

令和 7 年度
ビルメンテナンス業務の発注事務に関する
調査事業
事業実施報告書

令和 8 年 3 月
令和 8 年 9 月一部訂正



目次

1 事業の目的及び概要.....	1
1.1 目的	1
1.2 概要	1
2 官公庁等に対するビルメンテナンス業務の発注事務に関する調査の実施.....	2
2.1 調査の概要.....	2
2.2 調査の実施結果及び分析	7
2.2.1 清掃業務の発注の形態について	7
2.2.2 清掃業務と併せて発注される建築保全業務	8
2.2.3 発注におけるガイドラインの活用状況.....	9
2.2.4 発注における技術基準等の活用状況	10
2.2.5 各技術基準等を活用している建築保全業務	12
2.2.6 発注における技術基準等を活用していない理由	13
2.3 建築保全業務の仕様書の作成手順.....	17
2.3.1 仕様書の作成における建築保全共通仕様書の使用状況	17
2.4 予定価格の積算の手順	18
2.4.1 予定価格の積算.....	18
2.4.2 減額による予定価格の決定の有無	19
2.4.3 減額して予定価格の決定した理由	20
2.5 入札スケジュール.....	20
2.5.1 公示から入札期限までの標準的な期間.....	20
2.5.2 入札期限から開札までの標準的な期間	21
2.5.3 開札から落札者候補決定までの標準的な期間.....	23
2.5.4 落札者候補決定から契約締結までの標準的な期間.....	25
2.5.5 契約締結から業務開始までの標準的な期間	27
2.6 ダンピング受注の防止策	28
2.6.1 ダンピング受注の防止策(省庁).....	28
2.6.2 ダンピング受注の防止策(都道府県、市町村、特別区)	28
2.6.3 最低制限価格の設定	30
2.6.4 低入札価格調査制度の設定.....	32
2.6.5 その他の最低制限価格又は低入札価格調査基準額の設定方法	35
2.6.6 低入札価格調査制度の調査項目	39
2.6.7 最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の有無	39
2.6.8 最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の契約の有無.....	41
2.6.9 低入札価格調査基準額を下回る応札の判断根拠	42
2.6.10 低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入しなかった理由.....	42
2.7 受注者の決定方法.....	47
2.7.1 総合評価落札方式の採用の有無.....	47
2.7.2 総合評価落札方式の評価基準	48
2.7.3 競争参加資格.....	50
2.8 年度途中の契約金額変更	51
2.8.1 スライド条項の活用の有無.....	51

2.8.2 スライド条項が契約に含まれていない場合の今後の予定.....	52
2.9 契約額の変更	53
2.9.1 受注者からの契約額変更申出の有無.....	53
2.9.2 契約額の変更の有無	54
2.9.3 契約額変更に関する判断理由.....	55
2.9.4 受注者からの契約額変更の申出に対する処理.....	59
2.10 予算要求について	60
2.10.1 庁舎維持管理費要求単価の使用状況	60
2.10.2 予算要求額の積算方法.....	61
2.10.3 予算要求額の積算方法と予定価格の積算方法の相違点.....	62
2.10.4 減額査定の実施状況	64
2.10.5 減額査定額と予定価格の関係.....	65
2.10.6 減額査定の根拠	66
2.11 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」の活用状況	67
2.12 物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用状況(都道府県、市町村、特別区に対する質問)	68
2.12.1 物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用実績.....	68
2.12.2 ビルメンテナンス業務における物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用実績.....	69
2.13 調査票.....	70
3 まとめ.....	87
3.1 官公庁等による発注関係事務の実施状況調査.....	87
3.1.1 ガイドラインの活用状況について.....	87
3.1.2 仕様書の作成及び予定価格の積算について	87
3.1.3 ダンピング受注の防止策について.....	87
3.1.4 総合評価落札方式について	87
3.1.5 年度途中の契約金額変更及びスライド条項について	87
3.2 総括.....	88

1 事業の目的及び概要

1.1 目的

厚生労働省は、「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」(以下「ガイドライン」という。)を策定し、ビルメンテナンス業務の調達に際し、適切な発注事務が行われるよう官公庁等に対し繰り返し促している。

令和 5 年 11 月に、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。本指針においては、特段の対応が必要な業種としてビルメンテナンス業が挙げられている。また、「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 2025 改訂版」においては、「中小企業・小規模事業者の賃上げと経営変革の原資の確保のため、(中略)原材料費やエネルギーコストの転嫁はもとより、労務費を含む価格転嫁の商習慣化を社会全体に定着させる。」とされている。

これらの賃上げ及び取引適正化に係る施策が強力に推進されていることや、発注者側の予算確保を求める受注側の様々な要望を受け、令和 7 年 9 月にガイドラインが改正された。

ガイドラインでは、官公庁等の発注関係事務の状況について、「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こと」とされている。これらを行うことで、残存する課題の分析を行い、ビルメンテナンス業に係る公共調達について不断の改善を行っていくことが求められる。

そこで本事業では、発注関係事務の実施状況を調査し、情報を収集するとともに、調査結果を取りまとめた公表用の資料を作成した。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. 官公庁等に対するビルメンテナンス業務の発注事務に関する調査の実施
2. 本事業の事業実施報告書の取りまとめ

謝辞

本事業の実施に当たっては、アンケート調査の対象となった各省庁、都道府県、市町村及び特別区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、本事業の遂行にあたり、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 官公庁等に対するビルメンテナンス業務の発注事務に関する調査の実施

2.1 調査の概要

(1)調査目的

本調査の目的は、官公庁等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を調査し、官公庁等が行うビルメンテナンス業務の適切な発注事務の実施を促進することである。

(2)調査方法

Web フォーム、PDF 及びワードファイルを用いた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建築保全業務であって令和 6 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 6 年度が含まれるもの)の発注関係事務。

(4)回答数

1,803 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 1,297 機関からの回答を得ることができた。回答率は 71.9%である。Web フォームでの回答数は 1,241 件(95.7%)、メールでの回答数は 56 件であった(4.3%)。

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 53 件であった。

表 2-1:調査票の回答数

	調査票を送付した機関数	回答数	回答率
全体	1,803	1,297	71.9%
省庁	15	15	100.0%
都道府県	47	37	78.7%
特別区	23	21	91.3%
政令市	20	18	90.0%
中核市	62	54	87.1%
市	710	594	83.7%
町村	926	558	60.3%

※市については政令市・中核市を除く

(5)調査時期

令和 8 年 1 月 9 日～令和 8 年 1 月 30 日(最終締め切りは 2 月 8 日)。

(6)調査票の構成

今回、次頁の調査票を各機関に送付し、回答を依頼した。調査で使用了調査票は本報告書 70 ページ以降に掲載した。調査票同内容で Web フォームを作成した。

【官公庁等に対するビルメンテナンス業務の発注事務に関する調査票】

1. 各省庁及び各地方公共団体の基本情報についてお伺いします。

Q1. 省庁、都道府県、市町村又は特別区の種別、名称、及び地方公共団体の場合は地方公共団体コードを記入してください。

Q2. 本調査の回答内容に関する照会先として代表の部署名を一つご記入ください。

Q3. 本庁舎において、総合管理業務を発注していますか。

Q4. 発注している総合管理業務に含まれない建築保全業務の各区分をすべて選んでください。

Q5. 建築保全業務を発注する際に、その全部又は一部について「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」を参考にしていますか。

Q6. 建築保全業務の発注にあたり、国土交通省が公表する技術基準等や、地方公共団体等が作成する類似の技術基準等を活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ない業務はありますか。

Q7. 各技術基準等を活用していない建築保全業務として当てはまるものを選んでください。

Q8. Q7 で回答した各技術基準等を活用していない建築保全業務について、各技術基準等を活用していない理由を答えてください。

2. 最も代表的な建築保全業務の仕様書の作成手順についてお伺いします。

Q9. 仕様書を作成する際、建築保全共通仕様書を使用していますか。

3. 最も代表的な建築保全業務の予定価格の積算の手順についてお伺いします。

Q10. 予定価格の積算をどのように行っていますか。

Q11. 令和 6 年度の業務に係る契約について、積算価格から減額して予定価格を決定(いわゆる「歩切り」)しましたか。

Q12. Q11 でいわゆる「歩切り」を行った場合、その理由を記載してください。

4. 最も代表的な建築保全業務の入札スケジュールに関してお伺いします。

Q13-1. 公示から入札期限までの標準的な期間を選択してください。

Q13-2. 入札期限から開札までの標準的な期間を選択してください。

Q13-3. 開札から落札者候補決定までの標準的な期間を選択してください。

Q13-4. 落札者候補決定から契約締結までの標準的な期間を選択してください。なお、低入札価格調査制度による調査は行われないものとします。

Q13-5. 契約締結から業務開始までの標準的な期間を選択してください。

5. 最も代表的な建築保全業務のダンピング受注の防止策に関してお伺いします。

Q14-1. 省庁に対する質問です。ダンピング受注の防止のため、低入札価格調査制度を採用していますか。

Q14-2. 都道府県、市町村、特別区に対する質問です。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。

Q15-1. 最低制限価格制度を採用している場合、最低制限価格は、予定価格の何パーセントに設定していますか。また、最低制限価格を積上方式で設定している場合、各費目に乗じる割合をそれぞれ回答してください。(都道府県、市町村、特別区のみ)

Q15-2. 低入札価格調査制度を採用している場合、低入札価格調査基準額は、予定価格の何パーセントに設定していますか。また、低入札価格調査基準額を積上方式で設定している場合、各費目に乗じる割合をそれぞれ回答してください。

Q15-3. 定率を乗じる、若しくは積上方式以外で最低制限価格又は低入札価格調査基準額を定める場合は、具体的にお答えください。

Q16. 低入札価格調査制度を採用している場合、調査項目となっているものをすべて選択してください。

Q17. 令和 6 年度の業務が含まれる契約の入札にあたり、最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札はありましたか。

Q18. Q17 の最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回った応札に対し、落札候補者と契約を締結しなかったことはありますか。

Q19. 低入札価格調査制度に対する質問です。Q18 の契約を締結しなかった判断根拠として該当するものをすべて選択してください。

Q20. 低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入しなかった理由として該当するものをすべて選択してください。

6. 最も代表的な建築保全業務の受注者の決定方法についてお伺いします。

Q21. 総合評価落札方式を入札方法として採用していますか。

Q22. 総合評価落札方式を導入している場合、採用している評価基準について教えてください。

Q23. 競争参加資格として何を設定していますか。

7. 最も代表的な建築保全業務の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。

Q24. 最低賃金、建築保全業務労務単価、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。

Q25. 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一つ選んでください。

8. 最も代表的な建築保全業務の契約額の変更の有無についてお伺いします。

Q26. 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。

Q27. ある場合、契約額を変更しましたか。

Q28. その結論に至った理由を記入してください。

Q29. 実際に受注者から契約額の変更の申出を受けた場合、実業務の中でどのように当該申出の処理を行うことが想定されますか。ただし、「処理」とは契約変更要否や変更内容に係る決裁ではなく、申出を受理して協議のテーブルにつくかどうかの検討を指すものとします。

9. 最も代表的な建築保全業務に係る予算要求についてお伺いします。

Q30. 翌年度の予算要求額の積算時に、国土交通省が公表する技術基準等のうち、特に庁舎維持管理費要求単価を使用していますか。

Q31. 翌年度の予算要求額の積算方法は、Q10 で回答した予定価格の積算方法と異なりますか。

Q32. 翌年度の予算要求額の積算方法と予定価格の積算方法が異なる場合、どのように異なりますか。

Q33. 査定の際、減額査定されることが一般的ですか。

Q34. 査定により減額される場合に、Q10 で回答した予定価格の積算手順に基づき積算される金額より減額されることはありますか。

Q35. 減額の根拠として、一般的なものをすべて選択してください。

10. 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」の活用状況についてお伺いします。

Q36. 貴団体(省庁、地方公共団体)で、取り組んでいると考えられるものをすべて選択してください。

11. 都道府県、市町村、特別区に対する質問です。物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用状況についてお伺いします。

Q37. ビルメンテナンス業務に限らず、貴団体において本交付金の活用実績はありますか。

Q38. 活用実績のうち、公共調達におけるビルメンテナンス業務の価格転嫁への活用実績はありますか。

2.2 調査の実施結果及び分析

2.2.1 清掃業務の発注の形態について

各機関の本庁舎※1の主な清掃業務の発注の形態について、清掃業務単独による発注か、清掃業務をその他の建築保全業務と併せて発注しているかを、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、機関に分けて集計した。

本庁舎における主な清掃業務を単独で発注している全体の件数は 845 件(65%)で、清掃業務をその他の建築保全業務と併せて発注している件数は 448 件(35%)だった。多くの機関が清掃業務を単独で発注していることがわかった。

※1 本庁舎：各省庁においては、本省、本庁が入っている庁舎(合同庁舎も含む。)のうち主な1棟をいう。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(地方自治法第4条第1項の規定による事務所)のうち主な1棟をいう。なお、別棟や敷地外にある建物、また出先機関は含まない。また、文化施設、保健センター、博物館、急患センター、学校施設、会館等も含まない。

表 2-2：清掃業務の発注の形態

(n=1,293)

	清掃業務単独	その他の建築保全業務と併せて発注
全体(n=1,293)	<u>845</u>	<u>448</u>
省庁(n=15)	<u>4</u>	<u>11</u>
都道府県(n=37)	<u>30</u>	<u>7</u>
特別区(n=20)	<u>6</u>	<u>14</u>
政令市(n=18)	<u>15</u>	<u>3</u>
中核市(n=54)	<u>38</u>	<u>16</u>
市(n=594)	<u>329</u>	<u>265</u>
町村(n=555)	<u>423</u>	<u>132</u>

2.2.2 清掃業務と併せて発注される建築保全業務

清掃業務をその他の建築保全業務と併せて発注している機関で、発注業務に含まれる建築保全業務の各区分を尋ねた。(必須回答)(複数回答可)

全体では、執務環境測定等(82.1%)が最も高い割合で清掃業務と共に発注されていることがわかった。続く業務は、運転・監視及び日常点検・保守及びその他(ねずみ等の調査及び防除、機械警備)(74.8%)、定期点検等及び保守(73.4%)の順序となった。

表 2-3:清掃業務と併せて発注される建築保全業務

(n=448)

75%以上で黄色塗りつぶし	定期点検等 及び保守	運転・監視及 び日常点検・ 保守	執務環境測 定等	警備	その他(ねず み等の調査 及び防除、機 械警備)
全体(n=448)	73.4%	74.8%	82.1%	60.0%	74.8%
省庁(n=11)	72.7%	72.7%	72.7%	63.6%	72.7%
都道府県(n=7)	71.4%	85.7%	85.7%	28.6%	57.1%
特別区(n=14)	78.6%	71.4%	78.6%	71.4%	71.4%
政令市(n=3)	66.7%	66.7%	66.7%	100.0%	33.3%
中核市(n=16)	62.5%	68.8%	87.5%	62.5%	81.3%
市(n=265)	75.8%	77.0%	86.4%	60.8%	76.2%
町村(n=132)	69.7%	71.2%	74.2%	57.6%	73.5%

2.2.3 発注におけるガイドラインの活用状況

建築保全業務を発注する際に、その全部又は一部で「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」を活用して算出しているかを尋ねた。(必須回答)

全体では 583 機関(45.0%)が、建築保全業務を発注する際にその全部又は一部でガイドラインを活用していた。その内訳は、省庁が 15 機関(100%)、都道府県が 29 機関(78.4%)、特別区が 10 機関(50.0%)、政令市が 14 機関(77.8%)、中核市が 38 機関(70.4%)、市が 279 機関(47.0%)、町村が 198 機関(35.5%)だった。地方公共団体については、規模が大きいほど活用率が高い傾向が見られた。

表 2-4:ガイドラインの活用状況

(n=1,296)

	参考になっている機関数	参考にしていない機関数
全体(n=1,296)	583	713
省庁(n=15)	15	0
都道府県(n=37)	29	8
特別区(n=20)	10	10
政令市(n=18)	14	4
中核市(n=54)	38	16
市(n=594)	279	315
町村(n=558)	198	360

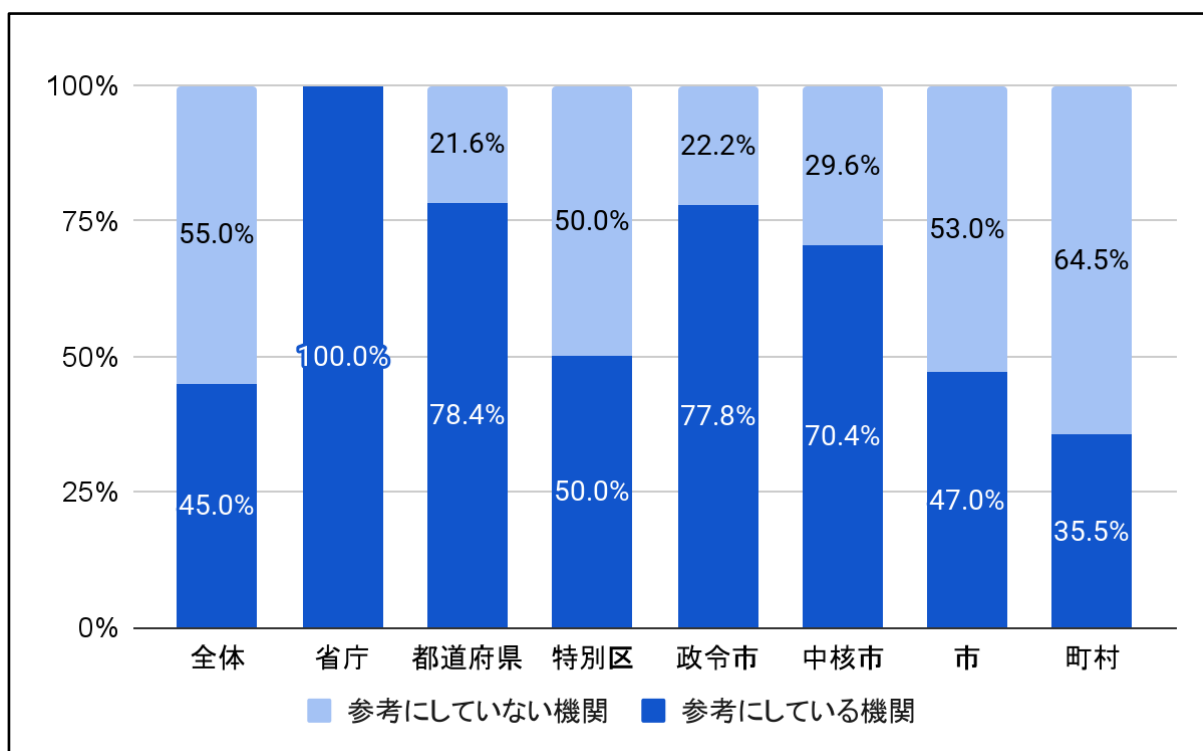


図 2-1: ガイドラインの活用状況

2.2.4 発注における技術基準等の活用状況

建築保全業務の発注にあたり、国土交通省が公表する技術基準等(※)や、地方公共団体等が作成する類似の技術基準等を活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かを尋ねた。(必須回答)

全体では594機関(45.8%)、市が最も低い 205 機関(34.5%)という結果となった。

※国土交通省が公表する技術基準等：

国土交通省大臣官房官庁営繕部が公表する以下の資料を指す。

- ・建築保全業務共通仕様書
- ・建築保全業務積算基準
- ・建築保全業務積算要領
- ・建築保全労務単価 等

表 2-5:技術基準等の活用状況

(n=1,296)

	活用している機関数	活用していない機関数
全体(n=1,296)	<u>594</u>	<u>702</u>
省庁(n=15)	<u>9</u>	<u>6</u>
都道府県(n=37)	<u>30</u>	<u>7</u>
特別区(n=20)	<u>9</u>	<u>11</u>
政令市(n=18)	<u>7</u>	<u>11</u>
中核市(n=54)	<u>24</u>	<u>30</u>
市(n=594)	<u>205</u>	<u>389</u>
町村(n=558)	<u>310</u>	<u>248</u>

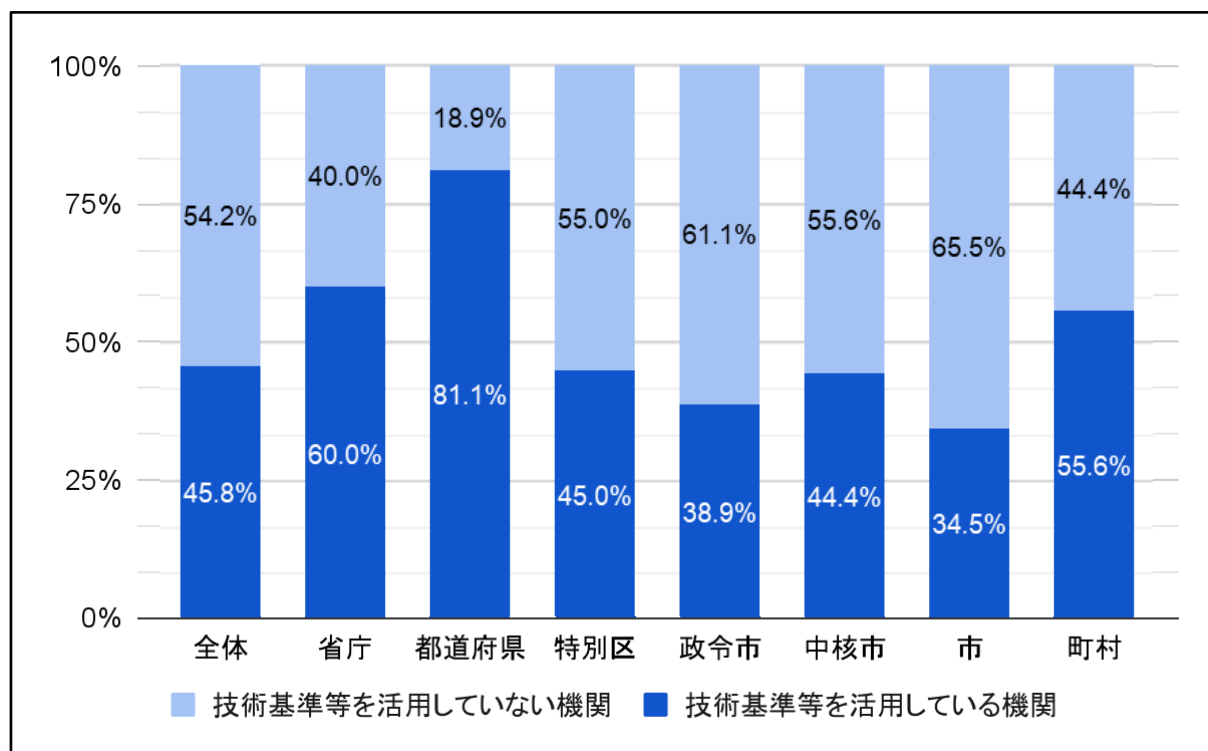


図 2-2:技術基準等の活用状況

2.2.5 各技術基準等を活用している建築保全業務

国土交通省が公表する技術基準等や、地方公共団体等が作成する類似の技術基準等を活用している建築保全業務として当てはまるものを尋ねた。(任意回答)(複数回答可)

