

(令和5年度 厚生労働省委託事業)

ビルメンテナンス業務の発注事務に関する マニュアル等作成事業一式 事業実施報告書

令和6年3月

株式会社アットグローバル

1 事業の目的及び概要.....	4
1.1 目的.....	4
1.2 概要.....	4
謝辞.....	5
2 ビルメンテナンス業務の発注事務の課題等の収集及び分析等を行う検討会.....	6
2.1 検討会委員構成.....	7
2.2 検討経過.....	7
3 ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査の実施.....	9
3.1 発注関係事務の実施状況調査の概要.....	9
3.2 アンケート調査及び聞き取り調査.....	10
3.2.1 実施状況調査票（清掃業務）.....	11
3.2.1.1 本庁舎等※1 における発注件数.....	11
3.2.1.2 本庁舎等の各業務の仕様書作成における参考図書※4 及び労務単価等の使用状況.....	14
3.2.1.3 仕様書の作成者における技術系の職員の割合.....	16
3.2.1.4 発注担当者への研修実施状況.....	17
3.2.1.5 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率.....	21
3.2.1.6 例年発注される業務における仕様書の見直し実施率.....	22
3.2.1.7 予定価格の積算基準.....	27
3.2.1.8 予定価格の積算時における建築保全業務労務単価（国土交通省）の使用率.....	28
3.2.1.9 予定価格の決定.....	29
3.2.1.10 スライド条項.....	32
3.2.1.11 ダンピング対策.....	34
3.2.1.12 受注者の決定方法.....	46
3.2.1.13 令和4年度の通知に基づく契約変更実績の有無.....	49
3.2.1.14 令和5年度の通知に基づく契約変更実績の有無.....	51
3.2.2 実施状況調査票（設備管理業務）.....	54
3.2.2.1 本庁舎等における発注件数.....	54
3.2.2.2 本庁舎等の各業務の仕様書作成における参考図書及び労務単価等の使用状況.....	56
3.2.2.3 仕様書の作成者における技術系の職員の割合.....	58
3.2.2.4 発注担当者の研修受講状況.....	59
3.2.2.5 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率.....	63
3.2.2.6 例年発注される業務における仕様書の見直し実施率.....	64
3.2.2.7 予定価格の積算基準.....	66
3.2.2.8 予定価格の積算時において使用される労務単価.....	67
3.2.2.9 予定価格の決定.....	69
3.2.2.10 スライド条項.....	71
3.2.2.11 ダンピング対策.....	73
3.2.2.12 受注者の決定方法.....	83
3.2.2.13 令和4年度の通知に基づく契約変更実績の有無.....	86

3.2.2.14 令和5年度の通知に基づく契約変更実績の有無	88
3.3 調査票	91
3.3.1 「清掃」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票	91
3.3.2 「設備（清掃以外）」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票	102
4 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案の作成	111
4.1 関係資料の収集	113
4.2 ビルメンテナンス企業に対する実態調査	119
4.2.1 アンケート調査及びヒアリング調査	119
4.2.1.1 実態調査票（清掃業務）	120
4.2.1.1.1 業務内容について	120
4.2.1.1.2 参考見積依頼、及び見積価格の積算	122
4.2.1.1.3 応札価格の積算について	125
4.2.1.1.4 再委託について	130
4.2.1.1.5 収益を圧迫するリスクについて	131
4.2.1.2 実態調査票（設備管理業務）	134
4.2.1.2.1 業務内容について	134
4.2.1.2.2 参考見積依頼、及び見積価格の積算	135
4.2.1.2.3 応札価格の積算について	137
4.2.1.2.4 再委託について	142
4.2.1.2.5 収益を圧迫するリスクについて	144
4.2.2 調査票	147
4.2.2.1 ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（清掃業務）	147
4.2.2.2 ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（設備管理業務）	153
◆最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案	159
1. 目的	159
2. 対象となる業務	159
3. 予定価格の設定	159
4. 調査基準価格及び最低制限価格（税抜）の設定	160
5. 低入札価格調査制度における調査手順	161
5 ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成	163
◆ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案	164
1. 賃金又は物価の変動に基づく契約金額の変更	164
2. 条件の変化等に応じた仕様書等及び契約金額の変更	165
3. 検査	165
4. 引継ぎ	166
6 まとめ	167
6.1 ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査の実施	167
6.2 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案の作成	168
6.3 ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成	168

1 事業の目的及び概要

1.1 目的

「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」（令和4年6月7日閣議決定）¹では、「中小企業等が賃金引上げの原資を確保できるよう、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分の適切な転嫁に向けた環境整備を進める」とこととされている。また、「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」（令和3年12月内閣官房等関係省庁）²では、「ビルメンテナンス等の公共調達において、労務費、原材料費、エネルギーコスト等の上昇分を反映した調達価格となるよう、（中略）発注者として標準単価を設定し、これに基づく公共調達を行うことを検討する」とことが示されている。このような中、ビルメンテナンス業務の公共調達においても、「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」³に沿った適正な発注事務が行われる必要がある。

そこで本事業では、発注関係事務の実施状況を調査して課題を把握し、検討会でそれらの課題を専門的な見地から分析した。また、分析結果に基づき、前述のガイドラインを補完するマニュアル案やモデル契約書案を作成した。なお、本事業は厚生労働省の委託事業として株式会社アットグローバルが実施した。

1.2 概要

1. ビルメンテナンス業務の発注事務の課題等の収集及び分析等を行う検討会の実施
2. ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査の実施
3. 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案の作成
 - ① 関係資料の収集
 - ② ビルメンテナンス企業に対する実態調査
4. ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成
5. 事業実施報告書の取りまとめ

¹ 新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画（令和4年6月7日閣議決定）、内閣官房（https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_sihonsyugi/pdf/ap2022.pdf）（最終アクセス日：2024年3月6日）

² パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ（令和3年12月27日）、内閣官房等関係省庁（https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_sihonsyugi/pdf/partnership_package_set.pdf）（最終アクセス日：2024年3月6日）

³ 「ビルメンテナンス業務に係る発注関連事務の運用に関するガイドライン」について、厚生労働省（https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/building_maintenance_guideline.html）（最終アクセス日：2024年3月6日）

謝辞

本事業の実施に当たっては、検討会の各委員、公益社団法人全国ビルメンテナンス協会、アンケート調査やヒアリング調査の対象となった各省庁、都道府県、政令市、及びビルメンテナンス企業に多大なるご協力をいただきました。心より感謝を申し上げます。

また、本事業の遂行に当たり、厚生労働省 健康・生活衛生局 生活衛生課より、丁寧で辛抱強いご指導をいただきました。ここに深謝の意を表します。

令和6年3月
株式会社アットグローバル

2 ビルメンテナンス業務の発注事務の課題等の収集及び分析等を行う検討会

厚生労働省と協議した上で、ビルメンテナンス業務の発注事務の課題等の収集及び分析等を行う検討会（以下「検討会」という。）を設置し、以下 10 名の有識者により同検討会を 6 回実施した。なお、検討会はオンラインで開催された。

検討会の流れとしては、まず第 1 回検討会において、本事業のメインテーマである最低制限価格制度及び低入札価格調査制度マニュアル案（以下「マニュアル案」という。）、並びにビルメンテナンス業務用のモデル契約書案（以下「契約書案」という。）の作成の方向性が討議された。また、事務局が作成したビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票及びビルメンテナンス企業に対する実態調査票の内容が討議された。

第 2 回検討会では、第 1 回検討会に続き、ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票及びビルメンテナンス企業に対する実態調査票の内容が討議された。

第 3 回検討会では、ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票によるアンケート調査の進捗状況について報告した。また、第 2 回検討会に続き、ビルメンテナンス企業に対する実態調査票の内容が討議された。さらに、第 1 回検討会で決定された方向性を基に事務局が作成したモデル契約書案の内容が討議された。

第 4 回検討会及び第 5 回検討会では、マニュアル案及び契約書案の更なる討議が行われた。

第 6 回検討会では、マニュアル案及び契約書案の更なる討議が行われた。また、ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査とビルメンテナンス企業に対する実態調査の最終報告が行われた。さらに事務局が作成した事業実施報告書に関する説明が行われた。

2.1 検討会委員構成

検討会の委員を以下に示す（敬称略・50音順）。

表 2 - 1 検討会委員

氏名	所属・役職
五十嵐 丈博	東北ビル管財株式会社 専務取締役 (公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会推薦)
井上 雄二	一般財団法人 建築物管理訓練センター
大野 洋平	総合建物サービス株式会社 代表取締役 (公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会推薦)
岡田 知己	公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 執行委員 発注ガイドライン普及ワーキング 座長
唐木田 義雄	一般財団法人 建築物管理訓練センター
倉重 一男	公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 理事
三瓶 佑樹	株式会社トーカンオリエンス 代表取締役 (公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会推薦)
杉田 洋（座長）	広島工業大学 環境学部 建築デザイン学科 教授
宮川 俊行	愛知県 会計局 次長
宮武 秀行	札幌市 財政局 管財部 契約管理課 主査

2.2 検討経過

検討経過を以下の表に示す。

表 2 - 2 検討経過

回数	開催日時	議題
第 1 回	令和 5 年 9 月 12 日 (火) 13 時	● 委員紹介 ● 座長の選出 ● 事業の概要の説明 ● 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案の作成（第 1 回）（案作成の必要性の説明、作成の方向性に関する討議） ● ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票の内容の討議（第 1 回）

		● ビルメンテナンス企業に対する実態調査票の内容の討議（第1回） ● ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成（第1回）（案作成の必要性の説明、作成の方向性に関する討議）
第2回	令和5年10月17日 （火） 14時	● ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票の内容の討議（第2回） ● ビルメンテナンス企業に対する実態調査票の内容の討議（第2回）
第3回	令和5年11月21日 （火） 14時	● ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査の進捗状況報告 ● ビルメンテナンス企業に対する実態調査票の内容の討議（第3回） ● ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成（第2回）
第4回	令和6年1月16日 （火） 14時	● 最低制限価格制度及び低入札価格調査制度マニュアル案の作成（第2回） ● ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成（第3回）
第5回	令和6年2月7日 （水） 10時	● 最低制限価格制度及び低入札価格調査制度マニュアル案の作成（第3回） ● ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成（第4回）
第6回	令和6年3月14日 （木） 14時	● 最低制限価格制度及び低入札価格調査制度マニュアル案の作成（第4回） ● ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成（第5回） ● ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査の最終報告 ● ビルメンテナンス企業に対する実態調査の最終報告 ● 事業実施報告書の発表

3 ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査の実施

3.1 発注関係事務の実施状況調査の概要

(1) 調査目的

本調査では、公共機関が行うビルメンテナンス業務の適正な発注事務を促進するために、各省庁、都道府県及び政令市の関係担当部署を対象に、ビルメンテナンス業務の発注事務の実施状況等について情報収集を行った。

厚生労働省は、今回の調査結果を踏まえ、ビルメンテナンス業務に関する発注業務が適切に行われるよう、各省庁等に働きかけを行う予定である。特に、ビルメンテナンス業務の公共調達における予定価格に関しては、令和3年12月27日に公表された「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化パッケージ」において、「ビルメンテナンス等の公共調達において、標準単価を設定し、これに基づく公共調達を行う」旨が示されたことから、その積算時に建築保全業務労務単価が採用されるよう働きかけることを目指す。

(2) 調査方法

メールによるアンケート調査及びオンラインミーティングによる聞き取り調査

(3) 調査対象

省庁等、都道府県、政令市における本庁舎の清掃業務に係る契約（令和4年度に契約したもの（複数年度契約の場合は契約期間に令和4年度が含まれるもの））の発注関係事務

(4) 回答数

対象機関数：83 機関（省庁等 16、都道府県 47、政令市 20）

回答機関数：71 機関（省庁等 14、都道府県 39、政令市 18）

(5) 調査時期

令和5年11月17日～令和5年12月15日。ただし、12月15日までに未回答の機関に対しては生活衛生課担当官より催促を行った。なお、回答が未提出の機関の中で令和6年能登半島地震の影響を受けた地方自治体に対しては、催促を控えた。

3.2 アンケート調査及び聞き取り調査

(1) 調査の対象となる業務

- 省庁、都道府県及び政令市の清掃業務及び設備管理業務、又はそれらの一括の業務であって令和4年度に契約したもの（複数年度契約の場合は契約期間に令和4年度が含まれるもの）に関して回答を依頼した。
- 「清掃業務」とは、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律⁴（以下「建築物衛生法」という。）」の1号登録「建築物清掃業」を受けた事業者が受託する業務を指す。「設備管理業務」については、建築物衛生法の8号登録「建築物環境衛生総合管理業」を受けた事業者が受託する業務（例：空気調和設備の運転・維持管理業務、空気環境測定業務、給水及び排水設備の運転・維持管理業務や水質検査等の業務）を指す。

(2) 調査票の構成

今回、以下の2種類の調査票を各機関に送付し、回答を依頼した。

- 「清掃」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票
- 「設備（清掃以外）」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票

なお、本調査票の回答で対象となる本庁舎の最も代表的な清掃業務が清掃業務及び設備管理業務等の一括発注である場合は、「清掃」の調査票のみ回答を依頼した。そのため、一括発注を行っている機関からは、「設備（清掃以外）」の調査票を回収しなかった。

(3) 聞き取り調査

調査票の回答内容に関して、必要に応じて聞き取り調査を実施した。

⁴ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和四十五年法律第二十号）、e-Gov 法令検索（https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=345AC1000000020_20220617_504AC0000000068）（最終アクセス日：2024年3月12日）

3.2.1 実施状況調査票（清掃業務）

3.2.1.1 本庁舎等※1における発注件数

各機関の本庁舎等における清掃業務、設備管理業務及び一括業務※2のそれぞれの発注件数を調べた。省庁、都道府県、政令市の回答機関数に基づき、機関ごとに分けて計算した。

（なお、回答の中には発注件数が10件を超えるものがあった。これらについては各機関に問い合わせし、件数の内訳を確認した。問い合わせに対して回答が得られなかった機関の10件以上のデータは、外れ値として除外して計算した。）

一括発注に注目すると、平均件数は以下のとおりである。

- 省庁：1.0件
- 都道府県：0.3件
- 政令市：0.2件

省庁では、本庁舎等の清掃業務と設備管理業務を一括発注している割合が高いことがわかった。都道府県や政令市では、一括発注の割合は低くなった。また、件数の内訳を見ると、都道府県や政令市では清掃業務の分離発注※3を多く実施していることがわかった。都道府県で分離発注を行っていないのは39機関のうち2機関のみであり、政令市では18機関全てが何らかの分離発注を行っていた。省庁では、14機関のうち4機関が清掃と設備管理業務の分離発注をしておらず、一括発注のみであった。

※1 本庁舎等：各省庁においては、中央省庁が入っている庁舎（合同庁舎も含む。）、その附属施設及び別館のことをいう。都道府県及び政令市においては、その本庁が入っている庁舎、その附属施設及び別館のことをいう。以下、同じ

※2 一括業務：清掃業務と設備管理業務等を一括で発注する業務。以下、同じ

※3 分離発注：専門業種に分けて発注する方法で、例えば一つの建物内において特定の業種を分離して発注するものをいう。以下、同じ

表3-1 本庁舎等における発注平均件数

※回答機関数：71機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

回答があった発注件数の下限と上限を（●件～●件）という書き方で示す

（件数）	清掃業務	設備管理業務	一括業務
省庁	平均 1.3 件 （0 件～5 件）	平均 3.1 件 （0 件～17 件）	平均 1.0 件 （0 件～2 件）
都道府県	平均 2.2 件 （0 件～10 件）	平均 2.2 件 （0 件～10 件）	平均 0.3 件 （0 件～4 件）
政令市	平均 2.6 件 （0 件～14 件）	平均 4.0 件 （0 件～30 件）	平均 0.2 件 （0 件～2 件）

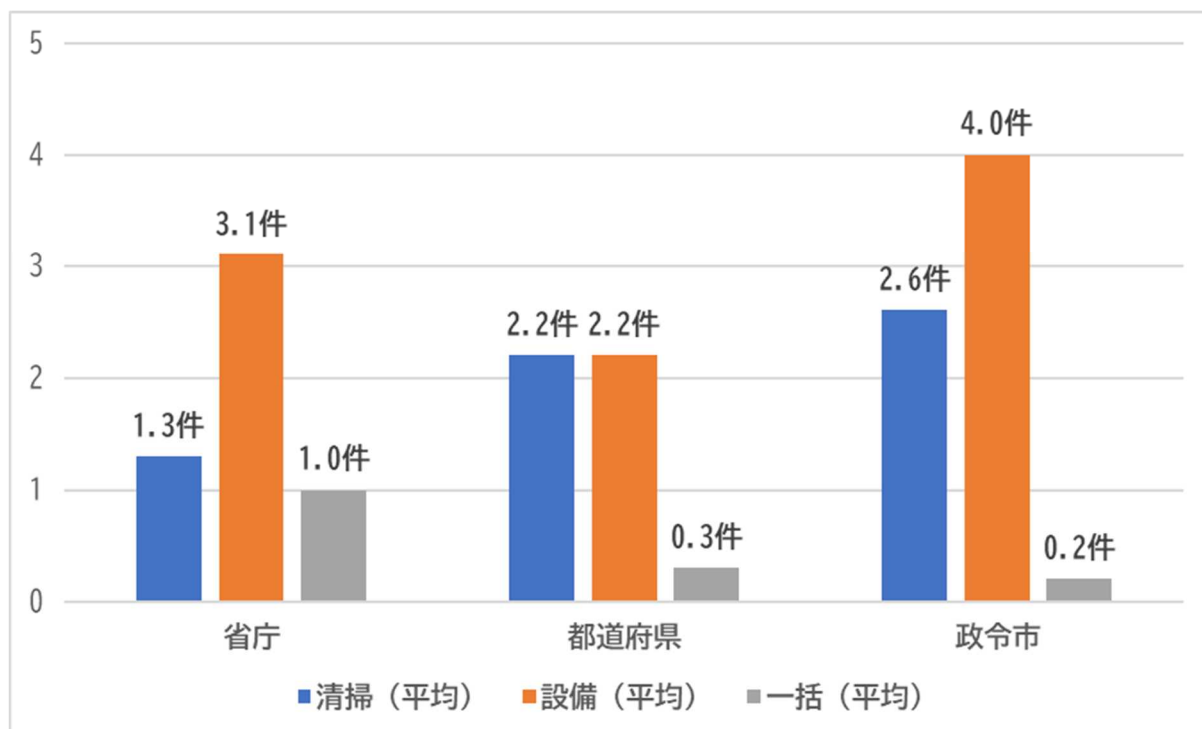


図 3 - 1 本庁舎等における発注平均件数

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

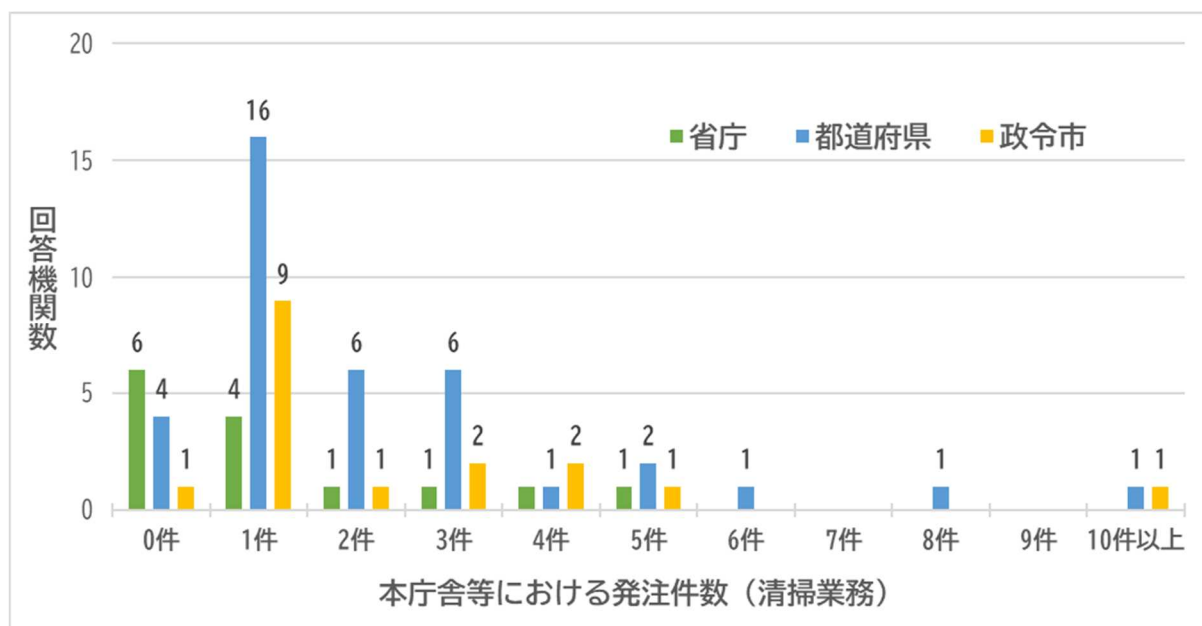


図 3 - 2 本庁舎等における発注件数ごとの回答機関数【清掃業務】

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

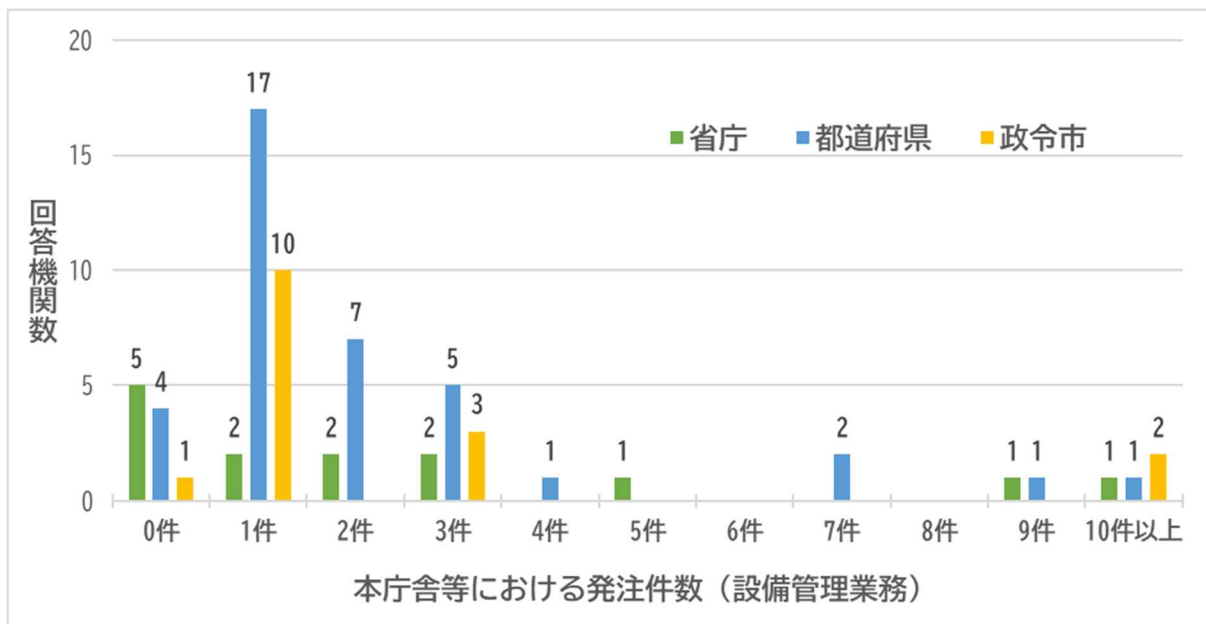


図 3 - 3 本庁舎等における発注件数ごとの回答機関数【設備管理業務】

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

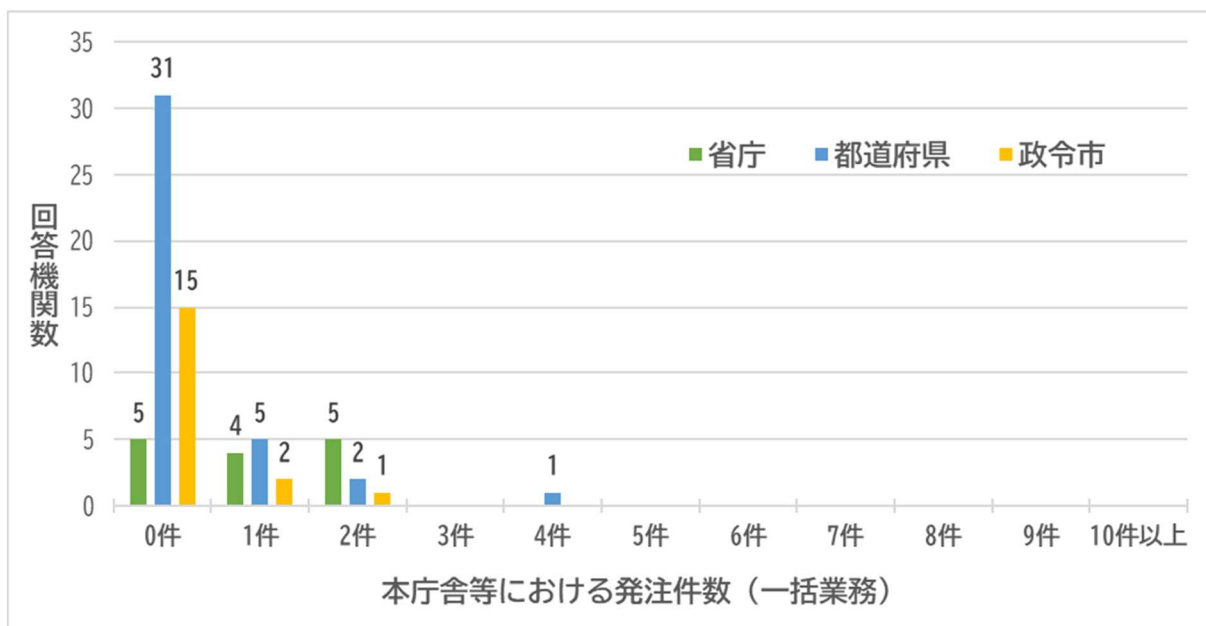


図 3 - 4 本庁舎等における発注件数ごとの回答機関数【一括業務】

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

3.2.1.2 本庁舎等の各業務の仕様書作成における参考図書※4 及び労務単価等の使用状況

各機関において、建築保全業務共通仕様書・同積算基準等（それに準ずる省庁又は自治体が定めているものを含む）を使用して発注者側で仕様書を作成し、必要業務量（労務工数）、労務単価等から予定価格を算出しているかを尋ねた。省庁で6割以上、都道府県で9割以上、政令市では7割以上の機関において参考図書及び労務単価等を使用して仕様書が作成されていることがわかった。

※4 参考図書：建築保全業務共通仕様書・同積算基準等（それに準ずる省庁又は自治体が定めているものを含む）以下、同じ

表3-2 参考図書及び労務単価等を使用している機関の割合
※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
参考図書及び労務単価等を使用している機関	64% (9 機関)	97% (38 機関)	72% (13 機関)
参考図書及び労務単価等を使用していない機関	36% (5 機関)	3% (1 機関)	28% (5 機関)

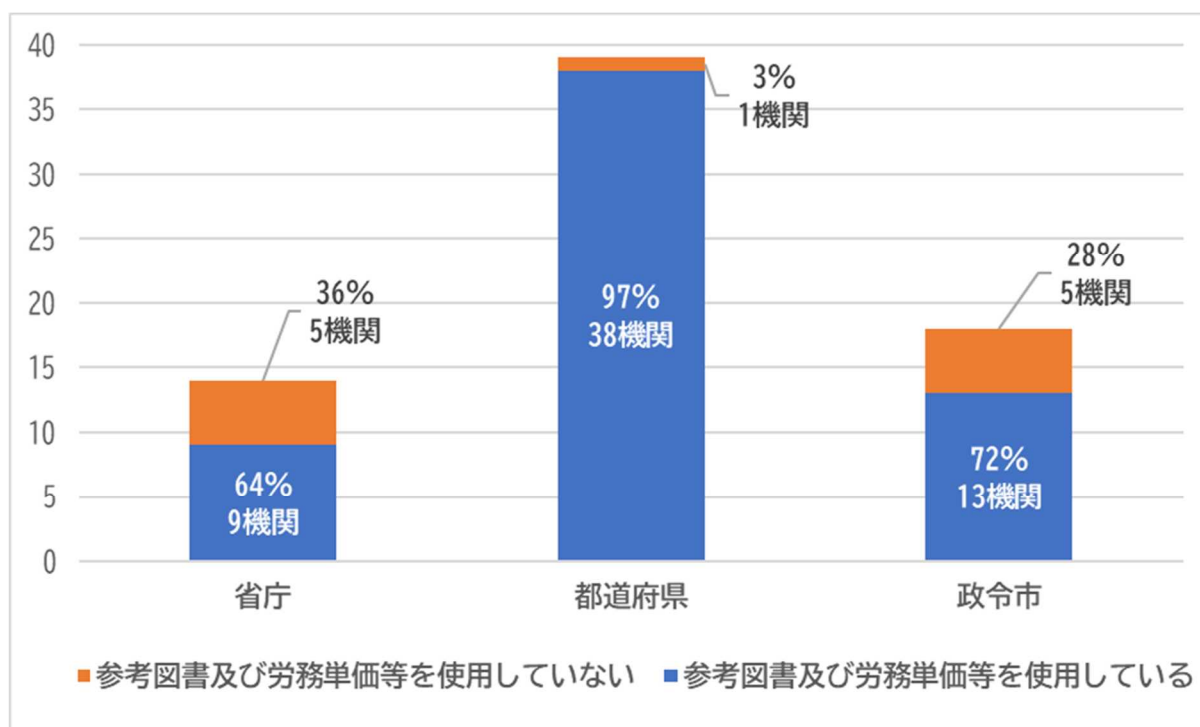


図3-5 参考図書及び労務単価等を使用している機関の割合
※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

上記において、参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成していると回答した 60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）のデータに限定して、次の①と②を調べた。

① 建築保全業務共通仕様書・同積算基準等（それに準ずる省庁又は自治体が定めているものを含む）を使用して発注者側で仕様書を作成し、必要業務量（労務工数）、労務単価等から予定価格を算出している発注件数。

② 総発注数に対する①の発注件数の割合。（「A：参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成し、予定価格を算出している平均件数」、及び「B：本庁舎等における総発注件数の平均件数」を基に（A/B）により計算した。）

参考図書及び労務単価を使用していると回答した機関においても、それらを使用せずに発注している業務も一定数あることがわかった。特に政令市においては、参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成している発注件数は 4 割弱にとどまった。

表 3 - 3 参考図書及び労務単価等の使用状況

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

	①参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成し、予定価格を算出している件数（件数） (A)	本庁舎等における 総発注件数 (件数) (B)	②①の業務による 総発注件数に対する 割合 (%) (A/B)
省庁	平均 4.6 件	平均 6.6 件	69%
都道府県	平均 3.5 件	平均 4.6 件	75%
政令市	平均 2.5 件	平均 6.8 件	37%

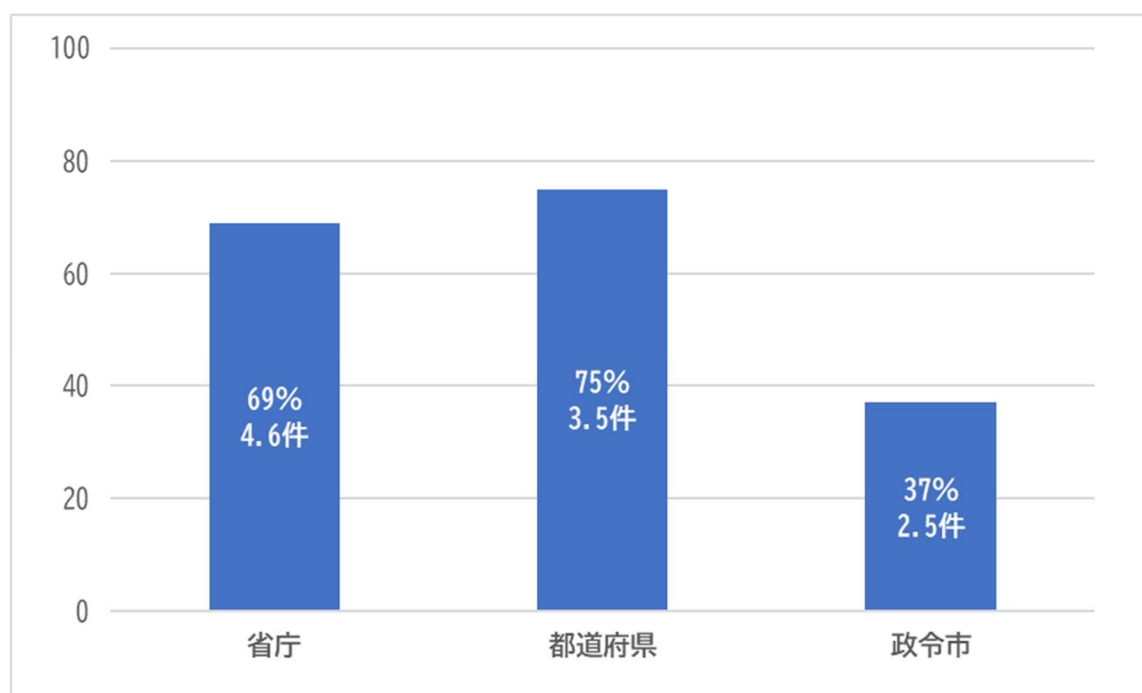


図 3 - 6 参考図書及び労務単価等の使用状況

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

【以下の調査結果のサンプル数について】

※今後の調査結果は、「独自に部署内で積算した上で発注しているか」、「ダンピング対策として特定の制度を導入しているか」等、ある設問に対する回答内容によって続く設問が回答不要になる箇所が存在する。そのため、設問ごとに回答機関数が異なる。各設問の回答機関数は、図表に「※回答機関数：●機関（省庁：●、都道府県：●、政令市：●）」と明示する。

※3.2.1.3 から 3.2.1.10 の調査内容については、対象を絞り込んで調査した。対象としたのは、上記 3.2.1.2 において、「参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成し、予定価格を算出している」と回答した 60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）である。

3.2.1.3 仕様書の作成者における技術系の職員の割合

発注者側で参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成している機関において、仕様書の作成者を技術系の職員と事務系の職員に分類して、構成割合を調査した。その上で、仕様書の作成者全体における技術系の職員の割合を表に示した。その結果、清掃業務は主に事務系の職員が作成し、設備管理業務及び一括業務は主に技術系の職員が作成していることがわかった。

表 3 - 4 技術系の職員が仕様書を作成している機関数及び割合

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

「（技術系の職員がいる機関数） / （回答機関数）」で表示

例えば、1/4 であれば、回答した 4 機関のうち 1 機関では、技術系の職員が仕様書を作成していることとなる

	清掃業務	設備管理業務	一括業務
省庁	1/5 20%	4/5 80%	3/4 75%
都道府県	3/32 9%	25/26 96%	3/6 50%
政令市	0/12 0%	10/13 77%	1/1 100%

※技術系の職員と事務系の職員の両方が関わっている機関は、複数回答となっている。

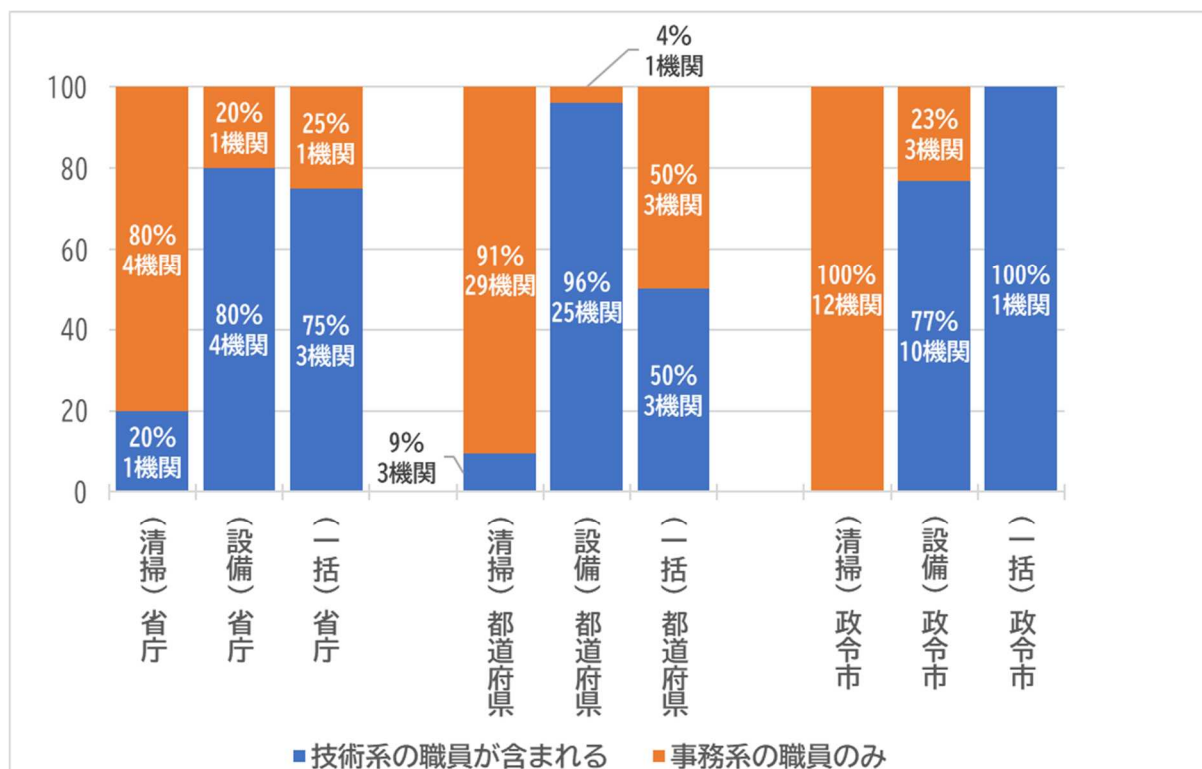


図 3 - 7 技術系の職員が仕様書を作成している機関数及び割合（機関・業務別）

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

3.2.1.4 発注担当者への研修実施状況

発注担当者が研修等を受講しているか（入札に関する関係法令、ビルメンテナンス業務、発注書類の作成、契約事務等に関する研修等）を調べた。また、技術系の職員と事務系の職員それぞれについて個別に回答を分類し、外部研修と内部研修の受講割合や研修内容についてもまとめた。研修実施率については、全体として技術系の発注担当者と事務系の発注担当者との間に大きな差はないことがわかった。また、具体的な研修内容については、厚生労働省と全国ビルメンテナンス協会が共催している「保全業務マネジメントセミナー」が技術系・事務系の担当者双方の回答に含まれていた。

表 3 - 5 全体の研修受講率

※【技術系】回答機関数：12 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：2）

※【事務系】回答機関数：57 機関（省庁：8、都道府県：35、政令市：14）

	技術系の職員			事務系の職員		
	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（％）	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（％）
省庁	1 機関	4 機関	25％	0 機関	8 機関	0％
都道府県	3 機関	6 機関	50％	14 機関	35 機関	40％
政令市	0 機関	2 機関	0％	4 機関	14 機関	29％
合計	4 機関	12 機関	33％	18 機関	57 機関	32％

※技術系の職員と事務系の職員の両方が関わっている機関は、複数回答となっている。

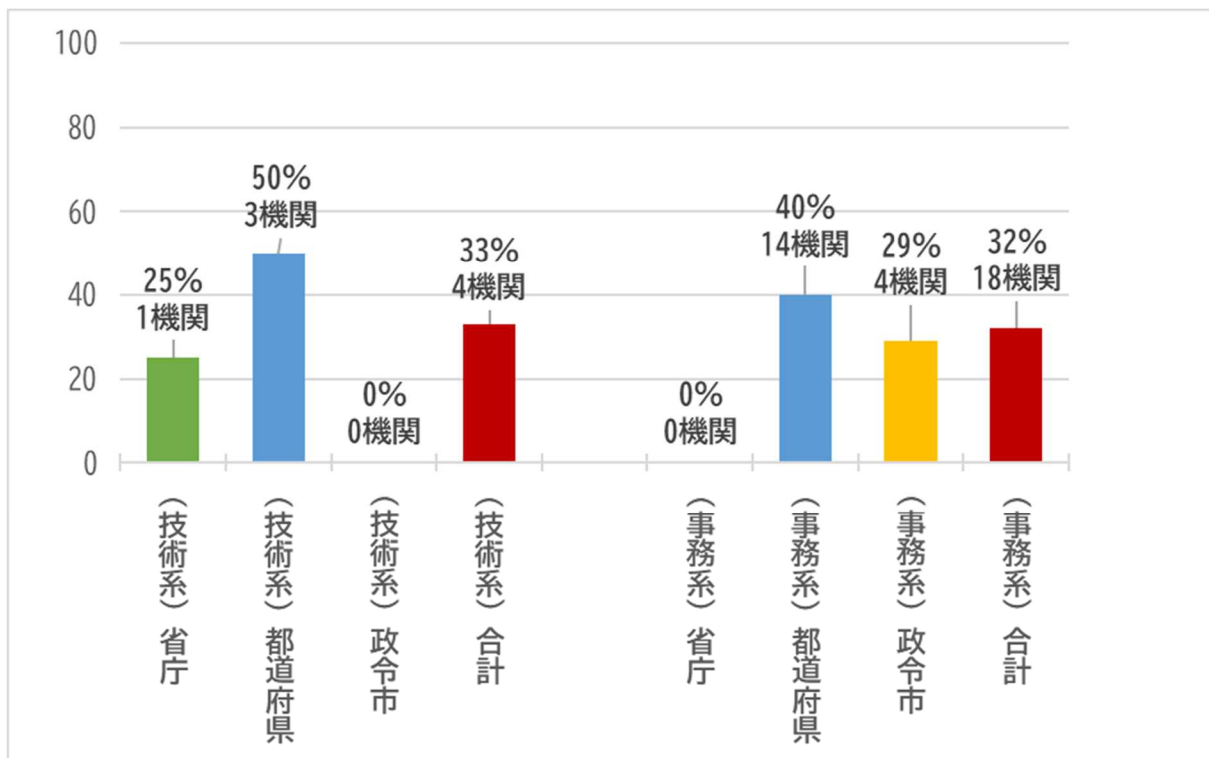


図 3 - 8 全体の研修受講率

※【技術系】回答機関数：12 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：2）

※【事務系】回答機関数：57 機関（省庁：8、都道府県：35、政令市：14）

【技術系の職員に対して】

特に技術系の職員のいる機関について情報を抽出し、技術系の職員の研修受講率について調べた。内部研修と外部研修の割合について、また具体的な研修内容も調査した。結果は以下のとおりである。

表 3 - 6 技術系の職員の研修受講率

※回答機関数：12 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：2）

	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（%）	受講した研修の内訳	
				内部研修（%）	外部研修（%）
省庁	1 機関	2 機関	50%	0%	50%
都道府県	3 機関	5 機関	60%	20%	40%
政令市	0 機関	1 機関	0%	0%	0%

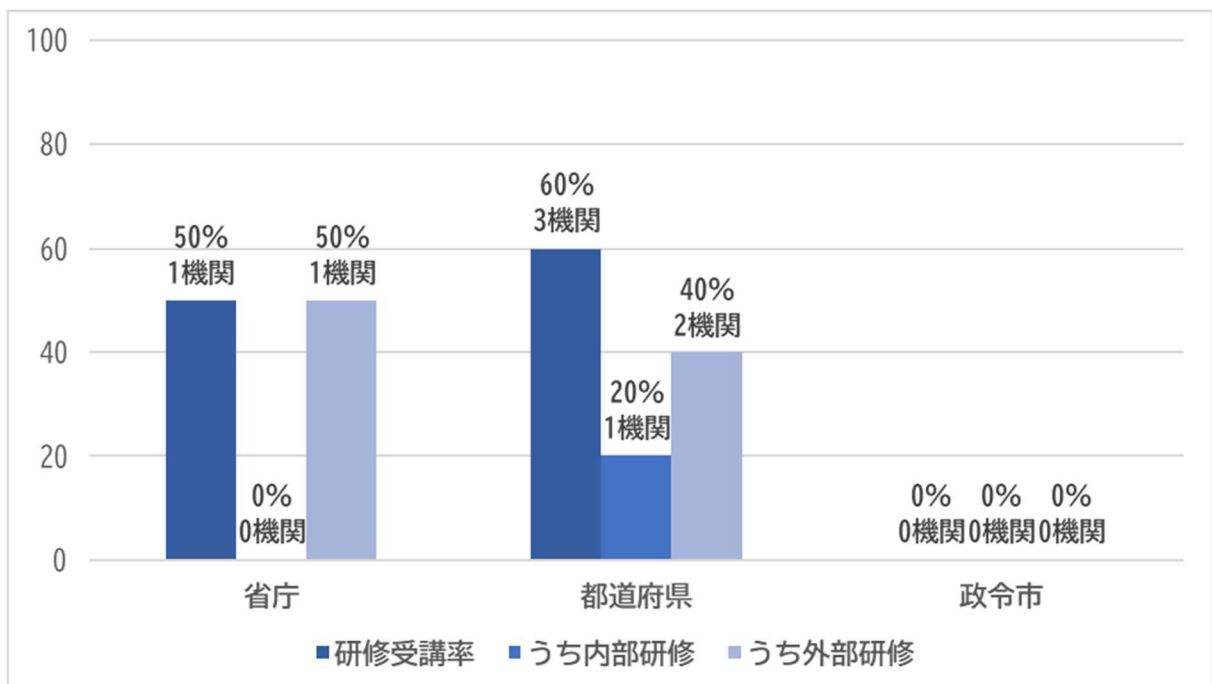


図 3 - 9 技術系の職員の研修受講率

※回答機関数：12 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：2）

表 3 - 7 技術系の職員に対する研修内容

【外部研修】

- 保全業務マネジメントセミナー
- 「施設」をよく知るための勉強会
- 国家機関の建築物等点検講習会

【事務系の職員に対して】

特に事務系の職員のいる機関について情報を抽出し、事務系の職員の研修受講率について調べた。内部研修と外部研修の割合について、また具体的な研修内容も調査した。結果は以下のとおりである。

表 3 - 8 事務系の職員の研修受講率

※回答機関数：57 機関（省庁：8、都道府県：35、政令市：14）

	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（%）	受講した研修の内訳	
				内部研修（%）	外部研修（%）
省庁	0 機関	6 機関	0%	0%	0%
都道府県	14 機関	34 機関	41%	29%	15%
政令市	4 機関	13 機関	31%	31%	0%

※技術系の職員と事務系の職員の両方が関わっている機関は、複数回答となっている。

※都道府県では内部研修と外部研修の両方を受講している機関があるため、複数回答となっている。そのため、内部研修と外部研修の割合の合計は、41%にはならない。

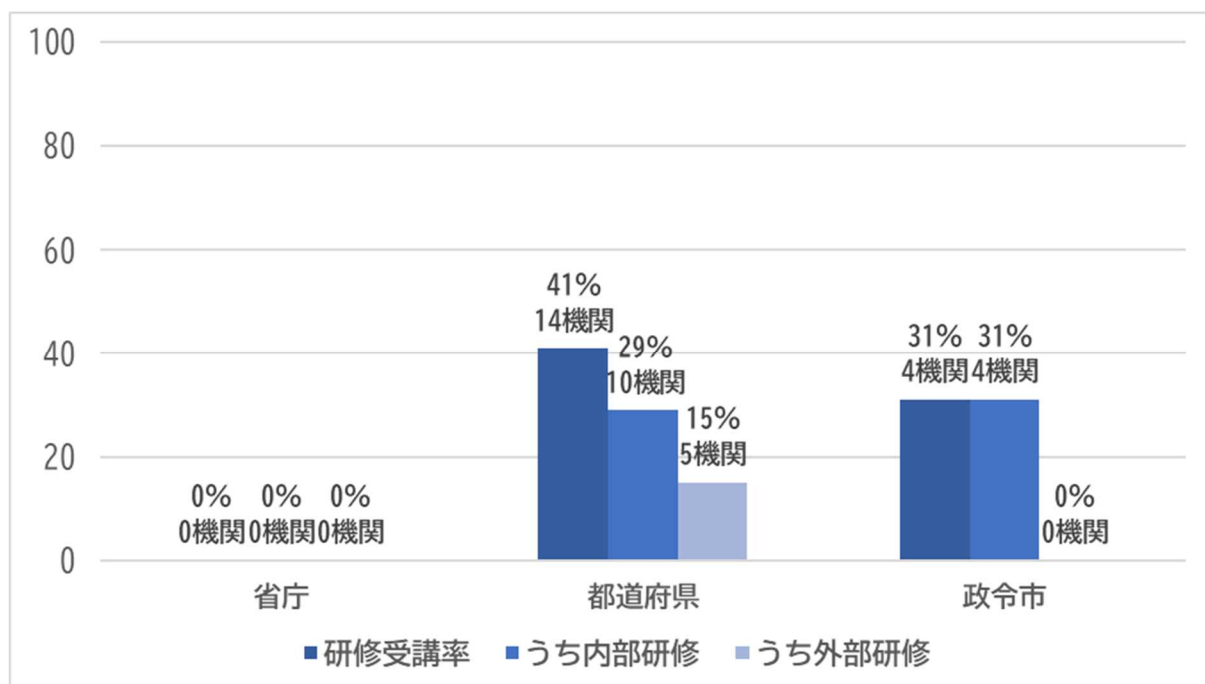


図 3 - 10 事務系の職員の研修受講率

※回答機関数：57 機関（省庁：8、都道府県：35、政令市：14）

表 3 - 9 事務系の職員に対する研修内容

【内部研修】 ● 会計事務基礎研修、会計事務実務研修 ● 財務会計事務研修 ● 財務研修（契約編）財務研修（歳出編） ● 官製談合防止法に係る研修 ● 建設業法令遵守講習会 ● リース契約と長期継続契約 【外部研修】 ● 保全業務マネジメントセミナー ● 中国地区官庁施設保全連絡会議
--

3.2.1.5 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率

本庁舎等における業務の仕様書の作成において、建築保全業務共通仕様書を踏まえて作成している機関の割合を調べた。大半の機関において、基本的に建築保全業務共通仕様書を基に仕様書を作成していることがわかった。

表 3 - 10 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

（%/機関）	省庁	都道府県	政令市
建築保全業務共通仕様書 を使用	100% (9 機関)	92% (35 機関)	77% (10 機関)
独自に作成	0% (0 機関)	5% (2 機関)	8% (1 機関)
その他	0% (0 機関)	3% (1 機関)	15% (2 機関)

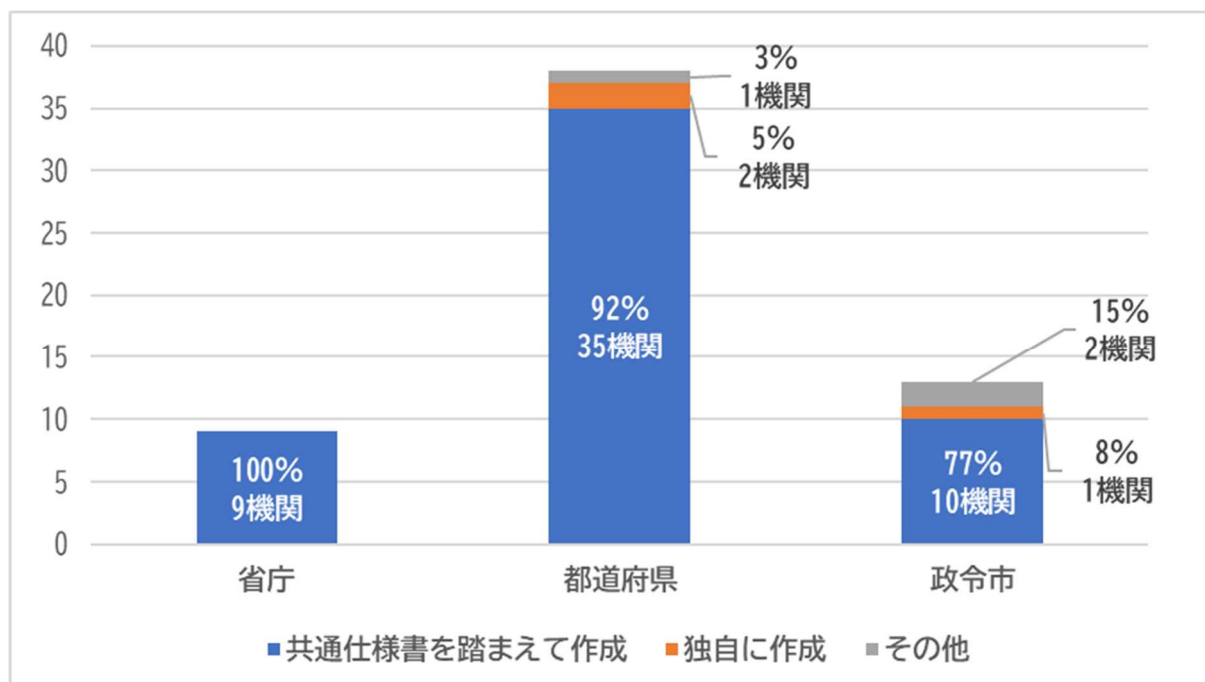


図 3 - 11 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

3.2.1.6 例年発注される業務における仕様書の見直し実施率

周期的に発注される業務において、発注者が次回の発注前に仕様書を見直しているかどうかを尋ねた。また、見直している場合、どの内容を見直しているかについても調査した。

「一括発注」及び「分離発注（清掃業務）」について、個別に集計している。その結果、大半の機関が前回の仕様書を見直していることがわかった。特に見直されているのは、作業頻度、作業箇所、清掃面積や作業内容であった。60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）のうち、全く見直していないという回答は一括・清掃を併せて 10 回答あったが、そのうち 8 回答は都道府県であった。

【一括発注】

一括発注を行っている 11 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：1）のうち、仕様書を見直している機関について調査した。仕様書を見直している機関の割合、及び見直している内容については以下のとおりである。

表 3 - 11 前回の発注から仕様書を見直している割合

※回答機関数：11 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：1）

省庁：100%（4 機関）	都道府県：67%（4 機関）	政令市：100%（1 機関）
---------------	----------------	----------------

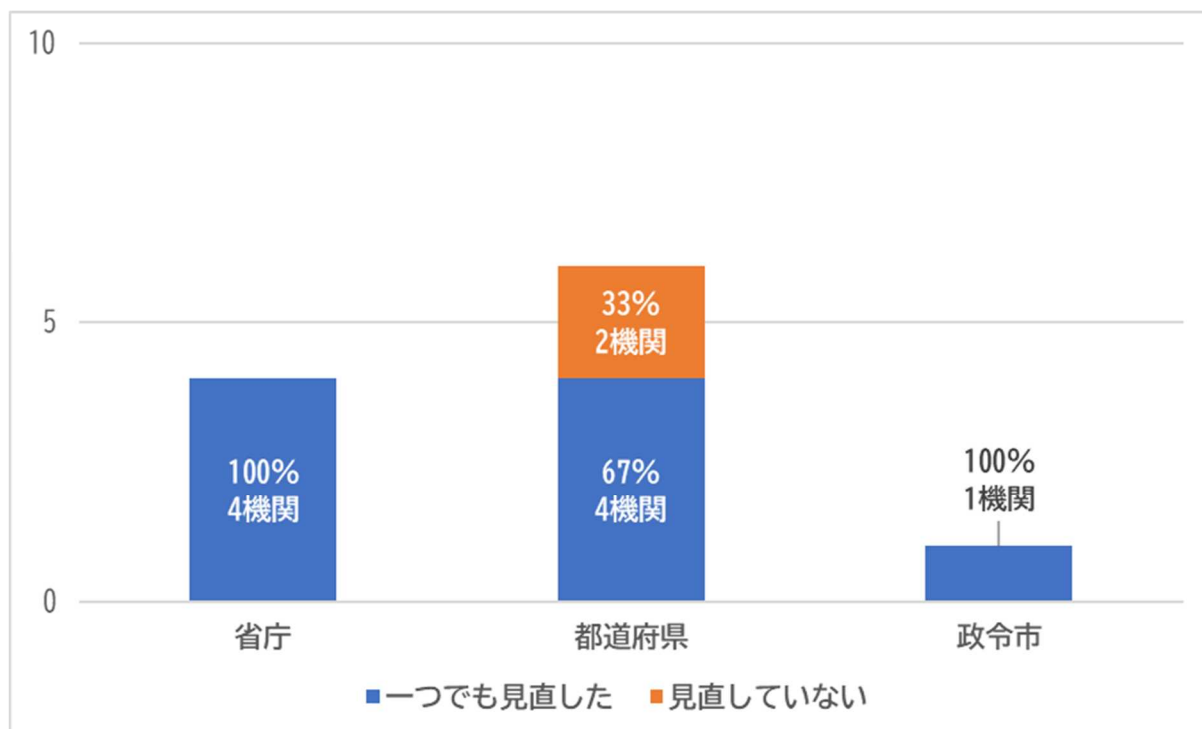


図 3 - 12 前回の発注から仕様書を見直している割合
 ※回答機関数：11 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：1）

