

令和3年5月25日
厚生労働省職業安定局労働市場センター業務室

民間競争入札実施事業
厚生労働省上石神井庁舎の管理・運營業務の実施状況について
(令和元年度及び2年度)

I 事業の概要

1. 委託業務内容

厚生労働省上石神井庁舎の管理・運營業務

庁舎全体：電気・機械設備等の運転監視、空調機器保守管理、自動扉及び
門扉保守点検、清掃、警備、植栽管理等

電算棟：セキュリティ他遠隔保守管理、構内ネットワーク設備保守管理、
セキュリティゲート保守管理等

2. 業務委託期間

平成31年4月1日から令和4年3月31日まで

(評価対象期間：平成31年4月1日から令和3年3月31日まで)

3. 受託事業者

富士電機ITソリューション株式会社共同体

[構成員]

富士電機ITソリューション株式会社

太平ビルサービス株式会社

4. 受託事業者決定の経緯

平成30年12月3日及び12月5日に実施した入札説明会においては、4
者の参加があった。そのうち、入札参加に必要な企画書を提出した者は2者
であった。

平成31年1月24日に技術審査委員会を開催し、提出された企画書の評
価を行った。

平成31年2月1日に開札を行った結果、2者とも予定価格の範囲内であ
り、総合評価を行ったところ上記の者が落札者となった。

II 管理・運營業務の包括的な質の達成状況及び評価

○管理・運營業務を通して、上石神井庁舎における業務の円滑な実施を可能と

すること。

項目	求める包括的な質	評価／実施状況
1. 品質の維持	<p>管理・運営業務の不備（空調停止、停電、断水、エレベータ停止等）に起因する上石神井庁舎における執務の中断（0回）</p> <p>※ 執務の中断とは、執務が中断することにより著しく国民の利益を損なった場合をいう。</p> <p>※ 老朽化に起因するものは含めない。</p>	<p><u>適切に実施された。</u></p> <p>業務を円滑に実施するため、庁舎管理担当職員、統括管理業者が参集する定例会（メールによる情報共有を含む）を毎月1回開催した。</p> <p>また、施設の老朽化に伴い発生した障害について、迅速に改修した。</p>
2. 安全性の確保	<p>管理・運営業務の不備に起因する災害又は事故の発生件数（0件）</p> <p>※ 災害又は事故とは人事院規則 10-4 第 35 条に基づく年次災害報告の対象となる災害又は事故をいう。</p>	<p><u>適切に実施された。</u></p> <p>委託業者が点検マニュアルを作成し安全管理を徹底した。業務の不備に起因する災害又は事故は発生しなかった。</p>
3. 環境への配慮	<p>エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年条例第 215 号）を遵守し、上石神井庁舎職員の業務に支障の無いように配慮しつつ、上石神井庁舎が掲げる温室効果ガスの削減目標の達成に努めること。</p>	<p><u>適切に実施された。</u></p> <p>空調機器のこまめな発停操作、エレベーターの管理運転により、電気及び白灯油の使用量を管理した。</p> <p>温室効果ガスの大半を占める電気及び白灯油を削減するため、熱効率を加味した空調機器のこまめな発停操作、エレベーターの管理運転、非常用自家発電機の年</p>

		次点検実施月には月次点検を行わない（白灯油を節約する）等の調整を行った。
--	--	--------------------------------------

※参考	電気使用量 (kwh)		
	実績値	目標値	差
元年度	14,386,890	14,745,392	△358,502
2年度	8,365,098	9,332,150	△967,052

※参考	温室効果ガスの削減目標 (t-CO2)		
	実績値	目標値	差
元年度	7,045	12,476.56	△5,431.56
2年度	4,097	10,186.42	△6,089.42

調査期間を通じた事業の評価としては、概ね達成できたと認められる。

Ⅲ 確保すべき水準の達成状況及び評価

○各業務において確保すべき水準

項目	確保すべき水準	評価／実施状況
1. 電気・機械設備等の運転・監視及び点検保守管理業務	①電気設備、機械設備、通信設備、監視制御設備の運転監視及び点検保守、監視制御設備、防災設備の点検保守、建築物点検の業務を遂行し、良好な執務環境の維持に努めるとともに、障害発生時又は警報発報時は、原因を追及し適切な処置を取ること。	適切に実施された。 仕様書に基づき、「年間保守管理計画書」、「月間点検作業計画書」を策定し、統括管理者の下、適切な点検、保守業務が行われた。 障害発生時には、迅速に障害対応がなされ、すぐに対応できないものについては修繕計画による報告が行われた。

