

平成 27 年 6 月 26 日

## 平成 26 年度 業務委託の入札制度に関する アンケート調査結果報告書

公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会  
調査研究委員会・経営管理委員会

入札および契約においては、透明性・公正な競争の促進・不正行為の排除等など、入札契約、制度の適正化に向けた取り組みが全国的に展開されている。公共工事の分野においては「品確法」が改正され、その基本理念において、「公共工事の品質は、完成後の適切な点検、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」として掲げられ、今後は、「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。）が有効に機能されることに期待したいところである。

しかしながら現状では、過度な価格競争から品質劣化への悪循環を押しとどめるのは容易ではない。いわゆる品質と価格の関係を無視した価格競争（安値競争）がもたらす品質劣化の弊害が、建築物の環境衛生や保水性（耐久性）、安全性を脅かす社会的不安を生起させている。

今回の調査を通して、公益法人として建築物の環境衛生や保水性、安全性への脅威の排除につながるような入札制度を探る。

### I. 官公庁等物件の清掃管理業務入札公告調査

#### 1. 調査の目的

入札方式で公募される公共施設等の管理業務委託において、発注形態や入札方式、参加要件等について、アンケート調査をもとに分析し、業務ごとの特性や、施設の使用目的等による傾向などをとらえ、入札状況や入札方法の実態を把握し、入札改善等につながるような施設管理事業者役に役立つ情報に貢献することを目的としている。

#### 2. 調査概要

全国の施設管理事業者を対象とする入札方式の管理業務委託において、「官公庁等物件の清掃管理業務入札公告調査」を以下の通り実施した。

分類	内容		
対象地域 (発注者)	全国		
対象施設 (発注者)	公共施設等		
対象事業者 (入札参加者)	施設管理事業者		
対象期間 (公告日)	平成 21 年 3 月～平成 25 年 3 月		
調査項目	発注基礎情報	発注者、物件名、公告日、委託面積、契約期間	
	発注形態	清掃業務の発注、清掃業務の分離発注、清掃業務を含む総合管理発注	
	入札方式	電子入札制度、最低制限価格制度、低入札価格調査制度、総合評価方式、複数年契約条件、公契約適用条件、プロポーザル入札方式、その他	
	入札参加資格	会社	会社所在地、会社規模、業務実績、建築物衛生知事登録事業者、医療関連サービスマーク認定事業者、都道府県協会・全国協会会員、ISO シリーズ取得、プライバシーマーク取得、履行保証、障害者法定雇用率尊寿条件、その他
		個人	ビルクリーニング技能士、建築物衛生管理技術者、病院清掃受託責任者講習修了者、医療環境衛生士、インスペクター2 級 P・M、その他
	提出書類	履行実績確認書類、従事者名簿、資格者名簿、予定価格の内訳書、納税関係書類、社会保険の支払証明、労働保険の支払証書、その他 作業計画書、従事者名簿、人員配置計画書	
	予定価格	事前公表、事後公表、非公表	
	落札決定方法	予定価格の制限の範囲内での最低価格、審査評価点配分票方式、提案内容審査採点方式、入札審査結果公表あり、その他	
	落札価格	(百万円)	
	特記事項	良い点、悪い点	
付属書類	入札公告文、入札説明書、仕様書、総合評価基準、		

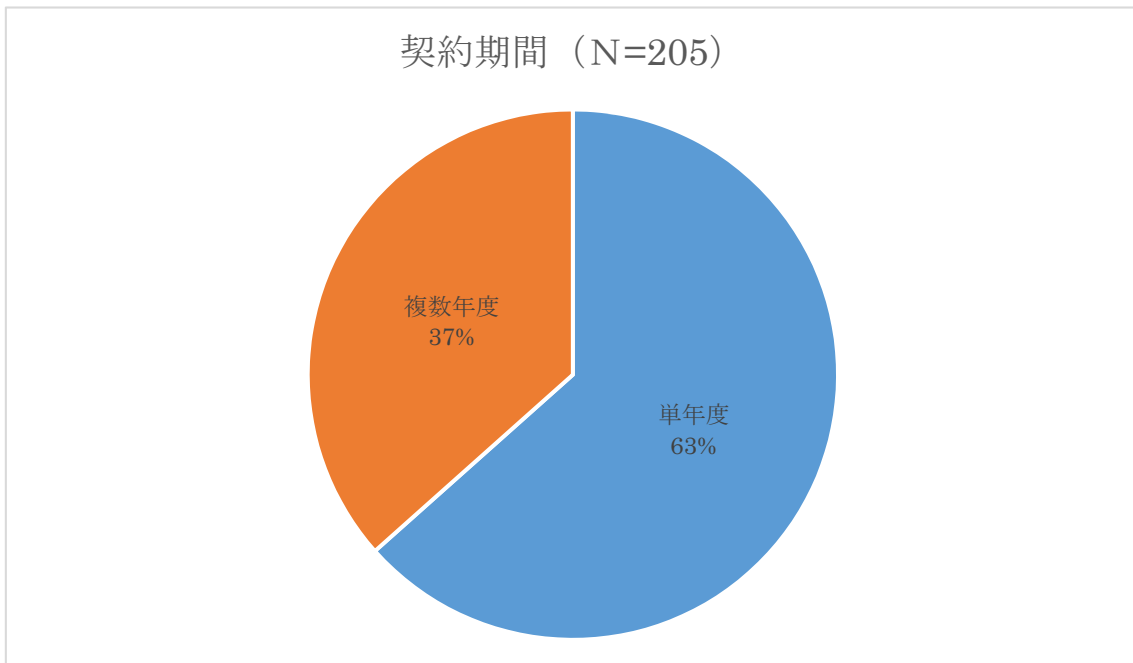
		その他参考となる資料、区分面積資料、作業指示、頻度指示、時間帯指示、人数指定、現場図面、事務処理要領、入札保証金、契約保証金
--	--	--

### 3. 調査結果

アンケート結果（205 件）について、発注基礎情報を以下に示す。

#### （1）契約期間

契約期間に関しては、単年度契約が 63%を占め、複数年度契約は 37%であった。複数年度契約においては最大契約（継続）年数が 5 年であり、3 年が最も多い結果となった。複数年度契約の平均は約 2.8 年であった。

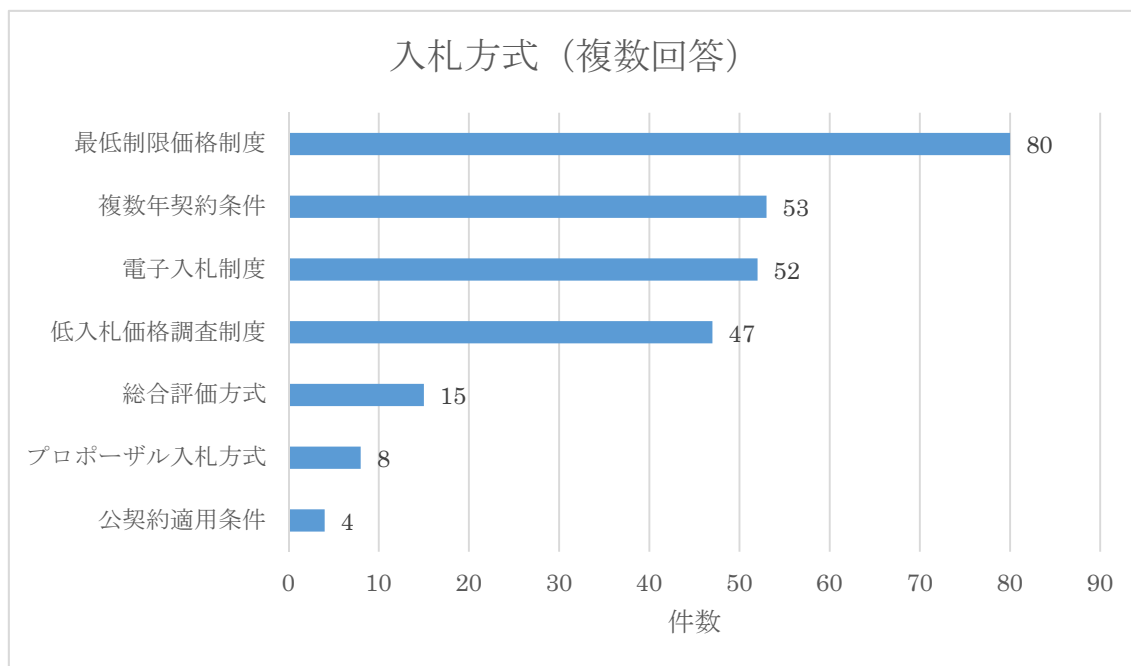


#### （2）入札方式

ガイドラインで定義される発注関係事務の適切な実施、業務発注準備段階では、業務の発注に当たっては、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とされており、ビルメンテナンス業務において考えられる主な入札契約方式は、一定の技術者資格、業務の経験や業務成績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価格競争方式と競争参加者の提示する技術等による総合評価落札方式が挙げられている。

