

「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」新旧対照表

(改正箇所は下線部分)

改正版	旧版
<p>1 本ガイドラインの位置付け</p> <p>公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成17年法律第18号。<u>最終改正令和6年6月</u>。以下「品確法」という。)が<u>平成26年6月</u>に改正され、<u>その第3条第7項</u>において、「公共工事の品質は、<u>完成後の適切な点検、診断、維持、修繕</u>その他の維持管理により、将来にわたり確保されなければならない。」<u>ことが基本理念の一つとして規定された。本ガイドラインはこの基本理念を受け、ビルメンテナンス業務(主としてビルなどの建築物を対象として、建築物等の点検・保守、運転・監視、衛生管理(清掃、害虫防除など)その他の維持管理に関する業務であり、これに付随する業務を含む。以下同じ。)</u>における発注関係事務の運用に関する固有の事項について取りまとめたものである。また、品確法第24条に基づき、公共工事等の発注者を支援するため「<u>発注関係事務の運用に関する指針</u>」(公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議。平成27年1月30日。最終改正令和7年2月3日。以下「<u>運用指針</u>」という。)が策定されており、運用指針には、ビルメンテナンス業務の発注に本ガイドラインを活用するよう記載されていることに留意されたい。</p> <p><u>品確法第7条第7項</u>において、発注者の責務として「公共工事の目的物の維持管理を行うに際しては、<u>当該目的物の備えるべき品質</u>が将来にわたり確保されるよう、維持管理の担い手の中長期的な育成及び確保並びに生産性の向上に配慮しつつ、<u>情報通信技術の活用等</u>により、当該目的物について、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施するよう努めなければならない。この場合において、<u>当該目的物の維持管理を広域的又は包括的に行うときは、必要な連携体制の構築に努めなければならない。</u>」<u>ことが規定されている。</u></p> <p>さらに、<u>運用指針</u>においても、「<u>公共工事の目的物(中略)</u>を管理する者</p>	<p>1 本ガイドラインの位置付け</p> <p><u>本ガイドラインは、平成26年6月に</u>公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成17年法律第18号。以下「品確法」という。)が改正され、<u>その基本理念の一つとして、第3条第6項において</u>「公共工事の品質は完成後の適切な点検、診断、維持、修繕その他の維持管理により、将来にわたり確保されなければならない。」<u>と掲げられたこと等を踏まえ、平成27年6月に、ビルメンテナンス業務固有の事項についてとりまとめたものである。</u></p> <p>令和元年6月に品確法が改正され、<u>第7条第5項</u>において、発注者の責務として「<u>公共工事の目的物の維持管理</u>を行う場合は、<u>その品質</u>が将来にわたり確保されるよう、維持管理の担い手の中長期的な育成及び確保に配慮しつつ、当該目的物について、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施するよう努めなければならない。」<u>と規定された。</u></p> <p>さらに、<u>令和2年1月に改正された「発注関係事務の運用に関する指針(平</u></p>

は、(中略)、公共工事の目的物の維持管理に係る計画策定、業務・工事発注準備等の各段階において、発注関係事務を適切に実施するよう努める。」とされている。

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

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

成27年1月30日公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議。以下「運用指針」という。)においても、各発注者に共通する重要課題であるダンピング受注(その請負代金の額によっては公共工事等の適正な実施が通常見込まれない契約の締結をいう。以下同じ。)の防止や中長期的な担い手の育成及び確保等に加えて、「工事の目的物(橋梁、トンネル、河川堤防、公共建築物、港湾施設等(既に完成しているものを含む。)をいう。以下同じ。)を管理する者は、その品質が将来にわたり確保されるよう、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施し、その際3次元データ等、ICTの活用に努めるとともに、工事の目的物の維持管理に係る計画策定、業務・工事発注準備等の各段階において、発注関係事務を適切に実施するよう努める。」とされた。

