

令和 4 年 6 月 1 4 日  
 国税庁東京国税局

民間競争入札実施事業

「東京国税局が管理する庁舎における施設管理・運營業務」の実施状況について  
 平成 31（令和元）・令和 2・3 年度

基本方針に基づく標記事業の実施状況は、以下のとおりである。

I 事業の概要

事項	内 容
事業概要	東京国税局（以下「当局」という。）が管理する東京国税局管内（千葉県、東京都、神奈川県及び山梨県）に所在する 82 税務署が入居する単独庁舎 75 施設及び合同庁舎 7 施設、国税庁事務管理センター（埼玉県）（以下「事務管理センター」という。）、光が丘資料センター（東京都）等の 89 施設の管理運營業務（対象施設の詳細については、別紙 1 参照）
実施期間	(1) 区分 A～D 平成 31 年 4 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日 (2) 区分 E 令和 2 年 9 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日
受託事業者	(1) 区分 A（千葉県内） 大成有楽不動産株式会社 (2) 区分 B（東京都 23 区内） 大成有楽不動産株式会社 (3) 区分 C（神奈川県内） 株式会社オーチャー (4) 区分 D（東京都多摩地域及び山梨県内） 大成有楽不動産株式会社 (5) 区分 E（埼玉県朝霞市） 日本シティビルサービス株式会社
実施状況 評価期間	(1) 区分 A～D 平成 31 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日 (2) 区分 E 令和 2 年 9 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日
契約金額 （税抜）	(1) 区分 A 457,110 千円（単年度当たり：91,422 千円） (2) 区分 B 1,233,876 千円（単年度当たり：246,775 千円） (3) 区分 C 659,950 千円（単年度当たり：131,990 千円） (4) 区分 D 275,010 千円（単年度当たり：55,002 千円） (5) 区分 E 470,000 千円（単年度当たり：131,163 千円）
入札の状況	(1) 区分 A 1 者応札（説明会参加者 6 者／予定価格内 1 者） (2) 区分 B 2 者応札（説明会参加者 6 者／予定価格内 1 者） (3) 区分 C 1 者応札（説明会参加者 6 者／予定価格内 1 者） (4) 区分 D 2 者応札（説明会参加者 6 者／予定価格内 1 者） (5) 区分 E 3 者応札（説明会参加者 10 者／予定価格内 1 者）

事業の目的	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）に基づき、透明かつ公正な競争の下で民間事業者の創意と工夫を適切に反映させることにより、国民のため、より良質かつ低廉な公共サービスを実現することを目指し、東京国税局が管理する庁舎における快適な執務環境の維持を図ることを目的として、当該施設の各種保守点検、清掃、警備等の管理運営業務を外部委託するものである。
選定の経緯	<p>本事業は、公共サービス改革基本方針（平成 22 年 7 月 6 日閣議決定）において、民間競争入札の対象として選定され、平成 23～25 年度（第 1 期）を実施期間とする市場化テストを開始した。</p> <p>その後、平成 25 年 6 月 10 日第 110 回官民競争入札等監理委員会において、本事業は良好な実施状況であるとの評価を受け、平成 25 年 6 月 14 日閣議決定により新プロセスへの移行が了承され、平成 26～30 年度（第 2 期）を実施期間とする市場化テストを継続した。</p> <p>また、第 2 期においても本事業は良好な実施状況であったことから、平成 30 年 7 月 10 日閣議決定により、平成 31～令和 5 年度（第 3 期）を実施期間とする新プロセスによる市場化テストの継続が了承された。</p>
受託事業者選定の経緯	<p>当局において、入札参加者から提出された企画書について、民間競争入札実施要領及び入札説明書に基づき審査を行った結果、いずれも評価基準を満たしていた。</p> <p>また、区分 A から D については、平成 31 年 3 月 7 日に開札を実施したところ、いずれも予定価格の範囲内の応札者があり、当該民間業者を落札者とした。</p> <p>なお、区分 E については、平成 31 年 3 月 7 日に開札を行ったが不調となったため、やむを得ず単年度の契約を締結し、改めて令和 2 年 8 月 6 日に開札を実施したところ、予定価格の範囲内の応札者があり、当該民間業者を落札者とした。</p>

