

改正ビルメンテナンス業務に係る 発注関係事務の運用に関する ガイドラインの解説

厚生労働省医薬・生活衛生局

生活衛生課 北村 牧子

Ministry of Health, Labour and Welfare of Japan

- 1 ガイドラインの概要
- 2 ガイドラインの構成
- 3 ガイドライン改正の背景
- 4 改正のポイント
- 5 今後

1 ガイドラインの概要

平成26年 6 月に公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）が改正され、その**基本理念**の一つとして、**「公共工事の品質は完成後の適切な点検、診断、維持、修繕その他の維持管理により、将来にわたり確保されなければならない。」**と掲げられたこと等を踏まえ、平成27年 6 月に、**ビルメンテナンス業務固有の発注関係事務に関する事項についてとりまとめたもの**

2 ガイドラインの構成

① 維持管理計画策定段階 維持管理計画の策定 / 維持管理台帳の整備

② 業務発注準備段階

業務の性格等に応じた入札契約方式の選択 / 現場条件等を踏まえた適切な仕様書等の作成 / 適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定 / 適切な発注時期の設定

③ 入札契約段階

適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等/業務の性格等に応じた技術提案の評価内容の設定/ 競争参加者の業務実施能力の適切な評価項目の設定等 / 入札不調・不落時の見積りの活用等 / 公正性・透明性の確保、不正行為の排除

④ 業務実施段階

業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更 / 業務履行中の実施状況の確認等 / 維持管理に関する情報共有

⑤ 業務完了後

業務完了後の適切な履行検査・評価等 / 施設機能に関する現況確認

3 ガイドライン改正の背景

令和元年 6 月に品確法が改正され、**発注者の責務**として
「公共工事の目的物の維持管理を行う場合は、**その品質が将来にわたり確保されるよう、維持管理の担い手の中長期的な育成及び確保に配慮しつつ、当該目的物について、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施するよう努めなければならない。**」と規定されたこと等を踏まえ、ガイドラインの見直しを行った。

4 改正のポイント

(1) 予定価格の適正な設定

- 事業主が納付義務を負う健康保険料等を予定価格の積算に反映する。
- 年度途中の最低賃金額の改定を踏まえた予算の確保を検討する。
- 積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しないよう、可能な限り最新の労務単価等を適切に反映する。

令和3年度建築保全業務労務単価

本単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用における直接人件費を積算するための参考単価である。

※本単価は労働者に支払われる賃金に係るものであり、業務管理費(法定福利費(事業主負担分)、研修訓練等に要する費用等)及び一般管理費等の諸経費は含まれていない。
※日割基礎単価には、時間外、休日及び深夜の労働についての割増賃金、各職種の通常の作業条件または作業内容を超えた労働に対する手当等は含まれていない。

1. 日割基礎単価

(単位:円/日)

地 区	保全技師・保全技術員等日割基礎単価						清掃員日割基礎単価			警備員日割基礎単価		
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
北海道	20,300	19,300	20,700	17,100	16,400	14,100	13,100	10,400	9,400	13,700	11,800	10,400
宮 城	20,500	19,400	20,900	17,200	16,500	14,200	12,600	10,000	9,100	13,400	11,300	10,100
東 京	24,200	22,800	24,600	20,200	19,400	16,800	16,400	13,100	12,000	16,700	14,300	12,600
新 潟	21,800	20,600	22,100	18,100	17,500	15,100	13,200	10,500	9,600	13,700	11,600	10,300
愛 知	23,900	22,600	24,300	20,000	19,300	16,600	14,500	11,500	10,500	15,500	13,300	11,700
大 阪	22,500	21,300	22,900	18,900	18,100	15,600	15,200	12,000	11,000	14,900	12,700	11,200
広 島	21,400	20,300	21,800	17,900	17,200	14,900	13,500	10,700	9,700	14,800	12,600	11,200
香 川	21,900	20,700	22,300	18,200	17,500	15,100	12,300	9,900	9,000	15,000	12,800	11,300
福 岡	20,600	19,500	21,000	17,300	16,600	14,300	13,100	10,400	9,500	12,700	10,900	9,600
沖 縄	18,500	17,500	18,800	15,400	14,800	12,800	12,700	10,100	9,200	11,400	9,700	8,600

清掃員 A : 1 級ビルクリーニング技能士の資格を有する者又は清掃業務について作業の内容判断ができる技術力及び作業の指導等の総合的な技能を有し実務経験 6 年以上程度の者

清掃員 B : 2 級ビルクリーニング技能士の資格を有する者、3 級ビルクリーニング技能士の資格取得後実務経験 2 年以上程度の者又は清掃業務について作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し実務経験 3 年以上 6 年未満程度の者

清掃員 C : 清掃業務について、清掃員 A 又は清掃員 B の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 3 年未満程度の者

4 改正のポイント

(2) ダンピング受注の防止

ダンピング受注とは、「その請負代金の額によっては公共工事等の適正な実施が通常見込まれない契約の締結をいう。※」とされている。

※発注関係事務の運用に関する指針（平成27年1月30日公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議）

ダンピング受注を防止するためには、以下の取組が重要。

- 低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の適切な活用を徹底すること。
- 入札に参加しようとする者に対し、最低賃金に係る制度及び社会保険等に係る制度（各種制度改正（特に被用者保険の適用拡大）の内容を含む。）について十分周知すること。

【ダンピング受注の防止①】

低入札価格調査制度

入札価格が基準額以下のものについて調査し、適切な履行がなされないおそれがある場合などに、次に低い価格の者を落札者とするもの

最低制限価格制度

あらかじめ最低制限価格を設定し、これ以上の価格の中から最低の価格の者を落札者とするもの

【ダンピング受注の防止②】最低賃金制度について

1. 制度趣旨

○ 最低賃金制度とは、国が法的強制力をもって賃金の最低額を定め、使用者は、その額以上の賃金を支払わなければならないこととするもの。パートタイム労働者を含むすべての労働者とその使用者に適用される。

※ 精神又は身体の障害により著しく労働能力の低い者、試用期間中の者、認定職業訓練を受ける者等は労働局長の許可に基づき減額して適用することが可能。

2. 地域別最低賃金

○ 各都道府県ごとに、産業や職種を問わず決定。

○ 毎年、中央最低賃金審議会から示される引上げ額の目安を参考にしながら、地域の実情も踏まえ地方最低賃金審議会の調査審議を経て改定。

※ 地域別最低賃金額の推移（全国加重平均）

改定年度	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02
改定額（円）	663	664	665	668	673	687	703	713	730	737	749	764	780	798	823	848	874	901	902
目安額（円）	示さず ※1	0	示さず ※1	3	3	14	15 (12)※2	7~9 (示さず) ※1,2	15 (10) ※2	6 (2) ※2	7 (4) ※2	14 (14)※2	16 (16) ※2	18	24	25	26	27	示さず ※3
対前年度引上げ額 （円）	0	1	1	3	5	14	16	10	17	7	12	15	16	18	25	25	26	27	1
対前年度引上げ率	0.0%	0.2 %	0.2%	0.5%	0.7%	2.1%	2.3%	1.4%	2.4%	1.0%	1.6%	2.0%	2.1%	2.3%	3.1%	3.0%	3.1%	3.1 %	0.1%

（※１）「現行水準の維持を基本として引上げ額の目安を示さない」とした。

（※２） H20年度からH26年度の括弧内は、生活保護との乖離解消のための引上げ額を除いた金額。（H19年最低賃金法改正により、最低賃金は生活保護を下回らない水準となるよう配慮することとされた。）

（※３）「引上げ額の目安を示すことは困難であり、現行水準を維持することが適当」とした。

3. 地域別最低賃金の決定基準

○ 最低賃金は、①労働者の生計費、②労働者の賃金の状況、③企業の賃金支払能力を総合的に勘案して定めるものとされており、①を考慮するに当たっては、生活保護に係る施策との整合性に配慮するものとされている。

4. 罰則

○ 最低賃金法 第四十条

第四条第一項※の規定に違反した者（地域別最低賃金及び船員に適用される特定最低賃金に係るものに限る。）は、五十万円以下の罰金に処する。※
使用者は、最低賃金の適用を受ける労働者に対し、その最低賃金額以上の賃金を支払わなければならない。

【ダンピング受注の防止③】社会保険適用拡大特設サイト

<https://www.mhlw.go.jp/tekiyoukakudai/index.html>



社会保険適用拡大
特設サイト

文字サイズ 小 中 大

検索 [サイトマップ](#)

事業主のみなさま

社会保険料かんたん
シミュレーター

専門家への相談など
各種支援制度

パート・アルバイト
のみなさま

配偶者の扶養の
範囲内で
お勤めのみなさま

年金額・保険料
シミュレーション

動画・チラシ・
ガイドブック



社会保険適用拡大特設サイト

厚生労働省から **法律改正**のお知らせ

従業員数500人以下の 事業主のみなさまへ

2022年10月から段階的に一部のパート・アルバイトの方の社会保険の加入が義務化されます。

厚生労働省から
法律改正のお知らせ



さらに詳しく



パート・アルバイト のみなさまへ

あなたの年金・医療保険が変わる大切なお知らせです。

厚生労働省から
あなたの年金が変わる
大切なお知らせです！



さらに詳しく



配偶者の扶養の範囲内で お勤めのみなさまへ

あなたの年金・医療保険が変わる大切なお知らせです。

厚生労働省から
あなたの年金が変わる
大切なお知らせです！



さらに詳しく



【ダンピング受注の防止④】

- 予定価格は原則として事後公表

入札前に公表すると、適切な積算を行わずに入札を行った入札参加者が受注する事態が生じるなど、ビルメンテナンス業者の真の技術力・経営力による競争を損ねる弊害が生じる可能性。

- 業務の入札に係る申込みの際に、入札金額の内訳書の提出を求める場合には、書類に不備（例えば入札金額と内訳書の総額の著しい相違等）があるものは、無効とする。

4 改正のポイント

(3)業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更

契約時

人件費単価が改定後の最低賃金額を下回った際は、適切な価格での単価の見直しを行う旨の条項を**予め契約に入れる**などより、年度途中で最低賃金額の改定があったとしても、受注者が最低賃金額以上の賃金を支払う義務を履行できるよう配慮すること。

