

# 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 改正版の概要（令和7年9月）

- 各発注者（ビルメンテナンス業務※を発注する国、特殊法人等及び地方公共団体）がビルメンテナンス業務に関する発注関係事務を適切に実施するために、維持管理計画策定、業務発注準備、入札契約、業務実施、業務完了後の各段階で、取り組む事項についてとりまとめたもの。（前回改正は令和5年4月28日）※主としてビルなどの建築物を対象として、建築物等の点検・保守、運転・監視、衛生管理その他の維持管理に関する業務
- 各発注者は本ガイドラインを参考にしつつ、発注関係事務を行う。
- 「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。内閣官房、公正取引委員会。以下「労務費指針」という。）の策定を始めとした賃上げ及び取引適正化に係る各政策と、実情への様々な要望（発注者側の予算確保を求める受注者側の声が多い）を受け、**関係箇所（赤字）を改正**する。

## （1）維持管理計画策定段階

## （2）予算積算段階

## （3）業務発注準備段階

## （4）入札契約段階

## （5）業務実施段階

## （6）業務完了後段階

### 1. 本ガイドラインの位置づけ

- 本ガイドラインは、公共工事の品質確保の促進に関する法律第24条の規定に基づく運用指針において、ビルメンテナンス業務の発注に活用するよう記載されている
- 労務費率が高いビルメンにおいては特に労務費の価格転嫁が重要（労務費指針）

### 2. 発注事務における行務のポイントについて

#### （1）維持管理計画策定段階

- 維持管理計画の策定
- 維持管理台帳の整備

#### （2）予算積算段階

- 役務調達一般における予算と予定価格
  - ・ 予定価格の積算にあたっては、当該役務の特性を考慮した適正な方法によるべきであること
  - ・ 適正な予定価格の設定には、必要となる予算確保が必要であること
- ビルメンテナンス業務の特性を踏まえた予算の積算
  - ・ 以下2点を踏まえた積算が求められること
    - ✓ 労務費割合が大きいこと
    - ✓ 積算を行う際に、国土交通省が公表する技術基準を活用すること
  - ・ 労務費等の上昇を見込んだ予算を積算すること
  - ・ 単年度契約であることのみを理由に価格交渉に伴う協議をしないことは、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に抵触するおそれがあること
  - ・ PFI事業や指定管理者制度において、人件費（委託料含む）高騰を見据えた予算を積算すること

#### （3）業務発注準備段階

- 業務の性格等に応じた入札契約方式の選択
- 総合評価落札方式の実施に係る事前準備
- 現場条件等を踏まえた適切な仕様書等の作成
  - ・ 仕様書等に記載されていない役務を受注者に無償提供させることはできないこと
  - ・ 状況に応じた分離発注を検討すること
- 適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定
- 適切な発注時期の設定等

### （4）入札契約段階

- 適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止
  - ・ 低入札価格調査制度の調査実施時は、実効性を確保できるよう、入札価格の内訳書の徴取や、労務費等がその内訳に反映されているかの確認をすること
- 契約書におけるスライド条項の記載
  - ・ 賃金水準等の変動に応じた期中の契約金額の変更に係る取り決めについて、迅速かつ適切に協議を行えるよう、契約書にスライド条項を予め記載すること
  - ・ スライド条項がない契約であっても、労務費高騰時の価格交渉に伴う協議は可能であること
- 入札不調・不落時の見積りの活用等
- 公正性・透明性の確保、不正行為の排除
- 再委託の適正化

### （5）業務実施段階

- 労務費等の上昇に伴う価格転嫁への対応
  - ・ 労務費指針「発注者として採るべき／求められる行動」を踏まえた対応に努めること
  - ・ 年度途中の賃金水準や物価水準の変動に応じた契約金額の変更について協議を行うこと（再委託がある場合はサプライチェーン全体を考慮した協議を行う）
  - ・ 発注者から定期的に労務費の転嫁について協議の場を設けることが望ましいこと
  - ・ 受注者が示す公表資料に基づく価格を尊重すること
  - ・ 協議に応じないことは独占禁止法の優越的地位の濫用となるおそれがあること
  - ・ 契約変更に係る意思決定は専決者まで上げること
- 業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更
- 業務履行中の実施状況の確認等
- 維持管理に関する情報共有

### （6）業務完了後段階

- 業務完了後の適切な履行検査・評価等
- 施設機能に関する現況確認

### 3. 発注体制の強化等

- 発注関係事務を適切に実施するための体制整備、職員の育成、情報交換等