

# 維持管理業務委託・修繕の発注方法



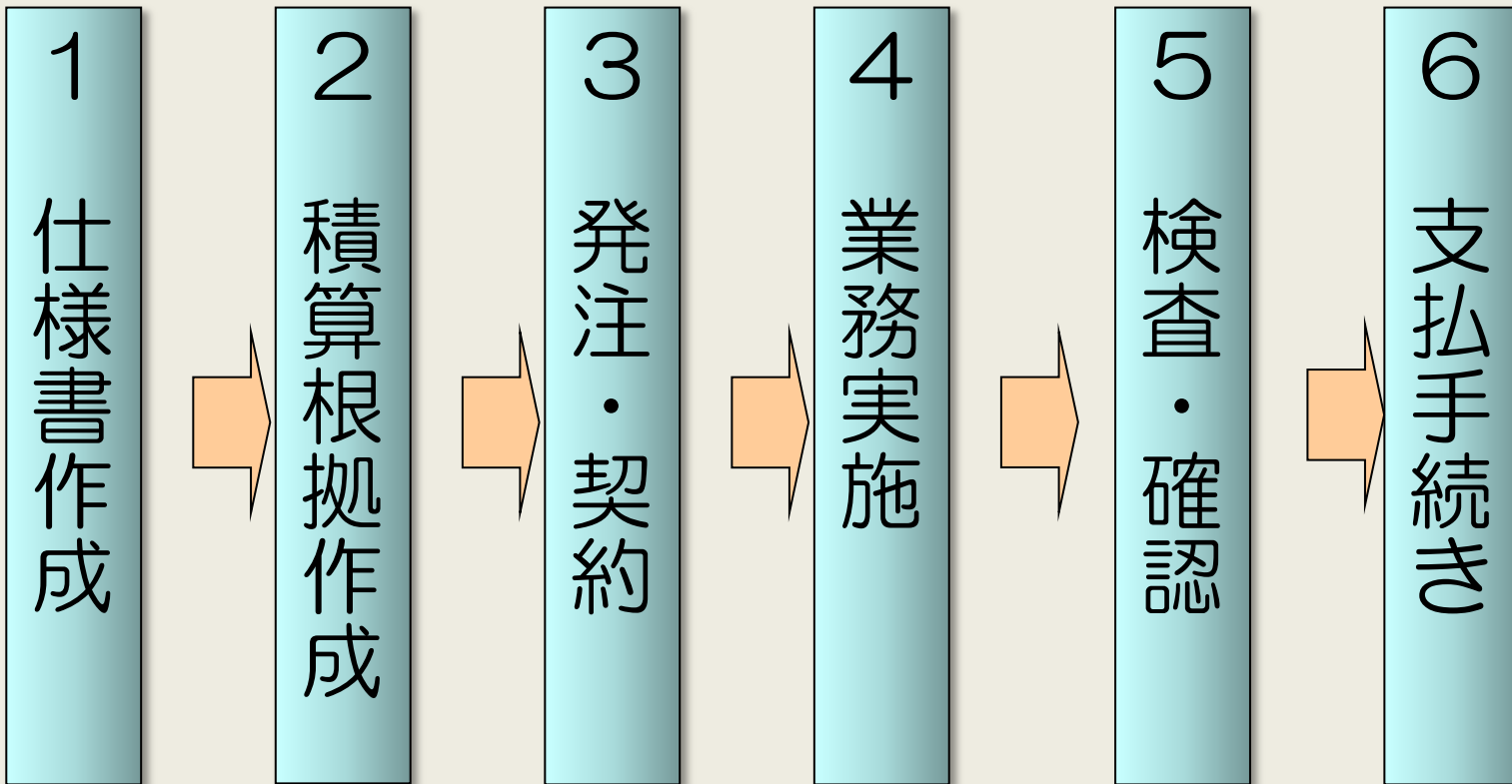
平成24年度施設管理担当者研修会  
～施設管理の初歩～  
平成24年6月1日(金)

総務部財産管理課施設管理グループ

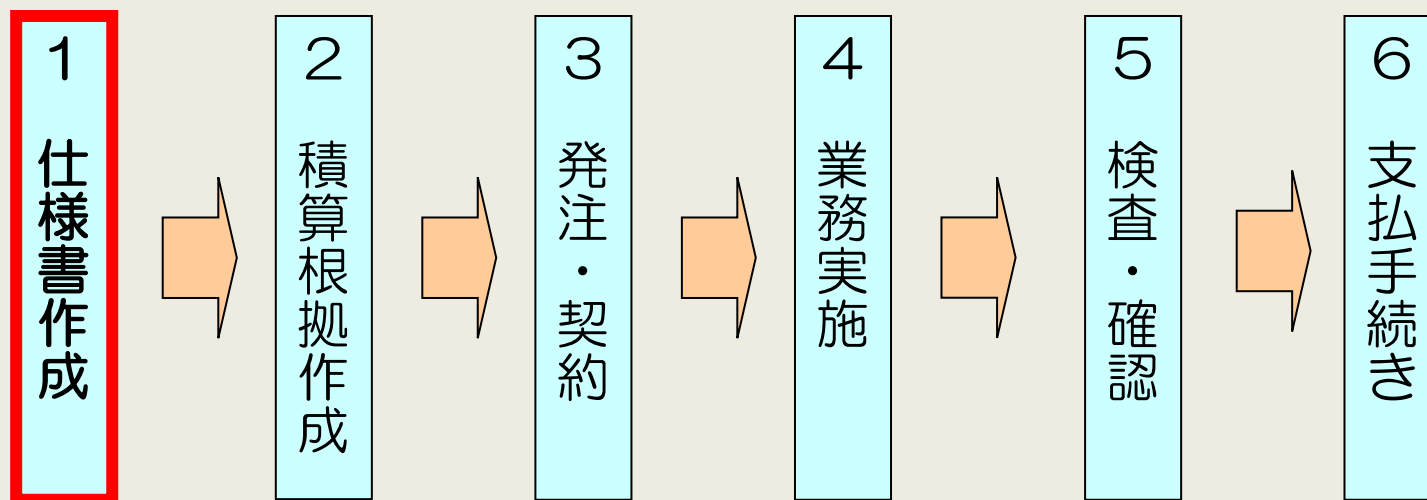
# 1 維持管理業務委託の進め方

## 2 修繕の流れ

# 維持管理業務委託の進め方



## 維持管理業務委託の進め方



### 1 仕様書作成

- まずは、業務内容の確認です。
- 建築保全業務仕様書などを参考に
- 業務の対象範囲、回数、材料、提出書類・・・
- 法令等により、有資格者による検査や点検などが必要になる場合もあります。

