

民間競争入札実施事業
防衛省市ヶ谷地区、目黒地区、三宿地区及び十条地区における
施設管理業務の実施状況について
(平成23年度及び24年度)

事業の概要

1. 委託業務内容

防衛省市ヶ谷地区、目黒地区、三宿地区及び十条地区の施設管理業務

2. 業務委託期間

市ヶ谷、三宿、十条地区 平成23年 4月1日～平成26年3月31日
目黒地区 平成23年10月1日～平成26年3月31日

3. 受託事業者

ア 市ヶ谷地区

防衛省市ヶ谷地区施設管理業務共同体

〔構成員〕

アズビル株式会社 (代表企業)

財団法人防衛弘済会

株式会社NTTファシリティーズ

日本空調サービス株式会社

大星ビル管理株式会社

株式会社ライジングサンセキュリティサービス

株式会社アール・エス・シー

日産緑化株式会社

旧株式会社山武(平成24年4月1日付で社名変更)

イ 目黒地区

防衛省目黒地区施設管理業務共同企業体

〔構成員〕

株式会社 ビケンテクノ(代表企業)

ジョンソンコントロールズ 株式会社

株式会社 セノン

財団法人 防衛技術協会

ウ 三宿地区

防衛省三宿地区施設管理業務共同企業体

〔構成員〕

日本空調サービス 株式会社(代表企業)

テスコ株式会社

エ 十条地区

防衛省十条地区施設管理業務共同企業体

〔構成員〕

株式会社 ビケンテクノ(代表企業)

ジョンソンコントロールズ 株式会社

4. 受託事業者決定の経緯

4地区毎に定められた民間競争入札実施要項に基づき、総合評価落札方式による入札を実施した。各地区の詳細については以下のとおり。

ア 市ヶ谷地区

入札参加者（1者^注）から提出された企画書について審査した結果、評価基準を満たしていた。入札価格については、平成23年2月18日に開札した結果、予定価格の範囲内であったことから、総合評価を行ったところ、上記受託事業者が落札者となった。

注）2者から企画書の提出を受けたが、1者については一部参加条件を満たしていなかったため不参加。

イ 目黒地区

平成22年11月18日に入札公告を行い、その後の入札説明会に21者、現地説明会に12者が参加し、平成23年1月11日までに2者が企画書の提出を行い、平成23年2月10日に合計4回入札を実施したが、予定価格を上回り不落となった。

この結果を受け、業務内容の変更を含め入札条件等を見直し、官民競争入札等監理委員会の審議を経て再度実施要項を策定し、平成23年6月22日に入札公告を行い、平成23年8月23日に入札を行ったところ、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、上記受託事業者が落札者となった。

ウ 三宿地区

入札説明会及び現場説明会に15者が参加し、入札参加者（1者）から提出された企画提案書について審査した結果、評価基準を満たしていた。入札価格については、平成23年1月28日に開札した結果、予定価格の範囲内であったことから、総合評価を行ったところ、上記受託事業者が落札者となった。

エ 十条地区

入札参加者（4者）から提出された企画書について審査した結果、いずれも評価基準を満たしていた。入札価格については、平成23年2月1日に開札した結果、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、上記受託事業者が落札者となった。

事業の実施状況

1. 確保すべき質の達成状況

4地区における本件業務の実施に当たり、確保すべき質の達成状況は以下のとおりであり、4地区全てにおいて確保すべき質が確保されている。

評価事項	測定指標	評価							
		市ヶ谷地区		目黒地区		三宿地区		十条地区	
		23年度	24年度	23年度	24年度	23年度	24年度	23年度	24年度
品質の維持	【業務請負者の不備に起因した、防衛省の行う業務の中断回数】0回	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)
	【業務請負者の不備に起因した空調停止、停電、断水の発生回数】0回	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)
	【災害、事故等の緊急時において、被災状況の把握、応急補修、二次災害防止対策を迅速に行うこと】	適 (具体例) ・台風時における庁舎の状況把握、積雪時における除雪等適切な対応を実施(市ヶ谷) ・台風時等、迅速な状況把握及び応急措置を実施(三宿)							
	【外来者や近隣住民への対応を適切に実施することで、クレーム等の無いように努め、公共施設としての品位を保つこと】	適 (具体例) ・庁舎内の案内、拾得物の保管等適切な対応を実施(市ヶ谷) ・患者の嘔吐や苦情に速やかに対応し、衛生的な環境維持に努めている(三宿)							
環境への配慮	【環境配慮に関する各種法令を遵守するとともに、防衛省の目標値である温室効果ガス総排出量が平成13年度比で8%削減を達成できるよう努めること。なお、この際勤務環境の低下を最小限に留めるよう、施設管理担当者と調整を図りつつ実施する】	適 (約8.9%)		適 (約17.5%)		適 (約20.2%)		適 (約15%)	
安全性の確保	【業務請負者の不備に起因する施設利用者、来訪者等の人身事故(病院での治療を要するもの)及び物損事故の回数】0回	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)
	【業務に従事する者の健康管理上の不備に起因する事故の発生回数】0回	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)	適 (0回)