また、ダンピング受注を防止するため、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を適切に活用することとされている。

今回の入札方式の調査結果に関しては、最低制限価格制度が 80 件 (39.0%) と最も多く、次いで複数年契約条件が 53 件 (25.9%)、電子入札制度が 52 件 (25.4%)、低入札価格調査制度が 47 件 (22.9%)、総合評価方式が 15 件 (7.3%)、プロポーザル入札方式が 8 件 (3.9%)、公契約適用条件が 4 件 (2.0%) という結果となった。プロポーザル入札方式 8 件の内 7 件は、プレゼンテーションが必須であった。

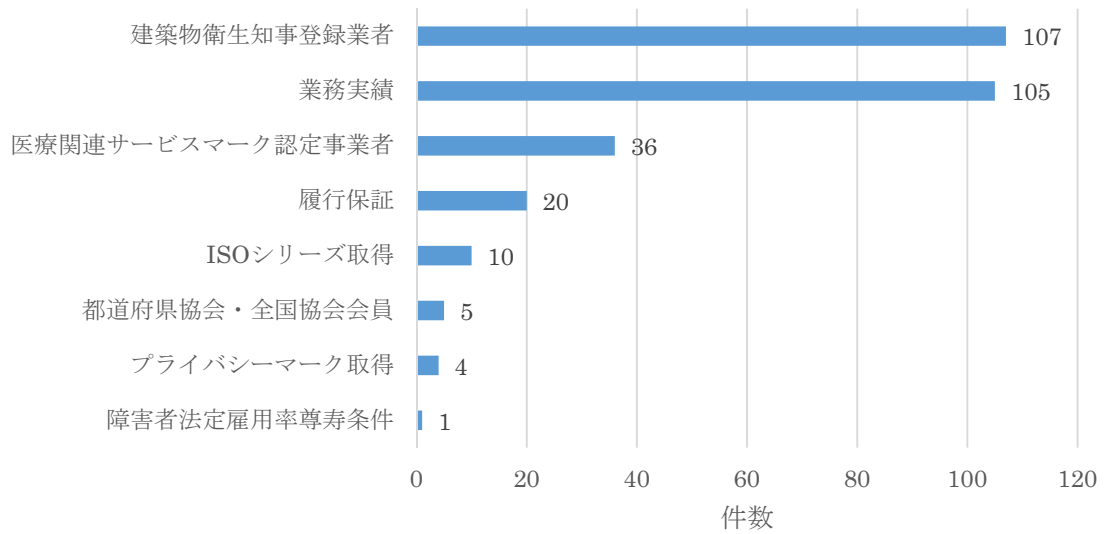


### (3) 入札参加資格

ガイドラインでは、個別業務に際しての競争参加者の審査等について、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とされており、建築物衛生法に基づく都道府県知事の登録や、医療関連サービスマークの有無なども具体的に挙げられている。

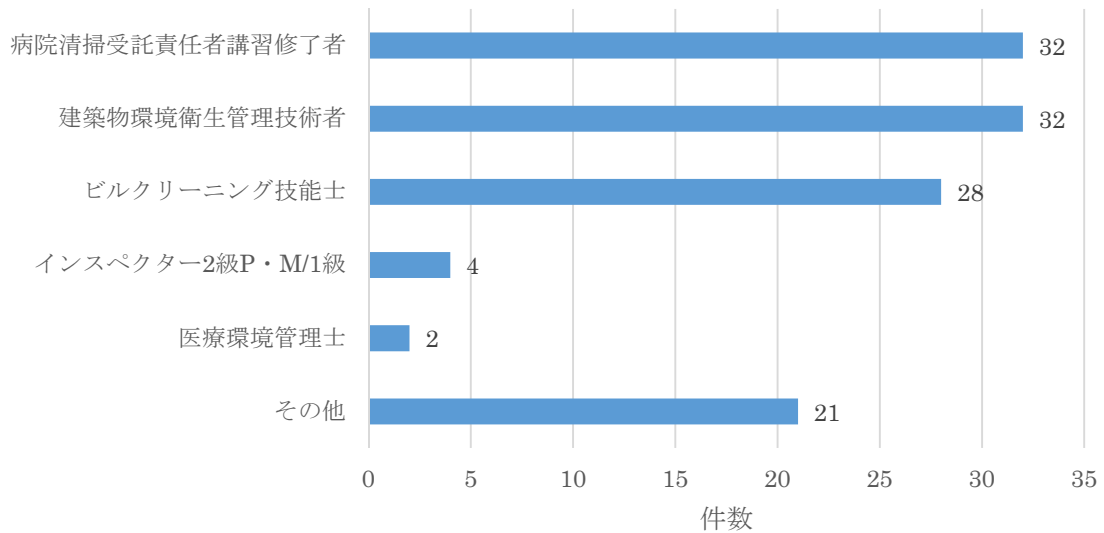
今回の調査では、入札参加資格の「会社参加要件」については、建築物衛生知事登録業者 107 件 (52.2%) が最も多く、次いで業務実績 105 件 (51.2%)、医療関連サービスマーク認定事業者 36 件 (17.6%)、履行保証 20 件 (9.8%)、ISO シリーズ取得 10 件 (4.9%)、都道府県協会・全国協会会員 5 件 (2.4%)、プライバシーマーク取得 4 件 (2.0%)、障がい者法定雇用率遵守条件 1 件 (0.5%) という結果であった。また、会社の所在地が登録地区限定としたものは 95 件であり、比率は 46.3%という結果となった。

### 会社資格要件（複数）



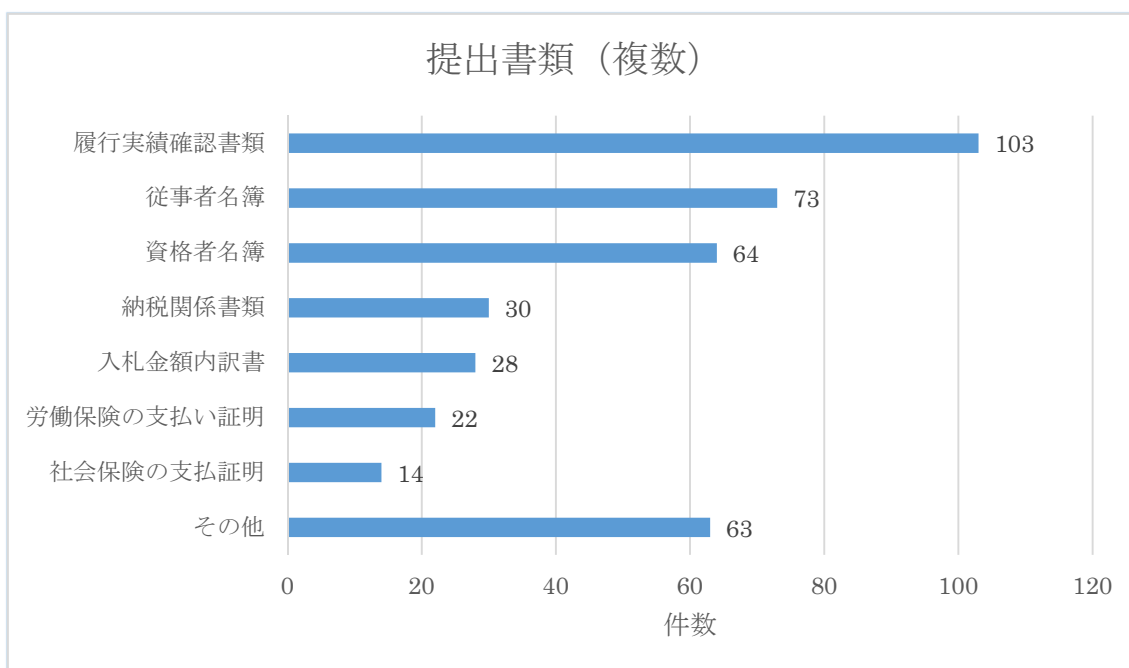
次に、入札参加資格の「個人資格要件」については、病院清掃受託責任者講習修了者 32 件（15.6%）、建築物環境衛生管理技術者 32 件（15.6%）が最も多く、次いで、ビルクリーニング技能士 28 件（13.7%）、インスペクター2級P・M/1級 4 件（2.0%）、医療環境管理士 2 件（1.0%）という結果となった。その他の中には、「清掃作業監督者の常駐」や「施設警備業務検定 1・2 級」など、業務に応じた要件があった。