契約後

災害発生時等における緊急的に発生した追加業務等、仕様書等に明示されていない業務履行条件について予期することのできない特別な状態が生じた場合、その他受注者の責によらない事由が生じた場合において、必要と認められるときは、**仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額や履行期間の変更を適切に行う。**

抜 粋

ドアノブ、エレベーターのボタン等の高頻度接触部位の定期的な拭き取り清掃、消毒、施設内におけるマスク着用の徹底、換気頻度の増加といった感染拡大防止対策の取組が行われていると承知しております。加えて、施設内で感染者が確認された場合には、保健所の指示等により、当該施設の消毒等を行うことも想定されるところです。

これらの感染拡大防止対策のための作業が仕様書等に明示されていない場合は、本ガイドライン「2 発注関係事務の適切な実施」の「（４）業務実施段階（業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更）」における「災害発生時等における緊急的に発生した追加業務等、仕様書等に明示されていない業務履行条件について予想することのできない特別な状態が生じた場合等」にあたる可能性がありますので、必要と認められる場合は、仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額の変更を行う等の適切な御対応をお願いします。

※ 各都道府県の庁舎等の管理業務に係る委託契約等を担当する庁舎等管理部局、入札・契約事務を総括する部局・会計管理部局、予算執行を総括する財政担当部局等あてには、総務省自治行政局行政課長より、本通知の周知がされている。

➤ 発注関係事務の運用に関する指針

(平成27年1月30日（令和2年1月30日改正）)

- 適正利潤の確保を可能とするための予定価格の適正な設定
- ダンピング受注の防止・予定価格の事後公表
- 施工条件の変化等に応じた適切な設計変更 など

➤ 令和2年度中小企業者に関する国等の契約の基本方針

(令和2年10月2日閣議決定)

- 年度途中の最低賃金額の改定を踏まえた予算を確保し契約時点で反映
- 人件費単価が改定後の最低賃金額を下回った際は適切な価格での単価の見直しを行う旨の条項を予め契約に入れることなどにより、年度途中で最低賃金額の改定があったとしても、受注者が労働者に対して最低賃金額以上の賃金を支払う義務を履行できるよう配慮する など

5 今後

- 厚生労働省と全国ビルメンテナンス協会との共催により、本ガイドラインの講習会を今後も開催し、改正趣旨等の周知徹底を図る。
- 各発注者の事務負担に配慮しつつ、本ガイドラインに基づき発注関係事務が適切に実施されているかについて、定期的に調査を実施する。

具体的な入札書類の作成方法 ～実践編～

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会

岡田知己



I 仕様書の作成

1. 業務目的と要求水準に基づく仕様内容

業務設計者が、該当施設の設置目的、役割や運用上の特殊性、以下に示すような施設の状況などを勘案し、発注する業務の目的と達成されるべき業務品質の要求水準の目標を具体的にイメージし、対象場所ごとの業務内容と作業規模を明確にすることが必要。

(1) 施設の基本的状況を明らかにする

- 1) 施設名称、建物の種別、仕様内容、施設利用者、施設事業従事者、開館日、開館時間
- 2) 発注業務名、業務内容、発注目的、業務期間、留意事項（特記仕様内容）

以上を仕様書作成の前提として把握する



(2) 対象場所ごとの業務内容と作業規模を 明確にする

- 1) 具体的な作業内容：除塵、拭き、洗浄 等
- 2) 作業規模：作業場所ごとの対象面積や作業の具体的回数・頻度



(3) 清掃面積に関する一般事項

- 1) 建物内部の面積は、柱型・家具・什器備品の面積を差し引かない壁芯面積。
- 2) 玄関回り、犬走、構内通路、駐車場、屋上広場等の建物外部の面積は、対象実面積。



II 予定価格の積算

歩掛 現行の平成30年度版国土交通省・ 清掃対象規模別の標準歩掛を編集

建築保全業務積算基準
平成30年版

平成30年9月12日 国営保第23号

この基準は、各省各庁の施設管理者が官庁施設の保全を実施するための基準として制定したものです。
利用にあたっては、国土交通省のホームページのリンク・著作権・免責事項に関する利用ルール (<http://www.mlit.go.jp/link.html>) をご確認ください。
国土交通省大臣官房官庁営繕部

建築保全業務積算要領
平成30年版

平成30年9月12日 国営保第26号
最終改定 令和2年6月15日 国営保第8号

この要領は、各省各庁の施設管理者が官庁施設の保全を実施するための要領として制定したものです。
利用にあたっては、国土交通省のホームページのリンク・著作権・免責事項に関する利用ルール (<http://www.mlit.go.jp/link.html>) をご確認ください。
国土交通省大臣官房官庁営繕部

III 予定価格の積算

仕様書に応じた現行の平成30年度版の国交省の清掃業務の標準歩掛に清掃面積・清掃回数等の所要数量を乗じて得た労務数量に国交省から毎年12月に公表される技術者区分に応じた建築保全業務労務単価を乗じて下記構成に従って算定する。



○ 算出方法

労務数量 × 技術者区分に応じた建築保全
業務労務単価（国交省：毎年12月公表）

仕様書に応じた歩掛に清掃面積・清掃回数
等の所要数量を乗じて算定する。

○ 清掃員 C は、A または B の指示に従って
作業を行うため、C のみの作業はない。

1) 直接業務費

◎ 直接業務費は、直接人件費と直接物品費の総和した費用。

① 直接人件費の算出

仕様書に応じた清掃面積・清掃回数等の所要数量に対象清掃規模の歩掛に基づき、技術者区分の建築保全業務労務単価（国交省：毎年12月公表）を乗じて算定する。

- ② 直接物品費の算出
清掃業務を行うのに必要な物品を消費することによって発生する費用。

算出方法

直接人件費 × 直接物品費率（4～6％） ※

※中間値の5％で算定

- ③ 直接業務費の算出
直接人件費と直接物品費の総和

2) 業務原価

- ① 業務管理費の算出
直接業務費に業務管理費率を乗じて算定
※ここでは中間値15%で算定
- ② 業務原価の算出
直接業務費と業務管理費の総和



3) 業務価格

- ① 一般管理費等の算出
業務原価に一般管理費等率を乗じて算定
- ② 業務価格の算出
業務原価と一般管理費等の総和



発注業務の現状と課題②

-発注に向けた在室者要求の把握-

広島工業大学
環境学部 建築デザイン学科

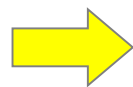
杉田 洋

建物のライフサイクル

1

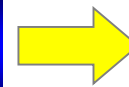
建物は建ててから壊すまで常にお金が必要

①建設



②運用

③保全



④解体処分

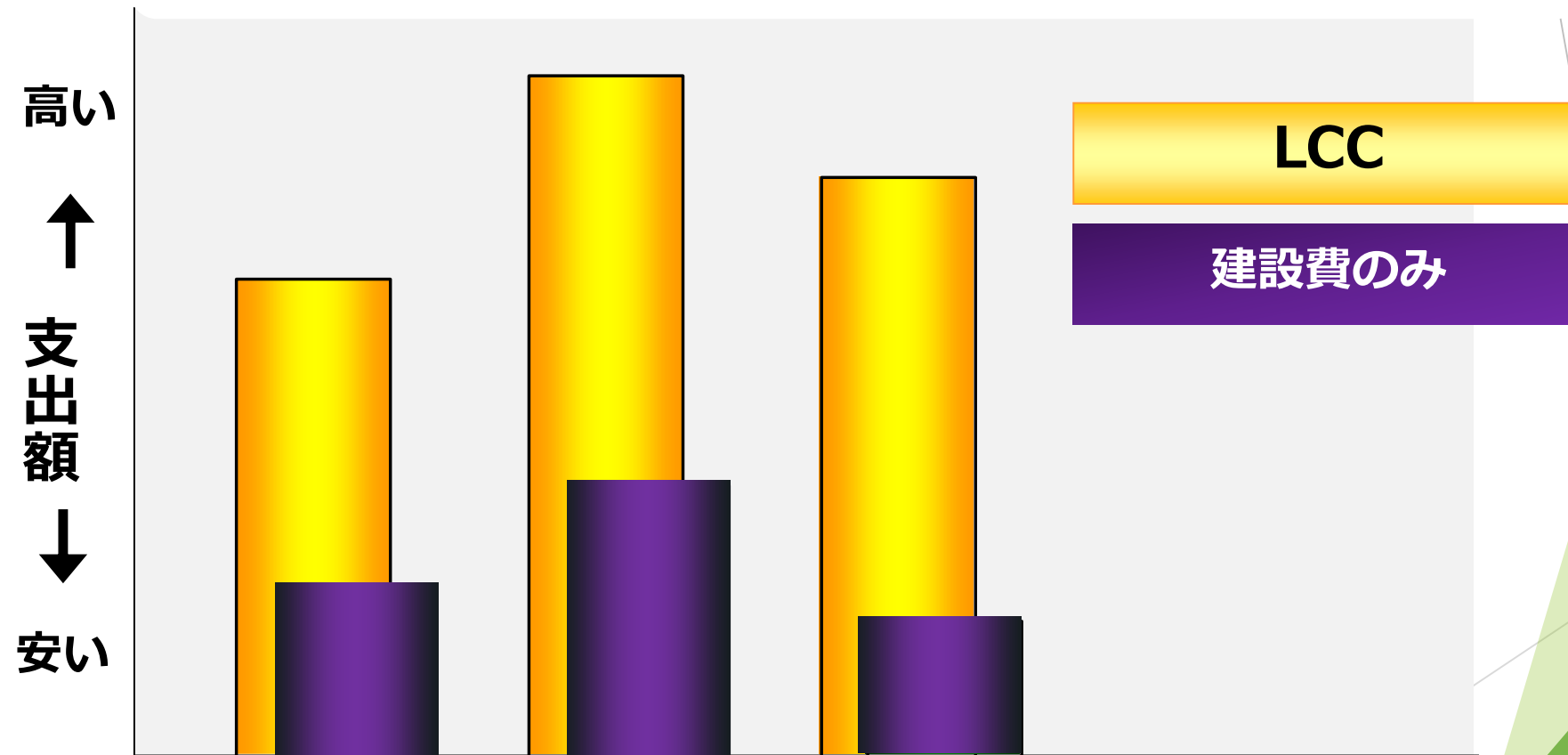


建ててから壊すまでのライフサイクルは
①建設、②運用③保全、④解体処分の4段階に区分できます。
建物の生涯支出を Life Cycle Cost (LCC) といいます。

