

令和 7 年 5 月 14 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 5 年度及び令和 6 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 5 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日まで

3. 受託事業者

- (1) 株式会社サイオー(設備点検等業務)
- (2) 株式会社新東美装(清掃業務)
- (3) 全協ビル管理連合協同組合(警備業務)

4. 契約額(税抜)

- (1) 設備点検等業務 1,189,000 千円(単年度当たり: 396,333 千円)
- (2) 清掃業務 221,150 千円(単年度当たり: 73,716 千円)
(変更契約前 221,400 千円(単年度当たり: 73,800 千円))
- (3) 警備業務 368,280 千円(単年度当たり: 122,760 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 5 年 1 月 24 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、入札参加者 2 者とも予定価格を下回っていた。

(2) 清掃業務

入札参加者（7 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 5 年 1 月 24 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。なお、入札参加者のうち、落札者も含め 3 者が予定価格を下回っていた。

(3) 警備業務

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 5 年 1 月 24 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。なお、入札参加者 2 者とも予定価格を下回っていた。

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」の事項について、令和 7 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 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・運營業務が実施され、「確実性の確保」がされたと判断する。

＜発生回数＞令和 5 年度：0 回、令和 6 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 5 年度：0 回、令和 6 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：平成 25 年度比でそれぞれ令和 5 年度 22%、令和 6 年度 26%、令和 7 年度 30%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25年度比)は令和5年度27.4%、令和6年度29.4%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、データを基にした夏・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、受変電設備点検業務、敷地内植栽管理業務

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、異常又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 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。

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となる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。

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。

以上のことから、確保すべき水準を達成している。

(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 仕様書に従って日常清掃及び定期清掃が確實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・運營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】

施設で起こりうるリスク（事故・災害・犯罪）への対応等を検討し、危機管理マニュアルを策定するなど、職員及び利用者の安全性の確保に努めている。

また、マネジメントシステムを導入し、作業報告、工程等データの一元管理により業務の効率化を行っているほか、本社との情報共有や定期的な検分により、業務品質の維持向上が図られている。

【清掃業務】

建築物清掃管理評価の有資格者による業務計画及び評価、ビルクリーニング技能士が業務責任者となって業務の履行及び是正を図るPDCAサイクルにより、清掃品質の維持向上が図られている。

【警備業務】

警備に関する実践教育カリキュラムの実施等に加え、警備員指導教育責任者による巡察を行い教育状況及び業務状況を点検のうえ改善点の指摘・指導を実施しており、現場対応力の強化を図っている。

(2) 従来の実施方法に対する改善提案

【設備点検等業務】

①自動制御・中央監視システムのオープン化

世界標準の汎用性を持ったオープンシステムの中央監視システム導入にかかる提案を受け、空調監視装置構築の調達手続きを進めている。

②エネルギーマネジメントによる省エネ化

日々の検針業務で記録した光熱水利用量データに基づくエネルギー管理士による検証支援により着実な省エネルギーが図られ、CO2 排出量が削減されている。

【清掃業務】

日常清掃時のスポットクリーニング等により品質を下げることなく清掃作業の頻度を低減し、コスト削減が図られ、年1回の尿石除去作業により配管の詰まり発生が抑えられている。

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

(単位:千円、税抜)

業務区分 \ 年度	H25年度	R2-4年度 (第3期)平均	R5-7年度 (今期)平均	対H25年度比 増減率	対R2-4年度(第3 期)比増減率
①設備点検等業務	196,781	246,334	259,243	31.7% (62,462)	5.2% (12,909)
②清掃業務	47,400	75,000	73,716	55.5% (26,316)	-1.7% (-1,283)
③警備業務	114,000	132,915	122,760	7.7% (8,760)	-7.6% (-10,155)
総合計 (①+②+③)	358,181	454,249	455,720	27.2% (97,538)	0.3% (1,471)

※ 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。

※ 千円未満切捨て

平成25年度の従前経費(358,181千円)と民間競争入札実施後(今期(令和5-7年度))の経費(3か年平均455,720千円)を比較すると97,538千円(+27.2%)の増加となったものの、前期(第3期(令和2-4年度))と比較すると、複数者応札による競争原理の効果から、清掃と警備の経費は前期を下回る結果となった。

2. 従前の経費と民間競争入札実施後の経費の比較

業務区分	年度				(税抜)
	H25年度	R2-4年度 (第3期) 平均	R5-7年度 (今期) 平均	対25年度比 増減率	対R2-4年度 (第3期) 比 増減率
総合計 (①+②+③)	358,181千円	454,249千円	455,720千円	+97,538千円 (+27.2%)	+1,470千円 (+0.3%)
【内訳】					
①設備点検等業務	196,781千円	246,334千円	259,243千円	+62,462千円 (+31.7%)	+12,909千円 (+5.2%)
(参考) 保全技師・保全技術員 (各区分平均) ※建築保全業務労務単価を元に算出	20,709円	24,233円	26,530円	+28.1%	+9.5%
②清掃業務	47,400千円	75,000千円	73,716千円	+26,316千円 (+55.5%)	-1,283千円 (-1.7%)
(参考) 清掃員 (各区分平均) ※建築保全業務労務単価を元に算出	11,319円	15,658円	17,610円	+55.6%	+12.5%
③警備業務	114,000千円	132,915千円	122,760千円	+8,760千円 (+7.7%)	-10,155千円 (-7.6%)
(参考) 警備員 (各区分平均) ※建築保全業務労務単価を元に算出	13,806円	16,385円	17,878円	+29.5%	+9.1%

