

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

平成27年6月10日
改正 令和3年1月18日
改正 令和5年4月28日
改正 令和7年9月5日

1 本ガイドラインの位置付け

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成17年法律第18号。最終改正令和6年6月。以下「品確法」という。）が平成26年6月に改正され、その第3条第7項において、「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。」ことが基本理念の一つとして規定された。本ガイドラインはこの基本理念を受け、ビルメンテナンス業務（主としてビルなどの建築物を対象として、建築物等の点検・保守、運転・監視、衛生管理（清掃、害虫防除など）その他の維持管理に関する業務であり、これに付随する業務を含む¹。以下同じ。）における発注関係事務の運用に関する固有の事項について取りまとめたものである。また、品確法第24条に基づき、公共工事等の発注者を支援するために「発注関係事務の運用に関する指針」（公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議。平成27年1月30日。最終改正令和7年2月3日。以下「運用指針」という。）が策定されており、運用指針には、ビルメンテナンス業務の発注に本ガイドラインを活用するよう記載されている²ことに留意されたい。

品確法第7条第7項において、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に際しては、当該目的物の備えるべき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並びに生産性の向上に配慮しつつ、情報通信技術の活用等により、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。この場合において、当該目的物の維持管理を広域的又は包括的に行うときは、必要な連携体制の構築に努めなければならない。」ことが規定されている。

さらに、運用指針においても、「公共工事の目的物（中略）を管理する者は、（中略）、公共工事の目的物の維持管理に係る計画策定、業務・工事発注準備等の各段階

¹ 国土交通省が公表する技術基準等（基準、要領、資料等）においては「建築保全業務」という。本ガイドラインでは、建築物の維持管理業務一般に対して「ビルメンテナンス業務」という呼称を主に用いるが、特にこれらの技術基準等に基づいて記述する際は「建築保全業務」という呼称を用いる。

² 運用指針のp13、注釈16に以下の記載がある。

ビルメンテナンス業務については、「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」（厚生労働省）を活用すること。

において、発注関係事務を適切に実施するよう努める。」とされている。

このように、品確法及び運用指針においては、適切な点検、診断、維持及び修繕、それらに係る適切な発注関係事務の実施が求められており、昨今の品確法改正においても、その必要性が都度強調されているところである。

さらに、我が国のデフレ脱却、経済の好循環の実現のために、物価高騰に負けない賃上げを実現することを目的として、内閣官房及び公正取引委員会において、令和5年11月29日に「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針～取引適正化・価格転嫁促進に向けて～」(以下「労務費指針」という。)³が策定された。労務費指針においては、労務費の転嫁に係る価格交渉について、発注者及び受注者それぞれが採るべき行動及び求められる行動が12の行動指針として取りまとめられている。労務費指針によると、ビルメンテナンス業が含まれる「その他の事業サービス業⁴」の労務費率は62.7%であり、平均の32.4%を大きく上回っていることから、労務費の転嫁が、ビルメンテナンス業の担い手確保において重要な要素であることがわかる。適切な業務履行を可能とするためにも、労務費の上昇を見込んだ予算を積算することや、コストの増加に伴う価格転嫁について適切な対応を行うことは、公共調達としてビルメンテナンス業務を発注する者の責務といえる。

上記の事項に対応するため、令和7年9月に本ガイドラインを改正した。

なお、国は、ビルメンテナンス業務を発注する官公庁等(国、地方公共団体及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律(平成12年法律第127号)第2条第1項の「特殊法人等」をいう。以下同じ。)に対し、本ガイドラインの内容の周知徹底を図るとともに、本ガイドラインに基づき、ビルメンテナンス業務に関する発注関係事務が適切に実施されているかについて、各発注者の事務負担に配慮しつつ、定期的に調べ、結果を取りまとめて公表する。また、本ガイドラインについては、関係する制度改正や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを行うものとする。

2 発注事務における行程別のポイントについて

以下に示す発注事務の各行程において、留意すべき事項を記載する。

- (1) 維持管理計画策定段階
- (2) 予算積算段階
- (3) 業務発注準備段階
- (4) 入札契約段階
- (5) 業務実施段階
- (6) 業務完了後

³ 公正取引委員会 | 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針

https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyouki_jun/romuhitenka.html (令和7年7月24日閲覧)

⁴ 日本標準産業分類(総務省。平成25年10月改定版)上の中分類による。

(1) 維持管理計画策定段階

(維持管理計画の策定)

当該建築物に係る個別施設計画（「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議。平成25年11月29日。）に定める「個別施設計画」をいう。）などにおいて、施設の点検・保守その他の中長期の維持管理について、実施内容、実施時期、概算額等に係る計画（以下「維持管理計画」という。）を適切に策定するよう努める。

建築物竣工時に、工事の受注者が作成した維持管理計画の案等が工事請負契約の成果物として納品された場合は、維持管理計画の策定において参考とする。

(維持管理台帳の整備)

維持管理の対象となる各種の建築部位、建築設備、管理項目等を整理し、建築物等の概要、点検及び確認の結果、修繕履歴など維持管理の履歴を内容とする台帳（以下「維持管理台帳⁵」という。）を適切に整備するよう努める。

(2) 予算積算段階

【 要 点 】

● < P 5 要点 1 >

ビルメンテナンス業務の予算積算の根拠資料として、国土交通省が公表する技術基準等を活用する。

● < P 5 要点 2 >

契約期間中の労務費等の高騰を見込んだ予算の積算を行う。

● < P 6 要点 3 >

積算にあたり、労務費等が高騰したときの受注者からの価格交渉に対して、単年度契約であることのみを理由に協議をしないことは優越的地位の濫用にあたるおそれがあることに留意する。

● < P 6 要点 4 >

PFI 事業や指定管理者制度の場合も、人件費（委託料を含む）の高騰を見据えた予算を積算する。

⁵ 以下のウェブページに掲載されている様式が参考となる。

国土交通省 | 官庁営繕 | 保全台帳及び保全計画書の様式の取扱いについて

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000002.html（閲覧：令和7年7月10日）

(役務調達一般における予算と予定価格)

官公庁等において役務調達を競争に付する場合には、予定価格の制限の範囲内で契約を行う必要がある⁶。調達の財源が税金によって賄われるものであることから、官公庁等は適切な品質と価格で役務等を調達し⁷、かつ調達の透明性を確保しなければならない。

予定価格とは、国の歳出歳入に係る事項を定める予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号。以下「予決令」という。）第79条によれば、「契約担当官等が、その競争入札に付する事項の価格を当該事項に関する仕様書、設計書等によって予定したもの」である。また、予決令第80条第2項において、「予定価格の積算においては、契約の目的となる役務について、取引の実例価格、需給の状況、履行の難易、数量の多寡、履行期間の長短等を考慮して適正に定めなければならない」と規定されている。地方公共団体においても、予定価格は「地方公共団体側の予算執行の際の上限額としての性格を持つものであり、議会の議決を受けた予算を計画的に執行するために必要があるもの」とされ、かつ「(積算方法は)各地方公共団体の財務規則等により定められるものだが、(中略)、市場価格や需給の状況、履行の難易度、数量の多寡、履行期間の長短等を考慮して、適正に定められるべきもの」と説明されている⁸。

