

令和7年度 長野県ビルメンテナンス協会要望 議事録（要旨）

日 時 令和7年11月4日（火） 午前11時00分～12時00分

場 所 議会棟第1特別会議室

出席者 （一社）長野県ビルメンテナンス協会：古畑会長、堀込副会長、増田理事、山口理事、
久保田事務局長

長野県財産活用課：沼澤課長、新海企画幹、飯島係長、戸田主事

契約・検査課：青木課長、一由企画幹、唐沢主任契約指導員

司会：久保田事務局長

1. 要望書手交（要望書別添参照）

2. あいさつ

○古畑会長

- ・会長を務めて3年目となり、3回目の要望書提出となる。
- ・業界の情勢は、人件費、資材の高騰や人手不足などの事情によりマイナスの厳しい状況となっている。
- ・毎年要望書を提出しているが、県施設の入札に関し、努力をいただき、結果的にいい形にはなってきていると思うが、世の中の経済のスピード感と合っていない。
- ・業界の諸事情を汲んでいただき、適正な価格で受注でき、業界団体の健全な経営ができ、企業も存続でき、働く人も定着していければという思いで要望書を提出させていただいた。
- ・今後も引き続きよろしくお願いしたい。

【青木課長】

- ・県では、「長野県の契約に関する条例」及び条例に基づく「取組方針」により、平成29年度からダンピング対策や雇用の安定化等の取組を進めてきたところである。
- ・最低制限価格制度や複数年契約の導入、県庁舎や合同庁舎への総合評価落札方式の採用など、他県に先駆けて取組を進めているところである。
- ・昨年度からは消防用設備等点検業務へ最低制限価格制度を導入したところである。
- ・令和8年度からはさらにこの取組を拡大し、原則、全ての建築保全業務において最低制限価格制度を導入していく予定である。
- ・今後も地域経済の好循環を生み出すため、本日のご要望などを踏まえ、より良い制度となるよう取組を進めていくので、ご助言をお願いしたい。

3. 要望書についての補足説明【協会（久保田事務局長）】

1 予定価格の適正な設定について

（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

- ・要望は、昨年度と同様の内容。
- ・随意契約の予定価格の算定においても、厚労省のガイドラインを踏まえ国交省が示す労

務単価を使用した積算をお願いしたい。

- ・同じ仕様同じ清掃作業を求めるのであれば、一般競争入札、随意契約であろうと金額の多寡によって労務単価、諸経費が異なる理由は基本的にはないと考えている。
- ・随意契約中予定価格 30 万円以上の公募型見積合わせの案件については、来年度から最低制限価格制度を導入されることもあり、原則、積算基準で予定価格が算定されることとなるが、随意契約の中で予定価格が 30 万円以上か未満か、最低制限価格の適用があるかないか、その違いで扱いが変わるというのはないと考えている。
- ・30 万円以下の随意契約において見積りを求める場合、国交省が示す労務単価を用いて見積りをするよう要望する。

（２）諸経費の増大に伴う対応について

- ・清掃業務の諸経費の算出にあたっては幅のある率のうち最下限値を一律に採用していると聞いている。
- ・昨年と同様、中間値の採用を求める。
- ・昨年は、積算基準の内容を確認し中間値の採用が可能であるか検討するとの回答であった。
- ・単に安ければよいというのは受注者サイドでは根拠に乏しいと考えている。
原則として中間値を使用する方が国交省の積算基準の趣旨に沿うと考えている。
- ・昨年の回答を踏まえ、どういった検討をし、どういった結論を出したか説明してほしい。

2 最低賃金の改定に配慮した契約制度について

（１）最低賃金の改定額について反映した予定価格等の設定

- ・契約期間中に最低賃金額の改定がある。また、近年最低賃金額は前年度の 5 % 以上の引き上げがなされており、今後も続くことが予想されていることなどを踏まえて、予定価格の積算を強く求める。
- ・特に随意契約の 30 万円以下は、最低賃金額の改定があるということを踏まえて積算を求めたい。

（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

- ・令和 7 年度の厚労省通知、総務省通知については、関係機関へ周知いただいているところであるが、事業者から契約金額の変更の申し出があった際には積極的な対応をお願いしたい。
- ・特に③に記載した、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だけに限定することなく、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際には、関係機関において変更について迅速かつ適切に判断し、積極的に対応してもらうよう要望する。

