

富士見みらい館PFI事業に係る事後評価

報告書

令和5年3月

千代田区

目次

I	事業概要	1
1	施設の概要	1
2	事業実施体制	4
II	特定事業の選定における評価	5
III	事業者選定時の評価	7
IV	現時点における評価に向けた評価項目・実施体制・評価方法	9
1	評価項目	9
2	実施体制	10
3	評価方法	11
V	現時点における評価	12
1	事業契約書及び要求水準書の変更経緯	12
2	評価項目ごとの評価	14
(1)	事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況	14
①	維持管理業務	14
②	運営業務	19
③	設計から運営までの一括契約に関する効果	21
④	官民役割分担やリスク分担の適切性	22
⑤	財政負担の縮減	23
(2)	S P Cの経営状況	24
(3)	施設の利用状況	25
(4)	利用者の評価等	30
(5)	その他（コミュニティ活動の促進など）	31
3	事業者ヒアリング	32
(1)	事業全体	32
(2)	事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況	32
(3)	S P Cの経営状況	33
(4)	施設の利用状況	33
(5)	その他の取り組み状況	33
4	現事業の課題と対応	34
5	評価のまとめ	36

I 事業概要

1 施設の概要

富士見みらい館の現事業における概要は下表のとおりである。

施設・事業名称	富士見みらい館（富士見みらい館PFI事業）
業務概要	<p>本事業は、当時築50年を経過し老朽化の進んだ富士見小学校・幼稚園の改築にあたり、当時の社会構造・就業構造の著しい変化等を踏まえ、地域において児童を総合的に育み、のびのびと健やかなこどもの成長を支援するという観点から、富士見小学校、富士見幼稚園と飯田橋保育園を母体とする富士見こども園、児童健全育成施設を含む、施設全体で児童の健全育成がはかれるように新たな形の総合こども施設を整備・運営すること、さらに地域のまちづくりの観点から、地域の求めるまちのイメージや街並みの形成などに寄与する地域活性化機能を本施設に求め、こどもの安全に配慮しながら、「区民に開かれた施設」として、あらゆる方に親んでもらえる「地域のコミュニティの核」となることをめざす。</p>
事業場所	<p>千代田区富士見1丁目1（早稲田通り沿い）</p> <div data-bbox="480 1041 896 1350"></div> <div data-bbox="928 1048 1385 1350"></div> <p>(出典：GoogleMap\こPwC追記)</p>
施設概要	<p>【小学校部分】 延床面積8,570.27㎡、 主な施設：普通教室、多目的スペース、図書室やランチルーム等小学校教育に必要とされる各種教室、職員室、体育館、プール、厨房等</p> <p>【児童健全育成機能部分】 延床面積1,591.26㎡、主な施設：乳幼児のスペース、学童クラブ室等</p> <p>【こども園部分】 延床面積2,453.12㎡、主な施設：年齢別の保育室や午睡室、職員室等</p> <p>【屋外施設部分】 主な施設：屋外運動場、専用園庭、屋外遊戯場等</p>

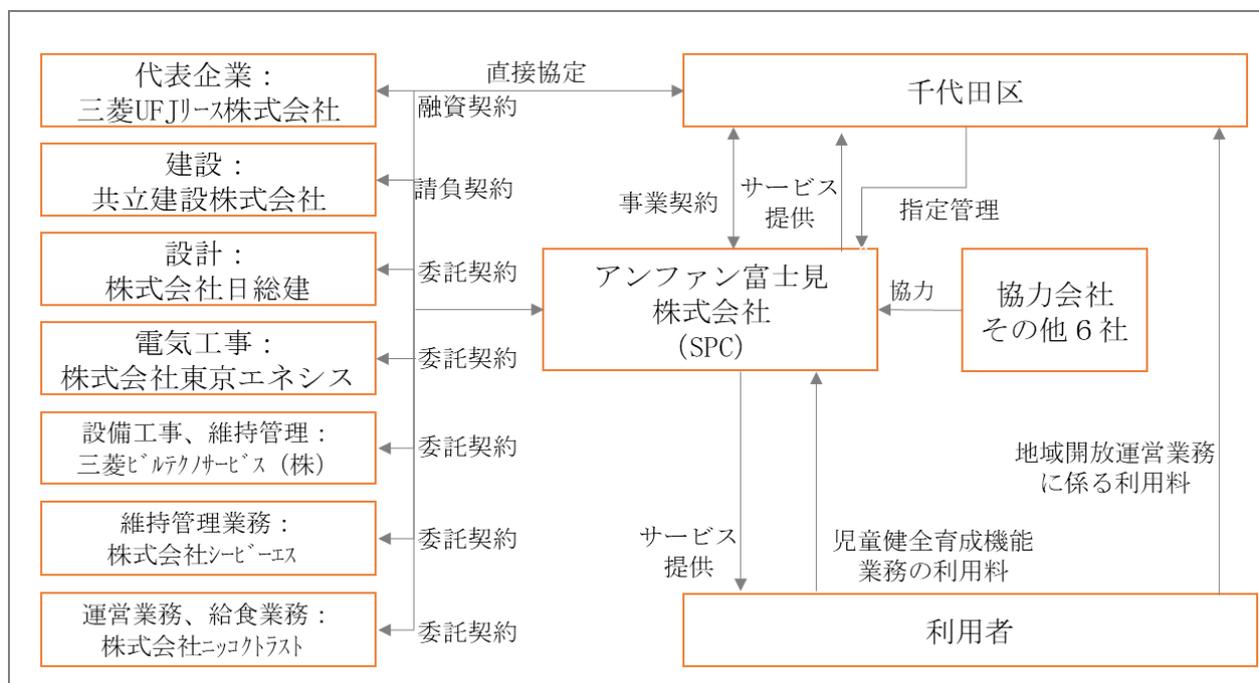
<p>事業者の 業務範囲</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務 ・建設業務 ・開業準備業務 ・維持管理業務 ・運営業務 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 全体マネジメント支援業務 ➤ 児童健全育成機能運営業務 ➤ 地域開放事業運営業務 ➤ 給食運営業務
<p>事業期間</p>	<p>設計建設期間：平成20年9月19日～平成22年1月31日 竣工・引渡し：平成22年1月31日 開業準備期間：平成22年2月1日～平成22年3月31日 維持管理・運営期間：平成22年4月1日～令和7年3月31日（15年） 事業期間計：15年</p>
<p>事業手法</p>	<p>PFI 事業（BTO方式） ただし、児童健全育成機能運営業務（学童クラブ運営業務、一時預かり保育運営業務、その他児童健全育成業務）は事業者指定管理業務として委託</p>
<p>事業者選定方式</p>	<p>総合評価一般競争入札方式</p>
<p>事業主体</p>	<p>アンファン富士見株式会社 【構成団体】 代表企業 三菱UFJリース株式会社 構成員 建設工事：共立建設株式会社 設計・監理：株式会社日総建 電気工事：株式会社東京エネシス 設備工事：三菱電機ビルテクノサービス株式会社 維持管理：株式会社シービーエス 給食運営：株式会社ニッコトラスト その他、協力会社については以下の通り。 建設工事：株式会社植木組東京支店 電気工事：株式会社トーニチテクノ 設備工事：金座商事株式会社 維持管理：アラコム株式会社 児童健全育成機能：株式会社ポピンズコーポレーション</p>

<p>契約金額</p>	<p>8,460,788,175円（平成19年10月11日事業契約締結時点） 9,556,743,607円（令和3年4月1日第18回契約変更時点）</p>
<p>支払方法</p>	<p>【PFI部分】 施設整備費のうち一括支払施設整備費は平成21年4月に1回払い、それ以外は事業期間中計60回各年4回ずつ分割払いとなっている。</p> <p>施設整備費 ①一括支払施設整備費 ②割賦支払施設整備費 ③割賦金利（消費税非課税）</p> <p>維持管理費 運 営 費 ①全体マネジメント支援業務費 ②児童健全育成機能運営業務費 ③地域開放運営業務費 ④給食運営業務費（小学校・中等教育学校・こども園）</p> <p>その他費用</p> <p>【指定管理部分】 運営費のうち②児童健全育成機能運営業務費が委託料に該当するが、サービス購入費の支払い方法に基づいて支払う。</p>
<p>VFM</p>	<p>特定事業選定時：約7.1%（公共負担軽減額 512百万円） 事業者選定時：約11.5%（公共負担軽減額 823百万円）</p>
<p>収入の帰属</p>	<p>事業者の収入 サービス対価A～D、児童健全育成機能業務の利用料収入（学童クラブ・一時預かり保育利用料収入）</p> <p>区の収入 地域開放運営業務の利用料（プール、体育館、特別教室の利用料、コミュニティスクールの利用料等）</p>

2 事業実施体制

第1期事業の実施体制は以下のとおりである。

図表1 実施体制



II 特定事業の選定における評価

平成17年11月16日に公表された本事業の「特定事業選定について」においては、期待できる効果について、定量的・定性的なものとして次のとおり評価された。

【定量的評価】

区が従来方式により直接実施する場合と、PFI方式により民間事業者が実施する場合の、事業期間を通じた区財政支出の削減効果を算定したところ、PFI方式で実施する場合は、区が従来方式により直接実施する場合よりも365百万円の支出削減効果が見込まれた。加えて、区から事業者に移転する一部のリスクを定量化すると、事業期間を通じて総額147百万円と推計された（リスク定量化とは、従来区が負担していた資金調達リスク、施設整備にかかるリスク、施設の維持管理・運営にかかるリスク等を事業者に移転した分とされる）。よって、特定事業の選定公表時点では、合計512百万円（7.1%）の公共負担額の削減効果が認められた。

図表2 算出にあたっての前提条件

	区が自ら実施する場合	PFIで実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事費 ・事前調査費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・維持管理費（修繕費含む） ・運営費（全体マネジメント支援、児童健全育成機能、地域開放事業、給食業務） 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス購入費 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 解体工事費 ➢ 事前調査費 ➢ 設計費 ➢ 建設費 ➢ 工事監理費 ➢ 支払利息 ➢ 維持管理費（修繕費含む） ➢ 運営費（全体マネジメント支援、児童健全育成機能、地域開放事業、給食業務） ➢ アドバイザー委託費 等
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間：平成18年度～平成35年度 （設計・建設3年、維持管理・運営15年） ・施設規模：延床面積11,000㎡程度 ・算定対象外：地域活性化機能の施設整備費 水道光熱費（区の負担として算定） ・物価変動：インフレ率年1%と設定 ・割引率：インフレ率を含み4%と設定 	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源 ・地方債 ・補助金 	<ul style="list-style-type: none"> ・出資金 ・市中借り入れ
積算方法	区における類似施設の実績等に基づき算定。	PFI先行事例などを参考に、従来の仕様・分割発注に替えた性能・一括発注により、事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現するものとして算定。

図表3 財政支出の削減効果（リスク調整含む）

項 目	金額（現在価値）
区が自ら事業を実施する場合の公共負担額	7, 0 3 6 百万円
区が自ら事業を実施する場合の公共負担額（リスク調整含む）	7, 1 8 3 百万円
P F I で実施する場合の公共負担額	6, 6 7 1 百万円
公共負担軽減額（リスク調整含む）	5 1 2 百万円
V F M	7. 1 %

【定性的評価】

施設の設計、建設と維持管理・運営を、事業者が一体的に行うP F I手法の導入により、事業期間全体におけるライフサイクルコストの削減が期待される。具体的には、P F Iの特徴である性能発注により、維持管理・運営段階での効率性を考慮した効率的な施設整備が期待される。また、事業期間を通じた最適な維持管理や民間ノウハウを活かしたサービスの質の向上など、効率的かつ効果的な維持管理・運営の実現が期待できる。また、物価変動等により金額の変動はあるものの、事業費用をサービス購入費として15年間にわたり支払うため、財政支出の平準化を図ることができる。

