

# 建築物の維持管理業務に係る 実態調査結果について

【速報】

# 調査の概要

---

---

## 調査目的

- 建築物の維持管理に係る契約について新たな契約類型候補としての可能性を検討するため、国及び独立行政法人等における建築物の維持管理業務に係る契約の状況の把握、建築物の用途別・規模別等による分析等を行うことを目的に実態調査を実施

## 調査対象

- 原則として、国及び独立行政法人等のうち、電気の供給を受ける契約において高圧区分又は特別高圧区分の施設

## 調査方法・期間

- **【参考資料1】**の調査票を用いて平成30年6月30日締切で実施（環境配慮契約法第8条に基づく平成29年度の国及び独立行政法人等における契約締結実績調査に併せ各府省庁を通じて実施）

## 回答施設数

- 国の機関3,597施設、独立行政法人等1,925施設の合計5,522施設

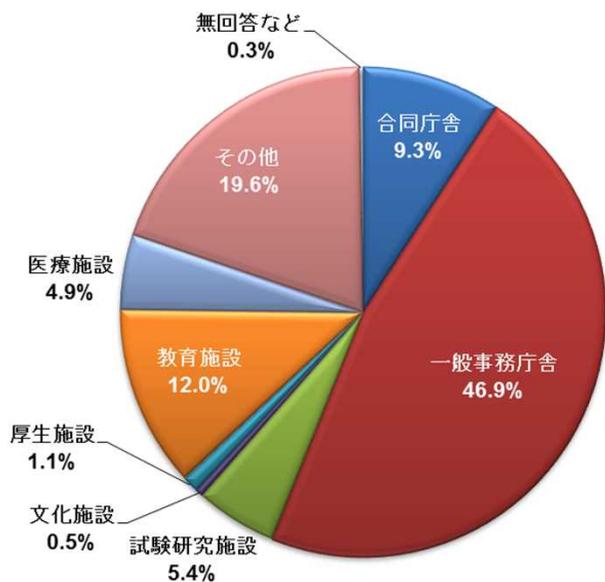
## その他

- 割合については端数処理の関係で合計と一致しない場合がある

# 建築物の施設情報① 【用途】

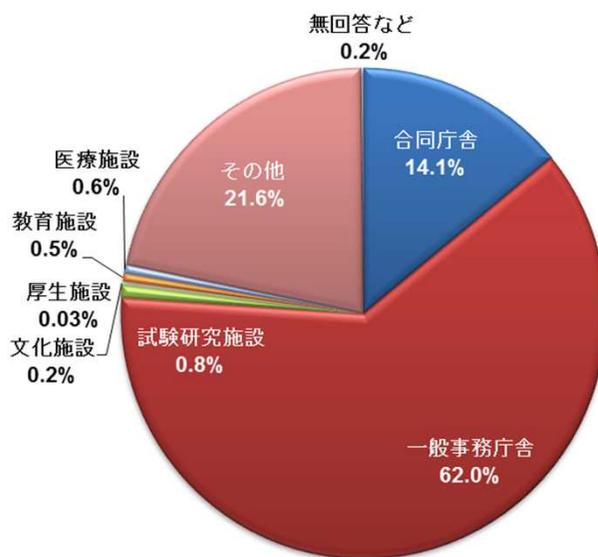
- 全体では合同庁舎（9.3%）及び一般事務庁舎（46.9%）を合わせて過半数。他の用途は教育施設（12.0%）、試験研究施設（5.4%）、医療施設（4.9%）の順
- 国の機関は合同庁舎（14.1%）及び一般事務庁舎（62.0%）を合わせて約76%
- 独立行政法人等は教育施設33.6%、試験研究施設13.9%、医療機関13.0%などが特徴

## 国及び独立行政法人等



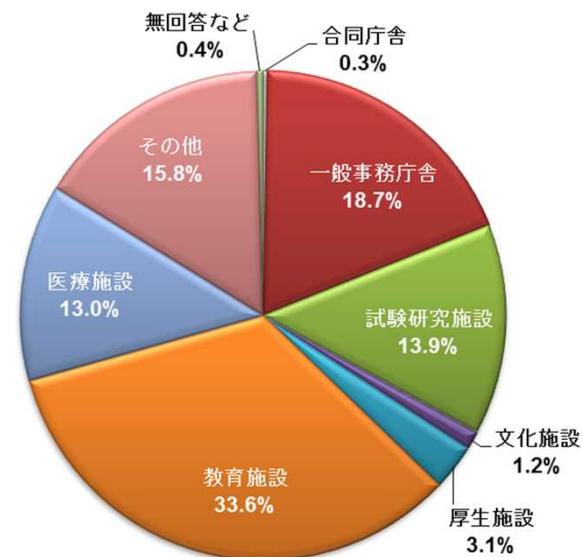
N=5,522

## 国の機関



N=3,597

## 独立行政法人等

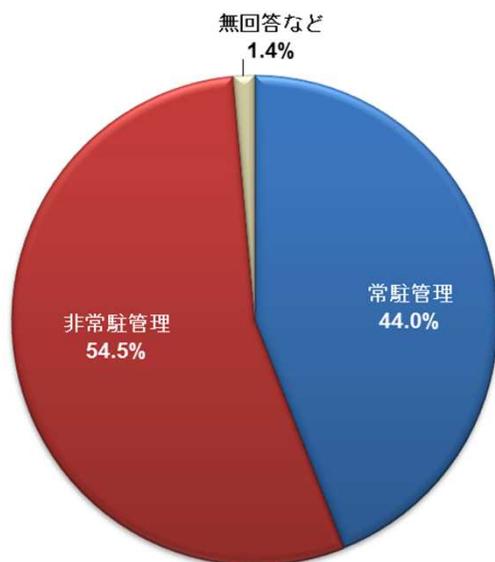


N=1,925

## 建築物の施設情報② 【管理形態】

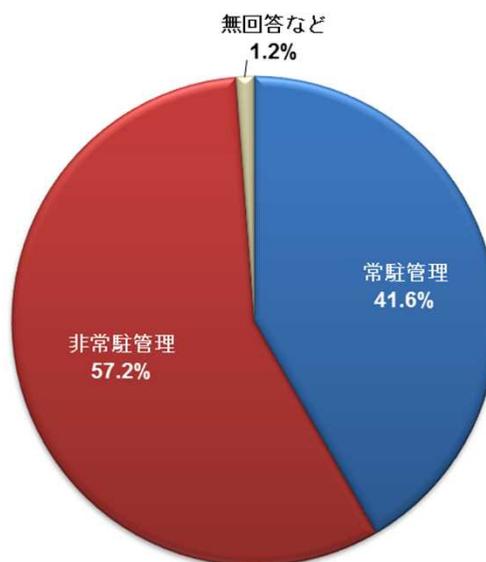
- 全体では常駐管理が44.0%、非常駐管理が54.5%で非常駐管理がやや多い
- 国の機関は常駐管理が41.6%、非常駐管理が57.2%で非常駐管理が6割弱
- 独立行政法人等は常駐管理が48.5%、非常駐管理が49.6%でほぼ同数

### 国及び独立行政法人等



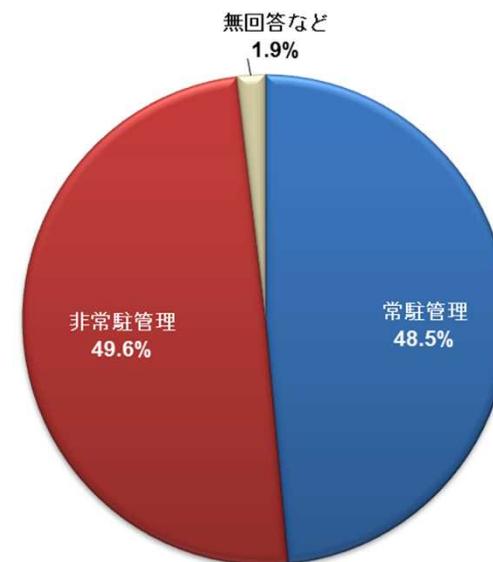
N=5,522

### 国の機関



N=3,597

### 独立行政法人等

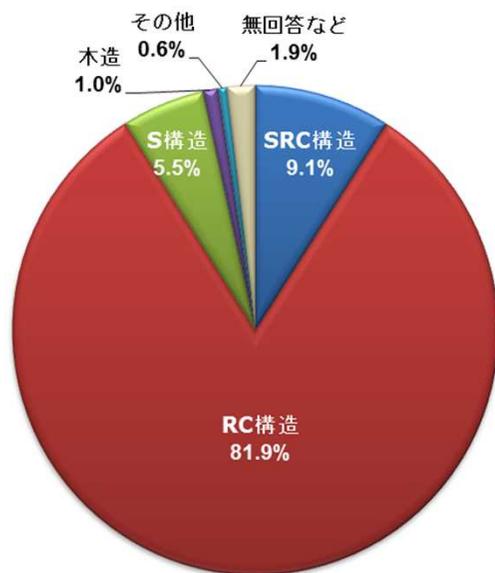


N=1,925

# 建築物の施設情報③ 【建物構造】

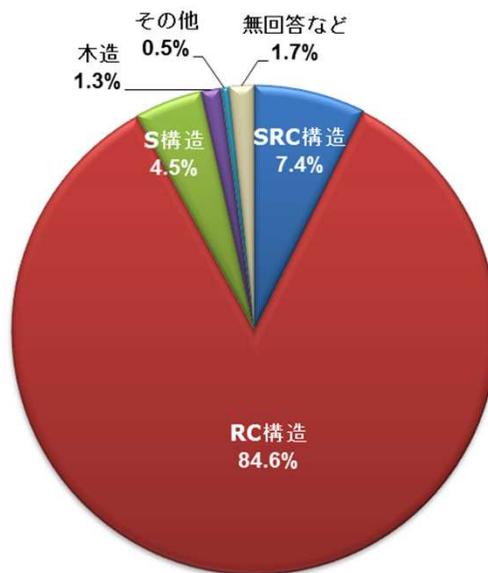
- 全体ではRC構造が81.9%、次いでSRC構造が9.1%、S構造が5.5%、木造が1.0%であり、RC構造の割合が高い
- 国の機関はRC構造が84.6%、SRC構造が7.4%、S構造が4.5%、木造が1.3%
- 独立行政法人等は常駐管理がRC構造が77.0%、SRC構造が12.3%、S構造が7.4%

