

別紙1__事業者の自己評価

1. 事業実施状況に対する事業者の自己評価

1-1. 施設の利用状況

①省エネルギー・省資源に配慮した維持管理

- 業績等の監視及び改善要求措置要領の基準値だけでなく、最もエネルギー削減量の多い都条例に対しても削減目標を達成できると予想でき、省エネ対策に関する一定の性能を実現・維持していると思われる。
- 業績等の監視及び改善要求措置要領のエネルギー使用量等の減額では、維持管理開始当初3年間の一次エネルギー使用量の平均値から一定以上超えた場合には、罰則となり減額対象となる。上水使用量も同様の取り扱いとなっている。当時は類似事例も限られており、当初3年間の使用量でベンチマークを設定したとのことであるが、最近では東京都の「温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」の基準のように、延床面積に応じたCO2排出量の基準値を設定するといった考え方が主流であり、本事業にも取り入れられればより良い。

1-2. 施設の利用者の評価

①福利厚生諸室運營業務（独立採算事業）

- イントラネットシステム上で福利厚生諸室のアンケートを行っている。例えば食堂の価格が高い、量が少ないなどの利用者の意見は積極的に反映している。その他、食堂の季節限定フェアの実施によるメニューの定期的な変更、施設の混雑防止対策の実施など継続的な営業努力を行っている。
- 独立採算事業であるものの、従前の食堂での提供メニューや価格帯について要求水準の参考資料となっており、それらを考慮したメニューや価格を事業者が提案し、国と協議して決定するプロセスであった。事業者の裁量が限られているため、事業の健全性を維持するには難しい局面があった。

1-3. 施設の維持管理・保全の状況

①施設の維持管理に関する自己評価

- レイアウト変更や修繕に対する要望も適時に実施しており、その点は管理者である国からも評価されていると思料している。

②施設の維持管理に関する課題

- 蛍光灯からLEDへのシフトチェンジがあり、蛍光灯の安定器が市場で手に入りにくくなったものの、現状は庁舎の蛍光灯は問題なく使用できている。今後安定器が壊れた場合にはLEDに交換する必要があるが修繕の枠を超えているため国と協議が必要になると思料する。同様に設備の監視用の設備も含め、よりIT化へとシフトチェンジしたことでIT機器用のバッテリー交換が想定以上に発生している実態がある。

③施設の保全状況（計画と実績の乖離）

- 当初の修繕計画は担当企業の過去の社内実績データなどを参考に作成しており、修繕計画と本施設の修繕実績は一部異なる部分もある。これらは劣化・修繕対応を見込んでいたものの、実際の設備はより長寿命化傾向にあり、修繕時期が延びていることも要因である。なお、修繕は設備の

別紙1__事業者の自己評価

特性に合わせて事後保全・予防保全どちらも含んでおり、一部の電気・設備関連については、法定で決められた期限や、標準の想定耐用年数で交換している。建築物についても日常点検を実施し予防保全を行っている。

④事業終了までの計画

- 今年度より劣化調査を実施しており、施設の劣化が進んだ部分は事業期間内に修繕を行う。また、同時に総合点検も実施しており、今後精密検査を行い必要に応じて部品交換する予定である。総合点検に関する修繕も同様に事業期間内に完了させる予定である。

1-4. 事業者の経営状況

① 経営状況の管理

- 代表企業のSPC管理部署による月次レベルでの資金繰りのチェックや、監査法人や金融機関による第三者の財務モニタリングによりSPCの経営の安定性を担保した。

②福利厚生諸室運営業務（独立採算事業）

ア. 全体

- 食堂運営と喫茶運営は実態として非常に厳しい経営状況である。食堂の清掃や厨房設備の修繕費用は担当企業が負担する事業スキームであるが、この負担も大きく食堂運営業務は黒字体質にならないという実態である。
- 新型コロナウイルスの感染拡大による事業の影響は非常に大きい。緊急事態宣言やまん延防止措置に伴い、国の出勤人数の指示が出ており、エントランスのゲートで出勤人数を確認したところ、緊急事態宣言期間の平均出勤人数は前年比の6割程度となっていた。このような状況の中、黒字を確保することは非常に厳しい。

