

令和 6 年 10 月 24 日

長野県総務部長	渡辺 高秀	}	様
長野県総務部財産活用課長	柳澤 祐史		
長野県会計管理者兼会計局長	尾島 信久		
長野県会計局契約・検査課長	西山 広一		

令和 7 年度

建築物衛生管理業務に関する要望書

一般社団法人 長野県ビルメンテナンス協会

会長 古畑 俊明

貴職におかれましては、県民生活の向上や産業振興のため、日々献身的なご努力をされていることに心から敬意を表しますとともに、ビルメンテナンス業の振興と当協会の事業推進に当たって格段のご理解とご指導を賜っていることに対し厚く御礼申し上げます。

さて、長野県の機関が発注する清掃業務等の委託契約につきましては、最低制限価格・低入札価格調査制度や総合評価落札方式による一般競争入札の導入を進めていただいたことで、導入された入札においては受注競争の激化、ダンピング受注などが緩和される傾向も見受けられます。

しかしながら、個々の業界企業においては、近年の大幅な最低賃金額の上昇に伴い年々増加する人件費を他の費目を転用して賄うよう努めてきたところですが、その結果として収益率が低下し、業界における低賃金が労働力の確保を困難にし、労働力不足がひいては業務の遂行にも影響を及ぼすなど悪循環に陥り、ビルメンテナンス業界全体としましては、依然として厳しい経営環境に置かれています。

そこで、県当局におかれましては、令和7年度の予算編成及び委託業務契約にあたって下記事項について、格段のご配慮を賜りますようお願い申し上げます。

## 記

### 1 予定価格の適正な設定について

請負額の7割を人件費で占めるとも言われるビルメンテナンス業界においては、従事者の賃金実態が予定価格に反映されることが何より重要であります。

清掃業務の一般競争入札においては、国土交通省が毎年度実施している建築保全業務労務単価の調査に基づき発表される、翌年度の「建築保全業務労務単価」を用いて統一積算基準で予定価格が算出されているものと思います。直近3年間の「建築保全業務労務単価」中清掃員日割基礎単価（新潟地区・清掃員C）を見ますと、9,600円（令和3年度）から11,500円（令和6年度）に19.8%（年平均6.6%）上昇しています。

令和7年度の委託業務契約の予定価格の設定に当たっては、こうした賃金実態を反映していただき、次の点に関してご検討、改善をお願いします。

#### (1) 随意契約においても、統一積算基準に基づいた予定価格の算出

厚生労働省が策定した『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』（最終改正令和5年4月28日。以下『ガイドライン』といいます。）中「適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定」において、「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、原

材料費、エネルギー価格等を適切に反映する。その際、労務単価については、毎年度作成・公表される建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）の最新のものを利用する。また、ビルメンテナンス業者から参考見積書等を徴取する場合は、最新の建築保全業務労務単価を踏まえて積算に適切な価格が反映されるよう配慮する。」とされており、随意契約の対象となる清掃業務においても、一般競争入札の対象となる清掃業務と同等レベルの仕様を求めるのであれば、予定価格の算定の基礎となる労務単価は当然同レベルになるべきものと考えます。

随意契約中、障がい者施設との契約を除き、公募型見積合わせの案件のみならず予定価格 30 万円以下の少額契約についても、一般競争入札の対象となる清掃業務と同等レベルの仕様を求めるのであれば、最新の建築保全業務労務単価を踏まえて、適切に予定価格を算定することを要望します。

## （２）複数年契約においては、賃金の上昇実態に即した 2 年目以降の労務単価による予定価格の算出

従来当協会では、複数年契約においては、賃金の上昇実態に即した 2 年目以降の労務単価による予定価格の算出を要望してきたところですが、令和 5 年度入札の複数年契約から、委託契約書において「委託者が年度毎に最新の労務単価を適用して委託料を算出し、受託者と協議の上、委託料を変更するものとする」との条項を入れたことは、2 年目以降の賃金の上昇実態に配慮した取扱いとして評価するところです。その上で、2 点要望します。

- ① 令和 6 年度入札において、複数年契約にもかかわらず、委託契約書に上記条項の記載のない事例が見受けられたことから、趣旨の周知や取扱いの徹底を望みます。
- ② 委託契約の変更に係る受託者と協議に当たっては、受託者の理解が進むよう、新たに示す委託料の根拠をわかりやすく数値的に明示することを望みます。

