

平成27年 6月 2日
国土技術政策総合研究所

民間競争入札実施事業
国土技術政策総合研究所等の施設管理・運營業務の実施状況について
(平成24年度～平成26年度)

1. 事業の概要

(1) 業務委託内容

国土技術政策総合研究所(旭庁舎)、国土技術政策総合研究所(立原庁舎)、独法建築研究所及び独法土木研究所(つくば)の研究本館、各実験施設等の建物及び建物に付帯する設備の保守点検・運転監視業務、警備業務ならびに庁舎の日常及び定期清掃業務を行う。

(2) 業務委託期間

平成24年4月1日～平成28年3月31日

(3) 受託事業者

(株) ダイケングループ(共同事業体)

(4) 契約金額(税抜き)

1,240,000,000円

(5) 受託事業者決定の経緯

国土技術政策総合研究所等の施設管理・運營業務民間競争入札実施要項及び入札説明書に基づき、入札参加者(2者)から提出された企画書について、第3者の有識者3名で構成する評価アドバイザーの意見を聴取し、実施要項に定める入札契約手続き運営委員会において審査した結果、1者が入札参加資格を満たしていた。

入札価格については、予定価格の範囲内であったため落札者となった。

庁舎等施設管理業務	企画書提出	2者
	適格者	1者
	欠格者	1者
	(説明書交付	18者)

2. 確保されるべき質の達成状況及び評価

(1) 確保されるべき管理・運營業務の質の基準

管理業務を通じて、対象施設等における業務の円滑な実施を可能とすること。

1) 确实性の確保

- ① 管理業務の不備に起因する対象施設における執務及び営業の中断回数(0回)
- ② 管理業務の不備に起因する空調停止、停電、断水の発生(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国民及びテナント営業者の利益を損なった場合をいう。

2) 安全性の確保

管理業務の不備に起因する職員及びその他の者の怪我の回数(0回)
 ※怪我とは、病院での治療を要する怪我をいう。

3) 環境への配慮

省エネ法を遵守し、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無いよう配慮すること。
 ※国土交通省温室効果ガスの削減目標：平成22年度から24年度まで年平均で平成13年度総排出量の8.5%以上を削減

(2) 達成状況

1) 確実性の確保

①管理業務の不備に起因する対象施設における執務及び営業の中断回数

国土技術政策総合研究所(旭庁舎)	0回
国土技術政策総合研究所(立原庁舎)	0回
独立行政法人土木研究所(つくば)	0回
独立行政法人建築研究所	0回

②管理業務不備に起因する空調停止、停電、断水の発生

国土技術政策総合研究所(旭庁舎)	0回
国土技術政策総合研究所(立原庁舎)	0回
独立行政法人土木研究所(つくば)	0回
独立行政法人建築研究所	0回

2) 安全性の確保

管理業務の不備に起因する職員及びその他の者の怪我の回数 0回

3) 環境への配慮

	H13(基準)	H24	H25	H26	3か年平均
電気使用量(kwh)	21,391,008	14,337,162	14,975,202	13,813,228	14,375,197
ガス使用量(m ³)	1,185,631	388,745	334,185	280,202	317,710
灯油使用料(%)	173,000	116,406	98,490	119,387	111,428
CO₂排出量(t)	9,891	7,200	6,638	6,748	6,862

- ・省エネ法を遵守し温室効果ガスの削減に努めた。
- ・平成24年度、25年度、26年度の総排出量は(平成24年度：7,200t - CO₂ 平成25年度：6,638t - CO₂ 平成26年度：6,748t - CO₂)となり、3か年平均で6,862t - CO₂となった。平成13年度総排出量の基準(9,891t -

CO₂)と比較すると、3,029t - CO₂約30.6%の削減となった。東日本大震災後、電力供給が逼迫し平成24年10月～平成25年9月までの1年間は、CO₂排出係数の高いエネルギー供給会社から電力の供給を受けた。もし、従前のエネルギー供給会社から供給をうけることができたならCO₂を46%削減ができた。

(3) 評価

上記の「確実性の確保」及び「安全性の確保」に係る事項の発生回数は「0回」である。また、CO₂排出量は、平成13年度総排出量に比べ、平成24～26年度の3か年平均で30.6%削減となり、国土交通省温室効果ガス削減目標値を大きく上回っている。よって、確保すべき質は達成されていると評価できる。なお、各業務ごとの実施状況は以下のとおりである。いずれも適切に業務が実施されている。