(3)「契約内容の変更」の条項の表現についての検討

- ・「事情変更による契約の変更」の規定の表現について、委託者と受託者が事情変更による契約変更について協議できるの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のみに限定していることから、受託者サイドからの協議の申し出も限定してしまうことになる。
- ・契約を実際に変更するかどうかは、協議の内容、あるいは双方の根拠の妥当性によるものと考えるが、その入り口となる協議の申し出を狭めてしまうという意図はどこにあるのかと思われる。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かを具体的に説明していただきたい。
- ・当協会はここ数年、受注者サイドから協議の申し出がしやすい環境を契約書上も整えてほしいと要望している。
- ・一昨年の懇談の場では、県から今の契約条項というのは受託者側から要請や協議をしてはいけないというものではなく、そういった協議がある中で、発注者が必要な変更があるとすればするというものなので、遠慮をしないで協議してもらえればと思うという説明があった。
- ・協議の入り口である申し出を狭めてしまう規定であれば、かえってこのような規定はない方がいいのかと考える。

3 総合評価落札制度について

- ・今年の春の総合評価落札方式の見直しにあたっては、昨年も要望し、当協会の会員1社に意見聴取の機会を与えられたことについては感謝申し上げます。
- ・ここ数年来、試行的に導入されている総合評価落札制度について、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和その内容について公表することを要望してきたところであるが、残念ながら実現はされていない。
- ・例えば、価格点と価格点以外の比率は、県の試行では9：1であるが、この割合であると入札価格が同じようなレベル、最低制限価格で並んだ時に価格点以外の点で逆転することがある程度と思われる。
- ・今年春の神奈川県総合評価落札制度では、価格点と価格点以外の比率が5：5で行われている。今まで施行されてきた長野県の落札制度の中でどんな効果、メリットがあったのか、どんな課題が残されているのか、制度の対象となっている業界としては知りたいところである。
- ・よりよい制度にしていくためには、こういった検証が欠かせないことだと思うので、例えば契約審議会の場合などを活用して当協会にも見える形で見直しをしてもらうことを要望する。

4 最低制限価格・低入札調査基準価格の設定について

- ・業界の大きな悩みは、人材確保の厳しさである。当協会を含めて、言わば人の奪い合いのような状況になっている。当然、賃金を含めた採用条件を上げないと採用には至らない。最低賃金額レベルギリギリでは、人材確保も適正な利潤の確保も困難な状況にあ

る。

- ・最低限、契約期間中の最低賃金額の改定があることを考慮した設定になることを要望する。
- ・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、最低制限価格を設定することで、役員会で説明してもらっている。
- ・対象となる多くの事業者今回の制度設計の理解が行き渡るよう工夫をしてもらうことを要望する。
- ・一定の算定式で最低制限価格を算出し、その算出された額を10分の8から10分の6の範囲に収めようとしている。

理由について、平成26年度に国や他県の状況を踏まえて設定しているという説明であるが、データを持たない協会にとっては、現状に則しているのか甚だ疑問である。

- ・他県では予定価格の10分の8や83%としているところがある。
最低制限価格が予定価格の8割水準にある県もある中で、予定価格の6割でもよいとする長野県と大きな取扱いの差がある。
- ・10年前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にする理由をあらためて伺いたい。

4. 要望に対する回答【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

※3 総合評価落札制度については、財産活用課沼澤課長から回答

- ・回答内容は別紙のとおり。

5. 意見交換

【古畑会長】

- ・最低賃金の改定は、例年10月に公表されている。
県施設の契約は3月から4月であり、最低賃金が上がったことによる契約の見直しは受託者側から協議できると明記されているが、協議の結果が反映されるのが翌年の4月となると、半年間は最低賃金の上昇分は業者側の持ち出しとなる。
- ・10月に公表された段階、期の途中で価格を上げてもらうことが可能であるか。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・契約変更に関しては、最低賃金の改正前に通知しているところ。
- ・改正となった以降の価格を反映することが必要であると考えている。
- ・変更している施設の多くはそのような対応を行っている。
- ・対応が遅れている施設があるか現地の状況を把握し適切に指導したい。

【古畑会長】

- ・県の施設で外郭団体、指定管理者制度で受託をして、仕事をもらっているケースがある。
- ・同じような対応が考えられるが、指定管理者まで話が下りていくのか。
- ・期の途中でも変更協議はできるのか。

