

(案) 令和 2 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(保全業務・警備業務・清掃業務)」の実施状況報告(平成 28 年度～令和元年度)

基本方針に基づく標記事業の評価は以下のとおりである。

1 事業の概要等

事項	内容						
事業概要	<p>【件名】 国土技術政策総合研究所等の施設管理・運營業務(保全業務) 国土技術政策総合研究所等の施設管理・運營業務(警備業務) 国土技術政策総合研究所等の施設管理・運營業務(清掃業務)</p> <p>【対象施設】</p> <table border="1"> <tr> <td>旭地区</td> <td>● 国土技術政策総合研究所(旭庁舎)研究本館、各実験施設等</td> </tr> <tr> <td>立原地区</td> <td>● 国土技術政策総合研究所(立原庁舎)研究本館、各実験施設等</td> </tr> <tr> <td></td> <td>● (国研) 建築研究所研究本館、各実験施設等</td> </tr> </table> <p>【業務内容】</p> <p>保全業務: 上記対象施設の建物及び付帯設備の保守点検、運転監視 警備業務: 構内の警備巡回、外来者の受付 清掃業務: 庁舎(研究本館)の日常清掃、実験施設の定期清掃</p>	旭地区	● 国土技術政策総合研究所(旭庁舎)研究本館、各実験施設等	立原地区	● 国土技術政策総合研究所(立原庁舎)研究本館、各実験施設等		● (国研) 建築研究所研究本館、各実験施設等
旭地区	● 国土技術政策総合研究所(旭庁舎)研究本館、各実験施設等						
立原地区	● 国土技術政策総合研究所(立原庁舎)研究本館、各実験施設等						
	● (国研) 建築研究所研究本館、各実験施設等						
実施期間	平成 28 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの 5 年間						
受託事業者	保全業務: 共同事業者(株)ダイケングループ(代表企業) 警備業務: 共同事業者(株)ダイケングループ(代表企業) 清掃業務: 共同事業者(株)ダイケングループ(代表企業)						
契約金額 (税抜)	保全業務: 1,275,000,000 円 警備業務: 148,000,000 円 清掃業務: 175,000,000 円						
入札の状況	保全業務: 2 者応札 (仕様書取得者数=7 者) 警備業務: 4 者応札 (仕様書取得者数=9 者) 清掃業務: 4 者応札 (仕様書取得者数=12 者)						
事業の目的	本事業は国土技術政策総合研究所(以下「国総研」という。)、国立研究開発法人土木研究所及び国立研究開発法人建築研究所(3 機関をあわせて以下「調達機関」という。)が保有する建物及び付属施設を「官公庁施設						

	の建設等に関する法律」に基づく保全管理及び清掃、警備を行い、実験・研究環境を維持することを目的とする。
選定の経緯	公共サービス改革基本方針(平成23年7月閣議決定)の13.国土交通省(3)施設管理・運営業務及び研修関連業務において決定された。第Ⅰ期(平成24年4月から平成28年3月までの4年間)は保全・警備・清掃業務の包括発注を行ったが、技術者の確保等が難しいことなどから競争性が低かったため、第Ⅱ期(平成28年4月から令和3年3月までの5年間)は競争性を高めるために保全業務、警備業務、清掃業務の3件に分割して発注した。

II 評価

1 事業の質に関する評価

(1) 保全業務

(ア) 達成状況

項目	確保されるべき質	達成状況			
		旭 庁舎	立原 庁舎	土木 研究所	建築 研究所
確 実 性	1)本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)	0回	0回	0回	0回
	2)本業務の不備に起因する空調停止、停電、断水の発生(0回)	0回	0回	0回	0回
安 全 性	本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)	0回	0回	0回	0回