ライフサイクルコスト

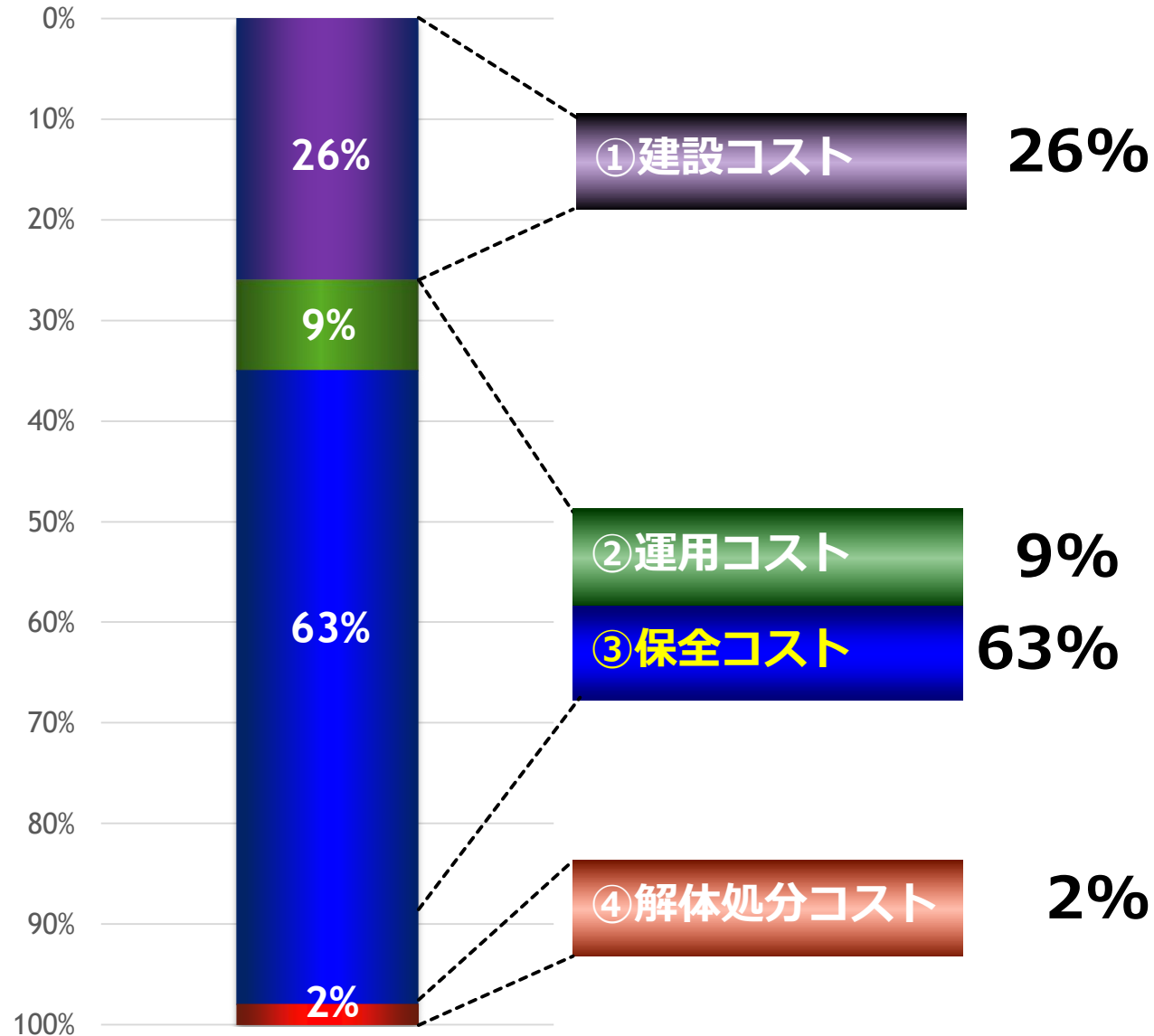
2

建設費のみなら右側の建物が有利だが、LCCでみるなら、左側の建物が経済的に有利



LCCの構成

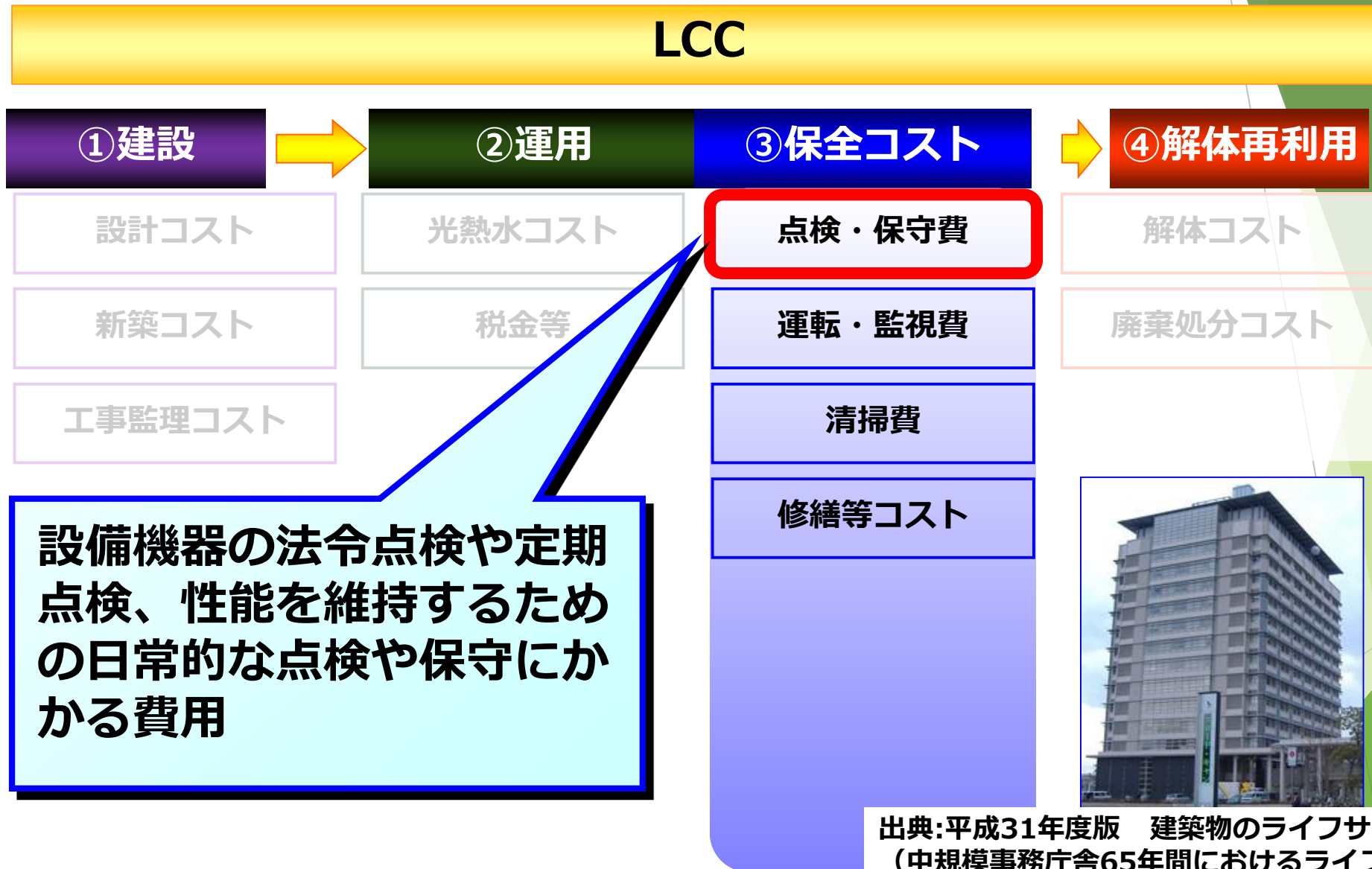
3



これが事務所建物の
LCCの構成です。
(使用期間65年間)

出典:平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト
(中規模事務庁舎65年間におけるライフサイクルコスト)

