

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の解説（令和5年度改正編）

厚生労働省 医薬・生活衛生局

生活衛生課 課長補佐 山口 久雄

- 1 ガイドラインの概要
- 2 ガイドラインの構成
- 3 令和5年度 ガイドライン改正の背景
- 4 主なポイント
- 5 今後

1 ガイドラインの概要

平成26年6月に公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）が改正され、その**基本理念**の一つとして、**「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。」**と掲げられたこと等を踏まえ、平成27年6月に、**ビルメンテナンス業務固有の発注関係事務に関する事項についてとりまとめたもの**

2 ガイドラインの構成

① **維持管理計画策定段階** 維持管理計画の策定 / 維持管理台帳の整備

② **業務発注準備段階**

業務の性格等に応じた入札契約方式（価格競争または総合評価）の選択 / 現場条件等を踏まえた適切な仕様書等の作成 / 適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定 / 適切な発注時期の設定

③ **入札契約段階**

適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等/業務の性格等に応じた技術提案の評価内容の設定/ 競争参加者の業務実施能力の適切な評価項目の設定等 / 入札不調・不落時の見積りの活用等 / 公正性・透明性の確保、不正行為の排除

④ **業務実施段階**

業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更 / 業務履行中の実施状況の確認等 / 維持管理に関する情報共有

⑤ **業務完了後**

業務完了後の適切な履行検査・評価等 / 施設機能に関する現況確認

3 令和5年度 ガイドライン改正の背景

今般、「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」（令和4年6月7日閣議決定）では、「中小企業等が賃金引上げの原資を確保できるよう、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分の適切な転嫁に向けた環境整備を進める」とされています。

また、「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」（令和3年12月内閣官房等関係省庁）では、「ビルメンテナンス等の公共調達において、労務費、原材料費、エネルギーコスト等の上昇分を反映した調達価格となるよう、（略）発注者として標準単価を設定し、これに基づく公共調達を行うことを検討する」と示されています。

これらを踏まえつつ、関係省庁、業界団体等との調整を経て、ガイドラインを改正しました。

4 - 1 主なポイント 「業務発注準備段階」

(業務の性格等に応じた入札契約方式の選択) (ガイドライン2 (2))

- 競争入札方式には、「価格競争方式」と「総合評価落札方式」がある。
- その際、ビルメンテナンス業務の中には、受注者の技術能力等により品質に影響が生じ、業務が適切に行われない場合は当該建築物の環境衛生が適切に確保されなくなるものもあることから、そのような業務については、価格と技術能力等を総合的に評価する総合評価落札方式を適用する必要がある。
- なお、国の調達の場合、総合評価落札方式の実施には、財務大臣に協議を行う必要がある。

4-2 主なポイント 「業務発注準備段階」

(適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定) (ガイドライン2 (2))

- 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建築保全業務積算基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部) を活用
- 積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しないよう、可能な限り最新の労務単価、原材料費、エネルギー価格等を適切に反映。
- 労務単価については、毎年度作成・公表される建築保全業務労務単価 (国土交通省大臣官房官庁営繕部) の最新のものを活用する。また、ビルメンテナンス業者から参考見積書等を徴取する場合は、最新の建築保全業務労務単価を踏まえて積算に適切な価格が反映されるよう配慮する。建築保全業務労務単価が作成・公表されていない都道府県においては、近隣都道府県の建築保全業務労務単価を補正して活用する。なお、地方公共団体が独自に労務単価を定めており、最新の建築保全業務労務単価を超えている場合は、当該地方公共団体の独自の当該労務単価を活用する。
- 最新の業務実態や最低賃金額、労務単価、原材料費、エネルギー価格等の上昇額等の地域特性等を踏まえて積算内容を見直すとともに、遅滞なく適用する。

4 - 2 主なポイント「業務発注準備段階」

(適切な発注時期の設定等) (ガイドライン2 (2))

- 受注者が変更された場合に円滑に業務が引き継がれるよう、適切な引継期間を設ける等の配慮を行う。

4-2 主なポイント「入札契約段階」

(適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等)