上記の事項に対応するため、令和7年9月に本ガイドラインを改正した。

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

## 2 発注事務における行程別のポイントについて

以下に示す発注事務の各行程において、留意すべき事項を記載する。

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

### (1)維持管理計画策定期階

(維持管理計画の策定)

当該建築物に係る個別施設計画(「インフラ長寿命化基本計画」(インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議。平成25年11月29

このように、工事の目的物について、発注者又は管理者としての国、特殊法人等及び地方公共団体における維持管理の適切な実施に関する内容の充実が図られたことから、令和3年1月に本ガイドラインを見直した。

なお、国は、各発注者(ビルメンテナンス業務(主としてビルなどの建築物を対象として、建築物等の点検・保守、運転・監視、衛生管理(清掃、害虫防除など)その他の維持管理に関する業務(これに付随する業務を含む。以下「ビルメンテナンス業務」という。))を発注する国、特殊法人等(公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律(平成12年法律第127号)第2条第1項の「特殊法人等」をいう。以下同じ。)及び地方公共団体をいう。)に対し、本ガイドラインの内容の周知徹底を図るとともに、本ガイドラインに基づき、ビルメンテナンス業務に関する発注関係事務が適切に実施されているかについて、各発注者の事務負担に配慮しつつ、定期的に調べ、結果を取りまとめて公表する。また、本ガイドラインについては、関係する制度改正や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを行うものとする。

## 2 発注関係事務の適切な実施

各発注者は、(1)維持管理計画策定、(2)業務発注準備、(3)入札契約、(4)業務実施、(5)業務完了後の各段階で、以下の事項に留意し、ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務を適切に実施する。

### (1)維持管理計画策定期階

(維持管理計画の策定)

当該施設に係る個別施設計画(「インフラ長寿命化基本計画」(平成25年11月インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議)に定める

目。)に定める「個別施設計画」をいう。)などにおいて、施設の点検・保守その他の中長期の維持管理について、実施内容、実施時期、概算額等に係る計画(以下「維持管理計画」という。)を適切に策定するよう努める。

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

(維持管理台帳の整備)

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

## (2) 予算積算段階

【要点】

・<P5 要点1>

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

・<P5 要点2>

契約期間中の労務費等の高騰を見込んだ予算の積算を行う。

・<P6 要点3>

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

・<P6 要点4>

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

「個別施設計画」をいう。)などにおいて、施設の点検・保守その他の中長期の維持管理について、実施内容、実施時期、概算額等に係る計画(以下「維持管理計画」という。)を適切に策定するよう努める。

(維持管理台帳の整備)

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

#### (役務調達一般における予算と予定価格)

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

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

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

#### (ビルメンテナンス業務の特性を踏まえた予算の積算)

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

① 労務費割合(このガイドラインでは「業務委託費(保全業務費)に対

する直接人件費の割合」をいう。)が6割以上と高く、低入札による受注により、労働条件の悪化、安全対策の不徹底等、担い手の確保ができないことがあるおそれがあること

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

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

#### <要点1>

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

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

特に、標準的な既存官公庁施設の建築保全業務の予算積算段階においては、定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検・保守、清掃に要する費用の標準的な単価として例年5月頃に国土交通省が公表している「庁舎維持管理費要求単価」を活用することが考えられる。また、同資料には、前

年度庁舎維持管理費要求単価を1とした場合の翌年度庁舎維持管理費要求単価の単価変動率も記載されている。

<要点2>

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

<要点3>

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

<要点4>

また、PFI事業や指定管理者制度に関しては、選定事業者や指定管理者との間の協定等に、契約期間中の人件費等(人件費及び「委託料」として計上される委託先事業者の人件費を含む。)の上昇等について、リスク分担に関する具体的な事項をあらかじめ契約内容に盛り込むことが望ましいこと等が、内閣府及び総務省によるガイドラインや通知で示されており、当該契約の内容に基づき、人件費等の上昇分を踏まえて予算を積算することが求められる。