# 1 仕様書（県庁舎等清掃作業委託の例～抜粋）

## 清 掃 作 業 仕 様 書

### 1 清掃対象

(1) 青森県庁舎南棟、東棟、西棟、議会棟及び北棟並びに青森県警察本部庁舎内外（県庁舎と県警本部庁舎を結ぶ渡り廊下を含む。）

① 清掃床面積	57,818.34m <sup>2</sup>
・ 玄関ホール	1,053.56m <sup>2</sup>
・ 執務室、会議室等	38,384.41m <sup>2</sup>
・ 廊下、エレベーターホール	12,571.34m <sup>2</sup>
・ 便所、洗面所	2,389.12m <sup>2</sup>
・ 給湯室	368.91m <sup>2</sup>
・ 階段	2,794.21m <sup>2</sup>
・ シャワー室	40.38m <sup>2</sup>
・ 喫煙所	216.41m <sup>2</sup>
・ エレベーター	14基

② 窓ガラス面積 8,696m<sup>2</sup>

③ その他（構内通路、地下駐車場、車路及び屋上等）

④ 構内駐車場 3,347m<sup>2</sup>

(2) 県庁第2駐車場 1,287m<sup>2</sup>

(3) 県有車両保管庫の県使用部分及び車両出入口の側溝

① 清掃床面積 248.44m<sup>2</sup>

② 窓ガラス面積 22m<sup>2</sup>

(以下省略)

## 1 仕様書（県庁舎等清掃作業委託の例～抜粋）

### (2) 一般清掃作業要領

一般清掃（主として日常的に実施するものをいう。）の作業要領は次のとおりとする。

#### ① 床の清掃

ア 一般会議室は、自在ぼうき又は電気掃除機等を使用して入念に行うこと。

イ その他のビニールタイル（シート）床は、必要に応じて汚染部分をモップ又は雑巾で水拭きする。

ウ（タイル）カーペット床は、損傷しないよう織目に従って電気掃除機で数回繰り返して集塵を行うこと。また、汚染部分は洗浄すること。

エ 畳床は、畳専用の電気掃除機により集塵し、汚染部分は洗浄すること。

オ 磁器質タイル床及び石材系床は、モップ又は雑巾で水拭きし、泥等が固着している場合はポリッシャー等を使用して水洗いした後、乾燥モップで仕上げること。

カ 回廊の鉄平石、コンクリート舗床は、ブラシにより洗浄した後、残水が滞留しないよう吸い取ること。

（以下省略）

### (3) 特別清掃作業要領

特別清掃（定期的な実施するものをいう。）の作業要領は次のとおりとする。

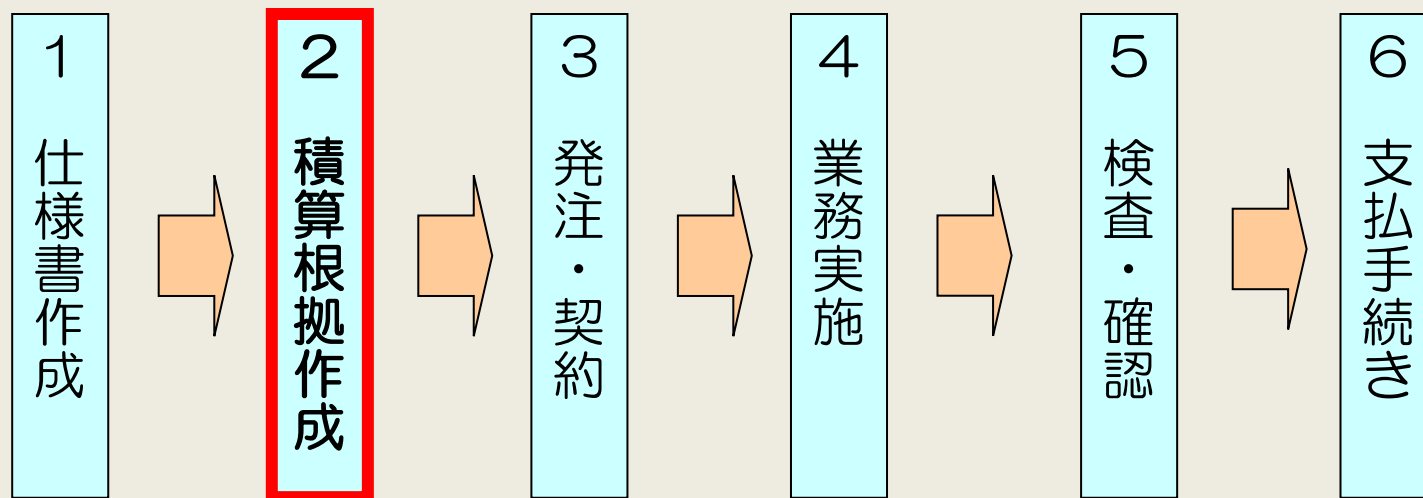
#### ① 床の清掃

ア ビニールシート（タイル）床及び石材系床は、電気掃除機で集塵を行い、床に着いている汚物を洗剤で除去し、更に清水をもって全面をポリッシャーで洗浄し乾燥させる。なお、ワックス塗布月は、樹脂ワックスを均等に塗布して磨き出しをすること。

イ（タイル）カーペット床は、電気掃除機で集塵を行い、汚染部分を除去した後、専用洗浄機を使用して洗剤の泡等で洗浄し、乾燥して起毛・調整すること。

（以下省略）

## 維持管理業務委託の進め方



### 2 積算根拠作成

- 予定価格の根拠
- 作成した仕様書をベースにして、建築保全業務積算基準などを参考に
- 維持管理業務委託に係る業務単価は、青森県建築保全業務単価表などを参考に
- 必要に応じて、専門業者からの意見・見積徴取

## 2 積算根拠～県庁舎等清掃作業委託の例～

### 県庁舎等清掃作業委託積算書

名 称	摘 要	単 位	数 量	単 価	金 額	備 考
直接人件費	清掃員A	人	720		0	
	清掃員B	人	1,976		0	
	清掃員C	人	2,839		0	
	除雪人夫	人	150		0	
小計					0	
直接物品等					0	
	構内ローグ除雪	時間	40		0	
	高所窓ガラス	m <sup>2</sup>	8,096		0	
	同高所作業車	台	12		0	
	衛生消耗品等	月	12		0	
小計					0	
業務管理費		%	一式		0	
小計					0	
一般管理費		%	一式		0	
合計					0	
消費税		%			0	
総計					0	

