

**PFI 事業の維持保全に関するモニタリングについてのアンケート  
集計結果について  
(抜粋)**

社団法人 建築・設備維持保全推進協会  
Building and Equipment Life Cycle Association

**BELCA**

## はじめに

PFI 事業におけるモニタリングについて調査・検討を進めており、PFI 事業におけるモニタリングの実態を把握するため、アンケート調査を行うことになった。

主 旨	アンケート調査により、PFI 事業の維持保全に関するモニタリングの実態を把握する。
発送先	PFI 事業で運営開始後 1 年を経過した物件の内の 77 箇所に送付。 宛先は自治体（国 4 箇所、行政庁 61 箇所、独立法人 12 箇所）の担当者あて。
期 間	平成 19 年 1 月 5 日（金）～1 月 26 日（金）
結 果	別途、ホームページ上で掲載予定。
返信数	42 件 / 77 件

## アンケート集計結果

アンケート発送先の一覧表を次頁に示す。なお、返信については以下の通りである。

事業者	サンプル数
国	0
行政庁	37
特殊法人	5
計	42

供用開始年	サンプル数
平成 13 年	1
平成 14 年	4
平成 15 年	3
平成 16 年	12
平成 17 年	22
計	42

用途	サンプル数
複合施設	7
学校	7
老人福祉施設	6
施設（インフラ関係）	4
給食センター	3
事務庁舎	2
集合住宅	2
体育施設	2
駐輪場	2
都市公園	2
廃棄物処理施設	2
文教施設	2
病院	1
計	42

# 1. モニタリング全般

1) 発注者としてどのようなモニタリングを実施していますか。下記の項目から選択し、枠内に記入下さい。(複数回答可)

	モニタリング		
	日常	定期	随時
1. 発注者側の担当部局が実施している。			
2. 発注者側の技術担当部局が実施している。			
3. 第三者機関へ委託している。			
4. その他(記述欄等に記載してください)			

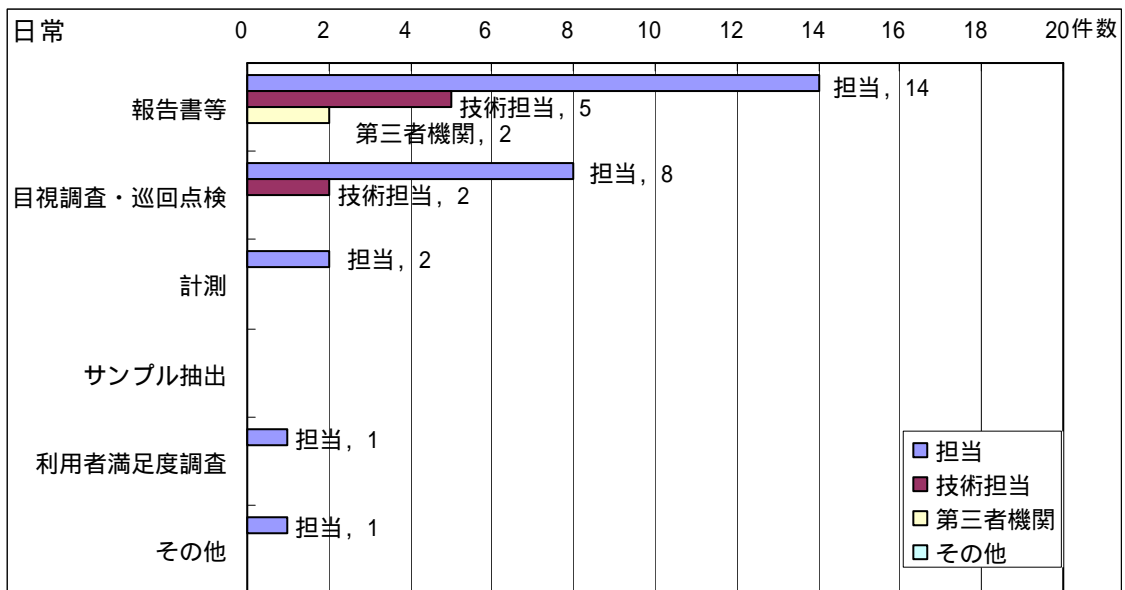
- a. 報告書等による履行内容の確認
- b. 現地目視調査・巡回点検
- c. 測定機器を使った計測
- d. 現場での抜き打ち及びサンプルの抽出による検査
- e. 利用者満足度調査
- f. その他

記入例			
	日常	定期	随時
1	a	a,b,e	a
2		c	d
3			a ~ e
4			f

## 日常モニタリングについて

日常モニタリングについては、ほぼ担当部局で対応しており、主な業務は報告書等による履行内容の確認等となっている。また、第三者機関が日常モニタリングを実施しているという回答もあった。

項目	担当	技術担当	第三者機関	その他
報告書等	14	5	2	
目視調査・巡回点検	8	2		
計測	2			
サンプル抽出				
利用者満足度調査	1			
その他	1			