表 2-6:各技術基準等を活用している建築保全業務

(n=702)

50%以上で黄色塗りつぶし	定期点検等及び保守	運転・監視及び日常点検・保守	執務環境測定等	清掃	警備	その他(ねずみ等の調査及び防除、機械警備)
全体(n=702)	37.3%	45.6%	44.4%	30.2%	42.5%	46.9%
省庁(n=6)	50.0%	66.7%	83.3%	66.7%	66.7%	83.3%
都道府県(n=7)	28.6%	42.9%	28.6%	57.1%	42.9%	28.6%
特別区(n=11)	36.4%	54.5%	36.4%	45.5%	45.5%	27.3%
政令市(n=11)	63.6%	72.7%	54.5%	63.6%	63.6%	54.5%
中核市(n=30)	43.3%	36.7%	36.7%	40.0%	46.7%	33.3%
市(n=389)	35.0%	40.6%	38.6%	29.8%	41.1%	42.2%
町村(n=248)	39.1%	52.4%	54.0%	25.8%	42.3%	56.0%

2.2.6 発注における技術基準等を活用していない理由

国土交通省が公表する技術基準等や、地方公共団体等が作成する類似の技術基準等を活用していない建築保全業務について、各技術基準等を活用していない理由を尋ねた。(任意回答)

以下に主な回答と参考になると考えられる回答を記載するが、技術基準等を活用していない主な理由は、見積りによる予定価格の決定、小規模地方公共団体においては、各技術基準等を活用できる職員が不足しているという回答も多かった。

省庁(有効回答:1件)	国専有部については、PFI法に基づき総合管理業務を実施していること及び官民共用部は管理組合に総合管理業務を委託しているため
都道府県(有効回答:6件)	見積りにより予定価格を決定:4回答(都道府県の有効回答の66.7%)
	実績を使用
	国の積算基準に掲載がない業務があるため、独自の仕様、積算根拠を使用
特別区(有効回答:7件)	見積りにより予定価格を決定:6回答(特別区の有効回答の85.7%)
	設備メーカー・型式・年式や建物の規模・稼働状況、作業難易度(高所・夜間など)によって、点検価格が変動するため
政令市(有効回答:6件)	見積りにより予定価格を決定:5回答(政令市の有効回答の83.3%)
	労務単価から算出した予定価格と実勢価格に乖離があるため
中核市(有効回答:16件)	見積りにより予定価格を決定:8回答(中核市の有効回答の50.0%)
	プロポーザル方式を採用しているため:2回答(中核市の有効回答の12.5%)
	各技術基準等を活用できる職員が不足:2回答(中核市の有効回答の12.5%)
	過去の実績価格と乖離があるため
	積算によることが困難なものが仕様書に含まれているため
	シルバー人材センターへ委託しているため
	各技術基準と発注する業務との整合性の確認ができていない
市(有効回答:235件)	見積りにより予定価格を決定:128回答(市の有効回答の54.5%)
	各技術基準等を活用できる職員が不足:32回答(市の有効回答の13.6%)

実績を使用:10 回答(市の有効回答の 4.3%)
各技術基準等の存在及びその活用方法を認識していなかった:6 回答(市の有効回答の 2.6%)
プロポーザル方式を採用しているため:5 回答(市の有効回答の 2.1%)
現状の予算を大幅に超えてしまうため:5 回答(市の有効回答の 2.1%)
包括管理業務委託に含む業務であるため:5 回答(市の有効回答の 2.1%)
シルバー人材センターへ委託しているため:4 回答(市の有効回答の 1.7%)
少額の契約のため:3 回答(市の有効回答の 1.3%)
随意契約のため:3 回答(市の有効回答の 1.3%)
地域の実情に即した積算を行っているため:2 回答(市の有効回答の 0.9%)
最低賃金等による算出のため:2 回答(市の有効回答の 0.9%)
時間的余裕がない
各技術基準等の活用について、庁内で検討を実施していない
各技術基準等の仕様が合わず、適用することができないため
基準等が複雑なため
技術基準と実際の現場に差があるため
技術基準に含まれない業務があるため
技術基準を全て適用させると、業務を煩雑・複雑にさせる恐れがあるため
技術基準を要しない業務内容であるため
清掃や日常点検等の業務については、施設の特性や地域の実情を踏まえ、業務の実施に支障が生じないよう、実運用に即した仕様により発注しているため
業務内容が一定していないことがあるため
建築保全業務共通仕様書と、現在使用している仕様書の照らし合わせができていないため

	小規模・軽微な保全案件では、技術基準の適用が過剰となり、実務上の負担が大きい
	まだ制度の見直しや整備等ができていない
	清掃業務の職員を市で直接雇用しているため
	市職員とシルバー人材センターからの派遣職員で実施しているため
	発注事務が煩雑になるため
	デザインビルド方式により公共施設の包括管理業務委託を実施しているため
	標準仕様書と異なることが多いため別途積算している
	内容・単価・金額等が実情にそぐわないため
	必須ではないため
	保守・点検対象設備の老朽化が進んでおり、各技術基準の適応が困難のため
	本庁舎は民間施設に入居しており、清掃業務については貸主の許可した業者に委託することと定められているため
	例年、適正な価格で落札されており、支障がないため
町村(有効回答:160件)	見積りにより予定価格を決定:87 回答(町村の有効回答の 54.4%)
	各技術基準等を活用できる職員が不足:22 回答(町村の有効回答の 13.8%)
	実績を使用:12 回答(町村の有効回答の 7.5%)
	各技術基準等の存在及びその活用方法を認識していなかった:6 回答(町村の有効回答の 3.8%)
	シルバー人材センターへ委託しているため:5 回答(町村の有効回答 3.1 の%)
	随意契約のため:5 回答(町村の有効回答の 3.1%)
	契約金額が少額のため:3 回答(町村の有効回答の 1.9%)
	建築保全業務を委託していないため:2 回答(町村の有効回答の 1.3%)
	現状の予算を大幅に超えてしまうため:2 回答(町村の有効回答 1.3%)

	案件の発生が現状ないため
	過去から継続して業者と契約を行っているため、近年予定価格を設定するような発注を行っていない
	規模・内容が合わないため
	業務が逼迫してしまうため
	建物の規模から特に必要がないとの判断による
	専門業者に委託しており、技術基準を特に意識する必要がないため
	地域実勢や業務実態を反映した積算方法としているため
	地元では専門の業者がおらず、会計年度任用職員による直営で行っているため
	日常的な業務は発注していないため
	必要性を感じていない
	法定点検(建築設備、防火設備、昇降機など)やメーカー保守基準、町の運用基準に基づき実施しているため
	毎年、業者との協議により必要業務量や労務単価を決定しているため
	他の自治体の仕様書を参考に作成したため
	本業務を請け負える事業者が 1 社しかいないため
	要件及び頻度が合致しないため

2.3 建築保全業務の仕様書の作成手順

2.3.1 仕様書の作成における建築保全共通仕様書の使用状況

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の仕様書を作成する際、建築保全共通仕様書を使用しているかを尋ねた。(必須回答)

全体では、仕様書の作成において建築保全共通仕様書を使用している機関は、298 機関(23.0%)だった。特別区、政令市、中核市においても半数を切った。規模の大きい地方公共団体においても共通仕様書を使用せずに仕様書を作成している機関が半数を超えることがわかった。

表 2-7:建築保全共通仕様書の使用状況

(n=1,293)

	建築保全共通仕様書を使用している機関	建築保全共通仕様書を使用していない機関
全体(n=1,293)	298	995
省庁(n=15)	12	3
都道府県(n=37)	26	11
特別区(n=20)	8	12
政令市(n=18)	8	10
中核市(n=54)	24	30
市(n=594)	134	460
町村(n=555)	86	469

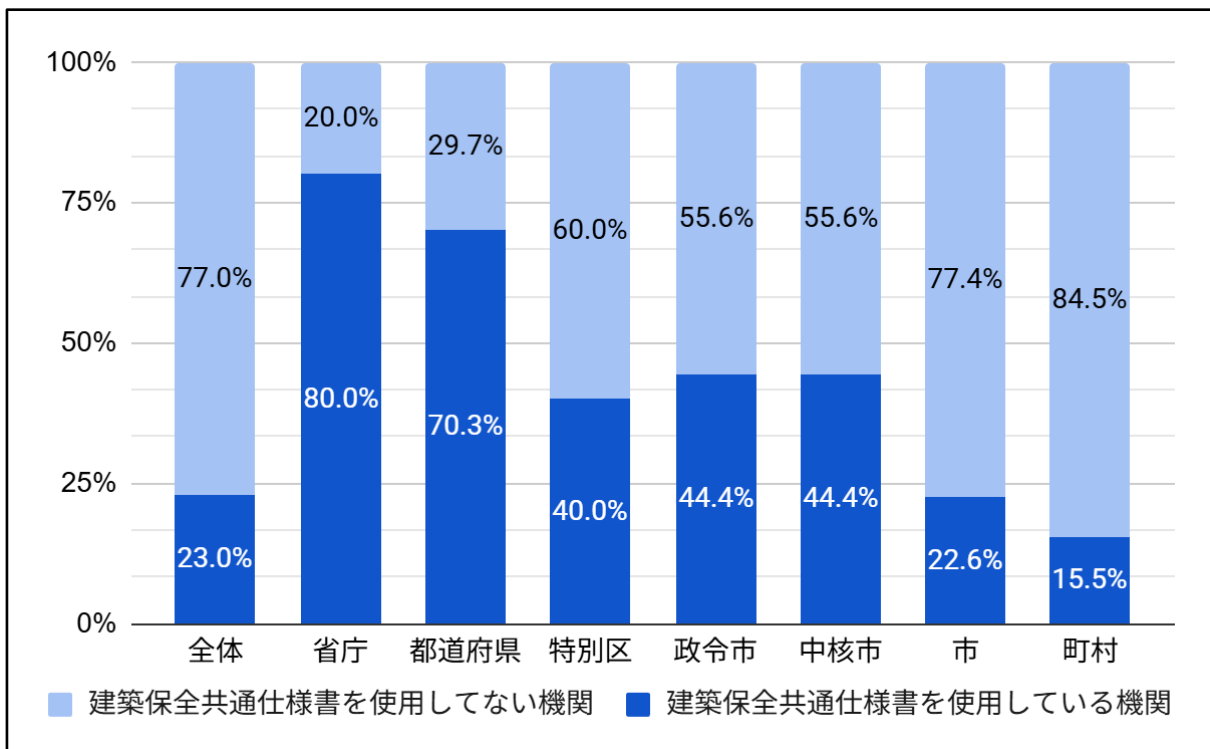


図 2-3:建築保全共通仕様書の使用状況

2.4 予定価格の積算の手順

2.4.1 予定価格の積算

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の予定価格の積算をどのように行っているかを尋ねた。(必須回答)(複数回答可)

都道府県では、半数以上の機関が建築保全業務積算基準、建築保全業務積算要領及び建築保全業務労務単価を使用して予定価格を積算していた。政令市及び中核市を除く市町村に関しては、建築保全業務積算基準、建築保全業務積算要領及び建築保全業務労務単価を使用して予定価格を積算している機関は20%未満だった。

表 2-8: 予定価格の積算の手順

(n=1,293)

50%以上で黄色塗りつぶし	建築保全業務積算基準を使用して作成	建築保全業務積算要領を使用して作成	建築保全業務労務単価を使用して作成	地方公共団体が定める建築保全業務労務単価に類似する資料を使用して作成
全体(n=1,293)	15.5%	13.6%	19.5%	7.9%
省庁(n=15)	46.7%	40.0%	66.7%	0.0%
都道府県(n=37)	62.2%	59.5%	78.4%	24.3%
特別区(n=20)	20.0%	10.0%	15.0%	10.0%
政令市(n=18)	33.3%	27.8%	33.3%	11.1%
中核市(n=54)	35.2%	33.3%	37.0%	13.0%
市(n=594)	15.3%	14.0%	18.9%	6.1%
町村(n=555)	9.2%	7.2%	13.0%	8.3%

50%以上で黄色塗りつぶし	最低賃金を使用して作成	上記のいずれにも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	独自の積算基準をもとに作成
全体(n=1,293)	9.9%	7.3%	22.0%
省庁(n=15)	6.7%	26.7%	20.0%
都道府県(n=37)	10.8%	21.6%	10.8%
特別区(n=20)	10.0%	5.0%	20.0%
政令市(n=18)	5.6%	11.1%	22.2%
中核市(n=54)	0.0%	3.7%	13.0%
市(n=594)	9.3%	7.4%	21.4%
町村(n=555)	11.7%	5.9%	24.5%

2.4.2 減額による予定価格の決定の有無

令和 6 年度の清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の積算価格から、減額して予定価格を決定(いわゆる「歩切り」)したかを尋ねた。(任意回答)

歩切りをしたのは中核市、市及び町村の機関であり、1,046 機関中 19 機関だった。

表 2-9:減額による予定価格の決定の有無

(n=1,046)

	「歩切り」をした機関	「歩切り」をしていない機関
全体(n=1,046)	19	1,027
省庁(n=10)	0	10
都道府県(n=33)	0	33
特別区(n=15)	0	15
政令市(n=15)	0	15
中核市(n=45)	2	43
市(n=510)	10	500
町村(n=418)	7	411

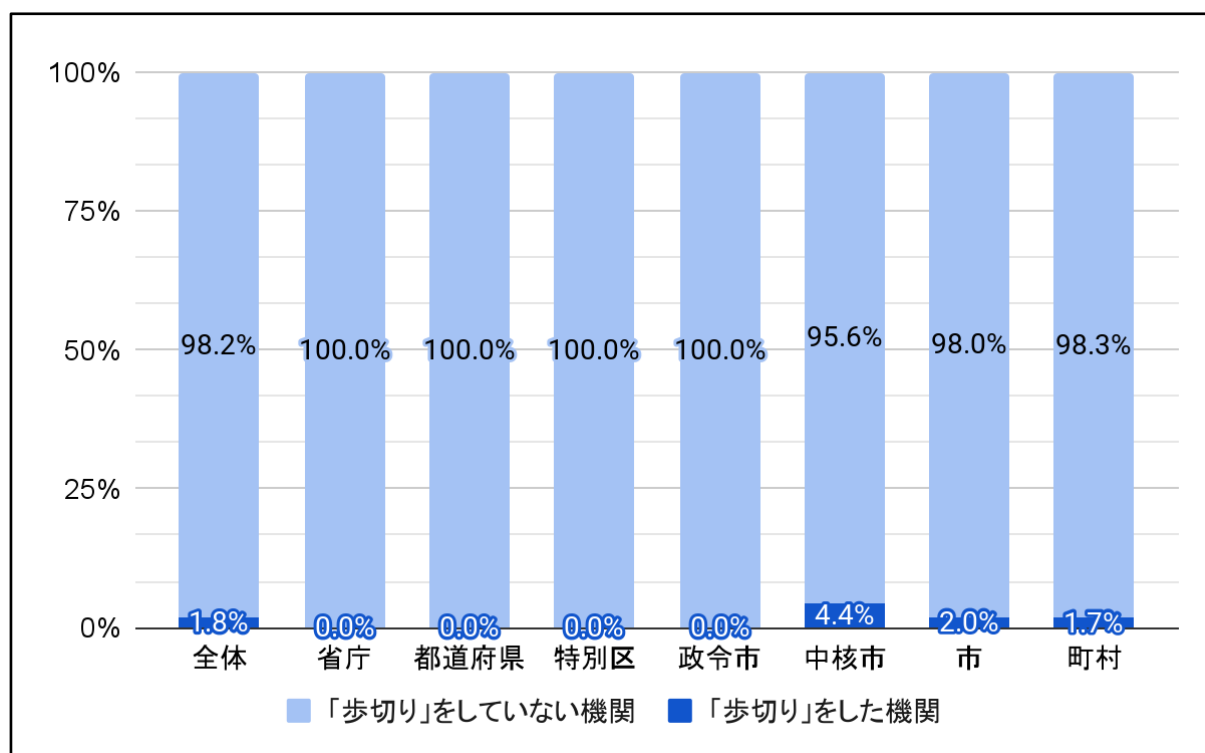


図 2-4:減額による予定価格の決定の有無

2.4.3 減額して予定価格の決定した理由

いわゆる「歩切り」を行った場合、その理由を尋ねた。(任意回答)

表 2-10:減額して予定価格の決定した理由

(n=19)

機関数	慣例による	予算が積算額に満たないため	自治体財政の健全化や保全費用の削減のため	予定価格秘匿性確保のため	その他
全体(n=19)	5	0	5	3	6
中核市(n=2)	1	0	0	0	1
市(n=10)	1	0	3	1	5
町村(n=7)	3	0	2	2	0

2.5 入札スケジュール

2.5.1 公示から入札期限までの標準的な期間

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の公示から入札期限までの標準的な期間を尋ねた。(必須回答)

地方公共団体の人口規模が大きくなるにつれて、建築保全業務の公示から入札期限までの期間が長くなる傾向が確認された。その背景には、地方公共団体の規模に応じて対象施設の規模も大きくなり、受注者側が入札の準備により多くの期間を必要としている状況があると考えられる。

表 2-11:公示から入札期限までの標準的な期間

(n=1,293)

	1 週間未満	1 週間以上 2 週間未満	2 週間以上 3 週間未満	3 週間以上 4 週間未満	1 か月以上	その他
全体(n=1,293)	42	467	381	149	94	160
省庁(n=15)	0	1	0	0	12	2
都道府県(n=37)	0	5	6	7	17	2
特別区(n=20)	0	5	4	6	2	3
政令市(n=18)	0	2	4	0	11	1
中核市(n=54)	0	14	18	7	8	7
市(n=594)	13	204	201	77	33	66
町村(n=555)	29	236	148	52	11	79

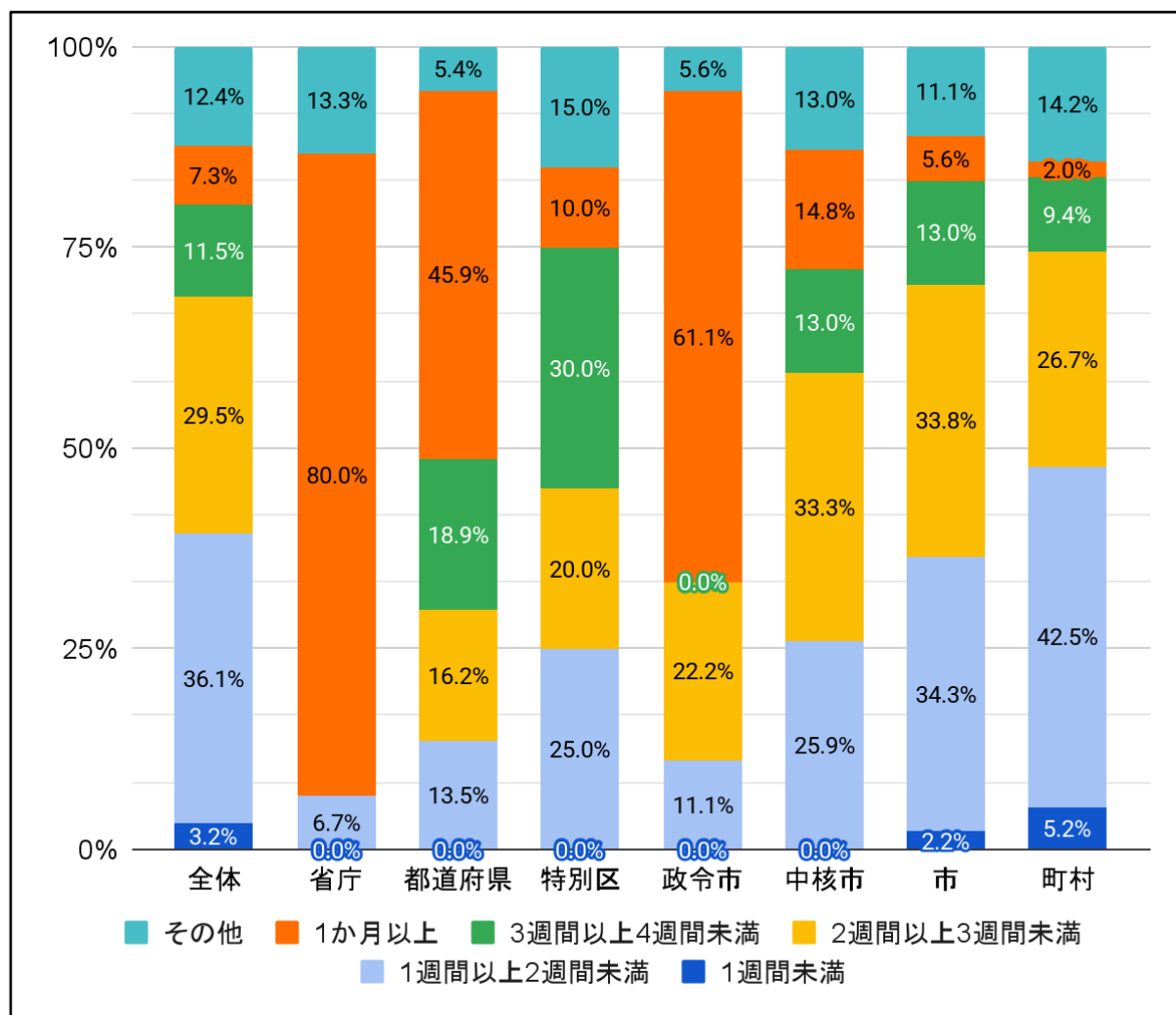


図 2-5: 公示から入札期限までの標準的な期間

2.5.2 入札期限から開札までの標準的な期間

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の入札期限から開札までの標準的な期間を尋ねた。(必須回答)