よって、官公庁等における役務調達一般における予定価格は、①適切な予算の執行を確保するための支出上限額、②当該役務の特性を考慮して適正に定められたもの、の2点を満たすものである必要があることから、そのような予定価格が設定できるような予算の積算を行う。

(ビルメンテナンス業務の特性を踏まえた予算の積算)

予算の積算にあたって考慮すべきビルメンテナンス業務の特性としては、大きく2点が挙げられる。

- ① 労務費割合（このガイドラインでは「業務委託費（保全業務費）に対する直接人件費の割合」をいう。）が6割以上と高く、低入札による受注により、労働条件の悪化、安全対策の不徹底等、担い手の確保ができなくなるおそれがあること

⁶ 会計法（昭和22年法律第35号。以下「会計法」という。）第29条の6第1項、地方自治法第234条第3項 等

^{7,8} 以下を参考に記載

総務省 | 地方自治制度 | 地方公共団体の入札・契約制度

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/bunken/14569.html

「入札・契約制度について」、「予定価格の公表」（閲覧：令和7年7月8日）を参考に記載

- ② 建築保全業務に係る費用の積算を行う際の参考となる技術基準等（基準、要領、資料⁹）が国土交通省によって公表されていること

「1 本ガイドラインの位置付け」のとおり、担い手の中長期的な育成及び確保に配慮することにより、建築物の備えるべき品質を将来にわたり確保する必要性が品確法において規定されている。このため、ビルメンテナンス業務ではダンピング¹⁰を防止できる適正な価格で契約を行えるような発注事務を行うことが必要となる。具体的な対応としては、適切な予算の積算、業務の性格等に応じた入札契約方法の選択、適正な予定価格の設定、低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の導入、労務費の転嫁に向けた取組等が挙げられ、詳細については後述する。

<要 点 1>

官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）に基づき、国土交通省大臣官房官庁営繕部が公表している建築保全業務に係る技術基準等として以下がある。官公庁等のビルメンテナンス業務の発注においては、各段階において、これらを根拠資料として適切に活用すること。

- 建築保全業務共通仕様書
- 建築保全業務積算基準、同要領
- 建築保全業務労務単価
- 庁舎維持管理費要求単価

特に、標準的な既存官庁施設の建築保全業務の予算積算段階においては、定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検・保守、清掃に要する費用の標準的な単価として例年5月頃に国土交通省が公表している「庁舎維持管理費要求単

⁹ 国土交通省 | 官庁営繕 | 官庁営繕の技術基準

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000017.html（閲覧：令和7年7月9日）

基準：統一かつ効率的に官庁施設の営繕等を実施するために必要となる技術的事項等を定めたもの

要領：営繕等の業務を統一又は効率的に行うための業務管理に係る事項等を定めたもの

資料：基準又は要領を円滑かつ適切に実施するために必要となる資料、官庁施設の営繕等に当たっての指針となる事項等を取りまとめたもの

¹⁰ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）では、「商品又は役務をその供給に要する費用を著しく下回る対価で継続して供給することであつて、他の事業者の事業活動を困難にさせるおそれがあるもの（第2条第9項第3号）」や「（前者に該当する行為のほか、）不当に商品又は役務を低い対価で供給し、他の事業者の事業活動を困難にさせるおそれがあること（同法同条同項第6号に基づく昭和57年6月18日付け公正取引委員会告示第15号）」を禁じており、一般にこれらは「不当廉売」や「ダンピング」と呼ばれる。本ガイドラインではこれらを総称して「ダンピング」と呼ぶ。

価」を活用することが考えられる。また、同資料には、前年度庁舎維持管理費要求単価を1とした場合の翌年度庁舎維持管理費要求単価の単価変動率も記載されている。

<要点 2>

労務費等のコストの上昇（最低賃金法（昭和34年法律第137号）による最低賃金の改定や、建築保全業務労務単価の最新版の公表が想定される。）が生じた際、上昇分の取引価格への反映（契約金額変更）については、受注者との協議の上で決定することが求められる。これらのことから、労務費等の上昇を見込んだ予算を積算するよう努める。

<要点 3>

なお、上記の「コストの上昇分の取引価格への反映」を考える際に、当該契約が単年度契約であることを理由に、契約期間中の契約金額変更に係る協議を行わずに、従来どおりに取引価格を据え置くことは、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）において禁止されている優越的地位の濫用にあたるおそれがあることに留意する¹¹。

<要点 4>

また、PFI事業や指定管理者制度に関しては、選定事業者や指定管理者との間の協定等に、契約期間中の人件費等（人件費及び「委託料」として計上される委託先事業者の人件費を含む。）の上昇等について、リスク分担に関する具体的

¹¹ 公正取引委員会 | よくある質問コーナー（独占禁止法）

https://www.jftc.go.jp/dk/dk_qa.html（閲覧：令和7年7月11日）

Q20 労務費、原材料費、エネルギーコストが上昇した場合において、その上昇分を取引価格に反映しないことは、独占禁止法上の優越的地位の濫用として問題となりますか。

A 独占禁止法上、自己の取引上の地位が相手方に優越していることを利用して、正常な商習慣に照らして不当に、取引の相手方に不利益となるように取引の条件を設定すること（第2条第9項第5号ハ）は、優越的地位の濫用として禁止されています。

このため、取引上の地位が相手方に優越している事業者が、取引の相手方に対し、一方的に、著しく低い対価での取引を要請する場合には、優越的地位の濫用として問題となるおそれがあり、具体的には、

1 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストの上昇分の取引価格への反映の必要性について、価格の交渉の場において明示的に協議することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと

2 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストが上昇したため、取引の相手方が取引価格の引上げを求めたにもかかわらず、価格転嫁をしない理由を書面、電子メール等で取引の相手方に回答することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと

は、優越的地位の濫用として問題となるおそれがあります。

この判断に当たっては、対価の決定に当たり取引の相手方と十分な協議が行われたかどうか等の対価の決定方法のほか、他の取引の相手方の対価と比べて差別的であるかどうか、取引の相手方の仕入価格を下回るものであるかどうか、通常の購入価格又は販売価格との乖離(かいり)の状況、取引の対象となる商品又は役務の需給関係等を勘案して総合的に判断することとなります。

事項をあらかじめ契約内容に盛り込むことが望ましいこと等が、内閣府及び総務省によるガイドラインや通知で示されており^{12,13}、当該契約の内容に基づき、人件費等の上昇分を踏まえて予算を積算することが求められる。