※ 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。（建築保全業務労務単価は社会保険の事業主負担分を含まないことから、社会保険料相当額を加算。）

※ 年度ごとの比較のため、当該年度のみ実施されている設備の更新、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。

業務別に平成25年度からの経費の増減率を整理すると、①設備点検等業務（+31.7%）、②清掃業務（+55.5%）、③警備業務（+7.7%）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5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増加率を算出し比較した結果、清掃業務及び警備業務においては、経費の増加率が試算した建築保全業務労務単価の増加率の範囲内となった一方で、設備点検等業務においては当該単価の増加率（+28.1%）を上回っていることから、特に設備点検等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。

設備点検等業務において平成25年度からの経費の増加率が人件費の増加率を上回ったことについては、市場化テストを導入した平成26年度以降、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への対応として、意見招請による意見を受け機器故障時の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ていたことや、24時間365日の遠隔監視体制等を求めたこと、また、建築基準法第12条点検等において必要となる資格者を明記し、実際に配置させたことなどが価格設定に影響を与えたと思慮される。※

（※設備点検等業務における日中の設備員常駐者数（1日あたり）は、平成25年度以降増加している。（平成25年度：10人、令和2年度：14人、令和5年度：16人）

なお、今期選任を求めている資格 12 項目のうち、点検業者（常駐でない）に必要な資格を除く 9 項目については、交代要員も含めた設備員 19 名中、3 名で重複して保有している。
※参考として、建築保全業務労務単価における、「保全技師Ⅰ」と「保全技師補」の単価を比較すると、令和 5 年度においては、それぞれ「26,200 円」「21,900 円」となっており、4,300 円（保全技師補の単価と比較すると 19.6%）の差がある。

また、それぞれの単価について、平成 25 年度と令和 5 年度の単価を比較すると、「保全技師Ⅰ」は 22.4%、「保全技師補」は 22.1%増加している。

また、今期の設備業務請負業者からは、上記に加え、例えば蒸気発生器設備保守点検に要するガスケット、パッキン類、ボルト類等や、排水再利用設備等で使用する消毒剤等、部品や消耗材の値上がりが経費の増加要因となっていると報告を受けている。※

※ガスケット、パッキン類、ボルト類等の材料となる鉄材については、平成 25 年 4 月においては 32,000 円/トンのところ、令和 5 年 4 月においては 48,000 円/トンとなっており、50%値上がりしている。（出典：（一社）日本鉄リサイクル工業会HP）

消毒剤として使用する次亜塩素酸ナトリウム溶液は、平成 25 年は 2.1 万円/トンのところ、令和 5 年は 2.7 万円/トンとなっており、28.6%値上がりしている。（出典：経済産業省生産動態統計）

なお、設備点検等業務については、市場化テスト実施前（平成 25 年度）の従来経費と比較して、今期は建築保全業務労務単価に基づき算出した人件費の増加率を上回る増加率となっているものの、前期（市場化テスト第 3 期（令和 2-4 年度））と比較すると、複数応札によって競争が働き、実施経費の増加率（+5.2%）が人件費の増加率（+9.5%）を下回っていることを踏まえると、一定の経費削減効果があったと評価することができる。

IV 評価のまとめ

令和 5 年度及び令和 6 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、各業務が確実かつ適正に実施され、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、設備点検等業務において、個別要因による増額はあったものの、前期（第 3 期）における入札不参加事業者に対するヒアリング結果を踏まえて、代表企業の競争参加資格拡大、入札スケジュールの前倒し等を行ったことにより複数応札（2 者）は維持されており、全体的には競争性が確保され、経費節減が図られたものと思慮される。

なお、今期における入札不参加事業者にヒアリングを行ったところ、当庁舎の規模の大きさから人員配置が難しく参加を断念したとの声は聞かれたものの、従前聞かれていた参加資格が不適格で断念したとの声は聞かれなかった。

事業全体を通し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。
- ・前期においては清掃業務及び警備業務については1者応札であったところ、代表企業の競争参加資格拡大、入札スケジュールの前倒し等により、各業務で複数者の応札となり競争性が確保された。
- ・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

上記のとおり、「さいたま新都心合同庁舎1号館の管理・運営業務」については、全体的に良好な成果が得られていることから、「市場化テスト終了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）に基づき市場化テストを終了し、当局の責任において調達を実施したい。

なお、市場化テスト終了後も、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しくチェックされてきた公共サービスの質、実施期間、仕様内容等を踏まえた上で、引き続き公共サービス改革法の趣旨に基づき、当局において公共サービスの質の向上、コスト削減等を図る努力をしてまいりたい。