

# 改正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

**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 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 ガイドライン改正の背景

令和元年6月に品確法が改正され、**発注者の責務**として「公共工事の目的物の維持管理を行う場合は、その品質が将来にわたり確保されるよう、維持管理の担い手の中長期的な育成及び確保に配慮しつつ、当該目的物について、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施するよう努めなければならない。」と規定されたこと等を踏まえ、ガイドラインの見直しを行った。

# 4 主なポイント

## (1) 予定価格の適正な設定

- 事業主が納付義務を負う健康保険料等を予定価格の積算に反映する。
- 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等を適切に反映※。

※ 建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官庁営繕部）

- 最新の業務実態や最低賃金額の上昇額等の地域特性等を踏まえて積算基準を見直すとともに、遅滞なく適用※。

※ 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官庁営繕部）

- 年度途中の最低賃金額の改定を踏まえた予算の確保を検討する。

## 令和4年度建築保全業務労務単価

本単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用における直接人件費を積算するための参考単価である。

※本単価は労働者に支払われる賃金に係るものであり、業務管理費(法定福利費(事業主負担)、研修訓練等に要する費用等)及び一般管理費等の諸経費は含まれていない。

※日割基礎単価には、時間外、休日及び深夜の労働についての割増賃金、各職種通常の作業条件または作業内容を超えた労働に対する手当等は含まれていない。

## 1. 日割基礎単価

(単位:円/日)

地 区	保全技師・保全技術員等日割基礎単価						清掃員日割基礎単価			警備員日割基礎単価		
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
北海道	21,200	20,000	21,600	17,800	17,100	14,700	13,700	10,900	9,900	14,200	12,100	10,700
宮 城	21,400	20,200	21,800	17,900	17,200	14,900	13,100	10,500	9,600	13,900	11,800	10,500
東 京	25,200	23,800	25,600	21,100	20,200	17,500	17,200	13,700	12,600	17,200	14,700	13,000
新 潟	22,700	21,500	23,100	18,900	18,200	15,800	13,700	10,900	10,000	13,900	11,900	10,500
愛 知	25,000	23,600	25,400	20,900	20,100	17,400	15,000	12,000	10,900	15,800	13,500	11,900
大 阪	23,600	22,300	24,000	19,800	18,900	16,300	15,900	12,600	11,500	15,400	13,200	11,600
広 島	22,400	21,100	22,800	18,700	18,000	15,600	14,000	11,100	10,200	15,200	12,900	11,500
香 川	23,000	21,800	23,400	19,200	18,400	15,900	12,900	10,400	9,400	15,600	13,300	11,800
福 岡	21,300	20,100	21,700	17,800	17,100	14,800	13,700	10,900	10,000	13,100	11,300	9,900
沖 縄	19,400	18,300	19,700	16,100	15,500	13,400	13,100	10,500	9,600	11,800	10,000	8,900

## 2. 割増基礎単価率

地 区	割増基礎単価率											
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
全 国	9.6%	10.2%	9.6%	9.3%	9.8%	10.3%	10.3%	11.2%	11.2%	9.5%	9.7%	10.5%

清掃員 A : 1級ビルクリーニング技能士の資格を有する者又は清掃業務について作業の内容判断ができる技術力及び作業の指導等の総合的な技能を有し実務経験6年以上程度の者

清掃員 B : 2級ビルクリーニング技能士の資格を有する者、3級ビルクリーニング技能士の資格取得後実務経験2年以上程度の者又は清掃業務について作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し実務経験3年以上6年未満程度の者

清掃員 C : 清掃業務について、清掃員 A 又は清掃員 B の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験3年未満程度の者

# 4 主なポイント

## (2) ダンピング受注の防止

ダンピング受注とは、「その請負代金の額によっては公共工事等の適正な実施が通常見込まれない契約の締結をいう。\*」とされている。

※発注関係事務の運用に関する指針（平成27年1月30日公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議）