業務委託費の積算方法や、契約金額変更の協議に係る詳細については後記のとおり。

(3) 業務発注準備段階

【 要 点 】

● < P 8 要点 5 >

発注する業務によっては、受注者の専門性等の確保が必要となり、価格のみによる競争にはなじまない場合がある。そのような業務の調達には総合評価落札方式によって行う。技術評価基準は、後述する例を参考に、業務の性格や地域の実情等を考慮して設定する。

● < P 10 要点 6 >

予定価格は、労務費等の高騰を見込んだ予算に基づき、発注準備時点及び契約期間中の実勢価格を考慮して設定する。

(業務の性格等に応じた入札契約方式の選択)

業務発注に当たっては、運用指針の趣旨及び本ガイドラインを踏まえ、建築物等の使用状況、地域の実情、業務内容等に応じた適切な入札契約方式を選択するよう努める。競争入札方式のうち、ビルメンテナンス業務を調達する際に一般的なものは価格競争方式と総合評価落札方式である。

なお、本ガイドラインでは、予決令第91条第2項の規定により実施する入札と、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第1項及び第2項の規定により落札者を決定する一般競争入札の両者を「総合評価落札方式」と呼称する。

¹² PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（内閣府。令和3年6月18日。最終改正令和6年6月3日。）

国がPFI事業を実施する上での実務上の指針の一つであり、国以外の者が実施するPFI事業においても参考となり得る旨記載されている。ビルメンテナンス業務については、特にp14 6 - (2) 参考②を参照する。

¹³ ・資材価格の高騰、賃金上昇等に係る民間委託等の運用の留意点について（令和6年12月5日付け総行経第35号）
・資材価格の高騰、賃金上昇等への対応状況に係るフォローアップ調査のとりまとめ結果及び指定管理者制度等の運用の留意事項について（令和7年6月26日付け総行経第2号） 他
なお、事例については以下を参照する。
資材価格の高騰、賃金上昇等への対応状況に係るフォローアップ調査（令和7年5月13日付事務連絡）別添資料
https://www.soumu.go.jp/main_content/001017510.pdf（令和7年7月22日閲覧）

- 価格競争方式

価格競争方式を採用する際は、一定の技術者資格、業務の経験や業務実績等（以下「業務実績」という。）を競争参加資格として設定することにより品質の確保を行うよう努める。

<要 点 5>

- 総合評価落札方式

例えば、建築物利用者から苦情が寄せられた際の対応や、清掃作業後の自主検査を仕様を含める業務など受注者の技術能力等により品質に影響が生じる業務、適切に行われない場合に当該建築物の環境衛生が適切に確保されなくなるような業務、参加事業者からの改善提案等によりコストの削減につながり、費用対効果を最大限発揮できることが期待されるような業務等については、価格と性能等を総合的に評価する総合評価落札方式を採用することが考えられる。競争参加者の提示する技術等によって、調達価格の差異に比して、業務の成果に相当程度の差異が生ずることが期待できる業務に適する。

当該方式を採用する場合、受託者に必須で求める条件は、技術評価基準ではなく、競争参加資格において定める。

（総合評価落札方式の実施に係る事前準備）

普通地方公共団体が総合評価落札方式を実施する際は、地方自治法施行令第167条の10の2第3項の規定により、あらかじめ、落札者決定基準を定める必要がある。その際、同条第4項及び第5項に定める手続きにより、あらかじめ学識経験者の意見を聴く必要がある。

また、国による調達の場合、総合評価落札方式の実施には、予決令第91条第2項の規定に基づき、各省庁の長が財務大臣に協議を行う必要がある。

- 適切な技術評価基準の設定等

総合評価落札方式における技術能力等の評価の基準（以下「技術評価基準」という。）の作成に当たっては、業務の性格に応じ、競争参加者（応札事業者）や当該業務に配置が予定される技術者の業務実績や業務遂行能力、当該競争参加者の業務履行状況に対する検査の体制（以下「履行評価能力」という。）等を適切に評価項目に設定するよう努める。

その際、業務遂行能力については、作業責任者、従事者研修指導者及び従事者が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。以下「建築物衛生法」という。）や医療法（昭和23年法律第205号。病院清掃業務の場合に限る。）などの関係法令等に定める講習又は研修の修了者であること、履行評価能力については、「建築物における維持管理マニュアル」（平成20年1月25日付け健衛発第0125001号厚）第5章2に示す「清掃の点検のポイント」に係る履行評価能力の有無等を評価項目とすることも考

えられる。

なお、建築物衛生法に基づく都道府県知事による登録制度については「コラム1」で詳細を記載する。

さらに、必要に応じて、災害時における業務実施体制や活動実績の評価、近隣地域での業務実績などの当該地域への精通の程度の指標となるものを、評価項目に設定することも考えられる。

また、業務の性格等に応じて、品質確保のための体制その他の業務実施体制の確保状況を確認するために、過去の類似の業務履行実績や、直近の経営状況、苦情処理体制の構築等、仕様書等に記載された要求要件の確実な実施の可否を審査できる技術評価基準を検討する。

加えて、競争参加者が設ける雇用関係制度（実務経験の少ない若年労働者の登用制度や、育児・介護休暇及び休業制度等）や、作業責任者を一定期間業務現場に配置することで、企業による現場のバックアップを実施していること等を評価する「企業体制評価項目」を設けるなど、適切な評価項目の設定に努める。

また、国の調達においては、「総合評価落札方式における賃上げを実施する企業に対する加点措置について」（令和3年12月17日付け財計第4803号）を踏まえ、総合評価落札方式の評価項目に賃上げに関する項目を設ける。地方公共団体においても、当該措置を参考とすることが考えられる。

➤ 業務の性格等に応じた技術提案の評価内容の設定

総合評価落札方式を実施する際に、業務の性格等を鑑みて、競争参加者に技術提案を求めることも可能である。

この場合、すべての調達で競争参加者に高度な技術提案を求める必要はない。技術的な工夫の余地が小さい業務であれば、業務実施計画の作業工程管理や、業務実施上配慮すべき事項、品質管理方法についての工夫（例えば、公益社団法人全国ビルメンテナンス協会が設ける「建築物清掃管理評価資格者（通称：インスペクター）」を配置すること）を、簡易な技術提案として競争参加者に求めることも考えられる。

(現場条件等を踏まえた適切な仕様書等の作成)

建築保全業務共通仕様書を参考として、個別施設の維持管理計画、建築物固有の条件に依存する業務項目、業務数量、作業条件等を踏まえ、適切に仕様書等（仕様書、図面、維持管理台帳、作業指示書その他の附属書類を含む。以下同じ。）を作成し、積算内容との整合を図る。

