

令和元年 5 月 28 日
防 衛 省

民間競争入札実施事業
防衛省三宿地区における施設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

防衛省三宿地区の施設管理業務

(1) 各設備点検保守・環境保全業務及び警備受付業務

〔 病院施設点検保守業務、電気設備点検保守業務、機械設備点検保守業務、警備・受付業務 〕

(2) 病院等清掃業務

2 業務委託期間

平成 29 年 4 月 1 日～ 令和 2 年 3 月 31 日

3 受託事業者

(1) 各設備点検保守・環境保全及び警備・受付業務

日本空調サービス株式会社東京支店

(2) 病院等清掃業務

テスコ株式会社

4 受託事業者決定の経緯

(1) 各設備点検保守・環境保全及び警備・受付業務

防衛省三宿地区施設管理業務（各設備点検保守・環境保全及び警備・受付業務）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。

入札については、平成 28 年 1 月 4 日に入札公告（公告期間：83 日間）を行い、入札説明会に 5 者が参加した。うち 3 者から企画書が提出され、その書面について審査した結果、当省が定めた各要求項目を全て満たしていることを確認した。

平成 29 年 1 月 25 日に開札した結果、該当者について総合評価落札方式により評価を実施したところ、上記 3 (1) の受託事業者が落札者となった。

(2) 病院等清掃業務

防衛省三宿地区施設管理業務（病院等清掃業務）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。

入札については、平成 28 年 1 月 4 日に入札公告（公告期間：83 日間）を行い、入札説明会に 7 者が参加した。うち 2 者から企画書が提出され、その書面について審査した結果、当省が定めた各要求項目を全て満たしていることを確認した。

平成 29 年 1 月 25 日に開札した結果、該当者について総合評価落札方式により評価を実施したところ、上記 3 (2) の受託事業者が落札者となった。

II 対象公共サービスの実施内容に関する状況及び評価

1 達成すべき質及び最低限満たすべき水準の達成状況及び評価

(1) 各設備点検保守・環境保全業務及び警備受付業務

基本的な方針	主要事項	測定指標	結果
施設管理業務を通して、職員の快適な施設利用、自衛隊中央病院における患者サービス及び医療活動の円滑な実施を可能にし防衛省・自衛隊の任務遂行に支障を与えないようにする。	品質の維持	1 業務請負者の不備に起因した、防衛省三宿地区各機関の行う業務の中断回数：0回 ※ いずれも、自然災害等による予測不能な場合を除く。	業務請負者の不備に起因した、防衛省三宿地区各機関の行う業務の中断回数は0回であった。
		2 業務請負者の不備に起因した空調停止、停電、断水、エレベーター等の停止回数：0回 ※ いずれも、自然災害等による予測不能な場合を除く。	業務請負者の不備に起因した空調停止、停電、断水、エレベーター等の停止回数は0回であった。
		3 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非常時対応・バックアップ体制による不測の事態への的確な対応を構築する等、非常時における事象にあわせて連絡網や大雪などの災害予報及び警報発生時の体制を確保している。(業務請負者による日々の当直者2名を含む。) ・ 落雷時に迅速な被害状況の把握を行っている。 ・ 台風・大雨の接近時に事前の排水口の清掃を行っている。
		4 外来及び入院患者や近隣住民への対応を適切に実施することによって、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。 特に病院施設の特性を考慮し、関係諸規則等に準拠し常に衛生的で、かつ良好な医療環境の維持に努めること。	各設備等の突発的な不具合について迅速に対応し、外来及び入院患者への影響が無いよう努めた。特にオペ室、ICU、無菌室等においては、JIS規格に基づく点検を確実に実施し、衛生的で、かつ良好な医療環境の維持に努めた。
	環境への配慮	1 環境配慮に関する各種法令を遵守し、業務を履行すること。	環境配慮に関する各種法令を遵守し、施設管理担当者の指示のもと冷暖房の温度管理及び運転時間の適切な運用を実施した。
		2 東京都環境確保条例により課せられている温室効果ガス排出量削減義務を達成できるよう協	本条例において温室効果ガス排出量の削減基準は13%であったところ、平成29年度においては23.5%の

		力すること。	削減を達成した。
		3 本業務の委託期間中に、東京都環境確保条例以外の法令等により、別途温室効果ガス排出量削減義務が課せられた場合、当該義務を達成できるよう協力すること。	平成31年3月31日までの間に、当該義務が課せられたことはなかった。
		4 上記の実施に当たっては、勤務環境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こと。	施設管理担当者と冷暖房の温度管理及び運転時間等について、運転開始前に綿密な調整を実施した。
	安全性の確保	1 業務請負者の不備に起因した各施設入居者、病院施設利用者等の人身事故（病院での治療を要するもの）及び物損事故の回数：0回	業務請負者の不備に起因した各施設入居者、病院施設利用者等の人身事故（病院での治療を要するもの）及び物損事故の回数は0回であった。
		2 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	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は0回であった。

