

令和 6 年 6 月 4 日  
財務省関東財務局横浜財務事務所

民間競争入札実施事業  
横浜第 2 合同庁舎の管理・運營業務の実施状況について  
(令和 4 年度～令和 6 年度)

I 事業の概要

1. 委託業務内容

横浜第 2 合同庁舎の管理・運營業務（「①電気・機械・監視制御設備点検等業務、  
執務環境測定等業務（以下「設備点検等業務」という。）」「②清掃業務」「③警備業務」）

【対象施設】：横浜第 2 合同庁舎（神奈川県横浜市中区）

2. 業務委託期間

令和 4 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日まで  
（評価対象期間：令和 4 年度及び令和 5 年度）

3. 受託事業者

- (1) 国際ビルサービス株式会社（設備点検等業務）
- (2) 株式会社クリーン工房（清掃業務）
- (3) 株式会社 K S P（警備業務）

4. 受託事業者決定の経緯

(1) 設備点検等業務

入札参加者（3 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 4 年 2 月 1 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。

(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 4 年 3 月 9 日に開札した結果、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 4 年 2 月 2 日に開札した結果、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

「横浜第 2 合同庁舎の管理・運營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」事項について、令和 6 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・運營業務に関する包括的な質

### (1) 確実性の確保

管理・運營業務の不備に起因する横浜第2合同庁舎における執務及び営業の中断回数(0回)

実施状況	定期点検は適切に実施され、実施状況は妥当と判断する。 <発生回数> 令和4年度:0回、令和5年度:0回
------	--

### (2) 安全性の確保

管理・運營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・運營業務が実施され、「安全性の確保」がされたと判断する。 <発生回数> 令和4年度:0回、令和5年度:0回
------	--

### (3) 環境への配慮(設備点検等業務のみ該当)

「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「神奈川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となっている。

削減のため、施設の利用状況や室内及び外気温度等の状況に応じた空気調和機の運転管理の実施、適切な外気導入量の調整、また、空調機フィルター交換による空調設備の適正な稼働の実施、季節による外構照明の点灯時間変更の実施等により省エネに配慮した運用を実施している。

当庁舎の温室効果ガス削減目標(平成25年度比10%削減)に対し、令和4年度4,111t-CO<sub>2</sub>(平成25年度比+16.2%)と目標が達成できていない状況であるものの、令和5年度は2,551t-CO<sub>2</sub>(平成25年度同期比-27.9%)と目標を達成している。令和4年度の目標未達成の要因は、新規官署の入居等に伴う電力使用量の増加(参考:入居官署人員:H25年度1,990人→令和4年度2,389人(+20.1%))や新型コロナ対策(空調の換気量の引き上げ並びに時差出勤対応としてエレベーター及び空調稼働時間の延長等)に起因する省エネ効率の低下等によるものと思慮され、一概に受託事業者側の責に帰すべき内容ではなく、評価を下げる要素ではないものと考えられる。

### (4) 快適性の確保

横浜第2合同庁舎に勤務する職員を対象に「委託業務に関するアンケート」を年1回(毎年12月)実施し、満足度70%を確保すること。

※満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」に該当する割合を集計。

#### ① アンケート対象者

入居官署(非常勤職員含む)ごとに職員数の1割以上を対象とする。

令和4年度:アンケート対象250名(入居職員2,389名)

令和5年度:アンケート対象251名(入居職員2,391名)

② 満足度集計結果（回答率 100%）

ア. 設備点検等業務

令和 4 年度：95%、令和 5 年度：91%

イ. 清掃業務

令和 4 年度：94%、令和 5 年度：93%

ウ. 警備業務

令和 4 年度：97%、令和 5 年度：92%

※ アンケート用紙及び項目ごとの集計結果は別紙のとおり。

2. 各業務における確保すべき水準

(1) 設備点検等業務のうち電気・機械・監視制御設備点検等業務

① 点検

指定された業務内容を実施し、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は、必要に応じ対応措置を判断し実行すること。

② 保守

建物等の点検を行い、点検等により故障及び不良箇所を発見した場合は、速やかに施設管理担当者に報告すること。

実施状況	仕様書のほか、各種法令等に従い、建設物や機械設備、電気設備の点検及び保守が作業報告書等で適切に実施されていることを確認しており、良好な庁舎内環境が維持されていると認められる。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ことにより、確保すべき水準を達成している。
------	---

(2) 設備点検等業務のうち執務環境測定等業務

① 空気環境測定業務

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）を遵守し、各測定等を行い、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、施設管理責任者に報告を行うこと。

② 照度測定業務

施設内の照度については、定期的に計測し、施設の利用者（職員、公共サービスの利用者等）に対して、事務等に支障がないようにすること。

③ ねずみ・昆虫等の調査及び防除業務

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）を遵守し、ねずみ昆虫等の調査及び防除を行い、快適な環境を保つこと。