なお、仕様書等の作成に当たっては、業務に必要な全ての事項を確実に盛り込むよう、十分に留意する。仕様書等に記載されていない役務を、受託者に無償で提供させることはできない。

また、当該調達を分離又は分割することがより効果的・効率的な契約内容の履行に資する場合にあっては、分離・分割発注を行う。

<要 点 6>

(適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定)

予定価格の設定に当たっては、受託者が、業務の品質確保の担い手が中長期的に育成及び確保されるための適正な利潤を確保できるよう、上記を踏まえて適切に作成された仕様書等に基づき、経済社会情勢の変化を勘案し、市場における労務単価及び資材・機材等の取引価格、健康保険法（大正11年法律第70号）等の定めるところにより事業主が納付義務を負う保険料及び業務実施の実態等を的確に反映した積算を行う。

積算に当たっては、現場の実態に即した業務実施条件を踏まえた上で最新の建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領を活用するとともに、各種制度改正（特に被用者保険の適用拡大）に伴う事業主の保険料負担の変化について、できる限り実態を把握する。

また、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、原材料費、エネルギー価格等を適切に反映する。その際、労務単価については、毎年度作成・公表される建築保全業務労務単価の最新版を活用する。また、ビルメンテナンス業者から参考見積書等を徴取する場合は、最新の建築保全業務労務単価が参考見積等に反映されるように配慮する。また、建築保全業務労務単価の地区名となっていない都道府県内の業務においては、近隣の地区区分の建築保全業務労務単価を補正して活用することも考えられる。なお、地方公共団体が独自に労務単価を定めており、最新の建築保全業務労務単価を超えている場合は、当該地方公共団体の独自の当該労務単価を活用する。

積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しているおそれがある場合には、適宜見積り等を徴収し、その妥当性を確認した上で適切に予定価格を設定する。また、最新の業務実態や最低賃金額、労務単価、原材料費、エネルギー価格等の上昇額等の地域特性等を踏まえて積算内容を見直すとともに、遅滞なく適用する。さらに、年度途中の最低賃金の改定を見込んで予定価格を設定することも検討する。

また、適正な積算に基づく金額の一部を控除して予定価格とする、いわゆる「歩切り」は、品確法第7条第1項第1号の趣旨に抵触すること等から、これを行わない。

予定価格の設定に当たっては、経済社会情勢の変化の反映、業務に従事する者の労働環境の改善、各種制度改正（特に被用者保険の適用拡大）を加味した上での必要な法定福利費の確保、適正な利潤の確保という目的を超えた不当な引上げを行わない。

(適切な発注時期の設定等)

人員及び資材の確保、施設の状況把握、従事者の教育等の業務開始に必要な準備期間として、落札者決定の通知日等から起算して1か月以上を確保できるように入札を実施する。併せて、受注者が変更された場合に円滑に業務が引き継がれるよう、適切な引継期間を設ける等の配慮を行う。

また、災害発生時に、例えば、避難所になるような施設において、応急的な消毒・清掃業務などの迅速な着手が可能となるよう、平時より災害時の業務実施体制を有するビルメンテナンス業者等と災害協定を締結するなどにより、ビルメンテナンス業者等を迅速に選定するための必要な措置を講ずるよう努める。

(4) 入札契約段階

【 要 点 】

● < P12 要点7 >

ダンピング防止策として、各制度を導入できる場合においては、原則として全ての入札において低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入するとともに、低入札価格調査を行う際は、実効性を確保できるよう、入札価格の内訳書の徴取や、労務費等が内訳に適切に反映されているか確認すること。

● < P14 要点8 >

賃金水準等の変動に応じた期中の契約金額の変更について、迅速かつ適切に協議を行えるよう、契約書にスライド条項を予め記載する。なお、契約書にスライド条項がない場合においても、賃金水準や物価水準の変動に伴う契約額の変更は可能である。

(適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等)

➤ 適切な競争参加資格の設定

各発注者において設定する審査項目の選定に当たっては、競争性の低下につながることはないよう留意する。

また、法令に違反して社会保険等（健康保険、厚生年金保険、労働者災害補償保険及び雇用保険をいう。以下同じ。）に加入していない悪質な事業者を競争参加者から排除するため、必要事項を競争参加資格として明記し、証明書類を提出させることにより確認する等の措置を講ずることを検討する。

➤ 個別業務に際しての競争参加者の審査等

業務の性格、地域の実情等を踏まえ、業務実績や地域要件など、競争性の確保に留意しつつ、建築物衛生法第12条の2の規定による都道府県知事の登

録（以下「知事登録」という。詳細は「コラム1」を参照。）を受けていることを適切な競争参加資格の1つとして設定することを検討する。加えて、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）第43条の規定による障害者の法定雇用率を達成していること、一般財団法人医療関連サービス振興会が設ける医療関連サービスマークや環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無などを検討することも考えられる。

業務実績を競争参加資格に設定する場合には、業務の技術特性、地域の特性、社会条件等を踏まえて具体的に設定し、業務実施能力のないビルメンテナンス業者を排除するなど適切な審査に努める。なお、業務実績の確認に当たっては、同一の発注者において過去の類似業務の実績がある場合には、後記の業務完了後の評価結果を指標とするなどの方法も考えられる。

また、暴力団員等がその事業活動を支配している企業、建築物衛生法その他業務に関する諸法令（社会保険等に関する法令を含む。）を遵守しない企業、知事登録を受けていることを競争参加資格とする場合に知事登録を取り消されてから2年を経過しない企業等の不良不適格業者の排除を徹底する。

<要点 7>

▶ ダンピングの防止、予定価格の事後公表

低入札による受注は、業務の手抜き、労働条件の悪化、安全衛生対策の不徹底等につながる懸念される。また、ダンピングが常態化すると、担い手の確保ができなくなるおそれがある。

ダンピングを防止するため、他の発注者の取組状況を参考にしながら、業務の発注に係る契約のうち請負契約に該当するものについては、低入札価格調査制度¹⁴又は最低制限価格制度¹⁵の適切な活用を徹底する。なお、国が低入札価格調査制度の対象とすることができる調達は、予決令第84条の規定により予定価格が1,000万円を超える請負契約に係るものとなっているが、普通地方公共団体の場合は、予定価格が1,000万円以下である請負契約に係る調達でも低入札価格調査制度を活用することが可能である。

低入札価格調査制度の活用にあたっては、当該価格を下回った者を調査対象とする目的で定める低入札価格調査基準価格（以下「調査基準価格」という。）の算定方法を、あらかじめ設定する必要がある。

調査基準価格算定方法の設定の際は、例えば、直接人件費や、法定福利費が確保できないと考えられる価格での契約は不適切であることから、そのような観点で調査基準価格の算定方式を定めることが考えられる。また、実効