1) 庁舎等施設保全業務

- ・ 建築設備、電気設備、機械設備、防災非常設備、中央監視制御設備等においては、日々の点検・保守及び定期点検は適切な業務が遂行されており、施設に異常が生じた際は、速やかに担当課に報告がなされ、指示に基づき適切に対応している。
- ・ 保守管理業務計画書ほか各種報告書が適切に提出されている。

2) 警備業務

- ・ 警備業務においては、日々の外来者受付や巡回業務での不審車両等のチェックや正門立哨において不審者への対応等日々の業務が適切に遂行されている。また、緊急時にも担当課の指示に従い体制を強化するなど適切な業務が遂行されている。
- ・ 業務報告書の内容等からも確実かつ適切に業務が実施されていることが認められる。

3) 清掃業務

- ・ 清掃業務においては、定期清掃等においても柔軟な対応がとられ、業務報告書の内容等からも適切に実施されていることが認められる。

3. 実施経費の状況及び評価

(1) 実施経費（税抜）

平成24年度	310,000千円
平成25年度	310,000千円
平成26年度	310,000千円

(2) 従来実施に要した経費

業 務 名	H23 契約金額	H24-H26 の平均
庁舎等施設保全業務(旭庁舎)	125,000	118,846
庁舎等施設保全業務(立原庁舎)	100,000	100,841
土木研究所(つくば)建築物保全業	9,800	8,766
昇降機設備保守業務	1,512	6,502
実験棟エレベータ保守業務	372	
交通信号機点検業務	200	250
会議用放送設備点検業務	322	404
施設保全業務小計	237,206	235,609
庁舎等管理業務(警備業務)	24,349	41,885
警備業務小計	24,349	41,885
国土技術政策総合研究所庁舎等清掃業務	10,800	16,379
土木研究所(つくば中央)建築物清掃業務	5,580	14,158
実験棟清掃業務	1,740	1,965
清掃業務小計	18,120	32,502
合計	279,675	310,000

・施設保全業務

平成23年度実績	237,206千円
市場化テスト(平成24~26年度平均)	235,609千円
削減額	237,206千円 - 235,609千円 = 1,597千円
削減率	0.7%

・警備業務

平成23年度実績(低入札 落札率 57.2%)	24,349千円
市場化テスト(平成24~26年度平均)	41,885千円
削減額	24,349千円 - 41,885千円 = ▲ 17,536千円
削減率	▲ 72.0% (増)

・清掃業務

平成23年度実績(低入札 落札率 58.7%、33.7%)	18,120千円
市場化テスト(平成24~26年度平均)	32,502千円
削減額	18,120千円 - 32,502千円 = ▲ 14,382千円
削減率	▲ 79.3% (増)

・施設管理・運營業務全体

平成 23 年度実績	279,675 千円
市場化テスト（平成 24~26 年度平均）	310,000 千円
削減額	279,675 千円－ 310,000 千円＝▲ 30,325 千円
削減率	▲ 10.8%（増）

平成 24 年度から市場化テストによる民間競争入札を実施し、平成 23 年度と比較して経費は 10.8%増加した。施設保全業務の経費は 0.7%の微減となったものの、警備業務と清掃業務の経費が大きく増加したことによるものである。ただし、平成 23 年度事業は業務ごとに入札、契約を行っており、うち警備業務と清掃業務は低価格入札の調査対象となっていたため、経費削減効果の比較対象としては不適切と考える。仮に、平成 23 年度の警備業務・清掃業務の契約金額が予定価の 90%であったとして比較した場合、業務全体の経費は 0.4%（1,370 千円）の増加となる。なお、平成 23 年度の応札者数は 3～8 者であり、うち警備業務、清掃業務については 5～8 者であった。

（4）電気料金等の比較（H26 年度単価換算）

業務名	① H23 年度	② H24～H26 平均	①－②	削減率
電気料金	242,936 千円	240,928 千円	2,008 千円	0.8%
ガス料金	120,747 千円	39,801 千円	80,946 千円	67.0%
灯油代金	15,582 千円	13,824 千円	1,758 千円	11.3%
合計	379,265 千円	294,553 千円	84,712 千円	22.3%

※使用量に平成 26 年度単価を乗じて比較したものである。

電気料金等のエネルギーコストについては、市場化テスト以降の平成 24 年から平成 26 年度の 3 か年の平均と平成 23 年度と比較して 22.3%の削減であった。

また、委託費は 30,325 千円の増額となったが、電気料金等の減少を含めると、経費は 8.3%（54,387 千円）の削減となっている。

今回市場化テストで業務期間が 1 年間から 4 年間になり、受託事業者は 142 棟の事務棟及び実験棟の空調設備及び大型実験装置の運転特徴を把握し、空調設備及び大型実験装置棟の運転調整等を行い契約電力 4,000kw を 3,600kw に低減した。契約電力を超えそうになった時は、一部の空調設備等を一時停止し契約電力を維持している。