2. 対象公共サービスの実施に要した経費比較

ア 市ヶ谷地区

実施経費	【平成23～25年度】	6,950,160千円(税込)
従来経費	【平成19年度実績】	2,194,486千円(税込)
	【平成20年度実績】	2,487,696千円(税込)
	【平成21年度実績】	2,299,630千円(税込)
	【3年間実績合計】	6,981,812千円(税込)
増減額		-31,652千円(税込)

イ 目黒地区

実施経費	【平成23～25年度】	3,777,937千円(税込) ¹
従来経費	【平成19年度実績】	1,399,968千円(税込)
	【平成20年度実績】	1,277,205千円(税込)
	【平成21年度実績】	1,224,436千円(税込)
	【3年間実績合計】	3,899,609千円(税込)
増減額		-117,672千円(税込)

1 平成23年度からの業務委託期間が2.5年であるため、実施経費は契約額(314,948千円)を1.2倍している。

ウ 三宿地区

実施経費	【平成23～25年度】	9,777,495千円(税込) ²
従来経費	【平成21年度実績】	3,256,695千円(税込) ³
	【平成21年度×3】	9,777,085千円(税込) ⁴
増減額		+4,100千円(税込)

2 平成23年度からの実施経費は、当初契約額(1,134,000千円)が

ら同年度から追加した業務（監視カメラ設備保守点検など）による増額分（156,505千円）を差し引いたものである。

3 平成20年度以前は新病院開設前のため、以下に参考記載

【平成19年度実績】 26,879千円（税込）

【平成20年度実績】 104,355千円（税込）

4 新病院の平成21年4月の開設に伴い、維持・管理する施設が増大し、項目も増加したため、平成21年度のみの実績を3倍している。

工 十条地区⁵

実施経費 【平成23～25年度】 538,882千円（税込）

従来経費 【平成19年度実績】 180,096千円（税込）

【平成20年度実績】 180,806千円（税込）

【平成21年度実績】 172,618千円（税込）

【3年間実績合計】 533,520千円（税込）

増減額 +5,362千円（税込）

5 記載されている経費は、平成23年度から追加した役務（無停電電源設備の備品交換など）による増額分の影響を排除したものである。具体的な差引額は以下の通り。

平成23～25年度契約額 581,175千円 差引額 42,293千円

平成19年度実績 181,965千円 差引額 1,869千円

平成20年度実績 184,206千円 差引額 3,400千円

平成21年度実績 175,705千円 差引額 3,087千円

3年間実績合計 541,876千円 差引額 8,356千円

3. 民間事業者提案による改善実施事項

ア 市ヶ谷地区

24時間365日の「Never STOP Never DOWN」の共同体グループ理念のもと、災害発生時においても、業務を継続できるよう防災マニュアルを作成し、当該マニュアルに基づく対応を行うことで、被害状況の把握及びそれに対する対応を迅速かつ効率的に行うことを可能とした。

災害発生時の業務の継続性強化のため、防衛省が実施する訓練に参加するとともに、エレベーター閉じ込め救出訓練、発電機の緊急起動等、緊急時対応訓練を定期的実施することで、危機管理体制を強化した。

悪天候（台風、大雨、積雪）時において、排水、除雪等の緊急対応を行うことで、事故の未然防止を図ることができ、サービスの質の向上につながった。

これまで官側において設備の点検結果、不具合状況、対応状況等に関するデータベースの作成・更新を行っていたものの、（例えば、休日等の対応に係る）データ更新の即応性や民間事業者との情報共有の面で改善が必要であったところ、統括管理責任者のところで一元的にデータベースを作成・更新することによって、官民双方が各設備の現況を迅速かつ効率的に把握できるようにした。

イ 目黒地区

各種点検において、施設及び設備が良好な状態を維持管理するため、委託業者が点検開始及び完了時に連絡をする体制を整え、不具合の有無など情報を共有し、不具合の早期発見に努める体制を構築している。

施設清掃において品質維持及び向上のため、クリーンスタッフが現地の品質調査と清掃員へのヒヤリングを実施するとともに、清掃の状況・適正な清掃資材や洗剤の使用状況及び器材の管理状況等を調査し、その結果を写真添付のうえ委託業者へ指導することによってサービスの向上につながった。

ウ 三宿地区

空調機 8 台中 4 台に省エネ平ベルトを設置し、24 年度年間消費電力を約 15,080kw 削減(234 千円相当)するとともに CO2 排出量を 8.4t 削減した。また、病院内蛍光灯の間引き、照明スケジュールや空調時間・設定温度の見直し及びガスタービン発電機の運転時間変更により、省エネが図られた(23 年度比 電気使用量: 99%、ガス使用量: 87%、2 月段階での状況)。