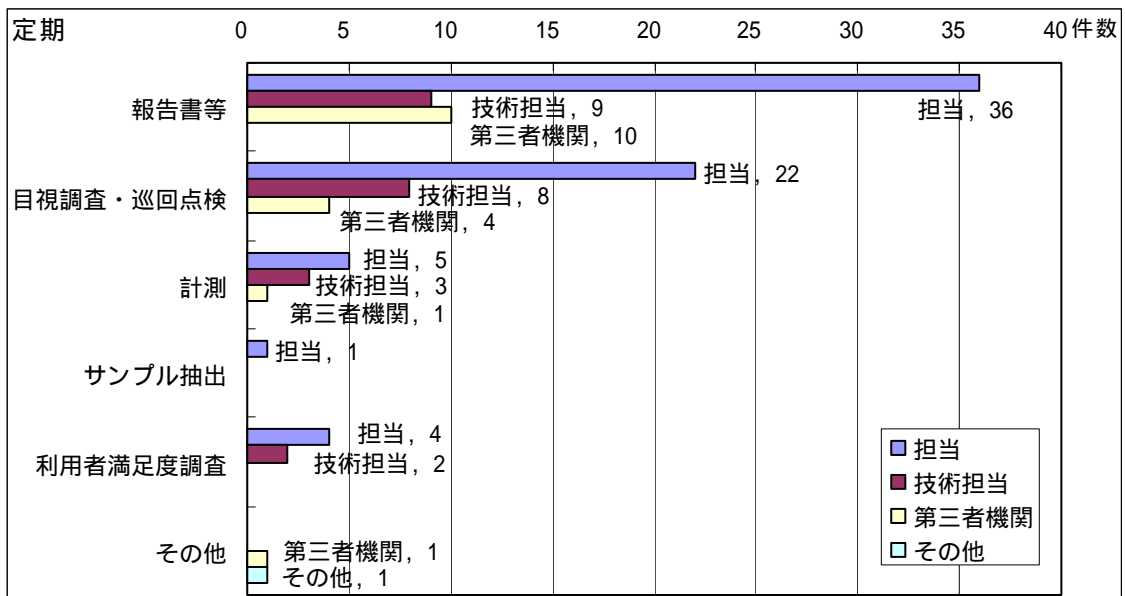
項目「f. その他」について

- ・施設に市職員が常駐しているため、日常・随時業務を確認している。

定期モニタリングについて

定期モニタリングにおいても、担当部局が主に対応している。業務内容も、日常モニタリングと同様に報告書等による履行内容の確認等となっているが、目視調査・巡回点検も多く実施されている。また、定期的に利用者満足度調査や財務モニタリングを実施しているという回答もあった。

項目	担当	技術担当	第三者機関	その他
報告書等	36	9	10	
目視調査・巡回点検	22	8	4	
計測	5	3	1	
サンプル抽出	1			
利用者満足度調査	4	2		
その他			1	1



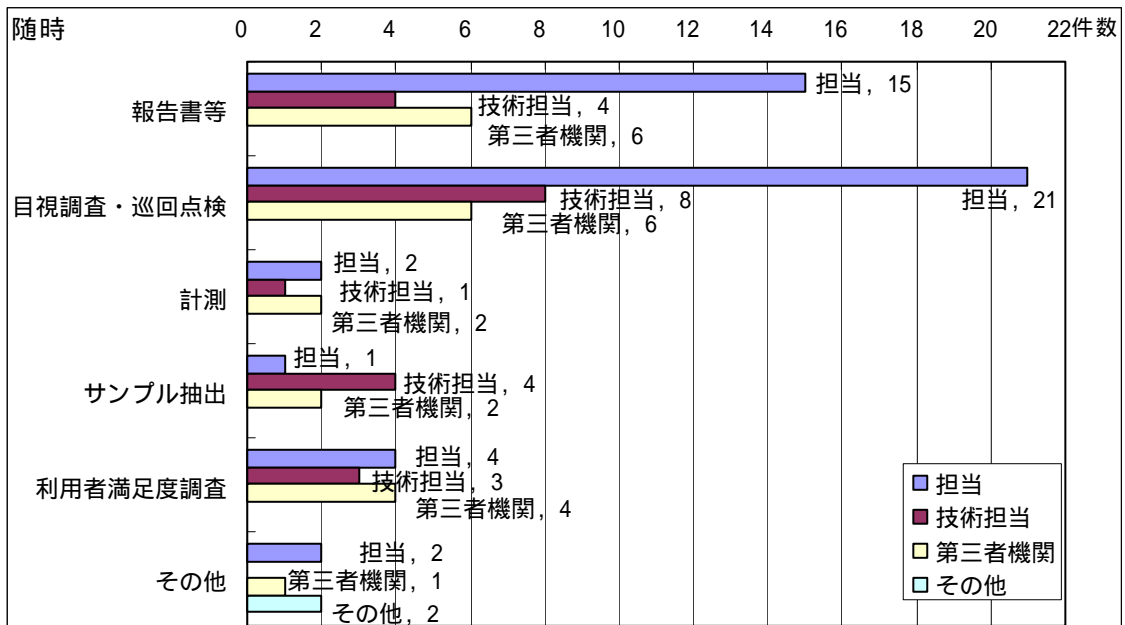
項目「f. その他」について

- ・半年に一度、コンサルタントによる財務モニタリング
- ・モニターを6名委嘱し、毎月、様式に従い報告書を発注者へ提出。発注者は内容をまとめて、翌月、事業者へ報告。事業者は内部で検討し、事業改善の参考としている。

## 随時モニタリングについて

随時モニタリングでは、目視調査・巡回点検が最も多いが、日常や定期モニタリングではほとんど実施されていない「現場での抜き打ち及びサンプルの抽出による検査」も実施されている等、モニタリング方法も多彩になっている。実施者は、ここでも担当が最も多いが、第三者機関が実施するモニタリングも多くあり、実施主体も多彩になっていることがわかる。

項目	担当	技術担当	第三者機関	その他
報告書等	15	4	6	
目視調査・巡回点検	21	8	6	
計測	2	1	2	
サンプル抽出	1	4	2	
利用者満足度調査	4	3	4	
その他	2		1	2



### 項目「f. その他」について

- ・業務実施に伴い問題が生じた時や緊急時・非常時において、必要に応じて随時、事業者が適切な対応を行っているか確認し円滑な事業継続に努める。
- ・施設に市職員が常駐しているため、日常・随時業務を確認している。
- ・運営開始 10 ヶ月後に実施。施設巡回による運営仕様等の確認及び利用者アンケート調査の実施（アンケートは1月13日～16日）
- ・利用者アンケート、事業者（施設職員）に対するヒアリング、現地確認
- ・（その他の記載があったが、記述欄未記入のものが1件あった。）

