

庁舎の維持管理業務の集約化による 業務改善の取り組み（一考察）

神部康生

北勢国道事務所 総務課（〒510-8013 四日市市南富田町4-6）

庁舎の維持管理業務において、毎年度、個別におこなっている業務発注を集約化することで「業務の効率化」及び「事務負担の軽減」が図られることを想定している。今回、集約化する業務規模や業務内容、市場性等さまざまな課題・問題点を抽出・検証し、メリット・デメリットを整理した上で、新たな発注手続きの導入について検討するものである。

キーワード：庁舎の維持管理業務の集約化、業務の効率化、事務負担の軽減、

1. 背景及び目的

これまで庁舎の維持管理業務の発注は、毎年度、個別（業務別・担当者別）に手続きし、発注規模によって少額随意契約方式又は一般競争入札方式に分けて発議をおこなっている。

しかし、昨今の職場状況は、定員削減やワークライフバランスの確保のため、手続きの簡素化等を含めた業務改善や効率化の必要に迫られている。

こうしたことから、本論文では、現段階で可能な業務の集約化について、検証し導入を検討するものである。

なお、当該検討においては、地整内35事務所等（建設30事務所等、港湾5事務所）の実態を確認すると共に、既に一部導入されている事務所（愛国：各設備の保守点検、高山：清掃業務と除雪作業）もあることから、検証段階において事例等を参考にしながら検討していくものである。

2. 庁舎の維持管理業務の現状と課題

(1) 北勢国道における現状

a) 今年度発注（予定含む）の庁舎維持管理業務

北勢国道が今年度発注している当該業務（国債契約の継続及び発注予定を含む）は、次の11件である。①庁舎機械警備業務、②庁舎清掃業務、③空調機点検業務、④空気環境測定業務、⑤消防設備法定点検業務、⑥建築物点検業務、⑦一般廃棄物搬出処理業務、⑧機密文書溶解処理等業務、⑨電気通信施設保守業務、⑩受水槽等の

清掃及び水質検査業務、⑪高木剪定業務となっている。

a) 業務別発注形態

業務別発注形態は表-1のとおりである。

業務名 (期間:単年度or国債)	契約方式
庁舎機械警備業務 国債:H27-H31	一般競争
庁舎清掃業務 単年度、	一般競争
電気通信施設保守業務 単年度、	一般競争
一般廃棄物搬出処理業務 単年度、	随意契約
機密文書溶解処理等業務 単年度、	随意契約
空調機点検業務 単年度、	随意契約
空気環境測定業務 単年度、	随意契約
高木剪定業務 単年度、	随意契約
消防設備法定点検業務 単年度、	随意契約
受水槽等清掃及び水質検査業務 単年度、	随意契約
建築物点検業務 単年度、	随意契約

(2) 個別契約における課題

a) 事務手続き等における課題

現状では、すべての案件において、1件ずつ発議をおこない予定価格の作成をはじめ、担当職員等の配置をおこなわなければならない。

b) 契約方式における課題

表-1で示したとおり、現状の発注形態は、一般競争契約（3件）と随意契約（8件）となっており、とりわけ随意契約においては、金額が少額であるため大半が地元企業の参入となっている。

契約方式の変更（随意契約から一般競争契約に変更）をすれば、これまで受注していた地元企業など中小・零細企業は、無資格業者登録のため、当該業務への参入が難しくなり、一方新たな業者の参入もなければ、契約不調になることも想定しておかなくてはならない。

3. 庁舎維持管理業務への集約化導入

現在の個別契約で抱える課題をクリアーするため、本論文では、現段階でも可能な業務の集約化について、検証し導入の是非について検討する。

(1) 一般的な庁舎維持管理業務の分類

北勢国道が発注している庁舎維持管理業務を分類別に仕分けすると表-2のとおりとなる。

分類		業務名
大項目	中項目	(期間:単年度or国債)
環境衛生管理業務	清掃管理業務	庁舎清掃業務 単年度、
環境衛生管理業務	衛生管理業務	一般廃棄物搬出処理業務 単年度、
環境衛生管理業務	衛生管理業務	機密文書溶解処理等業務 単年度、
環境衛生管理業務	衛生管理業務	空気環境測定業務 単年度、
環境衛生管理業務	衛生管理業務	受水槽等清掃及び水質検査業務 単年度、
設備管理業務	運転監視保守業務	空調機点検業務 単年度、
建築・設備保全業務	点検整備業務	電気通信施設保守業務 単年度、
建築・設備保全業務	点検整備業務	高木剪定業務 単年度、
建築・設備保全業務	点検整備業務	消防設備法定点検業務 単年度、
建築・設備保全業務	点検整備業務	建築物点検業務 単年度、
警備業務	警備業務	庁舎機械警備業務 国債:H27-H31

