲリラ豪雨などの短時間に多量の雨が降った場合にも排水路の水位が上がり溢れる事が有った。
5	令和 2 年 8 月	低木に害虫が発生する。	捕食を好む低木である為、害虫が発生すると思われる。	定期的に防除剤散布を実施し、見回り点検を行っている。	防除剤のおかげで害虫は見られなくなった。	

6	令和 3 年 3 月	3F 第 1・6 研修室天井内ロスナイ換気設備加湿装置給水配管から漏水、天井と床面が水濡れ状態	18:09 地震(宮城県沖 M6.9 名取市震度 5 弱)発生。	水漏れしたロスナイ換気設備の給水配管のバルブを閉めて漏水を止めて、天井と床に漏れた水を回収、天井ボードで落下の恐れが有る部分を除去、水濡れ箇所を乾燥させるため、空調運転を行う。	その後地震被害修繕として、水濡れで傷んだ箇所を修理・復旧した	
7	令和 3 年 5 月	グラウンドに雑草が繁茂し美田園高校でのスクーリング授業で使えない。	グラウンド自体がほぼ未使用で、メンテナンスがなされていない為、雑草が生えてくる。	美田園高校のスクーリング授業でのグラウンド使用の前に年 2 回、除草作業を実施している。	雑草が見られなくなった。	
8	令和 4 年 3 月	施設天井内ロスナイ換気設備加湿装置給水配管からの水漏れ多々あり、天井と床面が水濡れ状態	23:36 地震(福島県沖 M7.4 名取市震度 6 弱)発生。	ロスナイ換気設備の給水配管の本バルブを閉めて漏水を止めて、天井と床に漏れた水を回収、天井ボードで落下の恐れが有る部分を除去、水濡れ箇所を乾燥させるため、空調運転を行う。	その後地震被害修繕として、水濡れで傷んだ箇所を修理・復旧した	

③ 引渡し前修繕

引渡し前の修繕の SPC との調整状況(計画)については、下記のとおりである。

現時点での不具合未修繕箇所について 2024年8月末日現在の修繕箇所の未実施状況は別紙1「未修繕一覧」のとおりである。補足として、① No.101 厨房シャッター不具合 修繕を実施する際、厨房機器が使用できなくなるため、中央児童相談所の担当者から、調理ができなくなることと、シャッター不具合が業務に支障をきたしていないことで、修繕の保留依頼があり、現在に至る。現在、契約最終年度までの修繕に向けた再調整を行っている。② No.152 扉レバー変形 現状、扉の開閉に支障が出ていないため、様子を見ているが、ご契約最終年度での修繕を予定している。③ その他不具合箇所(No.341～367) 上記 2 件以外の不具合については現在修繕の手配を進めており、遅くとも年内には修繕を完了する予定である。

今後発生する不具合箇所修繕について 今後発生する不具合箇所については従前のとおり、メンテナンスレポートにて報告するとともに、契約期間満了までに適時修繕を実施する。また、不具合箇所の確認、修繕内容、実施時期について、引渡し協議会を宮城県とSPC(維持管理会社)で調整し、双方確認しながら進める。なお、可能であれば令和7年、8年に複数回実施する。

④ 今後の大規模修繕

次期以降の長期修繕計画(大規模修繕の内容、実施時期、金額等)については、下記のとおりである。

件名		作業区分	施工箇所	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	金額(千円)
自動ドア装置更新工事	駆動装置、センサー類等 26 台	改修	全館	26,000										26,000
プロジェクター更新	4 台	備品	全館	6,000										6,000
サイネージ設備更新工事	4 台	備品	全館	2,200										2,200
衛生設備ポンプ更新工事	13 基	改修	全館				31,400							31,400
衛生設備ガス給湯器更新工事	8 基	改修	全館		21,200									21,200
衛生設備電気温水器更新工事	152 組	改修	全館		47,400									47,400
衛生設備衛生器具類更新工事	171 組 温水洗浄便座等	改修	全館			25,600								25,600
照明設備 LED 化更新工事	3,113 台	改修	全館		136,000									136,000
ロスナイ更新工事	254 台 モーター等	改修	全館	76,200										76,200
エレベーター設備修繕工事	各パッキン等消耗品交換	修繕	全館				2,300							2,300

屋上防水工事	屋上防水	改修	I 棟、II 棟					176,000						176,000
火災受信盤・非常放送設備修繕工事	基盤、バッテリー等交換	修繕	防災センター			4,000								4,000
自動火災報知設備端末機器更新	各種感知器 746 個	改修	全館				48,000							48,000
空調設備機器(EHP)更新工事※1	SPAC-1・2・3(3 系統)	改修	1 棟建物	44,960										44,960
	SPAC-4・5・6(3 系統)	改修	1 棟建物		51,520									51,520
	SPAC-7・8・9(3 系統)	改修	1 棟建物			52,960								52,960
	SPAC-10・11 TEHP-1・CPAC-1(4 系統)	改修	1 棟建物				50,880							50,880
	CPAC-2・3 RPAC-1(3 系統)	改修	1 棟建物					39,360						39,360
	RPAC-2・3・4(3 系統)	改修	1 棟建物						48,480					48,480
	REHP-1・2 TPAC-1・2・3(5 系統)	改修	1 棟建物							51,280				51,280
	SEHP-1 KPAC-1・2・3(4 系統)	改修	1 棟建物								39,520			39,520
	KPAC-4 PAC-1・2(3 系統)	改修	1 棟建物 体育館建物									40,096		40,096
	TEHP-31・SEHP-31(2 系統)													
	CPAC-21・22・23 CEHP-21(4 系統)	改修	II 棟建物										53,120	53,120
ITV 機器更新工事※2		改修	全館					6,800						6,800
機械警備更新工事※3	ADV ローカルシステム	改修	全館	24,100										24,100
	機械警備設備	改修	全館		23,300									23,300
				179,460	279,420	82,560	132,580	222,160	48,480	51,280	39,520	40,096	53,120	1,128,676

※1 空調設備機器(EHP)更新工事について

- ・ 施工内容は空調機(EHP)の本体更新。
- ・ 既存機製造年:平成24年製
- ・ 各配管類は基本的に再利用。
- ・ II棟建物のCPAC-21系統では既存室外機2台を更新機は室外機4台とする。

※2 ITV 更新工事について

- ・ 全ての機器の更新(全カメラFULL HD化)とする。
- ・ BOXカメラ取り付け金具・パソコンデスク・HUB取り付けブラケット・配線等は既設品を継続して使用。
- ・ システム機器更新に伴い、I棟レコーダーとII棟レコーダーの新設配線を行う。

※3 機械警備更新工事について

- ・ ADVローカルシステムの更新は、全ての機器の更新。
- ・ 機械警備設備の更新は、全ての機器。

⑤ 小破修繕費の見込み

日常修繕にあたっては、SPCの保守要員が委託の範囲内で対応するなど、修繕費用の抑制に取り組んできた。現在、施設整備から13年が経過し、近年の小破修繕経費は年間数百万円に達するなど、経年劣化に伴う小規模修繕が年々増加傾向にある。令和3年度から令和5年度までの3か年の建物全般(メンテナンスレポート記載分)修繕実績の年平均は5,052千円である。

