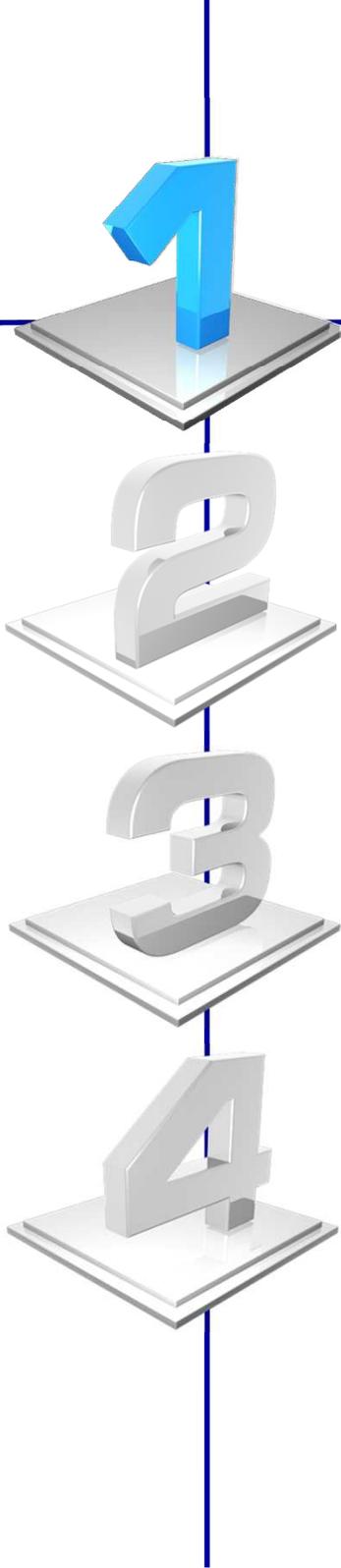




『地域連携が支える地方のPPP事業～ABで鯛を釣る?!～』

地域におけるPPP/PFIの理解促進と官民対話の試行

施設管理事業統括本部 ビル管理営業本部
ビル管理営業第二部 山下 知典



1

公共施設包括管理とは・・・

2

他市での包括管理取組事例

3

包括管理から発展した当社提案事例

4

「ABで鯛を釣る?!」



施設機能

老朽化・耐震化・バリアフリー化・
