

平成 28 年 4 月 25 日  
財務省関東財務局東京財務事務所

民間競争入札実施事業  
湯島地方合同庁舎の管理・運營業務の実施状況について  
(平成 26 年度及び 27 年度)

I 事業の概要

1. 委託業務内容

湯島地方合同庁舎の管理・運營業務（点検等及び保守業務、清掃等業務、警備業務の 15 業務）の実施。

当該業務については、「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」（平成 18 年第 5 1 号）に基づき、平成 23 年度から民間競争入札により受託事業者を決定しており、現在実施している事業は 2 期目にあたる。

2. 業務委託期間

平成 26 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで

3. 受託事業者

アラコム株式会社【代表企業】（警備業務）  
株式会社関東コーワ（点検等及び保守業務）  
株式会社東幸（清掃等業務）  
株式会社東京クリアセンター（廃棄物処理業務）

4. 受託事業者決定の経緯

入札参加者（3 者）から提出された企画書について審査した結果、いずれも評価基準を満たしていた。入札書を開札した結果、予定価格の範囲内で入札した者は 2 者であり、総合評価の結果、上記受託事業者が落札者となった。

II 確保されるべき質の達成状況、管理・運營業務の実施状況及び評価

1. 確保されるべき質に対するアンケートによる満足度調査

基本方針	主要事項	測定指標	達成状況（アンケートによる評価）
各業務を一括管理して行い、快適な施設環境を維持することを目的とする。	環境衛生の確保	・入居職員に対し「施設アンケート」による満足度調査を年 1 回実施。 ・満足度はアンケート項目における「満足」及び「ほぼ満足」と回答した割合とし、全アンケート項目の平均 80% 以上を基準とする。	適 満足度調査の結果 27/3/31 時点：95% 27/12/31 時点：91%
	確実性の確保	・管理・運營業務の不備に起因する業務への支障の発生回数	適 ・不備に起因する業務への支障… 0 回

		・管理・運營業務の不備に起因する空調停止、停電、及び断水、エレベーター停止などの発生回数	・不備に起因する空調停止等 … 0回
	安全性の確保	・管理・運營業務の不備に起因する施設利用者の怪我の回数	適 ・不備に起因する施設利用者の怪我… 0回

(1) 満足度調査の方法、アンケート対象

【調査方法】

以下の項目についてアンケートを実施（年1回）。

- ①施設内の床及び階段の清掃は行き届いていたか。
- ②施設内のトイレの清掃は行き届いていたか。
- ③共用施設の消耗品（蛍光灯、トイレトーパー、石鹸等の補充すべき消耗品）は補充されていたか。
- ④庁舎全体の衛生面・管理面は、普段職務を行う上で快適（満足）だったか。

【アンケート対象】

当庁舎入居職員（非常勤含む）の1/4を、年度ごとに対象者が重複しないようランダムに抽出。

平成26年度：アンケート対象72名（入居職員286名）

平成27年度：アンケート対象72名（入居職員289名）

(2) 満足度集計結果

平成26年度（27/3/31時点）：平均95.49%（回答率100%）

平成27年度（27/12/31時点）：平均91.67%（回答率100%）

※ アンケート項目ごとの集計結果は別紙1のとおり。

2. 管理・運營業務の実施状況及び評価

	対象業務	評価
点検等 及び保 守業務	○昇降機設備保守管理業務 対象施設に設置されている昇降機設備が日常の使用について支障なく、かつ、設備の機能が円滑に運転できるよう点検、保守を行う。	適  （従来より実施してきた内容及び水準を守り、適切に実施されており、評価できる。）
	○自動扉設備保守管理業務 対象施設に設置されている自動扉設備が日常の使用について支障なく、かつ、設備の機能が円滑に運転できるよう点検、保守を行う。	
	○避雷針設備点検業務 対象施設に設置されている避雷針設備が落雷時の使用について、支障なく、かつ、その機能が充分発揮されるよう点検を行う。	
	○自家用電気工作物保安管理業務 対象施設に設置されている自家用電気工作物について保安	

