

山梨県庁舎管理支援事業実施支援業務報告書

令和8年3月

山梨県

目次

1. 事業概要等	1
1.1. 事業の概要	1
1.2. 要求水準.....	5
1.3. モニタリング.....	5
1.4. 事業終了時対応に関する取り決め.....	6
2. 事業評価	7
2.1. 事業の実施状況.....	7
2.1.1. 設置目的、契約履行の達成状況.....	7
2.1.2. 施設整備の状況.....	7
2.1.3. 施設利用の状況.....	7
2.1.4. 施設の維持管理・保全の状況.....	13
2.1.5. 環境負荷の低減.....	16
2.1.6. 地域経済への貢献.....	20
2.1.7. 事業者の経営状況.....	20
2.1.8. 事業者による自己評価.....	22
2.2. 事業効果や課題・改善点	24
2.2.1. 契約条件の変更点.....	24
2.2.2. 財政負担の軽減.....	24
2.2.3. 設計から運営・維持管理までの一括契約効果	25
2.2.4. リスク分担及び要求水準の適切性	26
3. 事業手法等の妥当性検証	27
3.1. PFI方式導入の妥当性.....	27
4. 次期事業について	28
4.1. 想定される事業手法.....	28
4.2. 事業手法別に期待される効果.....	29
4.3. 次期事業の方向性	31

1. 事業概要等

1.1. 事業の概要

「山梨県防災新館整備等事業入札説明書」等に基づく事業概要を以下にまとめる。

(1) 事業名

山梨県防災新館整備等事業

(2) 事業の目的

本事業は、大規模災害発生時の災害対策本部機能、警察本部機能の強化等を図るため、防災新館（以下「本施設」という。）の設計・建設等を行う。

また、甲府駅と甲府市中心街との間に位置する本施設の整備に当たっては、にぎわいの創出に十分な配慮が求められることから、1階部分については活気やにぎわいを創出する場として整備することを目的とする。

(3) 施設整備の基本方針

① 防災拠点としての高度な機能を備えた庁舎とすること

想定される東海地震等災害時における人命救助、災害復旧等を担う防災拠点としての建物とするため、法令の安全基準を上回る耐震性能を確保するとともに、危機管理に必要な高度な諸機能を備えた庁舎とする。

② 中心市街地のにぎわい創出に配慮した庁舎とすること

甲府駅と甲府市中心街との間に位置する防災新館の整備に当たっては、にぎわいの創出に十分な配慮が求められることから、1階部分については、県内外から多くの県民や観光客に訪れていただけるよう、本県が世界に誇る地場産品や観光資源等のやまなしブランドを広く情報発信し、活気やにぎわいを創出する場として整備する。

③ コンパクトで環境や人にやさしい庁舎とすること

厳しい県の財政事情を踏まえ、整備費用を極力抑制するため、職員一人当たりの執務面積については現状の面積を基本とするなど、必要最低限の規模のコンパクトな庁舎とする。

また、省エネルギー化や環境負荷の低減に努めるとともに、「やまなしユニバーサルデザイン基本指針」に十分配慮し、全ての来庁者に優しい庁舎とする。

(4) 本施設の概要

所在地	山梨県甲府市丸の内1丁目 6-1 (県庁全体の主たる住居表示) 山梨県甲府市丸の内1丁目 8-5 (防災新館建設位置)
敷地面積	約 27,375.77 m ² (防災新館の想定敷地面積 約 4,720 m ²)
用途地域	商業地域
容積/建ぺい率	600%/80%
日陰規制	なし
その他	地域地区：防火地域

(5) 事業の経過及び予定

平成 21 年	
6 月 17 日	実施方針の公表
8 月 28 日	特定事業の選定、公表
10 月 23 日	入札公告
平成 22 年	
1 月 12 日～1 月 15 日	入札参加表明、入札参加資格確認申請書の受付・締切
1 月 25 日	入札参加資格確認審査結果の通知
3 月 30 日	入札提出書類の受付、開札
5 月 28 日	応募者ヒアリング
7 月 6 日	落札者の決定
7 月 23 日	基本協定書の締結
8 月 20 日	事業契約書 (仮契約) の締結
10 月 7 日	仮契約書の県議会議決 事業契約書 (本契約) の締結
11 月 16 日	事業着手時の敷地の引き渡し
平成 23 年	
1 月 6 日	調査工事、解体工事着工
8 月 22 日	工事変更契約 (仮契約) の締結
10 月 7 日	事業変更契約書の県議会議決
11 月 11 日	起工式挙行 (本工事着工)
平成 25 年	
8 月 30 日	所有権移転 (施設引き渡し)
令和 10 年	
3 月 31 日	事業終了 (予定)

(6) 事業内容

① 防災新館の設計・建設業務

- ・ 事前調査（周辺家屋調査、電波障害調査等）
- ・ 設計（基本設計・実施設計）
- ・ 必要な許認可及び建築確認の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- ・ 第二南別館地下部の解体撤去工事
- ・ 県民情報プラザ地下部の解体撤去工事
- ・ 建設工事（駐車場、外構工事を含む）
- ・ 工事監理
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 事後調査（周辺家屋調査等）
- ・ 事後対策（周辺家屋補償、電波障害対策工事等）
- ・ 本施設の引渡し及び所有権の移転
- ・ 近隣対策
- ・ その他上記業務を実施するうえで必要な関連業務

② 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 建築設備運転監視業務
- ・ 施設清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 植栽管理業務

③ 運営業務

- ・ 警備業務
- ・ 駐車場運営業務
- ・ 駐車場料金徴収業務
- ・ 県民利用・商業施設のイベント広場（オープンスクエア）の運営業務

(7) 県民利用・商業施設（1階）について

本施設の1階は、山梨県が世界に誇る地場産品や観光資源等のやまなしブランドを広く情報発信し、活気やにぎわいを創出する場とすることで、県内外から多くの県民や観光客に訪れていただけるよう、以下の商業的な施設や情報発信施設を効果的に配置する。

① ジュエリーミュージアム

山梨県の宝飾業の歴史や宝飾品等の紹介を行う。なお、運営主体は、県内の宝飾業界団体等を想定している。

② 総合観光物産案内センター

観光案内、観光コンシェルジュ機能の提供、観光ガイド、通訳ボランティアの紹介等を行う。なお、運営主体は、やまなし観光推進機構とする。

③ 県産品PR・販売施設（まるごとやまなし館）

ワイン、宝飾品等の県産品、旅行記念品等山梨県に関連する商品の販売を行う。事業者は当該施設の出店事業者及び運営方法を自ら提案し、独立採算にて運営する。

なお、開業後3年間は用途変更等を行わないこととし、開業後4年目以降、用途変更、事業形態又は事業主体を変更する場合は、予め県と協議を行う。

④ オープンカフェ

山梨県の特産品の提供や利用者の利便性向上を目的とし、オープンカフェを配置する。事業者は当該施設の出店事業者及び運営方法を自ら提案し、独立採算にて運営する。

なお、開業後3年間は用途変更等を行わないこととし、開業後4年目以降、用途変更、事業形態又は事業主体を変更する場合は、予め県と協議を行う。

⑤ イベント広場（オープンスクエア）

市町村、JA、各種団体、民間会社等にスペースを貸し出し、イベント、キャンペーン等を実施し、活気やにぎわいを創出する。管理運営は事業者が行うこととし、運営費については山梨県から事業者 서비스에 対価として支払うこととする。

(8) 事業期間

平成22年10月から令和10年3月までの17年6カ月
(設計・建設：3年、維持管理・運営：14年6カ月間)

(9) 事業方式

PFI事業（BTO（Build Transfer Operate）方式）

(10) 事業者の収入及び負担

施設整備費	事業開始以降、割賦方式による支払い。 ※一部（施設整備費から国庫補助額を除いた額の50%程度及び国庫補助額）は、所有権移転後に事業者に一括して支払う。
維持管理運営費	サービス購入型（物価変動を勘案して定める額）。
県民利用・商業施設のイベント 広場利用	利用者から支払われる利用料金については山梨県の収入。
県産品PR・販売施設（まるごと やまなし館）、オープンカフェ	当該施設の運営を自らの事業として独立採算で行う。

(11) 事業主体

本事業の実施主体（以下、「事業者」という。）は、清水建設（株）を代表企業とする以下のグループである。

清水建設グループ

代表企業： 清水建設（株）

構成員： （株）東急コミュニティー

協力企業： （株）UG都市建築
（株）石本建築事務所

国際建設（株）

セコム山梨（株）

1.2. 要求水準

「要求水準書」は、施設整備及び維持管理・運營業務別に定められている。

1.3. モニタリング

モニタリングについては、「要求水準書」に基づき、以下の各業務における報告書が県に提出されている。

また、運營業務については、本施設の維持管理・運営期間中となる平成27年度以降、半期毎に管理者によるセルフチェック及び県によるモニタリングが行われている。具体的には、「にぎわい創出への配慮」、「まるごとやまなし館・オープンカフェ等」及び「運営全般」の3つのカテゴリーに分けられている。

表 1 要求水準書に基づく報告書

業務	報告書
設計業務	要求水準確認報告書
施工業務	進捗状況報告書 施工報告書
監理業務	工事監理報告書
維持管理業務	月間報告書（各月） 年間報告書（各年度） 環境報告書（各年度） その他報告書
事業終了時	施設劣化点検報告書