環境負荷軽減

社会環境・行政需要の変化

人口減少・人口構造の変化
ライフスタイル、ニーズの変化
財政状況の逼迫

市町村合併

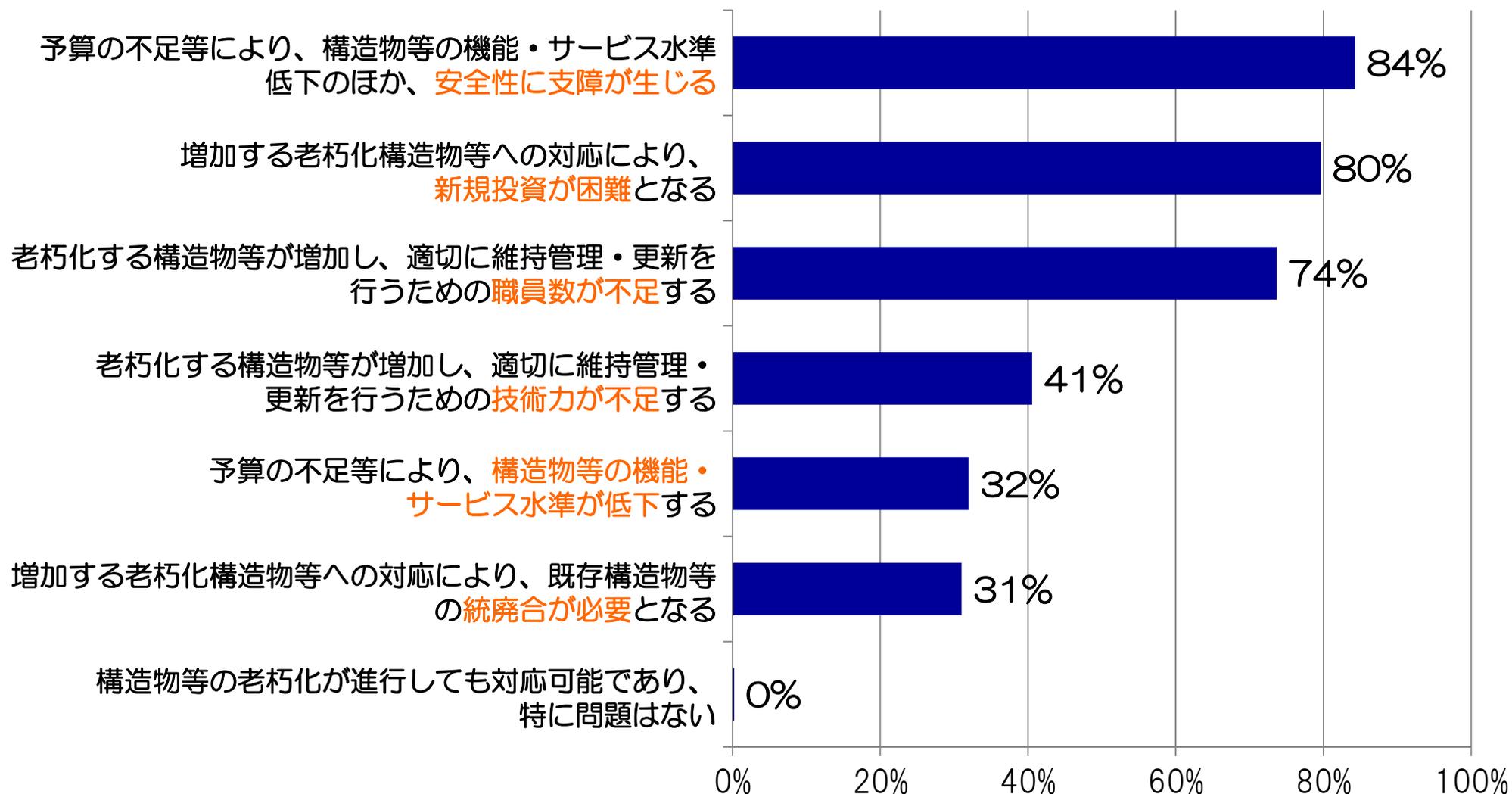
旧市町村時代の同目的の公共施設の
複数保有

公共施設マネジメント

公共施設の
全体最適化



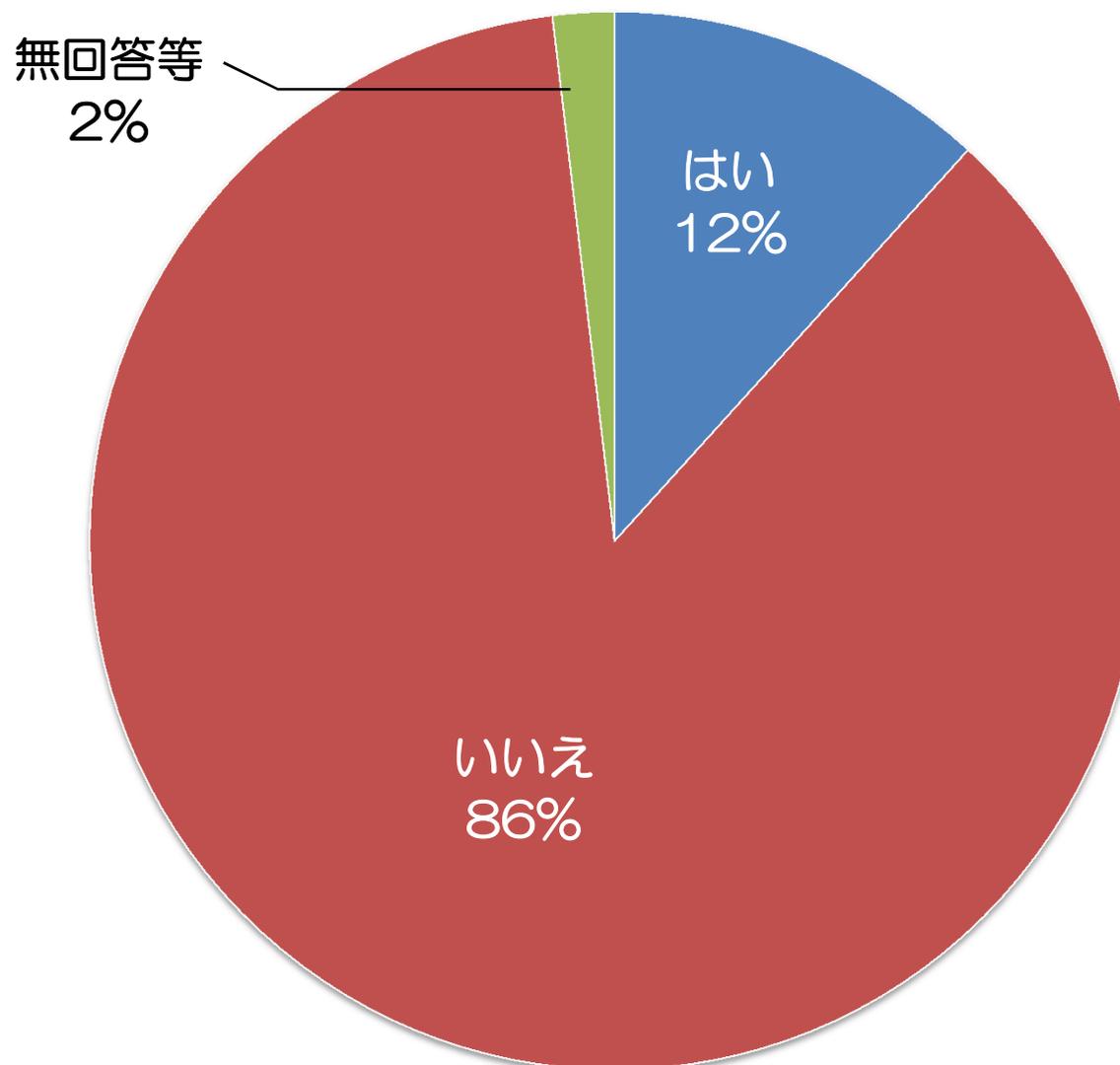
Q: 公共構造物・公共施設の老朽化が進行する中で、 今後懸念されることは何ですか？