¹⁴ 国の場合は、会計法（昭和22年法律第35号）第29条の6第1項、普通地方公共団体の場合は、地方自治法施行令第167条の10第1項に基づいて導入する。

¹⁵ 国の場合は、最低制限価格制度を導入できる法的根拠がない。普通地方公共団体の場合は、地方自治法施行令第167条の10第2項に基づいて導入する。

性のある手段及び方法によって調査を行うため、入札価格の内訳書を徴取する等により、適正に作成された予定価格に照らし、業務に必要な人件費等が入札価格に反映されているかについて確認すること、特に人件費等については、過去の類似の契約等に照らし、適切な人員数が見込まれているかどうか、都道府県別の最低賃金や建築保全業務労務単価など利用可能な資料により適切な単価で積算されているか否かについて可能な限り調査及び確認を行うことが適当である¹⁶。

また、最低制限価格制度を導入している場合においても、上記の調査基準価格の算定方法を踏まえ、最低制限価格を設定することが望ましい。さらに、「地方公共団体の発注における適切な価格転嫁の実現に向けた更なる取組について」（令和7年6月26日付け総行行第325号・総行経第3号）により、「原則として全ての入札において制度（低入札価格調査制度・最低制限価格制度）を導入することについて積極的に検討」することが地方公共団体に求められている。

総合評価落札方式においては、低入札価格調査制度のみが活用できる（地方自治法施行令第167条の10の2第2項）。ただし、総合評価落札方式において、価格による失格基準を別途定めることができるため、最低制限価格制度を活用したときと同様のダンピング防止効果を得ることが可能である¹⁷。

なお、調査基準価格又は最低制限価格を定めた場合には、当該価格について入札の前には公表しないものとする。

予定価格については、入札前に公表すると、入札の際に適切な積算を行わなかった競争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かねないこと等から、公表する場合は、原則として事後公表とする。この際、入札前に入札関係職員から予定価格に関する情報等を得て入札の公正を害そうとする不正行為を抑止するため、談合等に対する発注者の関与を排除するための措置を徹底する。

また、地方公共団体においては、予定価格の事前公表を禁止する法令の規定はない¹⁸が、予定価格の事前公表を行う場合には、その適否について十分検討するとともに、入札の際に適切な積算を行わなかった入札参加者が、くじ引きの結果により受注するなど、ビルメンテナンス業者の技術力や経営力による適正な競争を損ねる弊害が生じないよう適切に取り扱うものとする。

¹⁶ 地方公共団体の発注における適切な価格転嫁の実現に向けた更なる取組について（通知）（令和7年6月26日付け総行行第325号・総行経第3号）

¹⁷ 総務省 | 地方公共団体の入札・契約制度 | 総合評価方式における低入札価格調査制度の運用について https://www.soumu.go.jp/main_content/000025890.pdf（閲覧：令和7年7月18日）

¹⁸ 総務省 | 地方公共団体の入札・契約制度 | 予定価格等の公表のあり方 https://www.soumu.go.jp/main_content/000392717.pdf（閲覧：令和7年7月18日）

弊害が生じた場合には、速やかに事前公表の取りやめ等の適切な措置を講じるものとする。

また、業務の入札に係る申込み（応札）の際、入札参加者に対して入札金額の内訳書の提出を求める場合には、書類に不備（例えば内訳書の提出者名の誤記、入札件名の誤記、入札金額と内訳書の総額の著しい相違等）があるものについては、原則として当該内訳書を提出した者の入札を無効とする。

入札に当たっては、必要に応じ、参加しようとする者に対し、最低賃金に係る制度（最低賃金額の改定時期、地域における最低賃金額の上昇額、最低賃金額の計算方法等）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とする。

<要 点 8>

（契約書におけるスライド条項の記載）

年度途中で、賃金水準や物価水準の変動が生じた場合は、継続的なビルメンテナンス業務の実施に支障が生じることがないように配慮する。契約を締結する際の契約書に、契約金額の変更について迅速かつ適切に協議を行えるように、当該事態を想定した取り決めを記載した条項（いわゆるスライド条項）を予め記載すること等を推奨する。

なお、契約書にスライド条項がない場合においても、賃金水準や物価水準の変動に伴う契約額の変更は可能であり、協議を行わずに契約金額を据え置くことは不適切であることに注意する。スライド条項は、予め契約内容に含めておくことで、双方による協議を円滑に進めるためのものである。

（入札不調・不落時の見積りの活用等）

入札に付しても入札者又は落札者がなかった場合（不落）等、標準積算と現場の業務の実施実態の乖離が想定される場合は、以下の方法を適切に活用して予定価格を適切に見直すことにより、できる限り速やかに契約を締結するよう努める。

- 入札参加者から業務の全部又は一部について見積りを徴収し、その妥当性を適切に確認しつつ、当該見積りを活用することにより、積算内容を見直す方法
- 仕様書等に基づく労務量、業務実施条件等が業務の実施実態と乖離していると想定される場合はその見直しを行う方法

例えば不落の発生時には、上記の方法を活用し、改めて競争入札を実施することを基本とするが、一方、上記の方法によらず、当初の予定価格により、再度の入札をしても落札者がなく、改めて競争入札を実施することが困難な場合

には、談合防止や公正性の確保、発注者としての地位を不当に利用した受注者に不利な条件での契約の防止の観点に留意の上、予決令第99条の2又は地方自治法施行令第167条の2第1項第8号に規定する随意契約（いわゆる不落随契）の活用も検討する。

（公正性・透明性の確保、不正行為の排除）

入札監視委員会等の第三者機関の活用等により、学識経験者等の第三者の意見の趣旨に沿って、入札及び契約の適正化のため必要な措置を講ずるよう努めることとし、第三者機関の活用等に当たっては、各発注者が連携し、都道府県等の単位で学識経験者の意見を聴く場を設けるなど、運用面の工夫に努める。

入札及び契約の過程に関する苦情は、各発注者が受け付けて適切に説明を行うとともに、さらに不服のある場合の処理のため、入札監視委員会等の第三者機関の活用等により中立かつ公正に苦情処理を行う仕組みを整備するよう努める。

談合や贈収賄といった不正行為については、当該不正行為を行った者に対し指名停止等の措置を厳正に実施すること、談合があった場合における受託者の賠償金支払い義務を契約締結時に併せて特約すること（違約金特約条項）等により、談合の結果として被った損害額の賠償の請求に努めることで、発注者の姿勢を明確にし、再発防止を図る。

また、入札及び契約に関し、独占禁止法に違反する行為の疑いの事実があるときは、当該事実を公正取引委員会に通知するとともに、必要に応じて入札金額の内訳書の確認や、入札参加者から事情聴取を行い、その結果を通知する。なお、その実施に当たっては、公正取引委員会が行う審査の妨げとならないよう留意する。