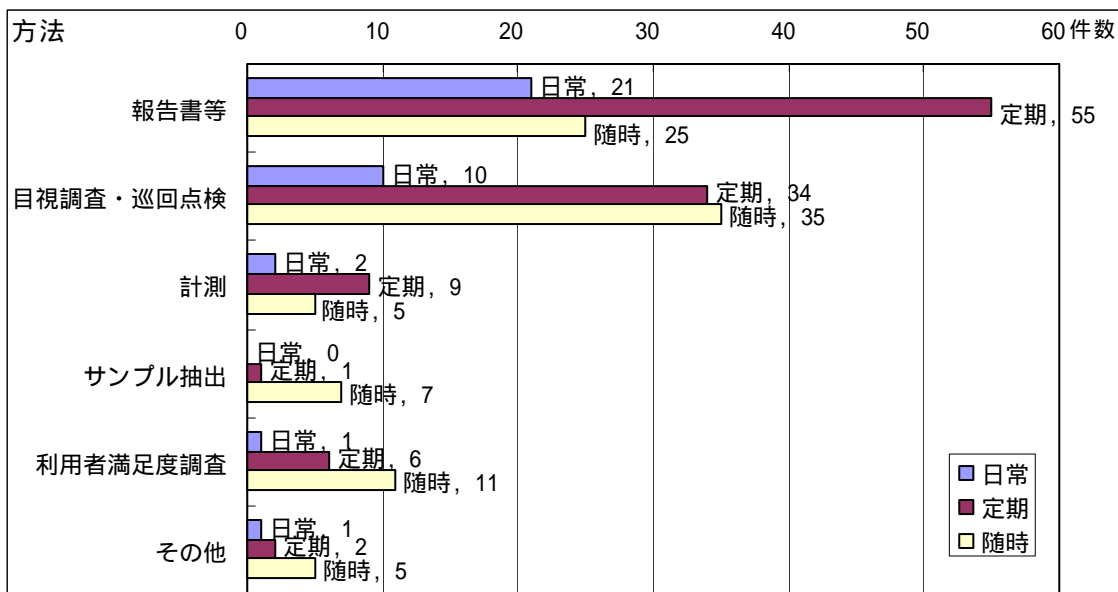
次に、上記3つのアンケート結果をモニタリングの種類別（日常・定期・随時）に、モニタリング方法、実施者の分析を行う。

### モニタリング方法

モニタリングとして多く実施されているのは、定期モニタリングと随時モニタリングで、これらに比べると日常モニタリングの実施数は少ない。

モニタリング方法としては、日常・定期・随時とも「報告書等による履行内容の確認」が多いが、「目視調査・巡回点検」は、日常から定期、随時となるにつれて実施数が多くなってきている。また、随時モニタリングになると、サンプル抽出や利用者満足度調査の実施等モニタリングの方法が多彩になっている。

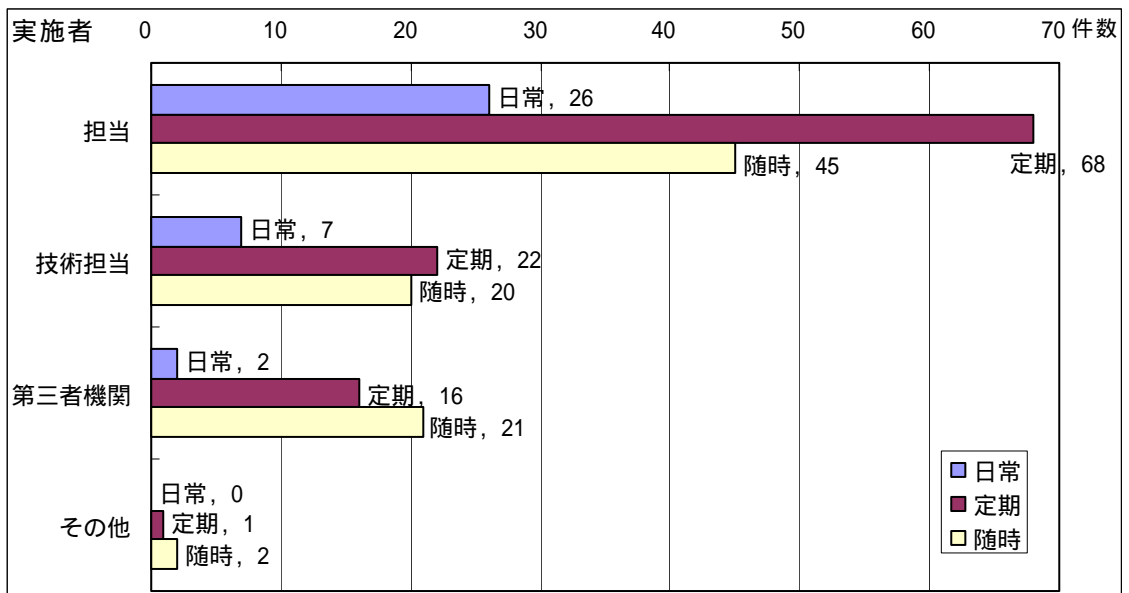
項目	日常	定期	随時
報告書等	21	55	25
目視調査・巡回点検	10	34	35
計測	2	9	5
サンプル抽出	0	1	7
利用者満足度調査	1	6	11
その他	1	2	5
合計	35	107	88



## 実施者

モニタリングの種類別の実施者をみると、日常、定期、随時とも担当者がモニタリングを実施していることが多く、技術担当や第三者機関への委譲や役割分担があまりされてはいないことがわかる。