### 個人資格要件（複数）



#### (4) 提出書類

提出書類に関しては、履行実績確認書類 103 件 (50.2%) が最も多く、次いで、従事者名簿 73 件 (35.6%)、資格者名簿 64 件 (31.2%)、納税関係書類 30 件 (14.6%)、入札金額内訳書 28 件 (13.7%)、労働保険の支払証書 22 件 (10.7%)、社会保険の支払証明 14 件 (6.8%) であった。その他の提出資料については、作業計画書、従事者名簿、人員配置計画書等があげられた。



なお、ガイドラインの中でも、業務実績の確認に当たっては、過去の類似業務の実績がある場合には、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と示されている。さらに、業務実施能力の評価に当たっては、競争参加者や配置が予定される技術者の業務実績や業務遂行能力、業務履行状況に対する検査の体制などを適切に評価項目に設定するよう努めるとされている。

また、入札金額の内訳書の提出を求める場合には、書類に不備（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とも明記されている。

公共財産の維持・保全、適正な受注価格、雇用及び雇用条件及び不適格業者の排除の観点からも提出書類の意味や重要性が確認できる。

#### (5) 予定価格

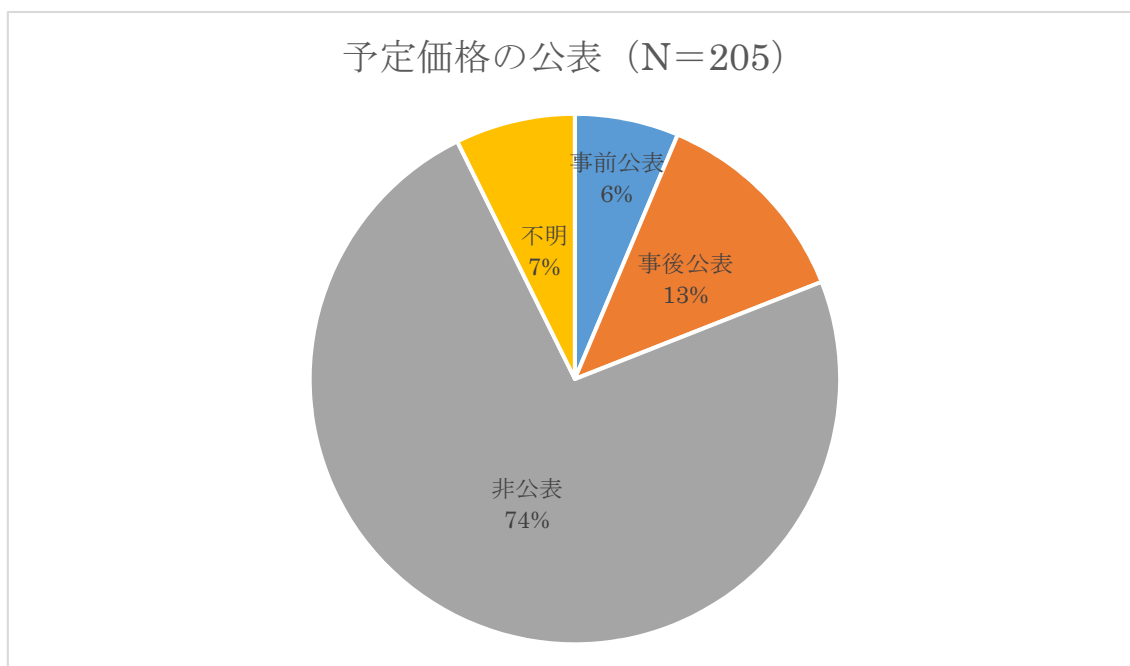
ガイドラインにおいても、予定価格の設定に当たっては、業務の品質確保の担い手が中長期的に育成及び確保されるための適正な利潤を、業務を実施する者が確保することができるよう、適切に作成された仕様書等に基づき、経済社会情勢の変化を勘案し、市場にお

ける労務及び業務実施の実態等を的確に反映した積算を行い、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、最新の積算基準を適用することと明確に示された。

また、適切な積算を行わずに入札を行ったビルメンテナンス業者が、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に適切に取り扱うものとする明記されている。

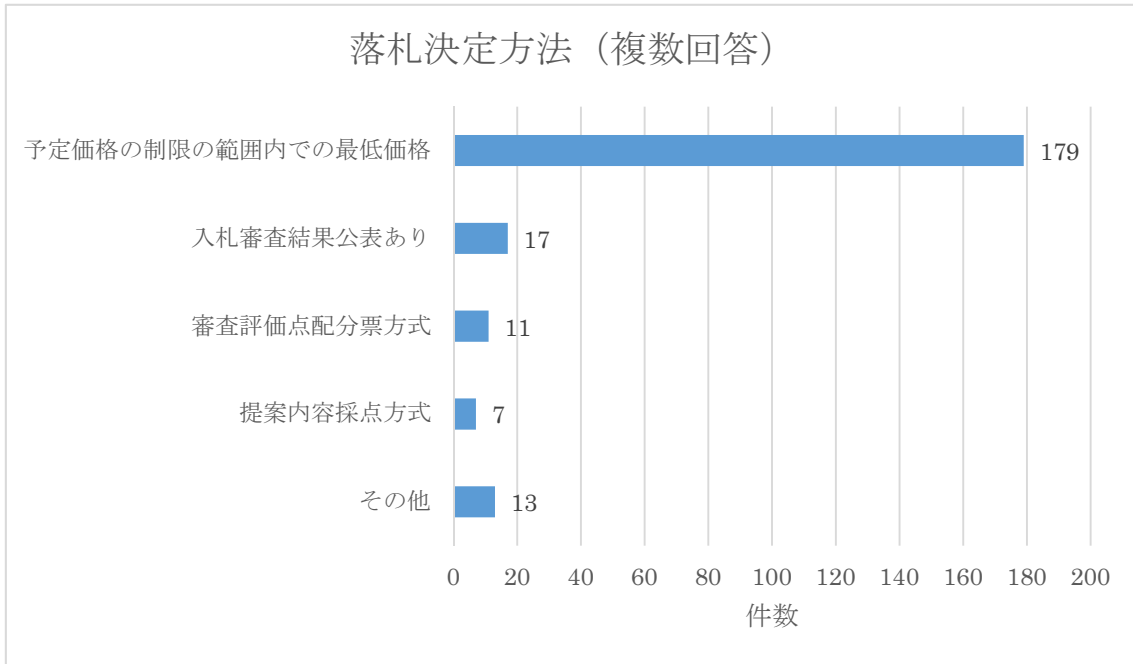
予定価格については、入札前に公表すると、適切な積算を行わずに入札を行ったビルメンテナンス業者が受注する事態が生じるなど、ビルメンテナンス業者の真の技術力・経営力による競争を損ねる弊害が生じかねないこと等から、原則として事後公表とするとされており、入札前に入札関係職員から予定価格に関する情報等を得て入札の公正を害そうとする不正行為を抑止するため、談合等に対する発注者の関与を排除するための措置を徹底すると示されている。