●見直した内容

表 3 - 12 見直した内容（複数回答可）
 ※回答機関数：11 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：1）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
清掃、設備点検・保守頻度の見直し	3 機関	3 機関	1 機関
実態に応じて清掃、設備点検・保守箇所の変更	3 機関	1 機関	1 機関
清掃面積の修正	3 機関	2 機関	1 機関
清掃、設備点検・保守作業内容の見直し	3 機関	3 機関	1 機関
総括責任者等の条件を見直し	0 機関	0 機関	1 機関
感染対策として、高頻度接触部位の消毒	0 機関	2 機関	1 機関
分割発注※5	0 機関	0 機関	0 機関

※5 分割発注：同一業種を分けて発注する方法で、期間の短縮、管理の適正化及び受注機会の確保等の観点から、一つの設備管理業務等を時期、規模等により 2 件以上に分割して発注するものをいう。以下、同じ

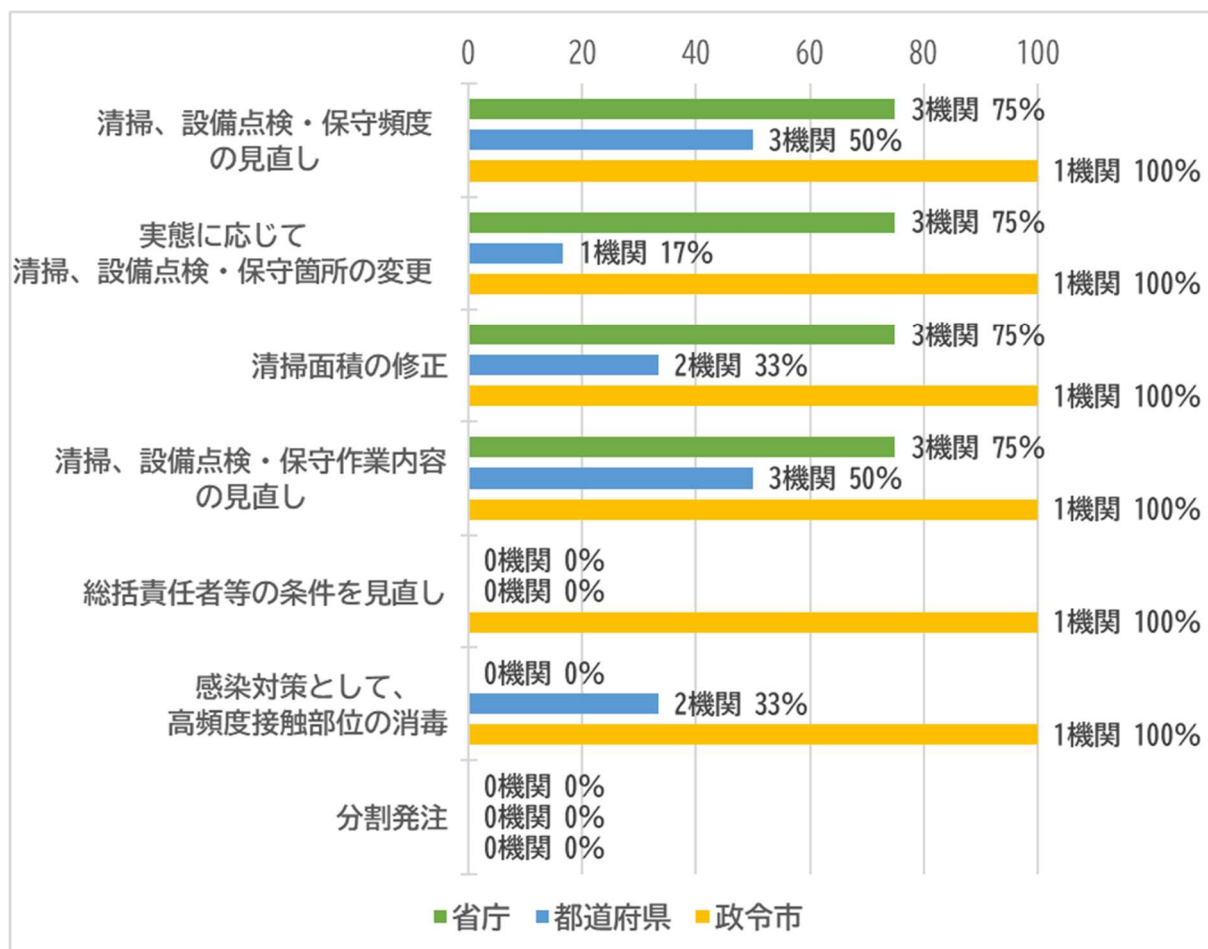


図 3 - 13 見直した内容（複数回答可）

※回答機関数：11 機関（省庁：4、都道府県：6、政令市：1）

【分離発注（清掃業務）】

清掃業務を分離発注している 49 機関（省庁：5、都道府県：32、政令市：12）のうち、仕様書を見直している機関について調査した。仕様書を見直している機関の割合、及び見直している内容については以下のとおりである。

表 3 - 13 前回の発注から仕様書を見直している割合
※回答機関数：49 機関（省庁：5、都道府県：32、政令市：12）

省庁：80%（4 機関）	都道府県：81%（26 機関）	政令市：92%（11 機関）
--------------	-----------------	----------------

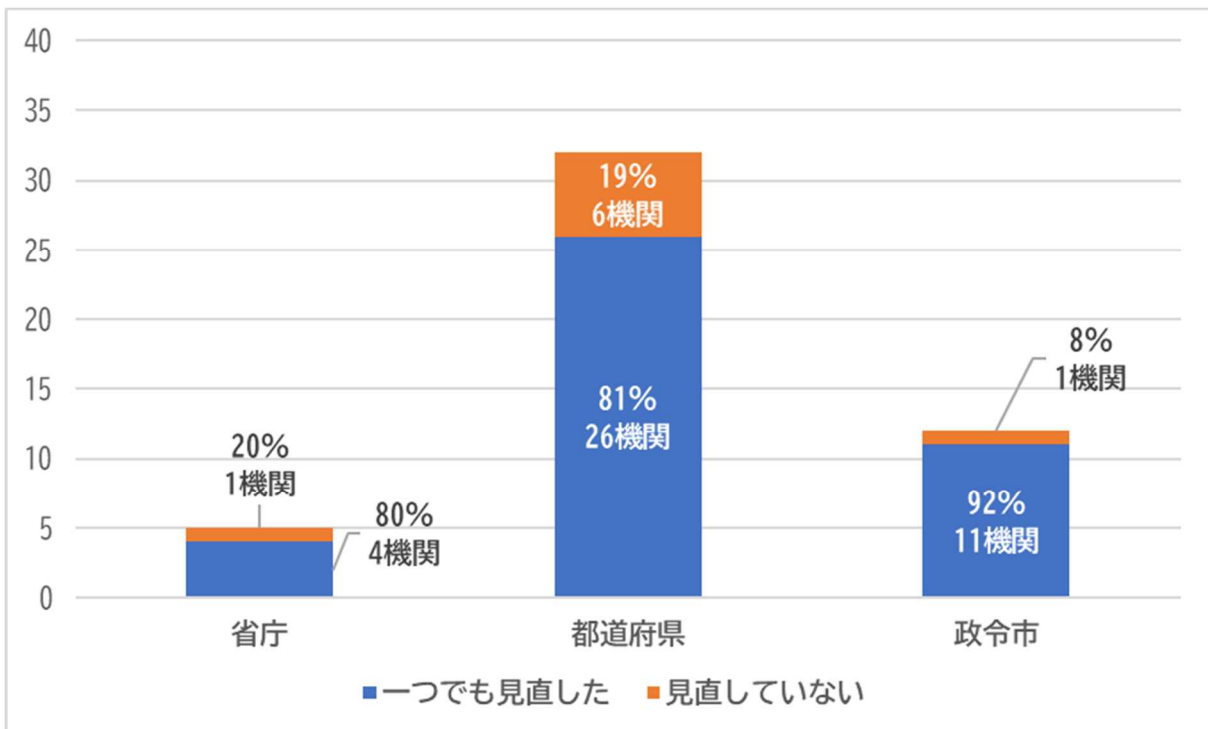


図 3 - 14 前回の発注から仕様書を見直している割合
※回答機関数：49 機関（省庁：5、都道府県：32、政令市：12）

●見直した内容

表 3 - 14 見直した内容（複数回答可）

※回答機関数：49 機関（省庁：5、都道府県：32、政令市：12）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
清掃頻度の見直し	1 機関	17 機関	9 機関
実態に応じて清掃箇所の変更	3 機関	19 機関	10 機関
清掃面積の修正	3 機関	20 機関	9 機関
清掃作業内容の見直し	1 機関	16 機関	7 機関
総括責任者等の条件を見直し	1 機関	3 機関	2 機関
感染対策として、高頻度接触部位の消毒	0 機関	10 機関	4 機関
分割発注	0 機関	2 機関	1 機関

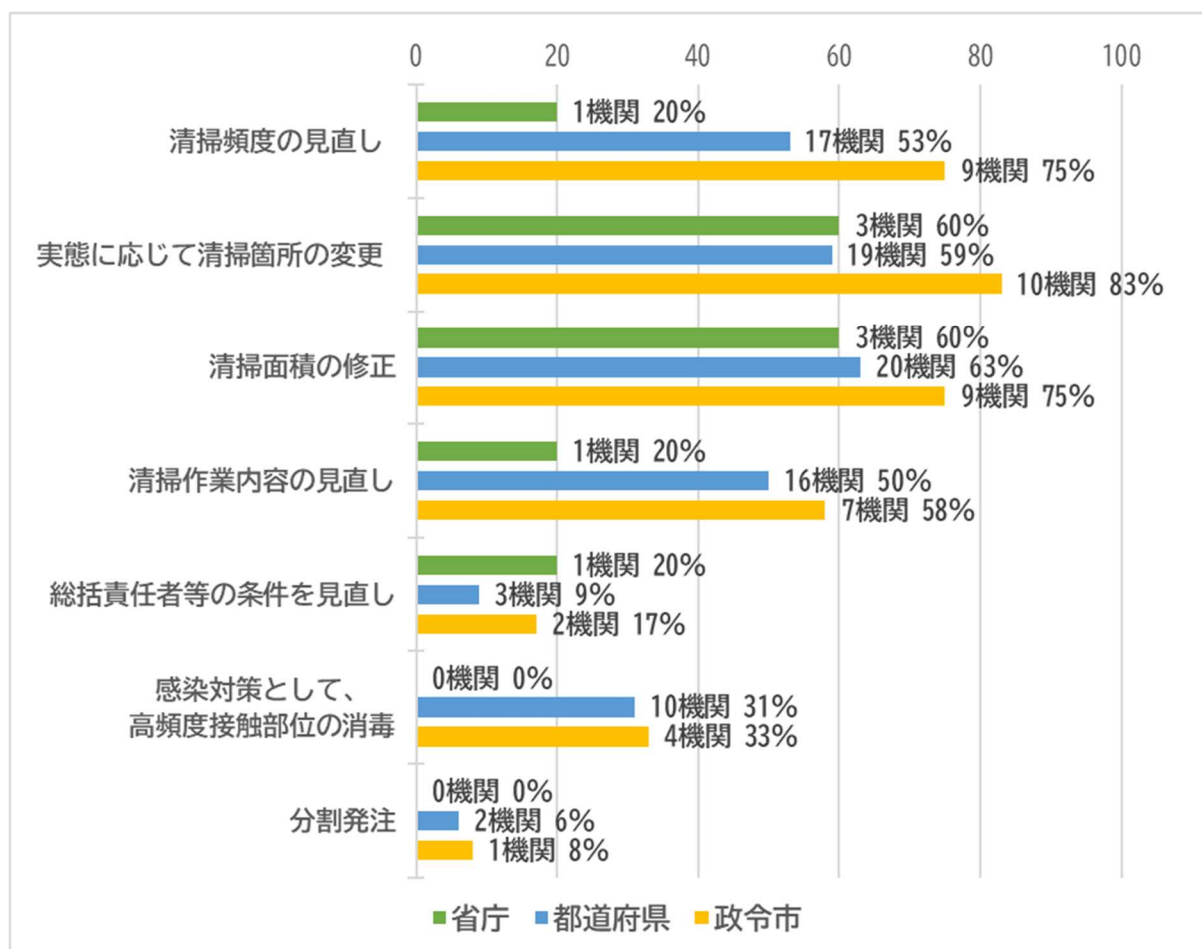


図 3 - 15 見直した内容（複数回答可）

※回答機関数：49 機関（省庁：5、都道府県：32、政令市：12）

3.2.1.7 予定価格の積算基準

発注者が業務の予定価格を積算する際、何を基準にしているかについて調べた。その結果、省庁と都道府県では大半の機関が建築保全業務積算基準を使用して積算していることがわかった。政令市では、建築保全業務積算基準を使用する割合が低くなる。独自の方法として、「建築保全業務労務単価を用いる際に地域補正をしている」、「建築保全業務積算基準及び同解説（建築保全センター）等を参考に独自の積算基準を作成している」という回答が寄せられた。その他の方法としては、「現行契約額と参考見積額の平均をとっている」、「複数業者から見積を取って積算している」という回答があった。

表 3 - 15 予定価格の積算基準（複数回答可）

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
建築保全業務積算基準を基に必要業務量 （労務工数）を算出	78% (7 機関)	89% (34 機関)	54% (7 機関)
最新の労務単価を使用	67% (6 機関)	63% (24 機関)	62% (8 機関)
建設物価、積算資料等の市販図書を使用	33% (3 機関)	26% (10 機関)	23% (3 機関)
独自の積算基準を使用	0% (0 機関)	5% (2 機関)	23% (3 機関)
その他	33% (3 機関)	3% (1 機関)	8% (1 機関)

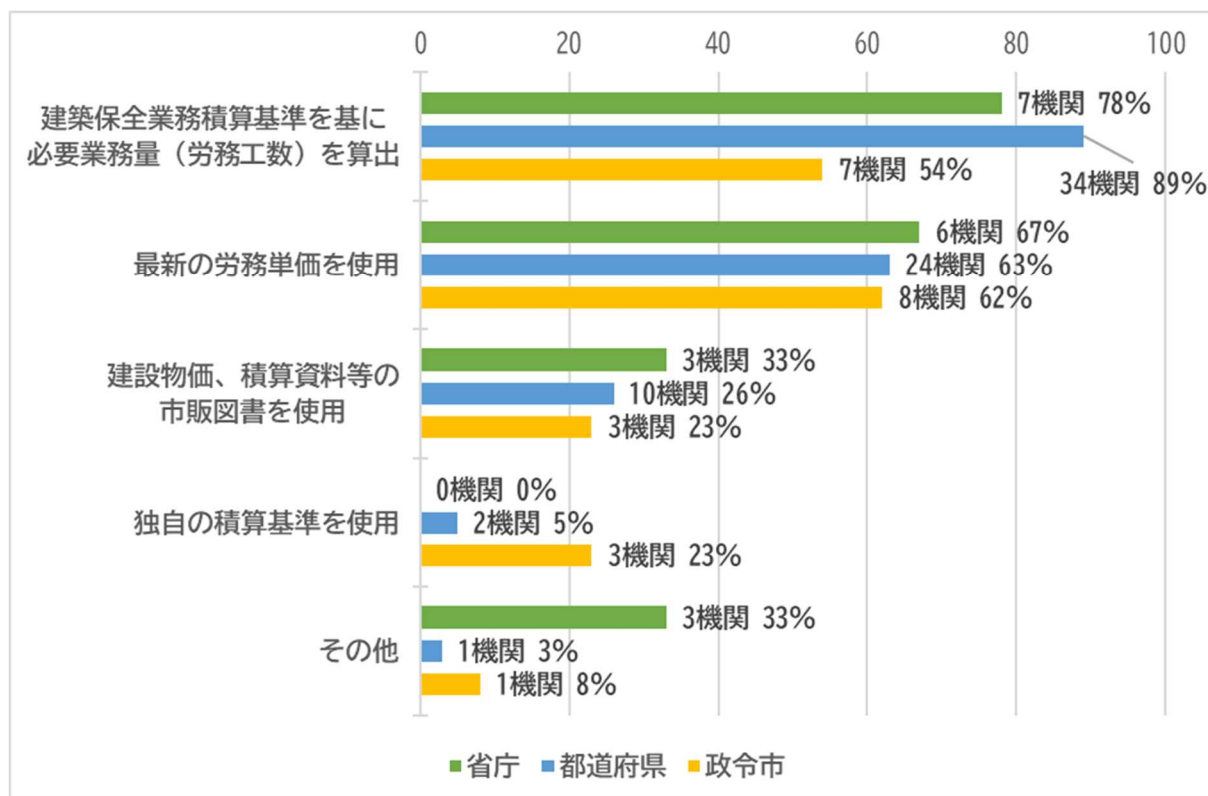


図 3 - 16 予定価格の積算基準（複数回答可）

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

3.2.1.8 予定価格の積算時における建築保全業務労務単価（国土交通省）の使用率

発注者が予定価格を積算する際に使用する労務単価として、国土交通省の建築保全業務労務単価を採用しているかどうかを尋ねた。国土交通省の建築保全業務労務単価を使用していない場合、どの労務単価を採用しているかについても尋ねた。その結果、省庁と比べ、都道府県、政令市の建築保全業務労務単価の使用率は低いことがわかった。特に都道府県においては、国土交通省の建築保全業務労務単価を参考にしつつも、地元の最低賃金に合わせて独自の労務単価を設定しているとの回答があった。「採用している労務単価」の「その他」としては、「複数業者からの参考見積金額等」との回答が寄せられた。

表 3 - 16 採用している労務単価とそれぞれの使用率

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
建築保全業務労務単価（国土交通省）	89% (8 機関)	79% (30 機関)	69% (9 機関)
地元に合わせて労務単価	0% (0 機関)	21% (8 機関)	23% (3 機関)
その他	11% (1 機関)	0% (0 機関)	8% (1 機関)

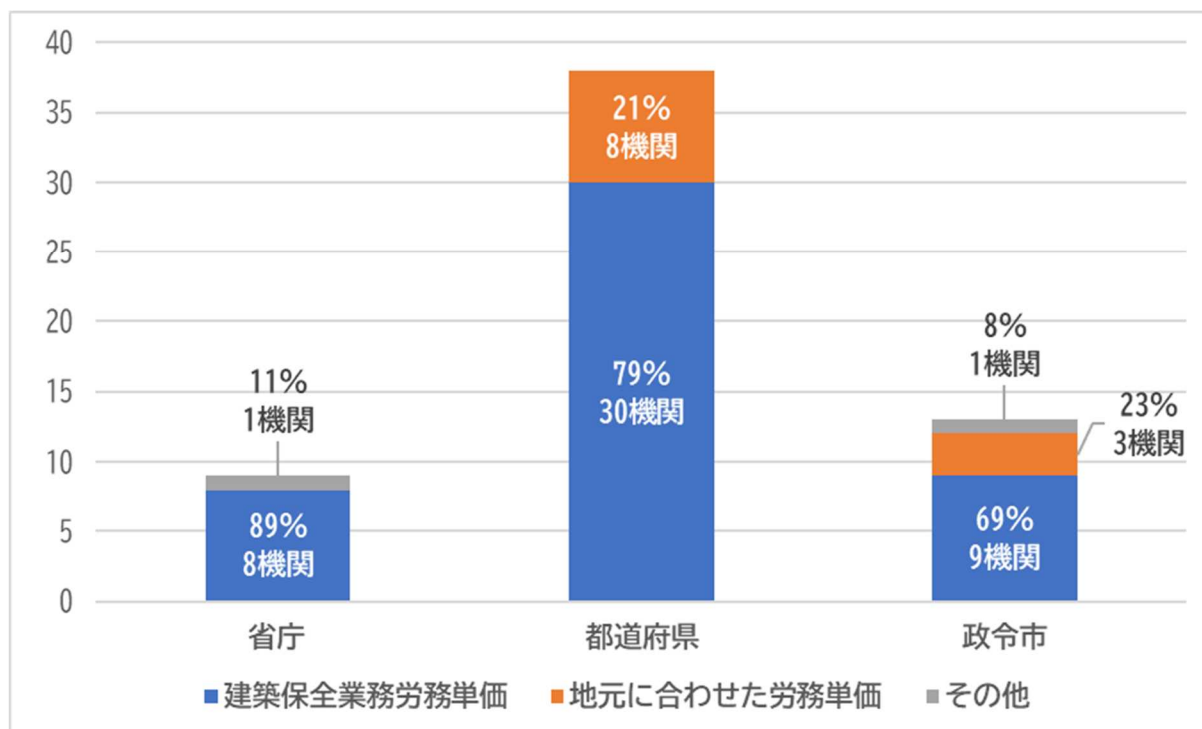


図 3 - 17 建築保全業務労務単価（国土交通省）の使用率
 ※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

3.2.1.9 予定価格の決定

発注者が予定価格を決定する際に、積算価格から減額を行うことがあるかを尋ねた。減額を行う発注者の割合、及び減額を行う場合の理由についてまとめた。その結果、発注者が予定価格を決定する際に、積算価格から減額することはほとんどないことがわかった。

① 予定価格の決定時に積算価格からの減額を行う発注者の割合

表 3 - 17 積算価格から減額する発注者の割合
 ※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

省庁：22%（2 機関）	都道府県：11%（4 機関）	政令市：31%（4 機関）
--------------	----------------	---------------

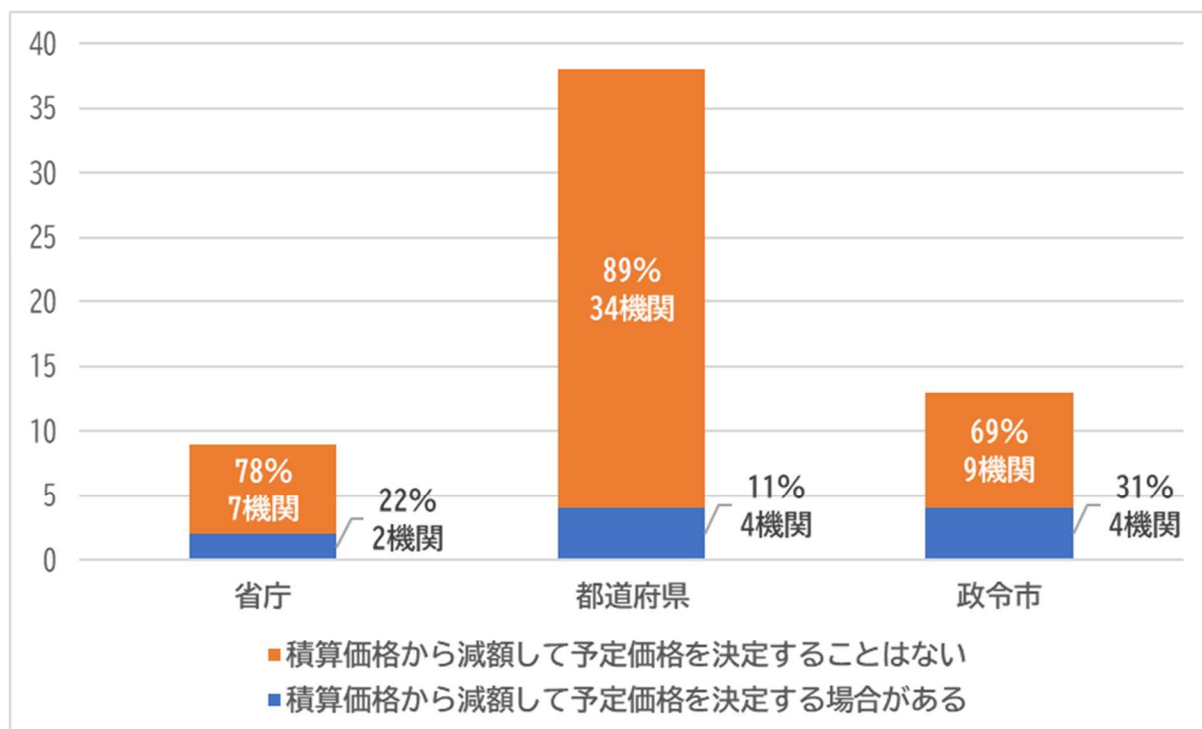


図 3 - 18 積算価格から減額する発注者の割合

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

② 上記①において減額を行う理由

上記①で減額を行うと回答した 10 機関（省庁：2、都道府県：4、政令市：4）に対して、その理由を尋ねた。結果は以下のとおりである。

表 3 - 18 減額を行う理由

※回答機関数：10 機関（省庁：2、都道府県：4、政令市：4）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
慣例による	0 機関	0 機関	0 機関
自治体財政の健全化や保全費用の削減のため	0 機関	0 機関	2 機関
予定価格の秘匿性確保のため	0 機関	2 機関	0 機関
わからない	0 機関	1 機関	0 機関
その他	2 機関	1 機関	2 機関

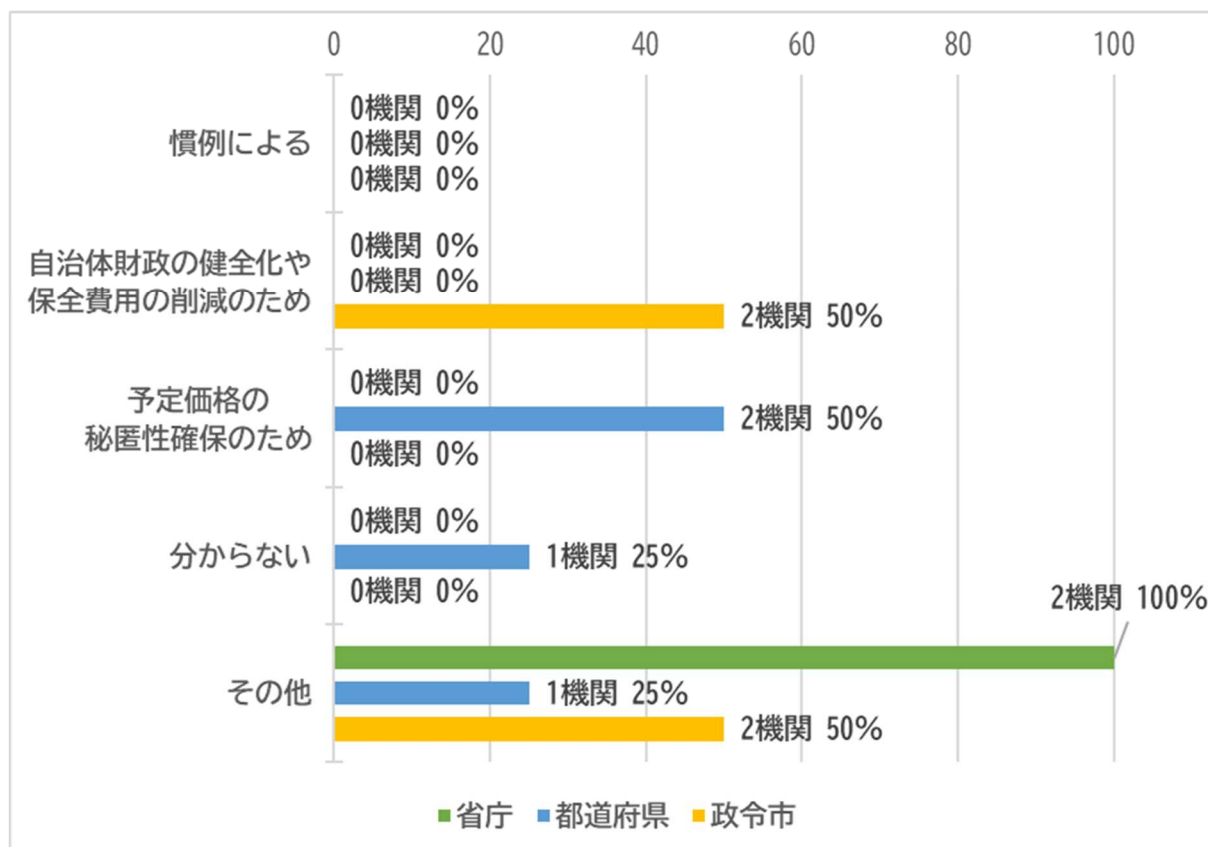


図3-19 減額を行う理由

※回答機関数：10 機関（省庁：2、都道府県：4、政令市：4）

一部の発注者が積算価格からの減額を行う他の理由としては、以下のような回答があった。

表3-19 積算価格からの減額を行う他の理由

- 入札参加者に提出させた価格証明書※に基づく積算と建築保全業務労務単価等に基づく積算を比較し、価格証明書に基づく積算の方がより安価な場合に減額を行う。（※価格証明書：値引きを考慮しない定価ベースによる総額とその積算内訳を記載したもの。できるだけ詳細に単価、諸経費等の内訳を積算し、業務に係る合計額を記載することを求めている。）
- 予算額が積算価格を下回るため。
- 過去の入札結果状況を踏まえて予定価格を調整する。

3.2.1.10 スライド条項

契約年度の途中において、最低賃金、労務単価、及び原材料費の上昇等により契約金額を変更できるスライド条項が契約書に含まれているかどうかを調査した。省庁、都道府県及び政令市において、ほとんどの機関はスライド条項を取り入れておらず、今後も含める予定がないことがわかった。その他としては、「検討中」という回答がいくつかあった。また、契約書に含まれている事情変更に関する条項で対応できるという回答も寄せられた。（該当する条項の一部抜粋：「本契約の締結後、・・・その他著しい事情の変更により、本契約に定める条件が不適当となったと認められる場合には、協議して本契約の全部又は一部を変更することができる。」）

① 契約年度中の最低賃金上昇に対応するスライド条項の使用率

表 3 - 20 最低賃金上昇に対応するスライド条項の使用率
※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

省庁：11%（1 機関）	都道府県：13%（5 機関）	政令市：23%（3 機関）
--------------	----------------	---------------

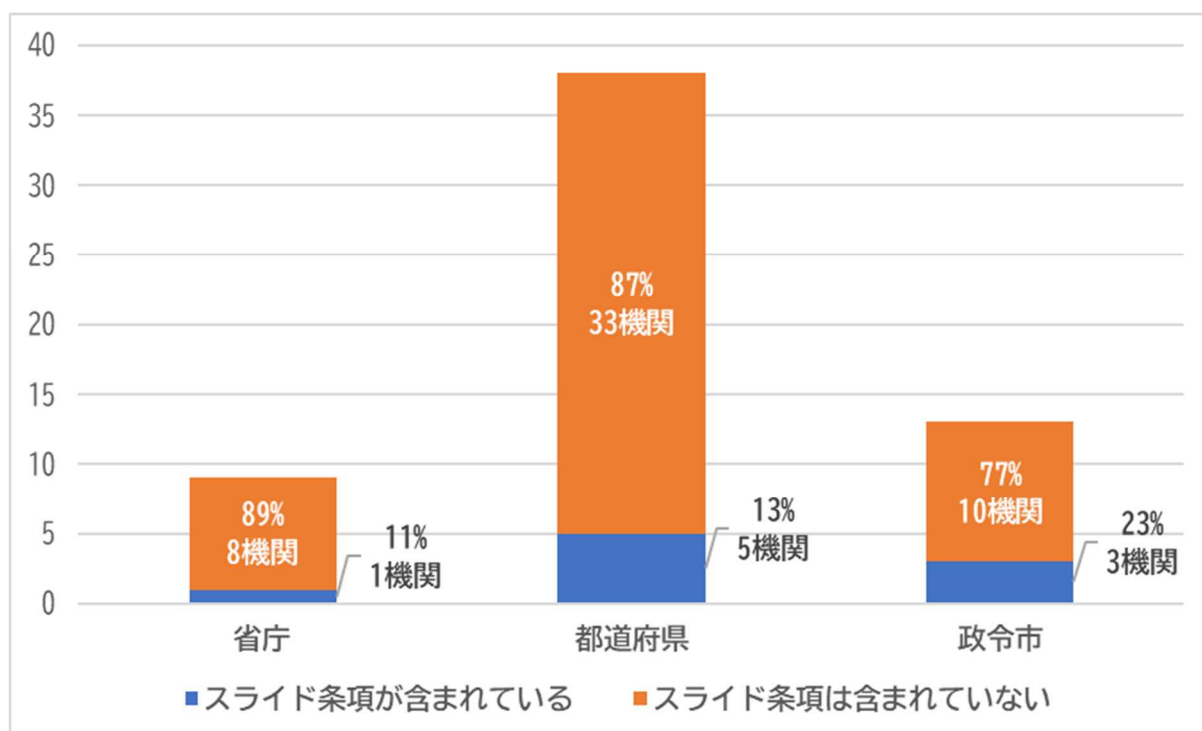


図 3 - 20 最低賃金上昇に対応するスライド条項の使用率
※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

② 契約年度中の労務単価、原材料費の上昇等に対応するスライド条項について

表 3 - 21 労務単価、原材料費の上昇等に対応するスライド条項

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
契約に既に含まれている	0 機関	3 機関	4 機関
契約に含まれていないが、今後含める予定がある	1 機関	0 機関	1 機関
契約に含まれていないし、今後含める予定もない	7 機関	25 機関	7 機関
どのような条項を使用したらよいかわからない	0 機関	0 機関	0 機関
その他	1 機関	9 機関	1 機関
無回答	0 機関	1 機関	0 機関

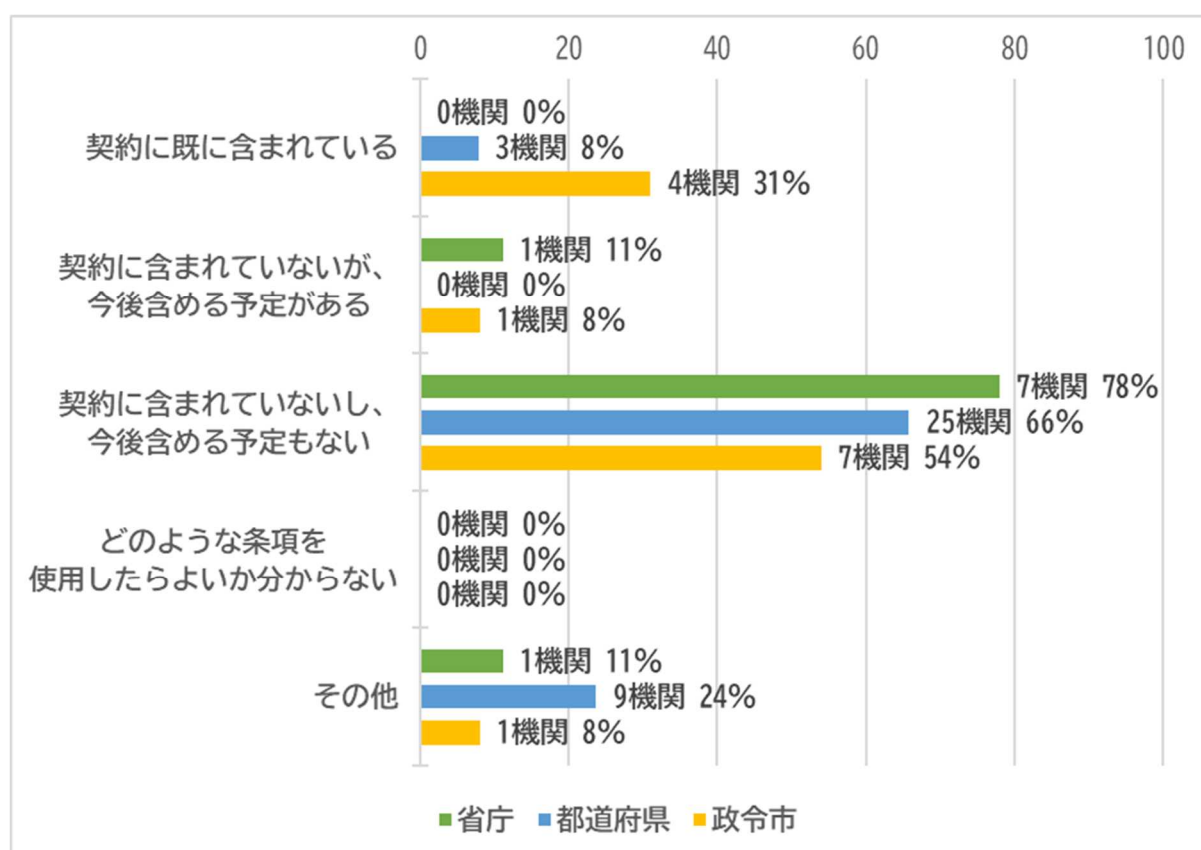


図 3 - 21 労務単価、原材料費の上昇等に対応するスライド条項

※回答機関数：60 機関（省庁：9、都道府県：38、政令市：13）

3.2.1.11 ダンピング対策

各機関においてダンピング対策のために採用されている制度、各制度における基準となる価格の設定方法、及び入札や契約の適正化のための対策等について調べた。その結果、各制度における基準となる価格を設定する割合は、各機関によってばらつきがあることがわかった。最低制限価格は 60～85%、調査基準価格は 50～80%、失格基準価格は 60～70%であった。省庁や自治体により、予定価格に対する契約価格の比率には大きな違いが生じていることがわかる。基準となる価格を積上方式※で積算する場合も、各費目に乗じる比率に違いがあった。さらに、低入札価格調査制度の調査対象が発生した場合、どの部署がどのように調査するかについてもさまざまな回答が寄せられた。また都道府県と政令市で、最低制限価格制度と低入札価格調査制度のどちらも採用していないとする回答が合計 8 件あった。

※積上方式：調査基準価格及び最低制限価格を設定する方式の一つ。「建築保全業務積算基準」に定めのある予定価格の各費目である直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等及びその他の経費に対して、それぞれの割合を乗じて得た額の合計額をもって調査基準価格及び最低制限価格とする設定方式。

① ダンピング対策のために採用している制度

ダンピング対策として、最低制限価格制度と低入札価格調査制度のどちらを採用しているかを調べた。（省庁においては、最低制限価格制度の導入が認められていない。）

22 採用している制度

※回答機関数：70 機関（省庁：13、都道府県：39、政令市：18）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
最低制限価格制度	-	13 機関	5 機関
低入札価格調査制度	13 機関	13 機関	8 機関
両方を採用している※	0 機関	7 機関	3 機関
どちらも採用していない	0 機関	6 機関	2 機関

※省庁においては、最低制限価格制度の導入が認められていないため、「-」としている。
 ※「両方を採用している」：都道府県や政令市において、業務によって最低制限価格制度と低入札価格調査制度のどちらかを使い分けている場合。

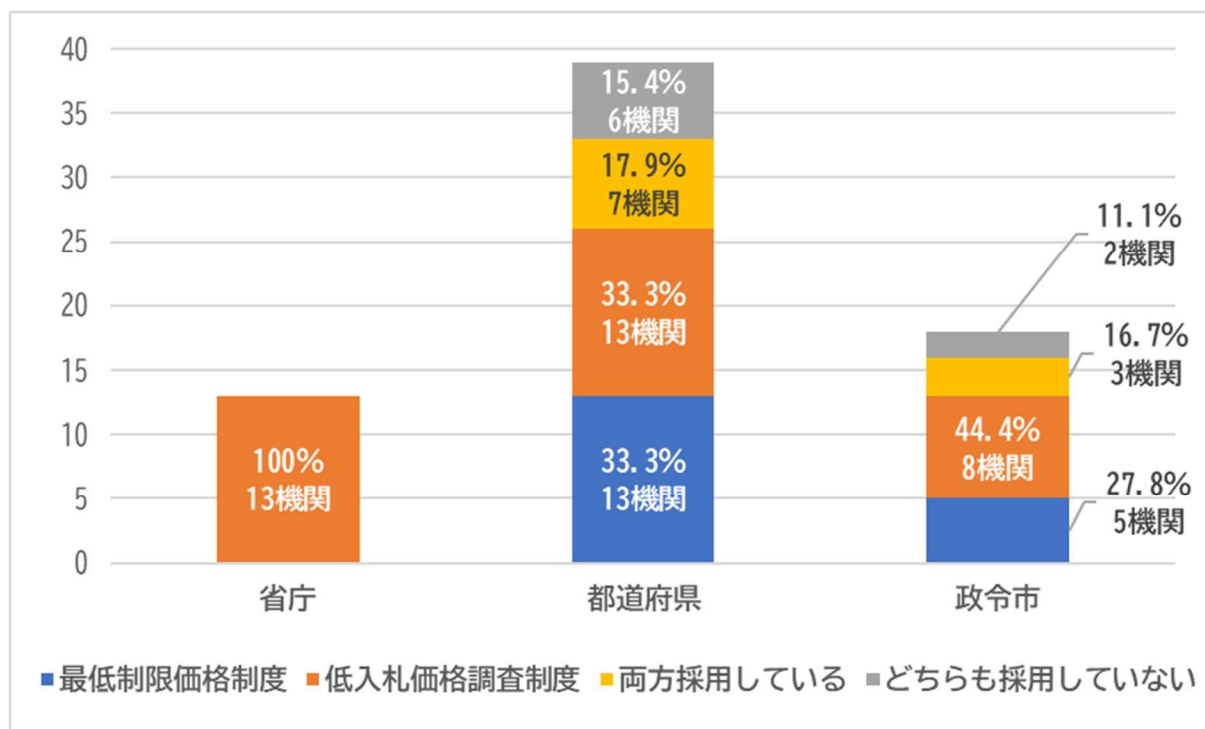


図 3 - 22 採用している制度

※回答機関数：70 機関（省庁：13、都道府県：39、政令市：18）

② 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法

最低制限価格制度における最低制限価格、及び低入札価格調査制度における調査基準価格を設定する際の算出方法について調べた。調査対象は、上記の①において、最低制限価格制度か低入札価格調査制度のどちらかを採用していると回答した機関である。都道府県は積上方式を採用するケースもあるが、省庁及び政令市で予定価格に一律の割合を乗じて算出する機関が多く見られる。

表 3 - 23 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法

※回答機関数：62 機関（省庁：13、都道府県：33、政令市：16）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
予定価格に一律の割合を乗じて算出	13 機関	18 機関	11 機関
直接人件費や業務管理費など建築保全業務積算基準に基づく予定価格積算の各費目にそれぞれの割合を乗じて得た額の合算（積上方式）	0 機関	13 機関	5 機関
無回答	0 機関	2 機関	0 機関

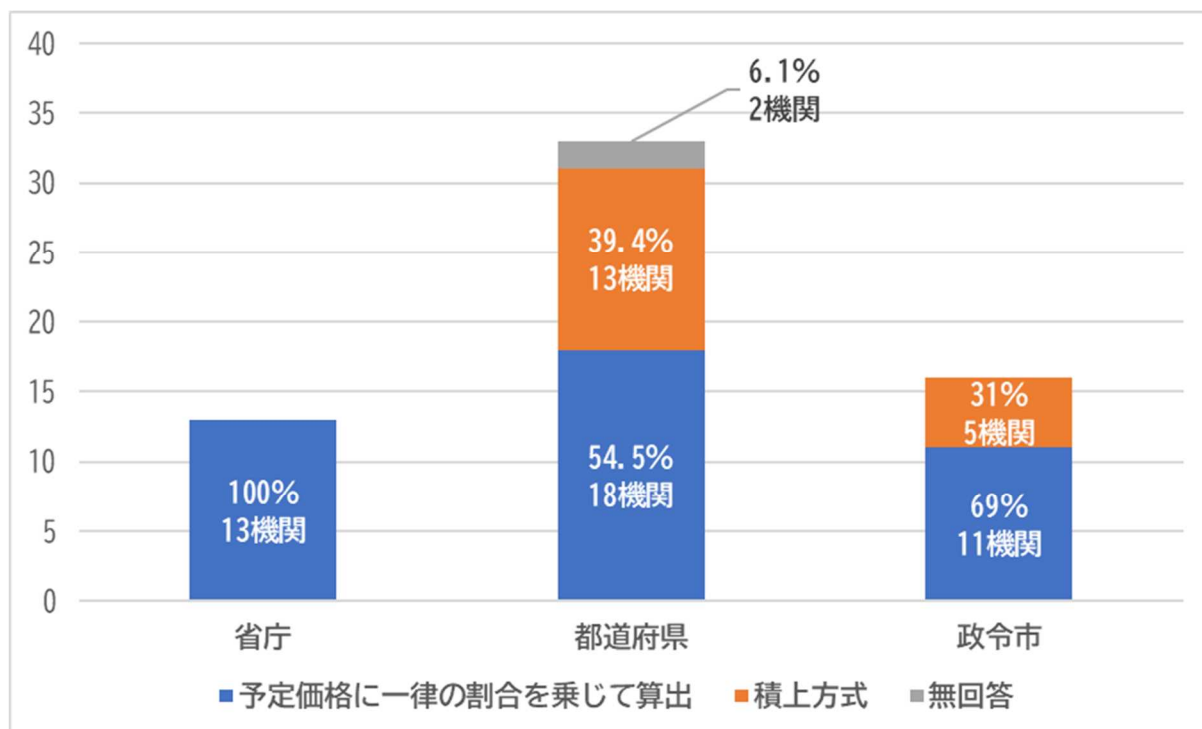


図 3 - 23 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法
 ※回答機関数：62 機関（省庁：13、都道府県：33、政令市：16）

【予定価格に一律の割合を乗じて算出する方法について】

③ 最低制限価格制度を採用している場合の最低制限価格設定

最低制限価格制度を採用している機関に対して、最低制限価格を算出するに当たって一定の比率で計算しているか尋ねた。「一定の比率で計算」が一般的であるが、独自の設定方法を採用するケースもあった。

表 3 - 24 一定の比率で計算している機関
 ※回答機関数：19 機関（省庁：0、都道府県：12、政令市：6）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
一定の比率で計算	-	11 機関	5 機関
独自の設定方法を採用	-	1 機関	1 機関

※省庁においては、最低制限価格制度の導入が認められていないため、「-」としている。

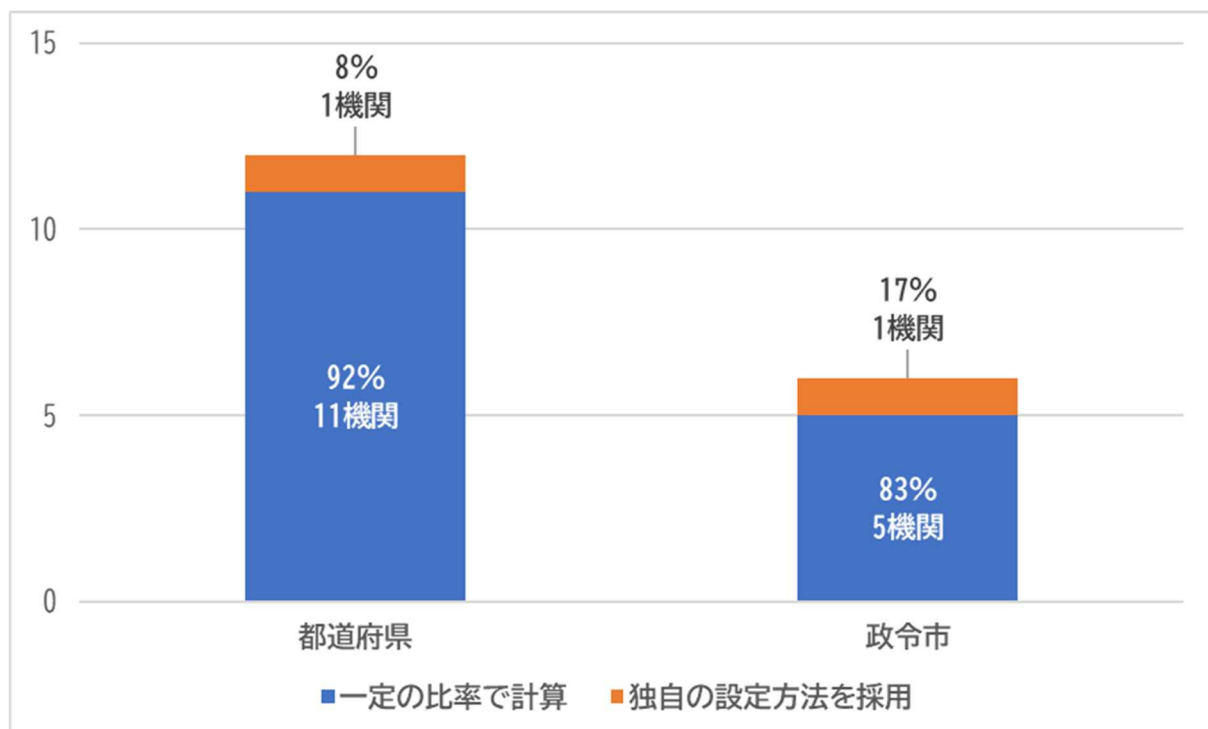


図 3 - 24 一定の比率で計算している機関の割合
 ※回答機関数：19 機関（省庁：0、都道府県：12、政令市：6）

上記の設問において、最低制限価格を一定の比率で計算していると答えた 16 機関（省庁：0、都道府県：11、政令市：5）に対して、予定価格の何%に設定しているかを尋ねた。

表 3 - 25 最低制限価格設定【予定価格の何%に設定しているか】
 ※回答機関数：16 機関（省庁：0、都道府県：11、政令市：5）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
80～89%	-	5 機関	2 機関
70～79%	-	3 機関	3 機関
60～69%	-	2 機関	0 機関

※省庁においては、最低制限価格制度の導入が認められていないため、「-」としている。
 ※都道府県の 1 機関が無回答であった。

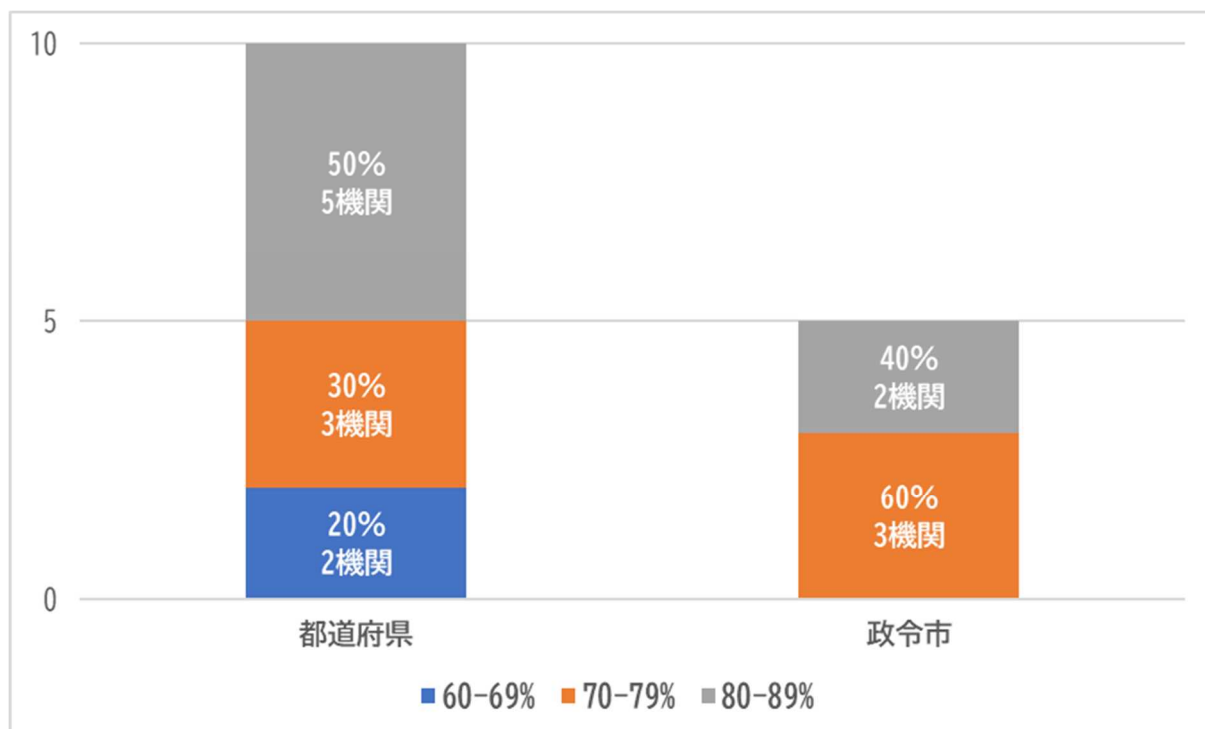


図 3 - 25 最低制限価格設定（機関別）

※回答機関数：16 機関（省庁：0、都道府県：11、政令市：5）

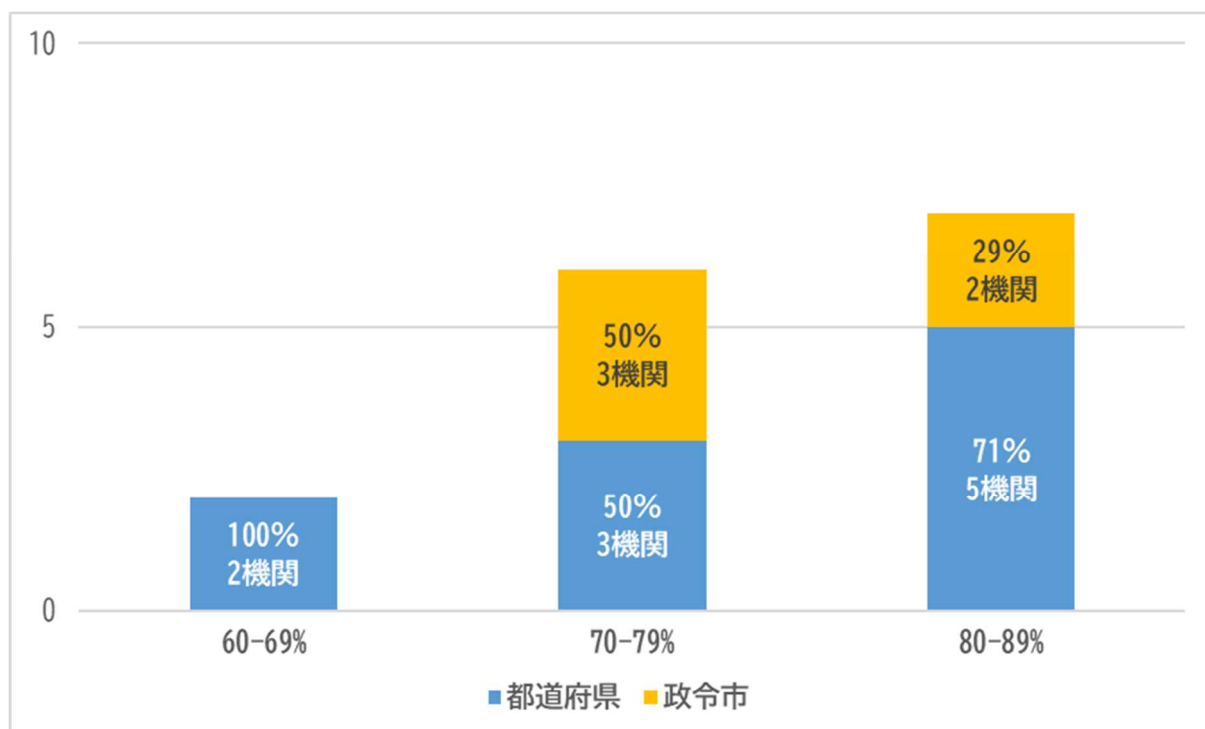


図 3 - 26 最低制限価格設定（設定割合別）

※回答機関数：16 機関（省庁：0、都道府県：11、政令市：5）

④ 低入札価格調査制度を採用している場合の調査基準価格設定

低入札価格調査制度を採用している機関に対して、調査基準価格を算出するに当たって一定の比率で計算しているかどうか尋ねた。ほとんどの機関においては「一定の比率で計算」が一般的であるが、都道府県で独自の設定方法を採用するケースもあった。