全体では、半数の機関が当日中に開札を行っていた。当日に開札を行っている省庁はなかった。

表 2-12:入札期限から開札までの標準的な期間

(n=1,289)

	当日	1 日	1 週間以内	2 週間以内	その他
全体(n=1,289)	649	343	120	39	138
省庁(n=15)	0	8	3	2	2
都道府県(n=37)	15	15	4	1	2
特別区(n=19)	12	3	1	1	2
政令市(n=18)	10	6	1	0	1
中核市(n=54)	23	13	8	4	6
市(n=592)	284	184	55	11	58
町村(n=554)	305	114	48	20	67

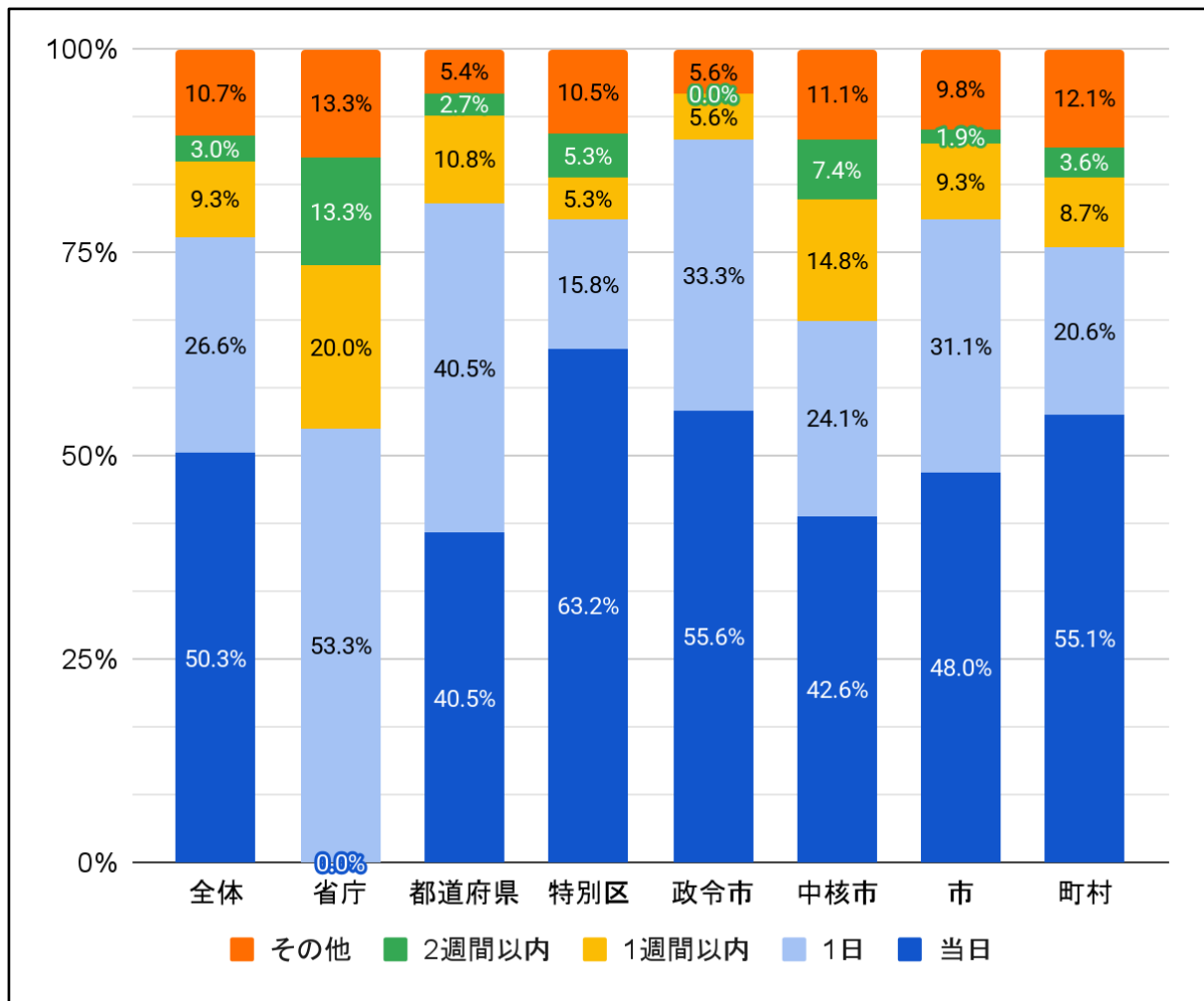


図 2-6:入札期限から開札までの標準的な期間

2.5.3 開札から落札者候補決定までの標準的な期間

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の開札から落札者候補決定までの標準的な期間を尋ねた。(必須回答)

981 機関(76.2%)の機関が開札日の当日に落札者候補を決定していた。

表 2-13:開札から落札者候補決定までの標準的な期間

(n=1,288)

	当日	1 日	1 週間以内	2 週間以内	その他
全体(n=1,288)	981	43	124	14	126
省庁(n=15)	13	0	1	0	1
都道府県(n=37)	30	0	3	0	4
特別区(n=19)	16	1	0	0	2
政令市(n=18)	11	1	4	0	2
中核市(n=54)	40	3	5	1	5
市(n=592)	454	22	60	7	49
町村(n=553)	417	16	51	6	63

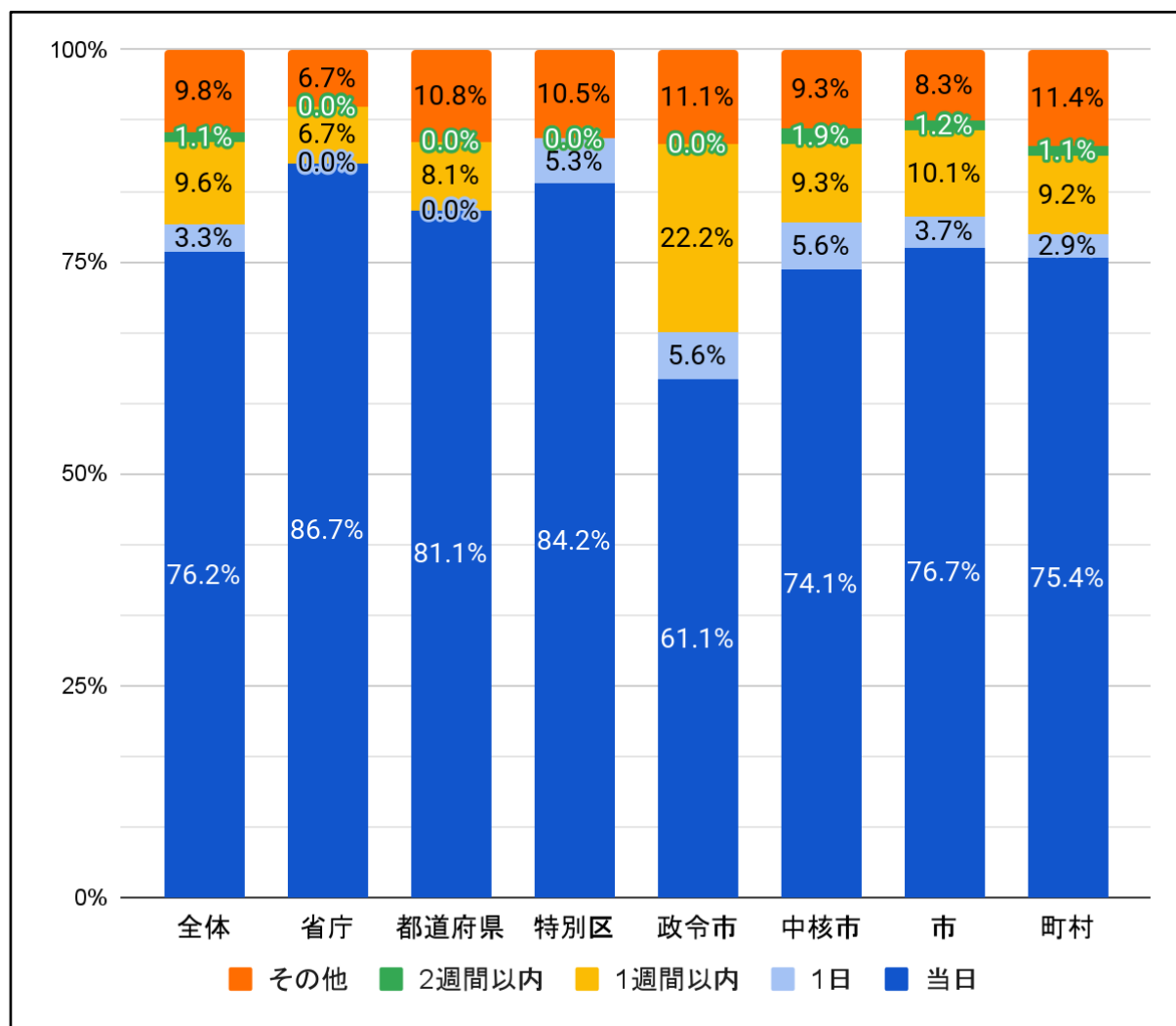


図 2-7:開札から落札者候補決定までの標準的な期間

2.5.4 落札者候補決定から契約締結までの標準的な期間

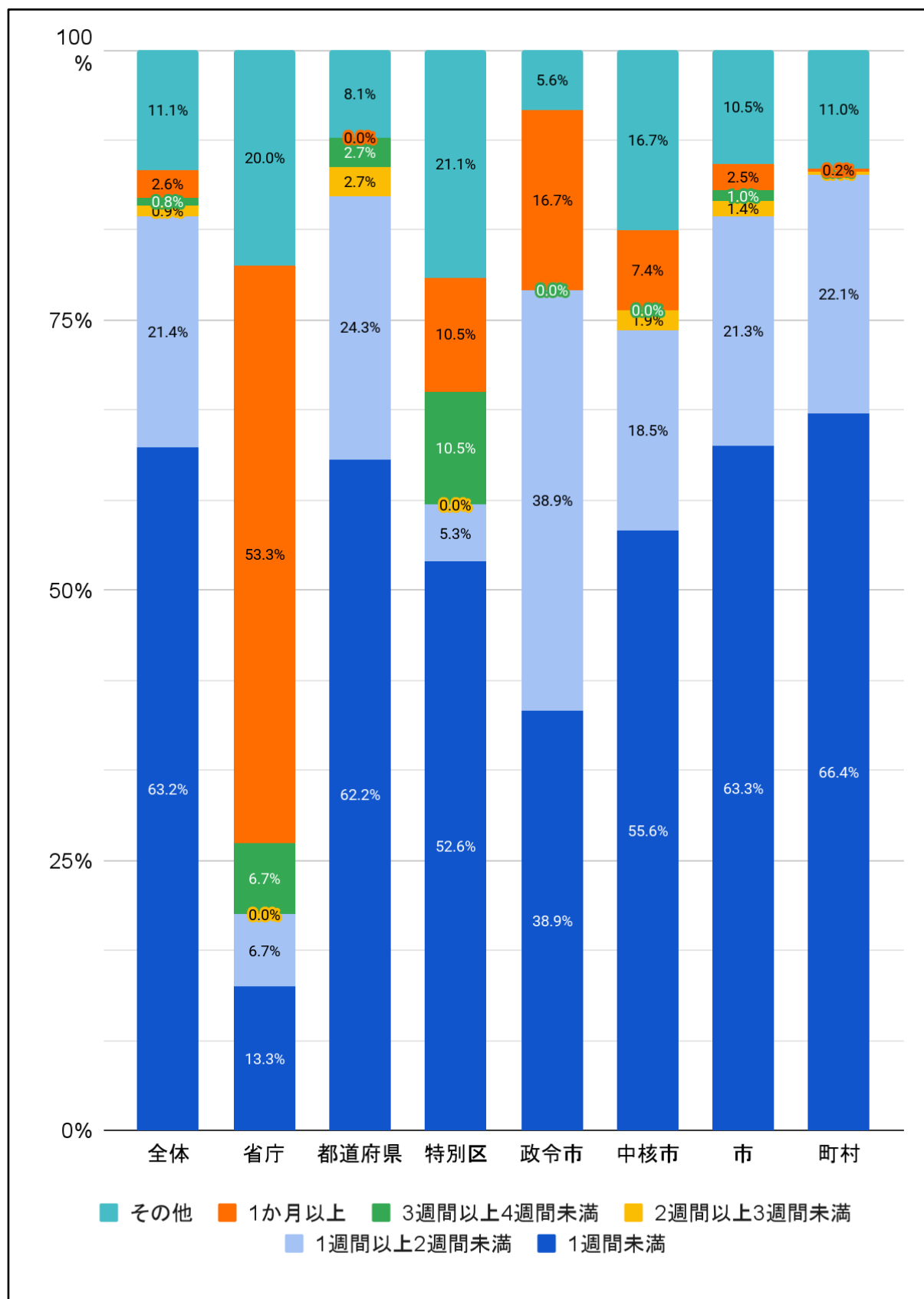
清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の落札者候補決定から契約締結までの標準的な期間を尋ねた。なお、低入札価格調査制度による調査は対象外とした。(必須回答)

全体では、一週間未満が 6 割を超えたが、省庁では半数以上が 1 か月以上という回答だった。

表 2-14:落札者候補決定から契約締結までの標準的な期間

(n=1,288)

	1 週間未満	1 週間以上 2 週間未満	2 週間以上 3 週間未満	3 週間以上 4 週間未満	1 か月以上	その他
全体(n=1,288)	814	276	12	10	33	143
省庁(n=15)	2	1	0	1	8	3
都道府県(n=37)	23	9	1	1	0	3
特別区(n=19)	10	1	0	2	2	4
政令市(n=18)	7	7	0	0	3	1
中核市(n=54)	30	10	1	0	4	9
市(n=592)	375	126	8	6	15	62
町村(n=553)	367	122	2	0	1	61



※「町村」の「2週間以上3週間未満」「3週間以上4週間未満」については、グラフ内に%が表示できていないが、各数値は「2週間以上3週間未満:0.4%」「3週間以上4週間未満:0.0%」である。

図 2-8:落札者候補決定から契約締結までの標準的な期間

2.5.5 契約締結から業務開始までの標準的な期間

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の契約締結から業務開始までの標準的な期間を尋ねた。(必須回答)

全体では、半数以上が1週間未満と回答した。地方公共団体の人口規模が小さくなるほど、該当する機関が短くなる傾向が見られた。

表 2-15: 契約締結から業務開始までの標準的な期間

(n=1,290)

	1 週間未満	1 週間以上 2 週間未満	2 週間以上 3 週間未満	3 週間以上 4 週間未満	1 か月以上	その他
全体(n=1,290)	654	145	64	82	204	141
省庁(n=15)	7	0	0	0	2	6
都道府県(n=37)	17	2	2	7	3	6
特別区(n=19)	8	0	1	3	3	4
政令市(n=18)	3	2	0	5	6	2
中核市(n=54)	12	6	5	7	14	10
市(n=593)	269	69	31	39	130	55
町村(n=554)	338	66	25	21	46	58

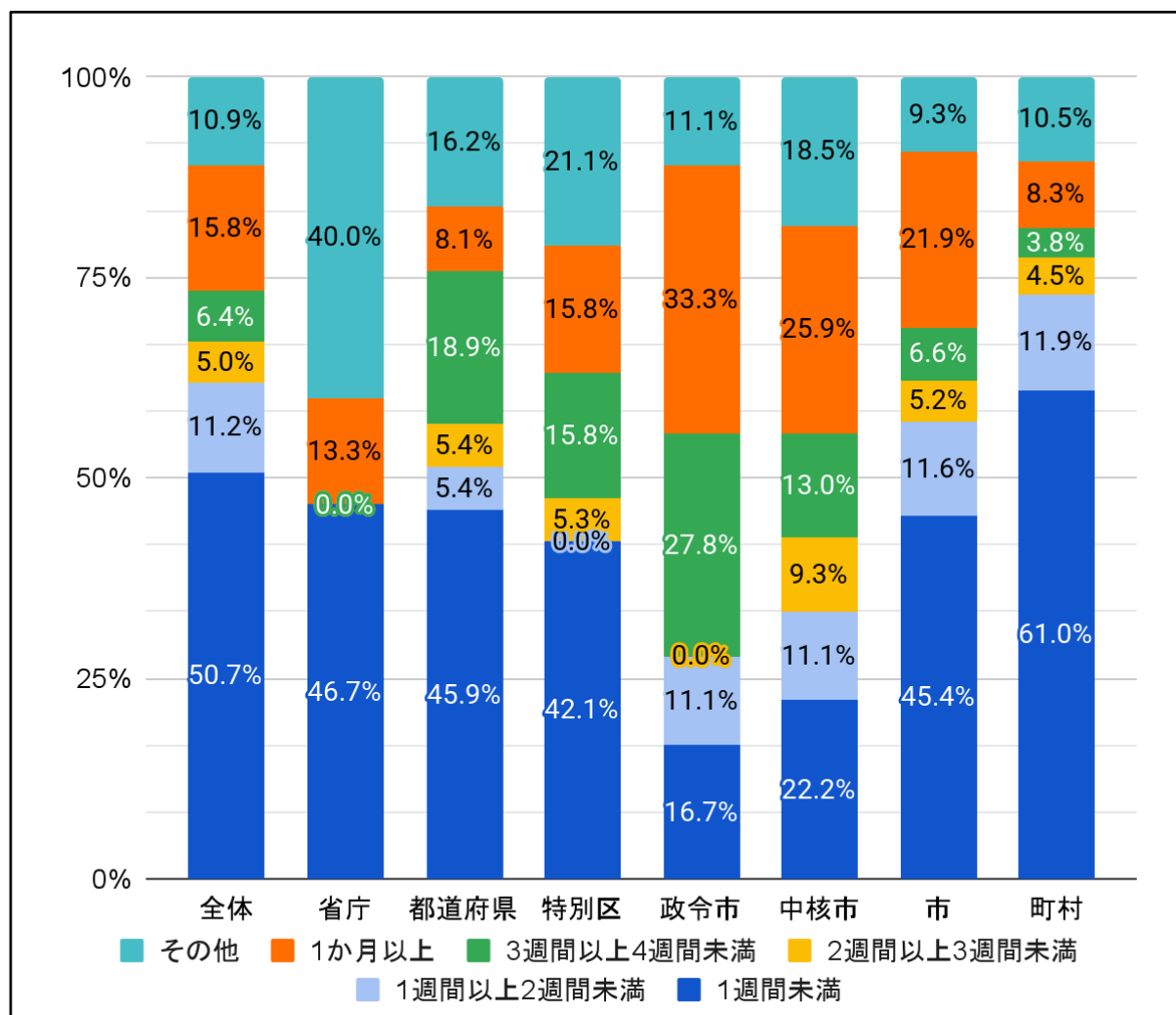


図 2-9: 契約締結から業務開始までの標準的な期間

2.6 ダンピング受注の防止策

2.6.1 ダンピング受注の防止策(省庁)

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、ダンピング受注の防止のため、低入札価格調査制度を採用しているかを尋ねた。(必須回答)

15 機関のうち 14 機関が低入札価格調査制度を採用しているという回答だった。

2.6.2 ダンピング受注の防止策(都道府県、市町村、特別区)

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、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るかを尋ねた。(必須回答)

全体では、51 機関(72.9%)の地方公共団体が、「どちらも採用していない」と回答した。特に政令市及び中核市を除く市町村は、75%以上が「どちらも採用していない」と回答した。

表 2-16:ダンピング受注の防止策

(n=1,276)

	最低制限価格制度と低入札価格調査制度を採用している	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
全体(n=1,276)	51	263	32	930
都道府県(n=37)	13	10	5	9
特別区(n=20)	0	12	1	7
政令市(n=18)	8	3	5	2
中核市(n=54)	5	28	4	17
市(n=593)	12	110	11	460
町村(n=554)	13	100	6	435

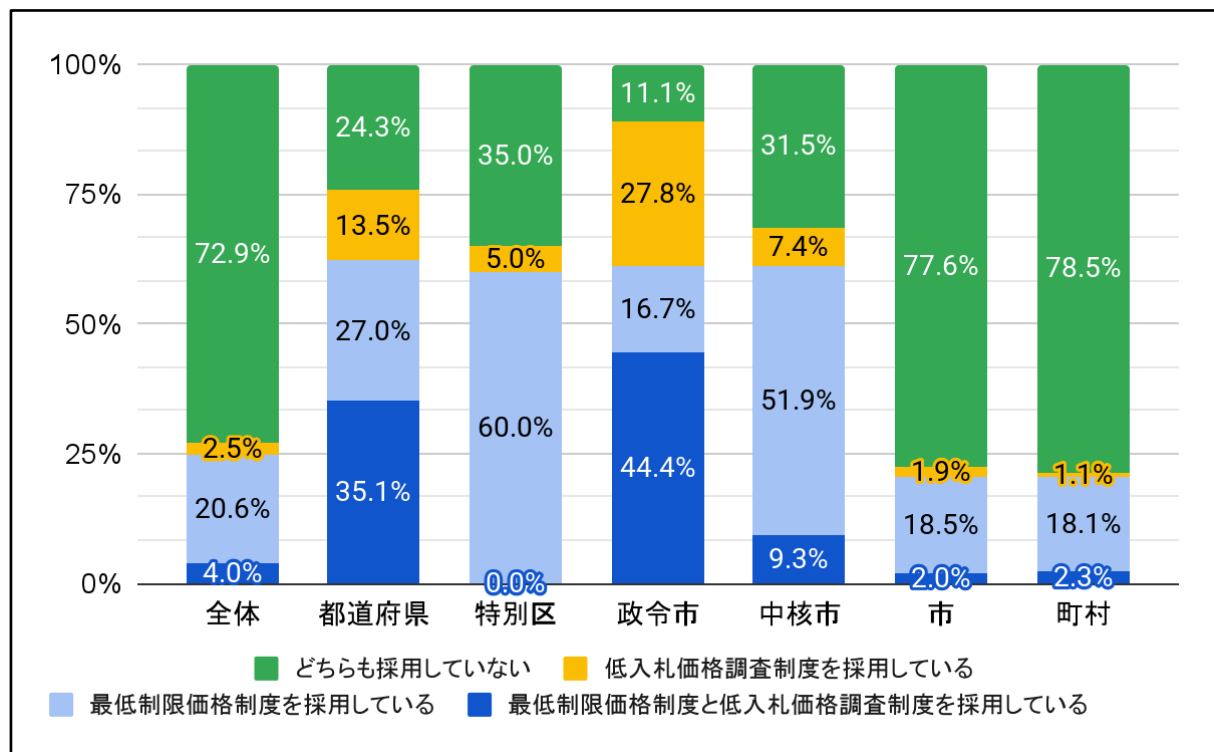


図 2-10:ダンピング受注の防止策

2.6.3 最低制限価格の設定

最低制限価格制度を採用している場合、最低制限価格は、予定価格の何パーセントに設定しているか。また、最低制限価格を積上方式で設定している場合、各費目に乗じる割合を地方公共団体に尋ねた。(任意回答)

