

平成 30 年 5 月 22 日
独立行政法人労働政策研究・研修機構

民間競争入札実施事業
労働大学校施設管理・運營業務の実施状況について
(平成 28 年度・29 年度)

I 事業の概要

1. 委託業務内容

労働大学校における機械設備管理業務、電気設備管理業務、警備業務、清掃・衛生管理業務、緑地管理業務

2. 業務委託期間

平成 28 年 4 月 1 日～平成 31 年 3 月 31 日

3. 受託事業者

新東産業株式会社

4. 契約金額（税抜き）

156,420,105 円（単年度あたり 52,140,035 円）

5. 入札の状況

3 者応札（説明会参加＝8 者／予定価内＝2 者）

II 達成すべき質の達成状況及び評価

各業務	測定指標	評価
快適性の確保	研修生に対するアンケート調査（4 段階）において、質問 1 「大学校内各施設の生活面にかかる整備状況」について「満足」「やや満足」の合計回答率が 80%以上であること。	適 平成 28 年度：90% 平成 29 年度：90%
	研修生に対するアンケート調査（4 段階）において、質問 2 「警備員の対応」について「満足」「やや満足」の合計回答率が 80%以上であること。	適 平成 28 年度：94% 平成 29 年度：93%

品質の維持	管理・運營業務の不備に起因する研修の中断回数が0回であること。	平成 28、29 年度 適 (発生回数 0 回)
品質の維持	管理・運營業務の不備に起因する空調停止、停電、断水の発生回数が0回であること。	平成 28、29 年度 不適※ (発生回数 1 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が0回であること。	平成 28、29 年度 適 (発生回数 0 回)

※平成 28 年 8 月の早朝、冷房が停止しているという指摘が研修生からなされた。これは、冷房のタイマーの停止時間を 8:30 と設定するところ 1:00 としていたためであり、研修生からの指摘によりすぐに冷房を作動した。以後、常駐者、警備員共にタイマーが設定されているか確認する再発防止策をとっており、問題は起きていない。

III 実施経費の状況及び評価

1. 平成 28、29 年度と平成 27 年度の実施経費（年間）

単位：千円

	従来の経費 (平成 27 年度)	民間競争入札実施後 による経費	従来の経費との差
		28・29 年度	28・29 年度－27 年度
実績経費（税抜）	49,698	52,140	2,442

2. 評価

民間競争入札実施後の平成 28・29 年度の実施額（52,140 千円）を、実施前直近の平成 27 年度の実施額（49,698 千円）と比較すると、2,442 千円の増額があった。

経費の増加要因に関しては別紙のとおり。

IV 競争状況及び評価

1. 本業務の応札状況

「労働大学の施設管理・運營業務における民間競争入札実施要項」に基づき、入札参加者（3 者）から提出された提案書について、総合評価基準書に基づき技術点要素に対する技術点を得点評価したものと、平成 28 年 2 月 26 日に開札した入札価格を価格点評価したものとを合計し、その合計点が最高得点であった業者と契約した。

2. 評価

応札について、3 者から応募がなされたことから、競争性が確保されたと評価できる。

V 民間業者からの改善提案による改善実施事項等

1. 改善状況等

- ①企画書に記された民間業者からの提案のとおり、平成 28 年度の業務開始以降、施設の管理・運営に係る委託業務全体について、常駐技術者が「維持管理業務責任者（総括責任者）」に指定された。
- ②民間業者の企画書に記されていたとおり、平成 28 年度の業務開始以降、施設内の軽微な不具合箇所については、迅速に補修が施された。
- ③東棟非常階段の照明器具について、経年劣化しており交換の必要があるとの民間業者からの提案を受けて、誘導灯を含む照明器具の交換を行った。（平成 29 年 3 月）
- ④労働大学校には、漏電が発生した際に警報を鳴らす漏電警報機が電気室内及び野外キュービクルの低圧動力盤に設置されている。しかしながら、漏電が発生した場合、漏電警報機から警備員や設備技術者の常在場所に設置されている中央監視装置へは漏電発生との連絡がされない状況であったため、民間業者からの提案を受けて漏電警報機から中央監視装置へ繋ぐ漏電警報ポイント追加工事を行った。（平成 30 年 3 月）

2. 評価

- ①常駐技術者が「維持管理業務責任者（総括責任者）」に指定されたことにより、その者による業務全体の網羅的な運営管理により各業務のサービス水準の保持・均質化、関連する複数業務間の連携・協力、大学校との窓口の一本化が図られている。
- ②施設内の軽微な不具合箇所については、迅速に補修が施され、施設内の安全性の維持に寄与している。
- ③東棟非常階段の照明器具の交換を行ったことにより、非常時にも照明器具が問題なく利用できるようになっている。
- ④漏電警報ポイントが追加されたことにより、漏電が発生した際、中央監視装置に警報が発せられるようになったため、漏電へ迅速に対応できるようになった。

VI 全体的な評価

- 応札について、3 者から応募がなされたことから、競争性が確保されたと評価できる。
- 質の達成状況について、快適性の確保に係る研修生へのアンケートは、平成 28 年度、29 年度共に目標を達成している。
- 品質の維持について、冷房の停止により一部達成されなかったが軽微なミスであり、事業の運営に大きな支障を生じるものではなく、再発防止策をとったことにより、以後、同様の事例は発生していない。適切な再発防止策がとられたものと評価している。
一方、上記の通り、民間業者からの提案により、非常階段の照明器具更新等により品質の維持が図られた。
- 安全性の確保については、施設の維持管理に支障をきたす管理・運営業務の不備に起因する施設利用者の怪我は起きていない。
- 以上のように施設の維持管理業務はおおむね適切になされたと評価している。

