

令和元年7月9日
国土交通省大臣官房会計課

民間競争入札実施事業
「中央合同庁舎第3号館等施設管理業務」の実施状況について（案）

I 事業の概要

1. 委託業務内容

中央合同庁舎第3号館等（以下「3号館等」という。）の施設管理業務（設備等管理業務，庁舎管理窓口業務，警備業務，清掃業務，植栽管理業務，庁舎内ねずみ・昆虫等防除業務，執務環境測定業務，設備の修繕計画策定業務，エネルギー管理業務）を行うものであり、職員及びその他の者の業務及び営業に対して快適な環境を提供するものである。

2. 業務委託期間

平成29年4月1日から令和2年3月31日まで

3. 受託事業者

株式会社シミズ・ビルライフケア

4. 受託事業者決定の経緯

3号館等施設管理業務民間競争入札実施要項（以下「実施要項」という。）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、大臣官房会計課物品等調達契約総合評価審査委員会において審査した結果、2者とも審査基準を満たしていた。

平成29年2月16日に開札した結果、予定価格の範囲内で入札した者は1者であったことから、上記3の者が落札者となった。

II 管理・運營業務に関する包括的な質の達成状況及び評価

項目	管理・運營業務に関する包括的な質	評価／実施状況
1. 確実性の確保	<p>管理・運營業務の不備（空調停止、停電、断水、エレベータ停止等）に起因する3号館等における執務及び営業の中断回数（0回）</p> <p>※ 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3号館等の職員等の利益を損なった場合をいう。</p> <p>※ 老朽化に起因するものは含まない。</p>	<p><u>適切に実施された。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運転・監視等基準及び定期点検・保守等基準に基づき、適切な維持管理が行われた結果、設備の障害に起因する執務の中断は生じなかった。 ・ 設備に関し、障害や不具合が発見された際は、迅速な補修・修繕が行われた。
2. 安全性の確保	<p>管理・運營業務の不備に起因する災害又は事故の発生件数（0件）</p> <p>※ 災害又は事故とは人事院規則10-4第35条に基づく年次災害報告の対象となる災害又は事故をいう。</p> <p>人事院規則10-4（抄）</p> <p>第三十五条 各省各庁の長（共同野外実験等の場合にあつては、あらかじめ協議して定めた各省各庁の長）は、職員の勤務する場所において次に掲げる災害又は事故が発生したときは、そのつど、その発生状況等について人事院に報告しなければならない。</p> <p>一 職員が死亡することとなった災害</p> <p>二 同一原因で三人以上の職員が負傷し、窒息し、又は急性中毒にかかることとなった災害</p>	<p><u>適切に実施された。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施要項に基づき、適切な管理・運營業務が行われた結果、災害、事故は発生しなかった。 ・ 受託事業者においても、各業務単位で朝礼・夕礼時や作業前において、日常的に作業員への安全確認や注意喚起、他現場での事故報告等の共有を行い、安全管理を徹底することで災害、事故の発生防止に努めた。

	三 火災、ボイラーの破裂等の事故で重大なもの	
3. 環境への配慮	エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号、以下「省エネルギー法」という。）及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例を遵守し、入居省庁職員の業務に支障のないように配慮しつつ、3号館が掲げる温室効果ガスの削減目標の達成に努めること。	<u>適切に実施された。</u> <ul style="list-style-type: none"> 温室効果ガス排出量の大部分を占める電気について、執務室照明の一斉消灯や点灯台数制限、空調機器のきめ細かい運転調整等を行うことにより使用量を削減し、平成29年度及び平成30年度において目標を達成した。

III 各業務において確保すべき水準の達成状況及び評価

業務	確保すべき水準	評価/実施状況
1. 設備等の運転・監視及び点検保守管理業務 ※空調設備等運転監視・点検保守 ※受電設備等運転監視・点検保守 ※昇降機点検保守 ※構内自動電話交換装置等保守	① 電気設備、空調設備、自動構内電話交換設備、衛生設備の運転監視及び点検保守、監視制御設備、防災設備の点検保守、建築物点検の業務を遂行し、良好な執務環境の維持に努めるとともに、障害発生時又は警報発報時は、原因を追及し適切な処置を取ること。 ② 二酸化炭素排出量の削減を行うとともに、省エネルギー法に基づき、エネルギー管理を行うこと。	<u>適切に実施された。</u> <ul style="list-style-type: none"> 運転・監視等基準及び定期点検・保守等基準に基づき、適切な維持管理が行われ、良好な執務環境が維持された。 障害発生時や警報発報時には、受託事業者による補修・修繕や保守業者・メーカーによる修理が迅速に行われた。 <u>適切に実施された。</u> <ul style="list-style-type: none"> 電気、ガス等エネルギー使用量の監視を行うとともに、照明や空調等の運転制御等を行うなどの節電・省エネ対策を実施することにより、エ