	<p>管理業務を電気事業法に基づき行い、同設備の機能維持を図る。</p> <p>○電気時計設備点検業務 対象施設に設置されている電気時計設備が日常の使用について、支障なく、かつ、その機能が円滑に動作するよう点検を行う。</p> <p>○消防用関係設備等保守点検業務 対象施設に設置されている消防用設備が災害時の使用について支障なく、かつ、その機能をして、円滑に消火活動等ができるよう消防法等関係法令に基づいた点検、保守を行う。</p> <p>○エアコン保守点検業務 対象施設に設置されているエアコンが日常の使用について支障なく、かつ、設備の機能が円滑に運転できるよう点検、保守を行う。</p> <p>○空気清浄機清掃点検業務 対象施設に設置されている空気清浄機が日常の使用について支障なく、かつ、設備の機能が円滑に運転できるよう清掃、点検を行う。</p> <p>○ガス給湯器点検業務 対象施設に設置されているガス給湯器が日常の使用について支障なく、設備の機能が円滑に運転できるよう点検を行う。</p> <p>○空調給排水設備等保守点検業務 対象施設に設置されている空調給排水設備等が日常の使用について支障なく、設備の機能が円滑に運転できるよう点検、保守を行う。</p>	
清掃等業務	<p>○清掃業務 施設内の汚れを除去することで衛生的環境を確保し、快適な執務環境を整備する。</p> <p>○廃棄物処理業務 廃棄物について、関係法令等に従い、適切な方法で収集を行うとともに、適切な場所に運搬を行う。</p> <p>○環境衛生管理業務 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」によるほか、これに準じた測定、検査、清掃等業務の実施及び建築物環境衛生管理技術者によるその結果の評価を行う。</p> <p>○排水管清掃業務 各階トイレ等の排水管を高圧ジェット洗浄機等により実施する。</p>	<p>適 (従来より実施してきた内容及び水準を守り、適切に実施されており、評価できる。)</p>
警備業務	<p>○警備業務 施設及び敷地内の秩序及び規則を維持し、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生を警戒・防止することにより、施設利用者の安全かつ円滑な執務環境の確保や保全を図る。</p>	<p>適 (従来より実施してきた内容及び水準を守り、適切に実施されており、評価できる。)</p>

### 3. 評価

入居職員施設アンケートにおける満足度は、平成 26 年度が平均 95%、平成 27 年度が平均 91%と、それぞれ確保すべき水準（平均 80%以上）を大きく上回っており、評価できる。

業務遂行の評価については、湯島地方合同庁舎の管理・運營業務の不備に起因する業務への支障や事故、設備障害等は発生しておらず、評価できる。

また、管理・運營業務の実施状況については、従来より実施してきた内容及び水準を守り適切に実施されており、評価できる。設備の老朽化に起因する不備等に対する業務遂行による改善は困難であるが、清掃・警備などの人的対応により改善が可能な業務については、従来水準を保ちつつ、入居部局職員の不満が残る箇所を改善するよう日々努めている。

このほか、庁舎管理担当者に対する、業務報告書（日次）の提出時に、湯島地方合同庁舎の管理・運営上の問題点や庁舎の実態等の報告を行っており、業務を円滑に進めるため、認識の共有を図るとともに緊密な連携に努めている。

## III 実施経費の状況及び評価

### 1. 実施経費の状況

#### (1) 従前の経費（市場化テスト以前）と民間競争入札実施後の経費の比較

経費の比較にあたっては、1 期目の実施状況報告時と同様に、平成 19～21 年度（市場化テスト以前）の経費 3 か年平均と民間競争入札実施後の経費を比較した。（別紙 2 のとおり）

