

建築保全業務の発注事務と年間スケジュール

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
岡田知己



1 ビルメンテナンス業務の目的と契約の種類

建築保全業務は、役務による委託業務ではありますが、建築物及びその付帯施設の保全に関する成果を求められている業務で、建築保全業務のうち、清掃や設備の点検・保守、運転監視など維持管理を行うビルメンテナンス業務は、公共工事の品質確保の促進に関する法律（以下、「品確法」という。）の平成26年の改正により、公共工事とし位置付けられたため、請負による公共工事契約であり、役務・物品購入契約ではありません。



2 予算要求までの準備

翌年度の予算要求交渉までに、仕様書を作成し概算予定価格の積算が必要です。

(1) 仕様書の作成

対象施設の管理者として、施設の設置目的を勘案し利用者と執務者の安全と衛生的な快適環境を維持するために必要な業務とその作業内容などを詳細に指示する仕様書の作成が必要です。

1) 仕様内容について

施設規模、構造、建築年数、修繕等の履歴、そして業務内容、管理体制、開館・閉館時間、開館日などの管理運営に関する状況を明らかにする必要があります。

次に、対象場所ごとの清掃、設備、警備業務の具体的な作業内容と対象面積や作業回数などの作業規模を明確にする必要があります。

2) 仕様書の作成方法

仕様書を作成するにあたっては、国土交通省（以下、「国交省」という。）監修の「建築保全業務共通仕様書」（以下、「共通仕様書」という。）に基づいて作成することが最適です。

* 日常清掃業務の標準的な仕様書（案）と付随仕様表を配布していますので参考にしてください。

(2) 概算予定価格の積算

予定価格の妥当性を確保するためには、適正な作業量を算出するための歩掛や労務単価など積算に必要なデータや積算方法に客観的、対外的に納得のいく明確な根拠が必要です。

また、発注者の責務として品確法第7条第1項第1号には、予定価格の設定にあたっては、適正な利潤を確保することができるよう、市場における労務及び取引価格、事業主が納付義務を負う保険料（法定福利費）、施工の実態等を的確に反映した積算を行い、積算にあたっては、最新の積算基準を適用する必要があります。

1) 労務数量の積算

作成した仕様書に基づき、労務数量を算出します。

国交省監修の「建築保全業務積算要領」
(以下、「積算要領」という。)の標準歩
掛りから作業ごと、技術者区分ごとの労務
数量を算出することが最適です。



2) 概算予定価格の積算

国交省監修の「建築保全業務積算基準」（以下、「積算基準」という。）に基づき、技術者区分ごとの労務数量の合計と現行（前年12月）の国交省公表の「建築保全業務労務単価」（以下、「労務単価」という。）により直接人件費を算出し概算予定価格を積算することが最適です。

* 日常清掃業務の標準的な仕様書（案）に基づく予定価格自動試算様式も特典として配布しますので、参考にしてください。

3 予算決定後から入札公告まで

(1) 予定価格の検討

概算予定価格の労務単価を当該年12月公表の翌年度労務単価に置き換え、予定価格を決定しますが、十分な予算の確保に至らなかった場合には、下記のような法的な制限があるため、仕様書の内容から見直す必要があります。



◎歩切の禁止

財政上の都合による予算の削減などのため、積算する上では仕様内容から業務量等を控除し、落札者決定後に従前どおりの業務の追加を要求したり、仕様内容に記載していても積算に含めないことなど、本来必要な予定価格を切り下げることが、歩切であり品確法第7条第1項第1号の規定に違反することになりますし、「公共工事の入札及び契約適正化の促進に関する法律」の趣旨にも反しており、禁止されています。

◎歩切の禁止

また、会計検査などでも「仕様書の内容と
予定価格は、一致していなければならない
い。」とされております。



(2) ダンピング等低価格入札の防止

品確法第7条第1項第4号には、ダンピング受注を防止するため、低入札価格制度又は最低制限価格制度の適切な活用を行い、予定価格は、原則として事後公表とすることとなっています。



(2) ダンピング等低価格入札の防止

低入札価格制度と最低制限価格制度における基準価格については、国交省の積算基準に基づく予定価格の90%以上で設定いただくと、年度途中の最低賃金(以下、「最賃」という。)の改定後も最賃および法定福利費等に関する法律の順守が可能です。



3) 入札公告

入札公告は、入札参加者が応札価格の積算および必要人員や資機材等の手配準備のため、業務開始の2カ月前が望ましく、4月1日が業務開始の場合は、2月中にお願いします。



4 入札の目的と予定価格

入札は、費用対効果の高い仕事をしてもらうために行うものですが、少ない費用で最大の効果にとらわれると、「安かろう悪かろう」にもなりやすいですし、信頼できる会社がいなくなります。

良い成果を得、良い会社を守り育てるためには、具体的内容の仕様書に基づき、予定価格を適正に積算しなければなりません。

ご清聴ありがとうございました