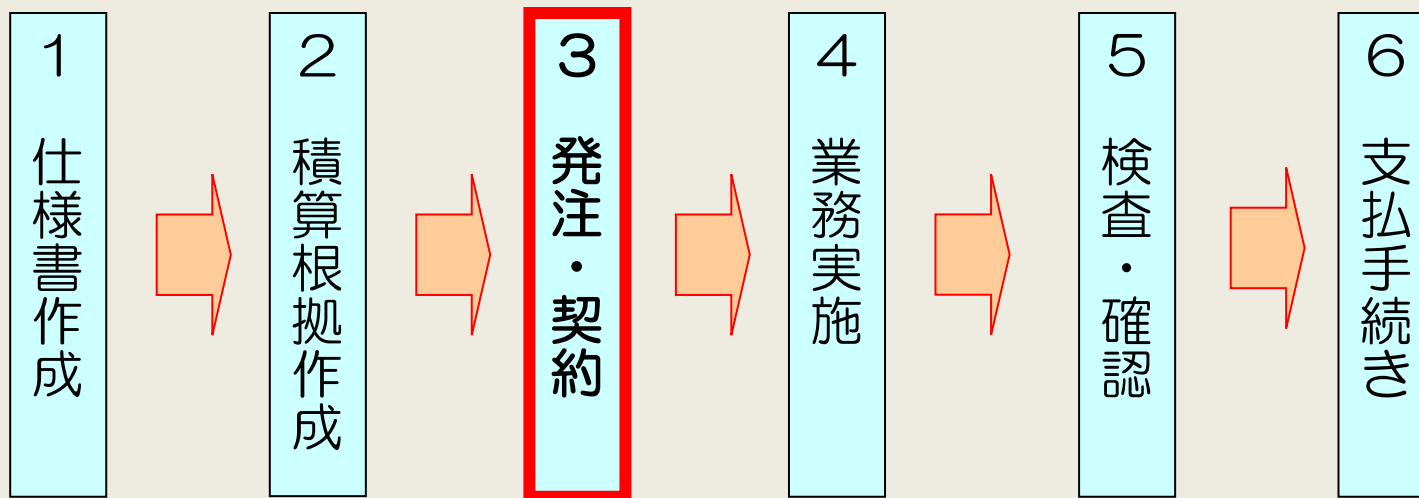


## 2 積算根拠～県庁舎等清掃作業委託の例～

4. 2. 1	床の日常清掃																		
	1 玄関ホール			1,054	m <sup>3</sup>	243													
	2 事務室・会議室等	知事室外	繊維床	3,114	m <sup>3</sup>	243													
		事務室外	弾性床・硬質床	28,164	m <sup>3</sup>														
			繊維床	68	m <sup>3</sup>	243													
		会議室外	弾性床・硬質床	4,296	m <sup>3</sup>	24													
			繊維床	3,066	m <sup>3</sup>	24													
		その他	弾性床・硬質床	81	m <sup>3</sup>	243													
			畳・繊維床	275	m <sup>3</sup>	243													
	3 廊下・エレベーターホール	知事室前外	弾性床・硬質床	1,697	m <sup>3</sup>	243													
			繊維床	1,226	m <sup>3</sup>	243													
		その他	弾性床・硬質床	9,246	m <sup>3</sup>	183													
			繊維床	404	m <sup>3</sup>	183													
	4 便所・洗面所		弾性床・硬質床	2,390	m <sup>3</sup>	243													
	5 給湯室		弾性床・硬質床	369	m <sup>3</sup>	243													
	6 エレベーター			14	台	243													
	7 階段	知事室前外	弾性床・硬質床	251	m <sup>3</sup>	243													
			繊維床	277	m <sup>3</sup>	243													
		その他	弾性床・硬質床	2,257	m <sup>3</sup>	183													
			繊維床	10	m <sup>3</sup>	183													
	8 シャワールーム			41	m <sup>3</sup>	243													
	9 喫煙スペース		弾性床・硬質床	217	m <sup>3</sup>	243													
	計			58,503	m <sup>3</sup>														

4. 2. 2	床以外の日常清掃																		
	1 玄関ホール			1,054	m <sup>3</sup>	243													
	2 事務室・会議室等	知事室外		3,114	m <sup>3</sup>	243													
		事務室外																	
		会議室外		7,362	m <sup>3</sup>	24													
	1 玄関ホール			1,054	m <sup>3</sup>	12													
	2 事務室・会議室等		弾性床・硬質床	32,541	m <sup>3</sup>	12													
			繊維床	6,310	m <sup>3</sup>	12													
			畳	213	m <sup>3</sup>	12													
	3 廊下・エレベーターホール		弾性床・硬質床	10,943	m <sup>3</sup>	12													
			繊維床	1,630	m <sup>3</sup>	12													
	4 便所・洗面所		弾性床・硬質床	2,390	m <sup>3</sup>	12													
	5 給湯室		弾性床・硬質床	369	m <sup>3</sup>	12													
	6 エレベーター			14	台	12													
	7 階段		弾性床・硬質床	2,508	m <sup>3</sup>	12													
			繊維床	287	m <sup>3</sup>	12													
	8 喫煙スペース		弾性床・硬質床	217	m <sup>3</sup>	12													
	計			58,476	m <sup>3</sup>														