Ⅲ 事業者選定時の評価

事業者選定評価時の評価者の評価内容については下表のとおり。

特に設計・建設業務や維持管理業務の提案内容について次点よりも高く評価された。

評価の観点	評価の概要
財 務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の整備や維持管理の分野においては、省エネ、ライフサイクルコストや人件費の削減など、事業の効率化を図るために具体的に検討し多彩な工夫がみられた。 ・契約事業期間終了後の対応については、事業終了4年前から具体的な計画の基に修繕等を実施するとともに、1年前に引継ぎ委員会を設置して具体的な引継計画の策定を行い、さらに終了後1年間のフォロー体制を提案するなど全体的にきめ細かな提案内容である。
全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案の整合性については、「総合こども施設」として地域の活性化という理念を打ち出しており、連携する団体名を明示するなど取り組み方針が具体的であった。
設計・建設業務	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の南側に開けた整形な屋外運動場を配置することで、普通教室や保育室の全室に南向きによる採光を確保し、日照・通風に非常に配慮がなされた提案である。 ・建物は圧迫感を抑えた外観であり、敷地の高低差や形状を有効に利用して、掘削や盛り土等を極力減らし、周囲の環境に配慮した施設配置計画となっている。 ・屋上緑化や壁面緑化を積極的に計画するばかりでなく、具体的な芝生の種類も考慮しつつ屋外運動場の全面芝生化も提案するなど、敷地全体の緑化計画に関しても優れている。
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・保守管理、清掃、植栽管理など維持管理業務のそれぞれの分野において、日常・定期・特別・臨時などに区分して、具体的な提案がなされていた。 ・修繕・更新計画については長期修繕計画（30年）、中期修繕計画（5年）年間作業計画書（1年）、月間作業実施計画書（1月）などといったように段階的に設定を行い、15年間の維持管理期間全体にわたっての具体的な修繕・更新計画が図解をもって提案されていた。

<p>運営業務</p>	<p>【全体マネジメント支援業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務方針について、複合施設で関係者が多岐にわたることを踏まえ、各事業者間の境界や距離を感じさせないクイックレスポンスや高品質な運営を行う方針である。 ・運営協議会や緊急時対応の体制について具体的であり、総合窓口におけるレセプション機能の強化やワンストップサービスの実現などの提案もされた。 <p>【児童健全育成機能運営業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営体制や運営計画、サービスの維持向上については、「富士見こども施設運営マニュアル」、「コミュニケーションボックスの設置」、「顧客満足度調査」、「協力大学教授との連携」、「人材養成・研修」、「子育てサポーター制度」等、民間事業者ならではの数々の提案があった。 <p>【給食運営業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営体制については、アレルギー食に関して専用調理コーナーで専任調理員が調理を行い、管理栄養士がサポートする体制を提案し、安全面での食中毒事故予防策については、施設独自に「富士見衛生管理マニュアル」を作成し遵守・徹底を行うといった提案があった。
<p>社会貢献・地域貢献</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・社会貢献については、ごみ削減・省エネの活動や障害者・高齢者の雇用促進など、幅広い分野における活動実績。

IV 現時点における評価に向けた評価項目・実施体制・評価方法

1 評価項目

「PFI事業終了時の評価にあたっては、以下に示す「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。

内閣府「PFI基本方針」（一部抜粋）

2 特定事業の選定及び公表

(1) 特定事業の選定にあたっては、PFI事業として実施することにより、公共施設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あたっては、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。

内閣府「PFI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（VFM、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）
- ②SPCの経営状況（SPC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）

また、内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」において、当初の目的の達成について、適切な事後評価実施の必要性と、評価結果の今後の検討への活用と、類似事業を実施する管理者にとっても有益となるものとして、モニタリングによる情報収集等を活用しながら取りまとめることが記載されている。

内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」（一部抜粋）

- (1) 公共施設等の管理者等は、PFI事業の完了にあたって、財政負担の軽減やサービスの向上などのPFI手法を導入することによって達成しようとした事業目的が達成されたかどうかについて、事後評価等を実施することにより適切に評価する必要がある。
- (2) 事後評価等の結果については、その後、当該施設の運営・活用方法等の改善に活かされるとともに、類似事業を新たに実施しようとする管理者にとっても参考となることを十分に意識し、客観性、中立性、透明性が確保されたものとなるよう努める必要がある。
- (3) PFI事業の事後評価等にあたっては、従来の事業評価の体制等に加えて、特別な手続き・体制等は必ずしも必要ではなく、PFI事業におけるモニタリング（「モニタリングに関するガイドライン」参照）による情報収集やその評価体制を活用しつつ、必要に応じ評価項目等を追加し、実施することが効率的である。

2 実施体制

PFI事業の事後評価に関する実施体制について、内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」では、評価に客観性及び中立性を確保するとともに、既存のモニタリングデータを活用して効率的に実施すること、次期事業スキーム検討の参考とするため、事業者からの意見聴取を行うことが挙げられている。

実施体制等

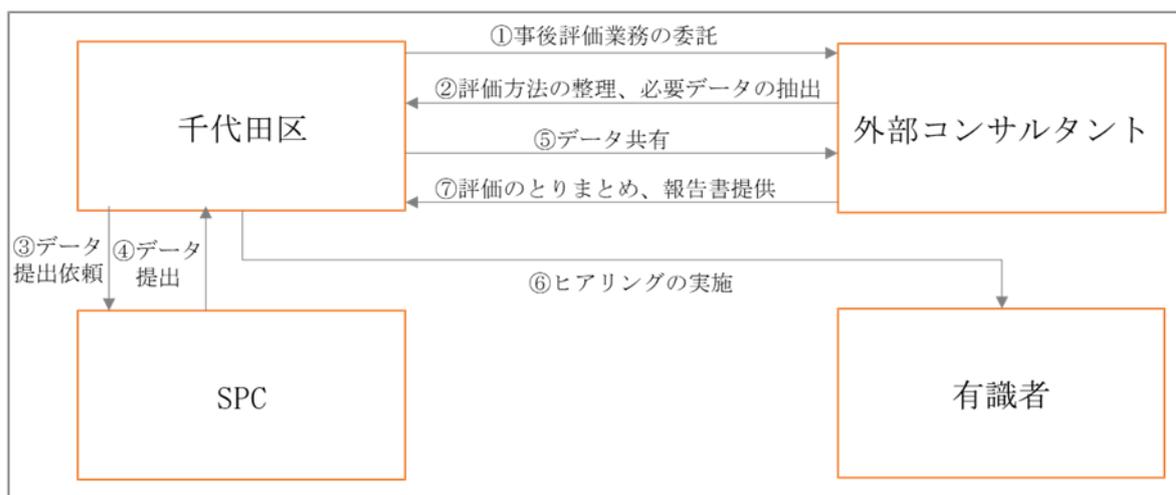
内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」(一部抜粋)

- (1) 評価にあたっては、外部有識者へのヒアリングなど行うことにより評価に客観性及び中立性を確保することが望ましい。特に、定性的評価などで有効と考えられる。
- (2) モニタリングデータや既存の外部有識者会議及び庁内検討体制をできる限り活用するなどし、効率的かつ継続可能な情報収集や評価体制を整備することが重要である。過度にコスト等がかかることを避け、職員が自ら実施できる体制・手続きを構築することが望ましい。
- (3) 評価にあたっては、公平性を期すとともに、今後の事業スキームの構築等の参考とするため、当該事業を実施した民間企業からの意見も聴取することが有効である。なお、民間企業から意見を聴取するにあたっては、外部有識者が直接聴取するなどにより、中立性が担保されるよう配慮がなされる必要がある。

(以下略)

本事業の事後評価の実施体制は、区が外部コンサルタントに事後評価業務を委託する形で実施している。客観性及び中立性を確保するため、外部コンサルタントが区と調整しながら評価を取りまとめ、それらの評価内容を踏まえ、区が事後評価結果を本報告書として取りまとめた。

図表4 事後評価実施体制



3 評価方法

事後評価項目の設定は、前述の特定事業選定内容及び内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」を基に、本事業における事後評価項目及び評価方法を以下のとおり整理した。特定事業の選定における分類に基づき、定性的評価及び定量的評価について次項以降で評価の詳細について示す。

図表5 評価項目及び評価方法

PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方における評価項目	本事業の評価方法	特定事業の選定における分類
(1) 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況(VFM、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)	①維持管理業務の実施状況に関する評価 (要求水準の達成状況) ②運營業務の実施状況に関する評価 (要求水準の達成状況) ③設計から運営までの一括契約に関する効果 ④官民役割分担やリスク分担の適切性	定性的評価
	⑤事業終了時に初期(契約時)に期待していた財政負担の縮減の実現に関する評価 (VFMの実現の評価)	定量的評価
(2) SPCの経営状況(SPCの決算報告書の確認など)	SPCの経営状況に関する評価 (監査報告書の確認)	定性的評価
(3) 施設の利用状況(利用者数、施設稼働率など)	施設利用者数や施設利用収入状況分析	定性的評価
(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)	利用者の評価に関する分析	定性的評価
(5) その他(コミュニティ活動の促進、地元企業の成長支援など)	地域連携状況に関する評価総合こども施設として連携した複合施設運営に関する評価	定性的評価

V 現時点における評価

1 事業契約書及び要求水準書の変更経緯

評価に先立ち、事業開始からの事業契約書及び要求水準書に係る変更箇所を整理し、主な変更内容等について整理し、図表6・7にまとめた。なお、図表6で記載のないものは、「消費税の変更」「物価変動に伴うサービス購入費の変更」「在籍児童数の変動に伴う給食食数の変更」等である。

図表6 事業契約書及び要求水準の変更内容・変更締結日

変更契約締結日	項目	要求水準の変更内容
平成21年8月28日	第1回	<ul style="list-style-type: none"> ・プール上屋及び太陽光発電装置の追加設置 ・こども園の床暖房方式の変更 ・その他業務要求水準の変更 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域活性化室の配管・内装等 ➢ 5階児童健全育成機能玄関のセキュリティ対策の追加 ➢ こども園プール部分の変更（蓋かけ、人工芝の敷設）等
平成22年4月1日	第4回	<ul style="list-style-type: none"> ・児童健全育成機能運営業務を指定管理とする
平成22年4月1日	第4回	<ul style="list-style-type: none"> ・建築設備保守管理業務の追加業務（プール屋根架設、わんぱくひろばの安全性向上に伴う追加業務等） ・環境衛生清掃業務 ・安全管理業務 ・備品保守管理業務（給食食器の補充） ・全体マネジメント支援業務（主事業務、地域交流室維持運営業務） ・児童健全育成機能運営業務（学童クラブ定員増に伴う追加業務、一時預かり保育料金の変更等） （第5回以降も単年度ごとに変更）
平成23年4月1日	第5回	第4回変更と同じ（単年度ごとに変更）
平成24年4月1日	第7回	第4回変更と同じ（単年度ごとに変更）
平成25年4月1日	第9回	第4回変更と同じ追加業務（単年度ごとに変更） 物価変動に伴うサービス購入費の変更
平成26年4月1日	第10回	第4回変更と同じ（単年度ごとに変更）

平成 27 年 4 月 1 日	第 11 回	第 4 回変更と同じ（単年度ごとに変更） 改正フロン法対応業務の追加（単年度ごとに追加）
平成 28 年 4 月 1 日	第 12 回	第 11 回変更と同じ追加業務（単年度ごとに変更） 物価変動に伴うサービス購入費の変更
平成 29 年 4 月 1 日	第 13 回	第 11 回変更と同じ（単年度ごとに変更） 防火設備調査業務の追加（単年度ごとに追加）
平成 30 年 4 月 1 日	第 14 回	第 13 回変更と同じ（単年度ごとに変更）
令和元年 4 月 1 日	第 15 回	第 13 回変更と同じ（単年度ごとに変更） 物価変動に伴うサービス購入費の変更
令和 2 年 4 月 1 日	第 16 回	第 13 回変更と同じ（単年度ごとに変更）
令和 2 年 10 月 1 日	第 17 回	食器消毒保管庫の購入設置業務の追加
令和 3 年 4 月 1 日	第 18 回	第 13 回変更と同じ（単年度ごとに変更） 新型コロナウイルス感染拡大防止対策の消毒業務追加