今後の修繕見込みの推計にあたって、築後年数に応じて、下記単価に延床面積:27682.35㎡の約11%を乗じた金額を概算費用とした。

対策内容	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	金額(千円)
築後N年	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
修繕	4,780	4,780	4,780	4,780	9,065	9,065	9,065	9,065	9,065	9,065	73,510

参考:国土交通省 国家機関の建築物の保全の現況(令和6年3月)「合同庁舎・一般事務庁舎の補修費用の平均」

築後年数	10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40年以上
㎡あたり費用(円)	999	1,570	2,977	2,700	2,700

(4) SPC の財務状況

SPCの事業年度ごとの貸借対照表等の財務諸表について、監査法人A&Aパートナーズによる監査が行われている。監査法人の監査報告書によると、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものとされている。そのため、監査報告書に基づく財務諸表を使用して検証を行った。

本事業は、サービス購入型により事業に係る対価として、県が設計・建設並びに維持管理に要する費用をSPCに支払っており、SPCは長期借入金を前提に銀行等の金融機関から融資を受け、資金調達の安定性を確保している。

また、資金運用においては、短期的な預金等に限定しており、長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップを実施して金利を固定化するなどのリスクヘッジを行っている。

自己資本比率はやや低いが、SPC は安定的に利益を上げてきており、株主はもちろん、借入金融機関の協力体制も堅固なものであることから、SPC の経営に問題はないと判断できる。

流動比率（直近4年間）

流動比率とは、短期的な支払能力を表す指標で、短期的な安全性に分類される。また、得られた比率は100%以上であることが望ましい。

【流動比率の目安】150%以上：優良水準、120～149%：安全水準、100～119%：改善の余地がある、99%以下：危険水準。

比率・指標／年度	2020	2021	2022	2023
流動比率 (%)	722%	626%	450%	307%
=流動資産÷流動負債×100				
流動資産	3,171,581,680	2,787,912,703	2,536,712,851	1,703,146,257
流動負債	439,083,796	445,194,203	563,757,691	554,078,501

自己資本比率（直近4年間）

自己資本比率とは、総資産に対する株主資本の比率を表す指標で、長期的な安全性に分類される。

【自己資本比率の目安】

30%以上がひとつの目安

50%以上であればかなり良好な状態

19%を下回っている場合は、財務改善などの対応を考えることが必要

自己資本比率がマイナスになっている場合は債務超過

比率・指標／年度	2020	2021	2022	2023
自己資本比率 (%)	3.4%	4.3%	5.8%	9.6%
=株主資本÷総資産×100				
株主資本	107,485,310	118,656,087	147,588,408	163,576,610
総資産	3,171,777,216	2,788,091,516	2,536,712,851	1,703,146,257

第3章 PFI事業期間終了後の課題

BTO方式のPFI事業期間終了後に直面する可能性のある主な課題は下記のとおりである。

1 施設の老朽化と更新費用への対応

- 本事業による施設整備後に、地球温暖化対策計画(平成28年5月13日閣議決定)を受けて、宮城県では平成30年10月に「宮城県地球温暖化対策実行計画(区域施策編)」を策定し、県有施設における省エネルギー設備の導入及びエネルギー管理の推進を図ることとしている。
- 空調設備を新設又は改修する際は高効率空調設備等を導入すること、県有施設の新築・改修時には、LED照明を標準設置すること、エネルギー管理を徹底し、エネルギー使用量の「見える化」への取り組みなど、エネルギー管理システム等の導入も検討しながら、省エネルギー改修等の実施が実行計画に掲げられている。
- 政府の地球温暖化対策計画において、「LED等の高効率照明が、2020年までにフローで、100%、2030年までにストックで100%普及することを目指す」とこととされている。
- 事業満了後、3年以内にLED照明化への対応が求められるほか、平成25年度の供用開始以来 15年を経過することから、環境に適した空調、電気、給排水設備等、今後施設の老朽化が進行しないよう、個々の耐用年数に応じて、計画的で大規模な改修や更新が必要となる。

(参考) 国税庁 主な減価償却資産の耐用年数表

- 電気設備(照明設備を含む)：6～15年
- 給排水・衛生設備、ガス設備：15年
- 冷暖房、通風、ボイラー設備：13～15年
- 昇降機設備(エレベーター、エスカレーター)：15～17年
- 消火、排煙、災害報知設備：8年
- アーケード、日よけ設備：8～15年

- 当該施設の「個別施設毎の長寿命化計画(個別施設計画)」は、令和2年度に策定したが、令和9年度以降の維持補修費は、暫定値を計上したものであり、対策の優先順位の考え方や躯体の耐久性及びライフラインの劣化の状態、対策内容と時期、対策費用について、施設の適切な維持管理と効率的な運用のためのデータが県側に集積されていない状況である。
- このため、PFI継続の場合は導入可能性調査を行うほか、従来手法にあっても長寿命化対策の計画策定のため、専門家(設計事務所)等の調査に係る予算措置が必要と考える。
いずれも施設の長寿命化のための技術的なノウハウや資金計画を事前に準備する必要がある。

2 要求水準の再評価

- 本事業では、選定された SPC に要求する水準を「設計業務要求水準」、「建設業務要求水準」、「工事監理業務要求水準」及び「維持管理業務要求水準」で構成した。
モニタリングで顕在化した問題はなかったことから、要求水準書のうち、地球温暖化対策計画や利用者のアンケート評価に関連する「設計業務要求水準」について検証した。
- 利用者の快適性、利便性確保のための性能を定める要求水準として、室用途に適した室内環境の確保や、全ての利用者が円滑に利用できるよう配慮することを定めている。第2章2定量的評価(2)利用者の評価等において、利用者アンケートによる意見等を取りまとめ、検証する上での指標として、有効であった。

業務要求水準書 P. 25

第3 設計業務要求水準

5 性能別要求水準

(3) 施設利用者の快適性、利便性確保のための性能（抜粋）

- ・ 通風、採光、静けさ、温度差、粉塵、臭気、振動等は室用途に適した室内環境を確保すること。
- ・ 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」及び「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」に基づき、全ての利用者が円滑に利用できるよう配慮すること。

- 本事業でLED照明が実装されなかった点に関連する要求水準では、電灯設備について高効率、省エネルギー型の製品を積極的に採用することや、効率的なメンテナンス性能を求めていることを検証した。

水準書作成当時の技術水準及び製品品質を考慮すると、一般家庭用のLED電球が市場に登場したのは2007年で、2010年代にLED照明が普及し始めたことから、当時の判断として、従来型の蛍光灯型照明器具を想定した要求水準の設定は妥当であった。

業務要求水準書 P. 29

第3 設計業務要求水準

6 施設別要求水準

(1) 本庁舎等

ウ電気設備に関する性能

(ウ)電灯設備（抜粋）

- ・ 照明器具は高効率、省エネルギー型の製品を積極的に採用すること。
- ・ 高天井部分の照明設備等、メンテナンス性を考慮すること。また、効率的なメンテナンスを行えるよう器具や管球の種類を最小限とすること。

- 空調性能に関する不満点と関連する要求水準では、暖房時20℃、冷房時28℃設定としている点を検証した。この数値設定は一般的な庁舎管理における温度設定値として妥当である。