<p>※消防用設備 点検保守</p> <p>※生ゴミ処理 機点検保守</p> <p>※喫煙室用灰 皿（電気集塵 機内蔵）メン テナンス</p>		<p>エネルギー使用量の削減に努めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー法に基づく報告書作成にあたっては、エネルギー使用量の増減にかかる要因分析や高効率機器の導入による削減効果等の試算を行うなど国土交通省担当者を補佐し、報告書作成業務に寄与した。
<p>2. 庁舎管理窓 口業務</p>	<p>3号館等の国土交通省職員等及び庁舎利用者の庁舎利用における手続等を行うこと。</p>	<p><u>評価できる。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 不測かつ突発的な事項に関しても迅速かつ臨機応変な対応が行われた。
<p>3. 警備保安業 務</p>	<p>3号館の秩序を維持し、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生を警戒・防止すること。</p>	<p><u>評価できる。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 盗難、破壊等の犯罪、火災等の災害の発生はなかった
<p>4. 清掃等業務</p>	<p>指定された業務内容を実施し、庁舎内外の汚れを除去し、清潔で衛生的な環境を保つこと。</p>	<p><u>適切に実施された。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 適切な清掃等業務が計画的に行われ、清潔で衛生的な環境が保持された。 不測かつ突発的な汚損に関しても迅速かつ臨機応変な対応が行われた。
<p>5. 男子トイレ 小便器水洗 便所用薬剤 供給装置等 の賃貸借及</p>	<p>3号館内の男子トイレ小便器の殺菌、洗浄、脱臭、芳香、排水管のスケールの詰まりの防止とともにトイレの脱臭、芳香を行うことによりトイレ環境を常に良好な状態に保持するこ</p>	<p><u>評価できる。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 適切な作業が計画的に行われ、清潔で衛生的な環境が保持された。

び保守	と。	不測かつ突発的な汚損に関しても迅速かつ臨機応変な対応が行われた。
6. 植栽管理業務	3号館敷地内の高中木、低木の刈込、地被類等緑地、芝、屋上緑化の維持管理を行い、景観及び緑化保全のため、対象植栽を常に良好な状態に保持すること。	<u>評価できる。</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高中木、低木の刈込、地被類等緑地、芝、屋上緑化の維持管理について、常に良好な状態に保持された。 ・ また、生育状況や気象状況等を考慮した剪定・管理が行われた。
7. 庁舎内ねずみ・昆虫等防除業務	3号館庁舎内のねずみ及び昆虫等の生息状況・環境の調査を行い、その調査結果に基づいた防除、防除の効果判定を併せて行う。効果判定を行った結果、庁舎内のねずみ及び昆虫等の生息実態を把握し、環境負荷の少ない効率的な防除と大量発生抑制を図ること。	<u>評価できる。</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ ねずみ及び昆虫等の生息状況・環境の調査を行い、生息実態に考慮した防除を行い、大量発生抑制が行われた。
8. 執務環境測定	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)に基づき、空気環境測定及び照度測定等各種測定を行い、測定の結果管理基準に適合しない場合には、その原因を推定し、国土交通省担当者に報告を行うこと。	<u>評価できる。</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関係法令に基づき、空気環境測定及び照度測定等の測定が確実に実施された。測定値が、基準に適合しない場合には、改善・是正に向けた設備更新等の提言を行う等の適切な対応がなされた。
9. 設備の修繕計画作成業務	定期点検等により、対象設備の機能・性能及び劣化の状況等を把握し、機能維持のために必要な修繕及び部品交換等の時期を整理した修繕計画	<u>評価できる。</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務報告書の内容から确实かつ適切に実施された。

	書を作成すること。	
10. エネルギー管理業務	3号館のエネルギー使用状況を把握し記録集計を実施し、さらに過去の報告履歴を参照して省エネ法並びに環境確保条例に基づく報告書原案の作成を行い、併せて省エネに係る提案を行うこと。	<u>評価できる。</u> ・ 業務報告書の内容から確実かつ適切に実施されていた。