図表 7 主な変更内容

主な変更内容の概要	
1	建設期間中、プール上屋及び太陽光発電装置の設置業務を追加することとなり、設置に伴う保守事業等も発生するため、第 4 回変更より年度ごとに要求水準・事業契約の変更を行っている。
2	運営開始前に全体マネジメント支援業務（主事業務や地域交流室維持運営業務）を追加することとなった。この増加業務分について第 4 回変更より、年度ごとに要求水準・事業契約の変更を行っている
3	業務要求水準書では、学童クラブの在籍児童数に応じて必要な指導員の数を定めている。当初の要求水準では定員が 60 名の想定であったが、児童数が定員を上回ったため、指導員の配置人数を変更した。
4	第 17 回変更では、食器消毒保管庫の購入設置業務を追加した。
5	第 18 回変更より、新型コロナウイルスの感染拡大の防止対策として、環境衛生・清掃業務のうち消毒業務を追加した。

2 評価項目ごとの評価

(1) 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況

①維持管理業務（定性的評価）

i. モニタリング

事業者より維持管理モニタリングシートが毎月提出される。建築物や建築設備、植栽・外構施設の保守業務及び清掃業務や防火防災などの安全管理業務の対応状況について、あらかじめ定められた維持管理の要求水準の達成状況として事業者がセルフモニタリングを行ったあと、区が内容を確認し評価する。

平成22年度の開業以降大きな指摘事項等は無かった。

図表8 維持管理に関するモニタリングシートでの確認項目

業 務 内 容		特筆すべき事項
維持管理業務 全 般	業務計画書	特になし
	点検及び故障等への対応	特になし
	苦情等への対応	特になし
	危機管理	特になし
	業務担当者	特になし
	業務体制の届出	特になし
	法令の遵守	特になし
	その他	特になし
	業務報告書	特になし
	モニタリングの実施	特になし
	業務改善計画書の作成及び提出	特になし
	故障・クレーム対応	特になし
建 築 物 保守管理業務	日常保守点検業務	特になし
	定期保守点検業務	特になし
	クレーム対応	特になし
	各種提案業務	特になし
	修繕業務	特になし
	基礎	特になし
	外壁（柱を含む）	特になし
	内壁	特になし
	床	特になし
	屋根、屋上	特になし
	天井	特になし
	建具（扉、窓、窓枠、シャッター、可動間仕切り等）	特になし
	階段	特になし
手摺等	特になし	
建 築 設 備 保守管理業務	日常（巡視）保守点検業務	特になし
	定期保守点検業務	特になし
	故障・クレーム対応	特になし

	一般管理業務	特になし
	各種提案業務	特になし
	修繕業務	特になし
	照明	特になし
	動力設備、受変電設備、自家発電設備	特になし
	通信（電話、情報、テレビ共同受信）	特になし
	飲料水の供給・貯蔵・排水	特になし
	排水とゴミ	特になし
	給湯	特になし
	空調、換気、排煙	特になし
	エレベーター設備	特になし
	防災設備	特になし
	プール設備	特になし
	その他	特になし
植栽・外構施設 保守管理業務	保守点検業務	特になし
	剪定業務	特になし
	害虫防除	特になし
	施肥業務	特になし
	除草業務	特になし
	除雪業務	特になし
	クレーム対応	特になし
	一般管理業務	特になし
	修繕業務	特になし
	遵守事項	特になし
	遵守事項	特になし
	外構施設	特になし
	工作物	特になし
	植栽	特になし
	屋外運動場	特になし
	専用園庭	特になし
	校門等	特になし
	スポーツ設備・遊戯物	特になし
	駐車駐輪スペース	特になし
環境衛生・清掃 業務	業務の内容	特になし
	遵守事項	特になし
	清掃業務施設全体共通	特になし
	校舎A（普通教室、保健室）	特になし
	校舎B（特別教室、多目的スペース、多目的ホール、 図書室、メモリアルホール、ランチルーム、印刷室、 放送室、会議室、共有スペース等）	特になし
	校舎C（校長室、職員室、PTA室、教育相談室、事務 室、防災備蓄倉庫等）	特になし
	校舎D・園舎D（トイレ、水飲み場等衛生設備）	特になし
	園舎C（全体（トイレ等を除く））	特になし
	調理C(全体)	特になし

	体育館B（全体）	特になし
	プールB（小学校プール全体）	特になし
	プールC（幼児専用プール全体）	特になし
	屋外B（小学校屋外運動場全体）	特になし
	屋外C（こども園専用園庭全体）	特になし
	屋外付属施設	特になし
	屋外付属施設C	特になし
	防鼠防虫駆除業務	特になし
	廃棄物処理業務	特になし
	その他	特になし
安全管理業務 防火・防災業務	防犯警戒業務	特になし
	防火・防災業務	特になし
	巡回業務等	特になし
	無断・不法駐車	特になし
	防災・緊急事態への対応	特になし
	登下校時の安全確保	特になし
	全般	特になし
備品等 保守管理業務	保守点検業務	特になし
	クレーム対応	特になし
	一般管理業務	特になし
	全般	特になし

ii. 施設の維持管理・保全の状況等

ア 施設の維持管理・保全の状況

当初の修繕計画と修繕実績には乖離があるものの、現在のところ施設管理上の重大な問題は生じていない。ただし、事業終了に向けて必要な修繕や設備の更新は全て事業期間内で実施し、次期事業開始直後に施設や設備の不具合が生じることの無いように努める必要がある。今後、建物の劣化診断を実施し、その診断結果に基づき必要とされる修繕や設備更新作業を全て完了させる必要がある。

イ 備品管理

備品等保守管理業務について本事業の要求水準書「7. 備品等保守管理業務要求水準」の「(2) 業務の内容」「3 一般管理業務」において「備品台帳の作成・管理等」が規定されている。しかしながら、児童健全育成機能運営業務以外の業務については、事業開始当初の備品台帳はあるものの、運営期間中のSPC等による備品台帳の作成・管理が実施されていなかった。事業終了に向けて、運営期間中の更新履歴や修理実績等を確認のうえで、備品台帳の作成・管理等の業務を実施する必要がある。

ウ 事業終了前の修繕

・事業契約書及び要求水準の規定

本事業の要求水準の内容と照らし合わせ、修繕が必要となる範囲について整理を行い、SPCと協議のうえ、事業終了時までには修繕を完了させることが求められる。

業務要求水準書では、事業終了時の要求水準として次のとおり規定している。

<要求水準書>

事業者は、運営及び維持管理業務を適切に行うことにより、事業期間が終了したときにおいても、本施設を業務要求水準書に示す良好な状態に保持していなければなりません。また、施設が引き続き利用されるのに支障のないよう区、事業者は協力して引継ぎを行います。

・富士見こども施設整備計画に係る契約書第42条、「業務要求水準書別紙10」における修繕に関する規定

<要求水準書>

第42条（本件施設の修繕）

- 1 要求水準書等に示す機能を維持するために行う修繕は、規模に拘らず維持管理業務に含め、事業者は、本件事業の事業期間中にかかる修繕を行う必要が生じた場合（維持管理業務仕様書に定めのない場合も含む。）には、事業者の責任と費用負担において行う。
- 2 区の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕若しくは更新又は模様替えを行った場合、区はこれに要した一切の費用を負担する。
- 3 事業者が、自己の責任と費用負担において、維持管理業務仕様書に記載のない模様替え又は本件施設に重大な影響を及ぼす修繕若しくは更新を行う場合、事前に区に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、区の事前の承認を得なければならない。

<事業契約書>

事業期間終了時のモニタリング

(1) モニタリングの方法

区は、契約期間満了の1年前から6ヵ月の間に、契約期間の終了時において、要求水準書等に定められた要求水準が満たされるか判断するため、別途協議により定められた事項について終了前検査を行なう。

また、事業者は契約期間満了の6ヵ月前までに、契約期間満了後の本件施設及び、本件施設内の設備の修繕・更新の必要性について調査を行ない、これを区に報告する。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

モニタリングの結果、本件施設及び本件施設内の設備の状態が要求水準を満たしていないと確認された場合、区は事業者に対し直ちに適切な修繕措置を行なうように求め、事業者は速やかにこれを修繕し区の確認を受ける。事業者がかかる修繕を行なわなかった場合、又は、事業者の行なった修繕では要求水準を満たさなかった場合、区は、サービス購入費の支払を留保することができ、かつ、事業者は区の請求により、要求水準を満たすに必要な費用を区に支払うこととする。

iii. 改善勧告や減額実績

平成26年3月大雪のため、3階多目的ホールが浸水し、同ホール及び2階病後児保育室の一部に損害が生じた。これに伴い千代田区は事業者に改善要求し、事業者は直ちに改善措置を図った。減額の実績は無い。

iv. 事業終了前の修繕等の課題

現在のところ施設の維持管理上の問題は生じていないものの、事後評価期間中に修繕業務に当初の修繕計画と修繕実績に乖離があることが分かった。次期事業の開始直後に施設や設備の不具合が生じることを無いように、必要な修繕が事業期間内で適切に実施されるよう、事業終了までのモニタリングを徹底する必要がある。

②運営業務（定性的評価）

i. モニタリング

事業者より、運営モニタリングシートが毎月提出される。全体マネジメント支援業務、児童健全育成機能運営業務、地域開放運営業務、給食運営業務の対応状況について、あらかじめ定められた運営業務の要求水準の達成状況として事業者がセルフモニタリングを行ったあと、区が内容を確認し評価する。

平成22年度の開業から大きな指摘事項は無く、要求水準を満たしている。

図表9 運営に関するモニタリングシートでの確認項目

業 務 内 容		特筆すべき事項
運営業務全般	運営業務仕様書 運営業務計画書等の作成提出	特になし
全 体 マネジメント 支援業務	運営協議会の開催及び関連事務	特になし
	共同施設等の利用調整業務	特になし
	地域交流室管理運営業務	特になし
	非常時、緊急時の対応業務	特になし
	広報・情報提供	特になし
	その他業務	特になし
児童健全育成 機能運営業務	児童健全育成機能マネジメント業務① 児童健全育成機能統括	特になし
	児童健全育成機能マネジメント業務② 受付業務	特になし
	児童健全育成機能マネジメント業務③ 施設の管理業務	特になし
	児童健全育成機能マネジメント業務④ 広報・情報提供	特になし
	児童指導業務① 児童指導業務	特になし
	児童指導業務② 苦情受付	特になし
	児童指導業務③ 児童・保護者相談業務	特になし
	児童指導業務④ 地域関係業務	特になし
	児童指導業務⑤ 学童クラブ業務	特になし
	児童指導業務⑥ 中高生等年長児童居場所づくり業務	特になし
	児童指導業務⑦ 子育て支援業務	特になし
	児童健全育成業務① 区への連絡・報告・相談	特になし
	児童健全育成業務② 職員管理	特になし
	児童健全育成業務③ 緊急対応	特になし
	児童健全育成業務④ 研修等	特になし
児童健全育成業務⑤ 労働・安全	特になし	
地域開放 運営業務	地域開放事業業務企画① 業務計画作成	特になし
	地域開放事業受付・貸出① 一般利用者対応	特になし
	地域開放事業受付・貸出② 公共施設貸出業務	特になし
	地域開放事業受付・貸出③ 施設使用料収納業務	特になし

	地域開放事業受付・貸出④ プールの運營業務	特になし
	地域開放事業業務管理① 連絡・報告	特になし
	地域開放事業業務管理② 職員管理	特になし
	地域開放事業業務管理③ 緊急対応	特になし
	地域開放事業業務管理④ 研修等	特になし
	地域開放事業業務管理⑤ 労働・安全	特になし
給食運營業務	給食管理① 運営	特になし
	給食管理② 連絡報告	特になし
	給食管理③ 検査業務	特になし
	給食管理④ 健康管理	特になし
	食材管理① 食材調達関連業務	特になし
	食材管理② 食材点検・保管	特になし
	調理作業管理① 調理業務	特になし
	調理作業管理② 展示・配食・回収業務	特になし
	調理作業管理③ ごみ処理	特になし
	業務管理①緊急対応	特になし
	業務管理② 研修等	特になし
	業務管理③ 安全管理	特になし
	業務管理④ 衛生管理	特になし

◇児童健全育成機能運營業務に関するモニタリング

本事業の児童健全育成機能運營業務（富士見わんぱくひろばの管理業務）について、平成22年度の第4回契約変更にて、SPCを本件施設の指定管理者として指定することとなった。運営は協力会社である運営事業者が行っている。指定管理者施設である富士見わんぱくひろばのモニタリングについては、指定管理者施設としてのモニタリングではなく、PFI事業の区職員への監査報告及び年間業務報告、維持管理・運営に関するモニタリングとして実施することとしている。なお、運営開始から特に指摘事項は無かった。

ii. 改善勧告や減額実績

平成26年3月大雪のため、3階多目的ホールが浸水し、同ホール及び2階病後児保育室の一部に損害が生じた。これに伴い千代田区は事業者に改善要求し、事業者は直ちに改善措置を図った。減額の実績は無い。