更に、造園管理業務の中で、鯉のぼり、七夕、ハロウィン、クリスマスなど四季を通じた院内装飾を施した空間演出により快適な環境を提供した。

エ 十条地区

民間業者からの提案及び協力を受け、省エネに係る放送、ポスターの掲示を実施して、隊員の省エネ意識の高揚を図った。

事業の実施状況に係る評価

1. 公共サービスの質に関する評価

全ての地区において、包括化により、これまで施設管理に係る各種役務(建築設備点検保守、電気設備点検保守、清掃、警備など)を行う多数の業者と取り交わす契約事務が簡素化されたと共に、予算要求などの事務手続も軽減された。また、サービスの質の面でも、確保すべき質全ての項目について達成できたことに加え、一部の地区においては、環境への配慮や安全性の確保に資する改善提案を受け付けることにより、業務改善を図ることができた。

市ヶ谷地区においては、統括管理責任者を置くことにより、これまで各役務の責任者に対して個別に行っていた教育、指導等を統括管理責任者を通じて一括して行えることとなった。また、官側と共同体構成員において、毎月定例の調整会議を行い、官側と受託事業者の認識の統一を図ることができた。

また、各種業務を一括して委託したことにより、共同体構成員(再委託先含む)が連携・協力して対応することで、市ヶ谷地区の施設管理業務を従来よりも迅速かつ効率的に行うことができるようになったことから、サービスの質が大きく向上した。

目黒地区においては、業務が円滑に行われるように、月 1 回、会社担当者と目黒地区内の業務担当者との間で調整会議を行っている。当該月の結果報告と翌月の業務調整を実施することで、サービスの質を向上させることにつながっている。

三宿地区においては、統括管理責任者の設置により、自衛隊中央病院等の多種多様な設備を一元管理し、適切な運転・監視を実施するとともに、官側と受託業者との日々の業務調整により各種設備の保守等に係る業務の連携が図れ、多数の専門業者が施設を管理することにより、事故発生時の対応力を向上させることができた。

十条地区においては、役務全体の進捗状況を把握するための工程表を作成することに加え、毎月定例の調整会議を行い、官側と受託事業者の認識の統一を図ることができた。また、包括化以前は価格のみの競争により各種専門業者と個別に契約していたことに比べ、包括化契約後は受託業者が過去の役務実績等を勘案して信頼のある業者を選定するため質の向上につながった。

2. 公共サービスに要する経費に関する評価

全ての地区において、今般の「民間競争入札」実施以前から、個別に一般競争入札を実施していたこともあり、包括化による削減効果は限定的(一部増額)なものになってしまったといえる。

また、目黒地区以外については、統括管理責任者（市ヶ谷地区は総括管理責任者及び副統括管理責任者）を常駐かつ専任としたことに伴う人件費等が経費を圧迫した要因となっているものと思われる。

市ヶ谷地区においては、2者から企画書の提案を受けたものの、1者については一部参加条件を満たしていなかったため、入札参加者が1者となった。しかしながら、全体的な経費は削減されており、経費に関する包括化の効果はあったといえる。

目黒地区においては、当初の不落要因である統括管理責任者及び副統括管理責任者の常駐かつ専任の要件を削除したところ、入札参加業者が2者から3者に増加し、入札の競争性を向上させることができたことは経費の削減につながった可能性があるが、公共サービスの質を向上するためには、当初の要件にあるように、統括管理責任者等の常駐・専任が必要であると考えられる。

三宿地区については、入札説明会及び現場説明会に15者が参加したものの、品質維持の観点から、「病院関連施設で複数年に亘り委託業務を請負った実績」を求めたことなどにより、入札参加業者が1者のみになってしまった。このことが入札の競争性低下につながり、病院、研究所、教育機関のように施設の用途が多岐にわたったため、一部の業務で下請け委託が生じたことによる経費増もあいまって、全体的な経費が増加したものと考えられる。

十条地区については、予定価格の範囲内の業者が3者あったことから入札の競争性は確保できたものと考えられる。それにもかかわらず、全体的な経費が増大してしまっただけなのは、前述の統括管理責任者の常駐・専任に加え、包括化に伴い、一部の業務で下請け委託が生じたことによる経費増によるものではないかと考えられる。

3. 事業の継続と必要な検討事項について

「民間競争入札」による施設管理業務の包括化を行ったところ、当省職員の事務手続きを大幅に削減できた。また、統括管理責任者の常駐・専任などにより公共サービスの質は向上したものの、経費については増加してしまった地区があることを踏まえ、次期事業に際しては、経費削減のための対策が必要になると考えられる。具体的には、次回の施設管理業務実施要項の作成に当たり、

- ・入札参加者を増やすため入札・契約手続きに要する期間を十分確保
- ・（業務の引継ぎ・教育経費削減が期待される）契約期間の延長
- ・（地区ごとの事情を勘案した上で、）個別業務の業務責任者が統括管理責任者を兼務することを認める
- ・包括化する施設管理業務範囲のさらなる精査
- ・（複数地区をまとめるなど）さらなる包括化

などを検証し、その結果に応じ必要があれば一部修正を行った上で、「新プロセス運用に関する指針」に基づく新プロセスに移行し、事業を継続することとしたい。また、新プロセス移行後は、当省において外部の有識者等に実施状況の評価を受ける仕組みが必要となるため、既存の仕組みの活用を検討した上で、必要があればしかるべき評価委員会を設置することとしたい。