

建築保全業務における 最低制限価格制度の導入

令和 8 年 1 月

長野県会計局契約・検査課

導入の目的

- ▶ 近年の物価上昇や構造的な賃上げの実現のために、適切な価格転嫁のための適正な価格設定、契約が求められている
- ▶ 一方で、公募型見積合わせなどにおいては、低価格の落札や予定価格算定の不統一が見られる



「長野県の契約に関する条例」の基本理念に基づき、原則、
全ての建築保全業務において、国が示す積算基準による予定
価格の算定を行うことにより最低制限価格制度の対象業務
を拡大する

建築保全業務の実施状況・拡大範囲

主な建築保全業務のR6実施件数（実施ベース）



R 6 までに取り組済み



R8からの取組拡大範囲

		清掃	設備管理	警備	消防用設備 等点検	自家用電気 工作物保安 管理	エレベーター 保守点検	計
一般競争入札	100万円超 (R7から200万円超)	64件	2件	15件	10件	3件	25件	119件
随意契約 (公募型見積合わせ)	100万円以下 30万円超 (R7から200万円以下 ～30万円超)	19件	—	1件	103件	136件	23件	282件
随意契約 (通常の見積合わせ)	30万円以下	—	—	—	119件	93件	1件	213件
計		83件	2件	16件	232件	232件	49件	614件

拡大

適用時期・対象案件

適用時期

令和8年度以降の予算により実施する業務に適用

対象案件

一般競争入札及び公募型見積合わせにて発注する、
原則として全ての建築保全業務を対象

対象業務

建築保全業務に該当する全業務を対象

- ① 清掃業務
- ② 設備管理業務（電気設備、空調設備、給排水設備等の点検、保守管理をまとめた業務で、主に合庁にて実施）
- ③ 警備業務（施設警備・機械警備）
- ④ 消防用設備等点検業務
- ⑤ 自動ドア定期点検等及び保守業務
- ⑥ 自家用電気工作物保安管理業務
- ⑦ 温熱源機器（ボイラー等）定期点検等及び保守業務
- ⑧ 空気調和等関連機器定期点検等及び保守業務
- ⑨ 受水槽・高架水槽定期点検清掃業務
- ⑩ 汚水槽・雑排水槽定期点検清掃業務
- ⑪ エレベーター保守点検業務
- ⑫ その他の業務

上記以外に、国土交通省建築保全業務積算基準が適用できる業務、
または建築保全業務労務単価により予定価格を算定している業務は対象

○建築保全業務の対象となる業務

積算可能な業務例：建築物定期点検、建築設備定期点検など

見積りとなる業務例：循環ろ過装置（プールろ過機）点検、浄化槽定期清掃、電話設備定期点検、
植栽管理（剪定・除草）など

○対象外：受付・案内業務、スクールバス運転管理、給食業務、廃棄物運搬処分委託、階段昇降機点検など

積算基準による予定価格の算定

算定方法

- ▶ 積算基準：建築保全業務積算基準 令和5 年版により算定
- ▶ 労務単価：国土交通省建築保全業務労務単価「新潟地区単価」

参考資料

- ▶ 建築保全業務共通仕様書 令和5 年版（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun_hozen_shiyousho.htm
- ▶ 建築保全業務積算基準、同要領 令和5 年版（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000026.html