## II 確保されるべき質の達成状況及び評価

業務内容	主要事項	測定指標	評価
快適な執務環境の維持	快適性の確保	対象施設職員に対するアンケート調査において、満足度が 70%以上であること。 (詳細は別紙 2 参照)	平成 31（令和元）・令和 2・3 年度 適
		平成 31（令和元）年度終了時 有効回答数 274 満足 : 35.0%	適 （「ほぼ満足」以上の評価 90%）

		ほぼ満足 : 55.0% やや不満 : 6.0% 不満足 : 4.0%	
		令和2年度終了時 有効回答数 257 満足 : 34.5% ほぼ満足 : 54.0% やや不満 : 6.5% 不満足 : 5.0%	適 (「ほぼ満足」以上の評価 88%)
		令和3年度終了時 有効回答数 267 満足 : 41.7% ほぼ満足 : 49.8% やや不満 : 5.3% 不満足 : 3.2%	適 (「ほぼ満足」以上の評価 91%)
	品質の維持	管理・運營業務の不備に起因する施設の執務中断が0回であること。	平成31(令和元)・令和2・3年度 適 (発生回数0回)
		管理・運營業務の不備に起因する停電、空調停止、断水及び通信不通が0回であること。	平成31(令和元)・令和2・3年度 適 (発生回数0回)
		障害発生時に施設管理担当者へ速やかに連絡すること。	平成31(令和元)・令和2・3年度 適
		障害発生時及び緊急対応時の現地への到着時間がおおむね120分以内であること。	平成31(令和元)・令和2・3年度 適
	安全性の確保	管理・運營業務の不備に起因するけがの回数が0回であること。	平成31(令和元)・令和2・3年度 適 (発生回数0回)
各業務において確保すべき水準の達成状況及び評価		①建築設備管理業務(点検等及び保守)、②清掃業務、③庁舎警備業務、④電話交換機保守業務、⑤執務環境測定及び特定建築物の維持管理監督業務、⑥受水槽等清掃、水質検査及びばい煙測定業務、⑦排水管及び汚水槽等清	

		掃業務、⑧庁舎内殺虫消毒等業務、⑨植栽管理業務について業務報告書の内容等から、确实かつ適切に実施されていたことが認められ、確保されるべき質は達成されている。
--	--	--

※ 「ほぼ満足」以上の評価割合については、民間競争入札実施要領の測定指標に基づき、小数点第1位を切り捨てた上で、計上している。

※ 施設アンケートは、各施設の管理に携わっている総務課の職員（係長、主任及び係員）に対し実施した。

### III 民間事業者からの提案による主な改善事項

民間事業者からの企画提案書に記載されているとおり、次の事項について改善等が行われている。

- 1 施設の管理運営に係る委託業務全般について、統括管理責任者を設置することにより、業務全般について包括的に管理されている。  
また、各施設の管理担当職員の窓口となるブロックの統括マネージャー等を設置することにより、明確な連絡体制を確立し、迅速かつ円滑な業務を実施している。
- 2 清掃業務について、「品質評価シート」を作成の上、品質評価を実施することにより、清掃業務の品質の維持・改善に努めている。
- 3 玄関マットを使用することにより、砂埃等が施設内又は執務室内に入り込むのを防止しており、施設内等の汚れを最小限に留めている。
- 4 トイレの清掃に当たっては、「清掃のチェックポイント」を活用し、清掃業務の品質の維持・改善に努めている。
- 5 統括管理責任者が各施設において「安全衛生パトロール」を行い、危険箇所及び点検作業の確認を実施している。
- 6 各種設備等の定期点検等において劣化状況等を把握し、中短期的な修繕等の提案を行うことにより、当局において計画的かつ効率的な修繕計画の策定に繋がった。