ただし、入居機関職員・利用者の体感として、暑すぎる、寒すぎるなどの意見があり、特定の諸室の空調機器について、設定温度に速やか到達・維持できる性能であったかは、別途検証が必要である。

業務要求水準書 P. 31

第3 設計業務要求水準

6 施設別要求水準

(1) 本庁舎等

エ機械設備に関する性能

(ア)空調設備（抜粋）

- ・ 熱源方式は事業者の提案によるが、ライフサイクルコストと環境に配慮した計画とすること。
- ・ (略)
- ・ 暖房設定温度（計画）は20℃とすること。
- ・ 冷房設定温度（計画）は28℃とすること。

- 駐車場に関する不満点に関連する要求水準について検証したところ、施設には 100 台分の駐車スペースを確保することとされているものの、利用者アンケートや入居機関アンケートから、実際には 100 台を超える車両が駐車場を利用しようとする需要の存在が推察された。
施設周辺に存在していた民間のコインパーキングが一時的にその需要を吸収していたが、そのコインパーキングが閉業したことが背景にあり、利用者から駐車場の拡張を求める声につながった。
福祉サービス利用者などの優先的な使用を考慮すると、敷地の収容能力には限界があり、要望に対して十分な駐車スペースを提供することが困難であることから、各種事業と公共交通機関の調整を行うことなどの対応が必要である。

業務要求水準書 P. 35

第3設計業務要求水準

6 施設別要求水準

(3)外構施設等

ウ駐車場

・100 台分（公用車含む）の乗用車用駐車スペースを確保することし、そのうちマイクロバス駐車スペースは 3 台分とすること。

・(略)

3 民間事業者の参画意向への影響

- 本事業が始まった平成20年度当時の状況は、世界的な金融危機の影響で日本経済にも大きな打撃を与えられ、株価や地価の下落、非金融部門の過剰問題、金融機関の不良債権問題が成長を阻害し、デフレ経済が続いていた。しかし、現在は経済危機から回復し、令和6年度においても物価上昇の局面にある。
この状況を受け、内閣府は令和6年6月3日に「PPP/PFI推進アクションプラン(令和6年改定版)」を決定し、「PFI事業実施プロセスガイドライン」と「契約ガイドライン」を改正した。
- 次期PFI事業では、民間事業者の創意工夫を最大化し、適正利益を確保するために、運営モデルやリスク分担を検討し、公募の条件を適切に設定する必要がある。
 - ① 物価変動への対応
予定価格の算出時点とサービス対価改定の基準時点を近づけ、物価変動をサービス対価に反映させる必要がある。物価指数は市場価格に対する感応度が高く、対象業務、費用項目、地域ごとに連動したものを採用することが望ましいこと。
 - ② 契約変更
物価変動に基づくサービス対価の改定条項を新設し、必要に応じた契約変更を行う。管理者は選定事業者からの契約変更の申出に適切に対応する必要があること。
 - ③ 民間事業者の創意工夫の最大化
官民対話、性能発注方式、民間事業者による提案を推進し、工事費の削減や収益事業による利益創出を図る。費用削減以外の効果も適切に評価すること。
- 公募のスケジュールに関しては、民間事業者側にとって企画立案、現況調査、資金計画等の準備作業に時間がかかるため、十分な調達期間を設けることが重要である。
- 先行事例を見ると、次期手法では、当初事業を実施した民間事業者との契約締結が多く見られる。2019年11月の内閣府資料によると、次期事業の応募者数は当初事業より少なく、競争環境の整備が難しい場合がある。
- 次期事業の採算性や、契約条件の如何によっては、民間事業者の参入機会を左右する場合が考えられる。

4 施設管理体制の構築

- 次期事業期間では、管理運営と並行して長寿命化対策工事を計画的に行うことが想定される。工事の都度、部分使用制限区域が設けられることから、教育及び福祉サービスの中断等、利用者の不利益が発生しないよう留意する必要がある。効率的な施設運営とともに、工事監理、安全誘導、利用者への周知広報等について、高度で綿密な調整が求められる。
- これまで、当該施設の維持管理運営はSPCが一元管理しており、県側もこの事業を前提とした運営体制を講じてきたことから、入居機関内に施設管理専門部署を設置していなかった。契約満了後、次期手法で2回目のPFI事業を実施しない場合、業務の管理体制を再検討する必要がある。
- 法的資格を要する管理業務も含め全ての業務を県職員が行うことは現実的ではないことから、従来手法での維持管理では、従来手法である特定の業務だけを委託する「個別業務委託」や、PPP手法のひとつで、複数の業務を一括して委託する「包括業務委託」が想定されるほか、長寿命化対策では、庁舎内調整のために「工事監理業務委託」が必要となる。
- 従来手法で行う場合、県が施設管理に係る運営を直接行うため、施設利用者等からのクレーム受付対応も含め、維持管理業務に関する情報を一元管理する部門または専任職の設置が必要であり、あわせて県職員側にも必要な専門人材やノウハウを確保する必要がある。
- 中長期的に民間事業者による一体的な庁舎管理行われることは、本来業務への専念や、職員の業務軽減にもつながり、働き方改革が推進されるなど、非常に効果的である。

第4章 事業手法等の妥当性検証

今後の同種事業の発案時の知見を蓄積することも企図し、第2章「事業評価」、第3章「PFI事業期間終了後の課題」をもとに、PFI手法を導入した当初決定に係る妥当性(適否)を検証した。

下記の理由により、本事業においてPFI手法導入は適していたと判断する。

1 財政負担の軽減

- 県が自ら事業を実施する場合は、施設整備段階で多額の財政負担が発生する。これに対して、PFI手法により本事業を実施する場合は、施設整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用をサービスの対価の一部として維持管理期間を通じてSPCに支払うこととなるため、本施設の整備に係る県の財政支出の平準化が図られた。

2 創意工夫の発揮によりサービス水準の向上

- PFI事業による施設整備は、設計、建設、維持管理までを一括して事業者にゆだねるため、それぞれ単体で発注する場合に比べて、事業者の有するノウハウや創意工夫を盛り込みやすく、より機能的な施設をより効率的に整備することができた。また、併せて施設の維持管理もより効率的に実施することができた。
- 定性的・定量的評価の結果、本事業をPFI事業として実施したことによる財政支出削減効果及びサービス水準の向上効果が認められ、民間の有するノウハウを活用しつつ、より効率的・効果的なサービスの提供ができたと評価できる。

3 管理者職員の事務負担の軽減

- 設計・建設・維持管理・運営を一括して長期契約していることの効果として、躯体構造のほか設置機器の詳細仕様を熟知する専門のスタッフが対応することで、無駄のない最適化された保守管理が行われ、業務の標準化や効率化が図られている。
- PFI事業期間内において、維持管理上の施設の不適切な管理や未修繕等の問題は発生しておらず、県側の要望にも適切に対応していた。管理運営上の事故の発生もなかった。施設の維持管理に伴うリスク(劣化、災害復旧など)を民間事業者に移転することで、管理を行っている教職員課及び総合教育センターのほか、入居機関の総務担当職員の事務負担軽減に大きく寄与した。
- PFI契約において、基本的な項目について双方の役割と責任が明確に定められており、県の管理者職員は煩雑な業務から解放され、本来の業務に集中できた。

