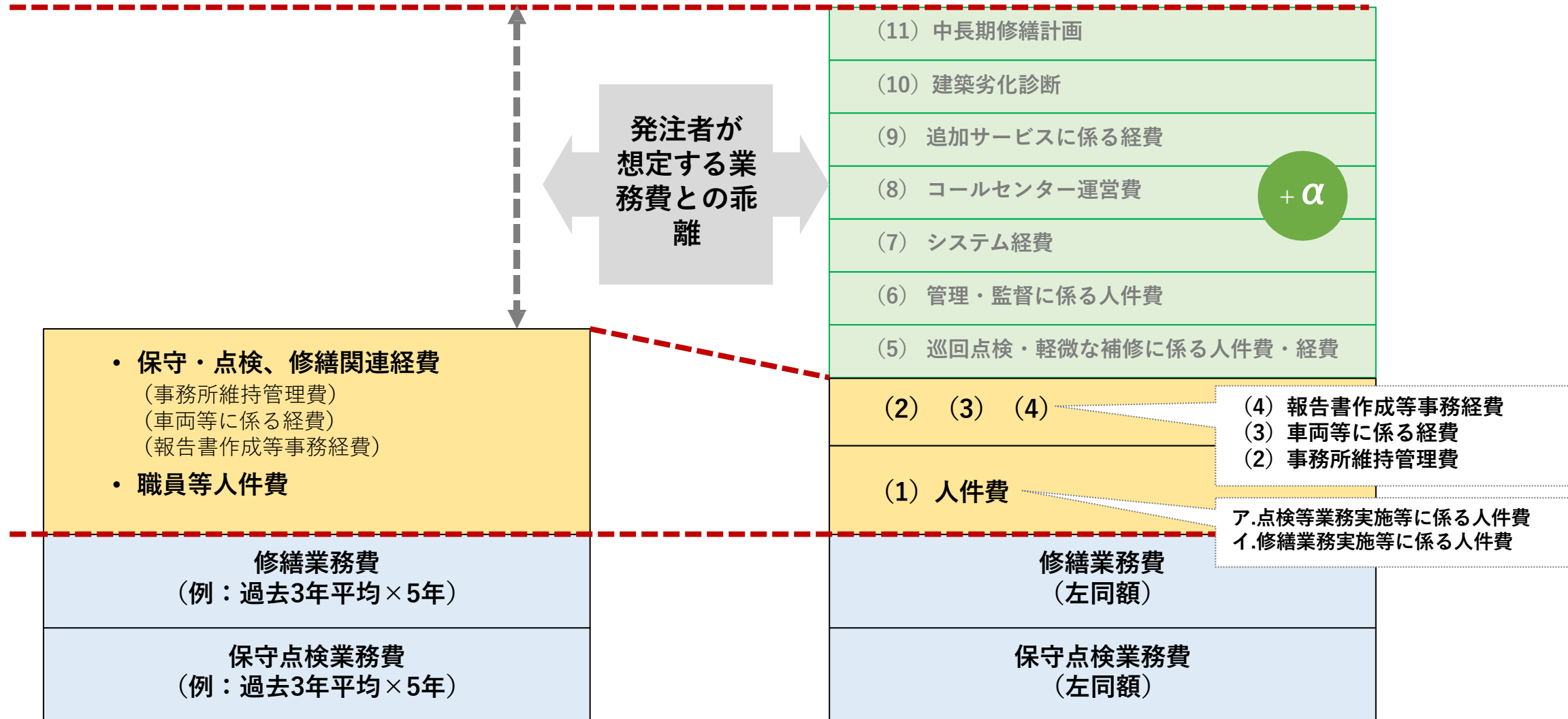


包括施設管理業務委託におけるVFMの考え方

マネジメント業務内容の明確化

包括施設管理業務の委託にあたって、費用比較をご検討される地方公共団体も多いと思いますが、通常、民間事業者の見積額には、付加的な業務（+α）も含まれており、その見積額の構成の内容を適切に把握できないと、発注者が想定する業務費との乖離が生じ、導入メリットがないと判断されてしまうことにつながります。そうならないためにも、事業費構成を適切に認識したうえで、導入メリットを検討できるようにする必要があります。