予定価格等に定率を乗じて最低制限価格を設定する場合の率は、全体の平均値が 75.0%だった。

表 2-17: 予定価格等に定率を乗じて最低制限価格を設定する場合の率

(n=155)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	155	50	92	75.0	75.0
都道府県	9	60	91	78.2	80.0
特別区	2	75	80	77.5	77.5
政令市	6	67	88	75.3	75.0
中核市	18	60	85	76.9	80.0
市	66	50	92	72.6	72.5
町村	54	50	92	76.6	80.0

表 2-18: 積上方式で最低制限価格を設定する場合の率(直接人件費)

(n=32)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	32	55	98	89.5	96.0
都道府県	1	97	97	97.0	97.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	90	90	90.0	90.0
中核市	1	90	90	90.0	90.0
市	9	60	97	89.4	92.0
町村	20	55	98	89.2	97.0

表 2-19:積上方式で最低制限価格を設定する場合の率(直接物品費)

(n=30)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	30	50	97	81.7	90.0
都道府県	1	70	70	70.0	70.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	50	50	50.0	50.0
中核市	1	90	90	90.0	90.0
市	9	60	97	86.2	90.0
町村	18	50	97	81.4	90.0

表 2-20:積上方式で最低制限価格を設定する場合の率(業務管理費)

(n=37)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	37	48	90	79.9	90.0
都道府県	2	60	90	75.0	75.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	90	90	90.0	90.0
中核市	2	70	70	70.0	70.0
市	11	48	90	74.8	70.0
町村	21	55	90	83.5	90.0

表 2-21:積上方式で最低制限価格を設定する場合の率(一般管理費等)

(n=38)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	38	48	90	64.1	68.0
都道府県	2	50	68	59.0	59.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	50	50	50.0	50.0
中核市	2	55	70	62.5	62.5
市	11	48	85	67.0	68.0
町村	22	48	90	63.9	68.0

表 2-22:積上方式で最低制限価格を設定する場合の率(その他(上記の費目に含まれないもの)の経費)

(n=21)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	21	50	95	74.3	70.0
都道府県	1	90	90	90.0	90.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	0	-	-	-	-
中核市	2	80	95	87.5	87.5
市	7	60	85	72.7	70.0
町村	11	50	90	71.5	70.0

2.6.4 低入札価格調査制度の設定

低入札価格調査制度を採用している場合、低入札価格調査基準額は、予定価格の何パーセントに設定しているか。また、低入札価格調査基準額を積上方式で設定している場合、各費目に乗じる割合を尋ねた。(任意回答)

予定価格等に定率を乗じて低入札価格調査制度を設定する場合の率は、全体の平均値が 70.7% だった。

表 2-23:予定価格等に定率を乗じて低入札価格調査制度を設定する場合の率

(n=41)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	41	50	88	70.7	75.0
省庁	8	50	60	57.5	60.0
都道府県	5	60	80	75.0	80.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	8	66.66	88	75.2	75.0
中核市	4	70	85	76.3	75.0
市	10	50	85	69.6	68.0
町村	6	65	85	76.7	75.0

表 2-24:積上方式で低入札価格調査基準額を設定する場合の率(直接人件費)

(n=12)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	12	85.5	97	93.3	94.5
省庁	0	-	-	-	-
都道府県	2	92	97	94.5	94.5
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	90	90	90.0	90.0
中核市	1	90	90	90.0	90.0
市	2	90	97	93.5	93.5
町村	6	85.5	97	93.9	97.0

表 2-25:積上方式で低入札価格調査基準額を設定する場合の率(直接物品費)

(n=10)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	10	50	97	86.7	90.0
省庁	0	-	-	-	-
都道府県	1	90	90	90.0	90.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	50	50	50.0	50.0
中核市	1	90	90	90.0	90.0
市	2	90	97	93.5	93.5
町村	5	90	90	90.0	90.0

表 2-26:積上方式で低入札価格調査基準額を設定する場合の率(業務管理費)

(n=10)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	10	70	90	86.0	90.0
省庁	0	-	-	-	-
都道府県	2	90	90	90.0	90.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	90	90	90.0	90.0
中核市	1	70	70	70.0	70.0
市	2	70	90	80.0	80.0
町村	4	90	90	90.0	90.0

表 2-27:積上方式で低入札価格調査基準額を設定する場合の率(一般管理費等)

(n=11)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	11	50	70	65.7	68.0
省庁	0	-	-	-	-
都道府県	2	68	70	69.0	69.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	1	50	50	50.0	50.0
中核市	1	70	70	70.0	70.0
市	2	68	70	69.0	69.0
町村	5	55	68	65.4	68.0

表 2-28:積上方式で低入札価格調査基準額を設定する場合の率(その他(上記の費目に含まれないもの)の経費)

(n=4)

	回答数	最小値	最大値	平均値	中央値
全体	4	70	90	77.5	75.0
省庁	0	-	-	-	-
都道府県	1	70	70	70.0	70.0
特別区	0	-	-	-	-
政令市	0	-	-	-	-
中核市	1	80	80	80.0	80.0
市	1	70	70	70.0	70.0
町村	1	90	90	90.0	90.0

2.6.5 その他の最低制限価格又は低入札価格調査基準額の設定方法

定率を乗じる、若しくは積上方式以外で最低制限価格又は低入札価格調査基準額を定める場合の具体的な方法を尋ねた。(任意回答)

以下に官公庁等からの回答で参考になると考えられるものを記載する。

都道府県 (有効回答:4 件)	最低賃金の使用に関する回答:4 回答(都道府県の有効回答の 100.0%) ・建築保全業務労務単価や本県の最低賃金価格などをもとに算出 ・直接人件費については、最低賃金により算出した額以上としている ・県の最低賃金×8 時間／直近の県建築保全労務単価の該当事務に従事する者の日割基礎単価 ・労務単価を最低賃金相当額に置き換えて算出した額と、予定価格に 60%を掛けた額のいずれか高い方の数字を最低制限価格として採用している
特別区(有効回答:1 件)	指名又は公表する月の前々月から数えて半年の間に開札した設計等委託の最低制限価格割合の平均(予定価格の 10 分の 9.3 から 10 分の 7.5 までの範囲内)
政令市(有効回答:2 件)	最低賃金の使用に関する回答 ・予定価格に定率を乗じて算出した額と、最低賃金法で定める県下における最低賃金を基準に算出した人件費に必要経費を加算した額とを比較し、いずれか高い方の額としている 最低制限価格制度及び低入札価格調査制度いずれも下記のとおり 予定価格の 85～60%の範囲で、次の方法により案件毎に設定 (1)毎年度発注する案件又は通年で発注する案件 $\text{予定価格} \times ((\text{過去 3 件分の平均落札率}) - 25\%)$ ※差引後落札率が 85～60%の範囲になく、60%を下回ったときは 60%で設定する ※過去の案件が 3 件に満たない場合は、1 件又は 2 件の実績により設定す

	る (2)単発発注の案件又は新規で発注する案件 予定価格×60%
中核市(有効回答:6件)	入札額の平均値の使用に関する回答:2 回答(都道府県の有効回答の33.3%) ・①最低制限価格 (1)有効な全入札価格(予定価格を超えるものを除く。)の平均額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を算出する (2)前号の平均額に100分の85を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を、当該入札案件における最低制限価格とする (3)前号の額が予定価格に100分の80を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を超える場合にあっては100分の80を乗じて得た額とし、予定価格に100分の60を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)に満たない場合にあっては100分の60を乗じて得た額とする (4)第1項の規定にかかわらず、有効な入札数(予定価格を超えるものを除く。)が3に満たないときは、変動型最低制限価格は算定せず、予定価格に100分の60を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を、当該入札案件における最低制限価格とする ②低入札価格調査制度 (1)有効な全入札価格(予定価格を超えるものを除く。)の平均額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を算出する (2)前号の平均額に100分の85を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を、当該入札案件における調査基準価格とする (3)前号の額が予定価格に100分の80を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を超える場合にあっては100分の80を乗じて得た額とし、予定価格に100分の65を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)に満たない場合にあっては100分の65を乗じて得た額とする (4)有効な入札数(予定価格を超えるものを除く。)が3に満たないときは、予定価格に100分の65を乗じて得た額(その金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)を、当該入札案件における調査基準価格とする ・最低制限価格＝予定価格×0.74＋(入札価格の平均額－予定価格×0.74)×0.16
	最低賃金の使用に関する回答 ・直接人件費について、基準労務単価を最低賃金に置き換えて算出している
	①国土交通省の定める建築保全業務積算基準の例により予定価格を設定する場合の最低制限価格は、予定価格に10分の8を乗じて得た額(その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額。)とする。ただし、その額が、直接人件費を下回る場合は、直接人件費の額とする ②①により最低制限価格を設定することが困難であると認めるときは、予定価

	格の 10 分の 7 から 10 分の 9 までの範囲内において適宜の額を最低制限価格とすることができる ①最低制限価格 予定価格算出の基礎となった人件費、物件費等の直接経費(業務原価)×80%×110%×90% ※業務原価等の経費の内訳が明確でないものにあつては、予定価格×50% ②低入札価格調査基準額 業務原価×80%×110% ※業務原価等の経費の内訳が明確でないものにあつては、予定価格×60% 予定価格に 75% を乗じて算出した最低制限基準価格に対して開札時にランダム係数を乗じて決定する
市(有効回答:11 件)	入札額の平均値の使用に関する回答:8 回答(都道府県の有効回答の 72.7%) ・(1)最低制限価格を算出するうえで計算の対象となる入札を特定。対象となる入札は、有効な入札のうち、以下の事項に該当しないもの ・入札参加資格のない者がした入札 ・入札公告で定める入札の無効に該当した入札 ・予定価格を超える金額で行った入札 ・予定価格の 10 分の 1 以下の金額で行った入札 (2)次に、(1)で特定した入札のうち、上位(金額の低い方)60 パーセントの順位まで(1 未満の端数は切上げ)の入札金額の平均を求める(1 円未満の端数は切捨て) (3)(2)で求めた平均額に 0.9 を乗じて得た額(10,000 円未満の端数切捨て)と予定価格に 0.7 を乗じて得た額(10,000 円未満の端数切捨て)とを比較し、いずれか大きい額(同額の場合はその額)を最低制限価格として設定 (注)(1)の時点で、対象となる入札数が 3 に満たない場合は、予定価格に 0.7 を乗じて得た額(10,000 円未満の端数切捨て)を最低制限価格とする (1)有効な入札について、その入札価格の最も低いものから順次その順位を付す。なお、同額のものがある場合にあっては、これらの同額である入札につき開札順に順位を付す (2)有効な入札のうち、第 1 順位から算定数にあたる順位まで(算定数となる順位の入札と同額の入札(当該順位の次順位以降のものに限る。))がある場合にあっては、算定数に当該入札一つにつき 1 を加えた数にあたる順位までの入札の入札価格の平均額(その額に万円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。)を求める (3)前号で求めた平均額に 10 分の 8 を乗じて得た額(その額に万円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。)を最低制限価格入札書比較価格とする ・$(\text{平均入札額} + \text{予定価格} \times 2) \div 3 \times 0.85$ ・最低制限価格は、次の各号に規定する額から千円未満の端数を切り捨てた額に 100 分の 110 を乗じて得た額とする (1)入札者(予定価格を超える入札金額を提示した者を除く。以下同じ。)が 5 者以上いる場合

	入札者数を 5 で除した数(1 未満の端数切捨て)を求め、入札者のうち、入札金額の高い者及び入札金額の低い者からそれぞれ当該数の人数を除いた者のした入札金額の平均に 0.9 を乗じて得た額。ただし、当該金額が、入札書比較価格に 100 分の 70 を乗じて得た額に満たない場合は、入札書比較価格に 100 分の 70 を乗じて得た額とする (2)入札者が 5 者未満の場合 入札書比較価格に 100 分の 70 を乗じて得た額 ・全ての入札書のうち、予定価格を超えないものかつ予定価格の 40%未満を除くものを最低制限価格の算定に含める入札書とし、入札額の低いものから 6 割を採用し、その平均入札額に 85%を乗じて得た額を当該案件の最低制限価格として設定し、予定価格及び変動型最低制限価格の範囲内で、最低の価格をもって有効な入札を行った者を落札者とする ・入札金額の低い方から 6 割の数の入札金額の平均額に 90%を乗じた金額 ・入札参加者が 5 者未満の場合、予定価格の 70%とし、入札参加者が 5 者以上の場合、有効札(予定価格の 70%～100%)の平均の 80%と予定価格の 70%の高い方を最低制限価格としている ・入札参加者のうち入札参加資格を有しない者及び無効な入札を行った者(以下「失格者等」という。)を除き最高額の申込みをした者から順に入札参加者の 20%までの者(端数は四捨五入する。)及び最低額の申込みをした者から順に入札参加者の 20%までの者(端数は四捨五入する。)を除いた入札参加者の申込み額の平均額を算出し、その額に 100 分の 90 を乗じて得た額(1 円未満の端数は切り捨てる。)とする。ただし、入札参加者が 5 者(失格者等を除く。)に満たないときは、最低制限価格の設定を公告した場合であっても適用しないものとする ・有効な入札金額の平均値の 10 分の 8 を最低制限価格に設定をしている。なお、有効な入札数が 5 未満の場合は、予定価格の 3 分の 2 とする
	直接人件費の額×100% 直接人件費以外の経費×48% (本業務委託の直接人件費、直接人件費以外の経費の各割合の合計額)／当該業務委託の設計金額
	85%～92%の間で設定し、調整率を乗じる
	下記に揚げる額(1 円未満切り捨て)の合算額 ・直接人件費の額 ・直接人件費の額以外に 100 分の 50 を乗じて得た額

2.6.6 低入札価格調査制度の調査項目

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、低入札価格調査制度を採用している場合、調査項目となっているものを尋ねた。(必須回答)(複数回答可)

多くの機関が「入札価格の内訳書の徴取」「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」及び「経営状況等」の調査項目を採用していたが、「業務従事者に係る給与明細書等の徴取」を調査項目として採用していた機関は少なかった。

表 2-29:低入札価格調査制度の調査項目

(n=97)

75%以上で黄色塗りつぶし	入札価格の内訳書の徴取	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	都道府県別の賃金水準等の利用可能な資料(※)により適切な単価で積算されているか否か	業務従事者に係る給与明細書等の徴取	経営状況等
全体(n=97)	84.5%	54.6%	42.3%	6.2%	57.7%
省庁(n=14)	78.6%	78.6%	42.9%	7.1%	71.4%
都道府県(n=18)	100.0%	83.3%	50.0%	11.1%	77.8%
特別区(n=1)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
政令市(n=13)	92.3%	69.2%	61.5%	0.0%	61.5%
中核市(n=9)	88.9%	11.1%	22.2%	11.1%	44.4%
市(n=23)	91.3%	47.8%	47.8%	4.3%	56.5%
町村(n=19)	63.2%	31.6%	26.3%	5.3%	36.8%

2.6.7 最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の有無

令和 6 年度の業務が含まれる契約の入札にあたり、最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札があったかを尋ねた。(必須回答)

全体では、91 機関(25.2%)で最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札があった。

表 2-30:最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の有無

(n=361)

	下回る応札があった機関	下回る応札がなかった機関
全体(n=361)	91	270
省庁(n=14)	2	12
都道府県(n=28)	13	15
特別区(n=13)	7	6
政令市(n=16)	10	6
中核市(n=37)	12	25
市(n=133)	33	100
町村(n=120)	14	106

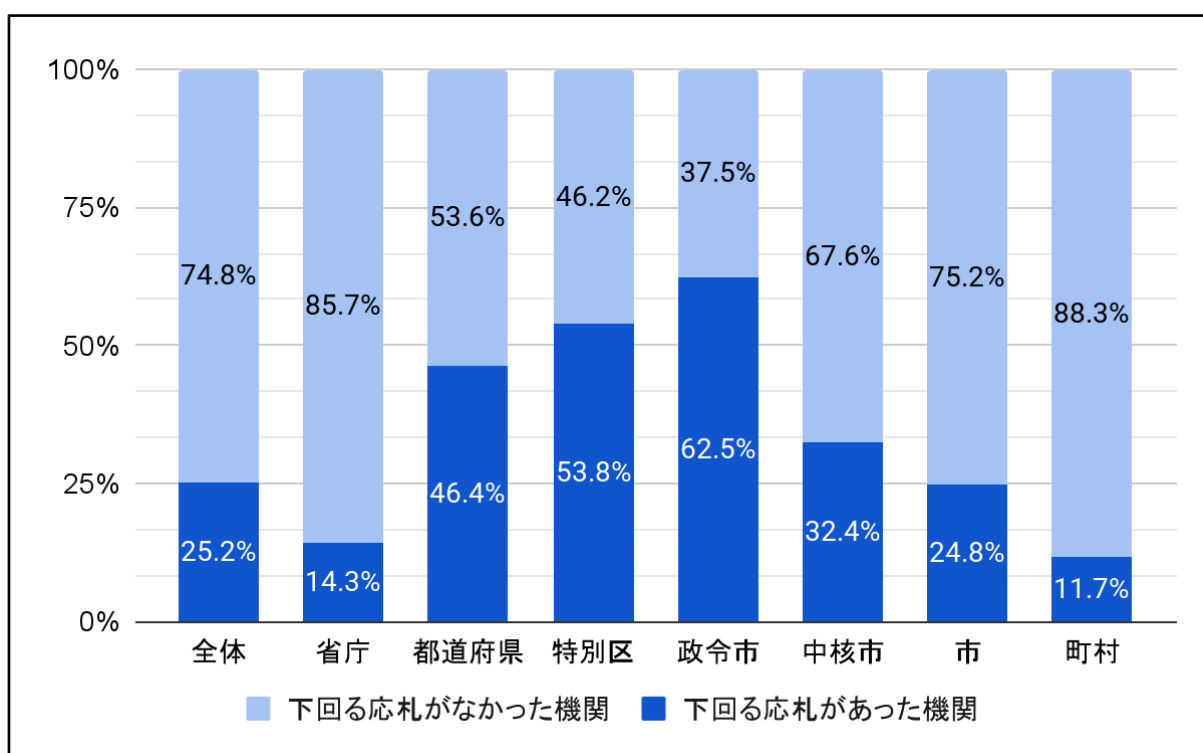


図 2-11:最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の有無

2.6.8 最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の契約の有無

最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回った応札に対し、落札候補者と契約を締結したことがあるかを尋ねた。(必須回答)

全体では、最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回った応札に対し、落札候補者と契約を締結したケースは半数以下だった。

表 2-31:最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の契約の有無

(n=91)

	契約を締結した機関	契約を締結しなかった機関
全体(n=91)	49	42
省庁(n=2)	2	0
都道府県(n=13)	7	6
特別区(n=7)	2	5
政令市(n=10)	8	2
中核市(n=12)	6	6
市(n=33)	18	15
町村(n=14)	6	8

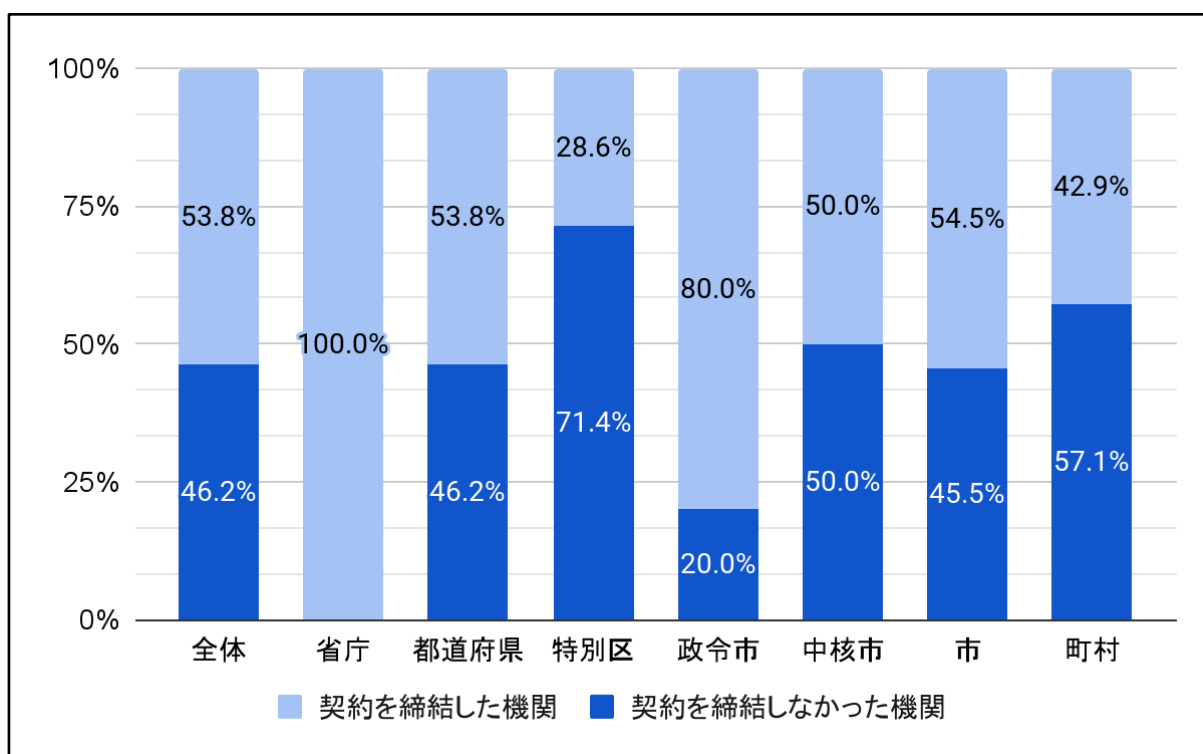


図 2-12:最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札の契約の有無

2.6.9 低入札価格調査基準額を下回る応札の判断根拠

低入札価格調査制度で契約を締結しなかった判断根拠として該当するものを尋ねた。(任意回答)(複数回答可)

