

平成 28 年 6 月 7 日
国立研究開発法人 森林総合研究所

森林総合研究所本所施設の管理業務の実施状況について

I 事業の概要

1. 委託業務内容

森林総合研究所の本所保安警備業務、本所清掃業務、本所エレベータ点検業務、本所自動扉点検保守業務

2. 業務委託期間

平成 26 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日

3. 受託事業者

日本管財株式会社

4. 契約金額（税抜）

95,400,000 円（税抜き）

5. 受託事業者決定の経緯

森林総合研究所本所施設の管理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（4 者）から提出された企画書について、森林総合研究所において審査を行った結果、いずれも評価基準を満たしていた。

平成 26 年 2 月 26 日に開札を行った結果、3 者が予定価格の範囲内であったことから、この 3 者について総合評価を行ったところ、評価点の最も高い上記の者が落札者となった。

II 確保すべき質の達成状況及び評価

1. 包括的な質

管理・運営業務を通して、快適な施設利用を可能とするとともに、当該施設における執務の円滑な実施を可能とすること。

〈 評価指標 〉

(1) 快適性の確保

1) 測定指標

施設利用者（職員）へのアンケート調査の満足度が 70%以上であること。

※「満足度」とは、アンケートの回答で「非常に衛生的」「やや衛生的」、「満足」「やや満足」と肯定的回答とするものである。

2) アンケートの実施結果

非常に衛生的、良い 55.6% + やや衛生的、おおむね良い 40.3% = 95.9%
不衛生、悪い 3.5% + やや不衛生、やや悪い 0.6% = 4.1%

(2) 品質の保持

1) 測定指標

- ア) 管理・運營業務の不備に起因する当該施設における執務の中断回数
- イ) 管理・運營業務の不備に起因するエレベータの停止等の事故発生回数
- ウ) 管理・運營業務の不備に起因する自動扉の開閉不能等の事故発生回数

2) 実施結果

- ア) 管理・運營業務の不備に起因する当該施設における執務の中断回数：0回
- イ) 管理・運營業務の不備に起因するエレベータの停止等の事故発生回数：0回
- ウ) 管理・運營業務の不備に起因する自動扉の開閉不能等の事故発生回数：0回

(3) 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施設利用者の怪我の発生回数

2) 実施結果

管理・運營業務の不備に起因する施設利用者の怪我の発生回数：0回

2. 個別業務の内容及び実施状況

(1) 個別業務の内容

1) 統括責任者業務

森林総合研究所との窓口として、工程及び日程表の作成、作業の遂行において、監督職員等と相談・協議を密に実施する。作業完了後はその内容を記載した業務報告書、法令等に定められた必要な資料等を作成し、提出する。

施設の維持管理に係る資料等の保管・管理を行うとともに各業務における業務の手順や具体的な作業方法の問題点等を提案し、保安警備業務、清掃業務、点検保守業務を包括的に管理・運営する。

2) 本所保安警備業務

本所保安警備業務仕様書・警備業法・警備業務実施要領に従い、構内定期巡回、門扉の開閉、火災予防・ガス事故防止、盗難予防、緊急時の対応、構内入所者の受付、電気錠・エレベータの監視、勤務時間外の電話等の対応、遺失物の取扱い等を実施する。

3) 本所清掃業務

本所清掃業務仕様書に従い、建物内外の日常清掃及び定期清掃を実施する。

4) 本所エレベータ点検業務

本所エレベータ点検業務仕様書に従い、エレベータ、電動ダムウエータの法令点検及び定期検査を実施する。

5) 本所自動扉点検保守業務

本所自動扉点検業務仕様書に従い、自動扉の点検保守を実施する。

(2) 個別業務の実施状況（平成26～27年度）

統括責任者より、始業時及び終業時において、以下に掲げる本所保安警備業務、本所清掃業務、本所エレベータ点検業務等に係る管理・運営の報告を受け、その内容の確認を行った。