#### IV 実施経費の状況と評価

##### 1 従来経費（平成 22 年度）と平成 31（令和元）・令和 2・3 年度実施経費との比較

（単位：千円(税抜)、㎡、円/㎡、%）

区分	①従来経費 22 年度	民間競争入札導入後の実施経費				③従来経費 との差額 (②-①)	増減率 (③÷①)
		31 年度	2 年度	3 年度	② 3 年平均		
A	67,707 (37,831) (1.79)	73,514	73,555	73,556	73,542 (41,389) (1.78)	5,835 (▲0.01)	8.6% (▲0.6%)
B	233,474 (138,178) (1.69)	199,021	199,062	198,490	198,858 (136,634) (1.46)	▲34,616 (▲0.23)	▲14.8% (▲13.6%)
C	131,280 (71,976) (1.82)	110,351	111,324	110,356	110,677 (67,739) (1.63)	▲20,603 (▲0.19)	▲15.7% (▲10.4%)
D	53,306 (33,848) (1.57)	43,940	42,239	42,239	42,806 (28,860) (1.48)	▲10,500 (▲0.09)	▲19.7% (▲5.7%)
E	148,460 (21,954) (6.76)	134,652	111,062	110,899	118,871 (21,954) (5.41)	▲29,589 (▲1.35)	▲19.9% (▲20.0%)
合 計	634,227 (303,787) (2.09)	561,478	537,242	535,540	544,753 (296,576) (1.84)	▲89,474 (▲0.25)	▲14.1% (▲12.0%)

(注) 1 上段括弧内は床面積(㎡)、下段括弧内は 1 ㎡当たりの額(円/㎡：小数点第 3 位以下四捨五入)であり、上記従来経費との比較においては、庁舎移転等による対象施設の増減があったことから、床面積 1 ㎡当たりの単価を算出し比較する。

2 区分 B の従来経費については、平成 27 年 5 月に庁舎移転した大手町合同庁舎 3 号館分の経費 (141,998 千円) 及び床面積 (59,934 ㎡) を除外している。また、区分 E の従来経費については、平成 31 年度に行った警備員の配置見直しにより実施経費が減少したため、従来経費から配置見直しに相当する金額 (11,635 千円) を除外している。

3 各区分の実施経費については、人件費の上昇を考慮し比較する必要があることから、国土交通省が公表している「建築保全業務労務単価」を参考に人件費の上昇率を算出し、実施経費から労務単価上昇分を除外した補正後の金額である。

(参考) 建築保全業務労務単価に基づく上昇率

区分	建築保全業務労務単価 (円)		上昇率	労務単価上昇による実施経 費除外額 3 年平均 (千円)
	22 年度	31 年度		
保全技師等	19,117	20,650	108.0%	24,575
清掃員	8,000	11,400	142.5%	80,435
警備員	9,500	12,000	126.3%	12,706

## 2 評価

### (1) 実施経費の状況

従来経費と実施経費とを比較すると全体で89,474千円削減されており、床面積1㎡当たりの金額で0.25円削減（対22年度比12.0%減）されているため、民間競争入札導入の効果があったものと評価できる。

### (2) 契約及び支払事務の状況

平成22年度以前の民間競争入札導入前においては、「建築設備」、「清掃業務」、「警備業務」などの業務単位で62契約を行っていたものの、関係する契約を一本化し、地域単位で包括して契約を行ったことにより、5契約に削減することができたことから、当局職員の契約及び支払事務に係る事務量を大幅に削減することができたと評価できる。

## V 全体的な評価

事業全体を通じた評価は、以下のとおりである。

- ① 事業実施期間中に、受託民間事業者が業務改善指示等を受けた事実、業務に係る法令違反行為等を行った事実はない。
- ② 事業の実施状況については、東京国税局には外部有識者で構成する入札等監視委員会を設置しており、今後は本委員会の枠組みの中で実施状況のチェックを受ける予定である。
- ③ 入札において、第1期は区分A、B、C及びEは6者、区分Dは4者応札があり、第2期は区分A、B及びEは4者、区分Cは3者、区分Dは2者応札があり、競争性が確保された。

第3期の入札においては、区分B及びDは2者、区分Eは3者の応札があったが、区分A及びCの応札者は1者であった。

区分A及びCが1者の応札となった理由としては、応札を見合わせた民間事業者へのヒアリングによると、入札説明会には参加したものの、過去の契約金額等から総合的に判断した結果、入札で落札できる見込みが薄いことから、応札を見送ったと聴取している。

また、現在の区分分けをさらに分割した場合の応札可否をヒアリングしたところ、応札を見合わせたいずれの民間事業者も現在の区分分けで応札可能であるため分割は不要であり、業務規模が縮小することで業務効率が落ちてしまう懸念があるとの回答を得ている。

すなわち、今回の応札結果は民間事業者側において総合的に検討した結果に基づくものであり、当局の仕様書等により、ある一定の者に対して有利となるような入札要件を付していないため、広く競争性を確保するための環境は整えられている。