(2) 病院等清掃業務

基本的な方針	主要事項	測定指標	結果
施設管理業務を通して、職員の快適な施設利用、自衛隊中央病院における患者サービス及び医療活動の円滑な実施を可能にし防衛省・自衛隊の任務遂行に支障を与えないようにする。	品質の維持	1 業務請負者の不備に起因した防衛省三宿地区各機関の行う業務の中断回数：0回 ※ いずれも、自然災害等による予測不能な場合を除く。	業務請負者の不備に起因した防衛省三宿地区各機関の行う業務の中断回数は0回であった。
		2 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。	台風や大雨の際、病院内を定期的に巡回することで被災状況の把握をし、必要に応じ、緊急清掃を実施した。また、外来及び入院患者等が雨水により転倒することを防止するため、床面の清掃等を行い二次災害防止に努めた。
		3 外来及び入院患者や近隣住民への対応を適切に実施することによって、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。 特に病院施設の特性を考慮し、関係諸規則等に準拠し常に衛生的で、かつ良好な医療環境の維持	<ul style="list-style-type: none"> 外来患者の嘔吐等に迅速に立入禁止区画等を設け通行制限を実施し、適切な消毒、清掃を実施した。 外来の日常清掃以外の定期清掃は診療に影響のない土日に実施し、衛生的な環境維持に努めている。

		に努めること。	
	環境への配慮	1 環境配慮に関する各種法令を遵守し、業務を履行すること。	環境配慮に関する各種法令を遵守し、適正なゴミの分別及び感染性廃棄物の回収を実施することにより、適切な病院環境を確保した。
		2 上記の実施に当たっては、勤務環境低下を最小限に留めるよう、施設管理担当者調整を図りつつ実施すること。	施設管理担当者及び病院スタッフと廃棄物の排出に関し、情報共有をするとともに現場作業員へ遵守事項を徹底し、適切な病院環境を確保した。
	安全性の確保	1 業務請負者の不備に起因した各施設入居者、病院施設利用者等の人身事故（病院での治療を要するもの）及び物損事故の回数：0回	業務請負者の不備に起因した各施設入居者、病院施設利用者等の人身事故（病院での治療を要するもの）及び物損事故の回数は0回であった。
		2 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	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は0回であった。

(3) 評価

(1)及び(2)に示すとおり、本業務の不備に起因する防衛省三宿地区の業務中断や施設利用者等に係る事故はなく、台風や積雪時において、病院の状況把握、応急処置並びに除雪作業といった対応を適切に行うなど、防衛省・自衛隊の任務遂行に支障を与えないよう各業務が実施されていることが、業務日誌、毎月の業務報告書、施設管理担当者による業務の現地確認等から認められ、達成すべきサービスの質及び最低限満たすべき水準が達成されていると評価できる。

2 民間事業者提案による改善実施事項

(1) 各設備点検保守・環境保全業務及び警備受付業務

- 各業務の統括管理責任者と連携し、災害発生時においても業務継続できるよう、防衛省三宿地区の特性を踏まえた防災マニュアルを整備するとともに、当該マニュアルに基づく訓練等を実施することにより、迅速かつ効率的に災害における被害状況の把握及びそれらに対する対応が可能となった。
- 防衛省自衛隊中央病院が実施する官民共同の大規模震災等災害対処訓練及び防災訓練に受託事業者が参加し、緊急時点検、不具合事項を想定したエレベーターの閉じ込め救出訓練等、緊急時対応訓練を定期的実施することで、危機管理体制の強化が図られた。
- 各業務の点検結果等に基づく各設備等の不具合事項について、一元的にデータベースを作成・更新し、業務実施者及び施設管理担当者に迅速に報告することで、官民双方が各業務の現況を迅速かつ効率的に把握でき、部品等の交換に伴う計画的な予算要求の実施及び修繕が可能となった。
- 病院は「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）における特定建築物（事務所・集会場・学校など）に含まれないため、空気環境測定を義務付けられていないが、病院の特性上、特に高い衛生管理が求められることから、空

気環境測定を実施し、測定箇所において急激な数値の変動等がある場合は、当該箇所職員へ情報提供し、室内の清掃及びゴミ処理の状況等注意喚起を行ない、冬場は湿度が低い場合の調整を行うなど室内環境の改善に努めた。