1.4. 事業終了時対応に関する取り決め

事業終了時における施設の移管条件については、「要求水準書」において以下のとおり定められている。

- (1) 事業終了時の施設の状態は、事業期間を通して適切な維持管理がなされ、常識的に想定される一定の経年劣化等を許容しつつも、要求水準に定める性能が健全かつ安定的に確保されている状態とする。
- (2) 事業者は、維持管理・運営期間中を通じて、施設の保守、修繕等の履歴を記録し、保存する。
- (3) 事業者は、事業終了時の 1 年前に、次に掲げる資料を県に提出し、施設の保守、修繕等の実施状況、施設の劣化等の状況及び施設の保全のために必要となる資料の整備状況の確認を受けるとともに、事業終了時までの修繕の計画について必要な協議を行う。
 - ア 更新した図面
 - イ 更新した保全に関する資料
 - ウ 施設劣化点検報告書
 - エ 事業終了時までの修繕計画書
 - オ その他県が必要と認める資料
- (4) 事業者は、要求水準を満たすよう、事業終了時までに、上記(3)の協議の結果を反映した修繕計画書に基づき修繕を行い、県に確認を受ける。
- (5) 事業者は、事業終了時に、次に掲げる資料を県に提出して確認を受ける。
 - ア 事業終了時の施設の状況に即して更新した上記(3)アからオの資料
 - イ 事業終了後の長期修繕計画書
 - ウ その他県が必要と認める資料

出典：「山梨県防災新館整備事業要求水準書」から抜粋

2. 事業評価

2.1. 事業の実施状況

2.1.1. 設置目的、契約履行の達成状況

要求水準書「1. 事業の目的」に記載されている「大規模災害発生時の災害対策本部機能、警察本部機能の強化」及び「活気やにぎわいの創出」を達成できた。また、「省エネルギー化や環境負荷の低減」についても、目標を超える CO₂ 排出量の削減効果を達成することができた。

2.1.2. 施設整備の状況

施設整備においては、要求水準書に基づき、防災拠点としての高度な機能を備えた庁舎を工程とおり整備した。また、施設整備段階において、当初の要求水準書の内容から以下の変更が生じた。

(1) 埋蔵文化財の保全

県による埋蔵文化財調査の結果、当該敷地から城郭遺構（400 年前の石垣）が出土したことから、協議の結果、整備事業工程に影響しない範囲で石垣の移築保存などの対応を行った。それに伴い、施設整備費用の増額に関する変更契約を締結した。

(2) 山梨県生涯学習推進センターの配置

当初 1 階の県民利用・商業施設として想定されていた総合観光物産案内センターは、山梨県生涯学習推進センターに変更となった。また、施設整備後にも、一時的に山梨県ボランティア・NPO センターが入居するなどの変更が生じた。

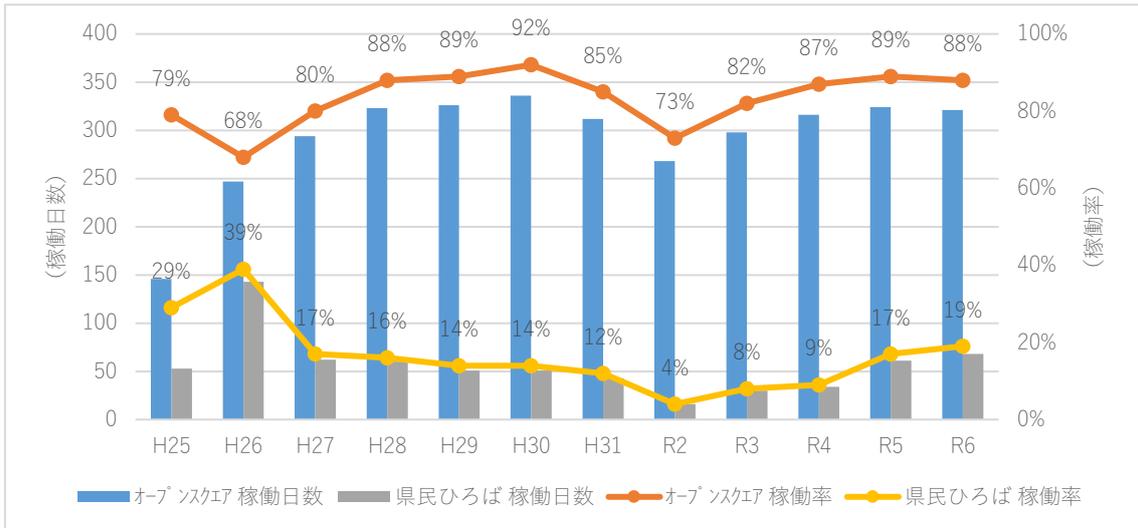
なお、それに伴う施設整備への大きな影響はなかった。

2.1.3. 施設利用の状況

(1) オープンスクエア及び県民ひろば

オープンスクエア及び県民ひろばの稼働状況の推移を以下にまとめる。オープンスクエアについては、要求水準書により年間 200 日を稼働目標としていたが、運営期間を通じて目標を大幅に上回る実績となっている。その理由として、以下の点が挙げられる。

- ・ 県、事業者、民間企業により構成される「やまなしオールスターズ」協議会を通じた県の各部局への周知・案内
- ・ 県内市区町村やリピーターへの DM 等の販促活動の実施
- ・ コロナ禍におけるアルコール消毒器や検温器、飛沫防止用アクリル等の感染症対策の実施
- ・ 事業者により備品を準備し、利用者に貸出を実施

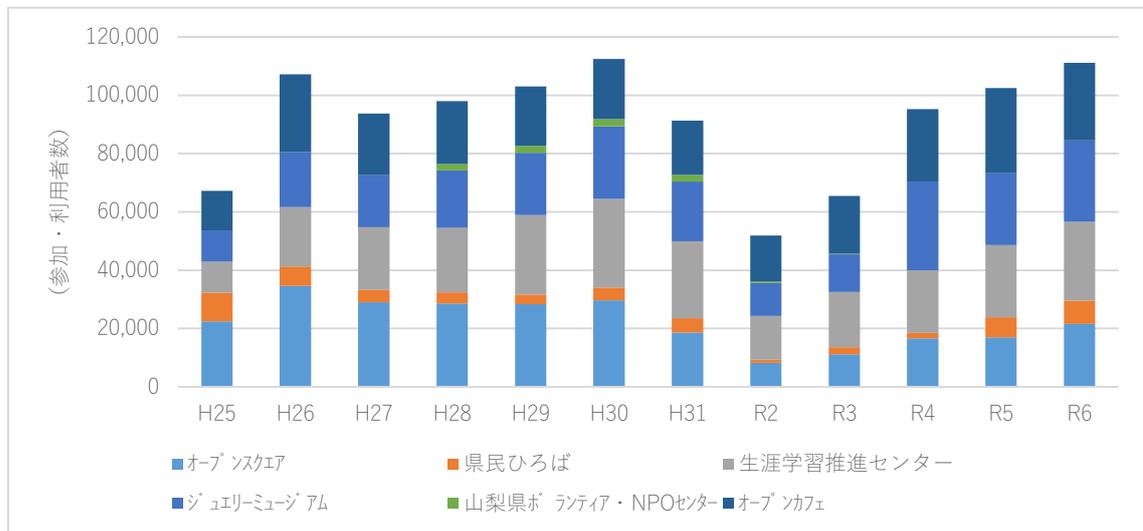


※H25年度は半年間の数値。

出典：山梨県資料

図 1 オープンスクエア及び県民ひろばの稼働状況（年度別）

また、オープンスクエア及び県民ひろばなどの各施設の利用・参加者数の推移をみると、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、令和2～3年度の参加・利用者数が大きく落ち込んでいるものの、それ以外の年度については、年間9～11万人程度で推移している。



※H25年度は半年間の数値。

出典：山梨県資料

図 2 各施設の利用・参加者数の推移（年度別）

(2) まるごとやまなし館及びオープンカフェ

独立採算事業となるまるごとやまなし館及びオープンカフェについては、事業者による以下の目標値に対して、直近の令和6年度の利用者数 26,602 人及び年間売上高 34,916,173 円（税込み）をはじめ、運営期間を通じて目標値を下回る結果となっている。

【目標値】

まるごとやまなし館：38,000 人/年、年間売上高 31,320 千円

オープンカフェ：36,000 人/年、年間売上高 18,000 千円

出典：事業者提案書から抜粋

その理由として、本施設が当初想定された観光客を対象とした施設ではなく、県庁への来庁者やイベントへの参加者と主な対象者が変更となったことが影響していると推測される。

こうした中で、オープンカフェでは、オープンスクエア利用後の懇親会としての利用やテレビアニメ「mono」とのコラボメニューの開発、さらには団体の貸切予約等への柔軟な対応、モバイルオーダーの導入、旬のフルーツや野菜を取り入れたメニュー強化など、民間のノウハウを活用した創意工夫による様々な企画を行ってきた。

また、まるごとやまなし館では、令和6年度よりスタートアップ事業の一環として無人店舗を導入し、県産土産とコンビニ的要素を組み合わせた新たな販売スタイルに挑戦している。