今回の調査では、予定価格に関しては、非公表 151 件（73.7%）が最も多く、事後公表は 26 件（12.7%）、事前公表は 13 件（6.3%）であった。



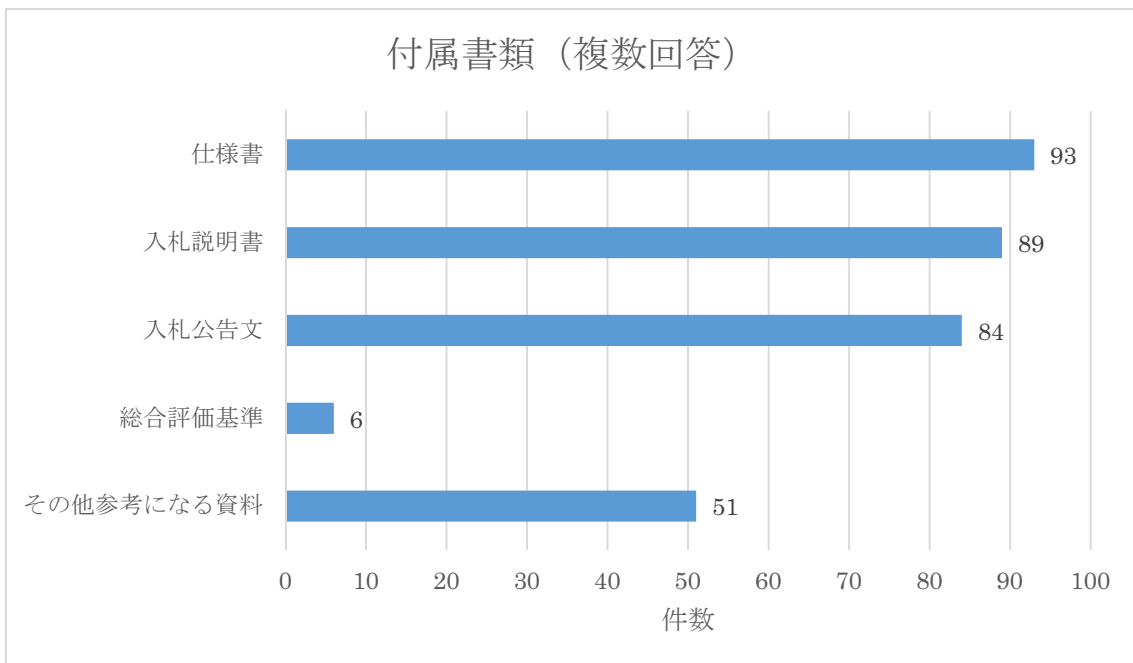
#### （6）落札決定方法

落札決定方法に関しては、予定価格の制限範囲内での最低価格 179 件（87.3%）が最多となり、次いで、入札審査結果公表ありが 17 件（8.3%）、審査評価点配分票方式が 11 件（5.4%）、提案内容審査採点方式が 7 件（3.4%）であった。



#### （7）附属書類

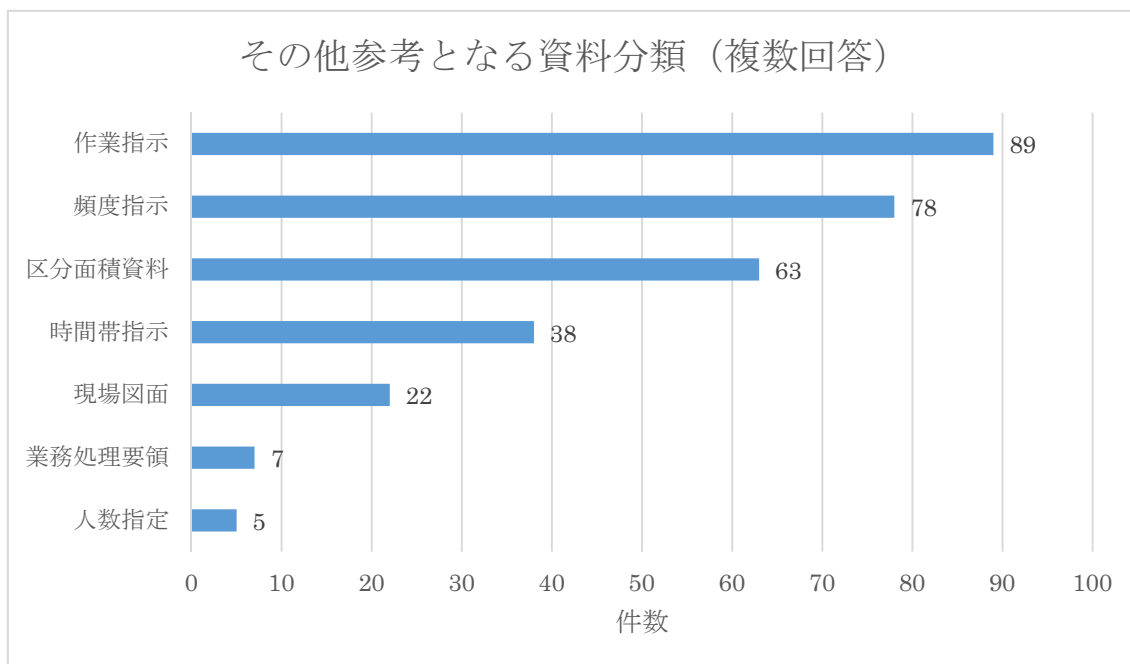
附属書類に関しては、205 件すべての業務で何らかの書類があり、仕様書が最も多く 93 件（45.4%）、入札説明書が 89 件（43.4%）、入札公告文が 84 件（41.0%）、総合評価基準が 6 件（2.9%）であった。



その他参考となる資料は、作業指示 89 件（43.4%）、頻度指示 78 件（38.0%）、区分面積資料が 63 件（30.7%）、時間帯指示が 38 件（18.5%）、現場図面が 22 件（10.7%）、業務処

