

平成 28 年 5 月 10 日
関東地方整備局総務課

民間競争入札実施事業

「さいたま新都心合同庁舎 2 号館、検査棟及び厚生棟施設管理・運營業務」の実施
状況について

(平成 26 年度及び平成 27 年度)

I 事業の概要

1. 委託業務内容

関東地方整備局が管理する「さいたま新都心合同庁舎 2 号館、検査棟及び厚生棟施設」管理・運營業務

機械電気設備運転管理業務、保安警備業務、清掃業務、受変電設備等点検整備業務、通信設備等点検整備業務、2 号館エレベータ等点検整備業務、防災設備点検整備業務、入退館管理システム保守業務、検査棟他エレベータ設備点検業務、緑地管理業務、ゴンドラ設備等点検業務、害虫・ねずみ防除業務

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

代表者 新生ビルテクノ株式会社

構成員 株式会社クリーン工房、太平ビルサービス株式会社、
アズビル株式会社、富士テレコム株式会社

4. 契約金額（税抜）

2,010,000,000 円

5. 受託事業者決定の経緯

入札参加希望者 3 者から提出された企画書について、民間競争入札実施要項及び入札説明書に基づき審査した結果、3 者が評価基準を満たしていた。

平成 26 年 2 月 20 日に開札を行った結果、3 者が応札し、入札額が予定価格

の範囲内の2者のうち、入札額が最も低い上記の受託事業者を落札者と決定した。

II 達成すべき質の達成状況及び評価

1. 確実性の確保

(1) 測定指標

①管理・運營業務の不備に起因する2号館、検査棟及び厚生棟における執務及び営業の中断回数（0回）

※執務及び営業の中断とは、執務及び営業が中断することにより著しく2号館等を利用する全ての者の利益を損なった場合をいう。

②管理・運營業務の不備に起因する空調停止、停電、断水の発生回数（0回）

(2) 実施結果 管理業務の不備に起因する執務及び営業の中断、空調停止、停電、断水はなかった。

2. 安全性の確保

(1) 測定指標 管理・運營業務の不備に起因する職員及び2号館等を利用する全ての者の怪我の回数（0回）

※怪我とは、病院での治療を要する怪我をいう。

(2) 実施結果 管理・運營業務の不備に起因する職員及び2号館等を利用する全ての者の怪我は発生しなかった。

3. 環境への配慮

(1) 測定指標 省エネ法及び環境確保条例を遵守し本業務遂行に当たって温室効果ガス削減に努めること。ただし、利用者の業務に支障のないよう配慮すること。

※関東地方整備局では、平成14～16年度温室ガス総排出量の平均を基準として、平成26年度～28年度平均で6%削減を目標としている。

(2) 実施結果 省エネ法及び環境確保条例を遵守し、温室ガスの削減に努めたところ、平成14～16年度温室ガス総排出量（9,939（t-CO₂））と比べて、平成26年度総排出量（8,625（t-CO₂））は、約13.2%、平成27年度総排出量（8,483（t-CO₂））は、約14.6%の削減となった。その結果、平成26年度及び平成27年度の平均（8,554（t-CO₂））は約13.9%の削減となることから、目標を上回っており、確保される質は達成されていると評価できる。

4. 実施状況

1) 機械電気設備運転管理業務

2号館、検査棟及び厚生棟の機械設備（空調・衛生設備など）、電気設備

(受変電・照明設備など)などの運転監視・日常点検・保守、定期点検、臨時点検及び保全整備を行っており、日々の業務報告書や定期点検時の報告書等の内容から業務が確実に実施されたことが認められる。

なお、設備等に限らず建築系施設の状態についても把握しており、軽微な不具合箇所においては迅速に補修等を行い、さらに台風等の豪雨に備え、日常から雨水ドレン、排水枡の機能維持に努めるなど庁舎保全に寄与した。

2) 受変電設備等点検整備業務

2号館に設置されている特別高圧受変電設備、非常用自家発電設備、2号館及び検査棟に設置されている高圧変電設備などについて、電気事業法に定められている定期点検及び保全整備を行っており、日々の業務報告書や定期点検時の報告書等の内容から業務が確実に実施されたことが認められる。

3) 2号館エレベータ等点検整備業務

2号館に設置されているエレベータの高層用・中層用エレベータ及びエスカレータについて、フルメンテナンス契約による定期点検、臨時点検及び保全整備を行っており、作業日報や点検整備報告書等の内容から業務が確実に実施されたことが認められる。