(ガイドライン2 (3))

＜個別業務に際しての競争参加者の審査等＞

- 必要に応じて、競争参加資格の設定（赤字下線部を追加）
 - 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号。以下「建築物衛生法」という。）第12条の2に基づく都道府県知事の登録（以下「知事登録」という。）
 - 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）第43条に基づく障害者の法定雇用率を達成していること、
 - 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
 - 環境省が設けるエコチューニング事業者認定の有無 など

- 不良不適格業者の排除の徹底（赤字下線部を追加）
 - 暴力団員等がその事業活動を支配している企業
 - 建築物衛生法その他業務に関する諸法令（社会保険等に関する法令を含む。）を遵守しない企業、
 - 知事登録を取り消されてから2年を経過しない企業（知事登録を受けていることを競争参加資格とする場合） 等

4 - 2 主なポイント「入札契約段階」

(競争参加者の業務実施能力の適切な評価項目の設定等)

(ガイドライン2 (3))

- 国の調達においては、「総合評価落札方式における賃上げを実施する企業に対する加点措置について」(令和3年12月17日付け財計第4803号)を踏まえ、総合評価落札方式の評価項目に賃上げに関する項目を設ける。

4-2 主なポイント「入札契約段階」

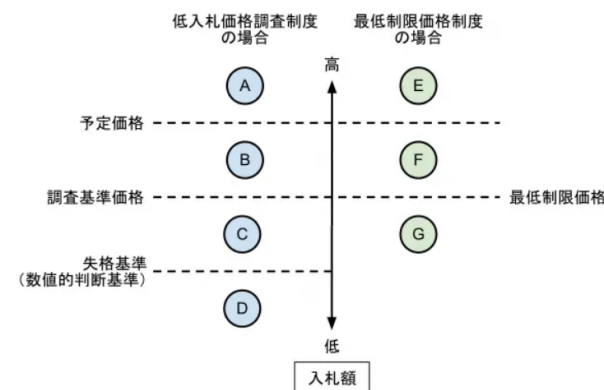
(適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等)

(ガイドライン2 (3))

＜ダンピング受注の防止、予定価格の事後公表＞

- 国の低入札価格調査制度の対象は予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第84条により予定価格が1000万円を超える請負契約となっているが、地方公共団体においては予定価格1000万円以下の請負契約を低入札価格調査制度の対象とすることも可能である

- 地方公共団体においては、一定の価格を下回る入札を失格とする価格による失格基準を積極的に導入・活用するとともに、その価格水準を調査基準価格に近づけ、これによって適正な業務への懸念があるビルメンテナンス業者を適切に排除することなどにより、制度の実効を確保する。



失格基準価格のイメージ図の解説

最低入札額がA又はEの場合	予定価格に達していないため入札打ち切り
最低入札額がB又はFの場合	落札
最低入札額がCの場合	適正な施工が可能であるか否かについて調査した上で落札者を決定
最低入札額がD又はGの場合	失格

出典

URL:<http://www.town.misaki.osaka.jp/soshiki/soumu/somu/nyusatu/nyuusatukeyakuseido/2210.html>

4-2 主なポイント「入札契約段階」

(適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止等)

(ガイドライン2 (3))

<ダンピング受注の防止、予定価格の事後公表>

- 賃金水準や物価水準の変動により、適切なビルメンテナンス業務の継続的な実施に支障が生じることがないように、賃金水準や物価水準の変動により受注者から発注者に契約金額の変更について請求があった場合は、契約金額の変更の可否について迅速かつ適切に協議を行う旨の条項を予め契約に入れること等を検討する。

4 - 2 主なポイント「入札契約段階」

(再委託の適正化) (ガイドライン2 (3))

<一括再委託の禁止>

- 委託契約の全部を一括して第三者に委託することを禁止する。

<再委託の承認>

- 再委託を行う場合には、あらかじめ再委託の相手方の商号又は名称及び住所並びに再委託を行う業務の範囲、再委託の必要性及び契約金額について記載した書面を提出させ、次に掲げる事項について審査し、適当と認められる場合に承認を行う。なお、再委託に関する書面に記載された事項について、変更がある場合には、遅滞なく変更の届出を提出させ、同様に審査及び承認を行う。