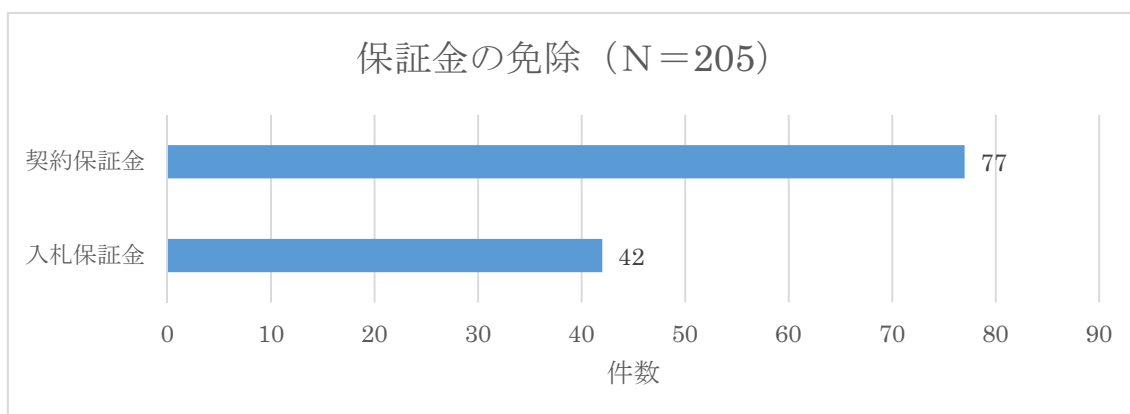


理要領が 7 件 (3.4%)、人数指定が 5 件 (2.4%) であった。



#### (8) 保証金の免除

保証金の免除については、契約保証金の免除が 42 件 (20.5%)、入札保証金の免除が 77 件 (37.6%)、であった。

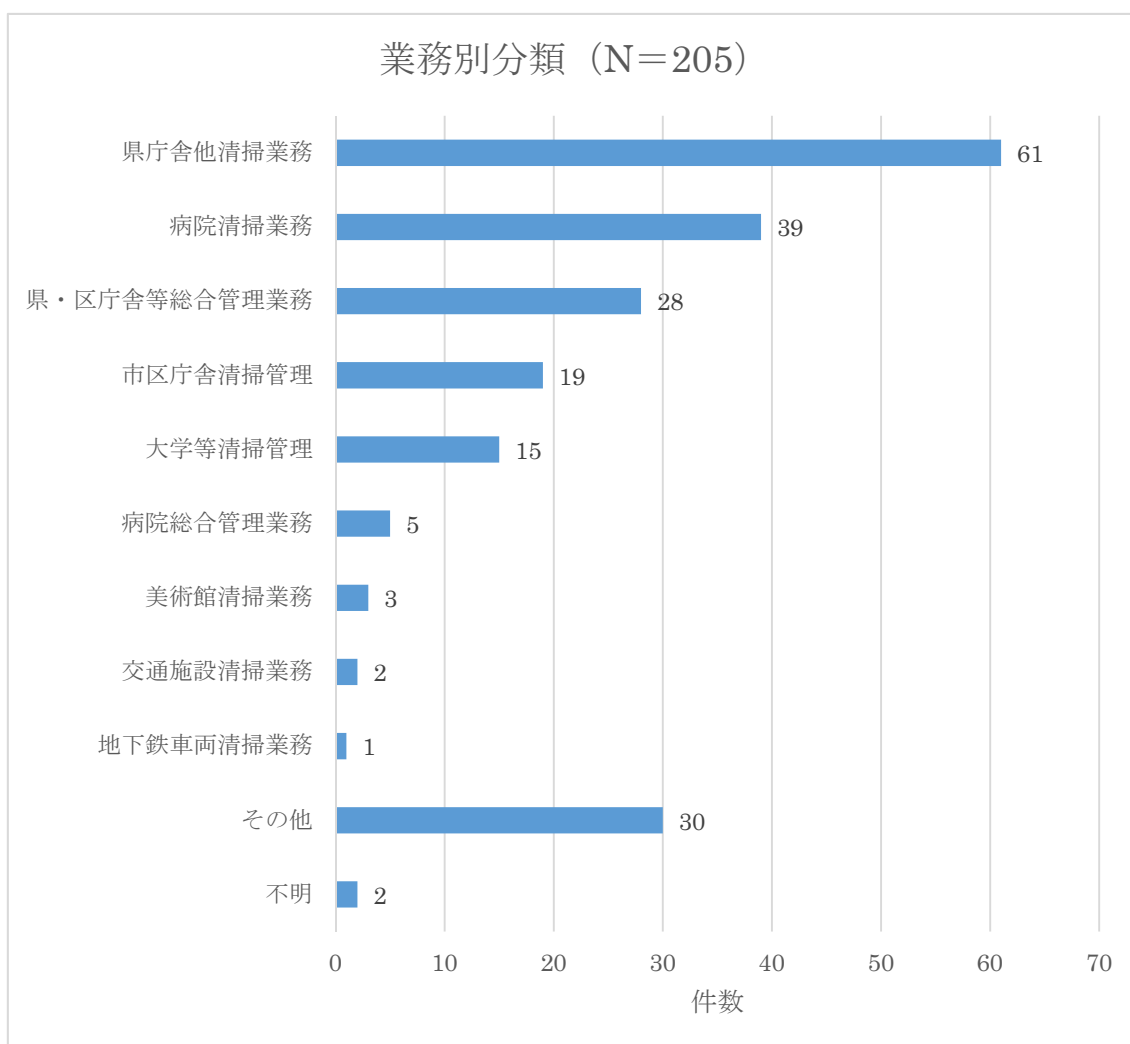


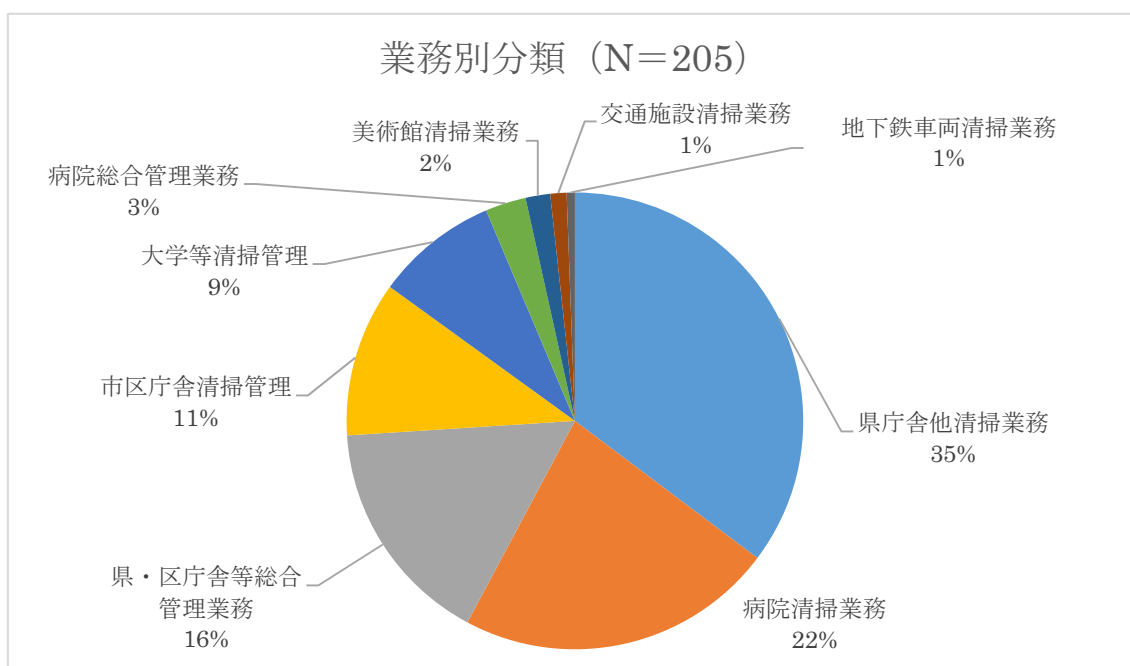
#### 4. 調査結果の比較検討

調査結果を踏まえ、建物用途業務別に比較検討した結果を以下に示す。

##### (1) 業務別分類

業務別分類で見ると、最も多いのは、県庁舎他清掃業務 61 件 (30%)、次いで、病院清掃業務 39 件 (19%)、県・区庁舎等総合管理業務 28 件 (14%)、市区庁舎清掃管理 19 件 (9%)、大学等清掃管理 15 件 (7%)、病院総合管理業務 5 件 (2%)、美術館清掃業務 3 件 (1%)、交通施設清掃業務 2 件 (1%)、地下鉄車両清掃業務 1 件 (1%) であった。





## (2) 業務別特性

上位 5 件においてデータを抽出し、業務別の特性を検討する。

### ① 県庁舎他清掃業務 (61 件)

契約期間においては、単年契約が 87% を占めており、全体の比率では 26% となっている。また業務実績については半数の施設で実績を求める結果となっている。

分類		件数	比率 % (業務別)	比率 % (全体)	備考
契約期間	単年	53	87%	26%	
	複数年	8	13%	4%	最大 5 年
会社所在地の制限無		9	15%	4%	
業務実績が必要		30	49%	15%	

### ② 病院清掃業務 (39 件)

契約期間においては、複数年契約が過半数を占める結果となり、一部の施設では毎年度検査をして最大 5 年契約とするものもあった。業務実績においても、6 割の施設で実績を求める結果となっている。

分類		件数	比率 % (業務別)	比率 % (全体)	備考
契約期間	単年	15	38%	7%	
	複数年	24	62%	12%	内 2 件毎年度検査

					最大 5 年
会社所在地の制限無	7	18%	3%		
業務実績が必要	23	59%	11%		

③ 県・区庁舎等総合管理業務（28 件）

契約期間においては、単年・複数年ともに同程度であった。会社所在地の制限については、同地域に限定していない業務が 2 割近くあった。業務実績においては 7 割近くの施設で実績を求める結果となっている。