項目	日常	定期	随時
担当	26	68	45
技術担当	7	22	20
第三者機関	2	16	21
その他	0	1	2
合計	35	107	88



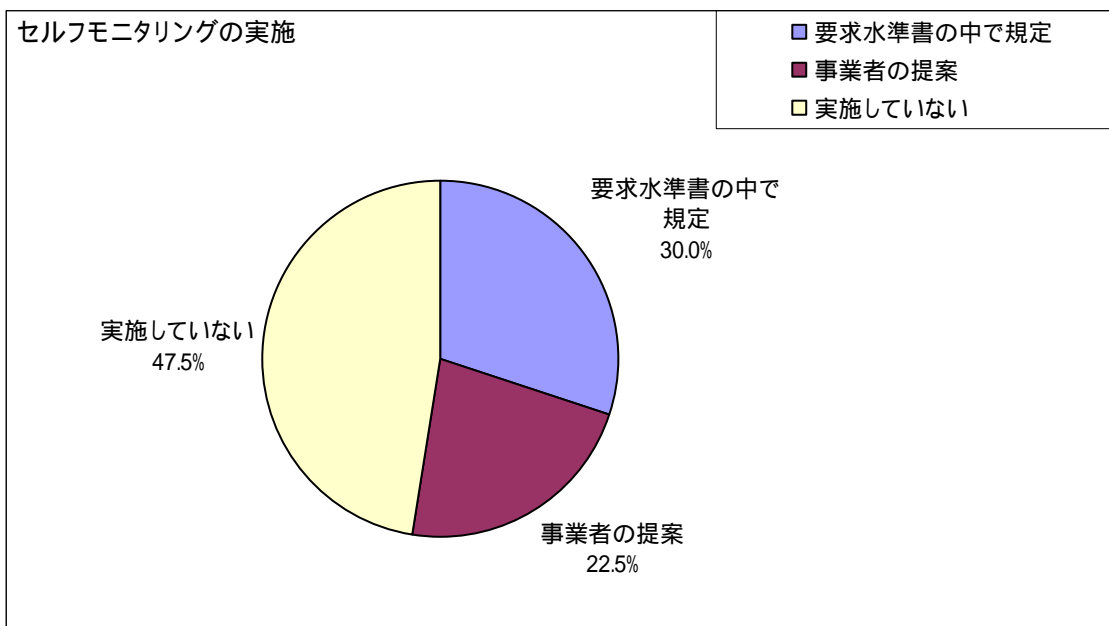
## 2) 事業者のセルフモニタリングについて教えてください。

2-1) セルフモニタリングは実施していますか。(一つ選択)

- a. 要求水準書の中で、セルフモニタリングを実施するよう規定している。  
 b. 事業者が提案したので実施している。  
 c. 実施していない。

セルフモニタリングを要求水準書に規定しているという回答と、事業者の自主的な提案であるという回答がほぼ同数ある。しかしこれらを合わせたセルフモニタリングの実施数は回答数の約5割程度しかなく、セルフモニタリングを実施することが現段階では標準的な業務ではないことがわかる。

項目	件数	比率(%)
要求水準書の中で規定	12	30.0
事業者の提案	9	22.5
実施していない	19	47.5
合計	40	100.0



### 備考

以下のコメントがあった。

- ・ 提案書等には謳っていないが、事業者が自主的に行っている。(回答なし)
- ・ 事業契約でモニタリングについて規定している。(回答なし)
- ・ 事業者から提出された業務報告書に基づき介護保険利用者養護委員会で調査を行い、事業者に対しモニタリング結果を報告する予定。(aに回答あり)

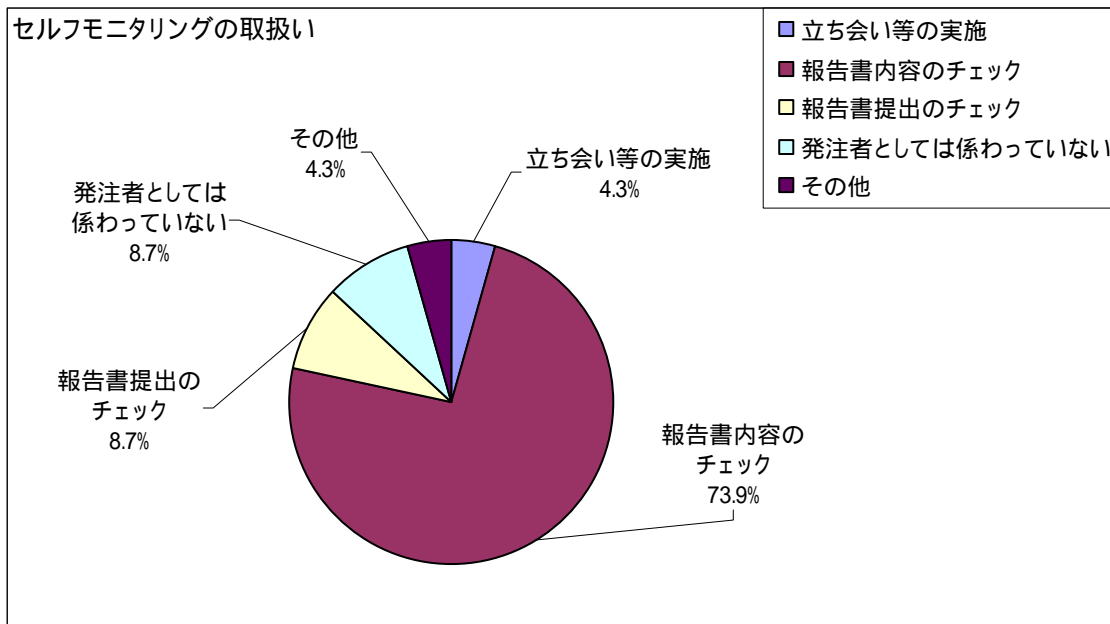


2-2) セルフモニタリングを実施している場合、どのように扱っていますか。(一つ選択)

- a. セルフモニタリングにも立ち会う等、積極的に係わっている。  
 b. 報告書の内容のチェックを行っている。  
 c. 報告書の提出のチェックを行っている。  
 d. 発注者としては係わっていない。  
 e. その他

セルフモニタリングを実施している場合、9割以上は何らかの形で発注者が関与していることがわかる。ただし関与の仕方は、報告書の内容のチェックが大半であり、立会い等積極的に係っている場合は多くはない。

項目	件数	比率(%)
立ち会い等の実施	1	4.3
報告書内容のチェック	17	73.9
報告書提出のチェック	2	8.7
発注者としては係わっていない	2	8.7
その他	1	4.3
合計	23	100.0