さらに、新型コロナウイルスの感染拡大により、令和2～3年度については、以下の期間休業または時短営業を余儀なくされた。

【休業または時短営業期間】

【令和2年度】

4月3日～5月31日 臨時休業

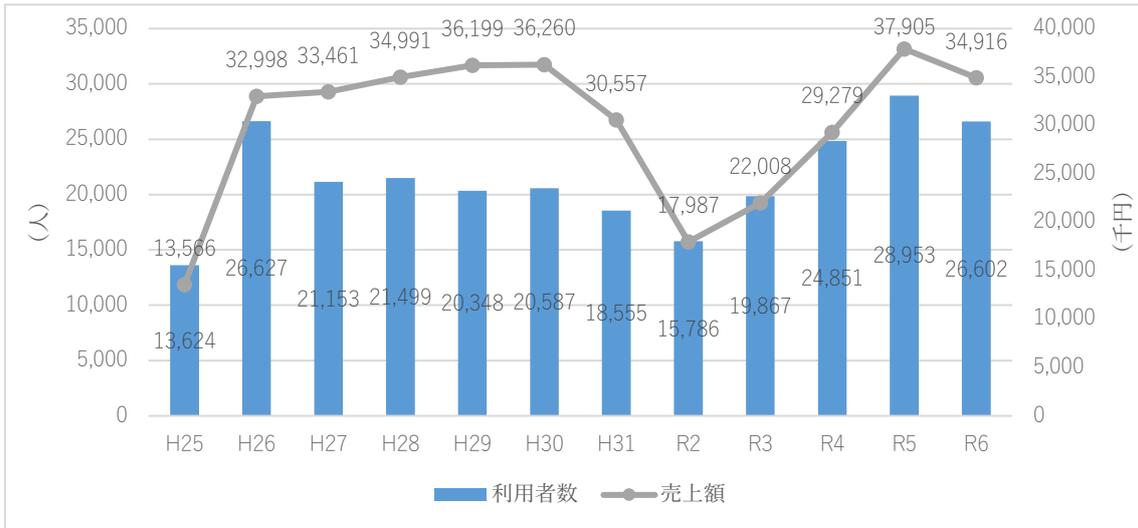
6月1日～7月22日 時短営業（10:00～20:00）

【令和3年度】

8月14日～9月12日 時短営業（9:00～20:00）

（8月20日～9月12日は酒類販売停止）

出典：事業者ヒアリングによる



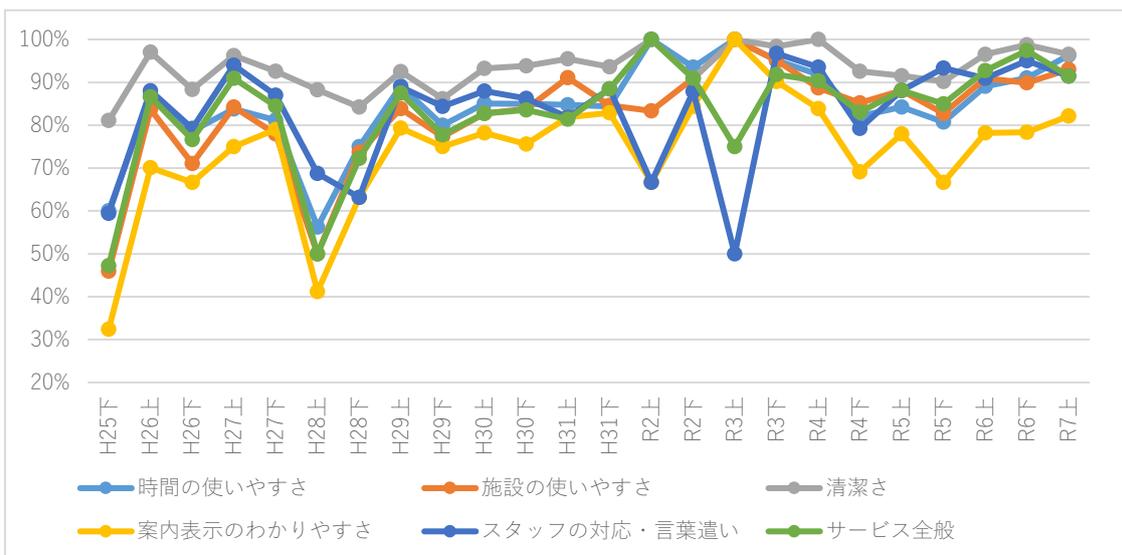
出典：山梨県資料

図 3 まるごとやまなし館及びオープンカフェの利用者数及び売上額の推移（年度別）

(3) 利用者の評価等

やまなしプラザの利用者を対象に行ったアンケートによる評価結果を以下にまとめる。その結果、施設の「清潔さ」をはじめ、肯定的な回答が概ね 8 割程度を占めるなど、高い評価となっている。一方で、平成 28 年度や令和 2～3 年度に一部低い評価が見られるものの、回答者数が少ないことから、個々の評価結果が大きく影響していると推測される。

なお、回答者からの指摘事項のうち、清潔さや案内表示等の対応可能な事項については、常に事業者により改善が行われてきた。



※ 5段階評価のうち、「大変よい」「よい」と回答した割合を示す。

出典：山梨県資料

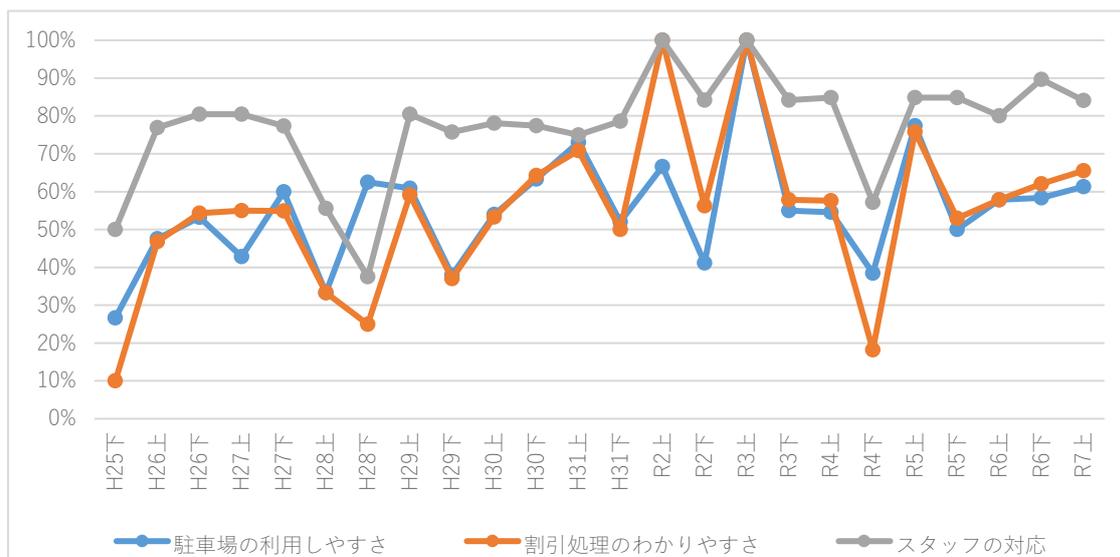
図 4 やまなしプラザ利用者の評価（年度別）

駐車場の利用者による評価結果については、スタッフの対応について肯定的な回答が概ね8割程度と高くなっているが、利用しやすさや割引処理のわかりやすさについては、比較的低くなっている。その理由としては、以下の点が挙げられる。

- ・ 駐車場の場所がわかりにくい（駐車場へのアクセスの問題）
- ・ 機械式駐車場のパレットへの駐車が難しい（慣れていない人が多い）
- ・ 割引処理がわかりにくい（専用の受付がない）

割引処理の方法については、公共施設という性質上、デパートや商業施設にあるような自動処理機ではなく、人が確認して処理する方法を採用することとし、まるとやまなし館カウンター、山梨県生涯学習推進センターのカウンター及び防災新館の受付の3か所に場所を絞って対応している。

また、評価に対する改善策として、割引処理については初めて利用する方向けの案内チラシを配布したり、HPや館内の案内表示、駐車場スタッフからの声掛け（当初計画より増員）、イベント主催者への事前説明等が行われてきた。



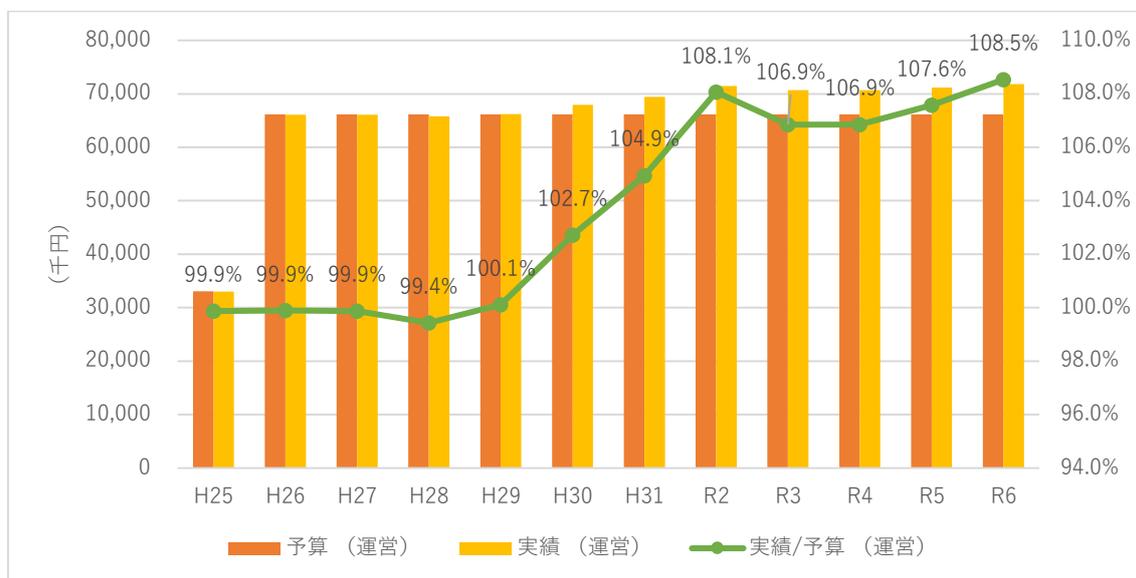
※ 5段階評価のうち、「大変よい」「よい」と回答した割合を示す。

※ 出典：山梨県資料

図5 駐車場の利用者による評価（年度別）

(4) 運営費

運営費の予算・実績比較を以下にまとめる。運営開始当初の実績は、予算と同額かわずかに下回る金額であったが、平成 29 年度以降は予算を上回り、令和 6 年度時点では 8.5% 増加している。その要因は、「企業向けサービス価格指数」に基づく物価変動に伴うサービス購入料の改定によるものである。