	<p>②建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号)に基づき各種測定を行い、測定の結果管理基準に適合しない場合には、その原因を推定し、上石神井庁舎担当者に報告を行うこと。</p>	<p><u>適切に実施された。</u> 仕様書に基づき、「年間保守管理計画書」、「月間点検作業計画書」を策定し、執務環境測定、水質検査等の測定が実施され、適正な測定値が確保された。</p>
	<p>③二酸化炭素排出量の削減を行うとともに、エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号)に基づき、エネルギー管理を行うこと。</p>	<p><u>適切に実施された。</u> 空調の運転における熱効率を加味した手動での運転切り替え、照明制御装置を活用した利用がないエリアの消灯など、使用電力の節減に努めた。</p>
<p>2. 警備保安業務</p>	<p>上石神井庁舎内の秩序を維持し、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。</p>	<p><u>適切に実施された。</u> 仕様書に基づき「警備計画」、「巡回計画」を策定し、必要人員を配置の上、上石神井庁舎及び敷地内を巡回し、施錠確認などの秩序保持に努めた。また、「警備保安日誌」の報告や電算棟及び事務棟の入退出者にかかる名簿、統計を作成した。</p>
<p>3. 清掃等業務</p>	<p>指定された業務内容を実施し、庁舎内外の汚れを除去し、清潔で衛生的な環境を保つこと。</p>	<p><u>適切に実施された。</u> 仕様書に基づき、「年間保守管理計画書」、「月間点検作業計画書」を策定し、清掃が行われた。定期清掃では、棟内の清掃に努め、公開空地ではゴミ拾い、掃き</p>

		掃除に努めた。 特別清掃では2棟については月1回タイルのワックスがけ、窓ガラスや網戸清掃に努め、電算室については月2回バキューム等の清掃に努めた。
4. 植栽管理業務	上石神井庁舎敷地内の高中木、刈込物、生垣、玉物、屋上緑化、地被類、庁舎内鉢植木の維持管理を行い、景観及び緑化保全のため、対象植栽を常に良好な状態に保持すること。	<u>適切に実施された。</u> 仕様書に基づき、「年間保守管理計画書」、「月間点検作業計画書」を策定し、樹木の性質に応じ枯れ枝、成長の止まった弱小の枝、障害枝、病虫害枝等を切り詰め、中すかし、枯れ枝の除去等に努めた。 公開空地については天候に応じて散水し、芝生を刈り込んだ。

調査期間を通じた事業の評価としては、概ね達成できたと認められる。

IV 民間事業者の創意工夫の発揮状況（業務企画内容の実現について）

○創意工夫の発揮状況

1. 事業実施全般に対する提案

- ・統括管理者による窓口一本化と指揮系統の統一

上石神井庁舎との連絡窓口を一本化する事でシンプルな指揮系統を確立した。その結果、業務の効率化及び事務の負担軽減が実現した。

また、今般の新型コロナウイルス対策においては、サーモグラフィによる入館者の体温測定を行うこととしたほか、月1回の定例会（集合会議）を取りやめ、メールにより情報共有する等、当方の要請に基づき適宜対応が図られている。

2. 従来の実施方法に対する改善提案

- ・ 構内情報通信設備の定期点検周期
老朽化により故障率の上昇が予見される本設備について、定期点検周期を2回/年から1回/月に増やすことで、不具合や故障予兆を早期発見して対処した。
- ・ 設備機器更新に関する予防保全
点検で判明した設備の不具合を月次定例会で報告し、修繕の必要な設備について速やかに報告を上げた。報告をもとに適宜修善を行うことで障害の発生を未然に防いだ。

3. コスト削減に対する提案

- ・ 電気・機械設備等の運転・監視業務における統括管理者と総合主任技術者の兼務による運用経費削減
統括管理者と総合主任技術者を兼務する事で36人月分の運用経費が削減された。