資料)国土交通省 社会資本整備審議会・交通政策審議会「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について答申」(2013年12月)参考資料より



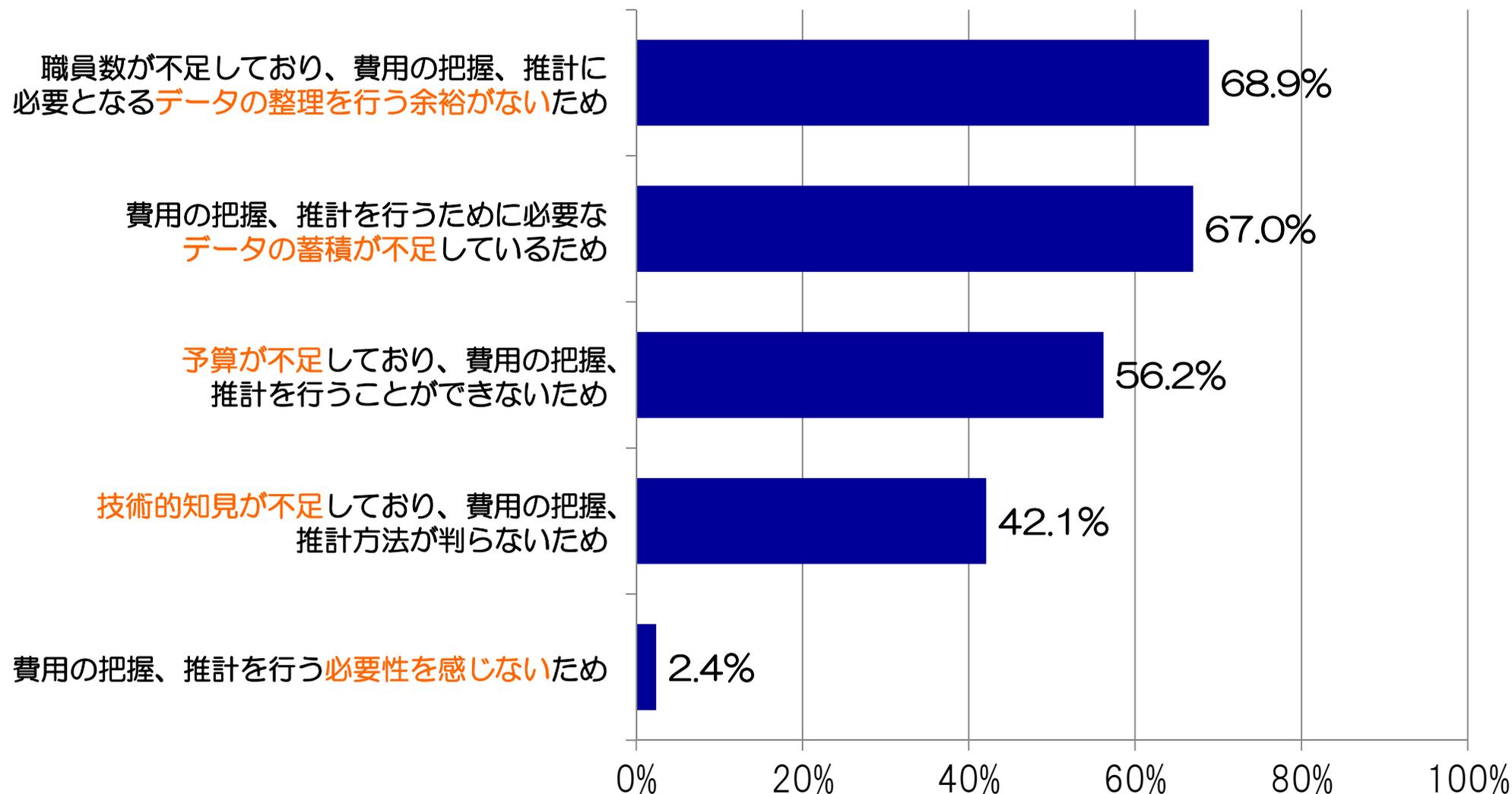
Q: 自治体内で維持管理全体をとりまとめる部署、組織は存在しますか？



資料)国土交通省 地方公共団体に対するアンケート調査結果(2013.11月)より作成



Q: 維持管理・更新に必要となる費用を把握していない理由は何ですか？

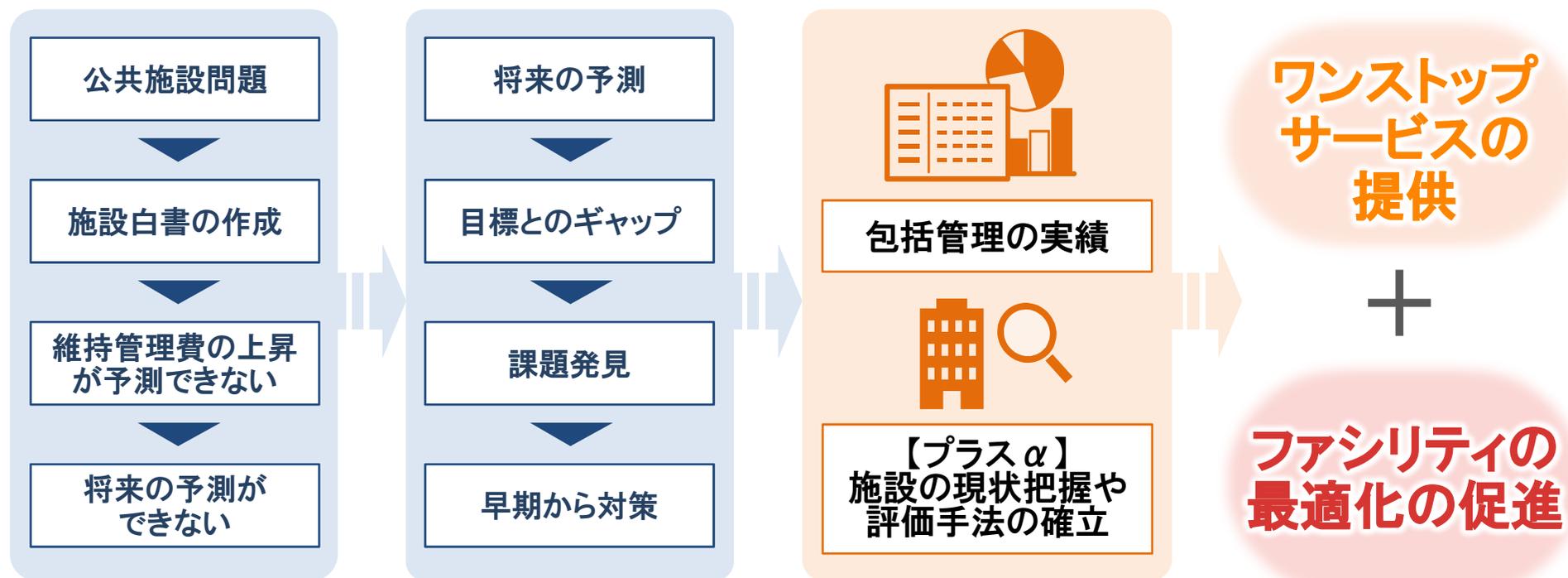


資料)国土交通省 社会資本整備審議会・交通政策審議会「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について答申」(2013年12月)参考資料より



地方自治体には維持管理をまとめる部署がなく、維持管理・更新に対処する予算や十分な知見を持つ職員が不足しているため、その対応や予算の把握などが進まず、将来予測など、どうしたらいいかが分からず頭を抱えている。

なら、当社の施設包括管理の実績などを活用して役立つことができるのでは？



私たちが提案する 公共施設マネジメントソリューション



公共施設の 全体把握

- 業務担当者を中心とした業務窓口の一元化により**職員様の業務量を低減**
- 報告書等をオンラインで共有し、各施設の**管理状況**が見える化

適切な 施設管理

- 巡回点検サービスにより軽微な修理はその場で行い、**安全性を確保**
- 不良箇所管理表を作成し、施設の**長寿命化**や**コスト削減**に貢献
- **予防保全**と**事後保全**を組み合わせ、**ライフサイクルコスト低減**に貢献

統一した 品質の提供

- 施設管理協議会で各施設管理担当者が**情報共有**できる体制構築。
- 書式を統一のうえでデータを管理し、**施設品質の統一化**を推進。

「新しく造ること」から「上手に使うこと」へ。
公共施設マネジメントを推進・サポートします。



建考管理

まるメンテ

Concept (概念)