出典：山梨県資料

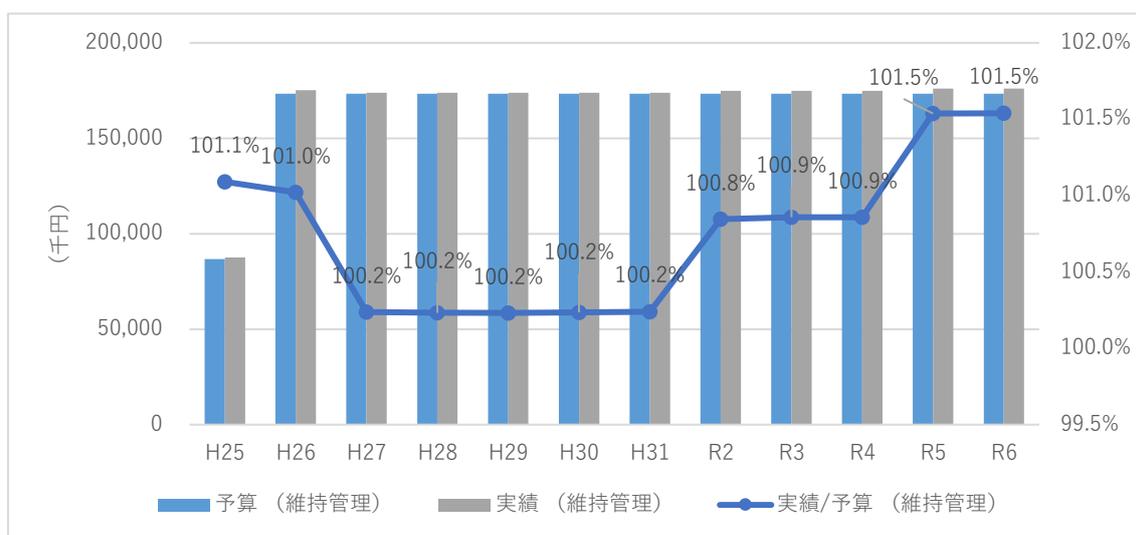
図 6 運営費の予算・実績比較

2.1.4. 施設の維持管理・保全の状況

(1) 維持管理費

日常清掃等の維持管理については、当初の計画とおりに実施しており、執務環境が適切に維持されている。設計段階から関与している管理統括責任者が、設計の趣旨を十分理解し、設備機器の保守について計画的に行っている。その他、小修繕や突発的な汚損等については事業者側で対応し、迅速かつコストをかけないようにしている。

また、維持管理費の予算・実績比較を以下にまとめる。予算に対して1%程度のコスト増加となっているが、その要因は、「企業向けサービス価格指数」に基づく物価変動に伴うサービス購入料の改定によるものである。



出典：山梨県資料

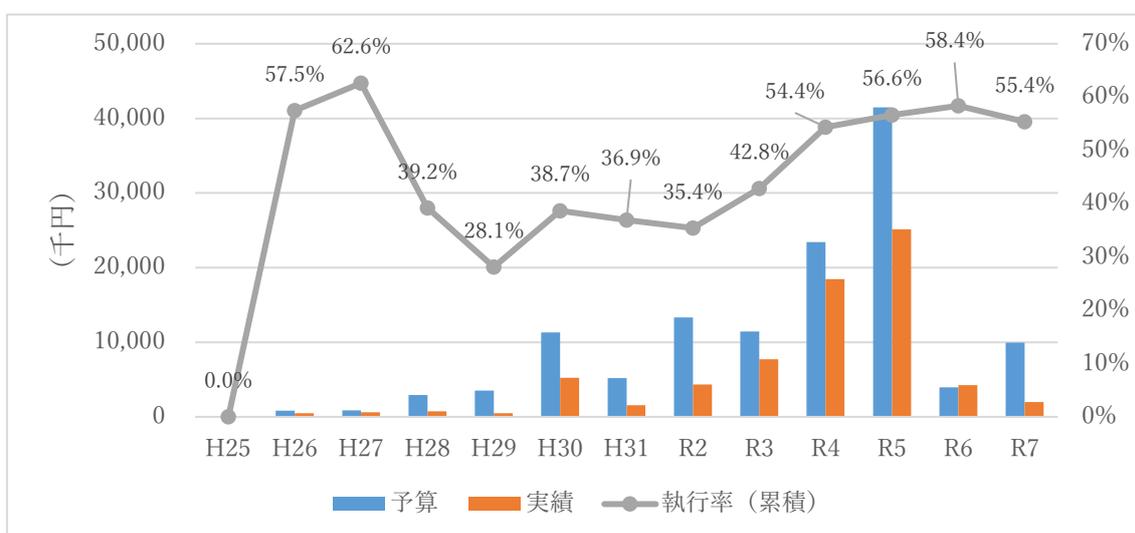
図 7 維持管理費の予算・実績比較（年度別）

(2) 長期修繕計画

建築及び設備に関する長期修繕費用の予算・実績の推移を下図にまとめる。その結果、これまで建築・設備ともに、長期修繕計画の予算よりも実績の方が低く抑えられていることが分かる。その理由として以下が挙げられる。

① 建築

- ・ 当初の計画で修繕する予定のものでも、点検する中でまだ延命できるものはすぐには修繕せず、優先順位が高いものから修繕を行っている。その結果、令和7年度時点における予算に対する実績の執行率（金額ベース）は、累積で55.4%となっている。
- ・ 令和7年9月までに、直接工事費の約50%の修繕工事を実施しておりコストは抑えられているが、事業終了となる令和10年3月までに残りの50%の修繕工事を予定している。
- ・ 今後の物価高騰の社会情勢も考慮しつつ、最終的には予算・実績が同額となる予定である。

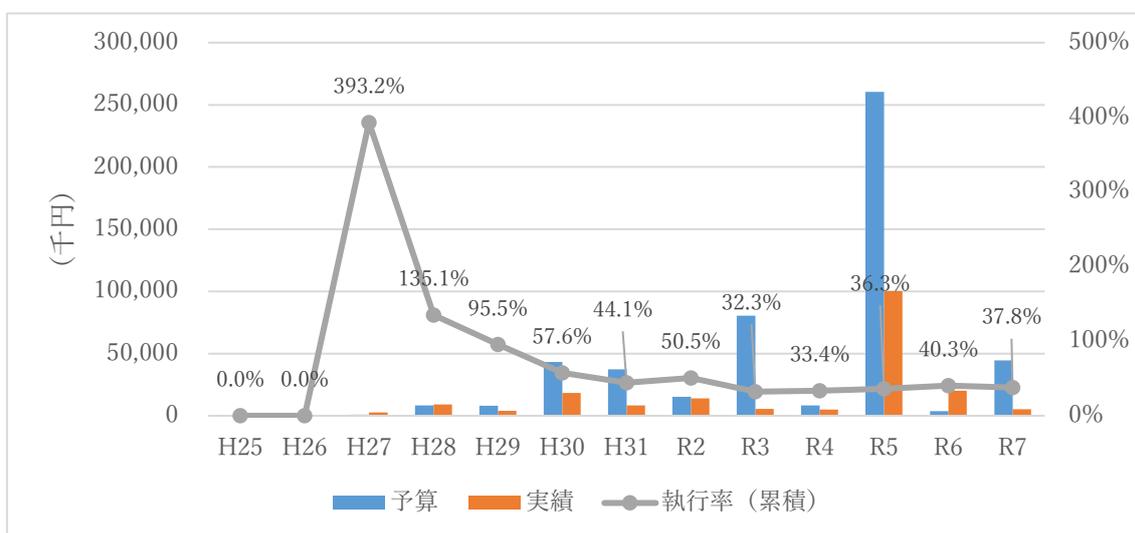


出典：山梨県資料

図8 建築の長期修繕費用の予算・実績の推移（年度別）

② 設備

- ・ 日々の設備員による運転制御や点検及び保守会社の定期点検等により、健全なもの延命化を図っている。
- ・ その結果、令和7年度時点における予算に対する実績の執行率(金額ベース)は、累積で37.8%となっている。
- ・ 延命化により、LCC(ライフサイクルコスト)を低減させ、将来的な修繕費の削減、更新時期の調整(特定年度に過大な予算負荷の防止)を目指している。
- ・ 事業終了となる令和10年3月までの更新・修繕については、県と協議の上実施し、最終的には予算・実績が同額となる予定である。
- ・ 音響設備など、県にとって優先順位の高い設備については、早めに入れ替える予定である。



出典：山梨県資料

図9 設備の長期修繕費用の予算・実績の推移(年度別)

なお、建築・設備とも総合点検を実施中であり、令和8年3月には、事業終了時までの修繕計画書を作成する予定である。

2.1.5. 環境負荷の低減

本施設整備の基本方針において、省エネルギー化や環境負荷の低減に努めることとされていることから、省エネルギー及び環境負荷低減の効果について以下にまとめる。

コロナ禍以前は、空調機の変風量制御により省エネを実現し、設計時の CO₂ 排出量に対する 10%の削減目標を達成することができた。コロナ禍及びそれ以降については、室内換気により空調機の負荷が増加したものの、地中熱利用や照明の LED 化により、概ね CO₂ 排出量の削減目標を達成している。