第5章 次期事業について

1 次期事業手法の検討

PFI事業の特徴を踏まえ、宮城県PPP・PFI手法の優先的検討と導入に関する実施要綱第4条の要件に沿って検討した。

なお、民間収益施設用地の活用については、当初事業期間中に具体化できていなかったため、県民交流が促進される魅力的なプランについて、民間事業者の意見を広く聴きながら、県の収入となる土地使用料や事業者の収益条件を整理し、事業構想を立案する必要がある。活用事業の実現に向けた条件設定には、調査・検討に時間を要することから、別途議論を行うこととする。

宮城県PPP・PFI手法の優先的検討と導入に関する実施要綱

(優先的検討の対象事業)

第4 新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する場合及び公共施設等の運営等の見直しを行う場合のほか、次に掲げる場合その他の公共施設等の整備等の方針を検討する場合に、併せて優先的検討を行うものとする。

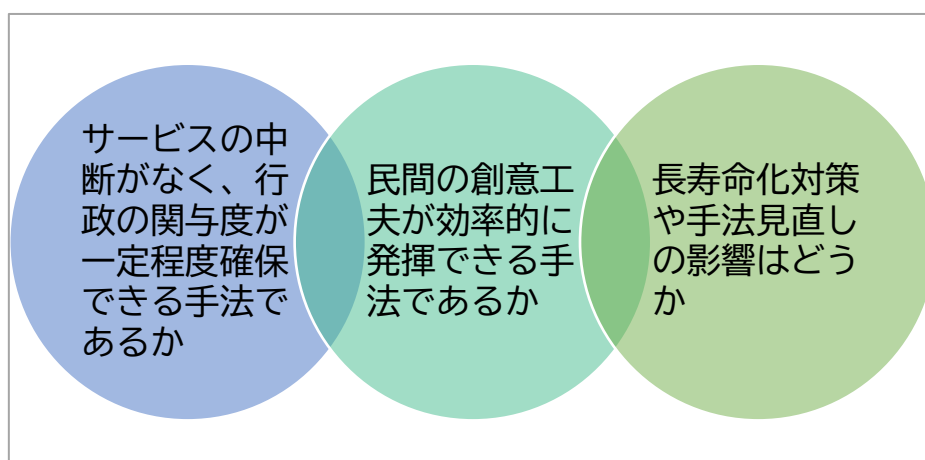
- (1) 県有地の未利用資産等の有効活用を検討する場合
- (2) 公共施設等の集約化又は複合化等を検討する場合
- (3) 公営企業の経営の効率化に関する取組を検討する場合

事後評価の結果を踏まえると、当該施設は、心身に配慮を要する県民向けに行政サービスを提供する複合施設として整備されており、プライバシーの確保や利用者の態様に応じて適切に対応するため、動線が交錯しないよう複雑な区画設計が講じられている。運営面では、各施設の利用者別にゾーニングとアプローチが計画されており、施設利用者の安全性の配慮や、セキュリティ確保のための綿密な警備・システムが求められることから、施設運営には利用者の特性理解など相当の知見が要求される。

このことから、教育と福祉の公共サービスの中断がないことや県民の満足度を高めることが重要であると認識している。

そこで、公共性の強い業務を県に残し、施設本来の用途や目的を妨げないように行政の関与を一定程度確保できる手法について検討した。また、民間の創意工夫を発揮して効率的な維持管理運営と長寿命化対策が並行できる手法についても検討した。

次期事業の運営見直しにおいては、PPP・PFI手法を視野に入れ、各制度の特徴と課題を比較検討した。



各制度の特徴と課題感の比較について

① 従来型手法 直営(一部業務委託)

(ア) 事業手法の特徴

- 直営(一部業務委託)方式の概要は、県自らの資金の調達、施設整備、維持管理及び運営を行う手法。一部の事実行為に関する業務を民間に短期かつ仕様発注で委託する場合を含むものであり、特徴は下記のとおりである。

運営	県
使用許可権限	県
発注方法 包括	分離分割
発注方法 規定	仕様発注
契約・指定期間	単年度
整備費等の支払	一括払い
民間の創意工夫	－
リスク分担	原則としてリスクは県負担
メリット	● 公租公課(固定資産税・都市計画税・法人税等)が発生しない。 ● 公共の信用力を背景に、低利の資金調達が可能。 ● 県の意図が直接的に事業に反映される。
デメリット	● 施設整備費支払年度の財政負担額が大きい ● 一般的にはサービスの提供が硬直的であり、多様化する県民ニーズへの対応力が低い ● 一般的には発注において仕様発注、分離・分割発注であり、民間事業者の創意工夫による事業費の低減効果が発揮されにくい

(イ) 課題感

- 施設の許可権限を県が持つことも含め、直営であることは、県の意図を反映しやすく公共的側面の強い業務の水準を維持できるメリットがある。
- 当初事業では、要求水準に基づき修繕や利用者のクレーム対応をSPCが担ってきたが、直営になると部分的に外部委託をしても、施設管理に起因するクレーム対応などのリスクを県が全面的に負うことになる。
- 直営に切り替わった場合、性能発注から詳細な仕様発注に切り替える必要があり、その過程で県の意図が事業に直接反映しやすくなるものの、民間事業者の柔軟な対応やノウハウを活かした業務遂行は期待しづらく、創意工夫が発揮される余地が少なくなる。
- これまで性能発注としてきた業務を仕様発注に切り替えるにあたり、運営方法などの詳細な取り決めも県職員が考案し、仕様書に基づいて役務を提供できる業者を調達する必要がある。
- こうした民間事業者の業務における技術力とノウハウを仕様書に反映させるためには、建築・設備などの技術職公務員の関与が不可欠であり、仕様書作成にあたる県職員の業務負担は大幅に増大することが予想される。
- 県の複数の異なる業務組織を一つに集約した建物である合同庁舎を例に挙げると、合同庁舎維持管理業務の調達では、総務部管財課が技術職員による仕様書作成と設計積算に基づいて委託業務の調達を行い、庁舎内の管理監督は地方振興事務所が担っている。現在、教育庁及び保健福祉部並びに入居機関ともに、こうした役割を果たす組織がなく、これまでSPCが行ってきた調整や対応を県職員のみで行うには、技術的な面や組織横断的に調整できる部署を新たに創設し、技術職員も含めた人員体制の整備とノウハウの継承が必要となる。

(参考) 県合同庁舎の発注実績

発注課：総務部管財課

入札区分：一般競争入札

発注方法 包括・規定：包括的・仕様発注

仕様書作成者：管財課施設班の技術職員

契約期間：複数年（3年）

・令和5年度管継委合第1号	大河原合同庁舎維持管理業務	(R6～R9)
・令和5年度管継委合第2号	仙台合同庁舎維持管理業務	(R6～R9)
・令和5年度管継委合第3号	大崎合同庁舎維持管理業務	(R6～R9)
・令和5年度管継委合第4号	栗原合同庁舎維持管理業務	(R6～R9)
・令和5年度管継委合第5号	登米合同庁舎維持管理業務	(R6～R9)
・令和5年度管継委合第6号	石巻合同庁舎維持管理業務	(R6～R9)
・令和5年度管継委合第7号	気仙沼合同庁舎維持管理業務	(R6～R9)