建物のことを考えた管理＝建物の健康管理

【建考管理】

複数の施設全部をまる（ごと）メンテ（ナンス）

【包括管理】

管理業務全体をまる（ごと）メンテ（ナンス）

【総合管理】

施設をメンテナンスしてチェック（＝まる）

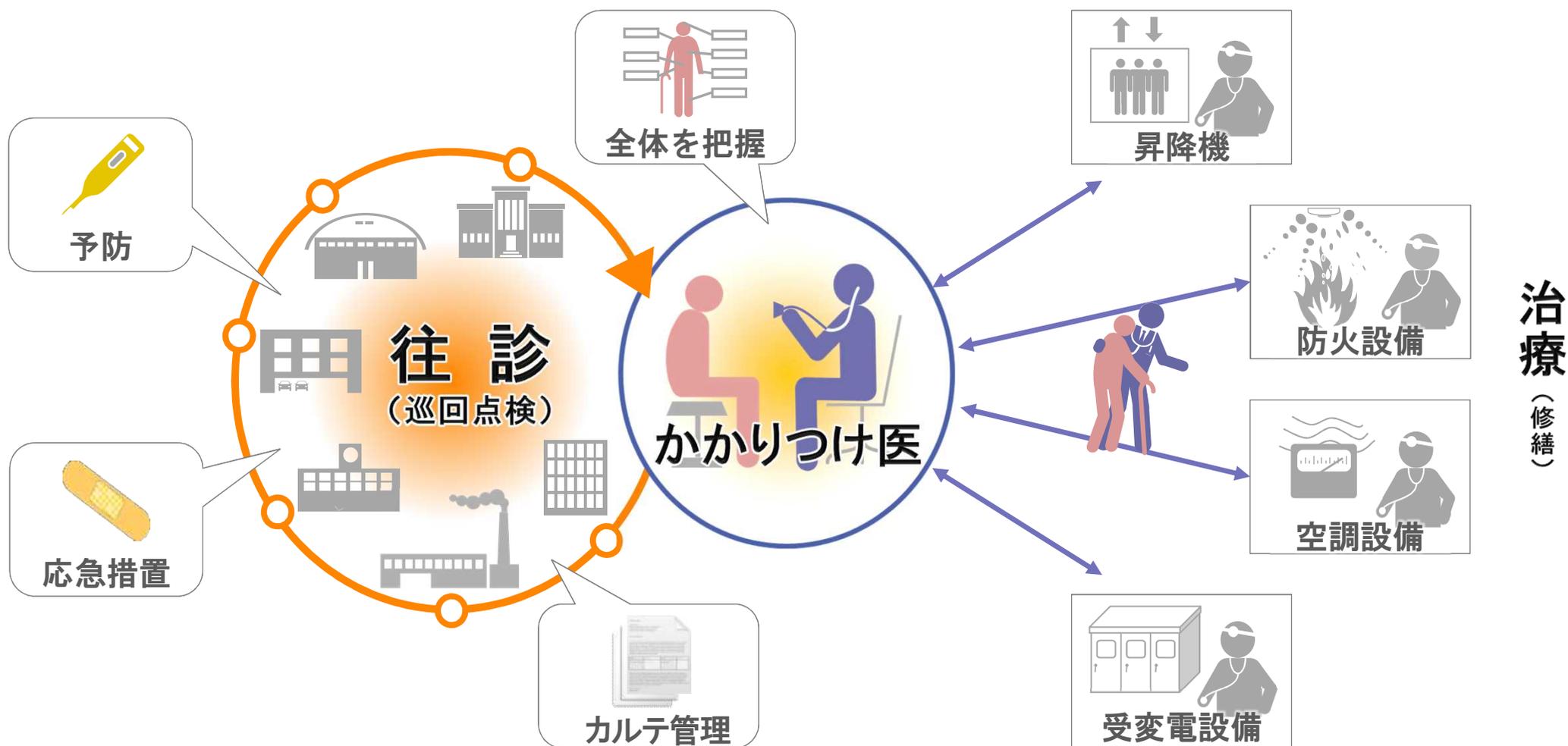
【品質管理】

当社が考える包括管理の概略イメージ



人の健康状態を管理する「かかりつけ医」のように、
公共施設を「まるごと」「メンテナンス」

地域住民への安定した
公共サービス提供に貢献





Column



「まるメンテ」による大きな経済効果

ふるさと財団の研究モデル事業に共同参加し、包括管理実施自治体が主体となり、東洋大学監修のもと、実施事業者として調査支援を担当しました。この取り組みにより、私たちが提案する「まるメンテ」の効果と応用可能性が検証され、「まるメンテ」を実施することで、**保全管理費用削減**や**契約事務簡素化**の基本的な改善効果だけでなく、**実効性の高い保全計画**に役立つことが確認されました。

【経済効果項目】

【計算方法】

【結果】

保全管理費用削減効果

54施設の定期点検費について、包括導入前2011年度実績と導入後2012年度実績を比較

従前の管理方法に比べて1施設当たり年間**11%削減**(915千円→814千円)

契約事務簡素化効果

1契約当たりの工数を積算し、平均人件費単価で算出

1契約当たり年間**135千円削減**が可能

保全計画策定費用削減効果

従前の方法で保全計画を策定(施設を点検評価する費用が必要)すると仮定した場合の費用を弊社の積算を参考にして算出

規模等に応じて1施設当たり**200円/㎡以上削減**が可能

巡回点検時修繕効果

巡回時修繕実績から、延床面積当たり修繕件数と修繕件数当たり単価を算出

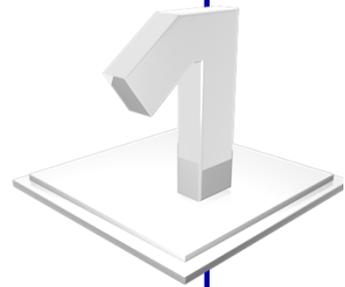
規模等に応じて修繕1件当たり**10千円/延床千㎡削減**が可能

予防保全LCC削減効果

外壁塗装と屋上補修について、弊社による積算を参考にして算出

予防保全は事後保全に比べて補修1件当たり**2~3割の節約**が期待できる

注)こちらは事例であり、自治体により効果は様々です。



公共施設包括管理とは・・・



他市での包括管理取組事例



包括管理から発展した当社提案事例



「ABで鯛を釣る?!」



- 年度当初の繁忙期に契約事務が一元化され、事務の簡素化が図れた。
- 報告書の内容が見やすく、わかりやすい。
- 保守点検スケジュールの管理がしやすくなった。
- 報告書がまとまるまでに時間がかかっているため個別施設から催促を受ける場合がある
- 建築基準法(12条)点検など業務を追加検討していく必要がある