① 再委託を行う合理的理由

② 再委託の相手方が、再委託される業務を履行する能力

③ その他必要と認められる事項

<履行体制の把握及び報告徴収>

- 再委託の相手方からさらに第三者に委託が行われる場合には、当該第三者の商号又は名称及び住所並びに委託を行う業務の範囲を記載した書面を委託契約の相手方に提出させる。
- 委託契約の適正な履行の確保のために必要があると認めるときは、委託契約の相手方に対し、報告を求める等必要な措置を講じる。

4 - 2 主なポイント 「業務実施段階」

(業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更)

(ガイドライン2 (4))

- 最低賃金額の改定、労務単価、エネルギー価格、資材・機材等の価格変動を注視し、年度途中で最低賃金の改定があった場合や価格変動により適切なビルメンテナンス業務の継続的な実施に支障が生じるおそれがある場合は、適切な価格で単価の見直しを行い、代金の額の変更を検討する。なお、賃金水準や物価水準の変動により受注者から発注者に契約金額の変更について請求があった場合は、契約金額の変更の可否について迅速かつ適切に協議を行う。

【参考】ガイドラインに関連する国の指針等のご紹介

➤ 発注関係事務の運用に関する指針

(平成27年1月30日 (令和2年1月30日改正))

- 適正利潤の確保を可能とするための予定価格の適正な設定
- ダumping受注の防止・予定価格の事後公表
- 施工条件の変化等に応じた適切な設計変更 など

➤ パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ

(令和3年12月27日)

4. 公共調達における労務費等の上昇への対応

(デジタル庁、経済産業省、厚生労働省)

- 情報システムやビルメンテナンス等の公共調達において、労務費、原材
費、エネルギーコスト等の上昇分を反映した調達価格となるよう、公共工
事における公共工事設計労務単価制度等を参考に、調達の対象となる資産・
サービス毎に、デジタル庁と業種を所管する省庁などが連携して、発注者とし
て標準単価を設定し、これに基づく公共調達を行うことを検討する。特に、
情報システムの公共調達においては、契約単価のデータベース化等により、再
委託・再々委託先も含めた賃金の適正化等に向けて取り組む。

【参考】ガイドラインに関連する国の指針等のご紹介

- 「新しい資本主義」の実現のために25年ぶりの本格的な賃金増時代を創る
—賃上げ環境の抜本強化に向けた緊急提言—

(令和4年5月17日 自民党雇用問題調査会)

2-2 官の発注における適正な契約の徹底

2-2-1 労務比率が高い役務等における適正な予定価格の設定等

一般競争入札による調達を行う場合、特に、労務費率が高い役務等については、予定価格の上限拘束性を踏まえ、予定価格の見積時の労務単価が、最低賃金額等の著しく不当な金額とならないことはもとより、地域の実勢価格を上回ることができるようにしくみとすること。

- 新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画

(令和4年6月7日)

～人・技術・スタートアップへの投資の実現～

(1) 賃金引上げの推進

② 重点業種を示した政府を挙げた中小下請取引適正化

「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」（令和3年12月）及び「取引適正化に向けた5つの取組」（令和4年2月）に基づき、中小企業等が賃金引上げの原資を確保できるよう、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分の適切な転嫁に向けた環境整備を進める。

5 今後

- 厚生労働省と全国ビルメンテナンス協会との共催により、本ガイドラインの講習会を今後も開催し、改正趣旨等の周知徹底を図る。
- 各発注者の事務負担に配慮しつつ、**本ガイドラインに基づき発注関係事務が適切に実施されているかについて、定期的に調査等**を行う。

ご清聴、ありがとうございました。

【参考】 ビルメンガイドラインのページ

URL : https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/building_maintenance_guideline.html

厚生労働省 ビルメンガイドライン

検索



※ 最新情報はHPで掲載しています。