表 3 - 26 一定の比率で計算している機関

※回答機関数：31 機関（省庁：13、都道府県：10、政令市：8）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
一定の比率で計算	13 機関	9 機関	8 機関
独自の設定方法を採用	0 機関	1 機関	0 機関

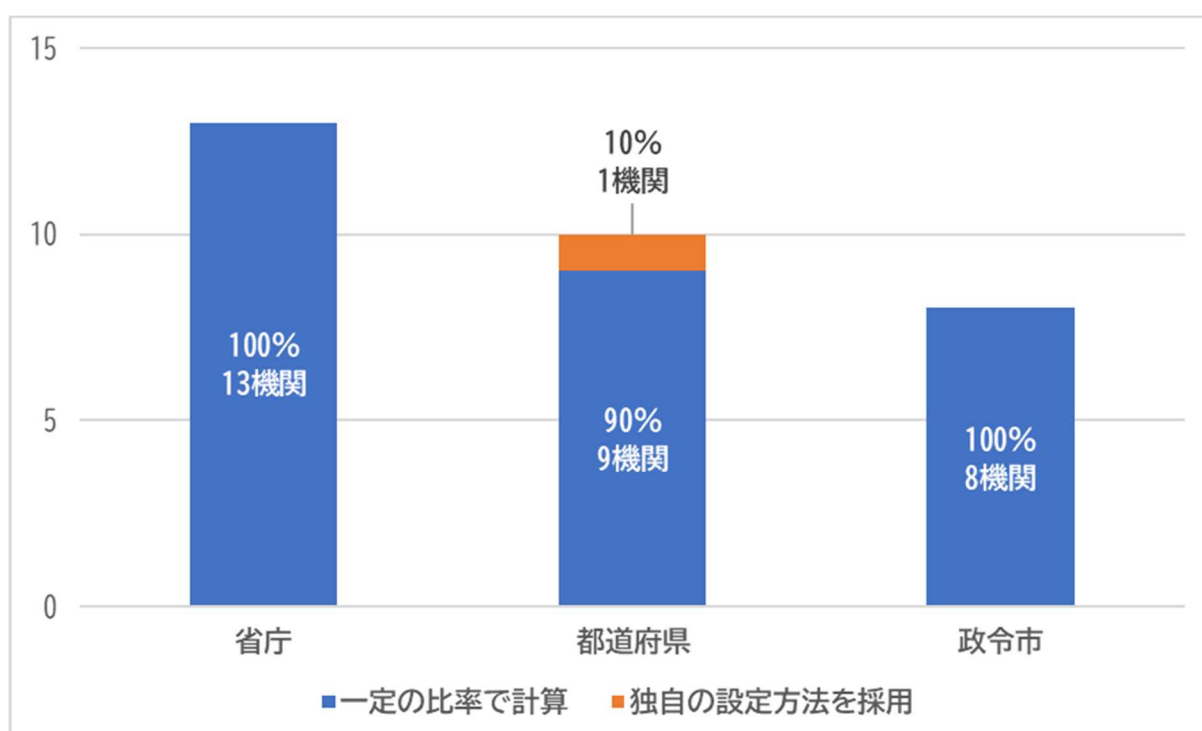


図 3 - 27 一定の比率で計算している機関の割合

※回答機関数：31 機関（省庁：13、都道府県：10、政令市：8）

上記の設問において、調査基準価格を一定の比率で計算していると答えた 30 機関（省庁：13、都道府県：9、政令市：8）に対して、予定価格の何%に設定しているかを尋ねた。

表 3 - 27 調査基準価格設定【予定価格の何%に設定しているか】

※回答機関数：30 機関（省庁：13、都道府県：9、政令市：8）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
80～89%	0 機関	4 機関	0 機関
70～79%	0 機関	2 機関	4 機関
60～69%	11 機関	2 機関	3 機関
50～59%	2 機関	0 機関	0 機関

※都道府県の 1 機関、及び政令市の 1 機関が無回答であった。

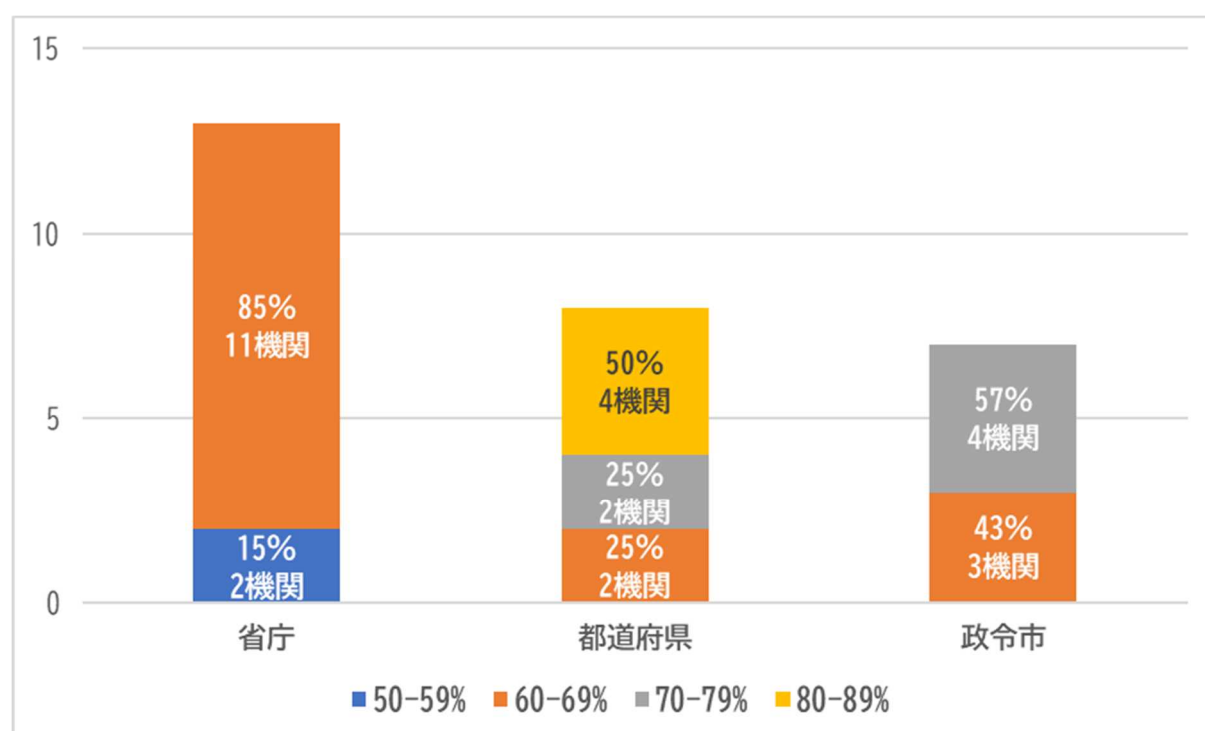


図 3 - 28 調査基準価格設定（機関別）

※回答機関数：30 機関（省庁：13、都道府県：9、政令市：8）

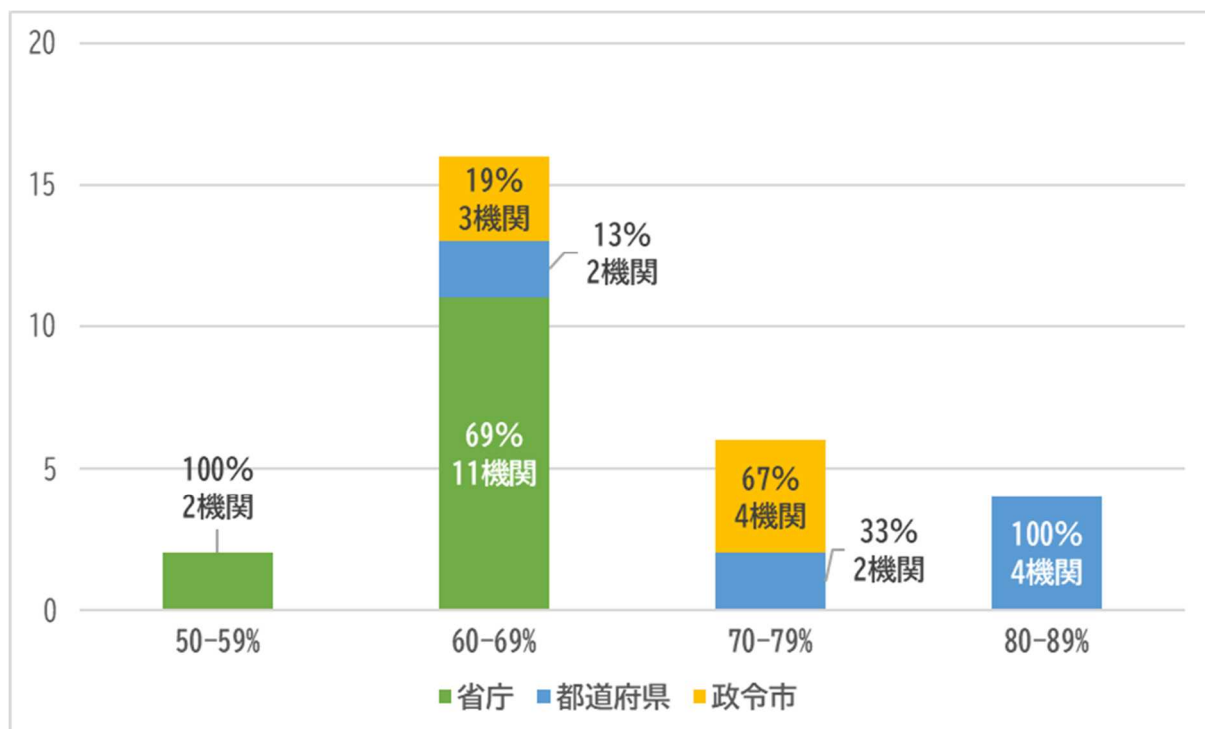


図 3 - 29 調査基準価格設定（設定割合別）

※回答機関数：30 機関（省庁：13、都道府県：9、政令市：8）

⑤ 低入札価格調査制度を採用している場合の失格基準価格設定

低入札価格調査制度を採用している機関に対して、失格基準価格を設定しているか、及び失格基準価格は予定価格の何%に設定しているかを尋ねた。結果は以下のとおりである。低入札価格調査制度を採用している機関において、ほとんどの機関では失格基準価格を採用していなかった。都道府県で 3 機関、政令市で 1 機関が失格基準価格を採用していた。

表 3 - 28 失格基準価格を設定している機関

※回答機関数：44 機関（省庁：13、都道府県：20、政令市：11）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
失格基準価格を設定している	0 機関	3 機関	1 機関
失格基準価格を設定していない	13 機関	7 機関	7 機関
無回答	0 機関	10 機関	3 機関

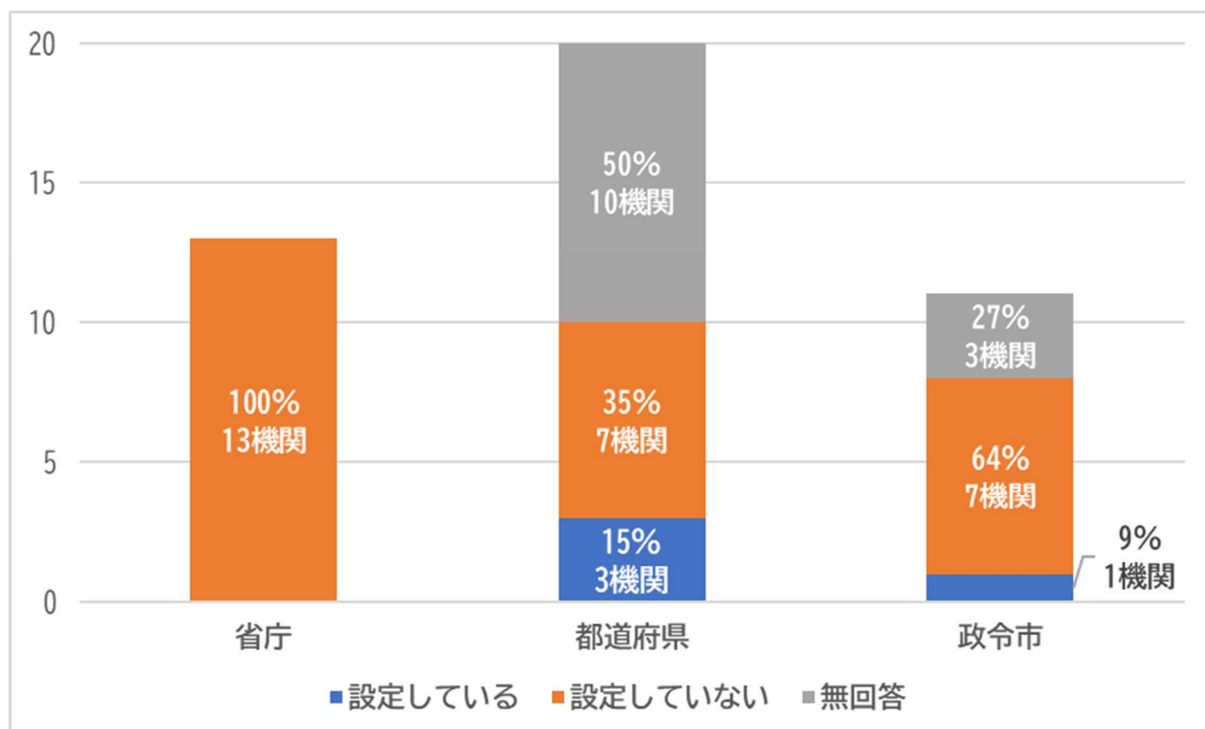


図 3 - 30 失格基準価格を設定している機関の割合

※回答機関数：44 機関（省庁：13、都道府県：20、政令市：11）

失格基準価格を採用している機関のうち、失格基準価格の割合を回答した 3 機関（都道府県：2、政令市：1）のデータは以下のとおりである。

表 3 - 29 失格基準価格設定【予定価格の何%に設定しているか】

※回答機関数：3 機関（省庁：0、都道府県：2、政令市：1）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
70～79%	0 機関	1 機関	0 機関
60～69%	0 機関	1 機関	1 機関

【積上方式（予定価格積算の各費目にそれぞれの割合を乗じて得た額の合算）について】

⑥ 積算方法

各制度における基準となる価格を積上方式で算出している機関に対して、具体的にどのように積算しているのかを尋ねた。回答は以下のとおりである。

表 3 - 30 積上方式の積算方法

最低制限価格制度の 最低制限価格	● 直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等、その他経費に個別に設定した割合を乗じたものを加算する。 ● 最低賃金を最低制限価格用の清掃員 C の単価とし、清掃員 A、B は清掃員 C からの上昇率を清掃員 C の最低制限価格用単価にかけて算出する。 ● 自治体の「建設工事低入札価格調査制度実施要領」に基づき積算する。
低入札価格調査制度の 調査基準価格	● 直接業務費、業務管理費、一般管理費等に個別に設定した割合を乗じたものを積算する。 ● 最低賃金により積算する。 ● 自治体の「建設工事低入札価格調査制度実施要領」に基づき積算する。
低入札価格調査制度の 失格基準価格	● 自治体の「建設工事低入札価格調査制度実施要領」に基づき積算する。

【低入札価格調査制度の調査方法について】

⑦ 低入札価格調査制度の対象になった場合の調査方法

低入札価格調査制度を採用している機関において、調査対象となった入札者に対してどのように調査するのかを尋ねた。回答は以下のとおりである。

表 3 - 31 調査方法

- 会計課担当が、調査対象業者に対して入札価格の積算内訳等の資料を要求し、その内容についてヒアリング等による確認を行っている。
- 仕様書作成部局が入札理由、入札価格の積算内訳、手持ち案件の状況、履行体制、国及び地方公共団体等における契約の履行状況についての資料提出及びヒアリング等を行い判断する。
- 入札業者から入札理由、積算内訳及び直近 2 期分の決算書を徴取し、事情をヒアリングした上で、履行可能か判断する。
- 発注課が入札業者から関係資料作成を依頼し、事情聴取を実施する。その後、業者選定部会に諮る。
- 開札の翌日から 3 日以内に契約政策課へ低入札調査調書及び添付資料を提出させ、提出された書類を基に、契約政策課が事情聴取その他必要な調査を行い、報告書を作成する。その後、この報告書に基づき、契約審査委員会（事業担当課長、管財課長、契約政策課長をもって組織する）が審査を行う。
- 契約担当職員が、以下の項目について調査を行う。
 - 1) 当該価格で入札した理由及びその積算の妥当性
 - 2) 当該契約の履行体制
 - 3) 当該契約期間中における他の契約請負状況
 - 4) 手持ち機械その他固定資産の状況
 - 5) 国の行政機関等及び地方公共団体等に対する契約の履行状況
 - 6) 経営状況
 - 7) 信用状況

⑧ 入札及び契約の適正化

●第三者の意見を聴く場等を設けている割合

入札及び契約の適正化のために、各機関において学識者や知見者等の第三者の意見を聴く場等を設けているかを尋ねた。回答は以下のとおりである。

表 3 - 32 第三者の意見を聴く場等を設けている割合
※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

省庁：64%（9 機関）	都道府県：13%（5 機関）	政令市：28%（5 機関）
--------------	----------------	---------------

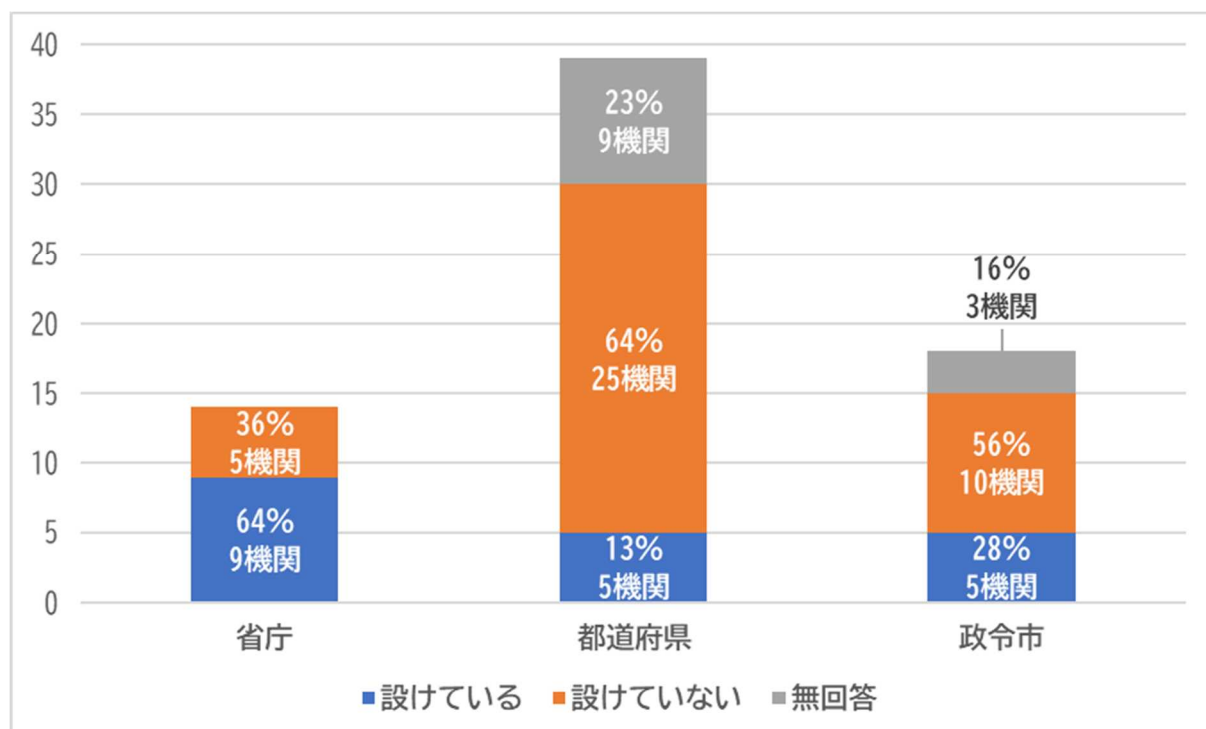


図 3 - 31 第三者の意見を聴く場等を設けている割合
※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

表 3 - 33 第三者の意見を聴く場等を設けている背景

- 契約に関する入札及び契約手続の透明性及び公正性をより一層高めるために、契約監視委員会を設置し、意見を聴く場を設けている。
- 工事については従前から入札監視委員会において第三者による審議を行っていたが、業務委託についても工事と同様、第三者による審議を行い、入札・契約の適正化を図ることとした。
- 第三者の公平中立な立場から、入札及び契約の過程並びに契約の内容等について調査審議を行い又は報告を受け、入札及び契約の事務手続における公正性、透明性及び競争性の向上、適正な契約の履行確保、恣意性の排除、入札談合などの不正行為の防止、不良不適格業者の排除並びに不当圧力の阻止など、入札及び契約の公正な執行を図ることを目的として入札等監視委員会を設けている。
- 総合評価落札方式を採用しており、評価基準としているハラスメント防止に向けた取組、及び就職困難者の雇用に関する取組等について意見を聴くために、大学教授や弁護士の意見を聴く場を設けている。

- 過去、契約事務において不正行為があったことから、入札その他の契約手続における公正性の確保並びに客観性及び透明性の向上を図ることを目的として入札等監視委員会を設けている。

3.2.1.12 受注者の決定方法

受注者の決定方法として総合評価落札方式を採用しているか、総合評価落札方式が採用していない機関において用いられている方法は何かについて調べた。総合評価落札方式については、過半数の省庁等で採用されている。しかし、都道府県と政令市に関しては、採用している機関が3割以下にとどまる。

① 総合評価落札方式を採用している割合

総合評価落札方式を入札方法として採用している機関の割合は以下のとおりである。

表 3 - 34 総合評価落札方式を採用している割合

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

省庁：50%（7 機関）	都道府県：26%（10 機関）	政令市：22%（4 機関）
--------------	-----------------	---------------

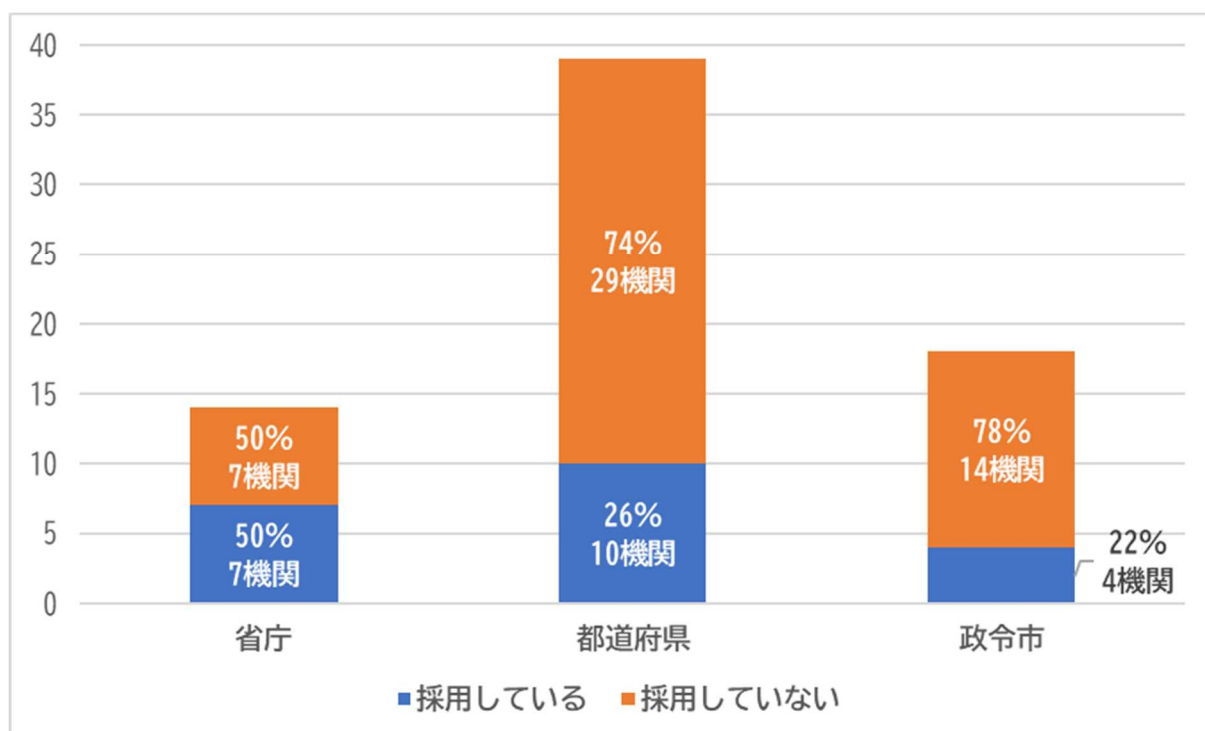


図 3 - 32 総合評価落札方式を採用している割合

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

総合評価落札方式を採用していない機関においては、以下のような方式が採用されている。

表 3 - 35 採用している他の方法

● 一般競争入札（20 回答） ● 制限付一般競争入札（4 回答） ● 指名競争入札（4 回答）
--

② 競争参加資格の設定

競争参加資格として何を設定しているかを調べた。「暴力団員等がその事業活動を支配している企業ではない」については、7 割以上の機関が設定していた。しかし、厚生労働省の「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」に例示されている「障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者の法定雇用率を達成している」、「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」、「環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無」などに関しては、ほとんど採用されていなかった。

表 3 - 36 競争参加資格（複数回答可）

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
暴力団員等がその事業活動を支配している企業ではない	10 機関	30 機関	16 機関
建築物衛生法その他業務に関する諸法令を遵守しない企業ではない	2 機関	7 機関	1 機関
建築物衛生法に基づく都道府県知事の登録を受けている	2 機関	25 機関	6 機関
障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者の法定雇用率を達成している	0 機関	2 機関	1 機関
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	1 機関	0 機関	1 機関
環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無	0 機関	0 機関	0 機関
その他	5 機関	18 機関	7 機関

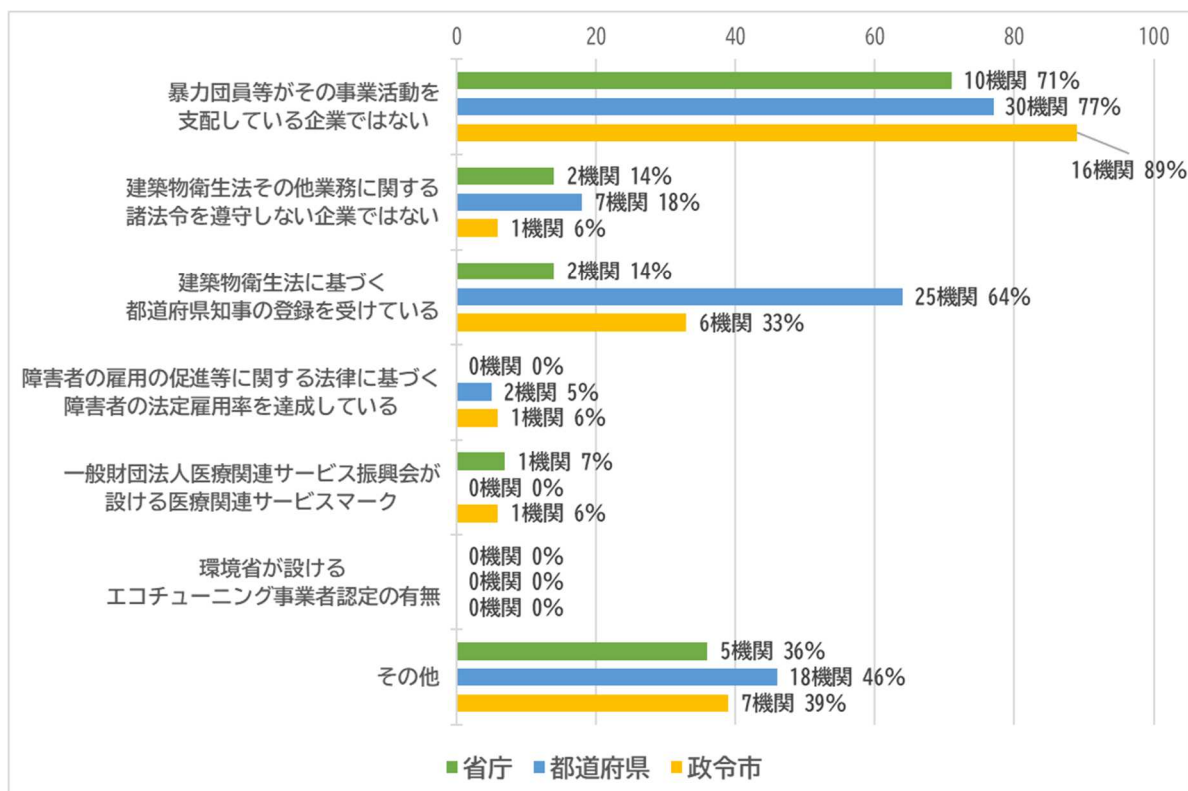


図 3 - 33 競争参加資格（複数回答可）

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

上記の表 3 - 36 競争参加資格において、「その他」を選択した機関が定めている競争参加資格については、以下のような回答があった。

表 3 - 37 その他の競争参加資格

- 過去 5 年間に於いて国、地方公共団体、民間企業が発注する本件同程度以上の業務を行った履行実績を有する者であること。
- 警備業法で定める資格を有していること。直近 3 か年において、元請（複数の企業で公正されるグループでの実績を含む）として、延べ床面積 3,000 m²以上の建築物（一般事務所、商業施設、医療機関等で年間を通じて社会経済活動が行われている建物）において、電気・機械設備等の運転・監視業務を従業員が常駐して 12 か月以上継続して適正に実施した契約実績を有すること。
- 競争入札参加資格者名簿における建物の清掃作業の委託契約について A の等級に格付された者であること。
- 延べ床面積 10,000 m²以上の建物に係る本件業務と同種の業務を受託し、12 か月継続して履行した実績を有すること。
- 県税に滞納がない者であること及び社会保険に加入し、かつ、社会保険料に滞納がない者であること。
- 技術向上研修体制、資格者配置、自主検査体制、社会貢献、社会保険等加入状況。
- 清掃業務に係る「ISO9001」の認証。連絡後 1 時間以内に到着可能であること。
- 県内に本社を有し、臨時清掃依頼への対応が 1 時間以内に可能であること。1 級ビルクリーニング技能士を 5 名以上直接雇用しており、かつ社会保険等へ加入していること。

- ① 自治法施行令第167条の5第1項の規定に基づく資格（名簿登録制）、② 一定の資本関係又は人的関係がある者が同一の入札に参加していないこと。

3.2.1.13 令和4年度の通知に基づく契約変更実績の有無

令和4年度の厚生労働省からの通知「薬生衛発1130第1号/薬生衛発1130第3号 令和4年11月30日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）の最低賃金引上げ、エネルギー価格・物価高騰等に伴う契約金額の変更について（緊急依頼）」を踏まえて、契約金額を見直した事例があるか調査した。その結果、受注者から契約金額の変更の申し出がなかったため、令和4年度の通知に基づく契約変更はほとんど行われていないことがわかる。契約金額を見直した回答は3件あった。

① 令和4年度の通知に基づき契約を変更した割合

表3-38 契約変更した割合

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
契約金額を見直した	0% (0 機関)	5% (2 機関)	6% (1 機関)

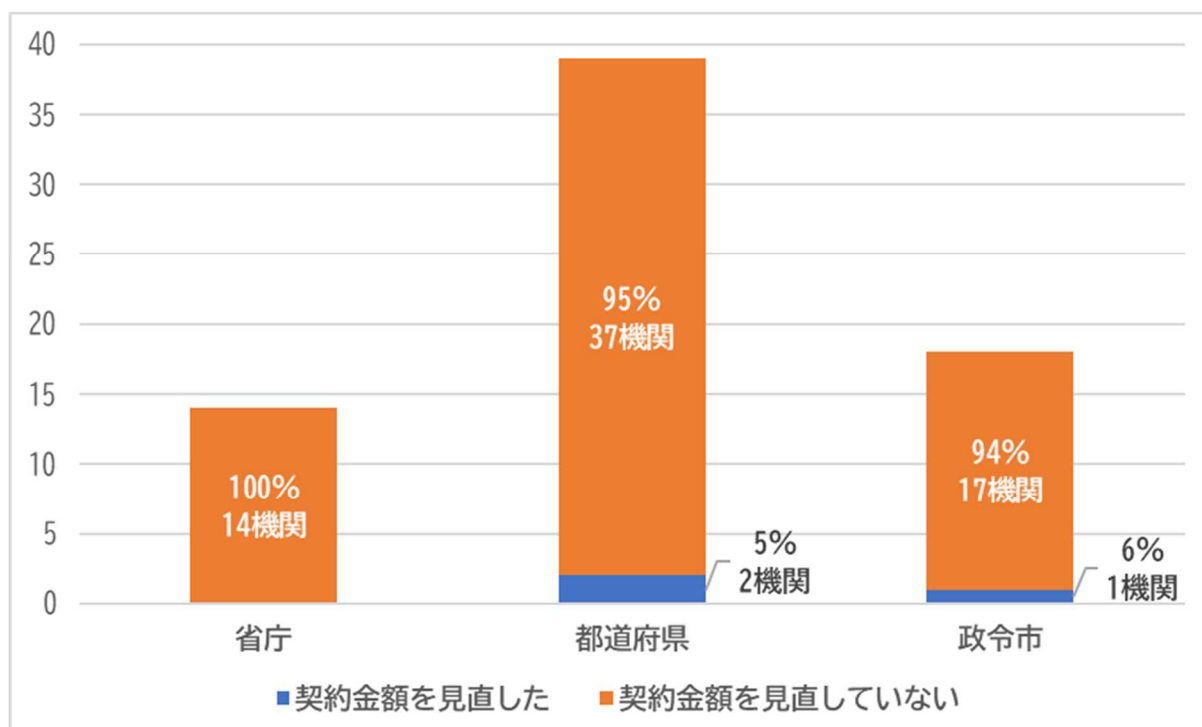


図3-34 契約変更した割合

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

② 令和4年度の通知に基づき契約変更した項目

上記①において契約変更したと回答した3機関（都道府県：2、政令市：1）に、契約変更した項目を尋ねた。3機関全てが労務単価について契約変更していた。

表3-39 契約変更した項目
※回答機関数：3機関（省庁：0、都道府県：2、政令市：1）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
労務単価	0機関	2機関	1機関
原材料費	0機関	0機関	0機関
その他	0機関	0機関	0機関

③ 令和4年度の通知に基づき契約変更しなかった理由

上記①において契約変更しなかったと回答した68機関（省庁：14、都道府県：37、政令市：17）に、契約変更しなかった理由を尋ねた。契約変更しなかったその他の理由としては、「申し出があったが、既存契約では人件費上昇分等の金額を加味し契約しているので変更契約を行わなかった」、「物価高騰等に伴う契約金額の変更を制度上認めていない」という回答があった。このことから、契約変更見直しについて受注者に認知されていない可能性が浮き彫りとなった。

表3-40 契約変更しなかった理由
※回答機関数：68機関（省庁：14、都道府県：37、政令市：17）

（%/機関）	省庁	都道府県	政令市
受注者から契約金額の変更の申し出がなかった	100% (14機関)	97% (36機関)	88% (15機関)
申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった	0% (0機関)	0% (0機関)	0% (0機関)
申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した	0% (0機関)	0% (0機関)	0% (0機関)
その他	0% (0機関)	3% (1機関)	12% (2機関)

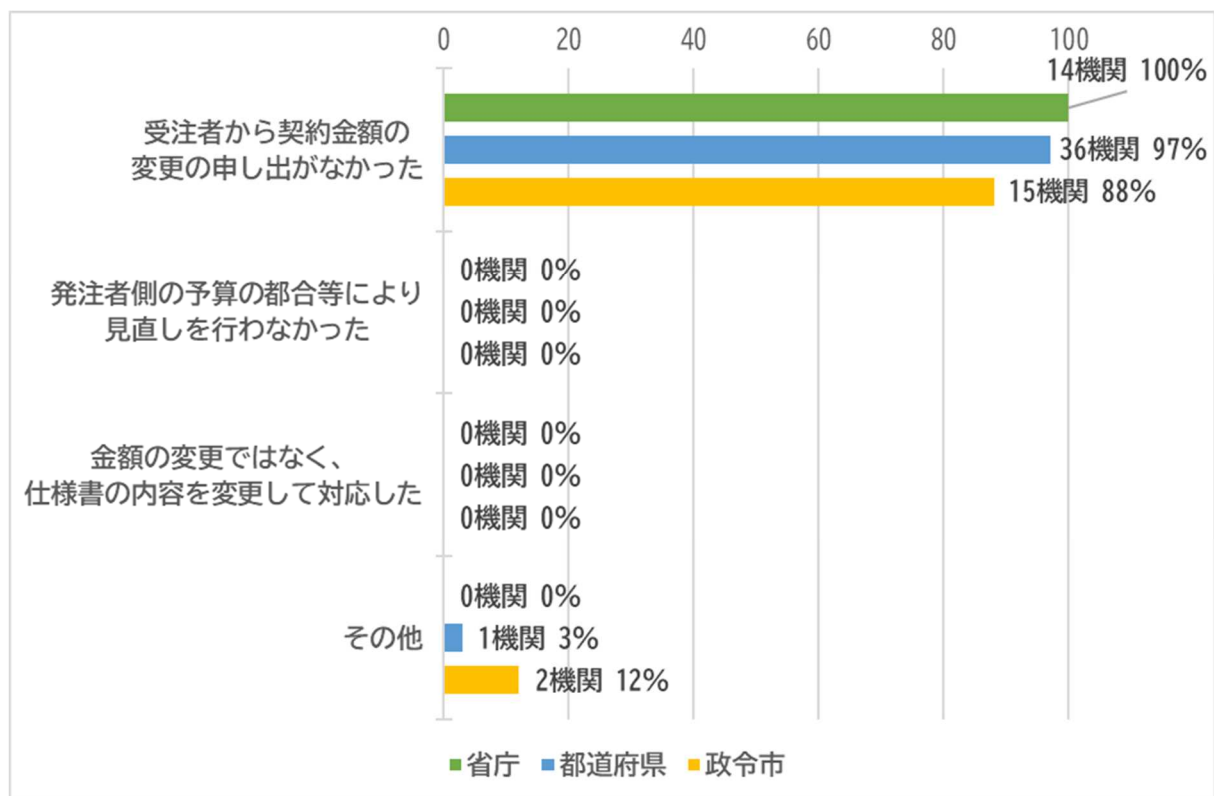


図 3 - 35 契約変更しなかった理由

※回答機関数：68 機関（省庁：14、都道府県：37、政令市：17）

3.2.1.14 令和 5 年度の通知に基づく契約変更実績の有無

令和 5 年度の厚生労働省からの通知「薬生衛発 0830 第 1 号/薬生衛発 0830 第 3 号 令和 5 年 8 月 30 日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）における令和 5 年度最低賃金額改定を見据えた契約金額の変更検討について（依頼）」を踏まえて、契約金額を見直した事例があるか調査した。契約金額を見直した事例は 2 件、現在検討中が 1 件あった。

① 令和 5 年度の通知に基づき契約を変更した割合

表 3 - 41 契約を変更した割合

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
既に契約金額を見直した	0% (0 機関)	3% (1 機関)	6% (1 機関)
現在検討中	7% (1 機関)	0% (0 機関)	0% (0 機関)

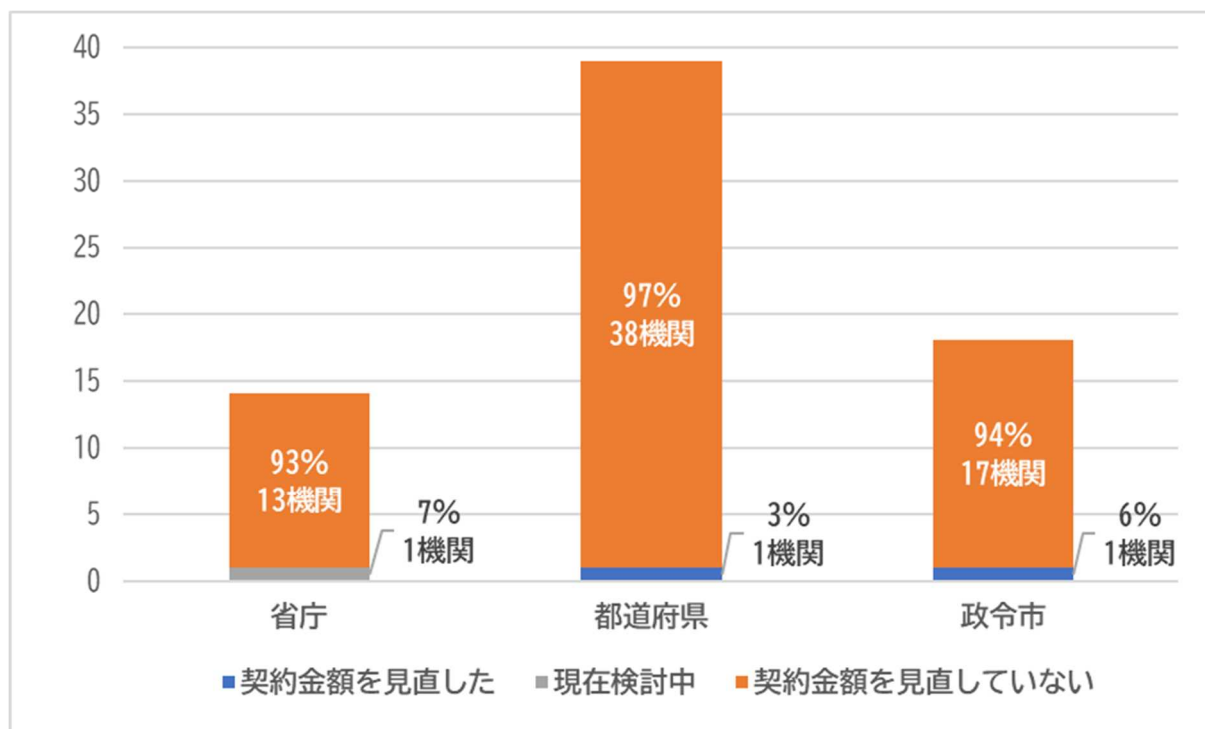


図 3 - 36 契約を変更した割合

※回答機関数：71 機関（省庁：14、都道府県：39、政令市：18）

② 令和 5 年度の通知に基づき契約変更した項目

上記①において既に契約変更したと回答した 2 機関（都道府県：1、政令市：1）に、契約変更した項目を尋ねた。2 機関どちらも労務単価について契約変更していた。

表 3 - 42 契約変更した項目

※回答機関数：2 機関（省庁：0、都道府県：1、政令市：1）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
労務単価	0 機関	1 機関	1 機関
原材料費	0 機関	0 機関	0 機関
その他	0 機関	0 機関	0 機関

③ 令和5年度の通知に基づき契約変更しなかった理由

上記①において契約変更しなかったと回答した68機関（省庁：13、都道府県：38、政令市：17）に、契約変更しなかった理由を尋ねた。契約変更しなかったその他の理由についても令和4年度に関する回答と同じく、「申し出があったが、既存契約では人件費上昇分等の金額を加味し契約しているので変更契約を行わなかった」、「物価高騰等に伴う契約金額の変更を制度上認めていない」という回答があった。このことから、令和5年度においても、受注者が契約変更の申し入れを行うことに関する理解が浸透していない状況が見える。

表3-43 契約変更しなかった理由

※回答機関数：68機関（省庁：13、都道府県：38、政令市：17）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
受注者から契約金額の変更の申し出がなかった	100% (13機関)	97% (37機関)	88% (15機関)
申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった	0% (0機関)	0% (0機関)	0% (0機関)
申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した	0% (0機関)	0% (0機関)	0% (0機関)
その他	0% (0機関)	3% (1機関)	12% (2機関)

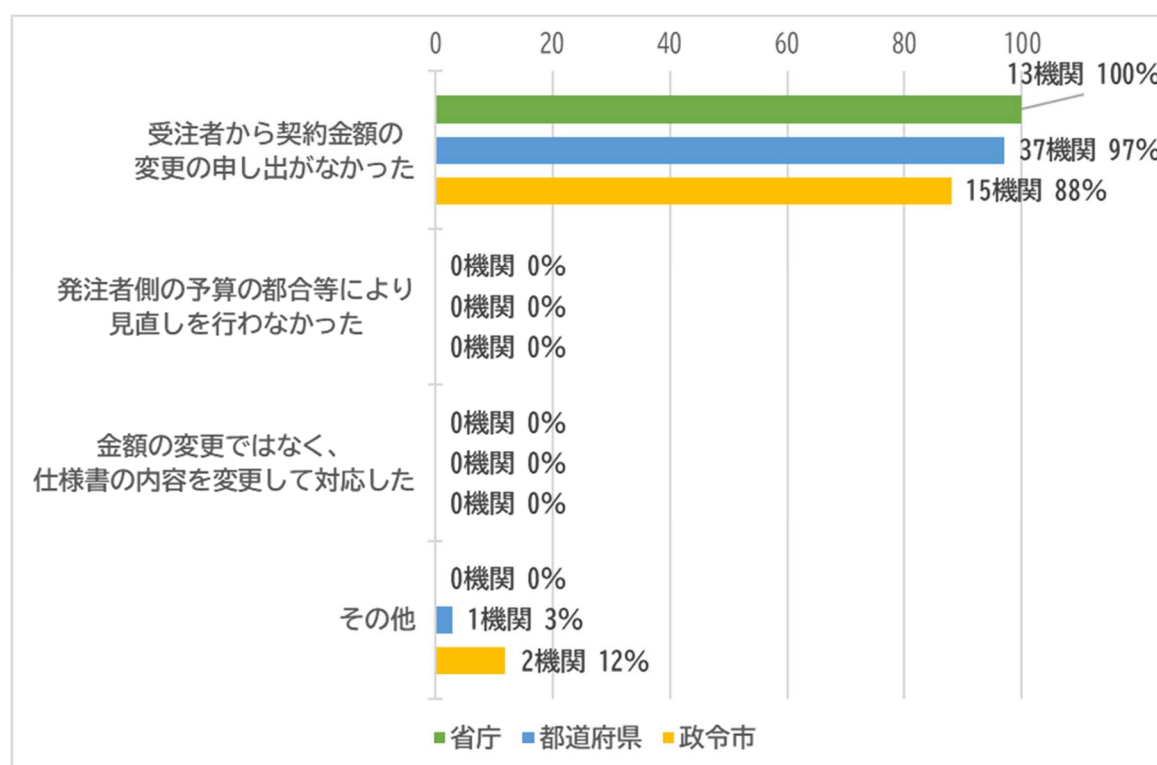


図3-37 契約変更しなかった理由

※回答機関数：68機関（省庁：13、都道府県：38、政令市：17）

3.2.2 実施状況調査票（設備管理業務）

3.2.2.1 本庁舎等における発注件数

各機関において、設備管理業務の平均発注件数は以下のとおりである。（なお、回答の中には各業務につき10件を超える回答が含まれていた。これらについては各機関に問い合わせし、件数の内訳を確認した。問い合わせに対して回答が得られなかった機関の10件以上のデータは、外れ値として除外して計算している。）

表3-44 本庁舎等における発注平均件数

※回答機関数：53 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：15）

回答があった発注件数の下限と上限を（●件～●件）という書き方で示す

（件数）	設備管理業務
省庁	平均 4.7 件 (0 件～17 件)
都道府県	平均 2.5 件 (0 件～10 件)
政令市	平均 4.3 件 (0 件～30 件)

※実施状況調査票（清掃業務）に関する前述の報告「2.1.1 本庁舎等における発注件数」において設備管理業務の件数も含まれているが、実施状況調査票（設備管理業務）の回答機関数が異なるため、平均件数にも相違が見られる。

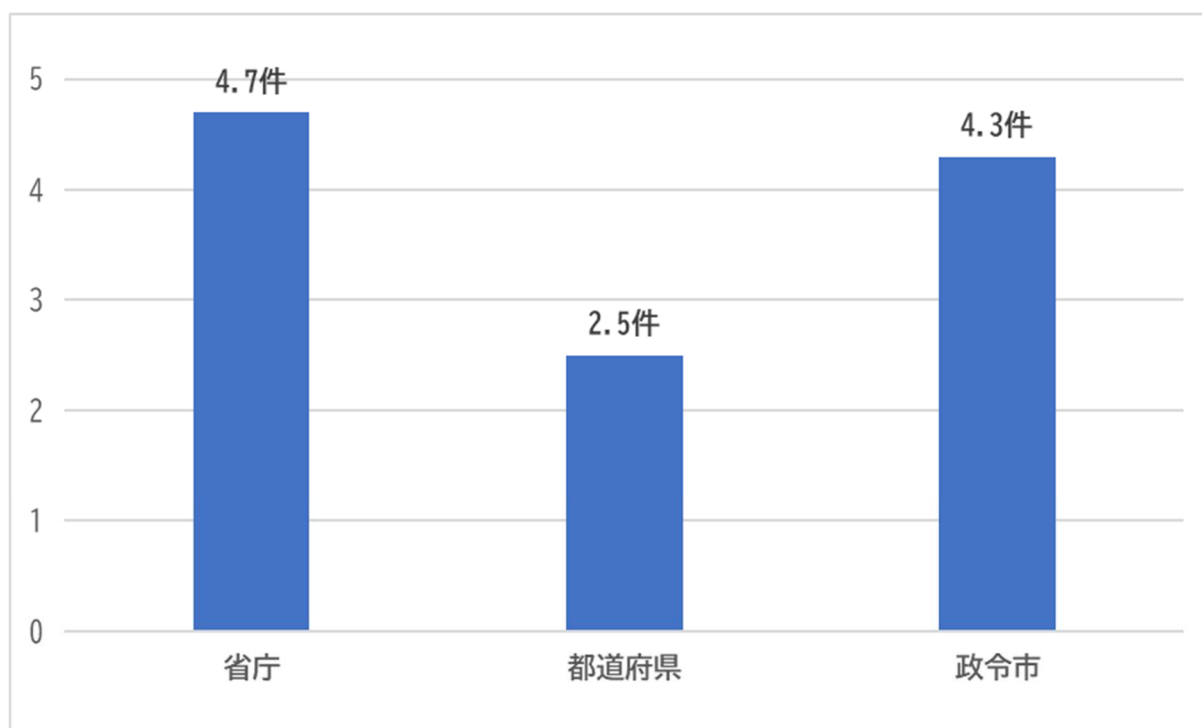


図 3 - 38 本庁舎等における発注平均件数
※回答機関数：53 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：15）

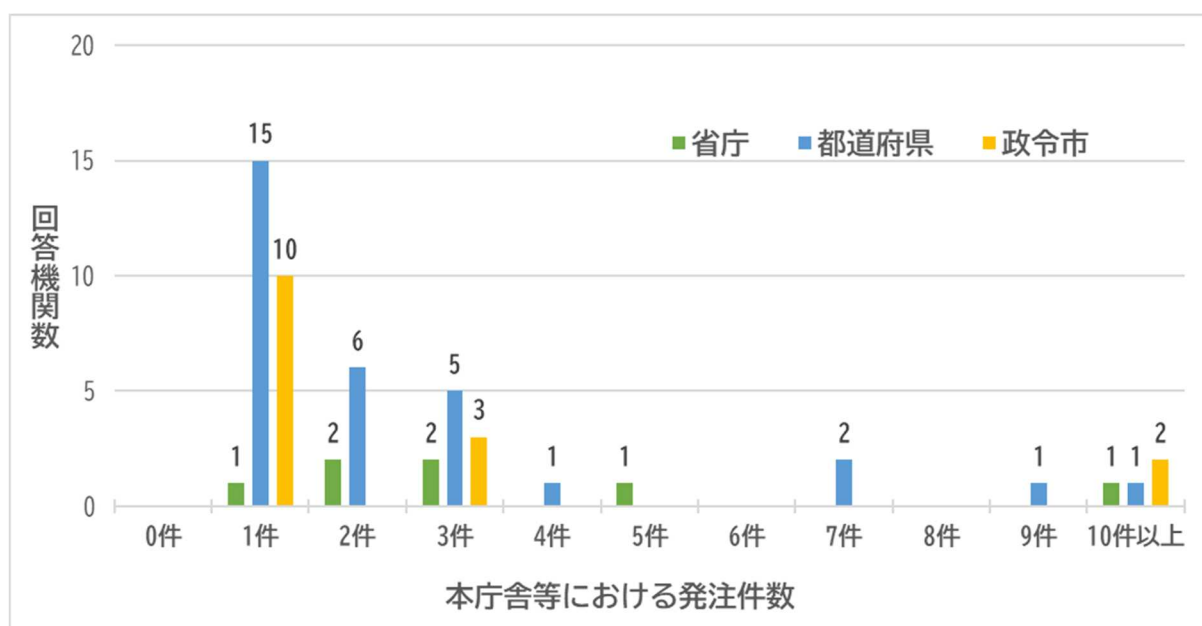


図 3 - 39 本庁舎等における発注件数ごとの回答機関数
※回答機関数：53 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：15）

3.2.2.2 本庁舎等の各業務の仕様書作成における参考図書及び労務単価等の使用状況

各機関において、建築保全業務共通仕様書・同積算基準等（それに準ずる省庁又は自治体が定めているものを含む）を使用して発注者側で仕様書を作成し、必要業務量（労務工数）、労務単価等から予定価格を算出しているかを尋ねた。省庁で7割以上、都道府県で8割以上、政令市では7割以上の機関において参考図書及び労務単価等を使用して仕様書が作成されていることがわかった。

表3-45 参考図書及び労務単価等の使用している機関の割合
※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
参考図書及び労務単価等を使用している機関	71% (5 機関)	84% (26 機関)	76% (13 機関)
参考図書及び労務単価等を使用していない機関	29% (2 機関)	16% (5 機関)	24% (4 機関)

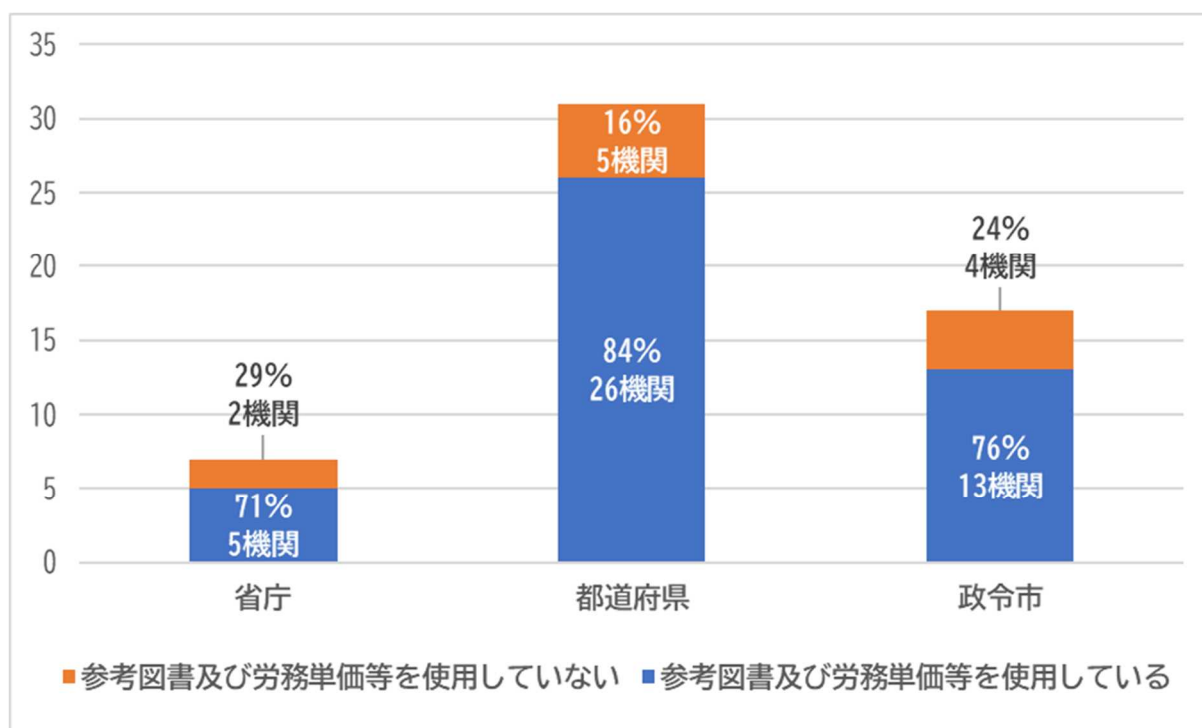


図3-40 参考図書及び労務単価等の使用している機関の割合
※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