※怪我とは、病院での治療を要する怪我をいう。

環境への配慮

確保される品質を省エネ法及び環境確保条例を遵守し、本業務遂行に当たって温室効果ガスを2005年度比で3.8%の削減に努めることとした。下表に示すとおり4カ年平均で41%の削減となっている。東日本大震災以降の設備運転時間の見直しや、設備改修の削減効果もあるため、本業務による削減効果のみを抽出することは難しいが、温室効果ガス削減目標値を大きく上回っているため、確保すべき質として設定された項目は達成されたものと評価できる。

エネルギー使用量・CO2排出量

	H17(2005)	H28	H29	H30	R1	4カ年平均
電気使用量(kWh)	20,099,688	13,791,480	12,822,600	12,599,688	11,643,080	12,714,212
ガス使用量(m ³)	1,006,552	311,401	365,323	306,315	331,311	328,588
灯油使用量(%)	107,508	122,646	131,137	129,801	116,426	125,003
CO2排出量(t)	11,617	7,262	6,961	6,727	6,313	6,816

【換算係数】

電気：CO2排出係数は、0.455kg-CO2/kWh

ガス：中圧(15℃、ゲージ圧100mmH2O)のCO2排出係数は、2.19kg-CO2/m³

灯油：CO2排出係数は、2.489 kg-CO2/l

(イ) 記載事項

- 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。
- 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。

(2) 警備業務

(ア) 達成状況

項目	確保されるべき質	達成状況			
		旭 庁舎	立原 庁舎	土木 研究所	建築 研究所
安全性	① 本業務の不備に起因して対象施設利用者の怪我が発生しないこと。 回数【0回】	0回	0回	0回	0回
	② 本業務の不備に起因して物損事故が発生しないこと。 回数【0回】	0回	0回	0回	0回
業務継続性	本業務の不備に起因する業務の中断が発生しないこと。 回数【0回】	0回	0回	0回	0回
不具合対応	対象施設等の利用者から本業務に係わる施設等の不具合等の連絡があった際に迅速な対応をすること。	地震発生及び台風の通過後等において構内巡回などを行い、施設に不具合があった場合には速やかに対応をおこなった。			

※怪我とは、病院での治療を要する怪我をいう。

(イ) 記載事項

- 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。
- 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。
- 警備業務計画書ほか各種報告書が適切に提出されている。

(3) 清掃業務

(ア) 達成状況

項目	確保されるべき質	達成状況			
		旭 庁舎	立原 庁舎	土木 研究所	建築 研究所
安全性	① 本業務の不備に起因して対象施設利用者の怪我が発生しないこと。 回数【0回】	0回	0回	0回	0回
	② 本業務の不備に起因して物損事故が発生しないこと。 回数【0回】	0回	0回	0回	0回
業務継続性	本業務の不備に起因する業務の中断が発生しないこと。 回数【0回】	0回	0回	0回	0回
不具合対応	対象施設等の利用者から本業務に係わる施設等の不具合等の連絡があった際に迅速な対応をすること。	利用者から漏水等の連絡があった時に、速やかに現場清掃の対応を行った。			

