

令和 6 年度  
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  
実施報告書

# 目次

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| 1 事業の目的及び概要.....                             | 3   |
| 1.1 目的 .....                                 | 3   |
| 1.2 概要 .....                                 | 3   |
| 2 情報収集・分析等検討会の実施.....                        | 4   |
| 2.1 検討会委員構成.....                             | 4   |
| 2.2 検討経過.....                                | 5   |
| 3. ビルメンテナンス業務に係る官公庁等による発注関係事務の実施状況調査の実施..... | 7   |
| 3.1 発注関係事務の実施状況調査の概要.....                    | 7   |
| 3.2 実施状況調査.....                              | 9   |
| 3.2.1 本庁舎における発注件数.....                       | 9   |
| 3.2.2 本庁舎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.....     | 10  |
| 3.2.3 発注の方法.....                             | 13  |
| 3.2.4 仕様書の作成方法.....                          | 24  |
| 3.2.5 予定価格の積算の手順.....                        | 33  |
| 3.2.6 ダンピング受注の防止のための制度.....                  | 41  |
| 3.2.7 受注者の決定方法.....                          | 44  |
| 3.2.8 契約書へのスライド条項反映状況.....                   | 74  |
| 3.2.9 実施体制（本庁舎総合管理業務 調査票のみ） .....            | 97  |
| 3.2.10 任意回答.....                             | 99  |
| 3.2.11 調査票.....                              | 118 |
| 4 ビルメンテナンス企業に対する実態調査.....                    | 133 |
| 4.1 ビルメンテナンス企業に対する実態調査の概要.....               | 133 |
| 4.1.1 契約に含まれる業務内容.....                       | 134 |
| 4.1.2 参考見積書の作成、見積り価格の積算.....                 | 135 |
| 4.1.3 応札価格の積算.....                           | 138 |
| 4.1.4 粗利率.....                               | 141 |
| 4.1.5 収益を圧迫する一般的リスク.....                     | 142 |
| 4.1.6 再委託.....                               | 146 |
| 4.1.7 スライド条項と契約金額変更の申出の有無.....               | 148 |
| 4.1.8 契約時に契約額の内訳を提供することについて.....             | 150 |

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 4.1.9 調査票に基づかないヒアリング調査結果.....           | 152 |
| 4.1.10 調査票.....                         | 156 |
| 5 今年度事業成果物.....                         | 164 |
| 6. まとめ .....                            | 165 |
| 6.1 官公庁等による発注関係事務の実施状況調査.....           | 165 |
| 6.2 ビルメンテナンス企業に対する実態調査.....             | 166 |
| 6.3 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成..... | 167 |
| 6.4 令和5年度委託事業の成果物のリバイス.....             | 167 |
| 6.5 総括 .....                            | 168 |
| 別添資料1 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケース       |     |
| 別添資料2 (ア) スライド条項運用マニュアル                 |     |
| 別添資料3 (イ) 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル       |     |
| 別添資料4 (ウ) ビルメンテナンス業務用のモデル契約書            |     |
| 別添資料5 価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料           |     |

# 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 2023 改訂版」（令和 5 年 6 月 16 日閣議決定。以下「実行計画」という。）では、「中小・小規模企業の賃上げ実現には、物価上昇に負けない、適切な賃上げ原資の確保を含めて、適正な価格転嫁の慣行をサプライチェーン全体で定着させていく必要がある。」としている。今般、実行計画に基づき、内閣官房及び公正取引委員会の連名で「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」が策定された。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（最終改正令和 5 年 4 月 28 日）」に沿った適正な発注事務が行われる必要があると判断された。

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. 情報収集・分析等検討会の実施
2. ビルメンテナンス業務に係る官公庁等による発注関係事務の実施状況調査の実施
3. ビルメンテナンス企業に対する実態調査
4. 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成
5. 令和 5 年度委託事業の成果物のリバイス
6. 価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料の作成

### 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、市町村及び特別区、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。



## 2 情報収集・分析等検討会の実施

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 名の有識者及びオブザーバーとして国土交通省営繕部担当者を交え、同検討会を 5 回とワーキンググループを 1 回実施した。なお、検討会はオンラインで開催した。

検討会の流れとして、まず第 1 回検討会で本事業のメインテーマである総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成、並びに昨年度事業成果物のリバイス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、総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成及び昨年度事業成果物のリバイス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について報告した。さらに、第 2 回検討会に続き、総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成が討議された。

第 4 回検討会では、価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料と総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成及び昨年度事業成果物のリバイスの内容が討議された。

第 5 回検討会では、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の最終報告が行われた。

### 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<br>(公益社団法人全国ビルメンテナンス協会推薦) |
| 池田 一宏    | 下関市総務部資産経営課 課長                             |
| 岡田 知己    | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 会員支援副委員長                |
| 倉重 一男    | 株式会社ミカサ 代表取締役                              |
| 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                    |
| 田崎 俊一    | 茨城県総務部管財課 課長                               |
| 多田 和則    | 北海道ビルメンテナンス協会 副会長                          |

| 氏名       | 所属・役職                       |
|----------|-----------------------------|
| 服部 弘司    | 愛知ビルメンテナンス協会 副会長            |
| 葭谷 光哉    | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 会員支援委員   |
| 米山 真和    | 広島ビルメンテナンス協会 副会長            |
| (オブザーバー) |                             |
| 青木 雅人    | 国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室 課長補佐 |
| 尾崎 貴之    | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 事業開発部 部長 |
| 関内 健治    | 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 事業開発部 主任 |

## 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 6 年 10 月 21 日<br>(月)<br>13 時～15 時 30 分 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 委員紹介</li> <li>● 座長の選出</li> <li>● 事業の概要の説明</li> <li>● 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成（第 1 回）</li> <li>● ビルメンテナンス業務に係る官公庁等による発注関係事務の実施状況調査票の内容の討議</li> <li>● 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）</li> <li>● 昨年度事業成果物のリバイス（第 1 回）</li> </ul> |
| 第 2 回 | 令和 6 年 12 月 9 日<br>(月)<br>10 時～11 時 45 分  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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）</li> <li>● 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成（第 2 回）<br/>(40 分)</li> <li>● 昨年度事業成果物のリバイス（第 2 回）</li> <li>● 価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料の作成（第 1 回）</li> </ul>                                                  |

|       |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WG    | 令和 6 年 12 月 25 日<br>(水)<br>10 時 30 分～12 時 30 分 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成</li> <li>● スライド条項の検討</li> </ul>                                                                                                                                 |
| 第 3 回 | 令和 7 年 1 月 14 日<br>(火)<br>10 時～12 時            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ビルメンテナンス業務に係る官公庁等による発注関係事務の実施状況調査（アンケート調査）の最終報告</li> <li>● ビルメンテナンス企業に対する実態調査（アンケート調査及びヒアリング調査）の報告</li> <li>● 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成（第 3 回）</li> <li>● 昨年度事業成果物のリバイス（第 3 回）</li> </ul> |
| 第 4 回 | 令和 7 年 2 月 17 日<br>(月)<br>10 時～11 時 35 分       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成（第 4 回）</li> <li>● 昨年度事業成果物のリバイス（第 4 回）</li> <li>● 価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料の作成（第 2 回）</li> </ul>                                                                  |
| 第 5 回 | 令和 7 年 3 月 17 日<br>(月)<br>10 時～11 時            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業実施報告書（案）の発表</li> </ul>                                                                                                                                                                       |

# 3. ビルメンテナンス業務に係る官公庁等によ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、省庁、都道府県、市町村及び特別区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・分析を実施した厚生労働省の委託事業である。

厚生労働省は、ビルメンテナンス業務の公共調達に当たって「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」に沿った適正な発注事務が行われるよう繰り返し促している。国の方針に沿って当該調達事務が適正に行われ、受注者であるビルメンテナンス企業が不当な弊害を受けないようにするためには、発注関係事務の実施状況を調査し、残存する課題の把握、分析を行う必要がある。また、必要に応じて同ガイドラインの見直しを行うとともに、同ガイドラインを補完するマニュアル等を作成して公表し、不断の改善を行っていく必要がある。

### (2) 調査方法

Web フォームとメールによるアンケート調査。

### (3) 調査対象

省庁、都道府県、市町村及び特別区の清掃業務及び設備管理業務、又はそれらの一括の業務に係る契約（令和 5 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 5 年度が含まれるもの））の発注関係事務。

### (4) 回答数

1803 機関（省庁、都道府県、市町村及び特別区）へ調査票を送付し、合計 1375 機関からの回答を得ることができた。回答率は 76% である。Web フォームでの回答数は 1063 件（約 77%）、メールでの回答数は 312 件であった（約 23%）。

回答率を向上させ、設問の意図を明確にするために FAQ を作成し、適宜更新した。問い合わせ件数は 68 件であった。

表 3-1：回答数

|      | 機関数  | 回答数※1 | 清掃  | 設備  | 総合管理<br>※2 | 該当なし<br>※3 | 回答率  |
|------|------|-------|-----|-----|------------|------------|------|
| 全体   | 1803 | 1375  | 986 | 937 | 363        | 43         | 76%  |
| 省庁   | 15   | 15    | 7   | 6   | 9          | 0          | 100% |
| 都道府県 | 47   | 40    | 37  | 35  | 5          | 0          | 85%  |
| 特別区  | 23   | 17    | 12  | 12  | 6          | 0          | 74%  |
| 政令市  | 20   | 18    | 18  | 18  | 0          | 0          | 90%  |
| 中核市  | 62   | 53    | 44  | 41  | 10         | 1          | 85%  |
| 市    | 710  | 605   | 398 | 388 | 205        | 4          | 85%  |
| 町村   | 926  | 627   | 470 | 437 | 128        | 38         | 68%  |

※1：回答数は一つの機関から「清掃」「設備」又はそれらの一括の業務に係る「総合管理」調査票それぞれに回答があった場合でも1としてカウントしている。

※2：「総合管理」とは、清掃業務と設備管理業務を一括で発注している形態である。

※3：「該当なし」とは、ビルメンテナンス業務を発注していないと回答した機関である。

(5) 調査時期

令和6年11月22日～令和6年12月20日

(6) 調査票の構成

今回、以下の3種類の調査票を各機関に送付し、回答を依頼した。調査で利用した調査票は本報告書118ページ以降に掲載した。調査票と同内容でWebフォームを作成した。

- 「清掃業務」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
- 「設備管理」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
- 「本庁舎総合管理業務」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

## 3.2 実施状況調査

### 3.2.1 本庁舎における発注件数

各機関の本庁舎※における清掃業務、設備管理業務及び本庁舎総合管理業務それぞれの発注件数を調べた。省庁、都道府県、特別区、政令市、中核市、市、町村の回答に基づき、機関ごとに分けて集計した。

本庁舎における発注件数は清掃業務が平均で 1.9 件、設備管理業務が平均で 3.8 件と設備管理業務が平均で 1.9 件多く発注されていることが分かった。設備管理業務は業種ごとに発注していると思われるので、発注件数の平均が清掃業務より多くなっていることが考えられる。政令市や中核市では清掃業務及び設備管理業務で他の機関より多く発注されていることが分かった。

※本庁舎：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）とその附属施設及び別館を意味する。都道府県、市町村及び特別区においては、その本庁が入っている庁舎とその附属施設及び別館を意味する。

表 3-2：本庁舎における平均発注件数（単位：件）

|      | 清掃業務 | 設備管理業務 | 本庁舎総合管理業務 |
|------|------|--------|-----------|
| 全体   | 1.9  | 3.8    | 1.3       |
| 省庁   | 2.3  | 4.5    | 1.2       |
| 都道府県 | 2.5  | 5.2    | 1.8       |
| 特別区  | 2.0  | 3.9    | 2.3       |
| 政令市  | 6.2  | 5.3    | —         |
| 中核市  | 2.2  | 5.3    | 1.0       |
| 市    | 1.8  | 3.7    | 1.2       |
| 町村   | 1.7  | 3.6    | 1.3       |

### 3.2.2 本庁舎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、国土交通省等の公共機関が発行している資料（建築保全業務共通仕様書・同積算基準等。又は地方公共団体が定めているもの）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。

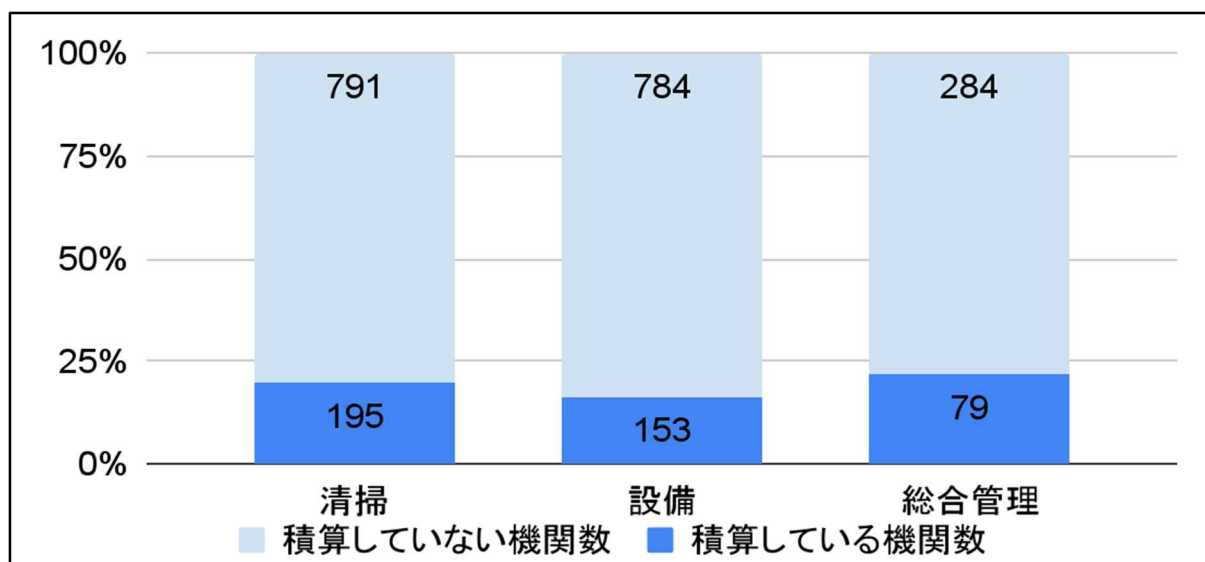


図 3-1：参考図書及び労務単価等を使用して積算している機関数

全ての発注形態において、国土交通省等の公共機関が発行している資料（建築保全業務共通仕様書・同積算基準等、又は地方公共団体が定めているもの）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積算している機関は全体の 25%未満であった。

#### 清掃業務

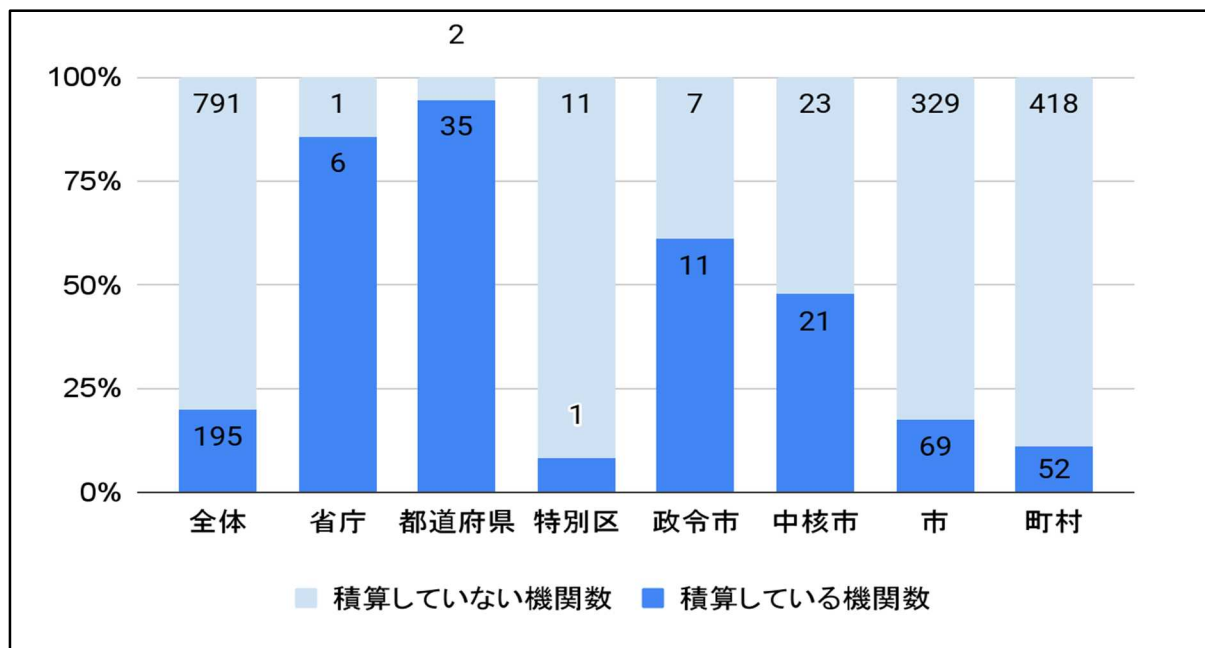


図 3-2：清掃業務における参考図書及び労務単価等を使用して積算している機関数

## 設備管理業務

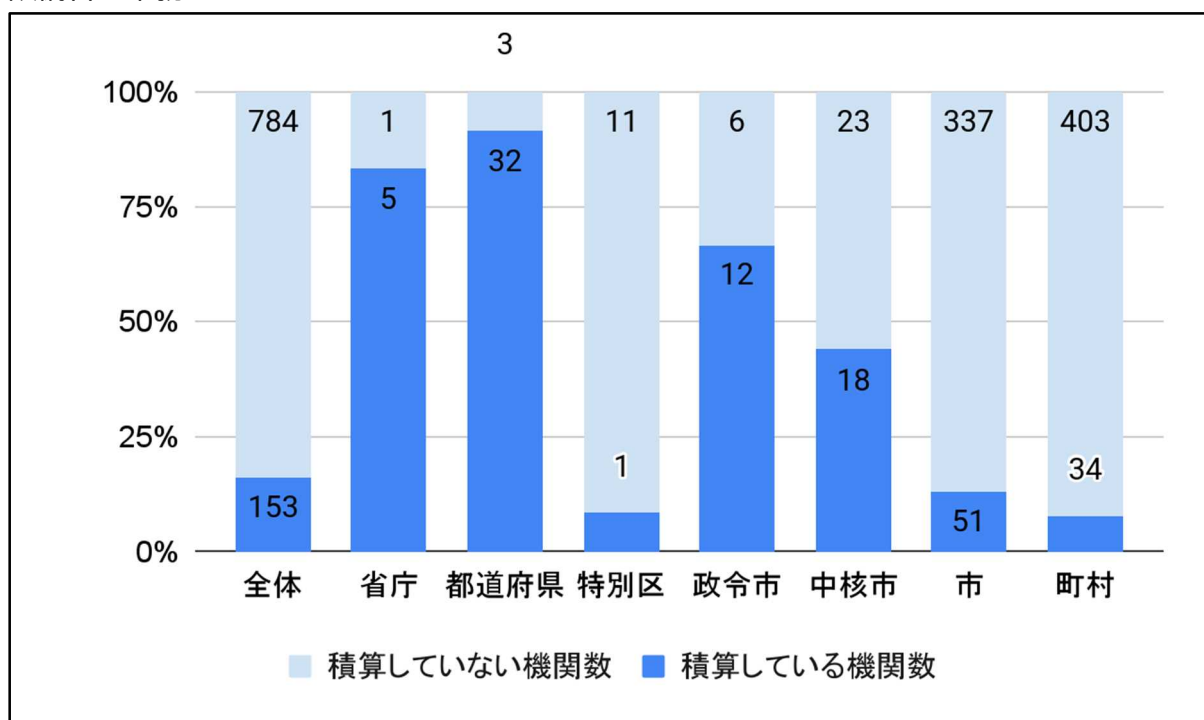


図 3-3：設備管理業務における参考図書及び労務単価等を使用して積算している機関数

## 本庁舎総合管理業務

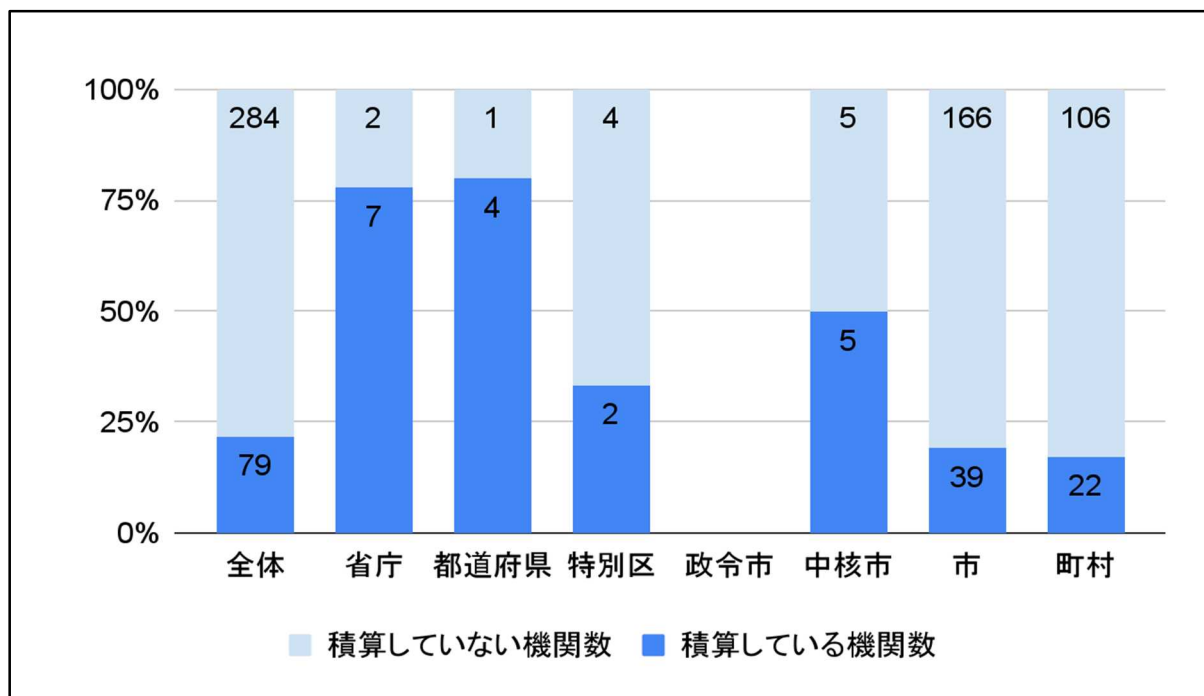


図 3-4：本庁舎総合管理業務における参考図書及び労務単価等を使用して積算している機関数

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。



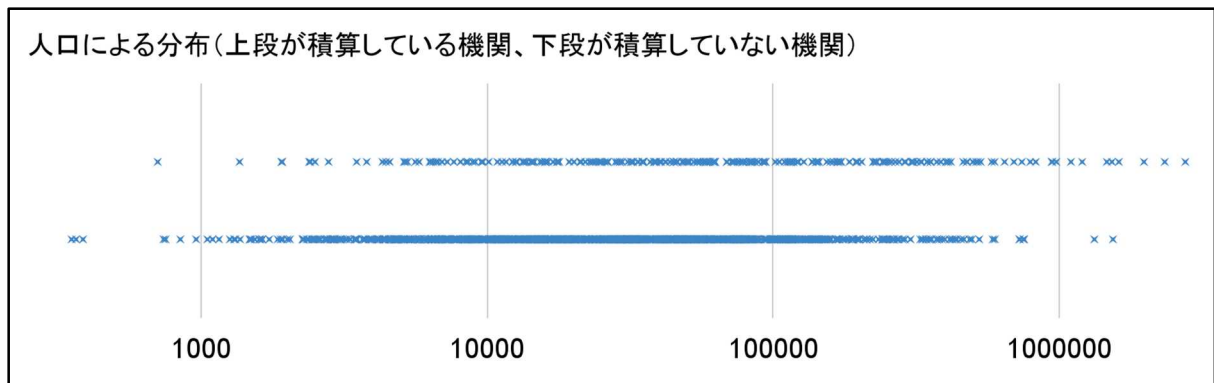


図 3-5：参考図書及び労務単価等を使用して積算している機関の人口による分布割合（単位：人口）

（上段が積算している機関、下段が積算していない機関）

省庁・都道府県では資料に基づいて積算している割合は 75%以上と高かったが、特別区では 10～30%と低かった。人口規模が小さくなるにつれて資料に基づいて積算している機関が減っているが、一方で人口規模が 1000 人未満の地方公共団体でも資料に基づいて積算していると回答している機関があった。

### 3.2.3 発注の方法

#### 3.2.3.1 地域要件が発注関係書類に記載されている機関

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、ビルメンテナンス企業が管内企業（役所が管轄する区域内に本店・支店・営業所がある）であること等、地域要件が発注関係書類に記載されているかを尋ねた。

管内企業であることを求める等、地域要件が発注関係書類に記載されている機関割合は、特別区・政令市を除く市町村になると「地域要件あり」の割合が減っていくことが分かった。人口規模が小さい地方になるとビルメンテナンス業務を実施できる企業が少なくなる傾向があると考えられるので、地域要件を設定しない傾向にあることが推測されるが、一方で地域要件を設定している地方公共団体があることは地元の企業を育て・守るという考えを反映していることの表れであると思われる。

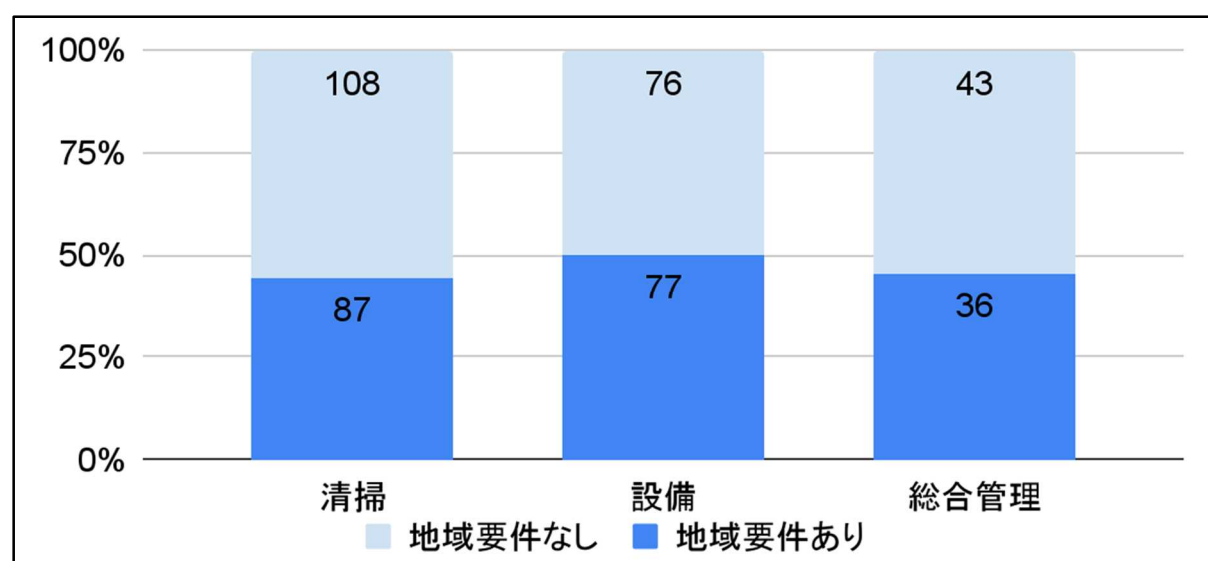


図 3-6：地域要件が発注関係書類に記載されている機関数

## 清掃業務

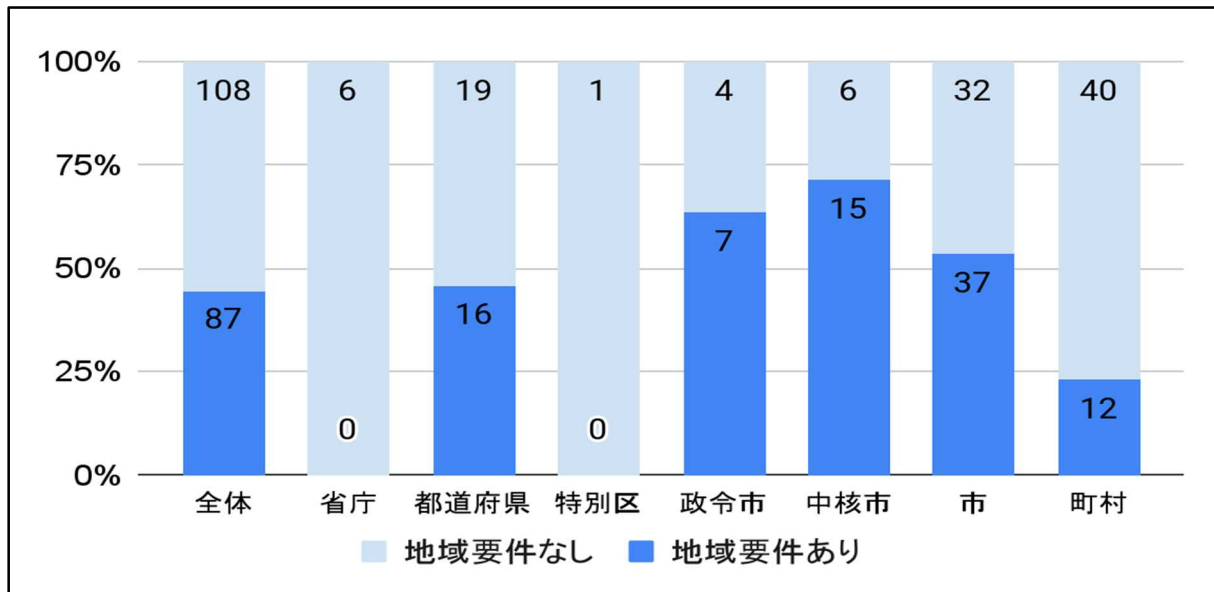


図 3-7：清掃業務における地域要件が発注関係書類に記載されている機関数

## 設備管理業務

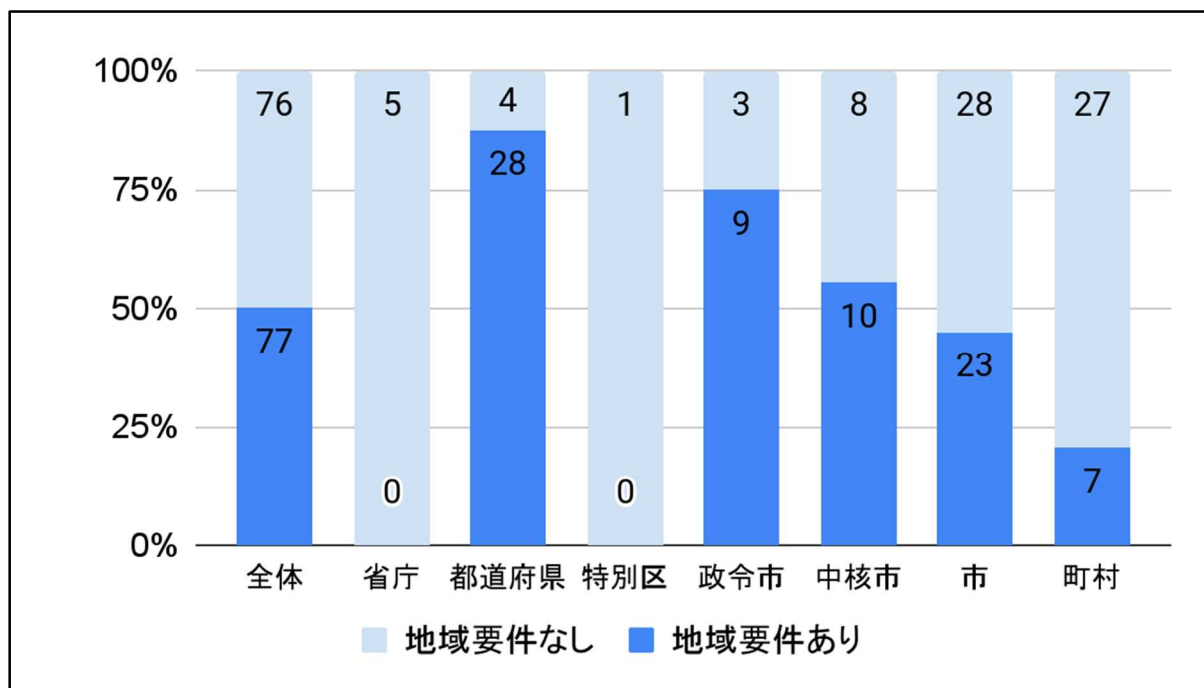


図 3-8：設備管理業務における地域要件が発注関係書類に記載されている機関数

## 本庁舎総合管理業務

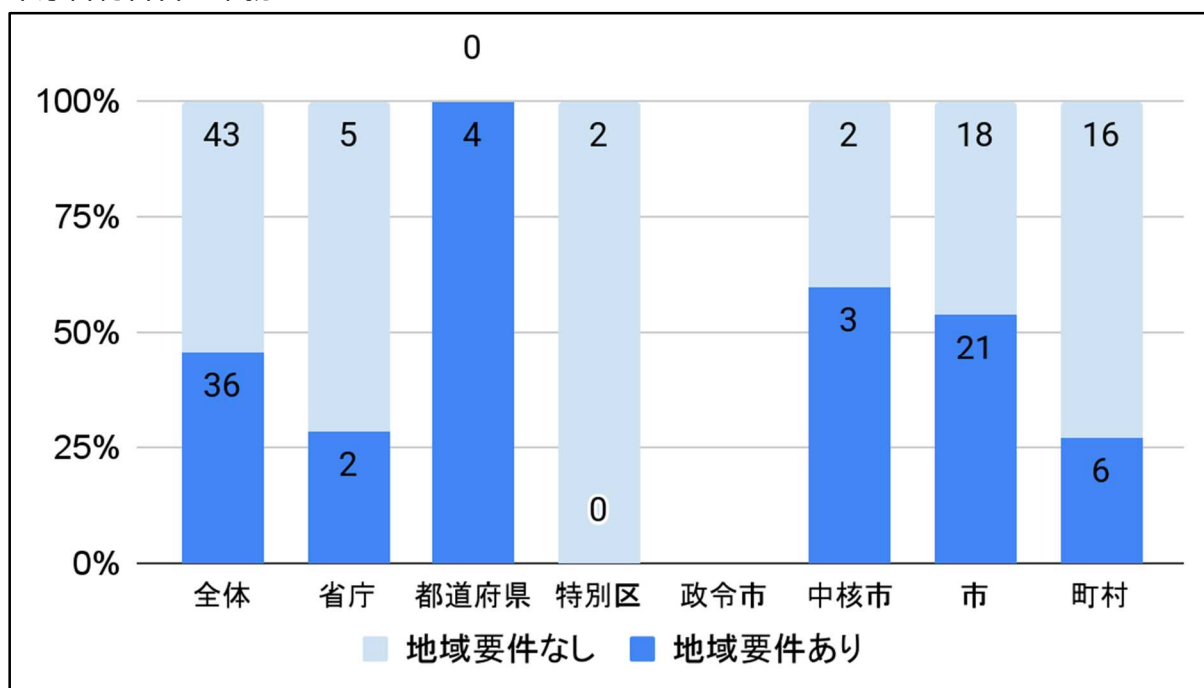


図 3-9：本庁舎総合管理業務における地域要件が発注関係書類に記載されている機関数

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

### 3.2.3.2 仕様書及び予定価格内訳書の作成者の事務系・技術系・その他割合

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を対象に、仕様書の作成者が技術系（土木、建築、電気、機械等の専門職）の職員か事務系の職員かを尋ねた。設備管理業務では仕様書の作成者の40%は技術系の職員が作成していることが分かった。専門職の職員がいる地方公共団体では、設備管理業務の発注資料は専門職の職員が作成していると考えられる。

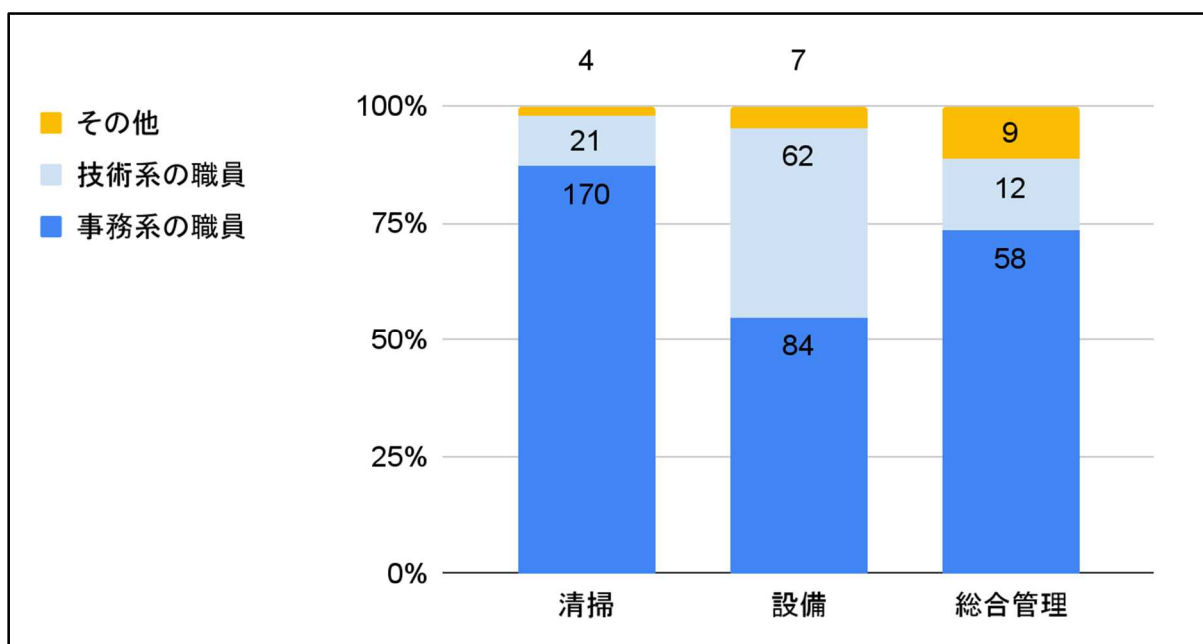


図 3-10：仕様書の作成者の技術系の職員と事務系の職員の割合（機関数）

#### 清掃業務

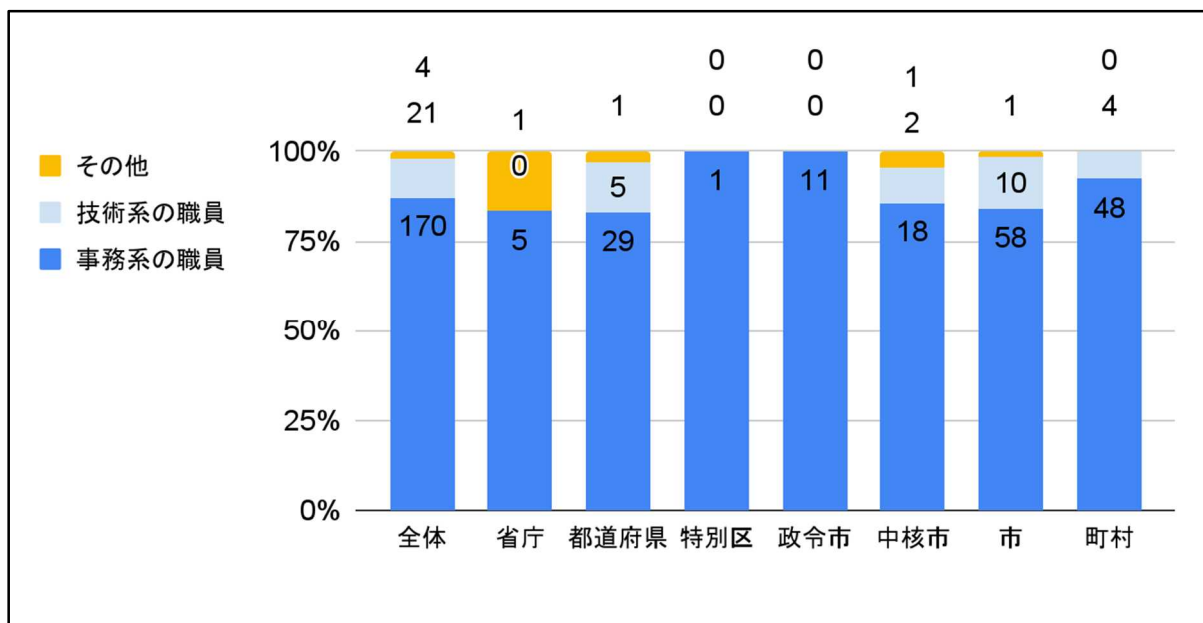


図 3-11：清掃業務における仕様書の作成者の技術系の職員と事務系の職員の割合（機関数）

## 設備管理業務

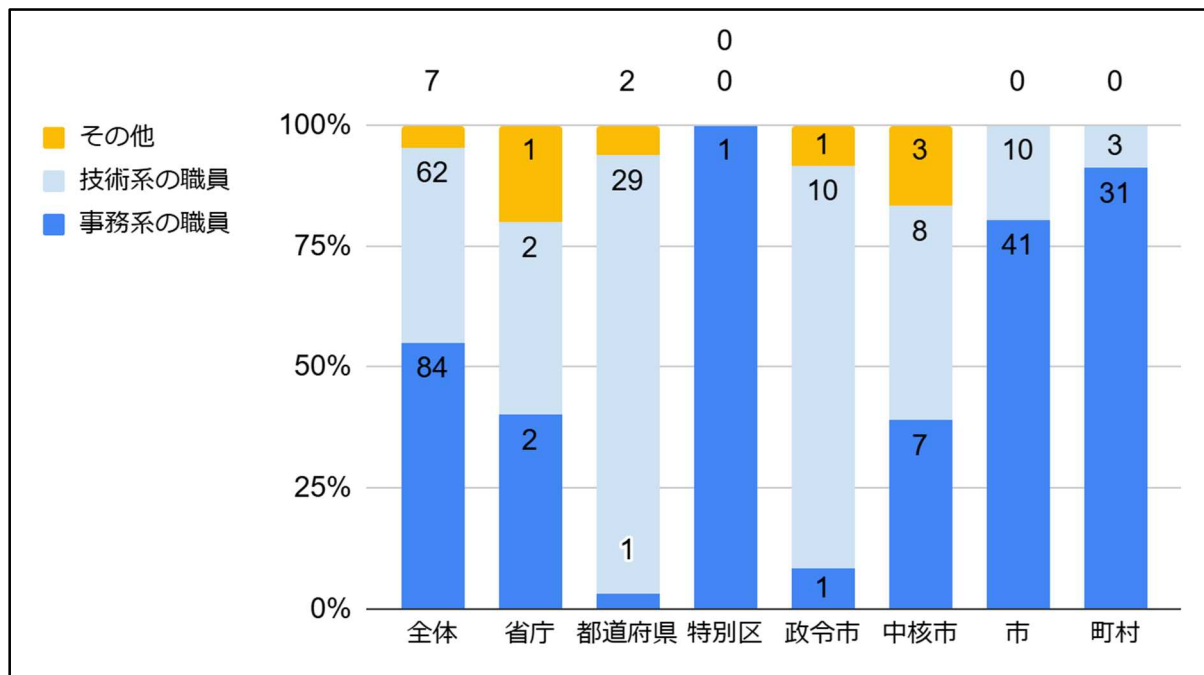


図 3-12：設備管理業務における仕様書の作成者の技術系の職員と事務系の職員の割合（機関数）

## 本庁舎総合管理業務

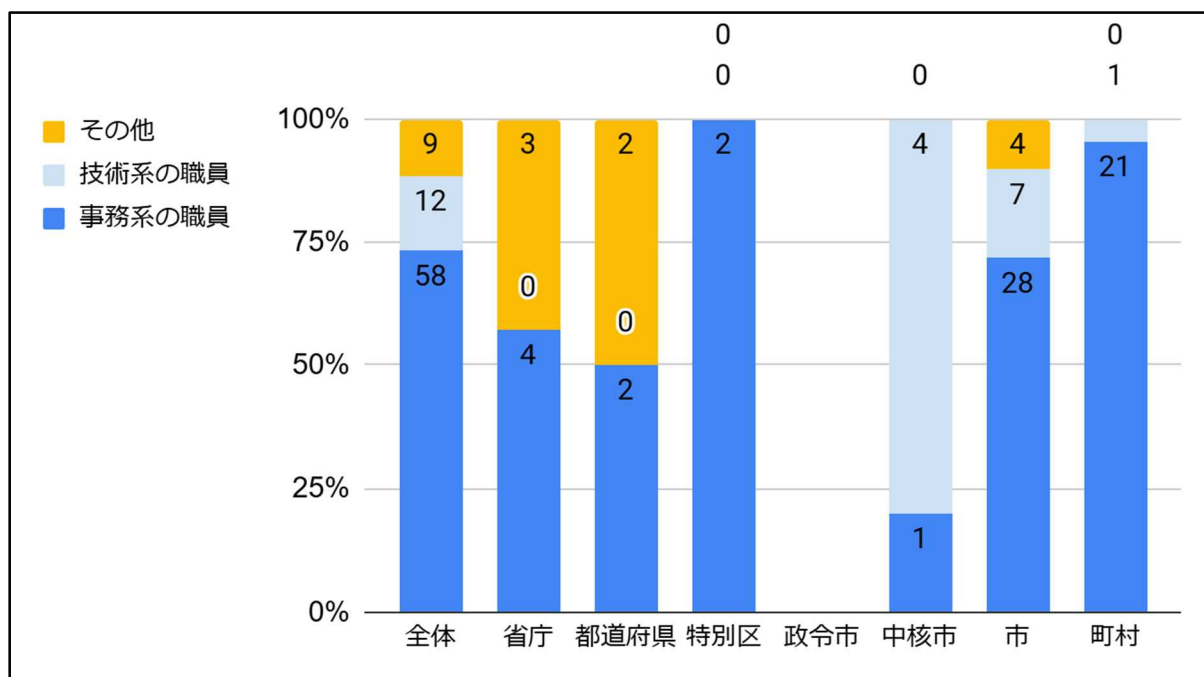


図 3-13：本庁舎総合管理業務における仕様書の作成者の技術系の職員と事務系の職員の割合（機関数）

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

表 3-3：「その他」の回答内容

| 清掃業務における「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設の管理をする部署の担当者（事務系職員及び技術系職員）</li> <li>● 技能労務職</li> <li>● 担当は、場合により変わる</li> <li>● 仕様書作成は技術系職員、予定価格内訳書作成は事務系職員</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 設備管理業務における「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事務系、技術系双方の職員</li> <li>● 技術系の職員が行うものが多いが、事務系職員が行うものもある</li> <li>● 事務系職員が技術系職員（電気）や現委託業者に内容を確認しながら作成</li> <li>● 技能労務職</li> <li>● 仕様書作成は技術系職員、予定価格内訳書作成は事務系職員</li> <li>● 設備の詳細に係る部分は、技術系の職員が、それ以外は事務系の職員が作成</li> </ul>                                                                            |
| 本庁舎総合管理業務における「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 仕様書は事務系職員、設計書は技術系職員が作成</li> <li>● 仕様書は業務担当課の事務系職員、予定価格調書は契約課の事務系職員が作成</li> <li>● 事務系職員及び技術系職員</li> <li>● 清掃業務については事務系の職員、設備管理業務については技術系の職員が作成</li> <li>● 予定価格の作成及び清掃等の仕様書は事務系職員が、設備保全等は技術系職員が、それぞれ担当に応じ作成</li> <li>● どちらも事務系の職員</li> <li>● 原則事務系職員が作成しているが、設備管理に関わる部分は技術系職員の助言を基に作成</li> </ul> |

※自由記載については、個別の回答内容が明らかにならないようにするため、回答された内容から機関名等を削除して掲載している（以下の「自由記載」も同様）。

### 3.2.3.3 研修の受講状況

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を対象に、研修を受講した上で発注事務を行っているか尋ねた。また、研修を受講していると回答した機関に内部研修か外部研修かを尋ねた（複数回答可）。

全ての発注形態において、研修等を受講した上で発注事務を行っているとは回答した機関の割合は20%程であった。多くの機関で研修を受講しないで発注事務を行っていることが分かった。

「表3-5：受講した内部研修名と外部研修名（主催者）」のとおり、外部研修の主催者としては国土交通省や厚生労働省、全国ビルメンテナンス協会の主催している研修を受講したという回答があった。