#### (2) 特定要因により拡充した業務とそれに起因する増加相当額の算出

平成 25 年度から文化庁国立近現代建築資料館の開館に伴い、警備体制を拡充（同館開館中は警備員を 2 名増員）している。

この警備体制の拡充は、開館初年度（平成 25 年度）は、民間競争入札（1 期目）とは別契約としており、拡充に伴う経費（123 日分）は 1 期目の経費に含まれていない。

一方、平成 26 年度からは、開館中における同警備体制の拡充を民間競争入札（2 期目）で契約（年間 250 日間）しているため、2 期目の経費に拡充に伴う経費（年間 250 日分）が含まれている。

したがって、2 期目経費と従前の経費の比較にあたっては、同警備体制の拡充分を 2 期目の経費から控除する必要があるが、民間競争入札の契約額は管理運營業務の総額で契約しており、2 期目の経費のうち同警備体制の拡充分の金額を特定することができない。

このため、2 期目における同警備体制の拡充に起因した増加相当額について、平成 25 年度の単価に基づき下記のとおり算出した。

#### 【警備体制の拡充にかかる経費（警備員 2 名増員分）】

	平成 25 年度		平成 26 年度	
契約日数	123 日	a	250 日	d
契約金額	2,836 千円	b	5,750 千円	c×d
単価	23 千円/日	c(b/a)	—	—

## 2. 実施経費の評価

- (1) 従前の経費（市場化テスト以前）と民間競争入札実施後の経費の比較  
上記1.（1）の比較に1.（2）で算出した特定要因による経費を勘案（控除）のうえ、以下のとおり比較を行った。（別紙3のとおり）

### (2) 実施経費の評価

#### ①経費の単純比較（別紙2）

実施経費のうち、廃棄物処理業務は単価契約をしており各年度の排出量による影響が大きいため、「定額により定める部分」について、従前の経費（平成19～21年度）の3か年平均と民間競争入札実施後1期目の経費（平成23～25年度3か年平均）を比較すると、1期目経費は、従前の経費と比べ2,774千円減少している。

また、従前の経費（平成19～20年度）の3か年平均と2期目経費（平成26～27年度2か年平均）を比較すると、2期目経費は、従前の経費と比べ5,532千円増加している。

#### ②特定要因控除後の比較（別紙3）

一方、文化庁国立近現代建築資料館開館に伴う同館開館中における警備体制の拡充（警備員2名増員）について、2期目（平成26年度）から、民間競争入札で契約していることを踏まえ、2期目経費と従前の経費を比較するにあたり、同警備体制の拡充による増加相当額を2期目経費から控除すると、2期目経費は、従前の経費と比べ218千円減少（削減率0.70%）している。

#### ③評価

以上のことから、総合的に評価すれば、民間競争入札実施により経費削減効果があったと評価できる。

## IV 民間業者からの改善提案による改善実施事項等

- ① 民間業者からの提案では、民間事業者負担による「小規模修繕（プリベンティブ・メンテナンス）を実施する」こととなっており、設備の不具合等発生時には、速やかに現場に駆けつけ（徒歩10分程度）、応急対応を実施する等適切に対応されており、施設内の安全性の維持・確保や効果的・効率的な管理に寄与している。  
なお、小規模修繕の実績及び仮に個別発注した場合の所要額は、平成26年度が13件の約11万円、平成27年度が6件の約7万円となっている。
- ② 委託業務全体を円滑に実施するため、警備業務責任者が業務・施設に関する情報を集約・発信する体制を構築し、施設の管理・運営に係る情報の一元的な管理が行われている。

## V 評価のまとめ

本事業で確保されるべき質や管理・運營業務の実施状況は、いずれも達成されており適切であったと評価できる。さらに、施設管理・運營業務を一括して委託することにより、施設管理契約担当者側では契約事務の効率化が図られたほか、受託事業者側では各業務間で連携協力する体制が整い、委託業務全体が円滑に実施されていた。