（再委託の適正化）

不適切な再委託により、ビルメンテナンス業務の適正な履行が損なわれないよう、次に掲げる措置を実施する。

➤ 一括再委託の禁止

委託契約の全部を一括して第三者に委託することを禁止する。

➤ 再委託の承認

再委託を行う場合には、あらかじめ再委託の相手方の商号又は名称及び住所並びに再委託を行う業務の範囲、再委託の必要性及び契約金額について記載した書面を提出させ、次に掲げる事項について審査し、適当と認められる場合に承認を行う。なお、再委託に関する書面に記載された事項について、変更がある場合には、遅滞なく変更の届出を提出させ、同様に審査及び承認

を行う。

- ① 再委託を行う合理的理由
- ② 再委託の相手方が、再委託される業務を履行する能力
- ③ その他必要と認められる事項

➤ 履行体制の把握及び報告徴収

再委託の相手方からさらに第三者に委託が行われる場合には、当該第三者の商号又は名称及び住所並びに委託を行う業務の範囲を記載した書面を委託契約の相手方に提出させる。

委託契約の適正な履行の確保のために必要があると認めるときは、委託契約の相手方に対し、報告を求める等必要な措置を講じる。

(5) 業務実施段階

【 要 点 】

● <P16 要点9>

労務費指針の「発注者として採るべき／求められる行動」を踏まえた対応を行う。

- ・ 年度途中の賃金水準や物価水準の変動に応じた契約金額の変更については適切に協議を行う。再委託がある場合はサプライチェーン全体を考慮した協議を行う。
- ・ 発注者から定期的に労務費の転嫁について協議の場を設けることが望ましい。
- ・ 受注者が公表資料を用いて提示して希望する価格については、これを合理的な根拠があるものとして尊重する。
- ・ 受注者からの正当な価格交渉に対して適切な協議を行わずに契約金額を据え置くことは、独占禁止法における優越的地位の濫用にあたるおそれがあることに留意する。
- ・ 契約変更に係る意思決定は専決者まで上げて行う。

<要 点 9>

(労務費等の上昇に伴う価格転嫁への対応)

最低賃金額や建築保全業務労務単価の改定状況、エネルギー価格、資材・機材等の価格変動を注視する。特に、賃金水準、労務単価の上昇に伴う価格転嫁については、労務費指針に則り、「発注者として採るべき／求められる行動」を

踏まえた対応に努める。また、再委託を行っている場合は、サプライチェーン全体を考慮した協議を行うように努める。

年度途中に労務費の改定があった場合や、その他の価格変動により適切なビルメンテナンス業務の継続的な実施に支障が生じるおそれがある場合は、適切な価格で単価の見直しを行い、代金の額の変更を検討する。このとき、受注者から労務費の上昇分に係る取引価格の引上げを求められていなくても、定期的に労務費の転嫁について発注者から協議の場を設けることが望ましい。

賃金水準や物価水準の変動により受注者から発注者に契約金額の変更について請求があった場合は、契約金額の変更の可否について迅速かつ適切に協議を行う。

また、受注者が公表資料を用いて提示して希望する価格については、これを合理的な根拠があるものとして尊重すること。なお、労務費上昇の理由の説明や根拠資料につき、公的機関等の公表資料に基づくものが提出されているにもかかわらず、これに加えて詳細なものや受注者のコスト構造に関わる内部情報まで求めることは、実質的に受注者からの価格転嫁に係る協議の要請を拒んでいるものと評価され得るところ、これらが示されないことにより明示的に協議することなく取引価格を据え置くことは、独占禁止法上の優越的地位の濫用として問題となるおそれがあることに、発注者は留意が必要である。

加えて、労務費の上昇分についての取組方針については、発注担当者のみで対応を決定せず、意思決定の具体的内容を当該契約の専決者まで上げて決定する。

以上については、労務費指針¹⁹の「発注者として採るべき／求められる行動」において詳細が記載されているので参照されたい。

(災害時等の予期せぬ業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更)

上記のとおり、適切な業務履行のために、仕様書等の作成に当たっては必要事項を確実に盛り込むよう十分考慮する必要があるが、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。

(業務履行中の実施状況の確認等)

業務期間中においては、その品質が確保されるよう、作業計画書や作業マニ

¹⁹ 公正取引委員会 | 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針
<https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyoukijun/romuhitenka.html> (令和7年7月23日閲覧)

ュアル、業務実施体制図、緊急連絡体制、自主的な検査に係る計画、業務履行報告書（日報や月報）など、必要に応じて確認する。低入札価格調査の基準価格を下回って落札した者と契約した場合等においては、適切な業務実施がなされるよう、通常より業務実施状況の確認等の頻度を増やすこと、業務を履行する受注者又は当該業務に配置された技術者の業務実績や業務遂行能力、履行評価能力などが、入札手続において評価項目に設定されたものより下回っていないかを確認すること等の対策を実施するよう努める。

また、受注者から履行状況の定期的な報告を受けるとともに、業務履行の節目において、必要な確認（以下「業務実施中の履行確認」という。）を適切に実施するよう努める。業務実施中の履行確認については、業務の実施状況について改善を要すると認めた事項や現地における指示事項を書面により受注者に通知するとともに、後記の業務完了後の評価に反映させるよう努める。

加えて、品確法において、公共工事等に従事する者の賃金の確保等、適正な労働環境の確保を促進することが規定された趣旨を踏まえ、発注者は業務に従事する者への賃金の支払い等に関し、その実態を把握するよう努める。

（維持管理に関する情報共有）

業務開始に際して、施設概要、使用条件、保全方法等に関する関連資料等を用い情報共有を図るよう努める。業務開始後も必要に応じて業務に関する情報等の伝達・共有化に努める。

（6）業務完了後

（業務完了後の適切な履行検査・評価等）

契約期間が満了し、業務が完了する際には、契約書等に定めるところにより検査（以下「業務完了後の履行検査」という。）を行うとともに業務完了後の評価を行うよう努める。

業務完了後の履行検査については、業務について改善を要すると認めた事項や現地における指示事項を書面により受注者に通知するとともに評価結果に反映させるよう努める。

各発注者は、この評価を適切に行うために必要となる要領や技術基準をあらかじめ策定するよう努める。また、各発注者は評価結果に関する資料のデータベースを整備することを検討する。

（施設機能に関する現況確認）

業務実施中の履行確認及び業務完了後の履行検査を踏まえ、施設の現況について確認するとともに、事業者が変更された場合も円滑に業務が引き継がれるよう、次年度以降の業務発注に変更を及ぼす事項を把握するよう努める。