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

### (3) 業務発注準備段階

#### 【要点】

##### ・<P8 要点5>

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

##### ・<P10 要点6>

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

#### (業務の性格等に応じた入札契約方式の選択)

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

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

### (2) 業務発注準備段階

#### (業務の性格等に応じた入札契約方式の選択)

競争入札方式には、価格競争方式と総合評価落札方式がある。業務発注に当たっては、運用指針の趣旨及び本ガイドラインを踏まえ、建築物等の使用状況、地域の実情、業務内容等に応じた適切な入札契約方式を選択するよう努める。

その際、ビルメンテナンス業務の中には、受注者の技術能力等により品質に影響が生じ、業務が適切に行われない場合は当該建築物の環境衛生が適切に確保されなくなるものもあることから、そのような業務については、価格と技術能力等を総合的に評価する総合評価落札方式を適用する必要がある。なお、国の調達の場合、総合評価落札方式の実施には、財

- ・価格競争方式

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

＜要点5＞

- ・総合評価落札方式

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

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

(総合評価落札方式の実施に係る事前準備)

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

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

務大臣に協議を行う必要がある。

- ・価格競争方式

一定の技術者資格、業務の経験や業務成績(以下「業務実績」という。)等を競争参加資格として設定することにより品質を確保できる業務に適する方式

- ・総合評価落札方式

事前に仕様を確定可能であるが、競争参加者の提示する技術等によって、調達価格の差異に比して、業務の成果に相当程度の差異が生ずることが期待できる業務に適する方式

がある。

➤ 適切な技術評価基準の設定等

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

その際、業務遂行能力については、作業責任者、従事者研修指導者及び従事者が建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号。以下「建築物衛生法」という。)や医療法(昭和23年法律第205号。病院清掃業務の場合に限る。)などの関係法令等に定める講習又は研修の修了者であること、履行評価能力については、「建築物における維持管理マニュアル」(平成20年1月25日健衛発第0125001号厚生労働省健康局生活衛生課長通知)第5章2に示す「清掃の点検のポイント」に係る履行評価能力の有無等を評価項目とすることも考えられる。

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

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

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

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

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

#### ➢ 業務の性格等に応じた技術提案の評価内容の設定

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

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

(現場条件等を踏まえた適切な仕様書等の作成)

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

なお、仕様書等の作成に当たっては、業務に必要な全ての事項を確

(現場条件等を踏まえた適切な仕様書等の作成)

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

なお、仕様書等の作成に当たっては、業務に必要な全ての事項を確

実に盛り込むよう、十分に留意する。仕様書等に記載されていない役務を、受託者に無償で提供させることはできない。

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

#### ＜要点6＞

##### (適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定)

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

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

また、積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しないよう、可能な限り最新の労務単価、原材料費、エネルギー価格等を適切に反映する。その際、労務単価については、毎年度作成・公表される建築保全業務労務単価の最新版を活用する。また、ビルメンテナンス業者から参考

実に盛り込むよう、十分に留意する。

##### (適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定)

予定価格の設定に当たっては、業務の品質確保の担い手が中長期的に育成及び確保されるための適正な利潤を、業務を実施する者が確保することができるよう、適切に作成された仕様書等に基づき、経済社会情勢の変化を勘案し、市場における労務単価及び資材・機材等の取引価格、健康保険法(大正11年法律第70号)等の定めるところにより事業主が納付義務を負う保険料及び業務実施の実態等を的確に反映した積算を行う。積算に当たっては、現場の実態に即した業務実施条件を踏まえた上で最新の建築保全業務積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)を活用するとともに、各種制度改正(特に、被用者保険の適用拡大(公的年金制度の財政基盤及び最低保障機能の強化等のための国民年金法等の一部を改正する法律(平成24年法律第62号)、公的年金制度の持続可能性の向上を図るための国民年金法等の一部を改正する法律(平成28年法律第114号)及び年金制度の機能強化のための国民年金法等の一部を改正する法律(令和2年法律第40号)による被用者保険(健康保険及び厚生年金保険)の適用範囲に係る見直しをいう。以下同じ。))に伴う事業主の保険料負担の変化について、できる限り実態を把握する。