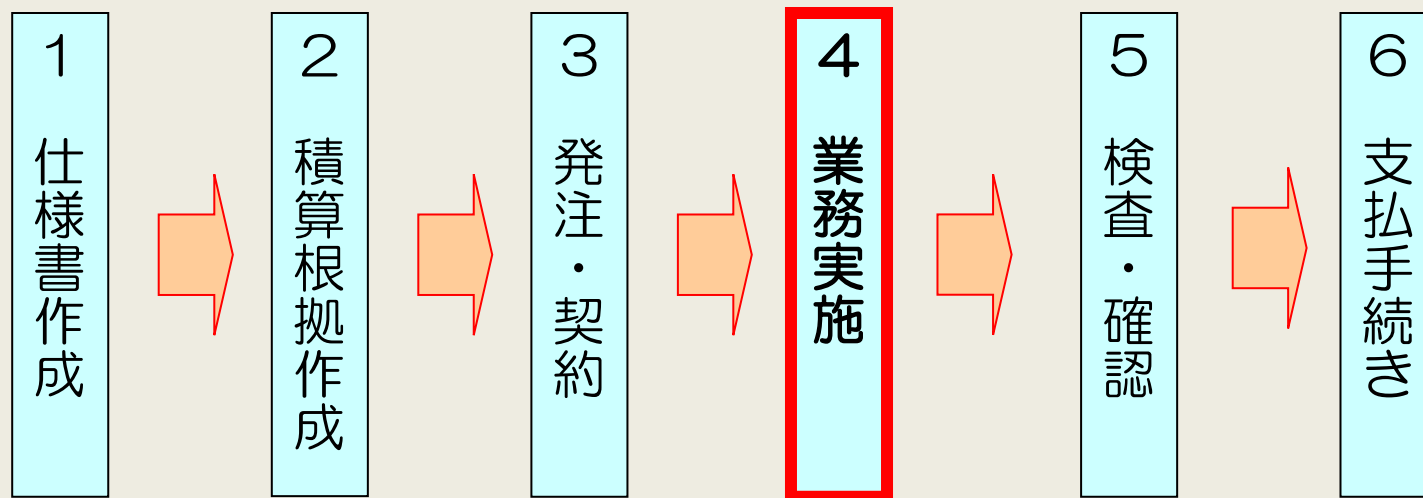
## 維持管理業務委託の進め方



### 3 発注・契約

- 業者の選定は、役務の提供に係る競争入札参加資格者名簿を参考に
- 関係する法令等を遵守した適正な執行に留意  
地方自治法、同施行令、青森県財務規則・・・

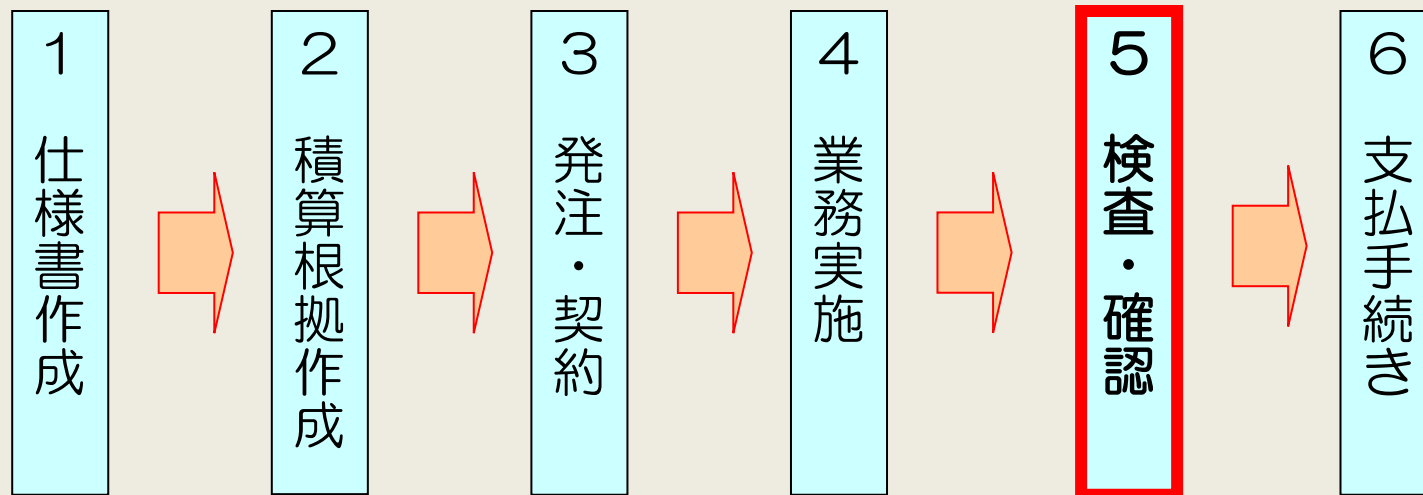
## 維持管理業務委託の進め方



### 4 業務実施

- 契約書、仕様書に基づく業務の進行管理
- 受託者との連携を図って、進めましょう。
- 現場が確認できないときは、写真等で確認しましょう。
- 委託業務によっては、施設の停電や設備機器の停止など、運用制限を伴う場合があるので、関係者への連携・調整などを怠らないように！

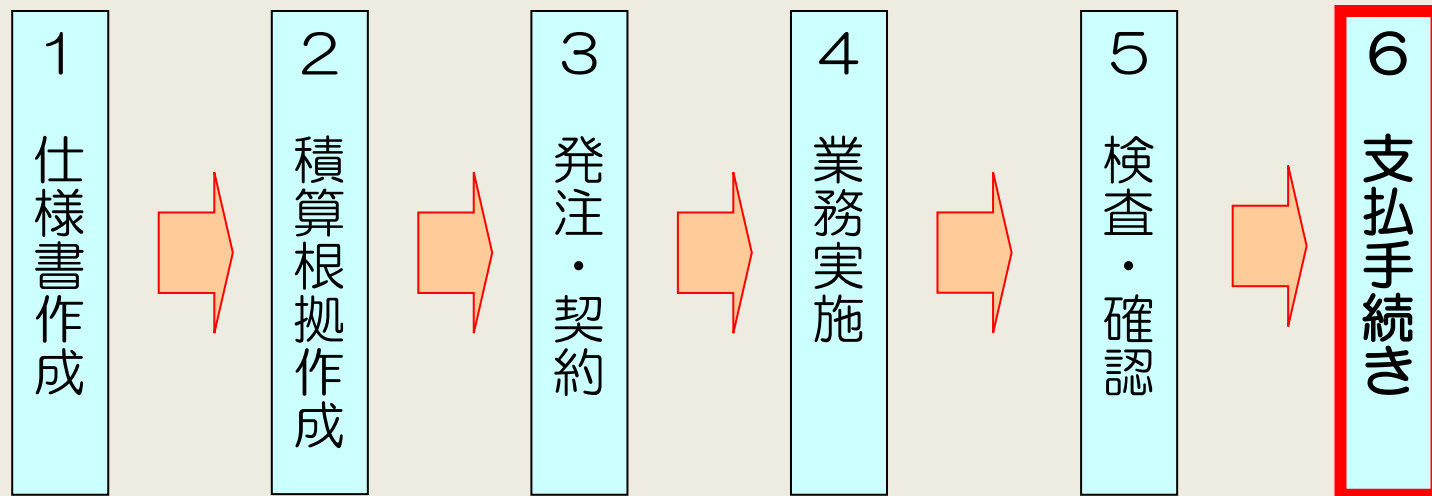
## 維持管理業務委託の進め方



### 5 検査・確認

- 契約書などに基づく検査の実施
- 必要に応じて、業務前、業務完了後の写真を提出させましょう。
- よくわからない設備機器などでも、業務に立ち会うことで設備のしくみがわかります。
  - ⇒ 積極的な立会いをお勧めします！