項目「e. その他」について

- ・事業者のセルフモニタリング報告書の提出は、大学の要請で行っており、内容をチェックしている。

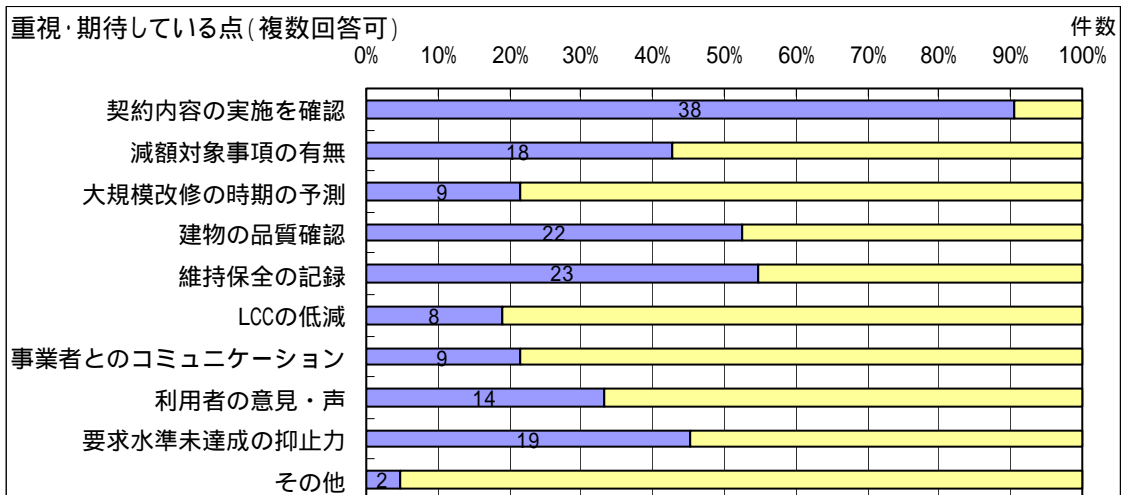
3) モニタリングに関して重視している点（または期待している点）は何ですか。（複数回答可）

- a. 契約した内容が確実に実施されているかの確認
- b. 減額対象事項発生の有無の発見・確認
- c. 建築の仕上げや設備機器等の経年劣化と大規模改修の時期の予測
- d. 建物の品質確認（不具合の発生の有無等）
- e. 維持保全の記録
- f. ライフサイクルコストの低減（または、低減の検証）
- g. 事業者とのコミュニケーションの手段
- h. 利用者の意見・声
- i. 要求水準未達成の抑止力
- j. その他

モニタリングに関して重視している点は、「契約内容の実施状況を確認すること」が最も多くなっており、次いで「維持保全の記録」と「建物の品質確認」となっている。「減額対象事項の有無の確認」や「要求水準未達成の抑止力」といった懲罰的な色彩の強いモニタリングの役割については、最重要視しているわけではないことがわかる。

項目	件数	比率* (%)
契約内容の実施を確認	38	90.5
減額対象事項の有無	18	42.9
大規模改修の時期の予測	9	21.4
建物の品質確認	22	52.4
維持保全の記録	23	54.8
LCCの低減	8	19.0
事業者とのコミュニケーション	9	21.4
利用者の意見・声	14	33.3
要求水準未達成の抑止力	19	45.2
その他	2	4.8

\* 比率はアンケート回答数 42 件に対する比率である。



（比率はアンケート回答数 42 件に対する比率である。）

項目「j. その他」について

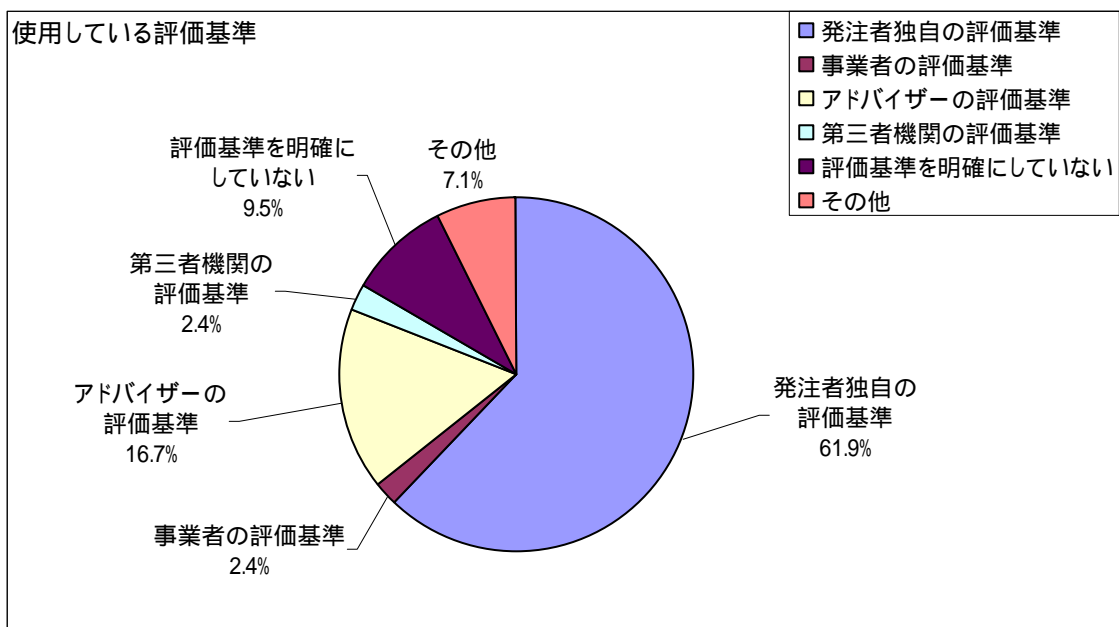
- ・ 利用、運営状況の確認
- ・ 福祉サービスの適切な提供

4) モニタリングの評価基準を明確にしていますか。また、どのような評価基準を使用していますか。(一つ選択)

- a. 発注者としての独自の評価基準
- b. 事業者の提案している評価基準
- c. アドバイザーの提案している評価基準
- d. 第三者機関の提案している評価基準
- e. 評価基準を明確にしていない
- f. その他

モニタリングの評価基準は、発注者独自の評価基準を用いているというのが圧倒的に多く、次いでアドバイザーの評価基準となっている。評価基準を明確にしていないという回答もあり、モニタリングの客観性・公平性について課題があると思われる事業もあることが伺われる。