実施状況	空気環境測定報告書により、室内空気質の状態を把握することができ、空気調和設備等の適正な管理に寄与している。 照度測定については、作業環境報告書により執務環境の快適性が確保されていることが確認できる。 また、ねずみ昆虫等の調査及び防除については、作業報告書により現在の状況を把握し、防除を要する際は適切な対応を実施していることにより、確保すべき水準を達成している。
------	---

### (3) 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	業務計画書により、清掃作業の年間及び月間スケジュール表が提出され、実際に日常清掃・定期清掃等を実施する際は、事前に協議の上、実施している。 日常清掃・定期清掃等は、仕様書に従い確実かつ適切に実施され、良好な庁舎環境を維持しており、また、臨機応変に汚損箇所の清掃を実施していることにより、確保すべき水準を達成している。
------	---

### (4) 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	仕様書に基づき、適正な人員配置や確実な巡回等が実施されており、施設及び敷地内の秩序及び規則を維持し、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生を警戒・防止することにより、施設利用者の安全かつ円滑な執務環境の確保や保全を図られていることにより、確保す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

#### 【設備点検等業務】

点検業務において異常・不具合を察知した場合は、即時に応急処置を実施し（軽微なものについては本復旧工事を実施）、書面にて報告するとともに、必要に応じてその後の発注業務に有益な資料等の提出を受けることで、当局における効率的な発注業務に資することが出来た。

また、中・長期的な修繕計画の年度修正のサポートや、中・長期修繕計画を活用した毎年度の修繕計画（案）の作成を通じて、効率的な修繕工事の実施や設備の良好な維持管理につながった。

### (2) 従来の実施方法に対する改善提案

#### 【設備点検等業務】

空調用ロールフィルターについて、原則自動運用されているところ、2 か月ごとに実施される空気環境測定の結果を有効活用し、ビル管理法で定められた基準を満たすよう管理しつつ、フィルターの巻取りを手動運用に設定することで、フィルターの消費量を節約し、購入費用の削減に寄与した。

#### 【警備業務】

受付や女子トイレの巡回等女性ならではの気配りが必要なものについては、女性警備員が対応することで、安心感と防犯効果を高めることができた。また、経験豊富な警備員や若手警備員など多様な人材の活用と管理を行うことで、状況に合わせた柔軟な対応が取れていた。

### 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

(税抜き)

	H27 年度	R4～R6 年度の平均	H27 年度に対する伸び率
① 設備点検等業務	139,478 千円	159,258 千円	19,780 千円 (14.2%)
② 清掃業務	26,099 千円	37,198 千円	11,099 千円 (42.5%)
③ 警備業務	79,980 千円	142,392 千円	62,412 千円 (78.0%)
総合計 (①+②+③)	245,557 千円	338,848 千円	93,291 千円 (38.0%)

※以下の業務については、市場化テスト導入前後で実施内容や数量等に変更が生じているため実績額から除外してある。

- ・平成 28 年度以降実施された業務  
設備点検等業務の電灯設備・雷保護設備保守点検、水質管理（実験排水）、12 条点検業務
- ・平成 27 年度のみ実施の業務が含まれるもの  
設備点検等業務の受変電設備等定期点検、自動制御装置保守点検、入退館管理システム保守業務
- ・各年度で業務範囲が異なるもの  
設備点検等業務のスクリー冷却機保守点検、 Gondola 設備部品交換及び保守点検業務、清掃業務のワックス剥離業務
- ・平成 29 年度以降業務範囲の減となったもの  
設備点検等業務の電気集塵機点検業務
- ・平成 30 年度以降業務範囲の減となったもの  
設備点検等業務のパッケージエアコン点検業務
- ・平成 31 年度以降不実施の業務  
清掃業務の専用部清掃、照明器具清掃業務
- ・平成 31 年（令和元）年度以降除外された業務  
設備点検等業務の汚水・雑排水槽保守点検業務
- ・令和 2 年度以降一部不実施となった業務  
設備点検等業務の航空障害灯点検業務
- ・令和 2 年度のみ不実施となった業務  
清掃業務の地下駐車場床面清掃業務

#### 2. 従前の経費と民間競争入札実施後の経費の比較

平成 27 年度の従前経費（245,557 千円）と民間競争入札実施後（令和 4 年度以降）の経費（3 ヶ年平均 338,848 千円）を比較すると 93,291 千円（38.0%）の増加となった。

上記の経費増について下表の通り要因分析を行った。

	H27 年度	R4～R6 年度の平均	H27 年度に対する伸び率
総合計 (①+②+③)	245,557 千円	338,848 千円	+93,291 千円 (+38.0%)
(内訳)			
①設備点検等業務	139,478 千円	159,258 千円	+19,780 千円 (+14.2%)