3 発注体制の強化等

各発注者は、発注関係事務を適切に実施するため、自らの発注体制を把握し、体制が十分でないと思われる場合には発注関係事務を適切に実施することができる体制を整備するとともに、国等が実施する講習会や研修を職員に受講させるなど国等の協力・支援も得ながら、発注関係事務を適切に実施することができる職員の育成に積極的に取り組むよう努める。国等は、講習会や研修の機会を捉えて、各発注者間の連携に資するよう、情報交換等が積極的に行える環境作りに配慮する。

コラム1 建築物衛生法に基づく知事登録制度の概要

建築物の環境衛生を良好な状態に保つためには、その維持管理の実務を担う事業者が、適切にその業務を遂行できるように資質の向上を図っていくことが重要である。このような観点から、建築物衛生法では、当該事業者について一定の物的基準、人的基準、その他の基準を満たしている場合、都道府県知事の登録を受けることができるという制度が設けられている（建築物衛生法第12条の2）。

登録される事業区分及びその業務の内容は、次の表のとおりである。

| | 事業区分（表示できる名称） | 業務の内容 |
|----|----------------|--|
| 1号 | 建築物清掃業 | 清掃を行う事業 |
| 2号 | 建築物空気環境測定業 | 空気環境の測定を行う事業 |
| 3号 | 建築物空気調和用ダクト清掃業 | 空気調和用ダクトの清掃を行う事業 |
| 4号 | 建築物飲料水水質検査業 | 飲料水の水質検査を行う事業 |
| 5号 | 建築物飲料水貯水槽清掃業 | 飲料水の貯水槽の清掃を行う事業 |
| 6号 | 建築物排水管清掃業 | 排水管の清掃を行う事業 |
| 7号 | 建築物ねずみ昆虫等防除業 | ねずみその他の人の健康を損なう事態を生じさせるおそれのある動物として厚生労働省令で定める動物の防除を行う事業 |
| 8号 | 建築物環境衛生総合管理業 | 清掃、空気環境の調整及び測定、給水及び排水の管理並びに飲料水の水質検査であって、建築物における衛生的環境の総合的管理に必要な厚生労働省令で定める程度のものを行う事業 |

登録は、事業区分に応じて、その営業所ごとに、その所在地を管轄する都道府県知事が行う。登録業者は、登録を受けた営業所について、登録業者である旨を表示することができる。一方で、登録を受けていない事業者は、登録業者又はこれに類似する表示を行うことができず（建築物衛生法第12の10）、この規定に違反して登録を受けずに表示をした者は十万円以下の過料に処する規定がある（建築物衛生法第18条第3号）。登録の有効期間は6年である。

登録を受けるためには、建築物衛生法施行規則（昭和46年厚生省令第2号。以下「施行規則」という。）において事業区分に応じて定める、機械器具その他の設備に関する基準（物的基準）、事業に従事する者の資格に関する基準（人的基準）、その

他の基準を満たしている必要がある。この内、その他の基準（作業の方法や機械器具の維持管理方法などに関する基準）は、施行規則に基づく告示（平成14年3月26日付け厚生労働省告示第117号²⁰）で詳細を定めている。

登録業者の物的基準と人的基準について、p22の表1及びp23の表2に詳細を記載する。

当該制度に基づく登録事業者は、各基準を満たしている必要がある。特に、人的基準として、事業区分に応じて、作業監督者等が国家資格等を有していること、特定の講習を受講していること、一定の学歴や実務経験を有する者であること等が必要であり、事業区分によっては、従事者全員に1年に1回の研修を受けさせる体制が整っていることが必要である。

また、登録業者の業務の改善向上を図ることを目的として、厚生労働大臣による指定団体制度が設けられており（建築物衛生法第12条の6）、現在、以下の団体が指定されている。指定団体は、登録業者の従事者に対する研修や、指導者を育成する講習の実施等の事業を行っている。

| 事業区分 | 指定団体名称 |
|--------------|---|
| 建築物清掃業 | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 |
| 建築物飲料水貯水槽清掃業 | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 公益社団法人全国建築物飲料水管理協会 |
| 建築物ねずみ昆虫等防除業 | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 公益社団法人日本ペストコントロール協会 |
| 建築物環境衛生総合管理業 | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 |

この登録の有無を、ビルメンテナンス業務の調達において業務実施能力を評価する指標として用いることが考えられるので参考にされたい。

本文の記載のとおり、競争参加者の業務実施能力を確保する方法としては、競争参加資格に必要な事項を設定することや、総合評価落札方式における技術評価基準の一つとして、望ましい事項を設定することが考えられる。発注者が受託者に必ず求めるものについては前者に設定するべきであり、その事項に該当することや当該指標の多寡を望ましいものとして積極的に評価したい場合は、後者に設定するべきである。

調達方法の選択や競争参加資格の設定は、業務の性格、地域の実情等を踏まえ、業務実績や地域要件など競争性の確保に留意して行う必要がある。

²⁰ 清掃作業及び清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準（平成14年3月26日付け厚生労働省令告示第117号）

<https://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/seikatsu-eisei10/02.html>

＜表 1＞建築物衛生法に基づく知事登録の物的基準

| 業種 | 機械器具 | 設備 |
|----------------|---|---------------------------------------|
| 建築物清掃業 | (1) 真空掃除機 (2) 床みがき機 | — |
| 建築物空気環境測定業 | (1) 浮遊粉じん計 (2) 一酸化炭素検定器 (3) 二酸化炭素検定器 (4) 温度計 (5) 乾湿球湿度計 (6) 風速計 (7) 空気環境の測定に必要な器具 | — |
| 建築物空気調和用ダクト清掃業 | (1) 電気ドリル及びシャー又はニブラ (2) 内視鏡(写真を撮影することができるものに限る。) (3) 電子天びん又は化学天びん (4) コンプレッサー (5) 集じん機 (6) 真空掃除機 | — |
| 建築物飲料水水質検査業 | (1) 高圧蒸気滅菌器及び恒温器 (2) フレームレス原子吸光光度計、誘導結合プラズマ発光分光分析装置 又は誘導結合プラズマ質量分析装置 (3) イオンクロマトグラフ (4) 乾燥器 (5) 全有機炭素定量装置 (6) pH計 (7) 分光光度計又は光電光度計 (8) ガスクロマトグラフ質量分析計 (9) 電子天びん又は化学天びん | 水質検査を適確に行うことのできる検査室 |
| 建築物飲料水貯水槽清掃業 | (1) 揚水ポンプ (2) 高圧洗浄機 (3) 残水処理機 (4) 換気ファン (5) 防水型照明器具 (6) 色度計、濁度計及び残留塩素測定器 | 機械器具を適切に保管することのできる専用の保管庫 |
| 建築物排水管清掃業 | (1) 内視鏡(写真を撮影することができるものに限る。) (2) 高圧洗浄機、高圧ホース及び洗浄ノズル (3) ワイヤ式管清掃機 (4) 空圧式管清掃機 (5) 排水ポンプ | 機械器具を適切に保管することのできる専用の保管庫 |
| 建築物ねずみ昆虫等防除業 | (1) 照明器具、調査用トラップ及び実体顕微鏡 (2) 毒じ皿、毒じ箱及び捕そ器 (3) 噴霧機及び散粉機 (4) 真空掃除機 (5) 防毒マスク又は防毒機能を有する電動ファン付き呼吸用保護具及び消火器 | 専用機械器具及び防除作業に用いる薬剤を適切に保管することのできる専用保管庫 |
| 建築物環境衛生総合管理業 | (1) 真空掃除機 (2) 床みがき機 (3) 空気環境測定業において必要な測定器及び器具 (4) 残留塩素測定器 | — |