「入札価格の内訳書の徴取」の回答が一番多く、次に「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」「都道府県別の賃金水準等の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」の回答が続いた。「業務従事者に係る給与明細書等の徴取」及び「経営状況等」の回答はなかった。

表 2-32: 低入札価格調査基準額を下回る応札の判断根拠

(n=9)

50%以上で黄色塗りつぶし	入札価格の内訳書の徴取	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	都道府県別の賃金水準等の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	業務従事者に係る給与明細書等の徴取	経営状況等
全体(n=9)	22.2%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%
都道府県(n=4)	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%
政令市(n=2)	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%
町村(n=3)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

2.6.10 低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入しなかった理由

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入しなかった理由を尋ねた。(必須回答)(複数回答可)

「前例の踏襲によるもの」の回答が最も多く、全体で 37.3%だった。「両制度を知らなかったため」の回答が非常に少なかったことから、制度については周知されているものの、新たな制度を開始するまでには至っていない地方公共団体が多いことがわかる。

表 2-33:低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入しなかった理由

(n=931)

50%以上で黄色塗りつぶし	両制度を知らなかったため	前例の踏襲によるもの	入札不調となることを避けるため	開札後から業務開始まで低入札価格調査を実施する時間の余裕がなかったため	低入札価格調査の具体的な調査手順がわからなかったため	内部の規則(訓令、条例、規則等)により、導入する前に事前協議等が必要なたため	その他
全体(n=931)	1.3%	37.3%	12.7%	4.5%	7.2%	21.3%	39.4%
省庁(n=1)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
都道府県(n=9)	0.0%	44.4%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	55.6%
特別区(n=7)	0.0%	28.6%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%	42.9%
政令市(n=2)	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
中核市(n=17)	0.0%	23.5%	17.6%	0.0%	5.9%	11.8%	52.9%
市(n=460)	0.9%	35.4%	12.4%	4.3%	7.2%	22.6%	42.4%
町村(n=435)	1.8%	40.0%	12.9%	5.1%	7.4%	20.9%	35.2%

その他の回答には、以下のものがあつた。

省庁(有効回答:1 件)	特命随契により契約しているため低入札価格調査制度は採用していない
都道府県(有効回答:5 件)	建設コンサル以外の一般役務について、全庁的なルールを整備していないため
	最低制限価格制度等の具体的な手順が県で制度化されてなく、方法がわからなかったため
	随意契約実施のため
	制度の導入を含めて検討中のため
	総合評価一般競争入札方式を採用しており、社会保険の加入状況や労働者の賃金水準に係る資料を確認しているため
特別区(有効回答:3 件)	プロポーザル方式を採用しているため:2 回答(特別区の有効回答の 66.7%)
	簡易型総合評価落札方式を採用しているため

政令市(有効回答:1件)	WTO 政府調達協定対象案件であるため
中核市(有効回答:7)	プロポーザル方式を採用しているため:4 回答(中核市の有効回答の 57.1%)
	総合評価落札方式を採用しているため:2 回答(中核市の有効回答の 28.6%)
	随意契約のため
市(有効回答:163件)	プロポーザル方式を採用しているため:26 回答(市の有効回答の 16.0%)
	業務委託(役務)は制度の対象としていないため:26 回答(市の有効回答の 16.0%)
	これまでダンピングの事例がなく必要性がなかったため:26 回答(市の有効回答の 16.0%)
	見積りにより予定価格を決定:22 回答(市の有効回答の 13.5%)
	随意契約のため:16 回答(市の有効回答の 9.8%)
	ノウハウがない:10 回答(市の有効回答の 6.1%)
	制度を活用するための職員が不足:6 回答(市の有効回答の 3.7%)
	ダンピングに関する受注者等からの相談がないため:2 回答(市の有効回答の 1.2%)
	入札を行わないため:2 回答(市の有効回答の 1.2%)
	シルバー人材センターへ委託しているため:2 回答(市の有効回答 1.2 の%)
	PFI 事業のため
	委託業務について本市では両制度の必要性を感じていないため
	委託業務に定める規定がない
	維持管理業務委託において参考となる乗率の基準が無いため
	価格の設定が困難なため
	規則等未制定

	契約を確実に履行できているため
	建設保全業務においては必要性を感じていないため
	現在のところ、導入の必要性を感じていないため
	公契約条例により、履行期間中に市が定める労働報酬下限額を下回っていないかを確認しているため
	検討中
	協議中
	従来、最低制限価格を設定(原則として予定価格の 60%)していたが、根拠不明瞭につき、令和 8 年 1 月 1 日より廃止
	未検討
	制度設計ができていないため
	清掃業務には制度を適用していないため
	清掃業務の職員は市で直接雇用しているため
	低入札価格制度と類似の履行体制調査制度を設けているため
	適正な基準額を算出する根拠が不明なため
	導入する場合はすべての調達案件に導入することとなり、膨大な件数となるため
	本業務については、公契約条例の対象となっていることから、業務に従事する者の適正な労働条件等を確保しているため
	本市で定める最低制限価格の採用基準に満たないため
	両制度を導入するための規則等が未整備のため
	例規上、規定がないため
	例年大きな設計金額の変更がなく、両制度を導入すると入札の基準ができてしまうおそれがあるため
町村(有効回答:134	業務委託(役務)は制度の対象としていないため:40 回答(町村の有効回答の 29.9%)

件)	随意契約のため:22 回答(町村の有効回答の 16.4%)
	これまでダンピングの事例がなく必要性がなかったため:14 回答(町村の有効回答の 10.4%)
	入札を行わないため:12 回答(町村の有効回答の 9.0%)
	発注していないため:10 回答(町村の有効回答の 7.5%)
	見積りにより予定価格を決定:5 回答(町村の有効回答の 3.7%)
	指名競争入札を採用しているため:4 回答(町村の有効回答の 3.0%)
	ノウハウがない:2 回答(町村の有効回答の 1.5%)
	制度を活用するための職員が不足:2 回答(町村の有効回答の 1.5%)
	検討中:2 回答(町村の有効回答の 1.5%)
	必要性を感じていないため:2 回答(町村の有効回答の 1.5%)
	プロポーザル方式を採用しているため
	シルバー人材センターへ委託しているため
	安価な業務委託であるため
	会計年度任用職員による直営のため、入札は行っていない
	基準額を設定する際の適正な率が不明であるため
	競争入札に適さないため
	最低制限価格の算出基準(計算式)がないため
	事務負担の観点から、ダンピングの影響が大きいと考えられる一定規模以上の工事関係の契約に限定して制度を導入しているため
	制度を導入せずとも適切な落札率を保持しているため
	制度実施のための体制が整っていないため
	設計金額が一定の金額に達しないため、規則により導入しない

	設計積算を行っていないため
	対応できる事業者が1者しかいないため
	内部の規則がないため
	入札となる案件が少ないため
	発注件数が少なく、これまでに低入札に該当するような事例がないため
	予定価格付近での応札が集中し有効な競争ができなくなる可能性があるため
	両制度の導入について必要性を感じているものの、規則改正等に着手できてないため

2.7 受注者の決定方法

2.7.1 総合評価落札方式の採用の有無

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、総合評価落札方式を入札方法として採用しているかを尋ねた。(必須回答)

省庁では、半数を超える機関が総合評価落札方式の採用を採用していたが、全体では、78 機関(6.0%)の機関のみが総合評価落札方式を採用していた。政令市と中核市を除く市町村では4%以下だったことから、人口規模の小さい地方公共団体において同制度の採用が進んでいないことがわかる。

表 2-34:総合評価落札方式の採用の有無

(n=1,291)

	採用している機関	採用していない機関
全体(n=1,291)	78	1,213
省庁(n=15)	9	6
都道府県(n=37)	9	28
特別区(n=20)	3	17
政令市(n=18)	3	15
中核市(n=54)	9	45
市(n=593)	24	569
町村(n=554)	21	533

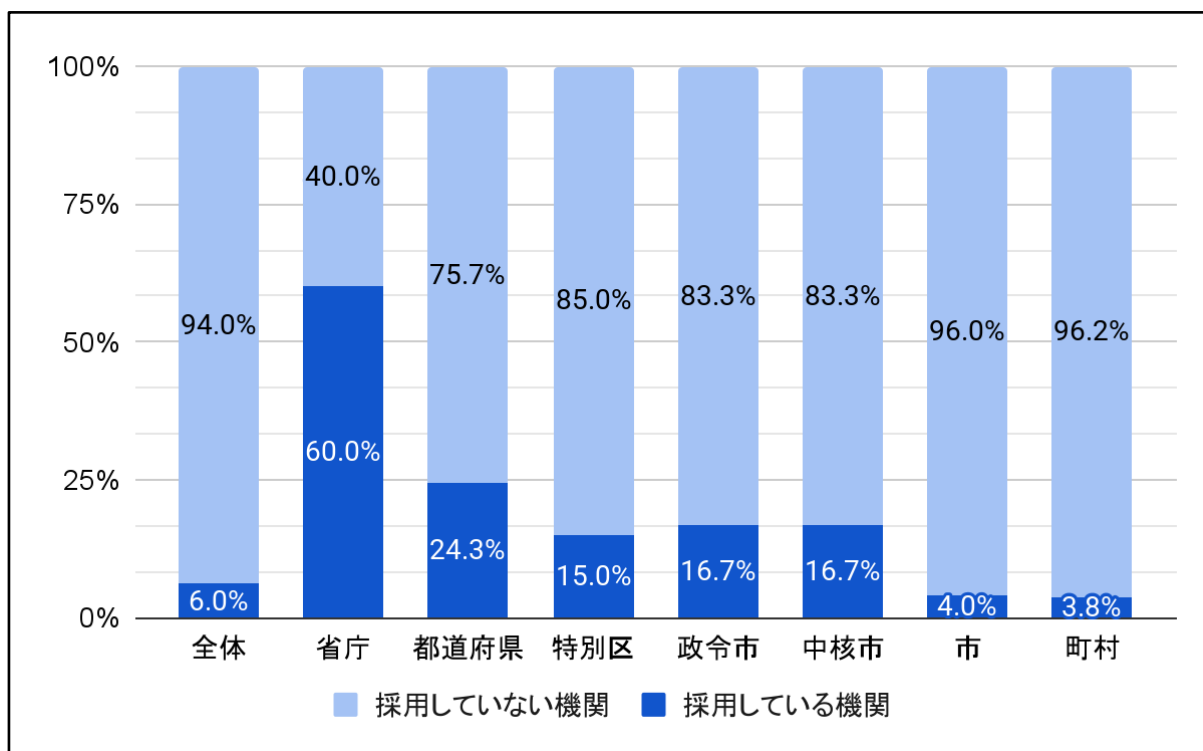


図 2-13:総合評価落札方式の採用の有無

2.7.2 総合評価落札方式の評価基準

総合評価落札方式を導入している場合、採用している評価基準について尋ねた。(必須回答)(複数回答可)

全体では、「企業の履行能力」「履行体制」及び「企業の類似業務の履行実績」を評価基準として採用していると回答した機関が 70%以上と多かった。

表 2-35:総合評価落札方式の評価基準

(n=78)

75%以上で黄色塗りつぶし	企業の履行能力	履行体制	企業の類似業務の履行実績	従業員の研修体制	経営状況	配置予定資格者の能力	配置予定資格者の類似業務の履行実績
全体(n=78)	71.8%	82.1%	70.5%	50.0%	42.3%	52.6%	50.0%
省庁(n=9)	88.9%	100.0%	77.8%	44.4%	33.3%	77.8%	44.4%
都道府県(n=9)	44.4%	88.9%	44.4%	88.9%	33.3%	33.3%	22.2%
特別区(n=3)	100.0%	100.0%	100.0%	66.7%	66.7%	66.7%	66.7%
政令市(n=3)	66.7%	100.0%	66.7%	100.0%	33.3%	33.3%	33.3%
中核市(n=9)	44.4%	88.9%	66.7%	77.8%	22.2%	44.4%	44.4%
市(n=24)	75.0%	79.2%	75.0%	41.7%	50.0%	54.2%	58.3%
町村(n=21)	81.0%	66.7%	71.4%	23.8%	47.6%	52.4%	57.1%

75%以上で黄色塗りつぶし	配置予定資格者の保有資格	地域・社会貢献	営業拠点の所在地	防災協定等に基づく活動	子育て支援	環境配慮 (ISO14001等取得)	その他
全体(n=78)	55.1%	57.7%	35.9%	28.2%	23.1%	50.0%	25.6%
省庁(n=9)	66.7%	11.1%	0.0%	0.0%	33.3%	55.6%	55.6%
都道府県(n=9)	77.8%	55.6%	33.3%	22.2%	55.6%	55.6%	44.4%
特別区(n=3)	66.7%	100.0%	100.0%	66.7%	33.3%	100.0%	0.0%
政令市(n=3)	33.3%	100.0%	33.3%	33.3%	66.7%	100.0%	33.3%
中核市(n=9)	55.6%	66.7%	55.6%	44.4%	33.3%	88.9%	44.4%
市(n=24)	54.2%	70.8%	37.5%	41.7%	12.5%	45.8%	12.5%
町村(n=21)	42.9%	47.6%	33.3%	14.3%	4.8%	19.0%	14.3%

2.7.3 競争参加資格

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、競争参加資格として何を設定しているかを尋ねた。(必須回答)(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」が全体の 85.7%と最も多かった。

表 2-36:競争参加資格

(n=1,291)

75%以上で黄色塗りつぶし	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	障害者の雇用等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
全体(n=1,291)	85.7%	34.0%	32.8%	2.3%	0.5%	0.2%	21.4%
省庁(n=15)	73.3%	26.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	53.3%
都道府県(n=37)	89.2%	37.8%	59.5%	2.7%	0.0%	0.0%	37.8%
特別区(n=20)	85.0%	25.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.0%
政令市(n=18)	66.7%	16.7%	38.9%	0.0%	0.0%	0.0%	38.9%
中核市(n=54)	87.0%	29.6%	40.7%	5.6%	0.0%	0.0%	33.3%
市(n=593)	86.8%	34.1%	33.2%	2.4%	0.7%	0.3%	22.1%
町村(n=554)	85.0%	35.2%	31.2%	2.2%	0.4%	0.2%	17.1%

2.8 年度途中の契約金額変更

2.8.1 スライド条項の活用の有無

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、最低賃金、建築保全業務労務単価、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。(必須回答)

全体では、307 機関(23.8%)がスライド条項を活用していた。興味深い点として、町村のスライド条項の活用率が 31.7%と高く、その他の地方公共団体の割合を上回っていた。

表 2-37:スライド条項の活用の有無

(n=1,292)

	スライド条項を活用している機関	スライド条項を活用していない機関
全体(n=1,292)	307	985
省庁(n=15)	4	11
都道府県(n=37)	5	32
特別区(n=20)	2	18
政令市(n=18)	3	15
中核市(n=54)	6	48
市(n=593)	111	482
町村(n=555)	176	379

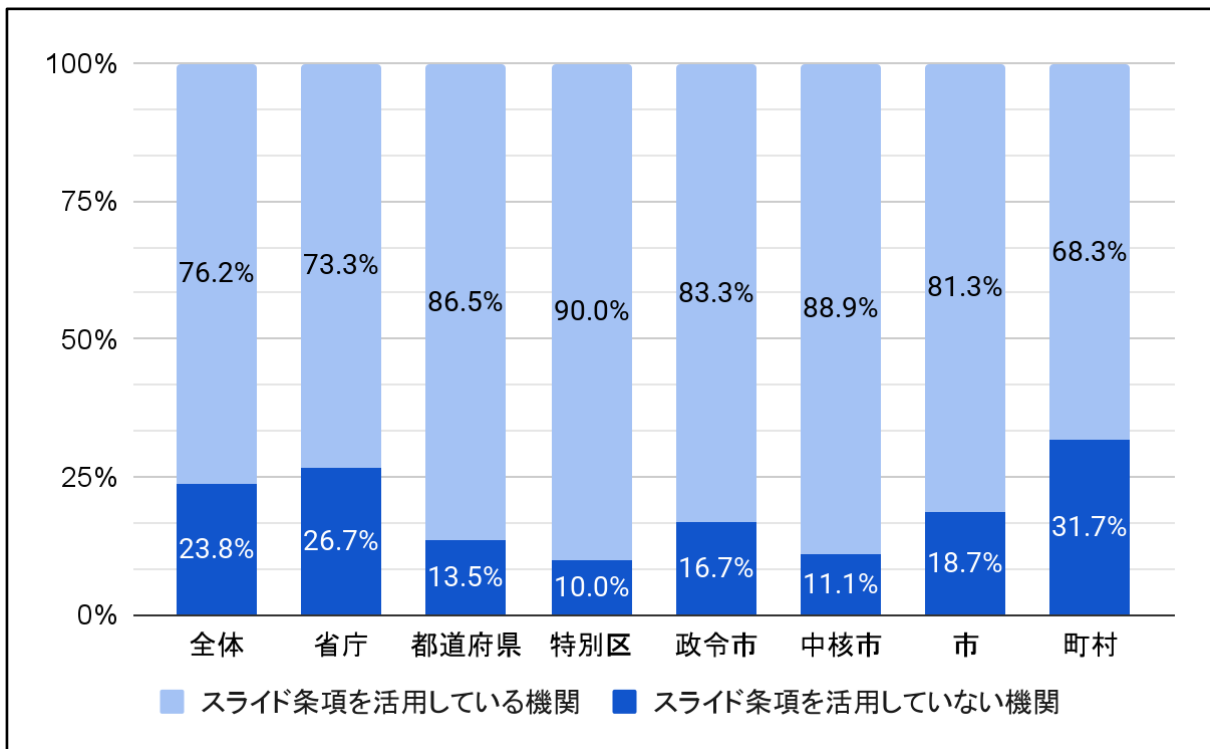


図 2-14:スライド条項の活用の有無

2.8.2 スライド条項が契約に含まれていない場合の今後の予定

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尋ねた。(必須回答)

全体では、「含めるか検討中」と回答した機関が43%と他の回答と比較して最も多かったことから、今後スライド条項を活用する機関が増えることが予想される。

表 2-38:スライド条項が契約に含まれていない場合の今後の予定

全体(n=982)

	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 かわからな い	その他
全体(n=982)	50	283	424	108	117
省庁(n=11)	4	3	3	1	0
都道府県(n=31)	3	11	12	0	5
特別区(n=18)	1	7	6	0	4
政令市(n=15)	2	2	7	0	4
中核市(n=48)	9	16	14	1	8
市(n=481)	17	145	216	46	57
町村(n=378)	14	99	166	60	39

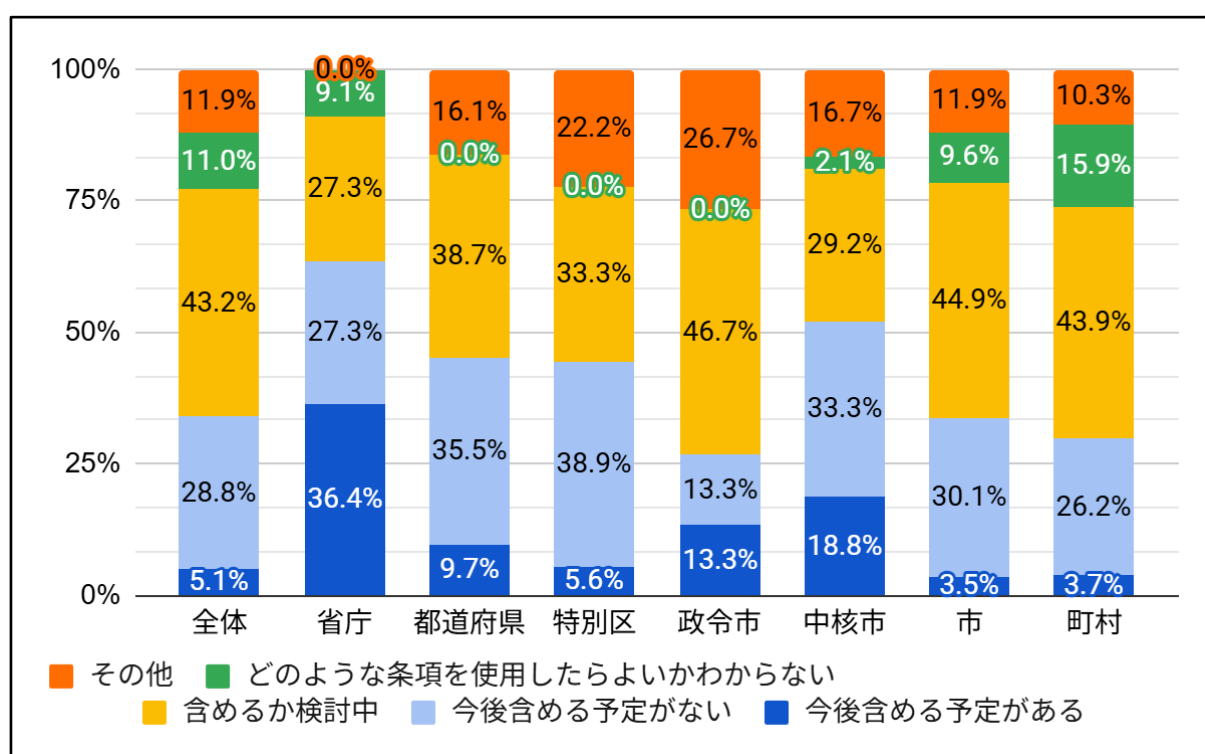


図 2-15:スライド条項が契約に含まれていない場合の今後の予定

2.9 契約額の変更

2.9.1 受注者からの契約額変更申出の有無

清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務において、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。(必須回答)

