



# 業務委託等の見積・内訳の 取り方・見方

ファシリティマネジメント研修会  
(施設担当者初任者研修会1)

行政経営推進室 ファシリティマネジメント担当  
田中館 盛

# 修繕管理

## 1. 修繕需要の把握

修繕を要する箇所を発見した場合、その緊急性によって対応が異なる。

### (1) 緊急性を要するもの

ライフラインの配管等の破損により、現に水等が流出しているもの。

外壁材が剥離したり、一般が使用する手摺りが脱落しかけている等、利用者に危害を与える可能性のあるもの。

### (2) 緊急性を要しないもの

内装材の劣化、建具の不具合

### (3) 判断を要するもの

雨漏りが生じているが、屋外的な用途であることから直ちに重大な被害が発生する可能性の低いもの。(玄関ポーチの庇や車庫の屋根など)

放置した場合には使用上の悪影響を与える損傷につながる可能性があるが、利用頻度が小さく直ちに重大な被害が発生する可能性の低いもの。(倉庫の内装劣化など)

## 2. 発注(需用費での支出)

### (1) 応急処置(緊急性を要するもの)

発注業者 日常の修繕業者

金額の目安 実際に作業を行った時間(半日単位)に労務単価を掛けたものの1.5倍程度。(部品を交換した場合は部品代を別途加算)

### (2) 本格復旧

発注業者 日常の修繕業者、地域の建設業者

金額の目安(見積書の見立て)

労務費 (人数) × (労務単価) -

材料費 (個数) × (資材単価) -

工事費 ( + ) × 1.4

材料単価は刊行物等を参考

# 点検保守管理

## 通年契約の業務

清掃、警備、ボイラ運転監視等の業務については、積算基準が整備されているので、それに基づいての予定価格算出を原則とする。

## 随時契約の業務（実例から）

### 【価格の例】

排水管・汚水枳洗浄	1回	30,000 ~ 50,000
地下タンク漏洩検査	1基	80,000 ~ 100,000
貯水槽清掃	1基(10t)	71,400
〃 水質検査	1カ所(年2回)	73,000
煤煙測定(ボイラ)	1基(年2回)	160,000 ~ 180,000

# 見積書の類型

## 【県の積算】

(工事) 比較的少額の場合

直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費 + 一般管理費等 + (消費税相当額)  
(3.46%) (15.94%) (11.26%)  
金額が大きくなると率が下がります。

(委託)

直接業務費 + 直接物品費 + 業務管理費 + 一般管理費等 + (消費税相当額)  
(1~6%) (6~20%) (20~25%)

## 【業者見積】 (よく見かける例)

業務費 + (消費税)

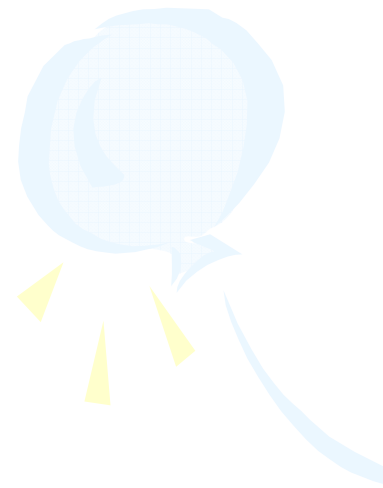

業務費 + 諸経費 + (消費税)  
(5~15%)

業務費 + 現場経費 + 管理費 + (消費税)  
(3~10%) (5~10%)



# 業務発注者の心構え

(施設管理担当者として)

- 
- 
- 1 常に疑問を持つ
  - 2 知ったかぶりをしない
  - 3 知っている人に聞く
  - 4 多くの事例に触れる