管理運営業務の適正化/コスト削減

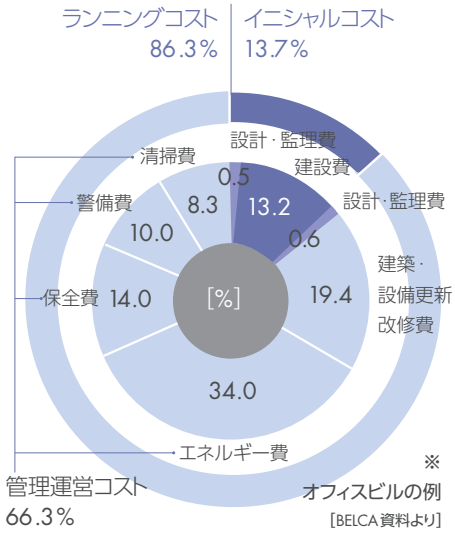
NIKKEN
EXPERIENCE, INTEGRATED

現況の管理運営業務の調査・分析・評価・改善等の適正化診断を行います。
適正化診断の結果を踏まえ、業務改善策の検討とコスト削減化を図ります。

1 建物のライフサイクルコスト(LCC)における管理運営コスト

建物の60年間のライフサイクルコスト(LCC)の内、ランニングコストに含まれる「管理運営コスト」が、LCC全体の約2/3を占めます。
この「管理運営コスト」の業務内訳は、大きくは建物の保全費(設備管理、定期点検業務等)、警備費(保安警備業務)、清掃費(清掃業務)、エネルギー費(水道光熱費)等です。
適正で効率的な管理運営を行うことにより、コスト削減(経済性)に寄与します。
建物管理運営業務の適正化診断を行い、その改善対応等の検討を継続して行っていくことで、建物の安全性、機能性、防犯性、環境性等の維持向上化も図ることができます。
適正で効率的な管理運営を行うために、管理体制及び発注方式等の検討を行い、適切な管理体制の構築を提案します。

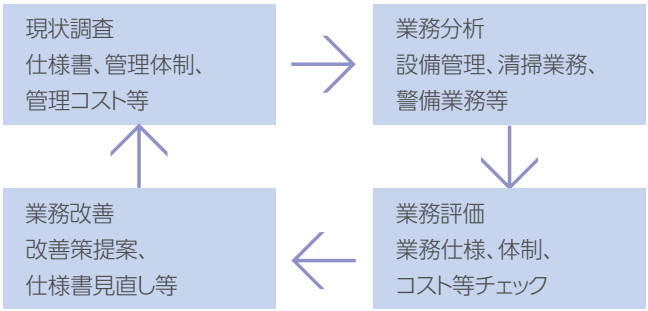
60年間のライフサイクルコスト



2 建物管理運営業務の適正化診断

現状の建物管理運営業務を、調査・分析・評価・改善の手順でチェックし、「適正化診断」を行います。

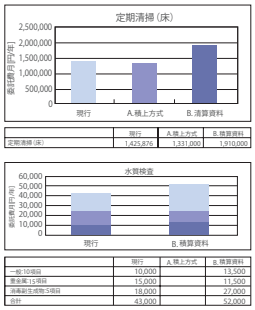
適性化診断フロー



3 コスト削減化対策の検討

適正化診断結果に基づき、コスト削減化対策を提案します。

ベンチマーク(BM)評価



定期清掃(床)	現行	A.積上方式	B.積算資料
	1,425,876	1,331,000	1,910,000

	現行	A.積上方式	B.積算資料
一般:10箇所	10,000		13,500
重金属:15項目	15,000		11,500
消毒剤生成物:5項目	18,000		27,000
合計	43,000		52,000

[サンプルイメージ]

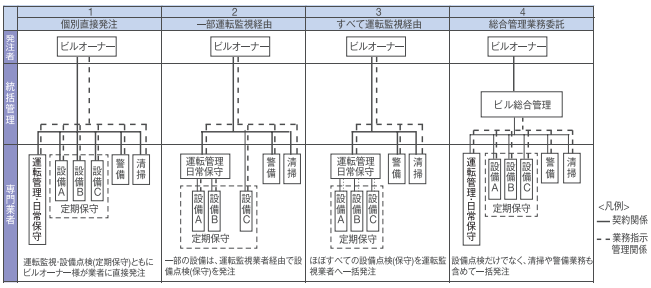
各業務改善策の提案

1 統括管理業務の改善提案
2 設備管理業務の改善提案
3 保安警備業務の改善提案
4 清掃業務の改善提案
5 定期点検業務の改善提案
6 廃棄物処理業務の改善提案
7 植栽管理業務の改善提案
8 管理体制等の改善提案等

4 発注方式の検討

現況の管理業務発注方式の調査を行い、現況課題等を検討し、より適正で効率的な発注改善策を提案します。発注方式は、1 個別発注方式、2 一部発注方式、3 一括発注方式、4 統括管理業務等があり、各建物状況等に合った発注方式を提案します。

発注方式の比較検討図



5 管理会社の選定支援

現況管理会社の業務内容、体制、教育等の業務評価を行い、発注方式の見直しに伴い管理会社等の選定支援等を行います。管理会社の選定については、各委託業務状況等を踏まえて提案を行います。

管理会社の選定ケース

1 個別発注業務の管理会社選定の場合
(競争入札、指名競争入札、提案型入札等)
2 統括管理会社選定の場合(提案型入札、指名競争入札、競争入札等)
※発注にあたっては、仕様書等(仕様書、設備台帳、各種面積等)の整備を行う必要があります。