我孫子市の概要

- 人口:131,644人【2021年1月現在】
- 面積:43.15K m²
- 民間提案制度のパイオニア的自治体

制度の目的

これからの公共サービスは、民間と行政がそれぞれの長所を活かし、対等な立場で担っていくことが必要であり、これまで行政が担ってきた仕事を、民間の知恵とアイデアでより良いものにした上で、民間に移していくための制度。

特徴

市が行っている全ての事業を対象に提案を募り、市民にとってプラスと判断すれば、民間への委託・民営化を実施。行政が民間に任せたい仕事を決めるのではなく、民間がやりたい仕事を提案することで、公共の分野をさらに豊かにし、行政のスリム化・効率化を図る。

審査基準は①独自性②市民の利益③実現可能性④提案団体の能力を基に判断。原則として提案採用時には3年間の随意契約が行われる。現在は公募プロポーザルで実施。





流山市の概要

- 人口:199,500人 【2020年12月現在】
- 面積:35.32km²

制度の目的

ファシリティマネジメント施策の一環として、流山市役所を含む34施設の設備等の保守管理、点検、法定検査、維持管理等を包括的に業務委託することにより、民間のノウハウを活用し、保守管理業務の質の向上、事務量の低減、コスト削減を図る。

特徴

民間事業者から公募を行い、最も優れている応募者(優先交渉権者)をプロポーザル方式で選定。優先交渉権者は、**提案内容を基に事業フレームを構築し、市と協議**を行いながら、合意に至った場合には契約事業者として本事業を実施する。
採択された事業は、**原則3年間は、提案者に委託**。





佐倉市の概要

- 人口:人口:78,473人 【2020年12月末現在】
- 面積:103.69km²

制度の目的

市が所管する公共施設のライフサイクルコスト軽減に資する事業手法として、公共施設(91か所)の設備保守管理を包括的に委託することで業務の効率化と維持管理に係わる質の向上を目指すことが主な目的。定型的な保守点検に留まらず、今後の持続可能な公共施設の管理運営につなげ民間事業者のノウハウを活かした実効性を高めた事業とするため公募型プロポーザル実施

特徴

民間事業者から公募を行い、提案内容を総合的に判断し、佐倉市にとって最も有利となる者を選定する。佐倉市と優先交渉権者にて詳細設計及び契約内容の協議を経て、随意契約により契約。事業は、**原則3年間は、提案者に委託。**



八千代市「包括施設管理業務委託」



八千代市の概要

- 人口:91,994人 【2020年12月末現在】
- 面積:51.39km²

制度の目的

公共施設等の全体最適化の一環として、八千代市が所管する公共施設(77か所)の設備の保守管理等の業務を包括的に委託することで、民間のノウハウを活用し、業務の質の向上・事務量の低減等を図ることが主な目的。施設の規模・用途が多岐にわたり、業務内容も広範であることや公民連携(PPP)の効果を最大限発揮させるため、広く提案を募る公募型プロポーザルにて実施

特徴

民間事業者から公募を行い、提案内容を総合的に判断し、業務の詳細な仕様決定の前段階で、八千代市にとって最も優れている応募者を選定する。八千代市と優先交渉権者にて詳細内容の協議を経て、随意契約により契約。事業は、**原則5年間は、提案者に委託。**





廿日市市の概要

- 人口:116,999人 【2020年12月現在】
- 面積:489.48km²

制度の目的

公共施設の効率的・効果的な管理運営を推進するため、民間のノウハウを最大限活用し、公共施設保守管理等の質の向上、業務量の低減及びコスト削減を図るため、市有施設69施設の設備等の保守管理、点検、法定検査及び維持管理等の包括管理業務を委託する



特徴

民間事業者から公募を行い、最も優れている応募者(優先交渉権者)をプロポーザル方式で選定。契約候補者に選定された事業者と提出された企画提案書を基に協議を行い、協議が整った場合に、契約締結。事業は、**原則5年間は、提案者に委託。営繕業務を含むのが特徴**

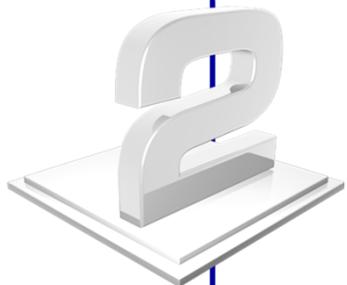


- 入札に参加する手間が減ったことが大きい。
- 不具合箇所の報告先が一元化されたので手間が減った。
- 複数年での仕事が確保されるので業務の見通しがしやすくなった。
- 報告書フォーマットや点検方法の見直しなど新しい手法を教えてもらえて業務が効率化できた。
- 自分たちが見つけた不具合に対する修理が入札となり、せっかくの修理工事が受注できない場合が多い。優先的に受注できないのか？