LCCの構成

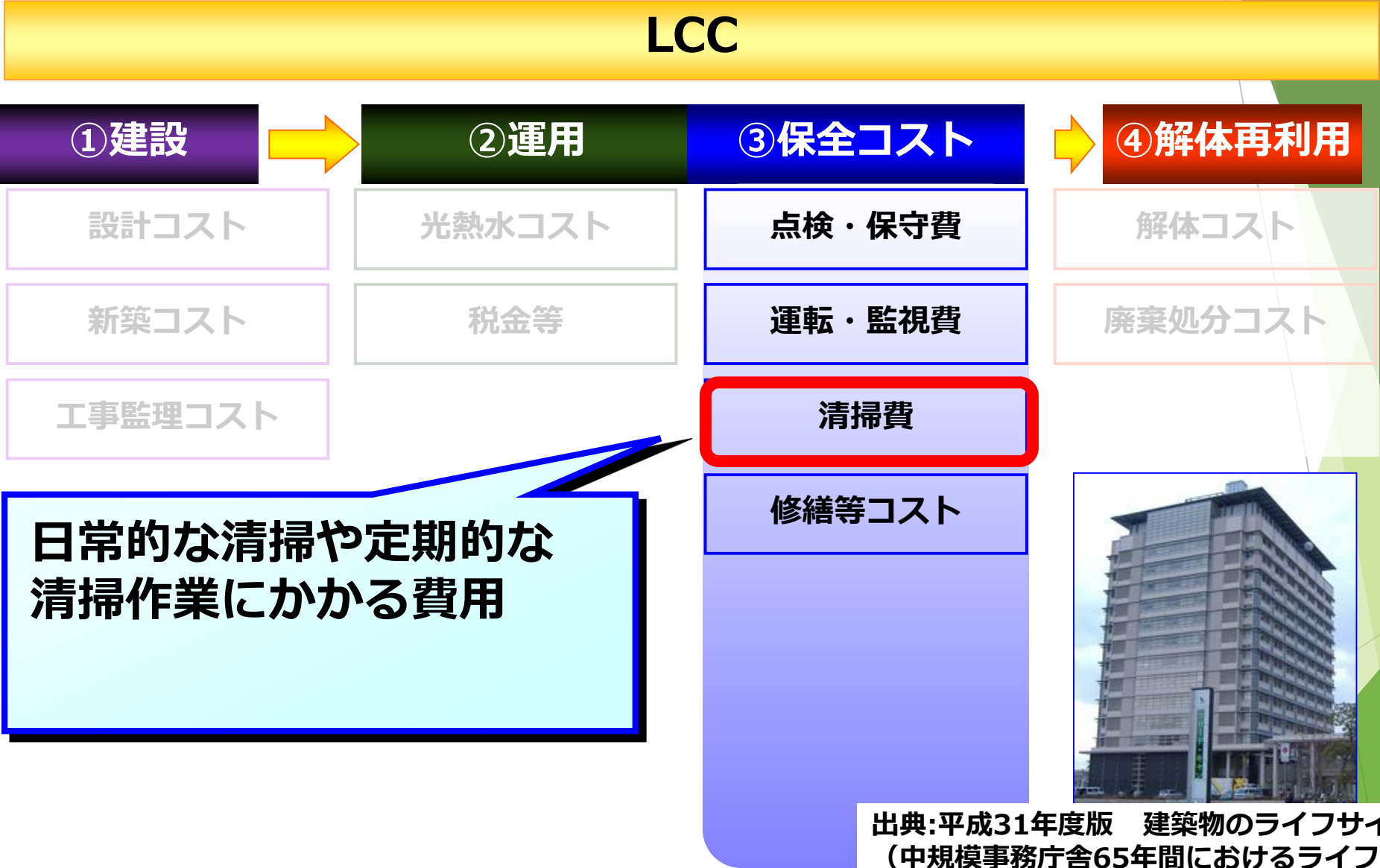


出典:平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト
(中規模事務庁舎65年間におけるライフサイクルコスト)

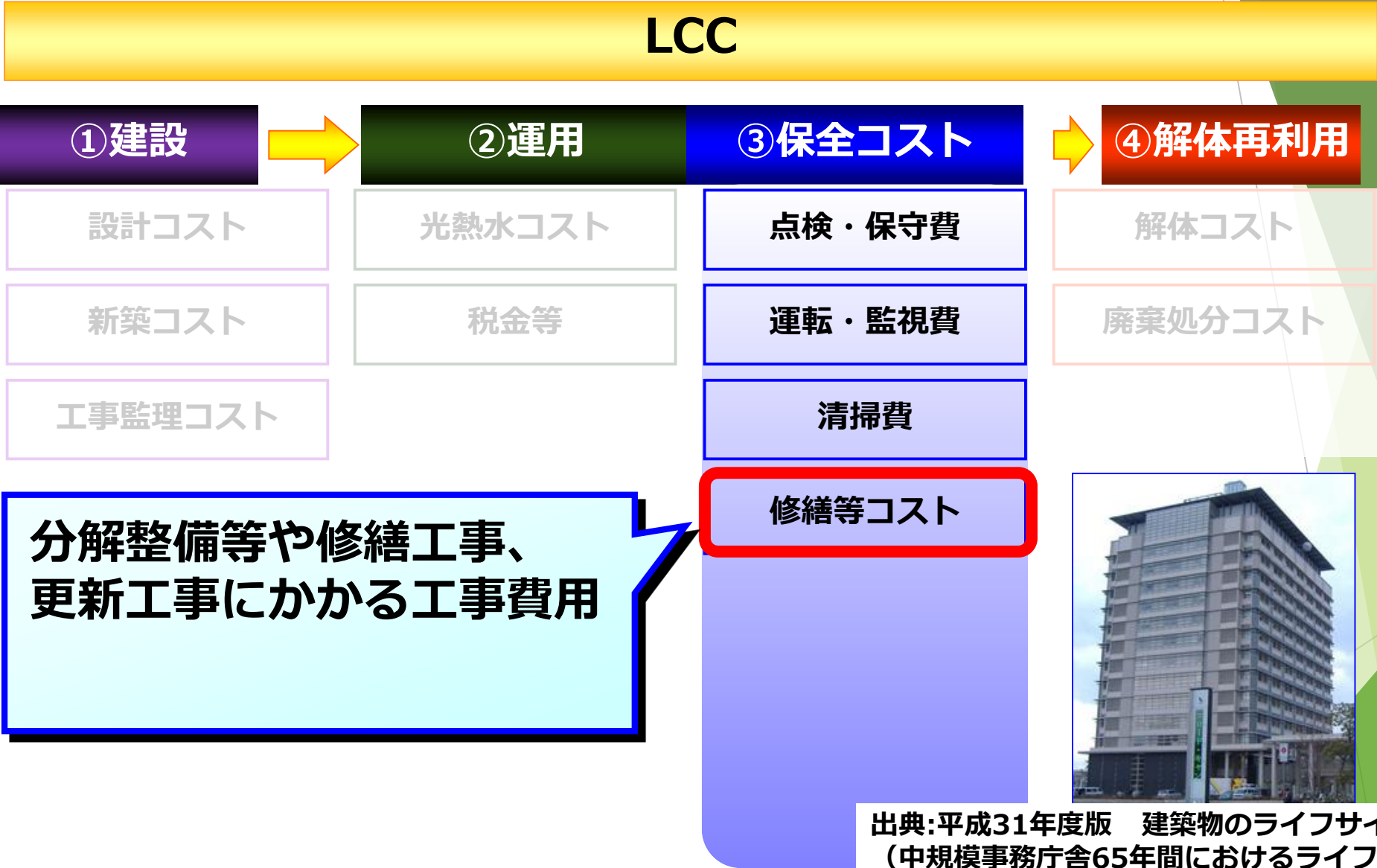
LCCの構成



LCCの構成

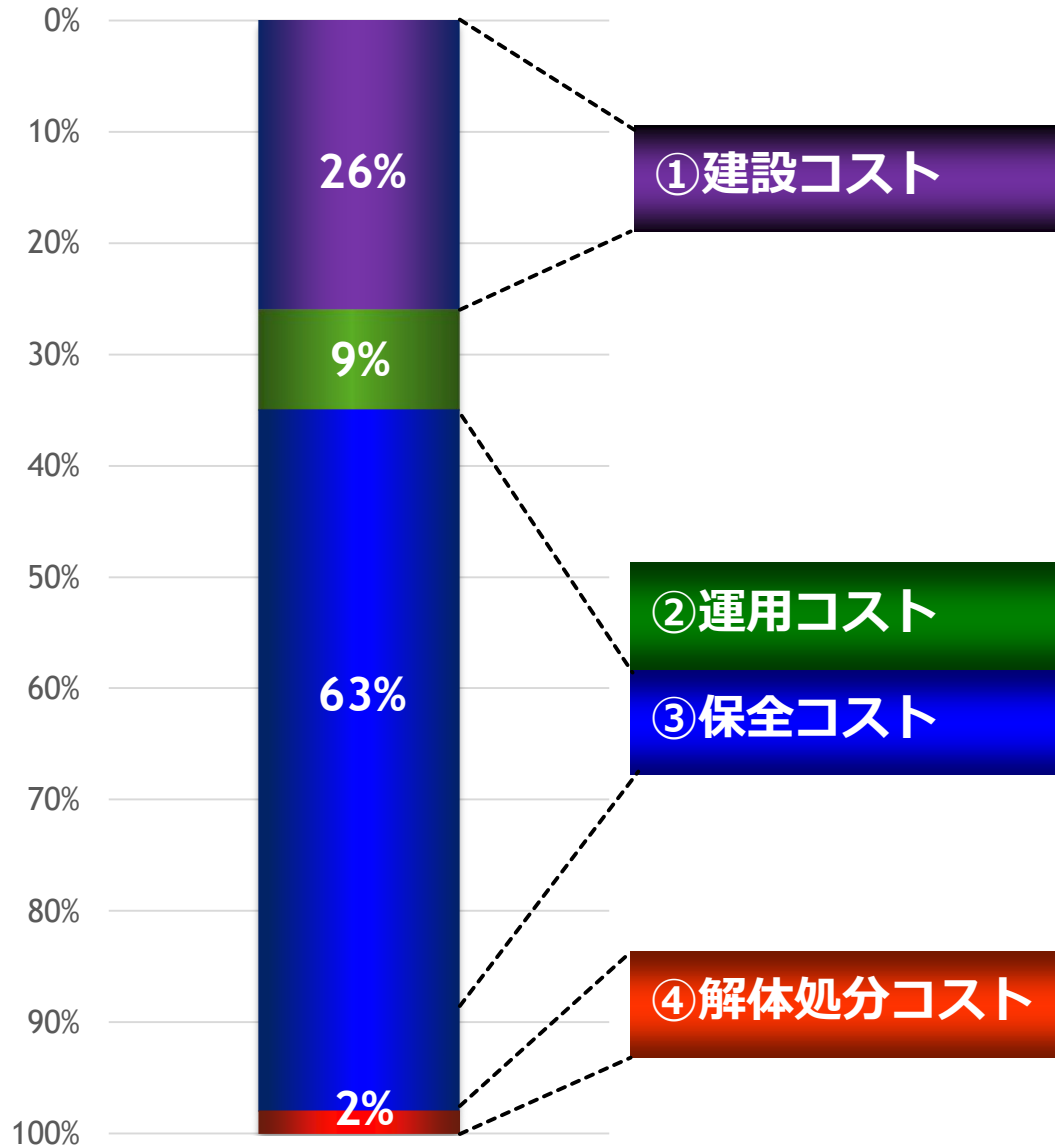


LCCの構成



保全コストの内訳

8



③保全コストの内訳 (対LCC比率)