当初要求水準及び提案書にあった広報・情報提供として、「公共性に配慮した独自のホームページを立ち上げ、区など関係機関ホームページとのリンクを行うこと。」については、他の複合施設との整合を図る必要があることから、平成25年度に区と事業者で協議のうえ、ホームページを作成しないこととした。

一方、運営状況や利用者のニーズにより他の施設とともにホームページを作成する可能性があるため要求水準の変更はしていない。

③設計から運営までの一括契約に関する効果（定性的評価）

i. モニタリング

本施設的设计・建設期間におけるモニタリングの提出書類及び確認方法は下表のとおりである。特に指摘事項は無い。

対象業務	モニタリング方法
設計業務	設計終了段階に、事業者は要求水準で示す書類一式を提出し、区が確認を行う。
建設・工事監理業務	工事終了後、事業者は要求水準で示す書類一式を提出し、区が確認を行う。また、完成後は事業者による竣工検査に区が立会い、確認を行う。

ii. 効果

ア 設計から運営までにおける効果

官民連携により設計段階から施工・維持管理・運営の各意見を施設計画に反映することが可能となるなど、それぞれの立場の意見を最適化した設計計画が実現できたと考えられる。

イ 管理者の事務負担軽減における効果

設計から運営までの一括契約により、事業者が建築物や設備を十分に把握していること、また年度途中で施設や設備に不具合が生じた場合でも、区が実施するよりも迅速に修繕等の対応が可能であり、区による発注業務の軽減につながったと考えられる。

< P F I 導入による効果に関する区へのヒアリング >

- ・平成19年10月に事業者決定、平成20年9月着工、平成22年1月に引渡し（供用開始は平成22年4月）と、設計から建設・竣工まで2年3カ月程度と、近年の区自前による従来型整備事業と比較し、建設期間の短縮が図られたものと認識している。
- ・次の点において、時間の短縮や区側の負担軽減が図られたものと認識している。
 - ⇒事業者が設計・工事監理などの各段階における調整を行うことによるもの。
 - ⇒各種設備ほか植栽や壁面緑化、備品などの維持管理・保守点検及び警備・清掃・プール監視等安全管理業務のほか、給食業務、地域開放業務において、年度ごとの業務計画の作成、それに基づく業務遂行・報告などがS P Cにより一連でなされることによる維持管理・運営面における部分。
 - ⇒S P Cの担当による現場での定期的点検による建物や設備の不具合等の発見や修繕等への対応にかかる時間の短縮、またかかる各手続き・処理など。

iii. 改善勧告や減額実績

設計・建設業務期間および開館準備期間のいずれも無し

④官民役割分担やリスク分担の適切性（定性的評価）

本事業の公募時点において予想されたリスク分担については、別添「リスク分担表」(P. 40) (※)を参照。※ (仮称) 富士見子ども施設整備計画募集要項 (平成 19 年 2 月) 添付資料 1

i. 需要と収入について

地域開放運營業務の利用料（プール、体育館、特別教室等の利用料）は、令和 2 年度以降は新型コロナウイルスの感染拡大の影響で収入は減少したが、これは、全て区の収入であり、事業者の収入には影響はなかった。

学童クラブや一時預かり利用料は事業者の収入であり、利用者数や利用時間が増加傾向（図表 14・15）であり、需要増加に伴い事業者の収入は増加した。

ii. 経費の変動について

事業契約書の中で「物価変動リスクを勘案して 3 年ごとに物価変動を反映したものに改定する」と定められており、維持管理・運営期間中のサービス購入費は 3 年ごとに物価変動を反映したものに改定している。

特に大きな問題は見受けられなかったが、事業者からは「物価変動に関する指標や変動率について違和感はない」という回答と「景気によって賃金指数の上下変動があり、最低賃金は最近急激に上がっているものの、賃金指数がリアルタイムで反映されないことを踏まえると 3 年に一度の改定にメリットは感じられない」との意見がある。

業務の追加・見直しによる契約変更が重なっている。新たな行政需要等（児童数の急増等や新型コロナウイルス感染症対策など）への対応により、結果的に当初の事業費を上回ることとなった。

事業者が作成した変更内容・金額について、年度替わりなどの時間的な制約がある中で、区側の精査が十分にできたかどうかといった点が課題である。

iii. 修繕について

区の指示を除く維持管理費については事業者負担となっており、本事業の終了までに必要な修繕業務については事業者が完了させることとなっている。

現時点までは、特に大きな問題は見受けられないが、事業終了に向けて、劣化診断を踏まえた修繕対応の進め方が今後の課題として考えられる。

iv. 法令変更や不可抗力について

改正フロン法や建築基準法の変更により追加となった維持管理業務は契約変更により対応しており、事業者の負担にはならなかった。

☆公募時点で設定されたリスク分担は、想定されるリスクの種類・内容は必要なものが列挙されており、負担者区分についても特に問題はないと見受けられる。

また、運営期間中における契約変更において、事業者が作成した変更内容・金額について、年度替わりなどの時間的な制約がある中で、区側の精査が十分にできたかどうかといった点は課題がある。

⑤財政負担の縮減（定量的評価）

i. 財政支出削減効果の事後評価の考え方

事業終了時に初期（契約時）に期待していた財政負担の縮減が実現できたかどうかを確認する。ただし、特定事業選定時（事業者選定時）のVFMの条件を確認し、当初条件から重大な変更がない場合は、VFMを新たに算定する必要はないとされる。

PFI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

(3) VFM に関しては、民間事業者選定時のVFM が期待通りに実現したかどうか等について確認することが重要である。ただし、事業開始当初にVFMを算定した際の条件（利用者の増減による公共側の収入、契約額等に関する変更など）を確認し、大幅な変更がない場合、改めて算定する必要はない。

ii. 財政縮減効果

本事業では事業契約や要求水準の変更が行われているものの、当該変更内容は、法改正への適合や新たな行政需要への対応など、従来型（公共直営による管理運営）においても生じるものであり、従来型であってもPFI事業であってもそれぞれの事業費において増額となるため、結果、VFM値への影響は生じないものと考えられる。

よって、特定事業の選定時のVFM7.1%、公共負担軽減額512百万円への影響は生じていないものとみなしてよく、財政支出の縮減効果が発現したと考えられる。

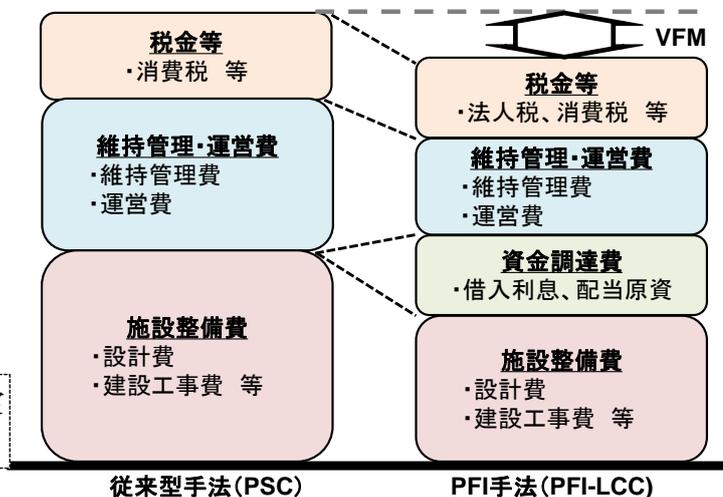
【参考：VFM算定の基本的考え方】

VFM (Value For Money) は、「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、PFI事業として実施することが公共部門自ら実施する場合に比べて効率的かつ効果的に実施できるかどうかを測る基準をいう。PFI事業の導入によるコスト削減効果等によって、施設整備費や維持管理・運営費等、業務に関連するコストは従来手法よりも低減することが一般的である。

一方、PFI事業等では、資金調達コストやSPCの経営コスト（法人税や人件費等）等の追加コストが発生するため、これらの事業費増要因をPFI事業等の導入効果が上回るかが、VFMの水準を決定づける。

VFMは、従来方式で実施した場合にかかると推定される費用であるPSC(パブリックセクターコンパラター)と、PFIで実施した場合にかかると推定される費用PFI-LCCのそれぞれを現在価値に換算した額の差額によって算出する。

図表 10 PFI事業におけるVFM算定イメージ（現在価値換算ベース）



(2) SPCの経営状況（定性的評価）

i. 財務書類

事業契約第83条（財務書類の提出）において、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より3ヶ月以内に公認会計士の監査済財務書類及び年間業務報告書を区に提出し、区に対して監査報告及び年間業務報告を行うことが定められている。SPCからの提出書類は以下の通りである。

- ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書
- ・個別注記表 ・付属明細書 ・年間業務報告書

ii. 監査報告書

事業期間中において監査報告書の指摘事項は特に無かった。上記の計算書類等は、企業会計の基準に準拠し、財産及び損益の状況を全て重要な点において適正に表示しているものと認められている。

iii. 財務状況の当初計画と実績額の差

本事業の営業収入、営業費用における提案時点の計画と実績の比較を行った。当初計画と実績額の差は以下のとおりである。

- ・営業収入は要求水準の変更等によるサービス対価の増額により約17%増。
- ・営業費用は要求水準の変更等により維持管理費や運営費は増加した一方、当初見込んだ予備費(予測できない状況への対応費用)が減少し、約16.1%増。予備費の計画額と実績額の差が影響し、税引前当期純利益は計画比約310%増。

図表 11 平成19年度から令和3年度までの計画と実績の比較

	当初計画額 (千円)	実績額 (千円)	増減額 (千円)	増減割合
営業収入	6,031,472	7,055,510	1,024,038	17.0%
サービス対価	6,031,472	7,055,510	1,024,038	17.0%
一括支払施設整備費（元金）	1,120,885	1,417,144	296,259	26.4%
割賦支払施設整備費（元金）	2,117,525	2,122,337	4,812	0.2%
維持管理費	1,140,030	1,392,195	252,165	22.1%
運営費	1,497,282	1,958,095	460,814	30.8%
その他の費用	155,750	165,739	9,989	6.4%
営業費用	6,005,242	6,971,988	966,746	16.1%
維持管理費	1,140,030	1,392,195	252,165	22.1%
運営費	1,497,282	1,958,095	460,814	30.8%
割賦原価	2,024,693	3,391,712	1,367,019	67.5%
その他費用（SPCに関する費用等）	1,343,237	229,985	-1,113,252	-82.9%
営業損益	26,230	83,522	57,292	218.4%
営業外損益	20,386	8,867	-11,519	-56.5%
営業外収入	581,149	557,705	-23,444	-4.0%
営業外費用	560,762	548,838	-11,925	-2.1%
税前利益	46,616	92,389	45,773	98.2%
当期利益（税引後）	15,541	64,095	48,555	312.4%