上記において、参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成していると回答した44機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）のデータに限定して、次の①と②を調べた。

① 建築保全業務共通仕様書・同積算基準等（それに準ずる省庁又は自治体が定めているものを含む）を使用して発注者側で仕様書を作成し、必要業務量（労務工数）、労務単価等から予定価格を算出している発注件数。

② 総発注数に対する①の発注件数の割合。（「A：参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成し、予定価格を算出している平均件数」、及び「B：本庁舎等における総発注件数の平均件数」を基に（A/B）により計算した。）

参考図書及び労務単価を使用していると回答した機関においても、それらを使用せずに発注している業務も一定数あることがわかった。

表 3 - 46 参考図書及び労務単価等の使用状況

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

	①参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成し、予定価格を算出している件数（件数）（A）	本庁舎等における総発注件数（件数）（B）	②①の業務による総発注件数に対する割合（％）（A/B）
省庁	平均 4.2 件	平均 5.8 件	72%
都道府県	平均 2.2 件	平均 2.4 件	89%
政令市	平均 4.2 件	平均 5.1 件	82%

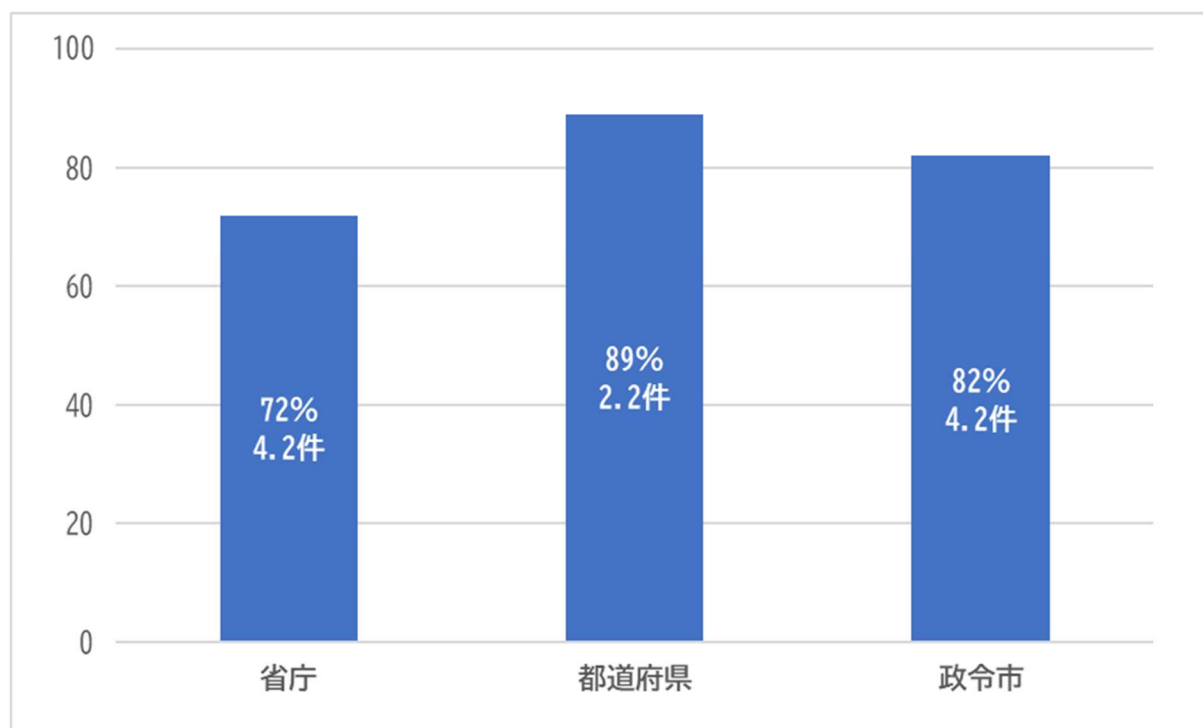


図 3 - 41 参考図書及び労務単価等の使用状況

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

3.2.2.3 仕様書の作成者における技術系の職員の割合

発注者側で参考図書及び労務単価等を使用して仕様書を作成している機関において、仕様書の作成者を技術系の職員と事務系の職員に分類して構成割合を調査した。その上で、仕様書の作成者全体における技術系の職員の割合を算出した。その結果、設備管理業務に関しては、技術系の職員が仕様書を作成する割合が高いことがわかった。特に都道府県においては、技術系の職員を含む割合が96%に達した。

表3-47 技術系の職員が仕様書を作成している機関数及び割合

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

「（技術系の職員がいる機関数）／（回答機関数）」で表示

例えば、1/4 であれば、回答した4 機関のうち1 機関では、技術系の職員が仕様書を作成していることとなる

	省庁	都道府県	政令市
仕様書の作成者における技術系の職員がいる機関	4/5 80%	25/26 96%	10/13 77%

※技術系の職員と事務系の職員の両方が関わっている機関は、複数回答となっている。

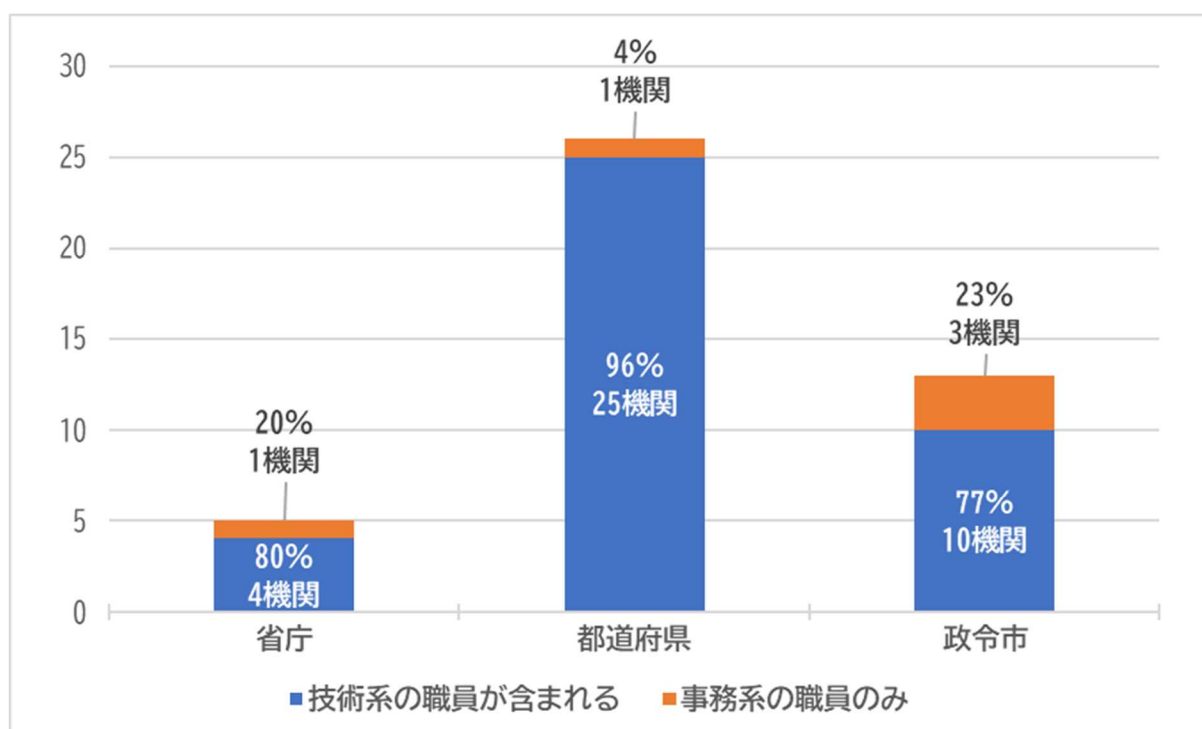


図3-42 技術系の職員が仕様書を作成している機関数及び割合

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

3.2.2.4 発注担当者の研修受講状況

発注担当者が、入札に関する関係法令、ビルメンテナンス業務、発注書類の作成、契約事務等に関する研修等を受講しているか調べた。技術系の職員と事務系の職員それぞれについて回答を分類した。研修実施率については、技術系の職員と事務系の職員に大差はなかった。また、具体的な研修内容については、技術系の職員の場合は法令や技術に関する研修も受講されていることがわかる。

表 3 - 48 全体の研修受講率

※【技術系】回答機関数：39 機関（省庁：4、都道府県：25、政令市：10）

※【事務系】回答機関数：6 機関（省庁：1、都道府県：2、政令市：3）

	技術系の職員			事務系の職員		
	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（％）	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（％）
省庁	3 機関	4 機関	75%	0 機関	1 機関	0%
都道府県	5 機関	25 機関	20%	1 機関	2 機関	50%
政令市	2 機関	10 機関	20%	1 機関	3 機関	33%
合計	10 機関	39 機関	26%	2 機関	6 機関	33%

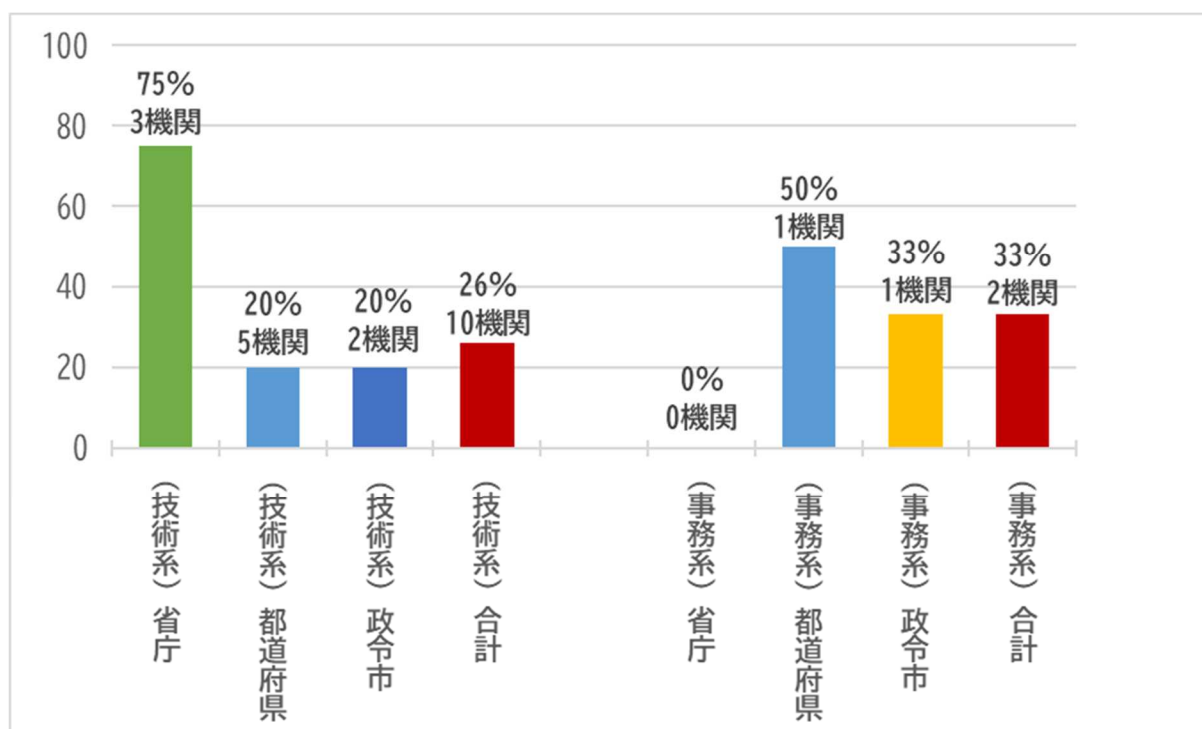


図 3 - 43 全体の研修受講率

※【技術系】回答機関数：39 機関（省庁：4、都道府県：25、政令市：10）

※【事務系】回答機関数：6 機関（省庁：1、都道府県：2、政令市：3）

【技術系の職員に対して】

特に技術系の職員のいる機関について情報を抽出し、技術系の職員の研修受講率について調べた。内部研修と外部研修の割合について、また具体的な研修内容も調査した。結果は以下のとおりである。

表 3 - 49 技術系の職員の研修受講率

※回答機関数：39 機関（省庁：4、都道府県：25、政令市：10）

	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（%）	受講した研修の内訳	
				内部研修（%）	外部研修（%）
省庁	3 機関	4 機関	75%	0%	75%
都道府県	5 機関	25 機関	20%	16%	8%
政令市	2 機関	10 機関	20%	20%	0%

※都道府県では内部研修と外部研修の両方を受講している機関があるため、複数回答となっている。そのため、内部研修と外部研修の割合の合計は、20%にならない。

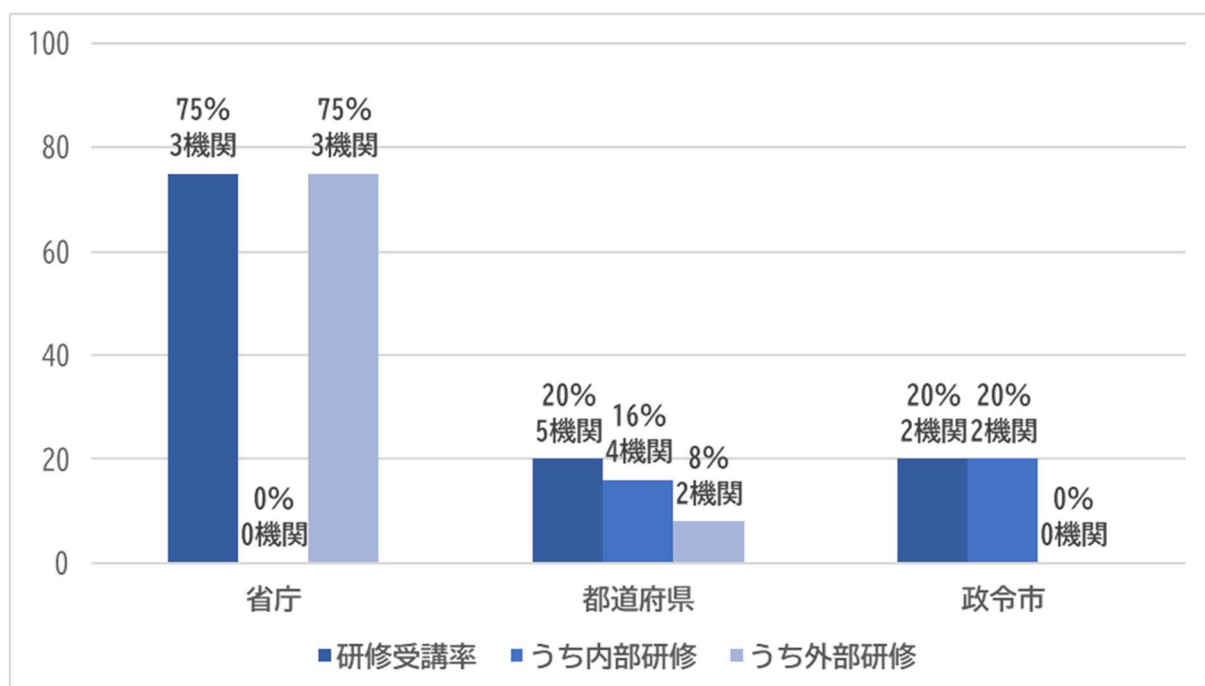


図 3 - 44 技術系の職員の研修受講率

※回答機関数：39 機関（省庁：4、都道府県：25、政令市：10）

表 3 - 50 技術系の職員に対する研修内容

【内部研修】

- 建設業法令遵守講習会
- 財務研修
- 会計事務研修
- 官製談合防止法に係る研修
- 施設管理事務基礎研修

【外部研修】

- 保全業務マネジメントセミナー
- 「施設」をよく知るための勉強会
- 建築保全・企画（国土交通大学校）、ビル衛生管理講習会（東京都及び千代田区）、建築物のライフサイクルコスト講習会（建築保全センター）等
- 国家機関の建築物等点検講習会
- 保全技術講習会
- 中国地区官庁施設保全連絡会議

【事務系の職員に対して】

特に事務系の職員のいる機関について情報を抽出し、事務系の職員の研修受講率について調べた。内部研修と外部研修の割合について、また具体的な研修内容も調査した。結果は以下のとおりである。

表 3 - 51 事務系の職員の研修受講率の内訳

※回答機関数：6 機関（省庁：1、都道府県：2、政令市：3）

	研修を受講した機関数	回答した機関の合計数	研修受講率（％）	受講した研修の内訳	
				内部研修（％）	外部研修（％）
省庁	0 機関	1 機関	0％	0％	0％
都道府県	1 機関	2 機関	50％	0％	50％
政令市	1 機関	3 機関	33％	33％	0％

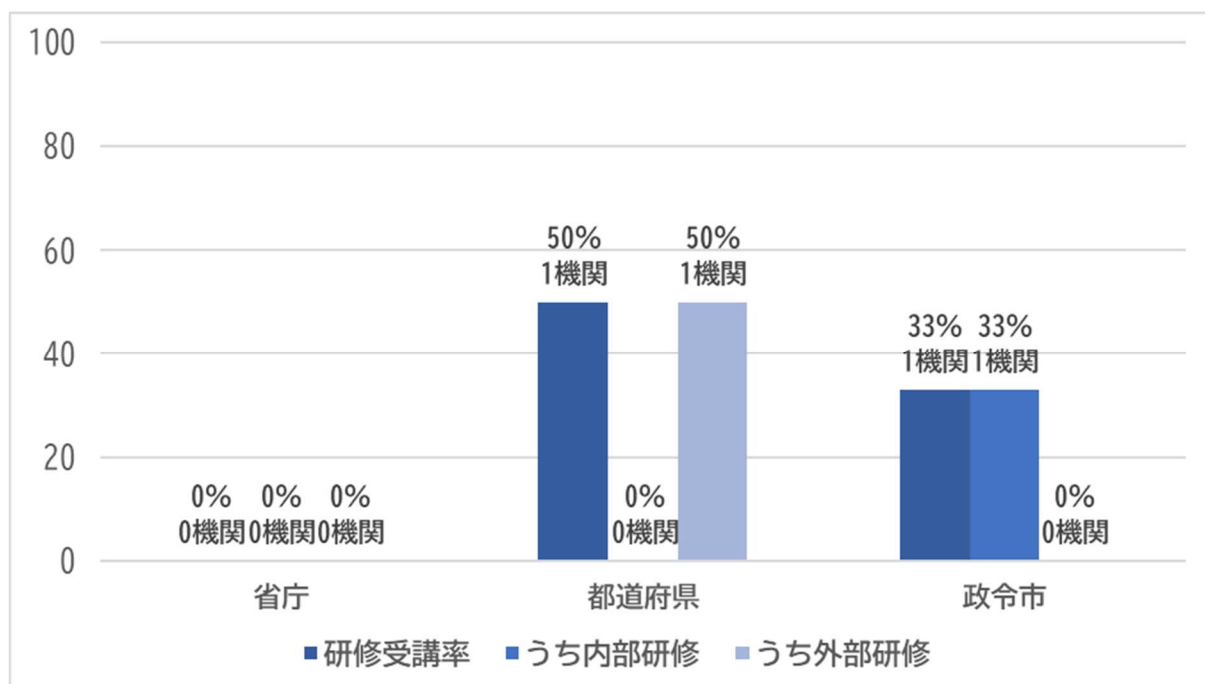


図 3 - 45 事務系の職員の研修受講率

※回答機関数：6 機関（省庁：1、都道府県：2、政令市：3）

表 3 - 52 事務系の職員に対する研修内容

【内部研修】

- 実務講座（契約事務）

3.2.2.5 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率

本庁舎等における業務の仕様書の作成において建築保全業務共通仕様書を踏まえて作成している機関の割合を調べた。各省庁では建築保全業務共通仕様書を基に仕様書を作成していることがわかった。都道府県及び政令市でも、9割以上の自治体が建築保全業務共通仕様書を基に仕様書を作成していた。その他の回答としては、「業務開始時においては共通仕様書を踏まえて作成したが、それ以降は前回の仕様書の見直しという形で作成している」、「独自作成事項以外は共通仕様書による旨の記載を仕様書に明記している」という回答も寄せられた。

表 3 - 53 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
建築保全業務共通仕様書を使用	100% (5 機関)	92% (24 機関)	92% (12 機関)
独自に作成	0% (0 機関)	8% (2 機関)	0% (0 機関)
その他	0% (0 機関)	0% (0 機関)	15% (2 機関)

※政令市では建築保全業務共通仕様書を使用しつつ、その他の方法も兼用している機関があるため、複数回答となっている。そのため政令市における各割合の合計は、100%にはならない。

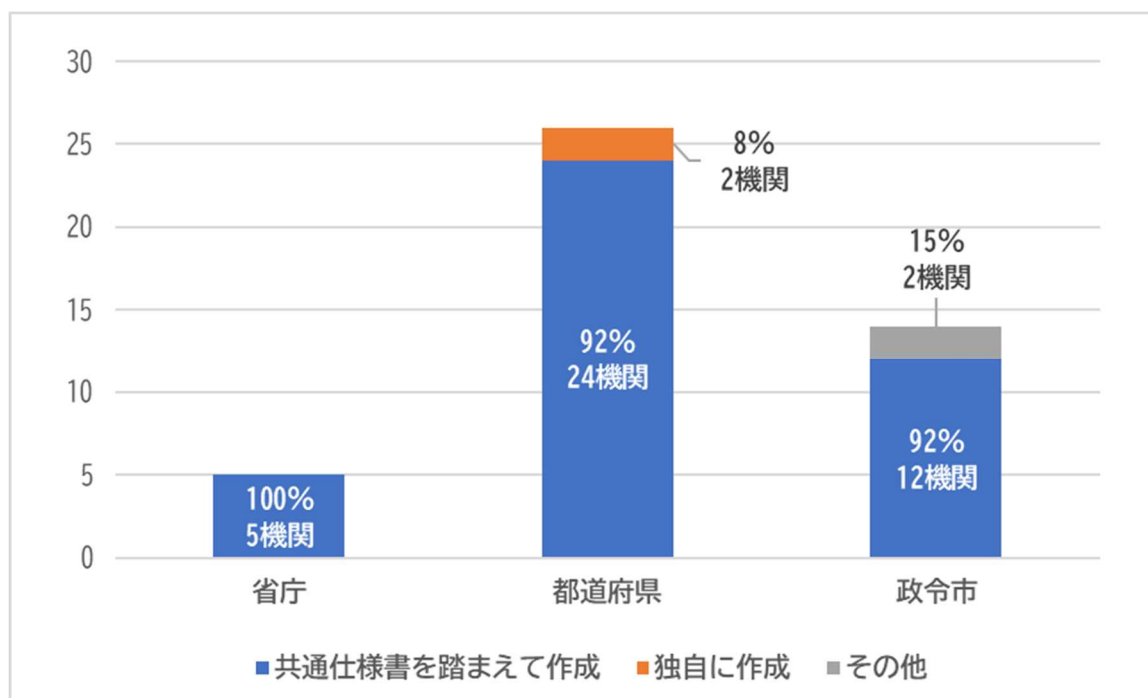


図 3 - 46 仕様書作成時における建築保全業務共通仕様書の使用率

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

3.2.2.6 例年発注される業務における仕様書の見直し実施率

周期的に発注される業務において、発注者が次回の発注前に仕様書を見直しているかどうかを尋ねた。また、見直している場合、どの内容を見直しているかについても調査した。その結果、省庁、都道府県及び政令市のいずれにおいても、過半数が何らかの見直しを行っていることがわかった。見直した内容としては、「実態に応じて設備点検・保守箇所の変更」が最多となっていた。

表 3 - 54 前回の発注から仕様書を見直している割合

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

省庁：80%（4 機関）	都道府県：62%（16 機関）	政令市：92%（12 機関）
--------------	-----------------	----------------

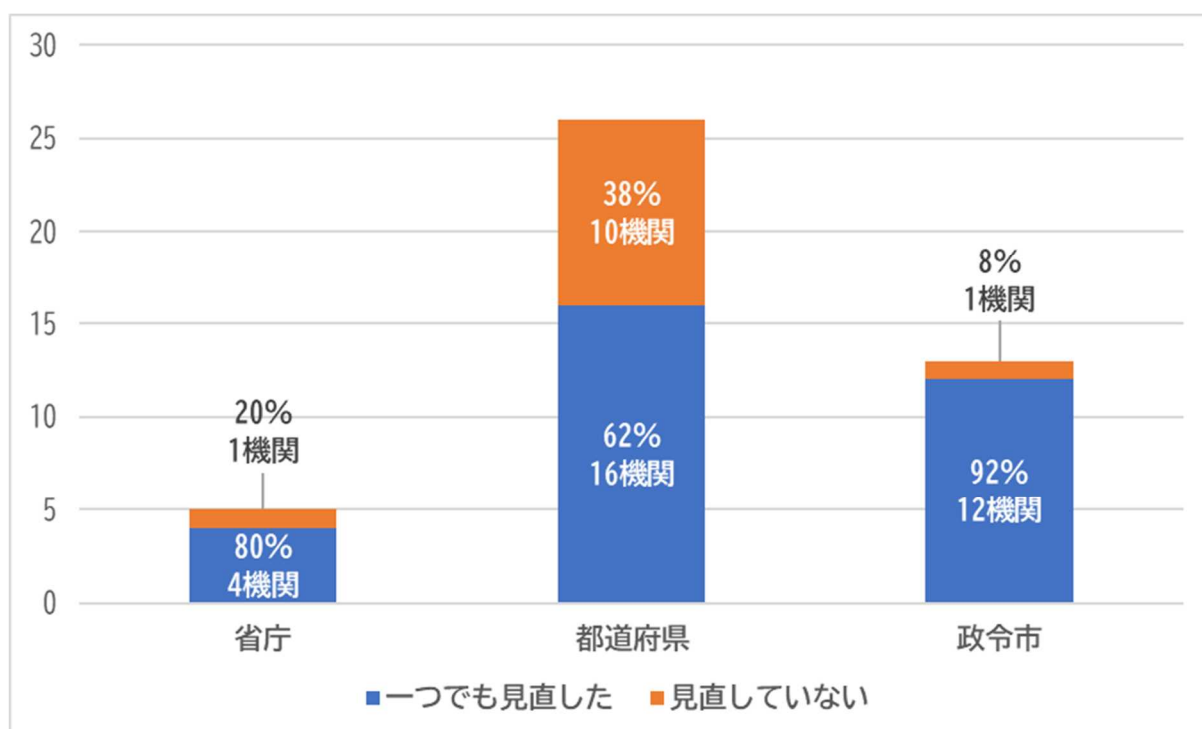


図 3 - 47 前回の発注から仕様書を見直している割合

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

●見直した内容

表 3 - 55 見直した内容（複数回答可）

※回答機関数：32 機関（省庁：4、都道府県：16、政令市：12）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
設備点検・保守頻度の見直し	3 機関	7 機関	6 機関
実態に応じて設備点検・保守箇所の変更	4 機関	16 機関	11 機関
設備点検・保守作業内容の見直し	4 機関	8 機関	5 機関
総括責任者等の条件を見直し	0 機関	1 機関	1 機関
分割発注	0 機関	1 機関	0 機関

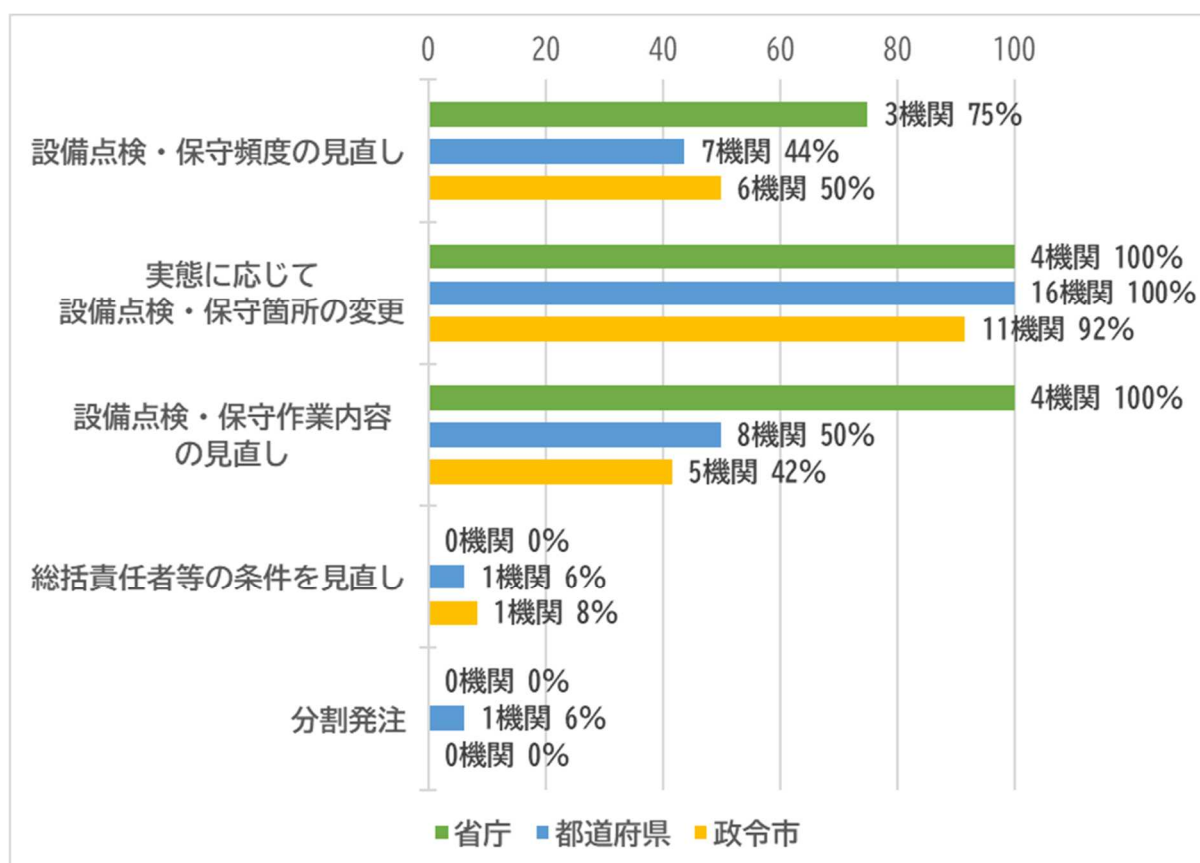


図 3 - 48 見直した内容（複数回答可）

※回答機関数：32 機関（省庁：4、都道府県：16、政令市：12）

3.2.2.7 予定価格の積算基準

発注者が業務の予定価格を積算する際、何を基準にしているかについて調べた。各省庁では建築保全業務積算基準を使用して積算されていることがわかった。都道府県及び政令市で8割以上が建築保全業務積算基準を使用して積算していた。また独自の積算基準として、「実績に応じた点検・監視の業務量に必要な常駐人員に最新の労務単価を用いて積算している」、「建築保全業務労務単価を用いる際に地域補正をしている」という回答もあった。「その他」を選択した機関からは、「実績（予算額や前回の契約金額、前回入札時における参加業者の応札金額等）を参考に積算している」という回答が寄せられた。

表 3 - 56 予定価格の積算基準（複数回答可）
※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
建築保全業務積算基準を基に必要業務量 (労務工数) を算出	100% (5 機関)	81% (21 機関)	85% (11 機関)
最新の労務単価を使用	100% (5 機関)	73% (19 機関)	62% (8 機関)
建設物価、積算資料等の市販図書を使用	80% (4 機関)	23% (6 機関)	8% (1 機関)
独自の積算基準を使用	0% (0 機関)	12% (3 機関)	0% (0 機関)
その他	0% (0 機関)	0% (0 機関)	8% (1 機関)

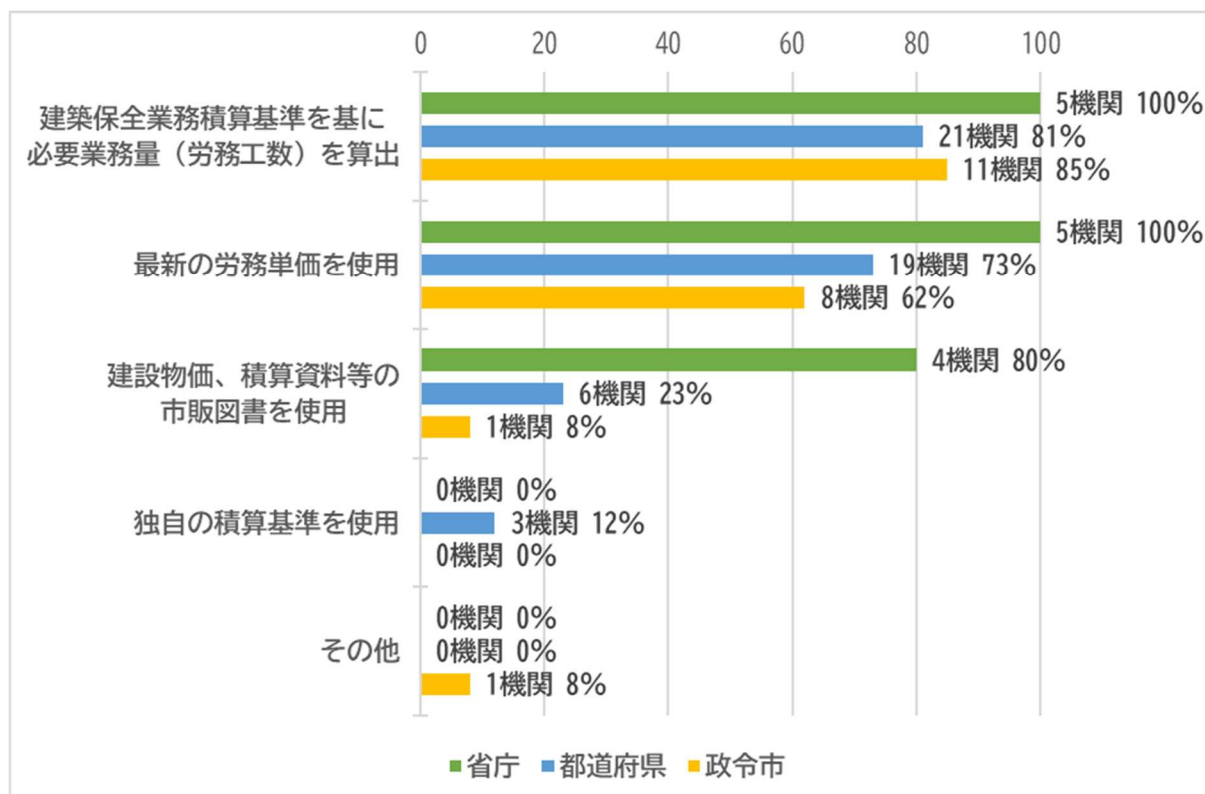


図 3 - 49 予定価格の積算基準（複数回答可）

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

3.2.2.8 予定価格の積算時において使用される労務単価

発注者が予定価格を積算する際に使用する労務単価として、国土交通省の建築保全業務労務単価を採用しているかどうかを尋ねた。国土交通省の建築保全業務労務単価を使用していない場合、どの労務単価を採用しているかについても尋ねた。その結果、省庁と比べ、都道府県、政令市の建築保全業務労務単価の使用率は低いことがわかった。特に都道府県においては、国土交通省の建築保全業務労務単価を参考にしつつも、地元の最低賃金に合わせて独自の労務単価を設定しているとの回答がいくらか見られた。

表 3 - 57 採用している労務単価

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
建築保全業務労務単価（国土交通省）	100% (5 機関)	81% (21 機関)	77% (10 機関)
地元に合わせて労務単価	0% (0 機関)	19% (5 機関)	15% (2 機関)
その他	0% (0 機関)	0% (0 機関)	0% (0 機関)
無回答	0% (0 機関)	0% (0 機関)	8% (1 機関)

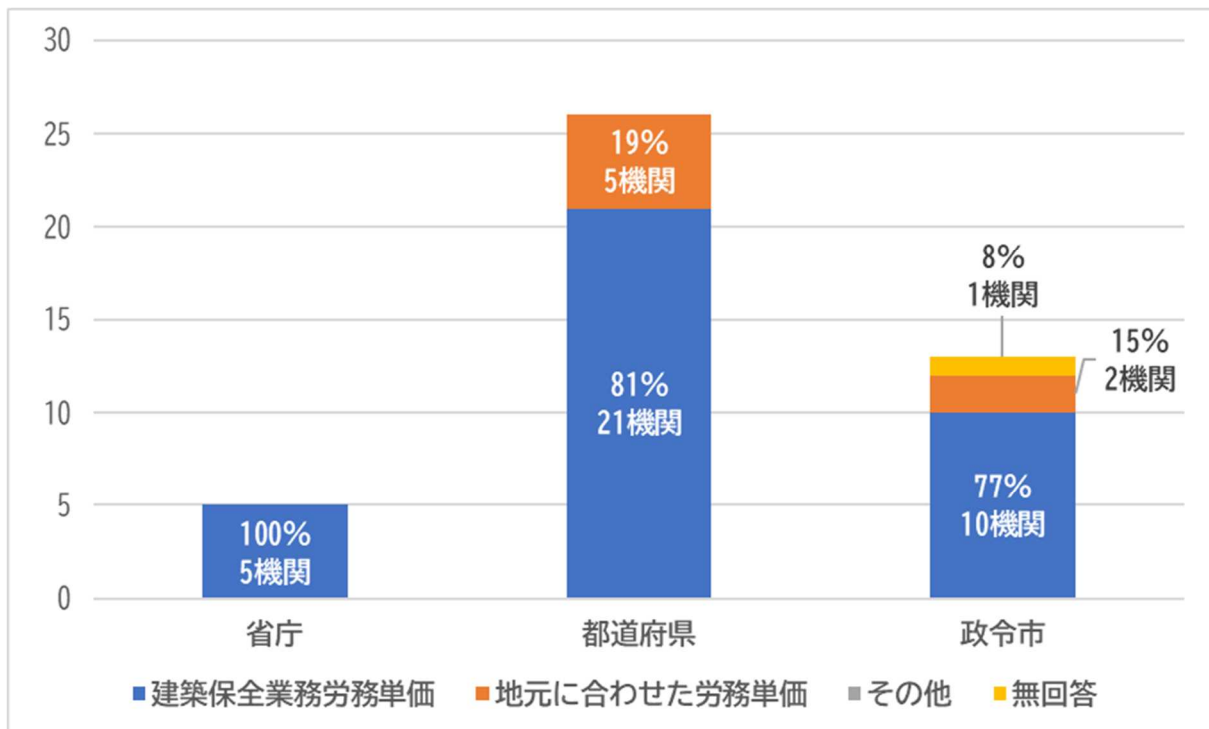


図 3 - 50 建築保全業務労務単価（国土交通省）の使用率

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

3.2.2.9 予定価格の決定

発注者が予定価格を決定する際に、積算価格から減額を行うことがあるかを尋ねた。減額を行う発注者の割合、及び減額を行う場合の理由についてまとめた。その結果、発注者が予定価格を決定する際に、積算価格から減額することはほとんどないことがわかった。減額する場合があるとの回答が6件あったが、そのうち3件の減額理由は「予定価格の秘匿性確保のため」であった。

① 予定価格の決定時に積算価格からの減額を行う発注者の割合

表 3 - 58 積算価格から減額する発注者の割合

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

省庁：0%（0 機関）	都道府県：15%（4 機関）	政令市：15%（2 機関）
-------------	----------------	---------------

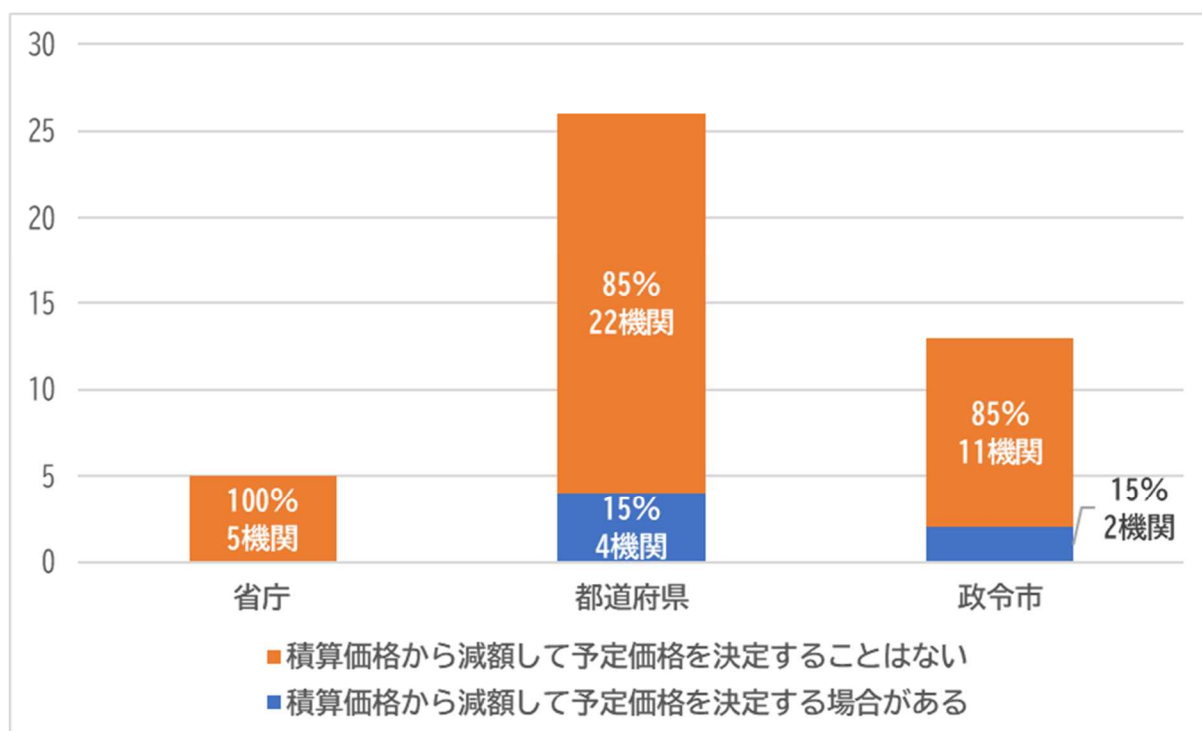


図 3 - 51 積算価格から減額する発注者の割合

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

② 上記①において減額を行う理由

上記①で減額を行うと回答した 6 機関（都道府県：4、政令市：2）に対して、その理由を尋ねた。結果は以下のとおりである。

表 3 - 59 減額を行う理由

※回答機関数：6 機関（省庁：0、都道府県：4、政令市：2）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
慣例による	0 機関	0 機関	0 機関
自治体財政の健全化や保全費用の削減のため	0 機関	1 機関	1 機関
予定価格の秘匿性確保のため	0 機関	2 機関	1 機関
わからない	0 機関	1 機関	0 機関
その他	0 機関	0 機関	0 機関

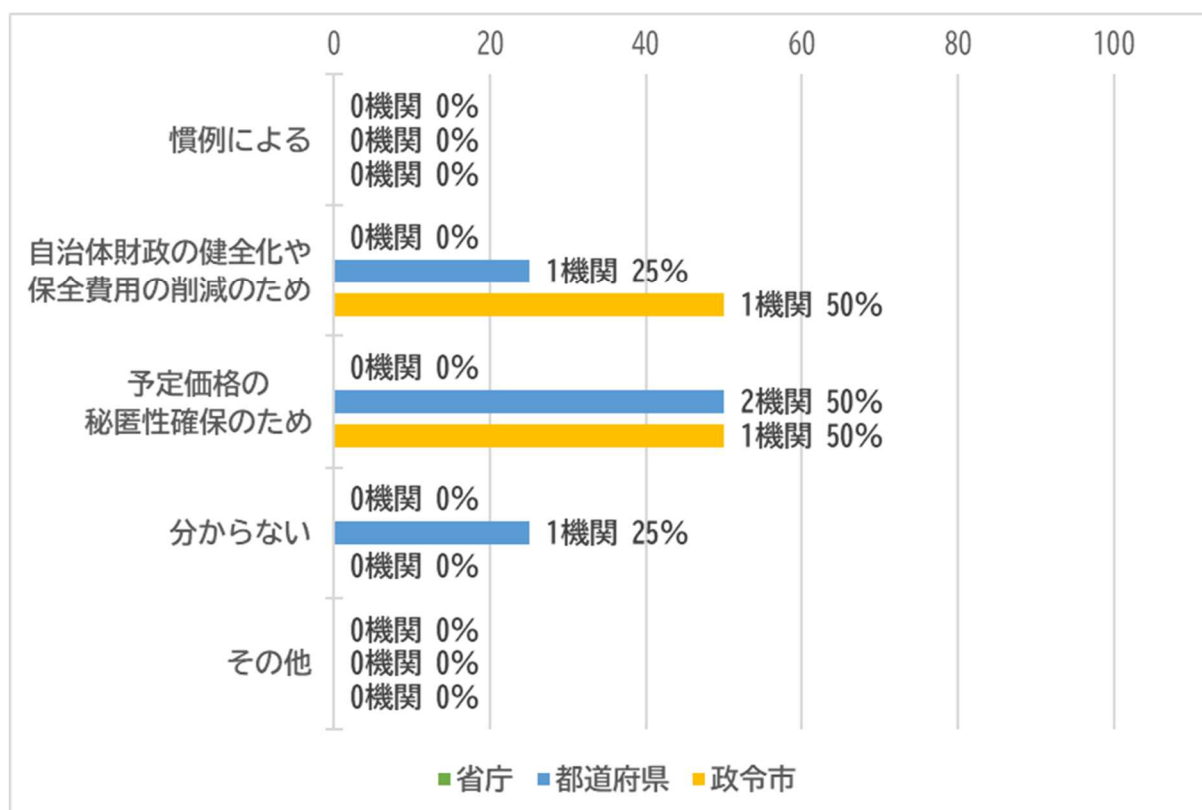


図 3 - 52 減額を行う理由

※回答機関数：6 機関（省庁：0、都道府県：4、政令市：2）

3.2.2.10 スライド条項

契約年度の途中において、最低賃金、労務単価、及び原材料費の上昇等により契約金額を変更できるスライド条項が契約書に含まれているかどうかを調査した。省庁、都道府県及び政令市において、ほとんどの機関はスライド条項を取り入れておらず、今後も含める予定がないことがわかった。その他としては、「検討中」という回答がいくつかあった。また、「契約約款等で明確には規定していないが、「契約に定めのない事項については、必要に応じて、発注者と受注者とが協議して定める」との規定により対応する」という回答も寄せられた。（該当する条項の一部抜粋：「本契約の締結後、・・・その他著しい事情の変更により、本契約に定める条件が不適当となったと認められる場合には、協議して本契約の全部又は一部を変更することができる。」）

① 最低賃金の上昇に対応するスライド条項の使用率

契約年度の途中において、最低賃金の上昇に対して契約金額を変更できるスライド条項が契約書に含まれている割合は以下のとおりである。

表 3 - 60 最低賃金上昇に対応するスライド条項の使用率
※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

省庁：0%（0 機関）	都道府県：8%（2 機関）	政令市：15%（2 機関）
-------------	---------------	---------------

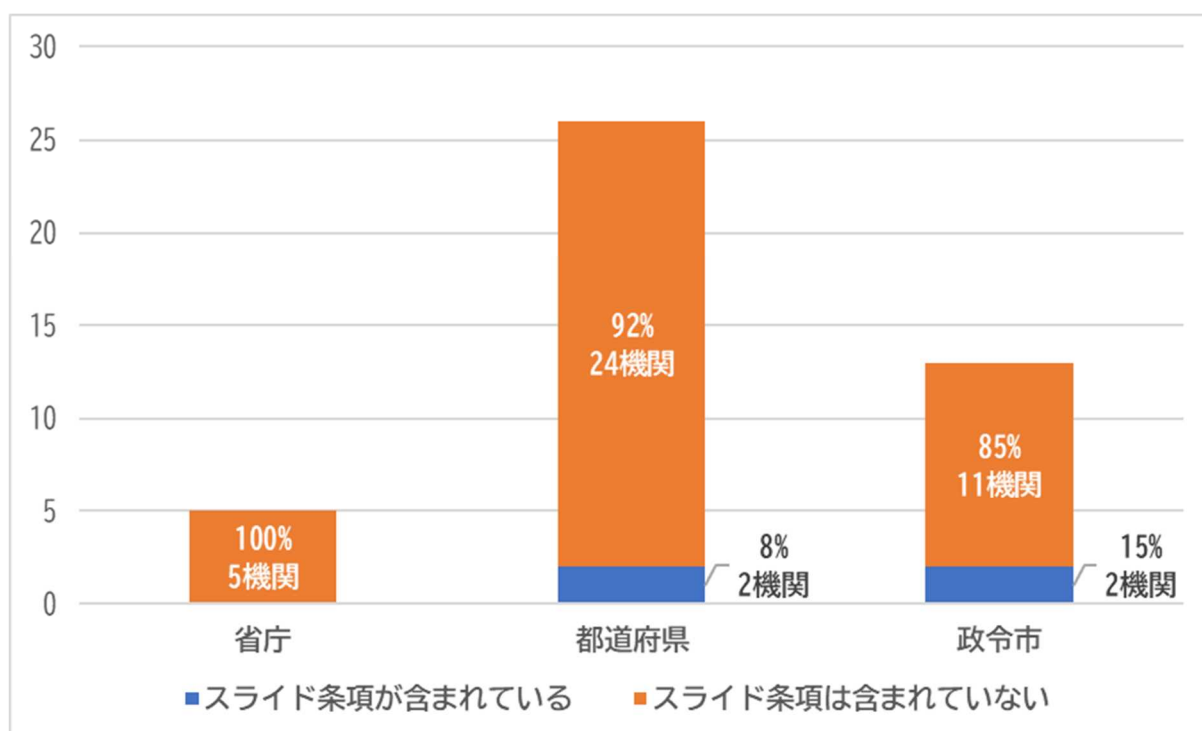


図 3 - 53 最低賃金上昇に対応するスライド条項の使用率
※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

② 労務単価、原材料費の上昇等に対応するスライド条項について

契約年度の途中において、労務単価や原材料費の上昇等に対応するスライド条項が契約書に含まれているかどうか、今後含める予定があるかどうか尋ねた。結果は以下のとおりである。

表 3 - 61 労務単価、原材料費の上昇等に対応するスライド条項

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
契約に既に含まれている	0 機関	3 機関	3 機関
契約に含まれていないが、今後含める予定がある	1 機関	0 機関	1 機関
契約に含まれていないし、今後含める予定もない	3 機関	17 機関	8 機関
どのような条項を使用したらよいかわからない	0 機関	0 機関	0 機関
その他	1 機関	6 機関	1 機関

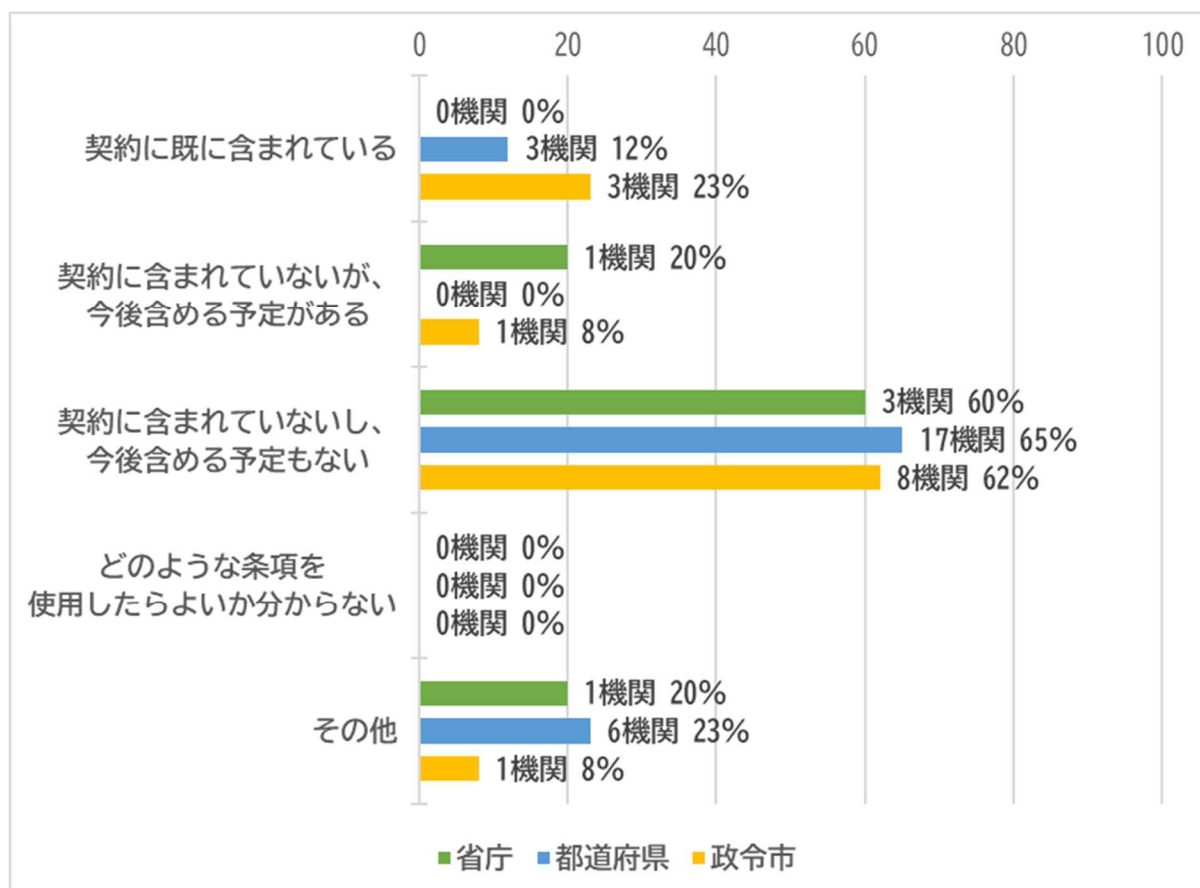


図 3 - 54 労務単価、原材料費の上昇等に対応するスライド条項

※回答機関数：44 機関（省庁：5、都道府県：26、政令市：13）

3.2.2.11 ダンピング対策

各機関においてダンピング対策のために採用されている制度、各制度における基準となる価格の設定方法、及び入札や契約の適正化のための対策等について調べた。その結果、各制度における基準となる価格を設定する割合は、各機関によってばらつきがあることがわかった。最低制限価格は 60～83%、調査基準価格は 50～80%であった。また設備管理業務において、最低制限価格制度と低入札価格調査制度のどちらも採用していないとする回答が 16 件あった。これは清掃業務や一括業務に比べて大きな割合となっている。よって、設備管理業務においても、省庁等や自治体により予定価格に対する契約価格の比率には大きな違いが生じていることがわかる。

① ダンピング対策のために採用している制度

ダンピング対策として、最低制限価格制度と低入札価格調査制度のどちらを採用しているかを調べた。結果は以下のとおりである。

表 3 - 62 採用している制度
※回答機関数：54 機関（省庁：6、都道府県：31、政令市：17）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
最低制限価格制度	-	12 機関	7 機関
低入札価格調査制度	6 機関	3 機関	3 機関
両方を採用している※	0 機関	0 機関	2 機関
どちらも採用していない	0 機関	16 機関	5 機関

※省庁においては、最低制限価格制度の導入が認められていないため、「-」としている。
※「両方を採用している」：都道府県や政令市において、業務によって最低制限価格制度と低入札価格調査制度のどちらかを使い分けている場合。