(1) CO₂ 排出量

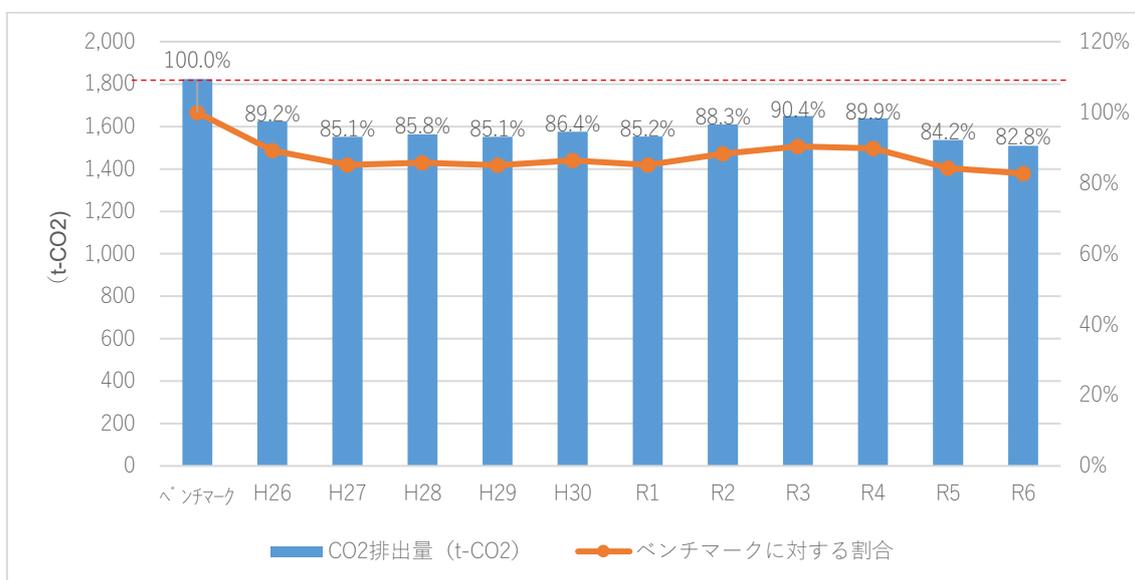
本施設の運用段階における CO₂ 排出量の削減については、設計時を 100 とした場合、10%の削減目標に対して、令和 3 年度を除くすべての年度で 10%以上の削減を達成している。

事業開始時点では、省エネ・省 CO₂ を優先した空調運用であったが、働き方改革など社会的な要請の変化もあり、近年では業務効率向上を念頭に置き、快適性を優先する空調運用となっている。

特にコロナ禍には、本施設内に感染症対策センター（YCDC）が設置され、深夜まで空調を使用したことから、令和 3 年度は削減率が 10%を下回ったと推測される。

しかしコロナ禍以降、YCDC の移転や、令和 5～7 年に照明の LED 化を行ったことによって、施設全体として 15%を超える CO₂ 排出量を削減し目標が達成されている。

なお、照明の LED 化は県が独自に行ったことから、事業者は工事の調整を行ったものの、直接的に関与はしていない。



出典：山梨県資料

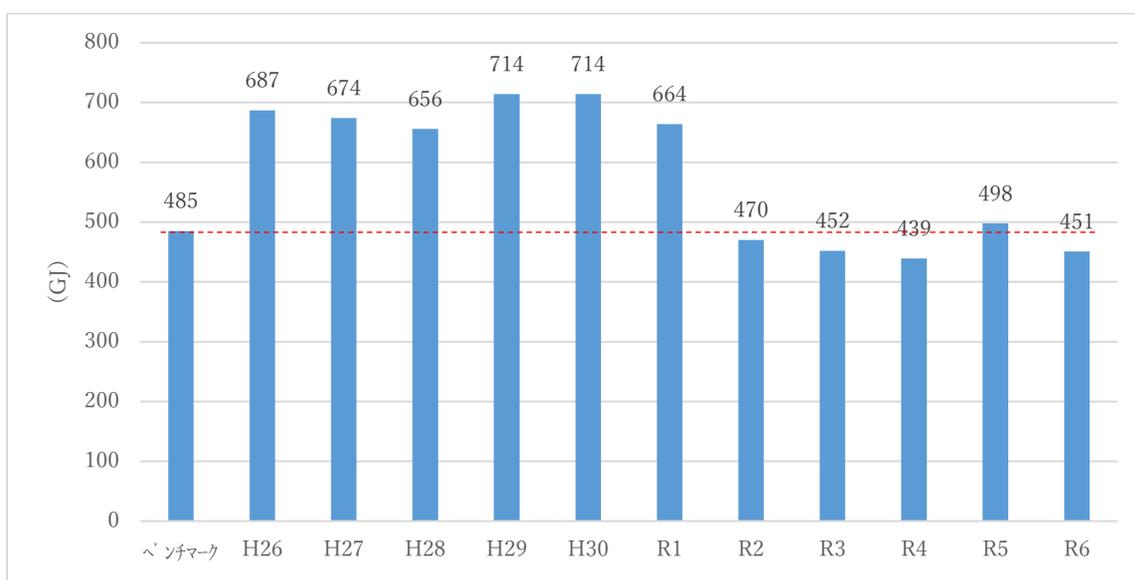
図 10 CO₂ 排出量削減の推移（年度別）

(2) 省エネルギー

空調機変風量制御による省エネルギー量の推移を以下にまとめる。空調機変風量制御とは、空調機から施設内に送られる風量を増減することにより、室内温度を一定に保ちながら省エネを図るシステムである。

定格消費電力（空調を標準条件下で運転した場合の消費電力）と実際の消費電力との差を省エネルギー量とした場合、設計時のベンチマークである 485GJ に対して、令和元年度までは省エネルギー量が大幅に上回る結果であった。

令和 2 年度以降、新型コロナウイルス感染症対策のため積極的に室内換気を行ったことにより、中間期（春・秋）にも空調機を運転したことや、近年の夏期・冬期の日中の外気温の影響により空調負荷が増加したことなどから、ベンチマークを下回る結果となっている。



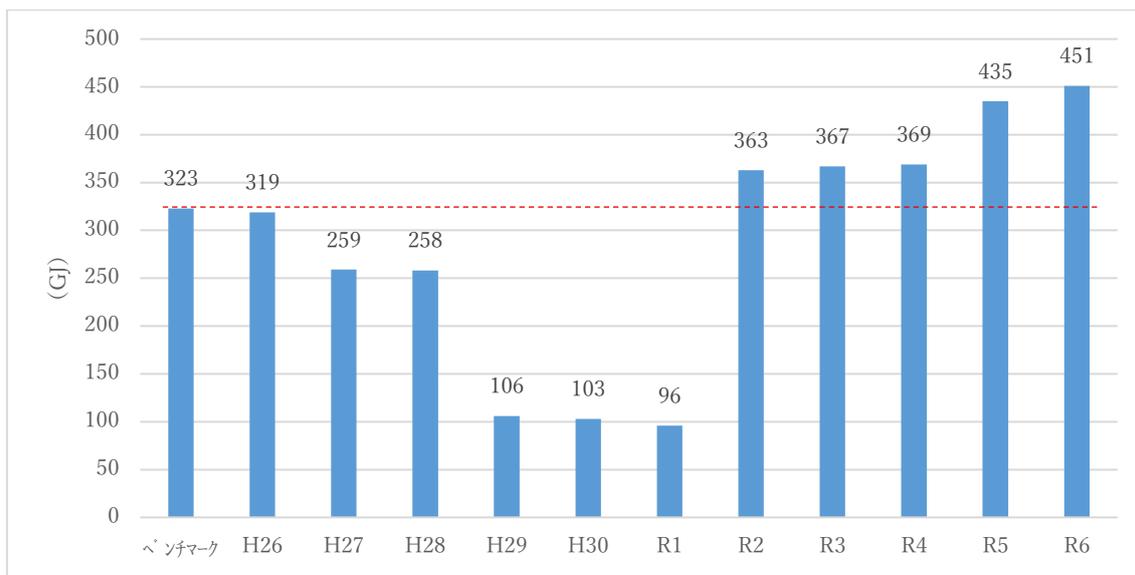
※ 省エネルギー量とは、定格運転想定電力量から実際の消費電力量を引いた差であり、数値が大きいほど省エネルギーの効果が高い。

出典：山梨県資料

図 11 空調機変風量制御による省エネルギー量の推移（年度別）

また、地中熱利用量の推移を下図にまとめる。地中熱利用は、エコシャフトにより外気を一度地中を通してから室内に入れていることで、空調の負荷を軽減するしくみである。

換気量を制限することで空調負荷が低減できることから、コロナ前の令和元年までの地中熱利用量はベンチマークを下回っていた。しかし、コロナ禍において積極的に換気を行うようになったことから、地中熱利用量が大幅に増加し、令和 2 年度以降はベンチマークを上回る結果となっている。



