

1. 有識者ヒアリングの概要

内閣府民間資金等活用事業推進室の PFI 事業における事後評価等マニュアル（以下、PFI 事業の事後評価マニュアルとする。）3. ④評価にあたっての体制では、「客観的な視点から対外的に報告するため、外部有識者等の第三者の意見を収取することも有用」とされており、本事業では、事後評価報告書の内容について有識者にヒアリングを行い評価の客観性および中立性の確保に務めることとした。なお、本ヒアリングは、1－1に示す有識者に予め事後評価報告書（素案）の内容を確認してもらい、それぞれご意見を頂戴する個別ヒアリング形式にて実施した。

1－1. ヒアリング対象者

事後評価における有識者は以下の通りであり、本事業における事業者選定時の審査を務めた有識者、近年類似案件の次期 PFI 事業の審査を務めた有識者をヒアリング対象者として選定した。

専門分野	有識者等名	所属	実績等	ヒアリング実施日
建築	古谷 誠章	早稲田大学創造理工学部教授	・本事業の事業者選定時の審査委員	令和 5 年 2 月 24 日
PFI/財務	山内 弘隆	一橋大学大学院経営管理研究科経営管理専攻特任教授	・本事業の事業者選定時の審査委員 ・類似案件（庁舎PFI次期事業）の審査委員	令和 5 年 3 月 2 日
建築	野城 智也	東京大学生産技術研究所教授	・類似案件（庁舎PFI次期事業）の審査員	令和 5 年 3 月 10 日

（敬省略、ヒアリング実施順）

1－2. ヒアリング項目

事後評価報告書（素案）の内容を有識者に予め確認してもらい、以下の 4 項目についてヒアリングを実施した。

- ① 事業実施状況について
 - ・ 事業実施状況の評価にあたっての留意点等
- ② 事業効果や課題・改善点について
 - ・ とりまとめた PFI 手法導入における効果や課題・改善点に対するご意見
- ③ 事業手法の妥当性検証について
 - ・ 事業評価を踏まえた PFI 手法導入の検証結果の妥当性
- ④ 次期事業について
 - ・ 次期事業手法等の検討にあたっての留意点等

2. ヒアリング結果

各有識者に頂戴したヒアリングでの意見や見解の要旨を以下に示す。

2-1. 事業実施状況について

- 事業全体
 - 実施状況は順当な結果となっており、本事業は適切に実施されている。
- 福利厚生諸室運營業務
 - 要求水準を満たしている観点では問題はないものの、食堂や喫茶が事業採算性が厳しい状態が続いているのであれば、いずれサービスの低下に繋がる可能性があるため、何等か対応策が必要である。
- 省エネルギー・省資源に配慮した施設の維持管理
 - 事業期間中のエネルギー使用量を見る限り、一定の省エネ・省資源の効果はあったようだが、今後さらなる環境負荷軽減対策は期待される。
 - 自然光を十分に活用できるデザインではあるものの、ほとんどの執務室で日常的にブラインドを閉めているため、自然光を活用できずエネルギー使用量が増えてしまう。日中はブラインドを開ける習慣に変える等、働き方の改善も検討する余地がある。外構の植栽も維持管理が行き届いているため景観も良く、ブラインドを開けることでより働きやすい執務環境をつくることのできるのではないかと。

2-2. 事業効果や課題・改善点について

- 事業全体
 - 財政負担軽減や民間事業者のノウハウを活用した施設計画など、事業効果はあったといえる。
 - 新型コロナウイルスの感染症拡大のような事業環境の変化に備えるためにも、事業者と国が公平な立場で協議できる仕組みをつくることは、今後検討していくべきである。例えば第三者委員会を設置することは一案である。国と事業者だけの協議の場合、なかなか折り合いがつかないこともあるが、第三者の委員の視点を踏まえながら両者が公平な立場で議論できる場を設けることは両者にとってメリットがあると思料する。
- 民間事業者のノウハウの活用
 - 執務空間のレイアウト変更や大幅な空間活用の変化にも耐えられるフレキシブルな仕様であり、機能性と合理性を備えた施設となっている。この点は民間事業者のノウハウが活用されたと考えられる。