4) 検査棟他エレベータ点検整備業務

検査棟及び2号館地下駐車場に設置されているエレベータについて、フルメンテナンス契約による定期点検、臨時点検及び保全整備を行っており、作業日報や点検整備報告書等の内容から業務が確実に実施されたことが認められる。

5) 防災設備点検整備業務

2号館、検査棟及び厚生棟に設置している防災設備（自動消火装置、屋内・外消火栓設備、スプリンクラー設備、非常放送設備等について定期点検、臨時点検及び保全整備を行っており、作業日報や点検整備報告書等の内容から業務が確実に実施されたことが認められる。

6) 通信設備等点検整備業務

2号館、検査棟及び厚生棟で使用する電話交換機設備、構内情報通信網設備などの定期点検、臨時点検及び保全整備を行っており、作業日報や点検整備報告書等の内容から業務が確実に実施されたことが認められる。

7) 保安警備業務

2号館、検査棟及び厚生棟の保安警備を行っており、警備日誌や鍵管理日誌等の内容から業務が確実に実施されたことが認められる。

8) 清掃業務

2号館、検査棟及び厚生棟の庁舎内外の床、床以外、窓の清掃及びごみの

収集・分別運搬の業務を行った。また、トイレ等で汚物詰まりや小動物の死骸が発見された場合にも迅速かつ適切に清掃を実施しており、清掃業務報告書の内容から業務が確実かつ適切に実施されたことが認められる。

9) 緑地管理業務

2号館、検査棟及び厚生棟の構内緑地管理を行ったが、作業報告書等の内容から業務が確実かつ適切に実施されたことが認められる。

また、一般歩行者への影響が無いように、早朝時間帯に薬剤散布を行うなど、状況に応じた柔軟な対応を行った。

10) 害虫・ねずみ防除作業

2号館、検査棟及び厚生棟の建物の衛生環境を良好な状態に常に保つように、定期的に害虫及びねずみの生息点検、防除作業を行っており、作業報告書等の内容から業務が確実かつ適切に実施されたことが認められる。

11) 入退館管理システム保守業務

2号館及び検査棟での「入退館管理システム」を利用した入退館管理の安定的運用するためのシステム全般の保守を行っており、作業報告書等の内容から業務が確実かつ適切に実施されたことが認められる。

12) ゴンドラ点検整備業務

2号館に設置されている、ゴンドラ4台、走行ブリッジ1台、移動梯子6台について定期点検及び臨時点検を行っており、作業日報や点検整備報告書等の内容から業務が確実かつ適切に実施されたことが認められる。

5. 評価

上記1～4のとおり、業務に当たり確保すべき水準を達成しており、また各年度終了時に翌年度の業務の参考とするため、各入居官署を対象としたアンケート（別添1参照）を実施したところ、「満足・ほぼ満足」と答えた者は、本業務外の要因によるものを除けば、全て75%以上であり十分に質を確保していると評価できる

III 実施経費の状況及び評価

1. 従来の実施経費との比較

※ 従来の実施経費との比較をするため、税抜き金額を記載した。

変更契約後

業務名	平成23年度	平成24年度	平成25年度(A)	平成23-25年度 3ヶ年平均	平成26-28年度(B) (市場化テスト各年)	総括管理業務見合 控除後(C)	増減(B-A)	(税抜き、単位:千円)
								増加要因整理後 (C-A)
機械電気設備運転管理業務	213,300	272,500	297,920	261,240	280,864	272,438	-17,056	
受変電設備等点検整備業務	40,500	47,530	48,870	45,633	57,754	56,021	8,884	
2号館エレベータ等点検整備業務	40,300	28,000	29,900	32,733	32,629	31,650	2,729	
検査棟エレベータ点検整備業務	3,894	2,560	3,732	3,395	6,365	6,174	2,633	
防災設備点検整備業務	22,750	36,300	30,800	29,950	34,572	33,535	3,772	
通信設備等点検整備業務	30,100	42,800	42,080	38,327	33,835	32,820	-8,245	
保安警備業務	67,800	104,000	102,000	91,267	114,771	111,328	12,771	
清掃業務	52,500	51,700	51,500	51,900	92,192	89,426	40,692	
緑地管理業務	3,470	3,242	3,050	3,254	6,365	6,174	3,315	
害虫・ねずみ防除作業	387	349	349	362	469	455	120	
入退館管理システム保守業務	7,900	7,200	8,400	7,833	8,442	8,189	42	
ゴンドラ点検整備業務	1,680	1,680	1,680	1,680	1,742	1,690	62	
(参考)総括管理業務						20,100		
計	484,581	597,861	620,281	567,574	670,000	670,000	49,719	
清掃業務を除く			568,781	515,674	577,808	580,474		-8,307

