

清掃管理業務における仕様書の 作成方法と積算方法

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
岡田知己



1 適正な仕様書等の必要性

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と公共工事の品質確保の促進に関する法律（以下、「法」という。）の第3条第6・7項に定められているため、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。



1 適正な仕様書等の必要性

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。

適正に作成された仕様書は、施設の大幅な改修や建て替えなど、清掃箇所の使用方法和その面積が変わらない限り使用できますので、以降は予算要求と予定価格の積算および設定が主体となりますから発注事務に係る作業は大幅に軽減されることとなります。

2 仕様書の作成方法

(1) 施設の基本情報

- ① 施設名称、建物の種別（利用形態）、構造
- ② 建築年数（竣工年月日）、修繕等の履歴
- ③ 施設規模：敷地面積、建築面積、部屋・廊下・階段等の延べ床面積、階数
- ④ 運営概要：事業内容（業務内容、勤務者数、1日当たり利用者数など）
- ⑤ 管理体制：開館・閉館時間、開館日（業務実施日…毎年変わる）

2 仕様書の作成方法

(2) 清掃業務の内容等

- ① 業務名および業務内容、発注目的、業務期間
- ② 作業内容の設定：除塵、拭き、洗浄、巡回清掃（通常の清掃後に行う部分清掃）、ごみ収集など
- ③ 定期清掃等：床以外の定期清掃では窓は数と面積、照明器具は型式と数量、その他設備の数量
- ④ 終了報告の方法：報告書の様式と提出方法など

(3) 日常清掃の面積（図面の添付）と作業回数

① 建物内部の面積は、柱型・家具・什器備品の面積を差し引かない壁芯面積。

※ 壁芯面積とは、壁や柱の中心線で囲まれた面積のことで設計図で測定されます。

※ 公示用仕様書に設計図を添付した場合、面積を明示する必要はありません。

② 玄関回り、犬走、構内通路、駐車場、屋上広場等の建物外部の面積は、対象実面積

③ 壁の面積は、窓・扉・什器備品の面積を除く

(3) 日常清掃の面積（図面の添付）と作業回数

- ④ 天井は、高さ3.5m以下に限り、照明区部、吹出口、吸込口（風量調節器）の面積を除く
 - ⑤ 作業場所ごとの作業回数・頻度（「都度」は積算ができないため不適）
 - ⑥ トイレは大小便器の数と巡回清掃の時間帯と回数、ごみの排出は分別内容と分別量
- 共通仕様書（平成30年度版）に基づき作成した日常清掃業務標準仕様書（案）および仕様表施設により修正の必要が有りますが、この案を参考に仕様書を作成することは可能です。

3 労務工数の算出（歩掛により）

労務工数は、施設の清掃対象面積の規模ごとに国交省監修の「建築保全業務積算基準」（以下、「積算基準」という。）に歩掛が定められておりますので、これに基づき算出することが、最適です。

労務数量の合計は同じですが、施設規模により難易度が変わるため、清掃員A、B、Cの構成が変わっています。

労務数量は、毎年就業日数により作業の年間実施回数が変わる分だけ変わることになります。

なお、積算基準の歩掛は、事務所建物を基準としていますが、業務内容等が同一の場合は、コミュニティーセンターや大規模でない体育館や博物館等でも準用可能と思われます。

4 予定価格の積算

(1) 予定価格（予算）の積算

予定価格は、直接人件費を規準に以下の構成に従い積算されます。

清掃業務の直接人件費は、算出されました清掃員A、B、Cそれぞれの労務工数に毎年、国交省から12月に公表される「建築保全業務労務単価」（以下、「労務単価」という。）を乗じ算出します。



(2) 予定価格設定に関する留意点

① 歩切＝手間切り（手抜き）

歩切とは業務を遂行する上で本来必要な費用を財政上の都合などのため、予定価格を切り下げたり契約後に業務を追加することなどです。

歩切は、適正な保全業務ができなくなるため、施設の老朽化を進めるおそれがあり、また、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。

予算が限られている場合には作業頻度などによる仕様書の見直しから行う必要があります。

(2) 予定価格設定に関する留意点

② 同額応札について

仕様内容が固定され、労務単価も公表され、労務数量も就業日数により変わるだけですので、同額応札が増える可能性があります。

例えば、仕様書に国交省の歩掛に示されていない軽微な業務を加え、労務数量全体の1~2%の範囲で毎年変えることや、低入札価格調査制度や最低制限価格制度に基準額の率を5%程度の範囲で変えるなどの工夫も必要になってきます。

ご清聴ありがとうございました。