イ. 食堂

- 要求水準では2社以上の業者により運営を行い、2社いずれもが個別に要求水準を満たすことと指定があり、運営開始当初より2社体制を続けている。職員の昼休みの利用時間は固定的であり利用時間が限られているため、想定よりも昼食の回転率が上がり経営状況は厳しいものである。
- 朝・夜営業も提案し、国の職員のニーズがあるため続けているが、実態として利用者数は限られている。特に朝営業は厳しい。一方、夜営業は夕食の利用者数は少ないが、酒類等の提供と並行して営業するため利益は期待できる。しかしながら、新型コロナウイルスの感染症拡大により、令和2年度では、食堂の朝食・夕食時間帯の営業および酒類等の提供を3か月間程度自粛、令和3年度は夕食時間帯の営業と酒類等の提供をほぼ1年にわたって自粛となり、より厳しい状況となっている。
- 営業中のコロナ対策として座席を間引きする必要があったため、座席数が減ったことにより昼食時間帯の利用者数に影響が及んだ。

ウ. 喫茶

- 国の職員は主に朝と昼の利用に限定され、喫茶の需要は限られており、固定費を回収することさえも難しい。例えば営業時間を短縮した場合でも需要が少ないため黒字化は難しい。

別紙1 __事業者の自己評価

エ. 売店

- 売店は好調であるが、国の職員にとって便利な場所にあり想定を上回る需要があったことが主な要因と考えられる。

別紙1 __事業者の自己評価

2. 事業効果や課題・改善点に対する事業者の自己評価

2-1. 設計から運営までの一括契約効果

- PFI 事業の特性を活かし、設計と施設整備の有機的な連携や維持管理・運営側の要望を設計に反映した。
- 一括契約であることから、設計・建設・維持管理・運営といった各業務が有機的に連携し、施設全体の LCC の最適化を図ることができた。単年度発注の場合には各業務の最適化を図ってしまい、全体最適にはならなかったと考える。

2-2. リスク分担の適切性

(1)経費の変動リスク

- 庁舎の施設整備に関するインフレスライドの設定方法や維持管理・運営に関する物価指数および国と事業者の協議の条件については、適切な設定であったと捉えている。
- 一方、独立採算事業である福利厚生諸室運營業務について、コロナ禍は想定しえない事象であるが事業者が事前に想定した需要が大きく変わってしまった場合の要求水準の見直しなどを希望する。
- コロナ禍の酒類等の提供の自粛はやむを得ず、黒字転換させることが難しい。このような状況を踏まえて、独立採算事業は事業継続性が確保できる条件を希望する。

(2)修繕に関するリスク

- 本事業の修繕担当企業は代表企業であるため、瑕疵やそれに類する事象もリスク分担に関する大きな軋轢はなかった。

(3)法令変更や不可抗力に関するリスク

- コロナ感染症に伴う施設の感染対策費用について不可抗力として応分の負担を柔軟に対応できると良い。
- フロン排出抑制法及び建築基準法防火設備点検の法令変更に関して、法令変更に伴い点検項目が増加による維持管理費の増加となったが、第9回の変更契約にて要求水準の変更サービス対価の改定となった。

(4)需要変動に関するリスク

- ピーク時の混雑発生防止策や、メニュー変更による収益性向上を図ることができた。
- コロナ状況下では食堂の席数を間引きせざるを得ず、より多くの利用者数の確保が難しい場面もあった。また、国側で職員の出社率が設定され、食堂の利用者が減少することもあった利用者減少に伴う売上低下に対し、補償の設定を幅広く検討できれば良い。

2-3. 要求水準の適切性

(1)改善が必要と思われる要求水準について

- 福利厚生諸室運營業務では、食堂の二社体制で同一の品揃え、のように細かい規定は結果的に事業者の負担になってしまう。メニューなどもできるだけ事業者の裁量にお任せいただきたい。

別紙1 __事業者の自己評価

(2) 改善が必要と思われる業績等の監視及び改善要求措置要領

- 維持管理開始当初3年間の一次エネルギー使用量の平均値から一定以上超えた場合には、罰則となり減額対象となる。上水使用量も同様の取り扱いである。最近では、東京都の「温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」の算出方法のように、建物用途別の面積あたりのCO2排出量の基準値を設定するなどの考え方が主流であり、改善されればより良い。また、エネルギー使用量は業績等の監視でエネルギー使用量を確認されることから、温度調整など一定の権限が事業者にあることが望ましい。

2-4. PFI 事業全般の効果と課題

- 一般的に、PFI 事業の場合、維持管理・運営期間が長期間となるため、業務従事者の習熟度の向上による不具合や事故の防止・サービスの継続的な改善、その他作業効率の向上の効果が期待できる。修繕については、レイアウト変更のように、一定予算の中で実績精算を行う手法は発注側、事業者側にとっても実効性があると思われる。

以 上