

令和 4 年 4 月 26 日  
財務省関東財務局

## 民間競争入札実施事業

「さいたま新都心合同庁舎 1 号館」の管理・運営業務の実施状況について  
(令和 2 年度及び令和 3 年度)

### I 事業の概要

#### 1. 委託業務内容

さいたま新都心合同庁舎 1 号館の管理・運営業務

(「①電気機械設備等運転・保守管理業務(以下「設備点検等業務」という。)」 「②清掃業務」 「③警備業務」の 3 業務)

【対象施設】: さいたま新都心合同庁舎 1 号館(埼玉県さいたま市中央区)

#### 2. 業務委託期間

令和 2 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日まで

#### 3. 受託事業者

- (1) 新生ビルテクノ株式会社(設備点検等業務)
- (2) 株式会社クリーン工房(清掃業務)
- (3) 首都圏ビルサービス協同組合(警備業務)

#### 4. 契約額(税抜)

- (1) 設備点検等業務 1,304,624 千円(単年度当たり: 434,874 千円)
- (2) 清掃業務 225,000 千円(単年度当たり: 75,000 千円)
- (3) 警備業務 398,800 千円(単年度当たり: 132,933 千円)

※「Ⅲ 実施経費に関する状況及び評価」においては、従前経費と比較するため修繕等の費用を除外した上で業務委託期間の平均金額(3 か年平均)となっている。

#### 5. 受託事業者決定の経緯

##### (1) 設備点検等業務

入札参加者(2 者)から提出された企画書について、業務の実施に必要な要件が満たされていることを確認。令和 2 年 2 月 7 日に開札し、予定価格の範囲内で有効な入札を行った上記 3. (1)の者を落札者とした。なお、残りの 1 者については、予定価格を上回っていた。

##### (2) 清掃業務

入札参加者(1 者)から提出された企画書について、業務の実施に必要な要件が満たされていることを確認。令和 2 年 2 月 7 日に開札し、予定価格の範囲内で有効な入札

を行った上記3.(2)の者を落札者とした。

(3) 警備業務

入札参加者(1者)から提出された企画書について、業務の実施に必要な要件が満たされていることを確認。令和2年2月7日に開札し、予定価格の範囲内で有効な入札を行った上記3.(3)の者を落札者とした。

II 確保されるべき質の達成状況

「さいたま新都心合同庁舎1号館の管理・運営業務における民間競争入札実施要項」に基づき、当該実施要項1.2「サービスの質の設定」の事項について、令和4年3月31日時点における状況を調査することとなっており、その調査結果は以下のとおりである。

1. 管理・運営業務に関する包括的な質

(1) 确实性の確保

管理・運営業務の不備(※)に起因する1号館における執務及び営業の中断回数(0回)

※設備点検等業務においては、空調停止、停電、断水、エレベーター停止等

実施状況	適切に管理・運営業務が実施され、「确实性の確保」がされたと判断する。 <発生回数>令和2年度:0回、令和3年度:0回
------	---

(2) 安全性の確保

管理・運営業務の不備に起因する職員及び利用者の災害又は事故の発生(0回)

実施状況	適切に管理・運営業務が実施され、「安全性の確保」がされたと判断する。 <発生回数>令和2年度:0回、令和3年度:0回
------	---

(3) 環境への配慮(設備点検等業務及び警備業務が該当)

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」、「地球温暖化対策の推進に関する法律」及び「埼玉県地球温暖化対策条例」を遵守し、合同庁舎の職員及び利用者の業務に支障のないよう配慮するとともに当庁舎の温室効果ガス削減目標の達成に努めること。ただし、利用者の業務に支障の無いよう配慮すること。

※温室効果ガスの削減目標:各年度において、平成13年度比で10%以上削減

(削減目標は暫定値であり、随時見直される可能性がある)

実施状況	温室効果ガス削減率(平成13年度比)は令和2年度26%、令和3年度32%となっており、削減目標を達成している。 目標達成のため取られた措置:エレベーター稼働台数の調整、夏・冬空調温度設定や運転スケジュールの調整、空調機フィルター交換による空調設備の適正な稼働、季節による外構照明の点灯時間変更、エネルギーデータによる光熱水の管理、外気温に応じた手洗用温水の調節等
------	--

## 2. 各業務において確保すべき水準

### (1) 設備点検等業務

各業務において確保すべき水準は、各業務の仕様書（別紙4（※））において定める内容とする。

※さいたま新都心合同庁舎1号館の管理・運営業務（電気機械設備等運転・保守管理業務）における民間競争入札実施要項 別紙4に定める以下の各業務について、点検及び保守を実施する。

