

令和元年 7 月 8 日  
総務省行政管理局公共サービス改革推進室

民間競争入札実施事業  
「さいたま新都心合同庁舎 1 号館の管理・運營業務」の評価について（案）

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 年法律第 51 号）第 7 条第 8 項の規定に基づく標記事業の評価は以下のとおりである。

記

I 事業の概要等

事 項	内 容
事業概要	財務省が管理するさいたま新都心合同庁舎 1 号館の管理・運營業務
実施期間	平成 29 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日
受託事業者	代表企業：新生ビルテクノ株式会社（電気機械設備等運転・保守管理業務） グループ企業：株式会社クリーン工房（清掃業務） 首都圏ビルサービス共同組合（警備業務） 株式会社 N T T ファシリティーズ（敷地内植栽管理業務） 株式会社ヤマキ（廃棄物処理業務）
契約金額（税抜）	1,740,000,000 円（単年度当たり：580,000,000 円）
入札の状況	1 者応札（説明会参加＝5 者／予定価内＝1 者）
選定の経緯	競争性に課題が認められる事業として、平成 25 年基本方針別表に記載

II 評価

1 概要

市場化テストを継続することが適当である。競争性の確保及びコスト削減という点において課題が認められ、総合的に勘案した結果、改善が必要である。

2 検討

（1）評価方法について

財務省関東財務局から提出された平成 29 年 4 月から平成 31 年 3 月までの実施状況についての報告（別添）に基づき、サービスの質の確保、実施経費及びその前提としての競争性等の観点から評価を行う。

(2) 対象公共サービスの実施内容に関する評価

事 項	内 容	
確保されるべき 質の確保状況	以下のとおり、適切に履行されている	
	確保されるべき水準（一例）	評価
	1. 確実性の確保 管理・運營業務の不備（空調停止・停電・断水・エレベーター停止等）に起因するさいたま新都心合同庁舎1号館における執務及び営業の中断回数（0回）	適 平成 29 年度 0 回 平成 30 年度 0 回
	2. 安全性の確保 管理・運營業務の不備に起因する職員及び利用者の災害又は事故の発生（0回）	適 平成 29 年度 0 回 平成 30 年度 0 回
	3. 環境への配慮 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」、「地球温暖化対策の推進に関する法律」及び「埼玉県地球温暖化対策条例」を遵守し、合同庁舎の職員及び利用者の業務に支障のないよう配慮するとともに当庁舎の温室効果ガス削減目標の達成に努めること。削減目標は、各年度において、平成 13 年度比で 8 % 以上削減。	適 平成 29 年度 17 % 平成 30 年度 21 %
4. 各業務において確保すべき水準 (1) 電気機械設備等運転・保守管理業務 ① 点検 電気・機械・監視制御設備運転・監視及び日常・定期点検保守業務、中央監視設備点検保守業務、蒸気発生器設備等点検保守業務、空気清浄機等点検保守業務、自動ドア設備点検保守業務、排水再利用設備等点検保守業務、駐車場管制設備等点検保守業務、ゴミ処理設備等点検保守業務、上水揚水ポンプ設備等点検保守業務、雨水利用設備等点検保守業務、監視カメラ設備点検保守業務、防犯監視装置設備点検保	適 仕様書のほか、各種法令等に従い、建築物や機械設備、電気設備の点検保守が作業報告書等で実施されていることを確認されており、良好な庁舎環境が維持されていると認められる。 また、障害発生時に提出される見積書には、修繕に必要となる部品、作業内容等が具体的に示されており、修繕工事の円滑な事務処理に有用となっている。	