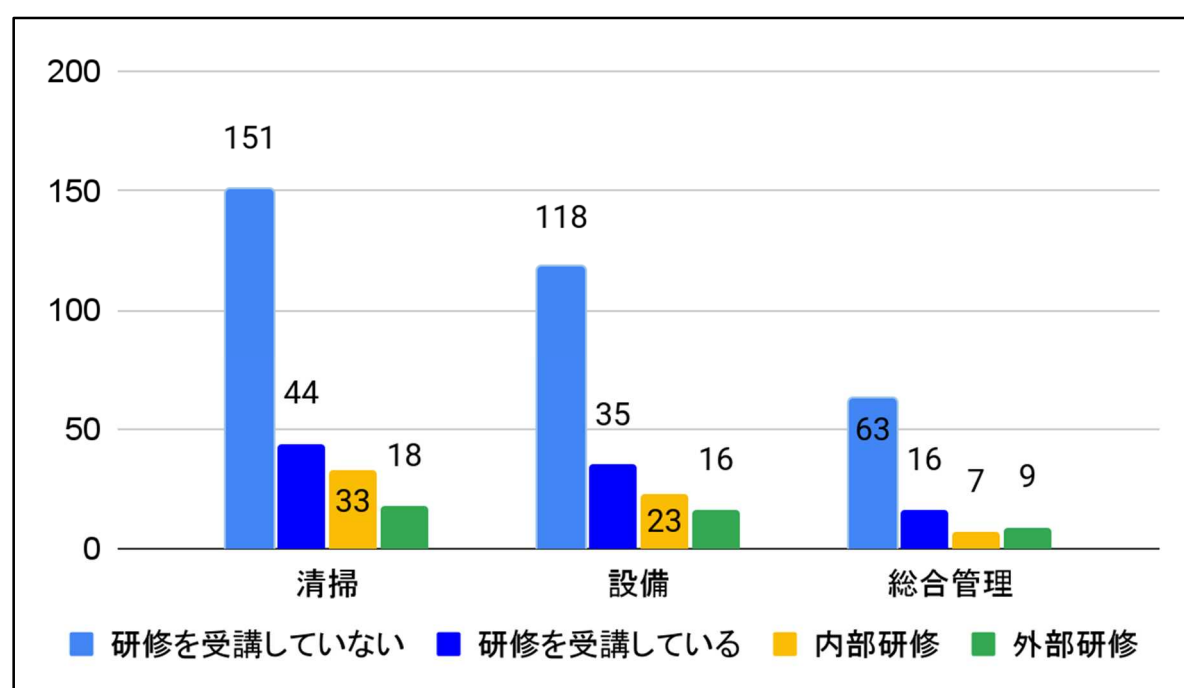


図 3-14：仕様書作成者の研修の受講状況（機関数）

表 3-4：仕様書作成者の研修の受講状況割合

|       | 清掃業務 | 設備管理業務 | 本庁舎総合管理業務 |
|-------|------|--------|-----------|
| 研修受講率 | 23%  | 23%    | 20%       |
| 内部研修率 | 17%  | 15%    | 9%        |
| 外部研修率 | 12%  | 10%    | 11%       |



## 清掃業務

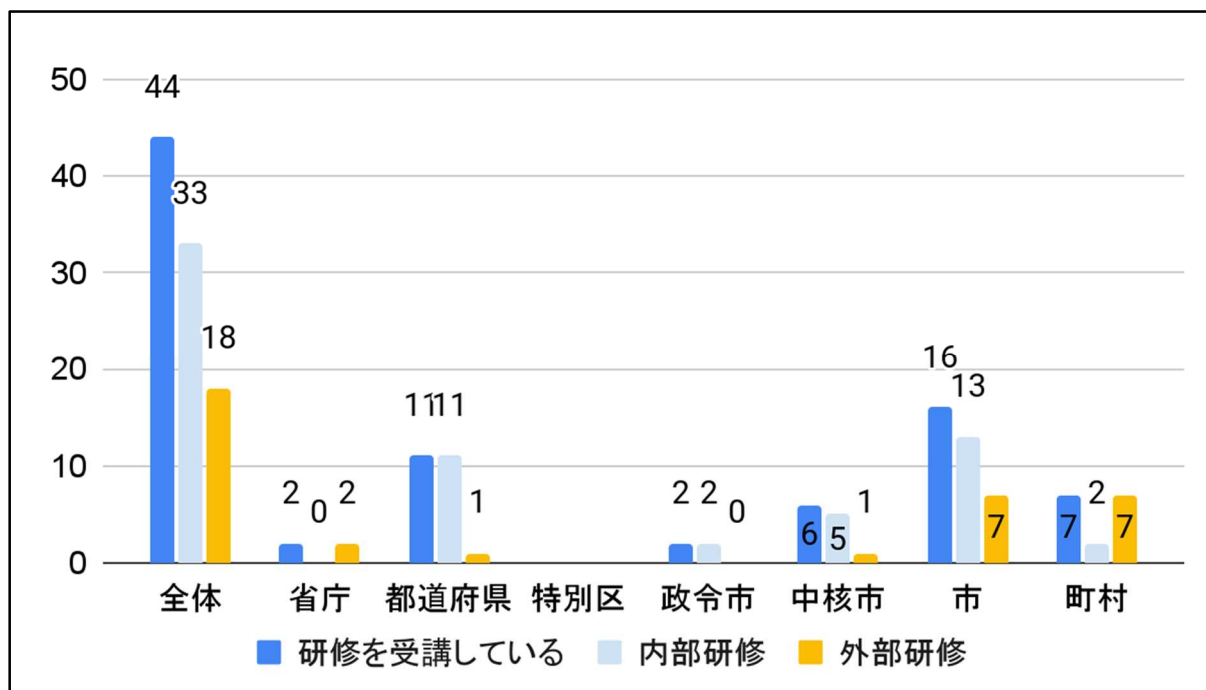


図 3-15：清掃業務における仕様書作成者の研修の受講状況（機関数）

## 設備管理業務

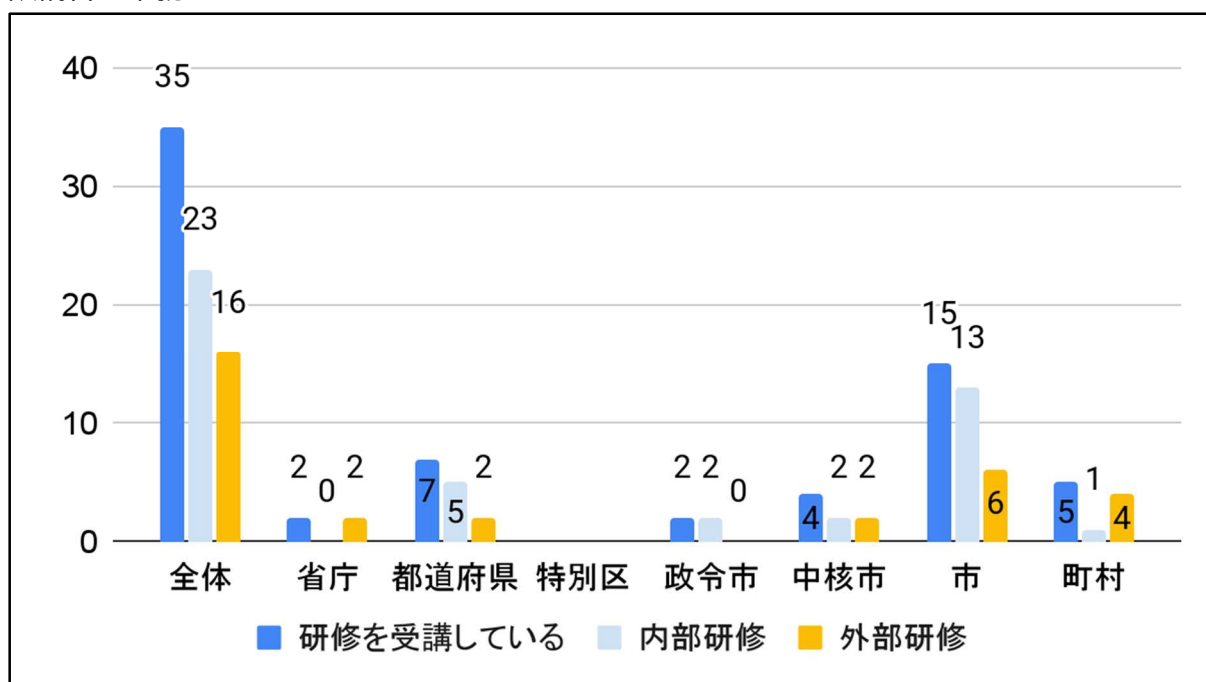


図 3-16：設備管理業務における仕様書作成者の研修の受講状況（機関数）

本庁舎総合管理業務

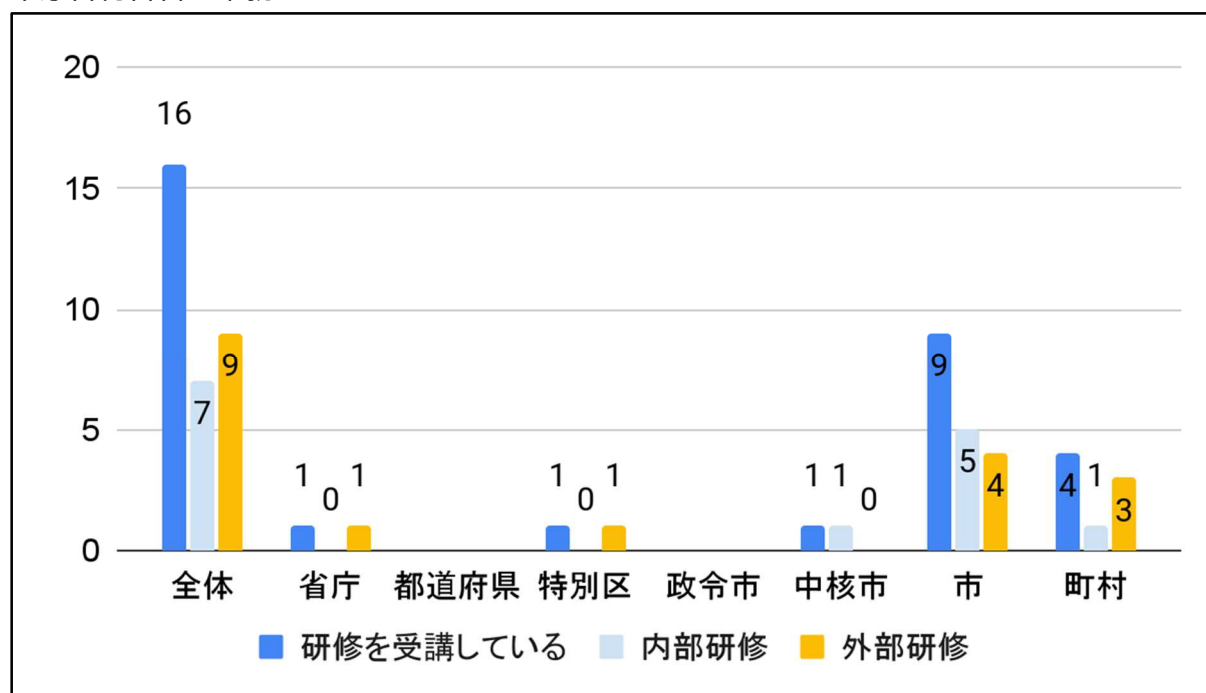


図 3-17：本庁舎総合管理業務仕様書作成者の研修の受講状況（機関数）

表 3-5：受講した内部研修名と外部研修名（主催者）

| 内部研修名                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約管理システム導入による研修会</li> <li>● カフェテリア研修契約基礎・実務</li> <li>● 会計事務研修</li> <li>● 会計実務研修</li> <li>● 契約事務研修</li> <li>● 入札契約等事務研修</li> <li>● 官製談合防止法研修</li> <li>● 庶務実務研修</li> <li>● 入札談合等関与行為防止法に関する研修会</li> <li>● 入札談合等関与行為防止法研修</li> <li>● 入札・契約実務研修</li> <li>● 契約事務研修（テーマ別）</li> <li>● 契約事務研修（基礎編）</li> <li>● 会計事務職員等基礎研修</li> <li>● 会計職員等実務研修</li> <li>● 入札・契約事務に関する研修</li> <li>● 業務委託の契約事務に関する研修</li> <li>● 物品・委託契約及び物品管理事務研修</li> </ul> |

- 庁舎管理業務説明会
- 財務会計事務実務研修
- 契約事務研修会
- 契約事務に関する研修
- 会計事務担当者研修
- 行政基本講座「契約の基礎知識」
- 警備・清掃業務委託の積算に係る説明会
- 警備・清掃業務等担当課入札・契約事務研修会
- 入札・契約事務説明会
- 予算・経理実務研修会
- 会計事務新任職員研修会
- 財務事務基礎講座
- 会計事務研修会
- 総合評価事務研修
- 契約実務研修（物品購入・委託等）
- カフェテリア研修契約基本・実務
- 県公共工事発注者協議会
- 県公共工事契約業務連絡協議会研修会
- 公正・適切な一般競争入札と検査・監督のための講座
- 契約履行に関する検査・監督、公正な取引について
- 会計・契約事務研修
- 契約事務におけるコンプライアンス研修
- 契約事務（委託）研修
- 維持管理費積算勉強会
- 契約研修
- 財務・契約・会計事務説明

#### 外部研修名（主催者）

- 契約事務研修（県町村会）
- 公共施設における適正発注について（公益社団法人全国ビルメンテナンス協会）
- 会計事務職員契約管理研修（財務省会計センター）
- 実務研修「契約課」（市町村職員研修所）
- 契約事務研修（市町村職員研究所）
- 国家機関の建築物等点検講習会（国土交通省）
- 保全業務マネジメントセミナー（公益社団法人全国ビルメンテナンス協会）
- 官庁施設の保全の必要性について（国土交通省東北地方整備局 営繕部）
- 営繕・保全説明会（県土マネジメント部 まちづくり推進局 営繕課）
- 建設業法研修（県建設業課入札制度班）
- 保全業務マネジメントセミナー（令和4年度）（国土交通省・厚生労働省）
- 入札談合防止に関する研修会（公正取引委員会）
- 地方自治体における契約事務（基本）（一般社団法人日本経営協会）

- 契約事務の基礎講座（公益財団法人県市町村振興協会市町村研究センター）
- 保全業務マネジメントセミナー（公益社団法人全国ビルメンテナンス協会）
- 基礎から学ぶ地方自治体における契約事務（工事契約コース）（一般社団法人日本経営協会）
- 地方自治体における契約事務（リース・レンタル・業務委託コース）（一般社団法人日本経営協会）
- 建築保全・企画研修（国土交通大学校）
- ビル衛生管理講習会（東京都）
- 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）
- 公共施設のビルメンテナンスにおける適正発注について（公益社団法人全国ビルメンテナンス協会）
- 実務研修「契約科」（市町村職員研修所）
- 建築保全業務共通仕様書・同積算基準講習会
- 保全業務マネジメントセミナー（公益社団法人全国ビルメンテナンス協会）
- 官庁施設の保全の必要性について（国土交通省東北地方整備局）
- 契約事務研修（県市町村職員研修所）
- 保全業務マネジメントセミナー（令和4年度）（国土交通省・厚生労働省）
- 自治体職員のための契約事務入門（一般社団法人日本経営協会）
- 地方自治における契約事務（基本）（一般社団法人日本経営協会）
- 契約事務の基礎講座（公益財団法人 県市町村振興協会市町村研修センター）
- 保全業務マネジメントセミナー（公益社団法人全国ビルメンテナンス協会）
- 建築保全業務共通仕様書及び積算基準の解説（建築保全センター）
- 地方自治体における契約事務（基本）（一般社団法人日本経営協会）
- 実務研修「契約科」（市町村職員研修所）
- 契約事務研修（県市町村職員研修所）
- 契約事務研修（県市町村研修所）

### 3.2.4 仕様書の作成方法

#### 3.2.4.1 建築保全業務共通仕様書の使用状況

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を対象に、建築保全業務共通仕様書を使用して仕様書を作成しているか尋ねた。

建築保全業務共通仕様書を使用して仕様書を作成している機関は、全ての発注形態において 50%前後であることが分かった。

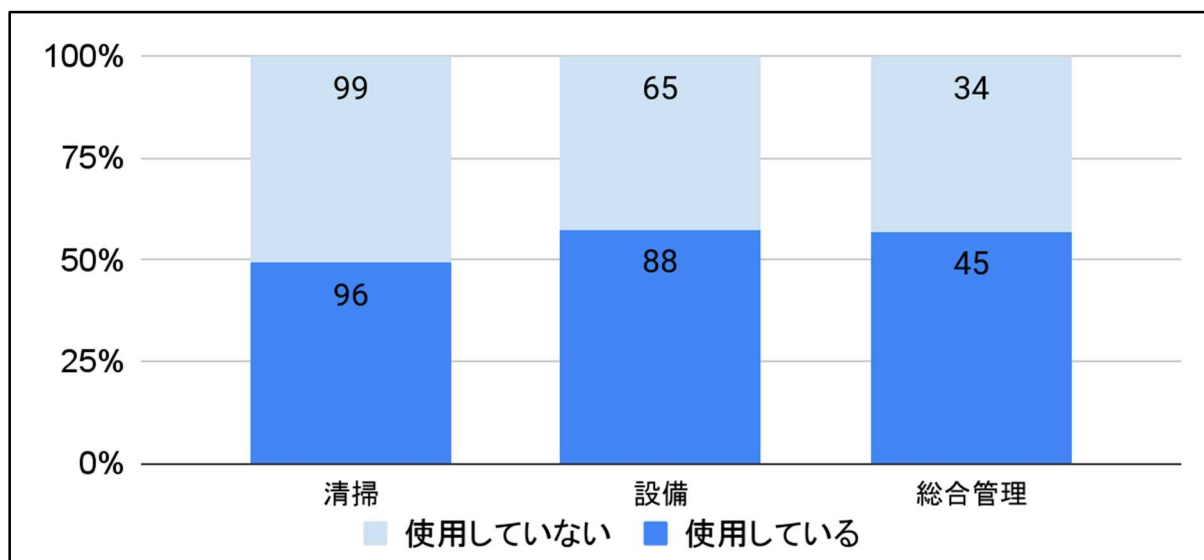


図 3-18：建築保全業務共通仕様書の使用状況（機関数）

#### 清掃業務

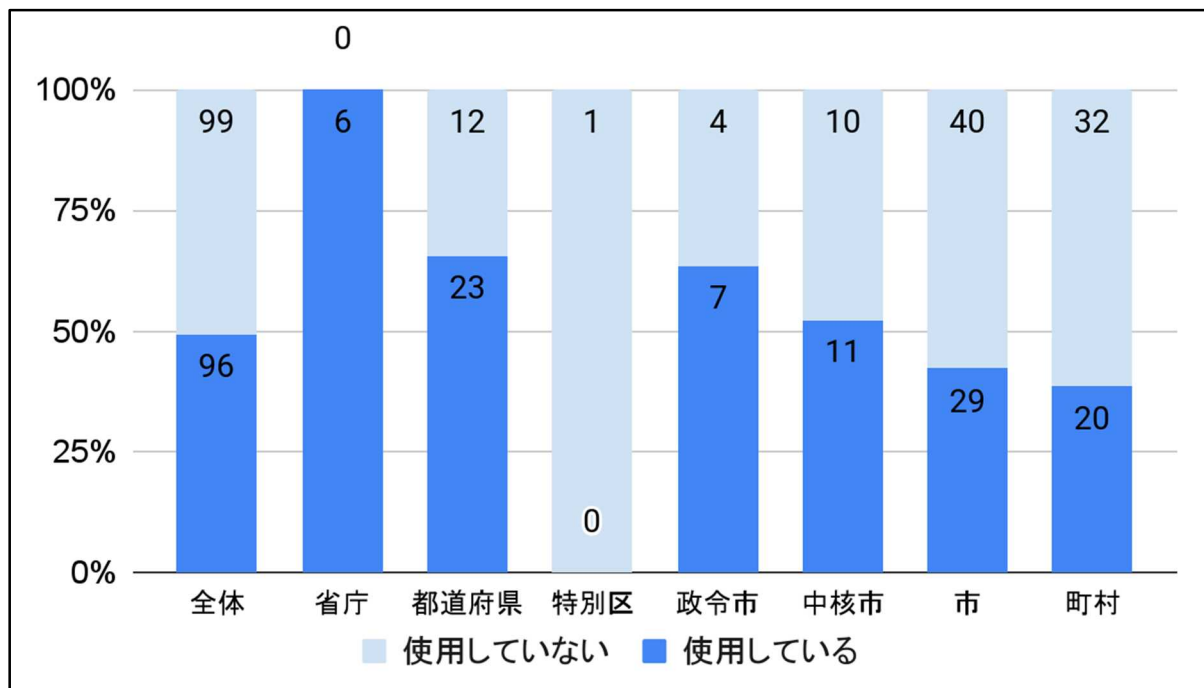


図 3-19：清掃業務における建築保全業務共通仕様書の使用状況（機関数）

## 設備管理業務

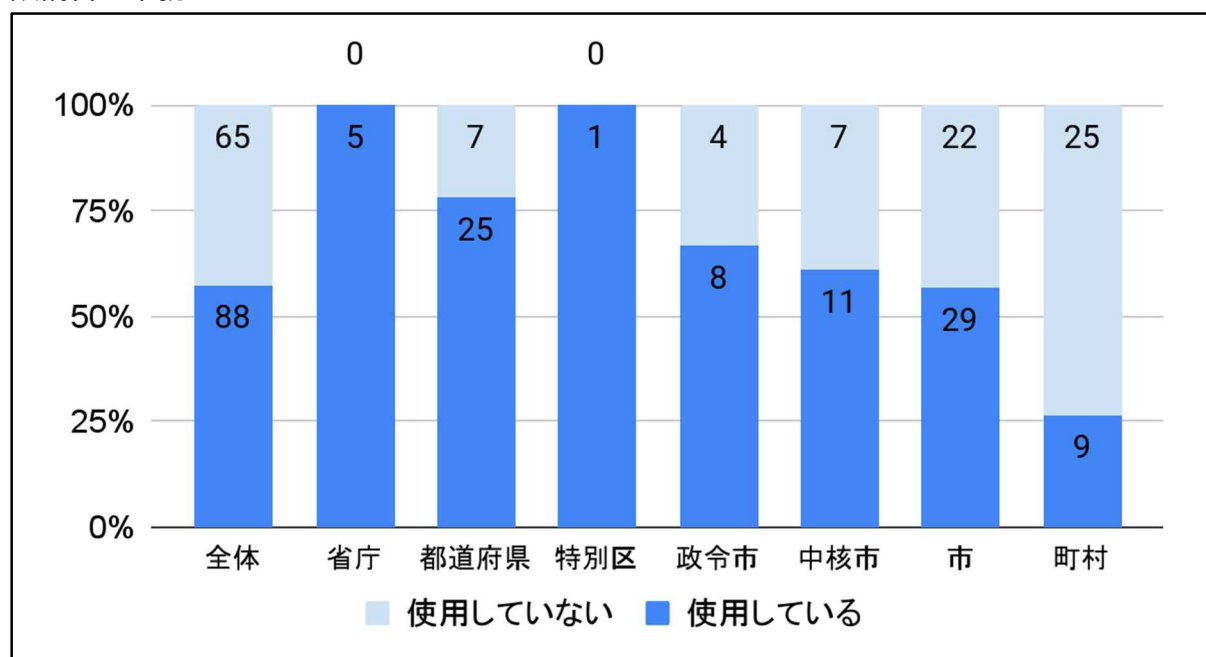


図 3-20：設備管理業務における建築保全業務共通仕様書の使用状況（機関数）

## 本庁舎総合管理業務

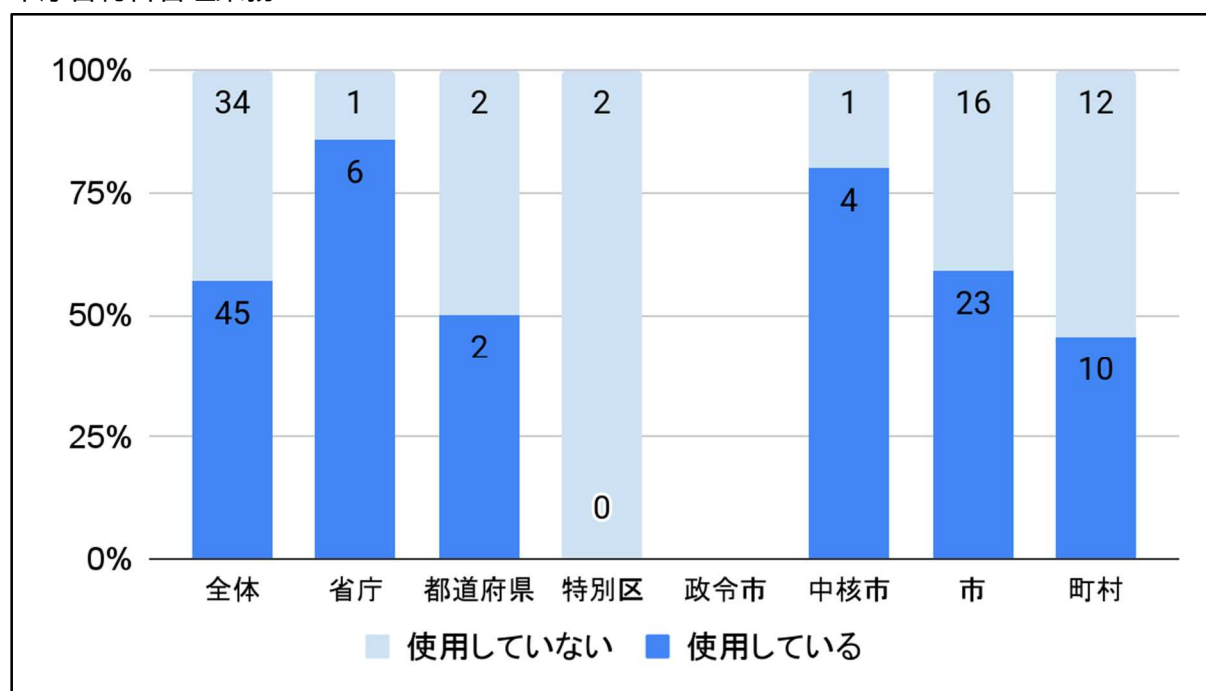


図 3-21：本庁舎総合管理業務における建築保全業務共通仕様書の使用状況（機関数）

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

省庁では全ての発注形態において、建築保全業務共通仕様書を使用して仕様書を作成している割合が高いことが分かった。政令市から町村の様に人口規模が小さくなると、建築保全業務共通仕様書を使用している割合が少なくなることが分かった。

### 3.2.4.1 前回の発注から仕様書を見直した機関

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を対象に、前回の発注から仕様書の見直しの有無を尋ねた。

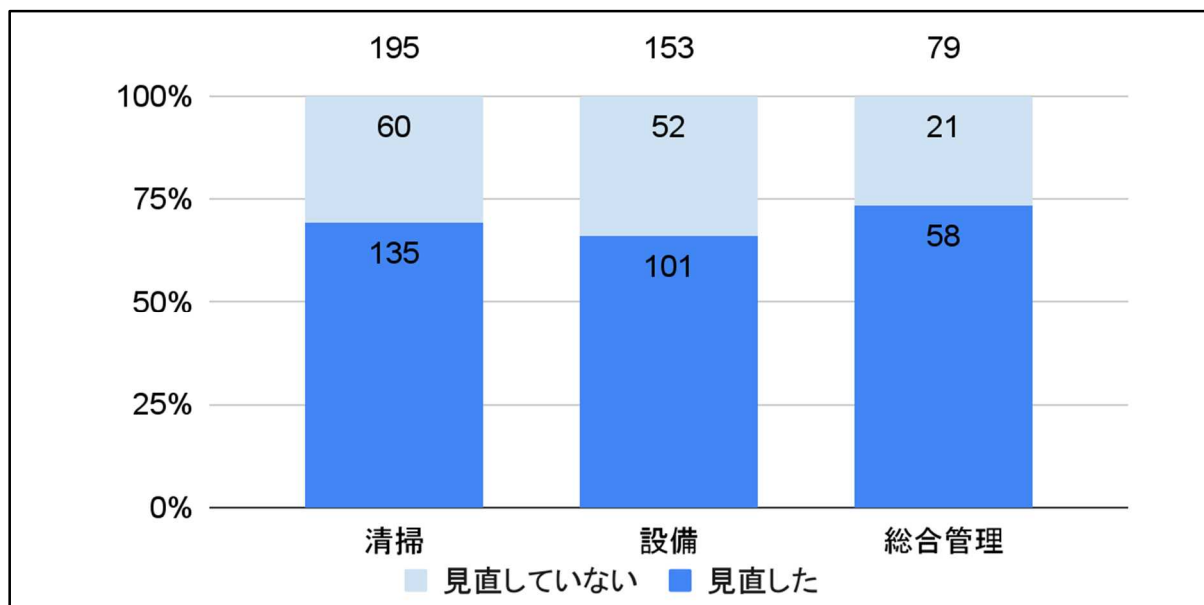


図 3-22：前回の発注から仕様書を見直した機関数

### 清掃業務

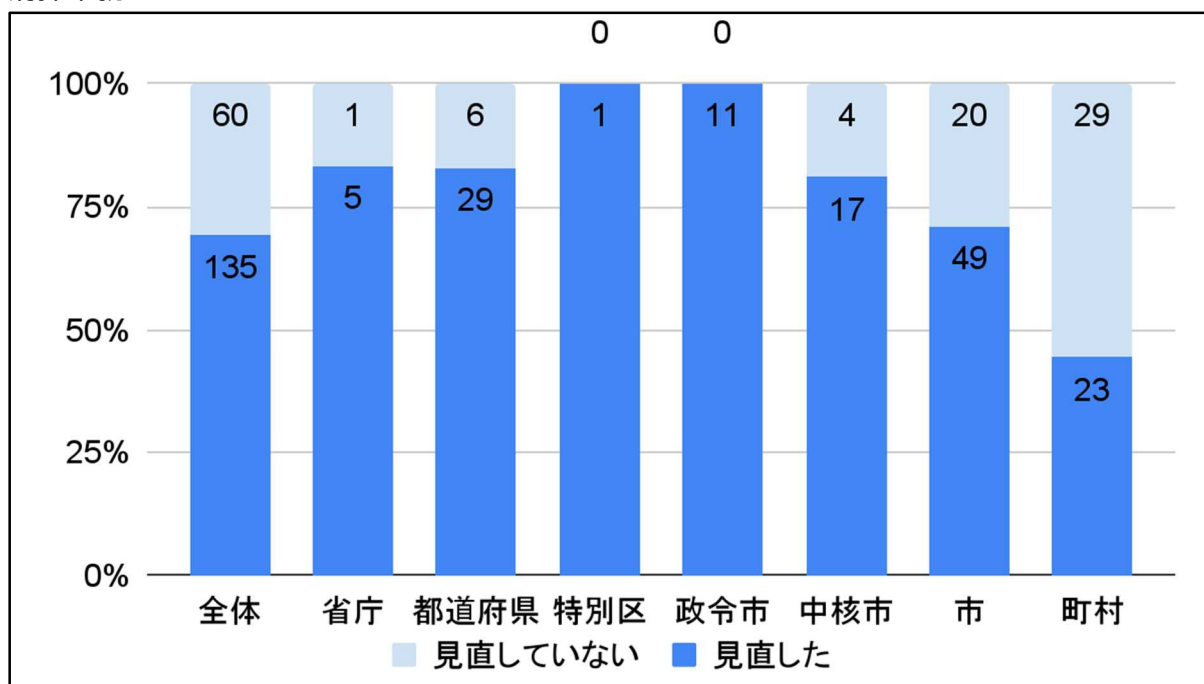


図 3-23：清掃業務における前回の発注から仕様書を見直した機関数

### 設備管理業務

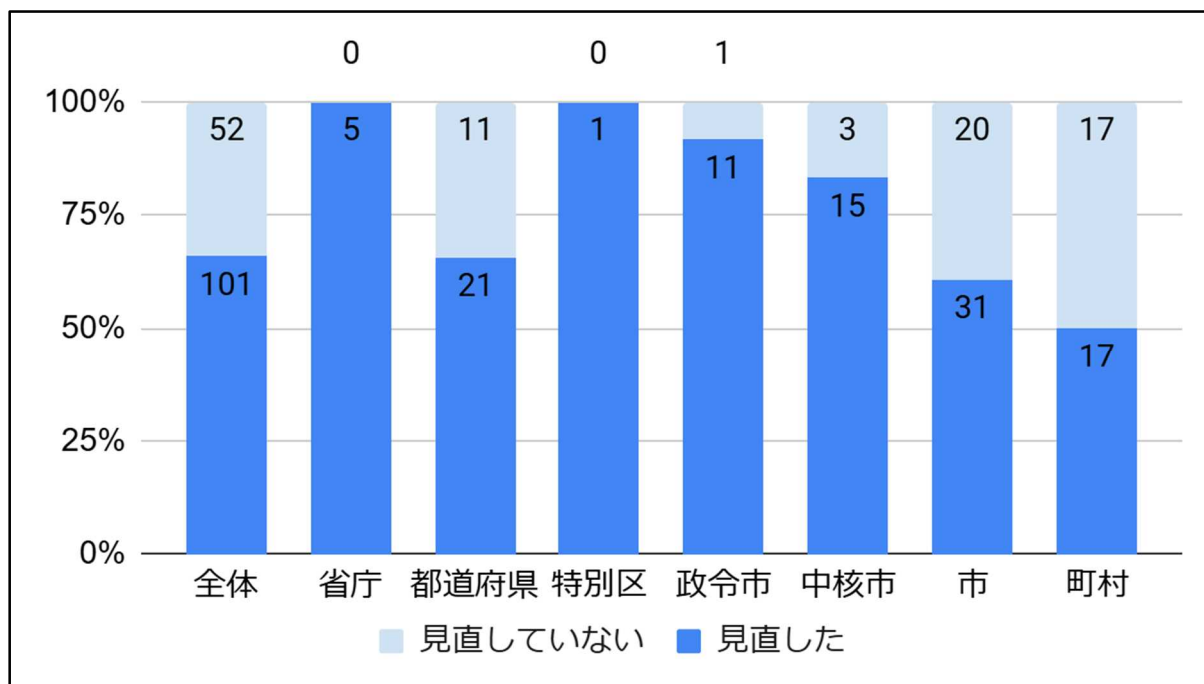


図 3-24：設備管理業務における前回の発注から仕様書を見直した機関数

### 本庁舎総合管理業務

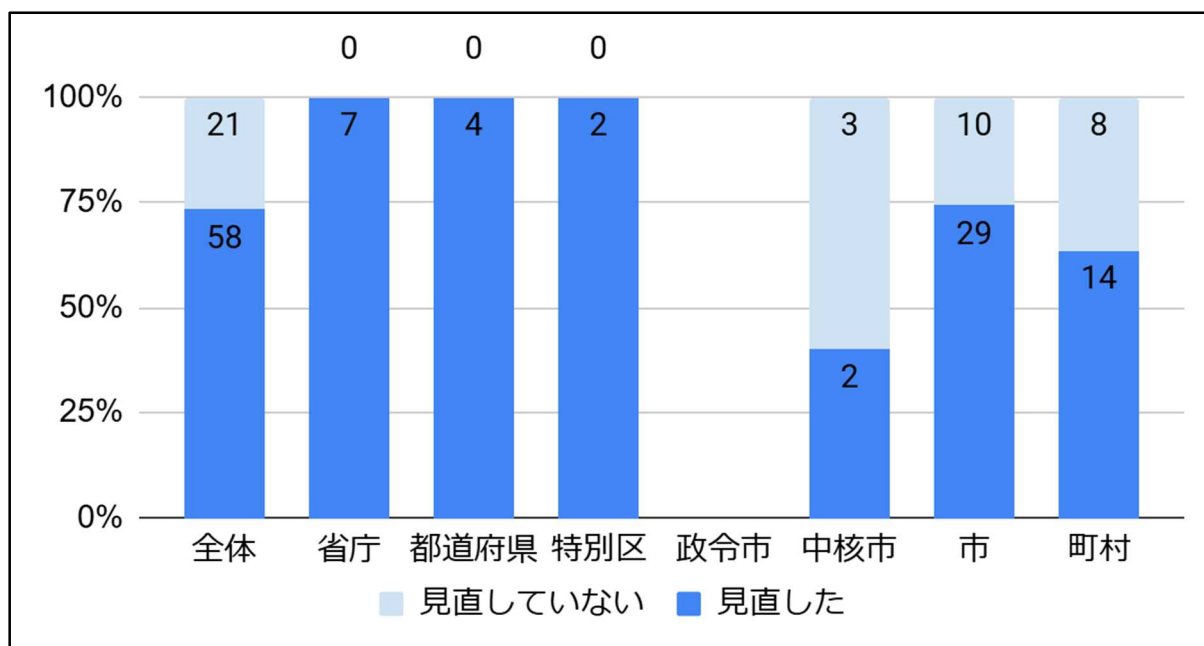


図 3-25：本庁舎総合管理業務における前回の発注から仕様書を見直した機関数

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。



表 3-6：前回の発注から仕様書を見直した割合

|      | 清掃業務 | 設備管理業務 | 本庁舎総合管理業務 |
|------|------|--------|-----------|
| 全体   | 69%  | 66%    | 73%       |
| 省庁   | 83%  | 100%   | 100%      |
| 都道府県 | 83%  | 66%    | 100%      |
| 特別区  | 100% | 100%   | 100%      |
| 政令市  | 100% | 92%    | —         |
| 中核市  | 81%  | 83%    | 40%       |
| 市    | 71%  | 61%    | 74%       |
| 町村   | 44%  | 50%    | 64%       |

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のうち、70%前後が前回の発注から仕様書の見直しを行っていた。人口規模が少ない町村になると見直した機関の割合が少なくなることが分かった。

このように、適切な資料に基づいて予定価格を積算している機関であったとしても、定期的な見直しが必要と感じている地方公共団体が多いことが分かった。

### 3.2.4.3 前回の発注から仕様書の見直した項目

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を対象に、前回の発注から仕様書の見直しをしたと回答した機関に見直しをした項目について尋ねた（以下から複数回答可）。

- 頻度の見直し
- 作業内容の見直し
- 実態に応じて箇所の変更
- 分割発注
- 清掃面積の修正（清掃業務と本庁舎総合管理業務のみ）

前回の発注から仕様書を見直した項目として「実態に応じて作業箇所の変更」「作業内容の見直し」と回答した機関が多かった。

※分割発注：同一業種を分けて発注する方法で、期間の短縮、業務管理の適正化及び受注機会の確保等の観点から、一つの業務等の範囲工程や実施箇所を時期、規模等により2件以上に分割して発注するものをいう。

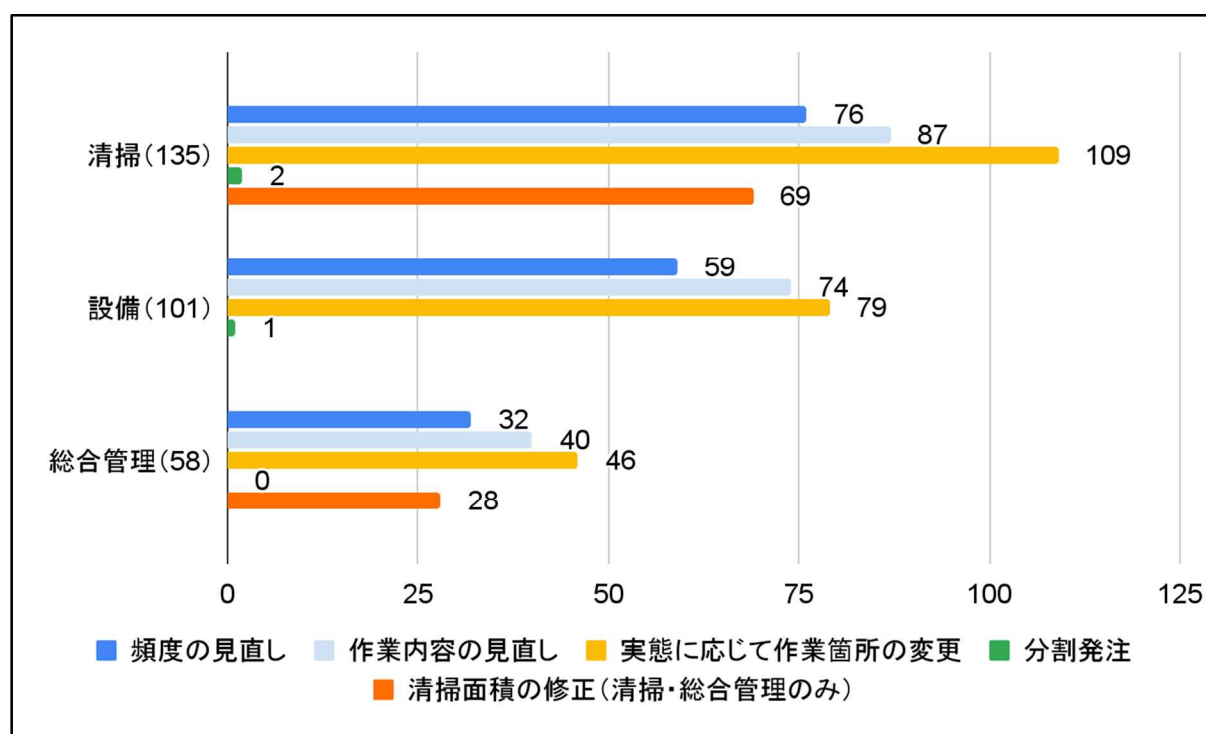


図 3-26：前回の発注から仕様書を見直した項目（複数回答可）

## 清掃業務

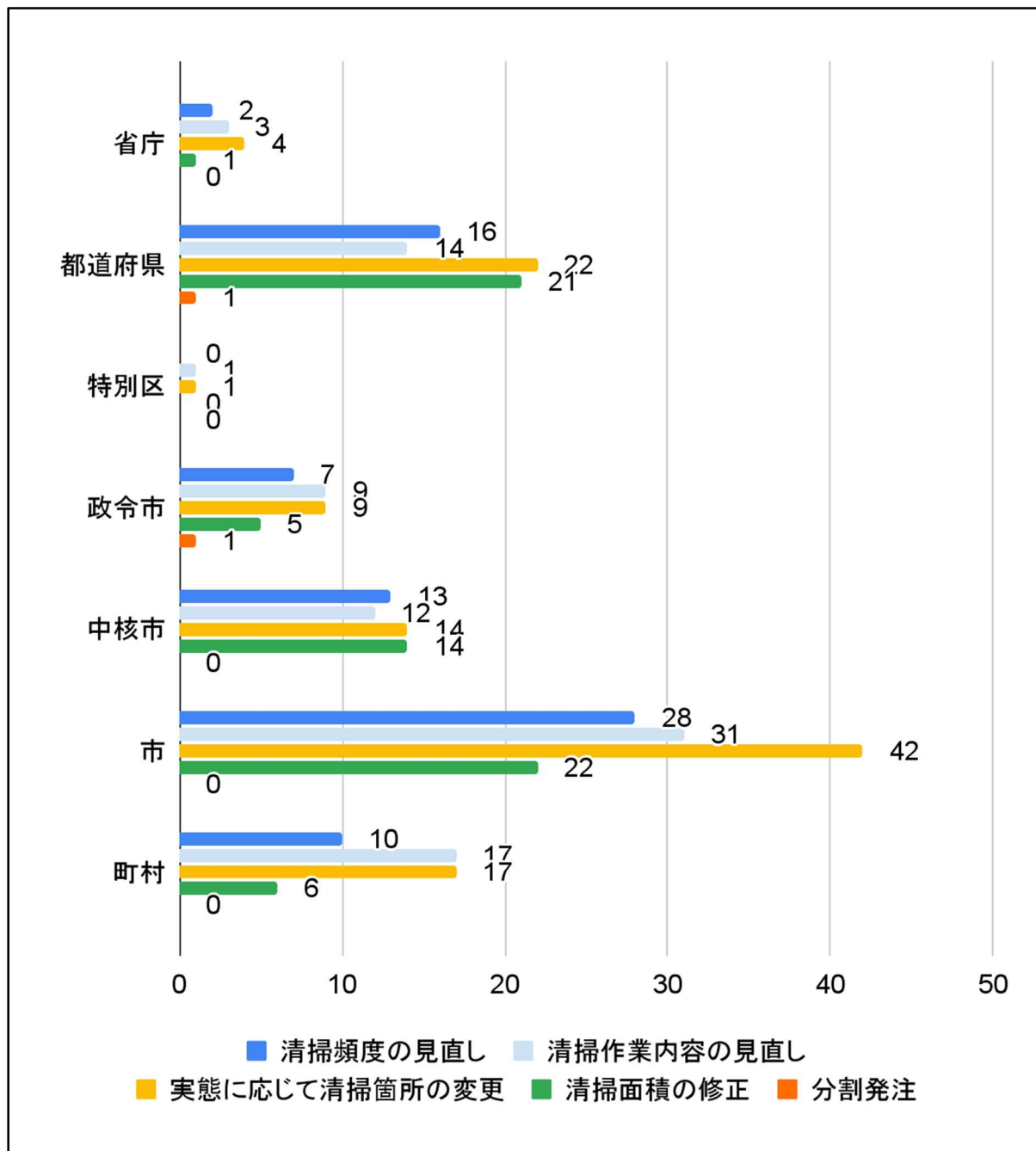


図 3-27：清掃業務における前回の発注から仕様書を見直した項目

設備管理業務

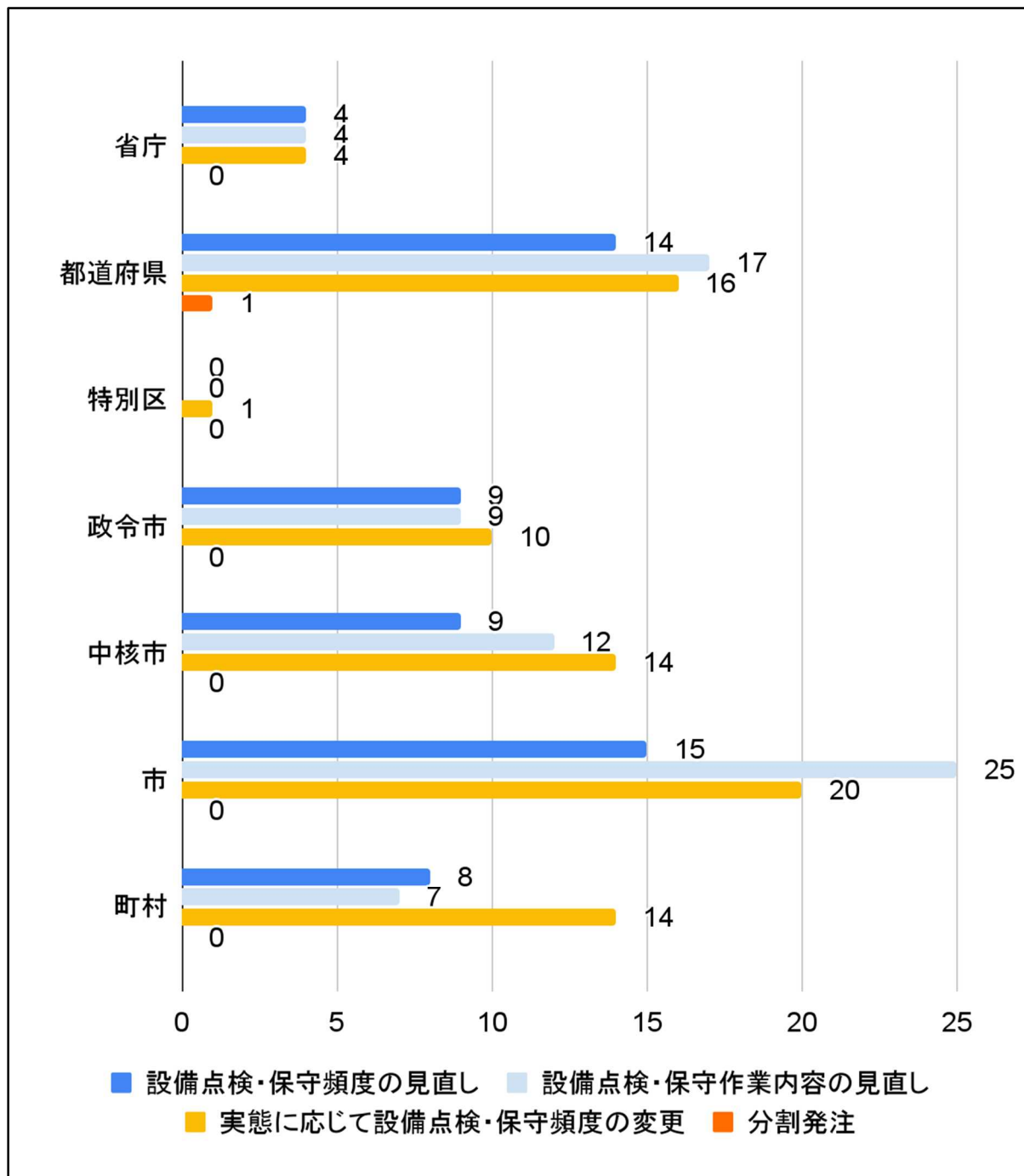


図 3-28：設備管理業務における前回の発注から仕様書を見直した項目

本庁舎総合管理業務

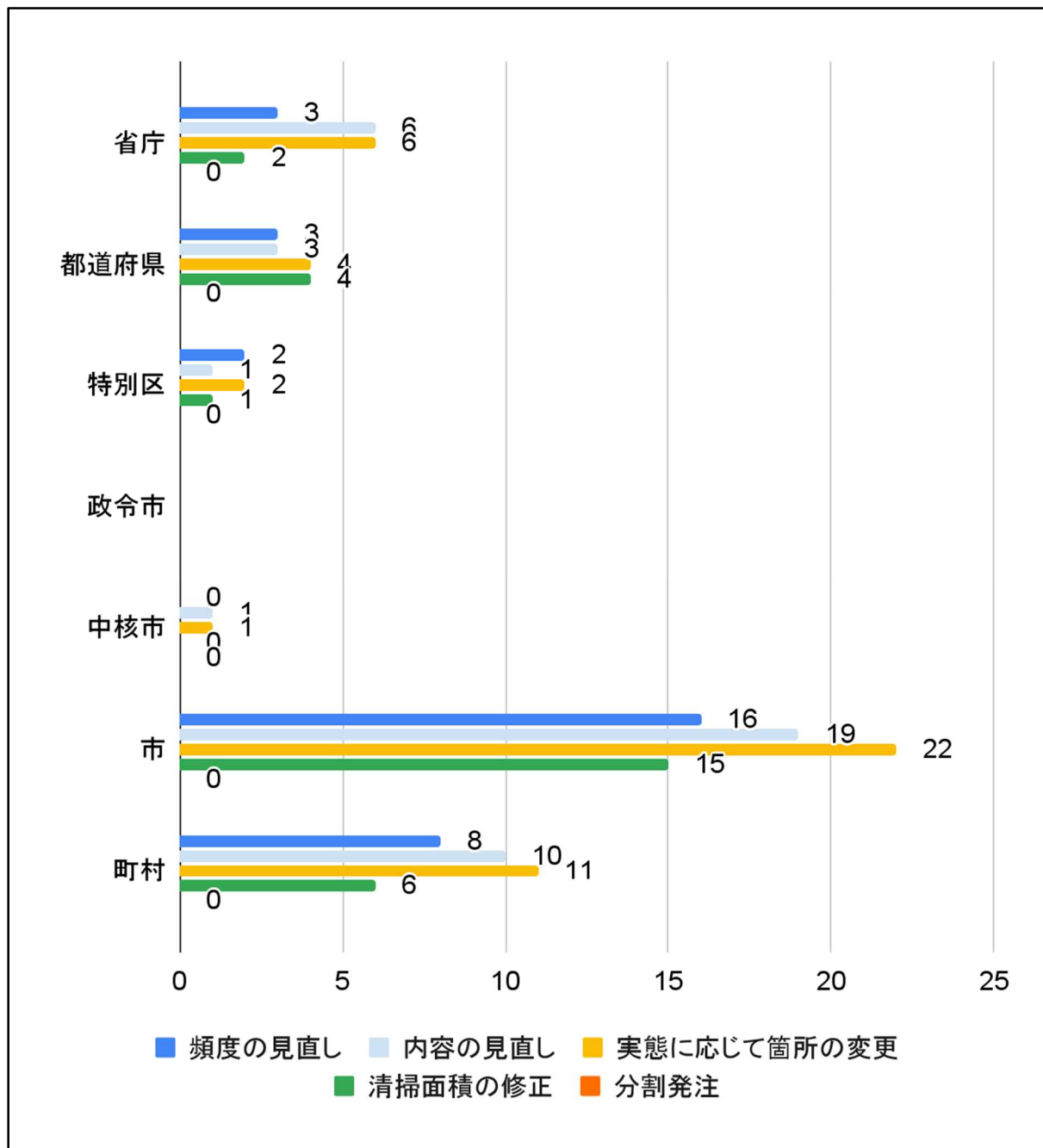


図 3-29：清掃業務における前回の発注から仕様書を見直した項目

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

### 3.2.5 予定価格の積算の手順

#### 3.2.5.1 予定価格の積算方法

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を対象に、予定価格の積算方法について尋ねた（以下から複数回答可）。