分類		件数	比率 % (業務別)	比率 % (全体)	備考
契約期間	単年	13	46%	6%	
	複数年	15	53%	7%	最大 5 年
会社所在地の制限無		5	19%	2%	
業務実績が必要		19	68%	9%	

④ 市区庁舎清掃管理（19 件）

契約期間においては、複数年が 6 割近くあり、最大で 5 年の契約であった。業務実績においては 3 割の施設で実績を求める結果となっている。

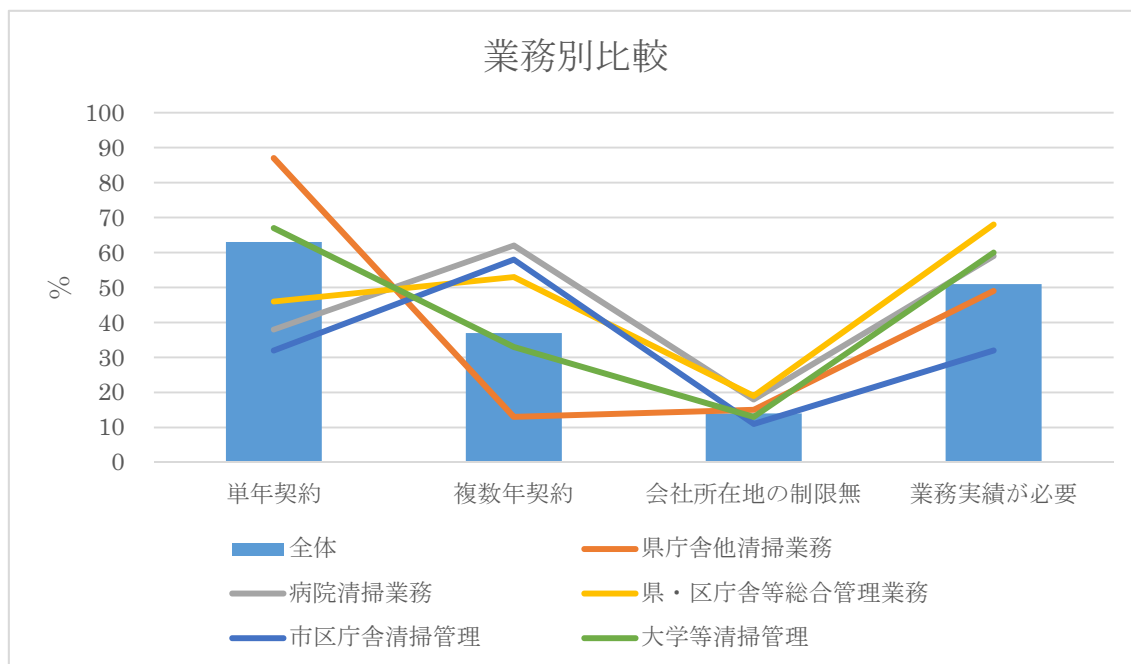
分類		件数	比率 % (業務別)	比率 % (全体)	備考
契約期間	単年	6	32%	3%	
	複数年	11	58%	5%	最大 5 年
会社所在地の制限無		2	11%	1%	
業務実績が必要		6	32%	3%	

⑤ 大学等清掃管理（15 件）

契約期間においては、単年度が 7 割近くを占めている。業務実績においては、6 割の施設で実績を求める結果となっている。

分類		件数	比率 % (業務別)	比率 % (全体)	備考
契約期間	単年	10	67%	5%	
	複数年	5	33%	2%	最大 3 年
会社所在地の制限無		2	13%	1%	
業務実績が必要		9	60%	4%	

以上のデータから、全体と各業務との比較について以下のグラフに示す。



以上を踏まえ、数量に隔たりがあるため参考程度にとどめるが、以下の結果となった。

契約期間の単年契約については、「県庁舎他清掃業務」の比率が最も高く、「市区庁舎清掃管理」が最も低い。複数年契約では、逆転する結果となっている。このことから、県レベルの施設では契約期間を短くする傾向があり、市区レベルでは契約期間を長くする傾向である。

また、会社所在地の制限が無い業務に関しては全体的に低い数値となり、基本的には所在する地域に業務を委託する施設が大半を占めているといえる。これは、納税者でもある地元事業者に仕事をおとす意味でも当然のことであると言える。

業務実績等の必要性については、「県・区庁舎等総合管理業務」の比率が最も高い結果となった一方、専門性や特異性が需要とされるであろう「病院」や、「大学」などのある意味特別な施設においてより求める傾向が読み取れる結果であった。

## Ⅱ. ビルメンテナンス会社の指定管理者受託事例調査

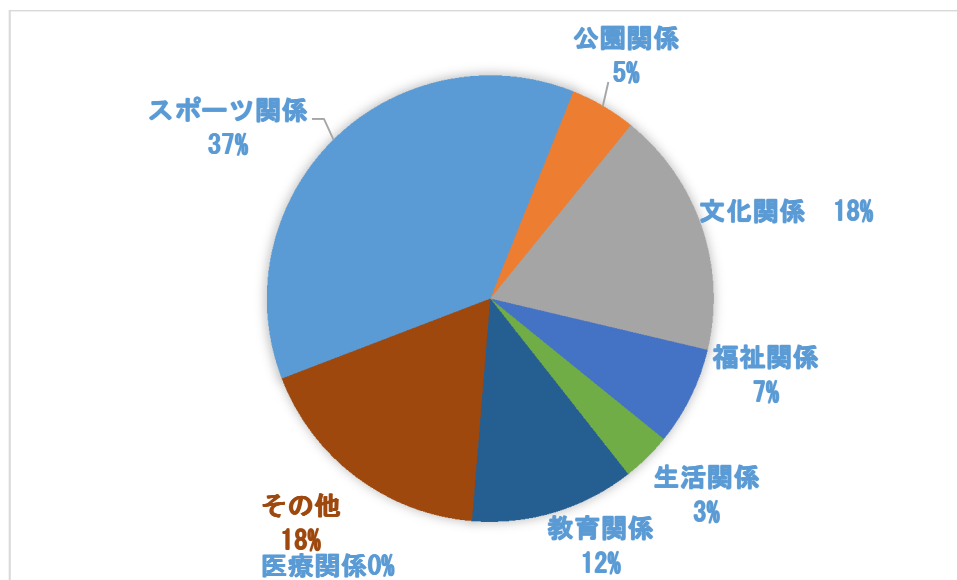
### 1. 調査結果

平成 26 年 7 月、会員企業が指定管理者として受託している物件について、調査を実施した結果、75 物件の回答が得られた。

#### (1) 物件用途（複数選択可能）

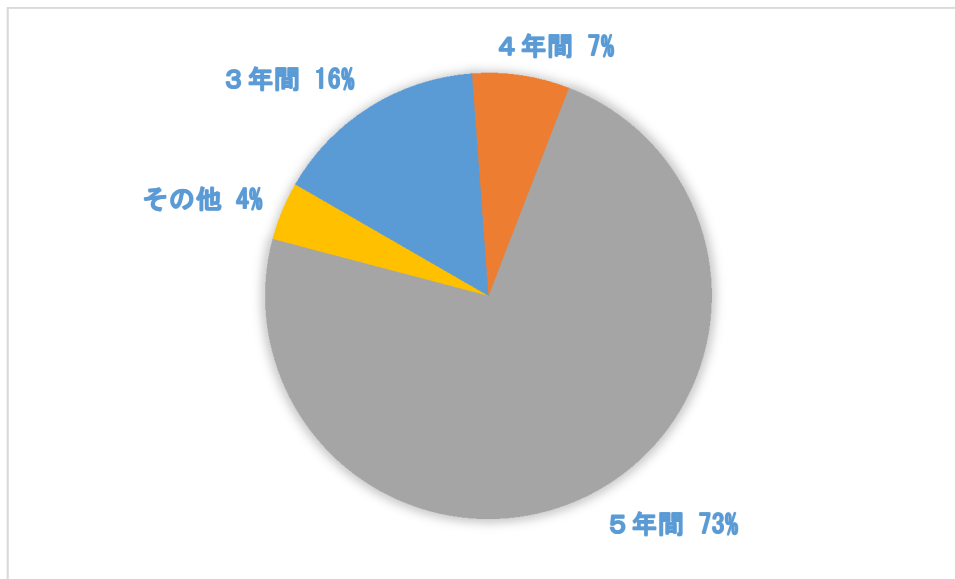
選択肢	件数
スポーツ関係（プール・体育館等）	31
公園関係（公園、植物園、動物園等）	4
文化関係（図書館、美術館、ホール等）	15
医療関係（病院、特定機能病院等）	0
福祉関係（高齢者施設、障がい者施設等）	6
生活関係（駐車場、駐輪場等）	3
教育関係（生涯学習センター等）	10
その他※	15