## （３）諸経費の増大に伴う対応について

県では、清掃業務の一般競争入札等において建築保全業務積算基準に従って予定価格が算出されているものと思います。同基準では、清掃業務の諸経費について下表のとおり定めており、県でもこれに従って諸経費を算出し、予定価格を算出しているものと思いますが、諸経費を算出に当たっては、幅のある率中最下限の数値を採用して算出していると仄聞しています。

直接物品費	直接人件費×4～6%
業務管理費	直接業務費×13～17%
一般管理費等	業務原価×14～19%

近年、円高に伴う輸入物価の上昇、賃金の上昇等に伴う諸物価の上昇、輸送コストの上昇など、ビルメンテナンス業務に伴う諸経費も増大していますことから、実態を考慮の上、幅のある率のうち中間値の採用を原則とするよう要望します。

## 2 最低賃金の改定に配慮した契約制度について

本年10月から改定された最低賃金は、全国加重平均では1,055円となり（前年比+51円、+5.1%）、過去最大の引上額となりました。長野県内に適用される最低賃金も998円（前年比+50円、+5.3%）に引き上げられたところです。

また6月に閣議決定された『経済財政運営と改革の基本方針2024（骨太の方針）』では、最低賃金の引上げについて「2030年代半ばまでに全国加重平均を1,500円となることを目指すとした目標について、より早く達成ができるよう・・・環境整備に取り組む」とされ、来年以降も引上げが予想されるところです。近年の最低賃金の改定は大幅なものでありまして、（公財）全国ビルメンテナンス協会が昨年行った調査では、「賃金上昇が経営を圧迫している」と回答した事業者は67.5%に及び、最低賃金の大幅な改定が、請負額の7割を人件費で占めるこの業界の経営を圧迫する要因となっています。

つきましては、ビルメンテナンス業の厳しい経営環境をご推察いただき、最低賃金の大幅な改定や物価高が続く中、従業員への賃金の配分や企業の適正利潤が確保でき持続的な事業遂行ができるよう、最低賃金の改定に配慮した契約制度の構築に是非とも取り組んでいただきたくお願い申し上げます。

(1) 最低賃金の改定額（契約期間中に最低賃金額の改定が見込まれる場合には、その改定見込額を含む。）について反映した予定価格等の設定

(2) 最低賃金額の改定に伴うビルメンテナンス業務に関する契約金額の変更

このことについては、令和6年8月29日付けで厚生労働省及び総務省から都道府県契約担当部長あて等に通知が出され、「最低賃金の引上げ等を受け、ガイドラインや「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」（令和5年11月29日内閣官房、公正取引委員会決定。以下『指針』といいます。）を踏まえ、適切な価格で単価を見直して契約金額の変更を検討する」ことや「受注者から契約金額の

変更について請求があった場合は、変更について迅速かつ適切に判断して積極的に対応する」ことなどを発注者に求める内容となっています。

つきましては、次のとおり要望しますので、何卒上記事情をご賢察のうえ、引き続き特段のご高配を賜りますようお願い申し上げます。

① 指針においては、「発注者としての行動③」として「労務費上昇の理由の説明や根拠資料の提出を受注者に求める場合は、最低賃金の上昇率、春季労使交渉の妥結額やその上昇率など公表資料（建築保全業務労務単価も含む）に基づくものとし、受注者が公表資料を用いて提示して希望する価格については、これを合理的な根拠があるものとして尊重すること。」また、「発注者としての行動⑤」として「受注者から労務費の上昇を理由に取引価格の引上げを求められた場合には、協議のテーブルにつくこと。労務費の転嫁を求められたことを理由として、取引を停止するなど不利益な取扱いをしないこと。」とされていますので、指針に沿った契約金額の変更協議に応じていただくようお願いいたします。

② 長野県においては、令和6年9月18日付け6契検第103号において、最低賃金の改定に伴う対応について通知を発出し、ご対応いただいたことについては、一定の評価するところです。

ただし、その中で、「現在契約中の案件について、受注者の設定した人件費単価が改正後の最低賃金額を下回り、労働者に対して最低賃金額以上の賃金を支払う義務の履行が困難であると認められる場合、受注者と協議のうえ、必要に応じて契約金額を変更するなど適正な契約内容となるように配慮すること。

このうち、最低賃金又はその近傍の人件費単価の被用者が用いられる可能性のある業務委託や役務の提供（清掃、警備等）の契約については、最低賃金額の大幅な改正により、契約金額を変更する必要があるか否かについて、受注者に対し確認し、必要に応じて契約金額を変更するなど受注者が労働者に対して改正後の最低賃金額以上の賃金を支払う義務を履行できるように配慮すること。」とされています。