4. その他の提案

- ・ 上石神井庁舎入退出管理要領の改訂支援
以下3点の入退出管理要領の改訂を支援し、庁舎内のセキュリティ向上に寄与した。
 - ①入退出管理要領の入退出許可証発行基準の明確化
 - ②セキュリティの更なる向上を図るため、作業申請書の様式に申請時の注意事項を追加
 - ③電算棟緊急入館時の確認業務の円滑化を図るために、緊急入館時の連絡先リストの様式を追加

V 実施経費の状況及び評価

1. 対象公共サービスの実施に要した経費

平成27年度（市場化テスト実施前）、平成28～30年度（市場化テスト第1期）及び平成31～令和3年度（市場化テスト第2期）の単年度あたりの業務実施経費は以下のとおり。

(1) 実施経費の状況

a 経費の比較【単位：円（税抜）】

実施期間	平成 27 年度 市場化テスト 実施前(A)	平成 28～30 年度 (単年度あたり) 第 1 期	平成 31～令和 3 年度 (単年度あたり) 第 2 期(B)	増減額 (増減率) (B) - (A)
契約額	124,800,000	119,172,000	169,344,000	44,544,000 (35.7%)

b 入退館管理システム保守業務及び清掃、警備、植栽管理を控除した経費の比較【単位：円（税抜）】

実施期間	平成 27 年度 市場化テスト 実施前(A)	平成 28～30 年度 (単年度あたり) 第 1 期	平成 31～令和 3 年度 (単年度あたり) 第 2 期(B)	増減額 (増減率) (B) - (A)
契約額	124,800,000	119,172,000	169,344,000	44,544,000 (35.7%)
入退館システム保守	8,640,000	-	-	△8,640,000
清掃、警備、 植栽管理	-	-	52,473,610	△52,473,610
控除後	116,160,000	119,172,000	116,870,390	710,390 (0.6%)

(参考) 建築保全業務労務単価

平成 27 年度 保全技師等労務単価平均	19,433 円
平成 31 年度 保全技師等労務単価平均	20,650 円 (6.3%増)

※ 市場化テスト実施前に行っていた入退館管理システム保守業務(27年度経費8,640,000円)及び市場化テスト第2期(平成31～令和3年度)から追加した清掃、警備、植栽管理業務(単年度あたり52,473,610円)をそれぞれ当該期間の契約額から控除し、業務範囲を揃えた上で経費の比較を行うと、市場化テスト実施前と比べ710,390円(0.6%)の増加となっているが、平成27年度から平成31年度における「建築保全業務労務単価」(国土交通省)の労務単価上昇率(平均6.3%上昇)が実施経費の上昇率0.6%を上回るため、実質的には経費が抑制されたといえる。

c 経費の内訳【単位：円（税抜）】

実施期間	平成 27 年度 市場化テスト 実施前 (A)	平成 28～30 年度 (単年度あたり) 第 1 期	平成 31～令和 3 年度 (単年度あたり) 第 2 期 (B)	増減額 (増減率) (B) - (A)
契約額	統括管理業務 9,780,000	25,438,250	25,801,773	16,021,773 (163.8%)
	電気・機械設備 等の監視 53,160,000	41,640,000	39,278,400	△13,881,600 (△26.1%)
	空調機器保守 5,668,600	5,294,600	5,842,000	173,400 (3.1%)
	自動扉及び 門扉保守 220,000	218,000	218,000	△2,000 (△0.9%)
	消防用設備保守 1,860,000	1,860,000	1,860,000	0
	エレベータ保守 2,232,000	2,285,200	2,285,200	53,200 (2.4%)
	セキュリティ他 遠隔保守 11,400,000	11,400,000	11,400,000	0
	構内ネットワー ク設備保守 12,212,500	11,435,800	10,584,867	△1,627,633 (△13.3%)
	セキュリティ ゲート保守 378,000	385,000	385,000	7,000 (1.9%)
	直流電源装置 保守 323,800	323,800	323,800	0
	受変電設備保守 8,313,500	8,313,500	8,313,500	0
	非常用自家発電機 保守 1,700,000	1,666,000	1,666,000	△34,000 (△2.0%)
	非常用自家発電機 制御盤保守 1,340,000	1,340,000	1,340,000	0
	照明制御装置保守 190,000	190,000	190,000	0