### 国及び独立行政法人等



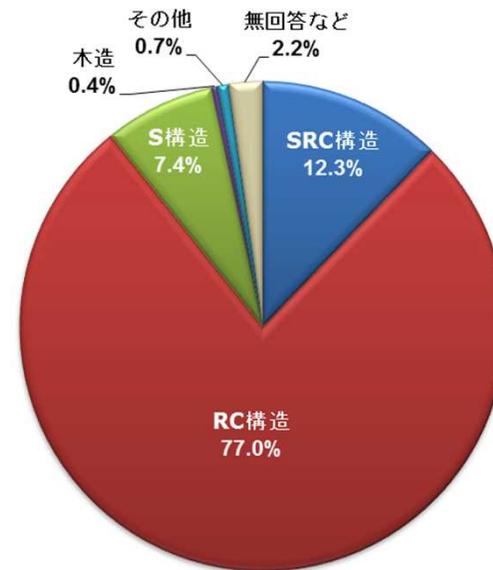
N=5,522

### 国の機関



N=3,597

### 独立行政法人等

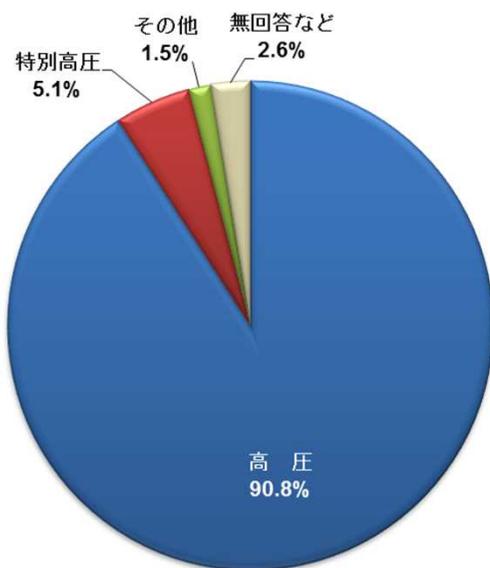


N=1,925

# 建築物の施設情報④ 【受電電圧】

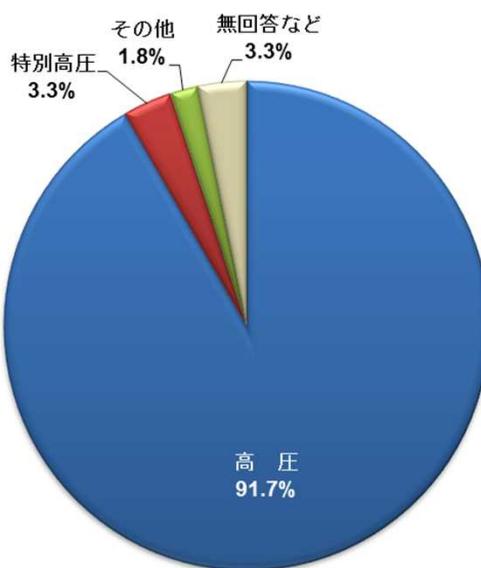
- 全体では高圧が**90.8%**、特別高圧が**5.1%**で受電電圧の大半を高圧が占める
- 国の機関は高圧が**91.7%**、特別高圧が**3.3%**
- 独立行政法人等は高圧が**89.3%**に対し、特別高圧が**8.5%**と国等の機関に比べ、特別高圧の割合がやや高い

### 国及び独立行政法人等



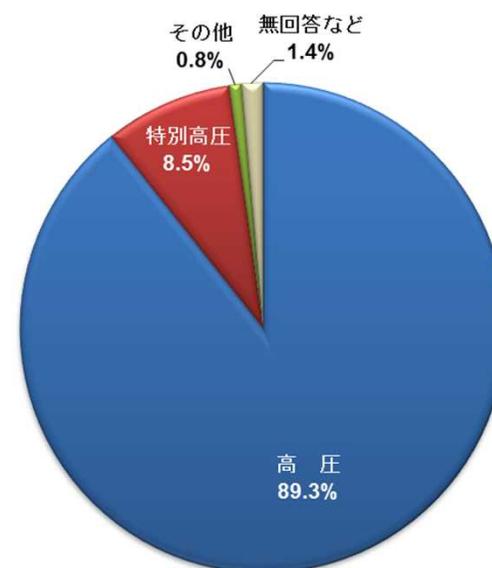
N=5,522

### 国の機関



N=3,597

### 独立行政法人等

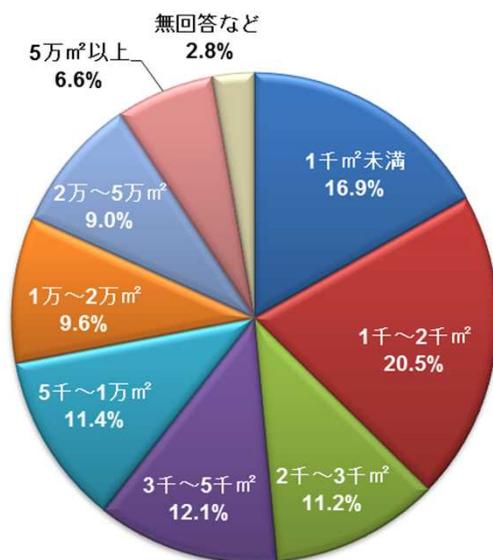


N=1,925

# 建築物の施設情報⑤ 【延べ面積】

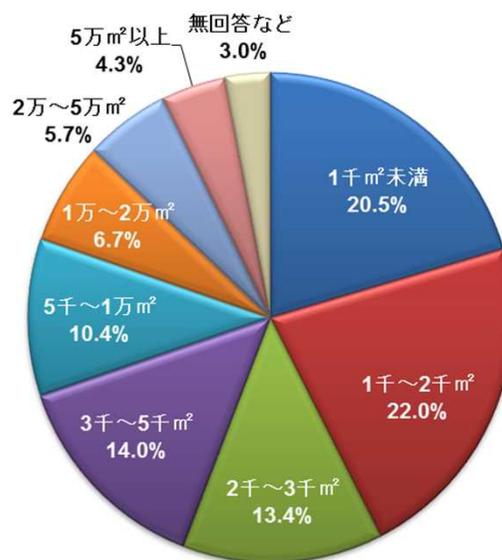
- 全体では2千㎡未満の施設が37.3%、5千㎡未満の施設が60.6%を占め、2万㎡以上の施設は15.6%となっている
- 国の機関は5千㎡未満の施設が69.8%に対し、2万㎡以上の施設は10.0%
- 独立行政法人等は5千㎡未満の施設が43.4%に対し、2万㎡以上の施設は25.8%

## 国及び独立行政法人等



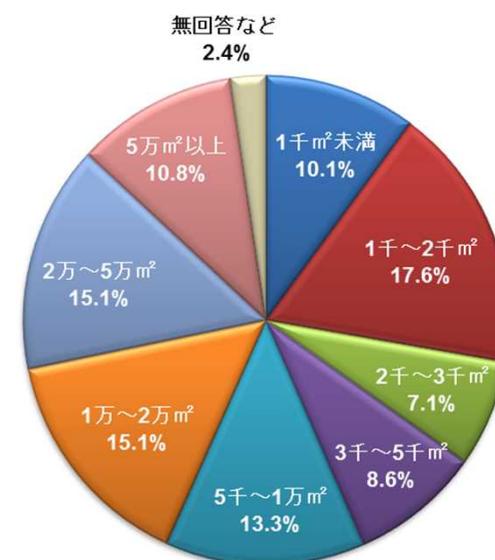
N=5,522

## 国の機関



N=3,597

## 独立行政法人等



N=1,925

# 建築物の施設情報⑥ 【入居人員】

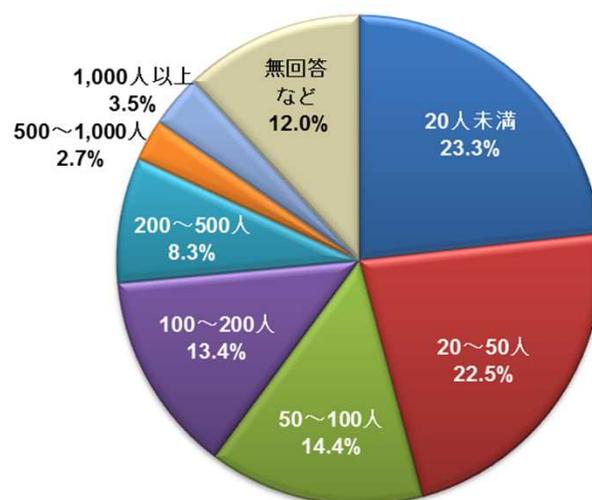
- 全体では**50人未満**の施設が**43.2%**、**100人未満**の施設が**58.3%**を占め、**500人以上**の施設は**9.4%**となっている
- 国の機関は**50人未満**の施設が**45.8%**に対し、**500人以上**の施設は**6.2%**
- 独立行政法人等は**50人未満**の施設が**38.3%**に対し、**500人以上**の施設は**15.4%**