発注者が想定する業務費

民間事業者の見積額

まずは、民間事業者から提出される見積額について、業務費の構成が明確になるよう、提出依頼することが重要です。
民間事業者へサウンディングする際に必要な、マネジメント業務費の項目別案を当協会で整理しております。

1. サウンディング型市場調査時或いは調査終了後

VFM計算のために必要な、マネジメント業務費見積り資料の提出をサウンディング参加者に依頼する。
(ここでいうVFMとは「発注者自らが包括施設管理業務を行った場合の費用の総額」から「包括施設管理事業者が同等の包括施設管理業務を行った場合の費用の総額」を引いた分の削減費用 (ValueForMoney) をいいます。)

マネジメント業務費

協会作成マネジメント業務費項目別案（次ページ）より必要なサービスのみを抽出した
「マネジメント業務項目別予定費用表」の作成を依頼する。

2. VFM計算に活用する数値

上記依頼に対応した企業から提出された項目別費用をVFM計算に活用する。

包括施設管理業務におけるマネジメント業務費としては以下の通り、整理できます。

当該業務における基本業務としてかかる業務費としては、人件費、事務所維持管理費、車両等に係る経費、報告書作成等事務経費がありますが、そのほか付加的な業務（+α）として、（５）から（１１）までの業務が想定されます。これらを明記するように見積資料の提出を依頼することが重要です。