＜表 2＞建築物衛生法に基づく知事登録の人的基準

| 業種 | 監督者等 | 従事者 |
|----------------|--|-------------------------------|
| 建築物清掃業 | <ul style="list-style-type: none"> ●清掃作業監督者 <ul style="list-style-type: none"> ➢ビルクリーニング技能士1級又は建築物環境衛生管理技術者免状取得者であって登録講習修了者 | 従事者研修 |
| 建築物空気環境測定業 | <ul style="list-style-type: none"> ●空気環境測定実施者 <ul style="list-style-type: none"> ➢登録講習修了者 ➢建築物環境衛生管理技術者免状取得者 | — |
| 建築物空気調和用ダクト清掃業 | <ul style="list-style-type: none"> ●空気調和用ダクト清掃作業監督者 <ul style="list-style-type: none"> ➢登録講習修了者 ➢建築物環境衛生管理技術者免状取得者 | 従事者研修 |
| 建築物飲料水水質検査業 | <ul style="list-style-type: none"> ●水質検査実施者 <ul style="list-style-type: none"> ➢大学又は旧専門学校において、理科系の課程を修めて卒業した後、1年以上の実務経験を有する者 ➢衛生検査技師又は臨床検査技師であって、1年以上の実務経験を有する者 ➢短期大学又は高等専門学校において、生物又は工業化学の課程を修めて卒業した後、2年以上の実務経験を有する者 ➢上記と同等以上の知識及び技能、技能を有すると認められる者 | — |
| 建築物飲料水貯水槽清掃業 | <ul style="list-style-type: none"> ●貯水槽清掃作業監督者 <ul style="list-style-type: none"> ➢登録講習修了者 ➢建築物環境衛生管理技術者免状取得者 | 従事者研修 |
| 建築物排水管清掃業 | <ul style="list-style-type: none"> ●排水管清掃作業監督者 <ul style="list-style-type: none"> ➢登録講習修了者 ➢建築物環境衛生管理技術者免状取得者 | 従事者研修 |
| 建築物ねずみ昆虫等防除業 | <ul style="list-style-type: none"> ●防除作業監督者 <ul style="list-style-type: none"> ➢登録講習修了者 | 従事者研修 |
| 建築物環境衛生総合管理業 | <ul style="list-style-type: none"> ●統括管理者 <ul style="list-style-type: none"> ➢建築物環境衛生管理技術者免状取得者であって、登録講習修了者 ●清掃作業監督者 <ul style="list-style-type: none"> ➢建築物清掃業と同じ ●空調給排水管理監督者 <ul style="list-style-type: none"> ➢ビル設備管理技能士又は建築物環境衛生管理技術者免状取得者であって、登録講習修了者 ●空気環境測定実施者 <ul style="list-style-type: none"> ➢建築物空気環境測定業と同じ | 従事者研修 (清掃作業従事者、空調給排水管理従事者) |

コラム2 労務費指針において記載されている「発注者としての行動」

ここでは、労務費指針において記載されている「発注者として採るべき／求められる行動」、「発注者・受注者の双方が採るべき行動／求められる行動」を転載する。労務費指針においては、それぞれの解説文、特別調査の結果、取組事例、「受注者として採るべき行動／求められる行動」も記載されているので、適宜参照されたい。

公正取引委員会 | 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針

https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyouki_jun/romuhitenka.html

<発注者として採るべき／求められる行動>

発注者としての行動①

1. 労務費の上昇分について取引価格への転嫁を受け入れる取組方針を具体的に経営トップまで上げて決定すること、
2. 経営トップが同方針又はその要旨などを書面等の形に残る方法で社内外に示すこと
3. その後の取組状況を定期、的に経営トップに報告し、必要に応じ、経営トップが更なる対応方針を示すこと。

発注者としての行動②

受注者から労務費の上昇分に係る取引価格の引上げを求められていなくても、業界の慣行に応じて1年に1回や半年に1回など定期的に労務費の転嫁について発注者から協議の場を設けること。

特に長年価格が据え置かれてきた取引や、スポット取引と称して長年同じ価格で更新されているような取引においては転嫁について協議が必要であることに留意が必要である。

発注者としての行動③

労務費上昇の理由の説明や根拠資料の提出を受注者に求める場合は、公表資料（最低賃金の上昇率、春季労使交渉の妥結額やその上昇率など）に基づくものとし、受注者が公表資料を用いて提示して希望する価格については、これを合理的な根拠があるものとして尊重すること。

※ 「留意すべき点」から抜粋

価格交渉を行うための条件として、労務費上昇の理由の説明や根拠資料につき、公表資料に基づくものが提出されているにもかかわらず、これに加えて詳細なものや受注者のコスト構造に関わる内部情報まで求めることは、そのような情報を用意することが困難な受注者や取引先に開示したくないと考えている受注者に対しては、実質的に受注者からの価格転嫁に係る協議の要請を拒んでいるものと評価され得るところ、これらが示されないことにより明示的に協議することなく取引価格を据え置くことは、独占禁止法上の優越的地位の濫用又は下請代金法上の買いたたきとして問題となるおそれがあることに、発注者は留意が必要である。

発注者としての行動④

労務費をはじめとする価格転嫁に係る交渉においては、サプライチェーン全体での適切な価格転嫁による適正な価格設定を行うため、直接の取引先である受注者がその先の取引先との取引価格を適正化すべき立場にいることを常に意識して、そのことを受注者からの要請額の妥当性の判断に反映させること。

発注者としての行動⑤

受注者から労務費の上昇を理由に取引価格の引上げを求められた場合には、協議のテーブルにつくこと。労務費の転嫁を求められたことを理由として、取引を停止するなど不利益な取扱いをしないこと。

発注者としての行動⑥

受注者からの申入れの巧拙にかかわらず受注者と協議を行い、必要に応じ労務費上昇分の価格転嫁に係る考え方を提案すること。

<発注者・受注者の双方が採るべき行動／求められる行動>

発注者・受注者共通の行動①

定期的コミュニケーションをとること。

発注者・受注者共通の行動②

価格交渉の記録を作成し、発注者と受注者と双方で保管すること。