また、実施経費についても特定要因を勘案のうえ総合的に評価すれば、経費削減効果はあったものと評価できる。

なお、本事業にかかる指針に基づく確認の結果は以下のとおりである。

- ① 実施期間中に、民間事業者が業務改善指示等を受けたり、業務に係る法令違反行為等を行った事実はなかった。

- ② 実施状況について、「湯島地方合同庁舎の管理運營業務に係る実施状況評価委員会」において外部有識等によるチェックを受けたほか、市場化テスト終了後においても同様のチェックを受ける予定としている。
- ③ 入札参加者は3者であり、競争性が確保されていた。
- ④ 確保されるべき質については、「湯島地方合同庁舎の管理・運營業務における実施要項」に基づく施設アンケート調査の結果、満足度（「満足」又は「ほぼ満足」の割合）が同要項に定める平均80%以上を大きく上回る結果となった。
- ⑤ 従前経費と民間競争入札実施後2期目経費の比較では経費が増加しているものの、特定要因（文化庁国立近現代建築資料館開館に伴う警備体制の拡充）を控除すれば、民間競争入札実施後、総合的には経費が削減されていると評価できる。

## VI 今後の事業

以上のとおり、本業務については、「市場化テスト終了プロセス及び新プロセス運用に関する指針」に定める市場化テストを終了する基準を満たしており、良好な実績が得られていると認められることから、今後の事業については、市場化テストを終了し、当事務所の責任において行うこととしたい。

なお、市場化テスト終了後も、これまで官民競争入札等監理委員会における審議を通じて厳しくチェックされてきた公共サービスの質、実施期間、入札参加資格、入札手続及び情報開示に関する事項を踏まえた上で、引き続き公共サービス改革法の趣旨に基づき、当局自ら公共サービスの質の向上、コストの削減等を図る努力をしてまいりたい。

# 平成26年度アンケート結果(時点:平成27年3月末日)

(別紙1-1)

区 分	「満足」の 人数・割合	「ほぼ満足」の 人数・割合	「満足」及び 「ほぼ満足」の 人数・割合	「やや不満」の 人数・割合	「不満」の 人数・割合	合 計
①施設内の床及び階段の清掃は行き届いていましたか。	34人	36人	70人	2人	0人	72人
	47.22 %	50.00 %	97.22%	2.78 %	0.00 %	100.00%
②施設内のトイレの清掃は行き届いていましたか。	40人	30人	70人	2人	0人	72人
	55.56 %	41.67 %	97.22%	2.78 %	0.00 %	100.00%
③共用施設の消耗品(蛍光灯、トイレ レットペーパー、石鹸等の補充すべき 消耗品)は補充されていましたか。	39人	28人	67人	5人	0人	72人
	54.17 %	38.89 %	93.06%	6.94 %	0.00 %	100.00%
④庁舎全体の衛生面・管理面は、普 段職務を行う上で快適(満足)でした か。	35人	33人	68人	4人	0人	72人
	48.61 %	45.83 %	94.44%	5.56 %	0.00 %	100.00%
平均値(人数)	37人	32人	69人	3人	0人	72人
平均値(割合)	51.39 %	44.10 %	95.49%	4.51 %	0.00 %	100.00%

# 平成27年度アンケート結果(時点:平成27年12月末日)

(別紙1-2)

区 分	「満足」の 人数・割合	「ほぼ満足」の 人数・割合	「満足」及び 「ほぼ満足」の 人数・割合	「やや不満」の 人数・割合	「不満」の 人数・割合	合 計
①施設内の床及び階段の清掃は行き届いていましたか。	28人	44人	72人	0人	0人	72人
	38.89 %	61.11 %	100.00%	0.00 %	0.00 %	100.00%
②施設内のトイレの清掃は行き届いていましたか。	29人	37人	66人	6人	0人	72人
	40.28 %	51.39 %	91.67%	8.33 %	0.00 %	100.00%
③共用施設の消耗品(蛍光灯、トイレトーパー、石鹼等の補充すべき消耗品)は補充されていきましたか。	35人	29人	64人	8人	0人	72人
	48.61 %	40.28 %	88.89%	11.11 %	0.00 %	100.00%
④庁舎全体の衛生面・管理面は、普段職務を行う上で快適(満足)でしたか。	22人	40人	62人	8人	2人	72人
	30.56 %	55.56 %	86.11%	11.11 %	2.78 %	100.00%
平均値(人数)	29人	38人	66人	6人	1人	72人
平均値(割合)	39.58 %	52.08 %	91.67%	7.64 %	0.69 %	100.00%