※怪我とは、病院での治療を要する怪我をいう。

(イ) 記載事項

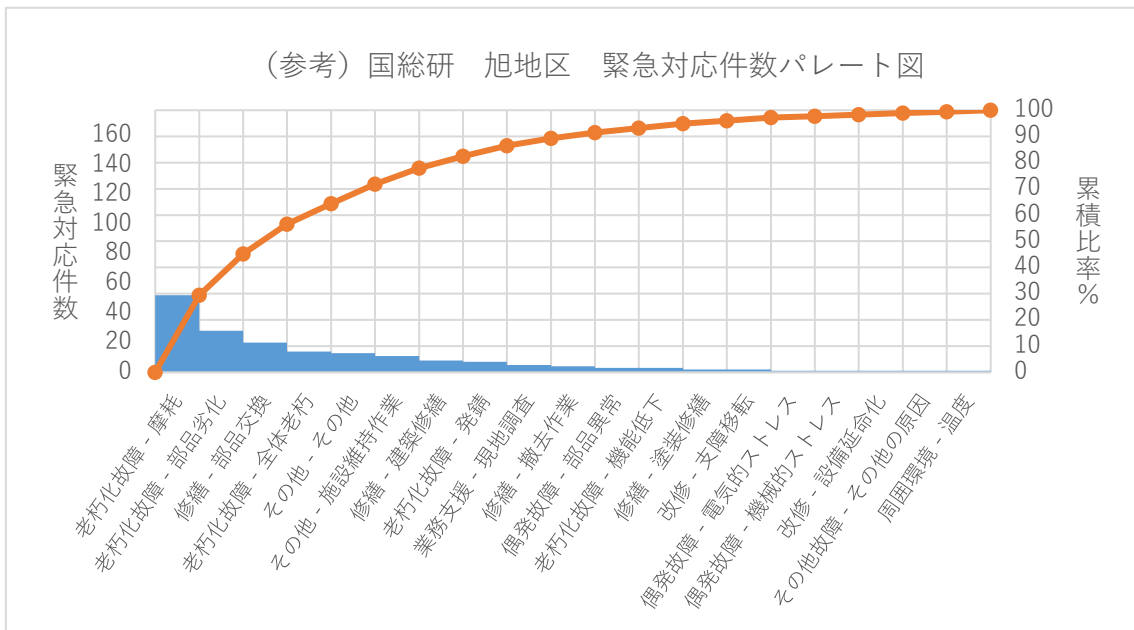
- 清掃業務においては、定期清掃等においても柔軟な対応がとられ、業務報告書の内容等からも適切に実施されている。
- 清掃業務計画書ほか各種報告書が適切に提出されている。
- 施設の一般公開などのイベント前に公開施設等の清掃を臨機応変に行っている。
- 社内の品質評価責任者が定期的に巡視し、品質評価を行い品質の向上を図っている。

(4) サービスレベル評価

昭和 54 年 3 月に発注機関が移転してから、既に 40 年以上が経過している。各施設は老朽化問題に直面しており、保全業務緊急対応案件数は年々増加の一途を辿っている。図は、直近 2 年間における国総研旭地区緊急対応案件を整理したものであるが、緊急対応の原因の約 60%が老朽化に伴うものとなっている。

しかし、そのような状況の中でも管理業務の不備に起因する執務及び営業の中断、職員及びその他の者の怪我、物損事故等は発生していない。

また、事業実施期間中に、受託事業者が業務改善指示等を受けたり、業務に係る法令違反行為等を起こしたりしたことはない。



(5) 確実な業務の履行

保全業務、警備業務、清掃業務の各業務について、一般的な業務の作業項目及び標準的に実施される作業内容、実施周期等は建築保全業務共通仕様書及び各業務仕様書に基づいて実施されている。また、その履行状況については、毎月の履行確認検査等を通じて業務品質の確保が図られていることを確認しているが、これまで履行確認検査における指摘事項はなく、確実な業務の履行が確認されている。

2 実施経費についての評価

(1) 市場化テスト期間における契約額の推移

保全業務、警備業務及び清掃業務のそれぞれにおいて、市場化テスト前の事業（平成23年度事業）の実施経費と比較すると、保全業務は約 8.6%（20,200,000 円）、警備業務は約 21.6%（5,251,000 円）、清掃業務は約 90.2%（16,600,000 円）増加しており、警備業務及び清掃業務において極端な増加が見られる。これは、業務内容について追加見直しが行われたことに加えて、市場化テスト前の事業については低価格入札となっているためであり、比較対象として適当ではない。また、市場化テストⅠ期目の事業は包括契約であり期間が異なるため、市場化テストⅠ期目の事業の経費と本事業（市場化テストⅡ期目）の保全業務・警備業務・清掃業務を合算した経費を年あたりの費用を算出して比較すると、3.1%のコストアップとなっている。