(別紙)

経費の増加要因等に関して

平成 26～27 年の契約と比較し、平成 28～30 年の契約は年間 200 万円程度の経費増となっているが、各業務の経費の比較をすると下記の表のとおりとなっている。

(単位：円)

		26～27 年度	28～30 年度	差額	上昇率
I	機械設備管理業務	11,411,100	11,979,800	568,700	5%
II	電気設備管理業務	4,967,000	5,110,000	143,000	3%
III	警備業務	12,360,000	12,720,000	360,000	3%
IV	清掃・衛生管理業務	17,377,900	18,670,200	1,292,300	7%
V	緑地管理業務	2,460,000	2,520,000	60,000	2%
	合計	48,576,000	51,000,000	2,424,000	5%

すべての業務において、経費の増額となっており、景気動向による人件費の増加が要因として考えられる。これについて落札業者に聞き取りを行なったところ、26～27 年度に関しては、最低価格方式の入札であったが、28～30 年度に関しては、総合評価方式の入札となり、企画面での評価も入札に反映されるようになったため、業務の質を確保する上でも、それまで入札金額を抑えるためにギリギリまで切り詰める必要があった人件費を、一定額引き上げる形を取ったとのことであった。

業務ごとに分析すると、機械設備管理業務に関しては、個別の点検業務に関して、他社に依頼することになり、景気動向の影響を受けやすいと考えられる。また、清掃・衛生管理業務に関しても、人件費の占める割合が大きく、人件費の増加やアルバイト人員の人手不足などの影響から経費増につながっているのではないかとと思われる。

また質の向上のために、清掃員の他に指導員を置くなどの提案が企画書で下記のとおり提案されている。

「昨年、一昨年と世界一清潔な空港として各付けられた羽田空港の清掃現場スタッフの一人である弊社社員（ビルクリーニング技能士・清掃作業監督者・建築物清掃管理評価資格者 1 級のライセンスを持つ）が定期的に施設内をモニタリングし、アメニティの向上のため適正なメンテナンス指導を行い清掃業務の精度向上に取り組んでいきます。」

こうした企画を反映した結果、人件費等が増加したものと思われる。

「契約状況の推移表」でこの 10 年（平成 20～29 年度）の契約状況の推移を見ると、単年度の契約金額は、下がっている年もあるものの全体的には増え続けている。

これらを個別に見ていくと、最初の市場化テストを実施した平成 21～23 年度の入札では、落札率が 100%になっているが、これは 1 回目の入札が予定価格を下回る応札がなく不落になった後、再度入札でなんとか 100%で落札されているものであり、前年度の 21 業務をバラバラに契約をしていたものの合計額と比較して若干の減額にはなっているものの、各業務を個別に比較すると、警備業務、清掃・衛生管理業務、緑地管理業務は何れも増額となっていた。

この平成 21～23 年度の契約においては、22 年度、23 年度でそれぞれ経費増を伴う変更契約（管理人の退職による警備業務時間の延長、空調設備の新設工事に伴う点検業務及びフィルター清掃業務の追加、急病人怪我人対応のための警備業務時間の延長、寝具類のクリーニング回数の増加等）を行っており、契約金額が上がっている。

その後も予定価格がその積算の段階で根拠となる参考見積書における人件費増を反映して上がっており、さらに二度目の市場化テストとなった平成 28～30 年度の入札では、落札率も上がっていることから金額の絶対値が上がっている傾向にあると分析できるところであるが、これは前述のとおり総合評価方式となったために企画提案において質の向上を目指す部分が盛り込まれているために価格が上乘せになっていることも要因として考えられる。

この 10 年間続けて複数入札の状況は維持されており、価格競争が働いた上での落札価格であることから、前述の景気動向による人件費増の分析も踏まえると、適切な範囲での価格であったと、機構としては思料するところである。

今後は、市場化テストで得られた質の向上や業務の効率化を維持しつつ、総合評価に馴染まない部分の業務を分割して一般競争入札に付するなど（具体的には下記の案などを検討している）の経費削減策を独自に検討するなどして今後も経費削減の努力を続けていきたい。

〈今後検討可能な経費削減策案〉

平成 21～23 年度に初めて市場化テストによる入札を実施した際に、平成 20 年度の一般競争入札の結果と比較して全体では若干の減額となったが、各業務を個別に比較すると、警備業務、清掃・衛生管理業務、緑地管理業務は何れも増額となっていた。

これは、それまで個別に最低価格方式の一般競争入札に掛けていたものを、一つにまとめて総合評価方式にしたことにより、今回の経費増加要因と同様に、質を確保するために人件費が上がったことと、直接実施できない業務を他の業者と組んで実施する必要が生じたことにより、中間経費が増えたことによるものと考えられる。

増額となった業務のうち、警備や清掃業務は、警備員や清掃作業員が労働大学校に常駐する形であり、連携を図りつつ一体的に運営されることで業務の改善が見られ、

質の確保という点からも引き続き総合評価方式での一体的な入札を実施する必要性があると考えられるが、緑地管理業務に関しては、常駐の作業員がいる訳でもなく、質の確保という点からも仕様書に定めた剪定作業を決められた回数行なっていくという単純な内容であることから、「施設管理・運營業務」からは切り離して、単独の一般競争入札に付することで、中間的経費が不要となり、応札者が増えることによる競争性が増す効果も期待できるため、実行上問題なく経費の削減が図れるものと考えられる。