(2) メリット・デメリット

メリット（解決できる課題）については、業務発注に係る事務手続きが大幅に改善され、業務間の年間作業工程の平準化（業務の効率化）ができ、担当職員等を最低限の人数配置すれば業務対応できることである。

一方、デメリット（今のままだと解決できない課題）については、主に次の3点が考えられる。

a) 予算面における課題（複数年度）

現状では、対象となる業務が単年度契約と国債契約

（複数年度）に混在しているため、単年度発注の業務のみの集約化となり、現在、国債契約として手続きしている「庁舎機械警備業務」を除外しなくてはならない。

b) 業務規模の大きさと組み合わせの課題

また、集約化において大事な要因は、業務規模の大きさと業務の組み合わせ（バランス）であり、いくら多くの業務を集約化しても受注業者が参入できなくては意味がなくなる。

c) 地元企業排除の懸念

集約化となれば、予算規模は大きくなり発注形態は随意契約から一般競争契約となるため、地元企業の参入が難しく結果的に地元企業の参入を排除することになる。

4. 他の機関の導入状況（照会）

(1) 地整内の導入状況（地整内35事務所等の実態）

該当は、愛知国道と高山国道の2事務所。主な内容は次のとおり。

a) 愛知国道の集約化事例

事務所本庁舎各種設備の保守点検を中心に集約を実施。主な仕様は、空調設備の清掃、環境衛生設備の点検等（受水槽・高架水槽の清掃点検、空気環境測定、水質検査など）、消防設備等の点検、照明設備の照度測定と制御システムの点検、自動ドアの点検、防水扉設備の点検、火災警報等警備業務など

b) 高山国道の集約化事例

清掃業務と除雪業務

(2) 三重県内（北中部エリア）自治体の導入状況

表-3のとおり

自治体名	庁舎維持管理業務集約化状況の内容
四日市市	庁舎清掃、警備業務、設備保守・運転業務、受水槽清掃、ビル管理法一害虫駆除を取りまとめた総合管理業務。
(補 足)	* 四日市の集約化は、昨今の業務効率化や事務の負担軽減を求めてできたものではなく、かなり以前から現行スタイルが定着し現在に至っている。
桑名市	業務毎に発注しているが、「警備業務」「清掃業務」については、2年契約で発注。「エレベーター保守」「電気工作物保守」「電力デマンド監視保守」「トイレ脱臭保守」については、3年で契約している。
鈴鹿市	業務毎に発注しているが、清掃業務・警備業務・設備保守については、長期継続契約として約4年間の契約期間を設定して契約している。
亀山市	業務毎に発注しており、清掃業務・自家用工作物保安管理業務については、今年度から複数年契約(3年)している。
伊賀市	業務毎に発注している。
津市	ビル管理業務委託・庁舎清掃業務は単独で2年契約。エレベーターは、単独4年契約。その他は、単独1年契約
三重県(本庁舎)	清掃業務・警備業務・消防設備・設備管理業務委託については、単独・複数年契約(3年)。他の業務については、単独・単年度発注
(補 足)	三重県においては、庁舎維持管理業務のうち「清掃業務」「警備業務」(など1,000万円以上の案件)については、総合評価方式を採用している。
三重県(地域庁舎)	清掃業務・警備業務については、集約化。総合評価方式・期間3年で発注。その他は、単独・単年度発注

(3) 市場における先進的な事例紹介

表－４、表－５、表－６のとおり

「PFI事業による学校を含めた公共施設の保守点検業務の実施」	
背景	平成18年3月の3町合併より行政改革の一環として町有施設の包括管理を研究。
対象業務	(平成22年度より) 電気保安業務、清掃業務等、65施設に係る延156業務による、学校を含めた公共施設等の保守点検業務について、一括して委託契約を実施。
その他	その結果、150件を超える契約事務がなくなり、取り組みの効果として、契約時のVFMは、19.81%となった。
(効果など)	
(参考)	VFMはPFI事業における最も重要な概念の一つで、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことです。 従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。