出典：山梨県資料

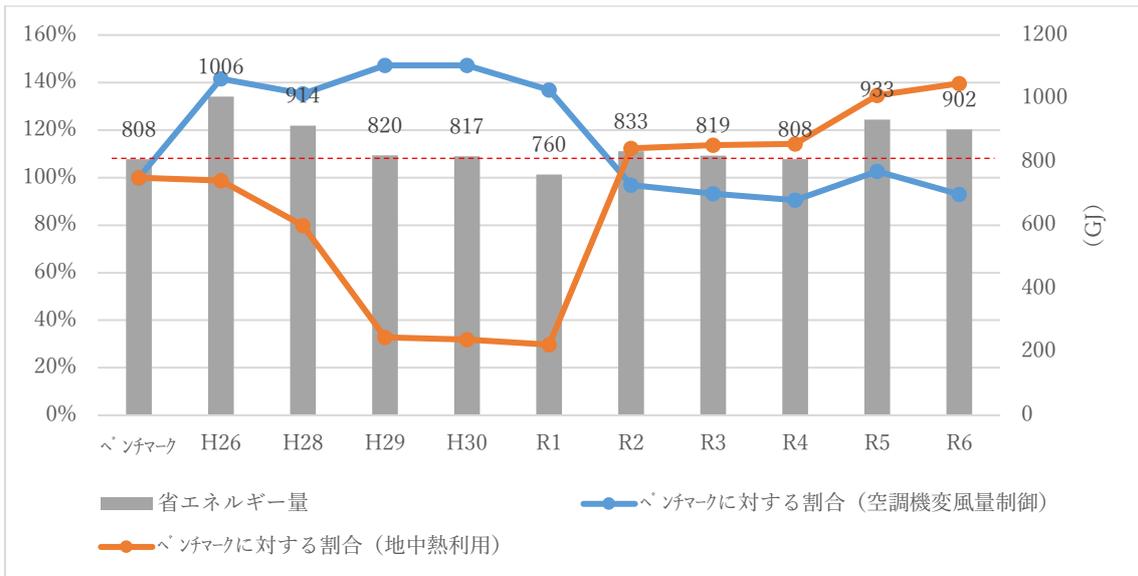
図 12 地中熱利用量の推移（年度別）

以上を踏まえて、空調機変風量制御及び地中熱利用による省エネルギー効果について、設計時のベンチマークに対する割合を以下にまとめる。

新型コロナウイルスの感染拡大以前は、換気量を制限することで空調負荷が低減し、環境負荷を低減してきた。そのため、空調機変風量制御による省エネ効果はベンチマークを上回っていたものの、地中熱による省エネ効果はベンチマークを下回っていた。

しかし、コロナ禍において積極的に換気を行うこととなったことから、空調負荷が増加したものの、地中熱を利用することにより、環境負荷の低減を行ってきた。それにより、令和2年度以降は、空調機変風量制御による省エネ効果はベンチマークを下回っているのに対して、地中熱による省エネ効果はベンチマークを上回ってきた。

その結果、トータルとしては、事業期間を通じて概ねベンチマークを上回る省エネ効果を達成することができている。

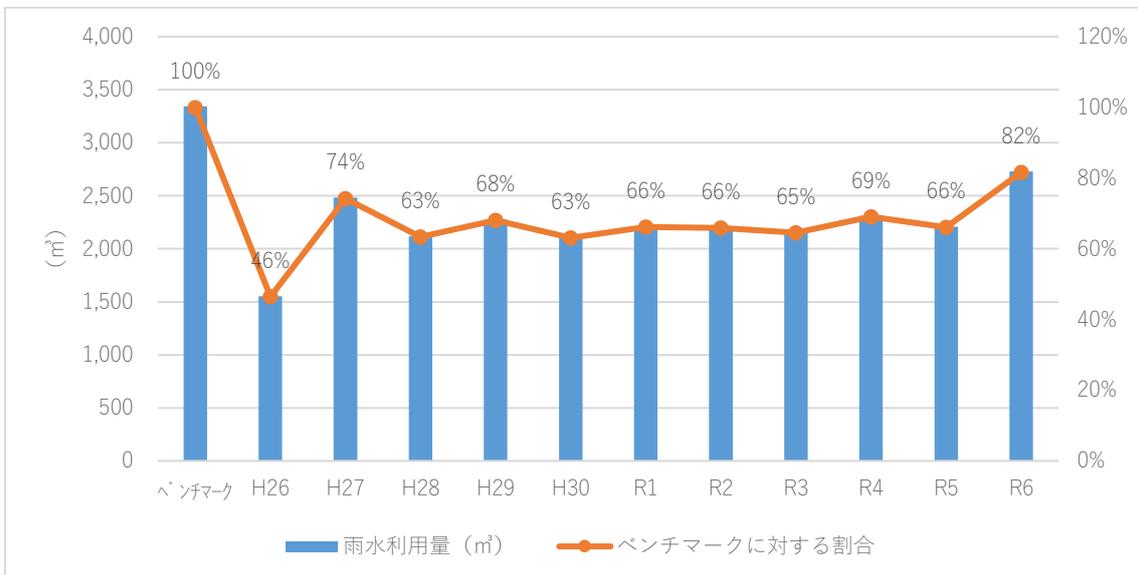


出典：山梨県資料

図 13 空調機変風量制御及び地中熱利用による省エネルギー効果のまとめ

(3) 雨水利用

雨水は、屋上雨水を地下ピットに貯留・ろ過して、植栽灌水や雑用水に利用している。しかしながら、実際の降水量が当初設定していた量よりも少なかったため、下図のとおり、雨水利用量はベンチマークを下回る結果となっているが、水資源の保全や水道料金の削減などを図るため、できる限り雨水を有効に活用している。



出典：山梨県資料

図 14 雨水利用量の推移 (年度別)

2.1.6. 地域経済への貢献

本事業による地域経済への貢献について、以下のとおりまとめる。

(1) 地元企業の参画状況・地元雇用の状況

施設整備段階において地元企業に専門工事を発注し、維持管理・運営段階においても地元協力企業（(株)甲府キンダイサービス、(株)アルプス等）との協働体制の構築を推進してきた。その結果、令和7年8月時点で各業務に従事する55名中、地元雇用は51名となり、地元人材の雇用率は92.7%となっている。

表2 各業務における地元雇用者数

運営・維持管理	清掃	駐車場運営	独立採算	警備	合計
4 (8)	12 (12)	16 (16)	11 (11)	8 (8)	51 (55)

※括弧書きは、合計従事者数

出典：山梨県資料

(2) にぎわいの創出

本施設における地域連携イベントの開催や年間200日を超えるオープンスクエアの稼働など、地域のにぎわいの創出に貢献してきたと考えられる。

また、本施設の運営において、県、事業者、民間企業によって構成される「やまなしオールスターズ」協議会を組織し、やまなしチャレンジプラザ、季節イベント、パブリックビューイング、その他各団体によるイベント（ピンクリボン、日本酒イベント等）、主催イベントの宣伝協力等の取組みを行ってきた。それにより、イベントの集客や認知度の向上に貢献してきた。

(3) その他

まるごとやまなし館及びオープンカフェの運営主体となる(株)アルプスは、本事業を通じた官民連携の経験と実績を活かして、南アルプス市におけるfumotto南アルプスの事業提案を行い採択されるなど、本事業の取組みが、地域における新たなにぎわいの創出や関係人口の増加につながっている。

2.1.7. 事業者の経営状況

事業者の経営状況については、損益ベース、キャッシュベースともに順調に推移しており、特筆すべき問題は生じなかった。また、事業者による事業提案時点での事業収支の予算と実績（令和6年度まで、令和7年度以降は予測額）を以下にまとめる。

サービス購入料については、施設整備において、石垣の移築保存にかかる増額等があったものの、収入合計の実績額は予算とほぼ同額となる見通しである。運営・維持管理費については、物価変動に伴うサービス購入料の改定により、維持管理費で1%、運営費で6%の増額となっている。さらに、支払利息及びSPC（特別目的会社）運営費の大幅な削減の結果、事業者の税引き後利益は予算の60百万円を大幅に上回る210百万円となる見通しである。

表 3 事業収支の予算・実績比較

	予算合計 (円)	実績合計 (円)	実績／予算 (%)
収入計	12,392,751,935	12,382,314,121	100%
サービス購入料（税抜き）	12,366,187,935	12,254,726,594	99%
施設整備費	8,425,667,935	8,233,967,788	98%
施設整備費一括払い分	4,208,270,000	4,919,805,716	117%
施設整備費割賦分	3,616,760,000	2,972,784,284	82%
割賦手数料	600,637,935	341,377,788	57%
維持管理・運営費	3,940,520,000	4,020,758,806	102%
維持管理費	2,514,764,000	2,534,934,132	101%
運営費	959,291,000	1,019,359,674	106%
その他の費用	466,465,000	466,465,000	100%
余裕金運用益	0	0	-
行政財産使用料相当額	26,564,000	0	0%
その他	0	127,587,527	-
支出計	12,290,748,439	12,034,021,250	98%
維持管理費	2,514,764,000	2,560,256,076	102%
建築物保守管理業務	188,413,000	190,104,426	101%
建築設備保守管理業務	1,297,750,000	1,312,271,212	101%
建築設備運転監視業務	562,948,000	568,001,720	101%
施設清掃業務	399,852,000	401,451,290	100%
環境衛生管理業務	41,731,000	41,897,910	100%
外構施設保守管理業務	2,320,000	2,320,814	100%
植栽管理業務	21,750,000	21,757,760	100%
維持管理保険料等（維持管理業務原価）	0	22,450,944	-
運営費	959,291,000	1,018,105,874	106%
警備業務	624,022,000	674,612,476	108%
駐車場運営業務	195,721,000	209,058,032	107%
駐車場料金徴収業務	8,700,000	9,315,010	107%
オープンスクエア運営業務	130,848,000	125,120,356	96%
その他事業原価	0	93,250,000	-
割賦原価	7,825,030,000	7,824,677,560	100%
支払利息	592,884,439	348,062,512	59%
優先ローン	503,056,800	259,338,341	52%
株主劣後ローン	89,827,639	88,724,171	99%
S P C 運営費（保険料を含む）	372,215,000	179,252,014	48%
行政財産使用料	26,564,000	0	0%
その他	0	10,417,214	-
税引前損益	102,003,496	348,292,871	341%
法人税等	41,688,825	138,107,242	331%
税引後損益	60,314,671	210,185,629	348%

※実績合計のうち、R 7 年度以降は予測額。

2.1.8. 事業者による自己評価

年2回の事業者による自己評価報告の結果及びそれに対する県の評価を以下にまとめる。

(1) にぎわい創出への配慮

① 事業者の自己評価

施設のにぎわいを創出するために実施した主な取組みとして、地域イベントの開催や地元団体との連携強化、施設内の装飾や案内表示の工夫などを行ってきた。これらの活動により、来館者数の増加や地域住民の交流促進が見られた。また、利用者からのフィードバックをもとにサービス改善を図り、地域のニーズに応じたイベントやサービスの充実を目指してきた。