点検・保守費 10.0%

清掃費 11.0%

運転・監視費 8.0%

修繕等コスト 34.0%

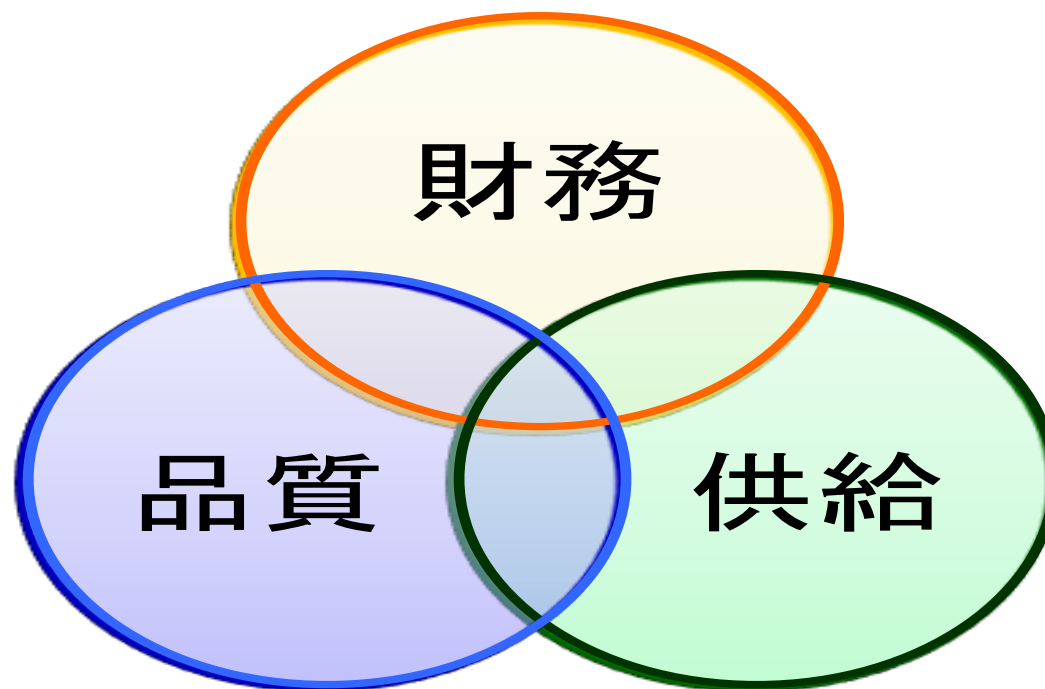
**保全コストのコントロールが
経済性評価の主役**

出典:平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト
(中規模事務庁舎65年間におけるライフサイクルコスト)

「保全コストをコントロールする」 ファシリティマネジメントの実践

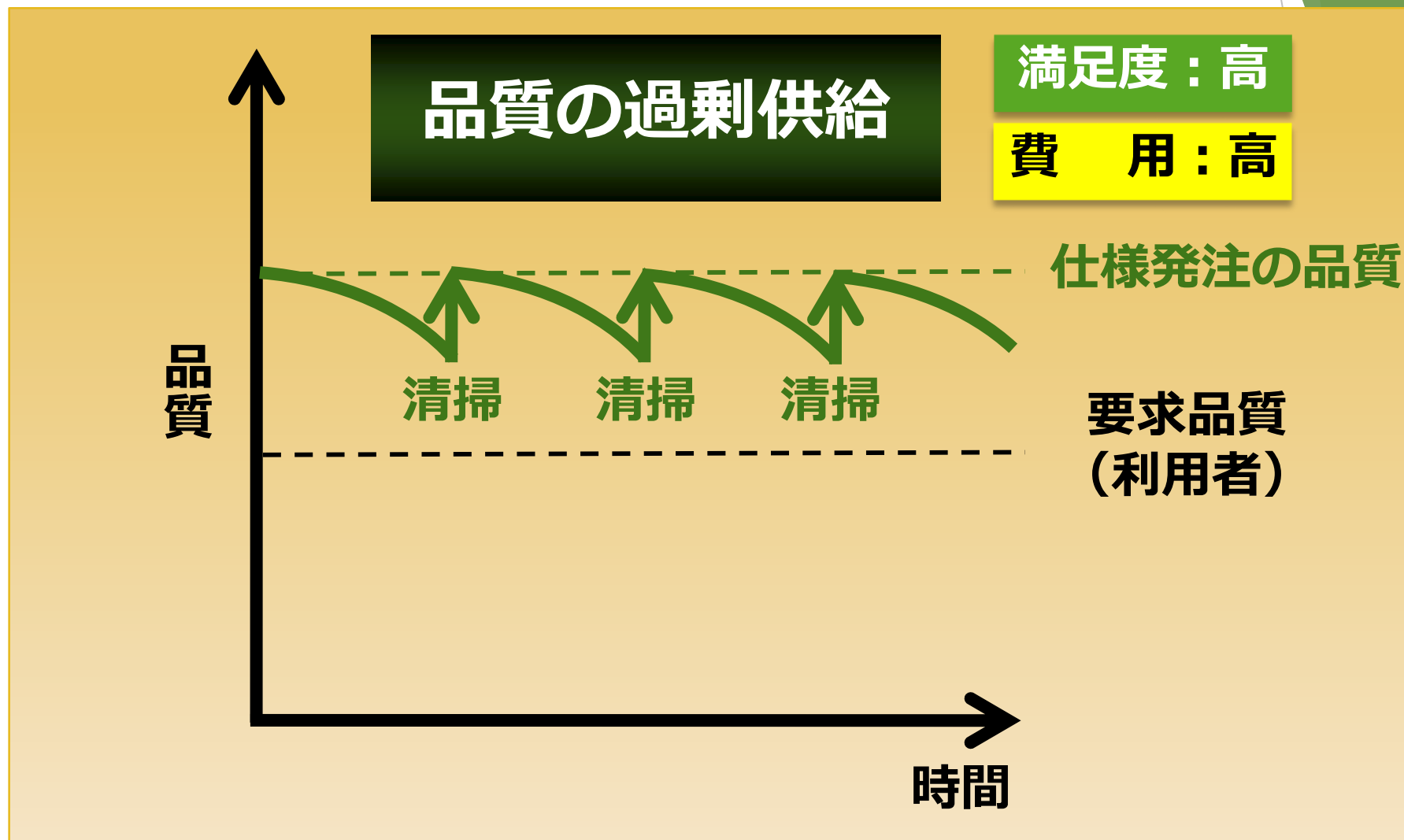


ファシリティ（土地、建物、構築物、設備等）すべてを経営にとって最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有し、賃借し、使用し、運営し、維持するための総合的な経営活動。