- 各業務における業者間の連絡体制を構築するとともに、各設備の不具合発生時の対処要領を定めることにより、不具合発生時における防衛省三宿地区、特に院務運営への影響を最小限にとどめることができた。また、各設備の機器点検に独自の点検手法を設けることにより、不良個所の早期発見が可能となり、重大故障の未然防止が図られた。
- 運転・監視・日常点検等業務において、災害（突発停電を含む）発生時における通信手段を確保するため、独自の通信網を構成することで、迅速な情報収集を行うことができ、災害時等の対応能力向上が図られた。
- 受託事業者が作成した各業務の点検結果に基づく計画的な修繕の実施等、受託事業者の創意工夫が発揮された改善提案により、公共サービスの質の維持・向上が図られた。
この際、受託事業者の点検結果に基づき、病院内の冷房用機器である吸収式冷凍機の稼働時間を必要な冷房負荷に応じて、運転スケジュールを見直し、電力量を実効値として消費電力とCO₂に換算し第2期事業と比較して約5%削減した。
更に、空調機・給気ファンの運転スケジュールの見直し等により温室効果ガス総排出量を平成14年～16年の3ヵ年平均から算定した削減基準に対して、23.5%が削減（29年度）され、大幅なコストの削減が図られた。

(2) 病院等清掃業務

- 清掃業務において、各施設の業務責任者が連携して定期会議を設け、業務担当者に対して統一的な清掃要領の教育を行うことで、院内の各施設における清掃品質のばらつきがなくなり、病院の衛生環境の向上が図られた。

Ⅲ 実施経費に関する状況及び評価

1 各設備点検保守・環境保全業務及び警備受付業務

(1) 従来の実施経費と比較する費用（平成29年度～令和元年度）

- ・ 3年間の実施経費 1,329,000千円
- ・ 市場化テスト前から変更した仕様 ▲521,640千円 ※別紙
- 差し引き計 807,360千円

※単年度に換算 807,360千円÷3年（契約期間）＝269,120千円・・・（A）

(2) 評価

- ・ 市場化テスト前の経費（平成21年度） 290,635千円・・・・・・・・・・（B）
削減額 （A）－（B）＝▲21,515千円（削減率7.4%）

従来経費（単年度）と比べ、事業を分割したこと及び施設管理の対象となる施設が増えたことにより、各設備点検保守が新たに追加されたことなどの理由によるものであると想定されるため、それらを考慮し業務内容を控除した上で比較すると、各設備点検保守・環境保全業務及び警備受付業務の経費は約7.4%削減（▲21,515千円）され、効率的に事業が実施されたと評価できる。また、施設管理に係る複数の契約を包括化して行うことにより、民間競争入札導入前と比較し、契約に係る事務等を大幅に軽減することができたとともに、具体的な金額で示すことは困難であるものの、設備の不具合の未然防止に係る施策など、民間業者の創意工夫が十分に発揮され業務が行われていることから、削減額以上に効率的な業務が実施されたと認められる。

2 病院等清掃業務

(1) 従来の実施経費と比較する費用（平成29年度～令和元年度）

- ・ 3年間の実施経費 147,600千円
- ・ 市場化テスト前から変更した仕様 ▲ 59,286千円 ※別紙
- 差し引き計 88,314千円

※単年度に換算 88,314千円÷3年（契約期間）＝29,438千円・・・（A）

(2) 評価

- ・ 市場化テスト前の経費（平成21年度） 35,331千円・・・・・・・・・・（B）
- 削減額 （A）－（B）＝▲5,893千円（削減率16.7%）

従来経費（単年度）と比べ、事業を分割したこと及び施設管理の対象となる施設が増えたことにより、清掃面積の増加及びシートクリーナー点検保守が新たに追加されたことなどの理由によるものであると想定されるため、それらを考慮し業務内容を控除した上で比較すると、病院等清掃業務の経費は約16.7%削減（▲5,893千円）され、効率的に事業が実施されたと評価できる。また、施設管理に係る複数の契約を包括化して行うことにより、民間競争入札導入前と比較し、契約に係る事務等を大幅に軽減することができたとともに、具体的な金額で示すことは困難であるものの、衛生設備の不具合の未然防止に係る施策など、民間業者の創意工夫が十分に発揮され業務が行われていることから、削減額以上に効率的な業務が実施されたと認められる。

IV 評価のまとめ

本事業への市場化テストは、3回目であるが、「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。以下「指針」という。）の市場化テスト終了基準に当てはめると、期間全般を通じた事業の実施状況は以下のとおりである。