## 国及び独立行政法人等



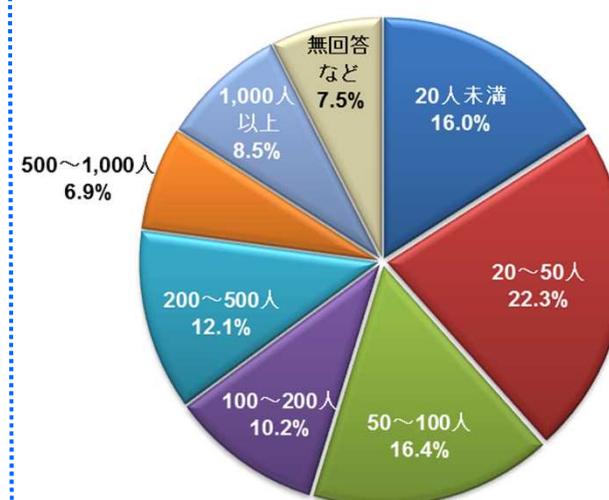
N=5,522

## 国の機関



N=3,597

## 独立行政法人等



N=1,925

# 建築物の施設用途別の予定使用電力量

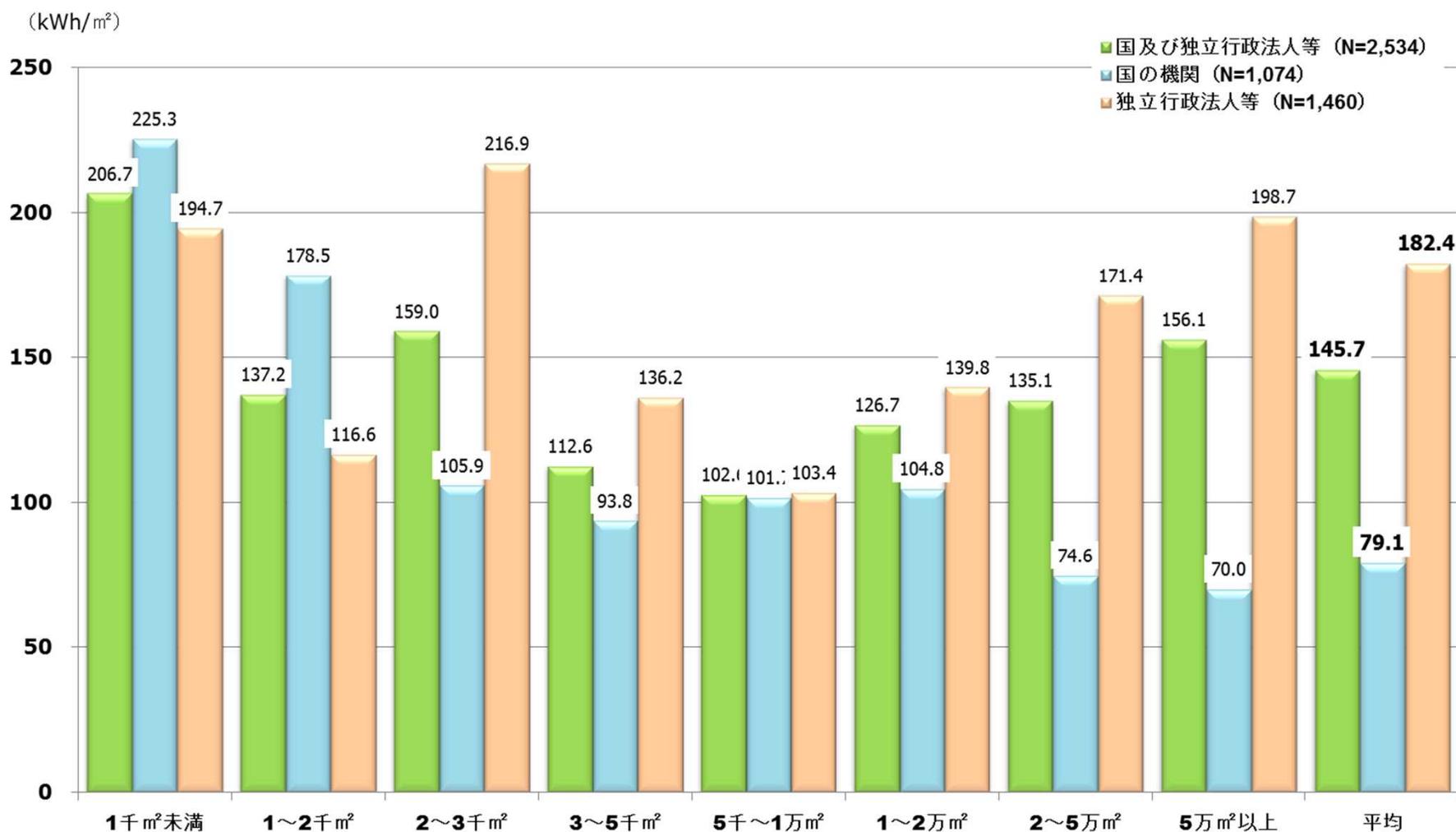
- 単位面積当たりの予定使用電力量（原単位）は全体で**145.7kWh/m<sup>2</sup>**
- 国の機関の原単位**79.1kWh/m<sup>2</sup>**に対し、独立行政法人等の原単位**182.4kWh/m<sup>2</sup>**と**2.3倍**
- 独立行政法人等では試験研究施設の原単位が**517.9kWh/m<sup>2</sup>**と非常に大きい



注：集計は予定使用電力量（平成29年度環境配慮契約締結実績調査から）・用途・面積が判明した施設を対象としている

# 建築物の面積別の予定使用電力量

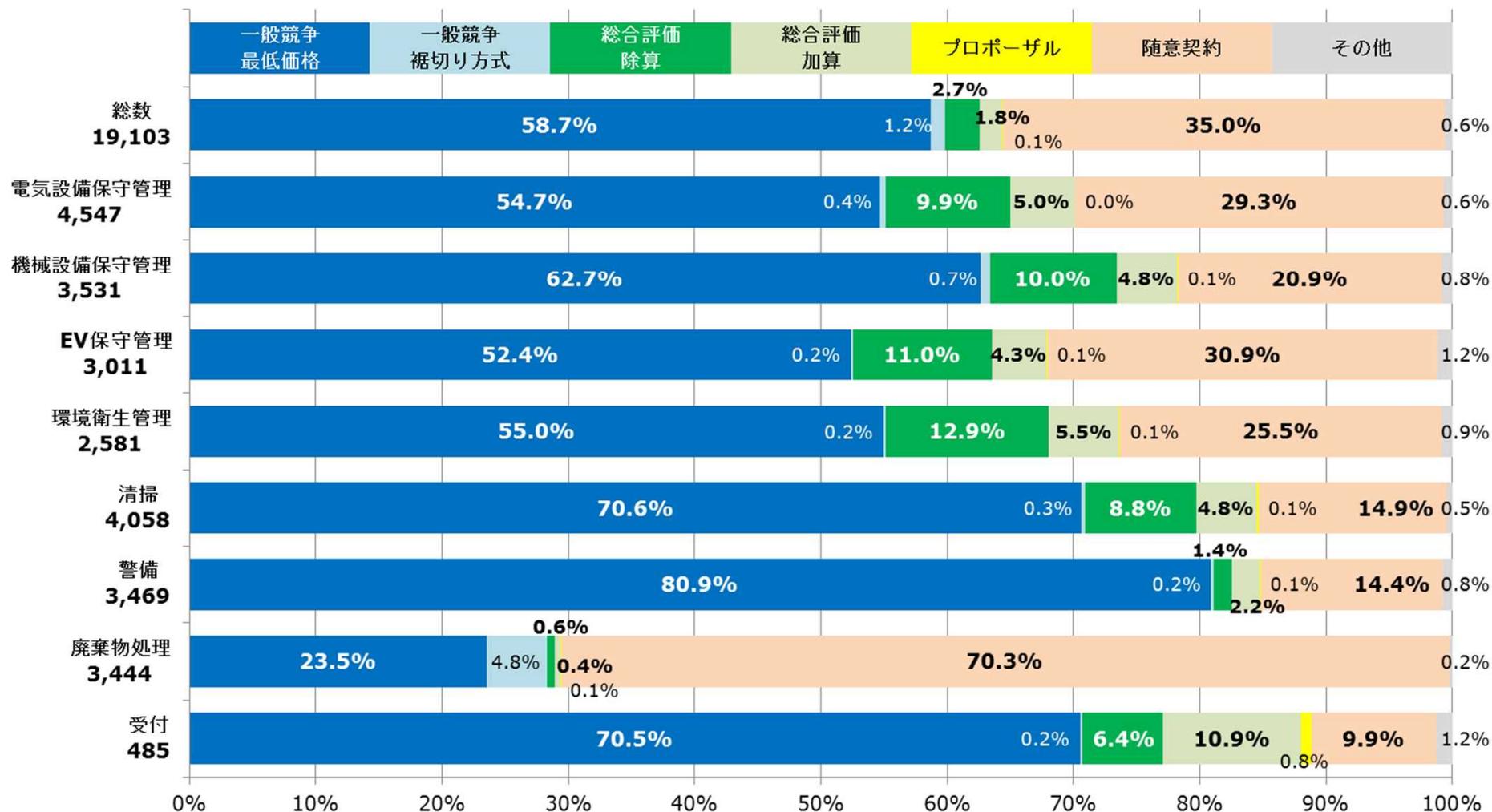
- 国の機関は施設の面積が大きくなるに従い原単位が下がる傾向
- 独立行政法人等の原単位は概ね5千㎡までは減少傾向、5千㎡を超えると増加傾向