しかしながら、厚生労働省及び総務省からの通知は、「受注者の設定した人件費単価が改正後の最低賃金額を下回り、労働者に対して最低賃金額以上の賃金を支払う義務の履行が困難であると認められる場合」にだけ限定した対応を求めているものではありませんので、特に受注者から契約金額の変更について協議の要求があった場合には、関係機関において変更について迅速かつ適切に判断し、積極的に対応していただけるようご配慮をお願いいたします。

### (3) 「契約内容の変更」の条項の表現についての検討

一 昨年の要望から、県との現行の委託契約中「契約内容の変更」の条項に関して、受託者側からの契約内容の変更を申し出しにくい表現となっていることから

(下記の四角囲み内参照)、受託者側からの協議の申出がしやすくなるよう、「契約内容の変更」の条項の表現について検討を要望してきたところですが、前向きな回答をいただけるに至っていません。

現行の委託契約

(契約内容の変更等)

第〇条 委託者は、この契約締結後の事情により、委託業務の内容の全部又は一部を変更することができる。この場合において、委託料又は委託期間を変更する必要があるときは、委託者と受託者が協議して変更契約書を作成するものとする。

そもそも契約当事者は平等であるべきで、契約締結時以降に状況の変化があり契約委内容に変更の必要性が生じた際は、一方当事者から他方当事者に協議の申入れを行うことは当然の権利であって、そのことを契約書に明示することに支障はないかと思えます。

また、『ガイドライン』中「ダンピング受注の防止、予定価格の事後公表」において、「年度途中での最低賃金額の改定に備えて、受注者が労働者に対して最低賃金額以上の賃金を支払う義務を履行できるよう、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とともに、賃金水準や物価水準の変動により、適切なビルメンテナンス業務の継続的な実施に支障が生じることがないように、賃金水準や物価水準の変動により受注者から発注者に契約金額の変更について請求があった場合は、契約金額の変更の可否について迅速かつ適切に協議を行う旨の条項を予め契約に入れること等を検討する。」とされているところでもあります。

受託者側からの協議の申出がしやすくなりますよう、「契約内容の変更」の条項の表現について検討をお願いします。

### 3 総合評価落札制度について

平成 25 年 12 月から、長野県庁舎の清掃業務並びに合同庁舎の清掃及び設備管理業務については、総合評価落札方式による一般競争入札が試行的に導入され 10 年以上が経とうとしています。

その中で昨春行われた総合評価落札方式の見直しについては、見直しの意図や理由が明らかでない項目が多く、当協会においては、見直しの意図や理由が明らかで

ない制度に振り回され、真に技術力がある事業者が選定されたかもわからず、制度への信頼が薄らいでいるところです。

ビルメンテナンス業の制度や実態を踏まえた上で、一昨年度来の要望でも申し上げてきましたとおり、試行期間中の意図した効果の検証・評価を行い、それを公表し、さらなる改善の必要性とその内容を検討した上で、見直し内容について業界の意見聴取の機会を設けていただくことを要望します。

また来春には、長野県庁舎の清掃業務並びに合同庁舎の清掃及び設備管理業務の総合評価落札方式による一般競争入札が予定されているかと思いますが、価格点以外の評価において高い評価を受けるには、見直し後の評価内容への対応に一定の時間を要するものがあることから、入札前の早い段階での公表を望みます。

なお、現時点での見直しの状況を教えていただければ、ありがたいです。

#### 4 最低制限価格・低入札調査基準価格の設定の仕方について

県では、警備・設備管理等における最低制限価格・低入札調査基準価格の設定の仕方について、予定価格算出時に適用している「労務単価（国土交通省）」を、「最低制限日額」に置き換えて算出するものとし、令和6年度の最低制限日額を公告時の最低賃金をもとに下表のとおり算出しています。

	最低制限日額	算出根拠	労務単価比率
清掃員 A	10,398円	= 7590円×1.37	66%
清掃員 B	8,349円	= 7590円×1.10	66%
清掃員 C	7,590円	= 948円/時×8時間	66%