② 県の評価

事業者によるにぎわい創出の取組みを評価しつつ、さらなる工夫や改善を求めている。具体的には、イベントの多様化や広報活動の強化、施設利用者の満足度向上に向けた取組みの継続、本施設南側屋外デッキをさらに通行人が気軽に休めるスペースに工夫し、ついでに中に入ってみたいと思わせる雰囲気づくりを要望している。また、地域住民や関係団体との連携を一層深めることで、施設が地域の拠点としてより一層機能することを期待している。

(2) まるごとやまなし館・オープンカフェ等

① 事業者の自己評価

まるごとやまなし館およびオープンカフェは、地元企業や各種団体と連携しながら、山梨県産品や新商品・限定商品の継続的な開発・販売を実施している。店舗空間やディスプレイにも地元産材を活用し、季節感や山梨らしさを演出している。利用者ニーズに応じたサービス改善やアンケート、イベント開催を通じて顧客満足度向上に努めている。また、感染症対策や無人店舗・モバイルオーダーなど新たな運営形態も導入し、時代の変化に柔軟に対応している。運営責任体制や職員研修の充実も図っており、地域経済への貢献や施設の活性化を目指して継続的な業務改善に取り組んでいる。

② 県の評価

事業者による新商品・限定商品の積極的な導入や、幅広い情報発信、観光・地域PRへの貢献、安定した運営体制などを高く評価している。アンケート結果や顧客分析を活かした商品・サービス開発、地元企業や団体との連携強化、研修・教育体制の充実なども評価点となっている。一方で、「山梨らしさ」のさらなる発信、ディスプレイの統一感改善、協議会や取組みの形骸化防止、未利用者へのアプローチなど新たな課題や期待も指摘されている。今後は、より一層の地域活性化や利用者満足度向上、新たな連携や創意工夫による施設の発展を求めている。

(3) 運営全般

① 事業者の自己評価

「やまなしオールスターズ」協議会を中心に定期会議や情報共有を重視し、現場レベルの連携強化に努めている。ホームページを活用した広報活動やイベント告知の効率化、QRコード導入など利用者の利便性向上を推進している。安全・衛生管理では定期的な訓練や点検、災害時の体制整備に注力している。東急コミュニティーによる一元管理により、施設改善やイベントスペースの活用も積極的に実施している。Wi-Fi・USBコンセント設置や地元産品活用、無人店舗・モバイルオーダーの導入などサービス充実とイノベーションにも対応している。アンケート調査や利用者満足度向上策も展開し、地域活性化や多様なイベント開催を通じてにぎわい創出・安定運営を図っている。

② 県の評価

県は協議会活動や関係者間の定期連携、広報活動の一元化を高く評価する一方、形骸化への懸念も示し、さらなる活性化策を期待している。ホームページや情報発信力の強化、衛生管理・訓練体制の充実、臨時職員も含めた対応に期待している。施設運営ではネット環境整備や季節限定メニュー・地元産品活用など集客への工夫を評価している。働き手不足やイノベーション対応への取組みも肯定的に捉え、今後はトレンド分析や先進事例の積極活用、団体との柔軟な連携継続を求めている。イベント内容の充実、利用者層拡大、市街地活性化への取組み、感染症対策・新生活様式への対応も高く評価し、継続的な新たな連携・工夫に期待を寄せている。

(4) 総括

以上を踏まえた、事業者による本事業全体の総括について以下のとおりまとめる。

- ・ 施設整備業務について、石垣保存工事の追加等、必要な変更について県と協議の上、変更契約を締結した。スケジュールに間に合うよう鋭意業務を実施し、要求水準とおりに引き渡しを完了した。
- ・ 運営当初は「にぎわいの創出」として観光客向けの「総合観光物産案内センター」を設置予定だったが、「山梨県生涯学習推進センター」の設置に変更となった。そのため、施設利用対象者は、「観光客」から「県民」に変更となったものの、にぎわいの創出という当初の方向性は変わらず運営を行ってきた。
- ・ 維持管理・運営業務について、減点、減額に至る指摘等はなく、これまでの業務期間にわたり要求水準を満たすよう適切に実施した。

2.2. 事業効果や課題・改善点

2.2.1. 契約条件の変更点

当初契約から、令和 7 年度までの契約条件の変更履歴を以下にまとめる。施設整備段階の石垣移築保存に伴う増額をはじめ、国庫補助金の確定による減額や消費税率改定による増額、基準金利の指標の変更など、全 7 回の契約変更が行われた。

表 4 契約条件の変更履歴

回	契約締結日	内容	金額
当初契約	平成 22 年 10 月 7 日		12,954,465,423 円
第 1 回変更	平成 23 年 10 月 7 日	出土した甲府城石垣移築保存のため増額	13,025,403,423 円
第 2 回変更	平成 24 年 4 月 27 日	国補確定による減額	12,954,118,675 円
第 3 回変更	平成 25 年 9 月 27 日	国補及び金利の確定による減額	12,767,280,572 円
第 4 回変更	平成 26 年 1 月 20 日	消費税率改定(5→8%)による増額	12,881,419,772 円
第 5 回変更	令和元年 6 月 28 日	消費税率改定(8→10%)による増額	12,944,853,274 円
第 6 回変更	令和 4 年 10 月 31 日	基準金利の公表停止に伴い、後継指標を設定	—
第 7 回変更	令和 7 年 2 月 28 日	物価変動に伴う改訂の指標である企業向けサービス価格指数の品目「設備管理」、「清掃」が既存の「建物サービス」に統合されたことにより事業契約書別紙 9「サービス購入料の改定及び支払方法」を変更	—

出典：山梨県資料

2.2.2. 財政負担の軽減

PFI 事業による県負担額の削減効果と VFM（バリュー・フォー・マネー）を以下にまとめる。特定事業の選定に係る事前評価において、従来方式と PFI 方式で実施した際の事業費（現在価値換算後）は、13,338 百万円及び 12,343 百万円であり、縮減効果は 7.5%であった。

一方で、実際の事業者の提案による事業費は 7,602 百万円であり、従来方式と比較して 43.0%の大幅なコスト削減効果が得られている。

表 5 事業費の比較

(百万円)

	事前評価	
	従来方式 (PSC)	PFI 方式 (PFI-LCC)
設計費	691	581
建設費	13,129	11,619
維持管理・運営費	5,727	5,079
起債利息	1,788	818
モニタリング費	-	34
その他	617	2,885
支出計	21,952	21,016
補助金	2,232	2,104
税収	50	182
行政財産使用料	44	44
収入計	2,326	2,330
県負担額	19,626	18,686

出典：山梨県資料

表 6 VFMの比較

事前評価	従来方式 (PSC)	県負担額 (百万円) ※	13,338
		V F M	-
	PFI 方式 (PFI-LCC)	県負担額 (百万円) ※	12,343
		V F M	7.5%
提案	県負担額 (百万円) ※	7,602	
	V F M	43.0%	

※現在価値換算後の金額。

出典：山梨県資料

2.2.3. 設計から運営・維持管理までの一括契約効果

PFI 方式による設計から運営・維持管理までの一括契約で得られた効果について、以下にまとめる。

- ・ 事業者が業務を一括して行うことで、設計と建設の有機的な連携や、施設整備企業と維持管理運営企業間、維持管理運営企業間の連携が良好となり業務品質が向上した。
- ・ 具体的には、提案段階から維持管理・運営企業の意見を設計にフィードバックし、清掃しやすい材質の採用、LCC の低減、稼働期間中の異常や故障の早期解消など、要求水準を満たした上での事業費総額の縮減に結び付けることができた。
- ・ 建設企業が代表企業として総括代理人を選出し、事業開始から終了まで関与するこ

とにより、維持管理企業が行う修繕においても、建設企業と連携して実施することができた。

- ・ 事業期間を通じて、窓口を総括責任者に一本化することで、目指すべきサービス水準を維持することができた。
- ・ 単年度での分割発注の場合には各業務の最適化を図ってしまうが、一括発注により、事業全体としての最適化を図ることができた。
- ・ 従来方式では、年度ごとに、また清掃や警備など業務ごとに契約を締結する必要があり、予算確保、契約業務、支払作業などの業務が煩雑となっている。また、施設や設備に不具合があった場合、県職員がその都度対応しなければならないが、PFI方式により施設や設備に精通した事業者が対応することで、職員の事務負担軽減が図られている。

2.2.4. リスク分担及び要求水準の適切性

リスク分担及び要求水準書の適切性について以下にまとめる。要求水準の内容及びリスク分担については、概ね適切であったと考えられるが、以下の点について次期事業では検討する必要がある。

(1) 要求水準の解釈の変更に伴う負担の増加

設計業務期間中に発生した東日本大震災により事業検討段階では適切と思われた要求水準の解釈が、社会情勢の変化により変更となり事業者の負担が増えた。

(2) 埋蔵文化財への対応

施設整備段階においてPFI事業用地から城郭遺構（400年前の石垣）が出土し、県と協議の結果、石垣の移築保存を行うことになった。

国内において石垣の保存対策をした事例はなく、結果として県教育委員会埋蔵文化財担当の丁寧な指導により施設整備事業工程に影響しない範囲で変更業務を進めることができたが、事業者として、事業期間中最大のリスクとなった。

(3) 不測の事態への対応

新型コロナウイルス感染症対応など、県・事業者のいずれの帰責事由でもないリスクについて事業者が負担している。

(4) 物価上昇への対応

物価指数による事業費の改定は、日銀企業向けサービス指数に基づく旨契約書に明記されているが、昨今の物価高騰により指数が実際のコスト上昇に追いついておらず、結果として物価上昇リスクを事業者が負担している。