注：集計は予定使用電力量（平成29年度環境配慮契約締結実績調査から）・用途・面積が判明した施設を対象としている

# 契約内容・契約方式（国及び独立行政法人等）

- 全体では6割弱が最低価格落札方式を採用。35%が随意契約
- 清掃、警備、受付業務については7割以上が最低価格落札方式により調達
- ※ 電気設備保守管理、機械設備保守管理及びエレベーター保守管理業務は後述

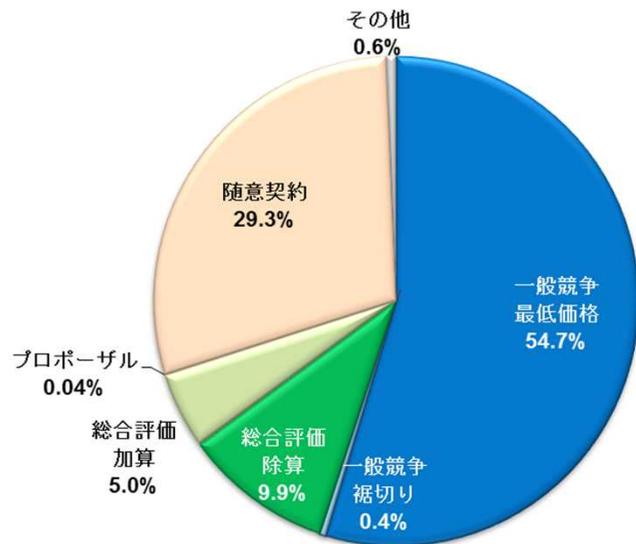


注：「無回答など」は除いて集計している。以下契約方式に関連する集計において同じ

# 電気設備保守管理業務を含む契約の方式

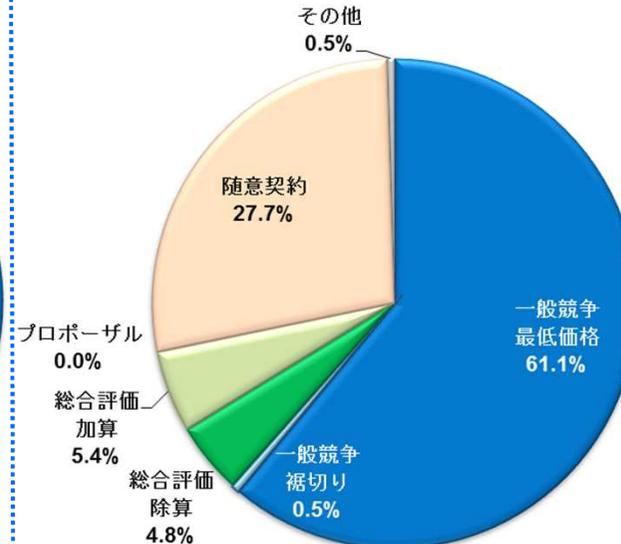
- 全体では最低価格落札方式及び裾切り方式の合計で**55.1%**、次いで随意契約が**29.3%**、総合評価の除算方式が**9.9%**、同加算方式が**5.0%**。プロポーザル方式は少ない
- 国の機関は最低価格落札方式が**61.1%**、総合評価が除算方式と加算方式の合計で**10.2%**
- 独立行政法人等は総合評価の除算方式が**18.7%**、加算方式が**4.4%**と総合評価が多い

## 国及び独立行政法人等



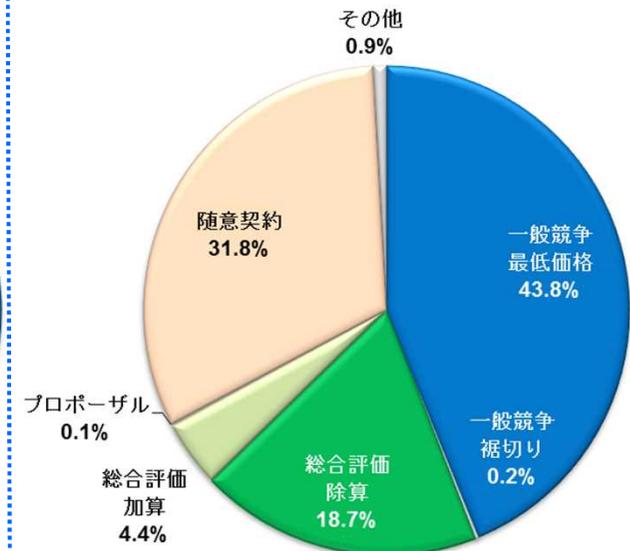
N=4,547

## 国の機関



N=2,860

## 独立行政法人等

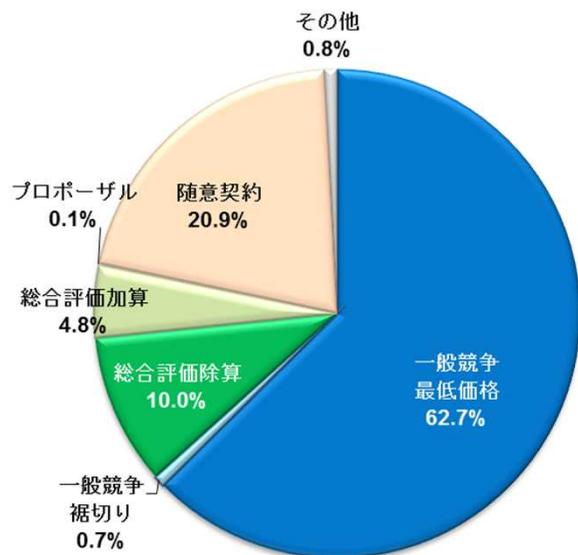


N=1,687

# 機械設備保守管理業務を含む契約の方式

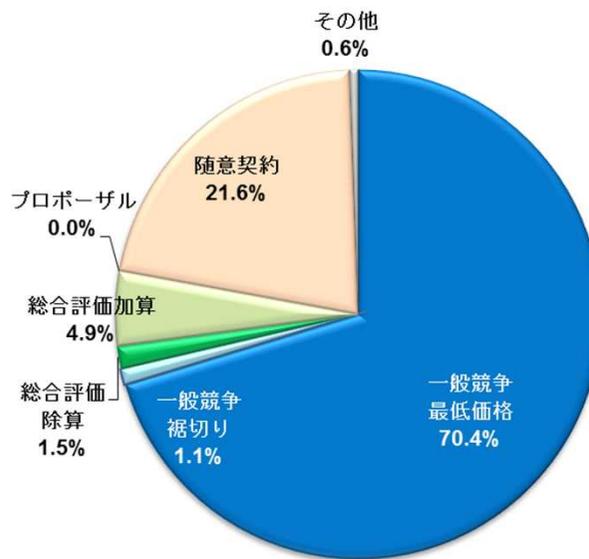
- 全体では最低価格落札方式及び裾切り方式の合計で**63.4%**、次いで随意契約が**20.9%**、総合評価の除算方式が**10.0%**、同加算方式が**4.8%**。プロポーザル方式は少ない
- 国の機関は最低価格落札方式が**70.4%**、総合評価が除算方式と加算方式の合計で**6.4%**
- 独立行政法人等は総合評価の除算方式が**25.4%**、加算方式が**4.5%**と総合評価が約3割