積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しないよう、可能な限り最新の労務単価、原材料費、エネルギー価格等を適切に反映する。その際、労務単価については、毎年度作成・公表される建築保全業務労務単価(国土交通省大臣官房官庁営繕部)の最新のものを活用する。ま

見積書等を微取する場合は、最新の建築保全業務労務単価が参考見積等に反映されるように配慮する。また、建築保全業務労務単価の地区名となっていない都道府県内の業務においては、近隣の地区区分の建築保全業務労務単価を補正して活用することも考えられる。なお、地方公共団体が独自に労務単価を定めており、最新の建築保全業務労務単価を超えている場合は、当該地方公共団体の独自の当該労務単価を活用する。

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

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

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

#### (適切な発注時期の設定等)

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

また、災害発生時に、例えば、避難所になるような施設において、応急

た、ビルメンテナンス業者から参考見積書等を微取する場合は、最新の建築保全業務労務単価を踏まえて積算に適切な価格が反映されるよう配慮する。建築保全業務労務単価が作成・公表されていない都道府県においては、近隣都道府県の建築保全業務労務単価を補正して活用する。なお、地方公共団体が独自に労務単価を定めており、最新の建築保全業務労務単価を超えている場合は、当該地方公共団体の独自の当該労務単価を活用する。

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

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

一方で、予定価格の設定に当たっては、経済社会情勢の変化の反映、業務に従事する者の労働環境の改善、各種制度改正(特に被用者保険の適用拡大)を加味した上で必要な法定福利費の確保、適正な利潤の確保という目的を超えた不当な引上げを行わない。

#### (適切な発注時期の設定等)

人員及び資材の確保、施設の状況把握、従事者の教育等の業務開始に必要な準備期間を確保できるよう適切な発注時期を設定する。受注者が変更された場合に円滑に業務が引き継がれるよう、適切な引継期間を設ける等の配慮を行う。

また、災害発生時に、例えば、避難所になるような施設において、応急

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

#### (4) 入札契約段階

##### 【要点】

###### ・<P12 要点7>

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

###### ・<P19 要点8>

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

(適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等)

##### ➤ 適切な競争参加資格の設定

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

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

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

#### (3) 入札契約段階

(適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等)

##### ≤適切な競争参加資格の設定≥

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

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

➤ 個別業務に際しての競争参加者の審査等

業務の性格、地域の実情等を踏まえ、業務実績や地域要件など、競争性の確保に留意しつつ、建築物衛生法第12条の2の規定による都道府県知事の登録(以下「知事登録」といふ。詳細は「コラム1」を参照。)を受けていることを適切な競争参加資格の1つとして設定することを検討する。加えて、障害者の雇用の促進等に関する法律(昭和35年法律第123号)第43条の規定による障害者の法定雇用率を達成していること、一般財団法人医療関連サービス振興会が設ける医療関連サービスマークや環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無などを検討することも考えられる。

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

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

＜個別業務に際しての競争参加者の審査等＞

業務の性格、地域の実情等を踏まえ、業務実績や地域要件など、競争性の確保に留意しつつ、適切な競争参加資格の設定について検討する。その際、必要に応じて、建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号。以下「建築物衛生法」といふ。)第12条の2に基づく都道府県知事の登録(以下「知事登録」といふ。)を受けていること、障害者の雇用の促進等に関する法律(昭和35年法律第123号)第43条に基づく障害者の法定雇用率を達成していること、一般財団法人医療関連サービス振興会が設ける医療関連サービスマークや環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無などを考慮することも考えられる。

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

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

(業務の性格等に応じた技術提案の評価内容の設定)