■協会作成マネジメント業務費項目別案（※必要に応じて、追加、修正等）

（１）人件費

ア 点検等業務実施等に係る人件費

イ 修繕業務実施等に係る人件費

（２）事務所維持管理費

（３）車両等に係る経費

（４）報告書作成等事務経費

（５）巡回点検・軽微な補修に係る人件費・経費

（６）管理・監督に係る人件費

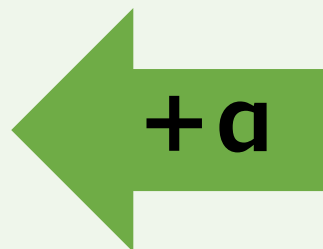
（７）システム経費

（８）コールセンター運営費

（９）追加サービスに係る経費

（１０）建築劣化診断

（１１）中長期修繕計画 等

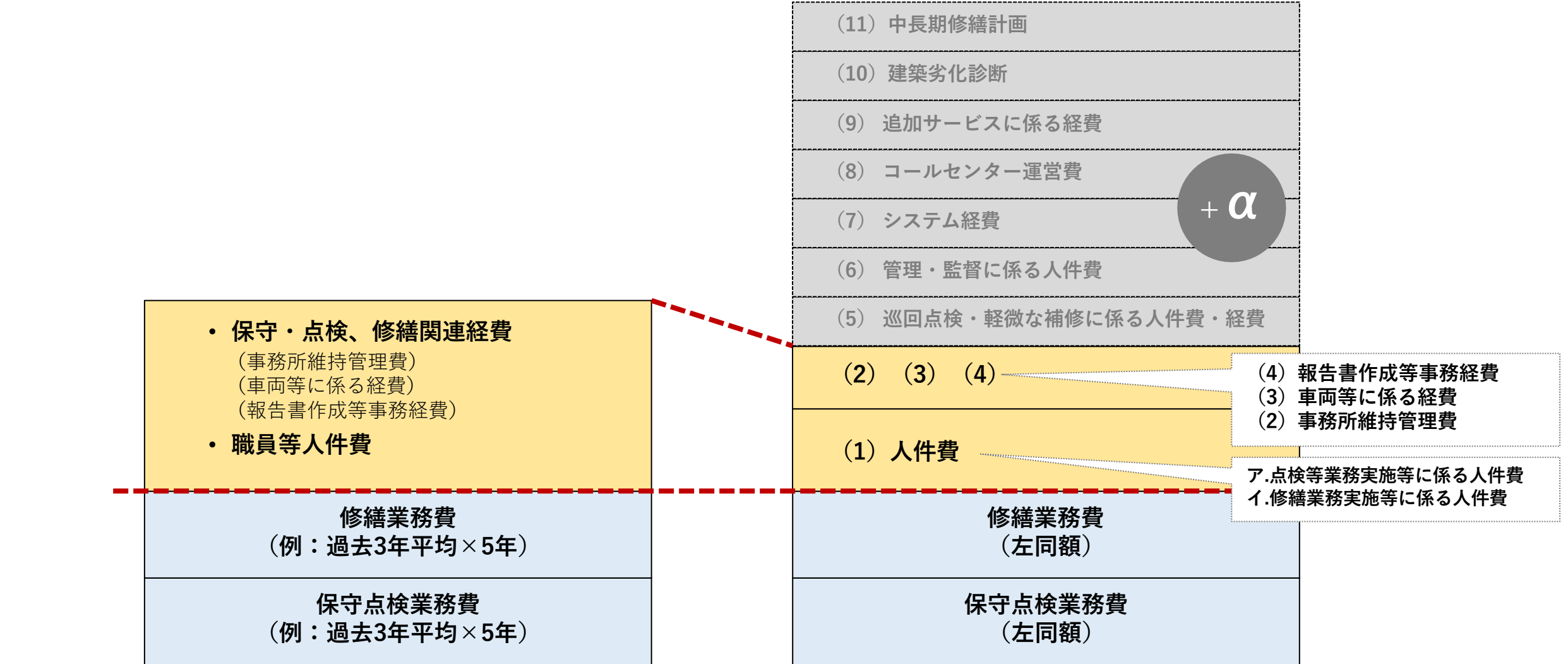


【発注者の判断で（５）～（１１）等を選択】

VFM計算(誤った考え方)