IV 受託事業者の創意工夫の発揮状況（業務企画内容の実現について）

業務調達時や業務実施時に受託事業者から提案のあった主な改善策について、実施状況についてとりまとめた。

1. エネルギーの削減

冷温水発生器の運転時間の短縮、効果的な外気取り入れによるCO2濃度の適正化、節電活動、清掃における水の節約・洗剤の節約・業務効率の向上に努めたことにより、前回の事業に比べて、CO2総排出量は削減された。

2. 業務コスト等の削減

①設備等管理業務

空調設備等点検業務の常駐管理員による点検業務の一部を内製化、常駐社員の習熟効果（マルチジョブ化等）により一部業務の内製化を図ったことで、前回の事業に比べて、コストが削減された

②清掃業務

清掃機器、清掃用具の工夫で業務の効率化を図り、清掃員の総稼働時間を短縮することにより、前回事業から業務効率が図られた。

【具体的な取り組み】

- 1) 「袖付きごみ袋」を採用することで、まとめやすくなり回収効率を向上させた。
- 2) 清掃用タオルに「マイクロファイバータオル」を併用させることで、拭き取り回数を削減させ作業効率を向上させた。
- 3) 最新のバッテリー式バキューム掃除機を導入し、また、ハンディタイプ掃除機はバッテリーを複数個携帯することにより、作業途中での中断を無くし、作業効率を向上させた。
- 4) 定期清掃時、速乾性及び耐ヒールマーク性の床面ワックスを採用したことにより、仕上がり時間の短縮と日常清掃での作業が軽減され、作業効率の向

上が図れた。

- 5) 清掃員控室を地下1階から地下2階へ移動し、清掃用具を控室近くに集約し、開始までの時間や用具の点検整理に掛かる時間も短縮した。

V 実施経費の状況及び評価

1. 対象公共サービスの実施に要した経費

- (1) 平成29年度から令和元年度までの業務実施経費（税抜額）は、以下のとおりである。

実施経費（平成31年3月31日現在）1,021,926千円

平成29年度： 327,897千円

平成30年度： 343,981千円

令和元年度： 350,045千円 （実績見込）

単年度平均： 340,642千円

（単位未満四捨五入）

設備更新等による点検内容の変更、残業時間の精算、警備業務の増加等の契約変更に伴い、当初契約金額：985,590千円から36,336千円の増額となっている。

- (2) 従前経費（平成21年度実績額）との比較

平成22年度の契約においては、一部の業務において低価格入札があったため、比較対象とすることは適切でないため、平成21年度実績額（税抜）と比較する。

従前経費（平成21年度契約実績額） 322,452千円

○単純比較

322,452千円 - 340,642千円 = ▲18,190千円増額（▲5.6%増加）

○増加費用控除後※

322,452千円 - 320,954千円 = △1,498千円減額（△0.46%削減）

※増加費用の内訳

- ① 平成29年度～令和元年度実施経費には、従前経費と比較して、守衛職員の定年退職による守衛業務の増加分37,800千円が含まれているため、比較額からは削減する。

平成29年度～平成31年度実施経費

1,021,926千円 - 37,800千円 = 984,126千円

⇒1年当たり平均 328,042千円

- ② 従前事業と比較して、今回の事業において業務内容の変更等により業務量に増加が生じており、主な増加要因を分析すると、次の通りである。（一部、

増加要因で数値化できない業務も有る。)

【平成 29 年度～令和元年度（第 3 期）に追加した業務】

(単位：千円)

業務内容	増加要因	増加経費 (税抜、1 年分)
設備等の運 転・監視及 び点検保守 管理業務	地下オイルタンク増設に伴う点検対象数の増	534
	熱源改修工事（遠心冷凍機等増設）に伴う点 検対象数の増	3,420
	自動ドア設備点検の追加	634
	その他設備の維持管理の増加	2,500
計		7,088

③ これらの増加要因となった経費を除いて、従前の実施内容と同条件とした場合の経費の比較を行うと次の通りとなる。

今期契約額（単年度平均）	(a) = 1. (3) の経費	328,042 千円
増加経費（単年度分）	(b) = 1. (2) の経費	7,088 千円
平成 21 年度相当額	(c) = (a) - (b)	320,954 千円
従前経費（平成 21 年度実績額）	(d)	322,452 千円
削減額	(c) - (d)	△1,498 千円