ダンピング受注を防止するためには、以下の取組が重要。

- 低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の適切な活用を徹底すること。
- 入札に参加しようとする者に対し、最低賃金に係る制度及び社会保険等に係る制度（各種制度改正（特に被用者保険の適用拡大）の内容を含む。）について十分周知すること。



## 【ダンピング受注の防止①】

### 低入札価格調査制度

入札価格が基準額以下のものについて調査し、適切な履行がなされないおそれがある場合などに、次に低い価格の者を落札者とするもの

### 最低制限価格制度

あらかじめ最低制限価格を設定し、これ以上の価格の中から最低の価格の者を落札者とするもの

# 【ダンピング受注の防止②】最低賃金制度について(1)

## 1. 制度趣旨

○ 最低賃金制度とは、国が法的強制力をもって賃金の最低額を定め、使用者は、その額以上の賃金を支払わなければならないこととするもの。パートタイム労働者を含むすべての労働者とその使用者に適用される。

※ 精神又は身体の障害により著しく労働能力の低い者、試用期間中の者、認定職業訓練を受ける者等は労働局長の許可に基づき減額して適用することが可能。

## 2. 地域別最低賃金

○ 各都道府県ごとに、産業や職種を問わず決定。

○ 毎年、中央最低賃金審議会から示される引上げ額の目安を参考にしながら、地域の実情も踏まえ地方最低賃金審議会の調査審議を経て改定。

※ 地域別最低賃金額の推移（全国加重平均）

改定年度	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02
改定額（円）	663	664	665	668	673	687	703	713	730	737	749	764	780	798	823	848	874	901	902
目安額（円）	示さず ※1	0	示さず ※1	3	3	14	15 (12)※2	7~9 (示さず) ※1,2	15 (10) ※2	6 (2) ※2	7 (4) ※2	14 (14)※2	16 (16) ※2	18	24	25	26	27	示さず ※3
対前年度引上げ額 （円）	0	1	1	3	5	14	16	10	17	7	12	15	16	18	25	25	26	27	1
対前年度引上げ率	0.0%	0.2 %	0.2%	0.5%	0.7%	2.1%	2.3%	1.4%	2.4%	1.0%	1.6%	2.0%	2.1%	2.3%	3.1%	3.0%	3.1%	3.1 %	0.1%

(※1) 「現行水準の維持を基本として引上げ額の目安を示さない」とした。

(※2) H20年度からH26年度の括弧内は、生活保護との乖離解消のための引上げ額を除いた金額。(H19年最低賃金法改正により、最低賃金は生活保護を下回らない水準となるよう配慮することとされた。)

(※3) 「引上げ額の目安を示すことは困難であり、現行水準を維持することが適当」とした。

## 3. 地域別最低賃金の決定基準

○ 最低賃金は、①労働者の生計費、②労働者の賃金の状況、③企業の賃金支払能力を総合的に勘案して定めるものとされており、①を考慮するに当たっては、生活保護に係る施策との整合性に配慮するものとされている。

## 4. 罰則

○ 最低賃金法 第四十条

第四条第一項※の規定に違反した者（地域別最低賃金及び船員に適用される特定最低賃金に係るものに限る。）は、五十万円以下の罰金に処する。※ 使用者は、最低賃金の適用を受ける労働者に対し、その最低賃金額以上の賃金を支払わなければならない。

# 全ての都道府県で地域別最低賃金の答申がなされました

～答申での全国加重平均額は昨年度から28円引上げの930円～

厚生労働省は、都道府県労働局に設置されている地方最低賃金審議会が答申した令和3年度の地域別最低賃金の改定額（以下「改定額」）を取りまとめました。改定額及び発効予定年月日は別紙のとおりです。

これは、7月16日に厚生労働大臣の諮問機関である中央最低賃金審議会が示した「令和3年度地域別最低賃金額改定の目安について」などを参考として、各地方最低賃金審議会にて調査・審議した結果を取りまとめたものです。

答申された改定額は、都道府県労働局での関係労使からの異議申出に関する手続を経た上で、都道府県労働局長の決定により、10月1日から10月上旬までの間に順次発効される予定です。