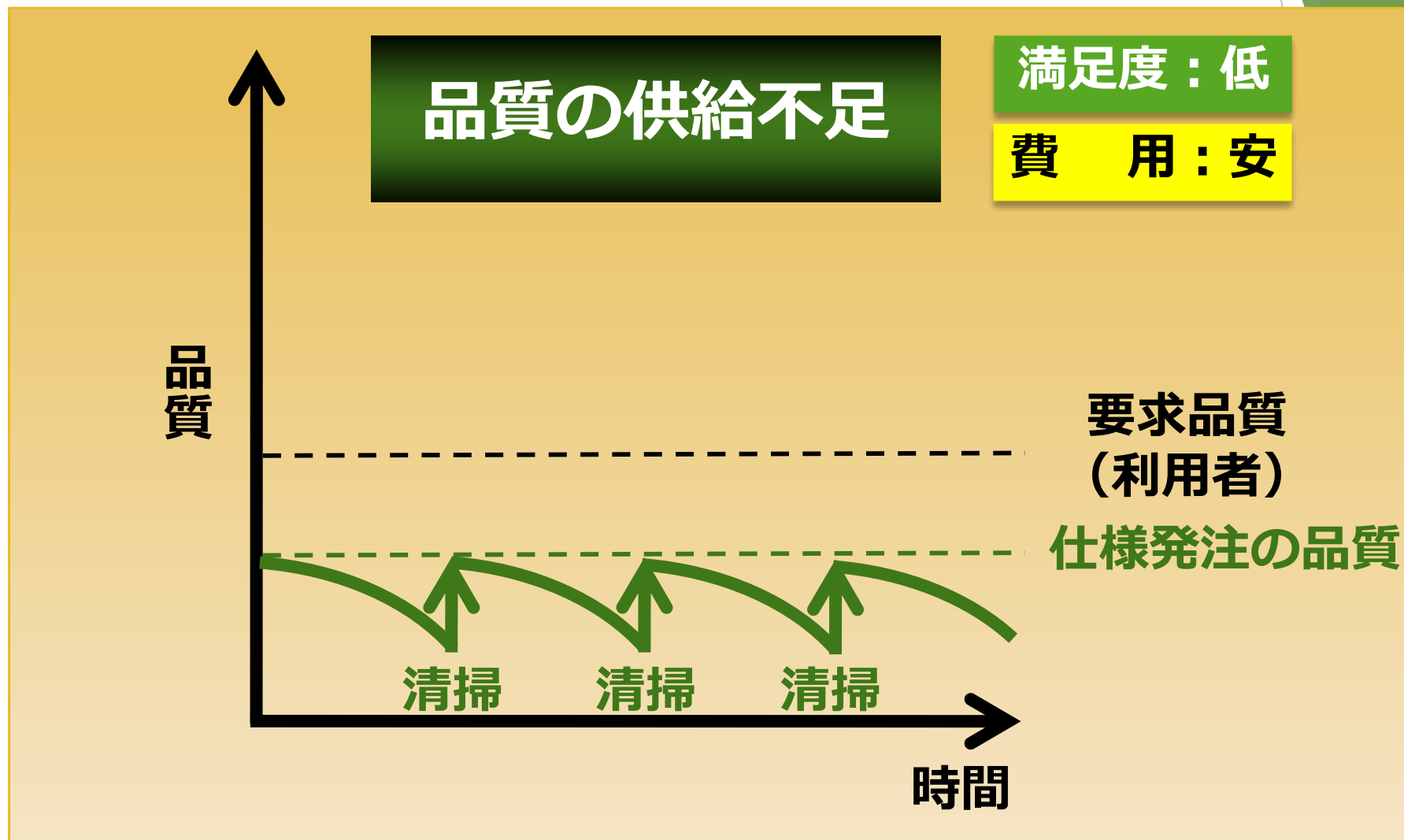


施設管理におけるFM導入の目標は、

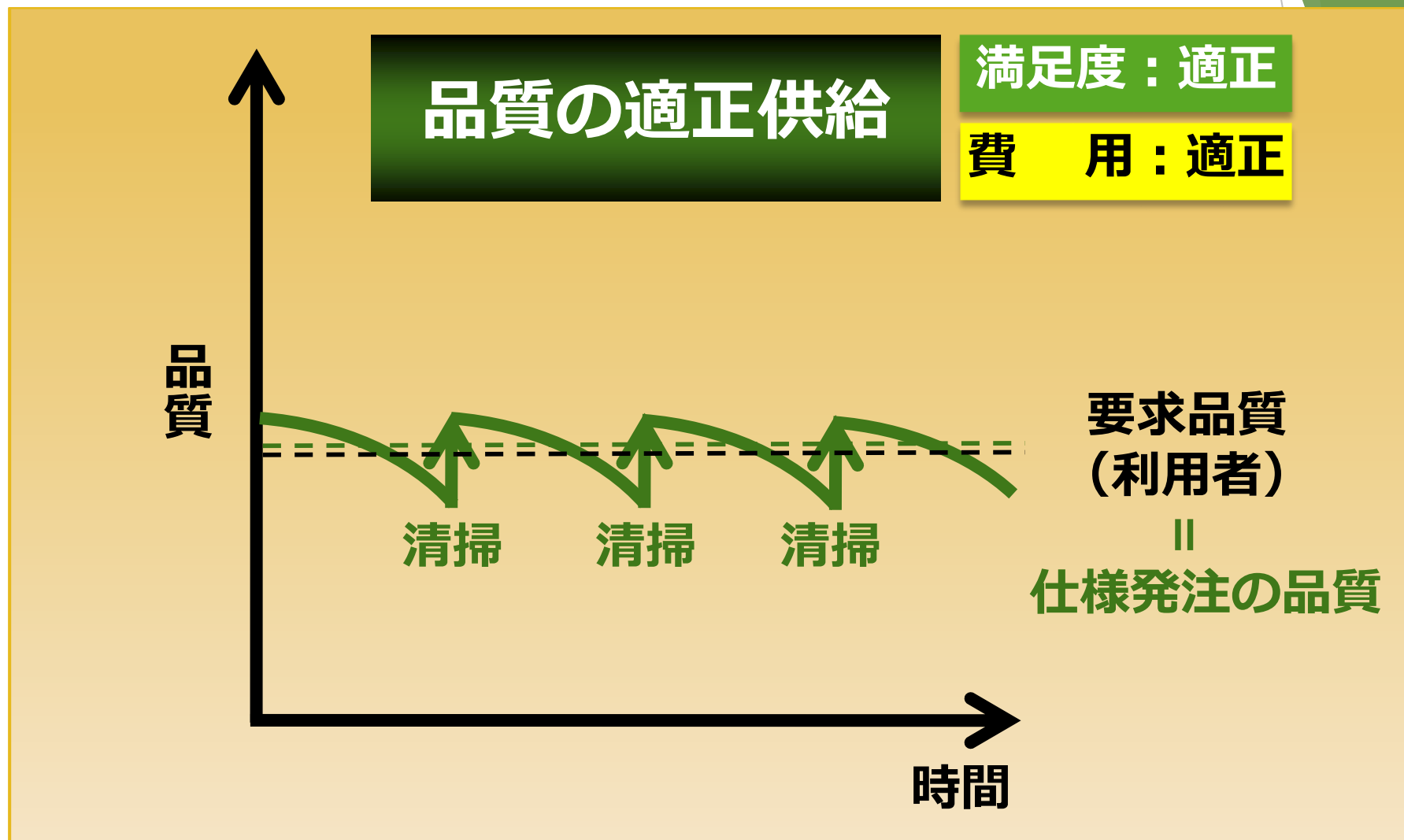
- 品質（良質なファシリティを）
 - 財務（長期にわたり、経済的なコストで）
 - 供給（最小必要なものをタイムリーに提供する）
- といった3つの管理項目から構成される。



品質の過剰供給



品質の供給不足



清掃に対する満足度が低いと
施設の利用者からのクレームが発生する



クレームに対応するため、追加作業を発注すると
作業量が増加しコストも増加する



発注者の立場では、
予算が限られている中で、コストの増加は避けた



利用者が満足している対象を把握し、
コストを維持しつつ作業量を置き換えることが必要

A室, B室, C室, D室

利用者を対象にアンケート調査を行い、
部屋全体の清掃品質に対する満足度を明らかにする

A室に満足しているか？

YES ・ NO

B室に満足しているか？

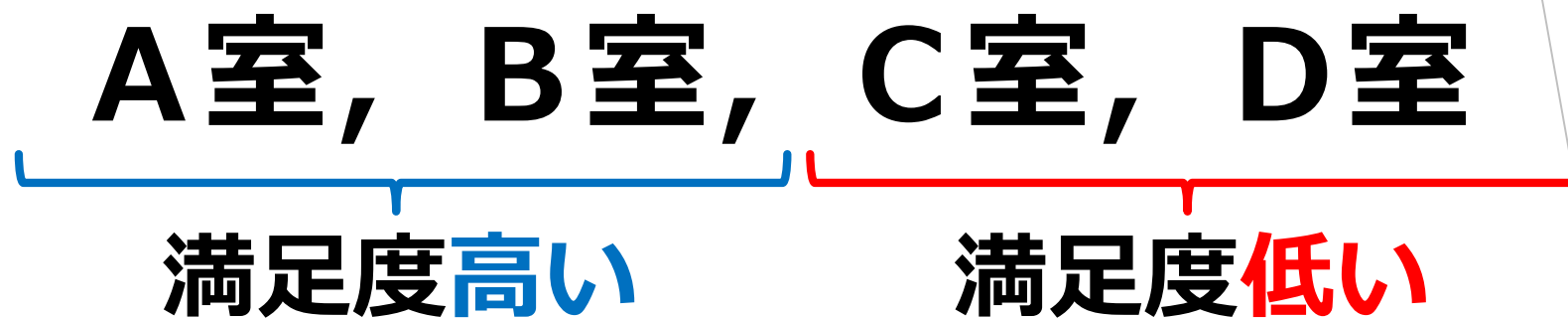
YES ・ NO

C室に満足しているか？

YES ・ NO

D室に満足しているか？

YES ・ NO



A室, B室	➡	利用者の満足度が高く、作業量を減らす余地がある
C室, D室	➡	利用者の満足度が低く、作業量を増やす必要がある

A室, B室, C室, D室

満足度**高い**

満足度**低い**

利用者が各室のどこを評価しているかを明らかにする

回答例

評価対象

汚れの種類

1.