## 国及び独立行政法人等



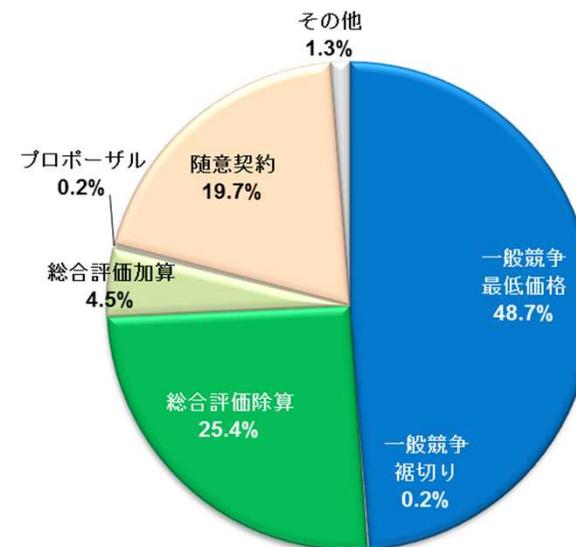
N=3,531

## 国の機関



N=2,276

## 独立行政法人等

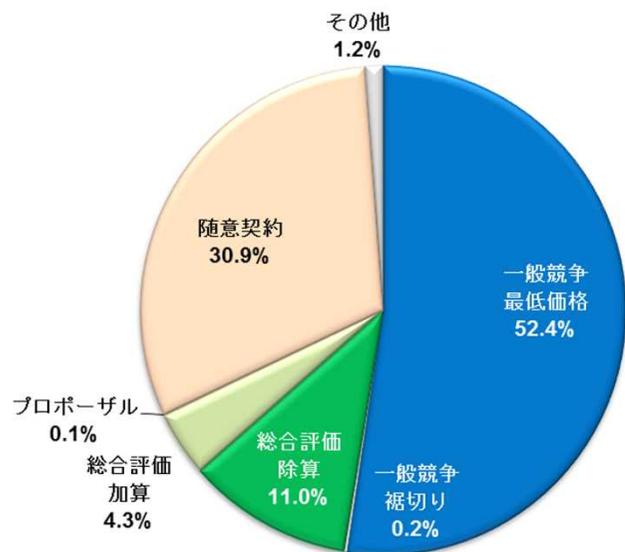


N=1,255

# エレベーター保守管理業務を含む契約の方式

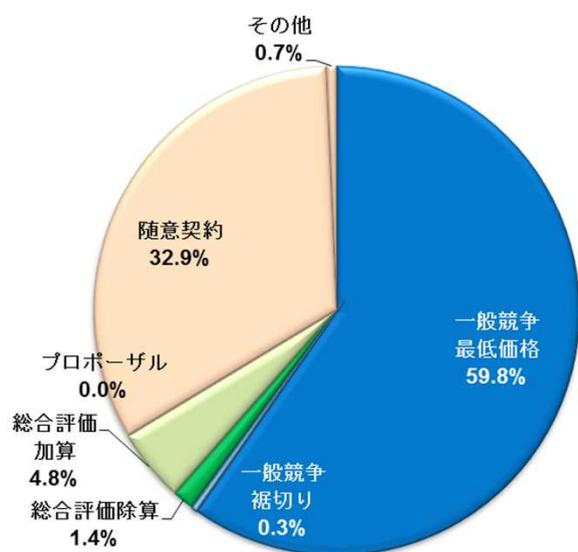
- 全体では最低価格落札方式及び裾切り方式の合計で**52.6%**、次いで随意契約が**30.9%**、総合評価の除算方式が**11.0%**、同加算方式が**4.3%**。プロポーザル方式は少ない
- 国の機関は最低価格落札方式が**59.8%**、総合評価が除算方式と加算方式の合計で**6.3%**
- 独立行政法人等は総合評価の除算方式が**24.3%**、加算方式が**3.6%**と総合評価が多い