- また、原則どおりに短期間の分離・分割発注とした場合、業務毎の業者間連携が図りづらく、効率的な業務運営が行われない可能性がある。管理コストの増加や、毎年の入札や契約手続きにかかる調達コストの増大、予算の非効率性が高まり、毎年契約状況が変更されることでリスク管理コストも増加する。
- さらに、長期複数年契約から短期の契約に切り替えると、安定的なサービスの継続が難しくなるうえ、事業者のノウハウの発揮が期待しづらく、契約の不安定性から事業者が高いリスクの上乗せコストを要求することが予想され、結果的に費用が増大する。
- 長寿命化対策にあっては、県直営であるため県の裁量で随時見直しができるが、工事施工と設備保守や警備業務ごとに連絡調整が必要となることから、工事発注部署と入居機関、工事施工業者及び個別委託受託者との途切れのない連携が求められるが、全てを従来方式とした場合、当初事業に比べて効率性が著しく下がる可能性がある。

② PFI事業

(ア) 事業手法の特徴

- PFI事業は、PFI法に基づき、施設の整備から維持管理、運営までを一括して民間事業者を実施させる手法である。当該事業のためだけの特別目的会社を設立し、特別目的会社が金融機関より調達した資金を活用し施設の建設・維持管理運営を行うのが一般的であり、特徴は下記のとおりである。

運営	民間
使用許可権限	県(指定管理者制度併用の場合は民間)
発注方法 包括	包括的
発注方法 規定	性能発注
契約・指定期間	複数年
整備費等の支払	割賦払い
民間の創意工夫	全業務に亘って民間のノウハウを活用
リスク分担	業務内容に応じて県と民間が適切に負担
メリット	● 民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力が活用できるため、一定の支出のもとで、提供される公共サービス水準の向上が期待できる。 ● 性能発注方式、一括発注方式の活用により、民間事業者の自主性及び創意工夫が発揮され事業コストの削減が図られ、事業期間全体を通じた財政負担の縮減が期待される。 ● 新築の場合、運営段階を見越した施設の設計・建設が行われることにより、費用対効果の高い施設の建設が可能である。 ● 民間事業者が、金融機関から融資契約に基づき資金調達を行うことで、金融機関による監視機能が導入されることとなり、事業の安定性を一層強化することができる。 ● 県に対する契約当事者がSPC1者だけであるため、民間の責任所在が明確になる。
デメリット	● PFI法に基づいた入札等の手続きが煩雑で時間がかかる。 ● 民間事業者の入札コストが増大する。 ● 民間事業者が金融機関より調達するため、資金調達コスト(金利)は、県が直接事業を実施する場合よりも割高となる。

(イ) 課題感

- 次期事業の公共施設マネジメントでは、適正な維持管理と計画的な予防保全を並行して行うことが求められる。県が所有権を持つ当初事業で施設整備が完了した施設を提供するため、次期事業では、民間事業者が資金を調達し、既存施設の改修・補修、管理・運営を行うRO(Rehabilitate Operate)方式が想定される。
- 庁舎のRO方式の先例として「鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所鞆町庁舎整備等事業」がある。これはBTO(Build Transfer and Operate)方式とRO方式を組み合わせしており、新築棟をBTO方式で整備し、既存棟はRO方式で改修を行った後にPFI事業者が維持管理を行う。鳥取のRO方式では、契約初期に既存施設について、既存の躯体を維持した上でパターション等の再配置により再整備を行うものである。

参考：特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会 PFI事業一覧データベースより
施設区分(庁舎)、事業方式(BTO方式及びRO方式)の例
・鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所鞆町庁舎整備等事業(R3.3~R15.3 10年間)

- 改修整備費に民間資金を活用するという観点では、12～15年位の間隔で足場を掛けるような大掛かりな工事を契約初期に計画する必要があるが、44頁記載の次期以降の長期修繕計画は、当該施設の特徴を鑑みて行政サービスの中断が発生しないよう、耐用年数に応じて10年間で段階的に屋上防水や機械設備の修繕・更新計画をSPCが提案している。
- 10年間の段階的整備を、契約初期に集中して行う大規模改修工事は、一般的には施工中に供用期間の制限が発生するおそれがあるなど、公共サービスの利用者への影響が大きい。サービス提供の中断が生じないようにするためには、仮庁舎の準備などが必要となるため、仮設費用のコスト増が発生する可能性がある。
- また、仮庁舎の準備や一時移転、全部または一部サービス休止などの想定について、関係機関と十分な事前調整が必要となるため、当初事業完了後直ちにRO方式を採択することは困難である。
- 昨今の工事費用が高騰している事情を踏まえると、長期の工事価格を競争させることは、民間事業者のリスクとなる恐れもあり、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、次期事業に参入を検討する民間事業者にとって、難しい判断になることが予想される。

③ 包括的民間委託

(ア) 事業手法の特徴

- 包括的民間委託の方式の概要は、複数業務化の要素を含んだ上で、適宜、複数年度化、性能規定化の要素を持つような、公共施設等の管理に係る業務委託であり、その特徴は下記のとおりである。

運営	民間
使用許可権限	県
発注方法 包括	包括的
発注方法 規定	性能発注
契約・指定期間	複数年度
整備費等の支払	－
民間の創意工夫	性能発注とする維持管理・運営業務に民間のノウハウを活用
リスク分担	業務内容に応じて県と民間が適切に負担
メリット	● 業務内容・範囲の適切な選択や性能発注の活用によって、サービスの向上が期待される。 ● 運営・維持管理をある程度長期包括的に行わせるため、支出の削減が期待される。
デメリット	● 一般的に業務期間が3～5年程度であり、施設や業務の性質によっては短い場合がある ● 業務範囲が広い場合、民間事業者の入札コストが増大する。

(イ) 課題感

- 包括的民間委託は、県がサービス内容や要件、サービス提供に求められる水準を細かく定め、民間事業者の創意工夫が発揮される性能発注方式である。また、包括的民間委託では、施設の許可権限を県が持つため、施設本来の用途や目的を妨げないという県の意図を反映しやすい。
- 既に当初事業で施設整備が完了しており、次期事業では県が施設を提供する状況にある。教育・福祉部門は県直営を継続しつつ、施設の維持管理運営について警備や修繕業務を切り出し、複数の業務をまとめて複数年度で事業者委託することで、支出の削減が期待できる。
- 当初事業のPFI事業では、52頁記載の第4章「事業方法等の妥当性検証」において、性能発注

方式によりサービス水準の向上と事務負担の軽減が図られたことを検証した。また、20頁記載の(3)「地域経済への貢献(地元企業の成長支援など)」において、構成企業に多くの地元企業が参画したことを評価している。これは、当初事業に参画した業者を含め県内業者が性能発注方式に対応できる技術力を有していることを示している。