2. 評価

結果として、民間競争入札実施前後で 1,498 千円の削減が図られており、加えて、第 1 期業務から引き続きサービスの質や職員の利便性が確実に維持・向上が図られ、民間競争入札前に個別業務ごとに行っていた契約を一括化できたことにより、事務の軽減が図られた。これらのことを踏まえれば、一定の評価ができるものである。

VI 競争入札の状況及び競争性を確保するための方策

1. 入札までの経緯について

当該業務は、平成 22 年度まで「空調設備等運転監視・点検保守業務」、「受電設備等運転監視・点検等保守業務」、「地下水槽等点検業務」、「昇降機保守業務」、「ガス吸収冷暖房機点検保守」、「構内自動電話交換装置等保守業務」、「消防用設備等点検保守業務」、「生ゴミ処理機点検保守」、「喫煙室灰皿メンテナンス」、「警備業務」、「清掃業務」、「男子トイレ小便器水洗便所用薬剤供給装置等賃貸借及び維持管理業務」、「植栽管理業務」、「庁舎内ねずみ・昆虫等防除作業」及び「庁舎管理室事務処理業務」として、それぞれ個別に一般競争入札を実施していた業務を統合したものである。

	第1期業務 平成23～25年度	第2期業務 平成26～28年度	第3期業務 平成29～令和元年度
入札公告	平成22年10月27日	平成25年12月11日	平成28年11月30日
開札	平成23年2月3日	平成26年3月14日	平成29年2月16日
公告期間	98日	96日	77日
企画書提出	13者	2者	2者
入札参加	11者	1者	2者

※第2期業務において、入札者が1者であった。これは、2者から企画提案書を受領した後の内容審査で「業務実施に必要な資格者が配置されていない」ことにより入札参加資格欠格となったため、結果として、1者入札となったものである。

2. 問題点及び改善点について

公告期間

① 問題点

第2期業務においては、公示日が第1期より遅くなったため、調達スケジュールがタイトになり、入札参加を検討・希望する業者の応札に要する準備時間が不足する要因となった。

② 改善点

第3期業務においては、上記の問題点を踏まえ、第2期業務の調達と比べて、公告日を早め、かつ開札を3月14日から2月16日に早めたことにより、民間事業者の応札に要する準備、引継ぎを行うための時間を確保した。

VII 評価のまとめ

1. 中央合同庁舎第3号館においては、民間競争入札の導入以前（平成22年度）から庁舎の管理・運営に関する各種契約を積極的に統合し、一般競争入札による調達を行うことで、事務の軽減やコストの削減に努めてきたところである。そのため、民間競争入札導入時に統合された業務は、すでに一般競争入札により調達を行っていた15業務であった。
2. 民間競争入札導入後は、施設の管理を一括して実施することで、統括管理責任者による各業務同士の連携の効率化及び監督職員からの指示・調整時間の短縮が可能となり、また、契約事務の効率化、支出の平準化にも繋がった。
3. 「Ⅱ 管理・運營業務の包括的な質の達成状況及び評価」及び「Ⅲ 確保すべき水準の達成状況及び評価」の各評価を勘案すると、確保すべき質を達成していると評価できる。さらに、実施経費については、平成21年度の従前経費と比較すると、事業追加等による増加要因を除いた場合、1,498千円の削減が図られている。

VIII 今後の事業

1. 民間競争入札実施事業としての事業実施は第3期目であり、以下のとおり、良好な実施状況にあると認められることから、次期事業の実施要項について、従来の実施要項の内容を承継する見込みとしている。
 - (1) 事業実施期間中に、受託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はなかった。
 - (2) 国土交通省には、「中央合同庁舎第3号館市場化テスト評価アドバイザー実施要項」に基づき、外部の有識者に実施状況について報告、意見を聞く仕組みを備えている。
 - (3) 2者応札であり、競争性が確保されている。
 - (4) 履行状況について、達成すべき質として設定した項目及び受託事業者から提案のあった項目に対し良好なサービスの質が達成されたと認められる。
 - (5) 経費節減という点において、従来経費（平成21年度）より1,498千円削減が図られている。

2. 次期事業においては、本事業の第1期、第2期の入札監理委員会の評価及び第3期業務の評価を踏まえ、「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」に基づく 終了プロセスへ移行した上で、引き続き事業を実施することとしたい。