電気・機械・監視制御設備運転・監視及び日常・定期点検保守業務、中央監視設備点検保守業務、蒸気発生器設備等点検保守業務、空気清浄機等点検保守業務、自動ドア設備点検保守業務、排水再利用設備等点検保守業務、駐車場管制設備等点検保守業務、ゴミ処理設備等点検保守業務、上水揚水ポンプ設備等点検保守業務、雨水利用設備等点検保守業務、監視カメラ設備点検保守業務、防犯監視装置設備点検保守業務、電動式移動観覧席点検保守業務、環境衛生管理業務、構内情報通信網設備等点検保守業務、自動昇降機設備等点検保守業務、消防用設備等点検保守業務、入退館管理システム保守業務、受変電設備点検業務

#### ① 点検

指定された業務内容を実施の上、建築物等の機能及び劣化の状態を調査し、異常または劣化がある場合には、必要に応じ対応措置を判断し実行すること。

#### ② 保守

点検等により障害を発見した場合には、1次対応を行うほか、施設管理担当者へ報告の上、障害解消のために必要な修繕の方法を提案し、見積書を提出する。

実施状況	<p>仕様書に定められた電気・機械・監視制御設備運転・監視及び日常・定期点検保守業務ほか18業務に係る点検保守等が仕様書ほか各種法令等に従って実施されていることを業務報告書等で確認しており、良好な庁舎環境が維持されていると認められる。</p> <p>また、障害発生時には適切に1次対応を行っているほか、障害解消のために必要な修繕方法を提案し、提出される見積書には修繕に必要な部品等が具体的に示されており、修繕工事の円滑な事務処理に寄与している。</p> <p>なお、点検等を外部委託している場合は、従事者が立ち会い、適切に監督を行っている。</p> <p>以上のことから、確保すべき水準を達成している。</p>
------	---

### (2) 清掃業務

指定された業務内容を実施し、施設内外の汚れを除去し、又は汚れを防止することにより、快適な環境を保つこと。

実施状況	<p>仕様書に従って日常清掃及び定期清掃が確実かつ適切に実施され、著しい汚損を発見した際も臨機応変に汚損箇所を清掃しており、快適</p>
------	--

	な庁舎環境が維持されていることにより、確保すべき水準を達成している。
--	------------------------------------

### (3) 警備業務

施設及び敷地内の秩序を維持し、かつ規則を遵守し、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生を警戒・防止することにより、施設利用者（職員、公共サービスの利用者等）の安全かつ円滑な執務環境の確保や保全を図るとともに、安全を守ることを目指し、誠意をもって行うこと。

実施状況	仕様書に基づく適正な人員配置及び確実な巡回により、施設及び敷地内の秩序維持、火災、盗難、破壊等の予防、応急臨機な措置、その他必要な対応・連絡がなされ、施設利用者の安心・安全かつ円滑な執務環境が確保・維持されていることにより、確保されるべき水準を達成している。
------	---

## 3. 創意工夫の発揮可能性

### (1) 管理・運営業務の実施全般に対する質の確保に関する提案

<p><b>【設備点検等業務】</b></p> <p>保守点検を全体把握するため一覧化した業務計画書（毎年3月に翌年度分、毎月20日までに翌月分）を作成し、当該計画書に基づき業務を実施し、実施後は定期点検実績表を作成することで点検漏れがないように努めていることにより、設備の良好な維持管理に寄与している。</p> <p>また、予防保全を基本として日常点検、定期点検を踏まえた修繕計画書や中長期保全計画を作成し、老朽化等を考慮した修繕の優先順位を示すことで施設の長寿命化、改修範囲の縮小によるコスト削減を図っている。</p> <p><b>【清掃業務】</b></p> <p>本庁舎の清掃業務に経験のある人材を配置するとともに、人員が不足した場合には速やかに人員を確保する体制を整えていることで、安定した業務の質の確保に寄与している。また、業務従事者に対する教育を定期的実施することで教育不足による質の低下にも配慮した対応がなされている。</p> <p><b>【警備業務】</b></p> <p>①コンプライアンスの徹底</p> <p>すべての業務従事者を対象とした特別教育を年3回実施するとともに月1回隊長会議を開催すること等により、業務従事者に警備員としての責任意識の浸透、コンプライアンスの徹底を図っている。</p> <p>②教育・研修体制</p> <p>仕様書に定められた業務を確実に実施するため、各年度の業務開始にあたり毎年4月に開催している特別教育では、すべての業務従事者に対して仕様書の再確</p>
--