## 従前の経費(市場化テスト以前)と民間競争入札実施後の経費比較表

単位:千円(税抜)

区分	従前の経費 (市場化テスト以前)				民間競争入札実施後 の経費(1期目)				民間競争入札実施後 の経費(2期目)			経費の比較			
	19年度	20年度	21年度	19~21年度 3か年平均 (A)	23年度	24年度	25年度	23~25年度 3か年平均 (B)	26年度	27年度	26~27年度 2か年平均 (C)	23~25年度と 19~21年度 平均の差 (B)-(A)	削減率 ((B)-(A))/(A)	26~27年度と 19~21年度 平均の差 (C)-(A)	削減率 ((C)-(A))/(A)
①定額により定める部分	29,504	37,962	26,383	31,283	28,510	28,510	28,508	28,509	36,815	36,815	36,815	△ 2,774	8.87%	5,532	-
警備業務	19,300	26,500	17,953	21,251											
清掃業務	6,696	8,016	5,200	6,637											
その他の業務	3,508	3,446	3,230	3,395											
昇降機設備保守管理業務	660	540	540	580											
自動扉設備保守管理業務	55	55	52	54											
避雷針設備点検業務	20	20	20	20											
自家用電気工作物保安管理業務	439	439	439	439											
電気時計設備点検業務	82	82	82	82											
消防用関係設備等保守点検業務	447	339	237	341											
エアコン保守点検業務	260	250	250	253											
空気清浄機清掃点検業務	59	220	151	143											
ガス給湯器点検業務	90	84	84	86											
空調給排水設備等保守点検業務	400	340	298	346											
環境衛生管理業務	747	827	827	800											
排水管清掃業務	250	250	250	250											
②単価契約部分	660	855	1,219	911	228	259	240	242	306	166	236	△ 669	73.42%	△ 675	74.10%
廃棄物処理業務	660	855	1,219	911	228	259	240	242	306	166	236	△ 669	73.42%	△ 675	74.10%
実施経費計(①+②)	30,163	38,817	27,602	32,194	28,738	28,769	28,749	28,752	37,120	36,980	37,050	△ 3,442	10.69%	4,856	-

注)・千円未満四捨五入のため合計等が一致しない場合がある。

・平成27年度の廃棄物処理業務については、平成27年12月末までの実績額を計上している。

## 従前の経費(市場化テスト以前)と民間競争入札実施後(警備体制の拡充による増加相当額控除後)の経費比較表

単位:千円(税抜)

区分	従前の経費 (市場化テスト以前)	民間競争入札実施後 の経費(1期目)	民間競争入札実施後 の経費(2期目)	経費の比較			
	19~21年度 3か年平均 (A)	23~25年度 3か年平均 (B)	26~27年度 2か年平均 (C)	23~25年度と 19~21年度 平均の差 (B)-(A)	削減率 ((B)-(A))/(A)	26~27年度と 19~21年度 平均の差 (C)-(A)	削減率 ((C)-(A))/(A)
実施経費のうち定額により定める部分(ア)	31,283	28,509	36,815	△ 2,774	8.87%	5,532	-
上記に含まれる警備体制の拡充による増加相当額(イ)	0	0	5,750				
警備体制の拡充による増加相当額控除後(ウ) (ア)-(イ)	31,283	28,509	31,065	△ 2,774	8.87%	△ 218	0.70%