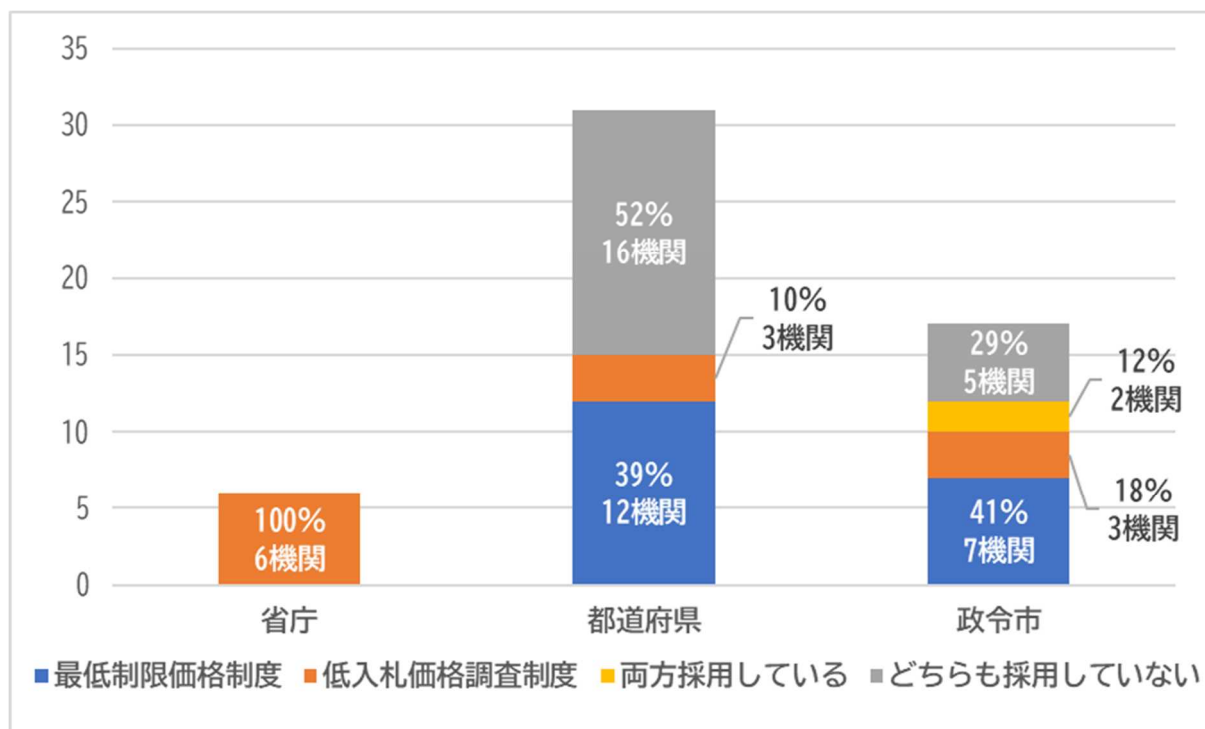


図 3 - 55 採用している制度

※回答機関数：54 機関（省庁：6、都道府県：31、政令市：17）

② 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法

最低制限価格制度における最低制限価格、及び低入札価格調査制度における調査基準価格を設定する際の算出方法について調べた。調査対象は、上記の①において、最低制限価格制度か低入札価格調査制度のどちらかを採用していると回答した機関である。結果は以下のとおりである。設備管理業務においても、都道府県は積上方式を採用するケースもあるが、省庁及び政令市では予定価格に一律の割合を乗じて算出する割合が高いことがわかる。

表 3 - 63 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法

※回答機関数：33 機関（省庁：6、都道府県：15、政令市：12）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
予定価格に一律の割合を乗じて算出	6 機関	9 機関	10 機関
直接人件費や業務管理費など建築保全業務積算基準に基づく予定価格積算の各費目にそれぞれの割合を乗じて得た額の合算（積上方式）	0 機関	5 機関	2 機関
無回答	0 機関	1 機関	0 機関

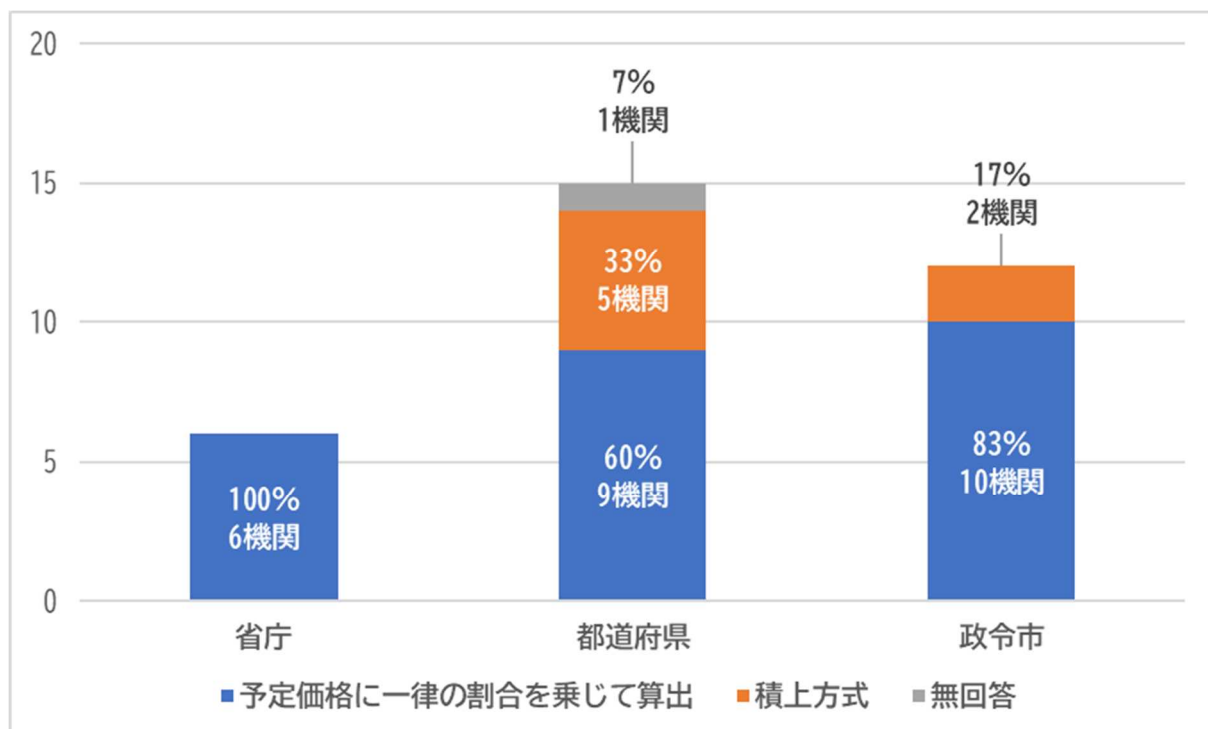


図 3 - 56 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法
 ※回答機関数：33 機関（省庁：6、都道府県：15、政令市：12）

【予定価格に一律の割合を乗じて算出する方法について】

③ 最低制限価格制度を採用している場合の最低制限価格設定

最低制限価格制度を採用している機関に対して、最低制限価格を算出するに当たって一定の比率で計算しているかどうか、及び一定の比率で計算する場合は予定価格の何%に設定しているかについて尋ねた。結果は以下のとおりである。都道府県においては「一定の比率で計算」が一般的であるが、政令市で独自の設定方法を採用するケースもあった。

表 3 - 64 一定の比率で計算している機関
 ※回答機関数：14 機関（省庁：0、都道府県：7、政令市：7）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
一定の比率で計算	-	7 機関	7 機関
独自の設定方法を採用	-	0 機関	0 機関

※省庁においては、最低制限価格制度の導入が認められていないため、「-」としている。

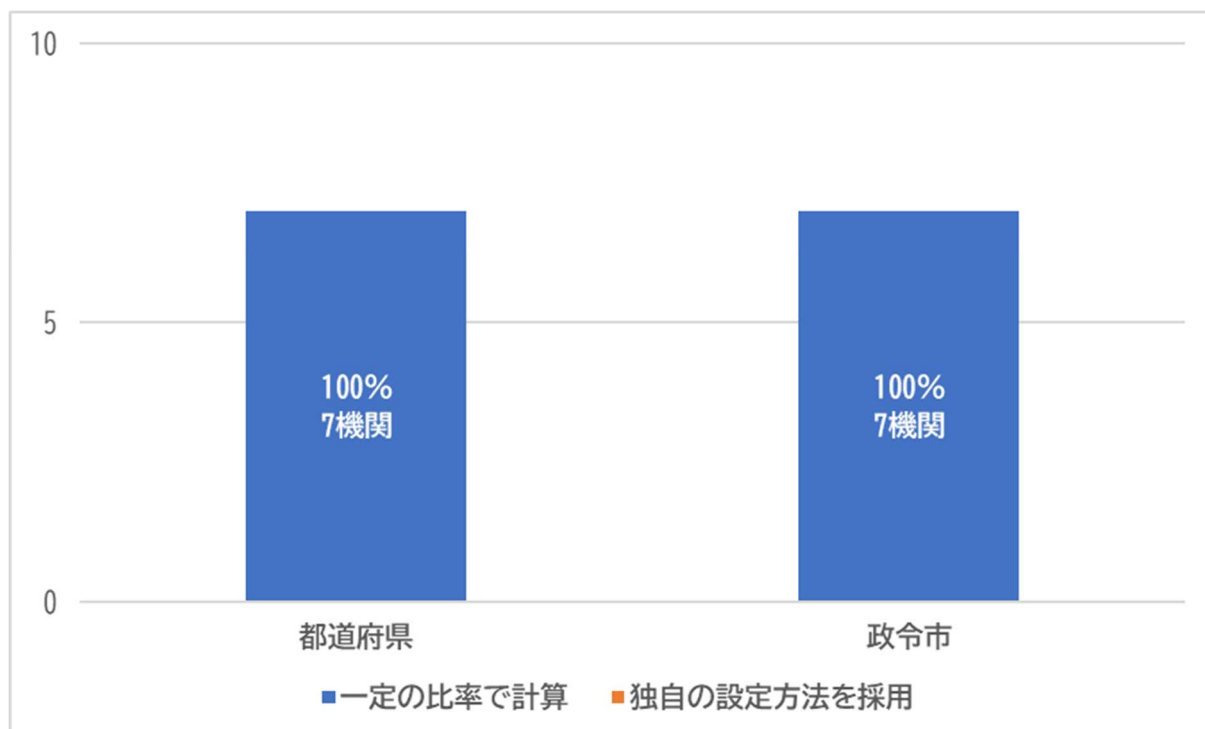


図 3 - 57 一定の比率で計算している機関の割合
 ※回答機関数：14 機関（省庁：0、都道府県：7、政令市：7）

上記の設問において、最低制限価格を一定の比率で計算していると答えた 14 機関（都道府県：7、政令市：7）に対して、予定価格の何%に設定しているかを尋ねた。

表 3 - 65 最低制限価格設定【予定価格の何%に設定しているか】
 ※回答機関数：14 機関（省庁：0、都道府県：7、政令市：7）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
80～89%	-	3 機関	0 機関
70～79%	-	1 機関	3 機関
60～69%	-	3 機関	3 機関

※省庁においては、最低制限価格制度の導入が認められていないため、「-」としている。

※政令市の 1 機関が無回答であった。

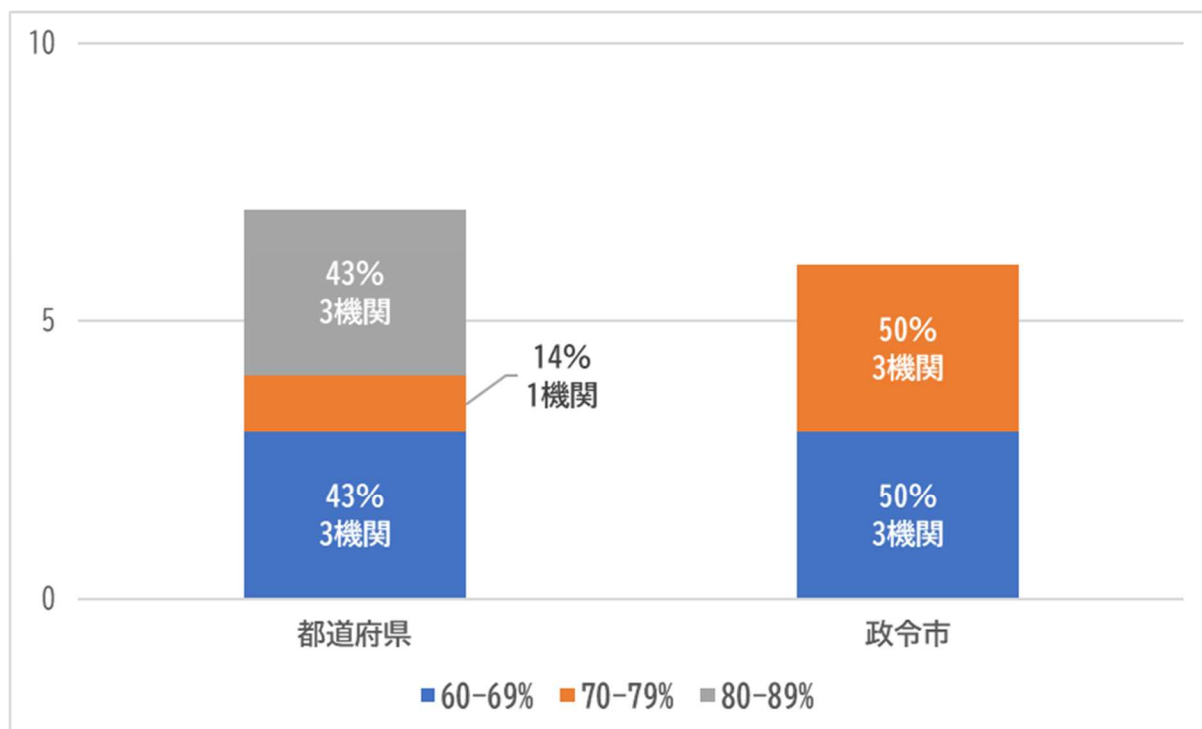


図 3 - 58 調査基準価格設定（機関別）
 ※回答機関数：14 機関（省庁：0、都道府県：7、政令市：7）

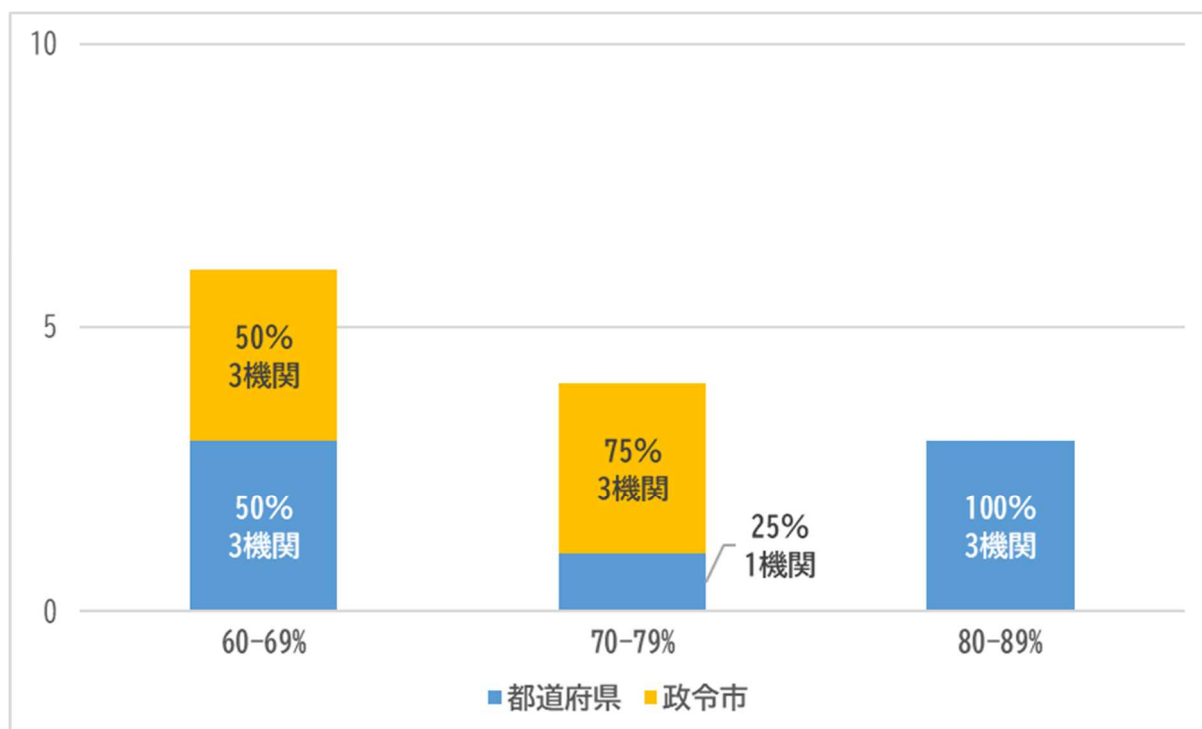


図 3 - 59 最低制限価格設定（設定割合別）
 ※回答機関数：14 機関（省庁：0、都道府県：7、政令市：7）

④ 低入札価格調査制度を採用している場合の調査基準価格設定

低入札価格調査制度を採用している機関に対して、調査基準価格を算出するに当たって一定の比率で計算しているかどうか、及び一定の比率で計算する場合は予定価格の何%に設定しているかについて尋ねた。低入札価格調査制度を採用している全ての機関において、「一定の比率で計算」する方法が採用されており、「独自の設定方法がある」との回答はなかった。

表 3 - 66 一定の比率で計算している機関

※回答機関数：13 機関（省庁：6、都道府県：2、政令市：5）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
一定の比率で計算	6 機関	2 機関	5 機関
独自の設定方法を採用	0 機関	0 機関	0 機関

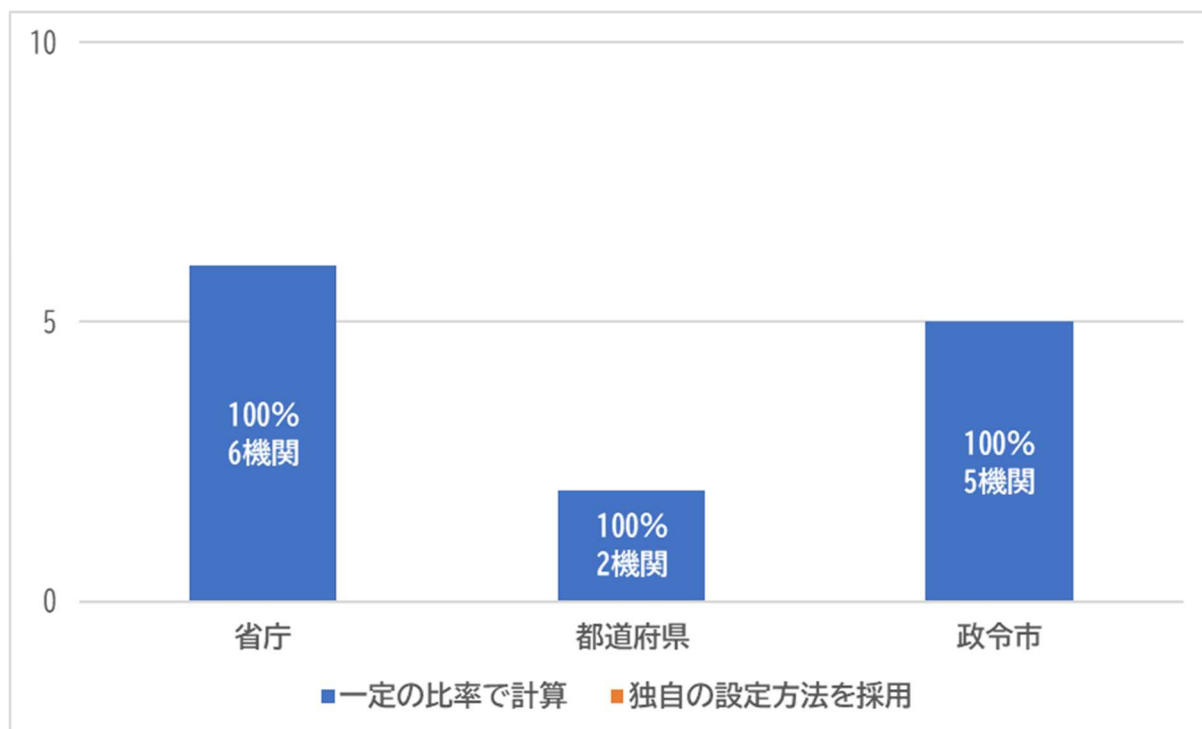


図 3 - 60 一定の比率で計算している機関の割合

※回答機関数：13 機関（省庁：6、都道府県：2、政令市：5）

上記の設問において、調査基準価格を一定の比率で計算していると答えた 13 機関（省庁：6、都道府県：2、政令市：5）に対して、予定価格の何%に設定しているかを尋ねた。

表 3 - 67 調査基準価格設定【予定価格の何%に設定しているか】

※回答機関数：13 機関（省庁：6、都道府県：2、政令市：5）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
80～89%	0 機関	2 機関	1 機関
70～79%	0 機関	0 機関	2 機関
60～69%	5 機関	0 機関	0 機関
50～59%	1 機関	0 機関	1 機関

※政令市の 1 機関が無回答であった。

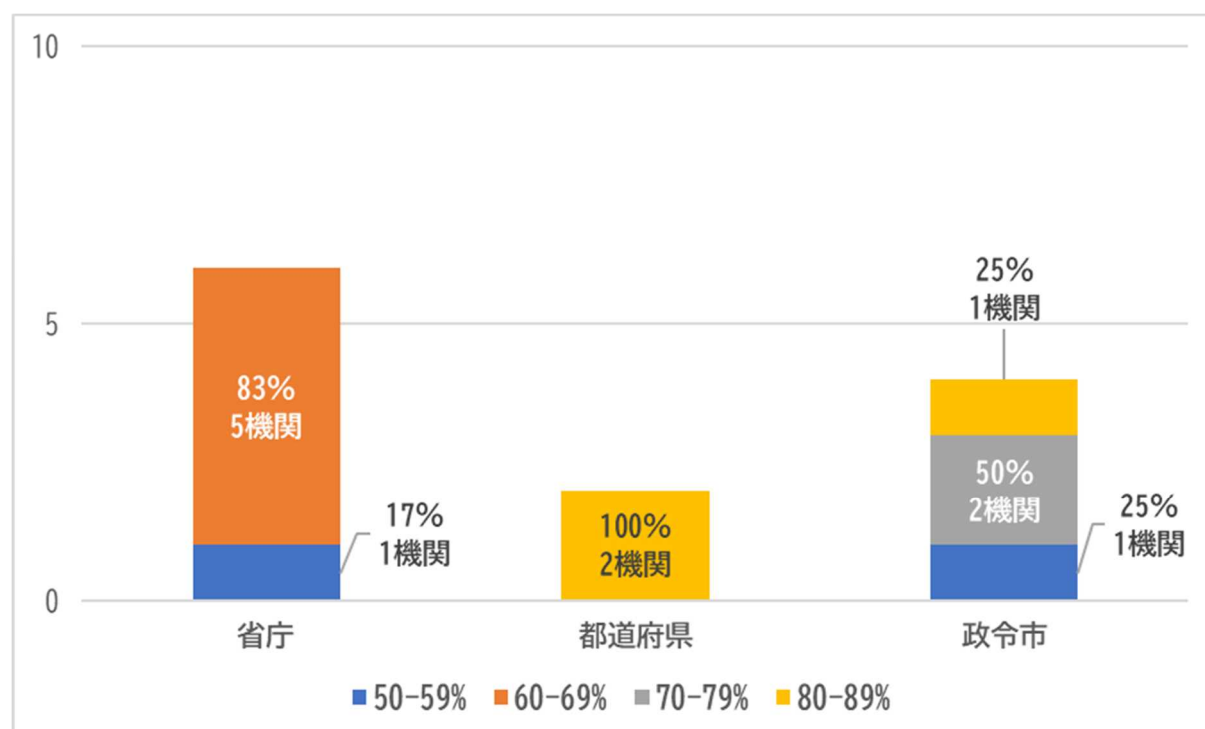


図 3 - 61 調査基準価格設定（機関別）

※回答機関数：13 機関（省庁：6、都道府県：2、政令市：5）

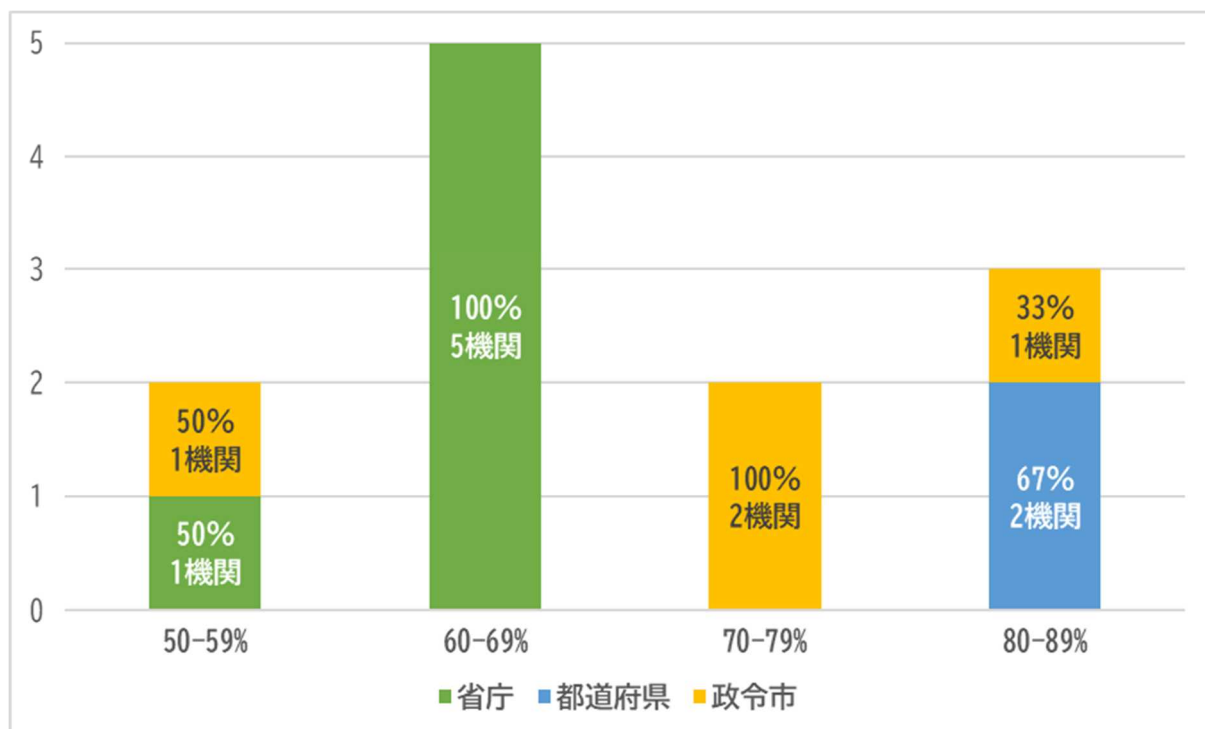


図 3 - 62 調査基準価格設定（設定割合別）

※回答機関数：13 機関（省庁：6、都道府県：2、政令市：5）

⑤ 低入札価格調査制度を採用している場合の失格基準価格設定

低入札価格調査制度を採用している機関に対して、失格基準価格を設定しているか尋ねた。低入札価格調査制度を採用している機関において、失格基準価格を設定しているのは1機関のみであった。

表 3 - 68 失格基準価格を設定している機関

※回答機関数：14 機関（省庁：6、都道府県：3、政令市：5）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
失格基準価格を設定している	0 機関	1 機関	0 機関
失格基準価格を設定していない	6 機関	1 機関	4 機関

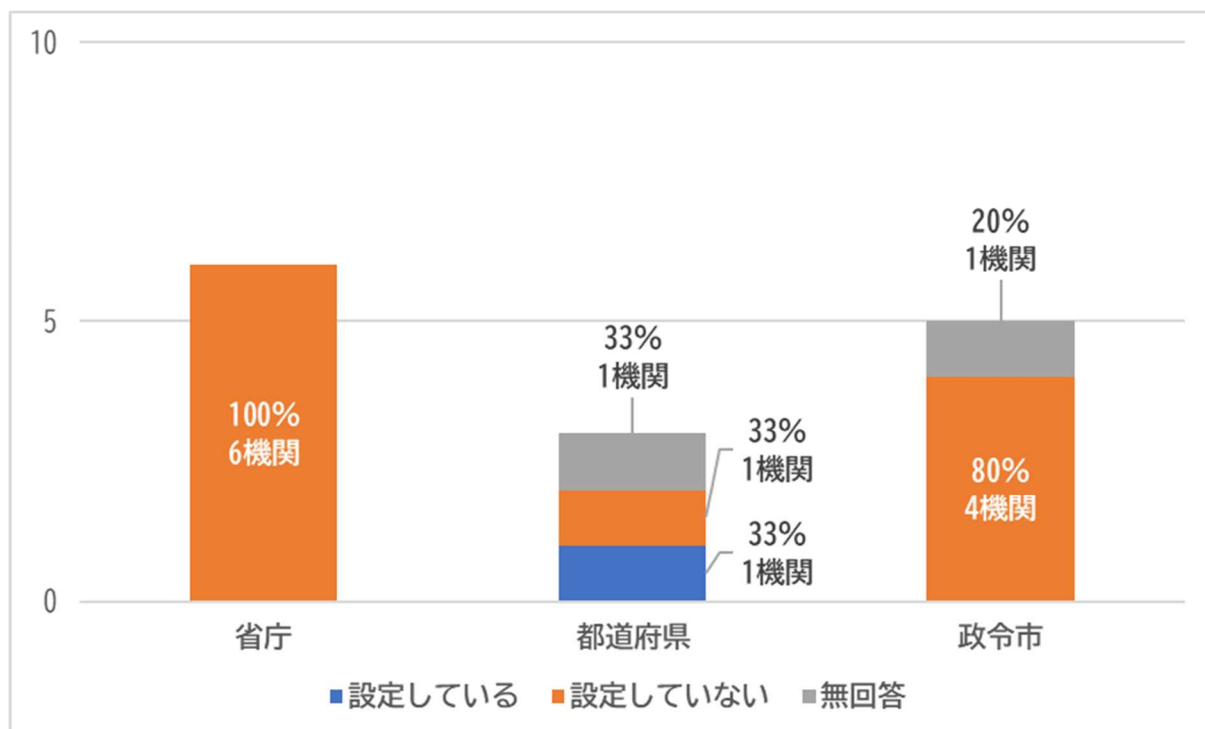


図 3 - 63 失格基準価格を設定している機関の割合
※回答機関数：14 機関（省庁：6、都道府県：3、政令市：5）

【積上方式（予定価格積算の各費目にそれぞれの割合を乗じて得た額の合算）について】

⑥ 積算方法

各制度における基準となる価格を積上方式で算出している機関に対して、具体的にどのように積算しているのかを尋ねた。回答は以下のとおりである。

表 3 - 69 積上方式の積算方法

最低制限価格制度の 最低制限価格	● 建設工事等最低制限価格制度実施要領により積算。 ● 土木工事標準歩掛りによる率を乗じて積算している。 ● 直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等それぞれに定められた率を乗じてから加算する。
低入札価格調査制度の 調査基準価格	● 最低賃金により積算

【低入札価格調査制度の調査方法について】

⑦ 低入札価格調査制度の対象になった場合の調査方法

低入札価格調査制度を採用している機関において、調査対象となった入札者に対してどのように調査するのかを尋ねた。回答は以下のとおりである。

表 3 - 70 調査方法

- 所管課長が事情聴取する。
- 契約担当者が、必要書類を徴した上で積算方法等を業者から聞き取り、適正に業務が遂行できるか判断する。
- 所管課担当が、事業者に対して見積内訳や人員配置計画等の資料の提出を求める。提出された資料を基にヒアリングを実施し、事業者の履行能力を確認する。
- 契約担当者が適正な履行が可能か（入札額の積算内容等）について調査を行う。

⑧ 入札及び契約の適正化

●第三者の意見を聴く場等を設けている割合

入札及び契約の適正化のために、各機関において学識者や知見者等の第三者の意見を聴く場等を設けているかを尋ねた。回答は以下のとおりである。

表 3 - 71 第三者の意見を聴く場等を設けている割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

省庁：43%（3 機関）	都道府県：3%（1 機関）	政令市：18%（3 機関）
--------------	---------------	---------------

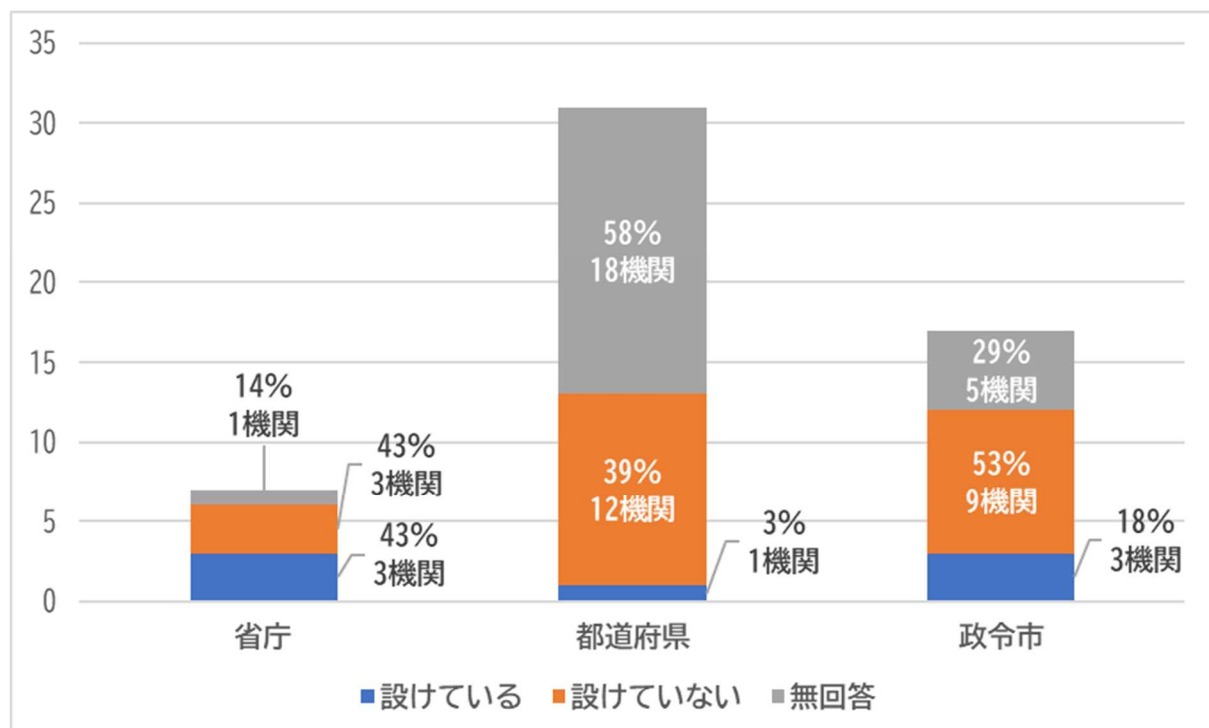


図 3 - 64 第三者の意見を聴く場等を設けている割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

表 3 - 72 第三者の意見を聴く場等を設けている背景

- 契約に関する入札及び契約手続の透明性及び公正性をより一層高めるために、契約監視委員会を設置し、意見を聴く場を設けている。
- 工事については従前から入札監視委員会において第三者による審議を行っていたが、業務委託についても工事と同様、第三者による審議を行い、入札・契約の適正化を図ることとした。
- 第三者の公平中立な立場から、入札及び契約の過程並びに契約の内容等について調査審議を行い又は報告を受け、入札及び契約の事務手続における公正性、透明性及び競争性の向上、適正な契約の履行確保、恣意性の排除、入札談合などの不正行為の防止、不良不適格業者の排除並びに不当圧力の阻止など、入札及び契約の公正な執行を図ることを目的として入札等監視委員会を設けている。

3.2.2.12 受注者の決定方法

受注者の決定方法として総合評価落札方式を採用しているか、総合評価落札方式が採用していない機関において用いられている方法は何かについて調べた。設備管理業務の発注においては、総合評価落札方式を採用しているとの回答はわずか 2 機関であった。

① 総合評価落札方式を採用している割合

総合評価落札方式を入札方法として採用している機関の割合は以下のとおりである。

表 3 - 73 総合評価落札方式を採用している割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

省庁：14%（1 機関）	都道府県：3%（1 機関）	政令市：0%（0 機関）
--------------	---------------	--------------

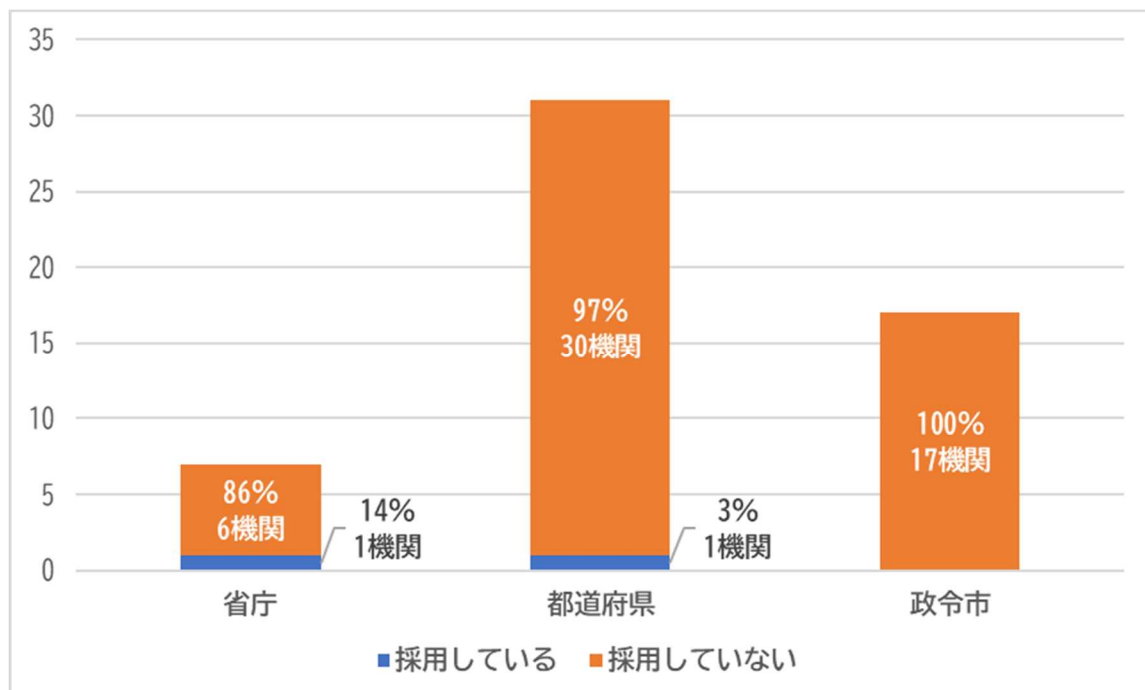


図 3 - 65 総合評価落札方式を採用している割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

総合評価落札方式を採用していない機関においては、以下のような方式が採用されている。

表 3 - 74 採用している他の方法

● 一般競争入札（15 回答） ● 制限付一般競争入札（7 回答） ● 指名競争入札（3 回答） ● 3 年に 1 回随意契約を行い、2、3 年目は 1 年目の業者に特命随意契約を採用（1 回答）

② 競争参加資格の設定

競争参加資格として何を設定しているかを調べた。「暴力団員等がその事業活動を支配している企業ではない」については、多くの機関が競争参加資格として設定していた。しかし、厚生労働省の「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」に例示されている「障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者の法定雇用率を達成している」については 2 機関のみ、「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」と「環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無」などに関しては、全く採用されていなかった。

表 3 - 75 競争参加資格（複数回答可）

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
暴力団員等がその事業活動を支配している企業ではない	6 機関	23 機関	15 機関
建築物衛生法その他業務に関する諸法令を遵守しない企業ではない	0 機関	1 機関	3 機関
建築物衛生法に基づく都道府県知事の登録を受けている	0 機関	13 機関	3 機関
障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者の法定雇用率を達成している	0 機関	0 機関	2 機関
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	0 機関	0 機関	0 機関
環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無	0 機関	0 機関	0 機関
その他	2 機関	17 機関	10 機関

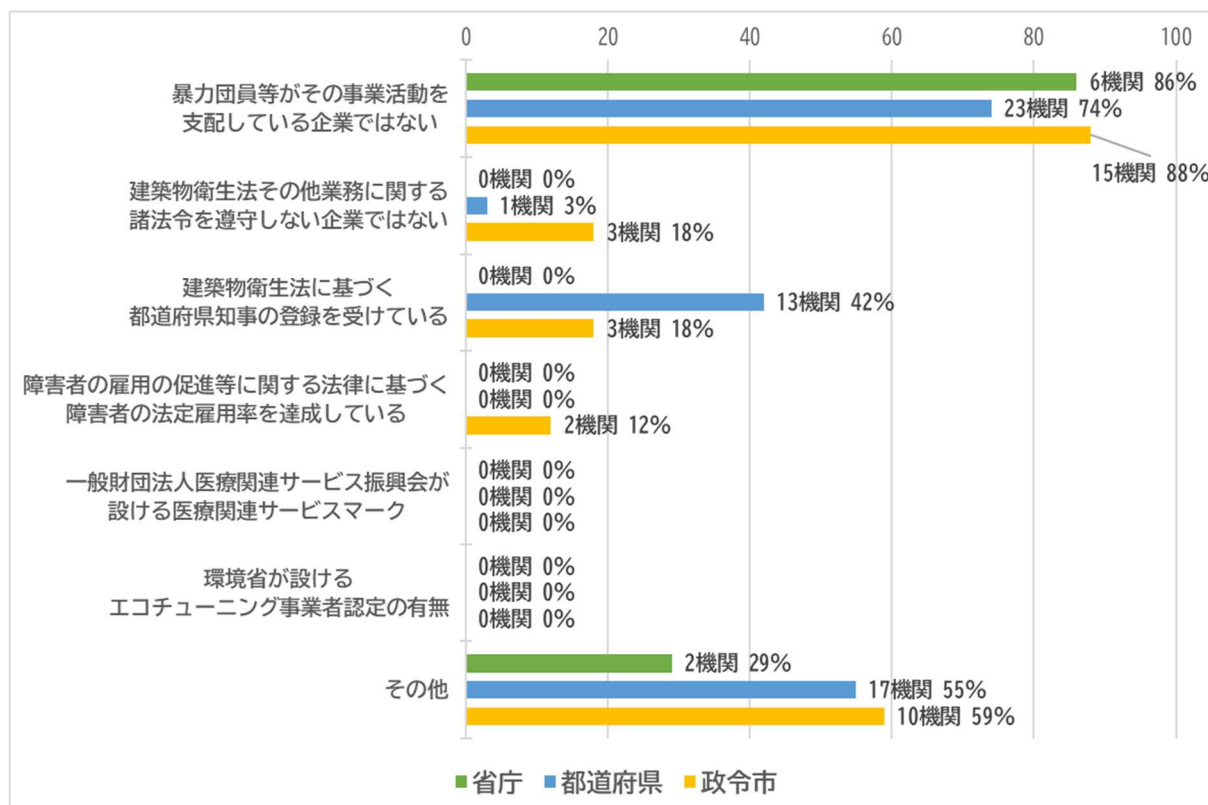


図 3 - 66 競争参加資格（複数回答可）

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

上記の表 3 - 75 競争参加資格において、「その他」を選択した機関が定めている競争参加資格については、以下のような回答があった。

表 3 - 76 その他の競争参加資格

- 業務実績、指定部品の調達可否。
- 延べ床面積 1 万平方メートル以上の建物に係る本件業務と同種の業務を受託し、12 か月以上継続して履行した実績を有すること。
- 県税に滞納がない者であること及び社会保険に加入し、かつ、社会保険料に滞納がないこと。
- 履行実績、委託業務に必要な有資格者証、地域要件。
- ISO9001 及び ISO14001 の取得。並びに ISO27001 又はプライバシーマークの取得。
- 過去 10 年以内に同種業務の完了実績があること、県の作成する設備維持管理業務入札参加資格者名簿に登録されていること。
- ①自治法施行令第 167 条の 5 第 1 項の規定に基づく資格（名簿登録制）、②一定の資本関係又は人的関係がある者が同一の入札に参加していないこと。

3.2.2.13 令和4年度の通知に基づく契約変更実績の有無

令和4年度の厚生労働省からの通知「薬生衛発1130第1号/薬生衛発1130第3号 令和4年11月30日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）の最低賃金引上げ、エネルギー価格・物価高騰等に伴う契約金額の変更について（緊急依頼）」を踏まえて、契約金額を見直した事例があるか調査した。その結果、令和4年度の通知に基づく契約変更は全く行われていないことがわかる。

① 令和4年度の通知に基づき契約を変更した割合

表3-77 契約を変更した割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
契約金額を見直した	0% (0 機関)	0% (0 機関)	0% (0 機関)

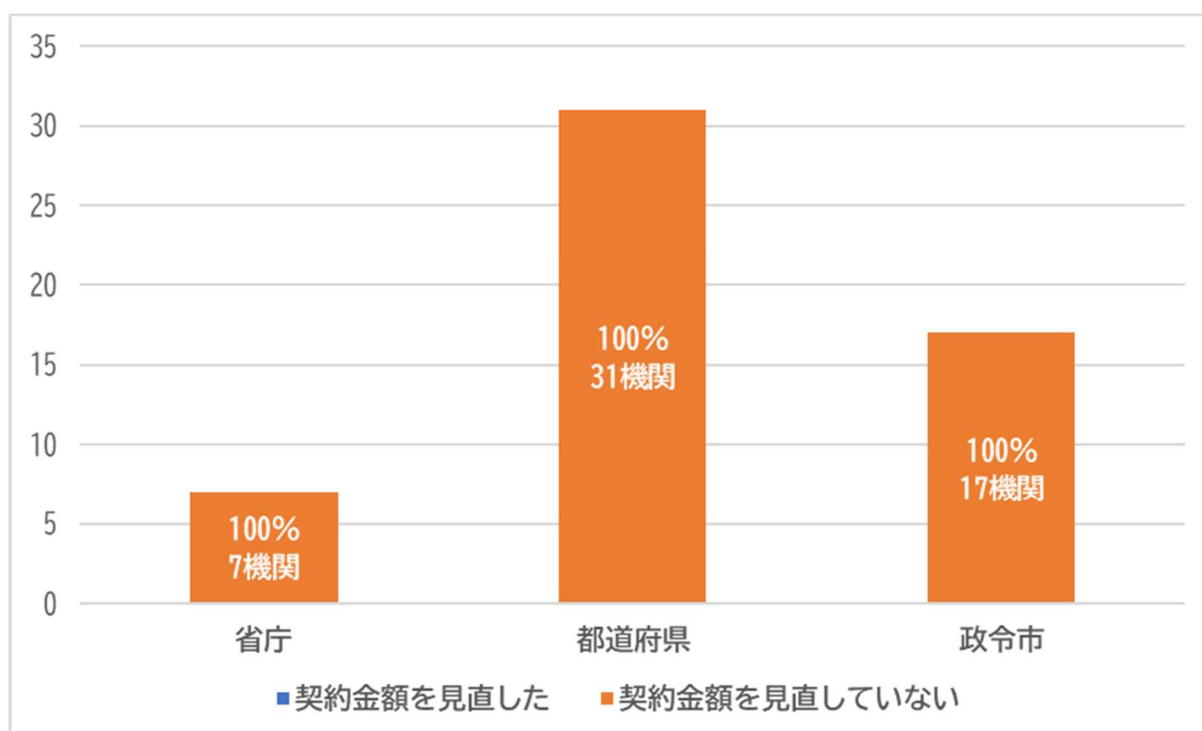


図3-67 契約を変更した割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

② 令和4年度の通知に基づき契約変更しなかった理由

上記①において契約変更しなかったと回答した55機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）に、契約変更しなかった理由を尋ねた。主な理由は、「受注者から契約金額の変更の申し出がなかった」というものだった。契約変更しなかったその他の理由としては、「申し出があったが、既存契約では人件費上昇等の金額を加味し契約しているので変更契約を行わなかった」、「物価高騰等に伴う契約金額の変更を制度上認めていない」という回答があった。このことから、契約変更見直しについて受注者に認知されていない可能性が浮き彫りとなった。

表3-78 契約変更しなかった理由

※回答機関数：55機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
受注者から契約金額の変更の申し出がなかった	100% (7機関)	97% (30機関)	88% (15機関)
申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった	0% (0機関)	0% (0機関)	0% (0機関)
申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した	0% (0機関)	0% (0機関)	0% (0機関)
その他	0% (0機関)	3% (1機関)	12% (2機関)

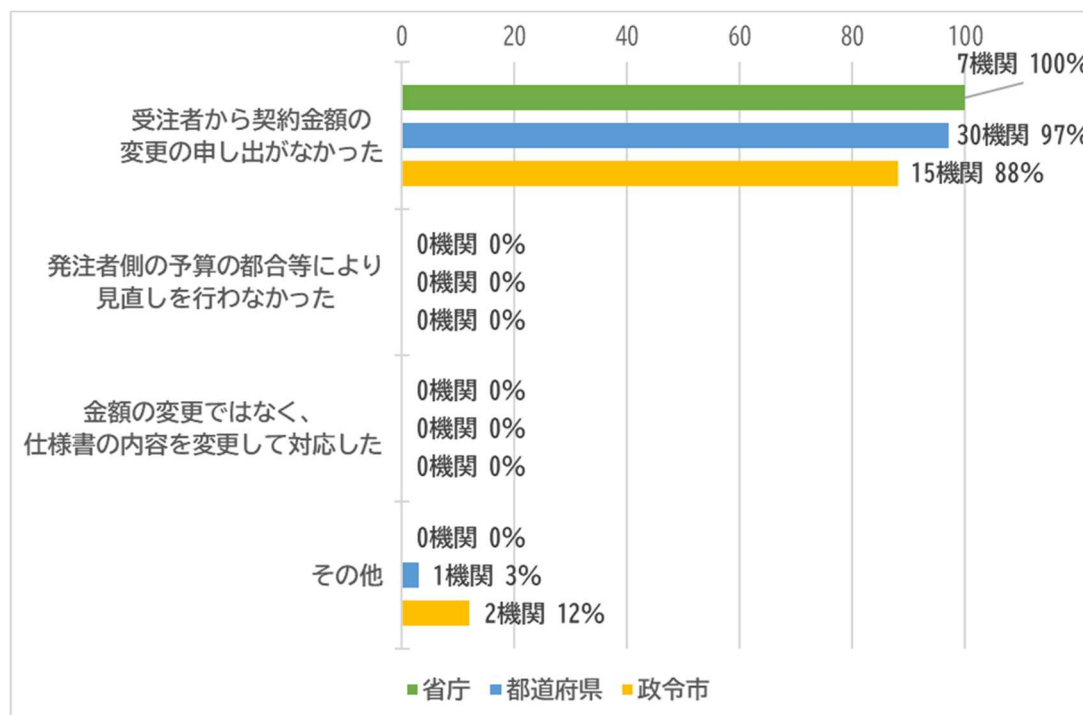


図3-68 契約変更しなかった理由

※回答機関数：55機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

3.2.2.14 令和5年度の通知に基づく契約変更実績の有無

令和5年度の厚生労働省からの通知「薬生衛発 0830 第1号/薬生衛発 0830 第3号 令和5年8月30日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）における令和5年度最低賃金額改定を見据えた契約金額の変更検討について（依頼）」を踏まえて、契約金額を見直した事例があるか調査した。令和5年度の通知に基づく契約変更は、ほぼ行われていないことがわかる。

① 令和5年度の通知に基づき契約を変更した割合

表3-79 契約を変更した割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

(%/機関)	省庁	都道府県	政令市
既に契約金額を見直した	0% (0 機関)	0% (0 機関)	6% (1 機関)
現在検討中	0% (0 機関)	0% (0 機関)	0% (0 機関)

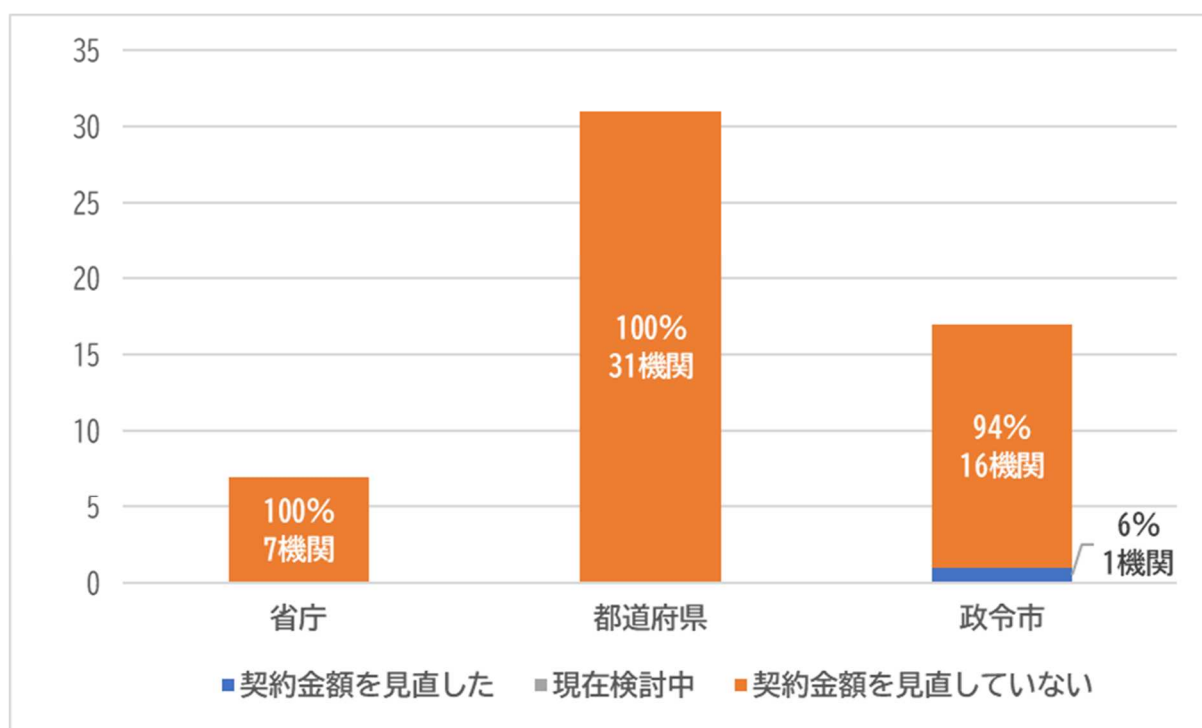


図3-69 契約を変更した割合

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

② 令和5年度の通知に基づき契約変更した項目

上記①において既に契約変更したと回答した1機関（政令市：1）に、契約変更した項目を尋ねた。労務単価について契約変更を行っていた。

表3-80 契約変更した項目

※回答機関数：55 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：17）

（機関数）	省庁	都道府県	政令市
労務単価	0 機関	0 機関	1 機関
原材料費	0 機関	0 機関	0 機関
その他	0 機関	0 機関	0 機関

③ 令和5年度の通知に基づき契約変更しなかった理由

上記①において契約変更しなかったと回答した54機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：16）に、契約変更しなかった理由を尋ねた。主な理由は、「受注者から契約金額の変更の申し出がなかった」というものだった。契約変更しなかったその他の理由についても令和4年度に関する回答と同じく、「申し出があったが、既存契約では人件費上昇分等の金額を加味し契約しているので変更契約を行わなかった」、「物価高騰等に伴う契約金額の変更を制度上認めていない」という回答があった。よって、令和5年度においても、受注者が契約変更の申し入れを行うことに関する理解が全国的に浸透していない状況が見える。

表3-81 契約変更しなかった理由

※回答機関数：54 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：16）

（%/機関）	省庁	都道府県	政令市
受注者から契約金額の変更の申し出がなかった	100% (7 機関)	94% (29 機関)	81% (13 機関)
申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった	0% (0 機関)	0% (0 機関)	6% (1 機関)
申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した	0% (0 機関)	0% (0 機関)	0% (0 機関)
その他	0% (0 機関)	6% (2 機関)	13% (2 機関)