積算基準における技術者区分

技術者区分

▶ 労務数量は、右記の**技術者区分**を参考とする

表 2.1 技術者区分

区分	技能・実務経験等
保全技師Ⅰ	受変電設備、自家発電設備又は昇降機（以下「受変電設備等」という。）の点検整備業務について、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験 15 年以上程度の者
保全技師Ⅱ	受変電設備等以外の設備の点検整備業務について、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験 15 年以上程度の者
保全技師Ⅲ	建築業務について作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、一級建築士資格取得後実務経験 3 年以上若しくは二級建築士資格取得後実務経験 5 年以上程度の者又は建築系大学卒業後実務経験 8 年以上程度の者
保全技師補	(1) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験 10 年以上 15 年未満程度の者 (2) 運転・監視及び日常的な点検保守業務について、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験 10 年以上程度の者
保全技術員	(1) 設備の点検整備業務について、保全技師又は保全技師補の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 5 年以上 10 年未満程度の者 (2) 運転・監視及び日常的な点検保守業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験 5 年以上 10 年未満程度の者
保全技術員補	(1) 設備の点検整備業務について、保全技術員の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 5 年未満程度の者 (2) 運転・監視及び日常的な点検保守業務について、保全技術員の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 5 年未満程度の者
清掃員 A	1 級ビルクリーニング技能士の資格を有する者又は清掃業務について作業の内容判断ができる技術力及び作業の指導等の総合的な技能を有し実務経験 6 年以上程度の者
清掃員 B	2 級ビルクリーニング技能士の資格を有する者、3 級ビルクリーニング技能士の資格取得後実務経験 2 年以上程度の者又は清掃業務について作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し実務経験 3 年以上 6 年未満程度の者
清掃員 C	清掃業務について、清掃員 A 又は清掃員 B の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 3 年未満程度の者
警備員 A	施設警備 1 級の検定資格を有する者又は警備業務について高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験 6 年以上程度の者
警備員 B	施設警備 2 級の検定資格を有する者又は警備業務について作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験 3 年以上 6 年未満程度の者
警備員 C	警備業務について、警備員 A 又は警備員 B の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 3 年未満程度の者

積算基準における労務単価

労務単価

- ▶ 採用する単価は、「新潟地区単価」とする
- ▶ 労務単価は、例年2月頃、改定あり

1. 日割基礎単価

R7年度単価

(単位: 円/日)

地 区	保全技師・保全技術員等日割基礎単価						清掃員日割基礎単価			警備員日割基礎単価		
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
北海道	25,000	23,600	25,400	20,900	20,100	17,400	17,600	13,900	12,800	17,800	15,200	13,500
宮 城	24,500	23,200	25,000	20,500	19,700	17,100	17,100	13,600	12,500	17,300	14,800	13,000
東 京	28,800	27,200	29,400	24,100	23,200	20,100	21,800	17,300	15,900	20,600	17,600	15,600
新 潟	26,000	24,600	26,500	21,800	20,900	18,100	17,300	13,700	12,600	16,900	14,500	12,700
愛 知	28,800	27,200	29,300	24,100	23,100	20,000	19,100	15,200	14,000	19,400	16,600	14,700
大 阪	27,900	26,300	28,400	23,400	22,300	19,300	20,600	16,400	15,100	19,100	16,300	14,300
広 島	25,900	24,500	26,400	21,700	20,800	18,000	17,700	14,100	12,900	18,800	16,000	14,100
香 川	26,600	25,100	27,100	22,300	21,400	18,500	17,100	13,600	12,400	18,700	15,900	14,100
福 岡	24,300	23,000	24,700	20,300	19,500	16,900	17,400	13,900	12,700	16,200	13,800	12,200
沖 縄	23,000	21,700	23,400	19,200	18,400	16,000	16,700	13,300	12,200	15,000	12,700	11,300