## 国及び独立行政法人等



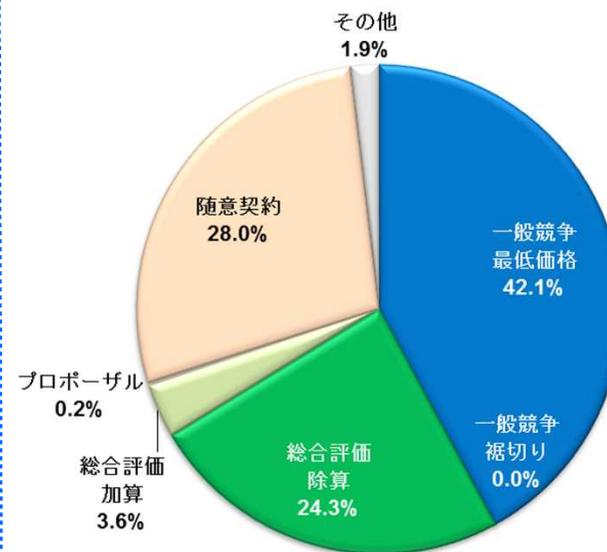
N=3,011

## 国の機関



N=1,753

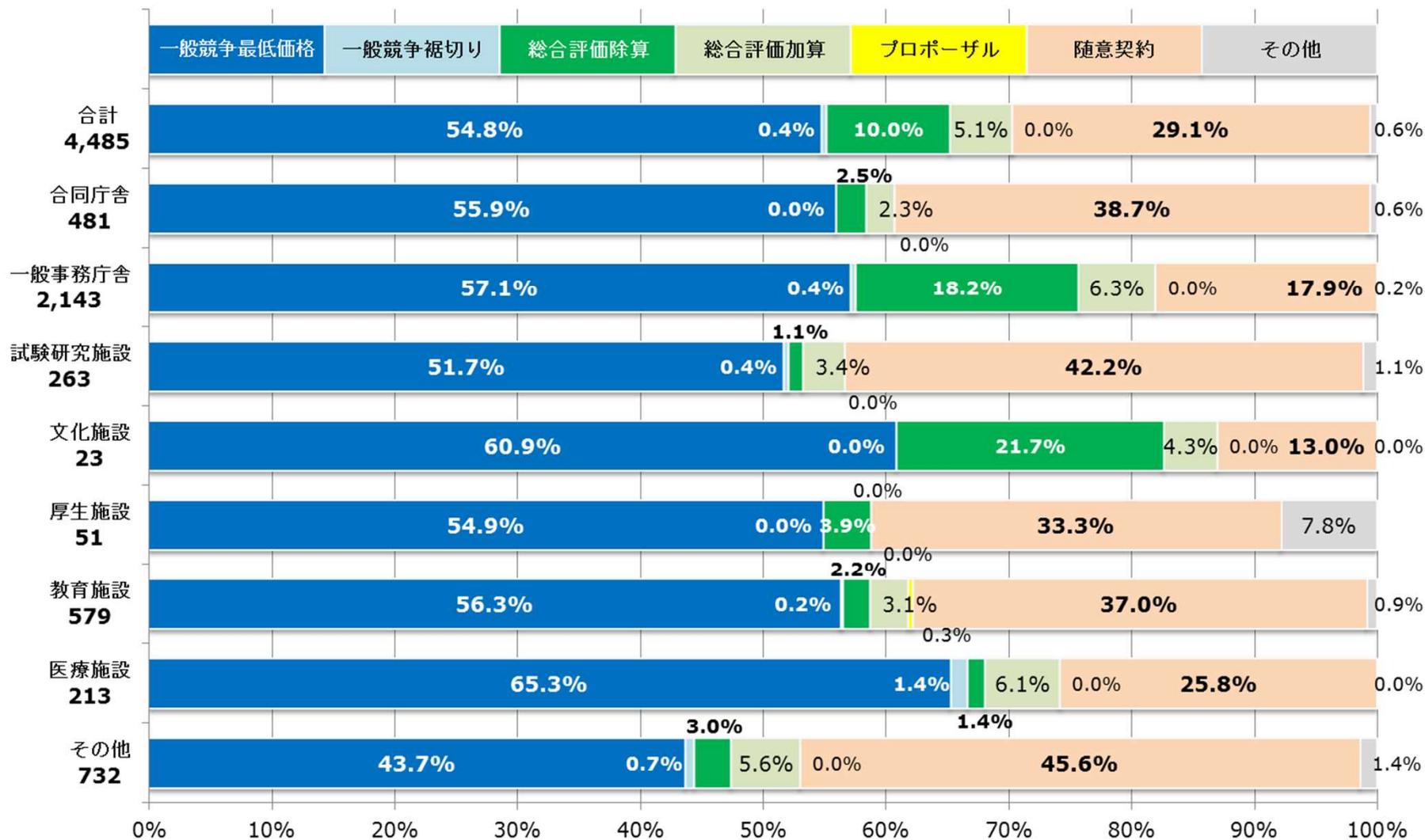
## 独立行政法人等



N=1,258

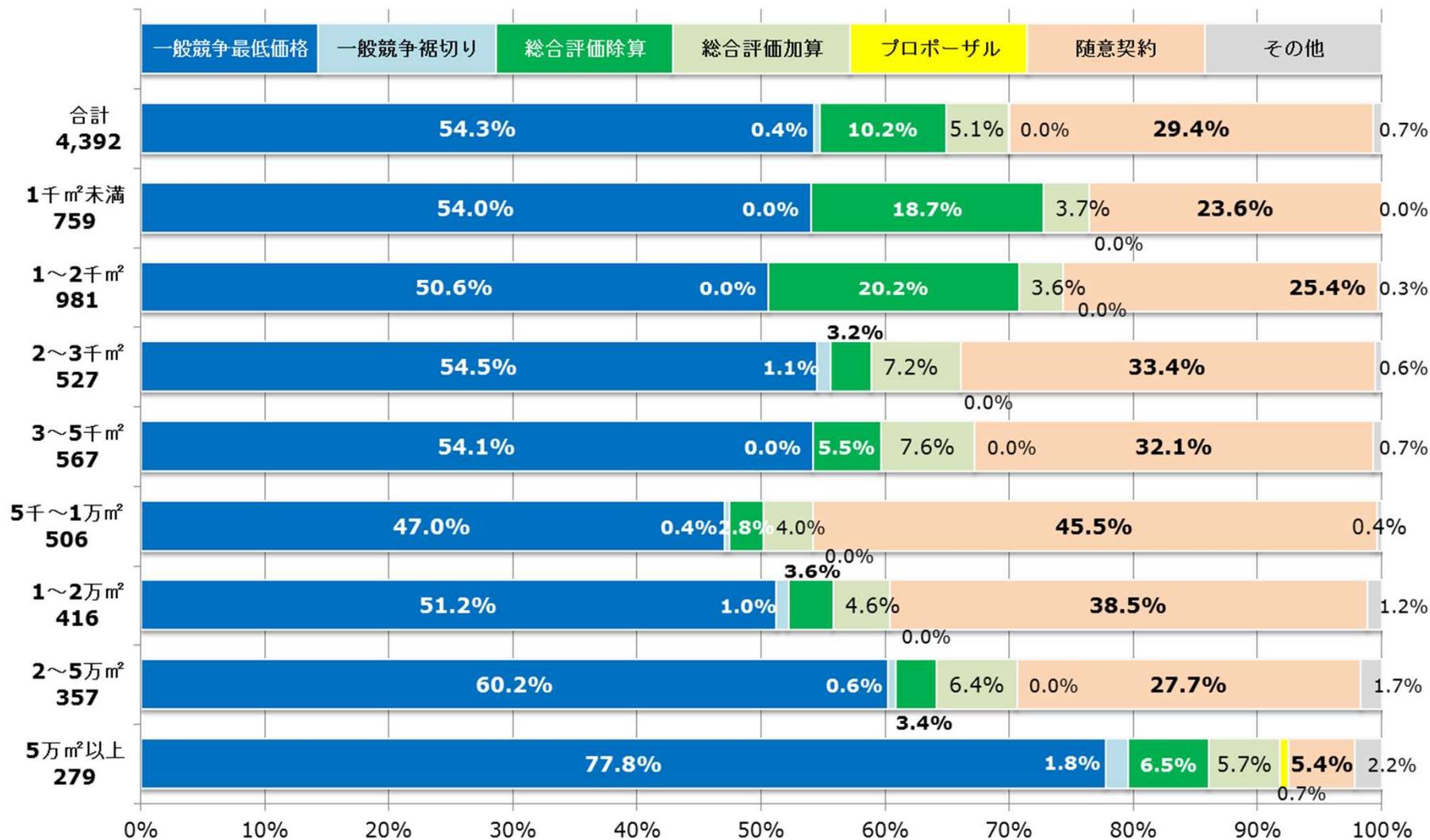
# 【施設用途別】電気設備保守管理業務を含む契約の方式

- 全体では最低価格落札方式が**54.8%**、随意契約が**29.1%**、総合評価除算方式が**10.0%**
- その他の用途を除き最低価格落札方式による調達が過半数を占めている
- 一般事務庁舎（**24.4%**）、文化施設（**26.1%**）において総合評価落札方式が多い



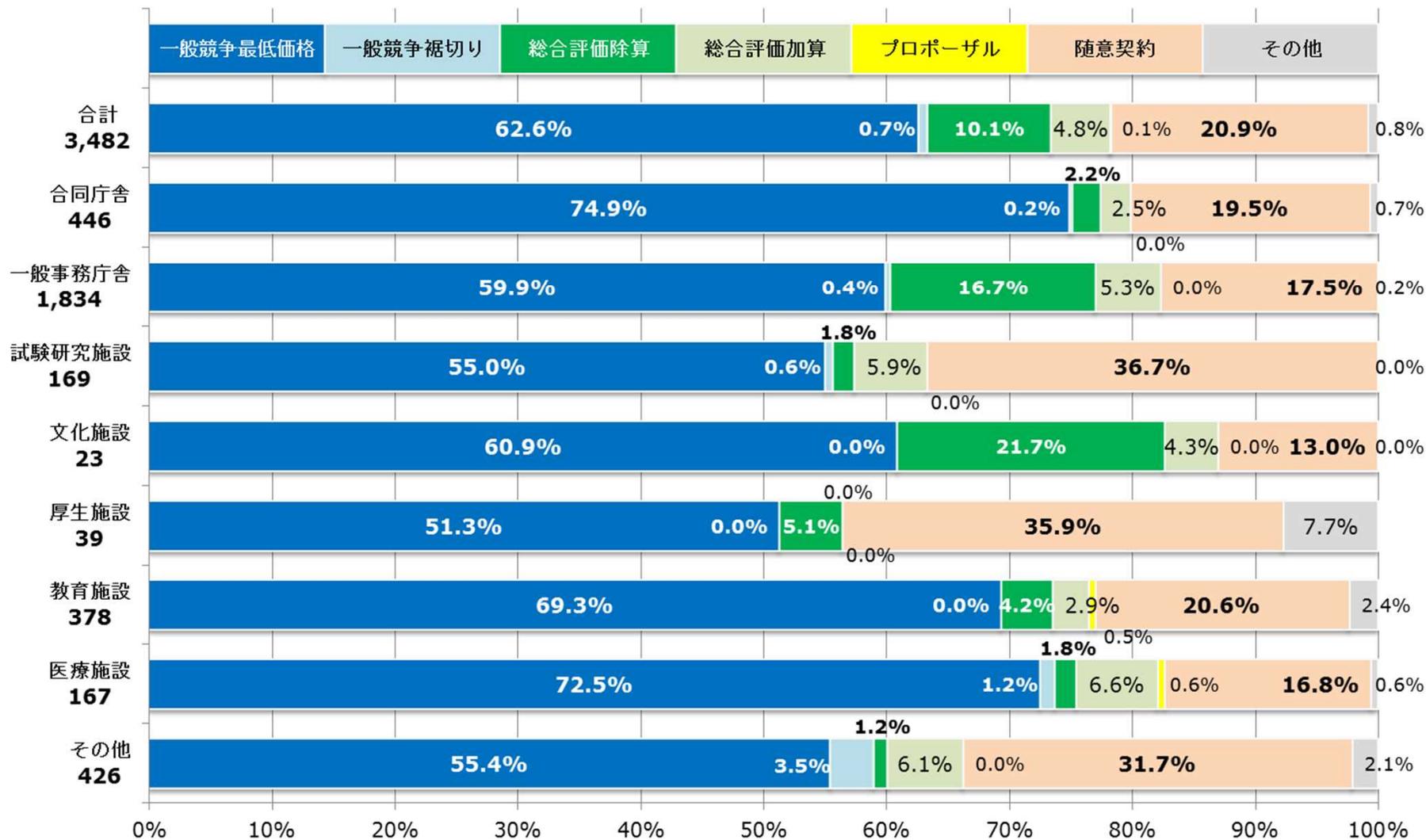
# 【面積別】電気設備保守管理業務を含む契約の方式

- 最低価格落札方式が2万㎡以上～5万㎡未満で60.2%、5万㎡以上で77.8%
- 総合評価（除算及び加算）による調達は5千～2万㎡未満で10%を下回るものの、他の面積区分では10%を上回る。5万㎡以上の施設では随意契約が少ない