- 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用して作成
- 国土交通省等の公共機関が発行している労務単価を使用して作成
- 上記に該当しない建設物価、積算資料等の市販図書を使用して作成
- 独自の積算基準を基に作成
- その他

建築保全業務積算基準を使用して予定価格を積算している機関の割合は、各発注形態において 53～58%であった。また、国土交通省等の公共機関が発行している労務単価を使用して予定価格を積算している機関は各発注形態において 68～72%であった。予定価格を積算する際に、建築保全業務積算基準と建築保全業務労務単価を使用している機関が多いことが分かった。

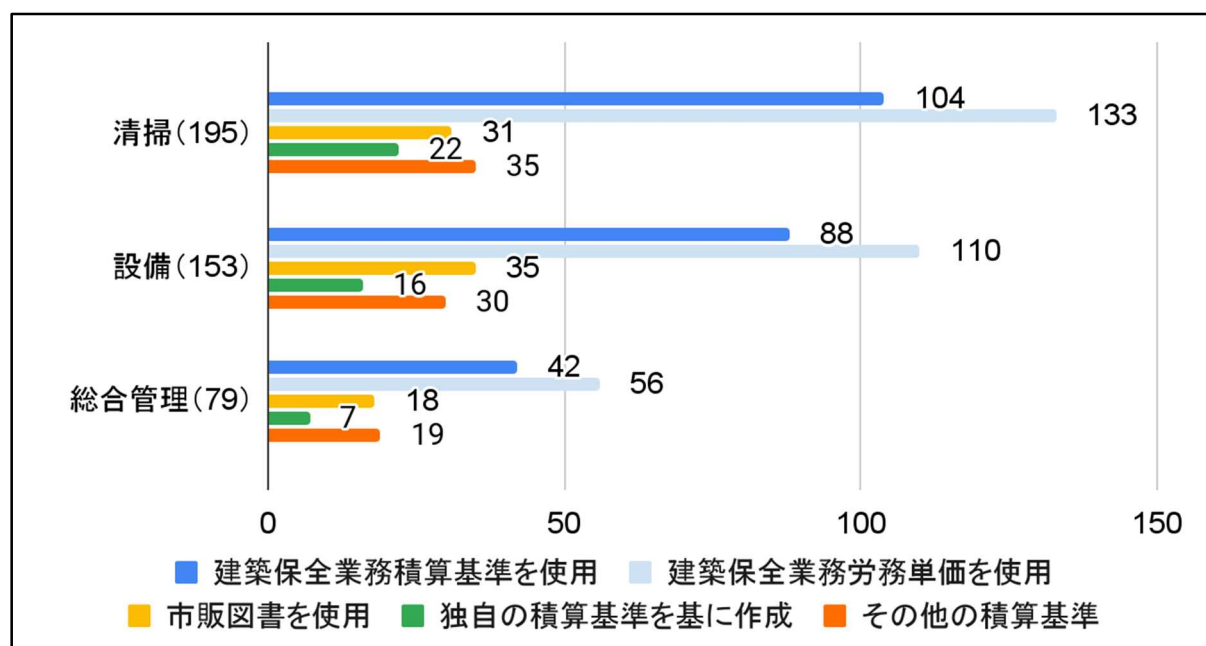


図 3-30：予定価格の積算方法（複数回答可）

表 3-7：清掃業務における予定価格の積算方法（機関数）

| 機関（機関数）  | 建築保全業務積算基準を使用 | 建築保全業務労務単価を使用 | 市販図書を使用 | 独自の積算基準を基に作成 | その他の積算基準 |
|----------|---------------|---------------|---------|--------------|----------|
| 全体（195）  | 53%（104）      | 68%（133）      | 16%（31） | 11%（22）      | 18%（35）  |
| 省庁（6）    | 83%（5）        | 83%（5）        | 33%（2）  | 0%（0）        | 17%（1）   |
| 都道府県（35） | 71%（25）       | 80%（28）       | 17%（6）  | 17%（6）       | 11%（4）   |
| 特別区（1）   | 0%（0）         | 0%（0）         | 0%（0）   | 0%（0）        | 100%（1）  |
| 政令市（11）  | 54%（6）        | 73%（8）        | 18%（2）  | 27%（3）       | 27%（3）   |
| 中核市（21）  | 52%（11）       | 81%（17）       | 10%（2）  | 0%（0）        | 5%（1）    |
| 市（69）    | 55%（38）       | 65%（45）       | 13%（9）  | 12%（8）       | 20%（14）  |
| 町村（52）   | 36%（19）       | 58%（30）       | 19%（10） | 10%（5）       | 21%（11）  |

表 3-8：設備管理業務における予定価格の積算方法

| 機関（機関数）  | 建築保全業務積算基準を使用 | 建築保全業務労務単価を使用 | 市販図書を使用 | 独自の積算基準を基に作成 | その他の積算基準 |
|----------|---------------|---------------|---------|--------------|----------|
| 全体（153）  | 58%（88）       | 72%（110）      | 23%（35） | 10%（16）      | 20%（30）  |
| 省庁（5）    | 100%（5）       | 100%（5）       | 60%（3）  | 0%（0）        | 20%（1）   |
| 都道府県（32） | 78%（25）       | 84%（27）       | 25%（8）  | 16%（5）       | 25%（8）   |
| 特別区（1）   | 0%（0）         | 0%（0）         | 0%（0）   | 0%（0）        | 100%（1）  |
| 政令市（12）  | 58%（7）        | 92%（11）       | 8%（1）   | 8%（1）        | 8%（1）    |
| 中核市（18）  | 61%（11）       | 89%（16）       | 17%（3）  | 0%（0）        | 11%（2）   |
| 市（51）    | 53%（27）       | 63%（32）       | 22%（11） | 10%（5）       | 20%（10）  |
| 町村（34）   | 38%（13）       | 56%（19）       | 26%（9）  | 15%（5）       | 21%（7）   |

表 3-9：清掃業務と設備管理業務における自由記載内容

| 清掃業務と設備管理業務における独自の積算基準の根拠となっているもの（自由記載）                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 国積算基準を準用した県積算基準を根拠としている</li> <li>● 本県契約課で定める標準積算書</li> <li>● 国家公務員行政職俸給表（二）、厚生労働省が示す雇用保険料率及び労災保険率、全国健康保険協会が示す健康保険・厚生年金保険の保険料額表等を基に積算している</li> <li>● 業種ごとの最低賃金表にて積算</li> <li>● 請負者の実状に合わせた時給単価等</li> </ul> |

- 市で作成している清掃委託標準単価
- 過去の受注実績（落札価格）から労務賃金を反映
- 参考見積による
- 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
- 二省協定による公共工事労務単価等
- 給料月額を定めている
- 庁内共通様式である「保守管理業務委託設計積算プログラム」（建築保全業務積算基準に準拠して、アセットマネジメント制度所管課が作成）を使用し、清掃委託においては、同プログラムの単価（清掃内容ごとに単価設定）を及び基準外の項目（定期清掃等、プログラムにない清掃単価）については事業者の見積り単価を参考として積算している
- 県で定める建築保全業務委託基準、県建築保全業務労務単価
- 本市では、建築保全業務積算基準等を参考に独自の積算基準を作成している
- 「県清掃業務委託料積算基準」及び「県清掃業務委託料積算基準の数量取扱要領」が設定されており、これに基づき積算をしている
- 建築保全業務労務単価の県の単価を基に、県の最低賃金の差により割り出している
- 他業務との兼ね合いを考慮している
- 市会計年度任用職員単価（清掃業務）による
- 労務工数等の積算根拠としては建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）、労務単価の積算根拠としては建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を基に、保全業務積算要領を定めている
- 参考見積りを徴収し、必要な人工に労務単価を乗じたものに、使用資材等の価格と諸経費を積み上げたものを積算価格としている
- 見積書による実勢価格の把握
- 対象物件の面積や設備数等により積算
- 業種ごとの最低賃金表で積算
- 物品に係る業者への見積り
- 月額給与を定めている
- 建設施工単価に含まれない業務は業者からの見積り価格を根拠としている
- 自動ドア保守点検業務標準積算基準
- 建築保全業務積算基準に合わないものは、見積書を参考に積算している

#### 清掃業務と設備管理業務におけるその他の積算方法（自由記載）

- 労務単価については、見積りを徴収しその単価を参考にしている
- 業者から人工見積りを取り労務単価を乗じたものと、使用する器具や消耗品類の積み上げで積算している
- 特記仕様書、別表 1 床の清掃の作業項目及び周期、別表 2 床以外の清掃の作業項目及び周期、別表 3 日常巡回清掃の作業項目及び周期、別表 4 日常清掃面積表、別表 5 床の定期清掃（1）面積表（表面洗浄）、別表 6 床の定期清掃（2）面積表（剥離洗浄・洗浄）、別表 7 窓ガラス定期清掃資料、面積表（各部屋）、平面図



- (1～6 階) を添付し、参考見積り依頼を市内指名業者に依頼した
- 国労務単価を参考とした県独自の労務単価により積算を行っている
  - 複数事業者からの見積書徴取を参考とする
  - 設計金額を参考に予定価格を決めている
  - 一部金額の算出に業者から参考見積りを徴取している
  - 労務単価等により積算した額に、前回の入札平均額÷前回の予定価格により算出した率を掛けている
  - 公表していない
  - 建築保全業務積算基準に記載のない項目については業者から見積りを徴収し、参考価格としている
  - 予算額により実施回数で調整
  - 県の最低賃金に賃金改定で想定される増減率を乗じ、労務工数を乗じている。物品に関しては物品の単価を調査、必要数を乗じている
  - 建築保全業務共通仕様書等に基づき作成した仕様書にて複数者から参考見積りを聴取し、それらを参考に予定価格を設定している
  - 予定価格を積算していない
  - 現請負業者から提出された見積り金額を参考に、最低賃金をベースに清掃内容ごとに業務原価を算出し積算を行った
  - 労務単価の積算根拠として建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用し積算した額と、業者からの下見積り額を比較した上で、安い方を予定価格とした
  - 県建築保全業務労務単価を使用
  - 設備管理業務仕様書、庁舎平面図、設備一覧表、庁舎点検一覧表、自動制御機器保守計画表、電気系統図、給排水系統図、パッケージエアコン系統図等を提供し、見積り依頼を行った
  - 常駐職員の勤務時間数（超過勤務見込等を含む）と建築保全業務労務単価から積算している
  - 特命随意契約については、業者からの見積書を採用している
  - 特記整備事項については、参考見積書を徴取し査定して使用している
  - 労務単価（建築保全業務労務単価）の地域補正を行っている
  - 建築保全業務積算基準に記載のない項目については、業者から見積りを徴収し、参考価格としている
  - 積算基準、建設物価等市販図書を適用できない作業等の費用については見積りを採用
  - 現請負業者から提出された見積り金額を参考に、設備ごとの点検・保守金額を算出し積算を行った
  - 歩掛がないものは実績工数で算出

表 3-10：本庁舎総合管理業務における予定価格の積算方法（複数回答可）

| 機関（機関数） | 建築保全業務積算基準を使用 | 建築保全業務労務単価を使用 | 市販図書を使用 | 独自の積算基準を基に作成 | その他の積算基準 |
|---------|---------------|---------------|---------|--------------|----------|
| 全体（79）  | 53%（42）       | 71%（56）       | 23%（18） | 9%（7）        | 24%（19）  |
| 省庁（7）   | 57%（4）        | 100%（7）       | 29%（2）  | 14%（1）       | 43%（3）   |
| 都道府県（4） | 75%（3）        | 100%（4）       | 25%（1）  | 0%（0）        | 50%（2）   |
| 特別区（2）  | 0%（0）         | 50%（1）        | 0%（0）   | 0%（0）        | 50%（1）   |
| 政令市（0）  | —             | —             | —       | —            | —        |
| 中核市（5）  | 60%（3）        | 80%（4）        | 20%（1）  | 0%（0）        | 20%（1）   |
| 市（39）   | 56%（22）       | 74%（29）       | 23%（9）  | 13%（5）       | 21%（8）   |
| 町村（22）  | 45%（10）       | 50%（11）       | 23%（5）  | 5%（1）        | 18%（4）   |

表 3-11：本庁舎総合管理業務における自由記載内容

| 本庁舎総合管理業務における独自の積算基準の根拠となっているもの（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市公共施設建築保全業務積算要領</li> <li>● 複数者から徴取した参考見積り（建築保全業務労務単価等に掲載されていない労務費等に使用）</li> <li>● 県の単価を採用</li> <li>● 応札者提出の価格証明書（入札による割引を考慮しない、定価を記載したもの）の金額に、査定率を乗じて積算している</li> <li>● 最低賃金等</li> <li>● 図書 「建築施工単価」（ビルメンテナンス料金/清掃管理業務）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 本庁舎総合管理業務におけるその他の積算方法（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 参考見積書の徴取</li> <li>● 業務担当課の積算を基に予定価格を作成</li> <li>● 窓ガラス清掃及び植木レンタルの積算根拠として物価資料、警備員及び電話交換手の積算根拠として職種別民間給与実態調査を使用している</li> <li>● 建築保全業務積算基準に適用できない部分は業者見積りによる</li> <li>● 専門性が高い点検については、業者見積りにて積算</li> <li>● 市予定価格調書作成要領に記載のある予定価格の定め方のうち予算額を基にする方法にて積算</li> <li>● 前回の契約時の労働単価を参考にして積算した</li> <li>● 参考見積書と予算額等を比較検討し、仕様書の内容に基づいているか確認し、積算</li> <li>● 予定価格を設定するための積算資料を当該事業の入札に指名予定の業者から徴取している</li> <li>● 3社のビルメンテナンス会社に見積り依頼し、平均価格を基に予定価格を設定。労務単価の積算根拠としては、区公契約条例に基く労働報酬下限額以上の単価を用いている</li> </ul> |

### 3.2.5.2 積算価格から減額して予定価格の決定

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を対象に、積算価格から減額して予定価格を決定する場合があるかを尋ねた。

清掃業務では 16 機関（8%）、設備管理業務では 8 機関（5%）、本庁舎総合管理業務では 8 機関（10%）が、積算価格から減額して予定価格を決定していると回答した。

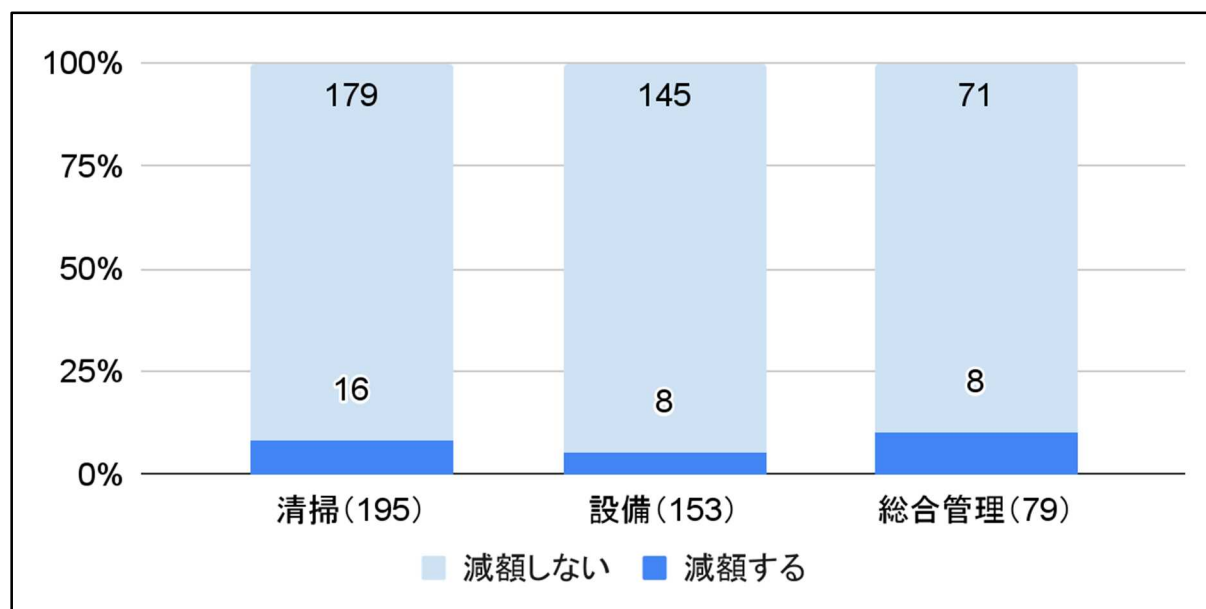


図 3-31：積算価格から減額して予定価格を決定をする機関数

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を対象に、積算価格から減額して予定価格を決定している機関に理由を尋ねた。

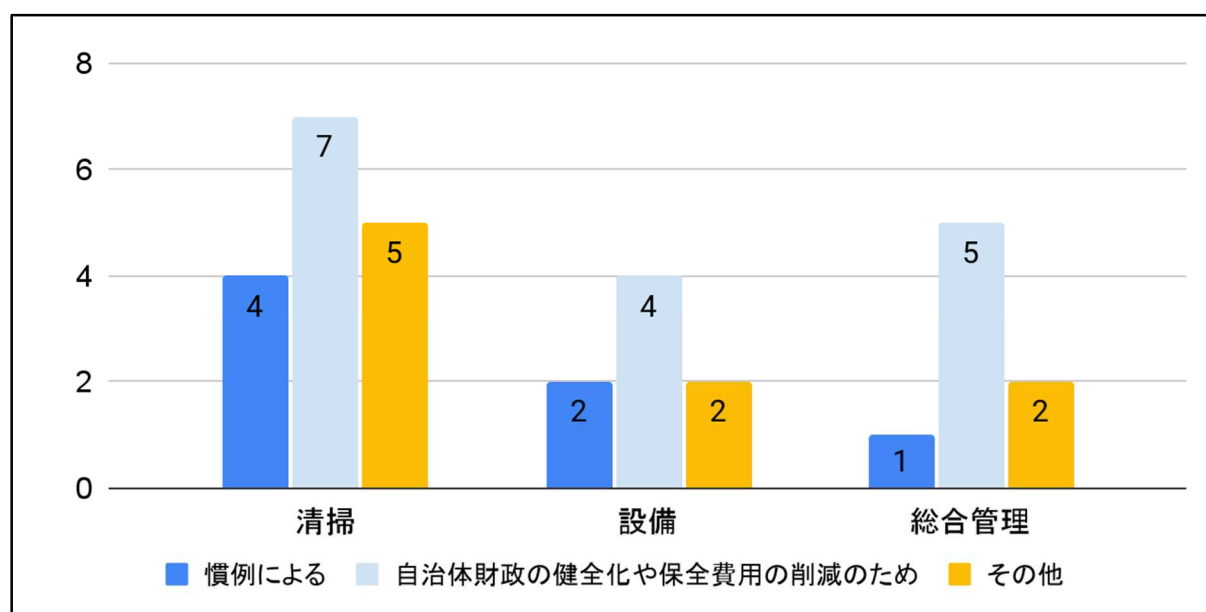


図 3-32：積算価格から減額して予定価格の決定をする理由（単位：機関数）

表 3-12：積算価格から減額して予定価格の決定をする理由「その他」（自由記載）

| 積算価格から減額して予定価格の決定をする理由「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 積算価格と見積り価格を比較して、見積り価格の方が安価であったため</li> <li>● 業者の事前見積書を踏まえて予定価格を決定しているため</li> <li>● 予定価格決定権者による</li> <li>● 財政当局による予算査定のため</li> <li>● 積算価格より下見積り額の方が安い場合、下見積り額で予算要求を行う。結果、予算査定額が下見積り額ベースとなるため、それが予定価格となり、積算価格から減額されたものとなる</li> <li>● 予算の範囲内とするため</li> <li>● 端数処理</li> </ul> |

### 3.2.6 ダumping受注の防止のための制度

ダumping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るかを尋ねた。（以下から選択回答）。

- 最低制限価格制度と低入札価格調査制度を両方採用している
- 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

ダumping受注の防止のために最低制限価格制度か低入札価格調査制度のいずれか、あるいは両方を採用している機関は全体の25%程であった。最低制限価格制度が適用できない省庁においては、ダumping受注防止のため低入札価格調査制度を活用していることが多い。人口規模が少ない市町村になるとダumping受注防止のための制度を採用している割合が低いことが分かった。

総合評価落札方式を採用している機関が採用しているダumping受注の防止のための制度については「3.2.7.2 総合評価落札方式を採用している機関のダumping防止の制度」を参照できる。

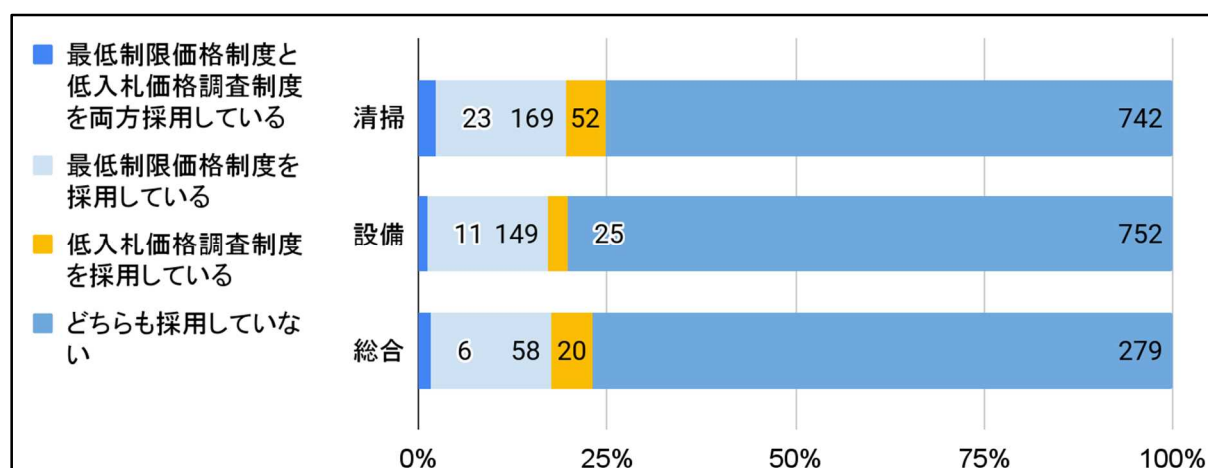


図 3-33：ダumping受注の防止のための制度

表 3-13：ダumping受注の防止のための制度採用割合

|                  | 清掃業務 | 設備管理業務 | 本庁舎総合管理業務 |
|------------------|------|--------|-----------|
| 両方採用している         | 2%   | 1%     | 2%        |
| 最低制限価格制度を採用している  | 17%  | 16%    | 16%       |
| 低入札価格調査制度を採用している | 5%   | 3%     | 6%        |
| いずれかの制度を採用している   | 25%  | 20%    | 23%       |

## 清掃業務

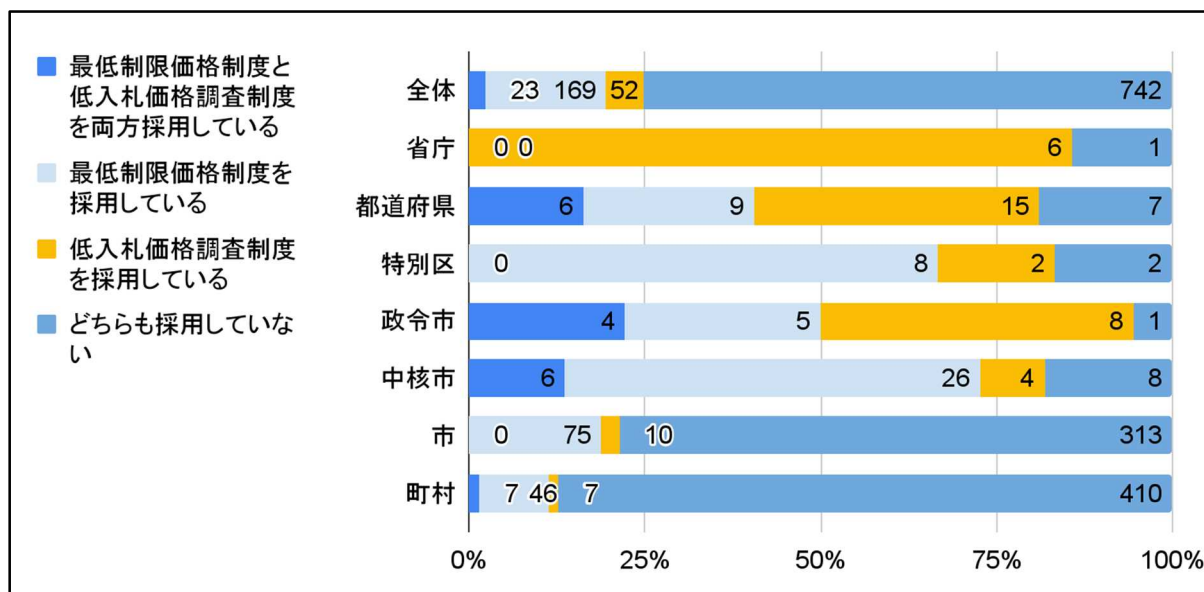


図 3-34：清掃業務におけるダンピング受注の防止のための制度

## 設備管理業務

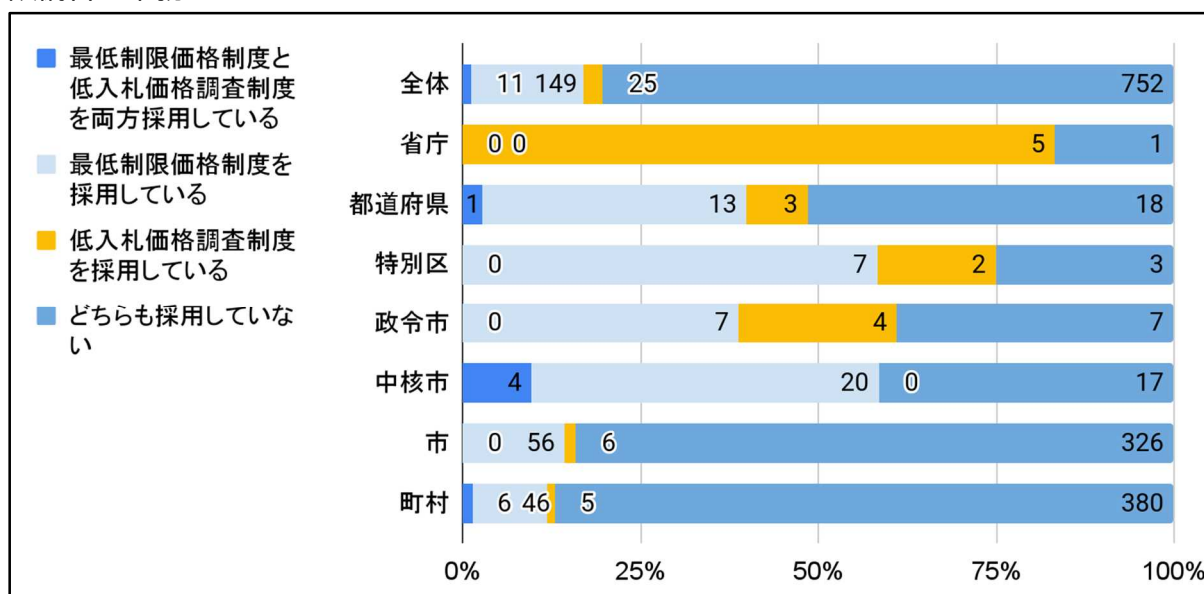


図 3-35：設備管理業務におけるダンピング受注の防止のための制度

## 本庁舎総合管理業務

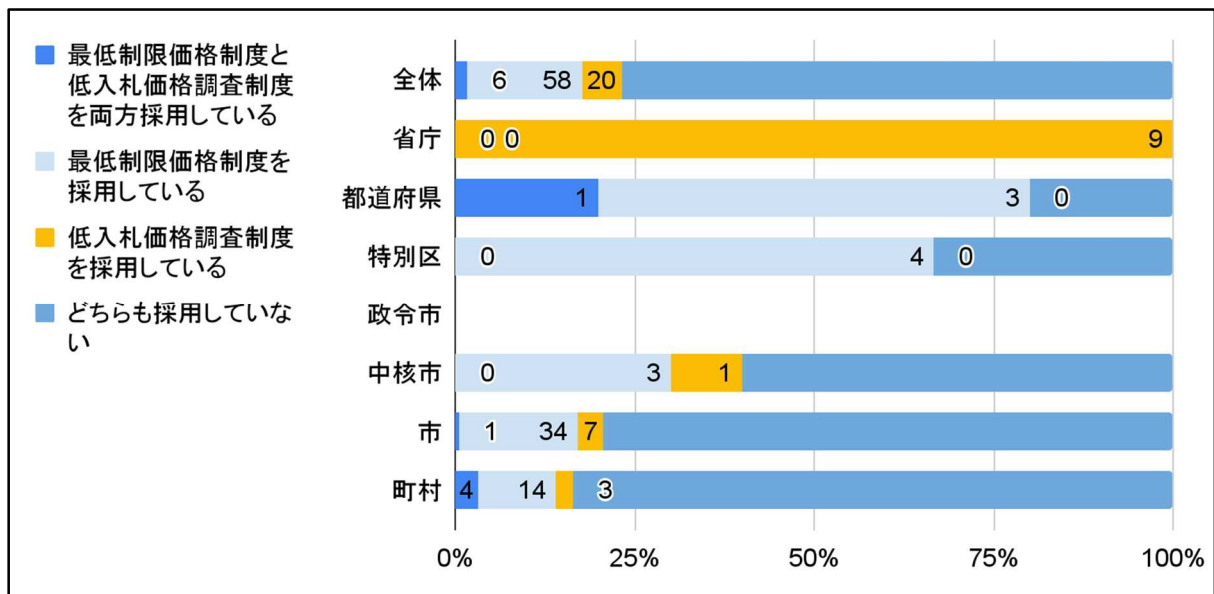


図 3-36：本庁舎総合管理業務におけるダンピング受注の防止のための制度

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。



### 3.2.7 受注者の決定方法

#### 3.2.7.1 受注者の決定方法

受注者の決定方法について尋ねた（以下から選択回答）。

- 総合評価落札方式
- 一般競争入札
- 指名競争入札
- 随意契約
- その他

総合評価落札方式を採用している機関は、清掃業務では 28 機関（2.8%）、設備管理業務では 7 機関（0.7%）、総合管理業務では 24 機関（6.6%）であった。指名競争入札と随意契約を採用して受注者を決定している、と回答した機関が多かった。

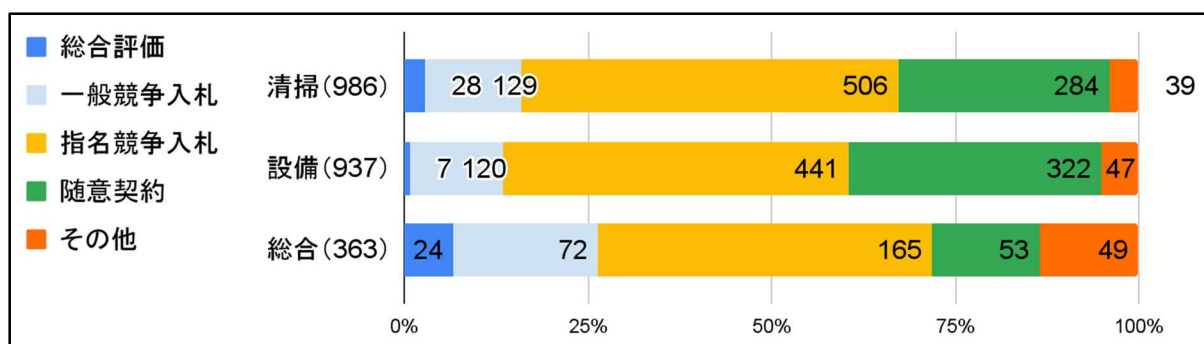


図 3-37：受注者の決定方法

表 3-14：受注者の決定方法割合

|          | 清掃業務  | 設備管理業務 | 本庁舎総合管理業務 |
|----------|-------|--------|-----------|
| 総合評価落札方式 | 2.8%  | 0.7%   | 6.6%      |
| 一般競争入札   | 13.1% | 12.8%  | 19.8%     |
| 指名競争入札   | 51.3% | 47.1%  | 45.5%     |
| 随意契約     | 28.8% | 34.4%  | 14.6%     |
| その他      | 4.0%  | 5.0%   | 13.5%     |

## 清掃業務

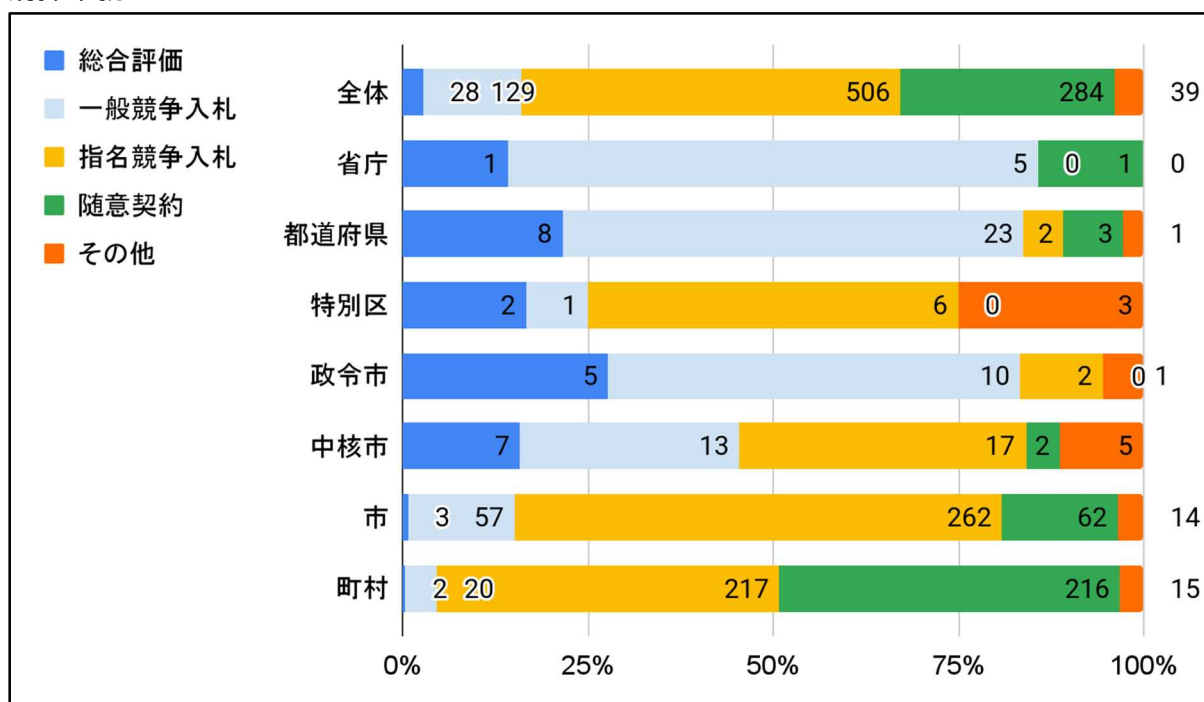


図 3-38：清掃業務における受注者の決定方法

## 設備管理業務

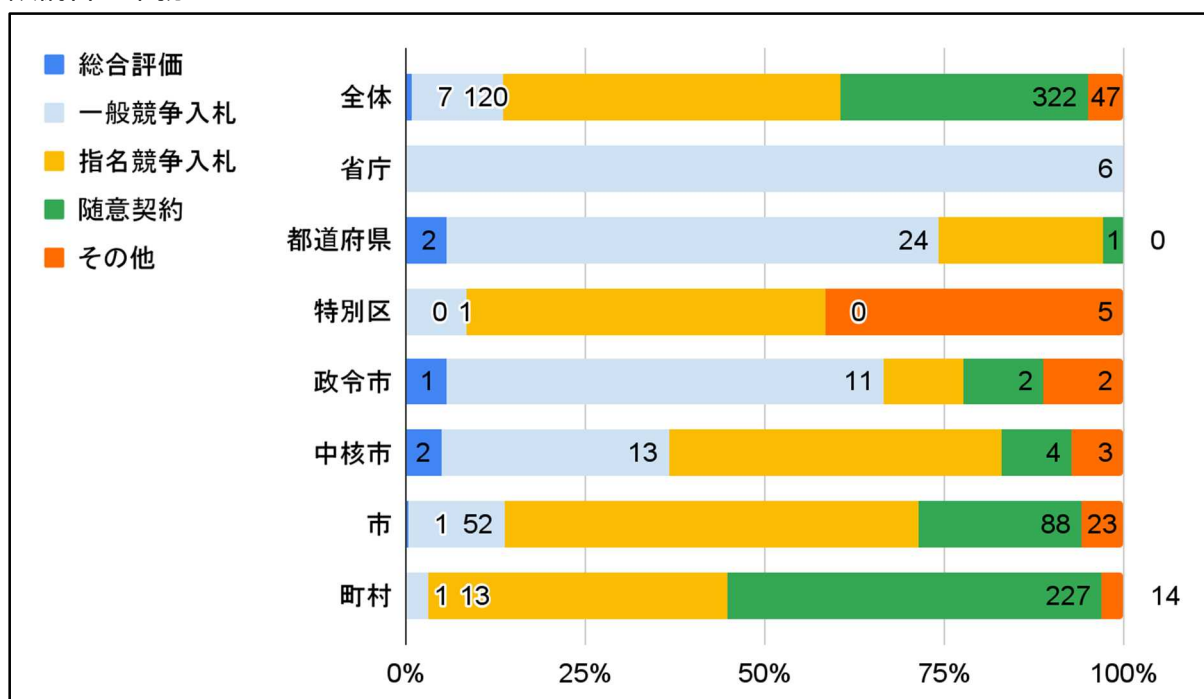


図 3-39：設備管理業務における受注者の決定方法

表 3-15：清掃業務と設備管理業務における受注者の決定方法「その他」（自由記載）

| 清掃業務と設備管理業務における受注者の決定方法「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 指名競争入札及び随意契約</li> <li>● 見積り合わせによる随意契約</li> <li>● 金額に応じて指名競争入札又は随意契約。なお、随意契約の場合は発注から契約まで担当課にて行う</li> <li>● 予定額に応じ、指名競争入札（50 万円以上）又は随意契約（50 万円未満）としている</li> <li>● プロポーザル方式</li> <li>● 指名競争入札又は特命随意契約</li> <li>● 包括管理業務委託のため入札は行っていない</li> <li>● 予定価格に応じて、一般競争、指名競争、随意契約とする</li> <li>● 条件付一般競争入札</li> <li>● 総合評価落札方式に詳しくないが本件では採用していない</li> <li>● 随意契約限度額以下は随意契約、同限度額を超える場合は指名競争入札</li> <li>● 設計金額や契約内容により、指名競争入札と随意契約（見積り合わせ）、随意契約（1 社）で契約している</li> <li>● 制限付き一般競争入札</li> <li>● 一般競争入札後 5 年間の随意契約。又は、プロポーザル後 5 年間の随意契約</li> <li>● プロポーザル方式による業者決定の後、随意契約</li> <li>● 現在は指名競争入札を実施していないため、令和 6 年度は制限付一般競争入札を採用</li> <li>● エレベーターや自動ドアの管理業務は随意契約、その他は一般競争入札</li> <li>● 公募型プロポーザル形式</li> <li>● 庁舎は現在リース物件のため所有する事業者が設備管理業務を発注している</li> <li>● 簡易型プロポーザル方式</li> <li>● 希望型指名競争入札</li> <li>● 参加希望型指名競争入札（条件を満たす全ての企業が入札参加可能）</li> <li>● 参考見積り金額により指名競争入札又は随意契約</li> <li>● 条件付一般競争入札（地方自治法施行令第 167 条の 5 の 2）、指名競争入札又は随意契約</li> <li>● トイレ等の清掃のみ地域のシルバー人材センターへ委託。執務室の清掃は職員により実施している</li> <li>● 福祉団体（自立支援事業）による清掃業務</li> <li>● 総合評価落札方式について詳しくないが本件清掃業務委託では採用していない</li> <li>● 本庁舎は清掃業務や守衛業務、設備管理業務等を一括でプロポーザル方式により包括契約を行っている</li> <li>● 日常清掃業務については、シルバー人材センターに随意契約とし、定期清掃業務については、指名競争入札としている</li> <li>● 見積り競争入札</li> </ul> |

- WTO 適用金額（3600 万円）以上の案件は一般競争入札、3600 万円未満の案件は参加希望型指名競争入札（条件を満たす全ての企業が入札参加可能）

#### 本庁舎総合管理業務

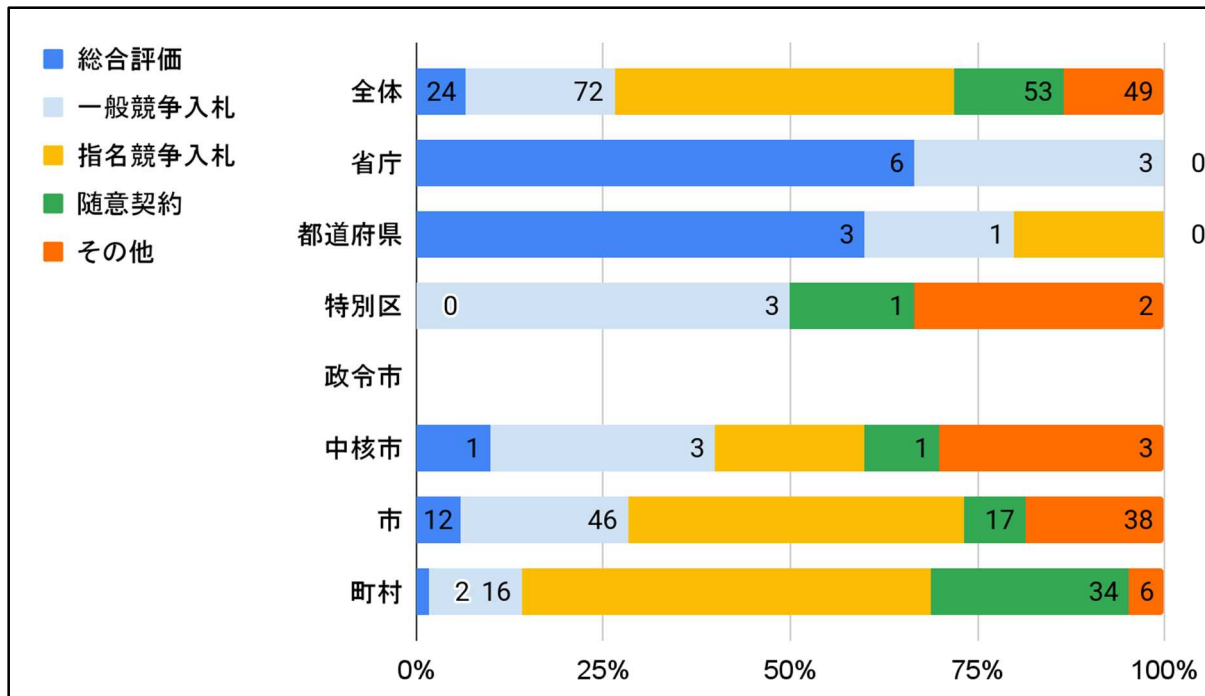


図 3-40：本庁舎総合管理業務における受注者の決定方法

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

表 3-16：本庁舎管理業務における受注者の決定方法「その他」（自由記載）

| 本庁舎管理業務における受注者の決定方法「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 予算担保前の前年度執行による準備契約のため、指名競争入札に準じた競争見積り合わせ（随意契約）を採用している</li> <li>● 令和 4 年度からは公募型プロポーザルにて事業者選定し、3 年間の複数年契約を締結している</li> <li>● 指名型プロポーザル方式</li> <li>● 公募型プロポーザル方式</li> <li>● 企画提案公募型事業者選定による随意契約又は指名競争入札</li> <li>● プロポーザル方式による随意契約の相手方の特定</li> <li>● 一般競争入札、指名競争入札、随意契約（プロポーザル型を含む）</li> <li>● 制限付き一般競争入札</li> <li>● プロポーザルからの優先交渉権者との随意契約</li> <li>● プロポーザル方式による選定後の随意契約</li> <li>● 設計金額 50 万円以上→指名競争入札／設計金額 50 万円未満→随意契約</li> <li>● 応募型随意契約</li> <li>● 公募型プロポーザル（本庁舎を含む複数の公共施設を含めた包括施設管理業務委託として実施）</li> <li>● 令和 5 年度分までは随意契約、令和 6 年度分からはプロポーザル方式による随意契約</li> <li>● 指名競争入札及びシルバー人材センターとの随意契約を併用している</li> <li>● 本市では、令和 5 年度から公共施設包括管理を新たに導入し、当該包括管理業務（履行期間 令和 5 年度～令和 9 年度）について公募型プロポーザル方式に基づく随意契約を締結した。このため、本庁舎総合管理業務は、包括管理業務内の一業務として委託している</li> </ul> |