- 1 本事業の実施期間中に、民間事業者が業務改善指示を受けた事実、業務における法令違反行為等はなかった。
- 2 防衛省においては、外部有識者で構成される入札監視委員会が設置されており、本事業の実施状況のチェックを受ける体制が整っている。
- 3 第3期の入札にあたっては、施設管理業務の分割を実施して、共同企業体の結成が困難な環境整備業務の一部を分割（環境整備業務から病院清掃等業務を分割）することで、事業を2分割するとともに、第2期入札時の施策に加え、企画書作成期間及び人員確保期間等の更なる延長や競争参加資格の緩和、並びに現場説明会以外における現場見学会の実施といった施策を実施した結果、「各設備点検保守・環境保全及び警備・受付業務」は3者の応札が、「病院等清掃業務」は、2者の応札があり、競争性の改善を実現することができた。
- 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、目標を達成している。
- 5 実施経費については、民間競争入札導入前の従来経費と第3期の1年当たりの実施経費を同

条件で比較した結果、第3期においては各設備点検保守・環境保全業務及び警備受付業務の経費は約7.4%削減（▲21,515千円）され、病院等清掃業務の経費は約16.7%削減（▲5,893千円）の経費削減を実現できており、経費削減効果を上げている。

6 3に示すとおり、本事業については、各期の入札にあたって、官民競争入札等監理委員会における指導、入札に参加しなかった業者及び入札に参加が期待される業者の意見等を踏まえ、企画書作成期間の延長及び引継ぎ期間の延長、競争入札資格の緩和、調達単位の見直しなど、競争性改善のための施策を実施し、競争性の改善を実現したところである。

7 本事業については、施設管理に係る複数の契約を包括化したうえで、民間事業者の創意工夫が十分に発揮され行われているため、全期間を通じて質の維持・向上が図られており、これが、5で示した経費削減効果に繋がっているといえる。

6に示すとおり、現状の包括化の業務範囲が競争性の確保に繋がっていると言えることから、現時点においては、当該業務範囲を大幅に見直す必然性がなく、また、3に示すとおり、各期の入札に際し、競争性改善や経費削減についての検討を行い、業務の受注者が保有すべき資格や、人員体制などについて可能な限り見直し、仕様書に反映するなどの改善策を実施してきたところであるが、防衛省・自衛隊医療の要である中央病院の所在する防衛省三宿地区は、危機管理の主要な施設として不断に機能する必要性のあることから、この特性を踏まえつつ、必要な医療環境を確保し、各任務が迅速かつ適正に実施されるよう各業務を実施するためには、現状の業務内容を大幅に見直すことは困難である。

V 今後の事業

以上のとおり、本事業については、総合的に判断して良好な実施結果が得られていることから、次期事業においては、指針に基づき、終了プロセスへ移行することとし、今後の事業に当たっては、当省の責任において行うこととしたい。

また、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格に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等を踏まえた上で、入札監視委員会による第三者チェック機能を活用し、引き続き「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」（平成18年法律第51号）の趣旨に基づき、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てまいりたい。

以 上

市場化テスト前から変更した仕様

1 施設管理の対象となる施設の増（施設増の内訳は下表のとおり）

施設名称	施設規模（建築面積／延べ床面積）
医学実験隊庁舎	R C - 4 （ 1, 3 3 9 m ² / 1, 0 5 7 m ² ）
駐屯地体育館	S - 2 （ 1, 6 5 5 m ² / 2, 0 7 4 m ² ）

※施設管理対象施設の増に伴い、各種設備の点検保守が新たに追加されている。

2 対象公共サービスの実施に要した経費

(1) 市場化テスト前に実施していない業務にかかる経費を該当する第3期の経費から控除（業務内容については、下表のとおり）

業務別区分	業務内容の変化要因及び金額内訳	
各設備点検 保守業務	監視カメラ設備点検保守	▲560,085 千円・・・A
	エレベーター設備点検保守 （メンテナンス形態変更に伴う増）	
	滅菌処理設備点検保守	
	排水槽清掃	
	グリストラップ清掃	
	厨房機器点検保守	
	特殊空調設備点検保守	
	駐屯地発電機点検保守	
	新設体育館空調機点検保守	
	ねずみ害虫総合的有害生物管理	
	ドバト等防除	
	建物定期点検	
	各設備交換部品費	
病院等清掃 業務	清掃面積の増加	▲27,363 千円・・・B
	シートクリーナーの増加	

(2) 労務単価（人件費）の増減

平成21年度の労務単価の平均値と平成29年度の労務単価を比較すると、設備保守従事者は約5%減少し、清掃業従事者は約27%増している。

業務内容	労務費
各設備保守業務	38,445 千円・・・C
病院等清掃業務	▲31,923 千円・・・D

(3) 各業務における市場化テスト前から変更した仕様にかかる経費の合計

- ・各設備点検保守業務 A + C = ▲521,640 千円
- ・病院等清掃業務 B + D = ▲59,286 千円