協議しても変更されるのは半年も先ということがある。

【財産活用課（沼澤課長）】

- ・ 価格上昇、物価上昇に対する対応として、指定管理者側から収支資料をもらい積算をしているところである。
- ・ 令和7年度からは指定管理者が委託した業務中の人件費についても、国交省の建築保全業務の労務単価を使用して、予算上は確保している。
- ・ 実際に指定管理者と指定管理者からの委託者との間でどのような話ができているか把握はできていない。
- ・ 県としては指定管理者との年度協定の中で、リスク負担を規定し、急激な物価変動への対応について双方協議とするなどしているところ。
- ・ 最低賃金の問題は検討すべきところであるが、県としても物価スライドに対応したスライド条項のようなものを明確化した方がよいのではといった議論もあり研究しているところである。
- ・ 期の途中であっても協議はできる。

【契約・検査課（青木課長）】

- ・ 最低賃金については秋に改正されるが、そもそも契約時点で使用している単価は、国が示している労務単価を使用して積算しており、最低賃金よりも高い価格で、予定価格を設定している。
- ・ 最低制限価格が低いと支払うお金が低くなる。
最低制限価格に近い価格で応札すると影響があると思うが、最低制限価格が低くなりすぎない価格となるよう取組を進めていきたいと考えている。
- ・ 最低賃金で契約している実情を確認させていただきながら、今後どうするか、最低制限価格を上げていくかご意見をいただきながら考えていきたい。

【古畑会長】

- ・ 受注者側としては、受注しなければ仕事にならないため、利益を薄くしても低い価格で受注する。
- ・ 最低制限価格付近の入札も各社の考え方はあるが、競争がある以上はぎりぎりのところで受注しているところもある。
- ・ ぎりぎりのところを狙った時に最低賃金の上昇とずれが生じる場合もある。
積算も国交省の基準であるとかかなり上がってしまうところもある。
- ・ 今後も協議を続けていってほしい。

【堀込副会長】

- ・ 予定価格がいいが実際に落札価格が何%にあたるかによってくる。
- ・ 最低制限価格の価格設定について、最低制限価格に近い価格で落札した場合、人件費を時給換算したときに最低制限価格にどの程度近くなるかということもある。

- ・時給設定した価格で、人を募集した時に、応募者がいるかという問題もある。
最低賃金の募集では応募者がほぼ0%である。
- ・人手不足を改善するためには、時給を上げていかなければならないということで各社厳しい状況にある。
- ・最低制限価格をいかに上げていくかというところであると思う。

【契約・検査課（青木課長）】

- ・来年度に向けて、最低制限価格をどう上げていくかということで、関係課と協議しながら進めているところである。
- ・全国的に基準がない中で、国へ最低制限価格の設定等の基準を示してほしいと要望しているところである。
- ・12月頃に、国から何かしらの基準が示されるとの情報もあり、そういったものを見ながら改定していきたい。
- ・最低制限価格を設ければ、過度に安い価格で入札しないイコール適切な賃金を確保できるため、最低制限価格の設定を検討していきたい。

【増田理事】

- ・人件費の最低の価格という赤字となるのではなく、会社として利益を取っていかないといけない。
- ・最低賃金も年々上昇している状況で、数%の上昇となるとほとんどが人件費であるため、経営的にインパクトが大きく、この先やっていけるかといった不安な状況がある。
- ・県の施設だけを受けているのではないが、県がそういった意向を示してもらえれば、一般企業へも話しやすいため、旗振りをしてほしい。
- ・諸経費が3000m²以上あるから下限値を使用しているということによいか。
- ・長野県の最低賃金は全国の上位にあたり、物価レベルが高いと推測される。
- ・平均ではなく最下限値を使用しているということであるが、他県でも中間を採用しており、せめて中間値の使用を、すぐにでも見直しをお願いしたいがいかかがか。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・積算基準を所管しているのが財産活用課であり、協議をしながら進めている。
- ・旧積算基準では1000m²以下、1000～3000m²、3000m²以上と3つに区分されている。
- ・全施設を調査すると多くの施設は規模が大きい状況となっている。
- ・一般的に施設規模が大きいほど諸経費の下限値を使用する。
- ・ただし、全ての施設が大きくはないので、財産活用課と協議し、施設規模のあり方について研究し、見直すところは見直していきたい。

【久保田事務局長】

- ・今の話に関連して、幅のあるうちの最下限値を採用しているとのことであるが、清掃のみでなく全ての建築保全業務が対象ということによいか。

- ・消防設備等点検業務も同様に施設の面積に基づいて設定しているのか。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・取り扱いは同じである。
- ・旧基準であると面積が示されており、それに基づいている。ただし、現基準では施設の規模、立地、築年数等の条件に基づいて設定することとなっているが、全ての施設がそれぞれ異なり、一律に設定しにくいところもあるため、どのように設定したらよいか財産活用課と協議し検討していきたい。