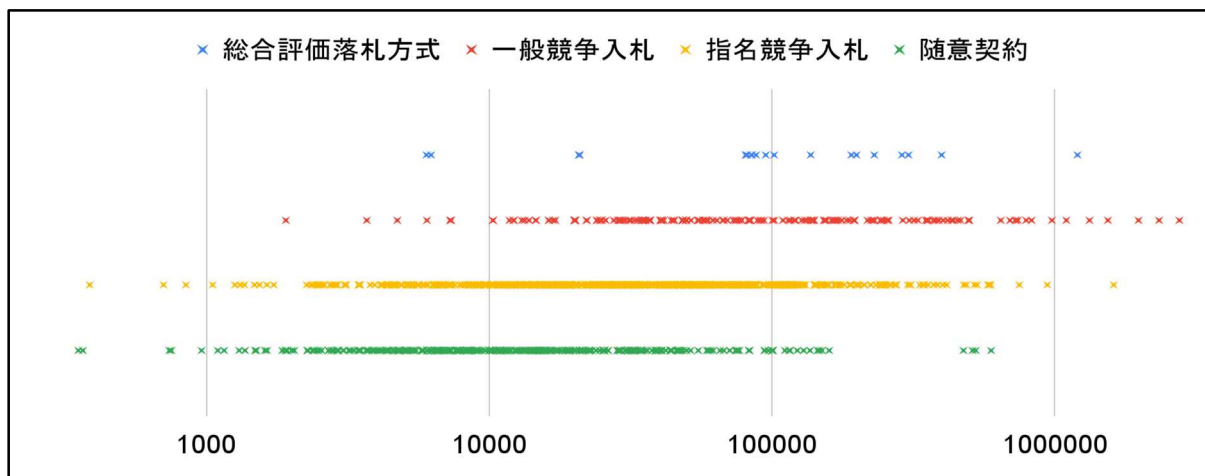


図 3-41：受注者の決定方法の人口別分布（単位：人）

人口規模 10 万人前後の機関から、総合評価落札方式を採用している割合が増えている。一方、人口規模が 1 万人未満の機関でも総合評価落札方式を採用している事例がいくつかあることが判明した。

### 3.2.7.2 総合評価落札方式を採用している機関のダンピング防止の制度

総合評価落札方式を採用している機関に、ダンピング受注の防止のための制度について尋ねた。（以下から選択回答）。

- 最低制限価格制度と低入札価格調査制度を両方採用している
- 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

総合評価落札方式を採用している機関のダンピング防止の対策について調べた。「地方自治法施行令上、総合評価落札方式による入札には、最低制限価格を設定することができない」とされている<sup>1</sup>。

しかし、清掃業務では 28 機関のうち 9 機関（32%）、設備管理業務では 7 機関のうち 4 機関（57%）、本庁舎総合管理業務では 24 機関のうち 3 機関（12.5%）が「最低制限価格制度」をダンピング受注の防止対策として採用していると回答した。

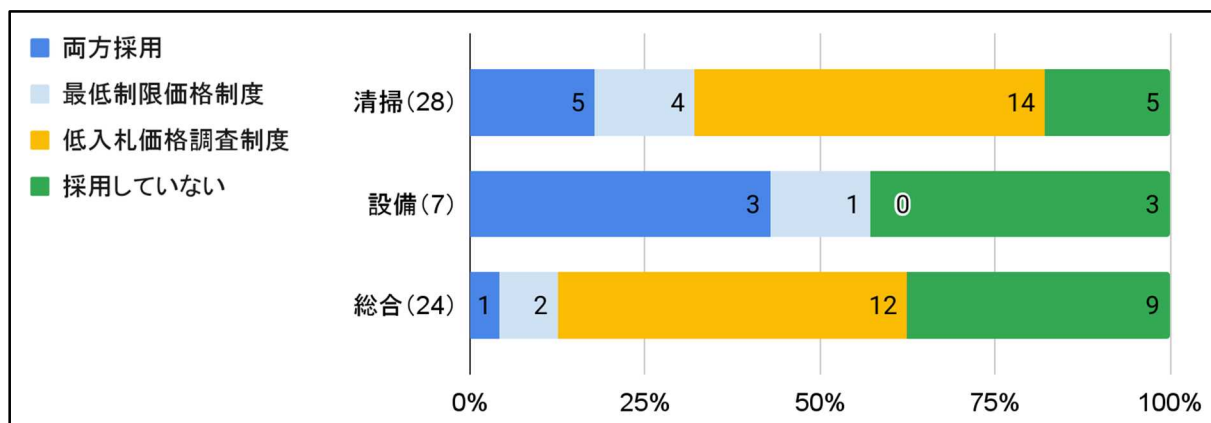


図 3-42：総合評価落札方式を採用している機関のダンピング受注の防止対策

<sup>1</sup>国土交通省「総合評価落札方式による入札における適切なダンピング対策の実施について」  
<https://www.mlit.go.jp/common/001216147.pdf>、最終アクセス日：2025 年 1 月 28 日

### 3.2.7.3 競争参加資格として設定している項目

競争参加資格として何を設定しているかを尋ねた（以下から複数回答可）。

- 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ている企業である
- 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を取得している
- 環境省が設けるエコチューニング事業者認定を受けている
- その他

表 3-17：清掃業務における競争参加資格として設定している項目の割合（複数回答可）

| 機関名（機関数） | 暴力団員等    | 建築物衛生法   | 都道府県知事の登録 | 障害者の雇用 | その他      |
|----------|----------|----------|-----------|--------|----------|
| 全体（986）  | 86%（850） | 30%（292） | 30%（292）  | 2%（20） | 22%（221） |
| 省庁（7）    | 71%（5）   | 0%（0）    | 14%（1）    | 0%（0）  | 57%（4）   |
| 都道府県（37） | 92%（34）  | 27%（10）  | 65%（24）   | 8%（3）  | 38%（14）  |
| 特別区（12）  | 83%（10）  | 0%（0）    | 0%（0）     | 0%（0）  | 25%（3）   |
| 政令市（18）  | 94%（17）  | 17%（3）   | 56%（10）   | 0%（0）  | 61%（11）  |
| 中核市（44）  | 86%（38）  | 20%（9）   | 41%（18）   | 0%（0）  | 41%（18）  |
| 市（398）   | 88%（350） | 30%（118） | 29%（114）  | 1%（5）  | 22%（88）  |
| 町村（470）  | 84%（396） | 32%（152） | 27%（125）  | 3%（12） | 18%（83）  |

※「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を取得している」と1省庁が回答した。また「環境省が設けるエコチューニング事業者認定を受けている」と2町村が回答した。回答数が少ないので上記の表には掲載していない。



表 3-18：設備管理業務における競争参加資格として設定している項目の割合（複数回答可）

| 機関名（機関数） | 暴力団員等    | 建築物衛生法   | 都道府県知事の登録 | 障害者の雇用 | その他      |
|----------|----------|----------|-----------|--------|----------|
| 全体（937）  | 88%（825） | 30%（286） | 27%（250）  | 1%（12） | 21%（199） |
| 省庁（6）    | 100%（6）  | 0%（0）    | 0%（0）     | 0%（0）  | 33%（2）   |
| 都道府県（35） | 97%（34）  | 31%（11）  | 51%（18）   | 3%（1）  | 31%（11）  |
| 特別区（12）  | 92%（11）  | 0%（0）    | 0%（0）     | 0%（0）  | 25%（3）   |
| 政令市（18）  | 89%（16）  | 39%（7）   | 50%（9）    | 0%（0）  | 61%（11）  |
| 中核市（41）  | 90%（37）  | 15%（6）   | 22%（9）    | 5%（2）  | 44%（18）  |
| 市（388）   | 88%（342） | 30%（115） | 24%（93）   | 0%（1）  | 22%（86）  |
| 町村（437）  | 87%（378） | 34%（147） | 28%（121）  | 2%（8）  | 16%（68）  |

※「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を取得している」と回答した機関はなかった。また「環境省が設けるエコチューニング事業者認定を受けている」と2町村が回答した。回答数が少ないので上記の表には掲載していない。

表 3-19：清掃業務と設備管理業務における競争参加資格として設定している項目「その他」

| 清掃業務と設備管理業務における競争参加資格として設定している項目「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 例：消防設備点検 消防設備士又は消防設備点検資格者の免状の写し</li> <li>● 採用している設備に精通していること</li> <li>● 庁舎の設計及び施工を行った者（省エネルギー化等の運用業務の中に設備管理が含まれている）</li> <li>● 随意契約のため設定していない</li> <li>● 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号に該当する業者</li> <li>● 本市競争入札参加資格者名簿に当該営業品目で名簿登載されていること</li> <li>● 業務の遂行に必要な資格を有していること</li> <li>● 電子調達サービスに登録があること</li> <li>● ①令和 4・5 年度入札参加適格者名簿に「建物設備等保守・修繕」の「電気設備保守点検」の登載がある者 ②県内に本社・本店のある者 ③入札開始日から開札日までの間に市要領に基づく指名停止措置を受けていない者 ④地自法施行令第 167 条の 4 の規程の他、次のいずれにも該当しない者 ア 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過しない者 イ 対象業務の入札日前 6 か月以内に手形又は小切手の不渡りを出した者 ウ 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者 エ 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者 ⑤経済産業省に電気保安法人の承認を受けている者 ⑥官公庁の電気工作物の点検業務委託を元請として受注した実績がある者</li> <li>● 当市内に本社又は支店・営業所がある企業であること</li> <li>● 電子調達サービス（物品）の競争入札参加資格者名簿に登載された業者で発注者に登録している者。 ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定のいずれにも該当しないこと。 ・発注者競争入札参加停止及び指名停止等措置要綱に基づく参加停止及び指名停止期間中でないこと。 ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等により、更生又は再生手続の申立て・手続がなされていないこと。 ・法人税及び消費税等、納付すべき税を滞納していないこと。 ・発注者暴力団等排除措置要綱に基づく入札参加除外措置期間中でないこと</li> <li>● 当市の入札参加資格申請において、営業品目コード「建物維持管理」の「清掃」「冷暖房設備維持管理・清掃」に登録をしている市内登録業者</li> <li>● 町小規模事業者登録か町競争入札参加資格の登録を得ていること</li> <li>● 指名委員会で選定</li> <li>● 市内、近隣市、市外の順に必要な者数に達するよう選定</li> <li>● 指名競争入札</li> <li>● 市庁舎と同等規模の受注実績があること、仕様書が求める資格者が配置できること</li> <li>● 清掃及び設備管理等の一括管理が可能である</li> </ul> |

- 建築物環境衛生管理技術者、一級ボイラー技士
- 入札参加資格登録（電気・暖冷房機設置保守等）あり他
- 建築物環境衛生管理技術資格者の選任が可能な業者を指名している
- 入札は行っていないため参加資格も設定していないが、包括管理業務委託契約において「暴力団等排除に係る解除」、「暴力団からの不当介入の排除」についての条項は設けている
- 全部事項証明に希望する業務の記載があるか
- 本業務を行うに当たって必要となる資格を有すること。過去（当該年度含まず）に、官公庁発注の業務で、元請としての実績を有する者。かつ本業務の履行能力があること
- 経営状態が著しく不健全であると認められる者は参加できない等
- 入札を行っていないため、条件設定がない
- （１）建築物環境衛生管理技術者を選任できること。（２）危険物取扱者乙種第４類を選任できること。（３）改正フロン法における定期点検を行うに十分な知見を有する者１名以上を配置することができること
- 平成２４年度以降に、年額２,５００万円以上（１契約について）の設備要員が常駐する建物保守管理運転業務の元請履行実績があること
- 一定の規模要件以上の受託実績
- 入札参加資格名簿に登録していること。業務実績を有すること。建築物環境衛生管理技術者を配置できること。警備業法の認定を受けていること。入札参加停止措置・営業停止処分等を受けていないこと
- 本市入札参加有資格者登録、地域要件、官公庁発注の同種業務の元請実績、指名停止状況等
- 入札参加資格審査申請において、当該業務に係る資格登録の希望があること
- 市競争入札参加資格者名簿に登録があるもののうち県内に本店又は営業所等が登録されているもので市の入札参加実績があるもの
- 県内に本社・本店を有し市内に事業所があること、営業年数が１０年以上であること、従業員が３０人以上であること
- 消防設備士又は消防設備点検資格者、冷媒フロン類取扱技術者、電気主任技術者
- 当該事業を希望している業者
- 案件ごとに地域要件や実績要件を設定している
- 県清掃等業務競争入札参加資格を有する者
- 市内に営業所を有する。市指名登録業者のうち、取扱品目「機械設備運転管理業務・保守点検業務」としている
- （１）地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４に規定する者に該当しないこと。（２）この公告の日から落札者の決定までの間に、市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止の措置（以下「指名停止措置」という。）を受けていないこと。（３）市物品・役務競争入札参加有資格者名簿に登録されていること。（１）から（３）以外に地域区分について設定する場合がある。（３）について、登録業種を絞り込む場合がある
- 業務実績、指定部品の調達可否

- 同種業務の実績が上位であること
- 対象となる業務ができる業者が町内に 1 社しかないことによる随意契約等
- 電子調達サービスに登録している
- 入札参加資格者登録時点で暴力団員等は排除している。業者選定員会で業務履行が見込める事業者を指名しているが、上記のような資格を満たす者まで仕様書で制限していない
- 管理に必要な資格保有者の有無
- 一般競争（指名競争）参加資格申請提出業者
- 町内でサービス提供実績のある事業者による見積り合わせを実施
- 随意契約で契約書に暴対法について契約解除としている
- 過去 10 年以内に建築物に係る設備管理業務を元請として 12 か月以上履行した実績があること（面積等条件有）
- 本社又は委任先の所在地、官公庁等の業務受託実績
- 市における物品製造等競争入札参加資格の認定を受けている者
- 物品購入登録業者名簿に登録されている業者
- 業務実績、確約書
- 経営規模及び経営状況が一定の基準以上の者
- 1 年以上の営業実績、営業の許認可、県から指名停止の措置を受けていない、長崎県内に本店や支店又は営業所を有する、業務に必要な過去の実績、業務責任者等として有資格者の配置、業務の主たる部分を第三者に委託することなく履行可能なこと
- 事業に関し認可、許可等を受けていることを証する書類
- 業者登録を受けている
- 市の設備運転監視の入札参加資格を有すること、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと、市内に本店を有すること、同業種の業務で予定価格の 2 ～ 2.5 倍の業務実績を有すること、同種・類似業務の経験を有していること、入札参加申込の受付期間の最終日から開札日までの間、市入札参加資格者指名停止措置要領に基づく指名停止期間中でないこと
- 対象業務において市の登録を受けている
- 省庁競争参加資格
- 国又は地方公共団体等の一定規模以上の履行及びコージェネレーション設備及び系統連系運転の管理ならびに BEMS を用いた効率的な施設運転管理の実績
- 受注実績等選定要綱で明示している事項
- 市物品購入等入札参加有資格者名簿への登録
- 他業務共通の入札参加資格（設備管理業務独自の参加資格は定めていない。）
- 名簿において役務提供の「空調設備保守」に登録があること
- 指名停止措置を受けていないもの、市町村の納税義務に対して完納していること
- ②正規に雇用したもので第三種電気主任技術者以上の資格を有し、かつ 1 棟の延床面積が 3,000 ㎡以上の事務所等の特定建築物（建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年 4 月 14 日法律第 20 号：以下「ビル管法」という）第

2条に規定)で設備運転管理(中央管理運転方式の空調設備を含む)の実務経験が通算5年以上ある者を業務責任者として配備できること。③ボイラー技士1級若しくは2級を有する者を配備できること。④危険物取扱主任技術者(乙種4類)の資格を有し、危険物取扱の実務経験が6か月以上ある者を配備できること。⑤県内に本店又は支店等があること。⑥過去5年間(平成30年度以降)において、事務所等の特定建築物(ビル管法第2条に規定)で延べ床面積10,000㎡以上の規模の建築物において設備管理業務、空調保守業務又は空調運転管理若しくは空調設備定期点検保守を含むビル総合管理業務を元請として12か月以上継続して誠実に履行した実績を有すること。⑦ビル管法第7条の規定による建築物環境衛生管理技術者免状を有する者を1名以上配置できること

- 設備管理業務での入札を行っていないので設定していない
- 平成25年度以降、特別高圧①又は高圧で受電する施設(工場、倉庫、住宅は除く)において、空調設備、給排水衛生設備及び電気設備等の建築設備に関して運転監視、保守点検及び日常維持管理に関する総合的な業務について元請としての契約履行実績を有すること。ただし、履行中のものは除く。(契約期間が複数年に及ぶ実績の場合は現在履行中であっても、1年以上の期間履行されていれば、その契約を実績と認める。)※令和5年発注案件
- 市の入札参加資格「役務の提供－空調設備保守点検」の登録があり、県内に主又は従たる営業所を有する事業者から指名
- 県市町総合事務組合が実施している入札参加資格審査共同事業に指名入札登録業者として登録されている
- 環境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ことについて、必要資格として定めているわけではないが、仕様書にて関係法令を遵守するよう明記している
- 発注業務に該当する業種について市様式の入札参加資格を提出している
- 過去5年度間に、都区市町村又は他官公庁と、基準額以上の契約金額にて、管理業務委託を元請として契約した実績がある者。また、所在地が近隣である者
- 競争参加資格を設定していない
- 名簿登載業者、地理的要件、過去10年の実績、指名停止を受けていないもの、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定、ほか不渡り・更生手続、再生手続を受けていない者
- 入札参加資格登録業者の中から指名している
- 建築物環境衛生管理技術者の選任及び室内及び近隣地域において公共施設、ホテル等の建築物環境衛生管理業務に実績がある業者
- 営業種目・共同格付・履行実績
- ZEB化された建築物の設備運転管理業務を元請けとして履行した実績を有する者又はZEBプランナー登録を有する者であること
- 町競争入札参加者名簿に業者名の記載があること
- 入札参加資格をもった業者を選定し、指名競争入札を行う。(技術的適正等で選定)
- 建築物環境衛生管理技術者免状を有している消費税及び市税の滞納がない

- 履行実績及び本市庁舎管理に必要な資格を有する技術者の配置条件
- 指名願いが出ている業者
- 本市に委託業者登録があり、該当業種・業務に登録している。また入札参加資格停止等の措置を受けていない等
- 建築物環境衛生管理技術者の資格を取得している職員の常駐
- ①～⑤に該当する場合は指名競争に参加できない。①契約を締結する能力を有しない場合（被補助人、被保佐人、又は未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ている場合を除く。）②破産者で復権を得ない場合③入札参加資格の停止や取消しの処分を受け、定められた期間を経過していない場合・営業に必要な許可、認可等未取得していない場合④国税又は申請する自治体（県又は県内市町村）の税を滞納している場合⑤営業年数が1年未満の場合
- 本庁舎本館、本庁舎別館：同規模建物の履行実績があること、建築物環境衛生管理技術者等を配置できること、物品・委託役務関係競争入札参加資格者名簿に「空調等設備運転操作管理」等の業種登録あること、等 ②庁舎：誠実に履行を完了した実績（契約期間の概ね7割以上、誠実に履行した実績を含む）建築物環境衛生管理技術者を配置できること、物品・委託役務関係競争入札参加資格名簿に、「空調等設備運転操作管理」等の業種登録があること、等
- ①当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者②破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 本市の入札参加有資格業者名簿に登録されている、同種同等の業務を施行した実績がある、業務に必要な資格（第三種電気主任技術者等）を有する者を常駐できる
- 平成29年4月1日以降において、12か月以上継続して、3,000平方メートル以上の面積の電気・機械設備等保守運転業務委託契約を元請として締結し、当該業務を履行した実績を有すること
- 『過去3年間に於いて、延床面積20,000㎡以上かつ高さ60mを超える高層ビルで、本業務に類似する業務委託実績を1件以上提出できること』を要件としている
- 電子調達システム（物品等）の入札参加資格者名簿に「03010202（建物等各種施設管理機械設備保守点検冷暖房空調設備）」の登録がある業者
- 市物品調達、委託等入札参加資格登録事務取扱要綱に基づく入札参加資格について、該当する業種及び種目で有効な登録を有している
- 市内業者・準市内業者、電気設備、空調設備、給排水設備及び消防設備の保守等維持管理を含む建築物の総合的な設備管理業務に係る契約（12か月以上）の実績
- 有資格者の配置
- 市業務委託等有資格業者の指名停止に関する要綱（平成11年4月16日制定）その他の本市で定める指名停止に関する規程に基づく指名停止を受けていないこと。本店の所在地が市内であること。K市業務委託等入札参加有資格者名簿において、指定する全ての分野に登録があり、指名競争入札参加資格を有する者であること。建築物環境衛生管理技術者として選任（他の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者と兼任する場合にあっては、厚生労働省健康局長通知（平成14年3月

26 日付健発第 0326015 号) に基づき認めることができる場合に限る。) できる者を有していること。納期の到来している市税を完納していること

- 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項による随意契約
- ①実施要領に規定する市内企業であること②T 市特定調達契約等一般競争入札参加資格者名簿に登載されていること③官公需についての中小企業の受注確保の法律第 2 条第 1 項第 2 の 2 号に規定するサービス業に属する事業を主たる業務として営むものであること④建築物環境衛生管理技術者の資格を有するものを本庁舎、防災合同庁舎にそれぞれ 1 名配置できること。⑤建築物の衛生的環境の確保に関する法律第 12 条の 2 第 1 項の規定により同項第 1 号又は第 8 号の事業に係る登録を受けた営業所をしないに有すること
- 電気・機械設備の運転監視する能力を有する・電気設備・給排水・換気設備・冷暖房設備の保守する能力を有する・電気主任技術者・一級ビル設備管理技能士を配置できる
- 市内に本店のある事業者であること。案件によって、特定の要件を設けて事業者の指名を行う場合もある
- 電子調達サービスにおける入札参加資格、実績要件（過去 3 年間の履行実績等）、地域要件（管内事業者）
- 引き続き 1 年以上、当該営業を営んでいること、法人税又は所得税及び消費税の滞納がないこと、市の市民税及び固定資産税の滞納がないこと、市の水道料金及び下水道使用料の滞納がないこと、参加希望型指名競争入札の場合は本社所在地が市内にある企業を対象としている。また、一定以上の予定価格の案件については、履行実績を求めている
- 競争入札資格者名簿に登録されている市内の業者のうち、本業務の対応が可能であることを聴取した者
- (1) 市の物品等供給契約の競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則第 10 条第 2 項の格付等級「A」に該当する者。(2) 市の物品等供給契約の有資格名簿にサービス部門「警備・ビル管理・清掃」で登録されており、取扱品目として、①機械器具の保守、②建物等設備（空調）の保守、③消防設備点検・保守、④貯水槽清掃を全て登録している者。(3) 市内又は準市内で登録している者。(4) 延床面積が 15,000 m<sup>2</sup>以上、契約電力が 1,000kW 以上の市内の建物（民間含む）のビル設備管理業務であって、宿直勤務体制があり、かつ、過去 5 年以内に履行実績（履行中も含む）を有するもの
- 履行可能な業者が限られているため特命随契としている
- 本町の入札参加資格名簿に事業内容が施設管理で登録があり、町内業者若しくは本町と施設管理に関する契約実績がある、又は、過去に現場説明・入札の参加実績があること
- 設備管理に必要な資格を有する者（第 3 種電気主任技術者又は第 1 種電気工事士、建築物環境衛生管理技術者、乙種 4 類危険物取扱者）を常駐させること
- 消防設備士、消防設備点検資格者
- (1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。(2) 県入札参加資格者名簿（物件の買入れ・物件の借入れ・一般業務の請負等）（以下

「資格者名簿」という。)において営業種目として「建物設備保守管理委託」に登載され、その細目として「ボイラー保守・運転」及び「建物に関する日常的な電気設備保守・運転」を登録している者で、「A」又は「B」の等級に区分されている者であること。(3) 資格者名簿において県内に本店、支店又は営業所の登録がある者であること。(4) 県の指名停止期間中の者でないこと。(5) 最近1年間の法人事業税を完納している者(地方税法に基づく猶予制度の適用を受けている者を含む。)であること。(6) 最近1年間の消費税及び地方消費税を完納している者(国税通則法及び国税徴収法に基づく猶予制度の適用を受けている者を含む。)であること。(7) 労働保険加入事業所であること。(8) 最低賃金法第8条の措置を確実に行う者であること。(9) 仕様書に示す業務内容を公正かつ的確に遂行し得る者であること

- 過去6年間の間に本庁舎と同等規模の履行完了実績を有すること。各技術者の資格を有する者を配置できること
- 事業所所在地にかかる税の完納事業者であること。過去5年間に国(独立行政法人を含む)、地方公共団体において契約の受託実績を有している者であること
- 個々の入札等においては、上記の法令の登録の有無等を案件ごと個別に設定している
- 申請しようとする業種区分ごとに2年以内の取引実績があること(すでに終了している実績が必要)。地方自治法施行令第167条の4に該当しないこと。入札参加資格を申請する業務に関し、法令上資格等を必要とする場合にあっては、それらの資格を有すること。国税及び地方税(消費税等を含む)に未納がないこと。無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員でないこと
- (1)「令和4・5年度 物品納入等に関する指名競争入札参加資格者名簿」に登録しており、第1希望又は第2希望が「23 保守管理業務」であること。(2)市へ2時間以内に到達できる範囲内に、支援に駆けつけることのできる人員を配置した本店(支店)又は営業所を有すること。(3)地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当していないこと。(4)入札参加申請時において、国又は地方公共団体等の指名停止期間中でないこと。(5)市庁舎又は市庁舎と同規模建物(地上5階以上、かつ、延床面積2万平方メートル以上で、なおかつ非常用発電機及びチラー等を用いた空調設備を有する庁舎、オフィスビル又は類似施設)の設備運転管理を、単独者で過去10年間に同一施設で5年以上継続した実績を有すること。(6)入札参加申請時に次の書類を提出できること。※設備運転管理業務委託仕様書 第4 当業務に関し必要な要件等の1、2、4に関する書類1の各種許可証及び各ISO9001・14001認証の写し2の(1)～(5)の要件を満たす配置予定業務従事者名簿(様式第3号)(氏名、業務経歴、資格を証する書類の写しを添付)4の実績に係る契約書及び仕様書の写し(8)会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと
- 滞納がないか等、町が定める参加資格要綱に基づく



- 下水道の整備等に伴う一般廃棄物処理業等の合理化に関する特別措置法に基づく合理化事業としている
- 県西部に本社・支社・営業所がある業者のうち、市発注業務の受注実績若しくは入札参加実績がある業者を選定
- 清掃業務の業種があること
- 町独自の基準による
- 相当の実績を有している、市内業者の場合は「建築物清掃業」を有している業種のみで可
- 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 3 号による
- ①令和 4・5 年度入札参加適格者名簿に「建物管理・清掃」の「一般清掃」の登載がある者
  - ②市内に本社・本店のある者又は契約委任されている支店・営業所等のある者
  - ③入札開始日から開札日までの間に市要領に基づく指名停止措置を受けていない者
  - ④地自法施行令第 167 条の 4 の規程の他、次のいずれにも該当しない者
    - ア 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過しない者
    - イ 対象業務の入札日前 6 か月以内に手形又は小切手の不渡りを出した者
    - ウ 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
    - エ 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
  - ⑤過去 10 年間に官公庁発注の一般清掃業務の受注実績がある者
- 当市の入札参加資格申請において、営業品目コード「建物維持管理」の「清掃」に登録をしている市内登録業者
- ・電子調達サービス（物品）の競争入札参加資格者名簿に登載された業者で発注者に登録している者。 ・営業種目 103「建物清掃」、取扱品目 01「一般清掃」に登録があり、共同運営格付 B ランク以上のもの・管内に本店、支店、営業所等があり、発注者物品買入れその他の契約に係る競争入札参加資格における管内の事業者取扱基準に基づき、届出書を発注者に提出し、『管内の事業者』の取扱いを受けていること。 ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定のいずれにも該当しないこと。 ・発注者競争入札参加停止及び指名停止等措置要綱に基づく参加停止及び指名停止期間中でないこと。 ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等により、更生又は再生手続の申立て・手続がなされていないこと。 ・法人税及び消費税等、納付すべき税を滞納していないこと。 ・発注者暴力団等排除措置要綱に基づく入札参加除外措置期間中でないこと
- 県ビルメンテナンス協会に加入している
- 指名委員会
- 市内、近隣市、市外の順に必要な者数を選定
- 統一参加資格「役務の提供等」の A、B 又は C に格付けされている者・本院及び各府省庁等から指名停止等の措置を受けている期間中でない者・その他業務実績や

#### 資格等

- 県又は市から指名停止措置を受けていないこと。会社更生法、民事再生法の適用を申請した者で同各法に基づく更生手続、再生手続開始の決定がされていないこと
- 市庁舎と同規模の公共施設の受注実績があること、定期清掃時にビルクリーニング技能士の配置が可能であること
- 市内に本店を置く事業者を指名
- 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないこと、本県の物品調達等に係る競争入札の参加資格制限要領に基づく資格制限を受けている期間中でないこと、本県の入札契約暴力団等排除要綱別表各号に規定する措置要件に該当しないこと
- 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 3 号（福祉等政策目的随意契約）に規定するシルバー人材センター等であること
- 施設の清掃業務の実績を有する事業者を指名している
- (1) 過去 10 年間（当該年度含まず）に、1 契約で延床面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の官公庁発注の施設清掃業務で、元請としての実績を有する者（業務完了したものに限る。）
  - (2) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号の規定に基づく登録を受けていること
  - (3) ISO27001 を取得し、又はプライバシーマーク制度（一般社団法人日本情報経済社会推進協会）の認定を受けていること
  - (4) この業務の履行中、次のいずれかの者（以下「管理者」という。）を配置できること。なお、受注者は、次のア、イについては、この資格を証する書類の写しを、ウについては、実務経験を証する書類の写しを契約時に提出すること。
    - ア 清掃作業監督者
    - イ 1 級ビルクリーニング技能士
    - ウ 清掃に従事した実務経験 6 年以上
- 平成 29 年度以降に、建物清掃業務の元請履行実績があること
- 5 年以内に建築物の清掃業務に係る履行実績と管理技術者の資格要件（清掃作業監督者、建築物環境衛生管理技術者、1 級又は 2 級ビルクリーニング技能士、3 級ビルクリーニング技能士取得後 2 年以上の経験又は経験 3 年以上のうち、一つ以上を満たす者）
- 入札参加資格審査申請において、「建物清掃業」の資格登録の希望があること
- 過去 5 年間（平成 30 年度以降）に、一棟の延床面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の規模を有する事務所等の建築物において、清掃業務を元請として、12 か月以上継続して履行した実績を有する者である。市における一般廃棄物収集運搬許可を得ている者である
- 県内に本社を有する、臨時清掃依頼への対応が 1 時間以内に可能、1 級ビルクリーニング技能士を 5 名以上直接雇用している、社会保険等に加入している
- 市業務委託等希望者登録業者であり、市内に本店又は支店を有する業者であること

- 清掃業務を希望している業者
- 市内に営業所を有する。指名登録業者のうち希望業種として「清掃業務」を第一希望としている
- ①物品購入契約等及び業務委託契約に係る競争入札参加者の資格等に関する要綱（平成 18 年 K 県告示第 521 号。以下「要綱」という。）第 6 条の規定により入札参加資格者として入札参加者名簿の営業種目「庁舎清掃」に登録された者であること。②過去 5 年の間に、年間を通じた建物の清掃業務契約の日常清掃延床面積が 1 万平方メートル以上（駐車場、倉庫及びこれらに類する建物を除き、同一敷地内、同一契約に限る。）の実績がある者であること。③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てを行った者又は申立てをなされた者にあつては、当該申立てに係る更生計画認可決定を受けていること。④民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てを行った者又は申立てをなされた者にあつては、当該申立てに係る再生計画認可決定を受けていること。⑤入札及び開札の時点において、県物品購入等及び業務委託等契約に係る指名停止等の措置要領（平成 14 年県告示第 811 号）による指名停止期間中でないこと
- 職業能力開発促進法による 1 級ビルクリーニング技能士の資格（正副責任者となる者）、契約実績
- 指名競争入札参加資格者名簿に登録があり、施設の清掃の実績が上位であること
- 町入札参加資格において、庁舎施設管理-屋内掃除の競争入札参加資格申請があり、本支店等の所在地が県内に存する業者
- 競争入札を行っていない。福祉団体（自立支援事業）による清掃業務
- 障害者優先調達法に基づき、対象となる事業所を選定している
- 高年齢者等の雇用の安定等に関する法律に規定するシルバー人材センター連合等の雇用
- 過去 10 年以内に建築物の清掃業務を元請として 12 か月以上履行している実績（面積条件あり）
- 元請履行実績
- 市の条例・規則で定められている規程
- 清掃業務にかかる「ISO9001」の認証、連絡後 1 時間以内に到着可能
- 入居ビル指定事業者との特命随意契約であるため、設定なし
- 事業に関し許可、認可を受けていることを証する書類
- 市の清掃業務の入札参加資格を有し発注予定金額の等級格付けを有すること、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと、市内に本店を有すること、同業種の業務で予定価格の 2～2.5 倍の業務実績を有すること、入札案件の 2 分の 1 程度の清掃面積以上の業務経験を有すること、過去 2 か年度において市発注の清掃業務の完了検査を受けた者は成績評点の基準を満たすこと、入札参加申込の受付期間の最終日から開札日までの間、市入札参加資格者指名停止措置要領に基づく指名停止期間中でないこと
- 「建物清掃等業務」で業者登録を受けている

- 共同事業（県市町村総合事務組合）として登録された業者を対象としている
- 他業務共通の入札参加資格（清掃業務独自の参加資格は定めていない。）
- 高齢者雇用
- 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの・参加を希望する営業種目が役務であって、審査願提出日現在において、参加を希望する営業内容の契約実績が 1 年以上ないもの・営業に関し許可又は認可等を必要とする場合において、これを得ていないもの・審査願提出時現在において、町税、法人税、消費税及び地方消費税等を滞納しているもの
- 名簿において役務提供の「一般建物清掃」に登録があること
- 指名停止措置を受けていないもの、市町村の納税義務に対し完納していること
- 過去 5 年間（平成 30 年度以降）に、一棟の延床面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の規模を有する事務所等の建築物において、清掃業務を元請として、12 か月以上継続して履行した実績を有する者である
- 市における一般廃棄物収集運搬許可を得ている者である
- 委託業務に必要な有資格者証
- 業者自体が少ないので、清掃していただけそうなところに相見積りしている
- 平成 22 年度以降、履行期間が 1 年以上かつ 1 契約当たりの日常清掃面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上の施設（ビル等）日常清掃を行った元請としての契約履行実績を有すること。ただし、履行中のものを除く。（契約期間が複数年に及ぶ実績の場合は現在履行中であっても、1 年以上の期間履行されていれば、その契約を実績と認める。）※令和 2 年度発注案件
- 市の入札参加資格「役務の提供－建物清掃」の登録があり、県内に主又は従たる営業所を有する事業者から指名
- 市税・国税の滞納がないこと。雇用保険・健康保険に加入していること
- 過去 5 年間に、都区市町村又は他官公庁と、建物清掃に関する基準額以上の契約金額にて契約した実績がある者
- 登録がない場合でも直近 1 年間で実績があること
- 清掃業務にかかる指名競争入札参加資格者名簿に登載された者であること
- 名簿登載業者、地理的要件、過去 10 年の実績、指名停止を受けていないもの、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定、ほか不渡り・更生手続、再生手続を受けていない者
- 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないこと、県知事から指名停止措置を受けていないこと、建築物衛生法に基づく県知事又は市長登録を受けていること、県庁舎等管理業務入札参加資格者名簿（建築物清掃業務、建築物環境衛生総合管理業務）に登録していること、県内で 12 か月以上の清掃業務の履行実績を持つこと、県内に事務所又は事業所を有し県税に未納がないこと、会社更生法・民事再生法の手続開始の申立てがされていないこと、入札説明書の交付を受けていること
- 市入札参加資格者名簿に建築物清掃（床面・便所等を含む）に登録している市内業者のうち、市内において公共施設等の清掃業務に実績がある業者
- 営業種目・共同格付・履行実績

- シルバー人材センター団体育成を目的とし、シルバー人材センターのみに依頼している
- 特定用途に使用される延べ面積が、3,000 平方メートル以上である施設については、建築物環境衛生管理技術者免許状を持った従業員を有する業者、建築物清掃業登録証明書を有する業者又は建築物環境衛生総合管理業登録証明書を有する業者
- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること
  - (2) 令和 3 年度町入札参加資格有資格者名簿（物品販売、役務提供等）に登録されている者であること
  - (3) 県内に本店又は支店若しくは営業所を有する者であること
  - (4) 町から指名停止を現に受けていないこと
  - (5) 市町村民税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること
  - (6) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てを行っている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと
  - (7) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てを行っている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと
  - (8) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 項に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者でないこと
- 障害者の自立と社会参加の促進及び障害者の就労支援と社会参加の促進において、障害者が就業の場等、積極的に社会参加できる環境づくりの提唱あるいは、介護・高齢者福祉の充実、高齢者の生きがいの推進において、高齢者が就業の場等積極的に社会参加できる環境づくりの提唱
- 市競争入札参加資格者名簿に委託業務中「清掃」で登録がある者
  - ・公告の日から入札執行日までのいずれの日においても、市競争入札参加資格者指名停止等措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けていないこと
  - ・会社更生法による更生手続開始前の申立てがなされている者又は民事再生法による再生手続開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者でないこと
- 指名願いが出ている
- 指名停止の措置を県から受けている者又は受けることが明らかである者でないこと等
- 県内の官公需適格組合で建築物清掃が可能であること。障害者等社会的弱者の方を多数雇用していること
- 市の競争入札有資格者名簿に登載されている（市の入札参加資格要件を満たす業者から、委託業務の履行能力や地場企業であること等総合的に勘案した上で、発注課において指名している
- 競争入札を行っていない（障害者優先調達促進法に基づき、障害者の雇用促進を目的とした委託契約としている）
- 建築物環境衛生総合管理業務登録を行っていること
- ①配置予定技術者：建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 6 条第 1 項の建築物環境衛生管理技術者免許状を有する者を本業務に

配置できること

②履行実績：建物清掃業務について締結した契約について、令和4年4月1日からこの公告の日までの間に、誠実に履行を完了した実績（1年を超える契約を履行中のものにあつては、契約期間の7割（※）かつ1年以上、誠実に履行した実績を含む。）を有していること（※契約期間の7割以上とは、3年契約では26か月以上、2年契約では17か月以上をいう。）

- 平成29年4月1日以降において、12か月以上継続して、3,000平方メートル以上の面積の清掃業務契約を元請として締結し、当該業務を履行した実績を有すること
- 過去3年間に於いて、延べ床面積が10,000㎡以上の建築物の清掃業務契約実績を有していること
- 電子調達システム（物品等）登録名簿の営業種目「03：役務の提供」「01：建物等各種施設管理」「01：清掃」「01 庁舎清掃」に登録がある業者
- 市内業者（一部で準市内業者）、希望業種登録が建築物の清掃、建築物の清掃に係る契約実績
- 契約課清掃業務格付発注区分が「〇〇」とされた者で、かつ、市内に本店を有する者であること。市税納付が完納であること。市業務委託等有資格業者の指名停止に関する要綱（平成11年4月16日制定）その他の本市で定める指名停止に関する規程に基づく指名停止を受けていないこと
- 地方自治法施行令第167条の2第3項によりシルバー人材センターとの随意契約としている
- ①実施要領に規定する市内企業であること
- ②市特定調達契約等一般競争入札参加資格者名簿に登録されていること
- ③官公需についての中小企業の受注確保の法律第2条第1項第2の2号に規定するサービス業に属する事業を主たる業務として営むものであること
- ④過去15年以内に引き続き2年以上の元請けとして、10,000㎡以上の履行実績があること
- ⑤建築物の衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項の規定により同項第1号又は第8号の事業に係る登録を受けた営業所を市内に有すること
- ⑥業務の内容に適合した業務責任者を配置できること（1級ビルクリーニング技能士又は清掃業務について作業の技術力及び指導等の総合的技能を有し、実務経験6年以上の者）
- 管内業者で過去5年間に官公庁が発注した1件4,000万円以上の類似案件の受託実績があること
- 地方自治法施行令第167条の2第1項第3号に掲げる「母子及び父子並びに寡婦福祉法第6条第6項に規定する母子・父子福祉団体、若しくはこれに準ずる者として総務省令で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者」であつて、当該業務に使用される者が主として同条第1項及び第2項に規定する配偶者のないもの及び寡婦であること
- ①市業務委託契約等に係る競争入札等参加資格を持っており、業種として第1分類「庁舎管理」・第2分類「建物清掃」業務での登録をしていること。併せて、

該当年度の格付審査用資料の提出をしていること

②地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項各号の規定に該当しない者であること

③会社更生法第 17 条の規定による更生手続の開始の申立て又は民事再生法第 21 条の規定による再生手続の開始の申立てがなされた場合は、それぞれ更生計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされていること

④市が締結する契約等からの暴力団等の排除措置要綱第 3 条第 1 号の規定に該当しないこと

⑤市から市物品購入契約及び業務委託契約等に係る指名停止等の措置要綱に基づく指名停止を受けている期間中でないこと

⑥消費税及び地方消費税並びに本市市税の滞納がないこと

⑦業として当該競争入札に付する契約に係る業務を営んでいること

⑧過去 3 年の間、本市との契約において、違反又は不誠実な行為を行った者であって契約の相手方として不適当と市長が認めるものでないこと

⑨建物清掃による収入額について、直近の決算 2 か年分の平均額が 2 億円以上であること

⑩本件競争入札に事業協同組合として競争入札参加資格確認申請書を提出した場合、その組合員は単体として競争入札参加資格確認申請書を提出することはできない。当該競争入札に事業協同組合として参加する場合は、業務を担当する組合員についても併せて⑤及び⑧の要件を満たすものであること

- 電子調達サービスにおける入札参加資格、実績要件（過去 3 年間の建物清掃業務の履行実績）、地域要件（管内事業者）

- 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること

市競争入札参加資格者名簿（物品・役務の提供）に登録されていること

市の建設工事等の請負契約に係る指名停止等の措置に関する要領（平成 6 年 12 月 1 日制定）による指名停止の措置を受けている期間でないこと

会社更生法による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法による再生手続開始の申立てがなされている者等、経営状態が著しく不健全な者でないこと

同一の入札に参加しようとする者との間に、資本関係又は人的関係がないこと  
その他別表に定める参加資格要件を満たしていること

- 過去 5 年間に、一施設で延床 10,000 ㎡以上の建物清掃業務を元請で年間契約し、誠実に履行した実績（履行中を含む。）を有している

- (1) 本市物品等供給契約の有資格業者名簿に「建物等の清掃」で登載され、「市内」で登録されていること  
(2) 市の物品等供給契約の競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則第 10 条第 2 項の格付等級「A」に該当する者  
(3) 建築物清掃業又は建築物環境衛生総合管理業として「県知事登録証明書」を契約制度課へ提出していること（官公需適格組合については、当該業者又は当該業者の傘下組合員が当該証明書を提出していること）  
(4) 過去 5 年以内（平成 30 年 1 月 1 日～令和 4 年 12 月 31 日）に、清掃対象の

延床面積が 15,000 m<sup>2</sup>以上の建物における清掃実績があること

- 本町の入札参加資格名簿に事業内容が施設清掃で登録があり、町内業者若しくは本町と施設管理に関する契約実績がある、又は、過去に現場説明・入札の参加実績があること

社会保険（健康保険及び厚生年金保険）への加入義務の履行及び納付義務の履行を確認できる者であること

入札公告の日から開札日までのいずれの日においても、営業停止処分又は本市の指名停止措置若しくは競争入札参加資格の取り消しを受けていないこと

- 建築物清掃業務又は建築物環境衛生総合管理業登録のある業者
- その他：（１）地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。（２）県入札参加資格者名簿（物件の買入れ・物件の借入れ・一般業務の請負等）（以下「資格者名簿」という。）において営業種目として「庁舎等建物又はその敷地の維持管理に必要な清掃の請負」に登録されている者で、「A」又は「B」の等級に区分されている者であること。（３）資格者名簿において県内に本店の登録がある者であること。（４）県の指名停止期間中の者でないこと。（５）過去 3 年間に、同種、同規模（3,000 m<sup>2</sup>以上）の業務について履行実績があること。（６）次のア又はイのいずれかに該当する者であること。ア 本契約に係る業務を担当する営業拠点（資格者名簿に登録された本店又は支店、営業所に限る。）において、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第 12 条の 2 第 1 項第 1 号又は第 8 号に基づく県知事登録、市長登録、市長登録又は市長登録を受けた者であること。イ 次の（ア）及び（イ）の要件に該当する者（ア）本契約に係る業務を担当する営業拠点（資格者名簿に登録された本店又は支店、営業所に限る。）に次のいずれかに該当する監督者を設置し、本件業務を適正に履行することができる者 a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第 25 条第 2 号に定める清掃作業監督者 b 監督者として必要な技術及び資質の向上に資する資格を有する者又は講習を修了した者 c 監督者として 3 年以上の実務経験を有する者（イ）本件業務に従事する全ての者について、次のいずれかの研修を年 1 回以上受講させることができる者 a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第 25 条第 3 号に定める厚生労働大臣の登録を受けた者が実施主体となって行われる研修 b 清掃用機械器具等及び清掃作業に用いる資材の使用法並びに清掃作業の安全及び衛生等を内容とする社内研修（７）最近 1 年間の法人事業税を完納している者（地方税法に基づく猶予制度の適用を受けている者を含む。）であること。（８）最近 1 年間の消費税及び地方消費税を完納している者（国税通則法及び国税徴収法に基づく猶予制度の適用を受けている者を含む。）であること。（９）労働保険加入事業所であること。（１０）仕様書に示す業務内容を、公正かつ的確に遂行し得る者であること
- 過去 10 年以内に地方公共団体において同種清掃業務の受注実績があること
- 清掃作業監督者及び清掃作業従事者修了者を有する
- ①登録業種の「24. 清掃業務」を第 1 希望又は第 2 希望で登録し、営業品目の「01. 庁舎、施設清掃」を希望していること。②市内業者にあつては、本業務の対応が可能な業者。③市外業者にあつては、県内の本社（本店）又は支店等で登録



し、社員 70 人以上であること

表 3-20：本庁舎総合管理業務における競争参加資格として設定している項目（複数回答可）

| 機関名（機関数） | 暴力団員等    | 建築物衛生法   | 都道府県知事の登録 | 障害者の雇用 | その他     |
|----------|----------|----------|-----------|--------|---------|
| 全体（363）  | 88%（319） | 35%（127） | 34%（123）  | 2%（9）  | 27%（99） |
| 省庁（9）    | 100%（9）  | 33%（3）   | 33%（3）    | 0%（0）  | 33%（3）  |
| 都道府県（5）  | 100%（5）  | 40%（2）   | 40%（2）    | 0%（0）  | 20%（1）  |
| 特別区（6）   | 83%（5）   | 17%（1）   | 17%（1）    | 0%（0）  | 67%（4）  |
| 政令市（0）   | —        | —        | —         | —      | —       |
| 中核市（10）  | 90%（9）   | 40%（4）   | 40%（4）    | 0%（0）  | 50%（5）  |
| 市（205）   | 88%（180） | 32%（66）  | 36%（73）   | 3%（7）  | 28%（58） |
| 町村（128）  | 87%（111） | 40%（51）  | 31%（40）   | 2%（2）  | 22%（28） |

※「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を取得している」「環境省が設けるエコチューニング事業者認定を受けている」と回答した機関はなかったため上記の表には掲載していない。

表 3-21：本庁舎総合管理業務における競争参加資格として設定している項目「その他」

| 本庁舎総合管理業務における競争参加資格として設定している項目「その他」（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市入札参加資格があり募集要件を満たしていること</li> <li>● 指名競争入札の参加資格登録を事前に行い、指名参加資格を有していること</li> <li>● 県ビルメンテナンス協会会員であること</li> <li>● 契約締結能力、入札参加制限（地方自治法第 167 条の 4 第 2 項）、納税義務等</li> <li>● 契約係では特に設定はしておらず、主管課作成の仕様書による</li> <li>● 同種の実績を有していること。個人情報保護及び情報セキュリティに関する内規等があり、適正管理及び継続的改善の仕組みが構築されていること</li> <li>● 市物品調達等競争入札参加資格者名簿に登録されている</li> <li>● 国税又は地方税を滞納している者でないこと等</li> <li>● 同規模の複数年契約の実績がある</li> <li>● 直近 5 年間、県内の特定建築物でビル管理業務の契約・履行実績が複数件あること</li> <li>● 清掃業務に関して、特に資格を求めているはない</li> <li>● 1 市競争入札参加資格者名簿に登録されている者、2 電子調達サービスの種目名「0103 建設清掃-01 一般清掃」、「0104 電気・冷暖房等設備保守-01 電気、02 冷暖房・空調設備、06 エレベーター、08 消火設備」、「0105 警備・受付等-04 受付、05 電話交換」、「0111 害虫駆除-01 建物」全てに登録がある者、3 市競争入札等有資格者指名停止基準に基く指名停止を受けていない者、4 市契約における暴力団等排除措置要綱に基く停止措置を受けていない者、5 電子調達サービスの</li> </ul> |