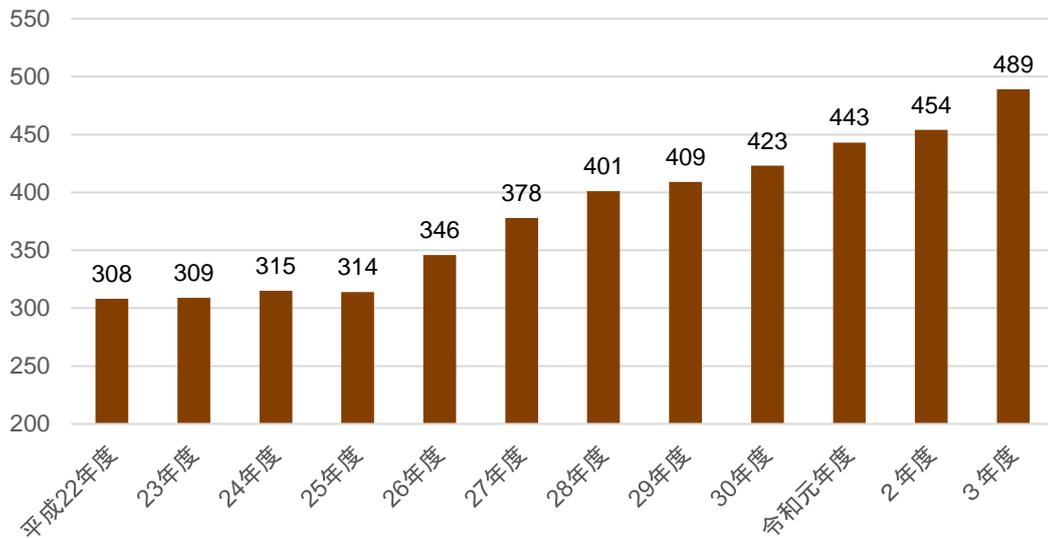
(3) 施設の利用状況（定性的評価）

①施設の利用者数

i. 富士見小学校 在籍児童数の推移

平成26年度以降増加し続けており、平成22年度開業当初は308人であったが、令和3年度には489人に増加した。

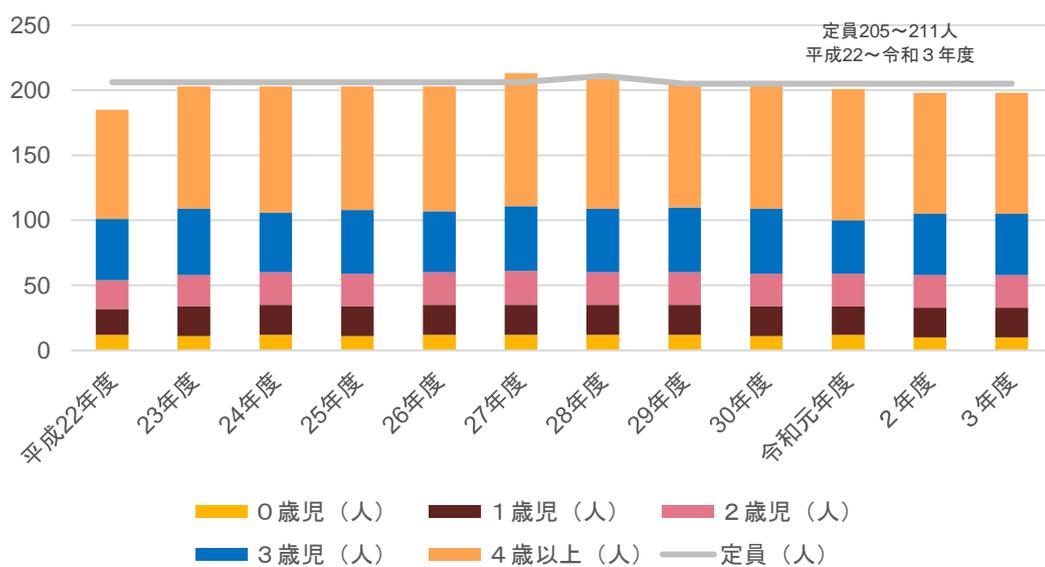
図表12 富士見小学校児童数の推移（単位：人）



ii. ふじみこども園 在籍園児数の推移

開園から令和3年度まで定員数200名と同水準の在籍人数が確認できた。

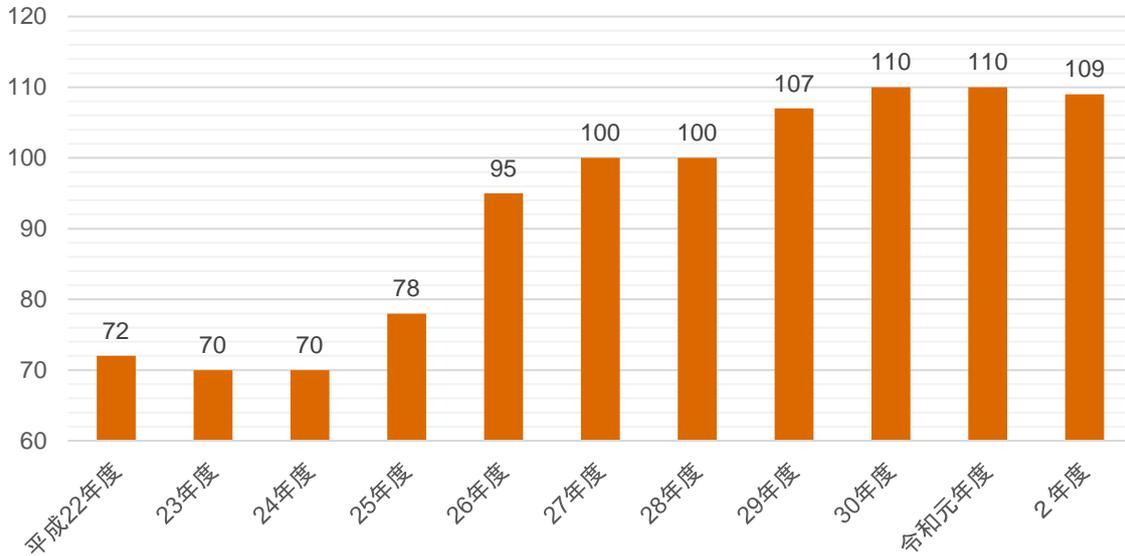
図表13 ふじみこども園在籍人数・定員数の推移（単位：人）



iii. 富士見わんぱくひろば（学童クラブ） 利用者数の推移

学童クラブの在籍数は当初要求水準設定時では定員60名であったが、平成30年度以降は約110名に増加した。

図表14 富士見わんぱくひろば学童クラブ在籍人数の推移（単位：人）



一時預かり保育

一時預かり業務も同様に当初要求水準では年間3,500時間程度の保育時間を想定していたが、令和元年度は約7,200時間、令和2年度は約5,200時間となり、当初の想定を大幅に超過した。

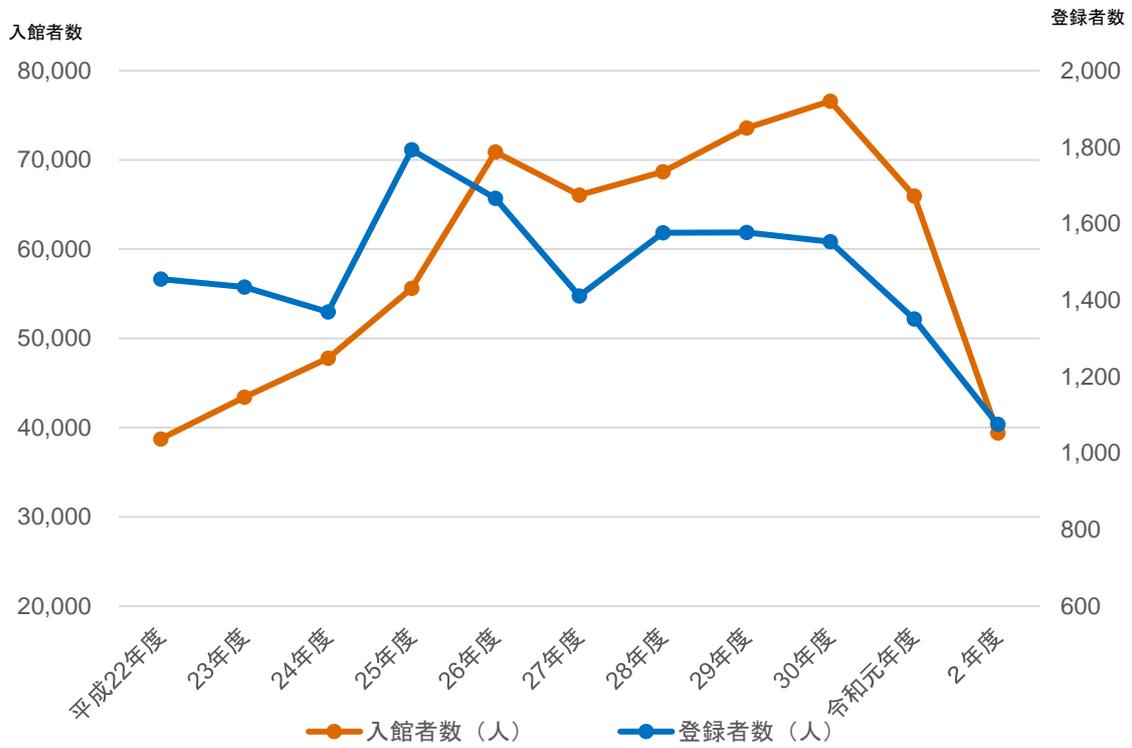
図表15 一時預かり保育業務実績保育時間と利用者数の推移



iv. 富士見わんぱくひろば 入館者数の推移

富士見わんぱくひろばの入館者数及び登録者数も新型コロナウイルス拡大以前は上昇傾向であった。

図表 16 富士見わんぱくひろばの入館者数と登録者数の推移（単位：人）

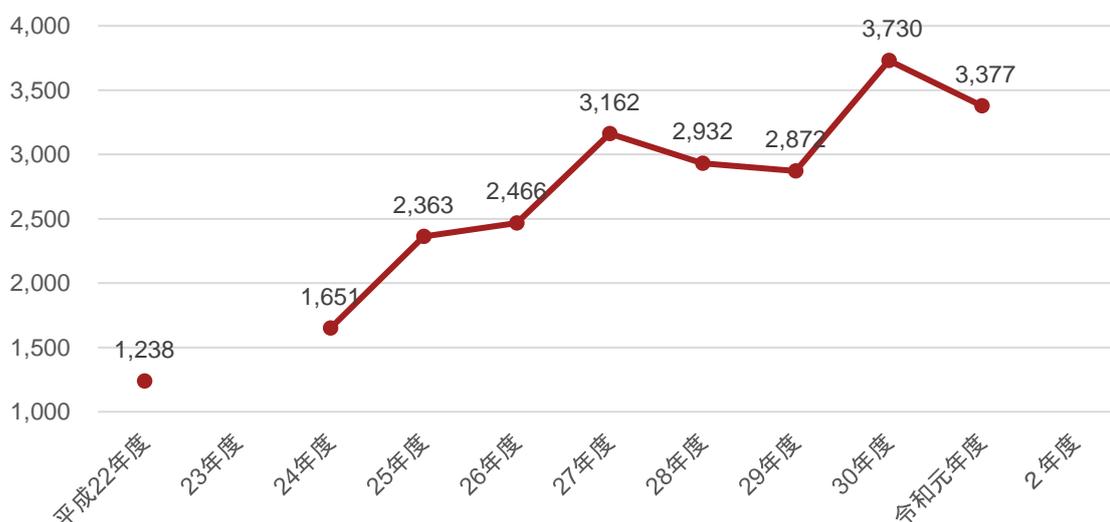


v. 地域開放事業の利用件数等の推移

ア プールの利用件数の推移

平成23年度は震災の影響による節電のため、令和2年度は新型コロナウイルスの感染拡大のため開放を中止したが、全体的に利用件数は上昇しており、当初の3倍近く増加している。

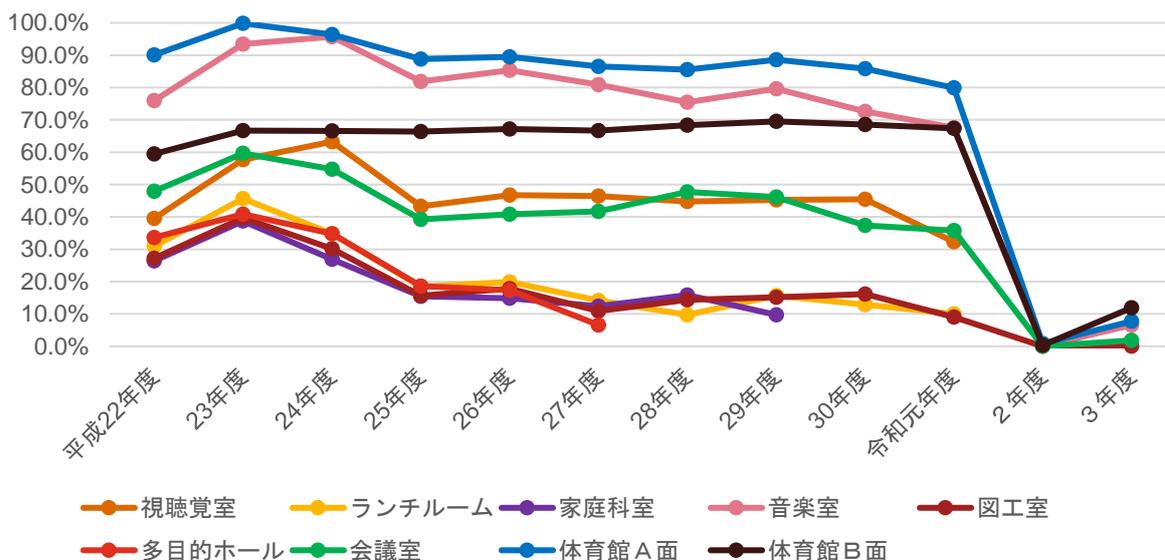
図表 17 富士見みらい館プール利用件数の推移（単位：件）



イ 小学校部分（諸室）の稼働率の推移

体育館A面や音楽室などの稼働率が80%を超える施設がある一方で、図工室や会議室などは20%から40%であり低い稼働率にとどまる。小学校の児童数増加に伴い、開放中止となった特別教室等がある。