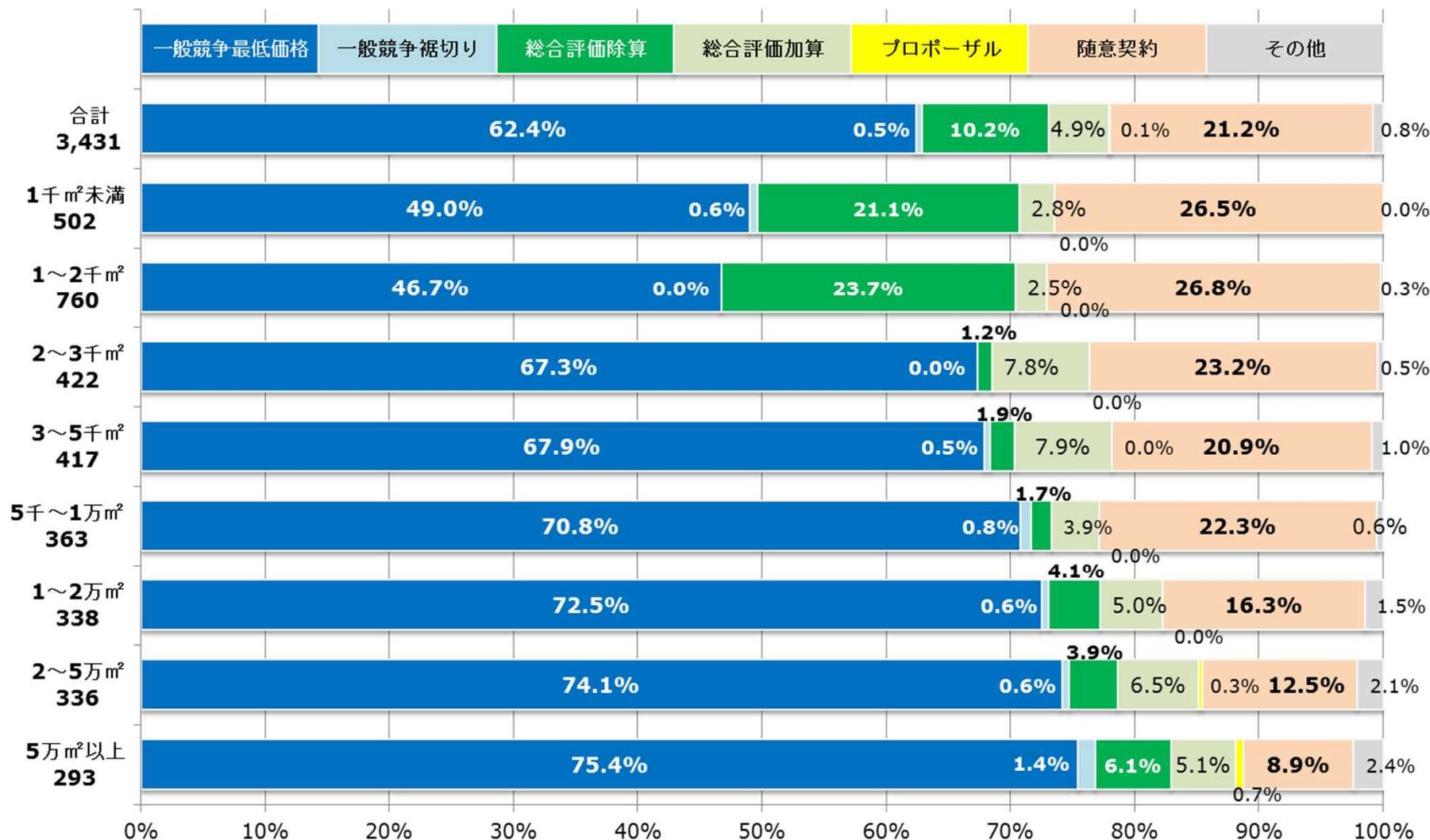
# 【施設用途別】機械設備保守管理業務を含む契約の方式

- 全体では最低価格落札方式が**62.6%**、随意契約が**20.9%**、総合評価除算方式が**10.1%**
- 合同庁舎（**74.9%**）、医療施設（**72.5%**）において最低価格落札方式が7割超
- 一般事務庁舎（**22.0%**）、文化施設（**26.0%**）において総合評価落札方式が多い



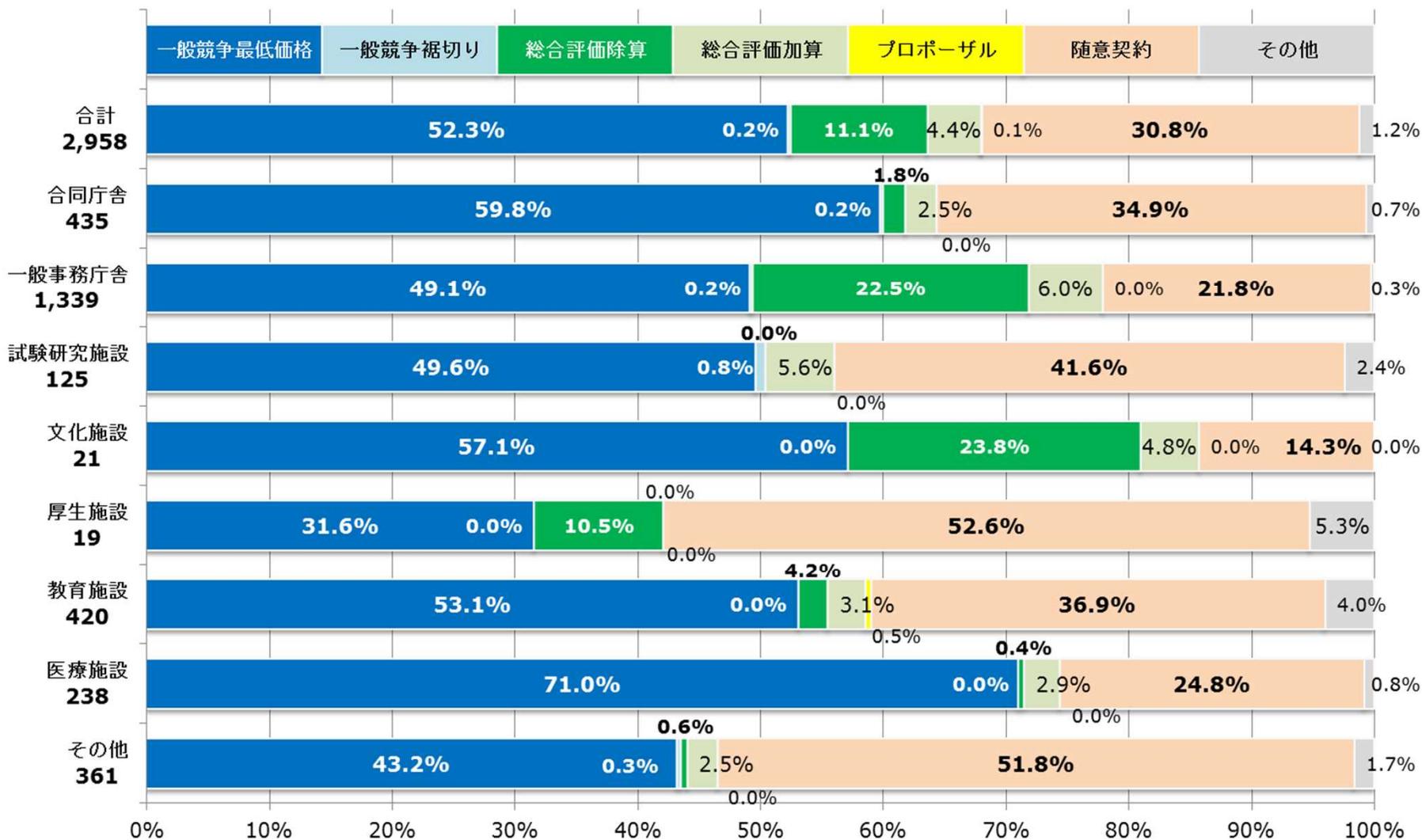
# 【面積別】機械設備保守管理業務を含む契約の方式

- 2千㎡以上では面積が大きくなるに伴い最低価格落札方式による調達が増加傾向を示す
- 総合評価（除算及び加算）による調達は2千～2万㎡未満で10%を下回るものの、他の面積区分では10%を上回る。1万㎡以上の施設では随意契約が2割を下回る



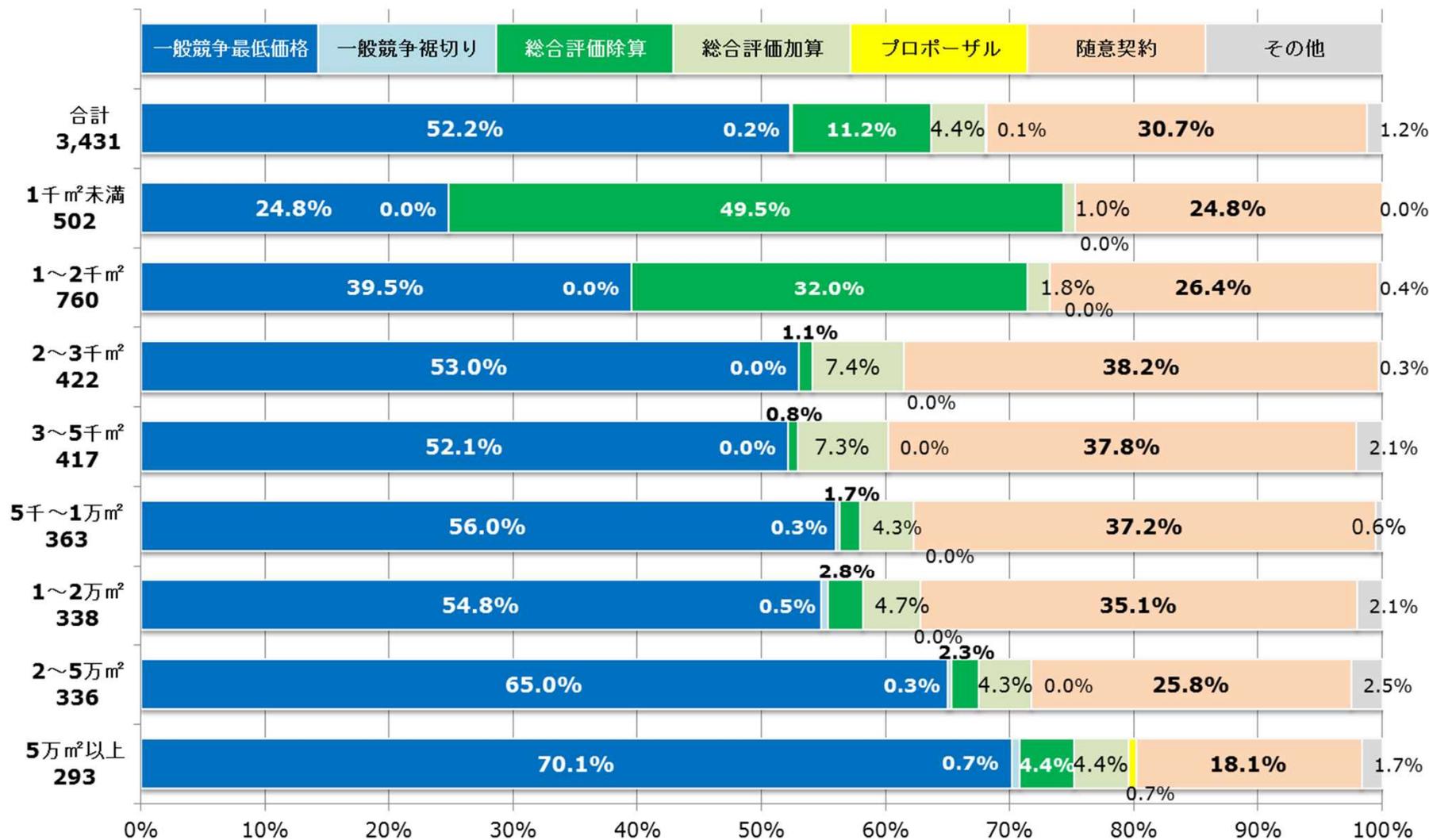
# 【施設用途別】エレベーター保守管理業務を含む契約の方式

- 全体では最低価格落札方式が**52.3%**、随意契約が**30.8%**、総合評価除算方式が**11.1%**
- 最低価格落札方式が7割超は医療施設（**71.0%**）。随意契約が相対的に多い
- 一般事務庁舎（**28.5%**）、文化施設（**28.6%**）において総合評価落札方式が3割弱