認を行っている。また、業務の質の向上に向け、「警備員の資質の向上」、「適正な健康管理」等、毎月、異なるテーマを警備員指導の重点項目として定め、継続的かつ専門性に応じた教育・研修を実施していることにより、対応力強化を図っている。

### ③来庁者の対応に関する事例研究と機会教育

来庁者対応に関する代表的な事例を警備情報として整理、共有を図るとともに、防災センターに送り簿を設置し、警備員交代時の確実な引継ぎを徹底するとともに駐車場、立哨及び総合受付に対して必要な情報を展開することで、円滑な来庁者対応に努めているため、施設利用者の安心確保に寄与している。また、総合受付等でトラブル等が発生した場合には、防災センターの業務責任者が対応することで、来庁者対応に滞りが生じないようにしている。

## (2) 従来の実施方法に対する改善提案

### 【清掃業務】

#### ①従業員教育

業務に初めて携わる者に対しては新任教育、引き続き従事している者に対しては現任教育を実施することで業務の質を確保している。

#### ②清掃品質向上、コスト削減

定期的（月1回）に本社から派遣された業務管理担当者が現場を巡回し、清掃の質や人員体制を確認するとともに、清掃スタッフと打ち合わせを行っている。その中で汚れやすい箇所等の報告を受けた場合には、技術的な観点から実行方法を決定し、改善につなげていくことで品質の向上に努めているほか、清掃箇所ごとの目標作業時間を都度決定することで、作業の効率化に寄与している。

### 【警備業務】

#### ①警備業務関連作業の棚卸と各ポストのローテーションによる標準化の促進

防災センター警備員が駐車場警備や立哨警備を代行し、駐車場警備員が立哨警備を代行する等、ローテーションによる警備員の柔軟な運用を行うことで安定的な警備業務の提供に寄与している。

#### ②多様な警備員の活用と管理

経験豊富な警備員とともに若手警備員を積極的に採用しバランスよく配置することで、多様な場面での対応力の強化に努めていることから、庁舎管理における安全性及び施設利用者の安心の確保に寄与している。

#### ③緊急事態対処訓練

年3回、本庁舎を実際に利用して実技形式の各種訓練を実施している。具体的には屋内消火栓の取扱いをはじめとした火災発生時の初動対応訓練、簡易トイレ及びテントの設営、防潮盤の設置訓練等を計画的に反復訓練することで緊急事態への対処能力の維持向上に努めていることにより、庁舎管理における安全性及び施設利用者の安心の確保に寄与している。

### Ⅲ 実施経費に関する状況及び評価

#### 1. 対象公共サービスの実施に要した経費

(税抜)

	H25年度	R2～4年度の平均	H25年度に対する伸び率
①設備点検等業務	196,781千円	246,334千円	+49,552千円 (+25.2%)
②清掃業務	47,400千円	75,000千円	+27,600千円 (+58.2%)
③警備業務	114,000千円	132,915千円	+18,915千円 (+16.6%)
総合計 (①+②+③)	358,181千円	454,249千円	96,068千円 (+26.8%)

※ 年度ごとの比較のため、当該年度のみ実施されている修繕等の費用は除外。

※ 設備点検等業務のうち平成25年度と業務内容が異なる業務に係る経費は除外。

※ 千円未満端数切捨て。

#### 2. 従前の経費と民間競争入札実施後の経費の比較

平成25年度の従前経費(358,181千円)と民間競争入札実施後(令和2年度以降)の経費(3か年平均454,249千円)を比較すると96,068千円(+26.8%)の増加となった。

(税抜)

業務区分	年度		H25年度に対する伸び率
	H25年度	R2～4年度の平均	
総合計 (①+②+③)	358,181千円	454,249千円	+96,068千円 (+26.8%)
(内訳)			
①設備点検等業務	196,781千円	246,334千円	+49,552千円 (+25.2%)
保全技師・保全技術員 (各区分平均)※	18,600円	21,100円	+13.4%
②清掃業務	47,400千円	75,000千円	+27,600千円 (+58.2%)
清掃員 (各区分平均)※	10,166円	13,633円	+34.1%
③警備業務	114,000千円	132,915千円	+18,915千円 (+16.6%)
警備員 (各区分平均)※	12,400円	14,266円	+15.0%

