

1. 簡易化検討の前に

(1) これまでの標準的な PFI 手続きについて

- ・ 公共事業プロセスに“載せた”ものはあるが、“練り込んだ”フローは少ない。特に基本構想や基本計画の段階での練り込みが薄いように感じられる。
 - ▶ 理由① ベースとなる公共事業プロセス自体が多様かつ曖昧であること。
 - ▶ 理由② そのことを軽視していたこと。
- ・ 実務担当者の視点に立てば、「全体スケジュールにフィットする標準手続き」「勘所がわかるアドバイス」のニーズが高い。

【参考】従来手続き（＝公共事業のプロセス）に関する再考

- ・ 国と地方自治体のプロセスはやや異なるとの意見あり。（省庁でも異なる？）
- ・ 地方自治体でも共通ルールはない。一部の地方自治体では指針や内規としてルール化。
 - ▶ 指針例：京都市公共建築デザイン指針
 - ▶ 内規例：福岡市建築技術職員業務マニュアル
- ・ 事業種別によってもプロセスは異なる。
- ・ 基本構想や基本計画の区切り等は実情に応じて弾力的に運用されている。

(2) 地方自治体における一般的な従来手続き

■ 計画フェーズ ←総研系が受託

基本構想：目的、コンセプト、機能、利用予測、事業収支等のとりまとめ

基本計画：与条件の整理、ゾーニングや動線の検討、基本プランの作成

■ 設計フェーズ ←設計事務所が受託

基本設計：プランの作り込み、仕様やデザインの検討、予定額に収まるように調整

実施設計：工事発注用図面の作成、積算 等

※担当者目線での留意事項

- ・ 住民意見の反映：基本構想時のパブコメや基本計画時のWSなどのステップが必要。
- ・ 議会への説明等：要所毎に説明が必要。
- ・ 運営面との整合：基本計画時は建築面と運営面を並行して検討することが必要。
- ・ 敷地の選定：新たに敷地を選定する場合には、基本構想時に比較検討を行います。

(3) 庁舎における従来手法手続き

- ・ 基本構想と基本計画を『一本化した事例』と『切り離れた事例』の二タイプが存在する。
- ・ どちらを採用するかはニーズを見極めて決定する必要がある。

※一本化は「庁舎は住民意見反映のステップがない？」「職員がユーザーであるため、整理しやすい」「作りがシンプルである」ことから採用例が多いと推測される。

※一方で大規模な庁舎は切り離す事例が見受けられる。こちらは VFM 効果が大きく、PFI 導入しやすい。

2. 実務面から見た手続き

(1) 従来手続きと PFI 手続きの主な相違点（一例）

	従来	PFI
基本構想 基本計画	<ul style="list-style-type: none"> 目的、コンセプト、機能、利用予測 事業収支等（精度低、主に整備費） 与条件の整理（建物がメイン） ゾーニングや動線の検討 基本プランの作成（精度低い） 	<ul style="list-style-type: none"> 目的、コンセプト、機能、利用予測 事業収支等（精度高、LCC 前提） 与条件の整理（運営面も） ゾーニングや動線の検討 基本プランの作成（精度高い）
事業手法 検討調査		<ul style="list-style-type: none"> 詳細な事業収支を前提とした VFM 検討→上限金額の設定
アドバイ ザー業務		<ul style="list-style-type: none"> 詳細な基本計画（建築計画、運営計画）を前提とした要求水準書作成
基本設計	<ul style="list-style-type: none"> プランの作り込み 仕様やデザインの検討 予定額に収まるように調整 	<ul style="list-style-type: none"> プランの作り込み 仕様やデザインの検討 予定額に収まるように調整
実施設計	<ul style="list-style-type: none"> 工事発注用図面の作成、積算 工事費の予算要求 	<ul style="list-style-type: none"> 工事発注用図面の作成、積算

※青字は異なる作業、太枠は SPC 業務

(2) ポイント

- 基本構想・基本計画時に熟度を相当高めてから、事業手法検討調査等にバトンタッチする段取りが必要。
- 基本構想・基本計画時に熟度が低いと、事業手法検討調査等時に再検討するハメとなり、二度手間やクオリティダウンが生じる。
→簡易化以前にスケジューリングの改善が必要！！
→ゼロ年度における支援・アドバイスがとっても重要！！

3. その他

(1) 意思疎通プロセスという観点からの見直し

- PFI は企業との意思疎通するためのステップが 6 種類あります。簡易化にあたっては、どのステップを簡易化するか、残すべきかといった観点からの検討も必要だと考えます。

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| ①準備中の「マーケットサウンディング」 | スキーム案等に対する意見を反映 |
| ②公募前の「実施方針」 | 公募要綱案に対する意見を反映 |
| ③公募中の「Q&A」 | 紙面上で事業者の疑問に答える |
| ④公募中の「競争的対話」 | 対話の場で発注者・事業者が欲しい提案を確認し合う |
| ⑤審査中の「ヒアリング」 | 提案書中の曖昧な部分を明確化 |
| ⑥公募後の「契約交渉」 | 提案書・契約書の曖昧な部分を明確化 |

(2) 担当者向けの支援策

- ゼロ年度に予備知識を得る工夫。
- 担当者が PFI 導入を内部説明しやすくするためのツール