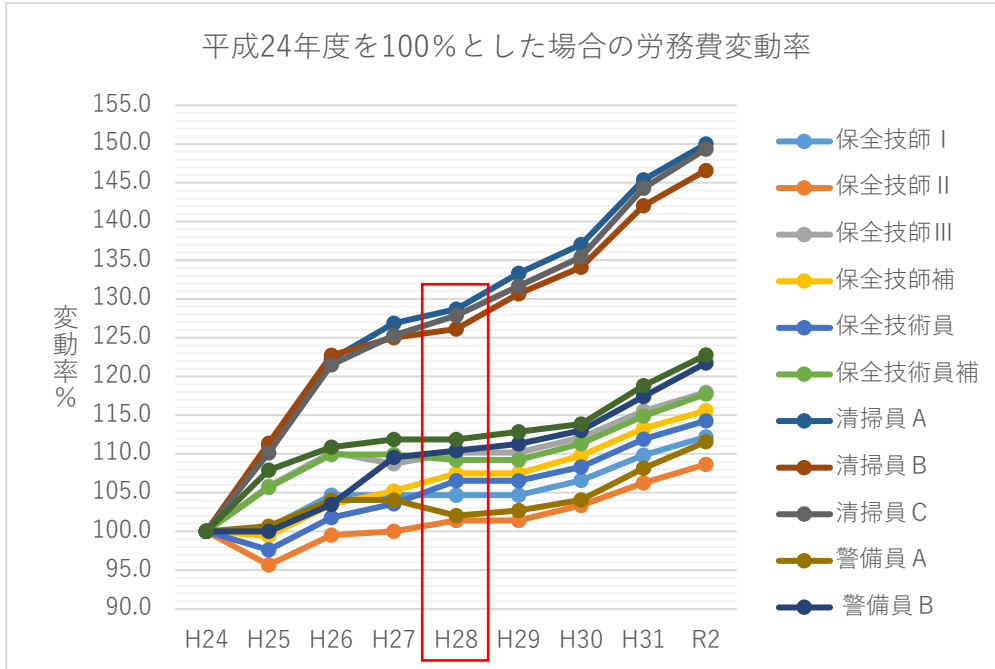
業務期間	Ⅰ期 平成24年4月1日～平成28年3月31日		Ⅱ期 平成28年4月1日～令和3年3月31日	
年数	4年		5年	
発注金額 (税抜)	件名	金額	件名	金額
	国土技術政策総合研究所等の施設管理・運営業務	1,240,000,000	国土技術政策総合研究所等の施設管理・運営業務(保全業務)	1,275,000,000
			国土技術政策総合研究所等の施設管理・運営業務(警備業務)	148,000,000
			国土技術政策総合研究所等の施設管理・運営業務(清掃業務)	175,000,000
計		1,240,000,000		1,598,000,000
年間費用		310,000,000		319,600,000
比較	年あたり増加額		9,600,000	
	増加率 %		103.10%	

(2) 建築保全労務単価の推移

国土交通省では建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための単価として建築保全業務労務単価を公表しており、平成 24 年度からの東京地区の価格推移を整理すると下表のとおりとなる。

	保全技師・保全技術員等日割基礎単価						清掃員日割基礎単価			警備員日割基礎単価		
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
H24	21,300	20,800	20,600	17,300	16,800	14,100	10,800	8,800	7,900	14,700	11,500	10,100
H25	21,400	19,900	21,800	17,200	16,400	14,900	12,000	9,800	8,700	14,800	11,500	10,900
H26	22,300	20,700	22,700	17,900	17,100	15,500	13,200	10,800	9,600	15,300	11,900	11,200
H27	22,300	20,800	22,400	18,200	17,400	15,500	13,700	11,000	9,900	15,300	12,600	11,300
H28	22,300	21,100	22,700	18,600	17,900	15,400	13,900	11,100	10,100	15,000	12,700	11,300
H29	22,300	21,100	22,700	18,600	17,900	15,400	14,400	11,500	10,400	15,100	12,800	11,400
H30	22,700	21,500	23,100	19,000	18,200	15,700	14,800	11,800	10,700	15,300	13,000	11,500
H31	23,400	22,100	23,800	19,600	18,800	16,200	15,700	12,500	11,400	15,900	13,500	12,000
R2	23,900	22,600	24,300	20,000	19,200	16,600	16,200	12,900	11,800	16,400	14,000	12,400