業務の性格等から見て、より適切に入札手続を実施できると認められる場合には、総合評価落札方式において競争に参加しようとする者に対し技術提案を求めることも考えられる。この場合、求める技術提案は必ず

しも高度な技術を要するものであることが求められるものではなく、技術的な工夫の余地が小さい一般的な業務においては、技術審査において審査する業務実施計画の作業工程管理や業務実施上配慮すべき事項、品質管理方法(公益社団法人全国ビルメンテナンス協会が設ける建築物清掃管理評価資格者を配置する等)等についての工夫を技術提案として求めることも考えられる。

(競争参加者の業務実施能力の適切な評価項目の設定等)

総合評価落札方式における業務実施能力の評価に当たっては、業務の性格に応じ、競争参加者や当該業務に配置が予定される技術者の業務実績や業務遂行能力、当該業者の業務履行状況に対する検査の体制(以下「履行評価能力」という。)などを適切に評価項目に設定するよう努める。その際、業務遂行能力については、作業監督者、従事者研修指導者及び従事者が建築物衛生法や医療法(昭和23年法律第205号。病院清掃業務の場合に限る。)など関係法令等に定める研修・講習の修了者であること、履行評価能力については、建築物における維持管理マニュアル(平成20年1月25日付け健衛発第0125001号厚生労働省健康局生活衛生課長通知)第5章2に示される「清掃の点検のポイント」に係る履行評価能力の有無等を評価項目とすることも考えられる。さらに、必要に応じて災害時における業務実施体制や活動実績の評価、近隣地域での業務実績などの企業の地域の精通度を評価項目に設定することも考えられる。

加えて、実務経験の少ない若年労働者や女性等の登用制度を設けている場合は、業務実績に加えて業務実施計画を評価するほか、作業責任者の一定期間の配置や企業によるバックアップ体制を評価するなど、適切な評価項目の設定に努める。

また、国の調達においては、「総合評価落札方式における賃上げを実施する企業に対する加点措置について」(令和3年12月17日付け財計第

4803号)を踏まえ、総合評価落札方式の評価項目に賃上げに関する項目を設ける。

総合評価落札方式の実施方針や複数の業務に共通する評価方法の決定のほか、個別業務の評価方法や落札者の決定については、業務の内容等を踏まえて、必要に応じて学識経験者の意見を聴くことも考えられる。地方公共団体における総合評価落札方式に係る学識経験者の意見聴取については、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の10の2第4項等に定める手続により行う。

また、業務の性格等に応じて、品質確保のための体制その他の業務実施体制の確保状況を確認するために仕様書等に記載された要求要件の確実な実施の可否を審査・評価する総合評価落札方式の実施を考慮する。

## ＜要点7＞

### ➤ ダンピングの防止、予定価格の事後公表

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

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

### ＜ダンピング受注の防止、予定価格の事後公表＞

低入札による受注は、業務の手抜き、労働条件の悪化、安全衛生対策の不徹底等につながることが懸念される。

ダンピング受注を防止するため、国や他の発注者の取組状況を参考にしながら、業務の発注に係る契約のうち請負契約に該当するものについては、適切に低入札価格調査基準又は最低制限価格を設定するなどの必要な措置を講じ、低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の適切な活用を徹底する。なお、国の低入札価格調査制度の対象は予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第84条により予定価格が1000万円を超える請負契約となっているが、地方公共団体においては予定価格1000万円以下の請負契約を低入札価格調査制度の対象とすることも可能である。

低入札価格調査制度の実施に当たっては、入札参加者の企業努力による、より低い価格での落札の促進と業務の品質の確保の徹底の観点から、必要に応じ、落札率(予定価格に対する契約価格の割合をいう。)と後述する業務完了後の評価結果との関係も踏まえて、適宜、低入札価格調査基準を見直すことも考えられる。また、地方公共団体においては、一定の価格を下回る入札を失格とする価格による失格基準を積極的に導入・活用するとともに、その価格水準を調査基準価格に近づけ、これによって適正な業務への懸念があるビルメンテナンス業者を適切に排除することなどにより、制度の実効を確保する。