- 性能発注方式の導入により、業者見積の適正性や業者見積作成の事業者側の負担感についても、現に当初事業受託者のほか、6頁記載のとおり性能発注方式を条件とした当初事業で複数社の応募があったことから、異なる業種の共同企業体を前提とすれば、県内の供給において参加業者数が見込めないなどの懸念はないと考えられる。また、受注者側の責任の所在や発注者によるチェック機能についても、これまでの経験でモニタリング手法の知見が県側にあることから、性能発注方式の導入環境に問題はないと考える。
- 包括的民間委託方式の業務委託期間は3～5年であり、PFI事業の10～15年に比べて短い。当初事業の施設維持管理水準を継承する形として一体的な庁舎管理が期待できる。
- また、施設の経年劣化に柔軟に対応するためには、長寿命化対策を実施する際に長期計画と現実とのずれを周期的に見直し、部分的に修正する必要がある。PFI事業よりも短い契約期間はデメリットだけではなく、突発的な修繕の発生に適時対応するための判断や、中期的な見直しのタイミングに適している。
- 経年劣化の進行により、構造体の耐久性やライフラインに問題が生じることも想定したリスク管理が重要である。状況変化への整理や、工事の安全な施工と施設運営を効率的に行うため、工事監理業務も包括して委託することが合理的と考える。
- 維持管理を行う事業者が工事監理業務を行うことで、改修計画の遂行に一定の関与と責任が生じることから、長寿命化対策工事と施設保守管理の実行状況の振り返りと、その結果に基づく事業者の助言から、県が中期的な整備方針を検討しなおす機会となることが期待できる。
- 長寿命化対策のローリングプランを委託期間ごとに見直すほか、県の実施体制整備と性能発注方式から仕様発注への転換、大規模改修計画の策定によるRO方式導入の検討には、十分な検証時間が必要であるため、包括的民間委託期間を5年と設定することが合理的であると考えられる。

(参考)PPP／PFI 手法ごとの官民間の契約形態、業務範囲、施設の所有者

PPP／PFI手法		官民間の契約形態	業務範囲				施設の所有者
			設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance) (※1)	運営 (Operate)	
公共施設の設計、建設・改修、維持管理、運営等を行う方式	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	BOT	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BOO	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BT	事業契約	民間	民間	—	—	公共
	RO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	DBO	設計・建設は請負契約、維持管理・運営は事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
公共施設の維持管理・運営等を行う方式	公共施設等運営権 (コンセッション)	事業契約	—	—	民間	民間 (※2)	公共
	O方式	事業契約	—	—	民間	民間	公共
	指定管理者制度(※3)	指定(行政処分)	—	—	民間	民間	公共
	包括的民間委託	委託契約	—	—	民間	民間	公共

※1 PFI法上の「維持管理」には、いわゆる新設又は施設等を全面的に除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕(いわゆる増築や大規模修繕も含む。)も含まれる。

※2 当該施設は利用料金の徴収を行う公共施設ではないため、検討対象外。

※3 当該施設は施設・諸室の外部貸出を行わないため、検討対象外。

2 今後の取り組みの方向性

(1) 公共施設マネジメントの推進

社会環境の変化や地域特性に応じた適切な公共サービスの提供と安定した財政運営を両立させるために、施設の状況を総合的に把握し、財政運営と連動させながら管理・活用する。

引き続き、教育・福祉複合施設としての役割を果たすため、当初事業終了後は、使用年数に合わせた計画的な予防保全も含め、適切な公共施設マネジメントを推進する。

基本となる施設の維持管理・運營業務は予防保全型メンテナンスに努め、性能発注により、維持管理及び運営を行う民間事業者(以下、維持管理業務事業者)の柔軟な対応やノウハウを活かした業務遂行、包括発注による効率化を図り、当初事業と同水準のサービス品質を目指す。

- 調 達 種 別 : 委託
- 使用許可権限: 施設の使用許可等の権限は、県が持つ。
- 発注方法 区分: 下記の業務について、包括発注
- 発注方法 規定: 性能発注
- 契 約 期 間 : 5年を想定
- 維持管理業務一覧

対象業務	業務内容	役割分担		備考
		県	維持管理 業務事業者	
建築物維持管理業務	日常保守点検業務		○	
	定期保守点検業務		○	
	法令に基づく点検・報告業務		○	
	クレーム対応		○	
	修繕業務		○	
	緊急修繕業務		○	
	大規模修繕業務	○		
	備品等	△	△	県が維持管理を行う。
	業務結果報告		○	
設備維持管理業務	日常保守点検業務		○	
	定期保守点検業務		○	
	法令に基づく点検・報告業務		○	
	故障、クレーム対応		○	
	修繕業務		○	
	緊急修繕業務		○	
	大規模修繕業務	○		
	業務結果報告		○	

外構施設維持管理業務	日常保守点検業務		○	
	定期保守点検業務		○	
	法令に基づく点検・報告業務		○	
	剪定、除草、害虫防除業務		○	
	外構清掃業務		○	
	故障、クレーム対応		○	
	修繕業務		○	
	グラウンド整備業務		○	
	業務結果報告		○	
清掃・環境衛生管理業務	本庁舎清掃業務		○	
	防鼠、防虫業務		○	
	廃棄物処理業務		○	
	環境測定業務		○	
	クレーム対応業務		○	
	業務結果報告		○	
警備業務	定位置業務		○	
	巡回業務		○	防火管理者は県とする
	機械警備業務		○	

- 維持管理業務事業者は、維持管理業務に関する情報一元管理、対応管理(例:県からの指示の受付対応、施設利用者等からのクレーム受付対応)等を行う。具体的には、維持管理業務に対するクレームの受付対応、クレームのデータベース管理、維持管理業務事業者側職員に対するサービスの改善指示等を実施する。これらにより、施設利用者からの苦情、意見等に対しては迅速に対応を行い、施設利用者の満足度の向上等に努める。
- 大規模修繕は、長寿命化対策計画に基づき県の負担で行うものとするが、県は、事業期間内に県の事由による損傷、または不可抗力による損傷以外の事由で大規模修繕を行うことは想定していない。したがって、維持管理業務事業者は、前述以外の事由で事業期間内に大規模修繕が発生しない施設の品質の確保・維持を行う。
- 経年劣化により耐用に達し、大規模修繕を行わない限り施設の運営に支障を生じるような状況が発生した場合には、長寿命化対策計画を適時見直しのうえ、県が対応する。維持管理業務事業者は、施設保全の状況を踏まえて、大規模改修計画の時点見直しについて、県に助言を行う。
- 維持管理業務事業者は、施設の状態について、事業期間終了時点において、経年劣化による低下を除き、機能性、安全性、耐久性、美観等、所要の性能を保つ。
- 維持管理業務事業者は、自らモニタリングを行い、施設整備業務及び維持管理業務の水準の確保に努める。なお、県も、維持管理業務の各業務が適正に行われ、所要の水準が確保されているかどうかを確認するため、モニタリングを行う。

(2) 中長期保全計画の策定と実施

① 老朽化対策

老朽化対策は、経年劣化や損傷、故障などの問題を解消するため、内外装材や設備を改修・更新することを目的とする。これにより、施設の基本的な機能を維持し、利用者に安全で快適な環境を提供する。施設の機能や性能に不具合が発生する前に修繕などを行う「予防保全」のメンテナンスサイクルの構築であり、SPCが提案した長期修繕計画がこれに該当する。