平成 24 年度単価を 100 とした場合の労務費変動率をグラフ化すると以下のとおりとなる。平成 28 年度は 1.4%~28.7%の増加となっている。



下表に示す通り全体に占める保全、清掃、警備の価格構成を考慮した人件費上昇率は 109.0%となる。

Ⅱ 期件名	金額(税抜き)	価格 構成比率 ①	平均労務 単価上昇 ②	上昇係数 ③ (①×②)
国土技術政策総合研究所等の 施設管理・運營業務(保全業務)	1,275,000,000	0.798	106.6	85.055
国土技術政策総合研究所等の 施設管理・運營業務(警備業務)	148,000,000	0.093	108.1	10.014
国土技術政策総合研究所等の 施設管理・運營業務(清掃業務)	175,000,000	0.110	127.6	13.970
合計金額	1,598,000,000	上昇率(③の合計)		109.038

(3) 経済性評価

前述の通り、実施経費は従来経費と比較して 3.1%増加しているが、人件費の上昇などを考慮すると、競争による経費抑制効果があったものと考えられる。すなわち、実施経費から人件費上昇分を考慮すると 3.5% (11,111,587 円) の削減を達成している。

本業務の年間 実施経費	-	I 期目の年間 経費	-	人件費上昇分 の金額	=	年間削減額
319,600,000		310,000,000		20,711,587		-11,111,587

3 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

保全業務では、膨大な施設諸元を保守点検にあわせて確認作業を行うことにより発注者の施設データベース構築を助けるとともに情報を一元管理し、不具合箇所や緊急修繕履歴等を記録して設備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・ファン等)の迅速な補修や安全性の確保に寄与した。

警備業務では、巡回時に反射ベストの着用の義務付け及び青色回転灯装備の自動車を使用するとの提案があり、巡回時の安全確保、犯罪等の抑止及び効率化に寄与した。

清掃業務では、計画変更等発生時には臨機応変に対応するとの提案があり、イベント開催日や要人等来訪日の前には、来客の動線を踏まえて視察箇所及び通路等を丁寧に清掃して美観及び安全性の確保に寄与した。

(2) 管理業務のコスト削減に関する提案

保全業務では、最大契約電力以内に抑えるため、翌月の実験施設電力使用調査を行っている。また、日頃から電力設備のデマンド監視を行うとともに、最大契約電力に近づいた時には空調設備等の運転調整を行うことで最大契約電力を超えないように運用している。

加えて、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努めている。

4 評価委員会等からの評価

市場化テストを実施するにあたり外部の有識者(弁護士、大学教授、公認会計士)で構成された「旭・立原地区庁舎等アドバイザー」を設置し、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おり、第Ⅱ期の内容について評価いただいた。

(1) 報告内容

受託事業者による対象公共サービスの実施状況(上記1～3)

(2) 意見等

当該業務は、実施状況から、入札での競争性が確保され、サービスの質も求める水準を達成し、経費削減の面からも効果を上げていることから、良好な実施結果が得られたと判断できるため、終了プロセスに移行することが妥当であると考えている。

5 評価まとめ

(1) 評価の総括

従来の発注と同様の内容であるが、第Ⅱ期において業種ごとに分割したことにより

競争性が発揮され、人件費の上昇を考えれば 3.5%のコスト削減が図られたと評価できる。また、業種毎に調達機関を包括する発注形態とすることにより、契約事務及び支払事務が軽減され調達事務の効率化も維持できているものとする。

履行内容にあつては建築保全業務共通仕様書に基づく確実な履行とその確認がなされていることに加え、受託事業者の創意工夫が発揮され、老朽施設であるにも関わらず、適切な実験・研究環境が維持されている。

(2) 今後の方針

「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、終了基準を満足するものと考え、終了プロセスに移行したい。