### 令和3年度 地方最低賃金審議会の答申のポイント

- 47都道府県で、28円～30円、32円の引上げ（引上げ額が28円は40都道府県、29円は4県、30円は2県、32円は1県）
- 改定額の全国加重平均額は930円（昨年度902円）
- 全国加重平均額28円の引上げは、昭和53年度に目安制度が始まって以降で最高額
- 最高額（1,041円）に対する最低額（820円）の比率は、78.8%（昨年度は78.2%。なお、この比率は7年連続の改善）

# 【ダンピング受注の防止③】社会保険適用拡大特設サイト

<https://www.mhlw.go.jp/tekiyoukakudai/index.html>



社会保険適用拡大  
特設サイト

文字サイズ 小 **中** 大

🔍 [サイトマップ](#)

[事業主のみなさま](#)

[社会保険料かんたん  
シミュレーター](#)

[専門家への相談など  
各種支援制度](#)

[パート・アルバイト  
のみなさま](#)

[配偶者の扶養の  
範囲内で  
お勤めのみなさま](#)

[年金額・保険料  
シミュレーション](#)

[動画・チラシ・  
ガイドブック](#)



社会保険適用拡大特設サイト

## 厚生労働省から **法律改正**のお知らせ

従業員数500人以下の  
事業主のみなさまへ

2022年10月から段階的に一部のパート・アルバイトの方の社会保険の加入が義務化されます。

厚生労働省から  
法律改正のお知らせ



[さらに詳しく](#)



パート・アルバイト  
のみなさまへ

あなたの年金・医療保険が変わる大切なお知らせです。

厚生労働省から  
あなたの年金が変わる  
大切なお知らせです！



[さらに詳しく](#)



配偶者の扶養の範囲内で  
お勤めのみなさまへ

あなたの年金・医療保険が変わる大切なお知らせです。

厚生労働省から  
あなたの年金が変わる  
大切なお知らせです！



[さらに詳しく](#)



## 【ダンピング受注の防止④】

- 予定価格は原則として事後公表

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入札参加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る可能性。

- 業務の入札に係る申込みの際に、入札金額の内訳書の提出を求める場合には、書類に不備（例えば入札金額と内訳書の総額の著しい相違等）があるものは、無効とする。

## 4 主なポイント

### (3)業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更

#### 契約時

人件費単価が改定後の最低賃金額を下回った際は、適切な価格での単価の見直しを行う旨の条項を**予め契約に入れる**などより、年度途中で最低賃金額の改定があったとしても、受注者が最低賃金額以上の賃金を支払う義務を履行できるよう配慮すること。

#### 契約後

災害発生時等における緊急的に発生した追加業務等、仕様書等に明示されていない業務履行条件について予期することのできない特別な状態が生じた場合、その他受注者の責によらない事由が生じた場合において、必要と認められるときは、仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額や履行期間の変更を適切に行う。

## 抜 粋

ドアノブ、エレベーターのボタン等の高頻度接触部位の定期的な拭き取り清掃、消毒、施設内におけるマスク着用の徹底、換気頻度の増加といった感染拡大防止対策の取組が行われていると承知しております。加えて、施設内で感染者が確認された場合には、保健所の指示等により、当該施設の消毒等を行うことも想定されるところです。

これらの感染拡大防止対策のための作業が仕様書等に明示されていない場合は、本ガイドライン「2 発注関係事務の適切な実施」の「（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）」における「災害発生時等における緊急的に発生した追加業務等、仕様書等に明示されていない業務履行条件について予期することのできない特別な状態が生じた場合等」にあたる可能性がありますので、必要と認められる場合は、仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額の変更を行う等の適切な御対応をお願いします。

※ 各都道府県の庁舎等の管理業務に係る委託契約等を担当する庁舎等管理部局、入札・契約事務を総括する部局・会計管理部局、予算執行を総括する財政担当部局等あてには、総務省自治行政局行政課長より、本通知の周知がされている。

# 【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、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  
一賃上げ環境の抜本強化に向けた緊急提言一

(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。