種目名「0103 建設清掃」、「0104 電気・冷暖房等設備保守」、「0105 警備・受付等」の格付が A ランクである者

- 清掃及び設備管理等の一括管理が可能である
- 警備業の認定を受けている。ISO9001 及び ISO14001 の認証を取得している
- 警備業法による認定を受けている・業務に必要な資格等を有する者を雇用している、若しくは確保できる見込み
- 庁舎設備に関して熟知しており、過去に受注の実績があること
- 県内の市役所における実績。警備業法に基づく県公安委員会から認定されていること。プライバシーマーク又は ISO27001 を取得していること。民事再生法により再生手続開始の申立てがなされていないもの
- 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと。民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。仕様書の要求する業務を全て履行できる能力を有すること
- ISO27001 認証済の遠隔管理センターの設置、建築物環境衛生技術者（建築物環境衛生総合管理業 8 号）、警備員指導教育責任者及び施設警備検定合格者、2 種電気工事士以上の資格者、乙種第 4 類危険物取扱
- 業務関係者の選定にあつては、来庁者と接する機会が多い履行場所となるため、業務遂行能力だけでなく、誠実な勤務態度を考慮するとともに、服務指導に関する義務を遂行できること
- 市の庁舎清掃業者等登録名簿の建築物環境衛生総合管理業に登録している等
- 単独の法人であること。市の物品登録業者であること。会社更生法の適用を受けてないこと。書類提出時点で指名停止を受けていないこと
- 県内に本店等があること、市競争入札参加資格者名簿に登録されている又は同種の資料が提出できること、税の滞納がないこと等
- 県内に本店、支店、営業所を有する・延床面積 20,000 ㎡以上の官公庁庁舎の総合管理を受注した実績が 1 年以上有する・警備業法に基づく警備業の認定を受けている・その他、従事業務ごとの諸条件・資格等あり
- 過去 5 年の本業務同程度の国、地公体等の履行実績。配置警備員の資格。等
- 県下に申請事務所を有し、警備業務の認定を受けている
- 過去 5 年間に延べ 3,000 ㎡以上の規模を有する特定建築物において、契約金額（委託期間が 1 年以上の契約である場合にあっては、1 年間に換算して算出した金額とする。）が、2,600 万円以上（取引に係る消費税及び地方消費税を含む。）であり、次に掲げる①から③のいずれかの業務を元請として、1 年以上継続して履行した実績を有する者 ①清掃業務及び警備保安業務及び設備管理業務を含む業務 ②清掃業務及び警備保安業務を含む業務 ③清掃業務及び設備管理業務を含む業務の実績。第 3 種電気主任技術者及び第一種電気工事士の資格を有する者を常駐配備できる者（両者の兼務は可とする。）。建築物環境衛生管理技術者を常駐配備できる者警備業法第 4 条の規定による公安委員会の認定を受けている者であり、過去 5 年間に、1 年以上継続して履行した実績を有する者 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 7 条第 1 項の規定による市長の許可（事業系一般廃棄物）を受けている者

- 建築物環境衛生管理技術者を選任すること
- 過去 5 年以内に同規模の同様な案件を履行していること
- ①ビルメンテナンスの実績、②実務経験者の配置、③警備業法の認定、④ISMS・プライバシーマーク認証、⑤県内の営業所の配置を資格要件としている
- 県内官公庁での履行実績を有している
- 警備業登録、消防設備点検資格者、電気工事士（第 1 種）、ビルクリーニング技能士、ボイラー技士
- ISO9001 認証、ISMS 適合性評価制度認証又はプライバシーマーク認証又は JISQ15001：2006 認証又は ISO/IEC27001：2005 認証のうちいずれか一つ以上
- プロポーザル参加要件として案件ごとに定めている
- 営業に関し、法律上必要とする許可、認可又は登録等
- 建築物の清掃、設備管理及び警備業務の履行実績を有していること
- 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 6 号の規定（競争入札に付することが不利と認められるとき）に該当するため、競争参加資格は設定していない
- 本市の入札参加資格者として該当する項目に登録していること、国若しくは地方公共団体と契約期間が 1 年以上で一定以上の契約金額の同種業務の契約を締結し、誠実に履行したこと
- 省庁競争参加資格
- 一定規模以上の公用施設の一括契約実績がある
- ①物品の買入れ等競争入札参加資格に、分類「物品」のうち、業種が「電気・機械設備管理」、「施設管理」、「屋内清掃」、及び「事業委託」のいずれかの登録があること。②本プロポーザル公告日までの間に、延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の電気・機械設備管理業務、消防設備管理業務、環境衛生管理業務、清掃業務及び警備業務（以上の各業務を必須とし、その他の業務が組み合わされたものを含む）の一括契約実績（現在、契約期間継続中の案件を含む）があること。③地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。④本プロポーザルへの参加を表明する書類（以下「参加表明書」という。）の提出期限の日から契約締結の日までの間に、S 市の指名停止の措置を受けていないこと。⑤会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき、更生手続開始の申立てがなされている者でないこと。又は、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき、更生手続開始の申出がなされている者でないこと。ただし、手続開始決定を受けている者は、その限りではない。⑥直近の 2 年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす）。⑦緊急時、必要により特別業務が生じた場合、1 時間以内に対象施設に参集し、業務に着手できる体制を有すること
- 特段資格の設定を行っていないが、地域要件、履行実績等を勘案して指名を行う
- 第三種電気主任技術者の資格を有する者を配置すること、電気工事士の資格を有する者を配置すること、本店又は営業所が都内にあること、過去の実績等
- 市令和 4 年度入札参加名簿の中、県内に本社、支社、営業所があり、官公庁での建築物総合管理業務の実績がある業者から選定

- 指名競争入札のため設定していません
- 建築物清掃業又は建築物環境衛生総合管理業の登録、警備業法第4条の認定、建築物環境衛生管理技術者を有していること、一般廃棄物収集運搬業の許可、産業廃棄物収集運搬業の許可、危険物取扱者免状（乙種第4類）の交付
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に規定する建築物環境衛生管理技術者の設置が必要な建築物の管理を主体とする業務の履行実績があること
- 過去10年間に延床面積が5,000㎡以上の公共施設（庁舎・消防署等、本来の目的が住民の利用ではないもの。）において、警備、設備運転・保守、清掃業務、電話交換業務、受付業務等のいずれかで総合的な契約実績があり、その受託経験を当該業務に反映できるとともに、業務員の適正配置において、遅滞なく対応可能な体制が確立できること
- 危険物取扱主任者（受注者種、第4類）、給排水衛生設備の有識者かつ実務経験有、機械保守の有識者
- 派遣業厚生労働大臣の許可がある
- 市内の登録業者
- 実績、会社更生法等その他法令での必要項目に該当がない企業であること
- 施行令第167条の4の規定に該当しない者であること・市物品購入等入札参加資格者名簿への登録・地域要件（市内又は準市内）・履行実績・会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者でないこと・民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと
- 指名委員会において指名業者を選定している
- 直近3か年において、延床面積3,000㎡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
- 警備業法第4条により公安委員会の認定を受けていること
- 警備業法（昭和47年法律第117号）第4条の認定を受けている者であること。本市又は本市の人口と同程度若しくはそれ以上の地方公共団体から庁舎に係る清掃及び警備業務を受注し、誠実に履行した実績を有する者であること
- 本町在住者への雇用対策のため
- 有資格者の配置
- 入札参加資格の提出があり、実績等をみて
- 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。○会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。○入札に参加しようとする者の間に資本関係又は人的関係がないこと。○市県民税を滞納していない者であること。○県内に主たる事務所又は営業所を有していること。○本業務を遂行するために必要とされる業務経験を有し、国・地方公共団体等の類似の業務を受託した実績を有する者であること
- 他の官庁施設における総合管理業務の受注実績があること
- 町の入札参加資格者名簿掲載業者より「役務の提供等（建物等各種施設管理）」

の条件を満たす業者を選定

- 【対象業務・格付】103 建物清掃、104 電気・寒冷房等設備保守の格付が A 【店舗所在地】管内に本店又は支店、営業所がある入札参加資格登録業者であること、  
【管内支店の取扱い】 入札参加資格を取得してから、公告日現在、継続して1年以上経過の者
- 入札参加者名簿に登載の者で、県内に本店を有し役務の仕様及び条件に適合できる能力を有していると判断できる者
- 市の入札参加資格登録業者・当該業務の履行が確実に可能と思われる業者
- 市に「清掃・洗濯」で役務提供登録している者、プライバシーマーク又は情報セキュリティ・マネジメントシステムを認証取得している者、庁舎清掃業務を受託し履行を完了した実績を有する者
- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項(同令第167条の11第1項において準用する場合も含む。)の規定に該当しないこと。また、同条第2項による措置を現に受けていないこと  
(2) 発注者から指名停止又は入札禁止を受けている期間中でないこと  
(3) 会社更生法(昭和27年法律第172号)に基づく更生手続開始の申立て、又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てがなされていないものであること  
(4) 都道府県民税・市区町村民税に滞納がないこと  
(5) 電子調達サービスの競争入札参加資格者であり、営業種目に「建物清掃」「電気・暖冷房等設備保守」「警備・受付等」のいずれも登録がされていること  
(6) 防災センター(中央管理室)管理業務を含む、延床面積5万㎡以上かつ建物高さ31m以上の施設の管理業務受託の実績があること  
(7) 本業務の統括管理責任者として、以下の全てを満たす者を選任できる事業者であること。①ビルメンテナンス等を行う責任者として、延床面積5万㎡以上かつ建物高さ31m以上の施設の管理業務受託の実務を通算5年以上経験した者 ②契約期間中、専任専属できる者 ただし、契約締結の前後にかかわらず、死亡や傷病、退職等の真にやむを得ない事情により、発注者が承認のうえ、配置予定の統括管理責任者を変更する場合は、当初配置予定の統括管理責任者と同等以上の者を配置しなければならない  
(8) 共同企業体(JV)を構成する場合、その構成員全てが(1)～(4)までに掲げる要件を満たし、かつ次の各号の要件も満たさなくてはならない。①構成員で協議のうえ、代表構成員を定めること。なお、統括管理責任者が在籍する事業者を代表構成員とし、代表構成員は全体の意思決定や管理運用等の全ての責任を負わなくてはならない。②代表構成員は上記(1)～(4)に加え、(6)及び(7)の要件を満たすこと。また、上記(5)については共同企業体の構成員のいずれかが登録されていること。(同一の事業者について全ての営業種目が登録されている必要はなく、共同企業体全体として、上記(5)の要件を満たしていれば足りる。)③共同企業体の構成員は、本件において他に参加する共同企業体に所属していないこと。また、共同企業体に所属しながら単独で提案を行うこともできない。④共同企業体により参加申込みをした後においては、当該共同企業体の代表

構成員及び構成員の変更は、認めない。ただし、契約締結の前後にかかわらず、倒産等の真にやむを得ない事情による場合は、発注者と協議のうえ構成員の変更を認めることがある

### 3.2.8 契約書へのスライド条項反映状況

#### 3.2.8.1 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が契約に含まれている機関

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るかを尋ねた。

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る機関割合は清掃業務、設備管理業務、総合管理業務のいずれにおいても 15%前後であった。

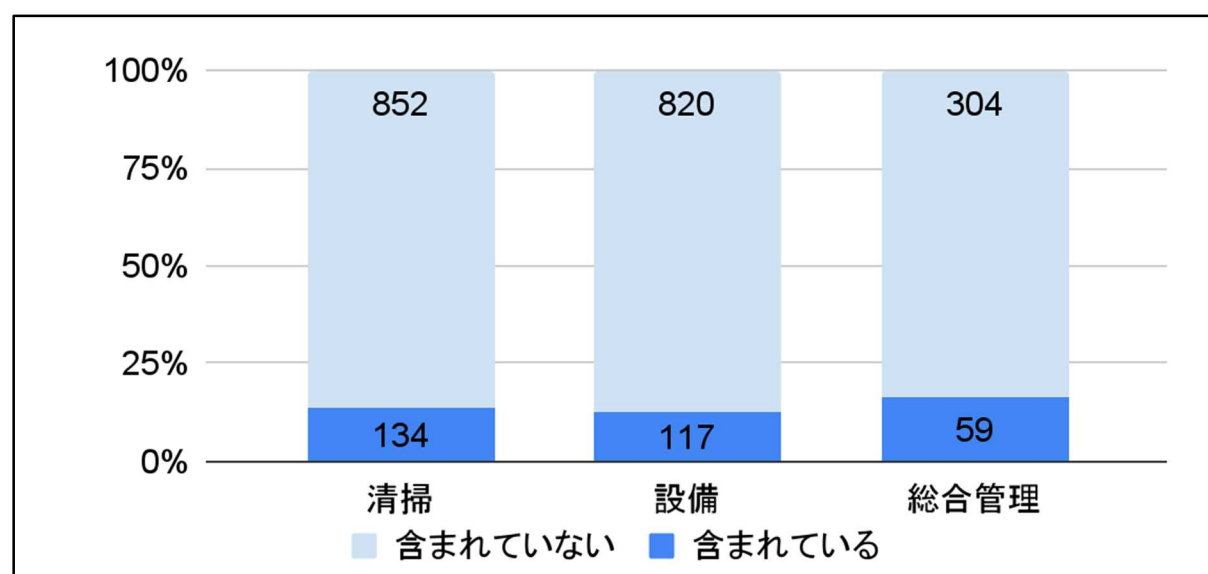


図 3-43：最低賃金改定のときに発動するスライド条項が含まれている機関

清掃業務

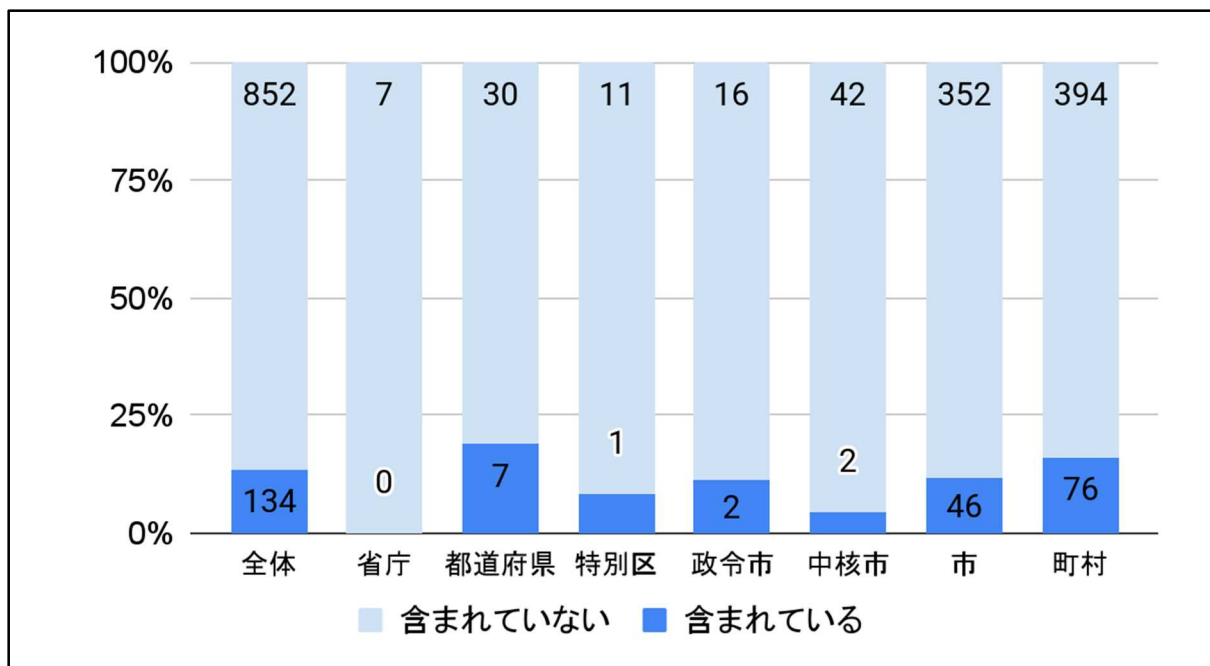


図 3-44：清掃業務における最低賃金改定の際に発動するスライド条項が含まれている機関

#### 設備管理業務

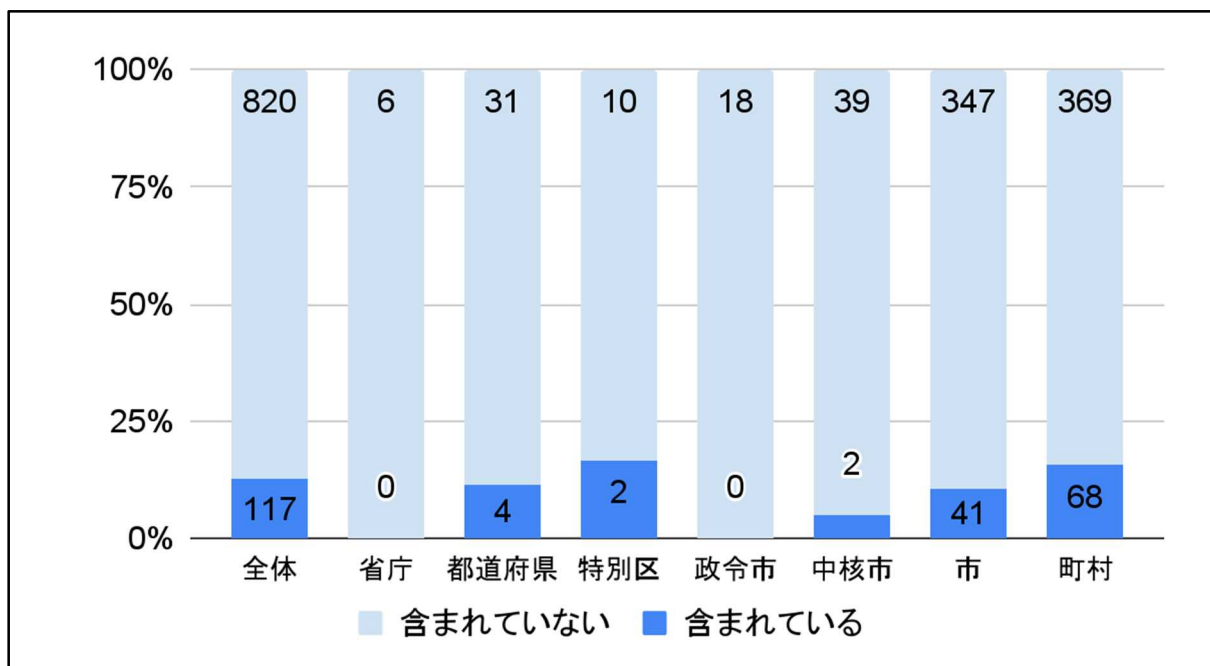


図 3-45：設備管理業務における最低賃金改定の際に発動するスライド条項が含まれている機関

#### 本庁舎総合管理業務



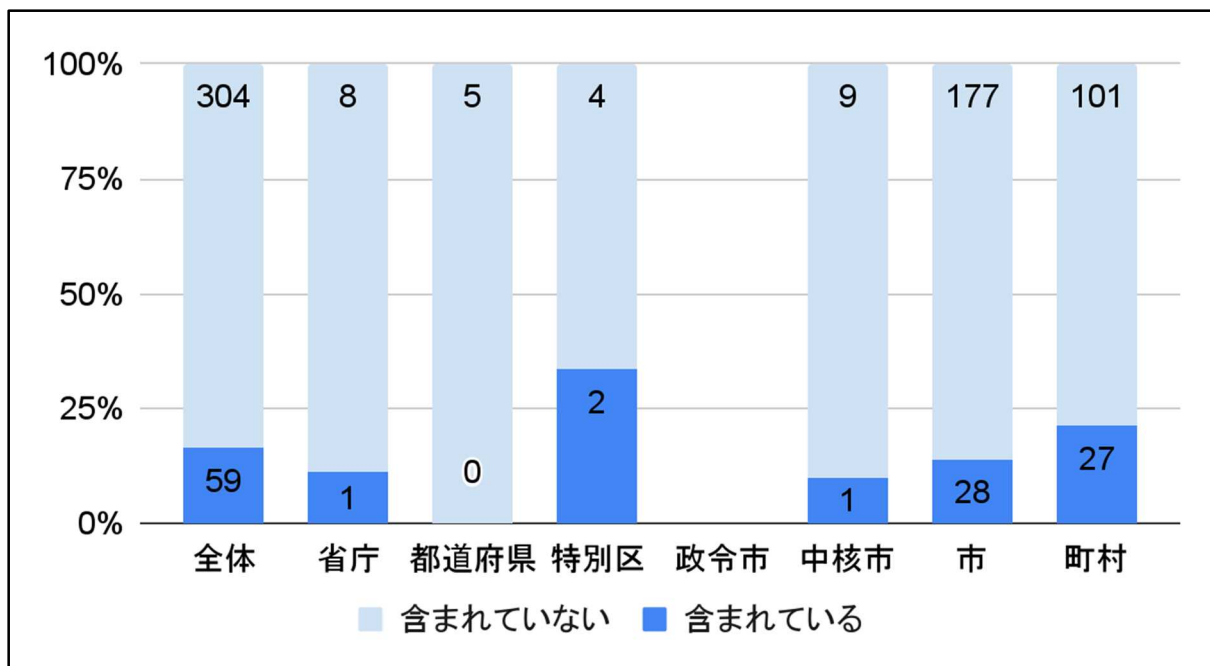


図 3-46：本庁舎総合管理業務における最低賃金改定の際に発動するスライド条項が含まれている機関

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

### 3.2.8.2 労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項が含まれている機関

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るかを尋ねた。

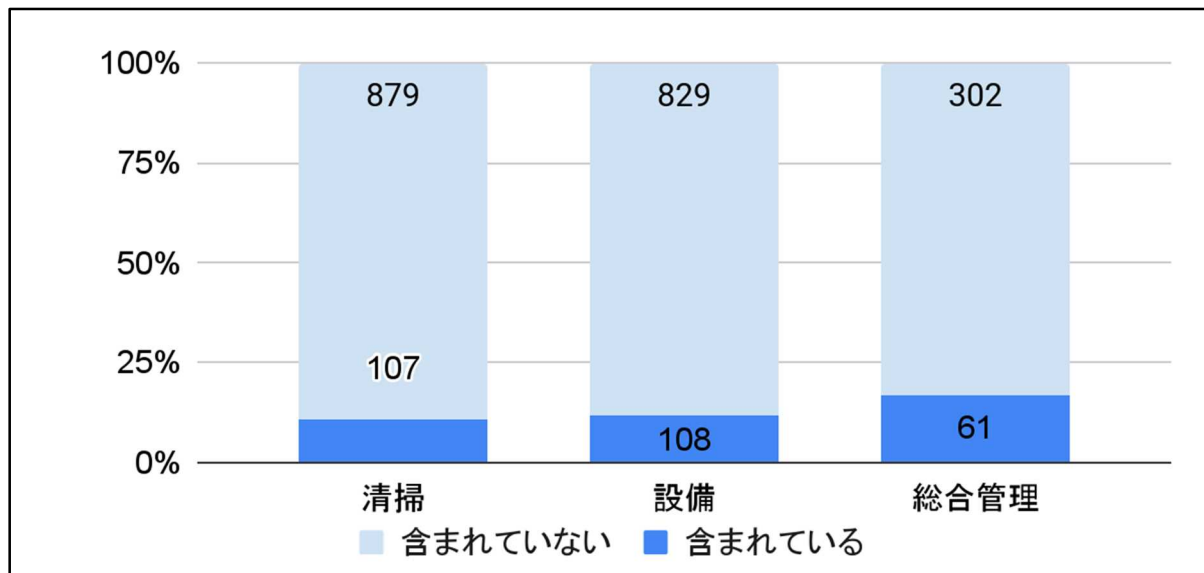


図 3-47：労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項が含まれている機関

#### 清掃業務

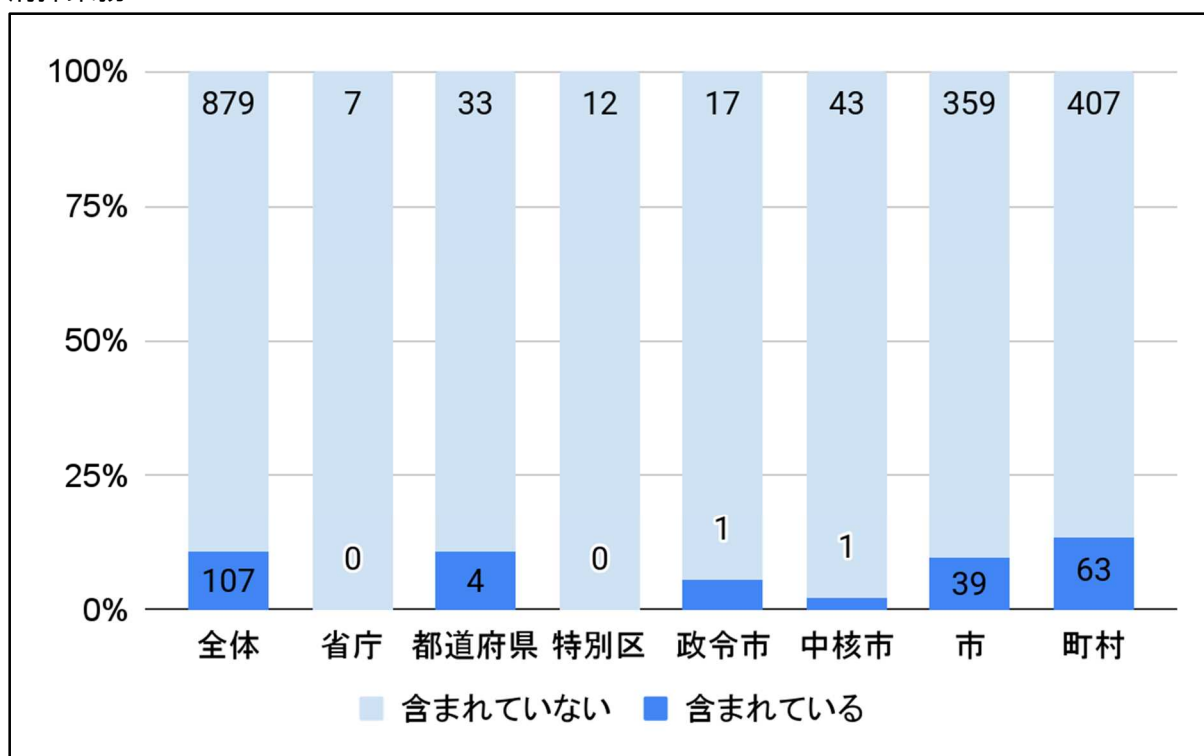


図 3-48：清掃業務における労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項が含まれている機関

### 設備管理業務

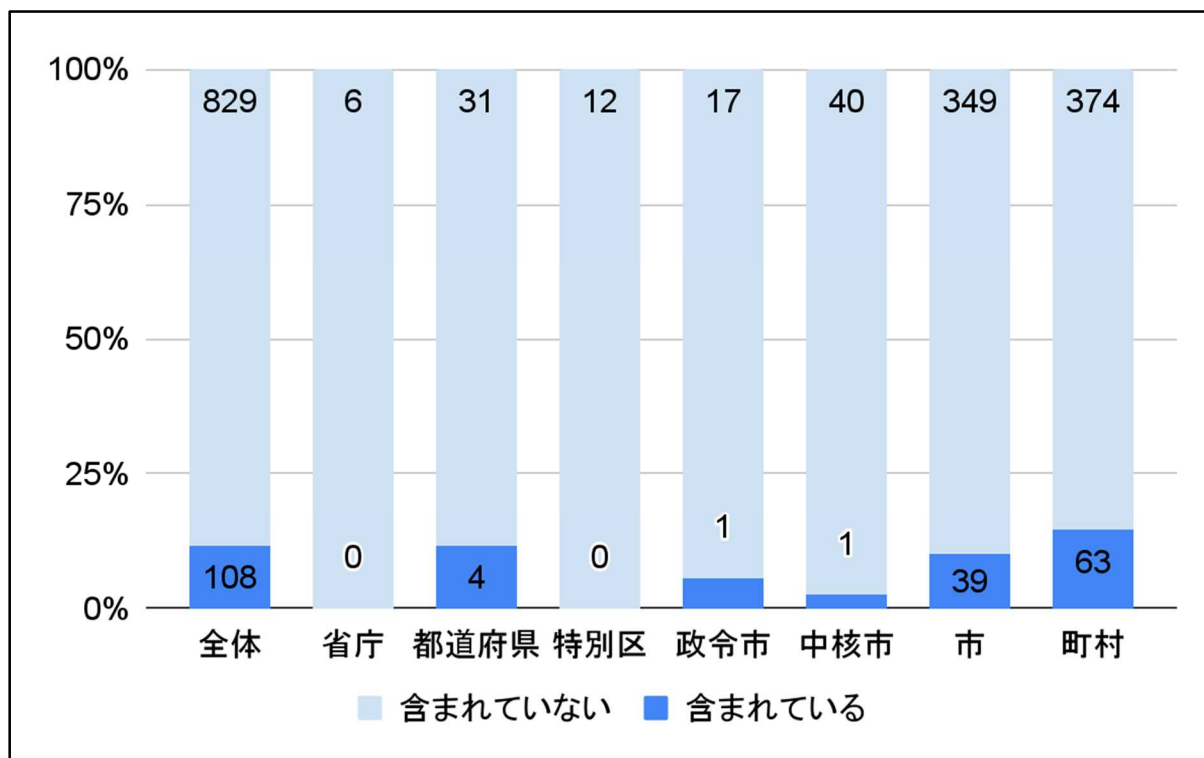


図 3-49：設備管理業務における労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項が含まれている機関

### 本庁舎総合管理業務

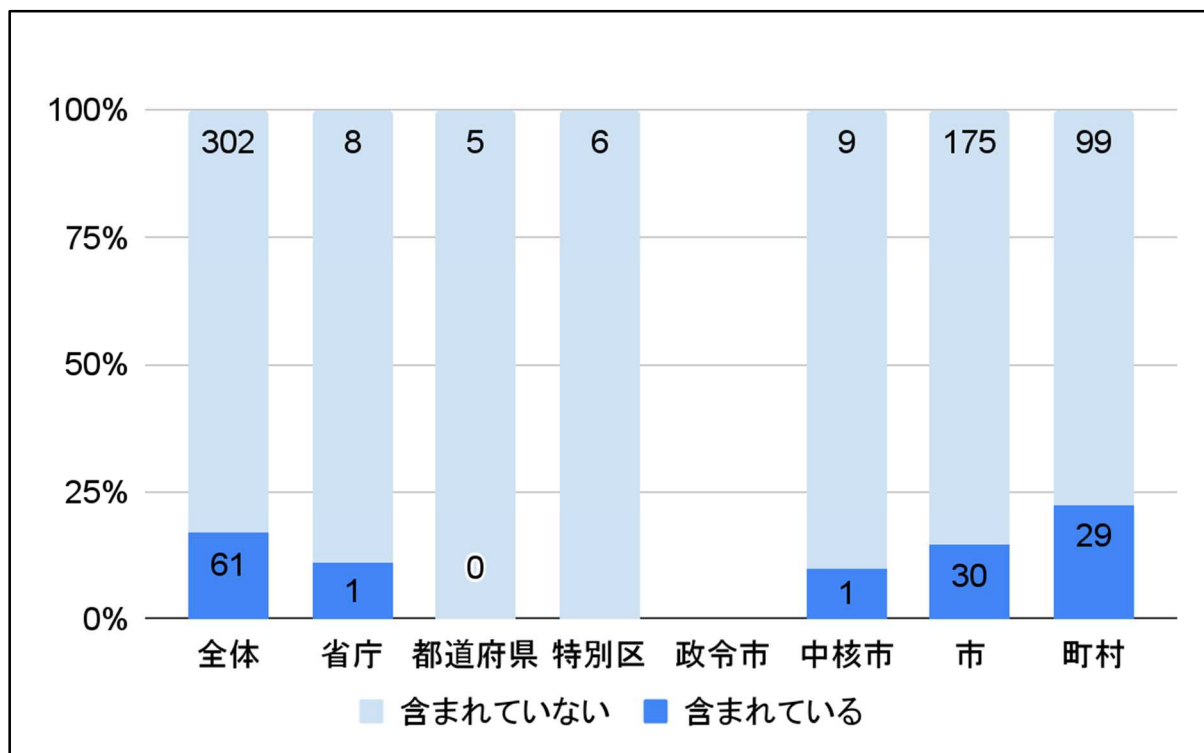


図 3-50：本庁舎総合管理業務における労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項が含まれている機関

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

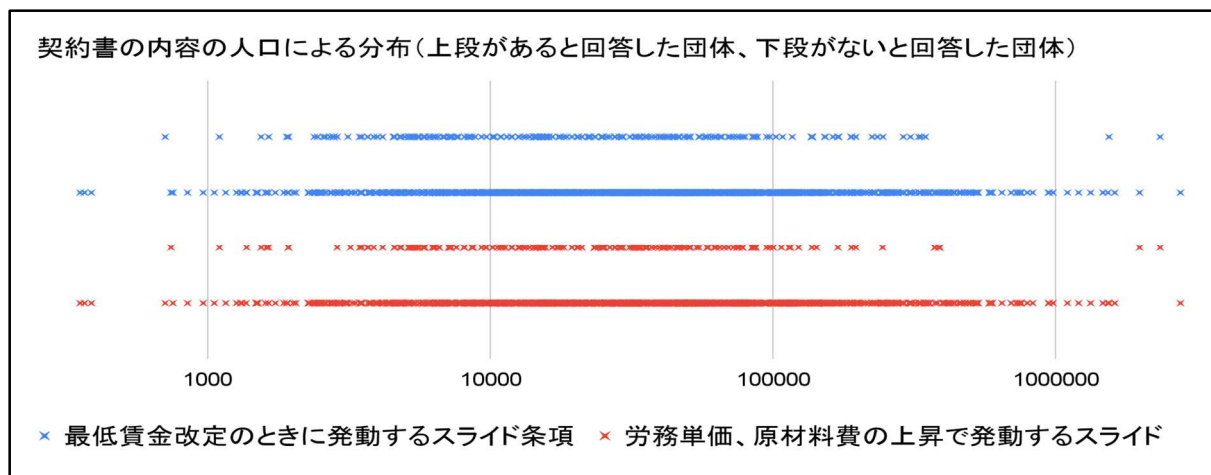


図 3-51：契約書の内容に「最低賃金改定のとときに発動するスライド条項」「労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項」が含まれている機関の人口による分布（人口：人）

契約書の内容にスライド条項が含まれているか否かと、人口規模にはほとんど関係性はないと言える。

### 3.2.8.3 契約書に労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項が含まれていない機関の今後の予定

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ない機関に、今後の予定を尋ねた（以下から選択回答）。

- 今後含める予定がある
- 今後含める予定がない
- 含めるか検討中
- どのような条項を使用したらよいか分からない
- その他

今後の予定として「今後含める予定がある」と答えた機関は約 2%、「含めるか検討中」と答えた機関は約 40%であった。

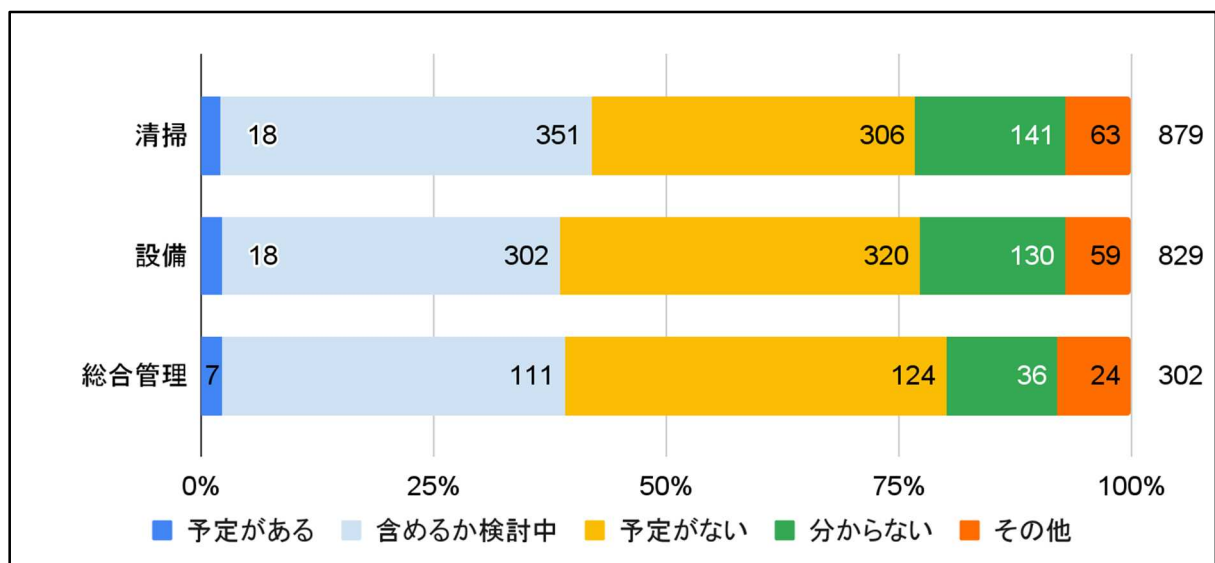


図 3-52：スライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定

## 清掃業務

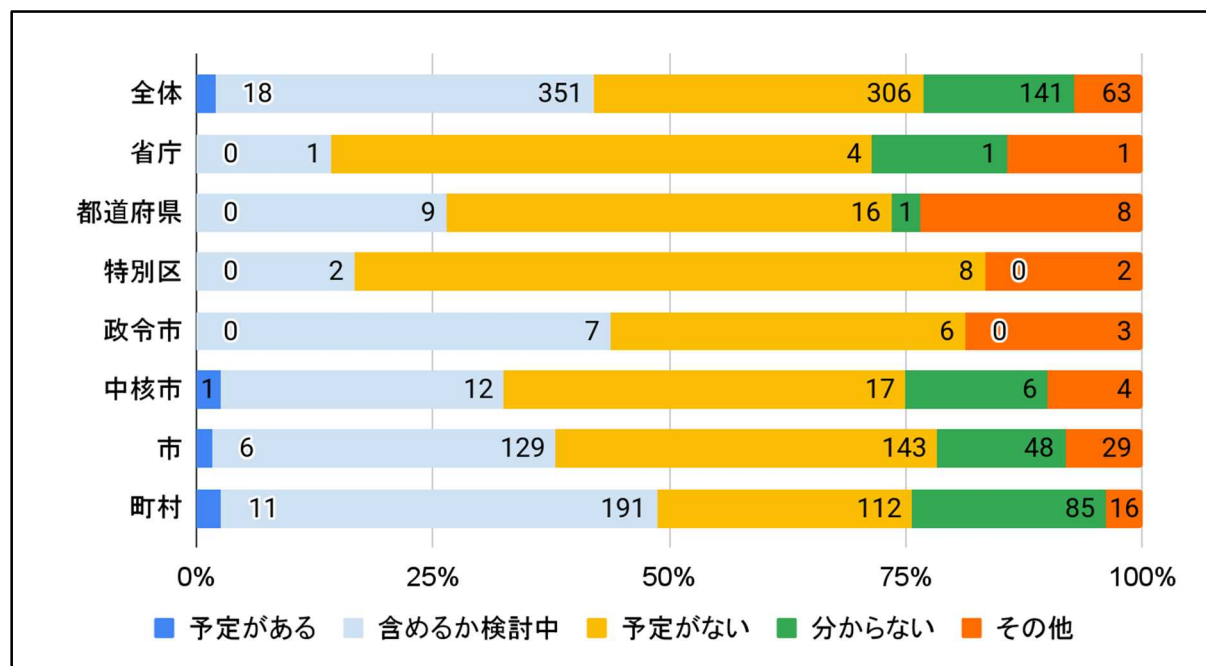


図 3-53：清掃業務におけるスライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定

## 設備管理業務

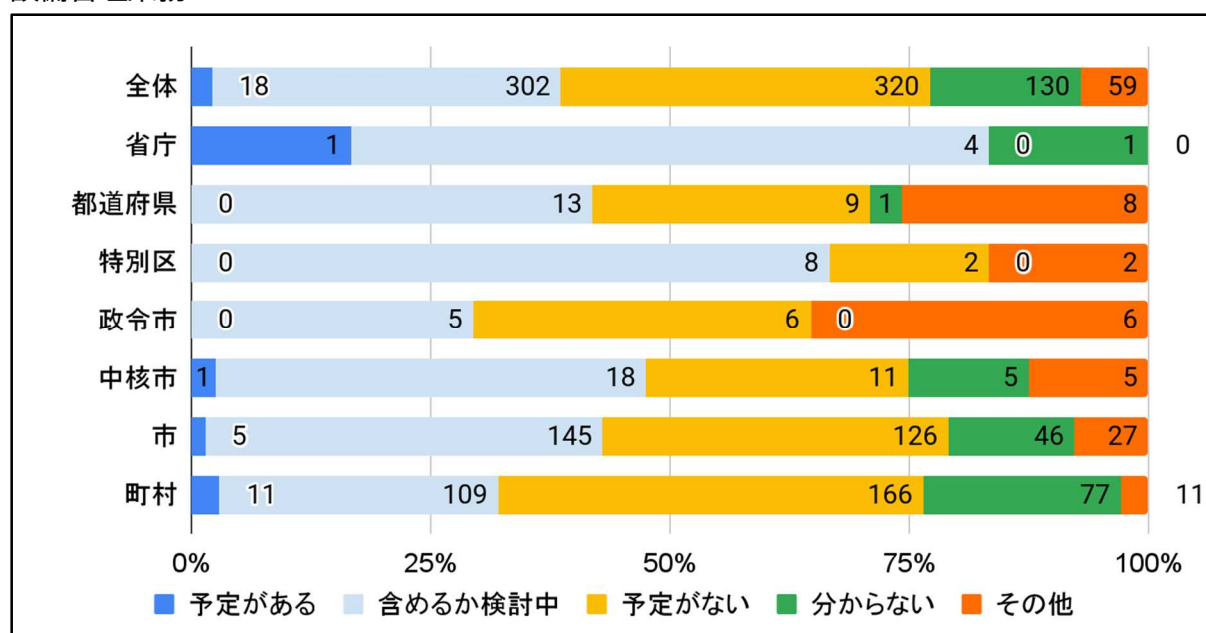


図 3-54：設備管理業務におけるスライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定

人口規模が小さい市町村でもスライド条項を「含める予定がある」や「含めるか検討中」と回答していることから、スライド条項を含めることに対して積極的であることが分かった。

表 3-22：清掃業務と設備管理業務におけるスライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定「その他」

| <p>清掃業務と設備管理業務におけるスライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定「その他」（自由記載）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公契約条例を制定していることから、最低賃金を上回る賃金の下限額を設定し、毎年度、契約金額の変更契約を行っている</li> <li>● その他の協議事項として「この契約に定めのない事項及び疑義の生じた事項については、発注者と受注者とが協議の上定めるもの」により対応している</li> <li>● 当該申出があった場合は、条項には直接的な記載はないが、契約書の後段の「疑義や定めのないことはお互いに協議して決める」旨の記載により、必要に応じて変更契約を行う予定</li> <li>● 委託料の変更については、甲乙協議により決定する旨、契約書に記載あり</li> <li>● 令和 5 年 10 月以降、本庁舎総合管理業務の委託を締結しており、設備管理業務の委託を発注する予定がない</li> <li>● 未定（契約変更に係る条項に基づく変更協議は可能）</li> <li>● 市が作成している契約書の標準様式を基に作成しているため、そちらに含まれない限り予定はない</li> <li>● 業務委託契約書の約款の中に「契約の定めのない事項が生じたときは甲乙協議して定めるもの」としているため、当該条項でスライド条項を含めている</li> <li>● 疑義等の解決として運用しているが、本庁舎のみならず全ての同様案件に対して検討する必要があるため、出納局にて検討しているところである</li> <li>● 地元業者から要望があれば検討する</li> <li>● 予想することのできない社会経済情勢その他の情勢の変化により物価又は賃金に著しい変動を生じた場合、協議して業務委託料の額を変更することができるとしているため、現在のところ、含むかどうかの検討は行っていない</li> <li>● 会計部局の方針に準ずる</li> <li>● 契約内容を変更する場合、甲乙協議の上決定することとなっているため、人件費単価、スライド条項に限らず課題が発生したら協議した上で対応する予定</li> <li>● 県の契約書に合わせているため</li> <li>● 含めるかどうかわからない</li> <li>● 労務費等の上昇時における請負代金額の変更（市場価格の変動等）について、条項を設定済み</li> <li>● 近隣の市町村の動向を見ながら検討する</li> <li>● 未定だが、事業者からの申出があれば適切に対応していく</li> <li>● 委託料の変更については協議する旨の記載をしており、スライド条項を記載するかは未定</li> <li>● 厚生労働省で検討いただいているスライド条項運用マニュアルが正式に公表された段階で、その内容や他都市の状況を踏まえてスライド条項を含めるかどうか検討したい</li> <li>● 本庁舎のビルメンテナンス業務単独で決めるのではなく、契約に関する所管部署の</li> </ul> |



財政局資産管理部契約課の方針に従い対応

- 調査研究中
- その他の条項で対応できるようにしている（「契約締結後において、天災事変その他の不測の事件に基づく日本国内での経済情勢の激変によりこの契約が著しく不適当と認めるに至ったときは、その実情に応じ、発注者又は受注者は、相手方と協議の上、契約の内容を変更することができる。」）
- 単価見直しの規定やスライド条項は含まれていないが、受発注者双方の協議により変更契約は可能としている。なお、基本的には次年度の予定価格に上昇分を反映させており、契約期間中における契約額変更の申出はこれまでなかった
- 契約に定めのない事項について協議により定めるものとしており、協議の要望があればスライドの対応も可能であるため、今後も契約書に明記する予定はない
- 契約書における協議事項として対応する。また、燃料油等については単品スライドの運用基準で対応する
- スライド条項と同様の項目が含まれている
- 情報を収集する等、調査している
- 現時点では含める予定はない
- スライド条項を策定したが、適用開始を令和6年12月以降分とし、すでに公告済み又は契約済みの案件については対象としないため
- 庁舎のリース事業者が発注しているため内容は把握していない
- スライド条項は規定されていないが、価格上昇に係る委託料の変更については受発注者間で協議することができることとしており、受注者の発議により変更協議に応じることとしている
- 設備管理業務は労務費が最低賃金を下回らないことにも配慮しながら、毎年複数者から見積り徴取の上予算計上し、入札・契約しており、複数年契約による契約を行っていない
- 契約書に「契約書に定めのない事項については、必要に応じ協議をして定める」と規定があり、この条項により対応している
- 長期継続契約のため条項を含んでいない
- 契約約款において、「契約金額を増額すべき場合において、特別の理由があるときは、（中略）甲乙協議して定める。」としている
- 労務単価や原材料費による契約金額の決定ではなく、作業単価の総額により契約金額を決定している
- 県等の動向を考慮して検討
- 長期継続契約の場合、次年度以降の契約金額は受託者との協議により決定しており、その際に、労務単価、原材料費の上昇等による増額分を反映している
- 複数年契約である場合は、スライド条項を検討
- 「協議事項」にて、契約書に規定されていない事項について協議して定める旨の規定があるため、契約金額について相談された際はその規定により対応が可能と考える
- スライド条項は、明確な条項がなくとも、現行の甲乙協議（発注者・受注者の疑義解決）等の規定により対応・適用（変更契約）は可能であると考えている

- 最低賃金改定のときに発動するスライド条項は、受注者から都との契約金額の変更が必要であると申請があったものについて、書類の審査等を行い、都との契約金額の変更が必要と判断できた場合に、契約金額変更の手続を行うよう指示している。また、労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項は、受注者から労務費等の上昇に伴う契約金額の変更について申出があった場合には、内閣官房及び公正取引委員会が策定した「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」（令和5年11月29日策定）及び令和6年4月に総務省から発出された「地方公共団体の調達における中小企業者の受注機会の確保等について」（令和6年4月19日付総行第200号）の趣旨を踏まえ、適切に対応するよう周知している
- 当該申出があった場合は、条項には直接的な記載はないが、契約書の後段に記載のある「疑義や定めのないことはお互いに協議して決める」旨の記載により、必要に応じて変更契約を行う予定
- 清掃に限らず、人件費の高騰によるスライド条項は全庁的に見直す必要があると思うが、契約全般にかかる案件は他部署（契約検査課）であるため課単独での検討も見通しがたっていない
- シルバー人材センターとの単価契約である
- 令和5年10月以降、本庁舎総合管理業務の委託を締結しており、清掃業務の委託を発注する予定がない
- 契約書の次の条文により、協議を行う。「この契約について疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲、乙協議の上、解決するものとする。」
- 入札による発注を予定していない
- 契約書に記載のない事項は協議する旨記載があるため、必要に応じて契約金額を変更している
- 令和5年度分については、全て請書で契約しているのでスライド条項が直接的に明記はされていないが、そのような状況になれば対応する予定ではいる
- 契約書標準約款にはスライド項目は含めているが、現行の契約金額が低いため、請書対応となっている
- 清掃業務については年間を通しての庁舎内清掃ではなく年1回の単発的な業務の委託であるため、契約書上にスライド条項等を含めていないもの
- 会計管理課で検討中
- 必要性は認識しているが、予算確保等実施が難しい
- 発注時において労務単価、原材料費の上昇を見越して入札することを条件としている
- 見積り合わせにより随意契約をしている
- 洗剤・ほうき・雑巾等、清掃に必要な道具は役場で全て準備している
- 今後検討する予定である
- 当該スライド条項を作成しておりますが、適用開始を令和6年12月から発注分とし、すでに広告済み又は契約済みの案件については適用しないこととしているため

- 契約書で規定する事情変更に関する条項で対応
- 清掃業務は労務費が最低賃金を下回らないよう、毎年複数者から見積り徴取し、予算積算の上、入札・契約しており、複数年契約による契約を行っていない
- 契約書に「契約に定めのない事項については、必要に応じ協議して定める」と規定があり、この条項により対応している
- 低額な契約のため条項を含んでいない
- 今後、他自治体の動向、取り組み等について研究していく
- 規模が小さく少額であるため契約書を省略している
- 清掃業務は長期継続契約により実施しており、次年度以降は相手方との協議により決定しており、その際に労務単価、原材料費の上昇分による増額分を反映している