② 長寿命化対策

長寿命化対策は、老朽化した施設を再生させるため、構造体の耐久性向上やライフラインの健全化、省エネルギー化を図るものである。これにより、施設の使用期間を延ばし、持続可能な運営を実現することを目指す。予防保全の考え方で対応できない水準に老朽化が進行したケースなど、SPCが提案した長期修繕計画以外の「事後保全」(不確定要素)に関する対応がここに含まれる。

③ 対策の実施

中長期的な施設及び設備の修繕・更新については、「宮城県公共施設等総合管理方針」に基づいて、県民ニーズに対応した整備を進め、施設の長寿命化を図る。

次期事業の実施期間に予定している老朽化対策は、SPCが提案した長期修繕計画をベースとした中長期保全計画に基づいて着実に実施する。また照明設備は地球温暖化対策に合致するようLED照明化を早急に実施する。

SPCが提案した長期修繕計画の妥当性については、SPCが整理した修繕履歴と現地調査、第三者の分析を踏まえ、修繕の必要性や緊急性を明確にする。県は、中長期保全計画作成業務委託を実施し、長期修繕計画を精査した客観的な資料を次期事業開始前に整える。

施設及び設備の修繕・更新に伴う利用制限や安全な動線確保については、影響を最小限に抑えるよう、実施段階における施工時期の調整を行う。

また、次期事業の維持管理業務事業者には、保全や修繕の状況を踏まえた助言を求め、予防保全型メンテナンスによる損傷の早期発見・修繕を行うとともに、劣化状況に応じた中長期保全計画の見直しを定期的に行う。

(3) 包括的民間委託と従来手法による老朽化対策の実施

次期事業で行う老朽化対策では、維持管理・運営業務と老朽化対策を効率的に連携して行うため、工事施工、設計業務、工事監理業務に細分化し、維持管理・運営業務と工事監理業務を組み合わせる包括的民間委託を実施する。

改修は必要な箇所ごとに施設の配置や構造、建築材料などの詳細な要件を提示して発注することで、仕様発注が可能であることから、工事設計業務及び工事施工は県が従来手法で調達する。

建物の改修や設備機器の更新時に、維持管理業務事業者が、庁舎管理全般(建物・設備の仕様)を熟知している者の視点から、設計や見積もり金額、工事をチェックしミスや漏れの防止をするとともに、工事品質の確保、コスト管理を図る。

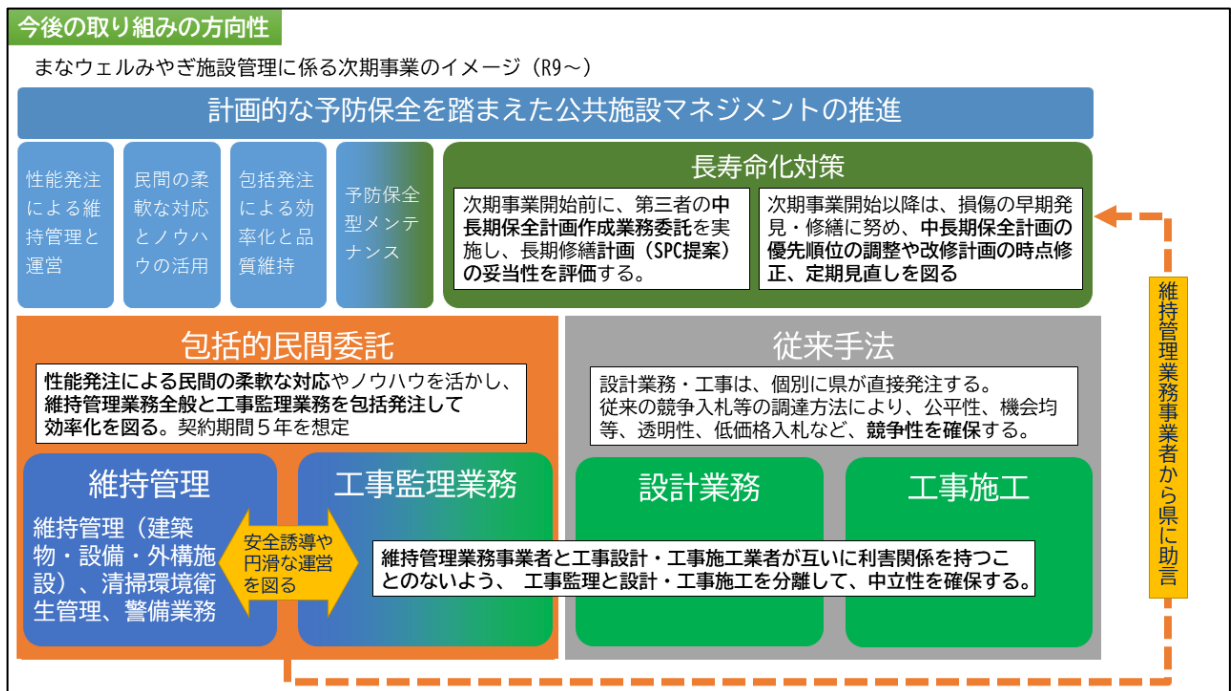
① 「従来手法」による老朽化対策工事の施工

- 工事の設計及び工事発注は、従来の競争入札などの調達方法により、公平性、機会均等、透明性、低価格入札など、競争性を確保する。
- 工事設計業者及び工事施工業者と維持管理業務事業者が互いに利害関係を持つことのないよう、維持管理業務事業者は工事設計業務を行わず、工事施工の中立性を確保する。
- 維持管理業務事業者は、県が調達した設計業務受注者に対し、メンテナンスレポートを開示し、設計業務に協力する。

- 調達種別： 工事請負費、工事設計業務
- 発注方法区分： 対象工事ごとに個別発注
- 発注方法規定： 仕様発注
- 契約期間： 対象工事ごとに設定

② 「包括的民間委託」による老朽化対策における監理体制の構築

- 県が発注する工事について、設計図書及び要求水準に基づき、維持管理業務事業者が対象施設の工事監理を行う。
 - 工事監理業務と施設維持管理・運営業務が円滑に連携できるよう、包括発注とする。
 - 工事監理計画は、県発注工事の各工事期間に合わせて設定する。
 - 工事監理計画の変更は、不可抗力又は維持管理業務事業者の責めに帰すことができない事由により、工事監理計画の変更が必要となった場合には、変更後の工事監理計画等について県と施工業者、維持管理業務事業者が協議してこれを決定する。
 - 維持管理業務事業者は、監理技術者を定め、その者の氏名や保有資格などの必要な事項を県に報告する。
 - 維持管理業務事業者は、工事監理状況を県に対して毎月報告するほか、県から要請があった場合には、随時報告を行う。
 - 設計業務並びに建設業務に当たる者及びその関連会社は、工事監理業務を行わない。
- 調 達 種 別 : 工事監理業務
 - 発注方法 個別: (1)の維持管理業務と包括発注
 - 発注方法 規定: 性能発注
 - 契 約 期 間 : (1)の維持管理業務と同期間(5年を想定)