床

に

しみ

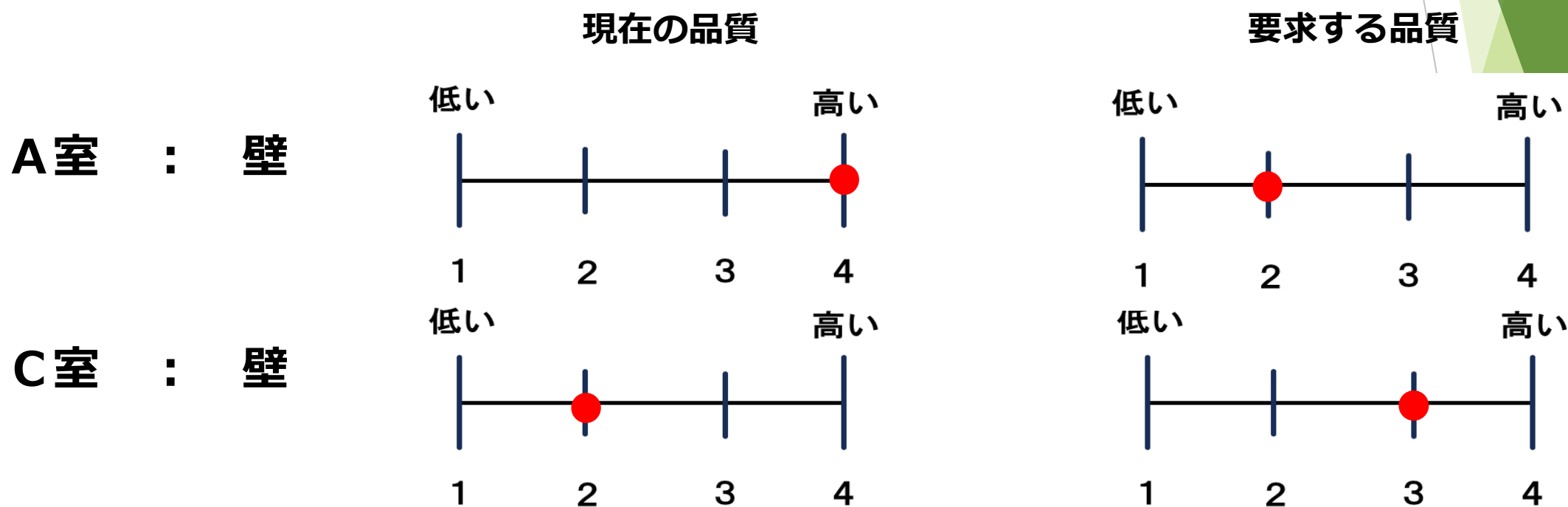
がみられると汚いと感じる

作業量の置き換えの仕組み

18

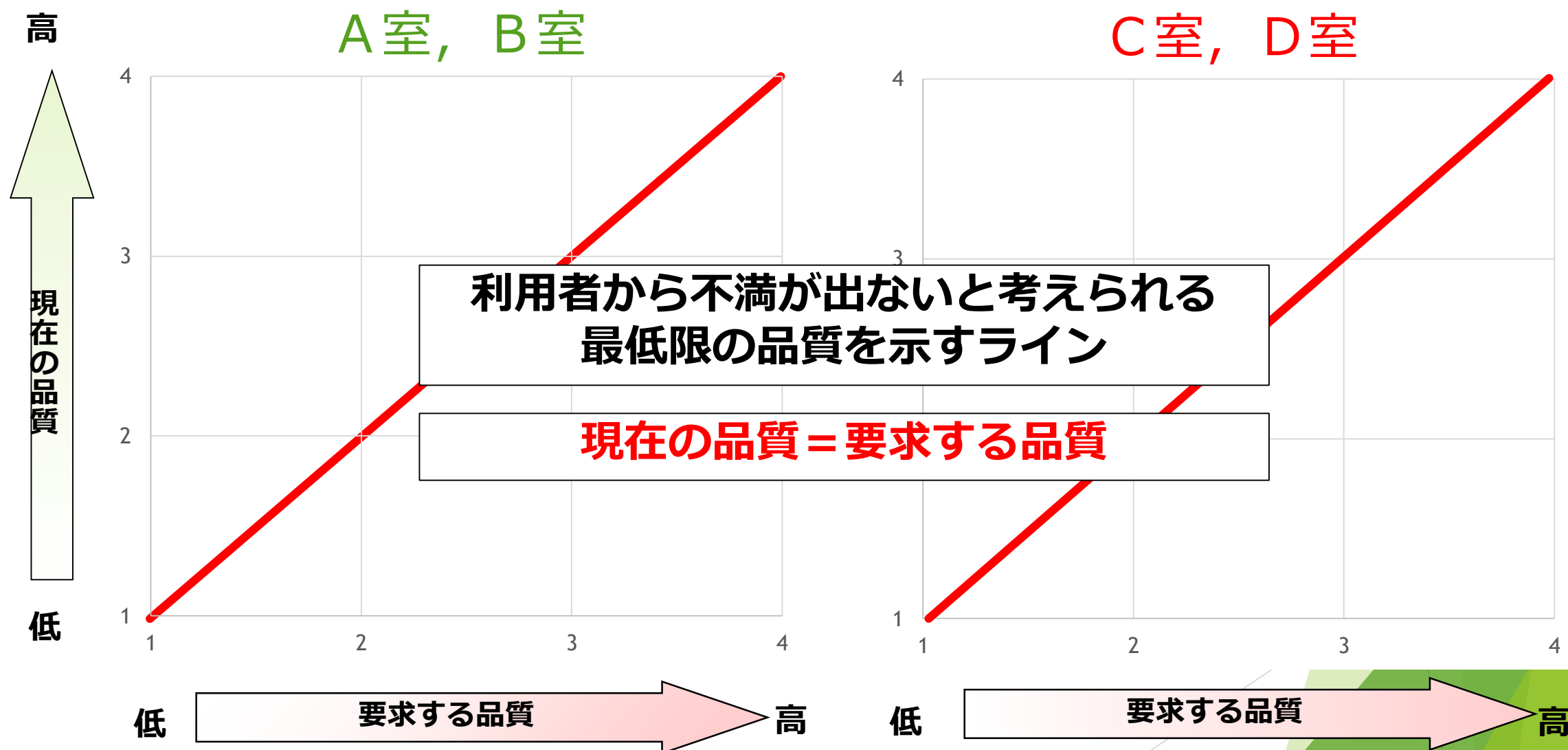
作業量を減らす余地がある対象と作業量を増やす必要がある対象を明らかにする

そのために、利用者を対象に現在の品質と要求する品質を調査する



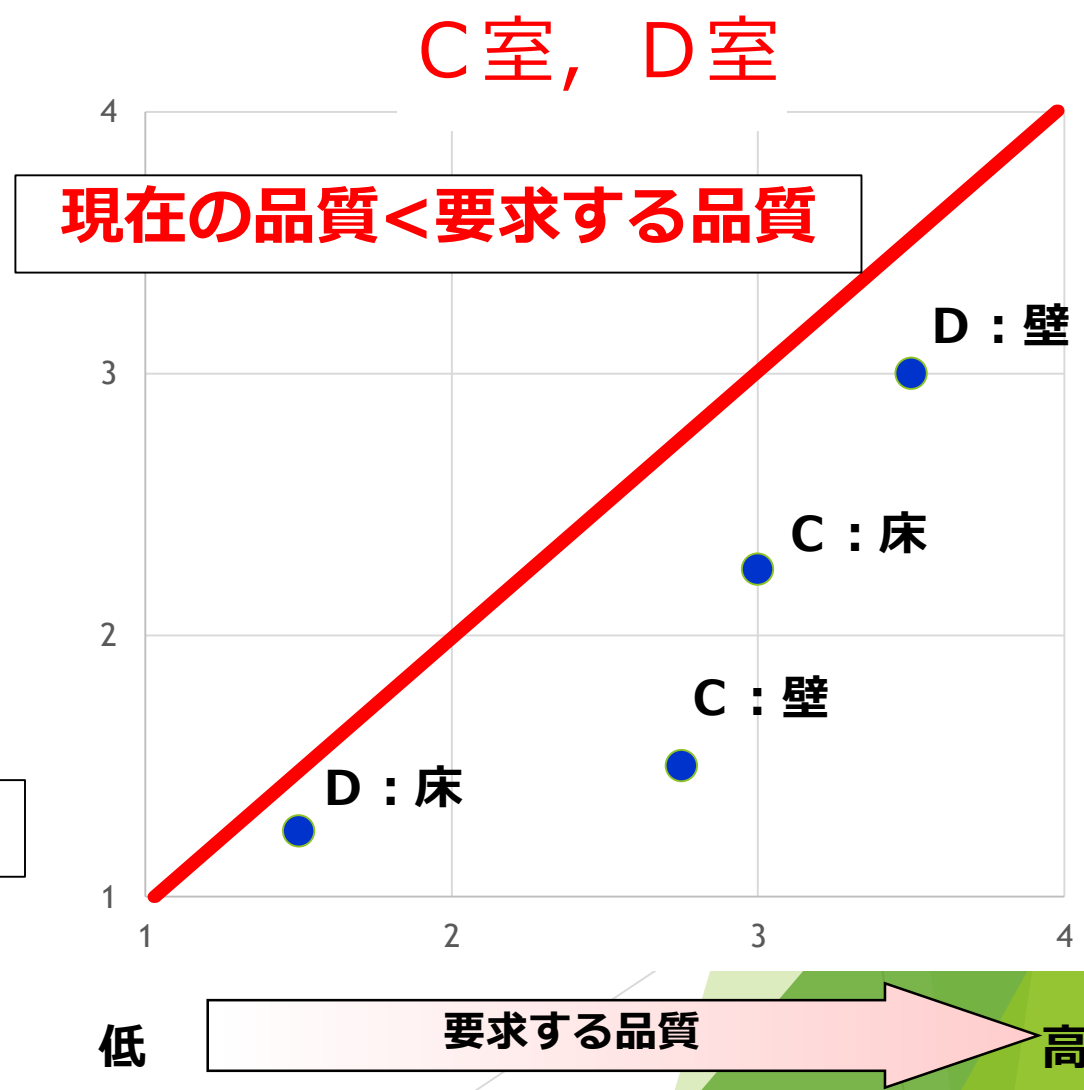
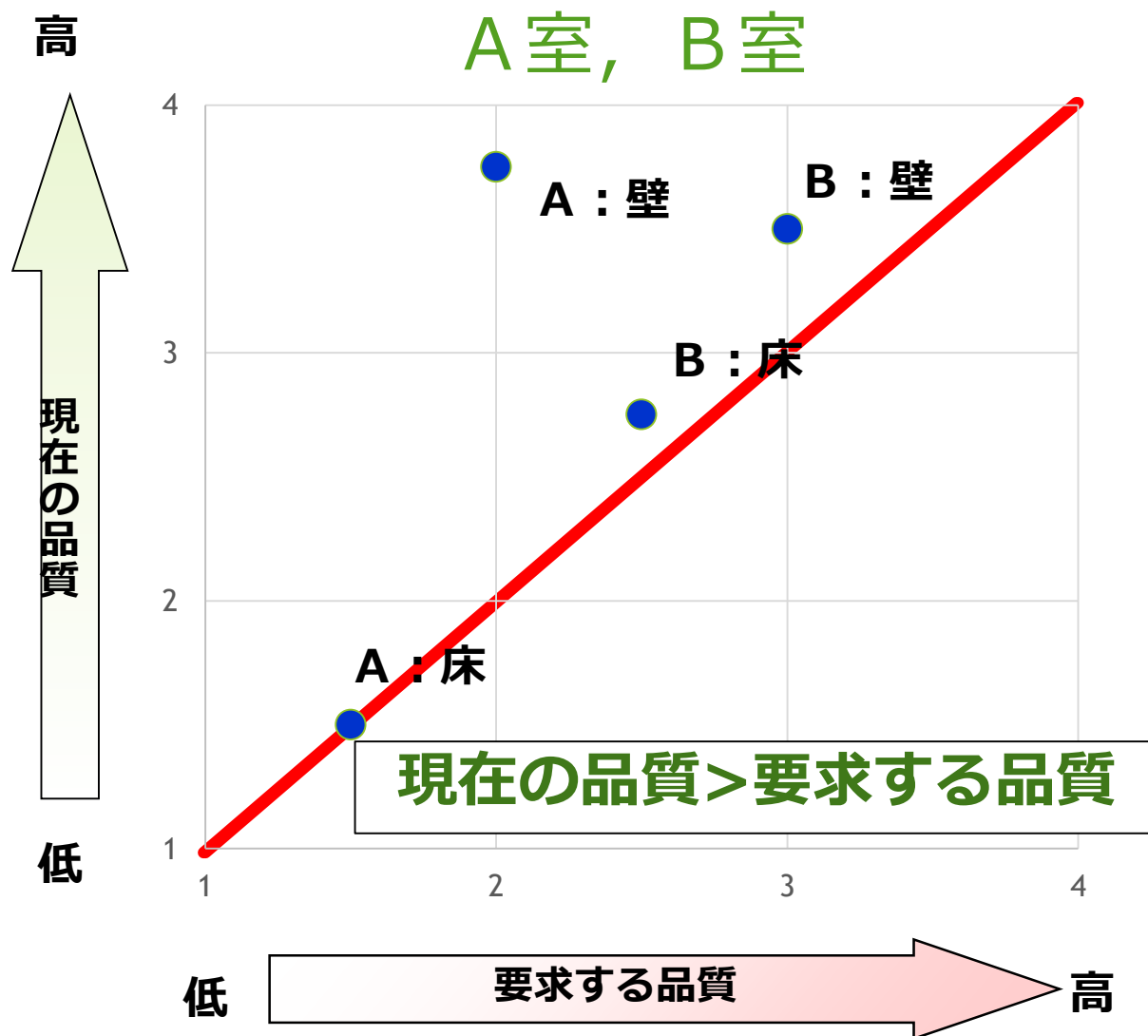
作業量の置き換えの仕組み