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

調査基準価格算定方法の設定の際は、例えば、直接人件費や、法定福利費が確保できないと考えられる価格での契約は不適切であることから、そのような観点で調査基準価格の算定方式を定めることが考えられる。また、実効性のある手段及び方法によって調査を行うため、入札価格の内訳書を徵取する等により、適正に作成された予定価格に照らし、業務に必要な人件費等が入札価格に反映されているかについて確認すること、特に人件費等については、過去の類似の契約等に照らし、適切な人員数が見込まれているかどうか、都道府県別の最低賃金や建築保全業務労務単価など利用可能な資料により適切な単価で積算されているか否かについても可能な限り調査及び確認を行うことが適当である。

また、最低制限価格制度を導入している場合においても、上記の調査基準価格の算定方法を踏まえ、最低制限価格を設定することが望ましい。

さらに、「地方公共団体の発注における適切な価格転嫁の実現に

「向けた更なる取組について」(令和7年6月26日付け総行行第325号・総行経第3号、総務省自治行政局行政課長・行政経営支援室長通知)により、「原則として全ての入札において制度(低入札価格調査制度・最低制限価格制度)を導入することについて積極的に検討」することが地方公共団体に求められている。

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

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

予定価格については、入札前に公表すると、入札の際に適切な積算を行わなかった競争参加者が受注する事態が生じるなど、ビルメンテナンス業者の真の技術力・経営力による競争を損ねる弊害が生じかねないこと等から、公表する場合は、原則として事後公表とする。この際、入札前に入札関係職員から予定価格に関する情報等を得て入札の公正を害そうとする不正行為を抑止するため、談合等に対する発注者の関与を排除するための措置を徹底する。

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

また、業務の入札に係る申込み(応札)の際、入札参加者に対して入札金額の内訳書の提出を求める場合には、書類に不備(例えば内

なお、低入札価格調査の基準価格又は最低制限価格を定めた場合には、当該価格について入札の前には公表しないものとする。予定価格については、入札前に公表すると、入札の際に適切な積算を行わなかった入札参加者が受注する事態が生じるなど、ビルメンテナンス業者の真の技術力・経営力による競争を損ねる弊害が生じかねないこと等から、原則として事後公表とする。この際、入札前に入札関係職員から予定価格に関する情報等を得て入札の公正を害そうとする不正行為を抑止するため、談合等に対する発注者の関与を排除するための措置を徹底する。

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

また、業務の入札に係る申込みの際、入札参加者に対して入札金額の内訳書の提出を求める場合には、書類に不備(例えば内訳書の提出

訳書の提出者名の誤記、入札件名の誤記、入札金額と内訳書の総額の著しい相違等)があるものについては、原則として当該内訳書を提出した者の入札を無効とする。

入札に当たっては、必要に応じ、参加しようとする者に対し、最低賃金に係る制度(最低賃金額の改定時期、地域における最低賃金額の上昇額、最低賃金額の計算方法等)及び社会保険等に係る制度(各種制度改正(特に被用者保険の適用拡大)の内容を含む。)について十分周知することとする。

#### <要点8>

##### (契約書におけるスライド条項の記載)

年度中に、賃金水準や物価水準の変動が生じた場合は、継続的なビルメンテナンス業務の実施に支障が生じることがないように配慮する。

契約を締結する際の契約書に、契約金額の変更について迅速かつ適切に協議を行えるように、当該事態を想定した取り決めを記載した条項(いわゆるスライド条項)を予め記載すること等を推奨する。

