

平成25年6月4日  
独立行政法人 森林総合研究所

森林総合研究所本所及び林木育種センター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

統括責任者業務、森林総合研究所本所（つくば市）、林木育種センター（日立市）の保安警備業務、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24年4月1日～平成26年3月31日

### 3. 受託事業者

独立行政法人森林総合研究所本所及び林木育種センター施設の管理業務共同企業体（株式会社ともゑ [代表企業]、東日本警備保障株式会社、国際警備保障株式会社）

## 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) 利用者の満足度

##### 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」を肯定的回答とするもの。

##### 2) アンケートの実施結果

非常に衛生的、良い47.5% + やや衛生的、おおむね良い47.8% = 95.3%

不衛生、悪い 0.8% + やや不衛生、やや悪い 3.9% = 4.7%

#### (2) 品質の保持

##### 1) 測定指標

ア) 管理・運営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・運営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・運営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・運営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・運営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・運営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

森林総合研究所監督職員等との連絡調整窓口として、工程及び日程表の作成、作業遂行において、監督職員等と相談協議を密にし実施する。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、提出する。

更に、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など提案し、管理マニュアルの立案と更新を行い、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、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) 林木育種センター保安警備業務

林木育種センター（日立市）に警備機器を設置し、林木育種センター保安警備業務仕様書に従い、機械警備及び映像監視警備を実施する。また、警備機器の点検保守を適宜実施する。

4) 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。

5) 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。

6) 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24年度）

1) 統括責任者業務

共同企業体における運営管理委員会を発足させ、エレベータ点検及び自動扉の点検作業方法の協議、エレベータにおける警報時の問題点など抽出し、安全運転管理など品質の確保を図り、共通の認識を持った対処ができるよう、連絡管理体制を明確にし、

指示連絡体制及び発注者との窓口としての連携を指揮した。

また、総合的に品質管理のレベルのアップの適正を図るため、品質確保のためのデータベースを用いて、各業務ごとのチェック項目を作成した。なお、本年度においては、試験的な運用にとどまっている。

## 2) 本所保安警備業務

業務仕様書に基づいて、定期巡回（毎日6回）、門扉の開閉（開所日毎日3箇所）を実施し、施設利用者（職員）の安全を確保した。

門扉の開閉、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確認しており、重大な緊急事態の発生はなかった。

また、入所者の対応、勤務時間外の電話対応も誠実な対応をしていた。更に、警備日誌には施設の故障、所内外における遺失物の報告など、巡回時の状況が詳細に記録され、速やかな報告がなされた。

## 3) 林木育種センター保安警備業務

業務仕様書に基づいて、職員の退所により施設が無人となった場合に、警備開始の信号を受け、機械警備及び映像監視警備を開始し施設の安全を図っている。

また、警報システムにより異常事態が発生した記録は年間20回程度で、具体的には職員の鍵の閉め忘れによるものがほとんどであったが、別棟によるセンサー異常（機器の故障）、鳥獣類の赤外線に反応したものなどを含め、毎回確実に担当者へ電話連絡を行い、施設へ駆けつけ、事態の確認と拡大防止に対応してきた。

さらに、施設の改修工事に伴い警備機器の配線を一時取り外した際には、2週間にわたり深夜の人員による強化巡回警備を行うなどのサービスの提供があった。

## 4) 本所清掃業務

業務仕様書に基づいて、アルミ缶等搬出（毎週1～3回）、ゴミ収集搬出（毎日）、生垣周辺等清掃（月1回）落ち葉等収集（毎週1～3回）等の日常清掃並びに建物内ワックス清掃、フローリング床（年2回）、弾性ビニール床（年2又は3回）、玄関、トイレ等の硬質床（年2又は3回）の定期清掃が確実に実施された。

また、業務品質の維持・向上を図るため、洗面所、トイレ等の利用者が直接触れる箇所には除菌洗浄を提案し、目には見えない気配りを実施した。

## 5) 本所エレベータ点検業務

業務仕様書に基づいて、確実にエレベータ4基、電動ダムウェータ2基の点検業務（月1回）定期検査（年1回）がされていた。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。