2. 評価

平成23年度から平成25年度までの3か年平均経費と比較した場合、業務ごとに民間競争入札実施前と実施後における経費額の増減が見受けられるものの、業務全体においては、年平均で102,426千円増加（対平成23～25年度比118%）となっている。

これは、清掃業務が業者間での価格競争の激化により、平成23年から平成25年の低入札価格での落札結果によるところである。

また、平成24年度までの機械電気設備運転管理業務に平成25年以降は、設備の経年劣化による予防保全業務を追加しているため、設計が民間競争入札実施後の内容と同じ平成25年度と比較を行うこととする。

平成25年度の経費と市場化テスト事業における経費を比較した場合、49,719千円（8%）増加となっている。

これは、①受託事業者に対して、円滑な業務遂行の観点から、関東地方整備局担当者との連絡調整や各種業務間の調整取りまとめを行う総括管理責任者及び副総括管理責任者の配置（以下「総括管理業務」という。）を義務付けたこと、②市場化テスト前の清掃業務について、業者間での価格競争の激化により低入札価格での落札結果となっていたことが原因として考えられる。

そこで、民間競争入札実施前後の実質的な経費比較をするため、前述の増加要因を除いた経費を試算し、比較することとした。

まず、平成25年度の総額（620,281千円）から清掃業務を除いた額（568,781千円）と、民間競争入札実施後の経費から総括管理業務（※）及び清掃業務の経費

を除いて試算したところ、民間競争入札実施後の経費は560,474千円となり、8,307千円（1.5%）の削減効果が認められた。

加えて、業務費に反映されないものであるが、後述の電気料金についても年間2,400万円の削減が見込まれているところである。

なお、機械電気設備運転管理業務等について、経年劣化に伴い、競争入札実施前から年々経費が増加している（別添2参照）。

※ 実質的な経費比較を行うため、総括管理責任者及び副総括管理責任者の業務（総括管理業務）に係る経費を受託事業者を確認したところ、総括管理業務の経費は契約金額の概ね3%であり、また、同業務に係る経費は特定の業務に加算されているものではないとのことであった。

IV 民間事業者からの提案による改善実施事項等

業務調達時や業務実施時における、民間事業者から提案のあった主な改善等については、次のとおり実施されている。

1. 契約電力の見直し

2号館、検査棟及び厚生棟のエネルギー消費推移、最大デマンド値から余裕値を算出し、契約電力の見直しによるコスト削減効果を試算して、契約電力引き下げ提案を行った。平成28年度分について契約電力を引き下げて入札を実施した結果、基本料金において一月あたり約200万円程度の削減が見込まれている。

2. 業務担当者の研修

各業務担当者の入れ替わりの際、業務引継ぎ時に混乱やトラブルを起こさないよう業務内容に応じて2週間以上の訓練期間を設定し、業務の質の低下がないよう配慮されていた。

3. 事故防止

積雪時に地下駐車場出入口や歩行者デッキなど優先度の高い場所から、総括管理責任者の監督のもと、機械電気設備運転管理業務、保安警備業務及び清掃業務の担当者が連携し、作業範囲を分担して除雪作業を迅速に行い、歩行者の転倒事故や自動車のスリップ等を未然に防止し、職員等の安全性の向上を図った。

また、暴風雨時には警備巡回を強化し、浸水のおそれのある箇所には土嚢を設置するなど臨機応変に対応した。

4. 災害対応

当庁舎は防災業務を行う官署が多数入居している重要な庁舎であることからエレベータ点検整備業務においては、担当会社内において第一優先順位に復旧させる箇所と位置づけている。実例としても、平成27年9月12日に東京で震度5弱を記録した地震によりエレベータが緊急停止した際には、最優先で当

庁舎に駆けつけ、検査及び復旧を迅速に行った結果、30分弱で復旧させている。

また、台風などによる折れ枝等の発生時も、総括管理責任者の監督のもと保安警備業務及び緑地管理業務の担当者が連携し、カラーコーン等により通行禁止エリアの明示を速やかに行い、歩行者の安全措置を確保し、即日に折れ枝の撤去をするなど、各業務間での連絡を密に行い、安全を優先しつつ迅速な対応を行った。

5. 救急対応

いつ急患が発生しても速やかな対応がとれるよう、警備員の全員が上級救命講習を受講し、応急措置が出来る体制をとると共に、火災や各種警報への対応訓練や救急隊等の誘導訓練等を適宜実施した。