## 維持管理業務委託の進め方

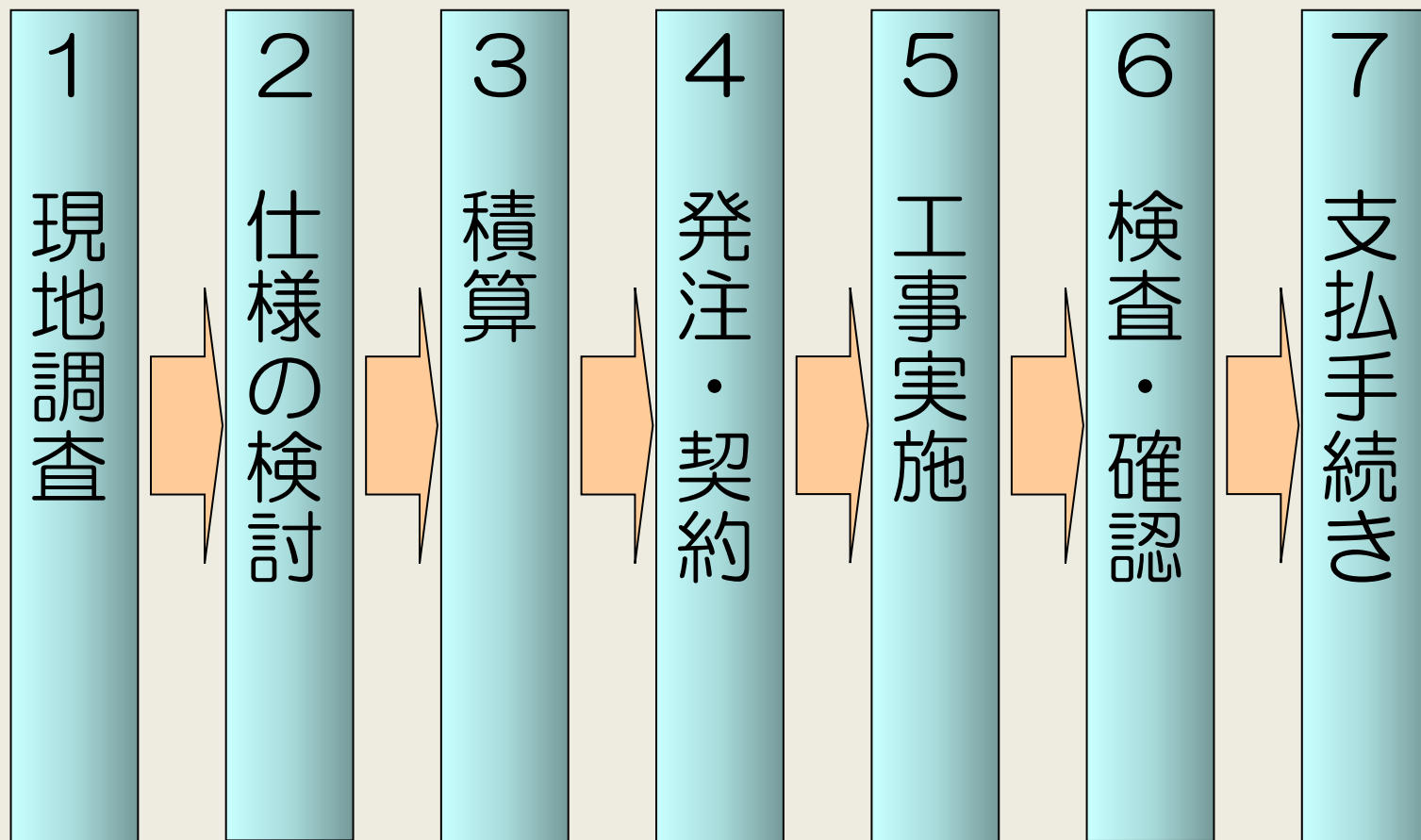


### 6 支払手続き

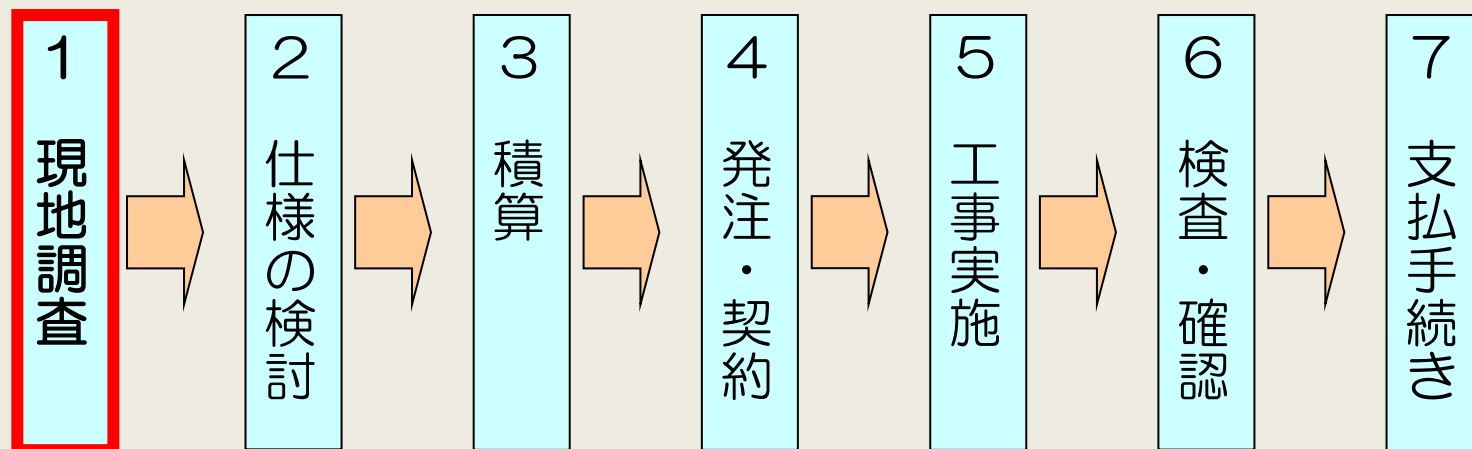
○契約書などに基づく支払いの手続き

⇒ 支払回数、支払期限などを契約書などで確認しましょう！

## 修繕の流れ



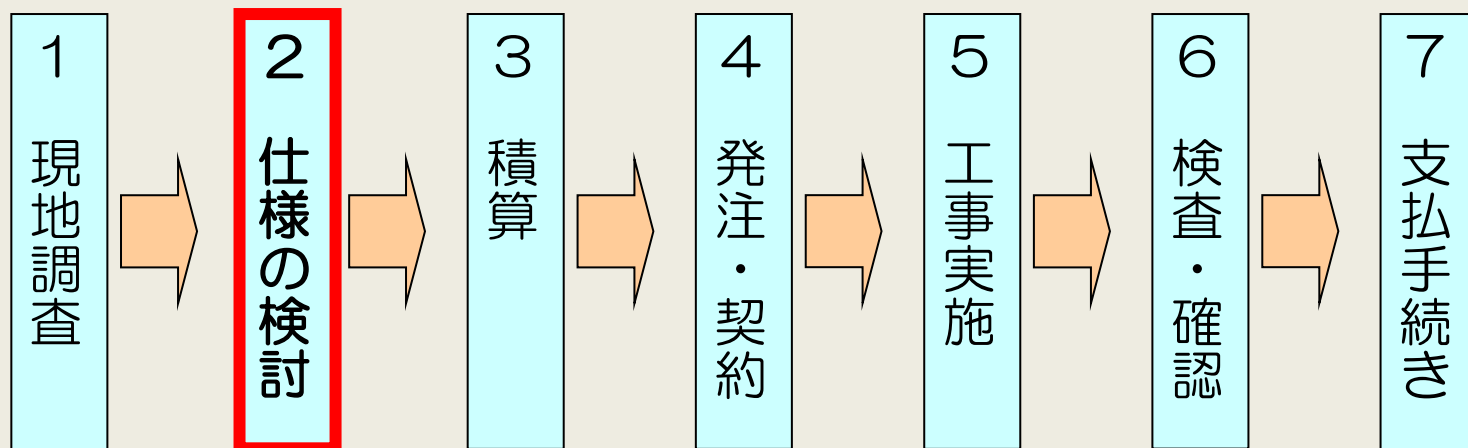
## 修繕の流れ



### 1 現地調査

- (1) 破損・劣化状況の確認
- (2) 修繕内容によっては、専門業者に調査を依頼
- (3) 緊急性、業務への影響度を把握・判断

## 修繕の流れ

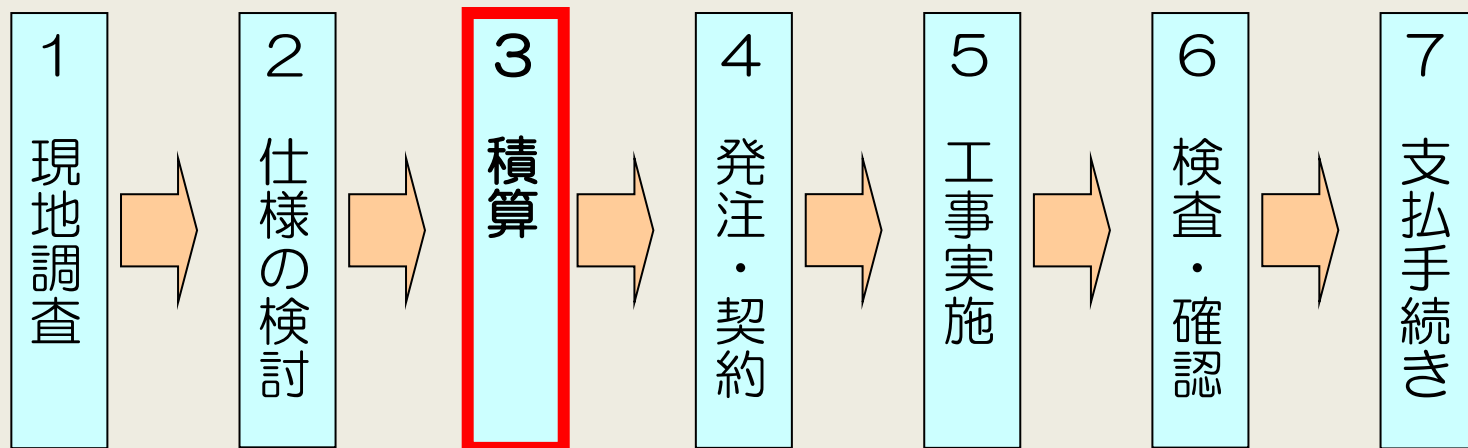


### 2 仕様の検討

- 破損・劣化状況の原状回復が基本確認