	無停電低電圧定周 波電源設備保守 5,161,300	5,161,300	5,161,300	0
	シャッター保守 147,000	147,000	147,000	0
	免震装置点検 683,000	683,000	683,000	0
	衛生設備清掃 1,222,300	1,222,550	1,222,550	250 (0.02%)
	飲料水水質検査 68,000	68,000	68,000	0
	湯沸器点検 100,000	100,000	100,000	0
小 計	116,160,000	119,172,000	116,870,390	710,390 (0.6%)
控除分	入退館管理シス テム保守業務 8,640,000	-	清掃、警備、植栽管理 業務 52,473,610	
合 計	124,800,000	119,172,000	169,344,000	44,544,000 (35.7%)

(2) 評価

市場化テスト実施前と市場化テスト第2期（平成31～令和3年度）の単年度あたりの経費を比較すると、44,544,000円（35.7%）増となるが、経費の対象業務を同一にして比較すると、710,390円（0.6%）増に留まっている。

要因は、管理・運營業務に関するコスト削減に対する提案によるもので、有資格者が統括管理者と総合主任技術者を兼務することで、品質を維持したまま効率的な業務の実現と運用経費の削減がなされたためである。

VI 評価委員会の主な意見

- ・ 前回と今回で契約内容が異なり、全体の管理体制、作業内容の質が確認できないので、単純に経費だけで比較できない。
- ・ 昨年くらいからビルの管理運營業務の受注額が増えている。人件費が上がったことが理由。上石神井庁舎のようなデータセンターでは管理運營業務に技術力が必要なのでどこでも応札できるわけではない。通常の庁舎管理の入札状況とは異なる。

- ・ 一般的には、ビル管理の会社と契約し、サーバ施設管理も行わせることは難しいと思われる。本事業の場合、富士電機 IT ソリューションが太平ビルサービスとサーバ運用・保守会社との仲介的な業務を行うことで、全体がうまく機能している。仮に、入札の妨げになっているのであれば、サーバ施設管理は別の会社に外部委託してみてはどうか。建物管理会社とサーバ施設管理会社の2者でコミュニケーションをとれるようにすればよい。
- ・ データセンターでは一者応札が多いのは機械、電気などの各部門の専門家を集めるのが難しいことが理由。札入れのコストを下げると経営がきつくなるし、無理して入札に参加しても採算がとれなくなる。

VII 全体的な評価

上石神井庁舎においては、従前より、庁舎の管理・運營業務について、各種契約を積極的に統合し、一般競争入札により調達を行うことで、事務の軽減やコストの削減に努めてきたところである。

今期は2度目の3ヵ年度の契約期間であったが、庁舎管理業者の業務内容の質の安定が図られ、より質の高いサービスが提供されたとともに、契約事務についても、大幅に軽減された。

また、統括管理者は、担当する庁舎の管理・運營業務のみならず、関連する警備、清掃、植栽業務事業者との連携を図り、警備、清掃、植栽業務の質の維持にも大いに貢献した。

これらを踏まえれば、円滑に業務が遂行されていると評価できる。

VIII 今後の方針

1 総括

事業全体を通じた実施状況は、以下のとおりである。

- ① 前回は1者応札であったところ、今回は2者応札があり、競争性が確保されたと評価できる。
- ② 達成すべき質として設定した項目及び民間業者から民間事業者の創意工夫の発揮状況についても、良好なサービスの質が達成されたと認められる。
- ③ 従前経費と今期の契約額を比較した場合、今期より業務範囲を拡大したため契約額は増加したが、業務範囲を揃え、当該業務に係る経費を控除して比較すると、契約額は、従前経費より約71万円(0.6%)の増加に留まっている。平成27年度からの労務単価上昇率(平均6.3%上昇)を考慮すると、実質的にはコスト削減を達成している。
- ④ 業務改善指示を行う等の法令違反行為もなかったところであり、概ね良

好な結果が得られている。

2 次期事業の方針

以上のおり、全体において良好な実施結果を得られていることから、次期事業においては、「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」（平成 26 年 3 月 19 日官民競争入札等監理委員会決定）に基づき、市場化テストを終了し、当省の責任において実施したい。

なお、市場化テスト終了後においても、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密にチェックされてきた公共サービスの質、実施期間、競争参加資格要件等を踏まえた上で、外部有識者等で構成される厚生労働省公共調達委員会、厚生労働省上石神井庁舎の管理・運營業務に係る実施状況評価委員会といった第三者チェック機能を維持し、引き続き法の趣旨に基づき公共サービスの質の向上、コスト削減等を図る努力をしてまいりたい。