契約期間中に、受注者から契約額の変更の申出があった機関は、全体では 132 機関(10.2%)にとどまった。その中では省庁が 4 機関(26.7%)と最も多かった。

表 2-39:受注者からの契約額変更申出の有無

(n=1,292)

	契約額の変更の申出があった機関	契約額の変更の申出がなかった機関
全体(n=1,292)	132	1,160
省庁(n=15)	4	11
都道府県(n=37)	8	29
特別区(n=20)	3	17
政令市(n=18)	2	16
中核市(n=54)	8	46
市(n=593)	60	533
町村(n=555)	47	508

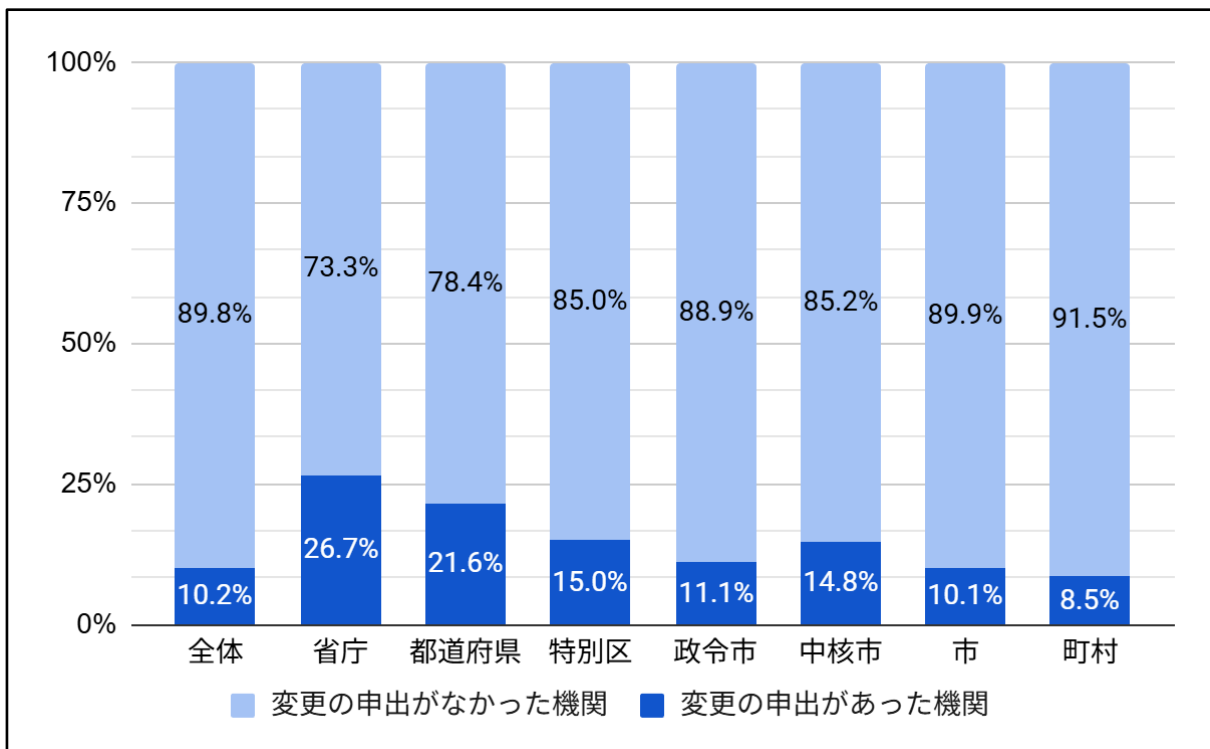


図 2-16:受注者からの契約額変更申出の有無

2.9.2 契約額の変更の有無

受注者から契約額の変更の申出があった場合、契約額を変更したかを尋ねた。(必須回答)

全体では112 機関(84.8%)が契約変更に応じていることから、受注者からの申出があった際には、高い割合で契約額の見直しが実施されている傾向が確認された。

表 2-40:契約額の変更の有無

(n=132)

	契約額を変更した機関	契約額を変更していない機関
全体(n=132)	112	20
省庁(n=4)	3	1
都道府県(n=8)	8	0
特別区(n=3)	3	0
政令市(n=2)	2	0
中核市(n=9)	4	4
市(n=60)	47	13
町村(n=47)	45	2

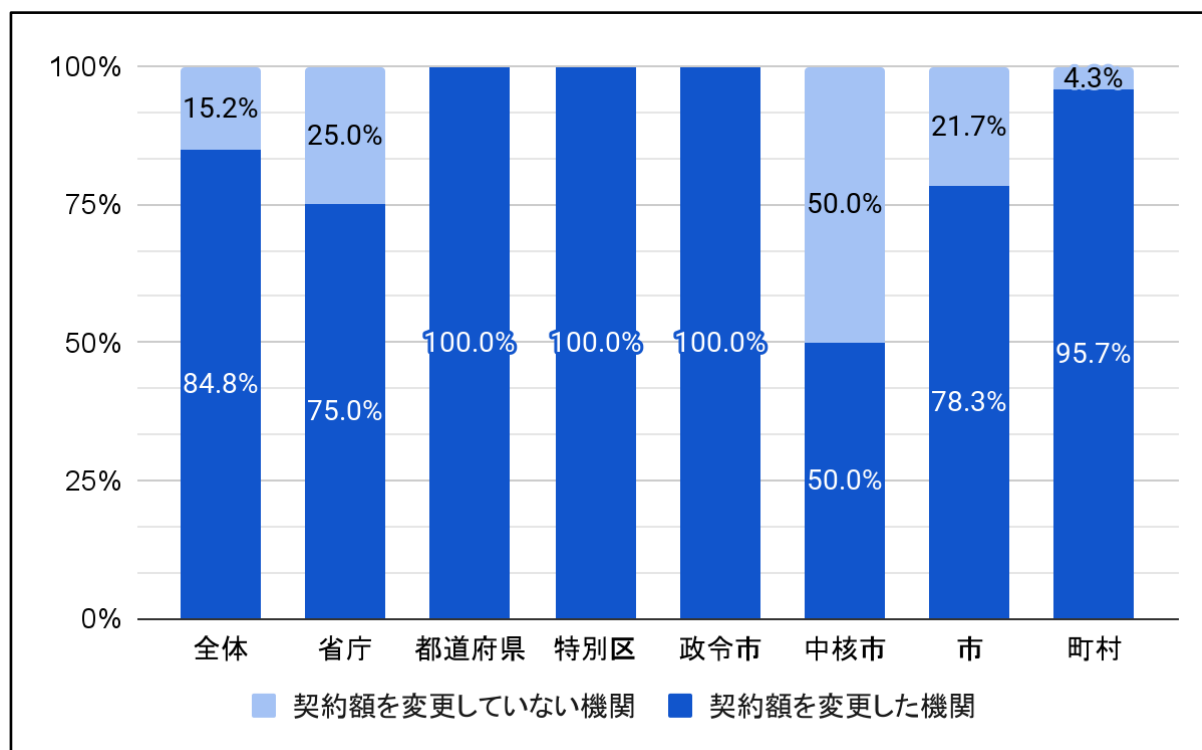


図 2-17:契約額の変更の有無

2.9.3 契約額変更に関する判断理由

受注者から契約額の変更の申出があった場合の結論に至った理由を尋ねた。(必須回答)

以下に主な回答と参考になると考えられる回答を記載する。

・契約変更あり

省庁(有効回答:2件)	最低賃金の改定に伴い、当該作業員の賃金増額にあたり、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
	受注者からの契約額変更の申出が妥当であったため
都道府県(有効回答:9件)	建築保全業務労務単価の改正があったため:3回答(都道府県の有効回答の33.3%)
	最低賃金の改正があったため:3回答(都道府県の有効回答の33.3%)
	スライド条項の適用
	委託費の適正化を図るため
	人件費の上昇に対応するため
特別区(有効回答:3件)	スライド条項の適用
	長期継続契約(5年)を結んでいるが、最低賃金の上昇や物価高等、契約初年度に想定した以上の費用の上昇があり、事業者より夏ごろに「次年度の増額要求」の打診があった場合で、財政部署より全委託業務に対して一律の上昇が認められた場合は、契約額を増額している
	物価高騰等を踏まえ、区公契約条例で定める労働報酬下限額が増額となったため
政令市(有効回答:2件)	スライド条項の適用:2回答(都道府県の有効回答の100.0%)
中核市(有効回答:4件)	賃金上昇が著しく、設計労働単価とかけ離れたため
	物価や労務費の上昇のため
	債務負担による入札のため、前年度の労務単価を積算に採用しており、新年度の労務単価が公表された後に受託者から申出があったため
	スライド条項の適用

市(有効回答:22件)	最低賃金の改正があったため:14 回答(市の有効回答の 63.6%)
	建築保全業務労務単価の改正があったため:3 回答(市の有効回答の 13.6%)
	スライド条項の適用:2 回答(市の有効回答の 9.1%)
	国からの通知、受注者からの根拠資料の提出
	国からの通達もあり、合理的な理由があったため
	メーカー保守等、再委託先からの増額変更や業務の追加など、妥当であると判断したため
	委託内容に増減が生じたため
	稼働日数減の報告を受け、実績に応じて契約額を変更したため
	協議のうえ、契約変更の申出が妥当であると判断したため
	人件費上昇による
	業務内容の変更をするもの
	昨今の物価・賃金高騰を踏まえた受注者の申出は妥当であり、双方で適正金額を協議決定することができたため
	昨今の物価・賃金水準の上昇を踏まえ、安定的かつ持続的に業務を遂行してもらうため
	仕様書の変更や、人件費の上昇などやむを得ない理由であったため
	仕様書記載以外の業務を委託したため
	仕様変更
	修繕業務や除雪業務などが想定以上に必要となったため
	人件費や物価高騰分のため受注者から契約額の変更の申出があったため、協議のうえ契約額を変更した
	人件費及び物価高騰による契約額変更の要望であったため
	人件費高騰のため

	業務内容に変更が生じたため
	当初の契約から業務内容や数量等が変更となるため
	物価高騰等、社会情勢を視野に入れたため
	物価高騰等、総合的に判断
	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
町村(有効回答:36件)	最低賃金の改正があったため:15 回答(町村の有効回答の 41.7%)
	物価高騰による:6 回答(町村の有効回答の 16.7%)
	建築保全業務労務単価の改正があったため:3 回答(町村の有効回答の 8.3%)
	業務内容の一部見直しを伴う変更であり、契約金額の増額は当然必要であったため
	契約内容の対象物の増減があったため
	資材高騰等、変更がやむなしと判断したため
	実施日数変更に伴うものであったため
	受注者側の人件費上昇の経緯、理由、上昇分の積算根拠を聞き取り等により精査し、予算措置が必要な場合は施設所管課、財政所管課と協議の上、補正予算等で対応することとし決定、変更契約で対応した
	人件費等の上昇
	清掃箇所の追加に伴う増額
	総務省からの「労務費の適切な価格交渉に関する指針」等を参考にした
	年度途中による物価高騰、賃金水準の引上げ等による
	協議による
	発注者の請求により業務内容の変更(窓口受付時間短縮に伴う警備業務時間短縮、宿日直業務時間延長)を行ったため
	予定していた業務を機器の不調により実施しなかったため

・契約変更なし

中核市(有効回答:3件)	受託者を選定する際の公告時の説明書において、委託期間中の物価変動に伴う経費の増や人件費等を含めた運営費の膨張については、原則受託者が責任を負う旨の責任分担を事前に提示していること 公平性の観点から、本庁舎の建築保全業務だけでなく、委託期間を長期に設定している全ての委託契約における年度途中の金額変更について、市として統一的な対応を行う必要があると考えるが、まだ検討段階であること
	受注者より最低賃金の改定に伴う契約額変更の申出があったが、設計単価が改定後の最低賃金額を上回っていたため
	当初契約時に受注者から労務費や資材価格など、それぞれの価格がわかる詳細な内訳書の提出を求めていないため、契約後に増額変更の申出があっても増額変更すべき適正な価格を積算できないため
市(有効回答:8件)	スライド条項が契約に含まれていないため:2 回答(市の有効回答の 25.0%)
	協議による
	入札時点で想定し得る最低賃金の動向や物価上昇等を踏まえ積算しているため
	契約期間における労務単価等の上昇を見込んだ金額で応札されているため
	最低賃金以外の要因であったため
	次年度以降で契約額の変更を検討することになったため
	労務単価を積算しての入札ではないため。また、人件費等の変動率を加味して契約額を積算するようにしているため
町村(有効回答:1件)	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金額を決定していると考えられるため

2.9.4 受注者からの契約額変更の申出に対する処理

実際に受注者から契約額の変更の申出を受けた場合、実業務の中でどのように当該申出の処理を行うことが想定されるかを尋ねた。(必須回答)

全体では、608 機関(47.1%)と「担当課から担当部(局)で判断する」の回答が一番多かった。

表 2-41:受注者からの契約額変更の申出に対する処理

(n=1,290)

	担当者から担当係で判断する	担当課から担当部(局)で判断する	専決者まで相談して判断する	その他
全体(n=1,290)	253	608	346	83
省庁(n=15)	2	5	6	2
都道府県(n=37)	5	19	7	6
特別区(n=20)	7	8	3	2
政令市(n=18)	2	6	6	4
中核市(n=54)	9	29	10	6
市(n=592)	125	300	133	34
町村(n=554)	103	241	181	29

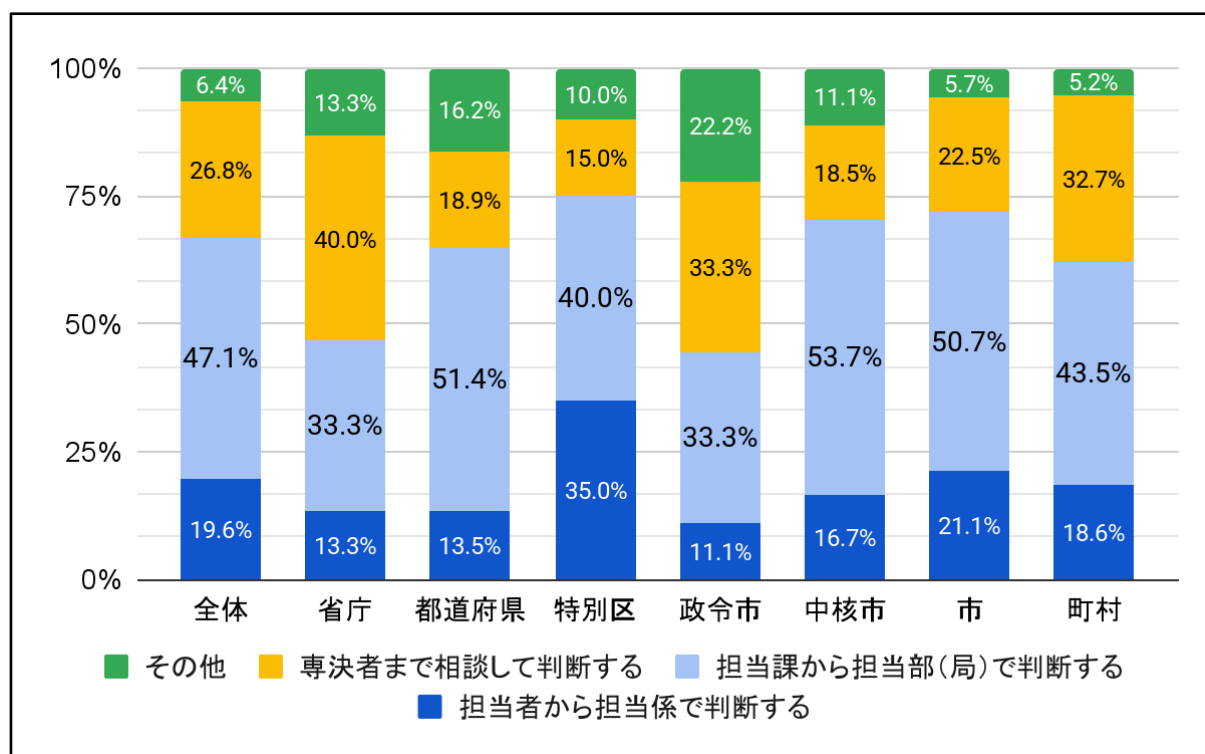


図 2-18:受注者からの契約額変更の申出に対する処理

2.10 予算要求について

2.10.1 庁舎維持管理費要求単価の使用状況

翌年度の清掃業務を含む最も代表的な建築保全業務の予算要求額の積算時に、国土交通省が公表する技術基準等のうち、特に庁舎維持管理費要求単価を使用しているかを尋ねた。(必須回答)

全体では、86 機関(6.7%)の機関が、予算要求額の積算時に庁舎維持管理費要求単価を使用していた。

表 2-42: 庁舎維持管理費要求単価の使用状況

(n=1,292)

	庁舎維持管理費要求単価を使用している機関	庁舎維持管理費要求単価を使用していない機関
全体(n=1,292)	86	1,206
省庁(n=15)	2	13
都道府県(n=37)	6	31
特別区(n=20)	0	20
政令市(n=18)	1	17
中核市(n=54)	5	49
市(n=593)	38	555
町村(n=555)	34	521

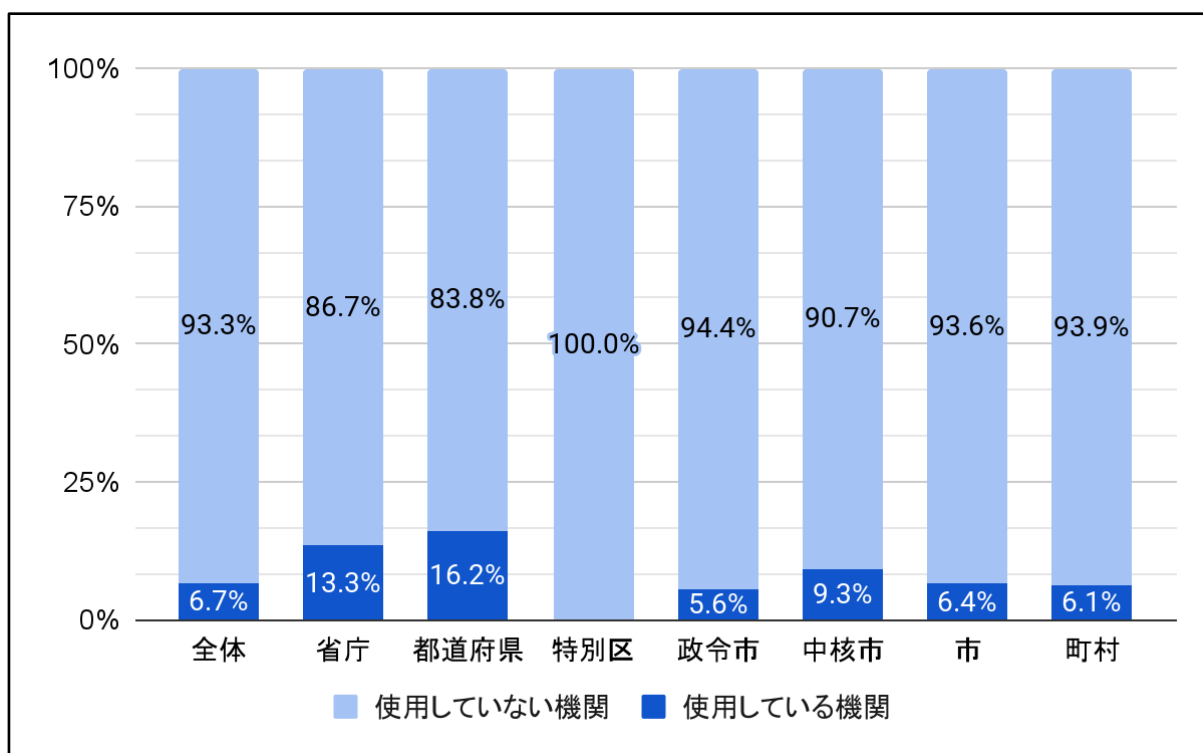


図 2-19: 庁舎維持管理費要求単価の使用状況

2.10.2 予算要求額の積算方法

翌年度の予算要求額の積算方法は、同アンケートで回答した予定価格の積算方法と異なるかを尋ねた。(必須回答)

全体では、1,200 機関(92.9%)の機関が、予算要求額の積算の際に予定価格の積算と同様の方法を用いたと回答した。

表 2-43: 予算要求額の積算方法

(n=1,292)

	予定価格の積算方法と異なる機関	予定価格の積算方法と異なる機関
全体(n=1,292)	92	1,200
省庁(n=15)	5	10
都道府県(n=37)	5	32
特別区(n=20)	3	17
政令市(n=18)	2	16
中核市(n=54)	6	48
市(n=593)	45	548
町村(n=555)	26	529