また、実験棟内にある 24 時間系統の恒温恒湿実験室（365 日 24 時間運転）の空調設備をガスから電気に見直したことにより、ガスの使用量は大きく削減された。一方で当該実験室の電力量は増加したが、142 棟全体の空調設備の運転において建物棟の特徴をつかんで、室温・外気温及び天気予報等から、冷暖房の室内温度調整や運転調整を行ったことから、全体の電気料金は 0.8%の削減となった。

4. 受託事業者の創意工夫

（1）管理業務の包括的な質の確保に関する提案

- ・設備等の状態を把握し予防保全に努める提案があり、施設内の不具合箇所（空調設備のボイラー・ファン（異音・振動・電流）等）の迅速な補修や安全性の確保に寄

与した。

- ・地震発生によるエレベータ停止及びガス供給停止時に、迅速な対応を行い早期復旧に努めた。
- ・急病人等の救護に対応するために、普通救急救命講習を全員が受講した。
- ・施設の一般公開前に、公開施設等の清掃を自主的に行っている。
- ・社内の品質評価責任者が定期的に巡視し、品質評価を行い品質の向上を図っている。

(2)管理業務のコスト削減に関する提案

最大契約電力を維持するために、事前に実験施設の電力使用調査を行い最大契約電力を超えたときは電力調整を行ったり、電力設備のデマンド監視を行い電力会社との最大契約電力に近づいた時に空調設備等の運転調整を行い最大契約電力を超えないように努めている。また、冷暖房期に室温・外気温等を詳細に収集・分析し効率的な冷暖房の運転方法や運転時間の調整を行いガス使用量の削減に貢献し、国土交通省温室効果ガスの削減目標を達成し効果的な省エネルギーの実現に寄与した。

5. 評価のまとめ

経費については従前の発注方式と比較し経費削減効果は現れなかったものの、委託事業者による施設の効果的な運転により、電力等の使用量を低減できたことから維持費の低減が図られたと評価できる。

また、複数業務を包括したことにより、委託事業者による業務間の連携・調整が円滑に行われたことで、効果的な業務実施が図られ目標とした質の確保が得られるとともに、契約事務及び支払事務が軽減され調達事務の効率化が図られたと評価できる。

なお、今回の実施結果が市場化テストの効果によるものか、委託事業者の質によるものかについては評価が難しく、次期事業においても同様の質が確保されるかを注視していく必要がある。将来にわたり高い質を確保していくためには、入札参加にあたり、よい仕事をした者あるいはよい仕事ができる者を適切に評価し競争を促す仕組みが不可欠である。

また、1期目の入札参加者は2者（うち1者は資格者配置の要件不備のため欠格）であった。なお、欠格となった1者は、資格要件を満たすものがいたものの、確認ミスにより無資格者および資格免状の有効期限が切れた者を選任していたものである。

次期事業において競争参加者数が増えるかを注視していく必要がある。次期事業においては、業務委託期間を4年から5年に延長して「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」に基づき新プロセスへ移行した上で、事業を実施することとしたい。

- ① 事業期間中に、受託民間事業者が業務改善指示を受けること及び業務に係る法令違反行為等を行った実績はなかった。
- ② 国土技術政策総合研究所には、外部の有識者(弁護士、大学教授、公認会計士等)で構成された「入札等監視委員会」及び「旭・立原地区庁舎等アドバイザー」が設置されており、入札及び実施状況についてチェックを受ける仕組みを備えている。
- ③ 従前は業務毎に契約を行っており、3者～8者の応札者があった。今回の市場化テストで、保全・警備・清掃業務をひとつにまとめて発注を行い、応札者は2者のうち1者

が要件不備のため欠格となり 1 者応札となった。

- ④ 対象公共サービスの確保されるべき質に係る達成目標については、目標値を達成している。
- ⑤ 経費節減という点については、市場化テストで保全・警備・清掃業務をひとつにまとめて発注したことにより予定価格の 3.7% の減となるとともに、従前の警備業務・清掃業務が過当な価格競争の結果、低入札となっていたものが、適正な価格で入札が行われた。
また、実施経費と管理費(エネルギーコスト)を合わせたコスト比較では、従前経費に比べ 8.3% のコスト削減となった。
- ⑥ 次期事業の実施要項については、従来の実施要項の内容を承継する見込みである。