

# ビルメンテナンス業務の発注事務と 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について

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）第3条の基本理念に「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。」と規定されていることから、ビルメンテナンス業務はこの基本理念に従って行う必要があります。

この基本理念を踏まえた発注事務を行うため、厚生労働省より「ビルメンテナンス業務に係る発注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。）」（通知）が発出されています。



## 2 入札及び契約事務に関する発注者の責務

### (1) 適正な仕様書等の作成

公共工事の品質は、適切な維持管理により、将来にわたり確保されなければならない（品確法第3条第6項）ため、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業務に必要な全ての事項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。



## 2 入札及び契約事務に関する発注者の責務

### (2) 予定価格の適正な設定（ガイドライン）

業務の品質確保の担い手が中長期的に育成確保されるために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。



## \* 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には、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。また、会計検査院などでも「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。」とされております。

(3) **ダンピング等低価格入札の防止**  
ダンピング受注を防止するため、品格法第7条第1項第4号および公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議より、「発注業務の運用に関する指針（以下、「指針」という。）では、低入札価格制度又は最低制限価格制度の適切な活用を求めています。

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。



低入札価格調査制度は、それぞれ会計法第29条の6、地方自治法の234条に基づいていますが、最低制限価格制度は、さらに地方自治法施行令167条の10「…あらかじめ最低制限価格を設けて、（…中略…）最低制限価格以上の価格をもって（…以下略）」の規定を根拠としておりますが、予算決算及び会計令にはこの規定が無いため、国においてはこの制度の活用はできません。

この制度は、国以外の地方公共団体および品確法第2条にいう特殊法人等が活用できる制度となっています。

また、低入札価格調査制度の基準額は、国は予定価格1千万円以上となっていますが、地方公共団体および特殊法人等は、それぞれの入札実態に基づき決定することができます。

### 3 事務手続きのスケジュール

- (1) 仕様書および概算予定価格の積算の作成  
翌年度の予算要求交渉までに、概算予定価格を積算しておく必要があります。  
予定価格の妥当性を確保するためには、適正な仕様書と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。  
仕様書を作成するにあたっては、国交省監修の「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。



## 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「積算基準」に基づき、技術者分ごとの労務数量の合計と現行の「労務単価」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。

## 4 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、仕様書の内容(ex.作業頻度等)から見直す必要があります。

### (2) 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。

ご清聴ありがとうございました。