項目	件数	比率(%)
発注者独自の評価基準	26	61.9
事業者の評価基準	1	2.4
アドバイザーの評価基準	7	16.7
第三者機関の評価基準	1	2.4
評価基準を明確にしていない	4	9.5
その他	3	7.1
合計	42	100.0



項目「f. その他」について

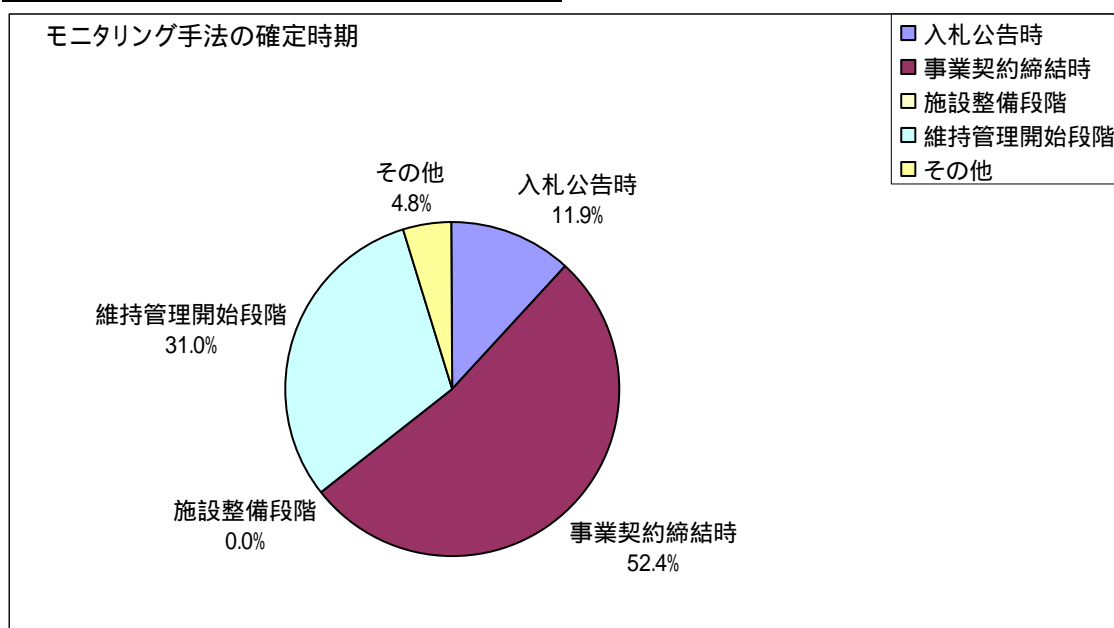
- ・モニタリング実施方法及び評価基準を明確にするため、見直しを行っている。
- ・当初は市の要項
- ・発注者と事業者、双方の協議

5) モニタリング手法の確定は、どの段階で行なっていますか。(一つ選択)

- a. 入札公告時
- b. 事業契約締結時
- c. 施設整備段階
- d. 維持管理開始段階（維持管理に関する詳細打ち合わせ段階）
- e. その他

モニタリング手法の確定は、半数が事業契約締結時に確定している。入札公告時に確定している事業は約 1 割で、大多数が事業契約締結以降となっている。

項目	件数	比率 (%)
入札公告時	5	11.9
事業契約締結時	22	52.4
施設整備段階	0	0.0
維持管理開始段階	13	31.0
その他	2	4.8
合計	42	100.0



項目「e. その他」について

- ・モニタリング実施までに決定
- ・モニタリング実施方法及び評価基準を明確にするため、見直しを行っている。

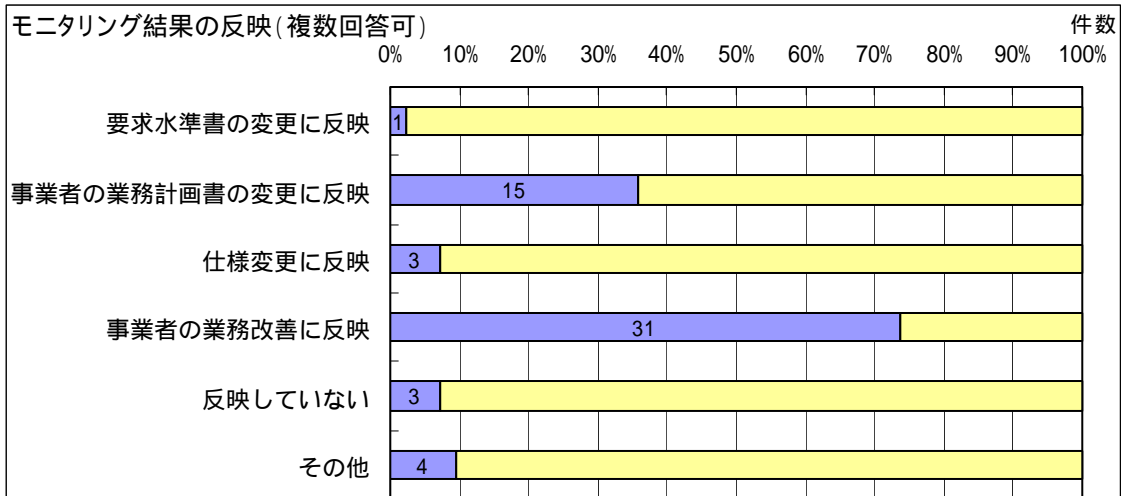
6) モニタリングの結果を事業に反映させていますか。(複数回答可)

- a. 要求水準書の変更に反映している。
- b. 事業者の業務計画書(修繕計画含む)の変更に反映している。
- c. 仕様変更に反映している。
- d. 事業者の業務改善に反映している。
- e. 反映していない。
- f. その他

モニタリング結果については、事業者の業務改善や業務計画書の変更に反映という回答が多い。要求水準書の変更や仕様変更に反映させたという事業も既にあった。一方、「反映していない」という回答が3件あった。