回答

点検の周期については、「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」（平成5年6月30日付け建設省住防発第17号）の「第12定期点検・整備等」より示されている。

なお、期間中に、エレベータの停止異常が休日に1回発生したが、緊急時連絡体制に従い統括責任者からエレベータ点検業者へ緊急連絡を行った結果、30分以内に業者が現場に到着し、異常事態の解決、原因究明について迅速に対処された。

#### 6) 本所自動扉点検保守業務

業務仕様書に基づいて、確実に自動扉22台の点検業務(年4回)がされていた。  
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。  
故障、事故等の緊急の対応はなかった。

#### (3) アンケート実施結果(平成24年度)

施設利用者(職員)へのアンケート調査は、平成25年4月8日~19日に職員545人(常勤366人、非常勤179人)に対して、所内ホームページ上で実施し、310人から回答があり回収率56.9%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 95.8%  
(非常に衛生的43.5%、やや衛生的52.3%、やや不衛生4.2%、不衛生0.0%)
- ・ 研究本館トイレの清掃についての満足度 92.9%  
(非常に衛生的42.9%、やや衛生的50.0%、やや不衛生6.5%、不衛生0.6%)
- ・ トイレトペーパーなどの消耗品の補充の満足度 98.4%  
(良い77.1%、おおむね良い21.3%、やや悪い1.3%、悪い0.3%)
- ・ 研究本館会議室の清掃についての満足度 98.3%  
(良い45.3%、おおむね良い53.0%、やや悪い1.3%、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 91.6%  
(良い32.3%、おおむね良い59.4%、やや悪い6.1%、悪い2.3%)

##### 【警備員の対応の満足度 94.8%】

(良い43.5%、おおむね良い51.3%、やや悪い3.9%、悪い1.3%)

##### ○【全体の満足度 95.3%】

(良い47.5%、おおむね良い47.8%、やや悪い3.9%、悪い0.8%)

#### (4) 民間事業者からの改善提案による改善実施事項

共同企業体における各業務の円滑な連携実施のため、運営管理委員会を発足させ各業務が共通の認識を持って品質確保を図る体制を確立した。このことにより、異なる業務間での連携が可能となった。実態的には、施設における事故を未然に防ぐための緊急時連絡体制が作成され、エレベータの停止異常が発生した際には30分以内に業者が現場に到着し、異常事態の解決、原因究明について迅速に対処がなされた。

清掃業務においては、洗面所、トイレ等の利用者が直接触れる箇所に、除菌洗浄を行う提案が実施され、衛生管理の向上が図られた。

各業務の品質管理の総合的なレベルアップを図るため、品質確保のためのデータベースを提案し各業務ごとのチェック項目作成を行った。

### Ⅲ 実施経費の状況及び評価

#### 1. 平成24、25年度実施経費（契約額 68,166,000円）

森林総合研究所本所及び林木育種センター施設の管理業務

平成24年度

- ・実施経費34,083,000円（消費税及び地方消費税の額を含む）

平成25年度

- ・実施経費34,083,000円（消費税及び地方消費税の額を含む）

#### 2. 平成23年度実績経費（民間競争入札導入前）との比較

##### (1) 平成23年度と平成24年度の実績

業務分類	平成23年度	平成24年度	差額 (H24-H23)
統括責任者業務	0	2,528,400	2,528,400
本所保安警備業務	13,587,000	16,800,000	3,213,000
林木育種センター保安警備業務	1,612,800	1,612,800	0
本所清掃業務	6,940,500	10,920,000	3,979,500
本所エレベータ点検業務	743,400	1,159,200	415,800
本所自動扉点検保守業務	970,200	1,062,600	92,400
合計	23,853,900	34,083,000	10,229,100

##### (2) 平成23年度と平成24年度との比較による経費削減効果

$$34,083,000円 - 23,853,900円 = 10,229,100円$$

(42.8%増加)

