

■協議会における用語定義

	用語	定義
ア行	アセットマネジメント 【asset management】	資産管理のこと。不動産に関わる財務分析、資産価値の評価など不動産経営全般の総合管理の有効活用法を提案すること
	インフラ	インフラストラクチャー【infrastructure】 社会的経済基盤と社会的生産基盤とを形成するものの総称。道路・港湾・河川・鉄道・通信情報施設・下水道・公園などが含まれる。
カ行	改修 大規模改修	劣化した建築物またはその部分の性能および機能を初期の水準以上に改善すること
	改装	建物の外装、内装などの仕上げ部分を模様替えすること
	既存不適格	建物の形状や性能が、建築当時の法律には適合していたが、その後の法改正等の内容には適合しなくなった状態。直ちに違反建築とはならないが、大規模改修などを行う場合は、最新の規定に合致した状態にする必要がある
	躯体	鉄骨や鉄筋コンクリートなどで構成された、柱、床、梁など。内装材や設備は含まない。実際に建物を支えている部分
	コンバージョン リノベーション	既存建物の構造体である柱や梁などを残して解体し、用途や機能を変更、更新して性能を向上させること
サ行	修繕(各所修繕、老朽化所修繕) 補修	部分的に劣化した部位・部材等の性能、機能を実用上支障のない状態まで回復させること
	スケルトンインフィル	建物を構造体と内装・設備に分けて設計する考え方のこと。「スケルトン」は、建物の構造体や共用設備、「インフィル」は個人専用の間取りや設備のこと。
	ストックマネジメント	既存の建築物(ストック)を効率的・効果的に有効活用するための体系的な手法のこと
タ行	長寿命化	公共建築物に求められる性能を確保しながら、より長く施設を使用すること
ハ行	ファシリティマネジメント 【Facility Management】 (FM)	企業・団体などの全施設及び環境を経営的視点から総合的に企画・管理・活用する経営管理活動で、組織体が保有し、あるいは使用するすべての業務用施設設備を対象として、その有り方を最適に保つことを目的として、総合的、長期的視野に立ち、多面的な知識・技術を活用して行う計画、管理活動
ヤ行	余裕教室	将来とも恒久的に余裕となると見込まれる普通教室
ラ行	ライフサイクルコスト (LCC)	建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額

	用語	定義
	リファイン	従来の増改築とは異なり、老朽化した建物の80%を再利用しながら、建て替えの60~70%のコストで大胆な意匠の転換や用途変更、耐震補強を可能にする建物の再生技術のこと
	リフォーム	時代に合った内装、外装にしたり設備を新しくする
その他	RC造	鉄筋コンクリート造
	S造	鉄骨造
	SRC造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	PFI 【Private Finance Initiative】	「民間資金等を活用した社会資本整備」のことで、民間企業が主導し、その資金調達、経営管理等のノウハウを活用する新たな社会資本整備手法。 PFI事業を推進するための基本法として、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」が99年9月に施行された。PFIの対象となる事業は、道路、鉄道、空港、公園、上下水道等の公共施設、庁舎、宿舎などの公用施設、教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、駐車場、地下街等の公益的施設といった「公共施設」の「建設、維持管理、運営又はこれらに係る企画」であり、非常に広範囲にわたる
	PPP 【Public-Private Partnership】	①公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官(地方自治体、国、公的機関等)と民(民間企業、NPO、市民等)が目的決定、施設建設・所有、事業運営、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。 ②その際、(1)リスクとリターン設計、(2)契約によるガバナンスの2つの原則が用いられていること。