## 本庁舎総合管理業務

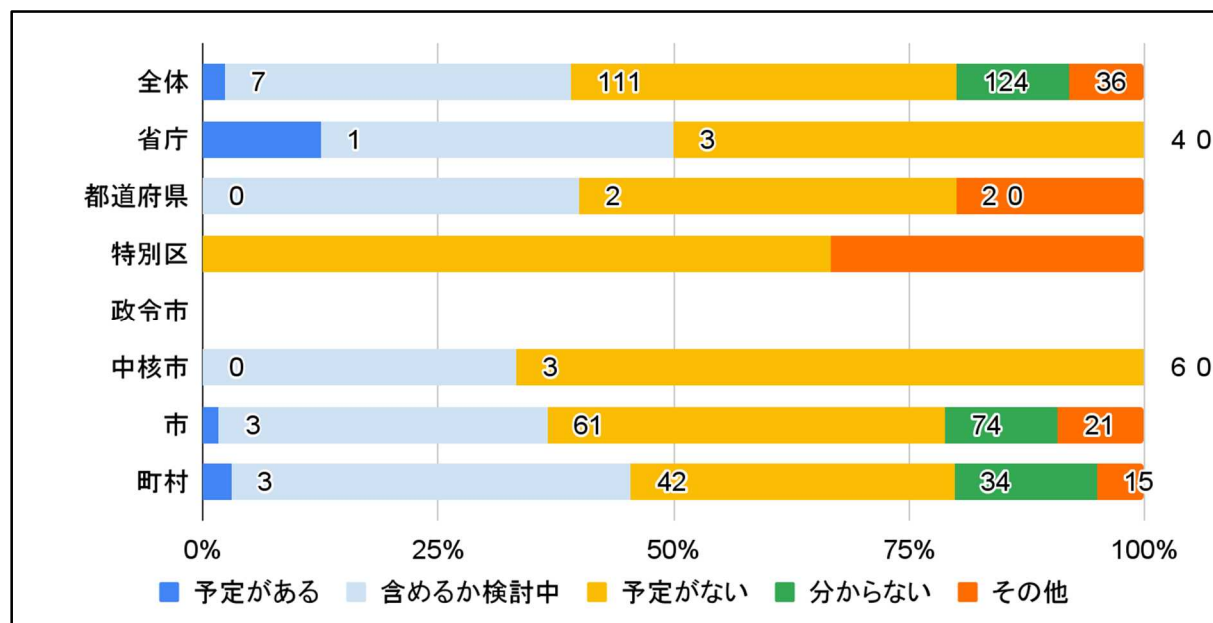


図 3-55：本庁舎総合管理業務におけるスライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

表 3-23：本庁舎総合管理業務におけるスライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定「その他」

| 本庁舎総合管理業務におけるスライド条項が契約内に含まれていない機関の今後の予定「その他」（自由記載） |                                                                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ●                                                  | 業務委託費の見直しを受注者側から要求があった場合には、発注者と受注者の双方による協議の場を設けることとしている                        |
| ●                                                  | 双方協議条項で変更対応                                                                    |
| ●                                                  | 労務単価や原材料費の高騰により、原契約金額での施行が困難となる場合には、現行の契約約款に基づいて契約者両名の協議により、契約変更を実施すればよいと考えるため |
| ●                                                  | 未定（契約変更に係る条項に基づく変更協議は可能）                                                       |
| ●                                                  | 令和 6 契約分からスライド条項が含まれた契約を締結している                                                 |
| ●                                                  | 県や他市町の動向や運用を確認し判断していく                                                          |
| ●                                                  | 現契約についてはそのままとし、次回の契約以降に含めるか検討                                                  |
| ●                                                  | 定めのない個別協議事項として取り扱う                                                             |
| ●                                                  | 労務費等の上昇時における請負代金額の変更（市場価格の変動等）について、条項を設定済み                                     |
| ●                                                  | 包括管理業務委託を 5 年半の基本協定で限度額を定めており、各年度で年度契約を締結する中で人件費等は協議している                       |
| ●                                                  | 契約約款にはスライド条項は盛り込んでいないが、労務単価、原材料費等の上昇等の事情が生じた場合には、変更契約を行うこととしている                |

- 労務単価・原材料費の上昇等により、契約相手方より契約変更の協議があれば応じているため
- 業務委託料の変更については、契約条項の中で発注者と受注者が協議して定めることとしている
- 国や県の動向を注視している
- 国等の通知に基づき、受注者から変更契約の要請があれば対応している
- 現状検討にまで至っていない
- 「予測することのできない非常の事態が生じたため、契約代金額等を変更しないことが著しく不適當であると認められるときは、発注者と受注者で協議の上、これを変更することができるものとする。」と規定があるため、その時の状況に応じて変更契約に応じる可能性はある
- スライド条項の設定はしていないが、契約期間中に著しい事業の変化等があった場合には、契約金額について協議の上変更ができる旨盛り込んでいるため、今後もその規定で対応予定
- 契約書内に『契約に定めのない事項で必要がある場合は、協議して定める』という事項があるため、ここに対応すればよいと考える

### 3.2.8.4 受注者から契約額の変更の申出の有無

契約期間中に、受注者から契約額の変更の申出があったかを尋ねた。

清掃業務では 57 機関（6％）、設備管理業務では 26 機関（3％）、本庁舎総合管理業務では 36 機関（10％）に、契約期間中に受注者から契約額の変更の申出があった。

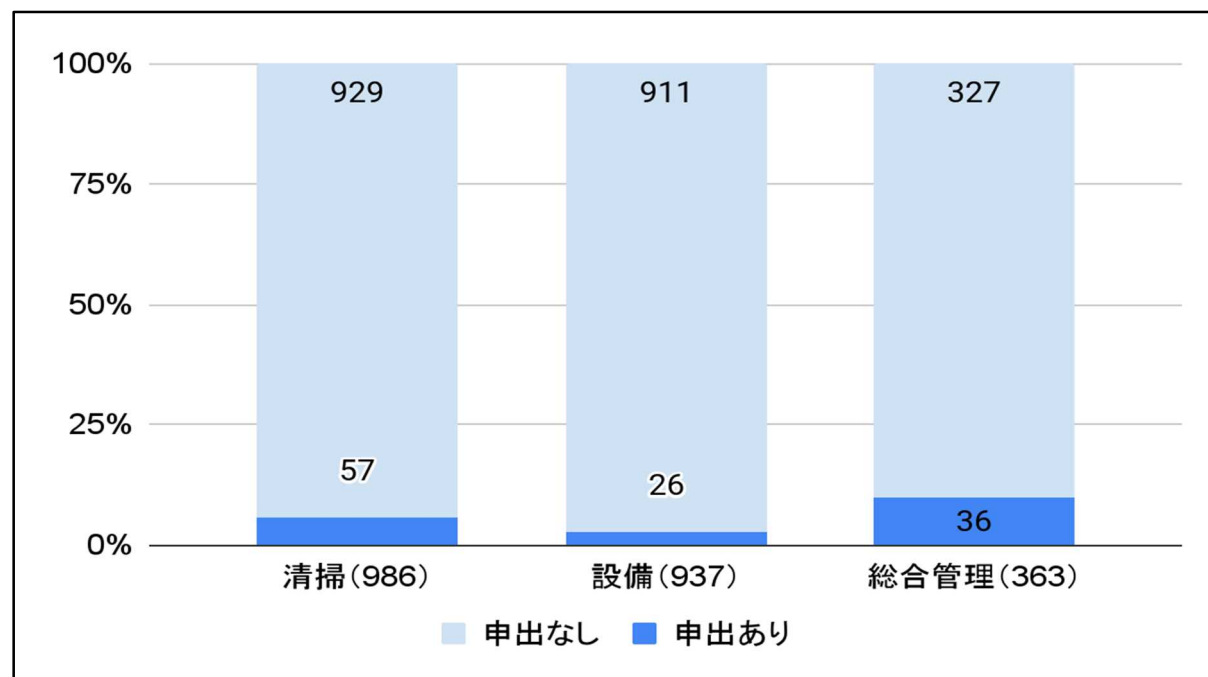


図 3-56：受注者から契約額の変更の申出があった機関

表 3-24：受注者から契約額の変更の申出がなかった機関（単位：機関数）

|      | 清掃業務 | 設備管理業務 | 本庁舎総合管理業務 |
|------|------|--------|-----------|
| 合計   | 929  | 911    | 327       |
| 省庁   | 6    | 6      | 7         |
| 都道府県 | 30   | 29     | 4         |
| 特別区  | 11   | 12     | 4         |
| 政令市  | 16   | 17     | —         |
| 中核市  | 39   | 39     | 8         |
| 市    | 376  | 379    | 183       |
| 町村   | 451  | 429    | 121       |

※ 政令市では本庁舎総合管理業務にあたる発注がなかった。

### 3.2.8.5 契約変更した機関

受注者から契約額の変更の申出があった場合、その協議の結果として契約額を変更したかを尋ねた。また、契約額の変更をした機関の契約にスライド条項が含まれているかを調査した。

#### 清掃業務

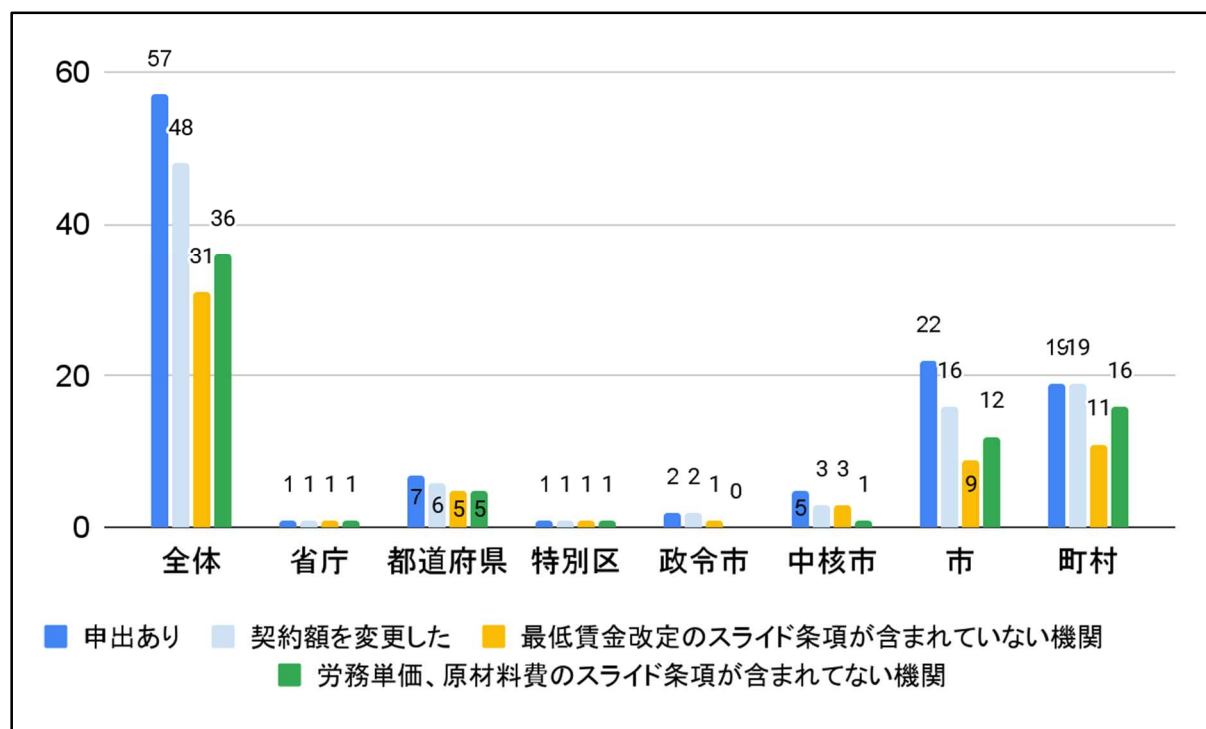


図 3-57：清掃業務における契約額を変更した機関とスライド条項の有無（単位：機関数）

清掃業務における契約額の変更の申出があった 57 機関のうち、48 機関（84%）が「契約額を変更した」と回答した。契約額の変更をした機関のうち、31 機関は「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ない」と回答した機関であり、36 機関は「労務単価、原材料費の上昇で発動するスライド条項が含まれていない」と回答した機関であった。

スライド条項が契約に含まれていなくても、契約額の変更の申出があった場合には応じている機関が多いことが分かった。

スライド条項が契約に含まれており、契約額の変更の申出があった機関のうち「契約額の変更については現在検討中である」と回答した 1 機関以外は、「契約額を変更した」と回答した。スライド条項が契約に含まれている機関においては、契約額変更の申出があった場合には基本的に契約額の変更に応じていることが分かった。

表 3-25：清掃業務における契約額の変更をした理由

| 清掃業務における契約額の変更をした理由（自由記載）                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約相手方の理事会において契約金額の減額変更が望ましいと決定したため、その旨を承諾し減額変更契約とした</li> </ul> |

- 最低賃金の上昇を加味したため
- 人件費及び物価上昇を反映させるため
- 清掃業務を行うに当たり当初想定しきれなかった経費が発生し、やむを得ない事態と判断したため
- 協議内容が適切であったため
- 清掃日数が増減したため、それに基づき変更した
- 契約期間中に庁舎の玄関マット使用料が変更になり、市が負担するのが妥当だと判断したため
- 契約額の変更が適切だと判断したため
- 来年度からの増額申出があり対応予定
- 最低賃金の上昇、資材等の物価高騰の影響が大きい
- 契約書の定めのとおり受託者と協議を行い、変更額について双方の合意が得られたため
- 規定に則って契約額を変更した
- 施設の増築に伴う業務対象面積が増加したため
- 公共工事品確法に基づき、発注者の責務として適切な契約額となるよう価格転嫁を行う必要があるため
- 長期継続契約を締結しており契約期間中に消費税の増税があったことから、契約額の変更を行なった
- 最低賃金を下回ることになる清掃員の賃金額の増額であるため変更契約（増額）するに至った。なお、最低賃金の改定に合わせ、当方より請負業者に対して増額の必要がないか確認をしている
- スライド条項により委託料変更に応じることとしているため
- 庁舎大規模改修により事務室の清掃箇所が減ったため
- 物価高騰による人件費、資材費の値上がりを提示していただき対応
- 事業の変更に伴い清掃箇所が追加したこと及び最低賃金の変更に伴い、追加で見積りを依頼したところ、当初契約金額より増額したため
- 変更契約を結ぶに相応しいと考えたため
- 最低賃金の改正、複数年契約における年度ごとの労務単価の適用による。（本県では、事情変更に伴い、委託料を変更することとして運用している。）
- 労務単価の増額
- 契約に係る費用の公平性を他町村等と比較し変更とした
- 建築保全業務労務単価の上昇に伴う変更
- 最低賃金額の引き上げ等を受け、「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」（平成 27 年 6 月 10 日健発 0610 第 5 号厚生労働省健康局長通知「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」（令和 5 年 11 月 29 日内閣官房、公正取引委員会策定）等を踏まえ、適切な価格で単価の見直しを行った
- 複数年にわたる委託契約へのスライド条項（賃金水準の変動を反映した契約金額の変更）を適用したため
- 清掃日数が当初の見込みよりも減少したため契約額を減額した



- 最低賃金の改定に伴い関係書類を確認した結果、変更の必要があると判断したため
- 受注者からの要望額どおり協議の結果契約額の変更を行った
- 労務費、物価上昇による必要経費の増を加味する必要があると判断したため
- 最低賃金改定に伴う変更契約であり、契約書でも「事情変更による業務委託料の変更」の規定があるため
- 令和５年度建築保全業務労務単価は、令和４年１２月９日公表されたが令和５年２月１４日に見直され、大きく上昇したため
- 入札公告時点（令和６年２月２日）において、令和６年度建築保全業務労務単価が公表されておらず、令和５年度の単価により積算されていたため、入札説明書において「令和６年３月３１日までに令和６年度建築保全業務労務単価が公表された場合は、契約締結後に建築保全業務労務単価の改定に伴う契約金額の変更について、変更契約の協議に応じます」と記載しており、契約締結後に、受注者から変更契約について協議の申出があったため
- 人件費及び資材費の高騰が認められたため
- 予定価格の積算に当たり使用した積算単価より新しい積算単価が公表された場合は、当該案件の受託者は東京都に対して新しい積算単価に基づく契約に変更するための契約金額の変更の協議を請求することができる都の特例措置が実施されたため

表 3-26：清掃業務における契約額の変更をしなかった理由

| 清掃業務における契約額の変更をしなかった理由（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 仕様書に仕様内容の変更がない場合は金額の変更を行わない旨を記載した上で入札・契約を行っているため</li> <li>● このアンケート回答の直近に変更の申出があり、現在検討中</li> <li>● 近年の最低賃金上昇を見込んだ応札額であるため</li> <li>● 予算的な問題</li> <li>● 長期継続契約においては、契約期間中の社会情勢や人件費等の変動分も鑑みた積算額での応札であったと認識しているため</li> <li>● 契約検査課や指定管理業務を所管している所属において全庁ルールを検討中であるため</li> <li>● 単年度契約であり、増額変更できる条件に合致していないため。次年度見積りにおいて必要額を増額した見積りを提出してもらうよう業者に説明している</li> <li>● 主に最低賃金が上昇していることを理由に、契約額変更に対応してほしい旨の申出が受注者よりあるが、受注者側から人件費を最賃で計算しているわけではない旨の話もあり、また当市においては建築保全業務労務単価で予定価格を積算しているため、現契約額が不当なものになるとは一概に言えないと考えており、実際の変更には至っていない。また、変更する場合は予算の都合上どのような措置を取るのか等、構築できていないため</li> </ul> |

## 設備管理業務

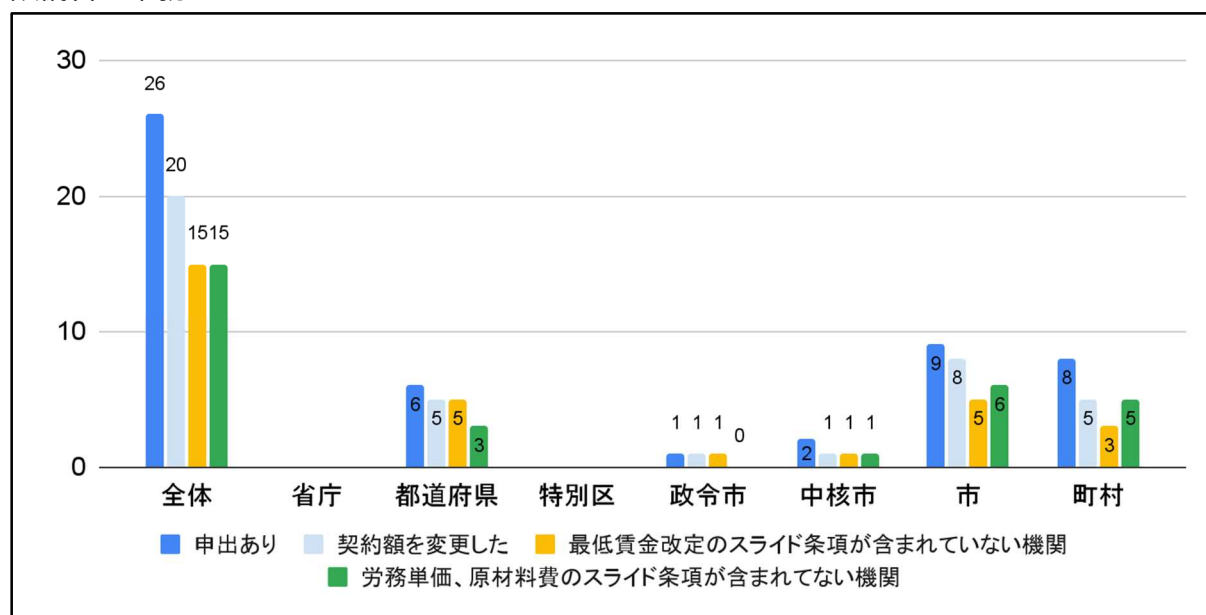


図 3-58：設備管理業務における契約額を変更した機関とスライド条項の有無（単位：機関数）

設備管理業務における契約額の変更の申出があった 26 機関のうち、20 機関が「契約額を変更した」と回答した。20 機関のうち 15 機関（75%）はスライド条項が契約に含まれていなくても契約額の変更の申出があった場合に応じたことが分かった。

また、スライド条項が契約に含まれており、契約額の変更の申出があった機関の全てが「契約額を変更した」と回答した。スライド条項が契約に含まれている機関においては、全ての申出について契約額の変更をしていることが分かった。

表 3-27：設備管理業務における契約額の変更をした理由

| 設備管理業務における契約額の変更をした理由（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約変更の理由が最低賃金上昇に伴う妥当な理由であったため</li> <li>● 協議内容が適切であったため</li> <li>● 契約額の変更が適切だと判断したため</li> <li>● 契約書の定めのとおり受託者と協議を行い、変更額について双方の合意が得られたため</li> <li>● 施設の増加による内容見直しで価格の変更</li> <li>● 公共工事品確法に基づき、発注者の責務として適切な契約額となるよう価格転嫁を行う必要があるため</li> <li>● 最低賃金の改正、複数年契約における年度ごとの労務単価の適用による。（本県では、事情変更に伴い、委託料を変更することとして運用している。）</li> <li>● 契約に係る費用が増加したことにより、公平性を他町村等と比較し変更した</li> <li>● 技術者の不足により監視装置を設置し毎月点検を隔月点検へ使用変更したい旨の</li> </ul> |

申し入れがあったため等

- 一部設備の使用を停止し、保守点検が必要なくなった部分を減額する申出であったため
- 労務費の上昇に伴い、契約金額を増加させる必要があると判断したため
- 建物の増築があり、配置する人員を増員する必要があるため
- 労務単価や経費の見直しを行ったところ、変更の必要があったため
- 令和5年度建築保全業務労務単価は、令和4年12月9日公表されたが令和5年2月14日に見直され、大きく上昇したため
- 人件費及び資材費の高騰が認められたため

表 3-28：設備管理業務における契約額の変更をしなかった理由

設備管理業務における契約額の変更をしなかった理由（自由記載）

- 長期での契約であり、契約書面上にスライド条項等が明記されていないため
- 現在、変更契約に応じるか協議中
- 長期契約中につき変更不可と判断したため
- 要望額の算定根拠について確認ができなかったため
- 長期継続契約では原則契約金額の変更を行わないため
- 財政的な理由

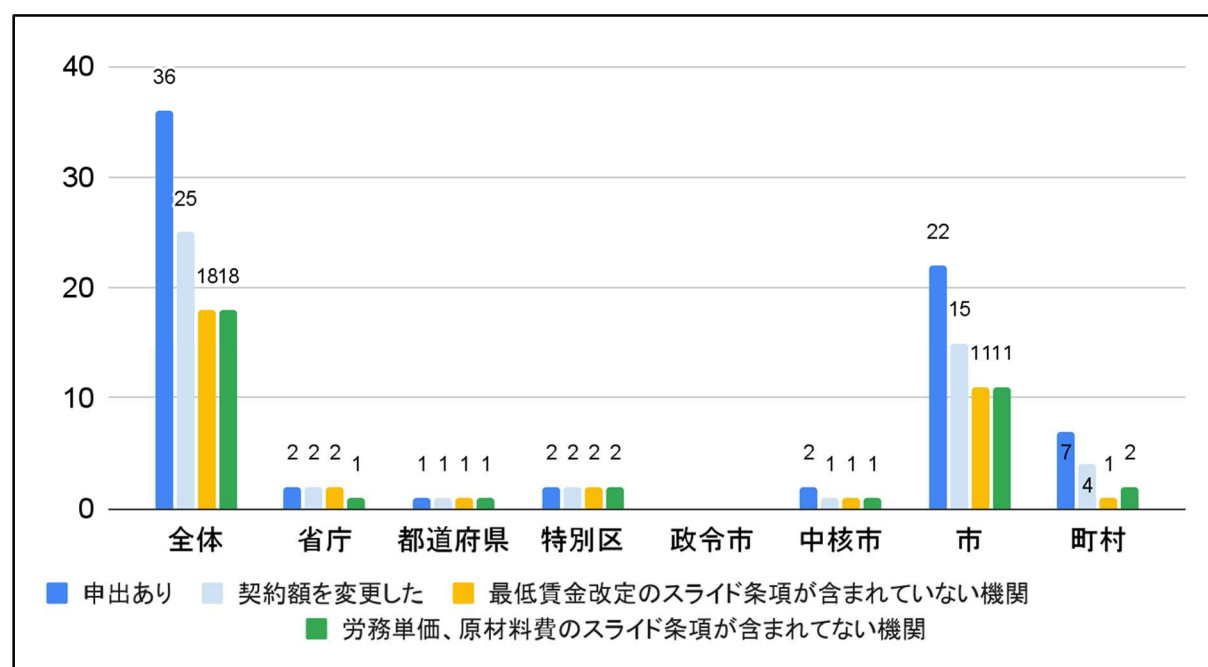


図 3-59：本庁舎総合管理業務における契約額を変更した機関とスライド条項の有無（単位：機関数）

本庁舎総合管理業務における契約額の変更の申出があった 36 機関のうち 25 機関が「契約額を変更した」と回答した。25 機関のうち 18 機関（72%）はスライド条項が契約に含まれていなくても契約額の変更の申出があった場合に応じたことが分かった。

一方でスライド条項が契約に含まれており、契約額の変更の申出があった機関のうち、4 機関は「契約額を変更していない」と回答した。理由は「残契約期間が短く、協議のうえ変更しないこととなったため」「作業内容の変更で要望達成のため」「令和 4 年度から 3 年間の長期継続契約により契約を締結しており、契約前に、現委託業者へ今後、落札額で業務対応可能かの確認をしており了承を得ていたため」「業者からの金額変更依頼の要因が契約書記載のスライド条項に該当しないと判断したため」というものであった。

表 3-29：庁舎総合管理業務における契約額の変更をした理由

| 庁舎総合管理業務における契約額の変更をした理由（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 変更契約前の業務仕様書には、記載のない業務が新たに発生したことによる変更のため</li> <li>● 最低賃金の上昇を加味したため</li> <li>● 協議内容が適切であったため</li> <li>● 実施回数減少による変更</li> <li>● 契約額の変更が適切だと判断したため</li> <li>● 業者申出の最低賃金額の改定及び社会保険加入条件の拡大に伴う契約金額の見直しという主張を見積書等の根拠書類と照らし合わせて精査したところ、変更契約を締結することが妥当であると判断したため</li> <li>● 受注業者からの申出による</li> <li>● 契約条項にスライド条項はないが、賃金上昇等社会情勢の変化による契約金額の変更を協議の上認める旨を契約条項として盛り込んでいるため</li> <li>● スライド条項に該当したため</li> <li>● 公契約条例で定める労働報酬下限額が上昇しており、下限額以上の賃金の支払いを遵守させるためには契約額を増額させる必要があったから</li> <li>● 業務内容の変更に伴うもの</li> <li>● 最低賃金の改正、複数年契約における年度ごとの労務単価の適用による。（本県では、事情変更に伴い、委託料を変更することとして運用している。）</li> <li>● 不要となった業務に係る減額</li> <li>● 建物の廃止、点検等の追加があったため</li> <li>● 変更契約は業務内容の変更によるもので、次年度についての業務見直しと人件費については協議している</li> <li>● 対象施設、設備及び対象業務に変更があったため</li> <li>● 変更内容が適切であると判断したため</li> <li>● 庁舎改修工事後、新施設開設に伴う管理点検機器増設のための契約額の増額。なお、発注者側からの契約額変更として、庁舎改修工事に伴い、一部の業務が不要となったことによる減額、防犯設備増設に伴う増額の申出を行った</li> <li>● 物価高騰、労務費高騰を受け、設計額では対応できなくなったため</li> </ul> |

- 社会情勢の変化に伴うものであったため
- 庁舎の維持管理・運営を PFI 事業契約により実施しており、当該契約において、年度途中での契約金額変更に関する規定はないが、年度ごとに物価変動に関する指標を確認し、一定以上変動する場合は、次年度以降の維持管理・運営費を増額又は減額する規定があるため
- インボイス制度適用に伴う消費税額の計算方法変更に伴い、契約金額を 3 円減額
- 仕様の内容に変更が生じたため、契約金額を増減した

表 3-30：庁舎総合管理業務における契約額の変更をしなかった理由

| 庁舎総合管理業務における契約額の変更をしなかった理由（自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 残契約期間が短く、協議のうえ変更しないこととなったため</li> <li>● 作業内容の変更で要望達成のため</li> <li>● 次年度契約額に係る協議のため、現在協議中</li> <li>● 設備点検数量変更による減額変更であり、契約期間満了までに、更に変更となる可能性があったことから、双方協議のうえ契約期間満了月のタイミングで精算することとした</li> <li>● 令和 4 年度から 3 年間の長期継続契約により契約を締結しており、契約前に、現委託業者へ今後、落札額で業務対応可能かの確認をしており了承を得ていたため</li> <li>● 5 年間の見積り額を基に契約しているため</li> <li>● 業者からの金額変更依頼の要因が契約書記載のスライド条項に該当しないと判断したため</li> <li>● 契約や指定管理業務を所管する所属等で本市の取り扱いについて検討中であるため</li> <li>● 契約書第 5 条に「経済情勢の変動に基づく価格等の変動により業務用材料費、労務賃金等に増減を生じて、業務の内容又は委託料を変更することができないものとする。」と定めているため。また、受注者から提示された変更理由が乏しく、金額根拠も不明確であったため</li> <li>● 長期継続契約であり、受託期間中の物価や人件費の上昇を見込んで入札額を決定していると考えたため</li> <li>● 次年度からの変更とした</li> </ul> |



### 3.2.9 実施体制（本庁舎総合管理業務 調査票のみ）

#### 3.2.9.1 JV（共同企業体）で業務を実施した機関

本庁舎総合管理業務調査票に回答した機関に対して、JV（共同企業体）でビルメンテナンス業務が実施されたか尋ねた。

本庁舎総合管理業務調査票に回答した 363 機関のうち 23 機関（6%）が JV（共同企業体）で業務を実施したと回答した。省庁と中核市において JV でビルメンテナンス業務が実施された割合が多いことが分かった。

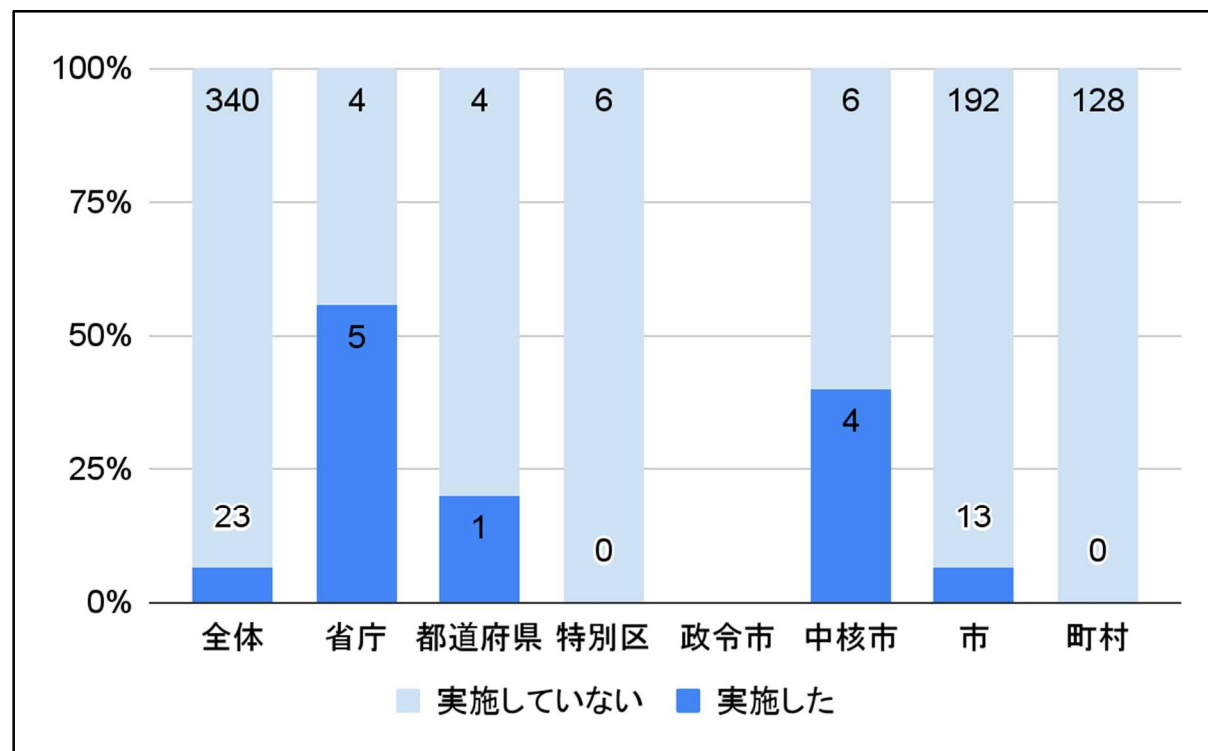


図 3-60：JV（共同企業体）で業務が実施された機関数

### 3.2.9.2 JV（共同企業体）参加企業数

JV（共同企業体）で業務が実施された機関に、JVの参加企業数と管内企業数（役所が管轄する区域内に本店・支店・営業所がある）を尋ねた。

JVでビルメンテナンス業務を実施した機関の参加企業数は平均3.0企業で、そのうち管内企業数は平均で1.9企業であった。省庁のビルメンテナンス業務の実施において、JVへの参加企業が多いことも分かった。

表 3-31：JV 参加企業数と管内企業数

| 機関（機関数） | JV 参加企業 |     | 管内企業 |     |
|---------|---------|-----|------|-----|
|         | 企業数     | 平均  | 企業数  | 平均  |
| 全体（23）  | 68      | 3.0 | 44   | 1.9 |
| 省庁（5）   | 22      | 4.4 | 17   | 3.4 |
| 都道府県（1） | 2       | 2.0 | 2    | 2.0 |
| 特別区     | —       | —   | —    | —   |
| 政令市     | —       | —   | —    | —   |
| 中核市（4）  | 11      | 2.8 | 9    | 2.3 |
| 市（13）   | 33      | 2.5 | 16   | 1.2 |
| 町村      | —       | —   | —    | —   |

### 3.2.10 任意回答

令和5年度委託事業の成果物である以下の3つの資料を、本年度事務局にてリバイスした。今回の調査に合わせて、以下の資料も調査票に添えて発出し、任意の自由回答として意見を収集した。掲載した意見は各資料の調査票発出時点（2024年11月22日）の版に対するご意見であることをご了承ください。本年度事業成果物の最新版は、本報告書に別添資料として掲載している。

- (ア) スライド条項運用マニュアル（素案）
- (イ) 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル（素案）
- (ウ) ビルメンテナンス業務用のモデル契約書（素案）

また、ビルメンテナンス事業の発注業務に関連した困りごとや悩み、ご意見等も任意の自由回答として意見を収集した。

表 3-32：（ア）スライド条項運用マニュアル（素案）について

| スライド条項運用マニュアル（素案）について自由な感想・意見（任意回答・自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 単年度契約だと必要性を感じないが長期継続契約になると条項はあった方が良く考える</li><li>● 受注者の事務負担に対し、発注者の事務負担が大きいと感じた</li><li>● 本市では、清掃業務の発注に建築保全業務の積算基準を用いず、事業者からの見積りにより発注しているため、このマニュアルで想定されている方法でのスライド条項の運用はできないと思われる</li><li>● 執務の参考にしたい</li><li>● 直接人件費が上昇すると、直接物品費、業務管理費、一般管理費全体が上昇する。そのため、業務においてのスライドは全体スライドに近いと感じる。一方で、素案では見積り部分はスライドの対象外となっている。本市では、建築保全業務共通仕様書・同積算基準等に準拠した積算を一部の業務で摘要させているが、積算できていない業務の多くは、見積りを基に積算をしている。また、発注者、受注者双方が積算基準に基づく見積りができないため、その内訳は一式計上とされることが大半である。今回のガイドラインは非常に参考になるが、地方自治体でスライドが進まない多くの要因と推察される見積りに基づいた積算に対する考え方も示されると、より一層、スライドを行える自治体が増えると感じた</li><li>● スライド条項を適用した場合、年度の途中で増額の変更契約に必要な予算措置がなされるか、不安がある</li><li>● 整備されたら活用していきたい</li><li>● 単年度契約であり、労務単価の上昇を踏まえ毎年設計価格を見直ししている</li><li>● 予定価格（設計額）に関しては、事業者からの参考見積りを基本としている場合、年度内の動きを予想した上で作成されているものと推測出来るため、この場合は発注者及び受注者ともにスライド条項の適用による協議は想定出来ないと思われる</li></ul> |



- スライド条項について理解しやすかった
- 設計額を公共単価の積算ではなく、複数の参考見積りにより算出していた場合の変更後設計額の算出方法が困難である
- 受注者負担率の考え方から、作成者は年間の変更回数を1度と想定していると思われる。しかしながら、直接人件費の算定に係る最低賃金の改定や建築保全業務労務単価の改定の公表等はその時期が異なるのだから、複数回の変更がある場合も想定してほしい。例えば、2度目の変更では受注者負担率による控除をするのか、しないのか。する場合の計算は（「1度目の変更後の額」×0.5～1.5%）や（「1度目の変更後の額－当初契約額」×0.5～1.5%）等が考えられる。また、複数年契約の場合で年度を跨いだ場合の計算方法も必要ではないか。あるいは「変更は年度中に1度」等の文言を契約書に入れ込めるか。その場合の素案を示していただけると助かる
- スライド条項における受注者負担率0.5～1.5%を設定する場合、受注者側からの反発が予想されるため、設定した根拠を示してほしい。（事務作業が請求額を上回ってしまう事態を考慮としているが、積算は発注者側が行うため、受注者側の実作業は少ないと思われる）
- スライド額の算出例では、変更後の労務単価で積算した発注者積算額が示されており、労務単価を置き換えて積算しているが、基準日以前で実施済みの人工は、変更前の労務単価とする必要があることから、それを踏まえて例示してほしい。
- 賃金、物価上昇の現況において、ビルメンテナンス業務を適正に履行するためには、今後必要となるのではと感じた
- 今後の事務の参考とさせていただく
- 本市では、ごく一部で「建築保全業務労務単価」等の労務単価を用いて予定価格の算出を行っている業務があるものの、ほとんどの業務が業者からの下見積り（労務単価や労務費の積算が不明確）によって予定価格を設定している。そのため、素案のような「労務単価の変動による算出例」（以下「A」と言います。）だけでなく、既にスライド条項を運用しているY市のような「労務単価を使用せず、受託者が契約時に提出した積算内訳書を基に最低賃金の変動率、消費者物価指数の変動率を乗じて算出する例」（以下「B」と言います。）も示していただき、A又はBのどちらの方法によっても差し支えないことをマニュアルに明記し、各自治体が混乱しないようにしてほしい。（全ての業務を労務単価を用いた積算に変更することは非常に困難なため。また、Y市の他にもN市等の先行自治体で、既に最低賃金変動率を乗じて算出する運用を行っているところがあるため。）また、A又はBのどちらの方法によっても差し支えないことになれば、ビルメンテナンス業務だけでなく、労務単価が公的な指標として示されていない委託業務にもスライド制度を適用することが可能となるため、A又はBのどちらの方法によっても可とすることを明記することを強く要望します。なお、スライド条項運用マニュアルがいつ頃正式に示される予定なのか、事前に周知いただきたい
- 建築保全業務労務単価等の単価を使用していない場合のパターンについても、記載してほしい
- 算定できるエクセルファイルの提供を望む

- 1 本市で発注している清掃業務等は、大半は契約期間が複数年度の契約である。契約期間中、残契約期間が2か月以上あれば、スライド条項は複数回適用することができる仕組みになっているか。複数回できるものであれば、スライド条項を適用するタイミング、2回目以降の手順や算出例等もマニュアルに記載していただきたい
- 2 発注者負担率、受注者負担率については、1000分の5から1000分の15の範囲で設定するとあるが、自治体や案件ごとに差異が生じることが想定され、その場合は設定基準等、負担率に応じた根拠を示す必要があると思われるが、これに明確な根拠をもって説明することは難しいと考える。そのため、マニュアルで基本となる負担率を示しつつ、必要に応じて±5%の範囲内で設定できるような仕組みが望ましい
- 3 本市で発注する本庁舎清掃業務の委託料は、年間約1億5千万円である。増額スライドを適用する場合、仮に受注者負担率を1000分の10とすると、受注者負担額は150万円になり、受注者の負担が大きいのではないかと感じる。増額スライドの受注者負担は、「増額請求のために要する事務作業や人工等が請求額を上回ってしまう事態を考慮した規定」とされていますが、これにかかる事務作業等の費用にしては高額ではないかと思われる
- 4 「労務単価が上昇した増額スライド」の計算例の他に、「最低賃金が増額スライド」の算出例があると良いと思う
- 5 市で発注する業務委託の内容は多岐に渡り、明確な積算基準がないものが多いため、ビルメンテナンス業務に限らず、他の委託業務等に適用できるスライド計算方法のマニュアルがあると良い。ビルメンテナンス業務に限定してスライド条項を適用した場合、適用外の業務との公平性が保てなくなる可能性があり、理由等を示さなければならないと考える
- 6 様式集について、受注者からの請求の場合の他に、発注者から請求する場合の様式もあると良い
- 7 本市で発注している清掃業務等は、大半は契約期間が複数年度の契約である。入札により金額が確定すると、翌年度の予算は契約金額分しか確保されない。スライド条項を適用して変更契約をするためには、増額分の予算を確保する必要があるため、財政部門と連携して運用方法を考える必要がある
- 見積りで設計しているものもあり、スライドが積算を前提としていると一部対応できない
- そもそもどういうものが分からないので意見はない
- 本市は設計を見積りで行っているため、参考とはなるが、どう適用していくかは検討していく必要がある
- 本市清掃委託については、労務単価に準拠してアセット制度所管課が構築した積算プログラムを庁内共通で使用しております。素案のスライド制度を導入する場合には、労務単価・最低賃金等改正の都度、プログラムの更新を行うとともに（アセット制度所管課）、発注課において一から設計額再計算を行う必要があり、契約変更・委託料への反映までに相応の期間を要すると考えられる。（委託料は月単位で支払っているため、追給又は返還も生じる）。なお、本市清掃業務

の場合、設計では＜各清掃項目（トイレ清掃、掃き拭き清掃等）×日数 or 回数＞での積算を基本としているため、発注課での再設計に当たっては、基準日前・基準日後の各清掃回数（実績・予定）を確認し、基準日前・基準日後それぞれプログラムで精算、両データを結合、という実務となり、やや煩雑ではある。また、基準日によっては、増額・減額幅が受注者負担割合の範囲となり契約変更不要となることも想定されるが、その場合でもこの作業自体は単価等改正の都度発生することとなると、契約事務の負担は一定増えるものとする。また、労務単価が改定された場合の対応については詳しく記載があるが、最低賃金が改定された際の対応については詳しく記載がない。本市においては建築保全業務労務単価を用いて積算しており、年度途中で労務単価が改定されれば、新労務単価に基づいた金額で契約変更を行っている

- 「地方自治法の一部を改正する法律等の施行について（通知）」（平成 16 年 11 月 10 日総務省自治行政局長通知）「6、長期継続契約を締結することができる契約の対象範囲の拡大関係（令第 167 条の 17 関係）（2）では、「長期継続契約の対象契約としては、商慣習上複数年にわたり契約を締結することが一般的であるもの、毎年 4 月 1 日から役務の提供を受ける必要があるもの等に係る契約が対象になるのであること。例えば、OA 機器等借り入れるための契約、『庁舎管理業務委託契約』等が想定されるものであること」と記載されています。総務省が長期継続契約の対象例として記載されている『庁舎管理業務委託契約』と厚生労働省の照会の対象である『ビルメンテナンス業務（清掃業務・設備管理業務）』は異なるものを想定されているか。『ビルメンテナンス業務（清掃業務・設備管理業務）』に『庁舎管理業務委託契約』を含むという認識であれば、長期継続契約を想定した場合の運用（予算の上限を限度としたスライド条項の設定等）も厚生労働省ないしは総務省より教えていただきたい。また地方自治法の制度を所管する総務省とも調整してほしい。スライド条項運用マニュアルは各地方自治体がカスタマイズして内部で利用できるものがあれば機運醸成につながると考える
- 受注者負担額を上回ったら必ず変更することを想定しているのか
- 請求受領前にスライド額の算定を行っているが、積算方法は公開しないということか
- 単年度業務にも適用するのか
- スライド算定を行うには、積算方法や単価が事前に公表されないとスライド請求ができないと考えるので、「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」に積算基準や採用単価を記載していただきたい
- マニュアル策定のスケジュールを教えてください
- スライド条項の導入の可否は、各自治体の個々の事情に応じて決定すべきものであり、本マニュアルが全ての自治体へのスライド条項導入の根拠としてひとり歩きすることが危惧される。ついては、本マニュアルにおいて、スライド条項の導入は、各自治体の実情に応じて自由裁量であることが明確になるような表現を盛り込む必要がある
- P7 5 事務手続き（増額スライドの場合）④について、予算措置が必要なため、21 日以内に受注者が受領することは不可能

- ① 建設工事請負契約においては、慣れた技術職員でもスライド条項適用の検討作業には時間を要している状況である。ビルメンテナンス業務においては、建築物所管課の契約事務担当者は事務職であり、その作業が著しく負担となるのではないかと懸念する
- ② 予定価格積算の精度が高くない場合、スライド条項適用は難しいと考える
- 受注者負担率（減額の場合は発注者負担率）について、1000分の5～15の範囲で設定することとなっているが、その設定の仕方についての言及がないため、発注者側が迷う可能性がある
- スライド条項を適用するビルメンテナンス業務の定義がわかりづらい
- 人件費の割合が高くない業務、月額による保守点検料等の契約等、機械警備、エレベーター保守、電気工作物の保守等も対象とするか。複数年契約のみならず、単年度契約も対象とした場合には、ビルメンテナンス業務委託以外の委託契約にも波及するビルメンテナンス業務（業界）のみを優遇し、他の業務委託との公平性が保たれないことが懸念される
- マニュアル内の「4. スライド額の算出」を見ると、 $X1 \cdot X2$ について特に「基準日以降の未履行部分」という表記がない。おそらく、月額単価の契約を想定されているのかと思うが、実態としては総価契約で契約締結をしている案件も多数存在する。基準日以前の既に業務が完了している部分を含めた契約金額全体を増額する理由はないと思われるので、マニュアル内の算定式に「基準日以降の未履行部分に限る」等の表記をすべき
- マニュアル内の「5. 事務手続（増額スライドの場合）（1）運用手順①スライド適用の確認」を見ると、「当該変更に係る請求を受領する前に、発注課でスライド額を算出し、受注者と契約金額変更の可否等について調整を行う」と記載がある。一方で、同「③スライド額の算出」においては、「受注者から請求書面を受領した後、発注者はスライド額の算出を行う」と記載がある。これはどういう意味なのか？受注者から請求書を出される前に、事前協議として暫定の仮基準日を決めた上でスライド額を算出し、その後、請求書に記載された正式な基準日で再度スライド額の算出を行うということか。また、既に事前調整としてスライド額の算出を行って変更の可否を決めるのであれば、様式 5-1（スライド額なし）を用いる場面があまり想定されないのだが、この様式はどういった事例を想定しているのか。同「⑤承諾通知の受領」において、「スライド条項に基づく契約金額の変更は、承諾通知を発注者が受領した日に成立する。」とあり、これは、承諾書が契約上の「承諾の意思表示」に該当するという考え方からだと思う。ただ、例えば設計変更や工期延期等、スライド以外の内容とまとめて変更契約を締結する場合もある。自治体の運用として「承諾書記載の金額はあくまでも変更契約の予定額を示しただけに過ぎず、正式な変更契約額は別途協議し、変更契約書を取り交わす」こととして承諾書の受領時点では変更契約が成立しないような取り扱いとすることは可能か。様式（2-1）「契約金額変更額の決定について（通知）」内の、「契約変更成立時期」欄に「別紙承諾通知の提出があった日」と記載があるが、「発注者が別紙承諾通知を受領した日」が正しいのではないか
- 単年度契約のため必要性を感じない