第6章 今後のスケジュール

総括評価にあたっては、公正性、透明性、客観性確保の観点から、学識経験者等第三者の意見を踏まえて検討を進めるものとする。

(別紙1)

未修繕一覧

No.	発生日	発生場所	故障概要	
			状況	原因
101	平成 29 年 3 月 9 日	中央児童相談所 2階厨房	状況	厨房シャッター(小)下降時に途中で停止してしまう
			原因	負荷検出装置の異常
			対策	3/9 三和シャッターにて負荷検出装置を解除し、停止レベルを 3cm 程上げました。
			型式	軽量電動式グリルシャッター
152	平成 29 年 12 月 25 日	総合教育 体育館屋外 医療ゴミ置き場	状況	扉レバーが変形
			原因	扉を開けた際に強風に煽られ手を放してしまい、壁にぶつけた
			対策	注意喚起の徹底、使用上問題が無いのでそのまま使用。最終的な修繕は SPC(太平ビルサービス)が負担します
			型式	
341	令和 6 年 1 月 11 日	子ども総合センタ ー 2 階 応接室	状況	1/11 職員より、異音がするとの連絡
			原因	ロスナイ換気扇の経年劣化
			対策	1/11 業者へ連絡、後日修繕対応
			型式	LGH-50RKS4
342	令和 6 年 1 月 12 日	中央児童相談所 1 階 行動観察室	状況	1/12 警備員より、異音がするとの連絡
			原因	ロスナイ換気扇の経年劣化
			対策	1/12 業者へ連絡、後日修繕対応
			型式	LGH-25CKS4
351	令和 6 年 4 月 2 日	教育センター 3 階 第 6 研修室	状況	4/2 警備員より、異音がするとの連絡
			原因	ロスナイ加湿器の経年劣化
			対策	4/2 業者へ連絡、後日修繕対応
			型式	LGH-80RKS4
354	令和 6 年 5 月 10 日	福祉側 西エントランス 防火戸・シャッター	状況	5/10 消防設備点検者より、西エントランスの防火戸・シャッターが上部枠擦れにより閉鎖せずとの報告書を受理
			原因	経年劣化
			対策	5/10 業者へ連絡、後日修繕対応
			型式	
365	令和 6 年 8 月 15 日	体育館 タイヤ収納庫	状況	8/15 警備員より火災受信機にて差動式熱感知器が無応答との連絡
			原因	熱感知器の経年劣化
			対策	8/15 業者に連絡、後日修繕対応
			型式	
366	令和 6 年 8 月 19 日	教育センター 2 階 コミュニティラウンジ	状況	8/19 警備員より福祉側へ出入する扉が、完全閉鎖にならない為、警報が発報するので調整頂きたいとの連絡
			原因	ドアクローザーより油漏れがあり油圧が効かず調整不可能
			対策	8/19 業者へ連絡、後日修繕対応
			型式	
367	令和 6 年 8 月 21 日	美田園高校 職員室	状況	8/21 電気温水器ブローキャッチャー修繕前、エラーコード E-51・サーミスタ不良の表示
			原因	経年劣化
			対策	8/21 業者へ連絡、後日修繕対応
			型式	

SPCへのアンケート

1 事業に応募した動機や想定していたメリットについて

典型的なBTO方式サービス購入型のPFI案件且つ、業務内容が施設整備と維持管理業務のみであったため、リスクが限定的だと判断した。また、宮城県初の大型PFI案件のため、弊社が代表企業となり、PFI案件の受注機会の拡大を狙い応募した。

2 事業提案段階での課題や苦労した点について

入札公告(2008年10月末)から参加表明(2008年12月中旬)までが短くコンソーシアムが組成できない懸念があった。また、入札公告から提案書提出(2009年2月頭)までもタイトスケジュールだったため、提案書の検討期間が短く取りまとめに苦慮した。

3 このPFI事業の契約や要求水準で課題となった点や改善すべき点について

昨今のPFI事例との比較となるが、当該事業の公募時期では、応募者との競争的対話の開催時期、内容、回数等が柔軟性を欠いていたと認識している。

4 PFI事業全体で予定していたコストと比較しコストダウンが実現できたか

維持管理企業がLCCの縮減を見据えた施設計画や建設企業による経済設計によって、一定程度のコストダウンを図ることができた。

5 設計・建設期間・維持管理期間で民間事業者のノウハウが発揮された点はどこか

提案の加点を狙い、オフィスレイアウトのアドバイザリー企業をコンソーシアムに取り込み、既存備品の転用と新規備品の調達 of 早期調整を提案し、県側の負担を軽減させることができたと考えている。

6 モニタリング体制や方法についての課題点について

当該事業は、設計、建設、維持管理が主要業務であることから、モニタリング方法、内容等について疑義が生じる場面は少なかったと認識している。

7 変更契約時の資料作成の際の課題はあったか

特になし。

最近のPFI案件では一般的となっているが、事業契約による契約期間が長期にわたることによる影響、弊害、問題事象が発生した際に、速やかに対応が進められるよう事業契約と同日付で、同契約者による事業契約書解釈覚書(同等のものを含む)を締結する必要性を改めて認識している。

8 県との連携に課題はあったか(リスク分担、役割分担、各種連絡調整等)

県側に教育系と福祉系のそれぞれ関係する部署があったが、事業者側との窓口を教職員課にて一本化してもらい、各部署の意見を取りまとめてもらったことで、協議もスムーズに行うことができた。

9 地震などの自然災害や新型コロナウイルス感染症のPFI事業への影響や対応状況について

当該事業継続に要する追加費用よりも震災復興に優先的に充てられる可能性があったが、県担当者と協議を重ねることで、供用開始を1年遅らせ、事業を推進することを決定頂き、復旧工事を進め、2012年11月に無事11月竣工・引渡しを迎えることができた。

不可抗力（震災）の適用を巡る種々の事業契約変更協議に県と事業者が真摯に向き合い、適時適切な変更契約を交わすことができた。

10 PFI 制度の課題や改善点や PFI 事業への参画意欲が高まる募集方法等についての意見

入札公告から提案書提出までの間を半年間以上設けるなど、十分な検討期間を確保して頂くこと。

適切に官民のリスクを分担し、特に物価変動リスクについては、一般の公共工事約款に倣い、全体・単品・インフレスライドを設けて頂くこと。

11 施設の維持管理業務について、PFI 事業として民間活力導入の余地はあるか

当該事業の実施に際し、代表企業として維持管理受託企業に対して、特記すべき事象（指示、要請等）は発生せず、概ね提案段階で想定した業務内容を維持管理企業が適切に実施したと認識している。

当該事業自体の考察ではないが、当該事業以降に参考となる事例が出てきているが、複数の公共施設の維持管理業務を包括的に管理する官民連携事業への展開の可能性があると思われる。

また、業務を受託する企業の多くが協調出資していることにより、各業務対して適切な監視環境が構築され、特定企業による偏った運営を未然に防ぐ効果があったと考えている。

12 PFI 事業期間中の財務状況の自己分析について

概ね提案時に想定した事業計画に沿った経営状況と認識している。

13 事業契約時の想定利益と結果の比較（比較結果の要因）

施工中に発生した不可抗力に伴う事業計画の変更以外は、概ね計画通りの収支で推移していると認識している。