	<p>守業務、電動式移動観覧席点検保守業務、環境衛生管理業務、構内情報通信網設備等点検保守業務、自動昇降設備等点検保守業務、消防用設備等点検保守業務、入退館管理システム保守業務、受変電設備点検業務の 19 業務の業務内容を実施のうえ、建築物等の機能及び劣化の状態を調査し、異常または劣化がある場合には、必要に応じ対応措置を判断し、実行する。</p> <p>②保守 点検等により障害を発見した場合には、一次対応を行うほか、施設管理担当者へ報告のうえ、障害解消のために必要な修繕の方法を提案し、見積書を提出する。</p> <p>(2)清掃業務 指定された業務内容を実施し、施設内外の汚れを除去し、または汚れ防止することにより、快適な環境を保つこと。</p> <p>(3)廃棄物処理業務 当庁舎で発生する廃棄物について関係法令等に従い適正に収集運搬し、処分を行う。</p>	<p>仕様書及び提出された業務予定表に従い確実にかつ適切に業務が実施され、著しい汚損等不測の事態に対しても臨機応変に汚損箇所を清掃しており、快適な庁舎環境が維持されている。</p> <p>関係法令を踏まえた仕様書及び提出された業務計画書等に基づき適正に業務を実施している。 なお、廃棄物処理業務は、許可業者と直接契約を締結する必要があるため、次回契約から切り離すこととしたい。</p>
<p>民間事業者からの改善提案</p>	<p>○電気機械設備等運転・保守管理業務について、保守点検結果を踏まえ、年度内に行う修繕計画の提案がなされ、優先順位や概算額の提示により、計画的な修繕が可能となった。</p> <p>また、支障が認められた際、補修が軽微であり他の現場の不用資材により対応可能な場合には、当該資材による速やかな機能回復がなされ、良好な執務環境の維持及び修繕事務の負担軽減が図られた。</p> <p>○清掃業務について、入居官署の増員により汚れが頻繁になった箇所の清掃回数を週 1 回から隔日へ変更し清潔な環境を保つよう努めるとともに、清掃時にトイレ設備の不具合（漏水・つまり等）が発生した場合、統括責任者への連絡をする</p>	

	<p>ことにより速やかに一時対応を行い被害の拡大を防ぐことが可能となった。</p> <p>○警備業務について、庁舎付近でのイベントや庁舎内でのイベントにより来庁者が増えた場合、警備員の増員を行うことにより庁舎の安全と秩序を維持することが可能となった。</p> <p>○敷地内植栽管理業務について、気候及び各樹木の種類に応じた最適な育成方法を踏まえた管理により枯損を防ぎ、植栽内及び周辺部のゴミ拾いにより、周辺部も含む植栽の美観保持がなされた。</p>
--	---

### (3) 実施経費（税抜）

従前経費	398,124,000円（平成25年度）
実施経費	493,188,000円（平成29年度～平成31年度の平均）
削減額	95,064,000円増
削減率	23.9%増

#### 【検討】

※詳細な検討は以下に記載。

単位：千円（税抜）				
	平成25年度 （市場化テスト 以前）(A)	平成26～28年 度平均（市場化 テスト）	平成29～31年 度平均（市場化 テスト）(B)	増減 (B)－(A)
電気機械設備等運転・ 保守管理業務	235,784	305,181	288,788	53,002
清掃業務	47,400	47,480	70,200	22,800
警備業務	114,000	109,200	130,200	16,200
植栽管理業務	938	2,000	4,000	3,062
合 計	398,124	463,861	493,188	95,064

※1 比較のため、当該年度のみ実施されている設備の更新、修繕の費用等については除いている。

※2 単価契約による廃棄物処理業務については、除外している。

※3 各年度計は千円未満の端数を含む。

増加の理由としては、①警備員の勤務割りの見直しによる増、②労務単価の上昇、③一部、従前経費が価格競争により、低入札価格での落札になった業務があったこと、④浦和税務署の入居による増、⑤1者応札で競争性が確保されなかったことにより、従前経費と比べて、落札率が高かったことが原因と考えられる。

#### (4) 選定の際の課題に対応する改善

課題	競争性に課題が認められたところ、一部業務の入札条件を緩和し、入札参加要件の見直し等を行ったが、1者応札にとどまり、課題が残っている。
----	--

#### (5) 今後考えられるコスト削減の取組

設備関連業務、清掃業務、警備業務（廃棄物処理業務については、次回契約から切り離し）の3業務へ分離発注を行うことにより、業務の質を確保しつつコストの削減につながる可能性があり、今後の取組の中で積極的に検討すべきと考える。

#### (6) 評価のまとめ

業務の実施にあたり確保されるべき達成目標として設定された質については、平成29年度、平成30年度の2か年とも全て目標を達成していると評価できる。

また、民間事業者の改善提案により、計画的な設備修繕等、民間事業者のノウハウと創意工夫の発揮が業務の質の向上に貢献したものと評価できる。

さらに、管理・運営業務を一括して委託することにより、事業者側の統括担当者が配置され、窓口が一本となり、指示システムの体制が整うことにより、円滑な業務運営が図れたことも評価できる。