「デザインビルド(協議)型包括施設管理業務委託」	
対象業務	電気工作物・エレベーター・自動ドアなどの設備の保守点検業務。 各施設の設備ごとに単独発注していた市役所等施設の設備等の保守管理、点検、法定検査、維持管理等を包括的に業務委託するもの。 民間のノウハウを活用し、保守管理業務の質の向上・事務量の低減・コスト削減をはかるもの。
その他	契約期間は現在5年。流山市においては、コスト削減効果もありこの削減分を活用した「全対象施設の巡回点検(1回/月)・簡易修繕や中短期修繕計画書」などの付加価値を実現。
(効果など)	

成果を踏まえ「希望業務選択方式」から「一括契約方式」による総合評価入札へ変更	
対象業務	126業務(警備、清掃、設備管理、樹木剪定など)。 これまで、施設や業務ごとに個別で契約を結んでいたが、多くの事業者に入札して頂き民間事業者の自由な発想でよりよい提案がされることを期待した事例である。契約期間は、60ヶ月。
その他	過去5年間の実績は、124業務において約3億2千万円、約22%の削減効果額を得た。
(効果など)	現在は、一定に成果が出たので一括契約方式による総合評価入札に変更。対象業務は、140業務に増加。

5. 導入する場合の課題への対応

(1) 予算の確保(複数年度の課題)

「庁舎機械警備業務」のように、単年度だけでなく複数年度の発注が可能となるよう本局とも相談しながら導入の準備を進めていく。

(2) 業務規模の大きさと集約業務の組み合わせ

業務規模については、可能な限り集約化をおこない、受注業者が参入しやすい業務規模にしていく。また、集約化することで発生する集約業務の組み合わせ課題については、地元企業のJV構成による参加も考えられるが、当面、近隣自治体の発注実績を参考に検討を進めていく。

(3) 地元企業の受注機会の確保

集約化をおこなうと発注形態が一般競争契約となるため、受注対象業者(の条件)については、三重県内に本店・支店等の配置があることを条件にしていく。

6. 導入のための実施要領(案)

(1) 北勢国道における維持管理業務の集約化

これまでの検証を踏まえ、当事務所における当該業務の集約化の一考察(イメージ)は、次のとおり。

a) 環境衛生管理業務

庁舎清掃業務、一般廃棄物搬出処理、空気環境測定業務、水質管理(給水、排水、貯水槽、浄化槽)

b) 設備管理業務

空調機点検

c) 建築・設備保全業務

消防設備法定点検、建築物点検業務、高木剪定業務

(2) 参加資格

一般競争(指名競争)参加資格(全省庁統一資格)の東海・北陸地域の認定を受けた者であること及び事務所等の所在地域に営業拠点(本社・本店、支社・支店、営業所等)を有することを要件とする。

(3) 公示場所、周知・PR方法など

一般競争の公告に準じて、事務所掲示板に公告文を掲示するほか、中部地方整備局HPにも掲載する。また、地域性等にも配慮するため、入札参加業者が定着するまでの間、出張所掲示板への掲示や記者発表への投げ込みも検討していく。

7. まとめ

今回テーマにした庁舎維持管理業務における業務の集

約化をおこなっていくには、いくつか乗り越えなくてはならない課題もあるが、先行している事務所や自治体の実績等を鑑みれば、要件が整い次第、近い将来具体化できると確信が持てると共に、業務の効率化と事務の負担軽減に期待感が高揚した。

また、今後とも地整内で先行している2事務所や近隣自治体等と情報共有しながら、実効性のある対応策を検討し、できるところから具体化・導入することが望ましいと考える。

今回の検討を機会に、本局や他事務所とも連携しながら事務所だけでなく「県別ブロックでできるもの」なども模索しながらより具体化していきたい。

謝辞:関係者のみなさまへ

本論文作成に当たっては、実態把握において地整内各事務所の総務課の担当者様をはじめ、三重県内北中部エリアの各自治体の担当者様、全国の中で先進的な取り組みをおこなっている「香川県まんのう町」及び「千葉県流山市」並びに「大阪府箕面市」の担当者様方には色々ご理解ご協力を頂きありがとうございました。