公共施設包括管理とは・・・



他市での包括管理取組事例



包括管理をさらに効果的にした提案

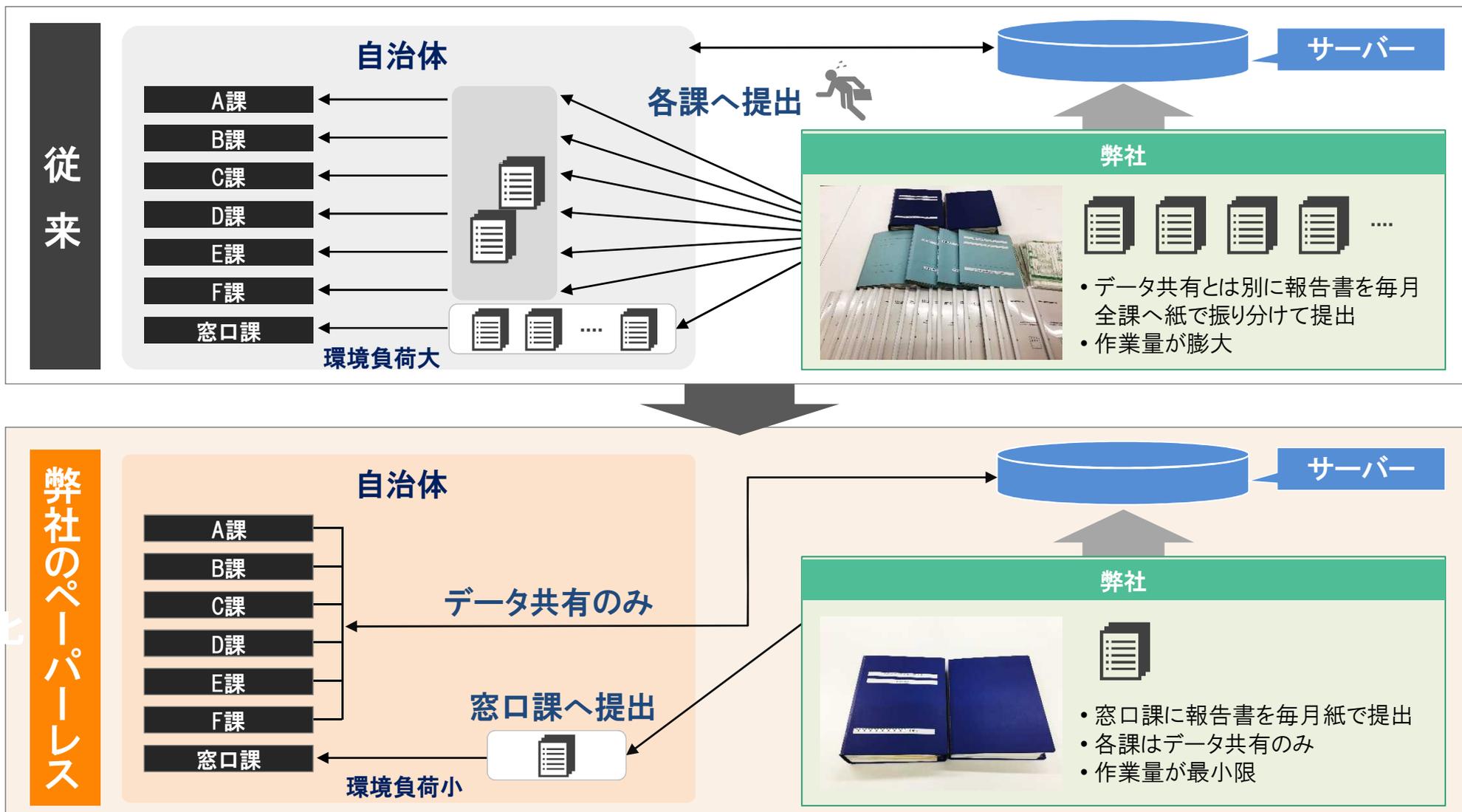


「ABで鯛を釣る?!」



提案① 点検報告書の電子化(ペーパーレス推進)