一方で、実施経費については、23.9%増加している。また、入札説明会には複数の業者が参加しているものの、1者応札であり、競争性に問題がある。

#### (7) 今後の方針

以上のおり、競争性の確保及びコスト削減において課題が認められ、本事業において良好な実施結果を得られたと評価することは困難である。

そのため、次期事業においては、両課題について検討を加えた上で、引き続き民間競争入札を実施することにより、民間事業者の創意工夫を活用した公共サービスの質の維持向上及び経費の削減を図っていく必要があるものとする。

令和元年6月18日  
財務省関東財務局

民間競争入札実施事業  
さいたま新都心合同庁舎1号館の管理・運営業務の実施状況について  
(平成29年度及び平成30年度)

I 事業の概要

1. 委託業務内容

さいたま新都心合同庁舎1号館の管理・運営業務  
(電気機械設備等運転・保守管理業務、清掃業務、警備業務、敷地内植栽管理業務及び  
廃棄物処理業務の23業務)

2. 業務委託期間

平成29年4月1日から令和2年3月31日まで  
(評価対象期間：平成29年度及び平成30年度)

3. 受託者

代表企業：新生ビルテクノ株式会社（電気機械設備等運転・保守管理業務）  
グループ企業：株式会社クリーン工房（清掃業務）  
首都圏ビルサービス共同組合（警備業務）  
株式会社NTTファシリティーズ（敷地内植栽管理業務）  
株式会社ヤマキ（廃棄物処理業務）

4. 事業者決定の経緯

「さいたま新都心合同庁舎1号館の管理・運営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（1者）から提出された企画書について、業務の実施に必要な要件が満たされていることを確認した。落札者決定については、平成29年2月22日に開札した結果、予定価格の制限の範囲内で有効な入札を行った上記の受託事業者を落札者とした。

5. 契約額（税抜）

1,740,000,000円

II 確保されるべき質の達成状況

「さいたま新都心合同庁舎1号館の管理・運営業務における民間競争入札実施要項」に基づき、当該実施要項I. 3の事項について、平成31年3月末日時点における状況を調査することとなっており、その調査結果は以下のとおりである。

## 1. 管理・運営業務に関する包括的な質

### (1) 確実性の確保

管理・運営業務の不備（空調停止・停電・断水・エレベーター停止等）に起因するさいたま新都心合同庁舎 1号館における執務及び営業の中断 0回

実施状況	適切に管理・運営業務が実施されていると判断する。 ＜発生回数＞平成 29 年度：0 回、平成 30 年度：0 回
------	---

### (2) 安全性の確保

管理・運営業務の不備に起因する職員及び利用者の災害又は事故の発生 0回

実施状況	適切に管理・運営業務が実施されていると判断する。 ＜発生回数＞平成 29 年度：0 回、平成 30 年度：0 回
------	---

### (3) 環境への配慮

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」、「地球温暖化対策の推進に関する法律」及び「埼玉県地球温暖化対策推進条例」を遵守し、合同庁舎の職員及び利用者の業務に支障のないよう配慮するとともに当庁舎の温室効果ガス削減目標の達成に努めることとなっており、削減目標は、各年度において、平成 13 年度比で 8%以上削減。

実施状況	温室効果ガス削減率（平成 13 年度比）は平成 29 年度 17%、平成 30 年度 21%となっており、削減目標を達成している。 目標達成のため取られた措置：夏・冬空調温度設定変更、空調機フィルター交換による空調設備の適正な可動、季節による外構照明の点灯時間変更、エネルギーデータによる光熱水の管理等、外気温に応じた手洗用温水の調節、適切な外気導入量の調整等
------	---

## 2. 各業務において確保すべき水準

### (1) 電気機械設備等運転・保守管理業務

電気・機械・監視制御設備運転・監視及び日常・定期点検保守業務、中央監視設備点検保守業務、蒸気発生器設備等点検保守業務、空気清浄機等点検保守業務、自動ドア設備点検保守業務、排水再利用設備等点検保守業務、駐車場管制設備等点検保守業務、ゴミ処理設備等点検保守業務、上水揚水ポンプ設備等点検保守業務、雨水利用設備等点検保守業務、監視カメラ設備点検保守業務、防犯監視装置設備点検保守業務、電動式移動観覧席点検保守業務、環境衛生管理業務、構内情報通信網設備等点検保守業務、自動昇降設備等点検保守業務、消防用設備等点検保守業務、入退館管理システム保守業務、受変電設備点検業務の 19 業務

