

2022年第1回 保全業務マネジメントセミナー質疑応答

質問：低入札価格制度及び最低制限価格制度の適切な回答を行うにあたってこの2種類の基準価格はどのように設定すべきでしょうか。またどのように設定すれば適正と判断されるのでしょうか。

回答：基準価格の設定については発注者によって様々ですが、総務省や国土交通省（以下、「国交省」という。のホームページにそれぞれの制度について解説がなされていますし、各地の自治体の事例もネット上に公開されていますので参考にしてみてください。

また、適正值については、受注者が最低賃金やその他の労働関係法令等を遵守できる率とすることが必要と思われます。

【受注者としては、国交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」に基づき積算された予定価格の90%以上としていただくと年度途中の最賃改定後も各法令の順守が可能です。】

質問：基本的なところで大変申し訳ございませんが、保全業務の発注時期（常駐業務あり）ですがいつ頃の公告が望ましいでしょうか。

回答：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の手配準備等のため、業務開始の2カ月前が望ましいと思います。4月1日開始の場合は、2月中にお願いします。

【予定価格の概算は予算要求定例議会前の8~9月上旬、予定価格の積算及び決定は国交省の労務単価公表後12~1月、入札公告は2月】

質問：建築保全業務とビルメンテナンス業務は、ほぼ同じ意味ととらえてよろしいのでしょうか。

回答：建築物や建築設備は、竣工した時から劣化が始まります。建物は適切な保全（維持管理を含む）を行うことで、建物・設備の寿命を伸ばし、ランニングコストの低減に寄与します。

建築保全業務は、ビルメンテナンス業が行う、維持管理（設備機器の点検・保守、運転監視・建物の清掃業務・警備業務）を含め建物・設備全体の修繕や改修までを行う業務です。

質問：適切な価格による発注を行うには、業務の詳細を記した仕様書と設計書が必要になると思われます。官公庁において、これらの図書は自前で作成するのが通常なのか、それとも、委託に出すことが通常なのか教えてください。

回答：発注図書（仕様書、設計書）は、通常は発注者が自前で作成しています。

参考として仕様書作成に関しては、「建築保全業務共通仕様書及び同解説（平成30年版）」（（一財）建築保全センター編集・発行）に建築保全業務特記仕様書の作成例として資料1）建築保全業務特記仕様書（案）が掲載されています。

設計書に関しては、「建築保全業務積算基準及び同解説（平成30年版）」（（一財）建築保全センター編集・発行）の建築保全業務積算基準解説資料に資料1）予定価格内訳書の例、資料2）積算システムについてが掲載されています。清掃業務については、第1回セミナーのカリキュラム3「建築保全業務の発注事務と年間スケジュールについて」の資料を参考にしてください。

質問：チェック機能で確認できるシステムあるいは、機構はありませんか。

回答：残念ながら、現状ではありません。

質問：建築保全業務の法的位置付でビルメンテナンス業務は請負による公共工事系契約。品確法では役務を提供する公共工事と位置付けられたとありますが、どちらになるのでしょうか？また参考契約約款等があれば、ご教授いただければ幸いです。

回答：建築保全業務は、品確法では役務を提供する公共工事と位置付けられましたので、請負による公共工事系契約となります。契約約款は、公共工事でありますので、貴組織の工事契約約款を参考にしてください。

質問：予定価格の適切な設定で、事業主が納付義務を負う健康保険料等の諸経費を予定価格の積算に反映するという内容があったのですが、こちらは具体的にどのように反映すれば良いのか、お教えいただけないでしょうか？よろしくお願いたします。

回答：建築保全業務積算基準の構成費目である業務管理費と一般管理費等に含まれています。建築保全業務共通仕様書を契約図書として適用し、建築保全業務積算基準により積算してもらえば予定価格の積算に反映されます。