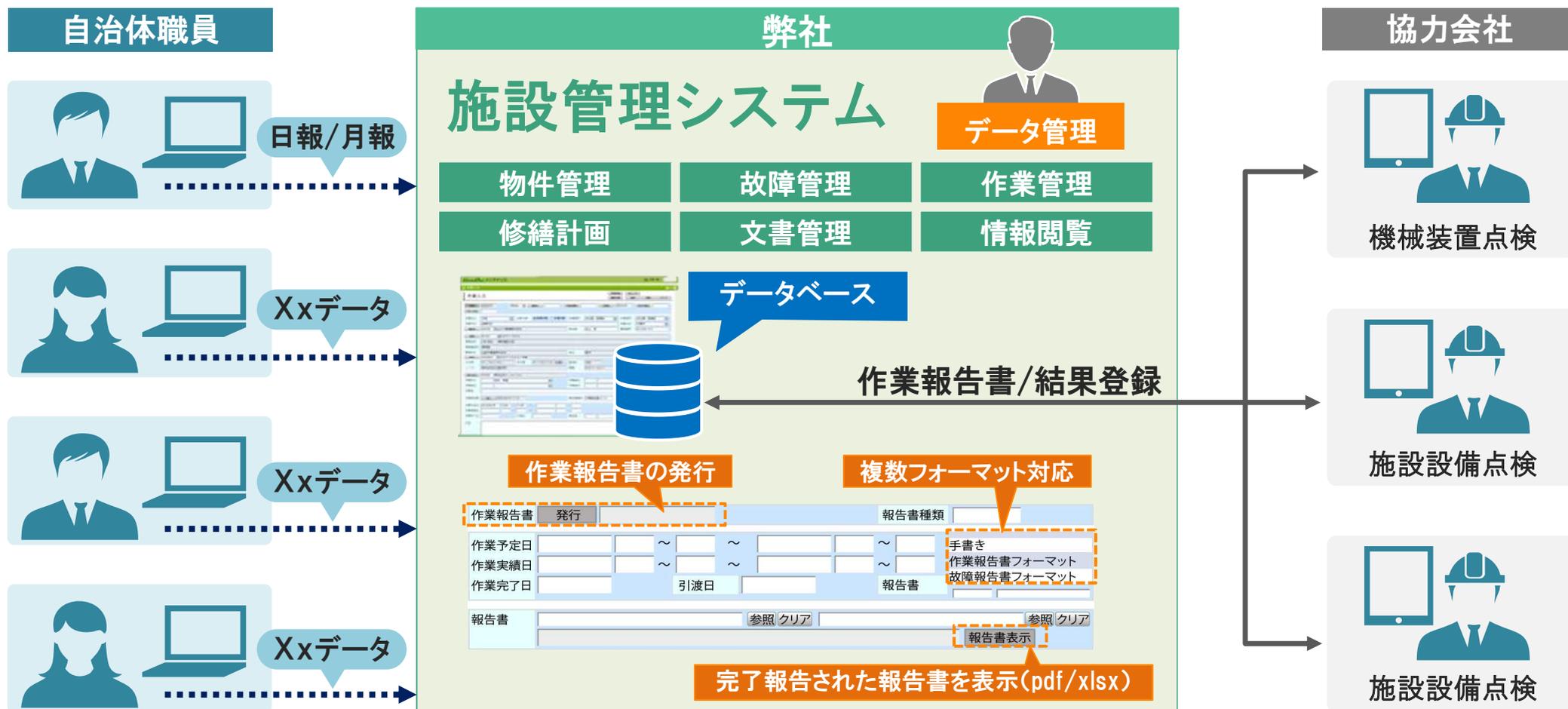
管理情報共有により、報告書などの紙を大幅に減らすことも可能となります。**環境負荷軽減**を目指し、**報告書等の紙資源削減**に向け**ペーパーレス推進検討**をサポートしています。



包括管理業務をさらに効果的にした提案業務②



提案② 管理システムによる情報共有促進ネットワーク



従来 (Former)

- 紙で受領するため、保管に場所を取る
- 書式や内容がバラバラで統一されていない
- 報告に時間と手間がかかる
- 他施設の情報がわからない



施設管理システム (Facility Management System)

- パソコンからいつでもどこでも確認できる
- 報告書などの保管場所を取らない
- 対象施設の情報をアップロードするだけですぐに共有・確認できる



提案③ 職員さまとの円滑なコミュニケーション形成

ちょいコミ～利用者インタビュー～

施設利用者が感じる建物の使い勝手の良し悪しは、建物への満足度に繋がります。建物の使い勝手などのご不満や疑問を早期に確認するため、施設に伺った際に利用状況をお尋ねします。ちょっとしたコミュニケーション『ちょいコミ』から把握できる利用状況は、設備管理における仕様(点検回数・周期)改善の検討や利用状況の変化に素早く対応することに繋がります。

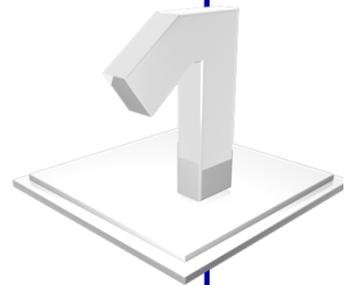


【ちょいコミでのコミュニケーション】

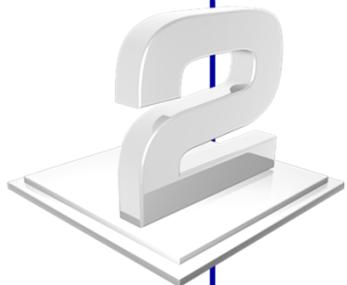
- 照明スイッチの範囲と操作、施設内の照明点灯スケジュールの範囲
- 温度設定の変更方法、空調スケジュール運転の範囲
- 給湯室・トイレ等の衛生設備に関する件
- 消防設備の操作方法と設置位置
- 設備員の待機場所と連絡方法、設備管理実施体制
- 清掃、警備など連絡先等

現地向け勉強会開催





公共施設包括管理とは・・・



他市における民間提案制度



民間提案制度を活用した当社事例



「ABで鯛を釣る?!」



「ABで鯛を釣る?!」



「ABで鯛を釣る?!」

「A」「B」とは？

「鯛」とは？



「A」

「B」

「鯛」



「ABで鯛を釣る！」



大成建設グループ

大成有楽不動産

For a Lively World