

建築保全業務の発注事務と年間スケジュール

～建築保全業務の入札に関する法律等と予定価格～

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
岡田知己



1 建築保全業務契約の法的位置付け

ビルメンテナンス業務は請負による公共工事契約です。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、役務を提供する公共工事として位置付けられました。

また、建築保全業務は、役務による委託業務ではありませんが、建築物及びその付帯施設を適切に管理し、性能や機能を良好な状態に保ち、安全性及び執務環境の確保、長期的耐用性の確保、ライフサイクルコストや環境負荷の低減を図るための成果を求める請負契約で、業務の遂行のみを目的とするものではありません。

2 発注事務としての要件とスケジュール

(1) 入札の目的

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、法令でも落札者の決定は、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって申込みをした者を落札者とする。となっていますが、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する必要があります。

(2) 予定価格に関する法令の規定

① 発注者の責務

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規定されています。

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、低入札価格調査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。



③ 歩切の禁止

財政上の都合や積算の都合で予算の削減のため、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、または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ます。

◎ 仕様書・予定価格同一の原則

- ①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。（予決令第79条および会計検査）
- ②仕様書に記載していないことは、予定価格の積算に含むことができない。
- ③仕様書に記載していることは、予定価格の積算に含めなければならない。



(3) 発注事務のスケジュール

予定価格に関する法令の規定を満たした入札を行うためには、予算要求時までには適正な予定価格の概算設計を行う必要があります。



3 適正予定価格の積算

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。



(1) 明確な仕様書の作成

請負契約においては、受注者に配置人員数などを含め業務の独立性が担保されており、発注者は指揮命令ができないことから、業務の内容に関することについて詳細に仕様書に定める必要があります。



- 1) 施設の状況を明らかにする必要があります。
 - ①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、構造
 - ②建築年数、修繕・点検履歴
 - ③管理運営概要：業務内容、管理体制、開館・閉館時間、開館日（業務実施日）、その他



2) 対象場所ごとの業務内容と作業規模を明確にする必要があります。

① 具体的作業内容

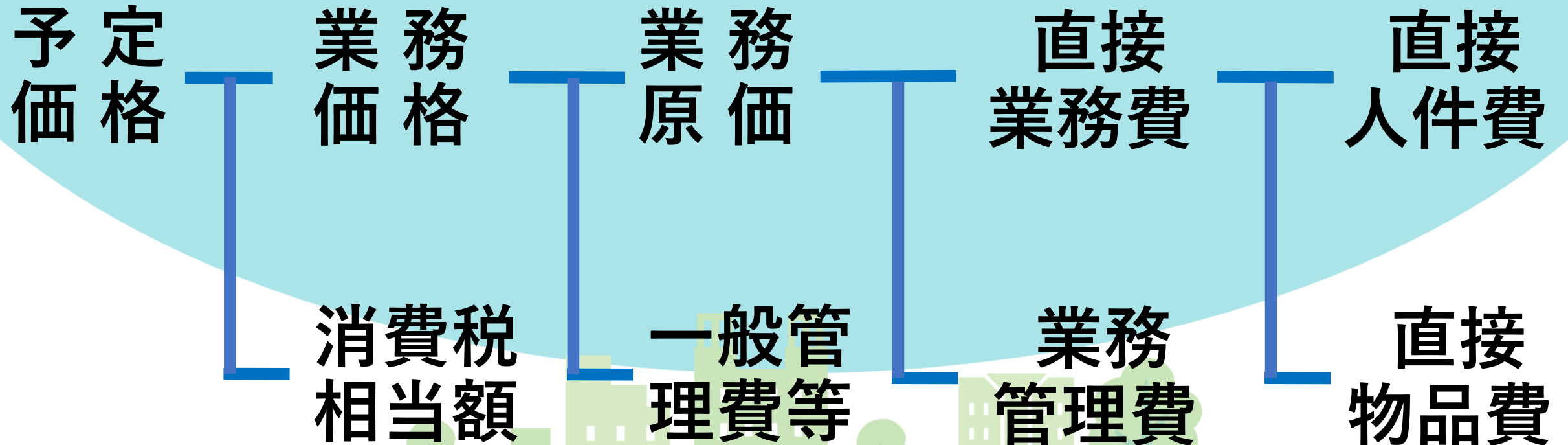
- ・ 清掃業務：除塵、拭き、洗淨等々
- ※ 巡回清掃：通常の日常清掃後に巡回して行う部分清掃、ごみ収集等
- ・ 設備業務：空調設備等の運転監視、点検、補修等
- ・ 警備業務：受付・出入管理、巡回等

② 作業場所ごとの対象面積等

③ 作業の具体的回数・頻度（都度は不可）

(2) 予定価格の積算

作成した仕様書に基づき、技術者区分ごとの労務数量にそれぞれの労務単価を乗じ、以下の構成により積算します。



適正な予定価格を積算するためには、国土交通省監修の「建築保全業務積算基準」、「建築保全業務積算要領」と、「建築保全業務積算基準及び同解説」に基づき仕様書を作製し、同資料に基づく歩掛により技術者区分ごとの労務数量を決定し、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」を乗じ予定価格の積算を行うことが望ましいとされています。

これら3誌は、一般財団法人建築保全センターが編集・発行を行っておりますが、積算基準と積算要領は国交省のHPからもダウンロードできます。

なお、積算基準と積算要領は、5年ごとに見直され、次回は令和5年度の予定です。



ご清聴ありがとうございました