##### (3) 競争入札応札者数

平成23年度

- 本所保安警備業務 8者
- 林木育種センター保安警備業務 2者
- 本所清掃業務 8者
- 本所エレベータ点検業務 3者
- 本所自動扉点検保守業務 2者

平成24年度

- 森林総合研究所本所及び林木育種センター施設の管理業務 2者（2共同企業体）
- ・企画書により失格となった者なし
- ・入札価格が予定価格を上回った者なし

#### 3. 経費の増加理由

民間競争入札に伴う業務内容等の仕様の変更を行っていないものの、平成23年度と比較し平成24年度に経費が増加した要因は、主として次によるものと考えられる。

(1) 各業務の包括化による業務全体を統括する統括責任者を専任で配置したこと。

(2,528,400円の増加)

(2) 各業務の一本化（包括化）により（共同企業体としての応募が必要となったため）結果として応札業者が減少し、競争原理が働きにくくなり落札価格が上昇したこと。（全体で約7,700,000円の増加）

#### IV 評価のまとめ

業務の実施においては、品質の保持及び安全性への確保について、各業務とも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ている。

また、統括責任者の管理体制により保安警備業務、清掃業務、エレベータ点検業務、自動扉点検保守業務のいずれの業務の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、かつ速やかな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。

林木育種センター保安警備業務については、機械警備のところ、一時的な回線の切断時に人的警備での対応がなされるなど、柔軟な対応により、所の円滑な業務運営の実施に繋がった。

清掃業務については除菌洗浄など提案がなされ、衛生的な環境の維持に貢献した。今後も快適な環境の維持が期待できる。

清掃業務、警備業務及びエレベータ点検業務、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、支払事務等が大幅に軽減された。

平成24年度については、重大な緊急事態の発生等がなく、各業務連携による特筆すべき効果は認められなかったが、警備業務、清掃業務、エレベータ点検業務、自動扉点検保守業務が適切に実施されていたことに加え、利用者の満足度として良好な結果が得られており、確保すべき水準は上回っていることから、2年目においては、本年度試験的に運用された品質管理のためのチェックシートを活用するなど、各業務が共同企業体としての経験と努力を重ねることにより、さらなる質の向上が図られるものと考えられる。

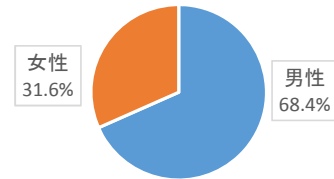
本件施設管理・運營業務は、複数業務を包括したことより、サービスの質の確保など業務の質の向上を図ることができたと認められる。

今後の対策として、実施経費が従来経費に比べ42.8%増加となった事を踏まえ、統括責任者の業務、包括契約の範囲の見直し、さらに契約期間を2年間から3年間に延長することなどにより、応札業者の増加を促し、競争による経費削減を目指すこととしたい。

アンケート集計結果

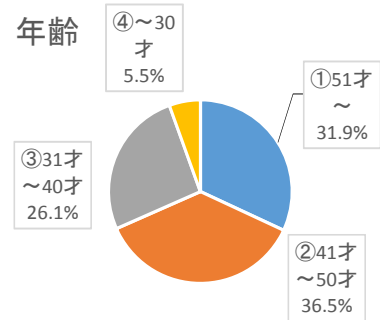
性別	回答数	%
男性	212	68.4%
女性	98	31.6%
小計	310	100.0%

性別



年齢	回答数	%
①51才以上	99	31.9%
②41才以上50才以下	113	36.5%
③31才以上40才以下	81	26.1%
④30才以下	17	5.5%
小計	310	100.0%

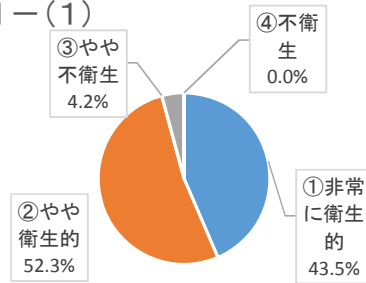
年齢



1. 研究本館の廊下についてお伺いします。  
1-(1) 廊下は衛生的に清掃されていると感じますか。

	回答数	%	
①非常に衛生的	135	43.5%	①+②
②やや衛生的	162	52.3%	95.8%
③やや不衛生	13	4.2%	③+④
④不衛生	0	0.0%	4.2%
小計	310	100.0%	100.0%