1) 統括責任者業務

保安警備業務、清掃業務、点検保守業務を統括して管理・運営を行った。

また、安全運転管理等品質の確保を図り、共通の認識を持った対処ができるよう、各業務における連絡管理体制を明確にするとともに、発注者に対する受注者側の窓口としての役割を果たした。

2) 本所保安警備業務

業務仕様書に基づいて、定期巡回、門扉の開閉を実施し、構内の防火・防犯等に寄与した。

巡回に当たっては、火災予防、ガス事故防止、盗難予防、電気錠・エレベータの監視を着実に実施しており、重大な緊急事態の発生はなかった。

また、入門・入所者の受付や勤務時間外の電話の対応についても誠実に実施していた。更に、警備日誌には施設の故障や遺失物の報告など、巡回時の状況が詳細に記録され、速やかに報告がなされた。

3) 本所清掃業務

業務仕様書に基づいて、建物内部の日常清掃（塵芥の搬出を含む）、建物外部の日常清掃（駐車場と歩道の除草を含む）が実施された。

実施に当たっては、新たな清掃資機材及び清掃手法の導入が提案され、発注者との協議の結果実施された。（詳細は（4）に記載）

4) 本所エレベータ点検業務

業務仕様書に基づいて、エレベータ4基、電動ダムウェータ2基の点検業務と定期検査が実施された。また、点検報告書及び定期検査成績書についても速やかに報告された。点検中の安全対策も良好であった。

更に、期間中において故障、事故等の緊急事態の発生はなかった。

5) 本所自動扉点検保守業務

業務仕様書に基づいて、自動扉22台の点検保守業務が実施された。また、点検報告書についても速やかに報告され、点検中の安全対策も良好であった。

更に、期間中において故障、事故等の緊急事態の発生はなかった。

(3) アンケート実施結果（平成26・27年度）

施設利用者（職員）へのアンケート調査は、平成28年4月14日～27日に職員562

名（常勤 401 名、非常勤 161 名）に対して所内ホームページ上で実施した。その結果、378 名から回答があり、回収率は 67.3%であった。

【清掃業務に対する満足度】

- ・ 研究本館廊下の清掃についての満足度 97.4%
（非常に衛生的 50.8%、やや衛生的 46.6%、やや不衛生 2.1%、不衛生 0.5%）
- ・ 研究本館トイレの清掃についての満足度 92.6%
（非常に衛生的 50.5%、やや衛生的 42.1%、やや不衛生 6.6%、不衛生 0.8%）
- ・ トイレトペーパーなどの消耗品の補充の満足度 97.6%
（良い 77.5%、おおむね良い 20.1%、やや悪い 1.6%、悪い 0.8%）
- ・ 研究本館会議室の清掃についての満足度 98.1%
（良い 55.4%、おおむね良い 42.7%、やや悪い 1.6%、悪い 0.3%）
- ・ 構内の車道、歩道、植え込み等の清掃についての満足度 93.4%
（良い 44.2%、おおむね良い 49.2%、やや悪い 5.8%、悪い 0.8%）

【警備員の対応に対する満足度 96.6%】

（良い 55.3%、おおむね良い 41.3%、やや悪い 2.9%、悪い 0.5%）

○ **【全体の満足度 95.9%】**

（良い 55.6%、おおむね良い 40.3%、やや悪い 3.5%、悪い 0.6%）

（4）民間事業者からの改善提案による改善実施事項

清掃業務において、効率性の高い清掃資機材及び清掃手法の導入が提案され、実施された。本手法は、清掃作業の効率性を高めるものであるが、防塵や汚れの除去にも高い効果があったことから、衛生管理の向上にも寄与した。

〈具体的な内容〉

内部清掃：マイクロファイバー製のダスタークロス等を使用し、汚れを落とし易くすることで、作業効率の向上と仕上がり結果の向上を図る。また、幅広タイプのダスターモップを使用し、作業面積を広くすることで、効率的・効果的に作業を行う。