- 見積りによる積算について、どのように取り扱うか定めていただきたい
- （算出例を見ると、スライド前後で参考見積りの金額が変わっていないので、対象外と見受けられます）委託業務においては見積り金額を採用している部分が大きく、スライドのために再度見積りを徴取するのに時間と労力を要することも踏まえ、ご検討をお願いしたい
- わかりやすい資料になっているので、是非活用したいと思う
- 参考見積りによる設計価格としていることから、長期継続契約期間中の契約金額の変更は実際に起こってはいないが、今後は急激な人件費や資材費の高騰も予想の範疇を逸脱しかねない予感があり、その点を想定した予算の確保が難しい
- そもそもどういうものか分からないので意見はない
- 労務単価が改定された場合の対応については詳しく記載があるが、最低賃金が改定された際の対応については詳しく記載がない。本市においては建築保全業務労務単価を用いて積算しており、年度途中で労務単価が改定されれば、新労務単価に基づいた金額で契約変更を行っている
- 受注者負担率及び発注者負担率の定義が曖昧で、業務（契約の相手方）ごとに設定値を変えていいのか、発注者が同一の全ての業務で設定値を統一すべきなのか判断できない
- マニュアルでは、「月額契約」と記載があるが、「年間契約」の区分払いで毎月支払いをしている場合、年度途中での労務単価の変更については、既済分と未済分に分けてスライド額の算出が必要となるため、このケースでの算出例、算出式の記載があると分かりやすいか
- 工事契約を例にとると、人件費よりも材料・機材費の高騰により変更契約を行う事例が見られる。よって材料・機材費の割合が少ないためなのか、スライドによる変更契約を求められる事例を聞いたことがないので、業界からの要望があった時に考慮してもよいかと思う。マニュアル自体は特に問題ない考える
- 今後の運用に活用させていただく
- ① 建設工事請負契約においては、慣れた技術職員でもスライド条項適用の検討作業には時間を要している状況である。ビルメンテナンス業務においては、建築物所管課の契約事務担当者は事務職であり、その作業が著しく負担となるのではないかと懸念する
- ② 予定価格積算の精度が高くない場合、スライド条項適用は難しいと考える
- 地方公共団体が個別に対応するのではなく、国が主導し、全ての地方公共団体が統一した運用を行うとともに、契約書・契約約款の書式は、統一されたもの・条項となることが望ましいと考える。様式3（承諾通知）における印紙税の課税根拠を明確にしてほしい（課税文書の種類・印紙を貼付する必要性。受注者に対して印紙を貼付する必要性を説明する必要が生じる）。また、請求⇒通知⇒承諾という流れになっているが、請求⇒協議⇒承諾により、相手方の同意が得られれば、実務上、速やかに変更契約を締結することとなるので、印紙税が課税される文書（承諾通知）を作成しなくても対応することができると考える
- 先にも記したが、原契約金額での施行が困難となる場合には、現行の契約約款に基づいて契約者両名の協議により、契約変更を実施すればよいと考える。改めて

スライド条項を規定する文書を作成する必要はあるのだろうか

- 当市では、見積書を基に設計金額等を積算しており、スライド条項が設定された場合の額の算出ができる人員もいないため、業者からの提示額の整合性が判断できない
- 現行の契約において、契約によりがたい事情が生じたときは市・受注者協議するものとして定めている。こうした状況からスライド条項の運用について、制度導入の意義が不明瞭のため是非の判断ができない状況である。発注者側と受注者側それぞれのメリット（あればデメリット）がわかりやすくまとめた資料があれば当市のみならず制度の導入や普及の促進に繋がるのではないか
- スライド条項ですが、契約書見本はたいへん参考になった
- 受注者負担分の考え方ですが、1000 分の 10～15 というのは工事のスライド条項と同じということか。現在のように、人件費や物価が大きく上昇しているなかで、複数年契約でその上昇幅を事業者が見込まないというのは疑問がある。そもそも予定価格の積算において複数年契約において上昇分を見込まないことが正しい積算ということか。国の積算方法を示していただければ、納得がいくかとも思う
- 解説部分は図解もあり分かりやすい内容だと思う。様式集については、記入例もあると助かる
- 現在、ビルメンテナンス業務委託については、見積りを徴取して発注している（人件費等は出していない）。スライド額も含め、契約時点で単価を出しておかないといけないのか
- 発注者がスライド額を計算し、受注者へ提示 → 受注者は提示された金額を精査し、承諾の可否を判断 → ここで承諾がない場合は取り消すのか。「承諾通知」とは契約変更の承諾書のことか
- 本庁舎以外（出先機関等）では、施設により建築保全業務積算基準等を使用していないため、スライド条項運用マニュアル（素案）の算出式を適用することが困難な案件がある。当市では受注者から労務費等の上昇により協議の申出があった場合は協議に応じ、個々の契約ごとに変更契約の妥当性の判断や、必要に応じて設計価格等の見直しを行っているが、マニュアル（素案）は画一的な対応を求めるものではない（自治体による算出式等の裁量の余地は残るもの）という認識で良いか
- わかりやすい内容であったが、スライド条項を適用するために発注段階から必要な事前の準備（労務単価等による積算、契約書への受注者負担率の明記等）からマニュアルとして整備してもらえると、より運用がし易い制度となると感じた
- あらゆる積算項目が建築保全業務共通仕様書及び同要領に基づく積算で計算できれば運用しやすいが、建築保全業務共通仕様書及び同要領においても歩掛設定がなく見積りによるとされている項目が多数あり、この場合スライド計算を発注者で行うことができないが、その場合の対応が不明確であると思う

表 3-33：（イ）最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル（素案）について

| <p>最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル（素案）について<br/>自由な感想・意見（任意回答・自由記載）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 委託契約料を下げてでも新規に参入してくるという事業者も今までなく、特に必要性は感じない</li> <li>● 本市では、清掃業務の最低制限価格制度を導入しようと考えているが、今回のマニュアル（素案）や今月初めに県ビルメンテナンス協会から緊急要望のあった「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6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」のように、最低制限価格を90%以上にすることの要望があったりと、何を基準に設定することが望ましいのかわからない。工事のように、中央公契連モデルのような広く周知されている率を用いて、適正な最低制限価格の設定をしたいと考えている</li> <li>● 現在、見積りにより設計しているため、最低制限価格・低入札価格を設定するのが難しい</li> <li>● 本市では、清掃業務の発注に建築保全業務の積算基準、労務単価を用いず、事業者からの見積りにより発注している。これは、積算基準を用いた設計を行うノウハウがなく、実施できる職員がいらないかつ、そうした積算システムもない、さらに、積算基準は事業者から単価見積りによる部分が大きく、事業者側もそうした対応ができるわけではないからである。そのため、このマニュアルで想定されている内訳が判然とせず、実施することはできないと考えられる</li> <li>● 執務の参考となる</li> <li>● 3ページに記載されている導入事例で、①～⑤で積算項目が例示されているが、植栽管理の積算で多く使われている工事系の積算項目がない。ビルメンテナンス業務の一部ではないのかもしれないが、多くのビルでは植栽管理も含まれているため、例示に考慮していただけると良いと感じた</li> <li>● 整備されたら活用していきたい</li> <li>● 予定価格に労務単価が反映されていない場合、マニュアルに沿った対応が難しいと考える</li> <li>● 運用するならば、建設工事並みの歩掛や積算基準を整備してほしい</li> <li>● 本町では、工事又は工事に伴う業務のみ最低制限価格を採用しているため、当業務に最低制限価格を採用する予定は今のところない</li> <li>● 予定価格の設定の記述の中で、「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」とあるが、重複して労務単価を定めることは少なく、また高い単価を採用する必要はないと思われることから、削除、又は「最も高い労務単価」の記載は不要と思われる</li> <li>● 調査基準価格、最低制限価格設定時の経費に対する割合を設定する場合、その根拠を示してほしい</li> <li>● ダンピング防止のためモデルを活用していくことは、入札を適正に実施するために必要な取り組みだと感じた</li> <li>● 今後の事務の参考とさせていただく</li> </ul> |

- 算定できるエクセルファイルの提供を望む
- 調査基準価格及び最低制限価格（税抜）の設定 表1：導入事例 注記の上段のうち、「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。」について解説をお願いしたい
- 最低制限価格の設定について、直接人件費等の各経費にそれぞれの割合を乗じる方法が提示されているが、各経費に乗じる割合の具体的な数値の案を国から提示してほしい
- 職員数が不足しており制度理解が進んでいないので意見はない
- Q35 のとおり見積りを設計としているため、単純に率を掛けることはできないため、別の方法を考える必要があると考える
- 国土交通省が発注する工事や調査・設計等の業務のように、厚生労働省において最低制限価格・低入札価格調査の基準を定めることはないのだろうか。
- 「最低制限価格や低入札調査基準価格」を算定する各種積算基準・積算シート（例：清掃業務、設備管理業務、警備業務等）があれば、地方自治体は「最低制限価格制度や低入札価格調整制度」を検討しやすい環境になる
- 積算に乗じる割合の基準は何か
- 表1の「導入事例」に、『事例1』から『事例4』が挙げられているが、各事例はどのようなモデルケースを参照しているのか。（例えば、「国土交通省が定める建設工事の低入札価格調査基準価格の算定基準」や特定の自治体の例等。また、施設規模に応じて分類されているのか、市と地方で違うのか等）
- マニュアル策定のスケジュールを示してほしい
- 対象となる業務について、国と地方自治体で差を設ける必要はないと考える。  
（国が1000万円超とするのであれば、地方自治体も同様としていただきたい。）  
対象となる業務について、ビルメンテナンス業務の内容は様々であり、中には人件費の割合が高くない業務（機械警備の導入等）もあると思われるため、一律に適用するのは実態に合わない場合も出てくるのではないか
- ビルメンテナンス業務（業界）のみを優遇しているように取られることがないか心配である
- 調査基準価格を高い割合で設定することが推奨されているものの、最低賃金以上の積算がなされていれば低入札価格調査において失格にすることは難しい（最低賃金以外のダブルスタンダードの基準を設定することが難しい）→ 調査に要する時間が増えるのみで契約に至るまでの時間がかかる
- 入札の実態として参加者数が少なく（1者入札等）、競争が激化していない状況もある
- 工事案件ではない（設計書を作成していない）業務について、特定品目のみ最低制限価格を設定することに疑問を感じる
- 現在、見積りにより設計しているため最低制限価格や低入札価格を設定するのが難しい
- ビルメンテナンス業務の入札価格の設計には、積算基準を用いず見積りで行っている。そのため、このマニュアルにある内訳が判然としないため、この方法での最低制限価格の設定は不可と考えられる



- わかりやすい資料になっているので、是非活用したいと思う
- 運用するならば建設工事並みの歩掛や積算基準が必要と考える
- 積算した調査基準価格・最低制限価格の具体例を挙げてほしい
- 導入しなければいけないのは重々承知しているが、人員・導入のノウハウの問題で導入に至っていない
- 職員数が不足しており制度の理解が進んでいないので意見はない
- 自治体ごとに業務内容、積算方法及び発注方法が異なり、統一的な最低制限価格制度等の導入は、なじまないと思われる
- 範囲の設定が重要であるが、どのような理由からどのくらいの範囲を設定するかについては各地方公共団体に任せるという理解でよろしいか
- 不当なダンピングによる入札は業務の品質の低下につながる所以必要性はあるのかもしれない。マニュアル自体は問題ないと思う
- 今後の運用に活用させていただく
- 地方公共団体が個別に対応するのではなく、国が主導し、全ての地方公共団体が統一した運用を行い、制度化されることが望ましいと考える。積算に精通していない事務職員であっても対応することができるよう、積算基準・労務単価を用いない積算（参考見積書に基づく積算）にも対応する例示や説明があるとよいと思う
- 当町は価格調査の手法を確立できないことから、低入札価格調査制度を導入できないでいる。最低制限価格については建設工事において導入しているものの、委託業務において、価格算定のための各項目（一般管理費等）を自前で積算をしていないために算出できないことから、これも導入できていないでいる。素案のように算定方法が確立されるのは喜ばしいが、自前で積算を実施するノウハウが欠けている現状では、見積りを徴収する業者に負担を強いることになってしまう。
- 当市ではどちらも設定していないが、これまでに業務履行上で問題が生じたことはなく、導入の必要性を感じていない。また、見積りに基づいた設計のため、直接人件費等から基準価格を設定できない
- 当市では、総合管理業務委託について、公募型プロポーザル方式を採用していることから、ダンピング行為が起りにくい入札構造となっていると考えているが、最低制限価格制度・低入札価格調査制度の導入を希望する自治体にとって有用なマニュアルであると思われる
- 解説部分は図解もあり分かりやすい内容だと思う
- Q38と同様の理由により最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル（素案）の算出式を適用することが困難な案件がある。当市では既に、一定の条件に該当する清掃業務や設備管理業務に対して、独自の計算式を基に算出した最低制限価格を適用しているが、マニュアル（素案）は画一的な対応を求めるものではない（自治体による算出式等の裁量の余地は残るもの）という認識で良いか
- 公共工事については、国と地方公共団体では規模が異なるが、他方でビルメンテナンス業務については、庁舎の規模や清掃内容について、国と地方公共団体に大きな差があるとは思えない。特に、都道府県や政令指定都市等の大規模な地方公共団体の庁舎と、国の機関の庁舎については同等であると思われる。国と地方公

共団体では、入札制度等に違いがあるとは思いますが、それを考慮しても、「2. 対象となる業務」の分類では実態に合っていないと感じるので、法的な根拠等がないのであれば、今後検討をしていただきたい

表 3-34：（ウ）ビルメンテナンス業務用のモデル契約書（素案）について

| ビルメンテナンス業務用のモデル契約書（素案）について<br>自由な感想・意見（任意回答・自由記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 第 1 条 2 項に「契約代金請負代金」と記載があるが「契約書に記載の請負代金」等表現を見直した方が良い</li> <li>● 今後契約書の作成の際に参考にさせていただく</li> <li>● 全国統一モデルを作成してほしい</li> <li>● おおむね現在使用している契約書と内容が変わらず、契約書の種類が細分化されるのは実務上障害が大きいので、ビルメンテナンス業務に特化した契約書は使用することはできないと考えられる</li> <li>● 執務の参考となる</li> <li>● 第 14 条について、請求のあった日を基準日とし、基準日は契約金額が不適当となったと認める場合とされているが、複数回の請求を行う場合を想定し、前回請求を行った日から一年を経過したときに再度請求ができる等の想定はされないのか。いつでも請求ができる場合、発注者から受注者負担率を超えると直ちに変更を要求することが可能となってしまうと懸念される。仮に負担率 1%の業務で半年で 1.1%上昇し、1 年で 2.2%上昇した業務があった場合、半年ごとに発注者が請求すると、0.2%分の転嫁になり、受注者に不利となってしまう</li> <li>● 整備されたら活用していきたい</li> <li>● 当方においては、現在の契約内容と比較しても、特段大きく異なる箇所は見当たらず、抵抗はなさそうである</li> <li>● モデル契約書があると実際の契約書作成時に参考となり助かる</li> <li>● 第 14 条（賃金又は物価の変動に基づく契約金額の変更）の「又は物価」の部分についてであるが、スライド条項運用マニュアル（素案）でも使用している積算方法（多くがこの方法では？）では直接物品費は直接人件費に%を乗じて得ているのであるから、人件費の変動を考慮しない「物価の変動」のみに基づいた契約金額の変更は可能なのか疑問である。可能なら考え方を示していただきたい。できないのであれば「又は物価」部分を契約書に入れることは混乱のもとにならないか</li> <li>● 支払いについては、毎月実績に応じた清算を行っているため、採用する際には、その条項を盛り込むことになる</li> <li>● 契約書のモデルを活用することで、賃金や物価上昇の変動等に対応できる形になっていると理解した。今後、スライド条項等を把握した上で、適正に業務を履行するために必要だと感じた</li> <li>● 今後の事務の参考とさせていただく</li> <li>● （ア）スライド条項運用マニュアル（素案）に記載した内容とも関連しますが、モデル契約書（素案）第 14 条第 1 項の注記について、「公的な指標」の中に、「最低賃金の変動率」、「消費者物価指数の変動率」の文言も加え、明記してほしい</li> <li>● 参考仕様書も作成してほしい</li> </ul> |

- (ア) スライド条項運用マニュアル(素案)のとおり設計を見積りで行っているため、そのままスライド条項を適用することはできないが、契約変更についての条件を明記する必要性は感じているため、参考としたい
- (ア) スライド条項運用マニュアル(素案)に記載したとおり、長期継続契約を想定したモデル契約書(素案)を作成いただき、総務省とも調整してほしい
- 契約金額が不適当となったと認めるときの労務単価の上昇率は何%を想定しているのか
- (ア) スライド条項運用マニュアル(素案)で記載したことと同様であるが、モデル契約書の適用についても、各自治体の実情に応じて自由裁量であることが明確になるような表現を盛り込む必要がある
- 契約不適合責任期間(知った時から〇年、等)は契約書には記載しないのか
- 現在使用している契約書と内容がほとんど変わらず、契約書が細分化され事務上の障害があるため採用はできないと考えられる
- 現契約内容と比較しても、大きく異なる条文はないと思われ、違和感は感じない
- 最低制限価格の設定について、直接人件費等の各経費にそれぞれの割合を乗じる方法が提示されているが、各経費に乘じる割合の具体的な数値案について国から提示してほしい
- 第33条引継ぎについて、前受注者から引継ぎを受けなければならないとしているが、ただし書きで拒まれた場合は引継ぎなしとしていることについて、発注者としては、引継ぎを必ず行わなければならないと考える。その都度受注者に全容を解説することは、作業量が多く担当が変わってしまうことによる情報量の差異も懸念される。したがって、受注者へは、次の受注者への引継ぎを義務づける条項も必要ではないかと考える
- 本市では、契約約款を定め、契約書の1枚目に業務名、契約金額、履行期間、契約保証金等の個別の事項を記載し、発注者・受注者双方が記名押印を行い、次ページ以降に契約約款、仕様書等を添付し、製本する方式を採用している。本市と同様の契約書を作成している地方公共団体にとっては、素案のように、条項が記載され、案件ごとに個別に作成する契約書の書式ではなく、国土交通省のように標準約款を定めていただいた方が、より活用しやすいと思う
- 契約書の素案をご提示いただけることは素直にうれしい。業務内容の詳細を記す仕様書についても、参考としたいため素案をいただけると助かる
- 今回の調査では本庁舎のみが対応だが、市が所管する施設は多岐にわたっており、その全てにおいて契約書及び約款の対応、上記スライドや最低制限価格等の設定等の業務を行うのは、現実的ではなく、対応は難しいと思われる
- モデル契約書があることにより、個別の業務委託を発注している自治体が総合管理業務委託に移行する契機となれば、円滑な業務推進に寄与できるものとする
- 本市では受注者から労務費等の上昇により協議の申出があった場合は協議に応じ、個々の契約ごとに変更契約の妥当性の判断や、必要に応じて設計価格等の見直しを行っているが、今後国としては「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」(4) 業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更」とはモデル契約書(素案)第14条(以下「スライド条項」)やス

ライド条項運用マニュアル（素案）のことであり、スライド条項の文面に準じた文言の記載や、マニュアルに準じた運用を行わなくてはガイドラインの内容を充足していないという認識になるのか

- 検討過程等が注釈で記載されており、注意点が明確なので非常に理解がしやすかった

表 3-35：ビルメンテナンス事業の発注業務に関連したお困りごとやお悩み、ご意見等

| ビルメンテナンス事業の発注業務に関連したお困りごとやお悩み、ご意見等<br>(任意回答・自由記載)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築保全業務積算基準等により予定価格や変更金額を算出することが前提だと思<br/>うが、同積算基準の対象外の業種についての算出法に苦慮する。現在予定価格等<br/>を業者見積りに基づき作成しているが、少額の契約においても積算基準等に基づ<br/>くよう変更するとなると担当課の事務負担が心配される</li> <li>● 市内のメンテナンス事業者全てが人材確保に苦慮している</li> <li>● 本市では、ビルメンテナンス業務の最低制限価格制度を導入しようと考えている<br/>が、今回のマニュアル（素案）や今月初めに県ビルメンテナンス協会から緊急要<br/>望のあった「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6年<br/>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」のように、最低制限<br/>価格を90%以上にするものの要望があったりと、何を基準に設定することが望ま<br/>しいのかわからない。工事のように、中央公契連モデルのような広く周知されて<br/>いる率を用いて、適正な最低制限価格の設定をしたいと考えている</li> <li>● 庁舎管理を総合管理としてまとめて一括契約をした方が事務手続き、総合的な維<br/>持管理の観点から見直しをしたいと考えているが、多角的な業務に対応出来る事<br/>業者は大手となってしまい、地元企業の受注機会が減ってしまうことを危惧して<br/>いる</li> <li>● 本市では、清掃・設備管理・警備業務を長期継続契約（3年）している。予算の平<br/>準化により、契約期間中のスライド条項による契約額変更は、正直なところ厳し<br/>いとする。説明時には、3年間契約ということ等を説明しており、年々上昇する<br/>物価高騰や人件費上昇を理解のうえ入札に応じていると考えている。予算確保が<br/>厳しい中、契約期間中の金額変更は消費税等の法令改正でなければ難しい</li> <li>● 庁舎清掃等の業務は、庁舎を管理する部門が仕様書の作成や金額の設計を行う<br/>が、そうした職員は、技師ではなく事務職員のため、設計をするノウハウがなく、<br/>積算基準を利用することができない。加えて発注頻度は年に一度であり、さら<br/>に工事であれば積算のためのシステムが整備されているが、そうしたシステム<br/>もなく、現状は見積りによる発注をせざるを得ない状況である。そうした際に、<br/>最低制限価格を設定せずに入札を行い、ダンピングが発生する可能性も否定でき<br/>ず、また、適正な予定価格となっているかどうかは明確にわからないため発注は<br/>苦慮しているが、発注頻度の少なさから大きな問題となることもないのが現状で<br/>ある</li> <li>● 設計金額の積み上げについては、各所管課で行っており、設計ルール等の定めが<br/>なく、参考見積りを複数社から取得し設計している<br/>国土交通省等の建築保全業務労務単価等を参考に積算できるノウハウ等もなく、<br/>また、職員数の減、業務量の増加により、対応しきれない状況にある</li> <li>● スライド条項運用についても同様で、運用を開始しても、所管課又は入札契約を<br/>所管する当課が対応できるだけの人員数・ノウハウが少ないため、対応が困難な<br/>ことが予想される</li> </ul> |

- 今までは、長期継続契約期間中においては原則として契約金額の変更は起こっていなかったが、今後は主に人件費や雇用条件の急激な変化が考えられ、見通しが立てにくい
- 現場作業員の高齢化に加え、年々離職率が上昇している
- 受注者も採用活動に注力しておりますが、中々結果に結びつかない状況である。結果、作業員の技術力が低下し、庁舎内の環境や状態が悪化の一途を辿っている。現時点で入札参加者は複数者いるが、現状を見ていると将来的に施設運営が成り立たなくなるのではないかと不安である
- 受注者の人手不足により安定した契約を締結できるか、そもそも入札が成立するか不安
- 仕様書の作成に苦勞している
- 最低賃金額の改定に伴う契約金額の見直しに関し、「年度途中で最低賃金額の改定があった場合には、適切な価格で単価を見直すこと等により、契約金額を変更することを検討する」とされているが、この場合、どのように変更を行うのが適当であるか、具体的な変更方法を示してほしい。（複数年契約にて、最低賃金の改定に伴う変更契約以降に、新たに変更が生じる等、複数回の変更を考慮して示してほしい）
- 特に長期継続契約については、契約期間中の労務費、物価の上昇に対してどのように対応してよいか、判断に苦慮している自治体がたくさんある。国が、Q35 に記載した A 又は B のどちらの方法によっても可であることを明確に示していただければ、各自治体の実情に沿った対応が可能となると考える
- 標準仕様書を作成していただき、提供を願いたい
- 建築保全業務労務単価の公表時期が 12 月から 2 月に変更となったため、翌年度の入札準備期間が短くなった。労務単価等の高騰により予算確保が難しい
- 物価や人件費の急激な高騰により契約の見直しを迫られることがあるが、見積で設計しているものもあり、スライドが積算を前提としていると一部対応できない
- 実態調査をしてくれるのはありがたいが、人員不足で事業や制度の内容が全く分からないまま回答せざるを得ない状況であり、正しく事業や制度を運用できる気がしない
- 労務単価から積算をする設計は、実際に発注課や契約担当で行うのは困難である。単純な設計システムの提供や紹介がなければ素案を取り入れるのは難しいと考える
- 本件調査について、木造平屋庁舎等は対象外であれば回答不要等の説明が欲しかった
- スライド条項の目的は、「賃金又は物価の上昇が生じた場合においてもビルメンテナンス業務（清掃業務・設備管理業務）の適正な履行を確保すること」であり、スライド条項の適用は、適切なビルメンテナンス業務（清掃業務・設備管理業務）の継続的な実施に寄与します。適切なビルメンテナンス業務（清掃業務・設備管理業務）の継続的な実施を確保するため地方自治体におけるスライド条項の適用が「実現可能・持続可能」となる財政支援をご検討いただきたい
- 国（厚生労働省ないしは総務省）から財政支援の援助があれば、地方自治体の

- 「発注担当課が財政部局へ予算を要求し財政部局が予算を確保する」一助になる。スライド条項の適用は、「公平な、適正な単価の見直し」になり、ビルメンテナンス事業者における「労働者の確保・育成」につながる。ご尽力を願いたい
- 清掃業務に関しては、品質管理が難しい。また、仕様で清掃回数だけでなく一定の質も求めたいが、表現の仕方に苦慮している
  - 本市のビルメンテナンス業務（建物清掃業務）においては、一部の案件において建築保全業務積算基準にない業務内容（特殊な清掃回数等）を規定した仕様書で発注しており、これに対応するため事務が煩雑となり適切な積算事務の執行に苦慮している。本マニュアルが策定された際には、マニュアルに対応できるよう仕様書（業務内容）の見直しを図りたいと思うが、上記本市の状況を踏まえ本マニュアルに対応するに当たり留意すべき点等があれば教えてほしい
  - 次年度の建築保全業務労務単価が示される時期が2月というのは、予算編成も固まった段階であるため、再積算等対応にかなり苦慮している。適切な予算要求を行うためにも、もっと早い段階で示してほしい
  - 労務費の適切な転嫁のための価格交渉として、警備会社より協議がある。労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針★発注者としての行動③における公表資料（最低賃金の上昇率、春季労使交渉の妥結額やその上昇率等）と協議相手の交渉率が判断しかねている。こういった資料があれば発注者側として根拠とすれば良いかわかりかねている。相手からは社としての価格上昇率による変更協議となっていることとで、労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針別紙の提出ができない状況である。厳しい予算状況の中、建築物所管課は予定価格の引き上げや仕様の見直し（例えば、清掃では回数を減らす）等を行っているが、それにも関わらず近年の著しい人件費、物価等の高騰のため、いわゆる「不落随契」（地方自治法施行令第167条の2第1項第8号）が増えて来ている
  - 職場のローテーションのため、2年程度で担当替えを行っている職場が多く、専門性が高まらない
  - 標準歩掛等使用したいところではあるが、当該地域での実勢に合うのか心配。また清掃業務、管理業務はシルバーも契約相手方として存在するため歩掛を利用することが妥当か判断しかねる
  - 建築保全業務の積算基準については、事務を行う職員には、そうしたノウハウがあるものがおらず、積算用のシステムもないため、現実的に積算を行うことができない状況である。加えて、見積により単価や人工を設定しなければならない部分も多く、そうした単価の見積りに対応してくれる事業者がいるかどうか不明で実施までの障害は大きいと感じている。発注もほとんどが年度当初に施設を管理する部署が1度のみ行うだけのため、大きな問題になりにくく、事務の改善は見込めない状況である
  - 技術力を担保しながらも、ある程度価格の競争性を持たせようと検討する際には、総合評価方式が適当であると考えているが、評価項目や傾斜配点についてはノウハウがない部分もあり、適用に苦慮しているところである。また、複数ある区分でスライド条項の設定をしようとする、要求仕様として求める以上の技術者を配置している場合、労務費の適用についても乖離する可能性がある想定され、



委託者と受託者との間で見解の相違となる可能性がある。なお、最低制限ギリギリの価格で受託した場合に、労務費を同様の理由で引き上げようとする場合には、総合評価方式でない場合は特に価格競争しかできていないため、落札率を加味すると賃金上昇率ほどの上げ幅にならず、疑義が生じることもある

- 仕様書で電気工事士、消防設備士、危険物取扱者、ボイラー技士、建築物環境衛生管理技術者の有資格者の常駐を求めているが、受注会社からこうした有資格者の募集が困難になっている旨の相談を受けている
- 当方の設備全般については経過年数が大きいものばかりであり、維持管理についても関わった事業者でなければ経験上対応が難しくなるのではとの不安がある
- 受注者側の人手不足で安定した契約ができるか、そもそも入札が成立するか不透明
- 労務単価の公表が遅くなって積算に影響が出ている
- 労務単価の上昇が激しく、予算の確保が難しい
- 今後契約額の増額を打診された際、予算もあるので可能な限り増額の根拠を受注者に示してほしいが、こういった対応をすればよいかわからない
- 人員削減による人員不足の影響で国等の制度を十分理解できないまま運用せざるを得ない状況がある
- 積算基準・積算方法に精通した職員が配属されていない所属においては、事務職員が発注業務を行っている。この場合、参考見積書を徴取し、これに基づいて積算を行い、予定価格を定めることがある。参考見積書を提出した事業者が入札に参加した場合、実際の入札金額が参考見積書に記載された金額を大きく下回ることがあり、これにより同者が受注することもある。このような状況では、事業者による参考見積書だけではなく、国の定める積算基準、積算方法も、実勢価格と乖離しているのではないかと感じることもある。仮に、本市のように、参考見積書に基づいて予定価格を作成し、最低制限価格、低入札価格調査制度に基づく失格基準価格を定めた場合においては、不当に高額な金額で契約を締結することとなる可能性もあることから、国は、発注者側に措置を求めるだけではなく、受注者側の業界に対しても、法令を遵守した適正な見積りの実施、ダンピング受注の禁止等について周知・徹底をしていただきたいと思う
- 市の所管する施設の管理、清掃等の業務において、労務単価で問題になった事例は把握していないため、スライド等の必要性は感じていない。また、約款にて協議による契約変更ができる旨は記載しているため、労務単価の上昇により受注者から協議の申出があれば、契約金額の変更は既に可能な状態である
- 地方では事業者数が少ない
- 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する方法を知りたい
- 庁舎も新築から10年目で比較的新しく小規模な地方の庁舎であるため、現時点では特に問題はない
- 履行期間内に人手不足や賃金上昇を理由とした受注者からの一方的な通告による増額変更契約を求められた場合の対処に苦慮している
- 労務単価等を使用した積算を行うには、相応のノウハウが必要となるが、本町の

ような規模の地方公共団体では、ノウハウの取得が難しいため、積算ツール（積算システム等）の開発や、積算のための研修会の実施等、国が普及に向けた積極的な支援をしていただけると、国が目標とする段階に早期に達することができると思うので、ご検討をお願いしたい

- 建築保全業務共通仕様書の要領では項目があるのに歩掛設定がなく見積りによるとされている項目があり、なるべく歩掛を設定してほしい
- 発注仕様等の作成を事務系職員で行っており、内部での知識の集積がされていないため、国土交通省等の公共機関が発行している資料から仕様書等を作成できていない状況にある。そのため予定価格作成においては、見積りベースでの積算となっており、契約金額も高めになっている可能性が高い。スライド条項等の適用に当たっては、積算基準等に基づいた予定価格の作成が必須であると考えられるが、現状では対応できていないため、マニュアルが整理されても適用が難しいと考えている

### 3.2.11 調査票

本調査に使用した調査票は「清掃業務」「設備管理業務」「本庁舎総合管理業務」の3種類あるが、「本庁舎総合管理業務」の調査票には、「清掃業務」及び「設備管理業務」内の全ての質問があるため「本庁舎総合管理業務」を掲載する。調査票は以下である。

#### 3.「本庁舎総合管理業務」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:

厚生労働省は、ビルメンテナンス業務の公共調達にあたり「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」に沿った適正な発注事務が行われるよう繰り返し促しています。他方、当該調達事務が適正に行われ、受注者であるビルメンテナンス企業が不当な弊害を受けないようにするためには、発注関係事務の実施状況の調査を行うことで残存する課題の把握、分析を行い、必要に応じて上記ガイドラインの見直しを行うとともに、同ガイドラインを補完するマニュアル等を作成、公表し、不断の改善を行っていく必要があります。

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、市町村及び特別区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、個別の回答内容が明らかにならないように配慮いたします。

##### ▶ よくある質問はこちら

- 省庁、都道府県、市町村及び特別区の子会社及び特別区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5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5年度が含まれるもの)に関して回答をお願いします。
- 「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。
- 調査票の各設問は「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」が発注関係事務において活用されているか、実態を調査するものです。
- 本庁舎のビルメンテナンス業務の発注方法として、「清掃業務」「設備管理業務」を分けて発注している場合には、「清掃業務」「設備管理業務」の2枚の調査票へ回答してください。「清掃業務」「設備管理業務」を一括で発注している場合には、「本庁舎総合管理業務」の調査票のみ回答してください。

## 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。

**必須** Q1 省庁、都道府県、市町村及び特別区の名称を記入してください。

▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**任意** Q2 地方公共団体の場合、地方公共団体コードを記入してください。

地方公共団体コードの調べ方についてはこちらをご参照ください。

<https://www.soumu.go.jp/denshijiti/code.html>

▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。(5桁か6桁の数字)

**必須** Q3 仕様書等を作成する発注部署について記入してください。

※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。

部署:

担当係名:

電話番号:

電子メール:

**必須** Q4 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は同じですか。

▶ アイテムを選択してください。

はい → Q6 に進んでください

いいえ → Q5 に進んでください

**必須** Q5 入札の執行や契約書を取り交わす契約担当部署について記入してください。

部署:

担当係名:

電話番号:

電子メール:

**必須** Q6 本庁舎における発注件数についてお伺いします。年間で何件の本庁舎総合管理業務(清掃業務と設備管理業務等を一括で発注する業務)を発注していますか。

※本庁舎: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。)をいい、その付属施設及び別館も含む。都道府県、市町村及び特別区においては、その本庁が入っている庁舎をいい、その付属施設及び別館も含む。

件数:▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。件

**必須** Q7 本庁舎総合管理業務で、国土交通省等の公共機関が発行している資料(建築保全業務共通仕様書・同積算基準等。又は地方公共団体が定めているもの)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ものはありますか。

▶ アイテムを選択してください。

はい →Q8 に進んでください

いいえ →Q23 に進んでください

**必須** Q8 そのような算出を行っているのは、Q6 で回答した業務のうち、何件ですか。

件数:▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。件

## 2. 本庁舎の総合管理業務の発注の仕方についてお伺いします。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

**必須** Q9 ビルメンテナンス企業が管内企業(役所が管轄する区域の内に本店・支店・営業所がある)であること等、地域要件が発注関係書類に記載されていますか。

▶ アイテムを選択してください。

**必須** Q10 本庁舎総合管理業務の仕様書及び予定価格内訳書の作成者は、事務系の職員ですか、それとも技術系(土木、建築、電気、機械等の専門職)の職員ですか。  
(最も当てはまるものを一つ選んでください)

▶ アイテムを選択してください。

その他の場合:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**必須** Q11 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。

▶ アイテムを選択してください。

研修を受講している → Q12 に進んでください

研修を受講していない → Q16 に進んでください

**必須** Q12 Q11 の研修で、内部研修はありましたか。

▶ アイテムを選択してください。

はい → Q13 に進んでください

いいえ → Q14 に進んでください

**必須** Q13 受けた内部研修の研修名を全て記入してください。

研修名①:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

研修名②:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

研修名③:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

研修名④:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**必須** Q14 Q11 の研修で、外部研修はありましたか。

▶ アイテムを選択してください。

はい →Q15 に進んでください

いいえ →Q16 に進んでください

**必須** Q15 受けた外部研修の研修名と主催者を全て記入してください。

研修名①:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

主催者①:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

研修名②:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

主催者②:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

研修名③:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

主催者③:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。



### 3. 仕様書の作成手順についてお伺いします。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

**必須** Q16 本庁舎総合管理業務の仕様書はどのように作成していますか。

▶ アイテムを選択してください。

**必須** Q17 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)

- ☐ 清掃、設備点検・保守頻度の見直し
- ☐ 清掃、設備点検・保守作業内容の見直し
- ☐ 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
- ☐ 分割発注※
- ☐ 見直していない

※分割発注:同一業種を分けて発注する方法で、期間の短縮、業務管理の適正化及び受注機会の確保等の観点から、一つの業務等の範囲工程や実施箇所を時期、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。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

##### **必須** Q18 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)

- ☐ 労務工数等の積算根拠として、建築保全業務積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)を使用している
- ☐ 労務単価の積算根拠として、建築保全業務労務単価(国土交通省大臣官房官庁営繕部)を使用している
- ☐ 上記に該当しない建設物価、積算資料等の市販図書を使用している  
上記のみの場合→Q21に進んでください
- ☐ 独自の積算基準を基に作成している→Q19で具体的な積算方法を記入してください
- ☐ その他→Q20で具体的な積算方法を記入してください

##### **必須** Q19 独自の積算基準の根拠となっているものを記入してください。

- ▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

##### **必須** Q20 その他の積算方法を、具体的に記入してください。

- ▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**必須** Q21 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。

▶ アイテムを選択してください。

ある →Q22 に進んでください

ない →Q23 に進んでください

**必須** Q22 ある場合、その理由を教えてください。(最も当てはまるものを一つ選んでください)

▶ アイテムを選択してください。

その他の場合:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

## 5. 入札時及び契約後に関してお伺いします。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

**必須** Q23 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。

▶ アイテムを選択してください。

## 6. 受注者の決定方法についてお伺いします。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

**必須** 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。

▶ アイテムを選択してください。

採用している → Q25 に進んでください

採用していない → Q27 に進んでください

**必須** Q25 本庁舎総合管理業務における、総合評価落札方式の手続に関して必要な事項を定めた文書(総合評価落札方式施行要綱又は要領等)の提供にご協力いただけますか。

▶ アイテムを選択してください。

はい → Q26 に進んでください

いいえの場合:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。(理由がある場合には、任意で記入してください) → Q28 に進んでください

**任意** Q26 資料はメールで [r5bm@atglobal.co.jp](mailto:r5bm@atglobal.co.jp) までお送りください。資料が公開されている場合は全ての URL を記入してください。

※メールの場合、メールタイトルか本文に団体コードか自治体名を入れてください。

※パスワード付きの ZIP ファイルの中に、別の ZIP ファイルが入っていると、メールが届きません。万一メールが戻ってきてしまう場合はご一報ください。

URL①:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

URL②:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

URL③:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

URL④:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

URL⑤:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**必須** Q27 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として何を選択していますか。

▶ アイテムを選択してください。

その他の場合:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**必須** Q28 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ている企業である
- ☐ 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を取得している
- ☐ 環境省が設けるエコチューニング事業者認定を受けている
- ☐ その他:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

## 7. 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。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

**必須** Q29 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。

▶ アイテムを選択してください。

**必須** Q30 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。

▶ アイテムを選択してください。

含まれている → Q32 に進んでください

含まれていない → Q31 に進んでください

**必須** Q31 スライド条項が契約に含まれていない場合は、今後の予定について最も当てはまるものをひとつ選んでください。

▶ アイテムを選択してください。

その他の場合:ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

## 8. 契約額の変更の有無についてお伺いします。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

**必須** Q32 契約期間中に、受注者から契約額の変更の申出がありましたか。

▶ アイテムを選択してください。

ある → Q33 に進んでください

ない → Q35 に進んでください

**必須** Q33 ある場合、その協議の結論を選択してください。

▶ アイテムを選択してください。

**必須** Q34 その結論に至った理由を記入してください。

▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

## 9. 実施体制についてお伺いします。

最も代表的な主な本庁舎総合管理業務 1 件について回答してください。

**必須** Q35 JV(共同企業体)で業務が実施されましたか。

▶ アイテムを選択してください。

ある →Q36 に進んでください

ない →Q38 に進んでください

**必須** Q36 JV(共同企業体)で業務が実施された場合、JV に参加した企業数を教えてください。

企業数:▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。件

**必須** Q37 JV に参加した企業のうち、管内企業(役所が管轄する区域の内に本店・支店・営業所がある)の企業数を教えてください。

管内企業数:▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。件



**以下は、ご協力いただける場合、任意で回答ください。**

本調査添付資料(ア)(イ)(ウ)についての質問です。これらの資料は、今後各省庁、地方公共団体がビルメンテナンス業務を発注する際に活用していただけるように準備を進めているものです。あくまでも叩き台、素案ではありますが、自由なご意見・ご感想をお寄せください。

(ア) スライド条項運用マニュアル(素案)

(イ) 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル(素案)

(ウ) ビルメンテナンス業務用のモデル契約書(素案)

**任意** Q38 (ア)スライド条項運用マニュアル(素案)について自由なご感想・ご意見を記入してください。

▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**任意** Q39 (イ)最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル(素案)について自由なご感想・ご意見を記入してください。

▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**任意** Q40 (ウ)ビルメンテナンス業務用のモデル契約書(素案)について自由なご感想・ご意見を記入してください。

▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

**任意** Q41 ビルメンテナンス事業の発注業務に関連したお困りごとやお悩み、ご意見等がありましたら、自由に記入してください。

▶ ここをクリックまたはタップしてテキストを入力してください。

## 4 ビルメンテナンス企業に対する実態調査

### 4.1 ビルメンテナンス企業に対する実態調査の概要

(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

「清掃」調査票への回答 4 企業

「設備」調査票への回答 2 企業

「清掃＋設備」調査票への回答 5 企業

合計 10 企業からの回答を得た。1 企業は「清掃」調査票と「設備」調査票の両方に回答された。

(4) 調査時期

令和 6 年 12 月 17 日～令和 7 年 2 月 20 日

(5) 調査票の構成

今回、以下の 3 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」
- ビルメンテナンス企業に対する実態調査票「設備」
- ビルメンテナンス企業に対する実態調査票「清掃＋設備」

※ビルメンテナンス企業に対する実態調査票「清掃＋設備」へ回答した場合、「清掃」と「設備」の両方で集計した。

(6) 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。

## 4.1.1 契約に含まれる業務内容

### 4.1.1.1 清掃業務

清掃業務に含まれる全ての業務について尋ねた（複数回答可）。

表 4-1：清掃業務に含まれる全ての業務

| 回答企業数（9 企業） | 日常清掃       | 定期清掃      | その他     |
|-------------|------------|-----------|---------|
| 床           | 9 企業（100%） | 8 企業（89%） | 剝離清掃    |
| 床以外         | 7 企業（78%）  | 6 企業（67%） | 高所ガラス清掃 |
| 建物外部        | 5 企業（56%）  | 5 企業（56%） | 植栽管理業務  |
| その他         | ゴミ回収業務     | 高所除塵作業    | 洗濯業務    |

※その他への回答は 2 企業であった。

### 4.1.1.2 設備管理業務

設備管理業務に含まれる全ての業務について尋ねた（複数回答可）。

表 4-2：設備管理業務に含まれる全ての業務（企業数）

| 回答企業数（7 企業） | 運転・監視  | 日常点検   | 定期点検   | 保守     | その他          |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 建築          | 5（71%） | 5（71%） | 6（86%） | 5（71%） | —            |
| 昇降機         | 5（71%） | 4（57%） | 5（71%） | 4（57%） | —            |
| 電気設備        | 6（86%） | 6（86%） | 6（86%） | 6（86%） | 年次点検         |
| 空調設備        | 6（86%） | 6（86%） | 6（86%） | 6（86%） | フィルター清掃      |
| 給排水衛生設備     | 6（86%） | 5（71%） | 5（71%） | 6（86%） | —            |
| 消防設備        | 5（71%） | 5（71%） | 5（71%） | 5（71%） | 建築基準法 12 条点検 |
| その他         | —      | —      | —      | —      | —            |

※その他への回答は 1 企業であった。

表 4-3：業務の形態

|    |        |    |        |
|----|--------|----|--------|
| 常駐 | 6（86%） | 巡回 | 2（29%） |
|----|--------|----|--------|

## 4.1.2 参考見積書の作成、見積り価格の積算

### 4.1.2.1 参考見積書の作成依頼

ここ数年で省庁・地方公共団体等から参考見積書の作成依頼を受けたかを尋ねた。調査を実施した多くの企業が参考見積書の作成依頼を受けたということが分かった。

表 4-4：参考見積書の作成依頼

|          | 清掃（9 企業）  | 設備（7 企業）  |
|----------|-----------|-----------|
| 作成依頼があった | 8 企業（89%） | 6 企業（86%） |

### 4.1.2.2 積算に必要な資料と提供方法

「省庁・地方公共団体等から参考見積りの依頼を受けたことがある」と回答したビルメンテナンス企業に、省庁・地方公共団体等から提供される仕様書の情報（項目等）や提供方法を尋ねた。

表 4-5：提供される情報の内容（自由記載）

- 清掃面積・清掃内容・作業内容
- 室名、階数、清掃面積、業務内容、実施頻度、実施指定時間等
- 清掃面積・業務内容
- 清掃面積、業務内容、設備機器、業務内容
- 清掃面積・業務内容・管理対象となる設備機器、点検・保守頻度、業務内容・図面等
- 平面図、立面図、機器一覧表、回数等の基準表、作業手順書
- 建物図面
- 清掃面積、業務内容、期間、人員数、時間
- 建築・設備図面

表 4-6：提供方法（自由記載）

- 紙（2 企業）
- ほとんどの場合は紙
- PDF
- 圧縮データ（メールにて）
- PDF、CD-R、紙
- 印刷物、電子データ
- データ

ヒアリング調査で、参考見積りの依頼を受ける際の、資料の提供方法や内容について尋ねた。

資料の提供方法については、Excel 等のファイルで提供された方が参考見積りの作成がしやすいと答える企業が多い一方で、紙での提供でも構わないという企業もあった。これは各企業で参考見積りを作成する方法が異なることが理由であると考えられる。見積りや積算を行う際の工数や手間を軽減するためにも、Excel 等のファイルでの資料提供を希望している企業が多いことが分かった。

表 4-7：ヒアリング調査

- 提供される資料について、業務を実施する上で必要な情報が記載されていないという意見もあった（発注者が十分に把握できていないこともある）。例えば、ガラス清掃を行うときには安全対策を実施した上で清掃を行う必要があるが、足場の有無等についての情報が提供されないことがある
- 民間の場合は細かいデータをすぐ提供してもらえらるが、官公庁は詳細なデータを提供しないことが多い。例えば、清掃では床面積に基づいて積算を行うことが多いが、官公庁ではそこまで細かいデータを提供してくれるところは少なく、図面から拾う作業が必要になることが多い
- 新規物件では、実際にやってみて、市や地方公共団体が当初想定していた作業以外のことも発生することがある。その対応については、お互いにやり取りしながら進めているが、最初から全てを把握して仕様を決めるのは難しいこともある
- 見積りを出して入札した後、実際に作業に入ると条件が異なっていたということがある。完全に違うということはないが、含まれていない作業があったり、担当の課によって作業エリアが変わることもある
- 既存の案件が多く、前任者が作成した仕様書をそのまま使い、新しい担当者も変更を望まないことがある。そのため、仕様書はほとんど変わらない。契約更新時にも大きな変更はなく、発注元が仕様を変えたがらないことが多い
- 平面図、立面図が提供されても建設の図面なので、清掃に関してそれを見て判断することは難しい
- 予算見積りの提出の期限が短すぎる（1 週間前後）ことがあるが、参考見積書の作成を断ることも難しい

#### 4.1.2.3 参考見積りの積算価格から減額（値引き等）して見積り価格を決定する場合と理由

参考見積りの積算価格から減額（値引き等）して見積り価格を決定している場合があるかを尋ねた。また減額している場合、その理由について尋ねた。過半数の企業で、参考見積りの積算価格から減額して見積り価格を決定していることが分かった。

表 4-8：参考見積書の作成依頼

|                | 清掃（8 企業）  | 設備（6 企業）   |
|----------------|-----------|------------|
| 減額して見積り価格を決定した | 6 企業（75%） | 6 企業（100%） |

表 4-9：参考見積りの積算価格から減額（値引き等）して見積り価格を決定する理由（自由記載）

- 業務内容についてより一層の精査を行うため
- 先方の予算の都合上のため
- 一定割合の減額が形態化されているように感じるため
- 参考見積りは高めに積算しているため
- 他社と競合になったため
- 予算の関係のため

### 4.1.3 応札価格の積算

#### 4.1.3.1 入札時の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（以下から複数回答可）。

- 労務工数等の積算根拠として、建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用している
- 労務単価の積算根拠として、建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用している
- 上記に該当しない建設物価、積算資料等の市販図書を使用している
- 会社の過去の実績を基に独自で積算している
- 同案件の参考見積り価格に物価上昇率等の係数を掛けて算出している
- 同案件の参考見積り価格と同額としている
- 同案件の参考見積り価格に一定の率を掛けて減額している
- 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している
- 同案件の前回の契約金額と同額としている
- 同案件の前回の契約金額に一定の率を掛けて減額している
- その他

表 4-10：入札時の応札価格の積算方法（企業数）

| 入札時の応札価格の積算方法               | 清掃（9）  | 設備（7）  |
|-----------------------------|--------|--------|
| 労務工数等の積算根拠として、建築保全業務積算基準を使用 | 2（22%） | 3（43%） |
| 労務単価の積算根拠として、建築保全業務労務単価を使用  | 4（44%） | 5（71%） |
| 建設物価、積算資料等の市販図書を使用          | 0（0%）  | 0（0%）  |
| 会社の過去の実績を基に独自で積算            | 4（44%） | 2（29%） |
| 同案件の参考見積り価格に物価上昇率等の係数を掛けて算出 | 1（11%） | 1（14%） |
| 同案件の参考見積り価格と同額              | 0（0%）  | 0（0%）  |
| 同案件の参考見積り価格に一定の率を掛けて減額      | 1（11%） | 1（14%） |
| 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 | 2（22%） | 0（0%）  |
| 同案件の前回の契約金額と同額              | 0（0%）  | 0（0%）  |
| 同案件の前回の契約金額に一定の率を掛けて減額      | 0（0%）  | 0（0%）  |
| その他                         | 0（0%）  | 0（0%）  |