19



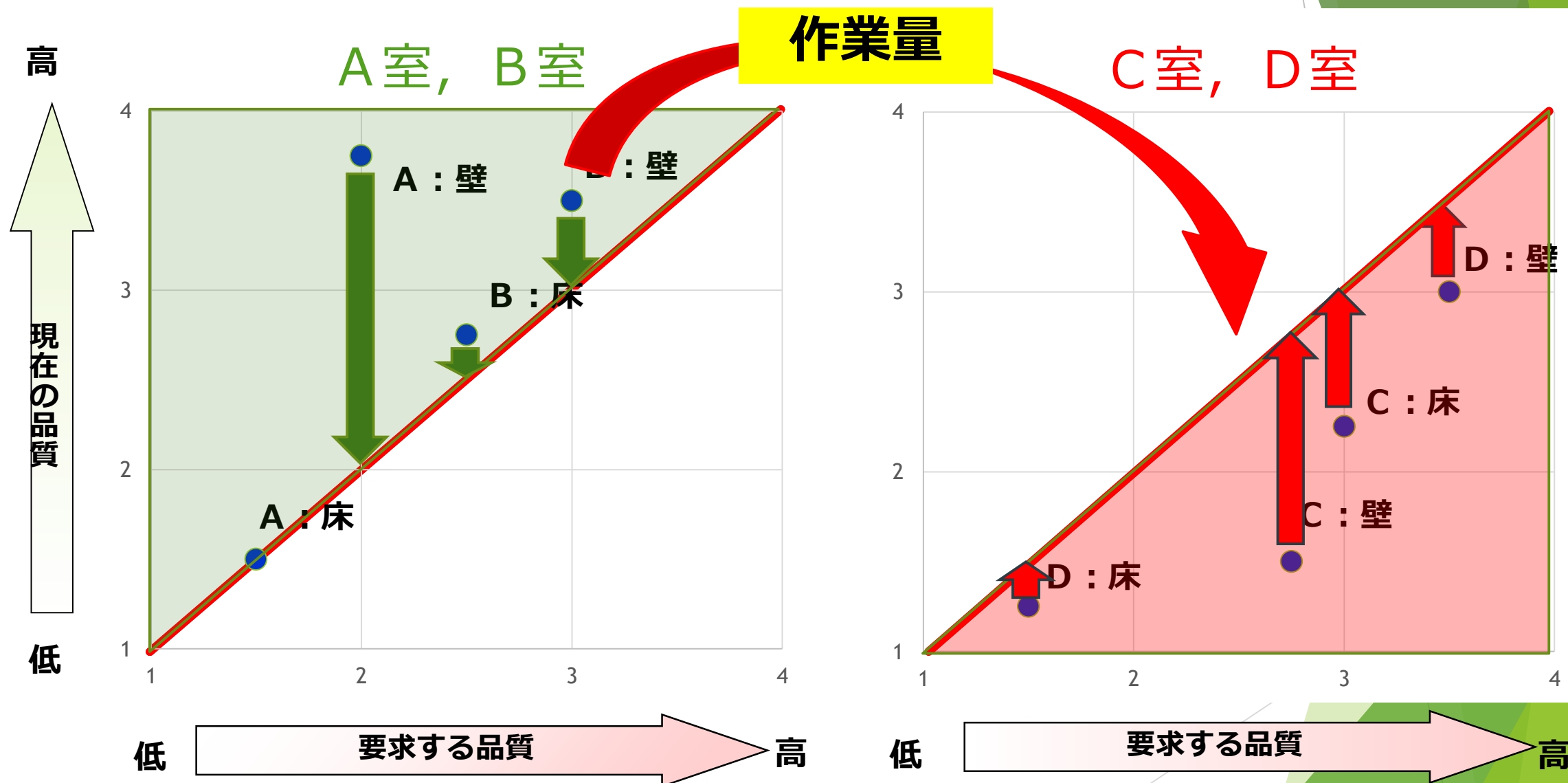
作業量の置き換えの仕組み

20

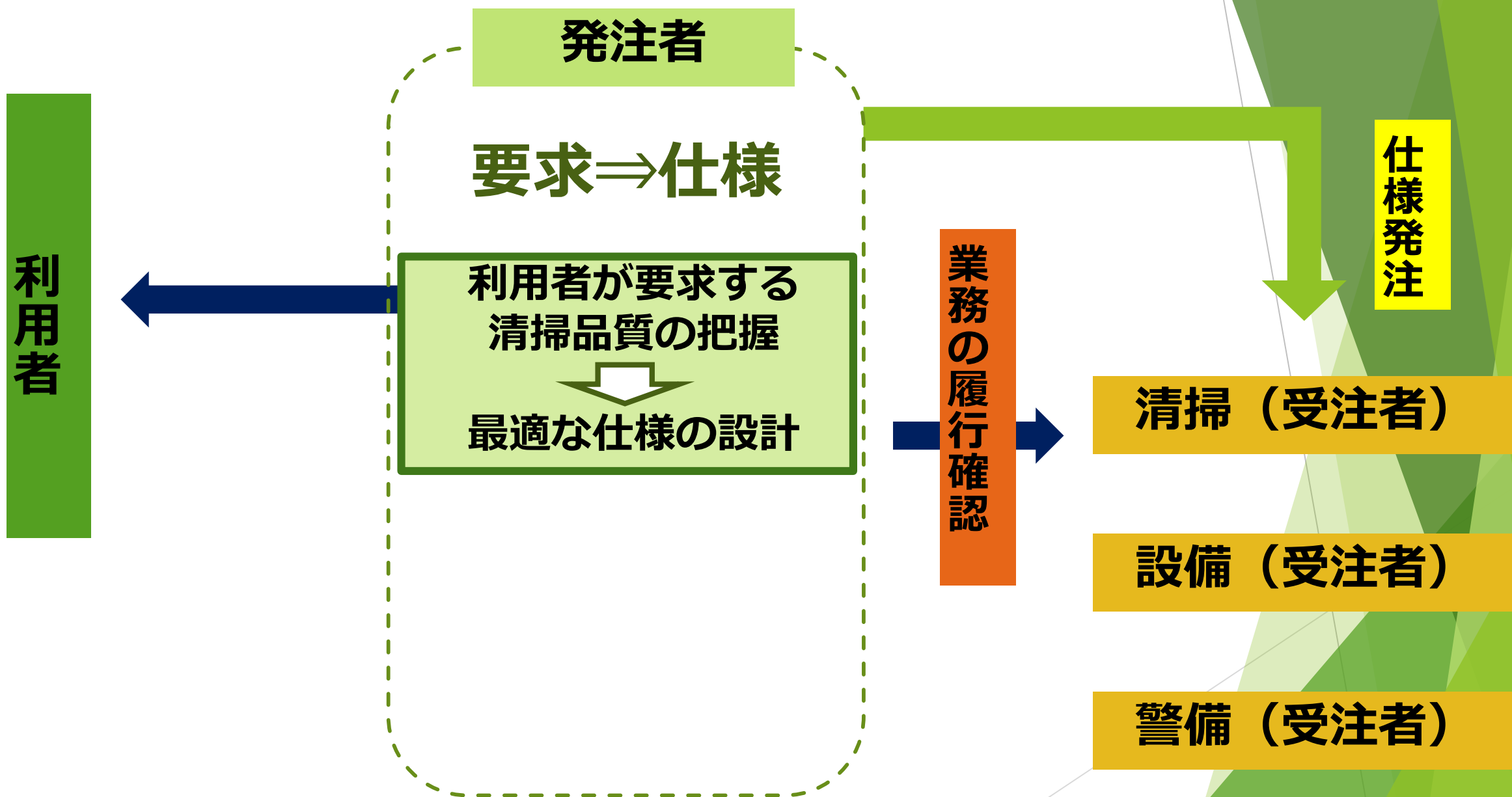


作業量の置き換えの仕組み

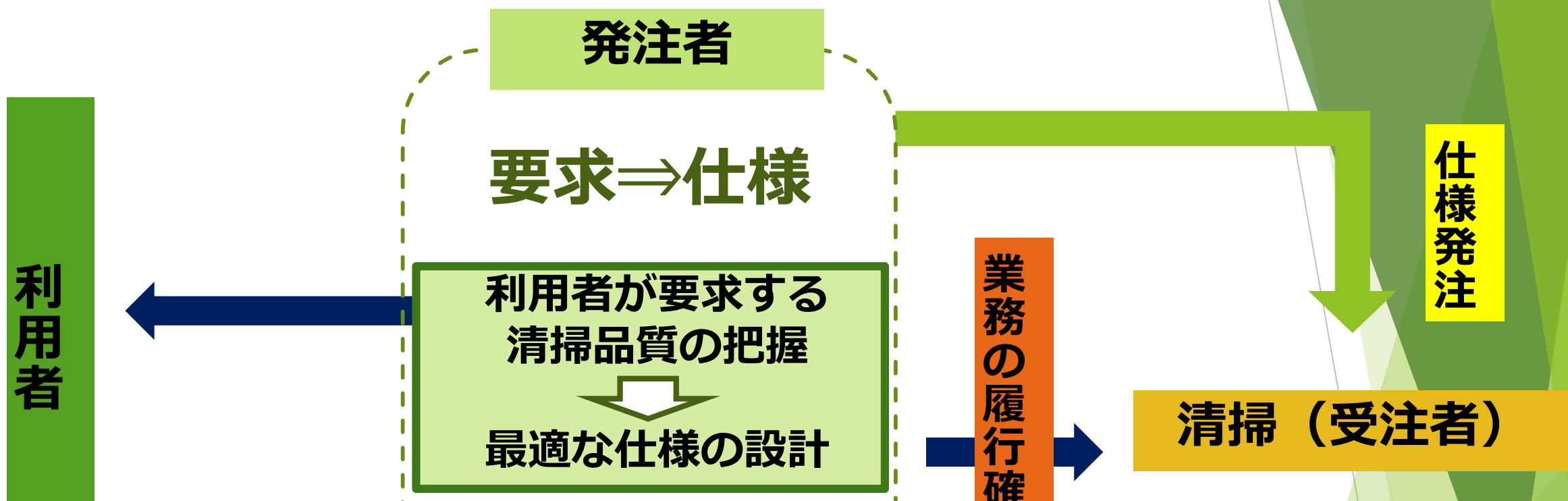
21



発注者の課題



発注者の課題



作業の置き換えにより発注者はコストを維持しつつ
利用者の満足度を向上させる仕様発注が可能

最適な仕様の設計のポイント



利用者の要求を把握する



適切な作業量を各所に配分する

お願い 【清掃発注仕様書をお送りください！】

25

最適な仕様の設計をするために**清掃発注仕様書をお送りください**



いまは各自治体の発注部署がそれぞれで発注を行っているため
発注内容の正否が判断できない状況である
(発注している清掃回数は「多いのか？」「少ないのか？」など)



全国ビルメンテナンス協会にて、
各自治体の発注内容を収集・分析して判断基準の構築を試みる