図表 18 地域開放事業稼働率の推移（小学校部分）

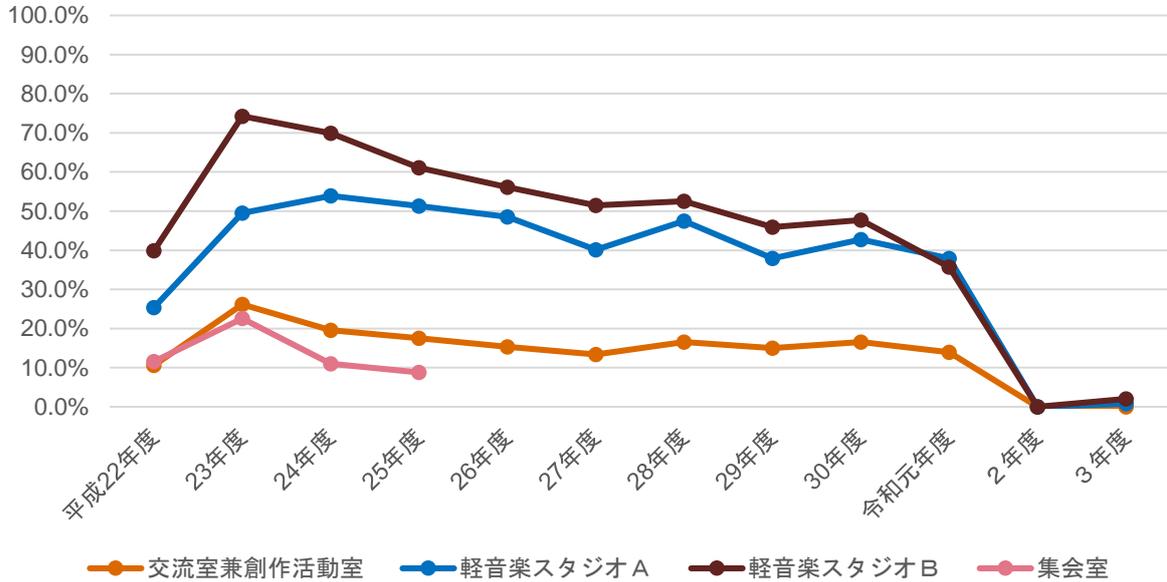


※多目的ホールは平成27年8月より教室転用のため廃止
 ※家庭科室は平成29年10月より貸出中止
 ※視聴覚室・ランチルームは教室転用となったため貸出停止

ウ わんぱくひろば部分（諸室）の稼働率の推移

軽音楽スタジオBでは一時稼働率が70%を越える時期があるものの、平均値として約50%程度であり、交流兼創作活動室は20%程度である。

図表19 地域開放事業稼働率（わんぱくひろば部分）の推移



※集会室は平成26年度より教室転用のため廃止

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、一部期間利用を休止

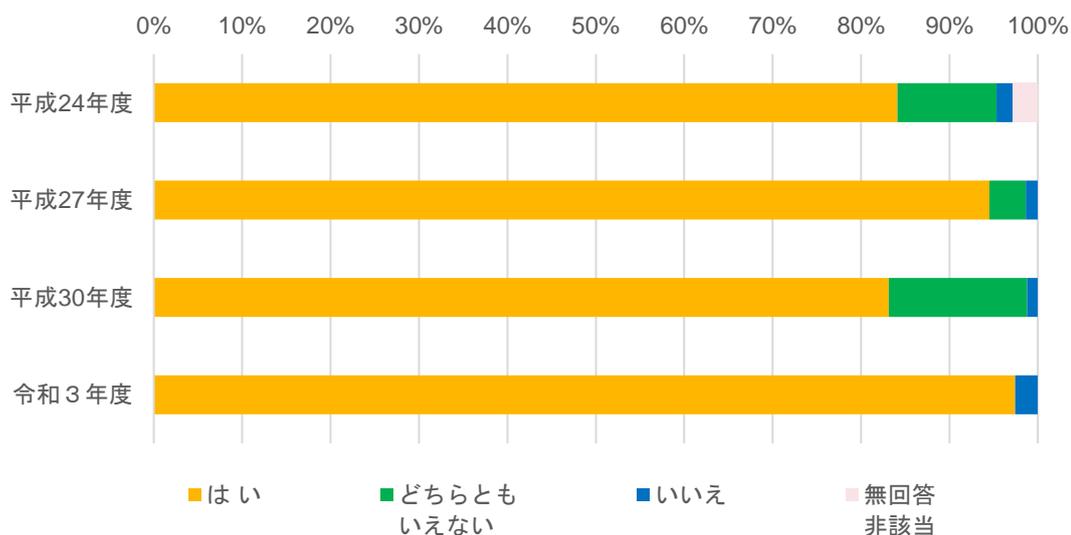
(4) 利用者の評価等

①給食（ふじみこども園）

区が3年度ごとに実施している第三者評価機関を通じた利用者アンケートによれば、「提供されている食事やおやつは子どもの状況に配慮されているか」との問いに対して、事業期間を通して高い評価を維持している。

図表 20 運営業務に関する利用者の評価

質問：提供される食事やおやつは子どもの状況に配慮されているか。



②児童健全育成機能

児童健全育成機能の運営について、本事業の要求水準では、『利用者のニーズの把握を適時・適切に行うとともに、事業者自身による児童健全育成業務の自己評価・利用者評価・第三者評価などを実施して積極的に業務改善を行うこと』とある。

当初の提案書にて、利用者の声を重視したサービスの提供として、顧客満足度調査（年1回実施）、ミニアンケート（月1回実施）、コミュニケーションボックスの設置、苦情・ニーズへの対応方法に関する具体的な記載があった。

運営事業者が展開する施設全般における顧客満足度アンケート調査（令和4年12月実施）では、「満足」もしくは「大変満足している」が98%となっており、利用者から高い評価がされているとみることができる。

③地域開放事業

地域開放事業運営業務の運営について、提案書にて全体マネジメント業務のアンケートを実施すると記載があった。

プレイルームを地域の方々に広く開放していたが、児童数の増加により、促進ができなくなっているという状況がある。

また、体育館などのスペースが小学校・こども園、わんぱくひろばで共有することから、調整が難しいといった課題がある。

(5) その他（コミュニティ活動の促進など）

①学童クラブの取り組み

子ども向けのサービスやプログラムを充実させるだけでなく、保護者同士で繋がりが持てるような子育てイベントも定期的実施している。子育ての悩みや困りごとを共有したり、保護者間のネットワークを広げる場を積極的に提供している。父親向けのイベントは好評なプログラムの一つとなっている。

また、新型コロナウイルスの感染症拡大により、通常会場で開催していたダンス発表会に保護者を招待できなくなってしまったが、動画配信に切り替えることで保護者の方にも子どもの成長を見てもらう機会を設けられるような工夫も見られた。

②地域コミュニティに関する活動

本施設全体の取り組みではないが、学童クラブの運営事業者が地元のハロウィンイベントの参加をきっかけに地元の警察署とのつながりができ、交通安全の啓発活動の一環として児童に交通ルールを周知するイベントを共同開催している。

その他、学童クラブの運営事業者は、地域の子ども向けのプログラムや保護者向けの子育て支援のプログラムを充実させ、地域の利用者がつながりが持てるような取り組みを行っている。

③社会貢献・環境への配慮

各クラスの給食の残量を図り、残量の多いクラスや少ないクラスを把握しており、残量の多いクラスの方はあらかじめ残量の少ないよく食べる児童の多いクラスに振り分けるなどフードロスを抑止できるよう積極的に取り組んでいる。

3 事業者ヒアリング

(1) 事業全体

①設計・建設、維持管理・運營業務の一括契約効果

- ・設計段階から維持管理・運営企業の意見を反映させることができるため、本施設にあった体制を取ることが可能である。さらに、SPC内の連携が図りやすいというメリットがある。
- ・15年間の契約であるため、毎年度の予算執行にこだわらず、要求水準を満たす範囲であれば比較的柔軟に対応することができる点は事業者にとってメリットがある。
- ・学童クラブや一時預かり保育の利用エリアについて、設計の段階からバンドルームを作りたいなどの要望を反映していただいたようだ。実際に運営を開始すると、保護者向けの授乳室があった方がよいなどの改善点が出てきた。また、児童数の増加に伴い、別棟にある体育館等の学校施設も使用するようになったため、児童の安全を考えてテラスに雨除けがあった方がより良いと思う。

②区とSPCの連携における課題等

- ・その年度の学校の先生によって変わる部分が多く、当初のルールから変更になることが多い。書面などで運用ルールをまとめておくことで、人事異動があっても対応しやすくなると思う。

(2) 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況

①リスク分担の適切性

- 需要に関するリスク分担
 - ・地域開放事業のプール開放や体育館の貸出などは新型コロナウイルスの感染拡大により一時中止となったが、全て区の収入であるため、影響は無かった。
- 経費変動に関するリスク分担
 - ・物価改定は3年に一度であり、他のPFI事業と比べて頻度が少ない。昨今の最低賃金の上昇傾向を考慮すると、1年に一度の見直しでも良いかと思う。
 - ・指標や変動率には違和感はない。
- 修繕に関するリスク分担
 - ・特に違和感はない。
- 法令変更や不可抗力などのリスク分担
 - ・改正フロン法の改正や建築基準法の改正により、維持管理業務が追加となったが、要求水準と事業契約の変更となった。
 - ・新型コロナウイルスの感染拡大防止対策により、消毒業務が追加となったが、要求水準と事業契約の変更となった。
 - ・特に問題は生じていない。

②要求水準の課題

- ・要求水準の見直しが必要なところは特にない。

③その他想定外の事象とその対応

- ・屋上の水槽の制御装置の故障があり、通路に漏水するなどの事故があった。すぐに区に連絡し関連企業で対応し館内の運営には影響が無かった。日常から予防保全、点検を務めており事故が発生しないように努めている。

(3) SPCの経営状況

- ・計画と実績について、当初計画で見込んだ予備費とその使用金額が異なるため金額に差が生じている。

(4) 施設の利用状況

①各貸室の稼働率について

- ・稼働率は良好である。スタジオの使用はこども園と相談し、使用する日を決める等、幼児や児童が利用しやすいように工夫して運用している。

②施設の保全状況

- ・日常の点検の際に不具合を発見した場合には、常駐設備員が対処可能な場合は自ら対処するなど、修理や保全をスムーズにかつ効率よく実施するように工夫している。

(5) その他の取り組み状況（利用者のアンケート、コミュニティ活動など）

①利用者のアンケート

- ・児童健全育成機能運營業務の運営企業では、会社全体で年に一度利用者向けにアンケートを実施しており、本施設においても満足度が98.5%と高い満足度を維持している。このアンケートを活用し改善を求めるコメントがあった場合には、すぐに改善に努めるなど日ごろから工夫している。
- ・維持管理業務については、利用者用のチェックシートを用意し、利用者からの意見や要望を確認している。意見や要望があった場合には、関係各所に展開して対応している。

