

令和 7 年 11 月 4 日

長野県総務部長	須藤 俊一	}	様
長野県総務部財産活用課長	沼澤 由憲		
長野県会計管理者兼会計局長	柳沢 由里		
長野県会計局契約・検査課長	青木 能健		

令和 8 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對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8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、10,000円（令和4年度）から12,600円（令和7年度）に26%（年平均8.67%）上昇しています。

令和8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7年9月5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の最新版を活用する。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が参考見積等に反映されるように配慮する。」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) 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聞いています。

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 1,121 円となり（前年比+66 円、+6.3%）、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 1,061 円（前年比+63 円、+6.3%）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 2025（骨太の方針）』では、「最低賃金を着実に引き上げ、2020 年代に全国平均 1,500 円という高い目標に向か ってたゆまぬ努力を続ける。」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66.1%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永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

当協会は1の(1)で要望したとおり、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、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するものでありますが、仮に最新の建築保全業務労務単価を使わずに予定価格等を積算する際は、少なくとも最低賃金の改定額（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。）を反映した予定価格等の設定を要望します。

(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7年9月5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ています。特に厚生労働省の通知においては、改正された『ガイドライン』を引用し、発注者に対して

- ・ 労務費指針の「発注者として採るべき／求められる行動」を踏まえた対応を行う。
- ・ 年度途中の賃金水準や物価水準の変動に応じた契約金額の変更については適切に協議を行う。再委託がある場合はサプライチェーン全体を考慮した協議を行う。
- ・ 発注者から定期的に労務費の転嫁について協議の場を設けることが望ましい。
- ・ 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。
- ・ 受注者からの正当な価格交渉に対して適切な協議を行わずに契約金額を据え置くことは、独占禁止法における優越的地位の濫用にあたるおそれがあることに留意する。
- ・ 契約変更に係る意思決定は専決者まで上げて行う。

を求めています。

つきましては、次のとおり要望しますので、何卒ビルメンテナンス業の厳しい経

営環境をご賢察のうえ、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 年度途中に労務費の改定があった場合や、その他の価格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おそれがある場合は、適切な価格で単価の見直しを行い、代金の額の変更を検討するとともに、受注者から労務費の上昇分に係る取引価格の引上げを求められていなくても、定期的に労務費の転嫁について発注者から協議の場を設けるよう要望します。
- ② 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よう要望します。
- ③ 従来 of 県の通知では「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。」とされていますが、「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」にだけ限定することなく、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します。

### (3)「契約内容の変更」の条項の表現についての検討

数年前から、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、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されるよう要望してきたところ、昨年の懇談会の際、委託契約に次の条項を加えた旨説明を受けました。

#### (事情変更による契約の変更)

第 15 条の 2 委託者と受託者は、この契約の締結後において、市場価格の変動等により契約内容が著しく不適當となったときは、この契約に定めるところを変更するため、協議することができる。

2 前項の場合、委託者と受託者が協議の上、必要があると認めるときは、契約内容を変更することができるものとする。

この条項では、「市場価格の変動等により契約内容が著しく不適當となったとき」と表現し、委託者と受託者が協議できる場面を「契約内容が著しく不適當となったとき」のみに限定しているやに読めますが、その意図はどこにあるのでし

ようか。「契約内容が著しく不適當となったとき」とは、どんな事由を想定しているのでしょうか。

令和7年9月5日付け厚生労働省通知で引用されている『ガイドライン』においても、発注者には「年度途中の賃金水準や物価水準の変動に応じた契約金額の変更については適切に協議を行う」ことを求めており、受注者サイドの協議の申出の機会を狭めてしまうのは、ガイドラインの精神に反するものと考えます。

受託者側からの協議の申出がしやすくなりますよう、「事情変更による契約の変更」の条項の表現について検討し、契約書上の環境を整えていただくことを要望します。

### 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数年が経とうとしています。

その中で令和5年春に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。また、今年春には再度見直された総合評価落札方式による一般競争入札が行われたところですが、どのような観点から見直しが行われたのか不分明なことから、どういった評価をしたらいいのか戸惑っているところです。

当協会では、ここ数年、総合評価落札方式については、ビルメンテナンス業の制度や実態を踏まえた上で、県が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てきたところです。

今年春の総合評価落札方式の見直しに当たっては、当協会の会員1社に意見聴取の機会が与えられたところですが、残念ながら、試行期間中の意図した効果の検証・評価の内容や見直しの必要性とその内容については、業界としても当協会としても内容を了知するに至っていません。より良い制度にしていく上では、是非とも、意図した効果の検証・評価の内容や見直しの必要性とそこから導き出された見直し内容を公表することを要望します。

## 4 最低制限価格・低入札調査基準価格の設定について

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 7 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	10,946 円	= 7990 円×1.37	63%
清掃員 B	8,709 円	= 7990 円×1.09	64%
清掃員 C	7,990 円	= 998 円/時×8 時間	63%