※その他：防災関連施設、多目的交流施設、温浴施設、研修施設、公衆浴場、市営住宅、斎場・火葬場、複合施設、宿泊施設、劇場、ボート、温浴施設＋トレーニング施設、地域交流振興施設、浴室



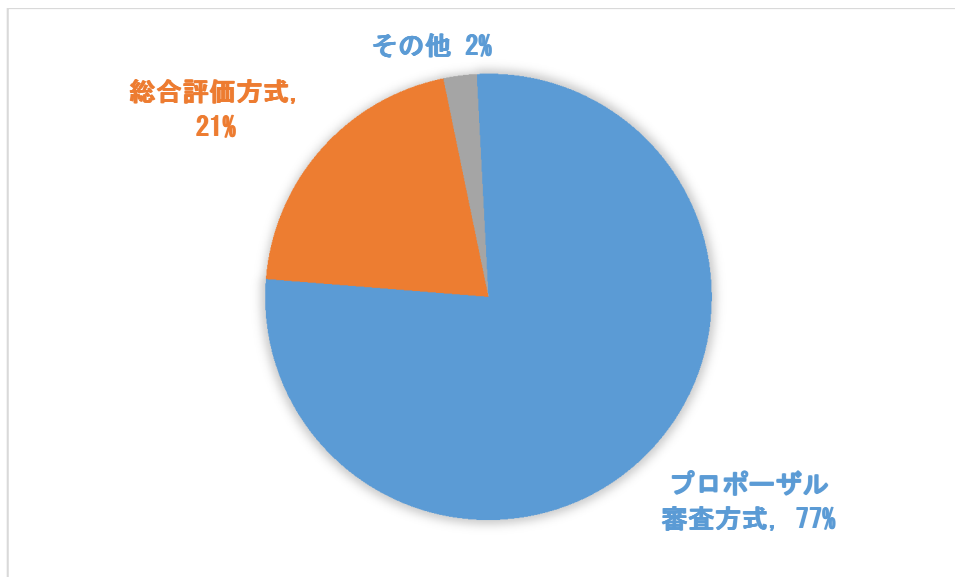
物件の構成比としては、プール、体育館等のスポーツ施設が高く、次に文化施設、教育施設と続き、今回の調査では、医療関係は確認できなかった。また、文化関係の内訳としては、図書館が大半を占めている。

(2) 指定期間



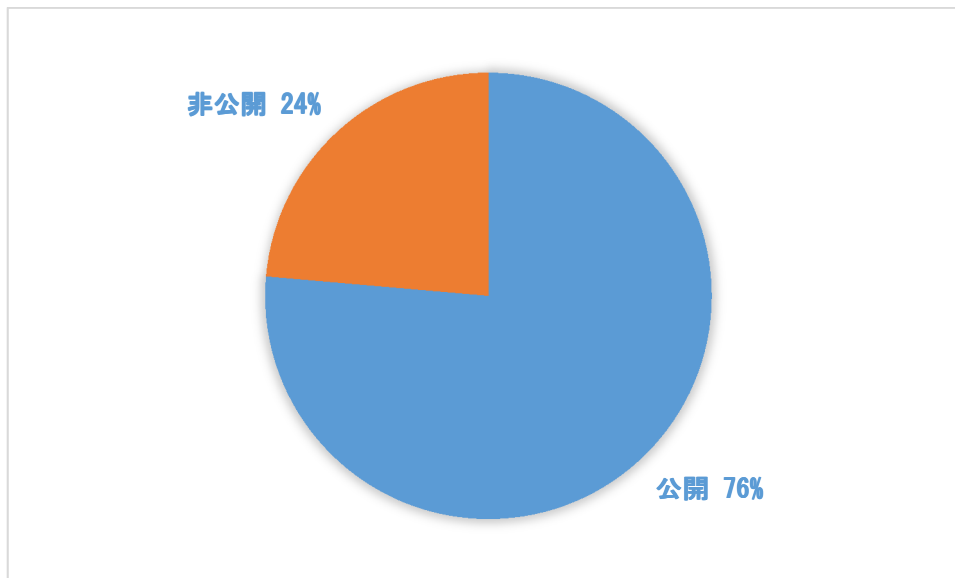
指定期間については、ほぼすべてが複数年契約であり、主流は5年間であるといえる。その他の内訳として、1年間、2.75年間ともに各1件ずつ確認できた。

(3) 選定方法（複数選択可能）



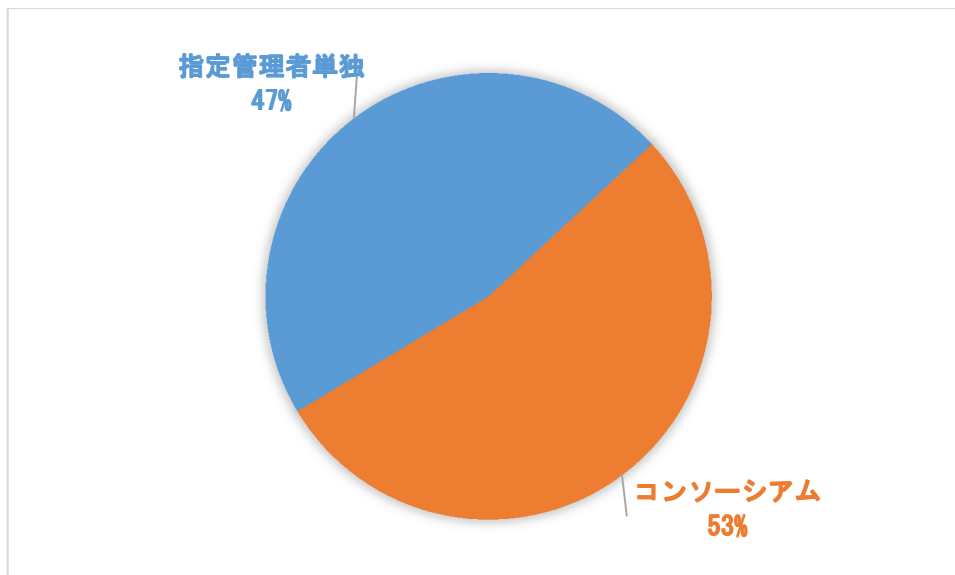
選定方法については、主流はプロポーザル審査方式となった。その内、60件は「プレゼンテーション有り」となった。なお、4件は未記入、その他については、紙での入札もあった。