清掃業務を実施する 9 企業中、2 企業が「労務工数等の積算根拠として、建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用している」、また、4 企業が「労務単価の

積算根拠として、建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用している」と回答した。

設備管理業務を実施する7企業中、3企業が「労務工数等の積算根拠として、建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用している」、また、5企業が「労務単価の積算根拠として、建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を使用している」と回答した。

官公庁向けの調査においても、予定価格の積算方法で使用する資料として、建築保全業務積算基準より建築保全業務労務単価を使用している割合が高かった。調査を実施した企業でも応札価格の積算時には、建築保全業務積算基準より建築保全業務労務単価を使用している割合が多いことが分かった。

#### 4.1.3.2 建築保全業務積算基準若しくは建築保全業務労務単価を使用しない理由

建築保全業務積算基準若しくは建築保全業務労務単価を使用しない理由を尋ねた。

表 4-11：建築保全業務積算基準若しくは建築保全業務労務単価を使用しない理由（自由記載）

- 積算金額には準備工数や後片付けの明確な工数算出がないため
- 社内過去データが豊富にあり、よりリアルな数値で算出しているため
- 自社独自の積算の方がより実態に近い数値となるため
- 発注者が通常使用しておらず、かつ、新規物件のため

ヒアリング調査で、建築保全業務積算基準若しくは建築保全業務労務単価を使用する理由と使用しない理由を尋ねた。

表 4-12：ヒアリング調査

| 建築保全業務積算基準若しくは建築保全業務労務単価を使用する理由                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築保全業務積算基準・建築保全業務労務単価を使用して積算すると発注元も納得するというメリットがある</li> <li>● 金額が決められているので積算しやすい</li> </ul>                                                                                                                                                      |
| 建築保全業務積算基準若しくは建築保全業務労務単価を使用しない理由                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 国が出している積算基準を参考にしているが、現状との間に差があり、積算基準では我々が入札する金額よりも高めに設定されることが多いと感じる。落札できなければ意味がないため、去年の落札金額等を考慮して入札金額を決定している</li> <li>● 建築保全業務積算基準がない時から、県庁の清掃業務を継続して行っている。労務単価もない時代であった。自分のところで、どのくらいの人工が必要なんだというのを積算し時間給を乗じて、さらに一般管理費を加えていた。建築保全業務</li> </ul> |



積算基準を使うのが一番いいと思うが、そのまま出すと落札することはできないため、自社の経験やノウハウ等を生かして積算している

- 設備管理保守等では建築保全業務積算基準で積算ができないため
- 積算について、まず従業員の人数を社員とパートに分け、必要な時間を算出する。その上で時給ベースの金額を設定し、年間の金額を計算する。残業代や通勤費、社会保険等も加味し、当社独自の計算方法を用いて積算する
- 新市庁舎の面積は旧市庁舎の 1.71 倍になり、これを基に金額を見積もった。型にはめると入札が難しくなるが、赤字にならず、最低入札価格を下回らないように工夫した積算である
- 社内の過去データを基に、実際のコストに基づいた見積りを行っている

#### 4.1.3.3 コストダウン

建築保全業務積算基準若しくは建築保全業務労務単価を使用して応札価格の積算を行っているビルメンテナンス企業に対して、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て積算価格を検討するか尋ねた。

表 4-13：参考見積書の作成依頼

|            | 清掃（5 企業）  | 設備（6 企業）  |
|------------|-----------|-----------|
| コストダウン等をする | 2 企業（40%） | 3 企業（50%） |

表 4-14：コストダウンの工夫（自由記載）

- 間接経費の圧縮（2 企業）
- 業務管理費、一般管理費の圧縮

建築保全業務積算基準や建築保全業務労務単価を使用して積算し、コストダウン等の工夫をして入札価格を決定している企業が半数近くあることが分かった。

#### 4.1.4 粗利率

応札時と業務完了時の粗利率※を尋ねた。

※粗利率＝粗利／契約金額（支払金額）×100

ビルメンテナンス業務における粗利は、以下のとおりである。

粗利＝契約金額（支払金額）－（直接人件費＋直接物品費＋業務管理費）

直接人件費、直接物品費、及び業務管理費については、実際に支出した費用とし、その内容は、建築保全業務積算基準及び同解説に基づくこととする。

表 4-15：応札時と業務完了時の平均粗利率

|               | 清掃（9 企業） | 設備（7 企業） |
|---------------|----------|----------|
| 応札時の粗利率（平均）   | 18.5%    | 18.5%    |
| 業務完了時の粗利率（平均） | 11.6%    | 14.4%    |

調査を実施した 10 企業のうち 8 企業は、応札時より業務完了時の粗利率が減少したと回答した。ヒアリング調査にて、粗利の確保の工夫や応札時と業務完了時の粗利の増減理由について尋ねた。

表 4-16：ヒアリング調査

- 応札時は粗利を厳しめに見ているので、業務完了時は応札時より粗利が上昇した
- 従来の掃除機を別のタイプに変更したり、床清掃の方法を見直した。また、想定より意外と時間がかからず、人件費の削減にもつながった
- 効率的に作業を行えるようにして粗利を確保している
- 賃金の上昇、経費削減が限界に達しているため、応札時より業務完了時の粗利率が減少した
- 従業員の高齢化による体調不良や交代、手当への対応で間接経費を押し上げた
- 最低賃金の上昇が続き、経費削減が限界に達している。新規採用の賃金を上げると既存社員の賃金も引き上げる必要があるため、負担が増している
- 粗利の減少の主な理由は人件費の上昇である。粗利確保の施策としては、資材の見直しや業者変更が挙げられる

最低賃金の上昇や従業員の高齢化によるコスト増加が粗利率の減少を引き起こす要因となっている。調査を実施した企業の全てにおいて、労務費の増加は利益の確保に大きな影響を与えている。

## 4.1.5 収益を圧迫する一般的ナリスク

### 4.1.5.1 業務実施前

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尋ねた（複数回答可）。

- 特になし
- 人員募集の経費
- 労務単価の変動
- 最低賃金の変動
- 物価の変動
- その他

表 4-17：業務開始前の収益を圧迫した事項

|         | 清掃（9 企業）  | 設備（7 企業）  |
|---------|-----------|-----------|
| 特になし    | 2 企業（22%） | 1 企業（14%） |
| 人員募集の経費 | 7 企業（78%） | 6 企業（86%） |
| 労務単価の変動 | 3 企業（33%） | 4 企業（57%） |
| 最低賃金の変動 | 4 企業（44%） | 4 企業（57%） |
| 物価の変動   | 4 企業（44%） | 4 企業（57%） |
| その他     | 1 企業（11%） | 1 企業（14%） |

表 4-18：業務開始前の収益を圧迫した事項と影響（自由記載）

|                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 求人応募は決められたものがないので、応募がなければ募集経費がかかる</li> <li>● 最低賃金改定（10 月）に伴う労務費の増加（10 月～翌年 3 月までの 6 か月分）である</li> <li>● 具体的な数値はないが、期間が短いため影響は軽微である</li> <li>● 主に影響があるのが「募集費」で 10%の影響が出ることもある</li> <li>● 粗利数%～10%の減少（複数企業）</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 4.1.5.2 業務実施段階

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尋ねた（選択肢は 4.1.5.1 と同様。複数回答可）。

表 4-19：業務実施段階の収益を圧迫した事項

|  | 清掃（9 企業） | 設備（7 企業） |
|--|----------|----------|
|--|----------|----------|

|         |            |             |
|---------|------------|-------------|
| 特になし    | 0 企業 (0%)  | 0 企業 (0%)   |
| 人員募集の経費 | 8 企業 (89%) | 7 企業 (100%) |
| 労務単価の変動 | 4 企業 (44%) | 4 企業 (57%)  |
| 最低賃金の変動 | 8 企業 (89%) | 6 企業 (86%)  |
| 物価の変動   | 6 企業 (67%) | 5 企業 (71%)  |
| その他     | 3 企業 (33%) | 1 企業 (14%)  |

表 4-20：業務実施段階の収益を圧迫した事項と影響（自由記載）

- 自社は実際の作業スタッフと比べ社員代務スタッフの人件費が 1.5 倍程度であるためかなり厳しい
- 単年度契約の場合：最賃改定後（10 月以降の 6 か月分）  
複数年契約の場合：特に「労務金額変動による契約金額スライド変更制度」を採用していない場合は、契約初年度以降の全ての期間で影響し、契約年数が長期の場合はその影響が甚大である
- 非常に影響が大きく、見込んでいた粗利額よりも実際の粗利額が 80%以上落ち込んだ
- 5%程度の必要経費の上昇
- 契約途中での退職（人員不足）や物価上昇等により 10%程度変わってくる場合もある
- 粗利 5～6%減少した
- 10%減少した
- 日常清掃の令和 5 年度実績において年間修理費約 270 千円、売上比 3%相当
- 若干の場合が多いが募集費に関しては収益の圧迫が大きい場合がある

ヒアリング調査にて、多くのビルメンテナンス企業が収益を圧迫した理由として回答した、「人員募集の経費」「最低賃金の変動」について尋ねた。

表 4-21：ヒアリング調査

- 最低賃金の引き上げに対応して賃金を上げているので、利益の圧迫が大きいのが現状である
- 人材を確保するには最低賃金では人は集まらないので、単価を高くする必要がある
- 1人採用するのに募集広告費 5～10 万円／月ほどかかる
- 清掃の場合は、人員変動・人員不足がある。設備管理等では資材等の物価上昇がある
- 求人媒体を活用して新たに人材を募集するが、これには多大な時間とコストがかかる
- 従業員の高齢化による体調不良や交代等で、代務員への手当てへの対応で間接経費を押し上げている
- 清掃業では最低賃金を基準に予算を立てる。ただし、市場価格は 1,100 円から 1,500 円の間で推移している。最低賃金よりも 150 円程度高く設定するが、それでも人材確保は難しいのが現状である。高い給与を提示しても人が集まるとは限らない
- 外国人雇用は避けられない状況で、日本人労働者よりもコストは 1.5 倍程（初期費用が 1 人当たり 50～60 万円、毎月の管理費は 1 人当たり 3～4 万程）だが、契約を履行するためには必要不可欠である
- 新規案件における最大のリスクは人材確保だと思う。新しい物件を受注した場合、前の業者から人員の移籍をお願いすることがあるが、高齢の方が多いため、引き継ぎが難航することがある。その場合、求人媒体を活用して新たに人材を募集するが、これには多大な時間とコストがかかる。新規立ち上げが大型の案件である場合、営業マンも作業服を着て現場を支えることがある。人材確保の難しさは、業界全体の大きな課題だと感じている
- 求人の約 8 割が有料の外部媒体を利用した採用で、残り 2 割がハローワークや従業員からの紹介や自社ホームページである。年間の採用費用は約 3000 万円かかっている
- 長期契約（3 年や 5 年契約）が増えているが、賃金上昇の見通しを立てることが難しく、積算が非常に困難である。一度決まった金額を毎年見直すのは、地元自治体との良好な取引関係の維持を考えると現実的には難しい
- 自社で作成した求人広告を、自分たちの手で地域全体にポスティングして人員確保を行っている。市以外はそれでも人がなかなか集まらないのが現状である
- 市全体として人口が減っており、労働者人口も減っているため、若返りを図る必要があると感じている
- オンラインでも人員募集を行うが、どの方法を使っても厳しい。自社では人材の多様性に力を入れており、障害者雇用や刑事施設からの出所者の雇用にも取り組んでいる

ヒアリング調査に応じた全ての企業が、人材確保に難しさを感じていた。ビルメンテナンス業務は社会に必要不可欠な業務であるにも関わらず、それに見合ったポジティブなイメージを持つ人が少ないことが要因となっていると考えられる。企業がイメージアップのために行う取り組みとして、自社の制服の刷新や、地域のボランティアへの参加等が挙げられた。社会活動を通じて人材発掘を目指すことで採用の幅を広げている、という声もあった。また、「清掃員」ではなく「ビルケアクルー」という名称で人員を募集することで若者に訴えかけ、雇用の確保に努めている企業もあった。「障害者、刑事施設から出所した方の雇用を積極的に行うことで人材確保と再犯罪防止のための取り組みの両方を目指している」、「コストが掛かっても外国人を雇用しなければ事業の維持・拡大は不可能」という回答もあった。

#### 4.1.6 再委託

再委託とその業務内容について尋ねた。

表 4-22：再委託の実施状況

|        | 清掃（9 企業）  | 設備（7 企業）  |
|--------|-----------|-----------|
| 再委託をする | 7 企業（78%） | 4 企業（57%） |

清掃業務を実施する 9 企業のうち 7 企業が「定期清掃」で再委託を行っていた。調査を実施した 7 企業全てが「ガラス清掃（洗浄）」を再委託していることが分かった。

表 4-23：定期清掃における再委託の外注費の比率（応札価格に対する）、業務内容、下請け企業の数（自由記載）

| 外注費の比率                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 90%</li> <li>● 80%</li> <li>● 15%</li> <li>● 2%</li> <li>● 2~3%程度（2 企業が回答）</li> <li>● 0.95%</li> </ul>                                                                |
| 業務内容                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● ガラス清掃（2 企業）</li> <li>● 床面清掃、ガラス洗浄、剪定作業</li> <li>● 床面洗浄ワックス、カーペットクリーニング、硝子清掃、壁面清掃</li> <li>● 床面洗浄ワックス作業、ガラス清掃</li> <li>● 高所ガラス清掃</li> <li>● 建物の突出部の外側窓ガラス清掃</li> </ul> |
| 下請け企業の数                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 社（4 企業が回答）</li> <li>● 3 社（2 企業が回答）</li> <li>● 6 社</li> </ul>                                                                                                        |

表 4-24：設備管理業務における再委託の外注費の比率（応札価格に対する）、業務内容、下請け企業の数（自由記載）

| 外注費の比率                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 85%</li> <li>● 80%</li> <li>● 70%程度</li> <li>● 30% ※常駐業務合算の契約の場合</li> </ul>                                                         |
| 業務内容                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● ボイラー整備業務</li> <li>● EV 点検、空調機、自動扉、消防設備点検、水質検査</li> <li>● 各種設備機器の点検、貯水槽清掃、水質検査</li> <li>● 電気設備年次点検、エレベーター定期点検、特定建築物定期、他多数</li> </ul> |
| 下請け企業の数                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 社</li> <li>● 5 社</li> <li>● 7 社</li> <li>● 13 社</li> </ul>                                                                        |

ヒアリング調査にて、再委託を行う理由について尋ねた。

表 4-25：ヒアリング調査

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● ボイラー整備については、法定点検や専門的な修理・整備はメーカーやその関連業者に依頼し、ミスやお客様への迷惑を防ぐようにしている</li> <li>● 再委託の場合、間接経費が少ないためコスト面でメリットがある</li> <li>● 日常清掃は基本的に自社の社員で賄うようにしているが、欠員が出る時には外注に頼ることもある</li> <li>● 設備保守点検においては、専門分野の業者に依頼する方が効率的である</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



#### 4.1.7 スライド条項と契約金額変更の申出の有無

##### 4.1.7.1 スライド条項

スライド条項が契約条項に含まれているかを尋ねた。

表 4-26：スライド条項の有無

|               | 清掃（9 企業）  | 設備（7 企業）  |
|---------------|-----------|-----------|
| スライド条項が含まれている | 5 企業（56%） | 6 企業（86%） |

##### 4.1.7.2 「条件の変化等に応じた仕様書等及び契約金額の変更」条項

「条件の変化等に応じた仕様書等及び契約金額の変更」条項が契約条項に含まれているかを尋ねた。

表 4-27：「条件の変化等に応じた仕様書等及び契約金額の変更」条項の有無

|           | 清掃（9 企業）  | 設備（7 企業）  |
|-----------|-----------|-----------|
| 条項が含まれている | 7 企業（78%） | 5 企業（71%） |

##### 4.1.7.3 契約金額の変更の申出の有無と理由

契約金額の変更の申出をしたかを尋ねた。

表 4-28：契約金額の変更の申出の有無

|               | 清掃（9 企業）  | 設備（7 企業）  |
|---------------|-----------|-----------|
| 契約金額の変更の申出をした | 7 企業（78%） | 5 企業（71%） |

清掃業務を実施する 9 企業中、7 企業（78%）が契約金額の変更の申出を「した」と回答した。申出をしていないと答えた企業の理由は、「契約者のほうから単価変更（上昇）を通知され、覚書等の対応をしていただいたため」や「受注額の範囲内で吸収できた」というものであった。

設備管理業務を実施する 7 企業中、5 企業（71%）が契約金額の変更の申出を「した」と回答した。していない理由は清掃業務と同様である。

ヒアリング調査にて、契約金額の変更の申出の結果や実状を尋ねた。

表 4-29 : ヒアリング調査

- 単年度契約でも労務単価が変わる毎に対応してもらっている
- N市はスライド条項があるが、実情は10月に最低賃金が更新され、翌年の4月から適用になるので十分ではない。契約期間が1年を超えた契約について翌年から金額変更があるが予算の関係で適用されるまで時間がかかる
- 契約金額の変更はほとんどなく、仕様変更の方が現実的な対応になっている
- 次年度予算を付けるので、契約期間の途中で価格改定は難しいと言われた
- F市は最長3年の契約についてスライドがあるが、更新されるのは結局は来年度からである
- 県も市も、入札時に賃金の上昇等を見込んでほしいということで、複数年契約だとしても、契約期間中の変更には応じられないという姿勢である
- 本来ならスライド条項があるべきだが、契約当初その設定がなかったため、申出ができなかったという背景がある
- 官公庁は落札金額が決まると、よほど大きな変更がない限り追加費用を出さない方針のように感じる。例えば台風が来ると、日勤勤務の人が夜勤として泊まることになる。それは残業になるので手当を要求しても、「どこかで休んで」と言われるのが官公庁の考え方である。一旦落札した案件については、追加の支出を一切出たくないという姿勢が強いように思う

スライド条項が契約に含まれていて、契約変更ができるとしても、年度内に価格改定とはならない地方公共団体が多い。また、スライド条項がすぐに適用にならず、スライド条項が十分に機能していないケースも多いことが分かった。一方で、最低賃金の上昇に伴い、迅速に対応する地方公共団体もあることが分かった。

#### 4.1.8 契約時に契約額の内訳を提供することについて

##### 4.1.8.1 応札時若しくは契約後に、契約額の内訳や積算根拠の提出

応札時若しくは契約後に、契約金額の内訳や積算根拠の提出を求められたことがあるかを尋ねた。

多くの発注機関が、契約額の内訳や積算根拠の提出を求めていることが分かった。

表 4-30：契約額の内訳や積算根拠の提出の有無

|                      | 清掃（9 企業）  | 設備（7 企業）  |
|----------------------|-----------|-----------|
| 契約額の内訳や積算根拠の提出を求められた | 8 企業（89%） | 6 企業（86%） |

##### 4.1.8.2 「費目別内訳」の提出

建築保全業務積算基準の「費目別内訳（直接人件費・直接物品費・業務管理費・一般管理費別）」に相当するものよりも詳細の内訳の提出を求められたことがあるかを尋ねた。

調査を実施した企業の回答から、「費目別内訳」に相当するものよりも詳細の内訳の提出を発注機関から求められた企業はなかった。

表 4-31：詳細な内訳の提出の有無

|                      | 清掃（9 企業） | 設備（7 企業） |
|----------------------|----------|----------|
| 契約額の内訳や積算根拠の提出を求められた | 0 企業（0%） | 0 企業（0%） |

##### 4.1.8.3 契約額の内訳を発注者に提供することについて

契約時に契約額の内訳を発注者に提供することについて懸念事項があるかを尋ねた。ヒアリング調査にて、積算の内訳を示すことについてどう感じるか尋ねた。

表 4-32：懸念事項（自由記載）

- 当社の情報が第三者に提供される可能性を否定できない
- 値下げ要請（経費削減）の材料にされること
- 当社の積算方法（ノウハウ）を他社にリークされる可能性
- 特になし（3 社）

表 4-33 : ヒアリング調査

- 積算根拠を明確にすることには賛成である。人件費、社会保険料、有給費用等を詳細に計算して積算を行っているため、これを交渉材料として使うことは可能であるとする。しかし、現在のところ内訳を求められることは少なく、詳細な部分はあまり見てもらえていないと感じる
- 業務管理費や一般管理費が何%であろうと、上から下まで電卓を叩いた数字が、一番下の合計と一致すれば良いので、提出する必要性は全く感じていない
- 最初の入札では内訳書を求められるが、不調で2回目以降の入札では内訳書を提出しないで落札後に内訳を提出する
- 積算の内訳を基に金額変更を検討してもらえるなら出すのはやぶさかではない
- 自治体職員が積算を理解し、適切な計算ができるように研修制度を導入することにより適切に積算できる現業で働く人たちの待遇を改善し、適切な報酬が得られる仕組みが求められている

ヒアリング調査の結果から、発注側から積算の内訳書の提出を求められるが、発注側がそうした内訳書を十分に確認したりしているとは思えないので、提出する目的が分からないという意見があった。懸念を示した企業でも、内訳書を提出する目的が明確であれば進んで提出していくと思われる。

## 4.1.9 調査票に基づかないヒアリング調査結果

### 4.1.9.1 総合評価落札方式に関するヒアリング

望まれる総合評価落札方式とはどのようなものか、また現状の総合評価落札方式について尋ねた。

表 4-34：ヒアリング調査

- 価格：技術の比率を 1：1 に、若しくは価格比率を 50 以下にしてほしい
- 結局は金額が優先されるように感じているため、自社では積極的に総合評価落札方式に参加していない。総合評価落札方式では提出する書類が膨大であるため手間が増える。品質を維持するには、価格点以外の部分の比率を上げていく必要があると思う
- 総合評価落札方式では、地元への貢献度を重要視してほしい。具体的には、地元の雇用促進や税金の支払い、地域事業やボランティア活動への参加等を評価項目にしてほしい。また、県や市の事業への協賛や実績も含め、地元にとどのように還元しているかを数字化・点数化することで、地元業者としての強みを評価してほしい
- 地元の方の雇用率、教育体制、20 年以上勤務している方の人数等、地元を支え続けている業者であることをアピールする仕組みが必要である。地元とともに成長してきた企業の姿勢を評価に反映していただければ非常に嬉しい
- 地元を育てる。地元の企業を使っていくことが大前提と考える。地域への貢献をどのくらい行っているのかが一番のポイントになってくると思う
- 安かろう悪かろうという企業を排除するためには、実績を正しく評価する必要があると思う
- ISO の認証や情報セキュリティに関する資格の有無、従業員教育の充実度等も重要な項目だと思う。具体的で実行可能な提案を評価してほしい。一方、総合評価落札方式において結局は応札価格が一番安い業者に決まると、正しく審査を行っているか、と感じることもある。総合評価落札方式は良い試みだが、運用の透明性を確保することが課題に感じる
- 企業の誠実さを図るために苦情時の対応がきちんとできているか、企業の就業規則の有無や、就業規則を適切に運用しているかを問うこともできる
- 長期間信頼を得ている企業、実績を評価されることが大切であると思う
- 良い会社は工夫をして良い仕事を行う。そこを評価してほしい
- 技術提案書の内容と金額の評価比率について、技術提案書の評価を高め、価格点の比重を下げべきだと思う。例えば、技術提案書を 100 点満点中 60 点を技術、40 点を価格とするような方式である

評価項目の一つとして、自由提案の項目を設けること、自由提案がある場合の強みや売りがあるかを尋ねた。

表 4-35：ヒアリング調査

- 自由記入により、企業が評価されることは良いと思う。東京のある地方公共団体の事例では、自由記入ができ、とても良い取り組みだと思った。一方で、長年続けていく中でおそらくコストや手間がアップしたのか、そういった入札方式は最終的に廃止になった
- 企業が記載した工夫を一つの部署で評価するのではなく、複数の部署で評価する等様々な人が評価することによって平等な評価ができると思う
- 書くだけで評価されると不公平が生じる可能性があるので、検証可能な評価の仕組みを取り入れる必要がある。自由で具体的な工夫や取り組みが評価されることはとても良いことで、企業のモチベーション向上にもつながると思う
- 緊急対応力の観点から、現場に 30 分以内に駆けつけられる体制が整っている。例えば、夏場に空調が壊れたとき等に迅速に対応できることをアピールできる
- 自社の強みは、きちんと仕事を行うことである
- 自由記載というアイデアは面白いと思う。日常の業務で、ゴミが飛んできたらすぐに対応したり、雪で廊下が濡れると滑らないように配慮するといった対応を心掛けているが、この様な対応は「当然のサービス」と捉えられ、評価されにくくなる懸念がある
- コストダウンの工夫は、入札価格そのものに反映されるものであり、工夫を評価するとなると二重の評価になる懸念がある
- 障害者雇用や社会的評価である。また、自社ではシステム開発も行っているので、人員配置や業務効率化を図る取り組みを評価してほしい。システムでは現在のように「1 日何回掃除する」といった決められた回数ではなく、必要なときに対応できる形を目指したい。ゴミや紙の重量を測り、一定量に達したら通知して回収するような仕組みも考えられる。ロボットの導入で費用の削減は大きくはないが、人手不足の中で作業ができる点や時間の制約がない点では意義があると思う

ヒアリング調査を実施した企業から、総合評価落札方式について価格点と技術点のバランスを 1：1 にすることや、地元への貢献を評価してほしいという意見が多かった。また、運用の透明性を確保し、公正な評価が行われるようにするための仕組み作りが求められている。企業の信頼性や緊急時の対応力を評価することで、質の高いサービスが提供され、結果として地方公共団体にとって最もよいビルメンテナンス企業が業務を実施することができる。

#### 4.1.9.2 地理的要件

地理的要件（営業拠点が発注者の管轄である等）は必要と思われるか尋ねた。

表 4-36：ヒアリング調査

- S市は参加要件として、本社や主要営業所がS市内にあることがある
- ビルメンテナンス業務は拠点がないと仕事ができないので、地理的要件があることはプラスであるとする
- 本州の業者が（地方の）政令指定都市へ進出するために、ダンピングが発生することがあるので地理的要件は必要だと思う
- 地元の業者が仕事を取る分には問題はないが、県外の業者が取る場合はやはり面白くないと感じる
- 県外からくる業者と、地場に会社を置く会社では、県外の業者の方が安いかもしれないが、品質には当然差が出る。また、実態は実施体制もほとんどが外国人で、日本人は1人だけということもある
- ビルメンテナンス業は、ビルをメンテナンスするだけでなく、地域や人のメンテナンスも含まれている。その地域で自治体から仕事を受け、その地域の企業が税金を納めることで経済が回る。地方のビルメン業者としての考えとして、自治体側の意見も理解できるが、最終的に税金はどこへ行くのか、地域の雇用維持をどう考えるかも含め、バランスを取ってほしい
- 自社では大学の清掃業務を10人ほどで実施していた。しかし、東京の会社が低入札価格調査が入る金額で入札を行い、結局はその東京の会社が落札者に決まった。この時の入札方法は総合評価落札方式だった。東京の会社は実施体制は5人ぐらいで清掃業務を実施していたが、品質が悪く「いろんな学部からクレームが入ってくる」と、大学側から当社へ相談があった。県外からくる業者と、地場に会社を置いてやる会社では、県外の業者の方が安いかもしれないが、品質には当然差が出る。低入札価格調査も行っているのに、落札者を決定した発注者の問題と考える

地理的要件があることは、地元の企業を支援し、地域の雇用維持にも繋がる、また地元企業であれば税金も地元で納めることになるが、本社が別の地域にある場合等は、業務を実施した地域に税金が納められないこともある。ダンピングの防止や、品質確保の観点からも、地理的要件は必要であるとするビルメンテナンス企業が多いことが分かった。

#### 4.1.9.3 その他、本事業への意見

表 4-37：ヒアリング調査

- ガイドライン・厚生労働省が出している資料に外れない形で進めてほしい
- 事業自体には感謝している。ビルメンテナンス業界は旧来型の経営に固執している企業が多いと思う。このような考え方では、人材不足等、現代の課題に対応するのは困難である。それを踏まえた上で次のステップに進んでいく必要があると思う
- 地元で細々と真面目に取り組む業者の声をぜひ拾っていただけるとありがたい。長期的な信頼関係を築き、仕事を安定して任せられる業者として評価されることが理想であると思う。これにより社員を安定的に雇用し、地域に貢献する体制を維持することができる。総合評価落札方式を取り入れた公平な仕組みの導入を期待している
- 品質の悪い業者が入札に参加できないようにする。そのためには、登録要件をきちんと精査する必要がある。入札の登録がきちんとできてレベルが同じような会社が横並びにスタートライン立つ必要がある。今はレベルが同じような会社ではなく、レベルが不十分な状態の会社、嘘をついている会社もいっぱいあると思う
- 建設や移転時に設計段階で業者の意見を反映させる機会を増やしてほしい。清掃や設備管理の実務において効率的に業務を遂行するためには、設備やスペース等の整備が必要である。これらを設計段階で考慮することで、業務の効率化やコスト削減が可能になる



#### 4.1.10 調査票

本調査に使用した調査票は「清掃」「設備」「清掃＋設備」の3種類があるが、「清掃＋設備」の調査票には、「清掃」及び「設備」内の全ての質問があるため「清掃＋設備」を掲載する。調査票は以下である。

### 3. ビルメンテナンス企業に対する実態調査票 (清掃＋設備)

#### 調査の目的:

厚生労働省は、ビルメンテナンス業務の公共調達にあたり「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」に沿った適正な発注事務が行われるよう繰り返し促しています。他方、当該調達事務が適正に行われ、受注者であるビルメンテナンス企業が不当な被害を受けないようにするためには、発注関係事務の実施状況の調査を行うことで残存する課題の把握、分析を行い、必要に応じて上記ガイドラインの見直しを行うとともに、同ガイドラインを補完するマニュアル等を作成、公表し、不断の改善を行っていく必要があります。

本調査は、官公庁の清掃業務と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清掃業務と設備管理業務の見積書、受注した清掃業務と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。

・省庁、都道府県、市町村及び特別区の清掃業務と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5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5年度が含まれるもの))に関して回答してください。

・本調査において「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を指します。また「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を指します。

・本調査の回答に関連した官公庁の入札説明書、仕様書、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、本調査票の回答と共にご提出ください。

**1. 基本情報についてお伺いします**

**Q1 貴社の名称を記入してください。**

会社の名称:(ここをクリックして記入してください。)

**Q2 貴社の情報を記入してください。**

所在地:(ここをクリックして記入してください。)

担当者名:(ここをクリックして記入してください。)

担当者連絡先:(ここをクリックして記入してください。)

※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 清掃業務に含まれる全ての業務を記入してください。(複数選択可)**

**最も代表的な主な清掃業務1件について回答してください。**

|      | 日常清掃                     | 定期清掃                     | その他 |
|------|--------------------------|--------------------------|-----|
| 床    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| 床以外  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| 建物外部 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| その他  |                          |                          |     |

**Q4 設備管理業務に含まれる全ての業務を記入してください。(複数選択可)**

**最も代表的な主な設備管理業務1件について回答してください。**

業務の形態

☐ 常駐

☐ 巡回

|         | 運転・監視                    | 日常点検                     | 定期点検                     | 保守                       | その他 |
|---------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|
| 建築      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| 昇降機     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| 電気設備    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| 空調設備    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| 給排水衛生設備 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| 消防設備    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |     |
| その他     |                          |                          |                          |                          |     |

※建築はシャッター、自動ドア等

**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** ここ数年で省庁・地方公共団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  
→Q6に進んでください
- ☐ ない  
→Q11に進んでください

**Q6** 省庁・地方公共団体等からの参考見積依頼の際、省庁・地方公共団体等から積算に必要な資料は提供されますか。また仕様書以外に提供される書類はありますか。(例:建物図面等)

- ☐ 提供される  
→Q7に進んでください
- ☐ 提供されない  
→Q8に進んでください
- ☐ その他提供される書類:(ここをクリックして記入してください。)

**Q7** 省庁・地方公共団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、管理対象となる設備機器、点検・保守頻度、業務内容等)また資料の提供される方法について記入してください。

情報の内容:(ここをクリックして記入してください。)

提供される方法:(ここをクリックして記入してください。)

**Q8** 参考見積の作成のためには、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記入してください。

**Q9** 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  
→Q10に進んでください。
- ☐ ない  
→Q11に進んでください。

**Q10** ある場合、その理由を記入してください。

ここをクリックして記入してください。

**3. 応札価格の積算についてお伺いします。**

**最も代表的な主な清掃業務と設備管理業務1件について回答してください。**

**Q11 入札時の応札価格の積算をどのように行っていますか。(複数選択可)**

☐ 労務工数等の積算根拠として、建築保全業務積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)を使用している  
☐ 労務単価の積算根拠として、建築保全業務労務単価(国土交通省大臣官房官庁営繕部)を使用している  
上記のいずれかを選択する場合→Q12へ進んでください

下記のいずれかを選択する場合→Q14に進んでください

☐ 上記に該当しない建設物価、積算資料等の市販図書を使用している  
☐ 会社の過去の実績を基に独自で積算している  
☐ 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している  
☐ 同案件の参考見積価格と同額としている  
☐ 同案件の参考見積価格に一定の率を掛けて減額している  
☐ 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している  
☐ 同案件の前回の契約金額と同額としている  
☐ 同案件の前回の契約金額に一定の率を掛けて減額している  
☐ その他(ここをクリックして記入してください。)

**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。**

☐ ある  
→Q13に進んでください

☐ ない  
→Q16に進んでください

**Q13 Q12のコストダウンの工夫について記入してください。(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)**

ここをクリックして記入してください。

**Q14 建築保全業務積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)もしくは建築保全業務労務単価(国土交通省大臣官房官庁営繕部)を使用しないで積算する理由を記入してください**

理由:(ここをクリックして記入してください。)

**Q15** Q12の「積算価格②」を更に減額したものを入札時の応札価格としている場合がありますか。ある場合、その減額率と理由を記入してください。(例:発注者の予定価格が積算価格より低い等)

☐ある

☐ない

減額率:(数値を記入してください。)%

理由:(ここをクリックして記入してください。)

**Q16** 応札時の粗利率※を記入してください。(Q16について受託した物件が複数ある場合は、粗利率の平均を記入してください。)

※粗利率＝粗利／契約金額(支払金額)×100

ビルメンテナンス業務における粗利は、

粗利＝契約金額(支払金額)－(直接人件費＋直接物品費＋業務管理費)

直接人件費、直接物品費、及び業務管理費については、実際に支出した費用とし、その内容は、建築保全業務積算基準及び同解説に基づくこととする。

粗利率:(数値を記入してください。)%

**Q17** 業務完了時の粗利率を記入してください。(Q17について受託した物件が複数ある場合は、粗利率の平均を記入してください。)

粗利率:(数値を記入してください。)%



**4. 再委託についてお伺いします。**

**最も代表的な主な清掃業務1件について回答してください。**

**Q18 清掃業務を再委託していますか。**

- ☐ 日常清掃でしている  
→Q19に進んでください
- ☐ 定期清掃でしている  
→Q20に進んでください
- ☐ していない  
→Q21に進んでください

**Q19 日常清掃で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、下請け企業の数を入力してください。**

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記入してください。)  
下請け企業の数：(数値を入力してください。)社

**Q20 定期清掃で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、下請け企業の数を入力してください。**

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記入入力してください。)  
下請け企業の数：(数値を入力してください。)社

**最も代表的な主な設備管理業務1件について回答してください。**

**Q21 設備管理業務を再委託していますか。**

- ☐ している  
→Q22に進んでください
- ☐ していない  
→Q23に進んでください

**Q22 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、下請け企業の数を入力してください。**

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記入してください。)  
下請け企業の数：(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**

**Q23** 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記入してください。(複数選択可)

- ☐ とくになし
- ☐ 人員募集の経費
- ☐ 労務単価の変動
- ☐ 最低賃金の変動
- ☐ 物価の変動
- ☐ その他(ここをクリックして記入してください。)
- ☐ わからない

**Q24** Q23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記入してください。

**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**

**Q25** 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記入してください。(複数選択可)

- ☐ とくになし
- ☐ 人員募集の経費
- ☐ 労務単価の変動
- ☐ 最低賃金の変動
- ☐ 物価の変動
- ☐ その他(ここをクリックして記入してください。)
- ☐ わからない

**Q26** Q25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記入してください。

7. 契約金額変更の申出の有無についてお伺いします。

省庁、都道府県、市町村及び特別区の清掃業務と設備管理業務の契約(令和5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5年度が含まれるもの))全てについて回答ください。

Q27 スライド条項が契約条項に含まれているものはありますか。

- ☐ある
- ☐ない

Q28 「条件の変化等に応じた仕様書等及び契約金額の変更」条項が契約条項に含まれてるものはありますか。

- ☐ある
- ☐ない

Q29 契約金額の変更の申出をしましたか。していない場合、その理由を記入してください。

☐していない  
理由:(ここをクリックして記入してください。)

☐した

8. 契約時に契約額の内訳を提供することについてお伺いします。

Q30 応札時若しくは契約後に、契約額の内訳や積算根拠の提出を求められたことがありますか。

- ☐ある
- ☐ない

Q31 建築保全業務積算基準の「費目別内訳」に相当するものよりも詳細の内訳の提出を求められたことがありますか。ある場合、どのような内訳を求められますか。

- ☐ある  
求められた内訳(ここをクリックして記入してください。)
- ☐ない

Q32 契約時に契約額の内訳を発注者に提供することについて懸念事項がある場合、内容を回答してください。

ここをクリックして記入してください。



## 5 今年度事業成果物

### 【総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースについて】

本資料の作成に至った経緯として、ビルメンテナンス業務の公共調達に当たり、「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」に沿った適正な発注事務が行われず、受注者であるビルメンテナンス企業が不当な弊害を受けているという現状がある。原因として、一般競争入札の場合は価格重視の評価になりやすいという問題点が挙げられる。現在の公共調達が抱える課題の解決策として、同ガイドラインを補完し、総合評価落札方式の導入の助けとなるモデルケースの作成が必要と判断された。ビルメンテナンス業務の場合は業績が形に残りにくいものの、業務の優劣が施設の維持に深く関わるため、価格だけでなく技術力等を評価する必要がある。モデルケースは、総合評価落札方式を導入した際のメリットや、具体的な方法を示すことを目的として作成された（別添資料 1 参照）。

### 【令和 5 年度事業成果物のリバイスについて】

令和 5 年度の委託事業で作成した発注事務に関するマニュアル等のリバイスに当たっては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や、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り組みの内容を参考にした。また、検討会の意見を踏まえて再編集し、以下の資料が作成された。

（ア）スライド条項運用マニュアル（別添資料 2 参照）

（イ）最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル（別添資料 3 参照）

（ウ）ビルメンテナンス業務用のモデル契約書（別添資料 4 参照）

### 【価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料について】

厚生労働省では「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」を作成し、公開しているが、記載されている文章量が多いため、価格交渉の正当性と契約変更の手順を端的にイメージしにくいという課題があった。そこで、受注者が発注者に向けて価格交渉を行う際に用いる資料として、契約変更や価格転嫁の重要性を説明する資料を作成する必要があると判断された。検討会での討議を経て、価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料が作成された（別添資料 5 参照）。

## 6. まとめ

### 6.1 官公庁等による発注関係事務の実施状況調査

#### 【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において、国土交通省等の公共機関が発行している資料（建築保全業務共通仕様書・同積算基準等。又は地方公共団体が定めているもの）を使用して仕様書を作成し、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と回答した発注機関は、全体の25%未満であった。清掃業務、設備管理業務、及び本庁舎総合管理業務のいずれの発注形態においても、省庁や都道府県では、上記の資料を使用して仕様書を作成している割合は80%前後と高いが、人口規模が小さい市町村になると割合は減少する。

本調査で「ビルメンテナンス事業の発注業務に関連したお困りごとやお悩み、ご意見等」を自由記載にて求めたところ、「建築保全業務共通仕様書・同積算基準等を使用して積算するためのノウハウを持っている職員がいないため、適切な積算ができない」と回答した機関が複数あった。人口規模が小さい機関でも適切な積算を行うためには、国が積極的な支援（研修の実施、実地的なマニュアルの作成等）を今後も行っていく必要があると考えられる。

#### 【総合評価落札方式について】

総合評価落札方式を採用している割合については、人口規模が大きい機関（10万人前後）から始まり、徐々に増加する傾向があった。一方、人口規模が1万人未満の機関でも総合評価落札方式を採用している機関が存在することが分かった。

総合評価落札方式が普及していない原因のひとつは、現状ではビルメンテナンス業務において総合評価落札方式を実施する上で参考にできる資料等が存在しないことである。また、総合評価落札方式を採用することのメリットを認めている地方公共団体も、導入のハードルが高い（事務手続の増大、評価項目の設定や価格評価点と技術評価点の配点比率等に必要な専門知識の不足等に対する不安）ため導入に至っていないのが実態である。本事業にて作成されたモデルケースを多くの地方公共団体が活用し、総合評価落札方式を導入することを望む。

#### 【スライド条項について】

契約書にスライド条項が含まれていると回答した機関は、清掃業務、設備管理業務、及び本庁舎総合管理業務のいずれの発注形態においても20%以下であった。契約書にスライド条項が含まれていないと回答した機関に対して、今後の予定を尋ねたところ、「今後含める予定がある」若しくは「含めるか検討中」と回答した機関はいずれの発注形態においても40%程であった。

契約書にスライド条項が含まれていないと回答した機関でも、「受注者からの申出があれば、協議し、契約額の変更を行う」と回答した機関が多数あった。一方で、「人件費が上

昇していることは認識しつつも、予算の関係で年度内の契約変更は難しい」と感じる機関も多いことが分かった。

実際に実施された契約変更についても尋ねたが、スライド条項の設定の有無に関わらず、最低賃金の上昇に伴い、契約金額の変更に応じた機関が多数存在した。一方、契約変更の申出があっても、契約変更に至らなかった理由として、「積算根拠を十分に確認できなかった」また、「応札時には受注者に今後の人件費の上昇分も考慮して入札金額を決定するように説明しているので、最低賃金の上昇を理由に契約額を変更しなかった」というものもあった。しかし、今後の最低賃金の上昇率を予想して応札金額を決定することは難しいことを考慮すると、契約金額が不適当となった場合には速やかに契約金額を再計算してビルメンテナンス業務の適正な履行を確保する、という意識が浸透することを期待する。

## 6.2 ビルメンテナンス企業に対する実態調査

### 【人材確保について】

調査を実施した大多数の企業が、人員募集の経費や労務単価の上昇が業務の収益を圧迫したと回答した。最低賃金では人材を確保するのが難しいため単価を高く設定しているが、それでも人材の確保を行うことが難しい状況となっている。ビルメンテナンス業務に限らず、日本の生産年齢人口は今後も数十年にわたって減少していくことが予想されるため、外国人の労働力を含めた人材確保の取り組みがさらに必要になってくると考えられる。

### 【スライド条項の適用について】

調査を実施した企業の7割以上が契約金額の変更の申出をしたと回答したが、スライド条項をすぐに適用した地方公共団体は少なかった。翌年度から適用になる場合や、「複数年度契約だとしても、一度契約したものは契約期間中の変更はできない」という場合もあるのが実態であり、地方公共団体によって対応が異なることが分かった。

### 【契約額の内訳を提供することについて】

応札時若しくは契約後に、契約金額の内訳や積算根拠の提出を求める地方公共団体が多く、習慣化していることが分かった。そのため、契約金額の内訳や積算根拠を提出することに対して懸念がないと感じる企業もある。一方で、内訳を提出することに対して情報流出等を懸念している企業もあった。提出した内訳は契約金額変更の際の交渉材料となることも考えられるが、実際の交渉の際には内訳等の積算根拠が使用されていないのが実情のようである。今後、最低賃金の上昇が加速することが予想されるので、発注者・受注者双方が納得できる方法で契約金額の変更（増額）をし、スムーズな価格転嫁が実現することを期待する。

## 6.3 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケースの作成

ビルメンテナンス業務における総合評価落札方式の全国的な普及を目的として、比較的小規模の地方公共団体が総合評価落札方式を導入する際の課題を解決することを念頭に置きながら、今年度検討会の議論に基づき本モデルケースの作成を進めた。

モデルケースの型については、価格点が評価全体に占める割合が高い「簡易型」は、せっかく労力をかけて総合評価落札方式を導入しても、結局価格点での勝負になってしまう恐れがあることから、評価項目を増やして価格点が評価全体に占める割合を低くした「標準型」で作成した。今後、ビルメンテナンス業務の発注においては、「標準型」を選択した上で、価格点以外の評価点の割合を高くした総合評価落札方式が普及することが望まれる。価格点の考え方と計算方法について引き続き検討すべき点は、以下のとおりである。

一つ目に、資材調達等の総事業費に占める割合が高い公共工事とは異なり、ビルメンテナンス業務においては人件費の比率が非常に高いため、適正な事業実施のためには、予定価格から大きく乖離しない価格帯での落札が必要であり、受注者側もその認識を持つ必要があること。

二つ目に、予定価格から大幅に乖離した金額での受注では、ダンピングが原因となり、将来を含めて適正な賃金支払ができなくなる可能性が高い（資機材と異なり、人件費は最低賃金や労務単価が定められているため）こと。これを防止するためには、適正な業務遂行が望めない水準の金額を失格基準として定めることが有効である。

三つ目に、総合評価落札方式と併用しての低入札価格調査制度の導入については、事業者が「実施可能」と回答すると多くの場合落札できてしまう、という形骸化が指摘されており、この点を踏まえた実効性の確保が必要であること。

これらについてさらなる議論が深められ、各地方公共団体が実情に合わせた価格点の設定が可能になることを期待する。

評価項目については、多面的で実地的な評価がなされるように、可能な限り項目を充実させた。一方で、ビルメンテナンス業務がモノの製造や建築物等とは異なり、成果の評価が非常に難しいことを踏まえて、「よりよいビルメンテナンス業務」をどのような項目で評価するかについては、今後も議論を深めていく必要がある。

## 6.4 令和5年度委託事業の成果物のリバイス

### 【（ア）スライド条項運用マニュアル】

公共工事においては受注者負担率の設定が一般的であるが、ビルメンテナンス業務においては受注者負担率を廃することができるように調整した。一方で、公共工事に倣って受注者負担率を1%以下の低率で設定することは妨げないように配慮した。人件費が事業費に占める比率が高いビルメンテナンス業務においては、スライド適用のきっかけを主に賃金の上昇に絞ることにより、無規律な適用申立てを防止できると考えている。

スライド条項適用の手順をできる限り簡素化し、比較的小規模の地方公共団体での導入を可能にするためのマニュアル作成を目指した。「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」や、総務省と公正取引委員会の指針に従って、価格転嫁を

進めていく一助になればと考えている。一方、価格転嫁を進めていく上で今後の課題として浮かび上がった点は以下のとおりである。

一つ目に、発注者が最低賃金改定の公示等、公表資料に基づいて速やかに契約金額変更の申出に応じられるような環境整備が必要であること。二つ目に、発注者の立場の濫用に繋がりがねないため、契約金額変更の請求時に内訳を出させることや、契約金額変更後の賃上げの挙証資料の提出を求めること等は慎むべきであること。

こうした課題点がある一方で、発注者が契約金額変更の際に感じる懸念点も明らかになった。一つ目は、財政事情から価格転嫁が困難であるという実態である。二つ目は、スライド額の支出について説明責任を果たす際に、挙証資料を使わずに行うことが難しい、という点である。これらの懸念点が、今後の議論を経て解消されていく必要がある。

#### 【（イ）最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル】

当該マニュアルについては、レイアウト等を中心とする小幅な改定に留まった。一方で、企業調査の結果、ビルメンテナンス業務における低入札価格調査制度について形骸化している恐れが判明したため、制度の実効性を担保するための議論が望まれる。この状況を踏まえて、当該マニュアルにおいては、低入札価格調査制度を導入する場合、ダンピング防止のために失格基準価格を併用することを推奨した。

#### 【（ウ）ビルメンテナンス業務用のモデル契約書】

「（ア）スライド条項運用マニュアル」の改定に合わせて、スライド条項に係る条文とそれに関連する脚注の内容を調整した。今後も、スライド条項運用についての議論の深まりに合わせて、本モデル契約書の更新とリーガルチェックの実施が望まれる。

## 6.5 総括

本年度事業を実施して、ビルメンテナンス業界が置かれている厳しい経営環境や、地方公共団体のビルメンテナンス業務発注に係る課題点について多くの考察を得ることができた。特に、全省庁、全国都道府県市町村特別区を対象にした調査を実施することにより、全国的な実態把握が進められたことは、今後のビルメンテナンス業務発注関係事務の適正化に向けての大きな前進であった。規模も直面している課題もそれぞれに異なる全国の全ての地方公共団体に向けて、一律の基準やマニュアルを示すことは非常に困難であることが明らかになったため、本事業の成果物においても、あくまでも基本となる考え方や参考例を示すという姿勢で一貫させた。本事業の成果物を活用し、各地方公共団体の裁量で実態に沿った柔軟な運用をしていただけるものと期待している。

本年度事業によって明らかになった課題点について、今後も議論が深められ、発注者側にとってはコストパフォーマンスの良い、持続可能な事業実施が実現すること、また受注者側にとっては経営環境が大きく変化している中で適正利潤の確保が可能となる環境が整えられることを切に願っている。