付加的な業務（+α）を含めて包括施設管理業務の経費と、従来の発注方法における経費を単純比較してしまうと、当然VFMが適切に評価できません。



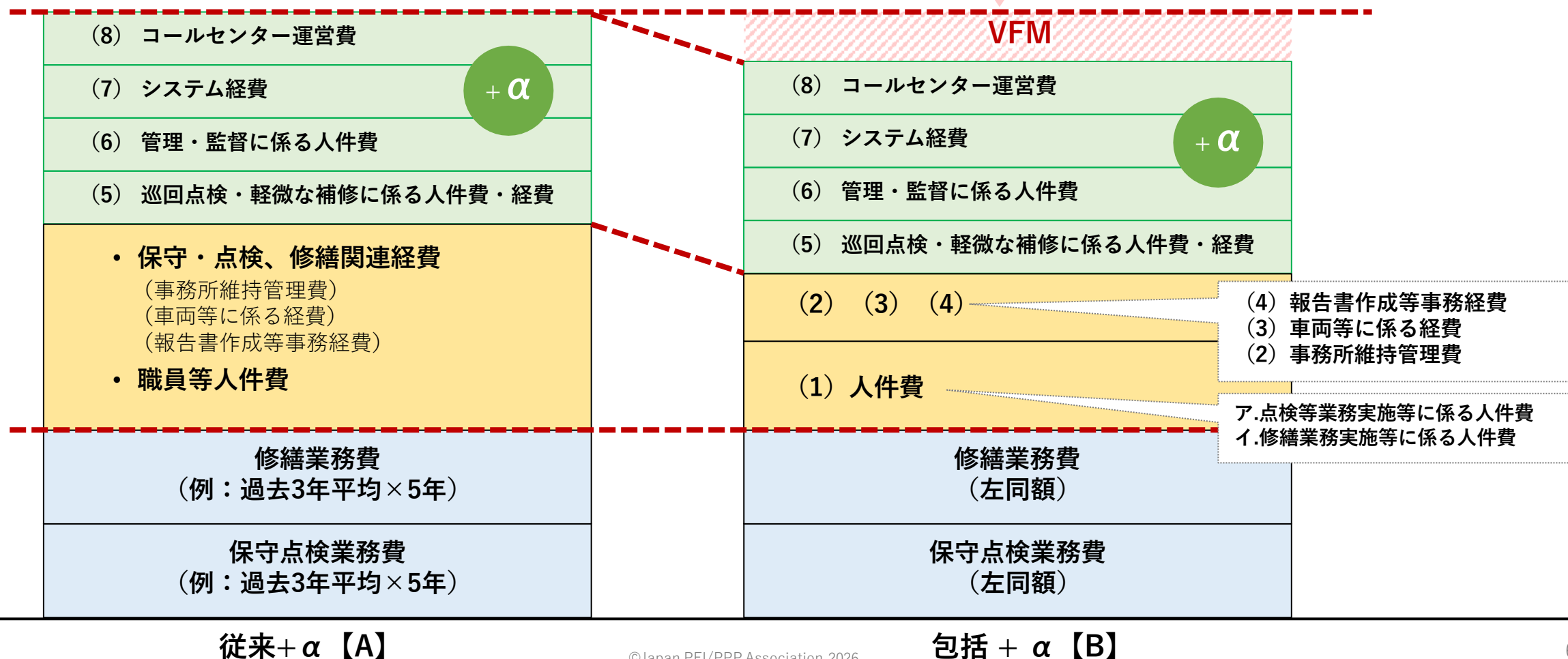
従来

包括 + α 選択前

VFM計算(正しい考え方)

付加的な業務（+α）は従来発注では想定されていない事項となるため、それを考慮して、費用比較することが必要です。
付加的な業務（+α）を別途発注した場合よりも、基本業務として必要となるマネジメント業務と包括して業務委託した場合の方が、通常は業務委託費の削減効果（VFM）が発生することが想定されます。

$$\text{VFM} = \text{【A】} - \text{【B】}$$



包括施設管理業務委託方式の選定について（例）

以上で説明した業務委託費の構成の考え方をもとに特定事業の選定を実施した例は以下の通りです。付加的な業務と基本業務を切り分けて、費用比較することにより、VFM計算が可能となっており、1.7%のVFMが発生しております。

定量的評価

① 市が直接実施した場合	976百万円 ※某市提案上限額（A）
② 包括施設管理事業者が実施する場合	960百万円（B）
③ VFM（金額）【A－B】	16百万円
④ VFM（%）	1.7%

定性的評価

- ① 契約窓口の一本化により、各施設所管課担当者の業務が効率化し、**業務負担の軽減**によりコア業務に専念できる。
- ② 高い技術レベルと豊富な経験を有した**専門技術者による巡回点検**が包括対象施設の**予防保全**を可能にする。
- ③ **包括管理システム**の導入により電子情報管理によって**情報の一元化・共有化・見える化及びデータベース**の構築が可能となる（ペーパーレス化、スマートシティ）。
- ④ 電子化・データベース化によって不具合の原因が把握されることによって**予防保全**の精度が高まり**修繕件数・修繕費が縮減**されると同時に施設・設備の**長寿命化**が促進される。
- ⑤ 施設の**安全・安心**の確保。
- ⑥ **地元企業**への指導・教育を通じた**業務水準の向上及び効率化**が図られ、**質の高い均一のサービスの提供**が行われる。
- ⑦ **地元企業**は、業務デジタル化によって効率化が図れ、業務時間の短縮・他業務への展開が可能となり**経営の改善**が期待できる。

総合的評価

本業務は、包括施設管理業務委託方式により実施することで、事業全体を通じて民間事業者の経営能力及び技術的能力を活用することが可能となり、結果として定量的評価におけるVFMの達成に加えて、定性的評価に提示した様々な効果が期待できる。
よって本業務は、包括施設管理業務委託方式を活用して、包括施設管理事業者によって実施されることが適切であると認める。

お問い合わせ

特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会【担当:野口・野田】

〒105-0004 東京都港区新橋5-23-7 三栄ビル3階

jimukyoku@pfikyokai.or.jp

03-6809-2259