- ④ 確保されるべき公共サービスの質において、全ての目標を達成していた。
- ⑤ 経費削減について、民間競争入札導入前の従来経費と、労務単価上昇分を控除した後

の実施経費を比較すると、削減率 12.0%の経費削減が認められる。

- ⑥ 契約事務及び支払事務においては、業務単位で契約していた 62 契約が、庁舎単位での 5 契約（庁舎の所在地ごとに 5 区分）に削減されたため、事務の効率化が図られた。
- ⑦ 庁舎管理事務においては、障害発生時及び各種作業の日程調整における連絡窓口が、契約業務ごとの窓口から契約事業者に一本化されたため、事務の簡素化・効率化が図られた。

## VI 今後の方針

上記Vのとおり、本事業については競争性に課題が認められるものの、「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）Ⅲ.4 に基づき、総合的に判断し、現在実施中の事業をもって市場化テストを終了することとしたい。

なお、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密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、引き続き法の趣旨に基づき公共サービスの質の向上、コスト削減等を図ることとしたい。

おって、第3期においては1者応札となった区分があったことを踏まえ、競争性確保の観点から、引き続き参入が見込まれる民間事業者へのヒアリングや新規事業者が十分な準備期間を確保できるよう入札スケジュールを設定するなど、多くの民間事業者の入札への参加を促したい。

## ○ 対象施設一覧

区分	施設数	対 象 施 設 名
A	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉東、千葉南、千葉西、銚子、市川、船橋、館山、木更津、松戸、佐原、成田、東金、柏税務署</li> <li>・茂原地方合同庁舎</li> <li>・千葉倉庫</li> <li>・<u>千葉資料センター</u></li> </ul>
B	42	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>麴町</u>、神田、日本橋、京橋、芝、麻布、品川、四谷、<u>新宿</u>、小石川、本郷、浅草、本所、向島、江東西、江東東、荏原、目黒、大森、雪谷、蒲田、世田谷、北沢、玉川、中野、杉並、荻窪、豊島、王子、荒川、板橋、練馬東、練馬西、西新井、葛飾、江戸川北、江戸川南税務署</li> <li>・<u>大手町合同庁舎 3 号館</u></li> <li>・上野合同庁舎</li> <li>・渋谷地方合同庁舎</li> <li>・足立地方合同庁舎</li> <li>・<u>光が丘資料センター</u></li> <li>・<u>鑑定指導室</u></li> <li>・集中電話催告センター室</li> <li>・<u>大崎書庫</u></li> </ul>
C	17	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鶴見、保土ヶ谷、横浜南、神奈川、戸塚、緑、川崎南、川崎北、<u>横須賀</u>、平塚、鎌倉、藤沢、小田原、相模原、厚木、大和税務署</li> <li>・横浜地方合同庁舎</li> <li>・川崎西合同庁舎</li> </ul>
D	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八王子、立川、武蔵野、青梅、武蔵府中、町田、日野、東村山、甲府、山梨、<u>鯉沢税務署</u></li> <li>・大月地方合同庁舎</li> <li>・東村山倉庫</li> <li>・<u>立川研修センター</u></li> </ul>
E	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国税庁事務管理センター</li> </ul>
計	89	

※ 網掛け部分については、市場化テスト導入時には契約対象施設であったが、庁舎移転等により現在は契約対象施設から除外されている。

また、下線部分については、現在までに契約対象施設へ追加した施設である。



## ○ アンケート結果

項目	評価	年度	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
床及び階段の清掃	31		36%	57%	4%	3%
	2		40%	53%	4%	3%
	3		40%	51%	7%	2%
トイレ清掃	31		40%	51%	8%	1%
	2		41%	50%	6%	3%
	3		45%	47%	5%	3%
消耗品の補充	31		48%	47%	4%	1%
	2		46%	46%	4%	5%
	3		53%	41%	4%	1%
空調・温度の管理	31		23%	56%	10%	11%
	2		25%	55%	12%	7%
	3		33%	51%	8%	8%
緊急修繕の対応	31		26%	61%	9%	5%
	2		21%	61%	10%	8%
	3		32%	59%	5%	4%
作業等の配慮	31		37%	59%	2%	3%
	2		34%	59%	3%	4%
	3		47%	50%	3%	1%
合 計	31		35.0%	55.0%	6.0%	4.0%
	2		34.5%	54.0%	6.5%	5.0%
	3		41.7%	49.8%	5.3%	3.2%