②コミュニティ活動や利用者のための工夫

- ・保護者同士（母親同士や父親同士）がつながりを持って情報交換できるようなイベントを実施している。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大により、ダンス発表会に保護者が参加できなかった年は動画配信により、子どもたちの成果を発表する機会を設けている。
- ・ハロウィンイベントの参加をきっかけに地元警察とのつながりができ、警察署と連携し、交通安全の啓もう活動を行っている。

4 現事業の課題と対応

(1) モニタリング

<課題>

PFI事業におけるモニタリングや契約変更は、初期の組成段階と同様に重要なプロセスである。

運営期間中のモニタリング及び契約変更が事業者からの報告等に委ねている面があり、結果、区の主導による適切なモニタリングや契約内容の精査、変更の協議が十分であったかという点で課題があると考ええる。

内閣府「モニタリングに関するガイドライン」で示されるとおり、モニタリングの方法は多岐にわたる。例として、区による報告書等の履行内容の確認、現場の抜き打ち確認やサービス受益者の顧客満足度調査などの確認、選定事業者（代表企業）や下請事業者（運営事業者）が自ら実施するセルフモニタリングや顧客満足度調査等がある。

事業における関係者は区、利用者、代表企業、運営企業と複数に及び、それぞれが個々にモニタリングを実施している中で情報が一元的に管理されていない場合、サービスの提供が適切に行われないと気付いた場合において、速やかに改善や修復が図られないことがある。

富士見みらい館においても、小学校、こども園、わんぱくひろば等と複数機能が集合し、複数の事業者や関係者が関与する事業である。そのため、各関係者のモニタリング情報を一元化して共有できない場合、機動的な対応が難しくなるといった課題が生じやすく、現事業では実態としてこれらの課題が生じていた。

<対応> モニタリング体制の構築

複合施設における各機能が有機的に連携し、一体的なサービスを提供できるよう、公共及び民間側のモニタリング体制を見直すことが望ましい。

PFI事業等の官民連携事業では、事業期間中のモニタリングや契約協議が非常に重要なプロセスである。適切に事業者と協議できるよう、アドバイザーや有識者等の第三者がモニタリングに継続的に関与する仕組み、発注者である区において、担当者が人事異動となっても本PFI事業や官民連携事業に対する理解を深めることができる研修等の導入等の工夫が求められる。

(2) 契約変更に係る協議等

<課題>

事業契約や要求水準の変更は年度ごとに行われている。

事業者が作成・提出する変更内容や金額に対して、区による精査、事業者との間での十分な協議を行う仕組みや体制であるかという点で課題があると考ええる。

<対応> 契約変更内容の精査

契約内容や要求水準等の内容を確認するとともに、契約や要求水準の変更にあたっては、事業者と協議のうえ、十分に精査をする仕組みや体制を組むことが望ましい。

(3) 備品台帳

<課題>

備品等保守管理業務の要求水準において、SPC等による備品台帳の作成・管理等が含まれている。

児童健全育成機能運営業務では区と事業者の備品を管理していたが、それ以外では、事業開始以降、運営期間中の事業者による更新管理がされていなかった。

<対応> 備品台帳の管理の徹底

事業終了に向けて、備品台帳を作成することが望ましい。

次期事業では、事業開始時点で備品台帳について区及び事業者間で確認するのみならず、更新箇所を都度確認し、台帳に反映する運用方法とすることが望ましい。

(4) 維持管理データ

<課題>

事業者提案により、維持管理データベースの構築等が含まれている。

修繕計画に対する維持管理・保全実施状況を確認するために必要なデータの提供が十分になされていなかった。

<対応> 維持管理データベースの管理

事業終了に向けて劣化診断を実施するとともに、修繕計画に対する維持管理・保全実施に関するデータを整理する予定である。

次期事業では、事業終了にあたり事業者が実施する修繕範囲を明確化するために、事業期間中の修繕履歴の整理、備品・資産台帳の作成、経費・数量の内訳の整理、施設・整備の劣化状況等の情報をデータベース化し整理することが望ましい。

(5) 業務内容・所掌範囲

<課題>

PFI事業の事業内容である児童健全育成機能運営業務(富士見わんぱくひろば)が一部指定管理の対象となっている。

区や事業者の担当者に異動があった場合、現場においてPFI事業及び指定管理の業務の区分・業務範囲が明確でない状況が生じていた。

<対応> コンセプト及び業務内容の継承、情報の一元化

担当者が変わる業務引継ぎでは、本事業のコンセプトを継承するとともに、適切なモニタリングや変更各業務内容、業務範囲等について、抜け漏れがないように情報共有を図ることや情報の一元化による運用が必要である。

5 評価のまとめ

(1) 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況

(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)

①維持管理業務の実施状況

- ・事業開始以降、大きな指摘事項は無い。
- ・植栽や壁面緑化、備品などの維持管理・保守点検及び警備・清掃など、SPCによる年度業務計画の作成、それに基づく業務遂行・報告などが一連で管理されるため、区の業務負担の軽減につながったと考えられる。
- ・当初の修繕計画と実績に乖離があるものの、現在のところ施設管理上の重大な問題は生じていない。
事業終了に向けて、必要な修繕や設備の更新を事業期間内で実施し、次期事業開始後に施設・設備の不具合が生じることがないようにする必要がある。
- ・備品について、運営期間中の更新履歴等を確認し、備品台帳の作成・管理を実施する必要がある。
- ・モニタリングにおける改善勧告や減額実績は無かった。一方、一部業務における備品台帳が事業期間中に更新されていないなど、モニタリングの課題がある。
時間の経過に伴うSPCや区の担当者への入れ替わりによる引継ぎの不足やPFI事業への習熟度が課題であると考えられる。

②運営業務の実施状況

- ・事業開始以降、大きな指摘事項は無く、要求水準を満たしている。
- ・プール監視等、給食業務、地域開放業務において、SPCによる年度業務計画の作成、それに基づく業務遂行・報告などが一連で管理されるため、区の業務負担の軽減につながったと考えられる。

③設計から運営までの一括契約に関する効果

- ・事業者が建築物や設備を十分に把握していること、また年度途中で施設や設備の不具合が生じた際、迅速な修繕等の対応が可能であり、区の発注業務等の軽減につながったと考えられ、メリットのひとつといえる。

④官民役割分担やリスク分担の適切性

- ・当初計画になかった設備の設置、それに伴う維持管理や運営業務・全体マネジメント支援業務の追加、また、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う感染防止対策による業務の追加など、契約変更が重なり、結果的に当初の想定よりも増額となっている。

⑤財政負担の縮減の実現

- ・施設整備費をサービス対価として事業期間に渡り支払うことから財政支出平準化の効果があつた。
- ・本事業では事業契約や要求水準の変更が行われているものの、当該変更内容は、法改正への適合や新たな行政需要への対応など、従来型（公共直営による管理運営）においても生じるものであり、従来型・PFI事業のいずれにおいても増額

となるため、結果、VFM値への影響は生じないものと考えられる。よって、特定事業の選定時のVFM7.1%、公共負担軽減額512百万円への影響は生じていないものとみなしてよく、財政支出の縮減効果が発現したと考えられる。

(2) SPCの経営状況（SPCの決算報告書の確認など）

- ・経営状況には課題はない。
⇒当初の計画より収入、費用ともに増加した。また、当初計画していた予備費の使用を抑えることができ、SPCの利益は計画よりも増加となった。

(3) 施設の利用状況（利用者数、施設稼働率など）

- ・小学校の児童数や学童クラブの登録者数は増加傾向であるが、地域開放事業の稼働率などは今後さらなる向上が期待される。
⇒小学校の児童数は増加傾向であり、こども園の在籍人数も運営期間中に渡って定員数を維持していた。
⇒学童クラブの登録者数や一時預かりの保育実績時間は新型コロナウイルス感染症の拡大前までは上昇傾向であった。
⇒地域開放事業では、プールの利用件数の上昇に対し、その他施設は稼働率が低いものもあった。

(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）

- ・利用者からは一定の評価があり、学童や一時預かり保育などの利用者から高い評価があった。
⇒児童健全育成機能運營業務について、運営事業者独自で実施するアンケート結果によると、満足・大変満足の回答が大半であった。
⇒確認した資料の中で問題のあるものは無かった。
- ・一方、各業務の担当者や職員が本事業に協力し、それぞれの利用者の満足度は高いことが確認されているものの、本事業の当初の目的であった教育施設だけではない地域の核として、地域コミュニティの形成や地域活性化までが十分に達成されたかどうかについては成果が間に見える形では出ていたとは言い難い状況であった。

(5) その他

- ・運営事業者を始めとする民間ノウハウを活用した取り組みが見られた。
- ・区民のためのプログラムを充実させるなどの運営事業者による創意工夫が見られた。また、地域とのつながりを強化するために地域のイベントに積極的に参加するなどの取り組みもあり運営内容の質の向上を図る創意工夫がされた。
⇒学童クラブの運営事業者は地域交流イベントにも参加したり、市民のためのプログラムを充実させるなどの工夫した取り組みがあった。
⇒給食でフードロス削減の取り組みが見られた。

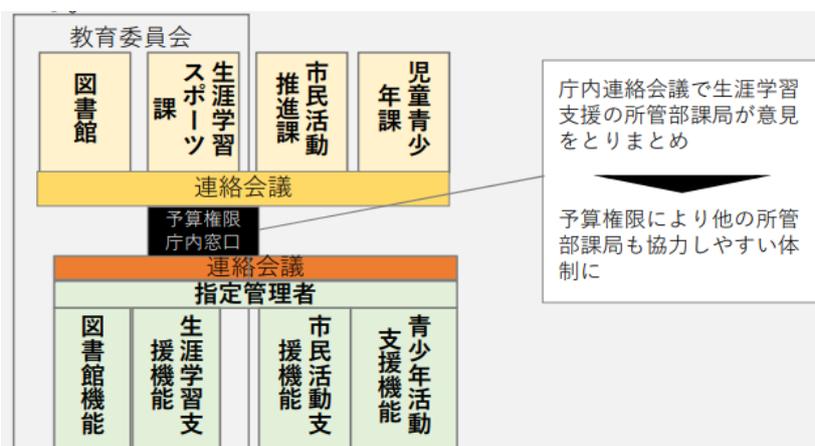
以上より、内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」に基づく事後評価項目及び評価方法による検証の結果として、社会状況や児童数増などによる行政需要の変化、法令改正などへの対応による業務の追加・見直しに伴う契約変更や経費の増加はあるものの、施設整備費にかかる財政支出の平準化が図られたことをはじめ、VFMの効果の発現、また従来型整備事業と比較して工期の短縮が図られたこと、区の事務等の負担が一定程度軽減された部分があると見受けられること、民間ノウハウの活用がなされていること、利用者の満足度も高いことなどから、本事業をPFI事業として実施したことにより、その目的は概ね達成され、当初期待した効果も一定以上得られたものといえる。

一方、児童数の増加に伴う普通教室の不足をはじめ、小学校・こども園・わんぱくひろばで共有する小学校の体育館等のスペースの調整への対応といった課題のほか、事業期間中の維持管理や運營業務におけるモニタリングなどに改善の余地が見られること、修繕計画に対する維持管理・保全実施状況および備品台帳の作成・管理を実施する必要があることなどが課題として残っている。

また、本事業は複合教育施設としてだけでなく、地域の核として、地域コミュニティの形成や地域活性化の機能も求められる施設であり、次期事業においてはこれらのコンセプトを継承することが想定されるため、各施設の利用者の満足度の向上だけでなく、地域コミュニティ・地域活性化に向けた複合教育施設のサービスのさらなる向上を図るために、情報を一元化させ、事業のガバナンス体制の強化が重要となる。

区・事業者等がそれぞれ協力して、横断的にモニタリングできる体制の構築に向けて、業務ごとに実施していた運営／モニタリングではなく、関係事業者や区担当者全員が情報を一元的に管理し、課題解決をめざせるような、複合施設の一体的運営体制に向けた取り組みが必要である。複合施設として事業のガバナンスを利かせて、事業全体の共通のミッションや課題を関係者で共有して課題解決に取り組むとともに、今後の維持管理・運営について、どういった手法を取り入れていくのかについて、検討していく必要がある。

