

BM *New*
SERVICE

このコーナーでは、鹿島建物が保有する技術を活かし「管理」の新たな可能性に取り組むプロジェクトの現場取材します。第14回は「公共施設包括管理」のレポートをお届けします。

Challenge

Comprehensive Public Facilities Management

建物管理会社の公共施設包括管理

to The key

鹿島建物 公共施設包括管理

近年、自治体は少子高齢化や公共施設の老朽化など様々な課題を抱えている。その解決策として、民間が複数施設をまとめて管理する「包括管理」を導入する自治体が増加している。鹿島建物は建物管理におけるマネジメントノウハウを活かし、2019年4月から東京都東大和市の公共施設包括管理業務を開始した。



期待 prospect

The key word-01

プロジェクトの立役者にきく 公共施設包括管理への期待

鹿島建物は 2017 年、営業本部に官民連携推進グループ（現：官民連携推進部）を立ち上げ、官民連携事業のひとつである包括管理業務への参入に力を入れてきた。その経緯や期待について、営業本部 官民連携推進部の加藤リーダーに話を聞いた。

公共施設の包括管理とは

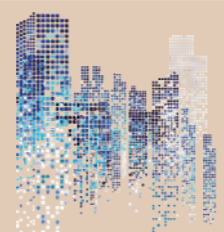
市庁舎、学校、公民館などの複数施設をまとめて管理する手法。2014 年に総務省が「公共施設等総合管理計画」の策定を要請し、各自治体で公共施設の持続的な運営について再度見直されたことで、包括管理の導入を検討する自治体が増加し

ている。包括管理は施設管理に関する専門ノウハウをもつ民間事業者に委託するケースが多く、管理品質の向上や適切な修繕計画による予算管理の効率化などへの効果が期待されている。

自治体が抱える課題

公共施設の老朽化

公共施設全体の状況を横断的に把握し、長寿命化や統廃合についての検討が必要



専門知識をもつ技術系職員の減少

定期的な人事ローテーションが多く、職員が十分な知識を習得できない



施設維持管理の窓口がバラバラ

自治体は施設ごとに担当課が分かれ、業務ごとに契約している委託先が異なる



鹿島建物の包括管理

施設情報を一元管理



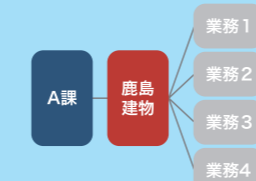
- 全施設の日常・定期点検結果と修繕内容を集約
- 劣化診断による修繕の優先順位付け、修繕計画策定、緊急対応等に有効活用

建物管理のプロフェッショナルによるマネジメント



- 建物管理に関する知識、経験をもつ資格者による巡回点検、小破修繕、点検立ち会い
- ゼネコンノウハウを活用した劣化度調査、屋上防水調査、外構調査等

窓口の一本化



- 各業務の委託業者との契約・調整指示・支払い業務、履行確認、問い合わせ窓口業務
- 夜間休日とも 24 時間 365 日対応のコールセンターにて受付

業務効率化
事務コスト削減
安全・安心な管理
管理品質の均一化
修繕計画策定支援

自治体のビジョンを理解し最適なマネジメント方法を提案

鹿島建物が包括管理を行う意義は何ですか。

近年では、予算都合などで公共施設の十分な修繕がなされず、老朽化が一因となり、市民が巻き込まれる事故も発生しています。市民に愛される公共施設であるためには、第一に安全・安心な環境づくりが必要だと考えます。

包括管理における当社の特長は、各施設の管理情報を集約しそのデータをもとに全施設の状況を横断的に把握できることです。これらは、修繕の優先順位や改修計画を検討する上での重要な情報源となり、建物の将来を見据えた安全・安心な環境づくりに貢献できると考えています。

自治体に対してどのような提案をされましたか。

包括管理を導入されている東京都東大和市は「日本一子育てしやすいまちづくり」をスローガンに掲げ、2017 年の合計特殊出生率が東京都内の区市部で 1 位でした。私自身、子育て世代ですので市民目線となり東大和市がどのようなビジョンを掲げればよいのか考え、「鹿島建物のノウハウを活かすことで実現できる“安全・安心でやさしい都市”というコンセプトで管理のご提案をさせていただきました。



営業本部 官民連携推進部
リーダー
加藤 悠記子



「鹿島建物のノウハウを活かすことで実現できる“安全・安心でやさしい都市”のイメージ

挑戦 challenge

The key word-02

現場レポート in 東大和市役所 施設の安全を第一とした公共施設マネジメント

2019年4月に東京都東大和市で包括管理を開始してから5カ月が経過した。業務体制や管理を行ううえで心がけていること、現時点での効果について関東支社多摩出張所 東大和市管理事務所の照井統括責任者に話を聞いた。