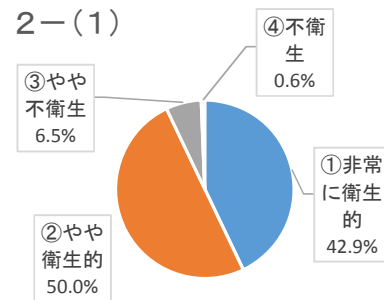
1-(1)



2. 研究本館のトイレについてお伺いします。  
2-(1) トイレは衛生的に清掃されていると感じますか。

	回答数	%	
①非常に衛生的	133	42.9%	①+②
②やや衛生的	155	50.0%	92.9%
③やや不衛生	20	6.5%	③+④
④不衛生	2	0.6%	7.1%
小計	310	100.0%	100.0%

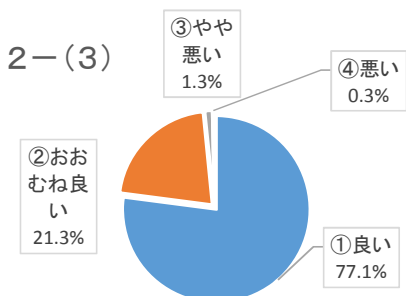
2-(1)



2-(3) トイレtpーパーなどの消耗品の補充は十分ですか。

	回答数	%	
①良い	239	77.1%	①+②
②おおむね良い	66	21.3%	98.4%
③やや悪い	4	1.3%	③+④
④悪い	1	0.3%	1.6%
小計	310	100.0%	100.0%

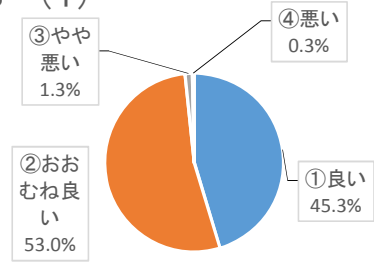
2-(3)



3. 研究本館の会議室についてお伺いします。  
3-(1)会議室の清掃は十分行われていますか。

	回答数	%	
①良い	136	45.3%	①+②
②おおむね良い	159	53.0%	98.3%
③やや悪い	4	1.3%	③+④
④悪い	1	0.3%	1.7%
小計	300	100.0%	100.0%

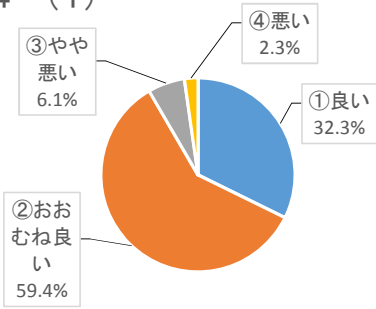
3-(1)



4. 構内の車道、歩道、植え込みについてお伺いします。  
4-(1) 車道、歩道、植え込み等の清掃は十分行われていますか。

	回答数	%	
①良い	100	32.3%	①+②
②おおむね良い	184	59.4%	91.6%
③やや悪い	19	6.1%	③+④
④悪い	7	2.3%	8.4%
小計	310	100.0%	100.0%

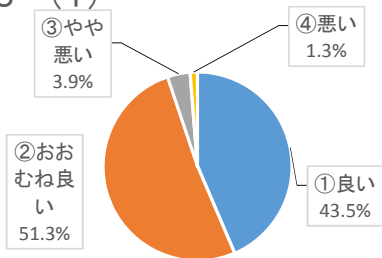
4-(1)



5. 警備員についてお伺いします。  
5-(1) 警備員の対応はいかがでしたか。

	回答数	%	
①良い	135	43.5%	①+②
②おおむね良い	159	51.3%	94.8%
③やや悪い	12	3.9%	③+④
④悪い	4	1.3%	5.2%
小計	310	100.0%	100.0%

5-(1)



総集計

	回答数	%	
①非常に衛生的、良い	878	47.5%	①+②
②やや衛生的、おおむね良い	885	47.8%	95.3%
③やや不衛生、やや悪い	72	3.9%	③+④
④不衛生、悪い	15	0.8%	4.7%
小計	1850	100.0%	100.0%

総集計