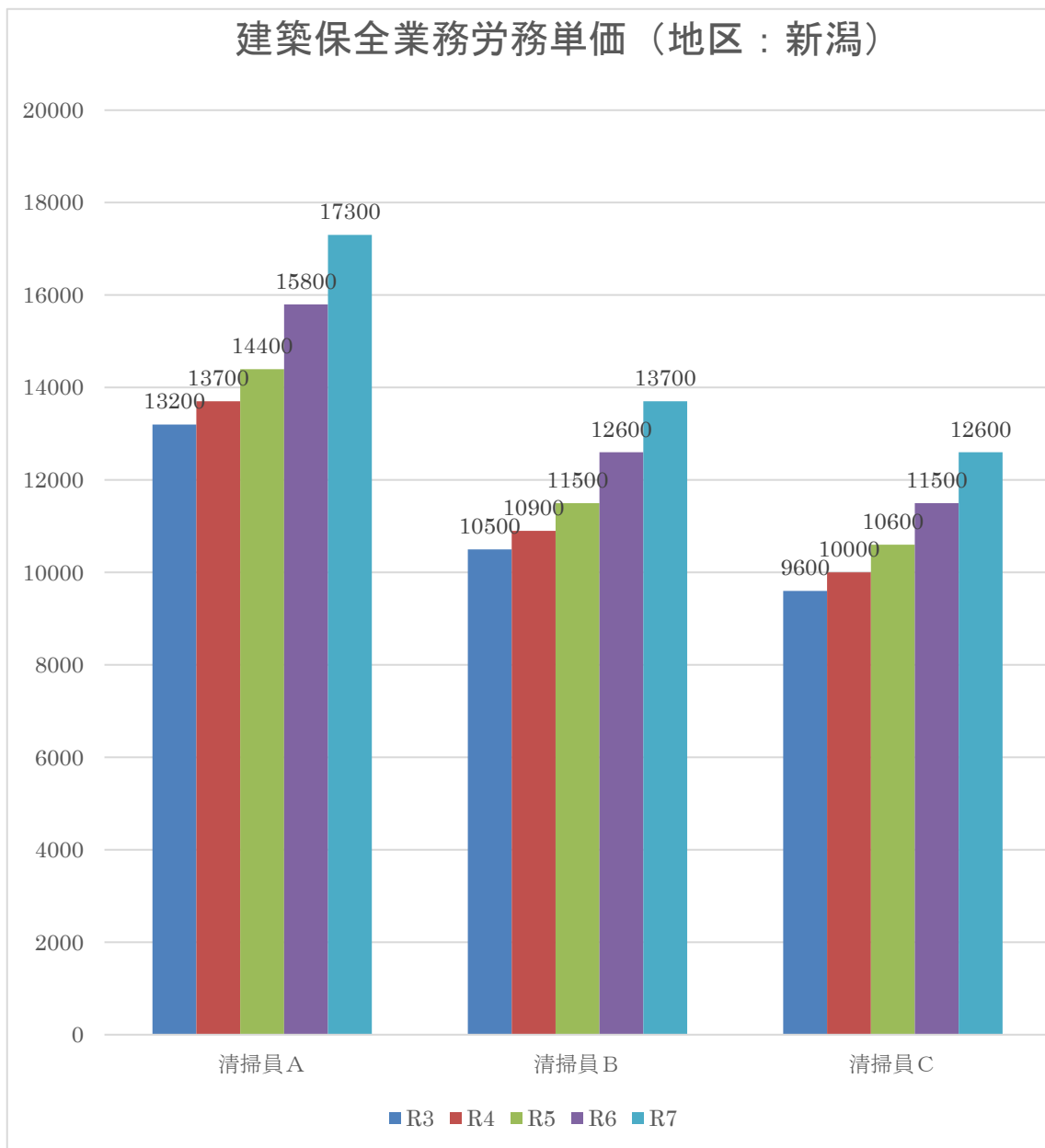
ビルメンテナンス業は人材確保が深刻な状況にあり、従業員を確保するには最低賃金額程度の条件提示では採用に至りません。このような実態を考慮の上、最低制限価格・低入札調査基準価格が予定価格の 3 分の 2 以下となるような現在の最低制限価格・低入札調査基準価格の設定の考え方・仕方を改め、賃金実態に即した方法となるよう検討をお願いします。

また、最低賃金が 10 月に改訂される現行制度の下で、かつ、「2020 年代に全国平均 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ます。契約期間中に最低賃金の改定があっても契約金額に影響を受けないレベルでの最低制限価格・低入札調査基準価格の設定を強く要望します。

県では、令和 8 年度から建築保全業務の発注において原則的に最低制限価格を設定する方針で、算定方法が示されています。その中で、一定の算定式で最低制限価格・低入札調査基準価格を算出し、その算出した額が「予定価格に 10 分の 8 を乗じて得た額を超える場合にあっては 10 分の 8 を乗じて得た額とし、予定価格に 10 分の 6 を乗じて得た額に満たない場合にあっては 10 分の 6 を乗じて得た額とする」としており、その理由については「平成 26 年度に国や他県の状況を踏まえて設定」としているとの説明を受けています。

他の都道府県の清掃業務等の最低制限価格の設定にあたっては、岩手県にあっては予定価格に 10 分の 8 を乗じて得た額、神奈川県にあっては予定価格の 83%とするなど最低制限価格が予定価格の 8 割水準にあり、予定価格の 6 割でも良いとする長野県とは大きな取扱いの差があります。10 年以上前の平成 26 年当時とは経済状況も大きく変動している現在、「平成 26 年度に国や他県の状況を踏まえて設定」したことを根拠とするのは、現状に即しているのか甚だ疑問です。現時点での国や他県の状況に即して見直すことを要望します。

## 《参考 1》



## 《参考 2》 長野県の最低賃金額の推移

	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年	令和 7 年
最低賃金額	8 7 7 円	9 0 8 円	9 4 8 円	9 9 8 円	1 , 061 円
改定額	+ 2 8 円	+ 3 1 円	+ 4 0 円	+ 5 0 円	+ 6 3 円
上昇率	+3. 30%	+3. 53%	+4. 41%	+5. 27%	+6. 31%