6. 保全関係

業務管理を統括する管理責任者を配置したことにより、各点検内容や修繕状況の情報が集約され、官公法第13条第1項に基づく支障がない状態の確認や修繕履歴の作成を行う際の調査及び確認において、合同庁舎管理事務の低減が図られ、庁舎保全関係資料を効率的に作成することができた。

V 全体的な評価

1 関東地方整備局が管理する庁舎における施設管理・運營業務については、民間競争入札実施以前においても、さいたま新都心合同庁舎2号館、検査棟及び厚生棟の施設管理・運營業務に関する設備点検保守業務や清掃業務など業務内容ごとに一般競争入札を実施し、契約業者を決定していたところであるが、民間競争入札の導入を契機として、各業務を包括した上で、民間競争入札を実施した結果、次のとおり効果が認められた。

- (1) I5のとおり、入札に当たって競争性が確保された。
- (2) 経費削減効果について、実質8,307千円(1.5%)の削減効果が認められた。
- (3) 業務の質について、要求した質の水準を達成したほか、事業者からの提案により実施したアンケート結果においても良好な結果が得られており、公共サービスの質が維持された。
- (4) 民間事業者からの創意工夫について、電気契約の見直しにより年2,400万円のコスト削減を達成した。
- (5) 契約事務及び支払事務においては、業務単位で契約していた12契約が、1契約に削減されたため、事務の簡素化・効率化が大幅に図られた。
- (6) 各種業務の取りまとめを行う総括管理者が配置され、障害発生時等における連絡窓口についても、事象に即した契約業務ごとの窓口から民間事業者に

一本化されたため、複数の業務にわたる問題が発生した際も各業務間で横断的に連携・協力し、迅速かつ的確な処理が行われた。さらに、関東地方整備局との連携も強化され、円滑なさいたま新都心合同庁舎2号館、検査棟及び厚生棟施設の管理・運營業務の実施につながったことは大きなメリットである。

(7) 平成29年度から実施する次期事業については、従来の実施要項の内容を承継し、実施状況については、今後、関東地方整備局に設置している外部有識者で構成している入札監視委員会において、チェックを受ける予定である。

2 以上のとおり、本事業については、「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、良好な実施結果が得られていることから、今後の事業に当たっては、市場化テストを終了し、関東地方整備局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、関東地方整備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まいたい。

別添 1

施設アンケート結果

平成26年度

	問1	問2	問3	問4	問5	問6	問7	問8
満足	12.5%	12.5%	25.0%	12.5%	37.5%	0.0%	12.5%	0.0%
ほぼ満足	50.0%	50.0%	37.5%	50.0%	25.0%	50.0%	50.0%	50.0%
普通	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%
やや不満	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	12.5%
不満	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

ほぼ満足以上 62.5% 62.5% 62.5% 62.5% 62.5% 50.0% 62.5% 50.0%

平成27年度

	問1	問2	問3	問4	問5	問6	問7	問8
満足	33.3%	44.4%	55.6%	44.4%	55.6%	33.3%	33.3%	22.2%
ほぼ満足	55.6%	44.4%	33.3%	44.4%	22.2%	33.3%	44.4%	55.6%
普通	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	22.2%	11.1%	22.2%	11.1%
やや不満	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	22.2%	0.0%	11.1%
不満	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

ほぼ満足以上 88.9% 88.9% 88.9% 88.9% 77.8% 66.7% 77.8% 77.8%

本アンケートは、対象施設の職員が2,500人以上いることから、合同庁舎管理業務担当者とやりとりをしている各官署窓口担当者に対し、各官署の意見を集約したかたちで実施し、結果は上記のとおりであった。

平成26年度は、「満足・ほぼ満足」と答えた者は全ての問いで65%を下まわってしまっていたが、平成27年度は全ての問いで前年度を上回っている。

平成27年度に唯一70%以下だった問6は、やや不満を選択した理由として記載

されたものは、本業務で修繕すべきものではなく、大規模修繕となるため別途予算を要求しているもの等であった。

以上のとおり、本業務外の要因を受けた項目以外は、複数年契約の効果により、平成 26 年度の評価を踏まえ、平成 27 年度においてはより一層のサービスを充実させることができたため、全て 75%以上の結果となっており、概ね評価できる。

さいたま新都心合同庁舎 2号館、厚生棟及び検査棟

施設管理・運營業務についてのアンケート

合同庁舎管理室

【アンケートのお願い】

本調査は、施設管理・運營業務について、入居されている官署の満足度を調査し、今後の管理・運營業務の質の向上のために参考にさせていただくものです。

(回答は満足度について該当するものを選択してください)