東京都 東大和市 概要
面積 13.42km²
人口 85,337人 (2019年4月1日現在)
人口密度 6,359人/km²

展開 development

The key word-03

包括管理のさらなる展開 鹿島グループの力を結集した 付加価値サービスを提供

今後、多くの企業が公共施設の包括管理に参入することが見込まれるなかで、鹿島建物は他社とどのような差別化を図るのか。加藤リーダーに話を聞いた。

17課・57施設・265業務を包括管理

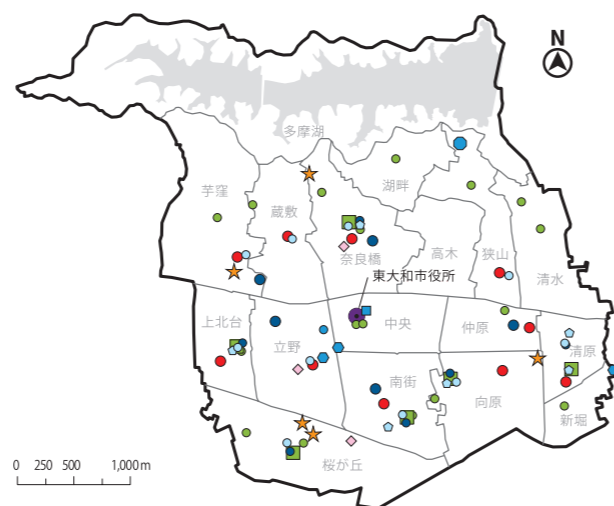
現在の業務について詳しく教えてください。

事務系業務と施設管理業務を合わせて平日は5名、土日祝は2～3名の体制で行っています。当社は地元の協力会社が行う施設・設備管理の履行確認と品質管理に加え、巡回点検も行っています。当社が包括管理を行ううえで、東大和市様は管理品質の均一化を期待されていると思います。そのためまずは、いままで所管課ごとにもっていた施設情報を一元化することからはじめました。具体的には施設の図面や設備機器の設置状況を資料としてまとめていきました。管理対象施設は57施設と多いですが、不具合があった際はなるべく現地に足を運び、所管課職員様とコミュニケーションを取りながら、専門的な視点と市民目線での丁寧な対応を心がけています。



関東支社多摩出張所
東大和市包括施設管理事務所
統括責任者
照井 誠

東大和市公共施設の配置状況



- 小学校
- 中学校
- ◇ 学校給食センター
- 市民センター
- その他の市民文化施設
- ★ スポーツレクリエーション施設
- 保育園
- 児童館
- 子ども家庭支援センター
- 高齢者施設
- 障害者施設
- 保健センター
- 学童保育所

一元化した情報を持ち出し用資料として施設ごとにファイリング。日常点検や緊急対応の際、このファイルひとつ持っていけばスムーズな対応ができる



鹿島建物が作成した「巡回点検チェックシート」を活用し、ポイントを押さえた効率的な巡回点検を行う



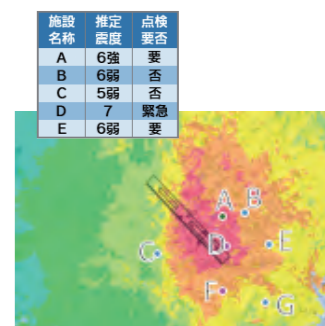
自治体の多様なニーズに応えるサービスを

今後、公共施設包括管理をどのように発展させていきますか。

最近の包括管理では、民間企業ならではの付加価値提案にも期待を寄せられることが多くなっています。多様なニーズに対し、鹿島グループで連携し、公共施設に公園管理も含めたエリアマネジメントや、建物管理に最新のシステムを組み合わせたBCPサービスなど、さらなる安全・安心なまちづくりのための提案をしていきたいと思っております。

BCPサービスの鹿島グループ連携事例 大地震後の震度・施設被害度ピンポイント配信システム 鹿島建物 × ERS イー・アール・エス

地震発生直後は建物内にとどまるか、避難かの、早急な判断が求められる。建物の個別情報と周辺震度情報を掛け合わせ、被害状況や点検の要否を推定し配信するこのシステムにより、点検の優先順位の判断が容易になり、迅速な対応につながる。現在、東大和市の96施設に導入中。



Interview

安全な公共施設をめざして、適切にマネジメント

東大和市 企画財政部 公共施設等マネジメント課様

東大和市は都心で働く人たちのベッドタウン。「共働き子育てしやすい街 2017」で総合3位を獲得するなど、子育て支援に力を入れている。2017年に公共施設等マネジメント課を設置。2018年、包括管理のプロポーザルを実施し、2019年4月から包括管理業務を開始した。



企画財政部
公共施設等マネジメント課
課長
遠藤 和夫 様

鹿島建物さんには全国で約2,700棟の豊富な管理実績と経験を活かして、当市の50以上の施設、設備の保守点検などの業務について、適切に履行確認と品質管理を行っていただくことを期待しています。職員も鹿島建物さんと業務を行うことで適切な施設管理への意識が高まっているようです。また、管理委託業務がない施設に対する巡回点検などもしていただいております。鹿島建物さんが集約してくださった当市の施設・設備に係る情報やデータを活用して、当市の公共施設の適切なマネジメントにつなげたいと思います。

パートナーとして信頼関係を構築



企画財政部
公共施設等マネジメント課
係長
田中 拓 様

公共施設の安全管理の方法として包括管理の調査、研究、サウンディングを経て、プロポーザルにより、協議の相手方として鹿島建物さんを選定しました。協議では、当市の考え方や要望をしっかりと理解して対応していただきました。今後の公共施設のマネジメントにおいて一層の協力関係を形成できるよう、信頼関係を維持してまいりたいと思います。

業務時間短縮



企画財政部
公共施設等マネジメント課
松本 和真 様

公共施設の維持管理等に関する業務の多くは、担当部署ごと、施設ごと、業務ごとに担当が分かれていたため、多くの事務作業が発生していました。特に、契約や支払に関する事務処理には多くの時間を要していましたが、包括管理の導入により1つの契約書、月1回の請求処理で完了することができ、業務時間の短縮や事務負担の軽減につながっています。