

# 公共施設の新しい包括管理 ～限られた財源でも豊かな公共サービスを～

## 大成有楽不動産株式会社

ビル管理営業本部 ビル管理営業第二部

TEL 03-3567-9327  
 E-mail eigyou@taisei-yuaraku.co.jp  
 URL <http://www.taisei-yuraku.co.jp/>

PPP事業では「限られた財源の中でも、官と民が協力すれば公共サービスをもっと豊かなものにすることができる」を目標として、当社独自の「包括管理」を考案しました。これを実施する中で得た官のニーズから庁舎整備事業などの取り組みにも発展しています。公共施設に潜在する「財源を創出できるポテンシャル」を創意工夫することで新たな価値が生まれるのではないかと、今までより公共施設の価値を上げたり、業務を効率化できれば、その差はお金と見做すことができるのではないかと。同社では工夫して創出したお金を「みなしマネー」と捉え、公共サービスに活用していると考えています。

### 公共施設の新しい包括管理とは

当社が考案した包括管理は、維持管理業務の窓口を当社に一元化し、巡回サービス、中短期修繕計画、情報の共有などの新しいサービスを提供する仕組みです。2011年に千葉県我孫子市の提案型公共サービス民営化制度に応募して採択され、翌年には千葉県流山市のデザインビルド型包括施設管理業務委託制度でも採択されました。

その後も導入を検討する自治体が増え、2017年には広島県廿日市市の公共施設包括管理業務委託プロポーザルで採択されました。今までの維持管理業務は、自治体の職員様が、部署毎、建物毎に業務の処理方法を考え、分割して発注されていましたが、当社の包括管理では、この細分化された業務を、民間の提案と仕様で捉え直しているところがポイントです。民間の目線で部門を超えて一元化することで、業務を効率化でき、新たな付加サービスを提案する余地が生まれます。我孫子市、流山市および廿日市市では、巡回サービス、中短期修繕計画の作成、施設管理協議会、情報共有シ



ステム、24時間受付窓口の設置などのサービスが可能になりました。

巡回サービスでは、修繕7つ道具を積み込んだ巡回車で当社の技術職員が月に一度各施設を巡回し、施設の担当者様から色々なお話を聞くと共に、簡単な修繕はその場で済ませています。

中短期修繕計画は、不具合箇所の写真の他、修繕の優先度をランク分けし、概算金額も提示しますので説得力があります。この中短期修繕計画書をもとに、施設管理協議会も開催します。

ここでは、部署を超えて修繕の必要性や優先順位なども議論されます。維持管理情報をクラウド上で共有する「情報共有システム」も導入しました。夜間の緊急対応は、当社の24時間受付窓口で一旦受け、当社が一次対応しますので、職員様から緊急対応の手間が半分になった等の声をいただいています。

### 自治体のお悩みに こんなふうにご提案

長年競争入札が実施されていた維持管理業務は、価格競争が進みスケールメリットが見込めない場合が多く、一見、コスト削減できないように見え、包括管理の導入は難しく見えます。しかし、窓口の一元化により事務コストが低減し、予防保全による現状把握や危険リスク回避、困りごとの早期対応など、様々な潜在コストの低減効果があります。ご相談をいただければ、打合わせや説明会の開催など協力致します。

