

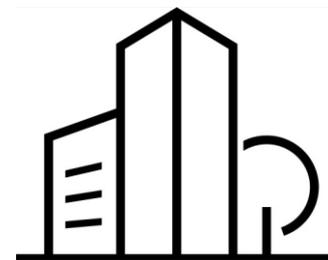
## 世田谷区本庁舎等の施設管理事業者選定に向けた検討状況について (その2)

### <主旨>

新しい本庁舎等（以下「新庁舎等」という。）の施設管理については、現在は個別に委託している設備の点検保守や運転監視、清掃、保安警備等の各種業務を包括し、総合管理業務委託を導入する。ついては、総合管理とした場合の経費の考え方等、総合管理事業者選定に向けた検討状況等を報告する。

### <報告内容>

- 1 新庁舎等総合管理業務委託について・・・P 2～4
- 2 事業者選定について・・・P 5
- 3 今後のスケジュール（予定）・・・P 5



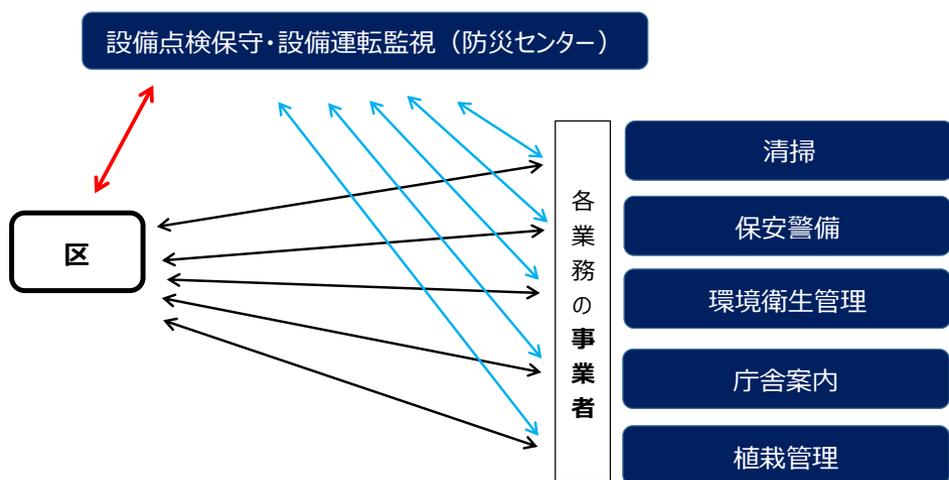
# 1 新庁舎等総合管理業務委託について

## （1）庁舎管理業務の委託方針

新庁舎等の施設管理については、現庁舎で個別に委託している、設備の点検保守や運転監視、清掃、保安警備等の各業務を包括した総合管理業務委託を導入する。

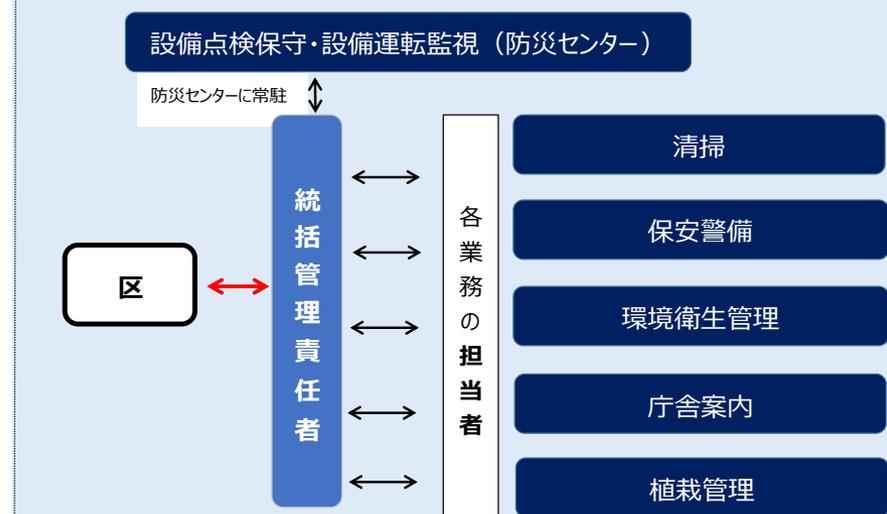
## （2）新庁舎等における個別委託と総合管理委託の比較

<個別委託の場合>



- ・業務ごとに事業者が異なると、指示系統や業務間の連絡調整が複雑化
- ・施設機能が複合化し、規模も倍以上となる中で、個別委託では区職員の負担が増大

<総合管理委託の場合>



- ・指示系統が、統括管理責任者と各業務担当者間に一本化  
業務間のスムーズな連携、円滑な業務遂行が可能
- ・特に、緊急時には一括指示により速やかな対応が可能  
(他の業務に職員の手を振り分けることが可能)