- 福利厚生諸室運營業務

食堂

- 競争性を働かせるために食堂二社体制で同じメニューを提供することは改善の余地がある。同じメニューを二社で提供することは合理的でないため、仮に二社体制とする場合であっても違うメニューを提供する食堂とすべきである。
- 庁舎の食堂という事業環境では、競争性を確保する以上に官民の双方が十分にコミュニケーションをとりながら、利用者のニーズを踏まえてサービスが向上する仕組みが望ましい。事業者の採算性を確保するためにも、官民のコミュニケーションは必要である。
- 現在の食堂は、食堂だけの利用であるが、職員がリフレッシュできる空間、作業に集中できる空間として活用することも考えられる。執務の特性を鑑みながら、多様な活用方法が可能となる空間が望ましい。

喫茶

- 喫茶の売上が芳しくない理由の一つとして、コンビニのコーヒー販売の拡大があるようだが、そのような実態は他のPFI事業にとっても参考情報となるため、積極的に実態を開示していただきたい。
- 駅前に立地しておりアクセスが良いため、近隣のオフィスワーカーにとっても利用される喫茶になればよい。職員だけでなく異なるターゲット層に向けた営業が可能である。
- 省エネルギー・省資源に配慮した施設の維持管理
 - 本事業では一定の省エネ効果はあったようであるが、さらに環境負荷の低減対策を追及していく必要がある。例えば、次期事業では再生可能エネルギーの活用も見据えることも一案である。本施設の屋上に太陽光発電設備を設置し、発電した電力を庁舎で使用するだけでなく、余剰電力を売電することで維持管理費用の削減に寄与する等の工夫は考えられる。また、太陽光発電と蓄電池との併設することで、夜間も発電電力を使用することが可能となり、緊急時の電源の活用などレジリエンス向上への効果も期待できる。

2-3. 事業手法の妥当性検証について

- 財政負担の軽減、設計から運営までの一括契約効果、民間事業者ノウハウの活用等といった本事業の目的は達成しており、PFI手法の活用は妥当であった。

2-4. 次期事業について

- 福利厚生諸室運営業務は採算性に課題があるため次期事業では要求水準等の見直しは必要である。
- 次期事業では、さらなる環境負荷の軽減が求められるため、積極的な再エネの活用、省エネの推進に取り組んでいく必要がある。
- LEDの導入だけでも省エネの推進に貢献するが、昼光の状況によって照度が変わられるような工夫を取り入れるとより一層省エネ効果が上がり光の色を変えることができれば執務環境の改善にもつながる。

- ・ 事業環境の変化に備えるためにも国と事業者が公平に議論できるように第三者委員会を設けるなど検討する必要がある。

3. 総括

ヒアリング結果を踏まえた総括は以下の通りである。

ヒアリング項目	有識者の意見や見解（概要）
①事業実施状況	・ 実施状況は順当な結果となっており、本事業は適切に実施されている。 ・ 食堂や喫茶は、要求水準を満たしている観点では問題がないが、事業採算性が厳しい状況が続くといずれサービスの低下に繋がる可能性があるため、何等か対応策が必要である。
②事業効果や課題・改善点	・ 財政負担軽減や民間事業者のノウハウを活用した施設計画など、事業効果はあったといえる。 ・ コロナの感染拡大のような事業環境の変化に備えるためにも、事業者と国が公平な立場で協議できる仕組みを整える必要がある。例えば、第三者委員会を設置することは一案である。 ・ 福利厚生諸室運営業務の食堂や喫茶は利用者のニーズを踏まえつつ、事業採算性を確保できるような工夫が必要となる。官民のコミュニケーションを十分にとり、サービス向上できる仕組みが望ましい。 ・ 食堂二社体制で同じメニューを提供する要求水準は改善の余地がある。
③事業手法の妥当性検証	・ 財政負担の軽減、設計から運営までの一括契約効果、民間事業者ノウハウの活用は達成され、PFI手法の活用は妥当であった。
④次期事業	・ 福利厚生諸室運営業務は現在事業採算性に課題があるため、要求水準等の見直しは必要である。 ・ 次期事業ではさらなる環境負荷の軽減が求められるため、再エネ・省エネの推進に取り組んでいく必要がある。

以 上