

建築保全業務の発注事務と年間スケジュール

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
岡田知己



1 仕様書が最も重要

適正な予定価格を積算するためには、適正かつ詳細な仕様書を作成することが最も重要です。

一度、適正かつ詳細に作成した仕様書は仕様内容を変更するまでは、永続的に使えますし、内容を見直す場合も対象箇所の使用実態等を勘案して作業頻度等による調整も検討し易くなります。

仕様書の作成が、入札関係事務の9割を占めると思います。



2 仕様書の作成

国土交通省（以下、「国交省」という。）監修の「建築保全業務共通仕様書」（以下、「共通仕様書」という。）に従うことが最適ですが、特典として用意しております、日常清掃業務の標準的な仕様書（案）（以下、「仕様書案」という。）と付随の仕様表は、この共通仕様書に基づいて作成しておりますので参考にしてください。



3 予定価格の積算

(1) 日常清掃業務仕様表

事例日常清掃業務仕様表（資料1）により予定価格の積算方法について説明します。

これは、ある役場庁舎の事例ですが、赤字部分が、当該施設の清掃対象面積で共通仕様書の定めにより、壁芯面積で表しています。

壁芯面積とは、設計図上の壁の中心から向かい側の壁の中心までの距離で算出されます。



(2) 労務数量の算出

日常清掃業務歩掛の表（資料2）を見てください。
この歩掛は、国交省監修の建築保全業務積算基準にある標準歩掛りを編集したものです。

ここに示されているとおり、歩掛は清掃対象面積の規模ごとに定められています。

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。
事例施設の対象面積は、 $2,769\text{m}^2$ ですので、黄色網掛け部分の $2,000\sim 5,000\text{m}^2$ を使用し労務数量を算出しました。



その結果が、事例日常清掃業務年間人工数の表（資料3）です。

2021年度の就業日数は243日でしたので、清掃員Aは年間106.563人・日、Bは111.931人・日、Cは268.862人・日が必要となっています。

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。



(3) 予定価格の積算

事例予定価格の積算（資料4）を見てください。

1) 直接業務費の積算

ここでは、労務単価に令和3年度の東京の単価を使用しました。

年間人工数の欄には、前述の必要年間人工数を代入し、算出した結果、2021（令和3年）度の当該施設に必要な直接人件費は、6,440,271円となり、直接物品費は直接人件費の中5%（中間値）とし332,014円、直接業務費は6,762,285円となりました。

直接人件費は毎年、労務単価と年間人工数（労務数量の実施回数分）が変わるだけとなります。



3) 業務原価の積算

業務管理費は、業務管理比率を直接業務費の15% (中間値) とすると1,014,343円となり、業務原価は7,776,628円となりました。

4) 業務価格の積算

一般管理費等は、一般管理費率を業務原価17%とすると1,322,027円となり、業務価格は9,098,654円となりました。

5) 予定価格の決定

予定価格は消費税等を含め、10,000,000円となりました。



4 予定価格の決定にあたっての留意点

(1) 歩切の禁止

財政上の都合による予算の削減などのため、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、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) 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ので、例えば ①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 ②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88~92%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

