

## PFIにおけるLCCの実態等に関する調査研究 取組概要

### <はじめに>

BELCAでは、平成14年度より2年計画で総合的LC特別研究を実施し、複数(5テーマ)のLCに関する調査研究に取り組んでまいりました。

その中で「PFIにおけるLCCの実態等に関する調査研究」は平成15年度の事業計画の新規テーマですが、平成16年以降も積極的に取り組むべき重要なテーマと考えます。

そこで、ここに本テーマの調査研究方針を掲載いたしますので、会員各位のご支援ご協力を賜れば幸いです。

### <背景>

BELCAでは、かねてより、ストックマネジメントの見地から、建築物の長寿命化を唱え、適正・計画的な建築・設備の維持保全を推進し、良好な建築ストックの形成に寄与して来ています。

近年では不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポートに関して「作成の考え方」及び「ガイドライン」を世に示し、先駆的な役割を果たして来ました。

日本版PFIが、国、地方自治体等の多様な施設で適用され、竣工後2~3年経過し、運営段階に入っているものもあり、ようやくPFIという言葉が定着した感があります。

しかし、PFIは、ややもすると価格偏重ともいわれており、長寿命化、LCCを考慮した適正な技術面についても社会的な評価が得られるようにする必要があります。

### <調査研究の枠組み(平成15年度・16年度~)>(案)

1. LCCの見地からPFI事業の全プロセスにおける課題をとりまとめ、それに対応するために必要な知識等の情報提供を行う。
2. PFI事業の各段階のうち、主に維持保全、運営段階から移管、引渡し段階に至る中で、維持保全の重要性を訴え、その評価方法・評価基準などについて、ガイドラインとして取りまとめる。
3. BELCA会員のみならず、国、地方自治体等担当者などPFI事業に関係している各位を対象に、今年度、次年度以降の成果を段階的に刊行物として出版する。  
(15年度は考え方と実務知識。16年度以降は2.でいうガイドラインを出版する。)  
PFI事業の全プロセスにおいて抽出された主な検討課題を図1に示す。  
(図中、枠で囲まれた課題は今年度、それ以外は次年度以降の取り組み課題)

### <平成15年度年度の取り組み>

1. LCCの観点から見たPFI事業の課題抽出と検討課題の絞込み(表1)を行いBELCAの考え方を示す。
2. 官庁施設のPFI事業手続き標準(第1版)に対し、LCCの見地から1.と同様BELCAの考え方を示す。(具体的な対応、方針等の解説)
  - 1.及び2.は重複する課題があるので整合性に十分注意する。

表 - 1 今年度に取り組む主な検討課題

<p>( 1 ) PFI事業における維持管理、LCCに関する位置づけと重要性の認知</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本来のLCCとPFI事業のLCCの取扱い</li> <li>・ VFM算定方法・算定基準の考え方（要求水準書との整合性）</li> <li>・ 用語の定義・区分の明確化</li> </ul>
<p>( 2 ) 修繕に関する事業範囲・取扱いの明確化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕と改修の線引き</li> <li>・ 修繕計画の提出様式（修繕費目）の最適事例の提示</li> <li>・ 物理的劣化と社会的劣化など予測できないものの取扱い</li> <li>・ 大規模修繕についての考え方を提示</li> </ul>
<p>( 3 ) 維持管理に関する事業範囲・取扱いの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ （PFI事業では分けられている）維持管理と運営の取扱い</li> </ul>
<p>( 4 ) 光熱水費の負担区分・評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省エネルギーの見地からみたPFI事業における最適な光熱水費の負担区分の提案と提案に対しての評価、インセンティブのあり方の検討</li> </ul>

[プロジェクトチーム名簿]

主査	田中 毅弘	東京工業大学	特別研究員
	植田 和男	日本PFI協会	専務理事
	武田 諭	日本PFI協会	事業部長
	川口 誠	(株)佐藤総合計画	設計理事
	川窪 繁雄	(株)佐藤総合計画	プロジェクト開発室・PFI室部長
	武部 創	(株)佐藤総合計画	プロジェクト開発室・PFI室
	渡辺 義敏	(株)大林組	東京建築事業部ビルメンテナンスセンター-LCC部-LCCグループ主査
	太田 二郎	鹿島建設(株)	建築管理本部LCM室担当部長
	大島 邦彦	(株)熊谷組	都市再生・PFIプロジェクト室PFIプロジェクトグループ部長
	藤野 和男	清水建設(株)	建築事業本部リニューアル企画推進部企画グループグループ長
	鍋島 潔	大成建設(株)	FM推進部LCM計画室長
	室 和夫	(株)竹中工務店	プロジェクト推進本部部長
	窪田 豊信	日本管財(株)	総合企画室室長代理

[作業協力者]

	牧沢 覚	清水建設(株)	B M推進部主査
--	------	---------	----------

PFI事業のプロセス	1 事業の発案	2 実施方針の策定及び公表	3 特定事業の評価連年公表	4 民間事業者の募集	5 民間事業者の評価連年公表	6 協定等の締結等	7 事業の発注・監視等	8 事業の完了
ガイドライン等	・PFI事業実施プロセスに関するガイドライン(内閣府) ・官庁施設のPFI事業手続き標準(国土交通省) ・PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン(内閣府) ・VFMに関するガイドライン(内閣府)						・契約に関するガイドライン PFI事業契約における留意事項 (内閣府) ・モニタリングに関するガイドライン(内閣府)	
業務内容	発注者 事業の枠組み決定 VFM算定			民間事業者 提案書作成			評価 契約 モニタリング 設計・建設 維持管理・修繕 引渡し	
共通	維持管理・LCCに関する認識不足 VFM算定方法・算定基準 ・技術的裏づけ(算定根拠) ・リスクの定量化 ・予防保全と事後保全(公共の実績ベース) データ不足			用語の定義・区分(あいまい) 要求水準とVFM評価の整合性確保			評価方法・評価基準 サービス対価の減額方法 ・施設整備費と維持管理費の区分等 長期に渡る契約の是非 ・事業期間固定か一定期間ごとの見直しか データの蓄積	
修繕	修繕に関する事業範囲・取り扱い ・修繕と改修の線引き ・社会的劣化・陳腐化等予測できないものの扱い ・大規模修繕を含むかどうか 修繕費の税制上の扱い ・修繕費に関する支払方法			事業終了後の建物の使い方 ・建物の使用期間の明示 本来のLCCとPFIのLCCの乖離とその評価 ・最終年の修繕費の扱い等(初年度は問題提起) 修繕計画の提出様式(修繕費目)			事業期間後の修繕費の評価 (事業期間後の修繕費の提出の是非と制約) 修繕の判断基準 計画と実際の修繕との整合性・契約上の制約(計画通り実施しなければならないのか) 発注者側の理由による修繕・改修との業務区分の明確化	
維持管理	維持管理に関する事業範囲・取り扱い			仕様表記か性能表記か 各種基準書・仕様書の取り扱い ・遵守か参考か(民間の創意工夫) 施設の利用状況や前提条件の提示			維持保全計画書の扱い	
その他	光熱水費の負担区分 ・サービス対価に含むかどうか						低減に関する提案の評価方法(インセンティブ)	

図 1 < PFI事業の維持管理・修繕に関する課題等 >