外部清掃：ブロワーやスウィーパーなどの機械を導入し、効率的・効果的な作業を行う。

Ⅲ 実施経費の状況及び評価

1. 実施経費

平成 26～28 年度実施経費（本事業）

（森林総合研究所本所施設の管理業務）

- ・ 契約額：95,400,000 円（税抜き）
- ・ 単年度実施経費：31,800,000 円（税抜き）

2. 民間競争入札導入前との比較

(税抜：円)

| 業 務 分 類 | 平成 20～23 年度 市場化テスト以前 4 か年平均 (A) | 平成 24～25 年度 市場化テスト 2 か年平均 | 平成 26～27 年度 市場化テスト 2 か年平均 (B) | 増減 B-A |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 保安警備業務 | 13,388,000 | 16,000,000 | 18,799,200 | 5,411,200 |
| 清掃業務 | 6,677,000 | 10,400,000 | 10,816,800 | 4,139,800 |
| エレベータ点検業務 | 1,468,000 | 1,104,000 | 1,128,000 | △340,000 |
| 自動扉点検保守業務 | 989,000 | 1,012,000 | 1,056,000 | 67,000 |
| 合 計 | 22,522,000 | 28,516,000 | 31,800,000 | 9,278,000 |

(注) 平成 22 年度及び 23 年度は、エレベータ改修工事を追加したことにより同エレベータの点検箇所を減じている。このため、平成 26～27 年度の実績と比較出来るよう、平成 22 年度及び平成 23 年度における本所のエレベータ点検業務を控除して本表を作成した。

3. 実施経費の増加理由

市場化テスト前後の経費を比較すると、9,278千円(41.2%)実施経費が増加している。

市場化テストの導入により増加した実施経費の太宗は、本所保安警備業務及び本所清掃業務である。このため、民間競争入札の実施前後の実施経費の内容が比較出来るよう、これらの単価について調査したところ、以下のことが明らかとなった。

ア 市場化テスト導入前後の落札価格から本所保安警備業務及び本所清掃業務の単価を計算したところ、導入前の本所保安警備業務では695.8円/時、本所清掃業務では70.9円/m²であったが、導入後の本所保安警備業務では941.2円/時、本所清掃業務では114.8円/m²となった。

民間競争入札導入前後の単価の比較

| 業 務 分 類 | 平成 20～23 年度 市場化テスト以前 (4 か年平均) | 平成 26～27 年度 市場化テスト (2 か年平均) | 増 減 |
|----------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 本所保安警備業務 | 695.8 円/人・時 | 941.2 円/人・時 | +245.4 円/人・時 |
| 本所清掃業務 | 70.9 円/m ² | 114.8 円/m ² | +43.9 円/m ² |

イ こうした単価について、類似の公表単価である

- ① 警備員Cの労務単価 1,246.4円/人・時(国土交通省建築保全業務労務単価)
 - ② 総合清掃：日常・定期作業の労務単価 150～155円/m²(物価資料)
- と比較すると、かなり低いものとなっている。

類似の公表単価

| 区 分 | 単 価 | 出 典 |
|-------------------------|---------------|------------------|
| 建築保全業務 労務単価 (警備員C) | 1,246.4 円／人・時 | 国交省 (H20～26) |
| 清掃管理費 (総合清掃：日常・定期作業) | 150～155 円／㎡ | 物価資料 (H20～26) |

ウ これらのことから、市場化テスト導入以前は、類似の公表単価に比べてかなり低い単価により落札されていたが、導入後においては落札価格が上昇し、類似の公表単価へと近づいたことが分かる。

4. 評価

市場化テスト導入以前は、新規事業者の参入が比較的容易な保安警備業務と清掃業務において低入札が行われており、一般的な市場価格に比べてかなり安価に発注されていたものと想定される。しかしながら、市場化テストの実施後は低入札が排除され、適正な価格に近づいたものと思われる。