項目	件数	比率(%)
要求水準書の変更に反映	1	2.4
事業者の業務計画書の変更に反映	15	35.7
仕様変更に反映	3	7.1
事業者の業務改善に反映	31	73.8
反映していない	3	7.1
その他	4	9.5

\* 比率はアンケート回答数 42 件に対する比率である。



(比率はアンケート回答数 42 件に対する比率である。)

項目「f. その他」について

- ・設問のように要求水準書等を変更することは、入札条件に関わる問題であり、モニタリングの結果により当該事業の要求水準書等の変更を行うことは想定していない。
- ・維持管理開始から間がないため反映した事例はないが、内容に応じて a~d の対応を取るべきと考えています。
- ・事業開始して間もないため反映していないが、今後必要に応じ業務改善に反映していきたい。
- ・仕様書は民間が変更している。

## 2. モニタリングの第三者機関への委託について

(第三者に委託している場合に、ご回答下さい。)

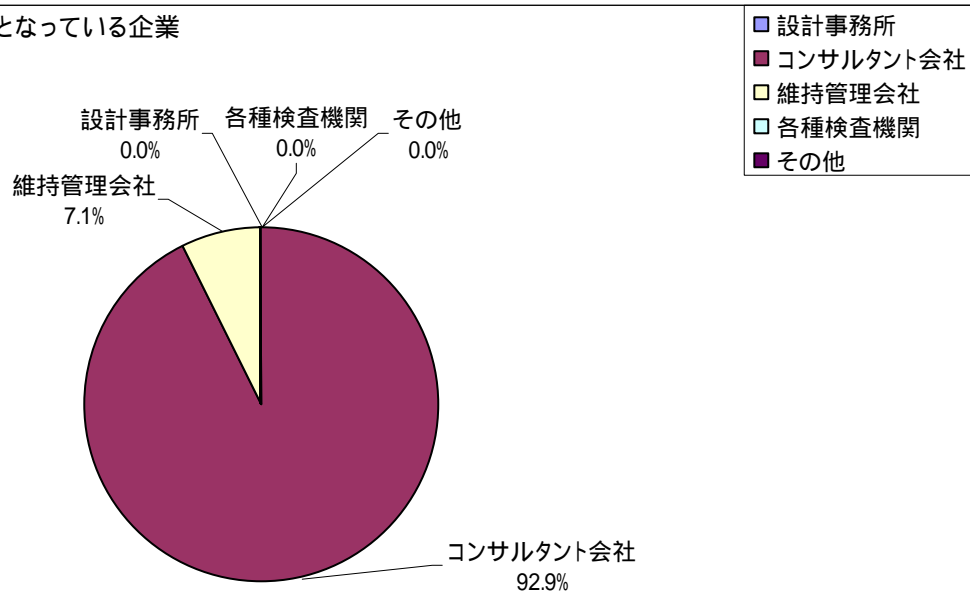
### 1) どの業種の企業が第三者機関となっていますか。(一つ選択)

- a. 設計事務所
- b. コンサルタント会社
- c. 維持管理会社
- d. 各種検査機関
- e. その他

第三者機関への委託は、回答数 42 件のうち 14 件あり、1/3 程度が活用しているという結果になっている。しかし、その 9 割がコンサルタント会社で、設計事務所、検査機関等の回答はなかった。

項目	件数	比率 (%)
設計事務所	0	0.0
コンサルタント会社	13	92.9
維持管理会社	1	7.1
各種検査機関	0	0.0
その他	0	0.0
合計	14	100.0

第三者機関となっている企業



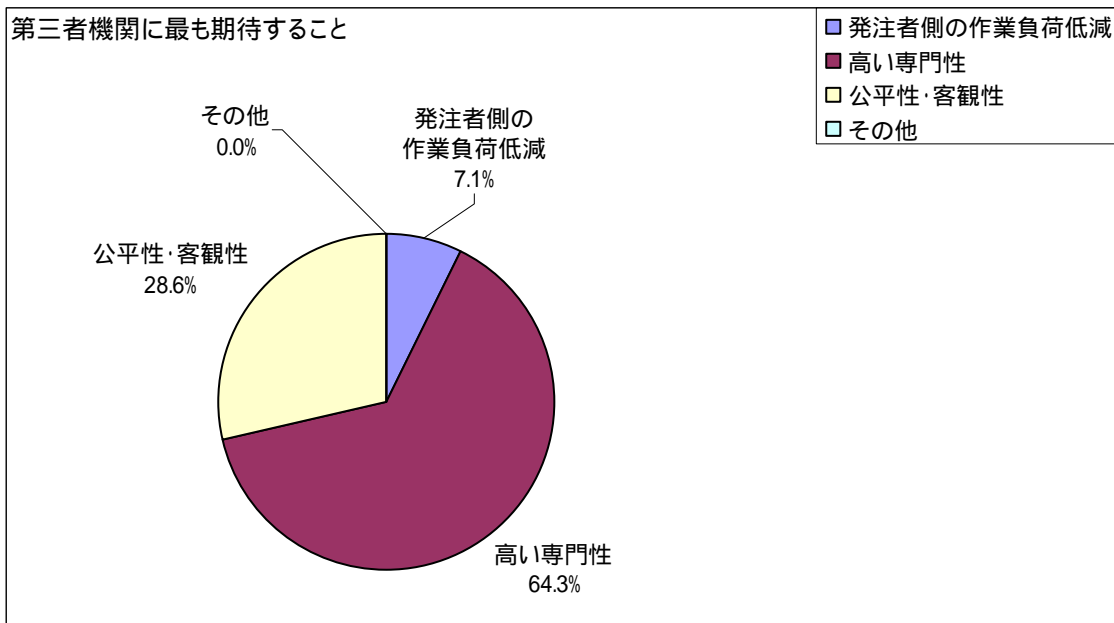
2) 第三者機関に最も期待するものは何でしょうか。(一つ選択)

- a. 発注者側の作業負担低減
- b. 高い専門性
- c. 公平性・客観性
- d. その他

第三者機関に最も期待するものは、「高い専門性」であり、次いで「公平性・客観性」となっている。これらの回答が全体の9割を占めており、発注者の負担低減という位置づけとして利用しているわけではないことがわかる。