保全技師・保全技術員 (各区分平均) ※	21,328 円	26,316 円	+23.4%
②清掃業務	26,099 千円	37,198 千円	+11,099 千円 (+42.5%)
清掃員 (各区分平均) ※	11,792 円	16,069 円	+36.3%
③警備業務	79,980 千円	142,392 千円	+62,412 千円 (+78.0%)
警備員 (各区分平均) ※	13,262 円	17,633 円	+33.0%

※建築保全業務労務単価（各技術者区分の日割基礎単価）は、社会保険の事業主負担分を含まないため社会保険料相当額を加算している。なお、平成 28 年 10 月から社会保険の適用範囲（短時間労働者の加入対象枠）が拡大している。

経費の太宗は人件費であることから、調達業務別に経費の増加率を整理すると、①設備点検等業務で+14.2%、②清掃業務で+42.5%、③警備業務で+78.0%となり、各業務に対応する業種の建築保全業務労務単価の増加率と比較すると、設備点検等業務においては、試算した建築保全業務労務単価の伸び率の範囲内となった一方で、清掃業務及び警備業務においては当該単価の伸び率（清掃業務：+36.3%、警備業務：+33.0%）を上回っていることから、特に清掃業務及び警備業務において人件費の増加率を上回る経費の増加があったといえる。

清掃業務及び警備業務において経費の増加率が人件費の伸び率を上回ったことについては、慢性的な人材不足の中、各企業においては賃上げや待遇の充実を図る必要等から当該庁舎周辺の人件費は更に上昇しており、物価等の著しい上昇による今後の先行き不透明感等が価格設定に影響を与えたと思料される。

なお、1 者応札についてヒアリング結果を踏まえた要因分析結果は以下のとおり。

- ・ 庁舎の規模が大きく、業務実施のために必要となる人員の確保ができなかった。

#### IV 評価のまとめ

本事業において、管理運営業務の質及び各業務において確保すべき水準については、確実及び適正に業務が実施されているとともに誠実な対応がなされていた。また、受託事業者からの提案については、創意工夫がなされており、サービスの質の向上、運営業務の改善に寄与していた。

また、実施経費については、上記のとおり清掃業務及び警備業務においては、事業のサービスの質の確保等という理由に加え、人件費及び物価等の著しい上昇により、人件費の増加率を経費の増加率が上回ったものと思料される。

#### V 今後の事業

(1) 事業全体を通じた実施状況は以下のとおりである。

- ・ 本事業の入札の内、清掃業務及び警備業務において 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。
- ・ 実施期間中に受託民間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。
- ・ 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、目標を達成している。
- ・ 清掃業務及び警備業務において従前経費に比べ増加している要因については、

事業者におけるサービスの質の確保等や人件費及び物価等の上昇といったことが理由であると思料される。

- (2) 競争性の確保については、前々回の調達において、事業者の十分な準備期間が確保できなかったことが1者応札となった要因として挙げられたことから、次期事業においても引き続き、開札時期の早期化による準備期間の確保を実施するほか、関係団体へ広報を実施し、入札参加者の拡大を試みることで、改善を図っていく。
- (3) 上記のとおり全体において一定の成果を得られていると評価できるが、清掃業務及び警備業務において、競争性の確保に関し上記(2)のとおり改善の余地があるため、本事業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。

《令和4年度》					回答者	250
アンケート回答者数	満足		不満足		未回答	満足度
	満足	ほぼ満足	やや不満	不満		
<b>設備</b>						
1. 施設管理の全体的印象	83	143	17	7	0	90%
2. 施設管理の不具合・修繕等	105	138	6	1	0	97%
3. 従業者等の対応	131	118	0	0	1	99%
小計						95%
<b>清掃</b>						
4. 清掃(共用部)	100	134	13	3	0	93%
5. 消耗品(トイレトペーパー等)の補充	145	102	3	0	0	98%
6. 清掃(事務室)	93	138	15	4	0	92%
小計						94%
<b>警備</b>						
7. 警備員(受付及び入退館管理)	129	112	6	3	0	96%
8. 施設等の管理業務(鍵の受け渡し、巡回駐車場の管理)	128	119	3	0	0	98%
小計						97%
合計	-	-	-	-	-	95%
《令和5年度》					回答者	251
アンケート回答者数	満足		不満足		未回答	満足度
	満足	ほぼ満足	やや不満	不満		
<b>設備</b>						
1. 施設管理の全体的印象	75	139	28	9	0	85%
2. 施設管理の不具合・修繕等	97	131	16	7	0	90%
3. 従業者等の対応	121	125	3	1	0	98%
小計						91%
<b>清掃</b>						
4. 清掃(共用部)	98	127	22	4	0	89%
5. 消耗品(トイレトペーパー等)の補充	135	106	9	1	0	96%
6. 清掃(事務室)	91	145	8	7	0	94%
小計						93%
<b>警備</b>						
7. 警備員(受付及び入退館管理)	126	116	8	1	0	96%
8. 施設等の管理業務(鍵の受け渡し、巡回駐車場の管理)	124	115	11	1	0	95%
小計						95%
合計	-	-	-	-	-	92%