また、契約単価は上昇しているものの、落札率は低いこと、さらに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複数契約が1契約に削減されたため、事務の効率化が図られていること、統括責任者業務を設けたことにより、事象に即した契約業務ごとの窓口から当該受託事業者に一本化されたため、複数の業務間の調整が必要な事案が発生した場合も迅速な処理が行われ、事務の簡素化・効率化が図られているなどを考慮すると、一定の効果があつたものと評価できる。

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いて民間事業者から提案のあつた主な改善等については、Ⅱ－2－(4)で記述したとおりであり、本所清掃業務について、作業がより効率的・効果的となる清掃資機材及び清掃手法の導入が提案され、実行された。

V 評価のまとめ

上記Ⅰの5のとおり、入札に当たって、競争性は確保されていたと認められる。

また、実施経費について見ると、Ⅲで述べたとおり低入札が排除され、適正な価格に近づいたと考えられる。更に、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複数契約が1契約に削減されたため、事務の効率化が図られている。また、統括責任者業務を設けたことにより、事象に即した契約業務ごとの窓口から当該受託事業者に一本化されたため、複数の業務間の調整が必要な事案が発生した場合も迅速な処理が行われ、事務の簡素化・効率化が図られている。

業務の実施においては、品質の保持及び安全性の確保について、各業務とも以下に述べるように確保すべき水準に達し、適切に業務が実施されているとともに誠実な対応がなさ

れている。

- ・ 施設利用者（職員）の満足度を計るアンケート調査の結果は、本所保安警備業務及び本所清掃業務のいずれも90%以上の満足度であり、利用者から高い評価を得た。
- ・ 統括責任者の管理体制により本所保安警備業務、本所清掃業務、本所エレベータ点検業務及び本所自動扉点検保守業務のいずれの業務においても連携が適切に図られていた。
- ・ 本所保安警備業務については、警備業務日報が詳細に記載され、かつ速やかに提出がなされていたため、施設等不具合等について速やかに対応することができ、その結果、所の円滑な業務運営の実施に繋がった。
- ・ 本所清掃業務については、効果的で効率性の高い清掃資機材・手法の導入など提案がなされ、衛生的な環境の維持に貢献した。
- ・ 本所保安警備業務、本所清掃業務、本所エレベータ点検業務及び本所自動扉点検保守業務の契約を一元化したことにより、対応窓口が統括責任者に一本化され、情報の伝達や業務の打ち合わせ等の業務において事務簡素化が図られた。更に、契約・支払事務等が軽減された。
- ・ 平成26・27年度については、重大な緊急事態の発生等がなく、本所保安警備業務、本所清掃業務、本所エレベータ点検業務及び本所自動扉点検保守業務が適切に実施されていた。

このように、森林総合研究所本所施設管理・運營業務は、複数業務を包括し、更にはこれらを統括管理する責任者を配置したことから、サービスの質の確保など業務の質の向上を図ることができたと認められる。

なお、事業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を行うなどの行為はなかった。また、実施状況については、森林総合研究所に設置している外部有識者及び監事2名で構成している契約監視委員会等において今後、チェックを受ける予定である。

VI 今後の事業について

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のうち、業務の質や競争性等について述べた①～④の基準は達成しているものと考えられる。また、経費削減の効果について述べた⑤についても、過当競争によって安価な受注が行われがちな警備業務等については適正な価格に近づき、また、業務の実施についても効率化が図られた。このため、①～⑤を総合的に勘案すると、市場化テストの導入によって、良好な実施結果が得られたものと考えており、今後の事業に当たっては市場化テストを終了し、森林総合研究所の責任において引き続き、本所施設の管理業務を行うこととしたい。

なお、市場化テスト終了後は、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、入札手続き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、森林総合研究所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。