問 1	エントランスや階段等の清掃について <input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> ほぼ満足 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> やや不満 <input type="checkbox"/> 不満 ※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。
問 2	トイレの清掃について <input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> ほぼ満足 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> やや不満 <input type="checkbox"/> 不満 ※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。
問 3	トイレトペーパー等消耗品の補充について <input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> ほぼ満足 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> やや不満 <input type="checkbox"/> 不満 ※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。
問 4	警備員・受付の来庁者への対応について <input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> ほぼ満足 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> やや不満 <input type="checkbox"/> 不満 ※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。
問 5	警備員の異常発生時の対応について <input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> ほぼ満足 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> やや不満 <input type="checkbox"/> 不満 ※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。

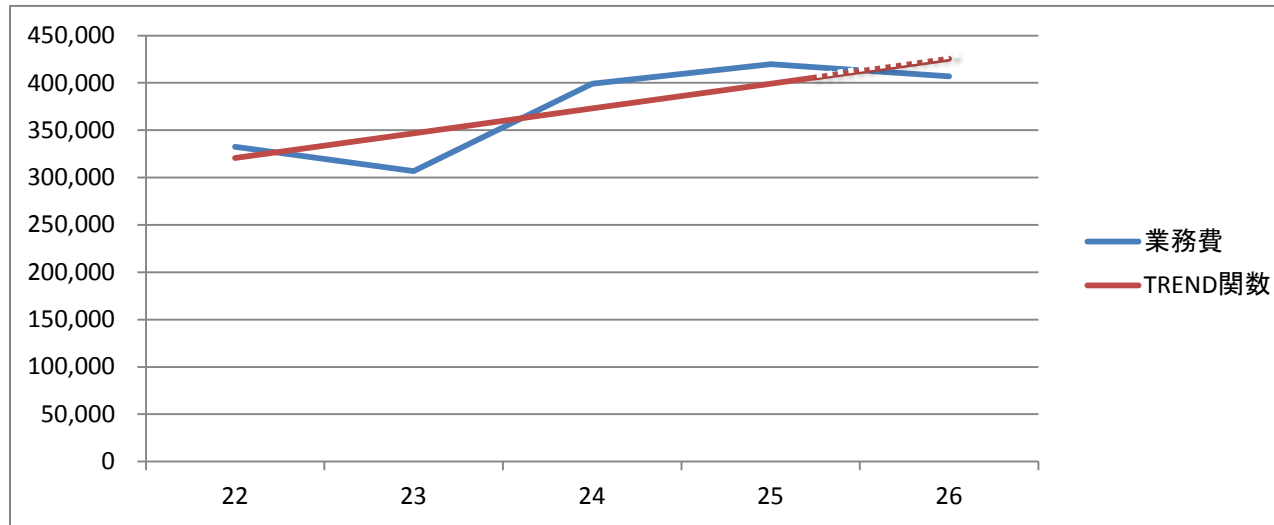
問6	<p>共用部分における不具合・修繕等の対応について</p> <p><input type="checkbox"/>満足 <input type="checkbox"/>ほぼ満足 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>やや不満 <input type="checkbox"/>不満</p> <p>※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。</p>
問7	<p>作業員等の施設利用者への配慮について</p> <p><input type="checkbox"/>満足 <input type="checkbox"/>ほぼ満足 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>やや不満 <input type="checkbox"/>不満</p> <p>※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。</p>
問8	<p>作業時に事務支障を来さない配慮について</p> <p><input type="checkbox"/>満足 <input type="checkbox"/>ほぼ満足 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>やや不満 <input type="checkbox"/>不満</p> <p>※具体的な理由がある場合は、ご記入下さい。</p>

別添2

(税抜き、単位:千円)

業務名	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26-28年度 (市場化テスト各年)
機械電気設備運転管理業務	231,194	213,300	272,500	297,920	280,864
受変電設備等点検整備業務	52,248	40,500	47,530	48,870	57,754
防災設備点検整備業務	12,495	22,750	36,300	30,800	34,572
通信設備等点検整備業務	36,540	30,100	42,800	42,080	33,835
計	332,477	306,650	399,130	419,670	407,025

年度	業務費	TREND関数
22	332,477	320,567
23	306,650	346,779
24	399,130	372,990
25	419,670	399,202
26	407,025	425,414



*経年劣化による経費が年々増加傾向にあることから、維持修繕費に影響を受けやすい上記4業務を抽出し平成22年から平成25年度までの推計値を加味して平成26年度経費を算出してみると425,414千円となり市場化テスト各年の費用407,025千円と比較すると△18,389千円の減となる。