- 小規模であっても、修繕箇所、内容（範囲、工法、材料など）などを正確に確認することがポイント！
  - ⇒ 設備などに対する知識が向上すること間違いなし！
- 施設の図面などを参考にしましょう。



## 修繕の流れ



### 3 積算

- 作成した仕様書をベースに予定価格を算定
- 見積徴取の時には、競争入札参加資格者名簿（建設工事）を活用しましょう。
- 見積りの内容や予定価格の積算根拠は、1式計上ではなく、材料の単価、数量などが分かるように

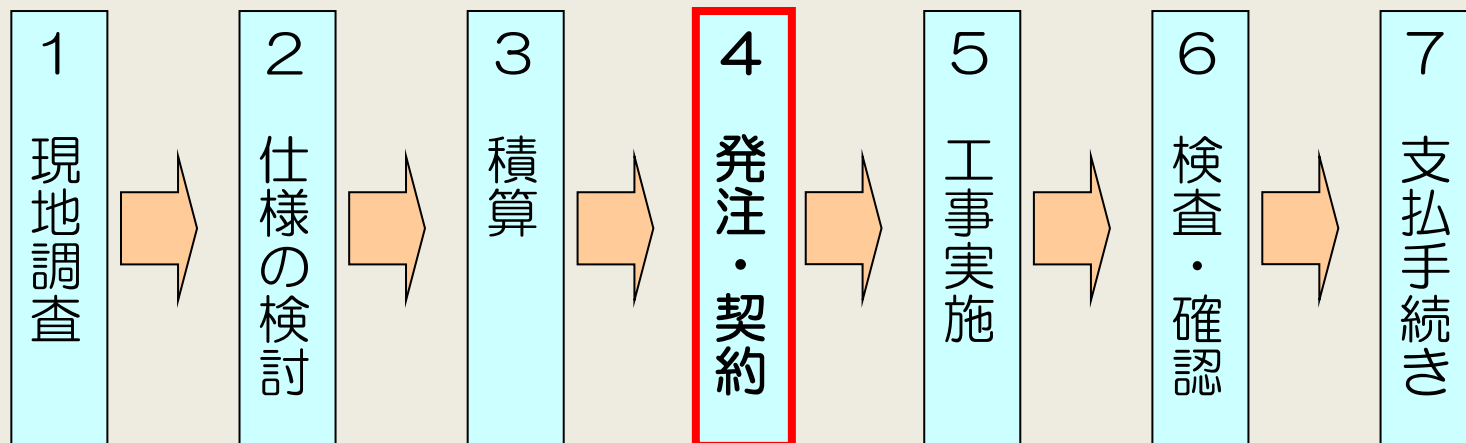
### 3 積算 ～県庁舎の例（玄関ドア修繕）～

直接工事費内訳					
フローアーヒンジ	大島機工 DIA SH-140	台		1.0	
上枠側トップヒポット		台		1.0	
その他副資材		式		2.0	
同上取付調整	サッシ工	人		1.0	
既存部品処分費		式		1.0	
整理清掃		式		1.0	
	計				