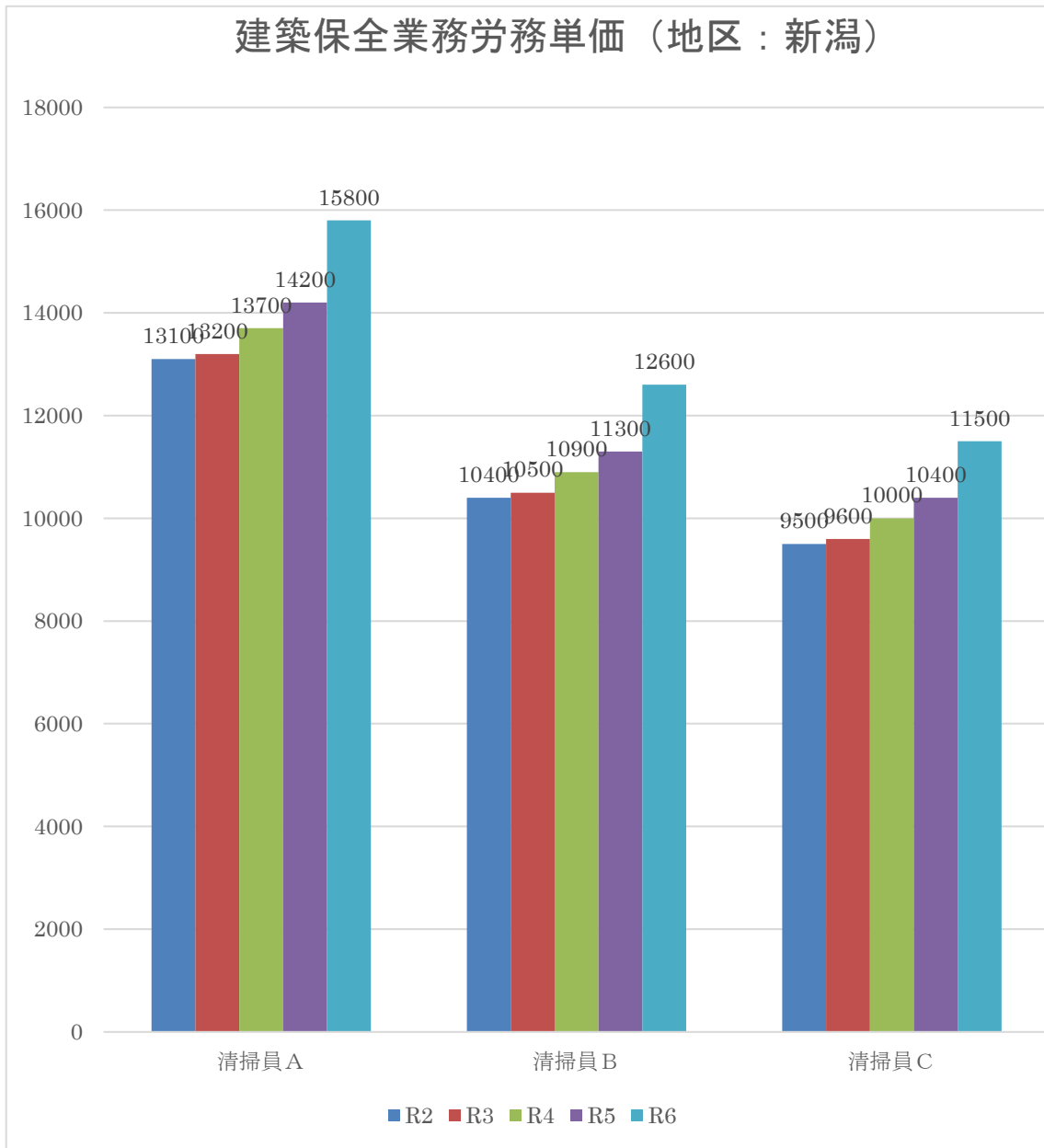
ビルメンテナンス業は人材確保が深刻な状況にあり、従業員を確保するには最低賃金額程度の条件提示では採用に至りません。このような実態を考慮の上、最低制限価格・低入札調査基準価格が予定価格の3分の2程度となる現在の最低制限価格・低入札調査基準価格の設定の考え方・仕方を改め、賃金実態に即した方法となるよう検討をお願いします。

最低賃金が10月に改訂される現行制度の下で、かつ、「2030年代半ばまでに全国加重平均を1,500円」とする政府方針の下で、この最低制限価格・低入札調査基準価格水準で落札した場合、年間を通ずると、最低賃金以下での事業遂行を許容しているやに見えること、複数年契約の場合で、低入札調査基準価格水準の価格で落札した場合、契約期間内に2回の最低賃金の改定があることから、さらに問題が拡大

することになるのではないかとと思われます。近年の賃金の上昇実態に即した算出方法に変更することを強く要望します。



## 《参考 1》



## 《参考 2》 長野県の最低賃金額の推移

	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年
最低賃金額	8 4 9 円	8 7 7 円	9 0 8 円	9 4 8 円	9 9 8 円
改定額	+1 円	+2 8 円	+3 1 円	+4 0 円	+5 0 円
上昇率	+0.12%	+3.30%	+3.53%	+4.41%	+5.27%