※防災センター：建物全体の防災関連設備を総合的に監視・制御。新庁舎では東1期棟地下1階に配置。その他設備の監視・制御機能も担う。約100㎡。

図：個別委託と総合管理委託の比較（イメージ）

# 1 新庁舎等総合管理業務委託について

## （3）経費等について

新庁舎の管理を個別委託とした場合、総合管理委託とした場合、それぞれの経費等を下表のとおり試算した。併せて、現庁舎における経費等を比較対象として示す。

新庁舎等において、総合管理委託とする場合、個別委託に比べて、統括管理業務の分、管理委託費は増となるが、調整業務、契約業務等の負担が削減されるため、全体としては効率的な管理体制となる見込みである。

表：現庁舎及び新庁舎の管理体制と経費試算（年間）

		現庁舎 個別委託	新庁舎等 個別委託 〈統括管理業務なし〉	新庁舎等 総合管理委託 〈統括管理業務あり〉
床面積（共有含む）		33,230㎡	72,400㎡	72,400㎡
管理業務委託契約数		60	(※1) 7	1
経費	管理委託費 (※2)	365,294千円 (10.99千円/㎡)	667,800千円 (9.2千円/㎡)	687,800千円 (9.5千円/㎡)
	担当職員人件費 (※3)	9人×6,455千円 =58,095千円	9人×6,455千円 =58,095千円	4人×6,455千円 =25,820千円
	合計	423,389千円	725,895千円	713,620千円

<設定条件等>

- ※1：新庁舎等個別委託〈統括管理業務なし〉の管理業務委託契約数：設備点検保守、設備運転監視、清掃、保安警備、環境衛生管理、庁舎案内、植栽管理の7業務とした。
- ※2：管理委託費：現庁舎個別委託と、新庁舎等総合管理委託〈統括管理業務あり〉は、それぞれ、令和元年12月3日地方分権・本庁舎等整備対策等特別委員会「世田谷区本庁舎等整備実施設計の検討状況（維持管理経費の資産等）について」にて算出した現庁舎、新庁舎の管理費とした。新庁舎等個別委託〈統括管理業務なし〉は、新庁舎等総合管理委託〈統括管理業務あり〉の管理委託費から、統括管理業務費を2000万円（統括管理者2名分の人件費を想定）として減額した額とした。
- ※3：担当職員人件費：職員一人あたり人件費は、令和3年度庁舎管理体制を基に、令和2年職層別平均年収より算定。担当職員数は、現庁舎個別委託では、現状の事務分担上、一部でも庁舎管理業務を担う職員数を計上し、新庁舎等個別委託〈統括管理業務なし〉も同数とした。新庁舎等総合管理委託〈統括管理業務あり〉の担当職員数は、完全竣工後の安定した管理体制での調整事務を想定し4人とした。

# 1 新庁舎等総合管理業務委託について

## （4）総合管理委託の導入理由等

### ①総合管理を導入する理由

- ・新庁舎では、東1期棟地下1階の「防災センター（兼中央管理室）」に、建物全体の、防災、空調、警備等、様々な設備の制御機能を集約。
  - ・新庁舎における「防災センター（兼中央管理室）」は法令上設置義務があり、火災等の非常時の駆けつけ要員として8名程度の常駐が必要。
- **7万㎡に及ぶ施設の性能を最大限に発揮させ、効率的な維持管理を継続するためには、各業務で連携をとりやすく、創意工夫を発揮できる体制が必要。**

### ②総合管理を導入する利点

- ・日常、非常時含め、管理業務の品質の向上、効率化が期待できる。
- ・指揮命令系統が一本化され、管理業務の窓口をワンストップ化できるため、庁舎等運営に影響の大きい設備定期点検や定期清掃等について、作業内容や日程調整等がしやすい。
- ・契約本数の減少により、契約手続き等の事務が軽減するため、事務コスト（人件費）の削減効果が期待できる。
- ・今まで経験したことが無い大規模な施設であり、事業者の管理経験等を活かしながら、俯瞰的なマネジメントを協働で行うことができる。

### ③総合管理の導入において配慮を要する点

- ・統括管理責任者の技量。
- ・管理業務に関する技術や知見の継承。
- ・区内事業者の活用。

➡ 今後、本庁舎等総合管理事業者の選定においては、こうした点に配慮して、実績や事業手法提案を求めるプロポーザルを実施する。

## 2 事業者選定について

1を踏まえ、事業者選定における参加条件、評価の視点について、次のとおり、概要案を示す。

### （1）プロポーザル参加条件概要

- ・法に基づく防災センター（兼中央管理室）の管理実績がある。
- ・新庁舎等と同規模程度の施設の管理実績がある。
- ・配置予定の統括管理責任者がビルメンテナンス等の実務経験が十分にあり、契約期間中において専任専属が可能。

### （2）提案書評価の視点概要

- ・業務の実施体制
- ・緊急対応
- ・継続的な業務の品質・効率性確保のための方策
- ・区内事業者の活用
- ・環境配慮、障害者雇用等への考え方 など

## 3 今後のスケジュール（予定）

令和4年3月 本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会  
・プロポーザル実施要領等の確定

令和4年4月 本庁舎等総合管理業務委託事業者選定プロポーザルの公告  
8月 選定委員会による審査  
9月 優先交渉権者決定

令和5年8月 新庁舎等（1期棟）総合管理開始