### 3 積算 ～県庁舎の例（発電機排気筒他修繕）～

直接工事費内訳					
(1) 県庁舎北棟 1階					
ゲート弁	φ25 10K	個		2.0	
配管用炭素鋼鋼管（白）	φ25	m		12.0	
同上継手	φ25	式		1.0	
修理費		式		1.0	
排気ダクト保温補修	ロックウール75mm カラータン 0.3mm	式		1.0	
	計				

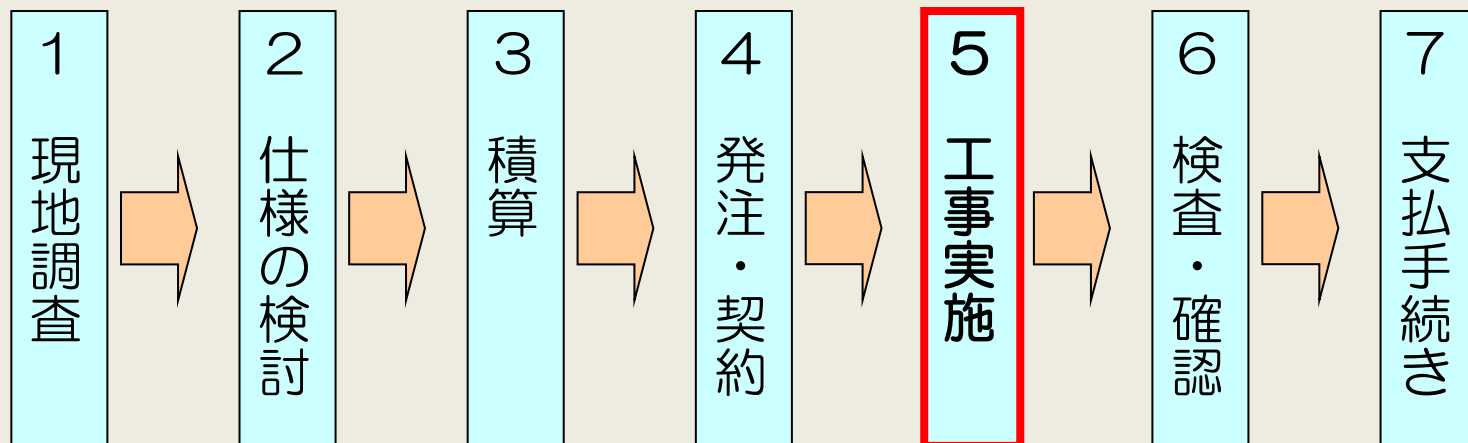
## 修繕の流れ



### 4 発注・契約

- 業者の選定は、建設工事に係る競争入札参加資格者名簿を参考に
- 関係する法令等を遵守した適正な執行に留意  
地方自治法、同施行令、青森県財務規則・・・

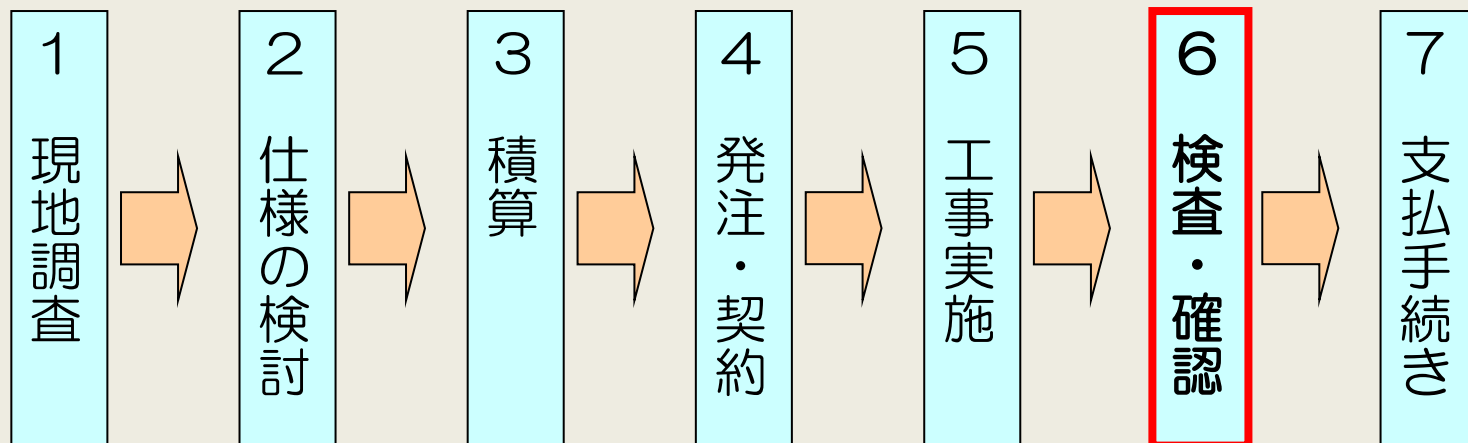
## 修繕の流れ



### 5 工事实施

- 修繕工事の施工管理
- 請負者との連携を図って、進めましょう。
- 施設の停電や設備機器の停止など、運用制限を伴う場合があるので、関係者への連携・調整などを怠らないように！
- 現場の確認が重要です！立ち会えない場合などは、写真などで確認しましょう。