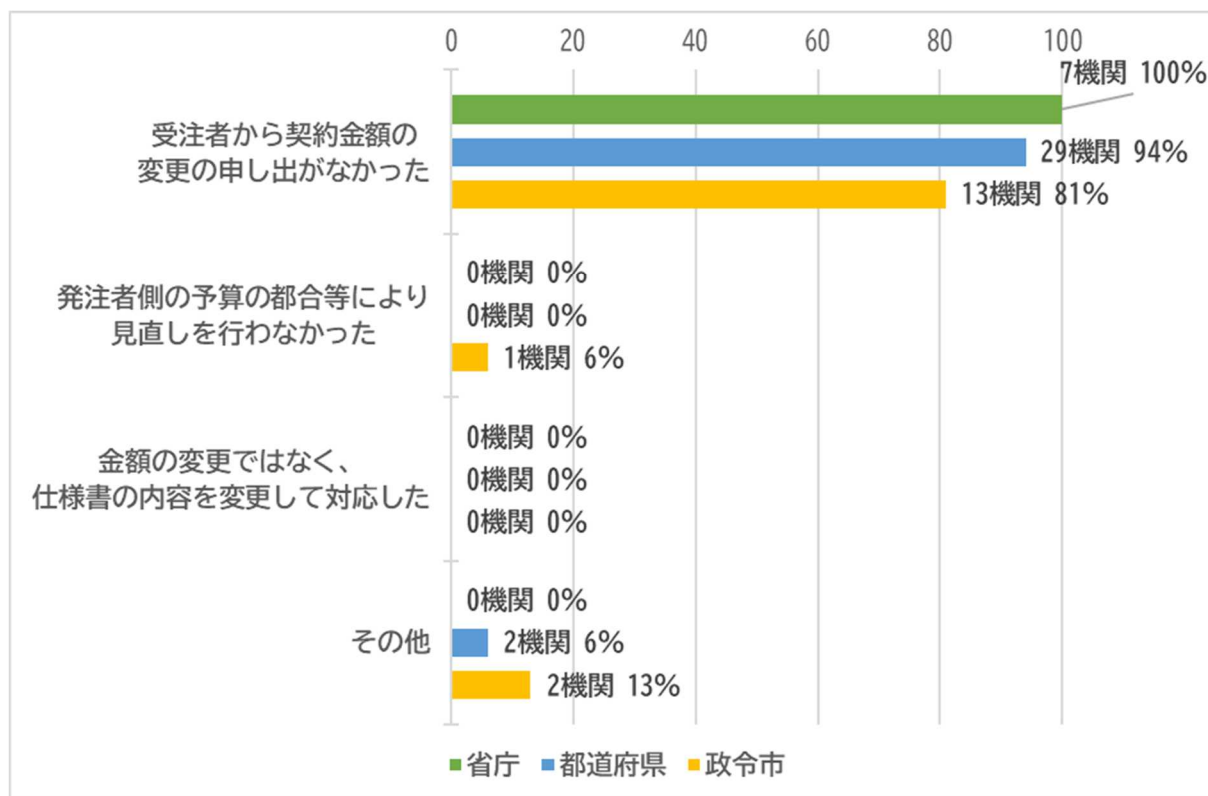


図 3 - 70 契約変更しなかった理由

※回答機関数：54 機関（省庁：7、都道府県：31、政令市：16）

3.3 調査票

本調査に使用した調査票は以下のとおりである。

3.3.1 「清掃」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票

1. 「清掃」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票

調査の目的：

本調査は、公共機関が行うビルメンテナンス業務の適正な発注事務を促進するため、各省庁、都道府県及び政令市の関係担当部署を対象に、ビルメンテナンス業務の発注事務の実施状況等の情報収集・分析を実施する厚生労働省の委託事業となります。

調査の成果は、厚生労働省により活用されます。なお集計結果は公表されることがありますが、その場合、各省庁、都道府県及び政令市名は特定されない形での公表となります。

・省庁、都道府県及び政令市の清掃業務及び設備管理業務、又はそれらの一括の業務であって令和4年度に契約したもの（複数年度契約の場合は契約期間に令和4年度が含まれるもの）に関して回答をお願いします。

・なお、「清掃業務」とは、建築物衛生法1号登録「建築物清掃業」の事業者が受託する業務、「設備管理業務」については、建築物衛生法8号登録「建築物環境衛生総合管理業」の事業者が受託する業務（例：空気調和設備の運転・維持管理業務、空気環境測定業務、給水及び排水設備の運転・維持管理業務や水質検査等の業務）を指します。なお、設備管理業務であって、電気設備の維持管理など建築物衛生法8号登録「建築物環境衛生総合管理業」以外の業務が含まれていても差し支えありませんが、別で発注している場合は、除外して回答してください。

・Q5以降の質問は、省庁、都道府県及び政令市の本庁舎の最も代表的な清掃業務に関して記載し、回答の対象となる清掃業務が清掃業務単独で発注されている場合は、最も契約金額の高い設備管理業務についてもう一つの調査票である「2. 「設備（清掃以外）」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票（案）」に回答してください。

・また、本調査票の回答の対象となる貴省・貴庁の本庁舎の最も代表的な清掃業務が清掃業務及び設備管理業務等の一括発注である場合は、Q5以降はその業務全体に関して回答してください。その場合、もう一つの調査票「2. 「設備（清掃以外）」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票（案）」に回答していただく必要はありません。

・回答は仕様書と契約書の担当部署からお願いします。仕様書と契約書の担当部署が違う場合、両方の部署が回答し、両方の部署名を記載してください。

1. 各省庁及び各地方公共団体の基本情報についてお伺いします

Q1 省庁、都道府県、政令市の名称を教えてください。

ここをクリックして入力してください。

Q2 回答者の所属部署、氏名、連絡先を教えてください。（仕様書等を作成する発注部署と入札の執行や契約書を取り交わす契約担当部署が違う場合それぞれを記載してください。）

（発注部署）

部署：ここをクリックして入力してください。

担当者名：ここをクリックして入力してください。

電話番号：ここをクリックして入力してください。

電子メール：ここをクリックして入力してください。

（契約担当部署）

部署：ここをクリックして入力してください。

担当者名：ここをクリックして入力してください。

電話番号：ここをクリックして入力してください。

電子メール：ここをクリックして入力してください。

※回答内容について確認が必要な場合、連絡する場合があります。

Q3 本庁舎等における発注件数についてお伺いします。

年間で約何件の「①清掃業務」、「②設備管理業務」、「③清掃業務と設備管理業務等を一括で発注する業務（以下「一括発注業務」という。）」を発注していますか？

※本庁舎等：各省庁においては、中央省庁が入っている庁舎（合同庁舎も含む。）、その付属施設及び別館のことをいう。都道府県及び政令市においては、その本庁が入っている庁舎、その付属施設及び別館のことをいう。

【①清掃業務】

約（件数を入力してください。）件

【②設備管理業務】

約（件数を入力してください。）件

【③一括発注業務】

約（件数を入力してください。）件

Q4 本庁舎等の「①清掃業務」、「②設備管理業務」、及び「③一括発注業務」で、建築保全業務共通仕様書・同積算基準等（それに準ずる省庁又は自治体が定めているものを含む）を使用して発注者側で仕様書を作成し、必要業務量（労務工数）、労務単価等から予定価格を算出していますか？また、それは何件程度ですか？

☐はい

約（件数を入力してください。）件

→「2. 本庁舎等の清掃業務及び設備管理業務の発注の仕方について」に進んでください

☐いいえ

→「6. 入札時及び契約後に関する質問」（7 ページに進んでください）

2. 本庁舎等の清掃業務及び設備管理業務の発注の仕方についてお伺いします

Q5 本調査の回答に関連する最も代表的な本庁舎等の清掃業務は設備管理業務等とともに一括で発注（一括発注）していますか？それとも業務ごと（清掃業務、設備管理業務等）に分離して発注（分離発注※）していますか？

※分離発注：専門業種に分けて発注する方法で、例えば一つの建物のうち設備工事等の特定の業種を分離して発注するものをいう。

☐一括で発注（例：本庁舎総合管理業務）

→以後の質問は、一括で発注している業務について回答してください。

☐分離して発注

→以後の質問は、最も代表的な主な清掃業務（建築物衛生法 1 号登録「建築物清掃業」業者が受託する業務）1 件について回答してください。

Q6 Q5 の本庁舎等における清掃業務、又はそれらを一括で発注する業務の発注書類（仕様書等）の作成者は、事務系の職員ですか？それとも技術系の職員ですか？

☐事務系の職員

☐技術系の職員

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q7 発注担当者は、入札に関する関係法令、ビルメンテナンス業務、発注書類の作成、契約事務等に関する研修等を受講した上で発注事務を行っていますか？その研修は、内部研修又は外部研修ですか？研修名も教えてください。

☐研修を受講している

☐内部研修

研修名（ここをクリックして入力してください。）

☐外部研修

研修名（ここをクリックして入力してください。）

☐研修を受講していない

3. 仕様書の作成手順についてお伺いします

※本質問項目の回答に関連した業務の入札説明書、仕様書及び添付資料（図面・設備概要等）と契約書の写しを、本アンケート調査の回答とともにご提出ください。

Q8 Q5 の本庁舎等における清掃業務、又はそれらを一括で発注する業務の仕様書はどのように作成していますか？

☐建築保全業務共通仕様書を踏まえて作成している

☐共通仕様書は踏まえておらず、独自に作成している

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q9 前回の発注から仕様書を見直している場合、以下の見直し（文言修正など、契約金額に影響を及ぼさない軽微な修正を除く。）をしていますか？（複数選択可）

【一括発注】

- ☐ 清掃、設備点検・保守頻度の見直し
- ☐ 実態に応じて清掃、設備点検・保守箇所の変更
- ☐ 清掃面積の修正
- ☐ 清掃、設備点検・保守作業内容の見直し
- ☐ 総括責任者等の条件を見直し
- ☐ 感染対策として、高頻度接触部位の消毒
- ☐ 分割発注※

※分割発注：同一業種を分けて発注する方法で、期間の短縮、施工管理の適正化及び受注機会の確保等の観点から、一つの工事等の工程や施工箇所を時期、規模等により2件以上に分割して発注するものをいう。以下、同じ

【分離発注】

- ・ 清掃業務
- ☐ 清掃頻度の見直し
- ☐ 実態に応じて清掃箇所の変更
- ☐ 清掃面積の修正
- ☐ 清掃作業内容の見直し
- ☐ 総括責任者等の条件を見直し
- ☐ 感染対策として、高頻度接触部位の消毒
- ☐ 分割発注

4. 予定価格の積算の手順についてお伺いします

Q10 予定価格の積算をどのように行っていますか？（複数選択可）

- ☐ 参考見積を必要としない内容については、建築保全業務積算基準を基に必要業務量（労務工数）を算出して作成
- ☐ 参考見積を必要としない内容については、最新の労務単価を用いて作成
- ☐ 建設物価、積算資料等の市販図書を使用し作成
- ☐ 独自の積算基準を基に作成
- 具体的に記載してください（ここをクリックして入力してください。）
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）
- 具体的に記載してください（ここをクリックして入力してください。）

Q11 活用（採用）している労務単価とその根拠や理由を教えてください。（例：建築保全業務労務単価（国土交通省））

☐ 労務単価：ここをクリックして入力してください。

理由：ここをクリックして入力してください。

☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

理由：ここをクリックして入力してください。

Q12 積算価格から減額して予定価格を決定している場合がありますか？

☐ ある

→Q13 に進んでください

☐ ない

→Q14 に進んでください

Q13 ある場合、その理由を教えてください。

☐ 慣例による

☐ 自治体財政の健全化や保全費用の削減のため

☐ 予定価格の秘匿性確保のため

☐ わからない

☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

5. 年度途中の契約金額変更に関する契約書上の措置についてお伺いします（最低賃金、原材料費）

Q14 人件費単価が改定後の最低賃金を下回った場合、適切な価格での単価の見直しを行う旨の規定が契約に含まれていますか？

☐ 含まれている

☐ 含まれていない

Q15 労務単価、原材料費の上昇等により、契約金額がスライドされる、いわゆるスライド条項が契約内に含まれていますか？また今後含める予定がありますか？

☐ 既に含まれている

☐ 含まれていないが、今後含める予定がある

☐ 含まれていないし、今後含める予定もない

☐ どのような条項を使用したらよいかわからない

☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

6. 入札時及び契約後に関してお伺いします

※以後の質問は、清掃業務と設備管理業務を一括で発注（一括発注）している場合は、その業務について回答してください。（例：本庁舎総合管理業務）

業務ごと（清掃業務、設備管理業務等）に分離して発注（分離発注※）している場合は、主な清掃業務（建築物衛生法1号登録「建築物清掃業」業者が受託する業務）1件について回答してください。

※分離発注：専門業種に分けて発注する方法で、例えば一つの建物のうち設備工事等の特定の業種を分離して発注するものをいう。

Q16 ダンピング受注の防止のため、最低制限価格制度又は低入札価格調査制度を採用していますか？

- ☐ 最低制限価格制度を採用している
- ☐ 低入札価格調査制度を採用している
- ☐ どちらも採用していない

Q17 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法はどちらですか？

- ☐ 予定価格に一律の割合を乗じて算出する方法
→Q18に進んでください。
- ☐ 直接人件費や業務管理費など建築保全業務積算基準に基づく予定価格積算の各費目にそれぞれの率を乗じて得た額の合算（積上方式）
→Q21に進んでください。

6-1 予定価格に一律の割合を乗じて算出する方法についてお伺いします

Q18 最低制限価格制度を採用している場合、最低制限価格は、予定価格の何%に設定していますか？その根拠も教えてください。又はその他の基準を設けていますか？

- ☐ 最低制限価格：（数値を入力してください。）%
根拠：ここをクリックして入力してください。
- ☐ 予定価格の比率ではなく、独自の設定方法がある
→具体的な内容を教えてください
（ここをクリックして入力してください。）

Q19 低入札価格調査制度を採用している場合、調査基準価格は、予定価格の何%に設定していますか？その根拠も教えてください。又はその他の基準を設けていますか？

☐ 調査基準価格：（数値を入力してください。）%

根拠：ここをクリックして入力してください。

☐ 予定価格の比率ではなく、独自の設定方法がある

→具体的な内容を教えてください

（ここをクリックして入力してください。）

Q20 低入札価格調査制度を採用している場合、失格基準価格を設定していますか？設定している場合は、予定価格の何%に設定していますか？その根拠も教えてください。（その後Q22に進んでください。）

☐ 設定している

失格基準：（数値を入力してください。）%

根拠：ここをクリックして入力してください。

☐ 予定価格の比率ではなく、独自の設定方法がある

→具体的な内容を教えてください

（ここをクリックして入力してください。）

☐ 設定していない

6-2 予定価格積算の各費目にそれぞれの率を乗じて得た額の合算（積上方式）についてお伺いします

Q21 積上方式を採用している場合、該当するものの具体的な積算方法を教えてください。

該当するものに☑した上で、以下に具体的な積算方法を記載してください

☐ 一括発注

☐ 清掃業務（分離発注）

☐ 最低制限価格制度の最低制限価格

積算方法：ここをクリックして入力してください。

☐ 低入札価格調査制度の調査基準価格

積算方法：ここをクリックして入力してください。

☐ 低入札価格調査制度の失格基準価格

積算方法：ここをクリックして入力してください。

6-3 低入札価格調査制度の調査方法についてお伺いします

Q22 低入札価格調査制度の対象になった場合の調査方法（誰が、どのように調査を行うか等）を教えてください。また、調査方法を定めた規程等があれば、ご提供願います。

該当するものに☑した上で、以下に調査方法を記載してください

☐一括発注

☐清掃業務（分離発注）

調査方法：ここをクリックして入力してください。

Q23 入札及び契約の適正化において、学識者や知見者等の第三者の意見を聴く場等を設けていますか？もし設けている場合、その背景等を教えてください。

☐設けている

設けている場合その背景：

（ここをクリックして入力してください。）

☐設けていない

7. 受注者の決定方法についてについてお伺いします

Q24 総合評価落札方式を入札方法として採用していますか？総合評価落札方式を採用していない場合、採用している入札方法を記載してください。

☐採用している

☐採用していない

採用している入札方法：ここをクリックして入力してください。

Q25 競争参加資格として何を設定していますか？（複数選択可）

☐暴力団員等がその事業活動を支配している企業ではない

☐建築物衛生法その他業務に関する諸法令を遵守しない企業ではない

☐建築物衛生法に基づく都道府県知事の登録を受けている

☐障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者の法定雇用率を達成している

☐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

☐環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

8. 契約変更実績の有無についてお伺いします

Q26 昨年度の厚生労働省から通知※を踏まえて、契約金額を見直した事例はありますか？

※「薬生衛発 1130 第 1 号/薬生衛発 1130 第 3 号 令和 4 年 11 月 30 日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）の最低賃金引上げ、エネルギー価格・物価高騰等に伴う契約金額の変更について（緊急依頼）」

☐ある

→Q27 に進んでください

☐ない

→Q28 に進んでください

Q27 「ある」を選択した場合、どの項目を見直しましたか？（複数選択可）（その後 Q29 に進んでください。）

☐労務単価

☐原材料費

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q28 「ない」を選択した場合、その理由を教えてください。

☐受注者から契約金額の変更の申し出がなかった

☐申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった

☐申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q29 本年度の契約についてお尋ねします。本年度の厚生労働省から通知※を踏まえて、契約金額を見直した事例はありますか？

※「薬生衛発 0830 第 1 号/薬生衛発 0830 第 3 号 令和 5 年 8 月 30 日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）における令和 5 年度最低賃金額改定を見据えた契約金額の変更検討について（依頼）」

☐ある

→Q30 に進んでください

☐現在検討中

→調査票は終了となります

☐ない

→Q31 に進んでください

Q30 「ある」を選択した場合、どの項目を見直しましたか？（複数選択可）（調査票は終了となります。）

- ☐ 労務単価
- ☐ 原材料費
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

Q31 「ない」を選択した場合、その理由を教えてください。

- ☐ 受注者から契約金額の変更の申し出がなかった
- ☐ 申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった
- ☐ 申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

3.3.2 「設備（清掃以外）」に関するビルメンテナンス業務に係る発注 関係事務の実施状況調査票

2. 「設備（清掃以外）」に関するビルメンテナンス 業務に係る発注関係事務の実施状況調査票

調査の目的：

本調査は、公共機関が行うビルメンテナンス業務の適正な発注事務を促進するため、各省庁、都道府県及び政令市の関係担当部署を対象に、ビルメンテナンス業務の発注事務の実施状況等の情報収集・分析を実施する厚生労働省の委託事業となります。

調査の成果は、厚生労働省により活用されます。なお集計結果は公表されることがありますが、その場合、各省庁、都道府県及び政令市名は特定されない形での公表となります。

・省庁、都道府県及び政令市の設備管理業務であって令和4年度に契約したもの（複数年度契約の場合は契約期間に令和4年度が含まれるもの）に関して回答をお願いします。

・なお、「設備管理業務」とは、建築物衛生法8号登録「建築物環境衛生総合管理業」の事業者が受託する業務（例：空気調和設備の運転・維持管理業務、空気環境測定業務、給水及び排水設備の運転・維持管理業務や水質検査等の業務）を指します。なお、設備管理業務であって、電気設備の維持管理など建築物衛生法8号登録「建築物環境衛生総合管理業」以外の業務が含まれていても差し支えありませんが、別で発注している場合は、除外して回答してください。

・Q5以降の質問は、貴省・貴庁の本庁舎の最も契約金額の高い設備管理業務について回答してください。

・貴省・貴庁の本庁舎の最も代表的な清掃業務が清掃業務及び設備管理業務の一括発注である場合は、その業務全体に関して「1.「清掃」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票」に回答してください。その場合、本調査票に回答していただく必要はありません。

・回答は仕様書と契約書の担当部署からお願いします。仕様書と契約書の担当部署が違う場合、両方の部署が回答し、両方の部署名を記載してください。

1. 各省庁及び各地方自治体の基本情報についてお伺いします

Q1 省庁、都道府県、政令市の名称を教えてください。

ここをクリックして入力してください。

Q2 回答者の所属部署、氏名、連絡先を教えてください。（仕様書等を作成する発注部署と入札の執行や契約書を取り交わす契約担当部署が違う場合それぞれを記載してください。）

（発注部署）

部署：ここをクリックして入力してください。

担当者名：ここをクリックして入力してください。

電話番号：ここをクリックして入力してください。

電子メール：ここをクリックして入力してください。

（契約担当部署）

部署：ここをクリックして入力してください。

担当者名：ここをクリックして入力してください。

電話番号：ここをクリックして入力してください。

電子メール：ここをクリックして入力してください。

※回答内容について確認が必要な場合、連絡する場合があります。

Q3 本庁舎等における発注件数についてお伺いします。

年間で約何件の設備管理業務を発注していますか？

※本庁舎等：各省庁においては、中央省庁が入っている庁舎（合同庁舎も含む。）、その付属施設及び別館のことをいう。都道府県及び政令市においては、その本庁が入っている庁舎、その付属施設及び別館のことをいう。

約（件数を入力してください。）件

Q4 本庁舎等の設備管理業務で、建築保全業務共通仕様書・同積算基準等（それに準ずる省庁又は自治体が定めているものを含む）を使用して発注者側で仕様書を作成し、必要業務量（労務工数）、労務単価等から予定価格を算出していますか？また、それは何件程度ですか？

☐はい

約（件数を入力してください。）件

→「2. 本庁舎等の設備管理業務の発注の仕方について」に進んでください

☐いいえ

→「6. 入札時及び契約後に関する質問」（6 ページに進んでください）

2. 本庁舎等の設備管理業務の発注の仕方についてお伺いします

※最も契約金額の高い設備管理業務（建築物衛生法 8 号登録「建築物環境衛生総合管理業」業者が受託する業務）について回答してください。

Q5 該当する設備管理業務の発注書類（仕様書等）の作成者は、事務系の職員ですか？それとも技術系の職員ですか？

- ☐事務系の職員
- ☐技術系の職員
- ☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q6 発注担当者は、入札に関する関係法令、ビルメンテナンス業務、発注書類の作成、契約事務等に関する研修等を受講した上で発注事務を行っていますか？その研修は、内部研修又は外部研修ですか？研修名も教えてください。

- ☐研修を受講している
- ☐内部研修
- 研修名（ここをクリックして入力してください。）
- ☐外部研修
- 研修名（ここをクリックして入力してください。）
- ☐研修を受講していない

3. 仕様書の作成手順についてお伺いします

※本質問項目の回答に関連した業務の入札説明書、仕様書及び添付資料（図面・設備概要等）と契約書の写しを、本アンケート調査の回答とともにご提出ください。

Q7 Q5 の本庁舎等における設備管理業務の仕様書はどのように作成していますか？

- ☐建築保全業務共通仕様書を踏まえて作成している
- ☐共通仕様書は踏まえておらず、独自に作成している
- ☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q8 前回の発注から仕様書を見直している場合、以下の見直し（文言修正など、契約金額に影響を及ぼさない軽微な修正を除く。）をしていますか？（複数選択可）

- ☐設備点検・保守頻度の見直し
 - ☐実態に応じて設備点検・保守箇所の変更
 - ☐設備点検・保守作業内容の見直し
 - ☐総括責任者等の条件を見直し
 - ☐分割発注
- ※分割発注：同一業種を分けて発注する方法で、期間の短縮、施工管理の適正化及び受注機会の確保等の観点から、一つの工事等の工程や施工箇所を時期、規模等により 2 件以上に分割して発注するものをいう。

4. 予定価格の積算の手順についてお伺いします

Q9 予定価格の積算をどのように行っていますか？（複数選択可）

- ☐ 参考見積を必要としない内容については、建築保全業務積算基準を基に必要業務量（労務工数）を算出して作成
- ☐ 参考見積を必要としない内容については、最新の労務単価を用いて作成
- ☐ 建設物価、積算資料等の市販図書を使用し作成
- ☐ 独自の積算基準を基に作成
- 具体的に記載してください（ここをクリックして入力してください。）
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）
- 具体的に記載してください（ここをクリックして入力してください。）

Q10 活用（採用）している労務単価とその根拠や理由を教えてください。（例：建築保全業務労務単価（国土交通省））

- ☐ 労務単価：ここをクリックして入力してください。
- 理由：ここをクリックして入力してください。
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）
- 理由：ここをクリックして入力してください。

Q11 積算価格から減額して予定価格を決定している場合がありますか？

- ☐ ある
- Q12 に進んでください
- ☐ ない
- Q13 に進んでください

Q12 ある場合、その理由を教えてください。

- ☐ 慣例による
- ☐ 自治体財政の健全化や保全費用の削減のため
- ☐ 予定価格の秘匿性確保のため
- ☐ わからない
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

5. 年度途中の契約金額変更に関する契約書上の措置についてお伺いします（最低賃金、原材料費）

Q13 人件費単価が改定後の最低賃金を下回った場合、適切な価格での単価の見直しを行う旨の規定が契約に含まれていますか？

- ☐含まれる
- ☐含まれない

Q14 労務単価、原材料費の上昇等により、契約金額がスライドされる、いわゆるスライド条項が契約内に含まれていますか？また今後含める予定がありますか？

- ☐既に含まれている
- ☐含まれていないが、今後含める予定がある
- ☐含まれていないし、今後含める予定もない
- ☐どのような条項を使用したらよいかわからない
- ☐その他（ここをクリックして入力してください。）

6. 入札時及び契約後に関してお伺いします

※最も契約金額の高い設備管理業務（建築物衛生法 8 号登録「建築物環境衛生総合管理業」業者が受託する業務）について回答してください。

Q15 ダンピング受注の防止のため、最低制限価格制度又は低入札価格調査制度を採用していますか？

- ☐最低制限価格制度を採用している
- ☐低入札価格調査制度を採用している
- ☐どちらも採用していない

Q16 最低制限価格又は調査基準価格の算定方法はどちらですか？

- ☐予定価格に一律の割合を乗じて算出する方法
→Q17 に進んでください
- ☐直接人件費や業務管理費など建築保全業務積算基準に基づく予定価格積算の各費目にそれぞれの率を乗じて得た額の合算（積上方式）
→Q20 に進んでください

6-1 予定価格に一律の割合を乗じて算出する方法についてお伺いします

Q17 最低制限価格制度を採用している場合、最低制限価格は、予定価格の何%に設定していますか？その根拠も教えてください。又はその他の基準を設けていますか？

☐最低制限価格：（数値を入力してください。）%

根拠：ここをクリックして入力してください。

☐予定価格の比率ではなく、独自の設定方法がある

→具体的な内容を教えてください

（ここをクリックして入力してください。）

Q18 低入札価格調査制度を採用している場合、調査基準価格は、予定価格の何%に設定していますか？その根拠も教えてください。又はその他の基準を設けていますか？

☐調査基準価格：（数値を入力してください。）%

根拠：ここをクリックして入力してください。

☐予定価格の比率ではなく、独自の設定方法がある

→具体的な内容を教えてください

（ここをクリックして入力してください。）

Q19 低入札価格調査制度を採用している場合、失格基準を設定していますか？設定している場合は、予定価格の何%に設定していますか？その根拠も教えてください。（その後 Q21 に進んでください。）

☐設定している

失格基準価格：（数値を入力してください。）%

根拠：ここをクリックして入力してください。

☐予定価格の比率ではなく、独自の設定方法がある

→具体的な内容を教えてください

（ここをクリックして入力してください。）

☐設定していない

6 - 2 予定価格積算の各費目にそれぞれの率を乗じて得た額の合算（積上方式）についてお伺いします

Q20 積上方式を採用している場合、該当するものの具体的な積算方法を教えてください。

☐最低制限価格制度の最低制限価格

積算方法：ここをクリックして入力してください。

☐低入札価格調査制度の調査基準価格

積算方法：ここをクリックして入力してください。

☐低入札価格調査制度の失格基準

積算方法：ここをクリックして入力してください。

6 - 3 低入札価格調査制度の調査方法についてお伺いします

Q21 低入札価格調査制度の対象になった場合の調査方法（誰が、どのように調査を行うか等）を教えてください。また、調査方法を定めた規程等があれば、ご提供願います。

調査方法：ここをクリックして入力してください。

Q22 入札及び契約の適正化において、学識者や知見者等の第三者の意見を聴く場等を設けていますか？もし設けている場合、その背景等を教えてください。

☐設けている

設けている場合その背景：

（ここをクリックして入力してください。）

☐設けていない

7. 受注者の決定方法についてについてお伺いします

Q23 総合評価落札方式を入札方法として採用していますか？総合評価落札方式を採用していない場合、採用している入札方法を記載してください。

☐採用している

☐採用していない

採用している入札方法：ここをクリックして入力してください。

Q24 競争参加資格として何を設定していますか？（複数選択可）

☐暴力団員等がその事業活動を支配している企業ではない

☐建築物衛生法その他業務に関する諸法令を遵守しない企業ではない

☐建築物衛生法に基づく都道府県知事の登録を受けている

☐障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者の法定雇用率を達成している

☐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

☐環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

8. 契約変更実績の有無についてについてお伺いします

Q25 昨年度の厚生労働省から通知※を踏まえて、契約金額を見直した事例はありますか？

※「薬生衛発 1130 第 1 号/薬生衛発 1130 第 3 号 令和 4 年 11 月 30 日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）の最低賃金引上げ、エネルギー価格・物価高騰等に伴う契約金額の変更について（緊急依頼）」

☐ある

→Q26 に進んでください

☐ない

→Q27 に進んでください

Q26 「ある」を選択した場合、どの項目を見直しましたか？（複数選択可）（その後 Q28 に進んでください。）

☐労務単価

☐原材料費

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q27 「ない」を選択した場合、その理由を教えてください。

☐受注者から契約金額の変更の申し出がなかった

☐申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった

☐申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q28 本年度の契約についてお尋ねします。本年度の厚生労働省から通知※を踏まえて、契約金額を見直した事例はありますか？

※「薬生衛発 0830 第 1 号/薬生衛発 0830 第 3 号 令和 5 年 8 月 30 日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）における令和 5 年度最低賃金額改定を見据えた契約金額の変更検討について（依頼）」

☐ある

→Q29 に進んでください

☐現在検討中

→調査票は終了となります

☐ない

→Q30 に進んでください

Q29 「ある」を選択した場合、どの項目を見直しましたか？（複数選択可）（調査票は終了となります。）

☐労務単価

☐原材料費

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q30 「ない」を選択した場合、その理由を教えてください。

☐受注者から契約金額の変更の申し出がなかった

☐申し出はあったが、発注者側の予算の都合等により見直しを行わなかった

☐申し出はあったが、金額の変更ではなく、仕様書の内容を変更して対応した

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

4 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案の作成

厚生労働省⁵により 2023 年 4 月 28 日に改正された「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⁶」によると、「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ものが懸念される」とある。そこで、そのようなダンピング受注を防止するために、最低制限価格制度又は低入札調査価格制度の活用を徹底することが急務といえる。

上記の点を踏まえ、本事業では厚生労働省から提示された資料やデスクリサーチで収集した情報（「4.1 関係資料の収集」に記載）、及び「4.4.2 ビルメンテナンス企業に対する実態調査」に基づく結果等を分析して、検討会で議論を行った。その結果を基に、最低制限価格や調査基準価格の設定及び低入札価格時の調査方法等に関するマニュアル案を作成した。作成されたマニュアル案は「◆最低制限価格制度・低入札価格調査制度のマニュアル案」で確認されたい。なお、マニュアル案に含まれる最低制限価格制度及び低入札調査価格制度の各概要は以下のとおりである。

【最低制限価格制度と低入札調査価格制度の概要】

最低制限価格制度とは、あらかじめ最低制限価格を設定し、最低制限価格に満たない入札を行ったものを失格とする制度である。一方、低入札調査価格制度とは、あらかじめ調査基準価格を設定して、調査基準価格に満たない入札を行ったものに対しては調査し、不適切である場合は失格とする制度である。この二つの制度の大きな違いは、あらかじめ設定された基準となる価格に満たない場合、入札内容が調査されるかどうかという点である。つまり、最低制限価格制度では最低制限価格に満たないものは、調査されずに即失格となるのに対して、低入札調査価格制度では、調査基準価格に満たないものは、調査されたのちに失格かどうか判断される。

また、最低制限価格制度は、「地方公共団体について認められている制度で（地方自治法施行令第 167 条の 10 第 2 項）、国の場合は、この制度は採用されていない⁷」が、低入札調査価格制度は国及び地方公共団体で採用が認められている制度である。

以下に最低制限価格制度と低入札調査価格制度の概要を図 4-1 で示した。図内の A・B・C・D・E・F は、入札したものを指す。なお、予定価格は既に設定されていると想定して、設定が必要なものに含めていない。また、「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運

⁵ 「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」について、厚生労働省（https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/building_maintenance_guideline.html）（（

最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

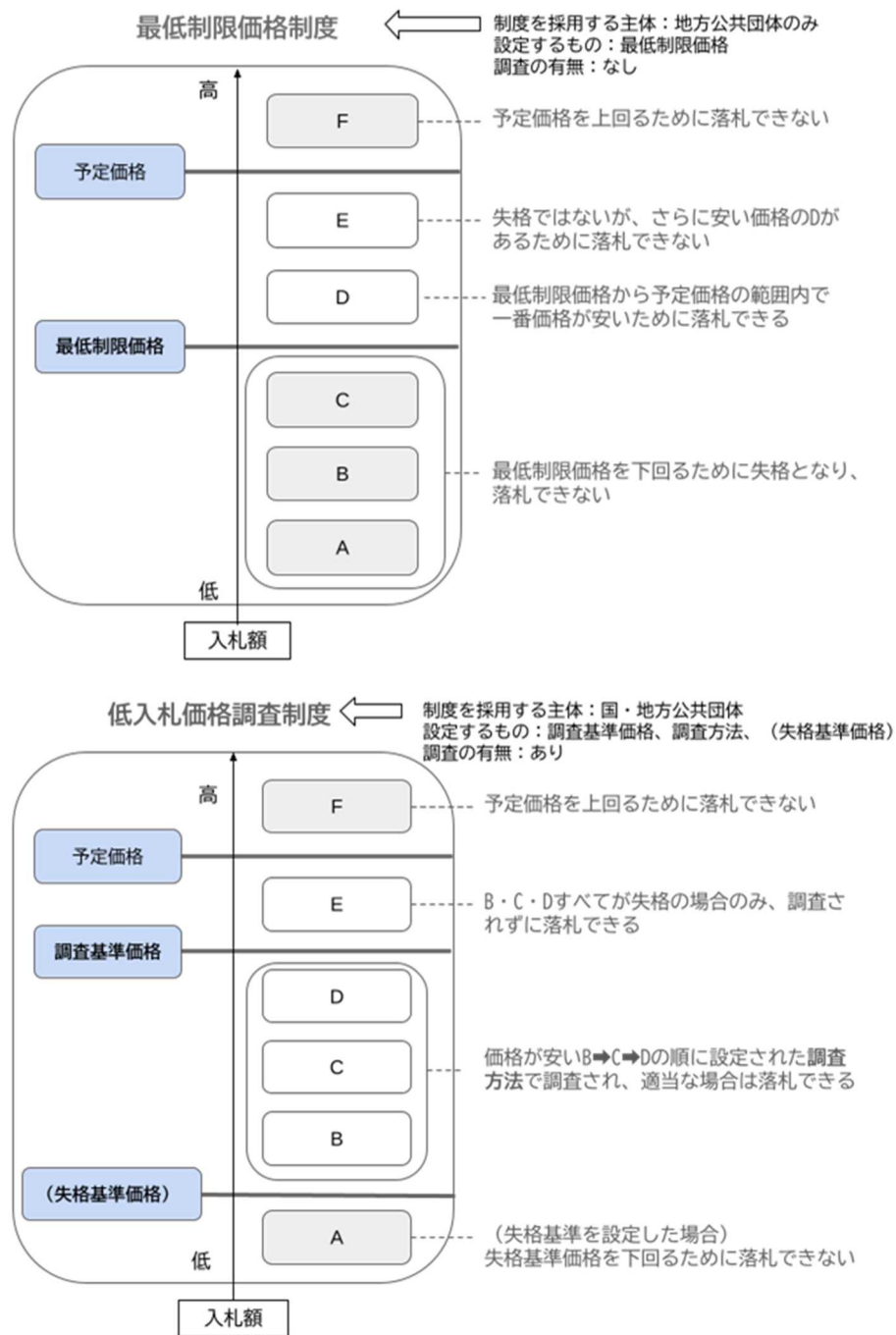
⁶ ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン、厚生労働省（<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/000722595.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

⁷ 補助事業における最低制限価格、会計検査院

（<https://www.jbaudit.go.jp/koryu/study/mag/pdf/j24d08.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

用に関するガイドライン」では、「地方公共団体においては、一定の価格を下回る入札を失格とする価格による失格基準を積極的に導入・活用する」とあるため、失格基準価格を含めた図としている。

図 4 - 1 最低制限価格制度・低入札調査価格制度の概要



出典：低価格入札に関する研究（公正取引委員会）⁸を基に作成

⁸ 低価格入札に関する研究、公正取引委員会
(https://www.jftc.go.jp/cprc/reports/index_files/cr-0412.pdf)（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

4.1 関係資料の収集

マニュアル案を作成するに当たり、国土交通省⁹、公益社団法人全国ビルメンテナンス協会¹⁰等の厚生労働省から提示された資料、デスクリサーチによる資料、及びその他の関係団体が有している発注事務に関する資料（特に最低制限価格制度又は低入札調査価格制度に関するもの）を収集して、以下のとおり整理した。

- 予算決算及び会計令（昭和二十二年勅令第百六十五号）¹¹

（最低価格の入札者を落札者としなければならないことができる契約）第 84 条

会計法第二十九条の六第一項ただし書に規定する国の支払の原因となる契約のうち政令で定めるものは、予定価格が一千万円（各省各庁の長が財務大臣と協議して一千万円を超える金額を定めたときは、当該金額）を超える工事又は製造その他についての請負契約とする。

資料からわかること：国の低入札価格調査制度の対象は予定価格が 1,000 万円を超える請負契約となっている。

- 地方自治法施行令（昭和二十二年政令第十六号）¹²

（一般競争入札において最低価格の入札者以外の者を落札者とするすることができる場合）第 167 条の 10 - 1

普通地方公共団体の長は、一般競争入札により工事又は製造その他についての請負の契約を締結しようとする場合において、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもつて申込みをした者の当該申込みに係る価格によつてはその者により当該契約の内容に適合した履行がされないおそれがあると認めるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがあつて著しく不適當であると認めるときは、その者を落札者とせず、予定価格の制限の範囲内の価格をもつて申込みをした他の者のうち、最低の価格をもつて申込みをした者を落札者とするることができる。

資料からわかること：地方公共団体においては予定価格 1,000 万円以下の請負契約を低入札価格調査制度の対象とすることも可能である¹³。

⁹ 国土交通省（<https://www.mlit.go.jp/>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

¹⁰ ビルメン WEB、公益社団法人全国ビルメンテナンス協会（<https://www.j-bma.or.jp/>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

¹¹ 予算決算及び会計令（昭和二十二年勅令第百六十五号）、e-Gov 法令検索（https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=322I00000000165_20230630_505C00000000222）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

¹² 地方自治法施行令（昭和二十二年政令第十六号）、e-Gov 法令検索（<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=322C00000000016>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

¹³ ビルメンテナンス業務に係る発注関連事務の運用に関するガイドライン、厚生労働省（<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/000722595.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

● 公共工事の入札契約制度（国土交通省）¹⁴

○ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）¹⁵

（基本理念）第3条6

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。

（発注者等の責務）第7条5

国、特殊法人等及び地方公共団体は、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。

資料からわかること：発注者の責務として業務の品質を確保するために作成された「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¹⁶」の基本方針となる。

○ 「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）公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議」¹⁷

1-4 工事完成後（工事の目的物の適切な維持管理）

工事の目的物（橋梁、トンネル、河川堤防、公共建築物、港湾施設等（既に完成しているものを含む。）をいう。以下同じ。）を管理する者は、その品質が将来にわたり確保されるよう、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施し、その際3次元データやICTの活用にも努めるとともに、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において、発注関係事務を適切に実施するよう努める。また、権限代行による事業の整備など、工事の発注者と工事の目的物を管理する者が異なる場合においても同様に、工事の目的物を管理する者は発注関係事務を適切に実施するよう努める。

資料からわかること：2020年1月30日に「発注関係事務の運用に関する指針」が改正され、発注者として維持管理の適切な実施に関する内容の

¹⁴ 公共工事の入札契約制度、国土交通省

（https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000169.html）（最終アクセス日：2024年3月5日）

¹⁵ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）、e-Gov 法令検索

（<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=417AC1000000018>）（最終アクセス日：2024年3月5日）

¹⁶ ビルメンテナンス業務に係る発注関連事務の運用に関するガイドライン、厚生労働省

（<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/000722595.pdf>）（最終アクセス日：2024年3月5日）

¹⁷ 発注関係事務の運用に関する指針、国土交通省

（<https://www.mlit.go.jp/tec/content/200130reiwaunyousshishin.pdf>）（最終アクセス日：2024年3月5日）

充実が図られたため、2021 年 1 月に「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¹⁸」を見直した。

- ダumping対策の更なる徹底に向けた低入札価格調査基準及び最低制限価格の見直し等について（令和 4 年 3 月 9 日）○工事請負契約に係る低入札価格調査基準中央公共工事契約制度運用連絡協議会モデル¹⁹（国土交通省）
工事の請負に係る競争契約において、相手方となるべき者の申込みに係る価格によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がされないこととなるおそれがあると認められる場合の基準は、その者の申込みに係る価格が次に掲げる額に満たない場合とする。
 - 1 予定価格算出の基礎となった次に掲げる額の合計額。ただし、その額が、予定価格に 10 分の 9.2 を乗じて得た額を超える場合にあっては 10 分の 9.2 を乗じて得た額とし、予定価格に 10 分の 7.5 を乗じて得た額に満たない場合にあっては 10 分の 7.5 を乗じて得た額
 - ① 直接工事費の額に 10 分の 9.7 を乗じて得た額
 - ② 共通仮設費の額に 10 分の 9 を乗じて得た額
 - ③ 現場管理費の額に 10 分の 9 を乗じて得た額
 - ④ 一般管理費等の額に 10 分の 6.8 を乗じて得た額
 - 2 特別なものについては、1 にかかわらず、契約ごとに 10 分の 7.5 から 10 分の 9.2 までの範囲内で契約担当官等の定める割合を予定価格に乗じて得た額

資料からわかること：低入札価格調査制度の調査基準価格を設定する際の予定価格からの算出方法を定めている。

- 低入札価格調査制度対象工事に係る重点調査の試行について（令和元年 5 月 27 日国営管第 19 号、国営計第 14 号）（国土交通省（旧建設省））
工事の品質確保および不良・不適格業者の排除等に資するため、低入札価格調査制度対象工事のうち、特に重点調査を実施すべきものについて、「予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いに関する事務手続きについて」（昭和 51 年 3 月 19 日付け建設省会発第 248 号。平成 10 年 6 月 1 日建設省会発第 344 号改正）にもとづく調査を実施する際の調査方法及び内容等を定めたものである。

資料からわかること：低入札価格調査制度で調査対象になったもののうち、通常調査ではなく、重点調査が必要なものに対する調査方法及び内容を定めている。ただし、本事業では取り扱わない。

¹⁸ ビルメンテナンス業務に係る発注関連事務の運用に関するガイドライン、厚生労働省（<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/000722595.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

¹⁹ 工事請負契約に係る低入札価格調査基準中央公共工事契約制度運用連絡協議会モデル、国土交通省（<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001473537.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

- 建築保全業務共通仕様書及び同解説・建築保全業務積算基準及び同解説（編集・発行 一般財団法人 建築保全センター）²⁰

資料からわかること：建築保全業務で実施される「定期点検及び保守」、「運転・監視及び日常点検・保守」、「清掃」、「執務環境測定」及び「警備」の各業務における作業内容、実施周期等を示している。またその積算基準について示している。

- 工事契約実務要覧（国土交通（建設）編）²¹

- 平成 31 年 3 月 20 日予算決算及び会計令第 85 条の基準について（協議）（国官会 22171）²²
- 平成 16 年 6 月 10 日予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて（国官会 367）²³
- 平成 31 年 3 月 29 日「予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて」の留意事項について（国地契第 77 号、国官技第 454 号、国営管第 478 号、国営計第 175 号、国営整第 213 号、国北予第 65 号）²⁴
- 令和 4 年 2 月 24 日「予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて」の一部改正について（国官会第 20279 号）²⁵
 【改正後全文】「予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて」²⁶
- 平成 16 年 6 月 10 日予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いに関する事務手続について（国官会 368）²⁷
- 平成 21 年 8 月 10 日各省各庁の長より支出委任された官庁営繕事業に係る工事の請負契約等についての予算決算及び会計令第 85 条の運用について（国地契第 17 号、国営計第 48 号、国営整第 110 号）²⁸

²⁰ 発行図書、一般財団法人建築保全センター（<https://www.bmmc.or.jp/gyoumu5/index.html>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²¹ 工事契約実務要覧、新日本法規出版株式会社（<https://www.sn-hoki.co.jp/shop/item/1080022>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²² 予算決算及び会計令第 85 条の基準について（協議）、国土交通省（https://www.cbr.mlit.go.jp/contract/nyusatsu_result/rules_data/04-01.pdf）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²³ 予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて、国土交通省（<https://www.mlit.go.jp/common/001067858.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²⁴ 「予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて」の留意事項について、国土交通省（<https://www.mlit.go.jp/common/001285089.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²⁵ 「予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて」の一部改正について、国土交通省（<https://www.mlit.go.jp/page/content/001481953.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²⁶ 予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて、国土交通省（<https://www.mlit.go.jp/page/content/001481955.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²⁷ 予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いに関する事務手続について、国土交通省（https://www.cbr.mlit.go.jp/contract/nyusatsu_result/rules_data/04-03.pdf）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

²⁸ 各省各庁の長より支出委任された官庁営繕事業に係る工事の請負契約等についての予算決算及び会計令第 85 条の運用について、国土交通省（<http://www.mlit.go.jp/shotatsu/tutatsu/04/090810.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

- 平成 6 年 3 月 30 日低入札調査価格制度調査対象工事に係る監督体制等の強化について（建設省厚発 126、建設省技調発 72、建設省営監発 13）²⁹【改正】³⁰
- 平成 12 年 12 月 12 日低入札価格調査制度対象工事に係る重点調査の試行について（建設省会発 773、建設省厚契発 44、建設省技調発 193、建設省営計発 159）
- 平成 13 年 6 月 29 日適正な施工体制を確保するためのダンピング受注の排除等について（国地契 14、国官技 97、国営計 56）³¹
- 予定決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いに関する事務手続きについて（平成 16 年 6 月 10 日、国官会第 368 号、改正平成 19 年 10 月 5 日国官会第 946 - 3 号）

資料からわかること：国土交通省直轄工事及び地方整備局が所掌する工事の請負施行に関する法令、通達等を収録している。本事業に関連しては、「予算決算及び会計令第 85 条の基準の取扱いについて」等の低入札価格調査に関連した通達等を収録している。

● 地方公共団体が公表している実務要覧

- 北海道³²「庁舎清掃業務等に係る低入札価格調査制度及び最低制限価格制度の取扱いについて³³」
- 札幌市³⁴「札幌市役務契約に係る低入札価格調査制度及び最低制限価格制度運用要領³⁵」、「市有施設維持管理業務委託契約に係る運用方針³⁶」

資料からわかること：各地方公共団体においては、調査基準価格又は最低制限価格の設定基準を独自に定めている。

²⁹ 低入札価格調査制度調査対象工事に係る監督体制等の強化について、国土交通省
（<https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/012/74000358/74000358.html>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

³⁰ 低入札価格調査制度対象工事に係る監督体制等の強化について、国土交通省
（https://www.cbr.mlit.go.jp/contract/nyusatsu_result/rules_data/08-12.pdf）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

³¹ 適正な施工体制を確保するためのダンピング受注の排除等について、国土交通省
（<https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/008/74000232/74000232.html>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

³² 最低制限価格制度等の改正（総務部総務課）、北海道
（https://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/hozen/saiteiseigen_k.html）（最終アクセス日：2024 年 3 月 7 日）

³³ 庁舎清掃業務等に係る低入札価格調査制度及び最低制限価格制度の取扱いについて、北海道
（https://www.pref.hokkaido.lg.jp/fs/7/7/1/9/0/1/3/_/R5.1_teinyusatu.pdf）（最終アクセス日：2024 年 3 月 7 日）

³⁴ 契約関係規程類、札幌市（<https://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/seido/kitei/kitei-index.html>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

³⁵ 札幌市役務契約に係る低入札価格調査制度及び最低制限価格制度運用要領、札幌市
（<https://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/seido/kitei/documents/ekimusaiteseigenyoryo.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

³⁶ 市有施設維持管理業務委託契約に係る運用方針、札幌市
（<https://www.city.sapporo.jp/st/keiyaku/25kokuji/documents/20-238020sankou-siyuusisetu.pdf>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

● 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会³⁷

○ 入札制度運用改善マニュアル_実践編

（「はじめに」より抜粋）

「地方自治体の入札制度の運用改善事業」として 2017 年度～2020 年度までの 4 年間、モデル県協会（群馬・愛知・滋賀・石川）と協働で事業活動に取り組みました。（中略）その成果をまとめ、地方自治体の官公庁物件の入札問題に取り組む協会の皆さまに役立つよう、具体的な情報の収集方法や問題・課題解決のための手段などを網羅したマニュアルとして、別添の事例編とともに本書を作成いたしました。

資料からわかること：入札制度における具体的な情報の収集方法や問題・課題の解決手段を記載しており、別添に事例編がある。

○ 入札制度運用改善マニュアル_事例編

（各事例の改善ポイント）

- ・ 最低賃金を下回る落札価格、その結果による品質劣化⇒地方自治法に基づく「最低制限価格制度」の導入
- ・ 財政悪化による低価格入札の連続、施設劣化、不要な費用の支出（負のスパイラル）⇒最低制限価格制度、履行評価
- ・ 不適切な予定価格の積算、ダンピングによる品質劣化⇒協会からの積算支援、適正な履行評価、最低制限価格の導入

資料からわかること：「入札制度運用改善マニュアル_実践編」の別添であり、各事例に対する改善ポイント等が記載されている。問題点の多くが、最低制限価格制度の導入により改善されると記載されている。

● 低価格入札に関する研究³⁸（公正取引委員会³⁹）

（14 ページより抜粋）

最低制限価格制度は地方自治体のみ実施権者として規定されており、国は実施権者として認められていないが、これは、全ての地方自治体に契約の内容に適合した履行が確保されるかどうかについての調査を行わせることは審査体制面での制約上困難であることによる。他方、国の場合は、このような問題がないため、最低制限価格制度を採用せず、低入札価格調査制度のみを採用している。

資料からわかること：国では最低制限価格制度は認められておらず、低入札価格調査制度のみ採用されている。

³⁷ ビルメン WEB、公益社団法人全国ビルメンテナンス協会（<https://www.j-bma.or.jp/>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

³⁸ 低価格入札に関する研究、公正取引委員会

（https://www.jftc.go.jp/cprc/reports/index_files/cr-0412.pdf）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

³⁹ 公正取引委員会（<https://www.jftc.go.jp/>）（最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日）

4.2 ビルメンテナンス企業に対する実態調査

(1) 調査方法

メールによるアンケート調査、及びオンラインミーティングによるヒアリング調査

(2) 調査対象

官公庁からのビルメンテナンス業務を受注しているビルメンテナンス企業

(3) 回答数

11 企業

(4) 調査時期

令和 5 年 11 月 28 日～令和 6 年 3 月 7 日

4.2.1 アンケート調査及びヒアリング調査

(1) 調査の対象となる業務

- 省庁、都道府県及び政令市の清掃業務・設備管理業務に関連して提出した見積書、応札価格、受注した業務（令和 4 年度に契約したもの（複数年度契約の場合は契約期間の令和 4 年度が含まれるもの））に関して回答を依頼した。
- 「清掃業務」とは、建築物衛生法 1 号登録「建築物清掃業」の事業者が受託する業務、「設備管理業務」については、建築物衛生法 8 号登録「建築物環境衛生総合管理業」の事業者が受託する業務（例：空気調和設備の運転・維持管理業務、空気環境測定業務、給水及び排水設備の運転・維持管理業務や水質検査等の業務）を指す。

(2) 調査票の構成

今回、以下の 2 種類の調査票を各企業に送付し、回答を依頼した。

- ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（清掃業務）
- ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（設備管理業務）

なお、本調査票の回答の対象となる清掃業務が清掃業務及び設備管理業務等の一括発注である場合は、清掃業務の調査票のみ回答を依頼した。

(3) ヒアリング調査

調査票の回答内容に関して、ヒアリング調査を実施した。

4.2.1.1 実態調査票（清掃業務）

4.2.1.1.1 業務内容について

（1）契約に含まれる清掃業務の内容

本調査の回答に関連した清掃業務に含まれる業務内容を調べた。ほとんどの企業において、「床以外を含む日常清掃と床以外を含む定期清掃と建物外部の清掃」が業務内容に含まれていることがわかった。また、その他の業務としては「害虫駆除」という回答があった。

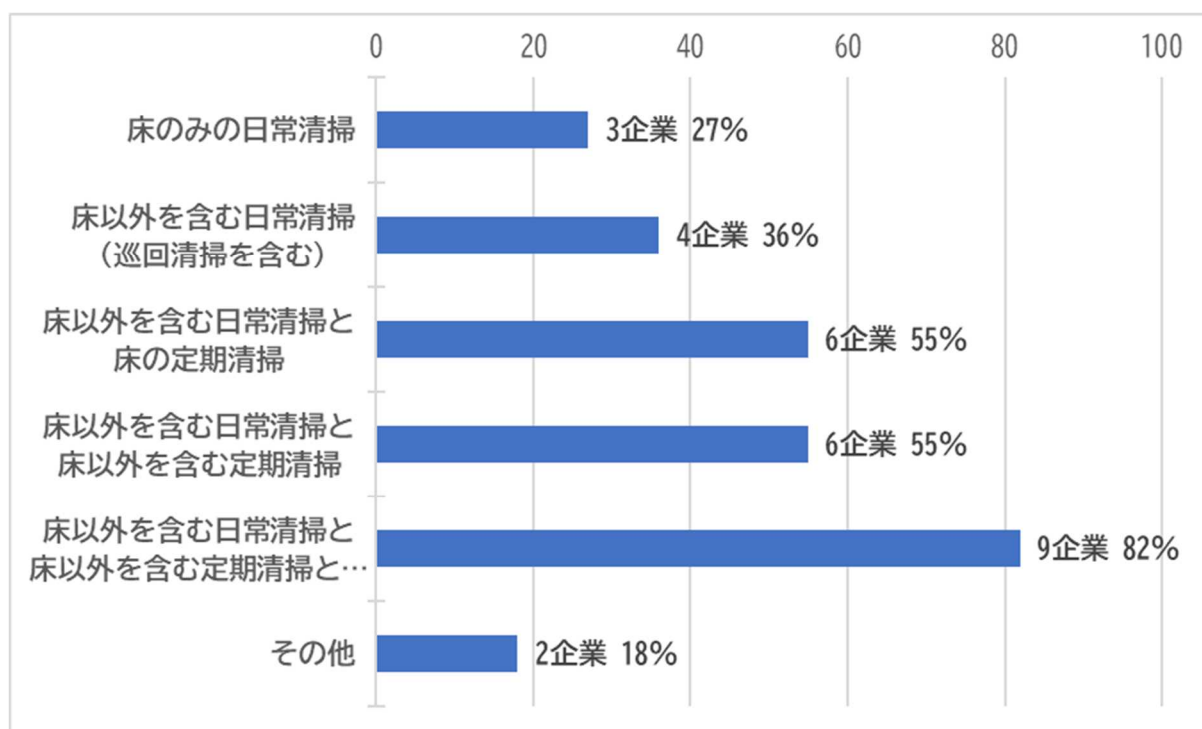


図 4 - 2 契約に含まれる清掃業務の内容（複数回答可）

表 4 - 1 契約に含まれる清掃業務「その他」の内容

● 害虫駆除

(2) 清掃業務とともに設備管理業務も含まれている場合、その内容

本調査の回答に関連した契約に設備管理業務も含まれると回答した企業は11企業中5企業であった。そこに含まれる設備管理業務の業務内容を調べた。「運転・監視及び日常点検・保守業務」を依頼されている割合が高かった。