積算基準における諸経費区分

区分：①積算基準により積算、②見積りにより積算、③対象外

業務	区分	積算方法	諸経費の区分		
			直接物品費率	業務管理費率	一般管理費等率
清掃	①	積算基準(清掃業務)	4%	13%	14%
設備管理	①	積算基準(自家用電気工作物保安管理業務などの設備管理業務)	1%、8% ^{※1}	19%、32% ^{※1}	8%
警備	①	積算基準(警備業務)	1%	18%	9%
消防用設備等点検	①	積算基準(消防用設備等定期点検業務)	1%	19%	8%
自動ドア点検・保守	①	積算基準(自動ドア定期点検等及び保守業務)	1%	19%	8%
自家用電気工作物保安管理	①	積算基準(自家用電気工作物保安管理業務)	8%	32%	8%
ボイラー、圧力容器保守点検・検査清掃	①	積算基準(温熱源機器定期点検等及び保守業務) ※清掃を含む場合は一部見積りが必要な場合あり	1%、8% ^{※2}	19%、32% ^{※2}	8%
空調設備保守点検・維持管理(清掃含む)	①	積算基準(空調和等関連機器定期点検等及び保守業務) ※清掃を含む場合は一部見積りが必要な場合あり	1%、8% ^{※2}	19%、32% ^{※2}	8%
地下オイルタンク検査	①	積算基準(空調和等関連機器定期点検等及び保守業務)	1%、8% ^{※2}	19%、32% ^{※2}	8%
受水槽・高架水槽検査清掃	①	積算基準(受水槽・高架水槽定期清掃業務)	1%	19%	8%
汚水槽・雑排水槽検査清掃	①	積算基準(汚水槽・雑排水槽定期清掃業務)	1%	19%	8%
エレベーター保守点検	①	積算基準(エレベーター保守点検業務)	8%、32% ^{※3}	50%、39% ^{※3}	10%
プールろ過点検	②	見積りを使用して積算	1%	19%	8%
浄化槽汚泥引抜き定期検査・清掃	②	見積りを使用して積算	1%	19%	8%
電話設備定期点検	②	見積りを使用して積算	8%	32%	8%
植栽管理(剪定・除草)	②	見積りを使用して積算	1%	25%	8%
水道検査	③	対象外	—	—	—
ストーブ清掃点検	③	対象外	—	—	—
グリストラップ清掃	③	対象外	—	—	—
トイレ清掃	①	積算基準(清掃業務)	4%	13%	14%
便所汲取	③	対象外	—	—	—
フロン類使用機器定期点検	①	積算基準(空調和等関連機器定期点検等及び保守業務、温熱源機器定期点検等及び保守業務と一体の業務とすれば①でも可)	1%、8% ^{※2}	19%、32% ^{※2}	8%

※1 設備管理の点検項目に応じて諸経費を設定

※2 シーズンオン点検、シーズンインまたはオフ点検で諸経費を区分

※3 エレベーター保守点検POG契約、フルメンテナンス契約で諸経費を区分

見積り徴取による予定価格の算定

見積りの徴取について

- ▶ 見積りは、積算基準において「**見積りによる**」業務（つまり、労務数量が示されていないもの）において1項目当たりの単価、労務数量を見積もる場合や**材料、消耗品**など、**数量や単価が示されていない場合**に徴取する

見積り徴取方法

- ▶ 見積りは、**直接人件費に相当する金額（諸経費を除く）**を徴取する
- ▶ 見積り徴取は、業務ごと下記の**どちらか一方により徴取**する
 - ケース①：**1項目当たりの単価**（直接物品費、諸経費を除いた単価）
※業務内容に応じた価格とするが、直接物品費、諸経費分を除いた費用とする
 - ケース②：**労務数量**
※労務数量は国土交通省が示す技術者区分に応じたものとする
- ▶ 見積り等により設定した単価、労務数量の合計値、材料等の単価は金抜き設計書内訳書とは別に**入札時に参考資料として示す**

見積りによる予定価格の算定

見積り徴取方法

- ▶原則として複数の者（できる限り3者以上）から徴取
- ▶内訳書等により見積内容の妥当性を確認のうえ設定
- ▶見積価格の決定方法等
 - ・積算に用いる価格の決定方法は、最低値を基本とする
 - ・見積りにより業務歩掛を積算の参考とする場合や、材料等の単価を見積りで採用する場合は、労務数量の合計値や採用単価を金抜き設計書に明示

(参考) 機械警備における見積り徴取の留意事項

留意事項

- ▶ 警備機器は、契約期間終了後、受託者により全て撤去を原則とする
- ▶ 撤去にかかる費用等は、入札金額に含めること
- ▶ 見積りは、上記撤去費用と新規に設置する場合の費用を徴取する
- ▶ 下記の見積り費用は、諸経費を除いた費用を徴取する
- ▶ 契約状況により、機器費用の一部が不要となることが生じた場合には変更契約により対応する

機械警備			入力欄	単位:円		
規格等	数量	単位	単価	1月当りの金額	年額	備考
基本料		式			0	
送信機		台			0	
コントロールボックス		台			0	
回路試験機		台			0	
マグネットスイッチ		個			0	
振動感知器		個			0	
超音波式検出器		個			0	
赤外線式検出器		台			0	
工事費		式			0	
計					0	

直接物品費
(積上げ分)