※ 国土交通省が公表している建築保全業務労務単価(各技術者区分の日割基礎単価)を採用。

業務別に経費の増加率を整理すると、①設備点検等業務+25.2%、②清掃業務+58.2%、③警備業務+16.6%であった。各業務ともに経費の大部分を人件費が占めていることから平成25年度から令和2年度までの各業務に対応する業種の建築保全業務労務単価の上昇率を算出し比較した結果、すべての業務において増加率が当該単価の上昇率を上回っていた。

そこで、人件費の上昇を上回る増加要因を検討した結果、以下の内容が影響している

ものと思料される。

(1) 設備点検等業務

さいたま新都心合同庁舎 1 号館に設置する各設備の不具合や経年劣化に対応するため、平成 26 年度以降、機器故障時の 1 次対応等に必要な資格取得者や業務経験が豊富な人材を確保したほか、24 時間 365 日の遠隔監視体制等を求めたため経費が増加した。

(2) 清掃業務

入居官署の増加（平成 26 年浦和税務署、令和元年関東地方環境事務所）に対応するため、清掃面積（51 千平米→54 千平米）を拡大させたことにより、平成 29 年度以降、業務従事者が増加したことで、経費が増加した。

(3) 警備業務

防災センターの警備員の勤務割について、平成 25 年度まで休憩、仮眠の時間帯を除き 6 名常駐としていたが、施設規模が同規模なさいたま新都心合同庁舎 2 号館を参考に、令和 2 年度からは休憩等にかかわらず 6 名常駐（但し夜間は 5 名）等とする見直しを行い、経費が増加した。

なお、警備業務については、人件費の上昇に加え警備員の勤務割の見直しを踏まえると、経費の増加率はそれらの影響による上昇率（※）の範囲内となっている。

※ 警備員の勤務割の見直しによる経費の増加は約 5.1%と試算しており、人件費の上昇を合わせると約 20.1%となる。

(4) 1 者入札等による影響

市場化テスト実施前（平成 25 年度）は各業務において概ね複数業者の応札があったものの、市場化テスト実施後（令和 2 年度）は 1 者応札や複数業者による応札であっても予定価格を上回るものとなったことが、経費の増加の一因と考えられる。

#### IV 評価のまとめ

令和 2 年度及び令和 3 年度において確保されるべき質に係る達成目標については、各業務が確実に適正に実施され、また、改善提案についても実行されており、サービスの質の向上、円滑な業務運営に寄与していたため、目標を達成している。

実施経費については、上記Ⅲ-2のとおり、設備点検等業務及び清掃業務において、労務単価の上昇のほか各業務において一定の合理的理由は認められるものの、これらを差し引いても市場化テスト実施前より実施経費は増額となっており、1 者応札等が影響した可能性は否定できない。

事業全体を通じた実施状況は以下のとおりである。

- ・実施期間中に受託事業者が業務改善指示等を受ける、あるいは業務に係る法令違反等を行った事案はなかった。
- ・各業務の入札のうち清掃業務と警備業務において 1 者のみの入札であったため、競争

性が確保されたとは言い難い結果であった。

- ・財務省においては、外部有識者で構成する入札等監視委員会が既に設置されており、本業務に係る契約についても監視の対象とされていることから、今後も引き続き、外部有識者のチェックを受ける仕組みを備えている。

## V 今後の事業

清掃業務と警備業務の競争性の確保については、入札説明書を入手しながら応札しなかった事業者、さらに近隣の行政機関と契約を締結している事業者に聞き取りを行った結果、前回の内容で特に問題ないと回答した事業者があった一方、「開札時期が早いほど人員確保がし易くなる。」との意見が得られた。人員確保のための事業者の準備期間が十分に確保できていなかったことが1者応札となった要因として挙げられるため、次期業務においては、開札時期の早期化により準備期間を確保するほか、引き続き、関係団体へ広報を実施し、入札参加者の拡大を図っていくこととしたい。

実施経費について、下記の取り組みにより経費の削減を図っていくこととしたい。

- ・設備点検等業務は、業務の質を確保しつつ仕様書の見直しを検討することで削減を図っていく。
- ・清掃業務は、業務の質を確保しつつ日常清掃の効率化による人員削減を検討するとともに入札参加者の拡大を試みることで削減を図っていく。
- ・警備業務は、入札参加者の拡大を試みることで削減を図っていく。

上記のとおり、全体として一定の成果が得られていると評価できるが、各業務において、競争性の確保に関し改善の余地があるため、本業務は引き続き市場化テストによる民間競争入札を実施することとしたい。