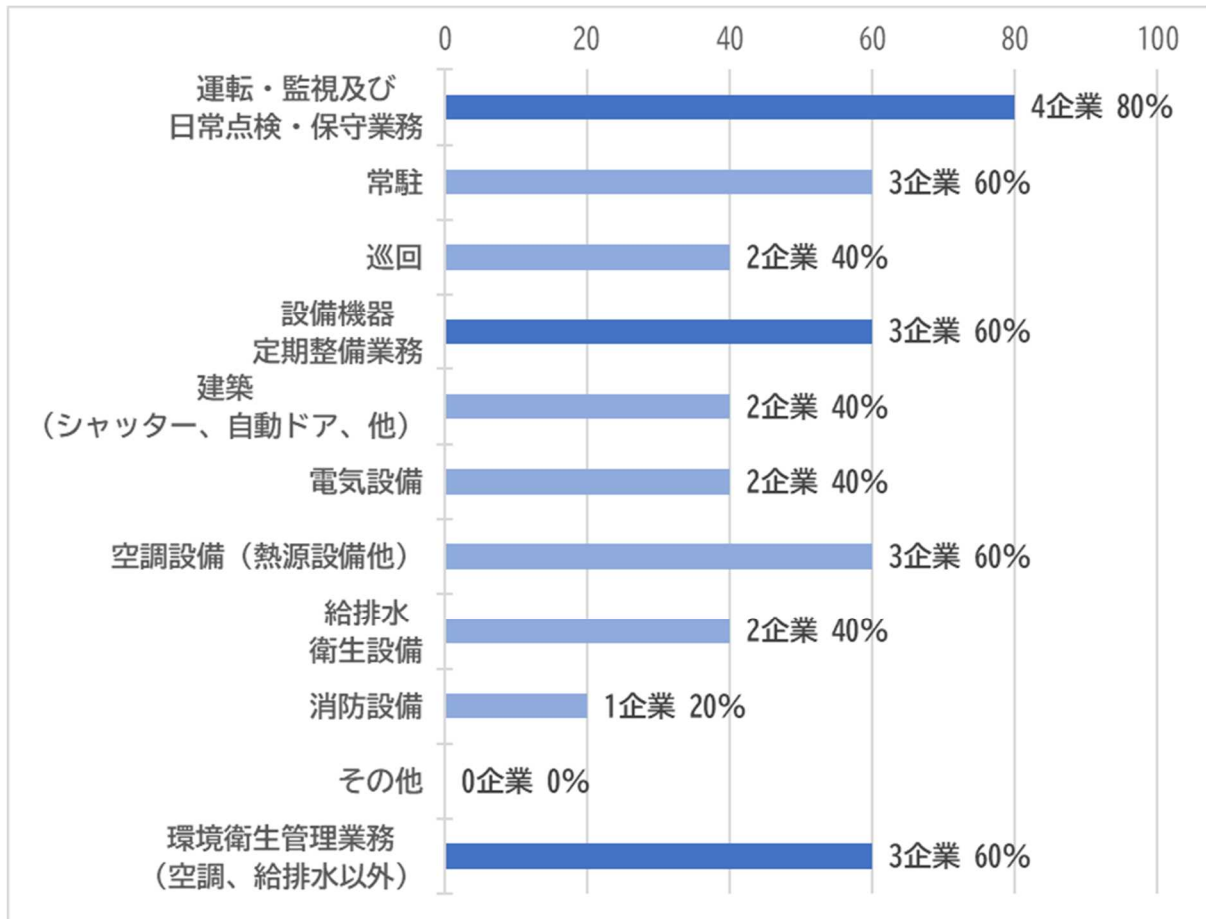


図4-3 契約に含まれる設備管理業務の内容（複数回答可）

※回答企業数：5企業

4.2.1.1.2 参考見積依頼、及び見積価格の積算

(3) 省庁・自治体等から参考見積書の作成依頼を受けた割合

ここ数年で省庁・自治体等から参考見積書の作成依頼を受けた割合を調べた。ほとんどの企業が参考見積書の作成を依頼されていることがわかった。

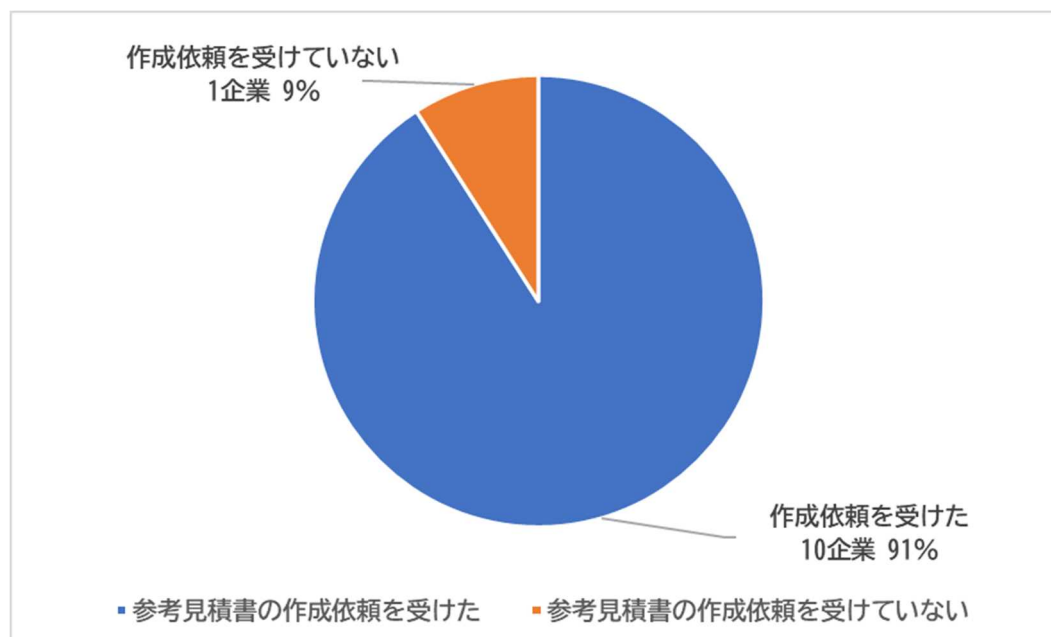


図 4 - 4 参考見積書の作成依頼を受けた割合

(4) 参考見積の依頼時に仕様書が提供される割合、また仕様書以外に提供される書類

省庁・自治体等から参考見積の依頼を受けたことがあると回答した 10 企業に対して、依頼時に仕様書が提供される割合について調べた。また仕様書以外にどのような書類が提供されるかについても回答を得た。仕様書が提供された割合は 100%であった。仕様書以外に提供される書類として、仕様書に含まれていない図面等が個別に提供されていることがわかった。

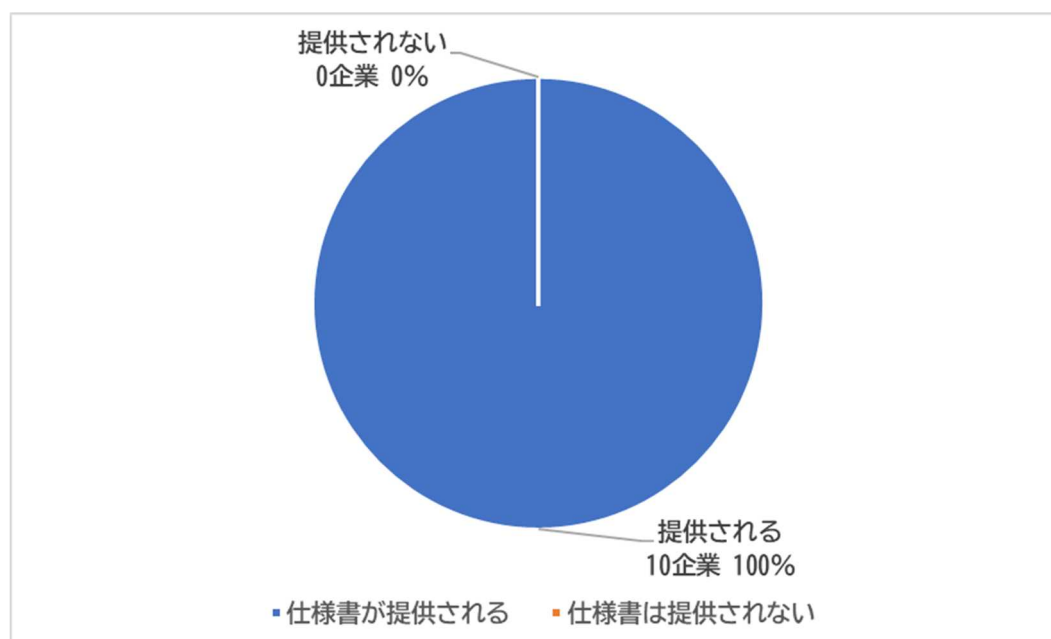


図 4 - 5 仕様書が提供される割合 ※回答企業数：10 企業

表 4 - 2 仕様書以外に提供される書類

- 図面等（4 回答）

（5）仕様書に含まれる項目、及び仕様書の提供方法

上記の（4）で提供された仕様書にどのような項目が含まれるかを調べた。また、仕様書がどのように提供されるかについても回答を得た。仕様書には、主に図面、業務内容、清掃面積、清掃箇所、清掃回数などが含まれていた。さらに、床材についても情報提供されている例も見られた。ヒアリング調査では、大きな自治体は必要な情報をまとめて提供するところが多いが、小さな自治体は提供される資料も少なくなる傾向があるとの声が聞かれた。

表 4 - 3 仕様書に含まれる項目

- 図面、清掃箇所、清掃面積、清掃区分（日常/定期）、床材一覧、清掃スケジュール、業務内容、業務時間、頻度、実施時期
- 各種点検仕様、点検頻度回数、最低人員配置人数及び勤務時間

表 4 - 4 仕様書の提供方法

- 印刷物で配布、担当者から手渡し
- 郵送・FAX
- 圧縮データをメールで配布（Excel 又は PDF）
- 電話連絡等の連絡後にメールで送信

（6）参考見積依頼を受ける際に最低限必要な情報

参考見積の依頼を受ける際、受注者側として最低限必要な情報は何かを尋ねた。ほぼ共通して必要とされているのは、図面、清掃面積、作業内容、作業回数などであった。

表 4 - 5 参考見積依頼を受ける際に必要な情報

- 清掃面積、清掃場所、清掃箇所、清掃箇所の素材、業務内容、作業回数、業務時間帯、頻度、実施時期、平面図、立面図（外壁やガラス清掃のため）、その他留意する事項について。
- 大規模現場では現地調査ができればよい。

(7) 参考見積の積算価格からの減額有無

参考見積の積算価格から減額（値引きなど）して見積価格を決定している場合があるか尋ねた。また減額している場合、その理由について尋ねた。半数の企業において、参考見積の積算価格から減額して見積価格を決定していることがわかった。減額する理由からは、適切な積算や見積がなされたとしても、実際の予算には必ずしも反映されていない状況が大きな要因となっていることがわかる。

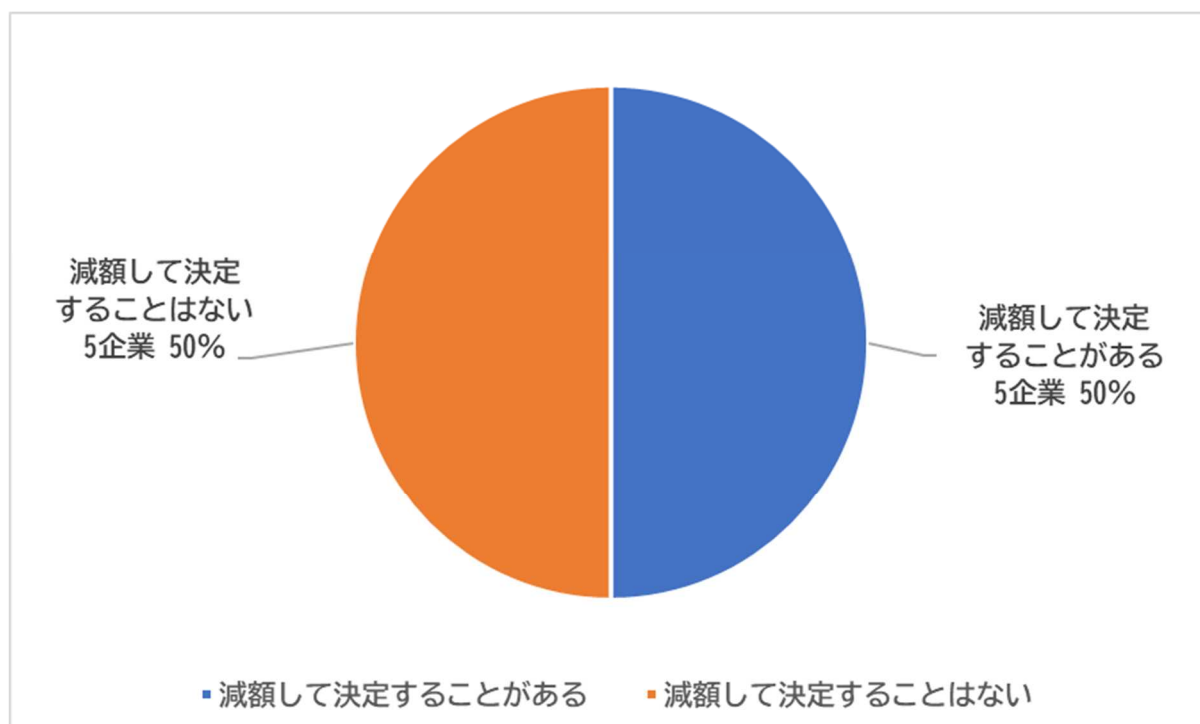


図 4 - 6 参考見積の積算価格から減額して見積価格を決定する割合
※回答企業数：10 企業

表 4 - 6 参考見積の積算価格から減額して見積価格を決定する理由

- 参考は予算の枠取りで、実際は競争入札だから。
- 発注者が予算見積・積算を基に算出していると思われるため。
- 年次予算の兼ね合い。
- 参考見積が複数業者に依頼した場合必ず当社参考見積額が予算に反映されないため。
- 地理的に、自社別物件との連携ができる場合等。

4.2.1.1.3 応札価格の積算について

(8) 応札価格の積算方法

入札時の応札価格の積算をどのように行っているか尋ねた。約半数の企業では、建築保全業務積算基準を基に必要業務量（労務工数）を算出し、最新の労務単価を用いて積算していた。その一方で、会社の過去の実績を基に独自で積算している企業も6社あった。

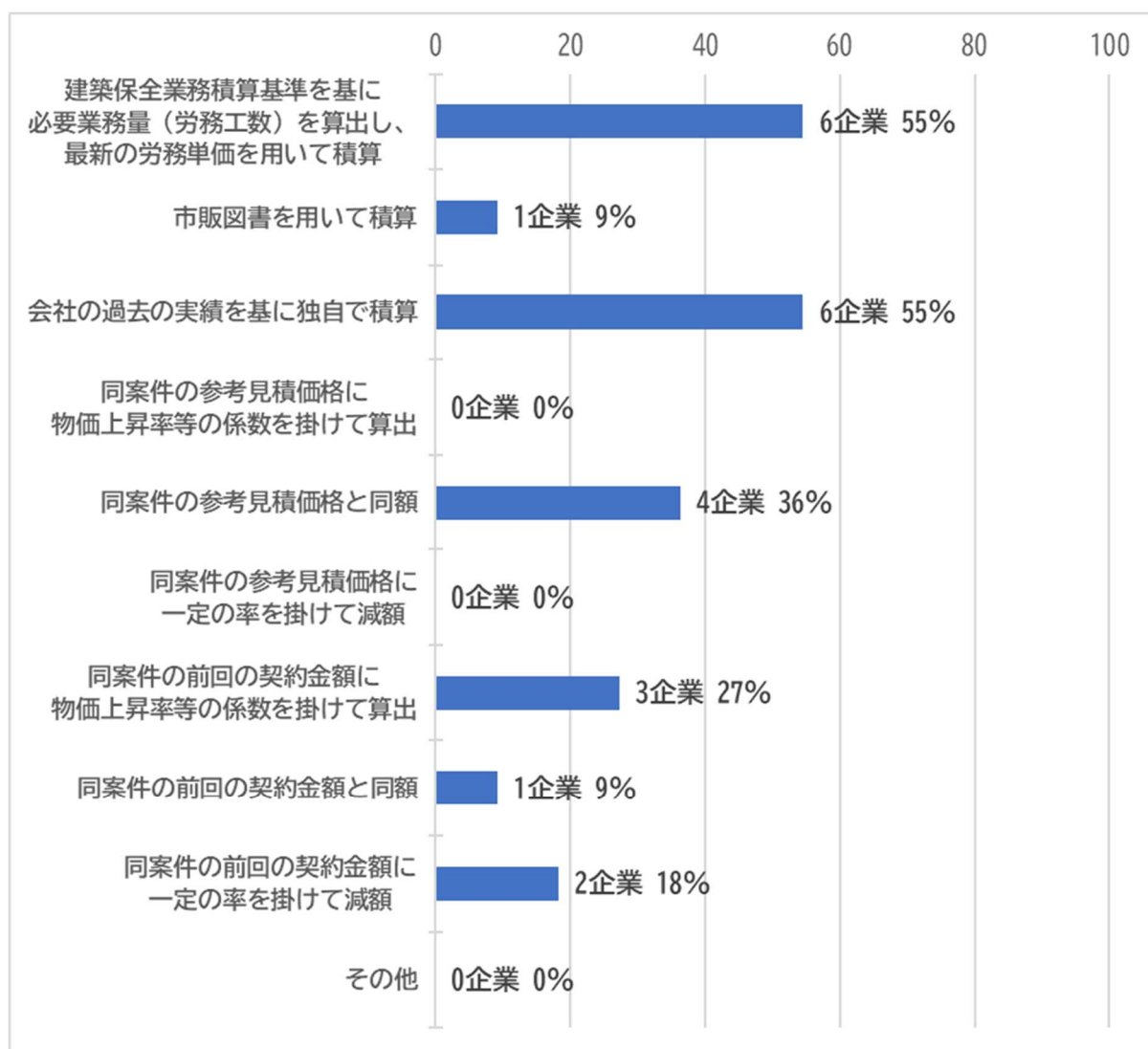


図4-7 応札価格の積算方法（複数回答可）

(9) 応札価格の積算に使用する労務単価

応札価格の積算の際に労務単価を使用している場合、使用している労務単価の種類を尋ねた。また、その労務単価を使用する理由についても回答を得た。建築保全業務労務単価（国土交通省）をそのまま使用している企業は36%であり、会社独自の単価を使用する企業も同じく36%であった。

表 4 - 7 応札価格の積算に使用している労務単価とその理由（複数回答可）

	企業数と割合
建築保全業務労務単価（国土交通省）をそのまま使用	4 企業 36%
建築保全業務労務単価（国土交通省）を補正して使用	2 企業 18%
【建築保全業務労務単価（国土交通省）を補正して使用する理由】	
● 建築保全労務単価そのものでは落札は難しいため。 ● 労務単価を地元の単価に修正して使用している。	
都道府県等の独自の単価を使用	1 企業 9%
【都道府県等の独自の単価を使用する理由】	
● 各地域の種別求人市況が実質的な労務単価となるから。 種別＝清掃/設備/警備等の大きな種別に加えて長時間勤務、短時間勤務、早朝勤務など働き方によって求人コストは大きく変動するため。	
会社独自の単価を使用	4 企業 36%
【会社独自の単価を使用する理由】	
● 職種、場所、作業時間などの条件により変わる。都度適正な単価をきめる。	
その他	1 企業 9%
【その他の内容】	
● 案件ごとに業務の特性や就労条件を勘案した単価を設定している。 (理由：人員確保が見通しやすくするため。)	

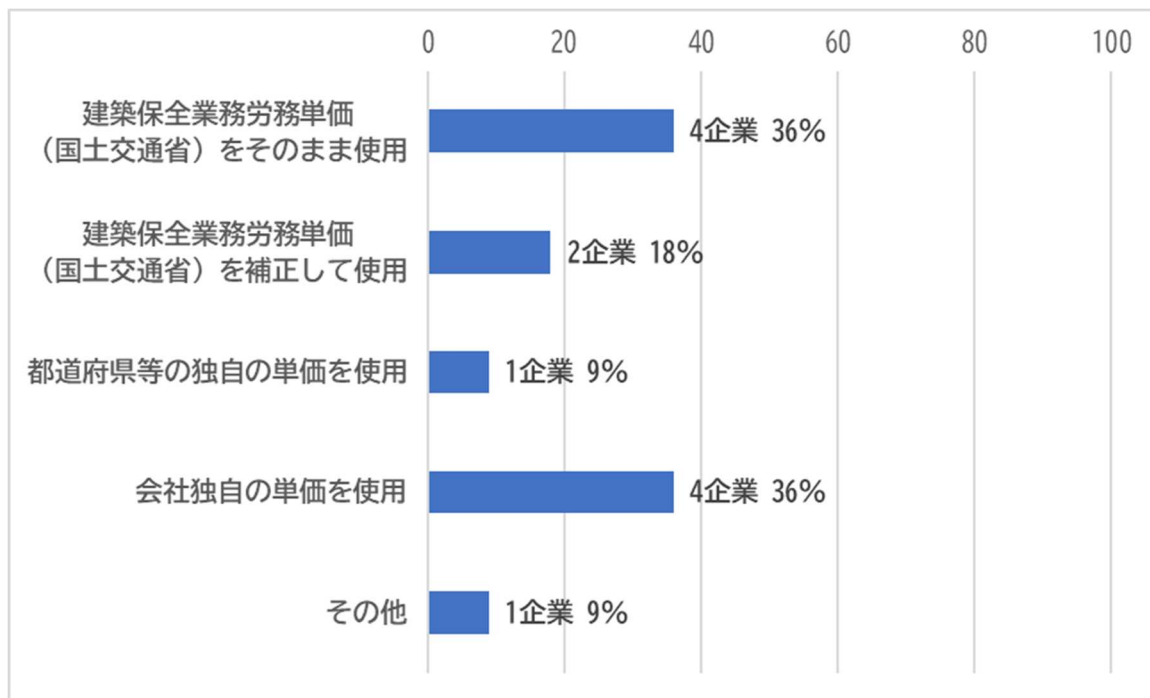


図 4 - 8 応札価格の積算に使用している労務単価（複数回答可）

（10）積算価格からのコストダウン

建築保全業務共通仕様書、建築保全業務積算基準、建築保全業務労務単価等を使用して積算した当初の積算価格から、当該物件の状況に応じた業務の工夫によるコストダウン等を加味した、減額された積算価格を検討することがあるか尋ねた。また、検討したことがある場合はコストダウンするための工夫内容を探ねた。コストダウンを検討したことがある企業は約半数であった。コストダウンするための工夫内容としては、複数年契約の2年目以降に圧縮できることや、他の物件との連携を図るという例があった。その一方で、各費目を最低値やそれ以下に設定してコストダウンしている企業もあることがわかった。

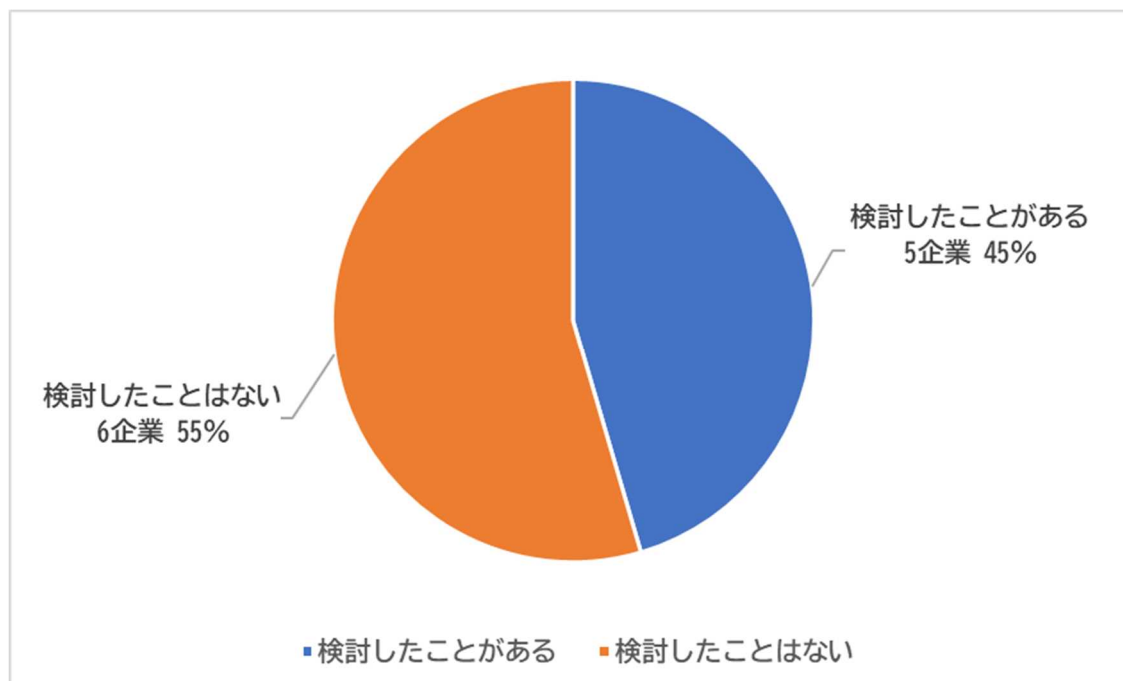


図 4 - 9 コストダウン等を加味した積算価格の検討有無

表 4 - 8 コストダウン等のための工夫内容

- 各費目（業務管理費など）を最低値、又はそれ以下に設定して積算。
- 複数年契約の 2 年目以降で圧縮が可能。
- 当社他物件との連携ができる。
- 清掃機械の使用。
- 当該物件が拠点から近いため、柔軟な体制が取れる。（業務管理費の圧縮）
- 周辺に別の契約物件があるため作業員を共用できる。（労務費の圧縮）

（11）応札価格の決定方法

上記（10）において、当該物件の状況に応じた業務の工夫によるコストダウン等を加味した減額された積算価格を検討することがあると回答した企業に対して質問した。当初の積算価格とその後減額された積算価格に大きな違いが生じる場合、どのように応札価格を決定しているのか、またその理由を尋ねた。企業としては利益率が望ましくない場合でも、受注することを優先するためにコストダウンをしないわけにはいかない状況がうかがえる。

表 4 - 9 応札価格の決定方法とその理由

応札価格の決定方法	その理由
減額しても対応可能な場合は減額された積算価格で応札する。	収支がマイナスにならないようにするために、無理してでも落札したいとき。
応札価格数年分のデータによる。	建築保全単価の上昇率とリンクしないため。
自社別物件との連携等々。	当社の業務努力により対応できるならば、今後の期待を考えぜひ受託したい。
過去の参加業者の顔ぶれを想定する。	全国ビルメン協会会員でありながら、非常に安い応札金額の業者がいるため。
減額された積算価格を優先する。	受注確率を優先させるため。

上記の（８）における積算価格に対して、一定の率を掛け減額したものを入札時の応札価格としている場合、その率と理由について尋ねた。減額する理由の一つとして、最低制限価格制度があげられた。ヒアリング調査でも、「最低制限価格が公表されると、みな最低制限価格で入札してくじ引になる」という現状についても話があった。

表４－１０ 減額する掛け率とその理由

掛け率	その理由
90～95%	参考は予算の枠取りで、実際は競争入札だから。
86～90%	最低制限価格制度による。
掛け率は無回答	発注者の予定価格と積算価格（実勢価格）に差があるため。
89%	最低制限価格制度がある場合。

（１２） 応札時と業務完了時の粗利率

上記の（８）における応札価格で落札できた場合、応札時と業務完了時におけるそれぞれの粗利率を尋ねた。以下の表において、各企業からの回答を比較した。いずれの企業においても、応札時の粗利率に比べ、業務完了時の粗利率が低下していることがわかる。中には15%低下したと回答する企業もあった。

表４－１１ 応札時と業務完了時の粗利率

事例	応札時の粗利率	業務完了時の粗利率
A	34%	34%
B	無回答	25%
C	25.5%	22.1%
D	22～25%	20%
E	10～15%	15%
F	25%	10%
G	1.8%	1%
H	15%	1年目：8% 2年目：15% 3年目：20%
I	18%	13.77%

※11 企業中２企業が応札時と業務完了時の粗利率ともに無回答。

4.2.1.1.4 再委託について

(13) 再委託している割合

本調査の対象となるビルメンテナンス業務において、ビルメンテナンス企業が再委託をしているかどうかを調べた。7割の企業が再委託をしていた。

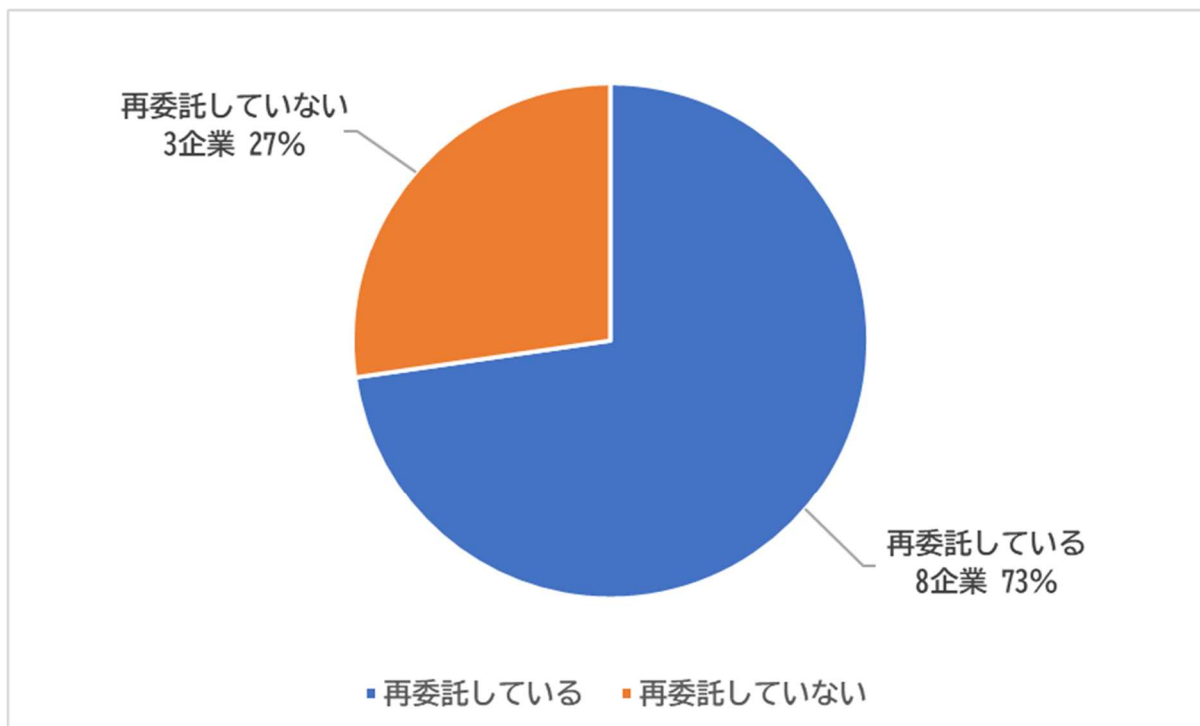


図 4 - 10 再委託している割合

(14) 外注費の比率等

再委託をしている企業に対して、応札価格に対する外注費の比率、業務内容、下請企業の数を探った。応札価格の半分以上を外注費に充て、下請企業に清掃業務を依頼している例もあった。また、特定の清掃業務や専門的な業務に関して下請企業に再委託しているケースも見られた。

表 4 - 12 外注費の比率、業務内容、下請企業数

事例	外注費の比率	業務内容	下請企業数
A	60%	日常清掃、定期清掃	10 企業
B	25%	定期清掃、特別清掃	2 企業
C	20～30%	建築設備のメーカー保守、植栽や測定など 個別に事業登録の必要な業種	6～8 企業
D	20%	定期清掃等の人材応援	5 企業
E	10%	ガラス清掃等	2 企業

F	30%	専門的な機器の点検	8 企業
G	4%	床洗浄ワックス・ガラス洗浄等の定期清掃	4 企業
H	5%	ガラス清掃	2 企業

4.2.1.1.5 収益を圧迫するリスクについて

(15) 業務実施前に収益を圧迫した事項

業務を受託してから業務を開始するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について調べた。収益を圧迫した事例があると回答した企業に対しては、収益への具体的な影響も尋ねた。11 企業中 10 企業において、業務実施前に収益の圧迫を経験していた。労務単価と物価の変動による影響が大きいことがわかる。

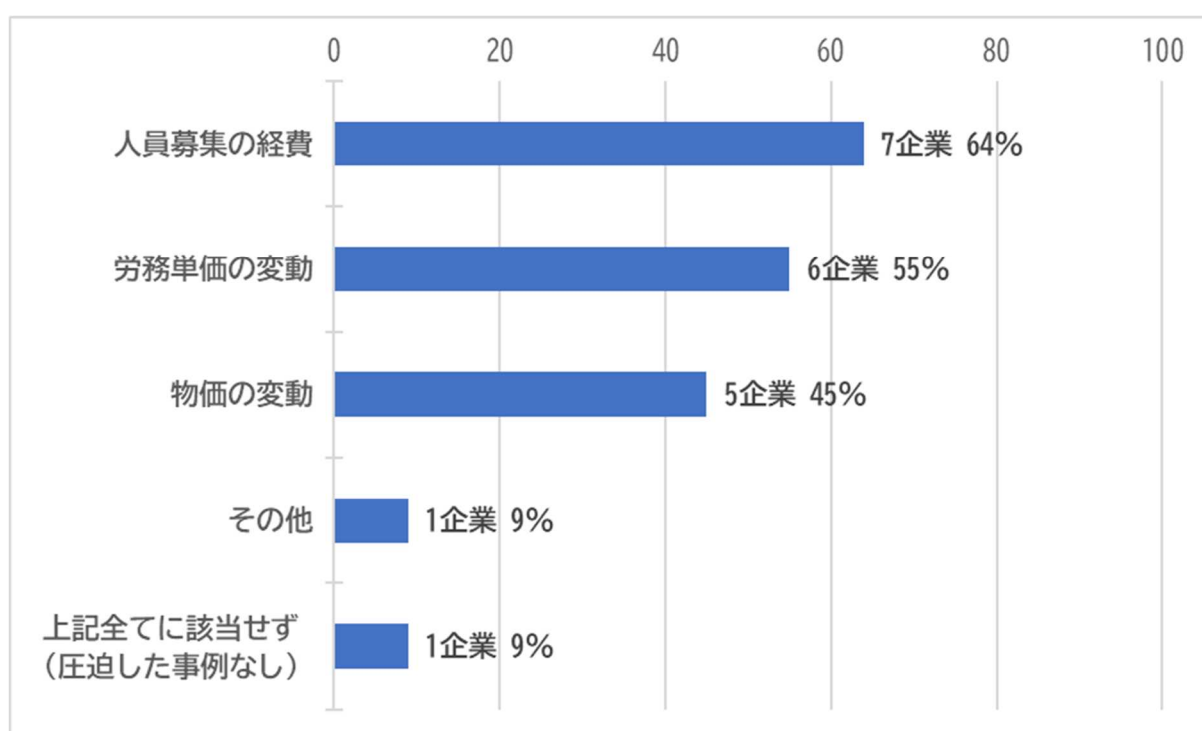


図 4 - 11 業務実施前に収益を圧迫した事項（複数回答可）

表 4 - 13 業務実施前に収益を圧迫した事項と収益への影響

事例	人員募集 の経費	労務単価 の変動	物価の 変動	その他	収益への 影響
A		○			人件費が 4%上昇 (2023 年と 2024 年の比較)
B	○	○	○		収益への影響はそれほど大 きくない。
C	○		○		1~2%

D		○	○	仕様書と現場 要求事項が異 なる。	労務単価と物価の変動で約2 ～3%、仕様書の問題による ものでは大きくて10%
E	○	○	○		3～5%
F	○	○	○		詳細な数値は出していな い。
G		○			開始までに収益に影響はな かった。
H	○				4%
I	○				正確な数値はない。
J	○				無回答

(16) 業務実施段階で収益を圧迫した事項

業務を開始してから業務を終了するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について調べた。また、収益への具体的な影響も尋ねた。100%の企業において、業務実施段階で収益の圧迫を経験していた。業務実施段階においても、労務単価と物価の変動が収益を圧迫する大きな要因になっていることがわかる。人員募集の経費を要因としてあげた企業も7社あった。

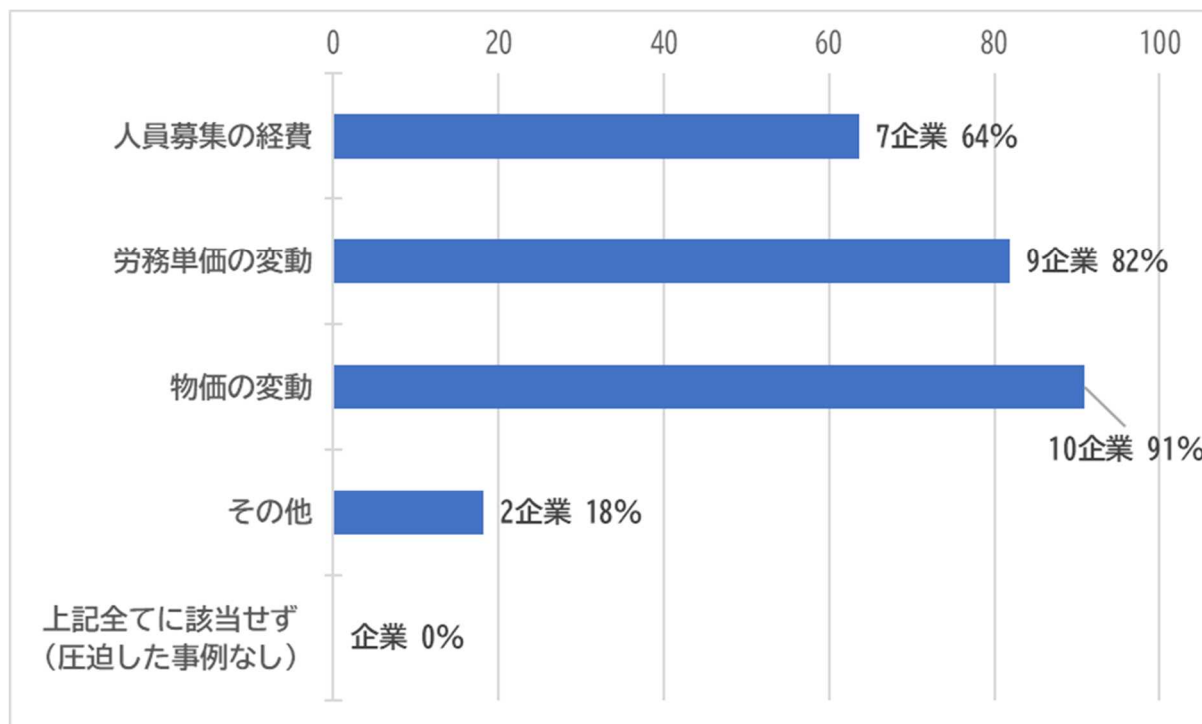


図4-12 業務実施段階で収益を圧迫した事項（複数回答可）

表 4 - 14 業務実施段階で収益を圧迫した事項と収益への影響

事例	人員募集 の経費	労務単価 の変動	物価の 変動	その他	収益への 影響
A		○	○		労務費が 4%程度、 消耗資材が 7%程度 上昇した。委託料の 値上げもあり、全体 としてはほぼ影響を 受けていない。
B	○	○	○		収益への影響はそれ ほど大きくない。
C	○	○	○		3～5%程度の減益
D	○	○	○		1～5%
E		○	○		労務単価と物価の変 動で約 2～3%
F	○	○	○		最低賃金の上昇 4%
G	○	○	○		詳細な数値は出して いない。
H			○	外注費の増額、増加	積算時に見込んでい た利益の損失
I	○				5%
J	○	○	○	苦情対応、労災事故対 応、緊急対応に伴う経 費	正確な数値はない。
K		○	○		労務単価の変動で 5%

4.2.1.2 実態調査票（設備管理業務）

※ 2.「設備（清掃外）」に関するビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査票に回答したのは11企業中8企業であった。

4.2.1.2.1 業務内容について

（1）契約に含まれる設備管理業務の内容

本調査の回答に関連した設備管理業務に含まれる業務内容を調べた。100%の企業が、「設備機器定期整備業務」において何らかの業務を行っていることがわかった。「環境衛生管理業務（空調、給排水以外）」を行っている業者は3社であった。

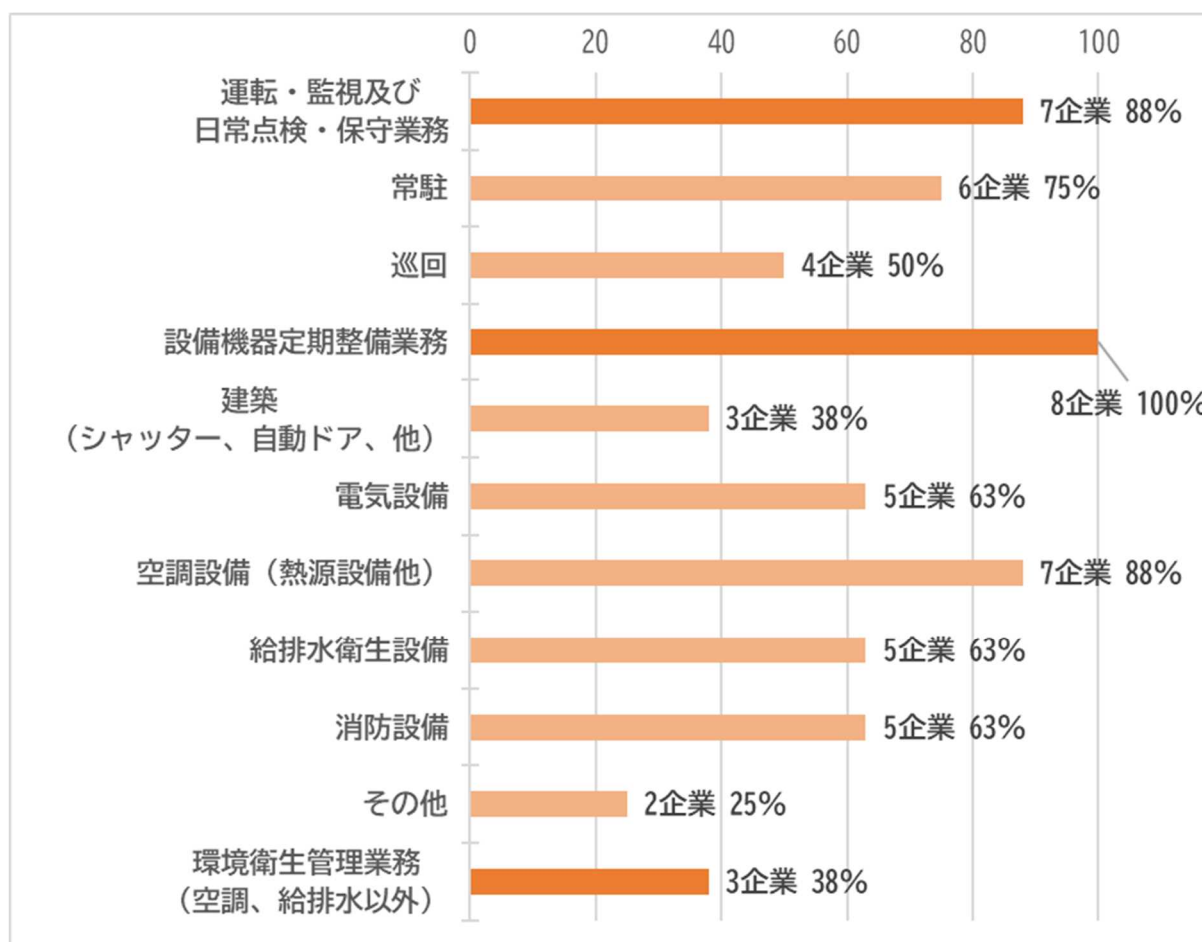


図4-13 契約に含まれる設備管理業務の内容（複数回答可）

表4-15 上記の設備機器定期整備業務（その他）の内容

- エレベーター点検・エスカレーター点検など
- 植栽・廃棄物など

4.2.1.2.2 参考見積依頼、及び見積価格の積算

(2) ここ数年で省庁・自治体等から参考見積書の作成依頼を受けた割合

ここ数年で省庁・自治体等から参考見積書の作成依頼を受けた割合を調べた。75%の企業が参考見積書の作成を依頼されていることがわかった。

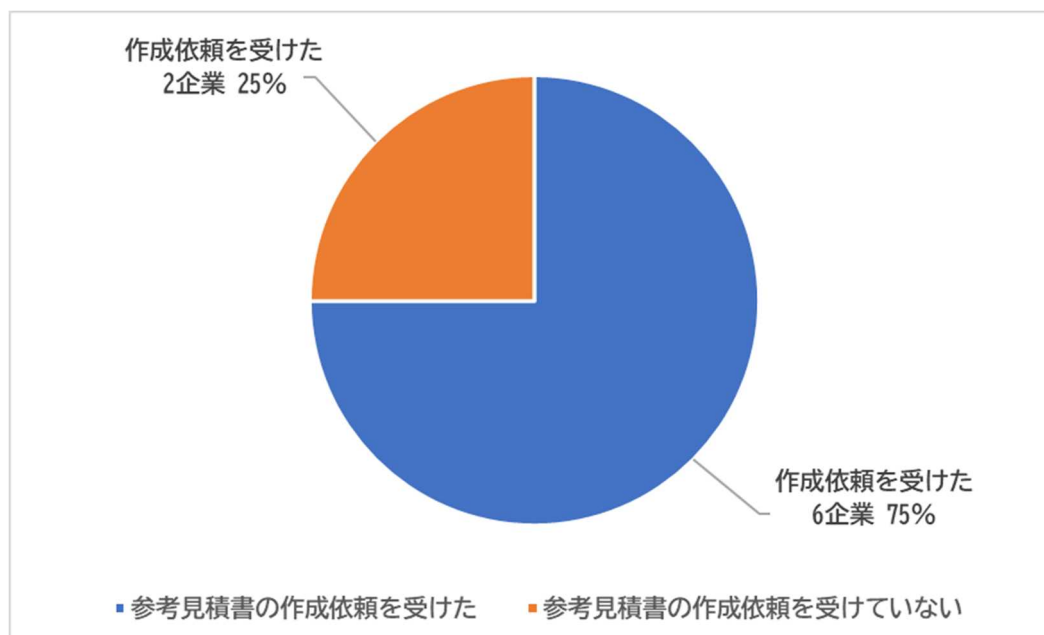


図 4 - 14 参考見積書の作成依頼を受けた割合

(3) 参考見積の依頼時に仕様書が提供される割合、また仕様書以外に提供される書類

省庁・自治体等から参考見積の依頼を受けたことがあると回答した 6 企業に対して、依頼時に仕様書が提供される割合について調べた。また仕様書以外にどのような書類が提供されるかについても回答を得た。仕様書が提供された割合は 100%であった。仕様書以外には、仕様書に含まれていない図面や設備機器に関する情報が提供されていることがわかった。

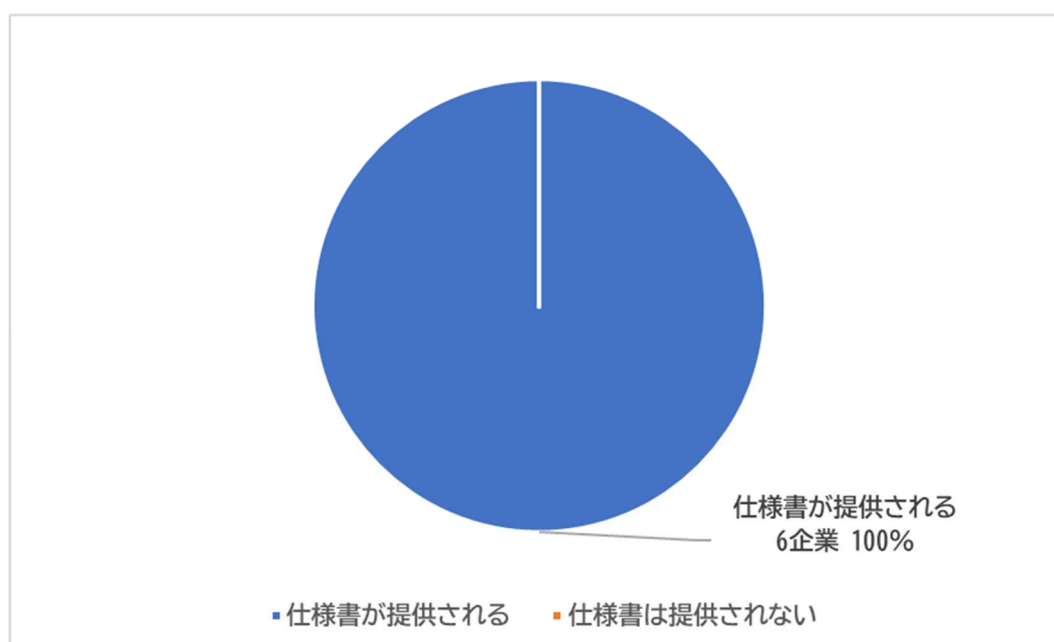


図 4 - 15 仕様書が提供される割合 ※回答企業数：6 企業

表 4 - 16 仕様書以外に提供される書類

- 図面（1 回答）
- 設備機器の規格、数量（1 回答）

（4）仕様書に含まれる項目、及び仕様書の提供方法

上記の（3）で提供された仕様書にどのような項目が含まれるかを調べた。また、仕様書がどのように提供されるかについても回答を得た。仕様書には主に業務内容と作業頻度が含まれていた。また資料の提供方法については、電子データで提供されることが多いとわかった。

表 4 - 17 仕様書に含まれる項目

- 図面、業務内容、業務報告について、一般事項（言葉の定義、業務実施可能時間等）
- 配置人員に関すること、点検項目、点検内容、点検周期
- 管理対象となる設備機器、設備仕様、台数、点検・保守の頻度及び時期
- 提供される用具、提出書類の雛形

表 4 - 18 仕様書の提供方法

- 圧縮データをメールで配布
- 郵送

（5）参考見積依頼を受ける際に最低限必要な情報

参考見積の依頼を受ける際、受注者側として最低限必要な情報は何かを尋ねた。ほぼ共通して必要とされているのは、図面、作業内容、設備機器の情報などであった。

表 4 - 19 参考見積依頼を受ける際に必要な情報

- 設備一覧（メーカー/品番含む）、設置場所、平面図、設備図面
- 管理対象となる設備機器、設備仕様、台数
- 点検・保守の頻度、点検可能な曜日、業務内容

(6) 参考見積の積算価格からの減額有無

参考見積の積算価格から減額（値引きなど）して見積価格を決定している場合があるか尋ねた。また減額している場合、その理由について尋ねた。減額することがあると回答した企業は2社だった。

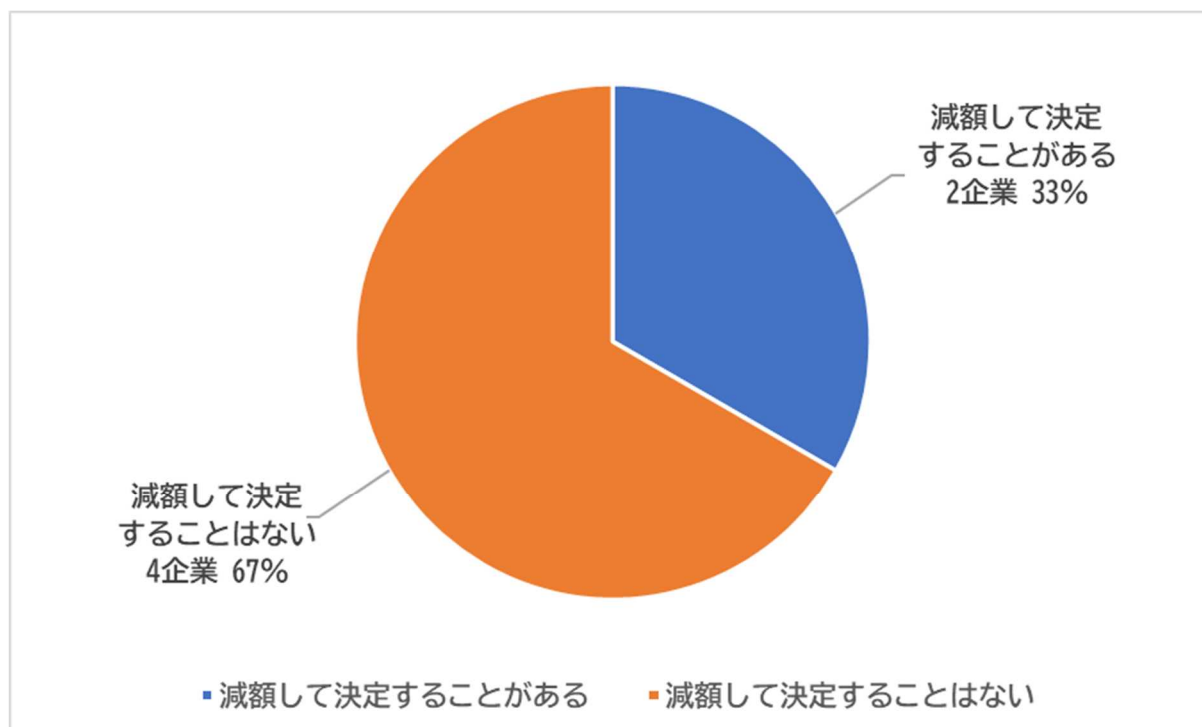


図4-16 参考見積の積算価格から減額して見積価格を決定する割合
※回答企業数：6企業

表4-20 参考見積の積算価格から減額して見積価格を決定する理由

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">● 発注者が予算見積・積算を基に算出していると思われるため。● 自社別物件との連携ができるか。 |
|--|

4.2.1.2.3 応札価格の積算について

(7) 応札価格の積算方法

入札時の応札価格の積算をどのように行っているか尋ねた。63%の企業で、建築保全業務積算基準を基に必要な業務量を算出し、最新の労務単価を用いて積算していた。また同じく63%の企業が、会社の過去の実績を基に独自で積算することもあると回答した。