#### ①点検

指定された業務内容を実施のうえ、建築物等の機能及び劣化の状態を調査し、異常または劣化がある場合には、必要に応じ対応措置を判断し実行すること。

## ②保守

点検等により障害を発見した場合には、一次対応を行うほか、施設管理担当者へ報告のうえ、障害解消のために必要な修繕の方法を提案し、見積書を提出する。

実施状況	仕様書のほか、各種法令等に従い、建築物や機械設備、電気設備の点検保守が作業報告書等で実施されていることを確認しており、良好な庁舎環境が維持されていると認められる。 また、障害発生時に提出される見積書には、修繕に必要となる部品、作業内容等が具体的に示されており、修繕工事の円滑な事務処理に有用となっている。 なお、点検等を外部委託している場合は、従事者が立ち会い、適切に監督を行っている。
------	---

## (2) 清掃業務

指定された業務内容を実施し、施設内外の汚れを除去し、または汚れを防止することにより、快適な環境を保つこと。

実施状況	仕様書及び提出された業務予定表に従い确实かつ適切に業務が実施され、著しい汚損等不測の事態に対しても臨機応変に汚損箇所を清掃しており、快適な庁舎環境が維持されている。
------	--

## (3) 警備業務

施設・敷地内の秩序を維持し、火災・盗難の予防及び早期発見、取締り並びに不測の事故に対する応急臨機の措置、その他必要な連絡にあたることにより、施設利用者の安全かつ円滑な執務環境を確保及び保全する。

実施状況	仕様書に基づく適正な人員配置及び确实な巡回により、施設・敷地内の秩序維持、火災・盗難の予防、応急臨機の措置、その他必要な連絡がなされ、施設利用者の安全かつ円滑な執務環境が確保・保全されている。
------	--

## (4) 敷地内植栽管理業務

指定された業務内容を実施し、庁舎敷地内及び屋上の植栽樹木を管理することにより、快適な環境を保つこと。

実施状況	仕様書及び提出された業務予定表に従い确实かつ適切に業務を実施しており、敷地内の景観保持とともに、快適な庁舎環境が維持されている。
------	--

## (5) 廃棄物処理業務

当庁舎で発生する廃棄物について関係法令等に従い適正に収集運搬し、処分を行う。



実施状況	<p>関係法令を踏まえた仕様書及び提出された業務計画書等に基づき適正に業務を実施している。</p> <p>なお、廃棄物処理業務は、許可業者と直接契約を締結する必要があり、次回契約から切り離すこととしたい。</p>
------	--

### 3. 民間事業者の創意工夫を反映した、公共サービスの質の確保（包括的な質の確保、コスト削減等）の状況

#### (1) 管理・運營業務の包括的な質の確保に関する提案

企画書に基づき、仕様書に定める保守点検日を全体把握するため一覧化した業務計画書を作成し、当該計画書に基づき業務を実施のうえ、統括責任者及び業務責任者によるダブルチェックにより点検漏れがないよう包括的な質の確保に努めている。

#### (2) 管理・運營業務のコスト削減に関する提案

企画書に基づき、予防保全として施設の重要度に応じ、毎日または週1回の巡回により配管の錆取りやバルブ開閉動作を行い、設備寿命の延長や不具合箇所の早期発見による改修範囲の縮小によるコスト削減に努めている。

#### (3) 共通仕様書・その他質の確保に関する具体的な提案

仕様書どおりに水準を確保している。

### 4. 民間事業者からの改善提案

#### (1) 電気機械設備等運転・保守管理業務について、保守点検結果を踏まえ、年度内に行う修繕計画の提案がなされ、優先順位や概算額の提示により、計画的な修繕が可能となった。

また、支障が認められた際、補修が軽微であり他の現場の不用資材により対応可能な場合には、当該資材による速やかな機能回復がなされ、良好な執務環境の維持及び修繕事務の負担軽減が図られた。

#### (2) 清掃業務について、入居官署の増員により汚れが頻繁になった箇所の清掃回数を週1回から隔日へ変更し、清潔な環境を保つよう努めるとともに、清掃時にトイレ設備の不具合（漏水・つまり等）が発生した場合、統括責任者への連絡をすることにより速やかに一時対応を行い被害の拡大を防ぐことが可能となった。

#### (3) 警備業務について、庁舎付近でのイベントや庁舎内でのイベントにより来庁者が増えた場合、警備員の増員を行うことにより庁舎の安全と秩序を維持することが可能となった。

#### (4) 敷地内植栽管理業務について、気候及び各樹木の種類に応じた最適な育成方法を踏まえた管理により枯損を防ぎ、植栽内及び周辺部のゴミ拾いにより、周辺部も含む植

裁の美観保持がなされた。

### Ⅲ 実施経費の状況

#### 1. 対象公共サービスの実施に要した経費

(単位:千円、税抜)