項目	件数	比率(%)
発注者側の作業負担低減	1	7.1
高い専門性	9	64.3
公平性・客観性	4	28.6
その他	0	0.0
合計	14	100.0

第三者機関に最も期待すること



## 参考（アンケート用紙）

1 枚目

# PFI 事業の維持保全に関するモニタリングについてのアンケート

下記の質問へのお答えをよろしくお願いたします。該当する項目に「レ点」をつけていただき、その他、記述がある場合には下記の記述欄に記載して下さい。

## 1. モニタリング全般

1) 発注者としてどのようなモニタリングを実施していますか。下記の項目から選択し、枠内に記入下さい。（複数回答可）

	モニタリング		
	日常	定期	随時
1. 発注者側の担当部局が実施している。			
2. 発注者側の技術担当部局が実施している。			
3. 第三者機関へ委託している。			
4. その他（記述欄等に記載してください）			

- a. 報告書等による履行内容の確認
- b. 現地目視調査・巡回点検
- c. 測定機器を使った計測
- d. 現場での抜き打ち及びサンプルの抽出による検査
- e. 利用者満足度調査
- f. その他（記述欄等に記載してください）

記入例			
	日常	定期	随時
1	a	a,b,e	a
2		c	d
3			a~e
4			f

記述欄：

2) 事業者のセルフモニタリングについて教えてください。

2-1) セルフモニタリングは実施していますか。（一つ選択）

- a. 要求水準書の中で、セルフモニタリングを実施するよう規定している。
- b. 事業者が提案したので実施している。
- c. 実施していない。

2-2) セルフモニタリングを実施している場合、どのように扱っていますか。（一つ選択）

- a. セルフモニタリングにも立ち会う等、積極的に係わっている。
- b. 報告書の内容のチェックを行っている。
- c. 報告書の提出のチェックを行っている。
- d. 発注者としては係わっていない。
- e. その他（記述欄等に記載してください）

記述欄：



3) モニタリングに関して重視している点(または期待している点)は何ですか。(複数回答可)

- a. 契約した内容が確実に実施されているかの確認
- b. 減額対象事項発生の有無の発見・確認
- c. 建築の仕上げや設備機器等の経年劣化と大規模改修の時期の予測
- d. 建物の品質確認(不具合の発生の有無等)
- e. 維持保全の記録
- f. ライフサイクルコストの低減(または、低減の検証)
- g. 事業者とのコミュニケーションの手段
- h. 利用者の意見・声
- i. 要求水準未達成の抑止力
- j. その他(記述欄等に記載してください)

記述欄:

4) モニタリングの評価基準を明確にしていますか。また、どのような評価基準を使用していますか。(一つ選択)

- a. 発注者としての独自の評価基準
- b. 事業者の提案している評価基準
- c. アドバイザーの提案している評価基準
- d. 第三者機関の提案している評価基準
- e. 評価基準を明確にしていない
- f. その他(記述欄等に記載してください)

記述欄:

5) モニタリング手法の確定は、どの段階で行なっていますか。(一つ選択)

- a. 入札公告時
- b. 事業契約締結時
- c. 施設整備段階
- d. 維持管理開始段階(維持管理に関する詳細打ち合わせ段階)
- e. その他(記述欄等に記載してください)

記述欄:

6) モニタリングの結果を事業に反映させていますか。(複数回答可)

- a. 要求水準書の変更に反映している。
- b. 事業者の業務計画書(修繕計画含む)の変更に反映している。
- c. 仕様変更に反映している。
- d. 事業者の業務改善に反映している。
- e. 反映していない。
- f. その他(記述欄等に記載してください)

記述欄:

## 2. モニタリングの第三者機関への委託について

(第三者に委託している場合に、ご回答下さい。)

### 1) どの業種の企業が第三者機関となっていますか。(一つ選択)

- a. 設計事務所
- b. コンサルタント会社
- c. 維持管理会社
- d. 各種検査機関
- e. その他(記述欄等に記載してください)

記述欄:

### 2) 第三者機関に最も期待するものは何でしょうか。(一つ選択)

- a. 発注者側の作業負荷低減
- b. 高い専門性
- c. 公平性・客観性
- d. その他(記述欄等に記載してください)

記述欄:

## 3. その他

### 1) モニタリングについて問題点、苦労した点等は何でしょうか。(複数回答可)

- a. モニタリングの方法がわからない。
- b. モニタリングを理解できる担当者がいない。
- c. 適切な第三者機関が分からない。
- d. 実施に時間がかかる。
- e. 参考となる評価基準がなかった。
- f. 様式の作成が大変だった。
- g. 生じた問題について事業者と合意を得るのが大変であった。
- h. その他(記述欄等に記載してください)

記述欄:

### 2) 使用しているモニタリングの様式を、ご提出いただくことは可能でしょうか。(ご提出いただける場合は、後日ご連絡申し上げます。)

- a. 提出しても良い。
- b. 提出できない。

### 3) PFI 事業の維持管理に関しまして、BELCA に要望等ございましたら、ご自由に記入下さい。

記述欄:

自由記述欄：

行政庁名           ：

ご担当部署       ：

ご担当者           ：

TEL                ：

FAX                ：

E-Mail             ：

PFI 事業名         ：

お忙しい中アンケートにお答えいただき、ありがとうございます。アンケートは同封しました返信用封筒に入れて返却ください。FAX やメールで返信をいただいても結構です。本アンケートデータは、<http://www.belca.or.jp/> からダウンロードできます。

個々の御回答内容につきましては、秘密保持を行うとともに、行政庁名、事業名が特定されるような形で公表することはありません。

アンケートをお送りいただいた方には、後日、BELCA から集計結果等を送らせていただきます。今後ともご指導の程、よろしくお願いいたします。

事務局：社団法人建築・設備維持保全推進協会 総合企画部 大野木宛

東京都千代田区大手町 1 - 6 - 1 大手町ビル 764

TEL    : 03 - 5252 - 3873        FAX    : 03 - 5252 - 3871

E-Mail : onogi@belca.or.jp