3. 事業手法等の妥当性検証

3.1. PFI 方式導入の妥当性

以上の分析結果から、本事業における PFI 方式の妥当性について検証する。その結果、以下の点から、本事業における PFI 方式の導入は適していたと判断することができる。

(1) 財政負担の軽減・平準化

従来方式と比較して、PFI 方式により VFM ベースで 43.0%という大幅なコスト削減を達成することができており、施設整備から運営・維持管理までの一括発注により大きな効果が発揮された。また、民間資金を活用することにより、施設整備段階における県の財政支出の平準化を図ることができた。

運用段階を見据えた施設整備に加え、維持管理における建築設備の適切な保守管理により、エネルギーコストや大規模修繕費用の縮減につながった。

(2) サービス水準の向上・利用者の増加

設計から施設整備、運営・維持管理まで一括して事業者が発注することにより、ノウハウや創意工夫を盛り込むことで、本施設のサービス水準の向上に寄与した。

「やまなしオールスターズ」協議会など、事業者の創意工夫や地域との連携により、施設の高い稼働率を達成することで、利用者の増加に寄与することができた。また、新型コロナウイルスの感染拡大といった不測の事態への対応や、まるごとやまなし館・オープンカフェにおける新たな商品開発・店舗開発など、事業者の裁量により柔軟に対応することができた。

(3) 地域経済への貢献

本事業を通じた地元企業との連携や新たな雇用の創出により、地域経済に貢献することができた。また、本施設における地元企業の業務実績が、地域における新たな事業展開につながるなど、地域における新たな価値創造に活かされた。

4. 次期事業について

本事業期間満了後の次期事業について、想定される事業手法等について以下にまとめる。次期事業において、施設整備または改修等がどの程度行われるか未知数であるものの、本事業期間満了時点で、竣工から15年が経過することや、外壁のタイルに浮きなどが見られることから、修繕などが必要となる可能性がある。このため、現時点では、大規模修繕業務及び運営・維持管理業務を行うことを前提に事業手法を検討する。

4.1. 想定される事業手法

一般的に、PFI 事業期間満了後の次期事業における事業手法は、以下のとおり PFI (O) 方式（施設の改修または修繕を伴う場合は (RO)）、包括的民間委託及び従来方式などの事例がある。当初の事業は施設整備を伴うことから、財政負担の削減や平準化といったメリットなどにより PFI 方式が採用されたと考えられるが、次期事業については、初期投資が極めて限定的であることから、PFI 方式以外の事業手法も選択されている。

また、既存庁舎の管理業務においては、従来方式による直営や役務の調達に加え、横浜市庁舎の施設管理業務など、包括的民間委託を導入している事例も見受けられる。

表 7 PFI 事業満了後の次期事業手法

事業手法	概要	事例
PFI (RO) 方式	施設設備の改修+運営・維持管理による PFI 事業	岡山市当新田環境センター余熱利用施設、岡山市東部余熱利用健康増進施設
PFI (O) 方式	運営・維持管理のみの PFI 事業	多摩地域ユース・プラザ
包括的民間委託	運営・維持管理を包括的に業務委託 (1~5 年程度)	可見市学校給食センター
従来方式	公共による直営 (役務の調達)	九段第 3 合同庁舎・千代田区役所本庁舎、京都市立学校耐震化 P F I 事業

参考：期間満了 PFI 事業検証ヒアリング結果（内閣府）及び自治体 HP より作成

※包括的民間委託とは、

複数の業務や施設の維持管理・運営を包括的に民間事業者へ委託する事業方式である。参考までに、公共施設運営権を民間事業者へ設定する公共施設等運営事業（以下、「コンセッション方式」という。）との比較表を以下に示す。

概ね 15 年以上の契約期間を通じて、民間事業者の裁量により運営・維持管理を行うコンセッション方式や要求水準書による性能発注となる PFI 方式と比較して、包括的民間委託は、3~5 年程度の比較的短期間により仕様に基づく業務を行う傾向が強い。

なお、コンセッション方式については、庁舎の運営権自体を民間事業者へ設定することは

できないことから、本事業方式としては対象外となる。

表 8 包括的民間委託と公共施設等運営事業（コンセッション）方式の比較

	包括的民間委託	(参考) 公共施設等運営事業 (コンセッション) 方式
概要	複数の業務や施設の維持管理・運営を包括的に民間事業者に委託する事業方式	施設利用者が利用料金を支払う公共施設等に対して、施設の運営を行う権利を民間事業者（運営権者）に設定する事業
特徴	業務発注仕様で規定された維持管理・運営業務を請け負わせる	維持管理・運営を民間事業者の事業機会として設定する収益向上のための事業展開やグレードアップ投資を促進する
根拠法	特段の法制度なし	PFI 法
条例制定	不要	必要
事業期間	3～5年程度が多い ※法的に制限なし	概ね15年以上の長期間の設定がなされ、30年超の期間が設定されている例もある ※法的に制限なし
利用料金	収受不可	収受可 ※収受できる施設で実施。予め管理者等に届出
使用許可 権限	使用許可権限なし	使用許可権限なし

出典：PFI 事業の概要（内閣府）から抜粋

4.2. 事業手法別に期待される効果

以上の事業手法について、本事業の妥当性検証を踏まえ、次期事業で期待される効果を比較検討した結果を、定性的にまとめる。

前述のとおり、次期事業については、大規模修繕業務及び運営・維持管理業務を想定することから、以下の3つの事業手法について比較検討する。

- ・ PFI (RO) 方式
- ・ 従来方式（大規模修繕業務）＋包括的民間委託（運営・維持管理業務）
- ・ 従来方式

(1) 財政負担の削減

PFI 方式や包括的民間委託では、民間事業者のノウハウを活用することにより、従来方式と比較して事業費を削減することが可能となる。一方で、PFI 方式の場合、事前の可能性調

査やアドバイザー業務など、包括的民間委託と比較して発注段階に費用がかかることから、事業規模が小さい場合、財政負担の削減効果が発揮されにくいと考えられる。

(2) 財政負担の平準化

大規模修繕業務により初期投資が発生する場合、PFI (RO) 方式により財政負担の平準化が期待される。しかしながら、規模が小額の場合、その効果は限定的となる可能性がある。

(3) 事業負担軽減

PFI 方式または包括的民間委託では、業務を民間事業者に一括して委託することにより、従来方式と比較して公共が担う業務を大幅に削減することが可能となる。PFI 方式の場合、発注段階において職員に業務負担が発生することが想定されるものの、従来方式や包括的民間委託と比較して、年度毎の発注業務や進捗管理等の業務負担が軽減されると考えられる。

(4) 利用者増加

これまで本事業において、県民利用・商業施設における稼働率の向上や利用者の増加の効果が得られていることから、PFI 方式により引き続き同様の効果が期待される。

一方、包括的民間委託においては、PFI 方式と同様に民間事業者の創意工夫により利用者増加が期待されるものの、PFI 方式よりも事業期間が短いことや仕様発注の傾向が強くなることから、自由度は限定的となると考えられる。

(5) サービス水準の向上

これまで本事業において、県民利用者・商業施設の利用者から高い評価が得られていることや、クレーム等への迅速な対応など、民間事業者の創意工夫によるサービス水準の向上効果が得られていることから、PFI 方式により引き続き同様の効果が期待される。

一方、包括的民間委託においては、PFI 方式と同様に民間事業者のノウハウを活かすことによりサービス水準向上が期待されるものの、PFI 方式よりも事業期間が短いことや仕様発注の傾向が強くなることから、自由度は限定的となると考えられる。

(6) 地域経済活性化

PFI 方式や包括的民間委託による地元雇用の創出や、附帯事業を通じた事業者の創意工夫による事業展開など、従来方式と比較して地域経済活性化に寄与することが期待される。

PFI 方式の場合、代表企業が県外の大手企業となる傾向が強いものの、長期契約による安定した地元雇用の確保などのメリットが想定される。それに対して包括的民間委託は、地元企業が比較的参画しやすく、また複数年契約のため地元雇用の安定に寄与することが想定される。

表 9 事業手法別に見た期待される効果の比較

事業手法	財政負担 の軽減	財政負担 の平準化	事業負担 軽減	利用者増 加	サービス 水準向上	地域経済 活性化
PFI (RO) 方式	○～◎	○～◎	○	◎	◎	◎
従来方式＋ 包括的民間委託	○	○	○	○	○	◎
従来方式	△	△	△	△	△	△

4.3. 次期事業の方向性

以上の検討結果を踏まえ、本事業期間満了後の次期事業の方向性について整理する。

次期事業期間中には、空調設備をはじめとする本施設の基幹設備が更新時期を迎える可能性がある。また、これらの更新に伴い、従来方式や包括的民間委託による維持補修では、職員の業務負担が増加することも懸念される。

このため、財政負担の軽減・平準化や、民間事業者のノウハウ活用によるサービス水準の向上が期待できることから、PFI (RO) 方式を採用することが望ましいと考えられる。

一方で、大規模修繕業務の範囲が限定的であり、PFI 方式による財政負担の軽減・平準化効果が十分に得られない場合には、従来方式により大規模修繕業務を実施した上で、運営・維持管理業務を包括的民間委託により実施する選択肢も考えられる。

これらは現時点での不確定要素を含んだ定性的な検討結果であることから、実際に次期事業の事業範囲や事業手法を選択する際には、事業期間、業務内容（特に大規模修繕・改修業務の規模等）や要求水準の設定方法と、それらを踏まえた VFM (Value for Money) などを十分に精査した上で、最適な方式を判断する必要がある。