業務区分	年度 H25 (市場化テスト導入前)	H26～28年度平均		H29～30年度平均	
			H25増減額		H25増減額
①電気機械設備等15項目	153,335	199,841	46,505	183,448	30,113
②情報通信設備	46,086	50,000	3,913	50,000	3,913
③自動昇降機	20,670	32,000	11,330	32,000	11,330
④消防設備	8,853	16,500	7,646	16,500	7,646
⑤入退館管理	6,840	6,840	0	6,840	0
⑥清掃	47,400	47,480	80	70,200	22,800
⑦警備	114,000	109,200	△4,800	130,200	16,200
⑧植栽管理	938	2,000	1,062	4,000	3,062
計	398,124	463,861	65,737	493,188	95,064

- ・年度毎の比較のため、当該年度のみ実施されている設備の更新、修繕の費用は除外。
- ・H25年度の設備更新費が判然としない受変電設備点検業務及び単価契約による廃棄物処理業務は除外。
- ・各年度計は千円未満の端数を含む。

#### 2. 民間競争入札導入前の経費と実施後の経費の比較

従前経費である平成25年度の経費(398,124千円)に対し、実施後の第1期目である平成26～28年度の3年間平均額(463,861千円)で65,737千円(約16.5%)の増額、第2期目である平成29及び30年度の2年間平均額(493,188千円)で95,064千円(約23.9%)の増額となっており、増額要因として以下の内容が影響しているものと思料される。

##### (1) 警備員の勤務割の見直し

平成29年度から防災センターの警備員を6名常駐とする勤務割に変更したことにより、大幅に経費が増額となった。

##### (2) 労務単価の上昇

国土交通省が公表している建築保全業務労務単価は平成25年度以降上昇傾向にあり、平成25年度から平成29年度の間における平均単価の伸び率は7.98%となっている。

(3) 一部業務の低価格入札

平成 25 年度の自動昇降機設備等点検保守業務、消防用設備等点検保守業務及び敷地内植栽管理業務の経費は、価格競争により低入札価格で落札されたものであり、平成 26 年度以降の経費と相応の開差が生じている。

(4) 入居官署の増加

平成 29 年度以降については、浦和税務署（約 2,300 m<sup>2</sup>、250 名）が新たに入居したことにより、特に清掃業務において相応の増額が必要となった。

(5) 1 者入札による競争性の不足

市場化テスト実施前（平成 25 年度）は各業務において概ね複数業者の応札があったものの、市場化テスト実施後（平成 26 年度、平成 28 年度）は 1 者応札が続いており、競争性が不足したことも経費が増加した一因と考えられる。

#### IV 評価

##### 1. 質の達成状況について

平成 29 年度及び平成 30 年度の確保されるべき質については上記Ⅱのとおり達成している状況にあり、管理・運營業務を一括して委託することにより、事業者側の統括担当者が配置され窓口が一本となり、指示システムの体制が整ったことによる円滑な業務運営が図れたことも評価できる。

##### 2. 実施経費の状況について

上記Ⅲ-2のとおり、勤務割の見直し、労務単価の上昇等の要因は認められるものの、これらを差し引いても市場化テスト導入前より実施経費は増額となっており、応札者は前期に引き続き 1 者のみとなっている。

この点について、入札説明書を入手しながら応札しなかった事業者（4 者）に聞き取りを行った結果以下の意見が得られた。

(1) 代表企業以外にも高順位の参加資格が必要であったことから辞退

(2) 廃棄物処理業務が包括対象となっていることが隘路

また、業務を分割して実施した従前（市場化テスト導入前）における清掃業務及び警備業務の入札結果は概ね良好であったことから、経費削減に向け参加要件及び包括対象業務を見直し、競争性の確保を図る必要がある。

#### V 今後の事業

以上のとおり、本業務については競争性の確保に課題があり、経費削減のため更に取り組みが必要と認められることから、設備関連業務、清掃、警備の 3 業務へ分割のうえ、設備関連業務については、代表企業を除く競争参加資格を「D」まで拡大することにより入札参加事業者の確保を図り、経費節減に向け、改めて現行プロセスによる管理運營業務の調達を行うこととしたい。