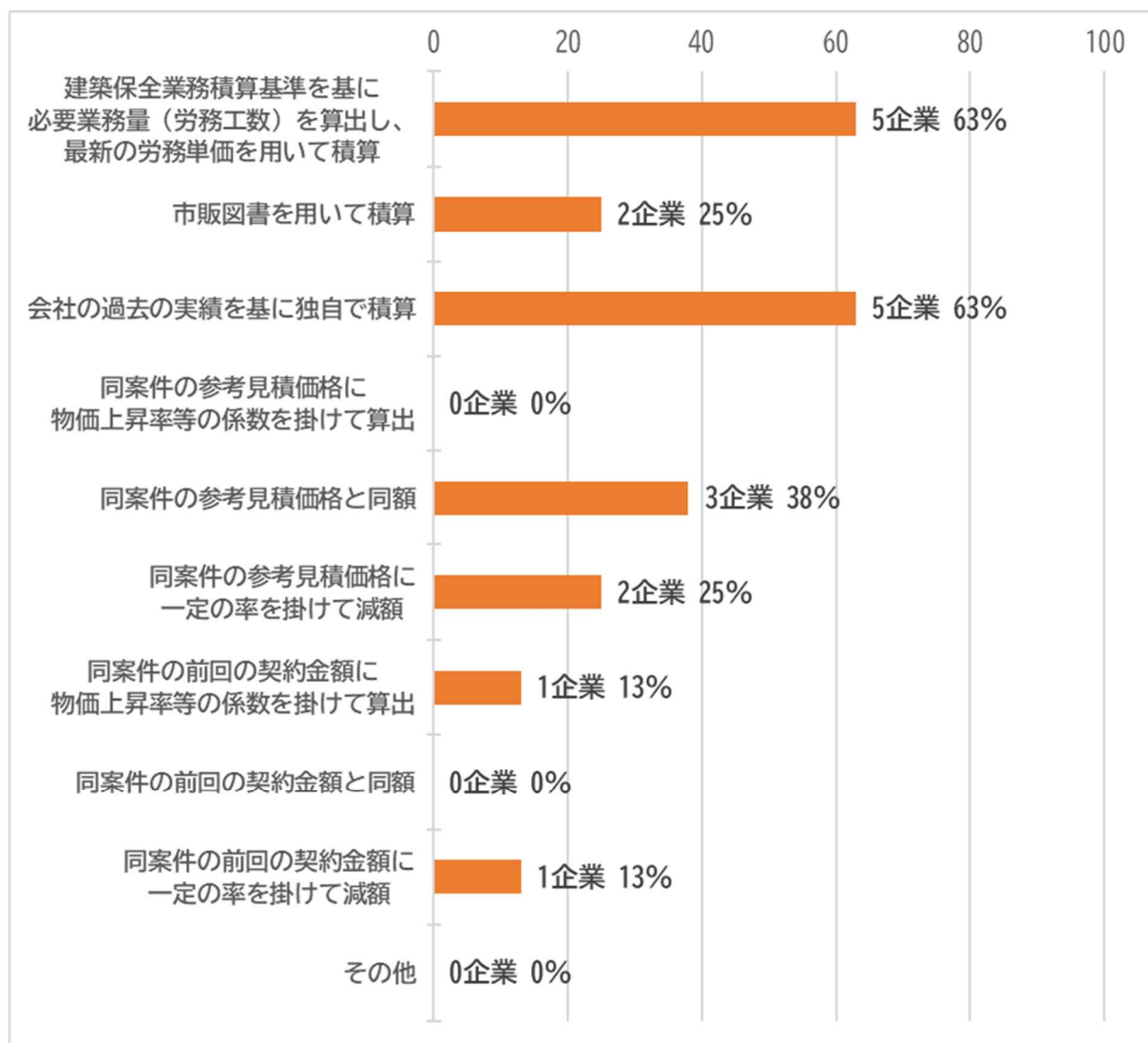


図4-17 応札価格の積算方法（複数回答可）

(8) 応札価格の積算に使用する労務単価

応札価格の積算の際に労務単価を使用している場合、使用している労務単価の種類とそれを用いる理由を尋ねた。63%の企業において、建築保全業務労務単価（国土交通省）がそのまま使用されていた。また、建築保全業務労務単価（国土交通省）を補正して使用する理由からは、建築保全業務労務単価（国土交通省）をそのまま使用するなら落札が難しいという状況が発生していることがわかった。

表4-21 応札価格の積算に使用している労務単価とその理由（複数回答可）

	企業数と割合
建築保全業務労務単価（国土交通省）をそのまま使用	5 企業 63%
建築保全業務労務単価（国土交通省）を補正して使用	2 企業 25%

【建築保全業務労務単価（国土交通省）を補正して使用する理由】 ● 建築保全労務単価そのものでは落札は難しいため。	
都道府県等の独自の単価を使用	0 企業 0%
会社独自の単価を使用	2 企業 25%
その他	1 企業 13%
【その他の内容】 ● 案件ごとに業務の特性や就労条件を勘案した単価を設定している。 （理由：人員確保が見通しやすくなるため。）	

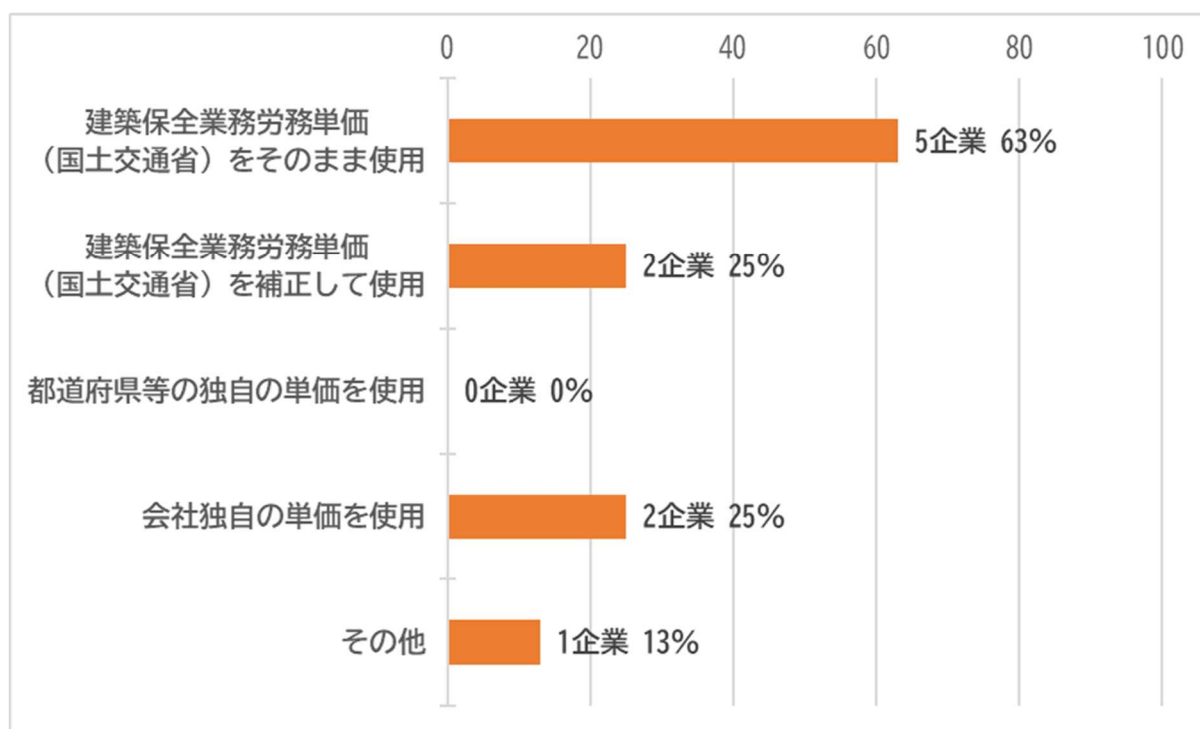


図 4 - 18 応札価格の積算に使用している労務単価（複数回答可）

(9) 積算価格からのコストダウン

建築保全業務共通仕様書、建築保全業務積算基準、建築保全業務労務単価等を使用して積算した当初の積算価格から、当該物件の状況に応じた業務の工夫によるコストダウン等を加味した、減額された積算価格を検討することがあるか尋ねた。また、検討したことがある場合はコストダウンするための工夫内容を尋ねた。コストダウンを検討したことがある企業は3社であった。コストダウンするための工夫として、他の物件との連携を図ったり、再委託先と長期継続契約を締結するよう努力したりしている例があった。また、各費目を最低値やそれ以下に設定してコストダウンしている企業もあることがわかった。

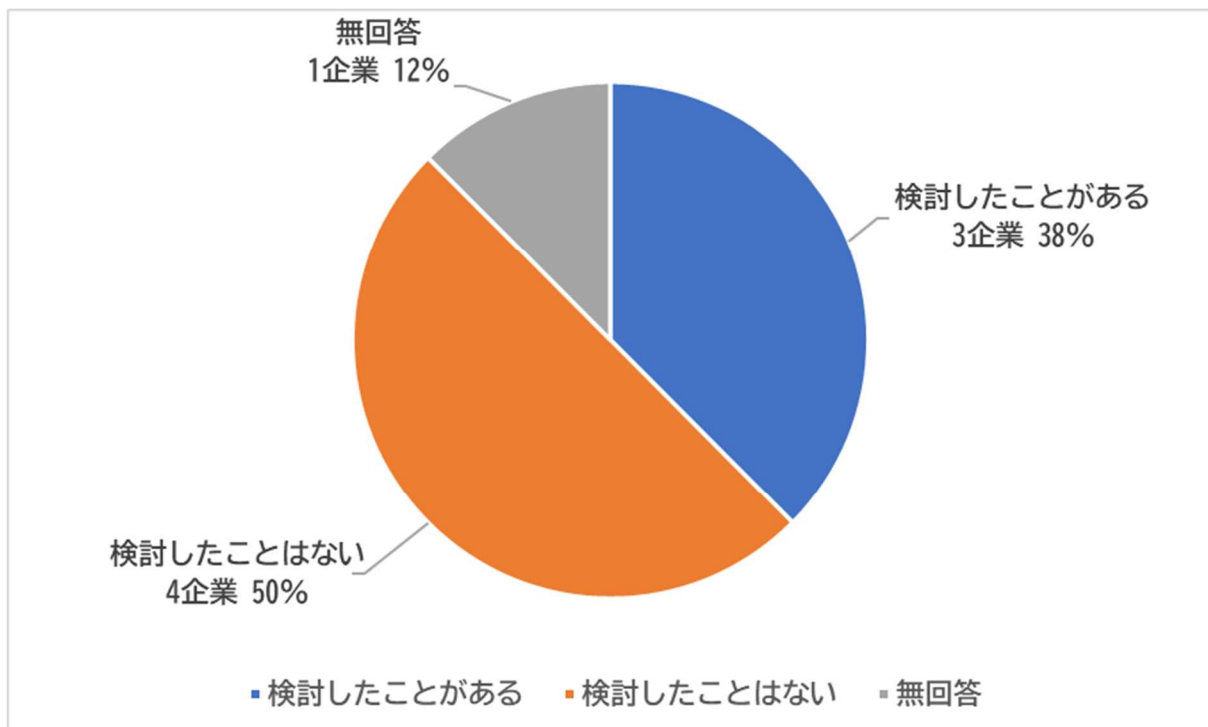


図 4 - 19 コストダウン等を加味した積算価格の検討有無

表 4 - 22 コストダウン等のための工夫内容

- 各費目（業務管理費など）を最低値、又はそれ以下に設定して積算する。
- 自社受託物件との連携ができるか。
- 類似する点検業務の受注に伴い再委託先を集約化する。再委託先と長期継続契約を締結する。

(10) 応札価格の決定方法

上記において、当該物件の状況に応じた業務の工夫によるコストダウン等を加味した減額された積算価格を検討することがあると回答した3企業に対して質問した。当初の積算価格とその後減額された積算価格に大きな違いが生じる場合、どのように応札価格を決定しているのか、またその理由を尋ねた。受注することを優先するためにコストダウンをしないわけにはいかない状況があることがうかがえる。

表4-23 応札価格の決定方法とその理由

応札価格の決定方法	その理由
減額しても対応可能な場合は減額された積算価格で応札する。	収支がマイナスにならないようにするために、無理してでも落札したいため。
その時点での積算予想と他業者の動向による。	理由は無回答。
減額された積算価格を優先する。	受注確率を優先させるため。

上記の(8)における積算価格に対して、一定の率を掛け減額したものを入札時の応札価格としている場合、その率と理由について尋ねた。

表4-24 減額する掛け率とその理由

掛け率	その理由
89%	予算額(100%)が落札価格にはならないため。
数値は状況による。	その時点での積算予想と他業者の動向を考慮する。

※8 企業中6企業が無回答。

(11) 応札時と業務完了時の粗利率

上記の(8)における応札価格で落札できた場合、応札時と業務完了時におけるそれぞれの粗利率を尋ねた。以下の表において、各企業からの回答を比較した。いずれの企業においても、応札時の粗利率に比べ、業務完了時の粗利率が低下していることがわかる。中には10%低下したと回答する企業もあった。

表4-25 応札時と業務完了時の粗利率

事例	応札時の粗利率	業務完了時の粗利率
A	25%	23%
B	22~25%	20%
C	25%	15%

D	10～12%	10%
E	23.7%	23.1%
F	15%	1年目：13% 2年目：15% 3年目：15%
G	15%	10%

※8 企業中 1 企業が応札時と業務完了時の粗利率ともに無回答。

4.2.1.2.4 再委託について

(12) 再委託している割合

本調査の対象となるビルメンテナンス業務において、ビルメンテナンス企業が再委託をしているかどうかを調べた。7 企業が再委託をしていた。

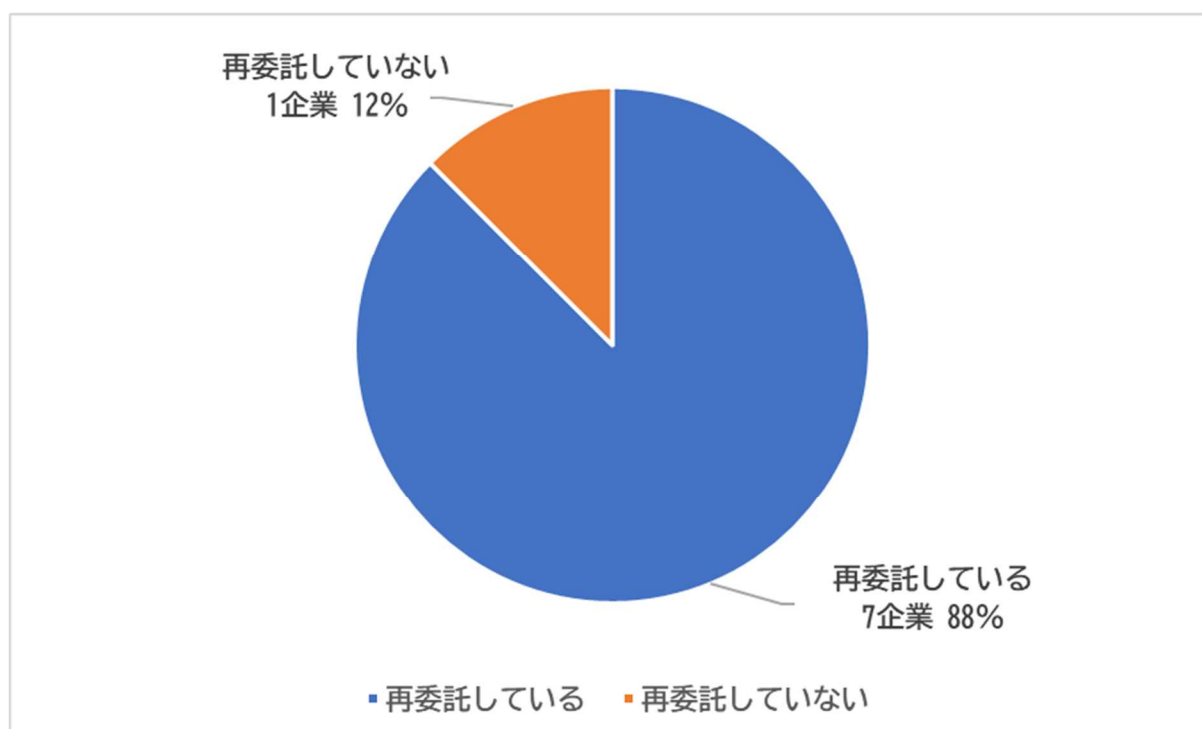


図 4 - 20 再委託している割合

(13) 外注費の比率等

再委託をしている7企業に対して、応札価格に対する外注費の比率、業務内容、下請企業の数を探ねた。保守点検や法定点検に関して再委託している例がある。また、メーカーが対応する必要がある業務を再委託しているとの回答もあった。ヒアリング調査においても、「法定点検などの専門的な知識を要するものを下請企業に依頼し、それ以外の日常的な業務は自社で行っている」との声があった。

表 4 - 26 外注費の比率、業務内容、下請企業数

事例	外注費の比率	業務内容	下請企業数
A	60%	メーカー以外は対応できない作業	1 企業
B	30%	各種保守点検（エレベーター点検・空調点検など	7 企業
C	20%	施設機器巡回、点検	4 企業
D	15%	メーカー対応のもの	10 企業
E	3%	空調設備等定期点検業務	3 企業
F	36%	自家用電気工作物法定点検整備、自家発電設備点検、吸収式冷温水発生機点検、ばい煙測定、エレベーター保守点検、監視制御設備保守点検	6 企業
G	40%	空調機器、中央監視盤設備、自動制御装置設備、自家用電気工作物、非常用発電設備、蓄電池設備等の点検・保守	6 企業

4.2.1.2.5 収益を圧迫するリスクについて

(14) 業務実施前に収益を圧迫した事項

業務を受託してから業務を開始するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について調べた。収益を圧迫した事例があると回答した企業に対しては、収益への具体的な影響も尋ねた。8 企業中 6 企業において、業務実施前に収益の圧迫を経験していた。特に人員募集の経費と物価の変動による影響が大きいとわかる。収益への影響については、10～15%もの影響が出ている企業があった。

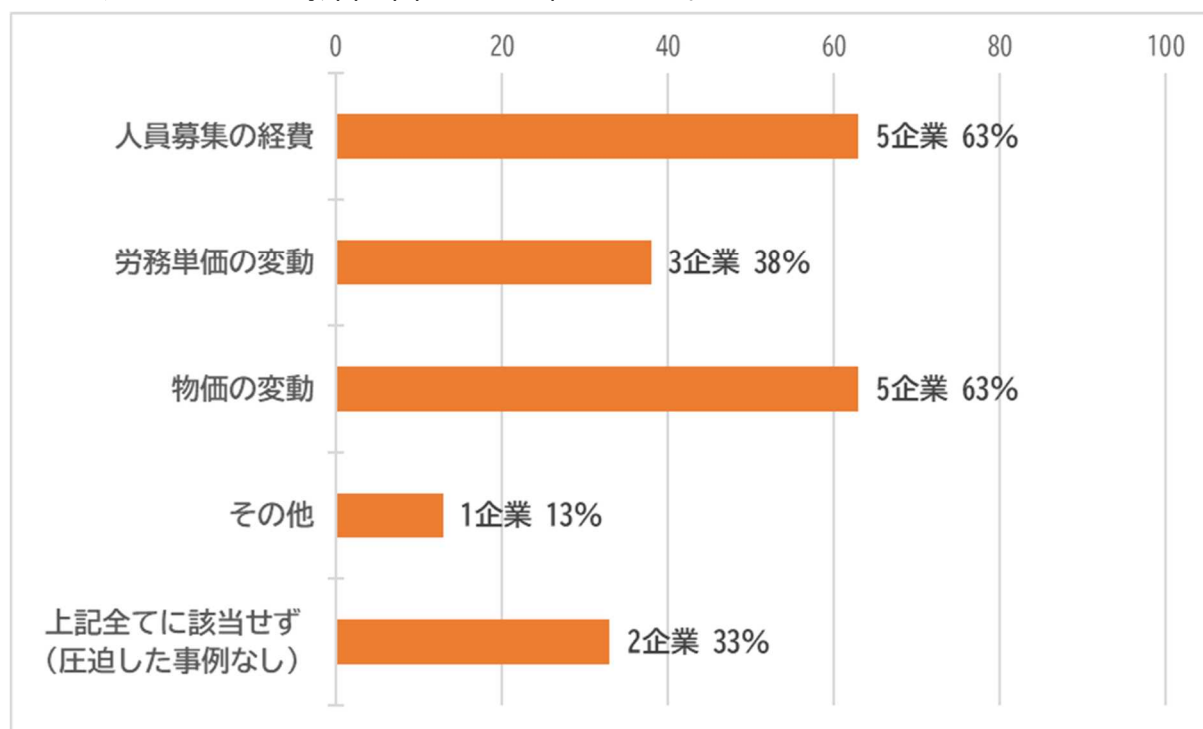


図 4 - 21 業務実施前に収益を圧迫した事項（複数回答可）

表 4 - 27 業務実施前に収益を圧迫した事項と収益への影響

事例	人員募集 の経費	労務単価 の変動	物価の 変動	その他	収益への 影響
A		○	○		2%程度 20 万円程度
B	○		○	各種保守点検費	3～5%
C	○	○	○		10～15%
D	○	○	○		詳細な数値は出して いない。
E	○				2%
F	○		○		正確な数値はない。

(15) 業務実施段階で収益を圧迫した事項

業務を開始してから業務を終了するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について調べた。また、収益への具体的な影響も尋ねた。全ての企業において、業務実施段階で収益の圧迫を経験していた。業務実施段階においては、労務単価の変動が収益を圧迫する主な要因になっていることがわかる。収益への具体的な影響としては、いくつかの企業において数%の減益につながっていた。ある企業では、10～15%もの影響が出ていた。

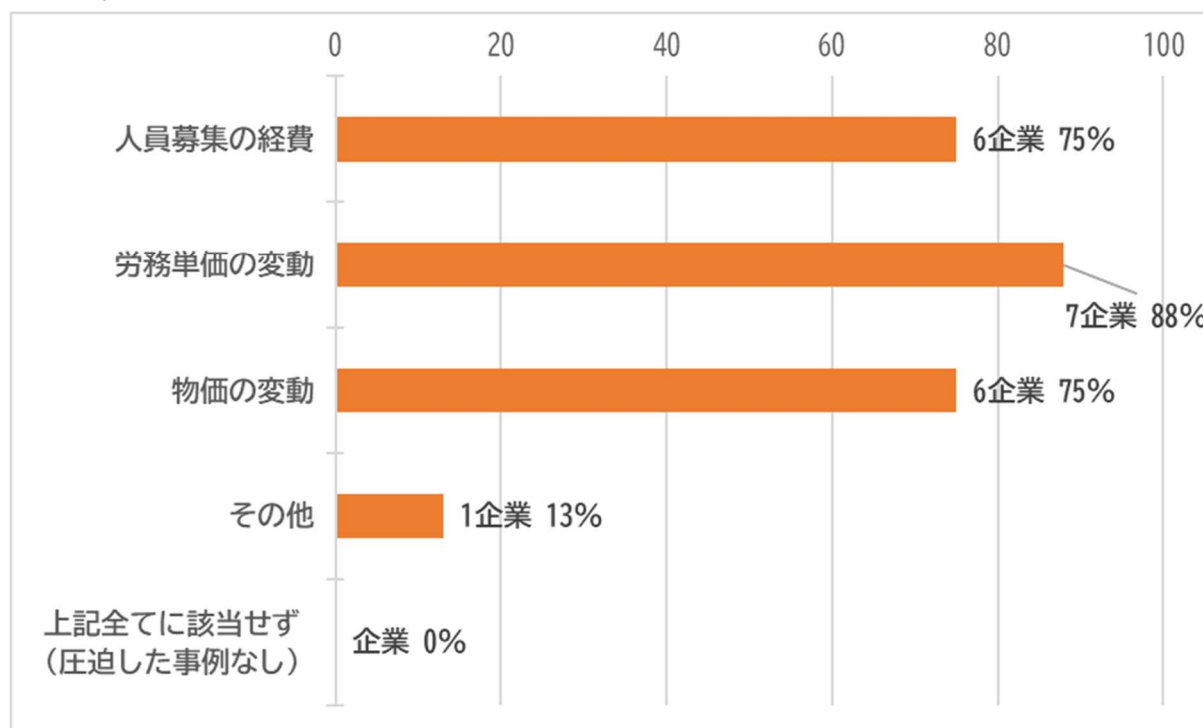


図 4 - 22 業務実施段階で収益を圧迫した事項（複数回答可）

表 4 - 28 業務実施段階で収益を圧迫した事項と収益への影響

事例	人員募集 の経費	労務単価 の変動	物価の 変動	その他	収益への 影響
A		○	○		労務費が 6%上昇 全体で 2%程度の利 益率の低下
B	○	○	○		3～5%
C	○	○	○		3～5%
D	○	○			10～15%
E	○	○	○		詳細な数値は出して いない。
F	○				2%程度

G	○	○	○	再委託先から値上げを 要求されることもある	正確な数値はない。
H		○	○		労務単価の変動で 5%

4.2.2 調査票

本調査に使用した調査票は以下のとおりである。

4.2.2.1 ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（清掃業務）

1. ビルメンテナンス企業に対する実態調査票 （清掃業務）

調査の目的：

本調査は、官公庁の清掃業務の適正な発注事務を促進するため、ビルメンテナンス企業を対象に、省庁・自治体等の依頼に応じて提出した清掃業務の見積書、受注した清掃業務に関する応札価格等から、必要諸経費、企業として継続するために必要な経費等の調査を実施する厚生労働省の委託事業となります。

調査の成果は、厚生労働省により活用されます。なお集計結果は公表されることがありますが、その場合、会社名は特定されない形での公表となります。

・省庁、都道府県及び政令市の清掃業務に関連して提出した見積書、応札価格、受注した業務（令和4年度に契約したもの（複数年度契約の場合は契約期間の令和4年度が含まれるもの））に関して回答してください。

・本調査票の回答の対象となる省庁、都道府県及び政令市の業務が清掃業務及び設備管理業務（空気調和設備及び機械換気設備運転業務、空気環境測定業務、給水及び排水設備運転業務等）等の一括発注である場合は、その業務全体に関して回答してください。その場合、もう一つの調査票「2. ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（設備管理業務）」に回答していただく必要はありません。

・本アンケート調査の回答に関連した官公庁の入札説明書、仕様書及び添付資料（図面など）、提出した見積書、受注した業務の契約書と契約金額の内訳の写しを、本アンケート調査の回答とともにご提出ください。

1. 基本情報についてお伺いします

Q1 貴社の名称を教えてください。

会社の名称：ここをクリックして入力してください。

Q2 貴社の所在地を教えてください。

所在地：ここをクリックして入力してください。

担当者名：ここをクリックして入力してください。

担当連絡先：ここをクリックして入力してください。

※回答内容について確認が必要な場合、連絡する場合があります。

Q3 本調査票の回答に関連する業務には、清掃業務以外の業務が含まれますか？

☐含まれる

→Q4 に進んでください。

☐含まれない

→Q5 に進んでください。

Q4 本調査票の回答に関連する業務に設備管理業務等の他の業務が含まれる場合、受託している全ての設備管理業務を教えてください。（複数選択可）

☐運転・監視及び日常点検・保守業務

☐常駐

☐巡回

☐設備機器定期整備業務

☐建築（シャッター、自動ドア、他）

☐電気設備

☐空調設備（熱源設備他）

☐給排水衛生設備

☐消防設備

☐上記以外で他受託業務があれば記入してください

（ここをクリックして入力してください。）

☐環境衛生管理業務（空調、給排水以外）

Q5 本調査票の回答に関連する清掃業務に含まれる全ての業務を教えてください。（複数選択可）

- ☐床のみの日常清掃
- ☐床以外を含む日常清掃（巡回清掃を含む）
- ☐床以外を含む日常清掃と床の定期清掃
- ☐床以外を含む日常清掃と床以外を含む定期清掃
- ☐床以外を含む日常清掃と床以外を含む定期清掃と建物外部の清掃
- ☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q6 ここ数年で省庁・自治体等から参考見積書の作成依頼を受けたことがありますか？

- ☐ある
→「2. 見積書の作成、見積価格の積算について」に進んでください
- ☐ない
→「3. 応札価格の積算について」（4 ページ）に進んでください

2. 見積書の作成、見積価格の積算についてお伺いします

Q7 省庁・自治体等からの参考見積依頼の際、省庁・自治体等から仕様書は提供されますか？また仕様書以外に提供される書類はありますか？

- ☐提供される
→Q8 に進んでください
- ☐提供されない
→Q9 に進んでください
- ☐その他提供される書類（建物図面等）：ここをクリックして入力してください。

Q8 省庁・自治体等からの参考見積依頼の際に仕様書が提供される場合、どのような項目が記載されていますか？（例：清掃面積、業務内容等）

情報の内容：ここをクリックして入力してください。

提供される方法：ここをクリックして入力してください。

Q9 参考見積を依頼される場合、最低限どのような情報が必要ですか？

ここをクリックして入力してください。

Q10 参考見積の積算価格から減額（値引きなど）して見積価格を決定している場合がありますか？

- ☐ある
→Q11 に進んでください。
- ☐ない
→Q12 に進んでください。

Q11 ある場合、その理由を教えてください。

ここをクリックして入力してください。

3. 応札価格の積算についてお伺いします

Q12 入札時の応札価格の積算をどのように行っていますか？

- ☐建築保全業務積算基準を基に必要業務量（労務工数）を算出し、最新の労務単価を用いて積算
- ☐市販図書（建設物価、積算資料、ビルメンテナンスの積算&見積（日本ビル新聞社）等）を用いて積算
- ☐会社の過去の実績を基に独自で積算
- ☐同案件の参考見積価格に物価上昇率等の係数を掛けて算出
- ☐同案件の参考見積価格と同額
- ☐同案件の参考見積価格に一定の率を掛けて減額
- ☐同案件の前回の契約金額に物価上昇率等の係数を掛けて算出
- ☐同案件の前回の契約金額と同額
- ☐同案件の前回の契約金額に一定の率を掛けて減額
- ☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q13 応札価格の積算の際に労務単価を使用している場合、使用している労務単価を教えてください。また、その理由を教えてください。

- ☐建築保全業務労務単価（国土交通省）をそのまま使用
- ☐建築保全業務労務単価（国土交通省）を補正して使用
- ☐都道府県等の独自の単価を使用
- ☐会社独自の単価を使用
- ☐その他（ここをクリックして入力してください。）

理由：ここをクリックして入力してください。

Q14 建築保全業務共通仕様書、建築保全業務積算基準、建築保全業務労務単価等を使用して積算した「積算価格①」から、当該物件の状況に応じた業務の工夫によるコストダウン等を加味した「積算価格②」を検討することはありますか？その場合の工夫について教えてください。（工夫の内容：当該物件の他の業務を受託しているため、間接経費を圧縮できる等）

☐ある

工夫の内容：ここをクリックして入力してください。

→Q15 に進んでください

☐ない

→Q16 に進んでください

Q15 「積算価格①」と「積算価格②」に大きな違いが生じる場合、どのように応札価格を決定していますか？その理由を教えてください。

応札価格の決定方法：ここをクリックして入力してください。

理由：ここをクリックして入力してください。

Q16 Q12 の積算価格に一定の率を掛け減額したものを入札時の応札価格としている場合、その率と理由を教えてください。（例：発注者の予定価格が積算価格より低い等）

（数値を入力してください。） %

理由：ここをクリックして入力してください。

Q17 Q12 の応札価格で落札できた場合、応札時の粗利率を教えてください。（受託した物件が複数ある場合は、粗利率の平均を教えてください。）

（数値を入力してください。） %

Q18 Q12 の応札価格で落札できた場合、業務完了時の粗利率を教えてください。（複数年度契約の場合は各年の粗利率を教えてください。受託した物件が複数ある場合は、粗利率の平均を教えてください。）

（数値を入力してください。） %

4. 再委託についてお伺いします

Q19 再委託をしていますか？

☐している

→Q20 に進んでください

☐していない

→Q21 に進んでください

Q20 再委託をしている場合、応札価格に対する外注費の比率、業務内容、下請企業の数をお答えください。

外注費の比率：（数値を入力してください。） %

業務内容：ここをクリックして入力してください。

下請企業の数：（数値を入力してください。） 社

5. 業務実施前の収益を圧迫する一般的なリスクについてお伺いします

Q21 業務を受託してから業務を開始するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について教えてください。（複数選択可）

- ☐ 人員募集の経費
- ☐ 労務単価の変動
- ☐ 物価の変動
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

Q22 前質問の回答の事項により、収益にどれほどの影響がありましたか？（具体的な数値があれば、そちらもご提示ください。）

ここをクリックして入力してください。

6. 業務実施段階の収益を圧迫する一般的なリスクについてお伺いします

Q23 業務を開始してから業務を終了するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について教えてください。（複数選択可）

- ☐ 人員募集の経費
- ☐ 労務単価の変動
- ☐ 物価の変動
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

Q24 前質問の回答の事項により、収益にどれほどの影響がありましたか？（具体的な数値があれば、そちらもご提示ください。）

ここをクリックして入力してください。

4.2.2.2 ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（設備管理業務）

2. ビルメンテナンス企業に対する実態調査票 （設備管理業務）

調査の目的：

本調査は、官公庁の設備管理業務の適正な発注事務を促進するため、ビルメンテナンス企業を対象に、省庁・自治体等の依頼に応じて提出した設備管理業務の見積書、受注した設備管理業務に関する応札価格等から、必要諸経費、企業として継続するために必要な経費等の調査を実施する厚生労働省の委託事業となります。

調査の成果は、厚生労働省により活用されます。なお集計結果は公表されることがありますが、その場合、会社名は特定されない形での公表となります。

・「1. ビルメンテナンス企業に対する実態調査票（清掃業務）」の回答後、省庁、都道府県及び政令市の設備管理業務（特に建築物衛生法 8 号登録「建築物環境衛生総合管理業」業者が受託する業務（例：空気調和設備及び機械換気設備運転業務、空気環境測定業務、給水及び排水設備運転業務等））に関連して提出した見積書、応札価格、受注した業務（令和 4 年度に契約したもの（複数年度契約の場合は契約期間の令和 4 年度が含まれるもの））に関して回答してください。

・ 本アンケート調査の回答に関連した官公庁の入札説明書、仕様書及び添付資料（図面など）、提出した見積書、受注した業務の契約書と契約金額の内訳の写しを、本アンケート調査の回答とともにご提出ください。

1. 基本情報についてお伺いします

Q1 貴社の名称を教えてください。

会社の名称：ここをクリックして入力してください。

Q2 貴社の所在地を教えてください。

所在地：ここをクリックして入力してください。

担当者名：ここをクリックして入力してください。

担当連絡先：ここをクリックして入力してください。

※回答内容について確認が必要な場合、連絡する場合があります。

Q3 本調査の回答に関して、受託している全ての設備管理業務を教えてください。（複数選択可）

☐ 運転・監視及び日常点検・保守業務

☐ 常駐

☐ 巡回

☐ 設備機器定期整備業務

☐ 建築（シャッター、自動ドア、他）

☐ 電気設備

☐ 空調設備（熱源設備他）

☐ 給排水衛生設備

☐ 消防設備

☐ 上記以外で他受託業務があれば記入してください

（ここをクリックして入力してください。）

☐ 環境衛生管理業務（空調、給排水以外）

Q4 ここ数年で省庁・自治体等から参考見積書の作成依頼を受けたことがありますか？

☐ ある

→ 「2. 見積書の作成、見積価格の積算について」に進んでください

☐ ない

→ 「3. 応札価格の積算について」（4 ページ）に進んでください

2. 見積書の作成、見積価格の積算についてお伺いします

Q5 省庁・自治体等からの参考見積依頼の際、省庁・自治体等から仕様書は提供されますか？また仕様書以外に提供される書類はありますか？

☐提供される
→Q6 に進んでください

☐提供されない
→Q7 に進んでください

☐その他提供される書類（建物図面等）：ここをクリックして入力してください。

Q6 省庁・自治体等からの参考見積依頼の際に仕様書が提供される場合、どのような項目が記載されていますか？（例：管理対象となる設備機器、点検・保守頻度、業務内容等）

情報の内容：ここをクリックして入力してください。

提供される方法：ここをクリックして入力してください。

Q7 参考見積を依頼される場合、最低限どのような情報が必要ですか？

ここをクリックして入力してください。

Q8 参考見積の積算価格から減額（値引きなど）して見積価格を決定している場合がありますか？

☐ある
→Q9 に進んでください。

☐ない
→Q10 に進んでください。

Q9 ある場合、その理由を教えてください。

ここをクリックして入力してください。

次のページに進んでください。

3. 応札価格の積算についてお伺いします

Q10 入札時の応札価格の積算をどのように行っていますか？

- ☐ 建築保全業務積算基準を基に必要業務量（労務工数）を算出し、最新の労務単価を用いて積算
- ☐ 市販図書（建設物価、積算資料、ビルメンテナンスの積算&見積（日本ビル新聞社）等）を用いて積算
- ☐ 会社の過去の実績を基に独自で積算
- ☐ 同案件の参考見積価格に物価上昇率等の係数を掛けて算出
- ☐ 同案件の参考見積価格と同額
- ☐ 同案件の参考見積価格に一定の率を掛けて減額
- ☐ 同案件の前回の契約金額に物価上昇率等の係数を掛けて算出
- ☐ 同案件の前回の契約金額と同額
- ☐ 同案件の前回の契約金額に一定の率を掛けて減額
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

Q11 応札価格の積算の際に労務単価を使用している場合、使用している労務単価を教えてください。また、その理由を教えてください。

- ☐ 建築保全業務労務単価（国土交通省）をそのまま使用
- ☐ 建築保全業務労務単価（国土交通省）を補正して使用
- ☐ 都道府県等の独自の単価を使用
- ☐ 会社独自の単価を使用
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

理由：ここをクリックして入力してください。

Q12 建築保全業務共通仕様書、建築保全業務積算基準、建築保全業務労務単価等を使用して積算した「積算価格①」から、当該物件の状況に応じた業務の工夫によるコストダウン等を加味した「積算価格②」を検討することはありますか？その場合の工夫について教えてください。（工夫の内容：当該物件の他の業務を受託している）

- ☐ ある
工夫の内容：ここをクリックして入力してください。
→Q13 に進んでください
- ☐ ない
→Q14 に進んでください

Q13 「積算価格①」と「積算価格②」に大きな違いが生じる場合、どのように応札価格を決定していますか？その理由を教えてください。

応札価格の決定方法：ここをクリックして入力してください。

理由：ここをクリックして入力してください。

Q14 Q10の積算価格に一定の率を掛け減額したものを入札時の応札価格としている場合、その率と理由を教えてください。（例：発注者の予定価格が積算価格より低い等）

（数値を入力してください。）%

理由：ここをクリックして入力してください。

Q15 Q10の応札価格で落札できた場合、応札時の粗利率を教えてください。（受託した物件が複数ある場合は、粗利率の平均を教えてください。）

（数値を入力してください。）%

Q16 Q10の応札価格で落札できた場合、業務完了時の粗利率を教えてください。（複数年度契約の場合は各年の粗利率を教えてください。受託した物件が複数ある場合は、粗利率の平均を教えてください。）

（数値を入力してください。）%

4. 再委託についてお伺いします

Q17 再委託をしていますか？

☐している

→Q18に進んでください

☐していない

→Q19に進んでください

Q18 再委託をしている場合、応札価格に対する外注費の比率、業務内容、下請企業の数をお教えてください。

外注費の比率：（数値を入力してください。）%

業務内容：ここをクリックして入力してください。

下請企業の数：（数値を入力してください。）社

5. 業務実施前の収益を圧迫する一般的なリスクについてお伺いします

Q19 業務を受託してから業務を開始するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について教えてください。（複数選択可）

☐人員募集の経費

☐労務単価の変動

☐物価の変動

☐その他（ここをクリックして入力してください。）

Q20 前質問の回答の事項により、収益にどれほどの影響がありましたか？（具体的な数値があれば、そちらもご提示ください。）

ここをクリックして入力してください。

6. 業務実施段階の収益を圧迫する一般的なリスク

Q21 業務を開始してから業務を終了するまでの期間において、入札価格に見込んでいた収益を圧迫した事項について教えてください。（複数選択可）

- ☐ 人員募集の経費
- ☐ 労務単価の変動
- ☐ 物価の変動
- ☐ その他（ここをクリックして入力してください。）

Q22 前質問の回答の事項により、収益にどれほどの影響がありましたか？（具体的な数値があれば、そちらもご提示ください。）

ここをクリックして入力してください。

◆最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案

最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案

1. 目的

ダンピング受注を防止するため、対象となるビルメンテナンス業務について入札を実施する場合に、低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の適用を検討する場合や運用する場合のモデルとすることを目的とする。

2. 対象となる業務

(国)

低入札価格調査制度の対象は、予定価格が 1,000 万円を超えるビルメンテナンス業務とする。なお、国の調達の場合、現行制度においては、最低制限価格制度は認められていない。

(地方公共団体)

低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の対象は、競争入札（一般競争入札又は指名競争入札）で行うビルメンテナンス業務とする。ただし、政府調達協定（WTO 協定）の適用を受ける業務にあっては、最低制限価格制度は適用できない。

注：総合評価落札方式には最低制限価格制度は適用できない。

3. 予定価格の設定

予定価格は、最新の「建築保全業務積算基準」及び「建築保全業務労務単価」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）又は地方公共団体が独自に定めている労務単価のうち最も高い労務単価を活用して適正に積算する。ただし、業務の全部又は一部について前述の積算が難しい場合は、複数の事業者から徴取した見積書又は刊行物等の掲載価格を基に、予定価格を設定することができる。

注：建築保全業務労務単価が作成・公表されていない都道府県においては、近隣都道府県の建築保全業務労務単価を補正して活用する（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（最終改正 令和 5 年 4 月 28 日））

注：適正に積算するために、公益社団法人全国ビルメンテナンス協会が提供している「日常清掃業務標準仕様書（案）」に基づく予定価格自動試算様式を使用することができます。

注：複数の事業者とは、3 社以上が望ましく、それらをもとに最も適正な見積額の抽出、平均値などにより適正な予定価格を設定すること。ただし、業務の種類・特殊性等により、複数の事業者から見積を徴収するのが難しい場合は、その理由を明らかにしておくほか、秘匿性の確保から、見積額をそのまま活用はせずに、必ず市況価格の取引状況を勘案して、適正な予定価格を設定すること。

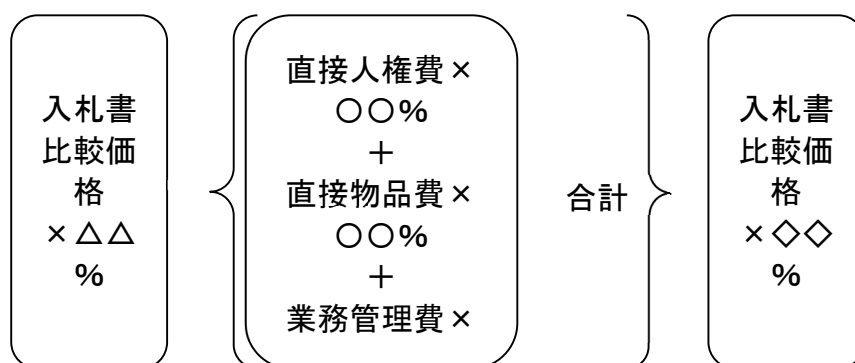
4. 調査基準価格及び最低制限価格（税抜）の設定

調査基準価格及び最低制限価格（税抜）は「建築保全業務積算基準」に定めのある項目の直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等及びその他（前述の項目に含まれないもの）の経費に対して、それぞれの割合を乗じて得た額の合計額とする。なお、調査基準価格及び最低制限価格にあっては、入札の前には公表しないものとする。

注：その他（前述の項目に含まれないもの）の経費には前述の項目に含まれない業務にかかる見積額が含まれる。

ただし、①～⑤の合計額は入札書比較価格（予定価格の税抜金額）の△△％から◇◇％の範囲とし、△△％に満たない場合は入札書比較価格の△△％乗じたものとして、◇◇％を超える場合は、入札書比較価格に◇◇％を乗じたものとする。

- ① 直接人件費×○○％
- ② 直接物品費×○○％
- ③ 業務管理費×○○％
- ④ 一般管理費等×○○％
- ⑤ その他（①～④に含まれないもの）の経費×○○％



導入事例：

積算項目	事例 1	事例 2	事例 3	事例 4
範囲（入札書比較価格×）	70～90％	70～90％	80％以上	80％以上
①直接人件費×	92％	90％	100％	86％
②直接物品費×	90％	90％	70％	70％
③業務管理費×	90％	70％（法定福利費は 90％）	60％	70％
④一般管理費等×	70％	70％	50％	70％
⑤その他の経費×	70％	70％	90％	80％
⑥（①から⑤以外のもので）各自治体が別に定めるもの）×	記載なし	80％	記載なし	記載なし

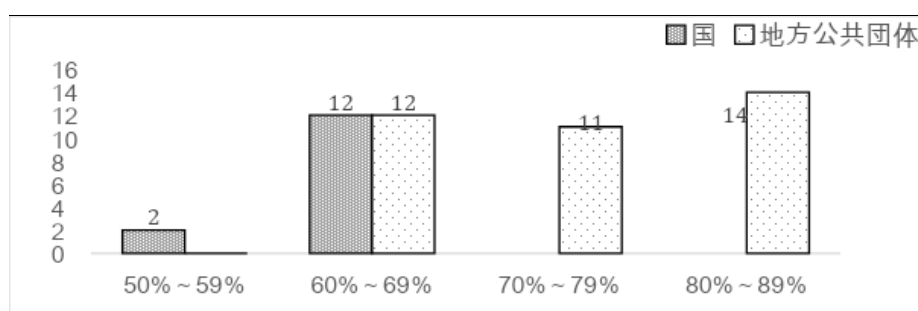
注：事例 2 の③業務管理費において、法定福利費は直接人件費と同列に考えるのが適当であるということから、直接人件費と同じ割合（90％）としている。

なお、入札書比較価格の基となった見積額が「建築保全業務積算基準」に定めのある項目の直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等に準じて算出されている場合は、⑤その他（①～④に含まれないもの）の経費の割合で算出せず、各項目に対する各割合で算出するものとする。

注：省庁及び地方公共団体における調査基準価格又は最低制限価格（以下「調査基準価格等」という。）の予定価格に対する割合はグラフのとおり。この割合が低いとダンピングを招きかねないため、予定価格に一律の割合をかけて調査基準価格等を算出する場合、できる限り高い割合の設定が推奨される。

しかし、仮に 80% 台、あるいはそれ以上の高い割合を設定しても、予定価格が「3 予定価格の設定」に基づいて設定されていないと、当該予定価格そのものが低い可能性がある。仮に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ほど予定価格が低いと、調査基準価格等を導入する意味が減殺されることに留意しなければならない。

なお、調査基準価格等は最低賃金の支払や法定福利費の負担可能な額を超えなければならないことはいふまでもない。



5. 低入札価格調査制度における調査手順

低入札価格調査制度を適用したビルメンテナンス業務において、調査基準価格を下回り調査が必要となった者（以下「調査対象入札者」という。）に対する調査について、その手順を以下のとおり参考に示す。なお、発注する業務の性質その他事情を踏まえて、調査項目を増減するなど、示した例以外の調査を行うことを妨げない。

1. 調査対象入札者に対して、以下の調査項目に関連する書面又は電子媒体を速やかに提出するよう求める。
 - (1) その価格により入札した理由及び積算根拠
 - (2) 従事する労働者の状況
 - (3) 現在の手持ち役務契約の状況
 - (4) 過去に受注した公共事業に係る役務契約の状況
 - (5) 経営状況等（信用状況）
 - (6) その他必要な事項

2. 発注者は提出された書面又は電子媒体を確認し、必要な場合は、事情聴取を行い、適正な履行の確保ができるかどうかを以下の基準にそって判断する。
 - (1) 入札価格は合理的な根拠による積算がされているか。必要な労務費（賃金及び社会保険料負担分等）が適正に積算されているか。
 - (2) 履行に必要な労働者の確保や配置は適正に計画されているか。
 - (3) 受注により事業者の能力を超え、履行不可とならないか。
 - (4) 過去の受注実績から履行に必要な知見があるか。
 - (5) 事業者に履行に必要な資金力があるのか（債務超過となっていないか）。
 - (6) 再委託の予定があるか。予定があるとすれば、内容や金額は適正か。
3. 調査の結果を調査対象入札者に対して書面で速やかに通知する。

5 ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成

厚生労働省により 2023 年 4 月 28 日に改正された「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⁴⁰」によると、「最低賃金額の改定、労務単価、エネルギー価格、資材・機材等の価格変動を注視し、年度途中で最低賃金の改定があった場合や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。なお、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」とある。そこで事業実施段階において「業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更」を行うためには、事業実施前の契約締結時に契約書内でその旨を明示することが必要と考えられる。

加えて、前述のガイドラインには「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。」等の引継ぎに関することや「業務完了後の履行検査」に関することも含まれており、いずれの点もビルメンテナンス業務の適切な履行の確保のために欠かせないことといえる。そこで本事業では、以下の 4 つの事項を含めたモデル契約書案を作成した。

1. 賃金水準又は物価水準の変動に応じて契約金額がスライドされる、いわゆるスライド条項
2. 業務履行条件の変化等に応じた仕様書の変更、追加業務が発生した場合の代金算出方法を盛り込んだ条項
3. 業務完了後の履行検査に係る条項
4. 事業者変更された際でも円滑に業務発注をするための引継条項

なお、モデル契約書案の作成のために、国土交通省のホームページで公表している「公共工事標準請負契約約款⁴¹」、各省庁等が作成し発注事務に使用されているビルメンテナンス業務に係る契約書のほか、労務単価等のスライド制度を取り入れている一部の地方公共団体の取組内容を参考にした。また、以上の 4 つの事項については、弁護士によるリーガルチェックが実施され、最終的なビルメンテナンス業務用のモデル契約書案とした。本事業において作成されたモデル契約書案は「◆ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案」で確認されたい。

⁴⁰ ビルメンテナンス業務に係る発注関連事務の運用に関するガイドライン、厚生労働省
(<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/000722595.pdf>) (最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日)

⁴¹ 建設工事標準請負契約約款について、国土交通省
(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000092.html) (最終アクセス日：2024 年 3 月 5 日)

◆ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案

1. 賃金又は物価の変動に基づく契約金額の変更

1. 受注者又は発注者は、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により契約金額が不適当となったと認めるときは、発注者又は受注者に対して契約金額の変更を書面又は電子媒体により請求することができる。ただし請求のあった日を基準日とし、変更を請求する契約金額は基準日以降の残契約金額が対象となり、残契約期間は基準日から2か月以上なければならない。賃金水準及び物価水準の変動は、公的な指標に基づいて判断するものとする。

注：契約金額が不適当となったと認めるときとは、例えば、建築保全業務労務単価等が見直されたので、前年度から労務単価が〇%上昇し、契約金額全体に占める労務費の割合が上昇することにより、価格転嫁が必要になったと認められる場合。

注：請求のあった日とは、発注者又は受注者が書面又は電子媒体により請求に関する書類を受け取った日。

注：公的な指標とは、最新の最低賃金（厚生労働省）、最新の建築保全業務労務単価（国土交通省）、それに準ずる独自の労務単価、消費者物価指数等。

2. 前項の規定による請求があったときは、前項に定める賃金水準及び物価水準の変動を踏まえ、契約金額の変更の可否と変更を可とする場合の金額について受注者と発注者とが迅速かつ適切に協議して定める。また協議の結果について発注者は受注者へ遅滞なく書面又は電子媒体により通知しなければならない。協議の結果の通知は、請求のあった日から21日以内に完了するものとする。

3. 発注者及び受注者は、前項の規定による協議で契約金額の変更が可能とされたときは、変更前の契約金額と変更後の契約金額との差額のうち、変更前契約金額の【1000分の5から1000分の15】を超える額について、契約金額の変更に応じなければならない。なお、本条でいう契約金額は消費税及び地方消費税相当額を含まない額とする。

注：【1000分の5から1000分の15】の部分について、一部の発注機関では、【1000分の10】又は【1000分の15】としている事例がある。

注：具体的な事務手続等について、「スライド条項運用マニュアル」を参照。

2. 条件の変化等に応じた仕様書等及び契約金額の変更

1. 受注者又は発注者は、災害発生時等において緊急的に必要な業務等が発生した場合、業務内容の変更若しくは業務の一時/一部中止が必要であるとみなせる場合、若しくはその他受注者又は発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契約金額の変更を請求することができる。
2. 前項の規定による請求があったときは、仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額の変更の可否と金額について、受注者と発注者とが迅速かつ適切に協議して定める。協議は、請求があった日から 21 日以内に完了するものとする。
3. 前項の規定による協議で変更が可能とされたときは、受注者及び発注者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に応じなければならない。

3. 検査

1. 受注者は、契約金額に基づく代金の支払いを受けるため必要な業務が終了した旨を発注者に通知しなければならない。
2. 発注者は、前項の規定による通知を受けたときは、通知を受けた日から 10 日以内に受注者の立会いの上、〇〇に定めるところにより、業務の終了を確認するための検査を実施し、当該検査の結果を受注者に通知しなければならない。

注：〇〇とは、仕様書等が考えられる。

3. 前項の場合において、検査に直接要する費用の負担については、発注時に想定できなかった特別な事情によって発生した特殊な検査にかかる費用等について受注者と発注者とが別途協議して定めた場合を除き、各自が自己に発生した費用を負担する。
4. 発注者は、当該業務が第二項の検査に合格しないときは、受注者に対して相当の期間を定めて履行の追完を請求し、又は履行の追完に代え若しくは履行の追完とともに損害の賠償若しくは契約金額の減額を請求することができる。この場合においては、履行の追完の終了を業務の終了とみなして前各項の規定を適用する。

4. 引継ぎ

1. 受注者は、業務の履行開始日から業務を円滑に開始できるよう〇〇に定めるところにより、十分な期間を用いて前受注者から業務の引継ぎを受けなければならない。ただし、受注者の故意又は過失によらず、前受注者が引継ぎを拒むときはこの限りではない。

注：〇〇とは、仕様書等が考えられる。

2. 受注者は、契約期間の満了、契約の全部若しくは一部の解除、又はその他理由の如何を問わず、契約が終了する場合には、次受注者が発注者と締結した契約開始日から業務を円滑に開始できるよう十分な期間を用いて次受注者へ業務の引継ぎを行わなければならない。
3. 発注者は前項の引継ぎが円滑に行われるよう、前受注者に協力を求めるものとする。なお、受注者は前受注者から引継ぎを受けた場合は、発注者にその旨を報告するものとする。

6 まとめ

6.1 ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査の実施

ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の実施状況調査で以下の課題を把握することができた。

【仕様書の作成及び予定価格の積算について】

- ビルメンテナンス業務の仕様書の作成及び予定価格の積算においては、特に政令市において、建築保全業務共通仕様書・同積算基準等の参考図書及び建築保全業務労務単価等を使用している発注件数は4割弱にとどまった。特に小規模の自治体において適切な仕様書等の作成と予定価格の積算がなされていないと考えられることから、自治体のビルメンテナンス事業の発注業務において、政府の更なる指導と奨励が必要であると考えられる。

【スライド条項の適用について】

- 現状、大半の省庁及び自治体がスライド条項を適用しておらず、今後適用する予定もないと回答した。今後、スライド条項を適用する予定があると回答したのは71機関中3機関にとどまった。
- また、令和4年度の厚生労働省からの通知「薬生衛発 1130 第1号/薬生衛発 1130 第3号 令和4年11月30日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）の最低賃金引上げ、エネルギー価格・物価高騰等に伴う契約金額の変更について（緊急依頼）」及び令和5年度の厚生労働省からの通知「薬生衛発 0830 第1号/薬生衛発 0830 第3号 令和5年8月30日 ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）における令和5年度最低賃金改定を見据えた契約金額の変更検討について（依頼）」に関して、契約変更もほとんど行われていないことがわかった。71機関中、令和4年度の通知に基づいて変更したのは3機関、令和5年度の通知に基づいて変更したのも3機関のみであった。
- 上記のとおり、厚生労働省の通知に基づく契約変更の実績はわずかであったが、その理由については受注者からの申し出がなかったというものが大半を占めた。このことから、令和5年11月29日に公表された「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針⁴²」に記載されているとおり、賃金水準又は物価水準の変動があった際には、発注者は受け身の姿勢ではなく、受注者との契約変更の要否に関する協議の場を設けるといった積極的な姿勢をもつことが望まれる。

⁴² 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針、内閣官房及び公正取引委員会
(<https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyoukijun/romuhitenka.html>)（最終アクセス日：2024年3月15日）

- 前述の「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」においても、受注者自ら発注者に提案することが推奨されているため、受注者も契約変更に対する積極的な姿勢をもつことが望まれる。
- さらに、本調査の関係資料として提出された契約書においても、スライド条項が含まれていたものはごく少数であった。
- 今後、官公庁が発注するビルメンテナンス業務において、最低賃金や労務単価の上昇が生じた際に適切な契約変更等が実施されるよう、各省庁及び自治体がビルメンテナンス業務の契約書内にスライド条項を盛り込むように働きかける必要がある。今後発注者が本事業において作成した「ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案」を活用することが期待される。

【最低制限価格制度及び低入札価格調査制度について】

- 多くの都道府県及び政令市が最低制限価格制度及び低入札価格調査制度の両方若しくはいずれかを適用していたが、多くの発注者が最低制限価格を定める割合については、80%以下の低い割合を使用していた。
- ビルメンテナンス業務の適正な履行を確保できるよう、より適切な最低制限価格を定めることが望ましいと思われる。
- 今後発注者が本事業において作成した「ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案」を活用することが期待される。

6.2 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案の作成

4章の「◆最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル案」を作成した。

6.3 ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案の作成

5章の「◆ビルメンテナンス業務用のモデル契約書案」を作成した。