

清掃業務発注のチェックポイント

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
岡田知己



1 予定価格の検討

概算予定価格の労務単価を12月公表の翌年度労務単価に置き換え、予定価格を決定しますが、十分な予算の確保に至らなかった場合には、財政上の都合による予算の削減などの理由により、本来必要な予定価格を切り下げる歩切は禁止されておりますので、場所ごとの必要作業を検討し、作業頻度を変更するなどの仕様書の内容から見直す必要があります。



2 予定価格の調整と事務手続きの留意点

(1) 労務数量

「建築保全業務積算要領」には、労務数量を積算するための歩掛は清掃対象面積の規模ごとに定められています。

(2) 仕様書のチェック

業務従事者に作業の指示を直接行わなくても的確に作業が行えるよう、作業内容とその回数を明確に

共通事項

- 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、施設図面の提示（フロア毎の平面図、施設の立面図、敷地図など）
 - ②建築年数(竣工年月日)、修繕等の履歴
 - 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…毎年変わる）、その他（施設内に勤務する職員および1日当たり平均来庁者数など）
- 

作業内容

- ①作業時間：作業が可能な開始時間帯（開始～終了）
- ②対象面積：場所ごと、床材ごと
- ③トイレ：大小便期の数と清掃のタイミング（午前・午後各1回など）
- ④照明器具：型式（ex.40W×2頭灯）と数量
- ⑤ごみの排出：分別内容（分別の種類等）と分別毎の排出量
- ⑥終了報告の方法：報告書の様式と提出方法など
- ⑦その他：定期清掃および窓清掃などがある場合も、詳細かつ具体的に



(3) ダンピング等低価格入札の防止

ダンピング受注を防止するため、低入札価格制度又は最低制限価格制度の活用を行う場合、基準価格については、国交省の積算基準に基づく予定価格の90%以上で、設定いただくと、3%程度の最低賃金（以下、「最賃」という。）が改定されても最賃および法定福利費等に関する法律の順守が可能です。

(4) 入札公告

入札公告は、入札参加者が応札価格の積算および必要人員や資機材等の手配準備のため、業務開始の2カ月前が望ましく、4月1日が業務開始の場合は、2月中にお願いします。



3 その他

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しなければなりません。



ご清聴ありがとうございました