【久保田事務局長】

- ・県の外郭団体では中間値を採用しているところがある。
- ・県と外郭団体では違うのかもしれないが、県でも検討してほしい。

【契約・検査課（青木課長）】

- ・諸経費というのは、一番、会社の儲けとなるところであるが、過去にあった基準が今はなく、基準があやふやなので国へも要望しているが、12月に国から基準が示されればと考えている。
- ・示されなければ県としてどうしていくか関係課と調整しながら検討していきたい。

【増田理事】

- ・契約制度について、価格の変動によって協議するということであるが、県庁舎、各合同庁舎は協議した結果、契約金額が変更になったことはあるか。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・変更の実績はある。
- ・清掃業務に関しては、全ての業務で変更を行っている状況である。

【増田理事】

- ・国交省の労務単価が改正になった時点では協議とは別に変更となっているということでしょうか。
- ・労務単価の変更時点ではなく、10月の最低賃金が改正となり、協議を行い協議の結果、変更となったものはあるか。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・昨年の状況では、全ての合庁ではないが最低賃金の改正以降、9月末から10月に変更契約を行っている施設もある。

【久保田事務局長】

- ・変更を行ったのは最低賃金を下回ると見込まれたからか。

- ・県としては最低賃金を下回らなければ変更しないということによいか。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・そのとおりである。
- ・最低賃金を下回る方の賃金上昇分を変更している。

【契約・検査課（青木課長）】

- ・建設もそうであるが、年度途中でよっぽど金額が変わらなければ、変更することはない。
- ・過去には、2月くらいに改定されたことがあり、スライド条項の適用について国から通知があり全国的に変更したことはある。やはり予定価格に使用している労務費が上がった時に反映するというのは積算をしている上で基本となる。
- ・最低賃金を下回るような低い価格で応札されているものについては変更増としている状況である。
- ・落札率が低いということが影響していると考えている。

【増田理事】

- ・今の最低制限価格制度のラインはどうなっているか。
- ・先ほどの最低賃金の改正に伴う変更は、最低制限価格を設定していたものか。

【契約・検査課（青木課長・唐沢主任契約指導員）】

- ・概ね63%程度で、最低賃金を確保した設定としている。
- ・100万円以上の一般競争入札を対象とし、最低制限価格を設定している。

【増田理事】

- ・ラインが63%というのは・・・。

【契約・検査課（青木課長）】

- ・最低制限価格を高くすれば、賃金も上がってくると思われるため、来年度からは全ての建築保全業務に最低制限価格を設定していく。
- ・来年、応札状況等を確認した上で、最低制限価格について検討していきたい。

【増田理事】

- ・最低制限価格の割合を是非検討してもらいたい。

【山口理事】

- ・特になし。

【久保田事務局長】

- ・4月に当協会と懇談をしてもらったが、当協会は市町村との接触機会が持てていない。

- ・市町村に対して県は指導できる立場にないことは承知しているが、4月の懇談の場で、県の取組を市町村へ説明するといった話があったがどうなったか。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・令和8年度からの最低制限価格の導入に関する取組について、関係課から全市町村へ通知してもらった。
- ・年度当初は市町村へ説明できる段階ではなかったため、市町村への説明は行えなかった。
- ・総務省では、市町村向けの説明会を10月に開催している。
説明会の内容としては、予定価格の適正な設定、契約変更、全ての業務に最低制限価格を設定するといったもの。

【久保田事務局長】

- ・市町村に対しては是非いろいろと情報提供をお願いしたい。

【契約・検査課（唐沢主任契約指導員）】

- ・令和8年度からの最低制限価格の導入について、会員への説明として、ホームページに動画をアップし、質問を受け付けることを考えているのでご協力をお願いしたい。

R 8 年度長野県ビルメンテナンス協会要望回答

1 予定価格の適正な設定について

(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

○随意契約については、原則として予定価格 200 万円以下の清掃業務について実施しており、積算基準、参考見積、過年度実績等、案件に応じた適切な方法で予定価格を算出しているところです。

○また、公募型見積合わせの案件については、一般競争入札案件と同様、積算基準の適用が可能な案件は積算基準を活用して予定価格を算定するよう関係機関に通知（令和 7 年 9 月 17 日付け予算執行者あて）しているところです。