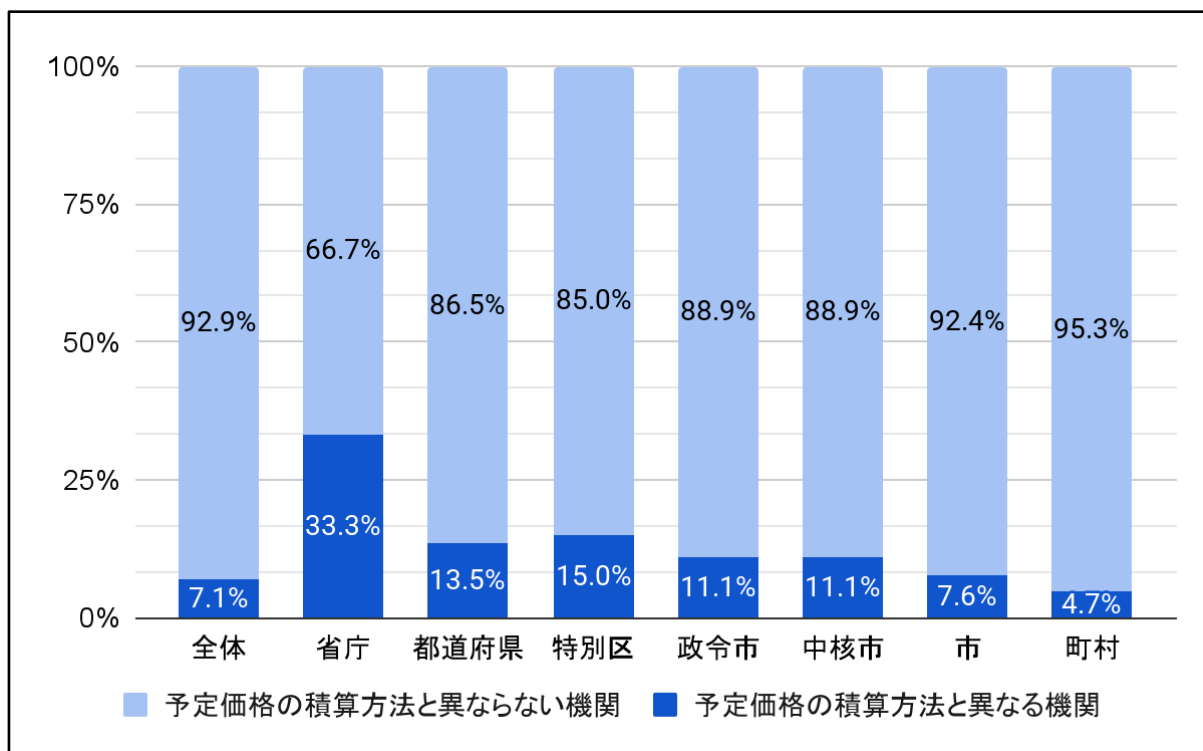


図 2-20: 予算要求額の積算方法

2.10.3 予算要求額の積算方法と予定価格の積算方法の相違点

翌年度の予算要求額の積算方法と予定価格の積算方法が異なる場合、どのように異なるかを尋ねた。(必須回答)

以下に主な回答と参考になると考えられる回答を記載するが、全体として、「予算要求額は見積り、予定価格は建築保全業務積算基準等を用いている」の回答が多かった。

省庁(有効回答:5件)	業者提出の見積書に、査定率を乗じて積算
	建築保全業務労務単価及び市販図書を使用せず、複数事業者からの参考見積書のみで積算
	前年度使用実績額をもとに予算要求額を積算
	予算要求は業者から提出してもらう参考見積りをもとに積算しており、予定価格は積算基準や保全労務単価等を用いて積算する
	予算要求額は、過去の実績額や社会情勢を考慮しており、予定価格の積算方法は、建築保全業務積算基準及び市場調査によっている
都道府県(有効回答:4件)	予算要求は業者の見積額を参考としている
	予算要求時において次年度に発出する予定の新単価により算定した費用を予算計上している
	予算要求時は単価変動率等を用いて積算しているが、予定価格積算時は直近の労務単価等を用いて積算している
	予算要求時点では最新の労務単価が公表されていないことから、労務単価の上昇率を推計して積算
政令市(有効回答:1件)	参考見積額より約10パーセント多く見積もる
中核市(有効回答:6件)	予算要求は業者見積りによる:2回答(中核市の有効回答の33.3%)
	予算要求額は業者見積り、予定価格は建築保全業務積算基準等
	予算要求時は最低賃金をもとに積算するが、予定価格積算時は建築保全業務労務単価をもとに積算する
	複数年度契約としているため。翌年度以後は、契約額のうち当該年度分を要求。なお、単年度契約であれば、予算要求額・予定価格の積算方法はいずれも参考見積額
	当該年度の委託事業者の見積書や物価上昇、最低賃金の情報を総合的に判断し、積算している

市(有効回答:22 件)	業者からの見積額をそのまま採用・反映:8 回答(市の有効回答の 36.4%)
	長期継続契約(複数年契約)のため、契約金額に基づき予算要求している:4 回答(市の有効回答の 18.2%)
	予算要求時は業者見積り、予定価格は積算基準やガイドライン等に基づき作成:3 回答(市の有効回答の 13.6%)
	予算要求時は、複数業者からの参考見積りに基づき積算している:2 回答(市の有効回答の 9.1%)
	予算要求時は過去の単価上昇率等から積算し、予定価格は最新の労務単価等を使用する
	予算要求には「庁舎維持管理費要求単価」を使用するが、予定価格(発注時)は業者見積りを参考に積算している
	前年度の設計書をベースに、労務単価を最新に更新し、インフレ率を考慮して計上している
	プロポーザルの提案額をもとに、優先交渉権者と協議した額を予算要求額としている
	今年度の受託業者から徴収した参考見積額及びその積算根拠
町村(有効回答:5 件)	長期継続契約(複数年契約)の期間中のため、契約金額に基づき予算要求を行っている:2 回答(町村の有効回答の 40.0%)
	予算要求時は業者より参考見積りを徴収し、予定価格時は積算を行っている:2 回答(町村の有効回答の 40.0%)
	予算要求額は業者見積りにより決定しており、庁舎維持管理費要求単価は確認していない

2.10.4 減額査定の実施状況

査定の際、減額査定されることが一般的かを尋ねた。(必須回答)

全体として、1,082 機関(83.7%)の機関が減額査定されないと回答した。

表 2-44:減額査定の実施状況

(n=1,292)

	減額査定される機関	減額査定されない機関
全体(n=1,292)	210	1,082
省庁(n=15)	6	9
都道府県(n=37)	7	30
特別区(n=20)	5	15
政令市(n=18)	4	14
中核市(n=54)	19	35
市(n=593)	106	487
町村(n=555)	63	492

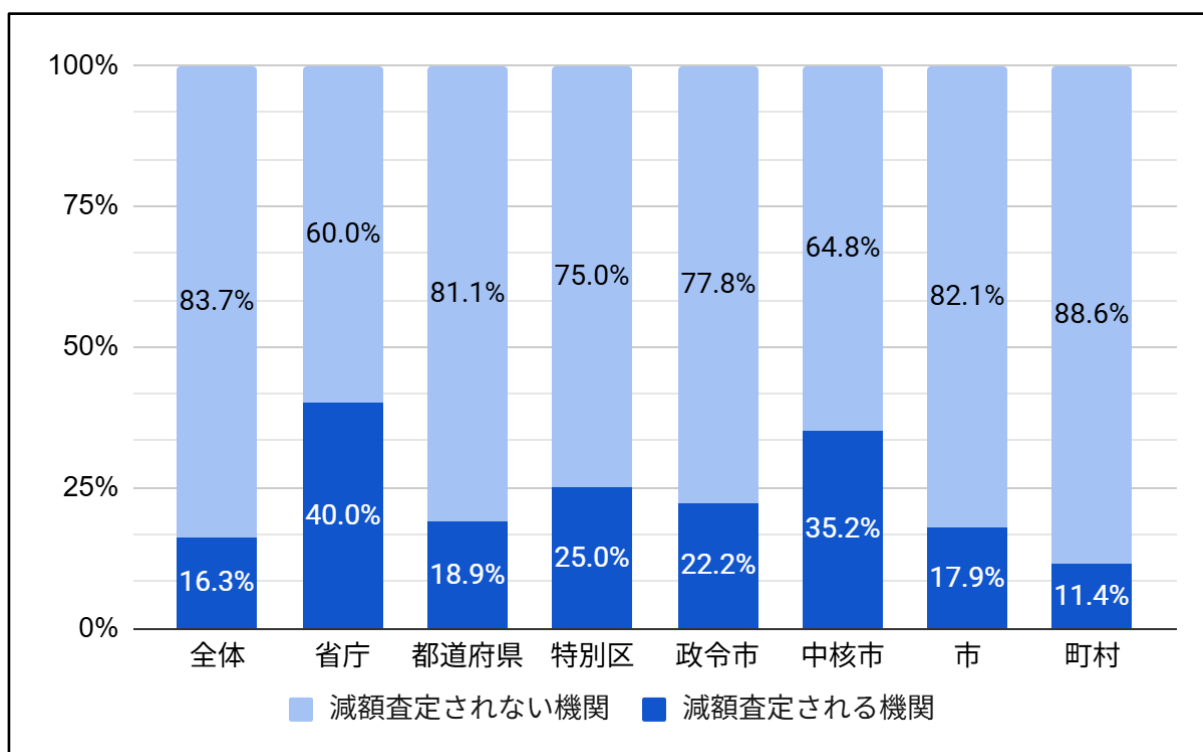


図 2-21:減額査定の実施状況

2.10.5 減額査定額と予定価格の関係

査定により減額される場合に、同アンケートで回答した予定価格の積算手順に基づき積算される金額より減額されるかを尋ねた。(必須回答)

全体では、127 機関(60.5%)の機関が、「予定価格の積算手順に基づき積算される金額より減額される」と回答した。

表 2-45:減額査定額と予定価格の関係

(n=210)

	積算される予定価格より減額 される機関	積算される予定価格より減額 されない機関
全体(n=210)	127	83
省庁(n=6)	3	3
都道府県(n=7)	7	0
特別区(n=5)	4	1
政令市(n=4)	4	0
中核市(n=19)	15	4
市(n=106)	68	38
町村(n=63)	26	37

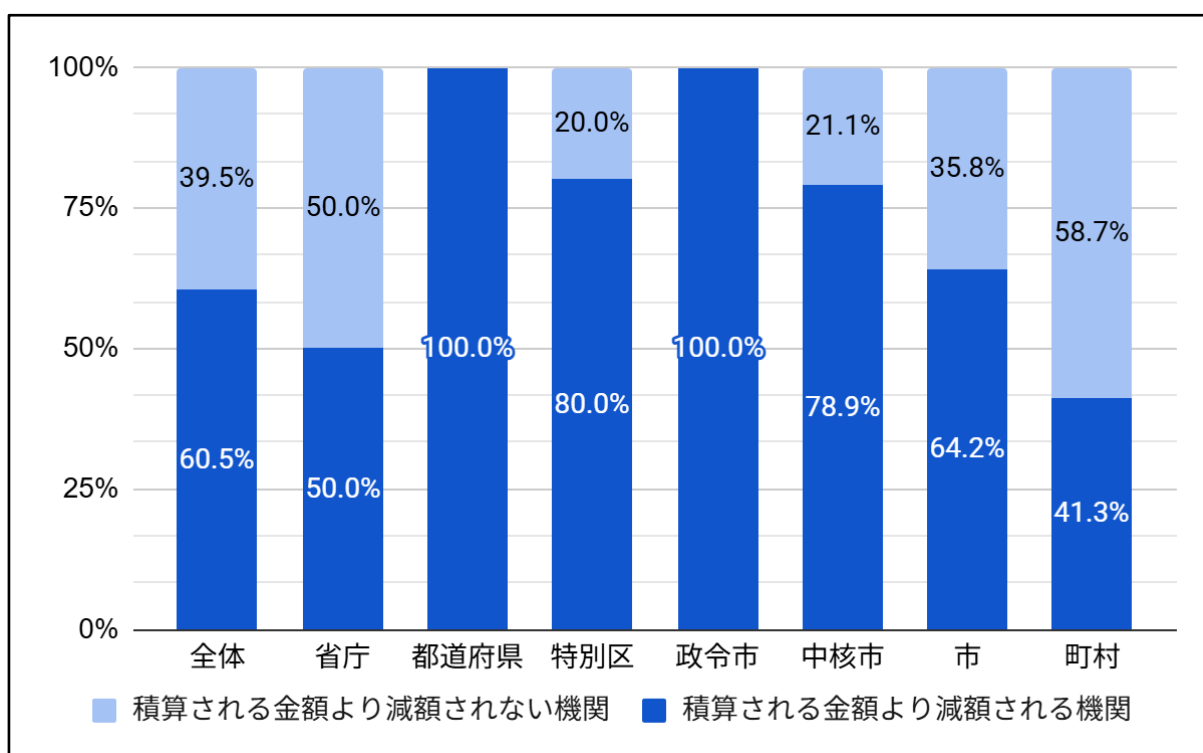


図 2-22:減額査定額と予定価格の関係

2.10.6 減額査定の根拠

減額の根拠として、一般的なものを尋ねた。(必須回答)(複数回答可)

全体では、「前年度の予算又は契約実績が標準となって減額される」が 63.0%と一番多い回答だった。

表 2-46:減額査定の根拠

(n=127)

50%以上で黄色塗りつぶし	積算根拠のうち、計上すべきでない費目が具体的に挙げられ、当該費用が減額される	要求額に定率(1未満の一定の割合)を乗じる	前年度の予算又は契約実績が標準となって減額される	減額の根拠を説明されない	その他
全体(n=127)	18.1%	25.2%	63.0%	11.8%	7.9%
省庁(n=3)	0.0%	33.3%	66.7%	66.7%	0.0%
都道府県(n=7)	0.0%	28.6%	85.7%	14.3%	14.3%
特別区(n=4)	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	0.0%
政令市(n=4)	0.0%	25.0%	100.0%	0.0%	0.0%
中核市(n=15)	13.3%	26.7%	60.0%	20.0%	0.0%
市(n=66)	22.1%	26.5%	58.8%	10.3%	10.3%
町村(n=26)	23.1%	23.1%	65.4%	3.8%	7.7%

2.11 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」の活用状況

以下の行動で取り組んでいると考えられるものを尋ねた。(必須回答)(複数回答可)

全体では、「発注者・受注者共通の行動①(定期的なコミュニケーション)」の回答が 62.8%と一番多く、次が「発注者としての行動⑤(価格交渉に対する協議の実施)」の回答で 51.3%だった。

表 2-47:「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」の活用状況

(n=1,292)

50%以上で黄色塗りつぶし	発注者としての行動①(経営層が関与した方針決定)	発注者としての行動②(発注者からの定期的な価格の協議)	発注者としての行動③(行政等による公表資料に基づく価格の尊重)	発注者としての行動④(サプライチェーンを意識した協議)
全体(n=1,292)	14.8%	16.1%	30.3%	13.1%
省庁(n=15)	20.0%	53.3%	66.7%	40.0%
都道府県(n=37)	27.0%	27.0%	62.2%	21.6%
特別区(n=20)	20.0%	25.0%	30.0%	25.0%
政令市(n=18)	33.3%	38.9%	44.4%	38.9%
中核市(n=54)	20.4%	16.7%	35.2%	9.3%
市(n=593)	13.3%	12.1%	33.1%	15.3%
町村(n=555)	14.1%	17.5%	23.2%	8.5%

50%以上で黄色塗りつぶし	発注者としての行動⑤(価格交渉に対する協議の実施)	発注者としての行動⑥(発注者からの価格転嫁の考え方の提案)	発注者・受注者共通の行動①(定期的なコミュニケーション)	発注者・受注者共通の行動②(価格交渉の記録作成)
全体(n=1,292)	51.3%	14.6%	62.8%	24.8%
省庁(n=15)	60.0%	33.3%	93.3%	33.3%
都道府県(n=37)	56.8%	32.4%	51.4%	29.7%
特別区(n=20)	55.0%	15.0%	55.0%	20.0%
政令市(n=18)	72.2%	33.3%	83.3%	44.4%
中核市(n=54)	57.4%	14.8%	64.8%	29.6%
市(n=593)	57.7%	14.8%	66.6%	29.8%
町村(n=555)	42.5%	11.9%	58.2%	18.0%

2.12 物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用状況(都道府県、市町村、特別区に対する質問)

2.12.1 物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用実績

ビルメンテナンス業務に限らず、物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用実績の有無を尋ねた。(必須回答)

全体では、863 機関(67.6%)の機関がビルメンテナンス業務に限らず、物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用実績があると回答した。

表 2-48:物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金の活用実績

(n=1,277)

	活用実績がある	活用実績がない
全体(n=1,277)	863	414
都道府県(n=37)	23	14
特別区(n=20)	13	7
政令市(n=18)	14	4
中核市(n=54)	41	13
市(n=593)	429	164
町村(n=555)	343	212

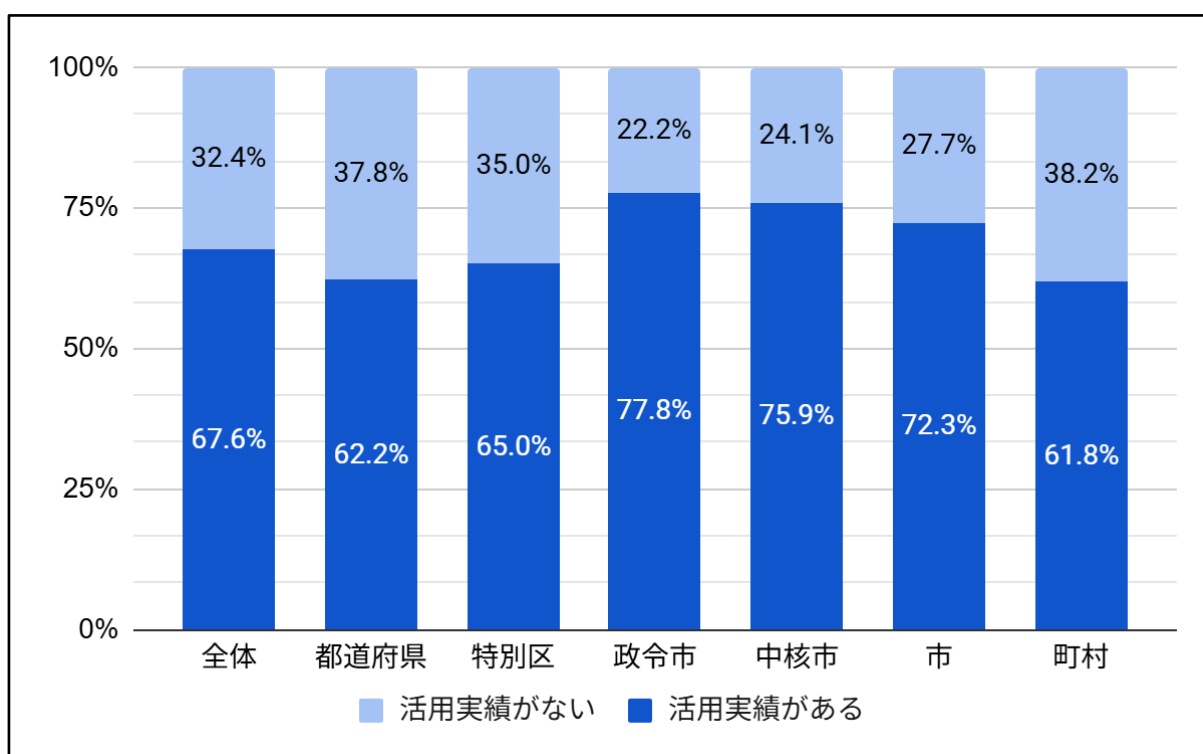


図 2-23:物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金の活用実績

2.12.2 ビルメンテナンス業務における物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和 6 年度補正予算)の活用実績

活用実績のうち、公共調達におけるビルメンテナンス業務の価格転嫁への活用実績があるかを尋ねた。(必須回答)

全体では、8 機関(0.9%)のみが公共調達におけるビルメンテナンス業務の価格転嫁への活用実績があると回答した。

表 2-49:ビルメンテナンス業務における物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金の活用実績
(n=863)

	活用実績がある	活用実績がない
全体(n=863)	8	855
都道府県(n=23)	3	20
特別区(n=13)	0	13
政令市(n=14)	1	13
中核市(n=41)	2	39
市(n=429)	1	428
町村(n=343)	1	342

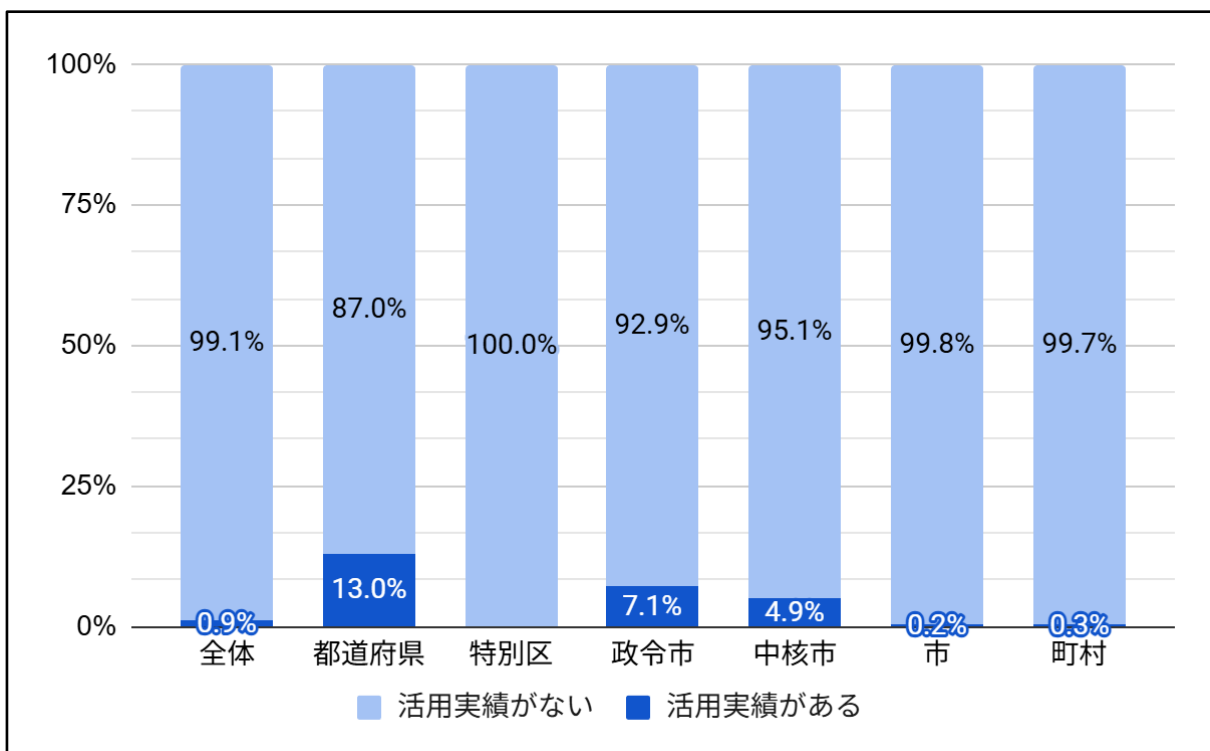


図 2-24:ビルメンテナンス業務における物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金の活用実績