#### (4) 審査結果



プロポーザル審査方式に基づく審査結果は、基本的に公開されている状況。

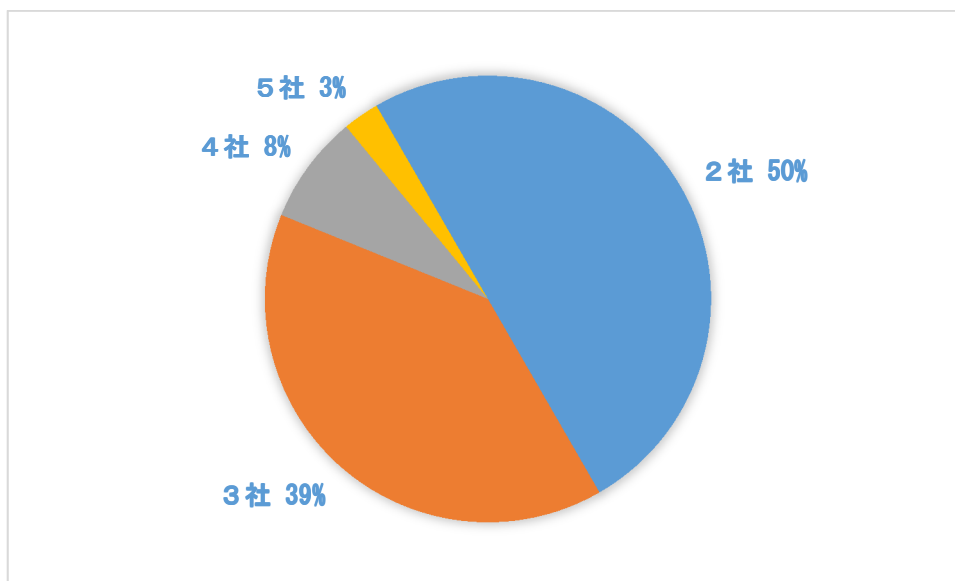
#### (5) 指定管理者の組織



指定管理者の組織に関して、指定管理者単独とコンソーシアムの傾向については、施設物件の特徴や規模等に関連すると思われる。



(6) コンソーシアムの構成数



今回の調査では、2～3社での小規模な構成がほとんどであり、物件の用途、規模に関連すると思われる。

(7) 指定管理者の収入源（複数選択可能）

選択肢	件数
利用料金収入	53
地方公共団体からの指定管理料収入	69
自動販売機収入	36
地方公共団体からの指定管理料以外の収入	5
自主事業の収入※	35

※自主事業：売店、チケット収入、教室レッスン受講料等カルチャースクールその他

(8) 補填措置

選択肢	件数
地方公共団体から減免による減収相当分の補填がある	3
地方公共団体から減免による減収相当分の補填がない	66

## 2. 指定管理者受託事例調査結果記述意見一覧

### (1) 成功した点

- 水光熱費などの基本料金の見直し等による経費の削減。
- 設備運転等に於いて省エネへの取り組みを行い、光熱水費の削減に成功した。
- 複数年契約のため、中期的視点に基づき、修繕計画、業務運営計画を立案でき、実行も効率的になる。
- 地元チームによるコンソーシアム。
- 積極的な集客活動や自主事業の展開で、利用者の増加が図れた。
- ビルメンテナンス業で培ったノウハウを活かし、省エネ効果が発揮できた。
- 平成 18 年度から指定管理者として運営をしており、これまでの実績が認められた。
- 年 2 回以上の自主事業による P R 等の拡大を図り、施設の使用数、来館者数が増加している。
- 4 社の役割分担の明確化（メンバー構成の充実）により各実行イベントとも成功している。
- 共同事業体として、自主事業の「図書館まつり」を開催し、過去 1 番の来館者になった。
- ビルメンテナンス業の場合、中小企業が多く、受注はコンソーシアムが一番妥当と思える。中小の会員企業では運営は難しく、なかなか手が出しにくい。パートナー選を最優先し、建物維持管理業務の区分けができれば申請しやすい。
- カラオケ装置の入替で、利用者が気持ちよく歌っている。
- 前回平成 18 年度（初回）の受契が実績となり、今回の選定された要因になったと思われる。
- 地元の商工会議所、ケーブルTVなどの団体とタイアップし、事業を開催できたこと。
- 会社の知名度が上がった。
- 厳しい競争の中、仕事がいただけたこと。
- 市民活動の活性化を目的に設置されており、その目的を達成するべき様々な事業を企画実施するにあたり、周辺住民や地域で活動する N P O 団体等とのつながりができ、活性化につながった。
- 施設の利用目的に沿った運営ができていると、市からも評価されている。
- 土曜日の午前中のみ、障がい者の利用料を無料にしたことが好評を得た。
- 利用者の健康増進などによる地域貢献。雇用確保による人材育成。
- デマンド警報機や空調ポンプ台数制御等により、水道光熱費を削減することができた。その分をイベント開催等の経費に充当することができた結果、施設利用者の増加につながった。
- 長年にわたり清掃・警備・ビル管業務を請けていた施設が、3 年後に一般公募になる話

を聞き、現状の運営状況をある程度把握していたので、公募の1年半前から準備をし、情報を集めていた。一般公募説明会から提出期限まで約1ヶ月しかなく、事前の準備等ができていないと受託できなかった。

- 指定管理者のグループ会社との連携により、経営面・管理面において、堅実な運営が可能になった。
- 売上の伸展、毎年利用者数の増加。
- 専門知識を活かして、電気料金・水道料金等の経費削減に成功。
- 今までの施設経験を活かし、利用者減の傾向を捉え、施設内の改善を提案して実行し、利用者増を図れた。
- 自主事業として取り組んでいる各種カルチャースクールが、順調に推移している。
- 自主事業（単独企画、共催企画）は入場者数、料金収入ともに計画以上に成果を上げている。
- 市と連携し、適切な収支計画の立案、実行、監査を実施している。自主事業を独立採算制で運営、文化財団の助成金も活用し、高い評価を得ている。

## （2）課題

- 修繕費に余裕がないため、改修工事に時間がかかる。
- 光熱水費の値上げや、消費税率上昇による、発注者側からの補填について、指定管理者の負担になりそうである。
- 建物の老朽化。
- 教室の利用者の増員が計れないことについて、いろいろな教室の種類を増やし、利用促進をしていますが、建築後約30年経ているので、施設（設備を含む）老朽化が問題となっている。
- 市の都合により、2年以上の指定管理期間を残し、契約が解除。全方位外交である指定管理者に比べ、一方向しか見ない自治体に辟易している。
- 光熱費の上昇リスクに対する懸念、施設や備品の老朽化に対する行政側の対応。
- 指定管理者になってから市、県のイベントが他に移ったこと。
- 指定管理者ながら1/4は市からの職員が入り、館長が市であること。
- 修繕費の地方公共団体の負担は、130万円以上であり、それ以下の修繕が多く、負担がきつい。
- 審査基準のウェイトが事業内容より費用（予算）に重きをおくようになってきているので、特に文化事業（クラシックホールの運営）においては、相反して運営することになってしまう。一流のものを企画すれば、費用がかかり、費用をリーズナブルにすれば、どこでもあるような企画になってしまう。
- 契約期間が短いこと。前回2年間：平成23年4月～平成25年3月、今回：平成25年4月～平成28年3月、5年間位の期間があると特長のある経営ができる。

- 請求書等全てにおいて、市の書式による、民間企業と行政の仕組みの違い、「経理処理」、「会計制度」、「専門業務の再委託」、「予防保全」のギャップに悩まされている。
- 最初は3年契約次に5年契約と8年間運営してきた最終年度となり、来年度からの申請を済ませたところ。次の5年間が指定されないとなると8年間の経験と苦労が水の泡となってしまう。今まで問題がなかった業者には続けさせて欲しい。
- 施設の老朽化による、各種各所の修繕費の増大。
- 同じビルメン会員同士で争っていること。(受注競争)
- 今後、指定管理者が2巡目、3巡目と回を重ねる度に、指定管理料の減額をされることが心配。事実2巡目を迎えましたが、約5%削減された。
- モニタリング(現地調査、事務所調査)年2回、協議会年4回、新年度事業計画等協議会年1回、利用報告書、収支報告書を毎月提出、年度提出等負担加重。委託料のみでの運営なので、利用が増加すると、水道光熱費、残業、早出賃金等の費用負担が上がり、利益が減少する結果になり、受託者のメリットがない。
- 農産物出荷品の確保。(夏季の品揃え)
- 平成7年の建築による、突発的修繕が多くなってきている。(平成17年から指定管理受託)
- 施設の経年劣化が著しい。
- 物価(重油等)高騰に伴う経費増。
- 県の企画する教育普及事業が、採算性に乏しい。
- 施設の経年劣化が激しく、修繕費が年々増加し、運営を圧迫している。
- 利用率が上がり、高稼働が続いている状況。事務処理、施設対応、打ち合わせ対応など人員不足が生じているが、人件費の増額が認められにくい為、今後の対応策について調整中である。