○なお、令和 8 年度からは原則全ての建築保全業務において、積算基準による算定を行うこととしております。

○清掃業務の執行にあたっては、価格高騰が長期化していることから、前年度実績のみにならず、十分な市場価格の調査や物価資料の採用、複数の者からの見積の聴取により、市場の状況を適切に反映した予定価格の設定について徹底してまいります。

(2) 諸経費の増大に伴う対応について

○建築保全業務積算基準による諸経費の算出においては、直接物品費、業務管理費は建築物の規模、用途、立地条件、築年数、保全状況その他の事情、過去の実績等を、一般管理費は法人の形態、目的、規模及びその他必要な事項を考慮して設定することとなっております。

○県の施設規模は、3000m² 以上の施設が多く、比較的規模が大きくなっていることから最低値を採用しているところです。

○ご要望について、実態をお聞きする中で、適正な諸経費とするよう関係する部署と検討してまいります。

2 最低賃金の改定に配慮した契約制度について

(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

○予定価格については、契約期間中の最低賃金の改定見込額を上回る最新の労務単価を適用して設定しているところです。

○なお、発注課への聴き取りをしている上では、最低賃金を基に予定価格を設定しているものはないと認識しております。

(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

○労務単価の改定、資材価格等の高騰が生じた際は、受注者との協議により、必要に応じて契約時の単価を変更するよう関係機関に通知しているところです。

また、最低賃金の改正時には、受注者との協議を行い、最低賃金の上昇率などの公表資料等により人件費を確認し、受注者の設定した人件費単価が最低賃金に満たない場合は最低賃金額以上となるよう契約金額を変更するよう関係機関に通知しているところです。(令和7年9月17日、令和7年10月2日付け予算執行者あて)

○今後も契約金額の変更や受注者との協議においては、指針やガイドラインを踏まえた対応とするよう徹底してまいります。

(3) 「契約内容の変更」の条項の表現についての検討

○著しく不適當とは、市場価格に著しい変動がある場合など、当初から予見が不可能であったものが該当し、賃金水準や物価水準の変動も含まれます。

○契約条項は、委託者側、受注者側双方の様々な事情に対応できるよう、包括的な記述となっておりますが、「委託料を変更する必要があるときは、委託者と受託者が協議する」旨が明記されておりますので、最低賃金の大幅な改定に伴い委託料を変更する必要がある場合は、必要な協議をしていただきますようお願いいたします。

○なお、複数年契約において労務単価の改定時には、「契約内容の変更」の条項において最新の労務単価を適用して委託料を算出し、変更するものとしています。

3 総合評価落札制度について

○総合評価落札方式の試行については、平成24年度に実施された県包括外部監査における外部監査人の意見を踏まえ、平成26年度から実施しているところです。

○当該落札方式の見直しについては、これまで必要の都度、実施してきており、今年春に行った見直しは、従前、貴協会からいただいご指摘、ご要望の内容を踏まえ、業界関係者や学識経験者等のご意見をお聞きしながら検討したものでございます。

○試行期間中の効果の検証・評価の内容等の公表に関するご要望については、より良い仕組みとしていく上での大切な視点と考えており、引き続き貴協会との意思疎通を図りながら、検討してまいります。

4 最低制限価格・低入札調査基準価格の設定について

○最低制限価格制度（低入札価格調査制度）は、「不当に低すぎる落札価格による落札を排除する」目的で設けられた制度であり、清掃業務においては、予定価格算出時に適用した労務単価を最低賃金額より算出した最低制限日額に置き換えて最低制限価格を算出しています。

○例年 10 月に最低賃金の改定があるため、履行期間中に最低賃金の上昇が見込まれますが、入札時点において未確定な金額を根拠として、「不当に低すぎる価格として、応札者を排除する」ことは難しく、最低制限価格の算出には、わかり得る最新の最低賃金額を採用しているところです。

○一方、最低制限価格や調査基準価格については、総務省から適正な割合とする必要があるとの通知があったところです。（令和 7 年 6 月 26 日総務省通知）

○建築保全業務においては、令和 8 年度から最低制限価格の算定基準を一部見直し、諸経費については国や他県の示す割合を参考に改定する予定としています。

○今後、国や他県の動向を踏まえ、直接人件費においても適正な割合とするよう検討してまいります。

（○総務省からは 12 月をめどに最低制限価格の基準を策定・周知すると聞いている。）