2.13 調査票

調査票は以下である。

官公庁等に対するビルメンテナンス 業務の発注事務に関する調査票

調査の目的:

厚生労働省では、「公共工事の品質確保の促進に関する法律」の理念を踏まえて「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」(以下「ガイドライン」という。)を策定し、適切な発注事務が行われるよう各省庁、都道府県、市町村及び特別区(以下「官公庁等」という。)の発注者に求めています。受注者であるビルメンテナンス業の担い手が中長期的に育成され、確保されるためには、当該発注事務が適切に行われる必要があります。また、官公庁等における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及び分析を行い、必要に応じて上記ガイドラインの見直しを行うことで、不断の改善を行っていく必要があります。

本調査は、厚生労働省の委託事業として実施されます。調査の目的は、官公庁等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を調査・分析し、官公庁等が行うビルメンテナンス業務の適切な発注事務の実施を促進することです。

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。

また、適正又は公正な調達の実施にあたり各官公庁等が機密情報と考える事項については、回答を控えていただいてかまいません。

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建築保全業務であって令和6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6年度が含まれるもの)に関して回答をお願いします。

●調査票の各設問は「ビルメンテナンス業務に係る発注関連事務の運用に関するガイドライン」(<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/001557897.pdf>)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。

・本アンケートの回答範囲は、回答主体によって異なります。省庁はQ1からQ36までご回答ください。一方、都道府県、市町村、特別区は、Q1からQ38までご回答ください。

・回答を担当する部署の想定は以下のとおりですが、各回答者の実情に合わせて分担をお願いいたします。

省庁:

すべての設問:後述する「本庁舎の建築保全業務」の発注担当課

都道府県、市町村、特別区:

Q1からQ36:後述する「本庁舎の建築保全業務」の発注担当課

Q37とQ38:当該地方公共団体における「物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金」の活用状況を把握している課

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、市町村又は特別区の種別、名称、及び地方公共団体の場合は地方公共団体コードを記入してください。

種別:

- ☐ 省庁
- ☐ 都道府県
- ☐ 市町村
- ☐ 特別区

名称:

地方公共団体コード:

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>

必須

Q2. 本調査の回答内容に関する照会先として代表の部署名を一つご記入ください。
※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:

以降、本庁舎(※1)における建築保全業務の各区分(※2)や総合管理業務(※3)の発注状況についてお伺いします。

※1 本庁舎:

各省庁においては、本省、本庁が入っている庁舎(合同庁舎も含む。)のうち主な1棟をいう。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(地方自治法第4条第1項の規定による事務所)のうち主な1棟をいう。

なお、別棟や敷地外にある建物、また出先機関は含まない。また、文化施設、保健センター、博物館、急患センター、学校施設、会館等も含まない。

※2 建築保全業務の各区分:

建築保全業務積算要領 令和5年度版(国土交通省大臣官房官庁営繕部)の表2.2等における「大区分」を指す。すなわち、以下のとおり。

定期点検等及び保守、運転・監視及び日常点検・保守、清掃、執務環境測定等、警備、その他(ねずみ等の調査及び防除、機械警備)

※3 総合管理業務:

建築保全業務の各区分のうち、清掃に加えて一つ以上の業務を一括で請け負う業務

以降、単に「建築保全業務」といった場合は、「本庁舎における建築保全業務の各区分」及び「本庁舎における総合管理業務」の両者を指します。

必須 Q3. 本庁舎において、総合管理業務を発注していますか。

- ☐ はい→Q4に進んでください
☐ いいえ→Q5に進んでください

必須 Q4. 発注している総合管理業務に含まれない建築保全業務の各区分をすべて選んでください。[複数回答可]

- ☐ 定期点検等及び保守
☐ 運転・監視及び日常点検・保守
☐ 執務環境測定等
☐ 警備
☐ その他(ねずみ等の調査及び防除、機械警備)
→Q5に進んでください

必須 Q5. 建築保全業務を発注する際に、その全部又は一部について「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(<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/001557897.pdf>)」を参考にしていますか。

- ☐ はい
☐ いいえ
→Q6に進んでください

必須 Q6. 建築保全業務の発注にあたり、国土交通省が公表する技術基準等(※)や、地方公共団体等が作成する類似の技術基準等を活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ない業務はありますか。

- ☐ はい→Q7に進んでください
☐ いいえ→Q9に進んでください

※国土交通省が公表する技術基準等：

国土交通省大臣官房官庁営繕部が公表する以下の資料を指す。

- ・建築保全業務共通仕様書
- ・建築保全業務積算基準
- ・建築保全業務積算要領
- ・建築保全労務単価 等

任意

Q7. 各技術基準等を活用していない建築保全業務として当てはまるものを選んでください。[複数回答可]

- ☐ 定期点検等及び保守
- ☐ 運転・監視及び日常点検・保守
- ☐ 執務環境測定等
- ☐ 清掃
- ☐ 警備
- ☐ その他(ねずみ等の調査及び防除、機械警備)

→Q8に進んでください

任意

Q8. Q7で回答した各技術基準等を活用していない建築保全業務について、各技術基準等を活用していない理由を答えてください。

→Q9に進んでください

以降、最も代表的な建築保全業務(※)について回答してください。

※最も代表的な建築保全業務

Q3が「はい」の場合、つまり総合管理業務を発注している場合は「総合管理業務」

Q3が「いいえ」の場合、つまり総合管理業務を発注していない場合は「清掃業務」

2. 最も代表的な建築保全業務の仕様書の作成手順についてお伺いします。

必須

Q9. 仕様書を作成する際、建築保全共通仕様書を使用していますか。

☐ はい

☐ いいえ

→Q10に進んでください

3. 最も代表的な建築保全業務の予定価格の積算の手順についてお伺いします。

必須

Q10. 予定価格の積算をどのように行っていますか。

[複数回答可]

- ☐ 建築保全業務積算基準を使用して作成
- ☐ 建築保全業務積算要領を使用して作成
- ☐ 建築保全業務労務単価を使用して作成
- ☐ 地方公共団体が定める建築保全業務労務単価に類似する資料を使用して作成
- ☐ 最低賃金を使用して作成
- ☐ 上記のいずれにも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

→Q11に進んでください

任意

Q11. 令和6年度の業務に係る契約について、積算価格から減額して予定価格を決定(いわゆる「歩切り」)しましたか。なお、ガイドライン(<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/001557897.pdf>)では『歩切り』は公共工事の品質確保の促進に関する法律第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。」としています。

- ☐ はい→Q12に進んでください
- ☐ いいえ→Q13に進んでください

任意

Q12. Q11でいわゆる「歩切り」を行った場合、その理由を記載してください。(最も当てはまるものを一つ選んでください)[単一回答]

- ☐ 慣例による
- ☐ 予算が積算額に満たないため
- ☐ 自治体財政の健全化や保全費用の削減のため
- ☐ 予定価格秘匿性確保のため
- ☐ その他

→Q13に進んでください

4. 最も代表的な建築保全業務の入札スケジュールについてお伺いします。

必須

Q13-1. 公示から入札期限までの標準的な期間を選択してください。

[単一回答]

- ☐ 1週間未満
- ☐ 1週間以上2週間未満
- ☐ 2週間以上3週間未満
- ☐ 3週間以上4週間未満
- ☐ 1か月以上
- ☐ その他

必須

Q13-2. 入札期限から開札までの標準的な期間を選択してください。

[単一回答]

- ☐ 当日
- ☐ 1日
- ☐ 1週間以内
- ☐ 2週間以内
- ☐ その他

必須

Q13-3. 開札から落札者候補決定までの標準的な期間を選択してください。

[単一回答]

- ☐ 当日
- ☐ 1日
- ☐ 1週間以内
- ☐ 2週間以内
- ☐ その他

必須

Q13-4. 落札者候補決定から契約締結までの標準的な期間を選択してください。なお、低入札価格調査制度による調査は行われないものとします。[単一回答]

- ☐ 1週間未満
- ☐ 1週間以上2週間未満
- ☐ 2週間以上3週間未満
- ☐ 3週間以上4週間未満
- ☐ 1か月以上
- ☐ その他

必須

Q13-5. 契約締結から業務開始までの標準的な期間を選択してください。
[単一回答]

- ☐ 1週間未満
- ☐ 1週間以上2週間未満
- ☐ 2週間以上3週間未満
- ☐ 3週間以上4週間未満
- ☐ 1か月以上
- ☐ その他

→Q14に進んでください

5. 最も代表的な建築保全業務のダンピング受注の防止策についてお伺いします。

必須 Q14-1. 省庁に対する質問です。ダンピング受注の防止のため、低入札価格調査制度を採用していますか。

- ☐ はい→Q15-2に進んでください
☐ いいえ →Q20に進んでください

必須 Q14-2. 都道府県、市町村、特別区に対する質問です。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。[単一回答]

- ☐ 最低制限価格制度と低入札価格調査制度を採用している
→Q15-1、Q15-2に進んでください
☐ 最低制限価格制度を採用している→Q15-1に進んでください
☐ 低入札価格調査制度を採用している→Q15-2に進んでください
☐ どちらも採用していない→Q20に進んでください

任意 Q15-1. 最低制限価格制度を採用している場合、最低制限価格は、予定価格の何パーセントに設定していますか。また、最低制限価格を積上方式で設定している場合、各費目に乗じる割合をそれぞれ回答してください。(都道府県、市町村、特別区のみ)

■予定価格等に定率を乗じて最低制限価格を設定する場合

(予定価格等 × A = 基準額)

Aに用いる割合 [数字入力]

最低制限価格:	(ここに入力)	%
---------	---------	---

■積上方式で最低制限価格を設定する場合

最低制限価格:

直接人件費 ×	(ここに入力)	%
直接物品費 ×	(ここに入力)	%
業務管理費 ×	(ここに入力)	%
一般管理費等 ×	(ここに入力)	%
その他(上記の費目に含まれないもの)の経費 ×	(ここに入力)	%

任意

Q15-2. 低入札価格調査制度を採用している場合、低入札価格調査基準額は、予定価格の何パーセントに設定していますか。また、低入札価格調査基準額を積上方式で設定している場合、各費目に乗じる割合をそれぞれ回答してください。

■予定価格等に定率を乗じて低入札価格調査基準を設定する場合

(予定価格等 × A = 基準額)

Aに用いる割合〔数字入力〕

低入札価格調査基準額:	(ここに入力)	%
-------------	---------	---

■積上方式で低入札価格調査基準額を設定する場合

低入札価格調査基準額:

直接人件費 ×	(ここに入力)	%
直接物品費 ×	(ここに入力)	%
業務管理費 ×	(ここに入力)	%
一般管理費等 ×	(ここに入力)	%
その他(上記の費目に含まれないもの)の経費 ×	(ここに入力)	%

任意

Q15-3. 定率を乗じる、もしくは積上方式以外で最低制限価格又は低入札価格調査基準額を定める場合は、具体的にお答えください。

--

→Q16に進んでください

必須

Q16. 低入札価格調査制度を採用している場合、調査項目となっているものをすべて選択してください。〔複数回答可〕

- ☐ 入札価格の内訳書の徴取
- ☐ 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
- ☐ 都道府県別の賃金水準等の利用可能な資料(※)により適切な単価で積算されているか否か
- ☐ 業務従事者に係る給与明細書等の徴取
- ☐ 経営状況等
- ☐ その他必要な事項

--

→Q17に進んでください

※都道府県別の賃金水準等の利用可能な資料:

例えば、建築保全業務労務単価、都道府県別の最低賃金、厚生労働省が公表している毎月勤労統計調査の賃金指数、各種物価指標等

必須

Q17. 令和6年度の業務が含まれる契約の入札にあたり、最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回る応札はありましたか。

- ☐ はい→Q18に進んでください
☐ いいえ→Q21に進んでください

必須

Q18. Q17の最低制限価格又は低入札価格調査基準額を下回った応札に対し、落札候補者と契約を締結しなかったことはありますか。

- ☐ はい→Q19に進んでください
☐ いいえ→Q21に進んでください

必須

Q19. 低入札価格調査制度に対する質問です。Q18の契約を締結しなかった判断根拠として該当するものをすべて選択してください。[複数回答可]

- ☐ 入札価格の内訳書の徴取
☐ 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
☐ 都道府県別の賃金水準等の利用可能な資料(※)により適切な単価で積算されているか否か
☐ 業務従事者に係る給与明細書等の徴取
☐ 経営状況等
☐ その他必要な事項

→Q21に進んでください

※都道府県別の賃金水準等の利用可能な資料:

例えば、建築保全業務労務単価、都道府県別の最低賃金、厚生労働省が公表している毎月勤労統計調査の賃金指数、各種物価指標等

必須

Q20. 低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入しなかった理由として該当するものをすべて選択してください。[複数回答可]

- ☐ 両制度を知らなかったため
- ☐ 前例の踏襲によるもの
- ☐ 入札不調となることを避けるため
- ☐ 開札後から業務開始まで低入札価格調査を実施する時間の余裕がなかったため
- ☐ 低入札価格調査の具体的な調査手順がわからなかったため
- ☐ 内部の規則(訓令、条例、規則等)により、導入する前に事前協議等が必要なため
- ☐ その他

→Q21に進んでください

6. 最も代表的な建築保全業務の受注者の決定方法についてお伺いします。

必須

Q21. 総合評価落札方式を入札方法として採用していますか。

- ☐ はい→Q22に進んでください
☐ いいえ→Q23に進んでください

必須

Q22. 総合評価落札方式を導入している場合、採用している評価基準について教えてください。[複数回答可]

- ☐ 企業の履行能力
☐ 履行体制
☐ 企業の類似業務の履行実績
☐ 従業員の研修体制
☐ 経営状況
☐ 配置予定資格者の能力
☐ 配置予定資格者の類似業務の履行実績
☐ 配置予定資格者の保有資格
☐ 地域・社会貢献
☐ 営業拠点の所在地
☐ 防災協定等に基づく活動
☐ 子育て支援
☐ 環境配慮(ISO14001等取得)
☐ その他

→Q23に進んでください

必須

Q23. 競争参加資格として何を設定していますか。

[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

→Q24に進んでください

7. 最も代表的な建築保全業務の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。

必須

Q24. 最低賃金、建築保全業務労務単価、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。

- ☐ はい→Q26に進んでください
☐ いいえ→Q25に進んでください

必須

Q25. 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一つ選んでください。[単一回答]

- ☐ 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わからない
☐ その他

→Q26に進んでください

8. 最も代表的な建築保全業務の契約額の変更の有無についてお伺いします。

必須 Q26. 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。

- ☐ はい→Q27に進んでください
- ☐ いいえ→Q29に進んでください

必須 Q27. ある場合、契約額を変更しましたか。

- ☐ はい
- ☐ いいえ
→Q28に進んでください

必須 Q28. その結論に至った理由を記入してください。

→Q29に進んでください

必須 Q29. 実際に受注者から契約額の変更の申出を受けた場合、実業務の中でどのように当該申出の処理を行うことが想定されますか。ただし、「処理」とは契約変更要否や変更内容に係る決裁ではなく、申出を受理して協議のテーブルにつくかどうかの検討を指すものとします。[単一回答]

- ☐ 担当者から担当係で判断する
- ☐ 担当課から担当部(局)で判断する
- ☐ 専決者まで相談して判断する
- ☐ その他

→Q30に進んでください

9. 最も代表的な建築保全業務に係る予算要求についてお伺いします。

必須

Q30. 翌年度の予算要求額の積算時に、国土交通省が公表する技術基準等のうち、特に庁舎維持管理費要求単価(※)を使用していますか。

- ☐ はい
☐ いいえ

→Q31に進んでください

※庁舎維持管理費要求単価:

<https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001610522.pdf>

必須

Q31. 翌年度の予算要求額の積算方法は、Q10で回答した予定価格の積算方法と異なりますか。

- ☐ はい→Q32に進んでください
☐ いいえ→Q33に進んでください

必須

Q32. 翌年度の予算要求額の積算方法と予定価格の積算方法が異なる場合、どのように異なりますか。[自由回答]

→Q33に進んでください

必須

Q33. 査定の際、減額査定されることが一般的ですか。

- ☐ はい→Q34に進んでください
☐ いいえ→Q36に進んでください

必須

Q34. 査定により減額される場合に、Q10で回答した予定価格の積算手順に基づき積算される金額より減額されることはありますか。

- ☐ はい→Q35に進んでください
☐ いいえ→Q36に進んでください

必須

Q35. 減額の根拠として、一般的なものをすべて選択してください。
[複数回答可]

- ☐ 積算根拠のうち、計上するべきでない費目が具体的に挙げられ、当該費用が減額される
☐ 要求額に定率(1未満の一定の割合)を乗じる
☐ 前年度の予算又は契約実績が標準となって減額される
☐ 減額の根拠を説明されない
☐ その他

→Q36に進んでください

10. 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」の活用状況についてお伺いします。

ガイドライン(<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/001557897.pdf>)の24-25ページ目を参照しながらお答えください。

必須

Q36. 貴団体(省庁、地方公共団体)で、取り組んでいると考えられるものをすべて選択してください。

- ☐ 発注者としての行動①(経営層が関与した方針決定)
- ☐ 発注者としての行動②(発注者からの定期的な価格の協議)
- ☐ 発注者としての行動③(行政等による公表資料に基づく価格の尊重)
- ☐ 発注者としての行動④(サプライチェーンを意識した協議)
- ☐ 発注者としての行動⑤(価格交渉に対する協議の実施)
- ☐ 発注者としての行動⑥(発注者からの価格転嫁の考え方の提案)
- ☐ 発注者・受注者共通の行動①(定期的なコミュニケーション)
- ☐ 発注者・受注者共通の行動②(価格交渉の記録作成)

→省庁に対する調査は終了です。ありがとうございました。

→都道府県、市町村、特別区はQ37に進んでください。

11. 都道府県、市町村、特別区に対する質問です。物価高騰対応重点支援地方創生臨時交付金(令和6年度補正予算)の活用状況についてお伺いします。

参考:<https://www.chisou.go.jp/tiiki/rinjikoufukin/juutenshien.html>

必須

Q37. ビルメンテナンス業務に限らず、貴団体において本交付金の活用実績はありますか。

- ☐ はい→Q38に進んでください
- ☐ いいえ→調査は終了です。ありがとうございました。

必須

Q38. 活用実績のうち、公共調達におけるビルメンテナンス業務の価格転嫁への活用実績はありますか。

- ☐ はい
- ☐ いいえ

調査は終了です。ありがとうございました。

3 まとめ

3.1 官公庁等による発注関係事務の実施状況調査

3.1.1 ガイドラインの活用状況について

建築保全業務の発注にあたり、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を全部又は一部で参考に行っている機関は全体の 45.0%であった。省庁では 100%の活用率となっているが、地方公共団体においては規模が小さくなるほど活用率が低下し、町村では 35.5%にとどまっている。令和 7 年 9 月のガイドライン改正を踏まえ、特に小規模地方公共団体へのさらなる周知と活用促進が課題となっていると考えられる。

3.1.2 仕様書の作成及び予定価格の積算について

国土交通省等が公表する技術基準等を活用して予定価格を算出している機関は全体の 45.8%であったが、仕様書作成時に建築保全共通仕様書を直接使用している機関は 23.0%と低い水準にある。基準を活用しない理由として、多くの地方公共団体が「見積りによる予定価格の決定」を挙げており、特に小規模な地方公共団体では「各技術基準等を活用できる専門職員の不足」が顕著である。適切な積算を普及させるためには、専門知識がない事務系職員でも容易に利用できる積算ツールの提供や、具体的な算定マニュアルの整備などの実務的支援が不可欠であると考えられる。

3.1.3 ダンピング受注の防止策について

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地方公共団体は全体の 27.1%であり、依然として 7 割以上の団体が「どちらも採用していない」と回答した。導入を阻む要因として「前例の踏襲」が最も多く、制度の趣旨は理解しつつも、具体的な調査手順の不明確さや事務負担の増大、入札不調への懸念から導入を見送っている実態が浮き彫りとなった。

3.1.4 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機関は全体の 6.0%にとどまり、特に市町村では 4%以下と極めて低い普及状況にある。今後は、昨年度事業で作成されたモデルケースを活用し、地方公共団体の規模や業務特性に応じた柔軟かつ簡便な評価基準の策定支援を行うことが、普及に向けた現実的なアプローチになると考えられる。

3.1.5 年度途中の契約金額変更及びスライド条項について

契約書にスライド条項を含んでいる機関は全体の 23.8%であり、含まれていない機関の 5.1%が「今後含める予定がある」、43.2%が「含めるか検討中」と回答している。実際に受注者から契約額変更の申出があった機関は 10.2%であったが、そのうち 84.8%が実際に契約変更に応じており、最低賃金の改正や社会情勢の変化に伴う価格転嫁の正当性については一定の理解が進んでいることが確認された。

3.2 総括

本年度の事業を通じて、官公庁等の発注事務における取引適正化に向けた意識の向上が見られる一方、実務面では依然として多くの課題が残されていることが明らかになった。

特に予算要求段階において、多くの地方公共団体が「前年度の実績や見積り」を根拠に予算を計上しており、建築保全業務積算基準等に基づいた適切な積算が行われていないケースが多い。これが要因となり、適正な契約金額の確保を困難にしていると考えられる。

今後の課題として、まず「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に基づき、発注者側が定期的な価格協議の場を設けるなど、双方向のコミュニケーションを強化することが求められる。さらに、スライド条項の運用においては、財政事情による変更の困難さを解消するため、地方創生臨時交付金の活用事例の共有や、年度内の予算調整を円滑にする仕組みの構築が必要であると考えられる。

昨年度事業の成果物であるマニュアルやモデルケースが各地方公共団体の実情に合わせて柔軟に活用され、発注担当者の事務負担を軽減しつつ、ビルメンテナンス業界の担い手の中長期的な育成と、公共施設の安全・安心な維持管理が持続可能な形で両立されることが期待される。