(参考) 他事例にみる一体的運営例



【添付資料 1】

リスク分担表

リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者		
				区	事業者	
共通	募集要項等リスク	1	募集要項等の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの等	○		
	応募コストのリスク	2	応募費用の負担		○	
	資金調達リスク	3	必要な資金の確保に関するもの		○	
	契約リスク	4	事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合(※1)	○※1	○※1	
	制度関連 リスク	法制度等リスク	5	法制度の新設・変更に関するもの(本事業に典型的又は特別に影響を及ぼすもの)	○	
			6	法制度の新設・変更に関するもの(上記以外のもの)		○
		許認可リスク	7	区が取得すべき許認可の取得・遅延に関するもの	○	
			8	事業者が取得すべき許認可の取得・遅延に関するもの		○
		税制度リスク	9	一般的な税制変更(新設含む)に関するもの		○
			10	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
	11		PFI 事業に特定の税制の新設・変更	○		
	社会リスク	住民対応 リスク	12	区の設置・運営に対する住民反対運動・訴訟・苦情・要望に関するもの	○	
			13	区が行う測量・調査に対する住民反対運動・訴訟・苦情・要望に関するもの	○	
		14	上記以外のもの(事業者が行う調査、建設、維持管理に関するもの)		○	
	環境問題 リスク	15	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの		○	

※1 事業契約の締結に至らない場合の扱いは、別添資料4「基本協定書(案)」第9条に記載した通りとします。

リスクの種類			No.	リスクの内容	負担者	
					区	事業者
共通	第三者賠償 リスク		16	事業者が行う業務に起因する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故に関するもの		○
			17	区の運営業務に関する事故	○	
			18	通常避けることが不可能な地盤沈下、地下水断絶等により第三者に損害を与えた場合	○	△
	債務不履行 リスク	事業者の責 めによるもの	19	事業者の事業放棄、破綻によるもの及び無許可での事業者の変更		○
			20	事業者の提供するサービスの品質が業務要求水準書に示す一定のレベルを満たさなかった場合		○
			21	事業者の責めにより最終期限日までに工事が完成せず、契約解除に至った場合		○
		区の責めに よるもの	22	区の債務不履行	○	
	政治リスク	議会リスク	23	議会の不承認によるもの(※1)	○※1	○※1
	不可抗力リスク		24	戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似した事変又は暴動など	○	△
			25	発生は当事者がコントロールできないが、事業者がその発生のために事業に被る影響への対処に適している事項(台風、火事、地震、ストライキ)(※2)	○※2	△※2
	金利リスク		26	設計・建設期間中		○
			27	維持管理期間中		○
	物価リスク		28	設計・建設期間中		○
			29	維持管理期間中(※3)	○※4	△※4
個人情報リスク		30	個人情報の取扱い不備に関するもの	○※5	○※5	

※1 議会の不承認によって契約の締結に至らない場合の扱いは、別添資料4「基本協定書(案)」第9条に記載した通りとします。

※2 不可抗力ではあるが、事業者が提案を行った範囲内で民間保険を活用し、対応できるものについては、民間の負担とする。なお、不可抗力による損害の補償については、事業契約書(案)別紙12に従うものとする。

※3 一定範囲を超えたインフレの場合は区が増額分を負担し、デフレの場合には減額変更を行う。物価変動の範囲や基準となる指標等の考え方に関する詳細は、事業契約書(案)に提示する。

※4 一定範囲内の変動及び、変更までの期間の変動については事業者が負担する。

※5 個人情報の取り扱いに瑕疵のあったものの責任とする。

リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者		
				区	事業者	
計画段階	計画・設計 リスク	発注者責任リスク	31	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの		○
			32	区側の要求による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの	○	
		測量・調査リスク	33	区が実施した測量・調査に関するもの	○	
	34		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
	35		地中障害物等のために必要となった費用の負担及び工期の延長	○		
	設計リスク	36	区の提示条件、指示の不備、区の要求に基づく変更によるもの	○		
		37	事業者・請負会社の指示、判断の不備		○	
建設段階	建設 リスク	用地リスク	38	計画地の土壌汚染に関するもの	○	
		解体工事リスク	39	解体する建築物に関するもの(区が提示した条件に過誤が有る場合)	○	
			40	上記以外の場合		○
		造成リスク	41	造成する土地、造成工事に関するもの(区が提示した情報に基づいて事業者が合理的に予測できないリスク)	○	
			42	上記以外のもの		○
		工事遅延リスク	43	事業者の責めにより工事が契約に定める工期より遅延する、又は完工しない場合(ただし区の要求による設計変更等に起因する場合を除く)		○
	44		区の要求による設計変更等により遅延する、又は完工しない場合	○		
	工事監理リスク	45	工事監理に関するもの		○	
	建設 リスク	工事費増大リスク	46	区の指示に起因する工事費の増大	○	
			47	上記以外の要因による工事費の増大		○
		要求性能未達 リスク	48	要求性能不適合(施工不良を含む)		○
施設損傷リスク		49	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○※1	

※1 原則、事業者の負担とするが、区の責任の場合は区の負担とする。

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者			
			区	事業者		
維持管理段階	支払遅延・不能リスク	50	区の支払遅延・不能に関するもの	○		
	維持管理 リスク	計画変更リスク	51	区の指示による維持管理業務内容の変更に関するもの	○	
		要求水準未達リスク	52	要求水準不適合（施工不良が原因による場合を含む）		○
		施設瑕疵リスク	53	引渡し日から2年以内、或いは故意又は重大な過失、構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分については10年以内のもの		○
			54	上記以外	○	
		第三者侵入リスク	55	事業者の注意懈怠等を起因としたリスク		○
			56	上記以外の場合	○※1	○※1
		維持管理コスト リスク	57	区の指示による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大	○	
			58	上記以外の要因による維持管理費の増大（物価変動によるものは除く）		○
		施設損傷リスク	59	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するもの		○
			60	事故・火災等によるもの（区の責めによる場合）	○	
			61	事故・火災等によるもの（事業者の責めによる場合）		○
			62	事故・火災等によるもの（第三者の責めによるもので施設運営者が無過失の場合）	○	○※2

※1 施設運営者（小学校（給食業務を含む）、こども園（給食業務を含む）については区、児童健全育成機能については事業者を指す。）が各々負担する。ただし、事業者が事業契約上の義務を果たし、過失が認められない場合は、区がリスクを負うものとする。

※2 第三者の責めによるもので、施設運営者が無過失である範囲においては、区が負担する。ただし、児童健全育成機能業務実施に伴い当該専有部分について防火管理業務を専任・運営しているため、防火管理者としての業務上の責任リスクは事業者負担とする。

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		
			区	事業者	
運営段階 (全体マネジメント 支援業務)	計画変更リスク	63	区の指示によるもの	○	
	運営コストリスク	64	区の指示による業務内容・用途の変更等における費用の増大	○	
		65	上記以外の要因による運営費の増大(物価による増大は除く)		○
	共用施設等の利用調整リスク	66	施設管理(施設の利用調整の不備)に起因するもの	○※2	○※2
	非常時、緊急時のトラブルリスク※3	67	区や関係者への連絡及び対応の遅延、不備		○

※1 合議内容の記録及び関係者への周知に伴うリスクは事業者の負担とする。但し、合議により決定できない事項については、区の負担とする。

※2 小学校や児童健全機能などにおける共用施設等の利用調整に伴うトラブルは事業者の責任とする。また、予定外の小学校、こども園等の行事による共用施設の利用時間の変更等については区の責任とする。

※3 業務要求水準に定める非常時、緊急時の対応業務にかかるリスク。

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
			区	事業者
需要リスク	68	学童保育クラブ、一時預り保育利用者の増加・減少	○※1	○※1
	69	上記以外の利用者の増加・減少		○※2
計画変更リスク	70	区の指示によるもの	○	
運営コストリスク	71	区の指示による業務内容・用途の変更等における運営費の増大	○	
	72	上記以外の要因による運営費の増大（物価による増大は除く）		○
利用者事故リスク	73	利用者の責めによるもの	○※3	○※3
	74	保育、預り業務に起因するもの		○
	75	施設管理に起因するもの		○
利用者トラブルリスク	76	利用者からの苦情への対処、利用者間のトラブルなどへの対応		○
施設等損傷リスク	77	利用者によるもの	○※4	○※4

※1 利用者数の変動に応じて、サービス購入費を支払うこととし、双方で負担する。詳細は事業契約書（案）別紙9「サービス購入費の支払方法について」に提示する。

※2 サービス購入費は定額で支払うこととし、利用者数の増減に伴う費用の変動は事業者が負担する。

※3 事業者が事業契約上の義務を果たしている場合においては、原則としては利用者負担とするが、事業契約上、付保した保険で対応が可能なものについては保険にて対応する。なお、利用者への請求の判断については、区が行うものとし、利用者請求を行わない場合は区の負担とする。

※4 区の責めによる場合は区の負担とし、事業者の責めによる場合は事業者の負担とする。また、利用者に起因する場合は原則として、利用者負担とするが、事業契約上、付保した保険で対応が可能なものについては保険にて対応する。なお、利用者への請求の判断については、区が行うものとし、利用者請求を行わない場合は区の負担とする。

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		
			区	事業者	
運営段階 (地域開放運営業務)	計画変更リスク	78	区の指示によるもの	○	
	運営コストリスク	79	区の指示による業務内容・用途の変更等における運営費の増大	○	
		80	上記以外の要因による運営費の増大(物価による増大は除く)		○
	利用者事故リスク	81	利用者の責めによるもの	○※1	○※1
		82	施設管理に起因するもの	○※2	○※2
	利用者トラブルリスク	83	利用者からの苦情への対処、利用者間のトラブルなどへの対応	○※3	○※3
施設等損傷リスク	84	利用者によるもの	○※4	○※4	

※1 利用者に起因する場合は原則として、利用者負担とするが、事業契約上、付保した保険で対応が可能なものについては保険にて対応する。なお、利用者への請求の判断については、区が行うものとし、利用者請求を行わない場合は区の負担とする。

※2 校庭開放については、校庭開放運営協議会が運営を行う校庭開放時間帯においては、施設損傷等の管理・運営リスクは区が負います。それ以外の時間帯においては、事業者の負担となります。ただし、事業者が事業契約上の義務を果たしていれば、区の負担とする。

※3 運営担当者が対応する。施設管理上の問題や通常対応は事業者が負担する。ただし、校庭開放については、校庭開放運営委員会が運営を行う校庭開放時間帯においては、区の負担とする。

※4 区の責めによる場合は区の負担とし、事業者の責めによる場合は事業者の負担とする。また、利用者に起因する場合は原則として、利用者負担とするが、事業契約上、付保した保険で対応が可能なものについては保険にて対応する。なお、利用者への請求の判断については、区が行うものとし、利用者請求を行わない場合は区の負担とする。校庭開放については、校庭開放運営委員会が運営を行う校庭開放時間帯においては、区が負担し、それ以外については事業者の負担とする。

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		
			区	事業者	
運営段階 (給食)	需要変動のリスク	85	提供食数の変動に関するもの	○	△※1
		86	残滓処理に関するもの	○	
	計画変更リスク	87	区の指示によるもの	○	
		運営コストリスク	88	区の指示による業務内容・用途の変更等における運営費の増大	○
	89		上記以外の要因による運営費の増大(物価による増大は除く)		○
	食材リスク	90	検収時における調達食材の異常・数量の過不足	○	
		91	食材の保管に関する食材の異常(区の責によるもの)	○	
		92	上記以外のもの		○
	調理リスク	93	調理の不備によるもの		○
		94	調理事故の発生		○
		95	調理指示の不備によるもの	○	
	異物混入リスク	96	調理、配達業務における異物混入等		○
	食中毒リスク	97	食中毒の発生(事業者の責によるもの)		○
98		上記以外のもの	○		
器具のメンテナンスリスク	99	器具の洗浄・保管の不備によるもの		○	
	100	器具の不具合によるサービスの悪化		○	
原料リスク	101	電気・ガス等の供給停止によるサービス提供不能(維持管理の不備によるものは除く。)	○		
配食遅延リスク	102	給食提供遅延による問題の発生		○	
安全・衛生管理リスク	103	労働安全衛生環境の不備		○	

※1 一定食数の変動に関しては、民間事業者の負担とする。詳細は、事業契約書(案)別紙9「サービス購入費の支払方法について」に提示する。