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

##### (入札不調・不落時の見積りの活用等)

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

者名の誤記、入札件名の誤記、入札金額と内訳書の総額の著しい相違等)があるものについては、原則として当該内訳書を提出した者の入札を無効とする。

入札に当たっては、必要に応じ、参加しようとする者に対し、最低賃金法(昭和34年法律第137号)による最低賃金に係る制度(最低賃金額の改定時期、地域における最低賃金額の上昇額、最低賃金額の計算方法等)及び社会保険等に係る制度(各種制度改正(特に被用者保険の適用拡大)の内容を含む。)について十分周知することとする。

さらに、年度途中での最低賃金額の改定に備えて、受注者が労働者に対して最低賃金額以上の賃金を支払う義務を履行できるよう、人件費単価が改定後の最低賃金額を下回った際は適切な価格での単価の見直しを行う旨の条項を予め契約に入れるとともに、賃金水準や物価水準の変動により、適切なビルメンテナンス業務の継続的な実施に支障が生じることがないよう、賃金水準や物価水準の変動により受注者から発注者に契約金額の変更について請求があった場合は、契約金額の変更の可否について迅速かつ適切に協議を行う旨の条項を予め契約に入れること等を検討する。

##### (入札不調・不落時の見積りの活用等)

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

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

例えば不落の発生時には、上記の方法を活用し、改めて競争入札を実施することを基本とするが、一方、上記の方法によらず、当初の予定価格により、再度の入札をしても落札者がなく、改めて競争入札を実施することが困難な場合には、談合防止や公正性の確保、発注者としての地位を不当に利用した受注者に不利な条件での契約の防止の観点に留意の上、予決令第99条の2又は地方自治法施行令第167条の2第1項第8号に規定する随意契約(いわゆる不落隨契)の活用も検討する。

#### (公正性・透明性の確保、不正行為の排除)

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

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

談合や贈収賄といった不正行為については、当該不正行為を行った者に対し指名停止等の措置を厳正に実施すること、談合があった場合における受託者の賠償金支払い義務を契約締結時に併せて特約す

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

例えば不落の発生時には、上記の方法を活用し、改めて競争入札を実施することを基本とするが、再度の入札をしても落札者がなく、改めて競争入札を実施することが困難な場合には、談合防止や公正性の確保、発注者としての地位を不当に利用した受注者に不利な条件での契約の防止の観点に留意の上、予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第99条の2又は地方自治法施行令第167条の2第1項第8号に基づく随意契約(いわゆる不落隨契)の活用も検討する。

#### (公正性・透明性の確保、不正行為の排除)

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

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

談合や贈収賄といった不正行為については、当該不正行為を行った者に対し指名停止等の措置を厳正に実施すること、談合があった場合における受託者の賠償金支払い義務を契約締結時に併せて特約す

ること(違約金特約条項)等により、談合の結果として被った損害額の賠償の請求に努めることで、発注者の姿勢を明確にし、再発防止を図る。

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

#### (再委託の適正化)

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

##### ➤ 一括再委託の禁止

委託契約の全部を一括して第三者に委託することを禁止する。

##### ➤ 再委託の承認

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

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

(違約金特約条項)等により談合の結果として被った損害額の賠償の請求に努めることで、発注者の姿勢を明確にし、再発防止を図る。

また、入札及び契約に関し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)に違反する行為の疑いの事実があるときは、当該事実を公正取引委員会に通知するとともに、必要に応じて入札金額の内訳書の確認や、入札参加者から事情聴取を行い、その結果を通知する。なお、その実施に当たっては、公正取引委員会が行う審査の妨げとならないよう留意する。