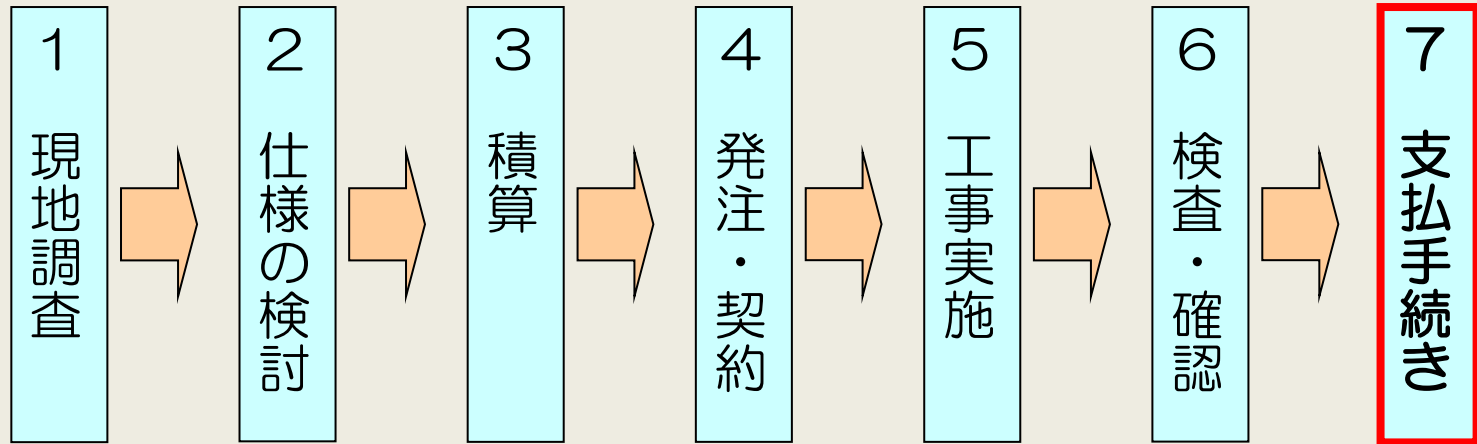
## 修繕の流れ



### 6 検査・確認

- 契約書などに基づく検査の実施
- 必要に応じて、業務前、業務完了後の写真を提出させましょう。
- 業務に立ち会うことで、建物の構造や設備のしくみがよくわかります。  
⇒ 積極的な立会いをお勧めします！

## 修繕の流れ



### 6 支払手続き

○契約書などに基づく支払いの手続き

⇒ 期限内に支払手続きを完了するようにしましょう！

# 青森県県有施設保全マニュアル(平成20年3月)より抜粋

資料編 (2)

## 契約時の金額ベース早見表 (施設管理業務委託編<委託料・役務費>)

(平成20年4月1日～平成22年3月31日適用)

2008.3 財産管理課

区分	少額随意契約	契約方法	指名業者/見積書	予定価格調書	簡易起案	入札保証金	契約保証金	契約書の作成等	決裁区分	備考
		一般競争入札 (WTO対象)		原則: 調書作成 (仕様書、設計書 等による。)	不可	原則: ・見積契約金額 の100分の5 以上	原則: ・契約金額の 100分の5 以上	契約書の作成	知事 教育長(教育分) 警察本部長・警 察署長(警察分)	役務費は、課長、 会計課長専決
6000万						免除: ・入札保証保険 契約 ・入札参加者名 簿	免除: ・履行保証保険 契約 ・実績免除		副知事	6000万
3600万円									部長	3600万円
3500万		原則: ・一般競争入札	原則: ・5人以上の指名 (指名競争入札 の場合)							3500万
2700万円		その性質又は目 的が一般競争入 札に適しないも の等							警務部長	2700万円
2500万円		(3項目) ・指名競争入札							教育次長	2500万円
1200万円		その性質又は目 的が競争入札に 適しないもの等 (8項目): ・随意契約							課長	1200万円
900万円		(工事又は製造 の請負)							会計課長(警察)	900万円
250万円		(財産の買入れ)							※出先機関の長 (県立学校長を 含む。) 令達予算範囲内	250万円
160万円										160万円
150万円							免除可 (随意契約による 場合)	請書等の徴取		150万円
100万	その他 (委託料、役務費)	随意契約可	原則: ・2人以上から 見積書徴取			非該当 (随意契約による 場合)				100万
80万円	(物件の借入れ)									80万円
50万円			特別の理由 ・1者から見積書 徴取	随意契約 省略 可 (ただし、積算基 礎を含み、執行 何に明記する。)	可 ※見積書徴取何 及び予定価格の 決定を口頭によ り行う。			省略可	県立学校事務長	50万円
10万円			見積書徴取の省 略可							10万円
根拠規定	政令 § 167の2 財規 § 147	法 § 234 政令 § 167 政令 § 167の2 財規 § 147	財規 § 145 財規 § 148	財規 § 150 財規 § 137①, 138	財規運用 § 148 関係の3 財規運用 § 150 関係の2	財規 § 132①	政令 § 167の 16① 財規 § 159①	財規 § 152 財規 § 153	専決規程 § 4 委任規則 § 23 ほか教育委員 会・警察関係	

注：金額の基準については、予定価格（保証金にあっては、（見積）契約金額）をもって表両端の金額を「超えない」という意味です。

# 青森県県有施設保全マニュアル(平成20年3月)より抜粋

資料編(2)

契約時の金額ベース早見表(修繕編<工事請負費・需用費>)

(平成20年4月1日～平成22年3月31日適用)

2008.3 財産管理課

区分	少額随意契約	契約方法	指名業者/見積書	予定価格調書	簡易起家	入札保証金	契約保証金	契約書の作成等	決裁区分
		一般競争入札 (WTO対象) 26億3千万円以上		原則: 調書作成 (仕様書、設計書 等による。)	不可	原則: ・見積契約金額 の100分の5 以上	原則: ・契約金額の 100分の5 以上	契約書の作成	知事 教育長(教育分) 警察本部長・警 察署長(警察分)
6000万		原則: ・一般競争入札	原則: ・5人以上の指名 (指名競争入札 の場合)			免除: ・入札保証保険 契約 ・入札参加者名 簿 ・実績免除	免除: ・履行保証保険 契約 ・実績免除		副知事
3600万		その性質又は目的が一般競争入札に適用しないもの等 (3項目) ・指名競争入札							部長
2700万		その性質又は目的が競争入札に適用しないもの等 (8項目): ・随意契約							警務部長
2500万									教育次長
1200万									課長
900万円									会計課長(警察)
250万円	(工事又は製造の請負)	随意契約可	原則: ・2者以上から 見積書徴取			非該当 (随意契約による 場合)			※出先機関の長 (県立学校長を 含む。)
160万円			特別の理由 ・1者から見積書 徴取					請書等の徴取	令達予算範囲内
150万円							免除可 (随意契約による 場合)		
100万									
80万									
50万円	(需用費の一契約執行限度額)			随意契約 省略 可 (ただし、積算基 礎を含み、執行 伺に明記する。)	可 ※見積書徴取同 及び予定価格の 決定を口頭によ り行う。			省略可	県立学校事務長
10万円			見積書徴取の省略可						
根拠規定	政令 § 167の2 財規 § 147	法 § 234 政令 § 167 政令 § 167の2 財規 § 147	財規 § 145 財規 § 148	財規 § 150 財規 § 137①, 138	財規運用 § 148 関係の3 財規運用 § 150 関係の2	財規 § 132①	政令 § 167の 16① 財規 § 159①	財規 § 152 財規 § 153	専代決規程 § 4 委任規則 § 23 ほか教育委員 会・警察関係

注: 金額の基準については、予定価格(保証金にあつては、(見積)契約金額)をもって表両端の金額を「超えない」という意味です。