設置、撤去費用
の直接人件費
※撤去費用を含める

見積

最低制限価格・調査基準価格の設定

算定基準

予定価格算出の基礎となった次の(1)から(4)に掲げる額の合計額

ただし、その額が、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

(1) 直接人件費は、積算基準の標準歩掛り（労務単価については、最低賃金を基に算定した最低制限日額※に置き換えた額）に基づき積算する

※最低制限日額は、最低賃金及び労務単価の改正により年度ごと見直しを実施（長野県公式ホームページにて公表）

(2) その他業務費（見積り）は、設計価格に一定率（90%）を乗じた額とする

(3) 消耗品費は、設計価格に一定率（90%）を乗じた額とする

(4) 直接物品費、業務管理費及び一般管理費等は、予定価格算出の基礎となった次に掲げる額とする

ア 直接物品費の額に10分の9を乗じて得た額

イ 業務管理費の額に10分の9を乗じて得た額

ウ 一般管理費等の額に10分の7を乗じて得た額

入札公告時の明示

明示方法

▶公告時に最低制限価格の設定等を参加者へ周知

※参考：公告文、入札説明書、公募型見積合わせ説明書等を参照

留意事項

▶添付ファイル

- ・数量表
- ・金抜き設計書…受注希望者が積算するのに必要な設計図書で、単価、金額を除いた業務内容、歩掛、数量、積算に必要な条件、労務単価の適用年度を明示したもの

▶明示内容

- ・内訳書等により積算条件、数量等を明示、「単価」及び「金額」の欄は非公開
- ・見積りにより設定した材料等の単価は、特定が困難なため、採用した「労務数量」や「単価」を明示

入札公告時の明示

金抜き設計書 イメージ

ひな形

〇〇庁舎清掃作業及び設備管理委託業務積算内訳書

金抜き設計書例

名称	数量	金額	備考
I 清掃業務委託			国土交通省「建築保全業務積算基準令和5年版」適用
1 直接業務費	一式		
2 業務管理費	一式		
3 一般管理費	一式		
小計（I計）			
II その他清掃業務委託			標準歩掛によらない業務
1 ガラス清掃	一式	118,000	
2 照明器具清掃	一式	0	
3 汚水槽、雑排水槽清掃	一式	0	
4 エアフィルター清掃	一式	0	
5 空気環境測定	一式	0	
6 受水槽・高架水槽清掃	一式	0	
7 除雪	一式	0	
8 グリストラップ清掃	一式	0	
9 水質検査	一式	0	
10 ワックス剥離	一式	500,000	
11 ねずみ・こん虫駆除	一式	0	
12 清掃資材等消耗品	一式	0	
小計（II計）		618,000	
III 設備管理			国土交通省「建築保全業務積算基準令和5年版」適用
1 直接業務費	一式		
2 業務管理費	一式		
3 一般管理費	一式		
小計（III計）			
計（I+II+III）			
IV 消費税及び地方消費税相当額			10%
合 計（I+II+III+IV）			

見積りにより
設定した
単価は公表

単価、金額欄は
非公表

入札公告時の明示

金抜き設計書イメージ

清掃業務設計内訳書						
(費目別内訳)						
名称	摘要	単位	数量	単価	金額	備考
I-1	直接業務費					
(1)	直接人件費					
	清掃員 A	人	5.6			
	清掃員 B	人	17.4			
	清掃員 C	人	2.0			
(2)	直接物品費		一式			直接人件費 × 4%
I-2	業務管理費					直接業務費 × 13%
I-3	一般管理費					(直接業務費 + 業務管理費) × 14%
	清掃業務委託費	合計				

業務責任者・・・清掃員 A
業務責任者に準じる者・・・清掃員 B
従事者・・・清掃員 C

令和●年度 新潟地区単価を適用
労務単価の
適用年度を明示

問合せ先

入札制度、入札・契約手続き、最低制限価格・調査基準価格の算定に関する内容

- ▶長野県会計局契約・検査課へお問い合わせください。

問合せフォーム

- ▶説明に対するご質問等がありましたら、以下のフォームからもお問い合わせいただけます。

<https://forms.office.com/r/gKzWa7KqMR>