#### (再委託の適正化)

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

##### ＜一括再委託の禁止＞

委託契約の全部を一括して第三者に委託することを禁止する。

##### ＜再委託の承認＞

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

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

### ➤ 履行体制の把握及び報告徴収

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

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

### (5) 業務実施段階

#### 【要点】

##### ・<P16 要点9>

労務費指針の「発注者として採るべき／求められる行動」を踏まえた対応を行う。

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

#### <要点9>

##### (労務費等の上昇に伴う価格転嫁への対応)

最低賃金額や建築保全業務労務単価の改定状況、エネルギー価格、資材・機材等の価格変動を注視する。特に、賃金水準、労務単価の上昇

### ≤履行体制の把握及び報告徴収≥

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

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

### (4) 業務実施段階

に伴う価格転嫁については、労務費指針に則り、「発注者として採るべき／求められる行動」を踏まえた対応に努める。また、再委託を行っている場合は、サプライチェーン全体を考慮した協議を行うように努める。

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

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

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

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

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

(災害時等の予期せぬ業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等

(業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更)

の変更)

上記のとおり、適切な業務履行のために、仕様書等の作成に当たっては必要事項を確実に盛り込むよう十分考慮する必要があるが、災害発生時等における緊急的に発生した追加業務等、仕様書等に明示されていない業務履行条件について予期することのできない特別な状態が生じた場合、その他受注者の責によらない事由が生じた場合において、必要と認められるときは、仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額や履行期間の変更を適切に行う。

(業務履行中の実施状況の確認等)

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

また、受注者から履行状況の定期的な報告を受けるとともに、業務履行の節目において、必要な確認(以下「業務実施中の履行確認」とい

前述のとおり、適切な業務履行のために、仕様書等の作成に当たっては必要事項を確実に盛り込むよう十分考慮する必要があるが、災害発生時等における緊急的に発生した追加業務等、仕様書等に明示されていない業務履行条件について予期することのできない特別な状態が生じた場合、その他受注者の責によらない事由が生じた場合において、必要と認められるときは、仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額や履行期間の変更を適切に行う。

また、最低賃金額の改定、労務単価、エネルギー価格、資材・機材等の価格変動を注視し、年度途中に最低賃金の改定があった場合や価格変動により適切なビルメンテナンス業務の継続的な実施に支障が生じるおそれがある場合は、適切な価格で単価の見直しを行い、代金の額の変更を検討する。なお、賃金水準や物価水準の変動により受注者から発注者に契約金額の変更について請求があった場合は、契約金額の変更の可否について迅速かつ適切に協議を行う。

(業務履行中の実施状況の確認等)

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

また、受注者から履行状況の定期的な報告を受けるとともに、業務履行の節目において、必要な確認(以下「業務実施中の履行確認」とい

う。)を適切に実施するよう努める。業務実施中の履行確認については、業務の実施状況について改善を要すると認めた事項や現地における指示事項を書面により受注者に通知するとともに、後記の業務完了後の評価に反映させるよう努める。

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

#### (維持管理に関する情報共有)

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

### (6) 業務完了後

#### (業務完了後の適切な履行検査・評価等)

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

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

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

#### (施設機能に関する現況確認)

業務実施中の履行確認及び業務完了後の履行検査を踏まえ、施設の

を適切に実施するよう努める。業務実施中の履行確認については、業務の実施状況について改善を要すると認めた事項や現地における指示事項を書面により受注者に通知するとともに、後述の業務完了後の評価に反映させるよう努める。

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

#### (維持管理に関する情報共有)

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

### (5) 業務完了後

#### (業務完了後の適切な履行検査・評価等)

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

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

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

#### (施設機能に関する現況確認)

業務実施中の履行確認及び業務完了後の履行検査を踏まえ、施設の

現況について確認するとともに、事業者が変更された場合も円滑に業務が引き継がれるよう、次年度以降の業務発注に変更を及ぼす事項を把握するよう努める。

### 3 発注体制の強化等

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

コラム1 建築物衛生法に基づく知事登録制度の概要

コラム2 労務費指針で述べられている「発注者としての行動」

本文・コラム各注釈

現況について確認するとともに、事業者が変更された場合も円滑に業務が引き継がれるよう、次年度以降の業務発注に変更を及ぼす事項を把握するよう努める。

### 3 発注体制の強化等

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