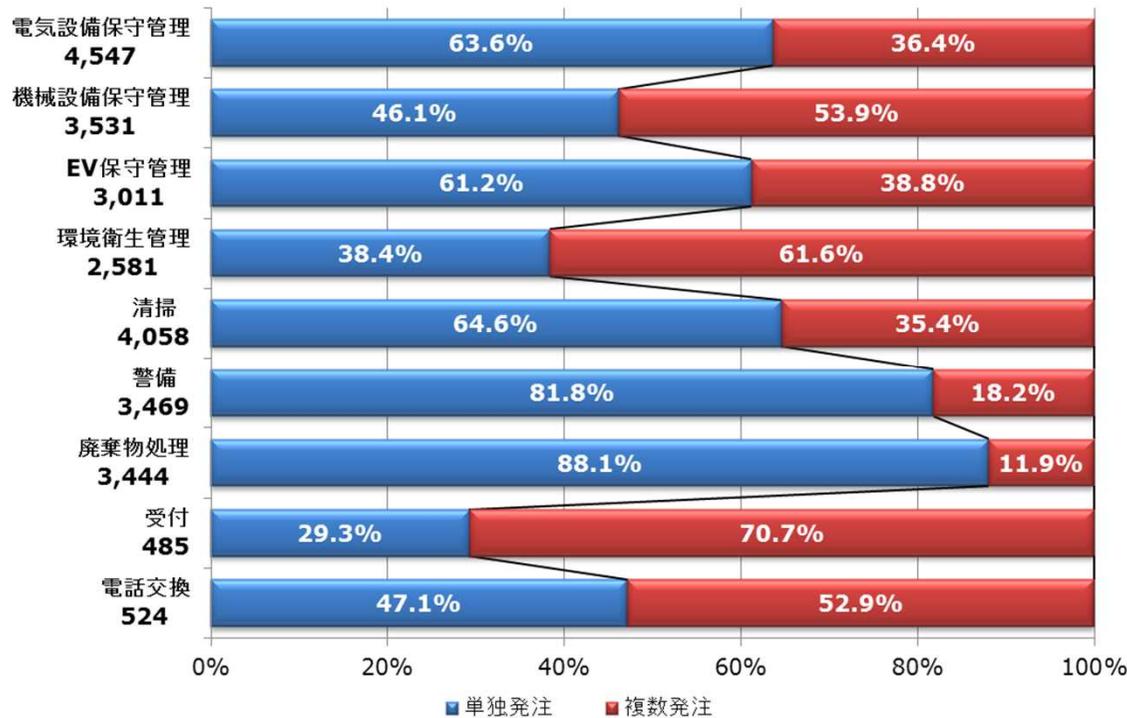
# 【面積別】エレベーター保守管理業務を含む契約の方式

- 概ね面積が大きくなるに伴い最低価格落札方式による調達が増加傾向を示す
- 総合評価（除算及び加算）による調達は1千㎡未満で50.5%と過半数。1千～2千㎡未満で33.8%と3分の1を占有。2千㎡以上の施設では総合評価の加算の割合が除算の割合以上

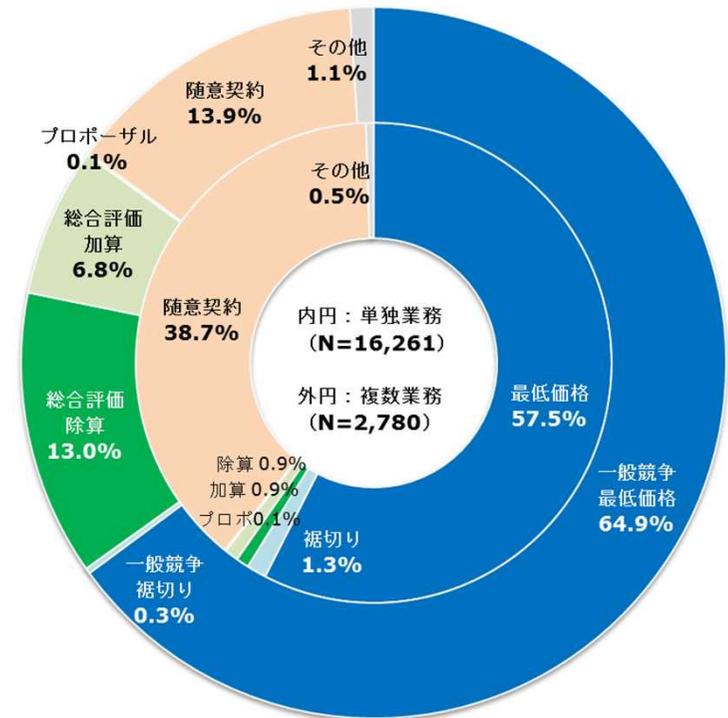


# 業務別発注状況

- 単独業務として発注している割合が高い業務は廃棄物処理が**88.1%**、警備が**81.8%**、清掃が**64.6%**、電気設備保守管理が**63.6%**、エレベーター保守管理業務が**61.2%**
- 複数業務のうちの1業務として発注している割合が高い業務は受付が**70.7%**、環境衛生管理が**61.6%**、機械設備保守管理が**53.9%**、電話交換が**52.9%**
- 単独業務として発注している業務の契約方式は最低価格落札方式が**57.5%**、次いで随意契約が**38.7%**であり、他の総合評価落札方式やプロポーザル方式は極めて少ない
- 複数業務として発注している業務の契約方式は最低価格落札方式が**64.9%**と約3分の2を占有。一方、総合評価（除算及び加算）が**19.7%**で随意契約（**13.9%**）に比べ多い



業務別の発注状況



単独業務／複数業務の契約方式

# 実態調査のまとめ① 【施設の基本情報】

## ■ 施設用途

- 国及び独立行政法人等全体（以下単に「全体」という。）では合同庁舎（**9.3%**）及び一般事務庁舎（**46.9%**）を合わせて過半数
- 国の機関では合同庁舎及び一般事務庁舎を合わせて約**76%**
- 独立行政法人等では合同庁舎**0.3%**、一般事務庁舎**18.7%**で庁舎は2割未満、教育施設**33.6%**、試験研究施設**13.9%**、医療機関**13.0%**が多い

## ■ 延べ面積

- 全体では2千㎡未満の施設が**37.3%**、5千㎡未満が**60.6%**を占有。他方2万㎡以上の施設は**15.5%**
- 国の機関では5千㎡未満の施設が**69.8%**、2万㎡以上は**10.0%**
- 独立行政法人等では5千㎡未満の施設が**43.4%**、2万㎡以上は**25.8%**

## ■ 管理形態

- 全体では常駐管理の施設が**44.0%**。国の機関では常駐管理の施設が**41.6%**、独立行政法人等では**48.5%**
- 施設の面積が2千㎡未満の施設は常駐管理の施設のうち**25.2%**、非常駐管理の施設のうち**48.0%**。平均面積は常駐管理の施設が**23,816㎡**に対し、非常駐管理の施設が**7,080㎡**で常駐管理の施設の面積が3倍以上

## ■ 省エネ対策の導入状況等

- 全体ではBEMSの導入施設が**5.5%**、省エネ診断の実施施設が**3.0%**、ESCOの導入施設が**0.8%**、ソフトESCOの実施施設が**0.2%**

## 実態調査のまとめ② 【電力の原単位と契約方式】

### ■ 単位面積当たりの予定使用電力量（原単位）

- ➔ 全体の原単位は**145.7kWh/m<sup>2</sup>**。国の機関が**79.1kWh/m<sup>2</sup>**に対し、独立行政法人等が**182.4kWh/m<sup>2</sup>**と**2.3倍**
- ➔ 国の機関の原単位は合同庁舎の**79.2kWh/m<sup>2</sup>**、一般事務庁舎の**76.9kWh/m<sup>2</sup>**をはじめ、各用途ともに相対的に小さい
- ➔ 独立行政法人等の原単位では試験研究施設が**517.9kWh/m<sup>2</sup>**と特に大きい
- ➔ 面積別では国の機関は面積が大きくなるに伴い原単位が下がる傾向を示すのに対し、独立行政法人等は概ね**5千m<sup>2</sup>**までは減少傾向、**5千m<sup>2</sup>**超で増加傾向

### ■ 契約方式

- ➔ 全体では最低価格落札方式が**6割弱**、随意契約が**35%**でこの2方式で大宗
- ➔ 業務別では清掃、警備、受付業務については**7割以上**が最低価格落札方式
- ➔ 電気設備保守管理業務を含む契約では、
  - 全体では最低価格落札方式と裾切り方式を合わせて**55.1%**、随意契約が**29.3%**、総合評価の除算方式が**9.9%**、同加算方式が**5.0%**。プロポーザル方式は少ない
  - 国の機関は最低価格落札方式が**61.1%**、総合評価（除算・加算合計）が**10.2%**
  - 独立行政法人等は総合評価の除算方式**18.7%**、加算方式**4.4%**で総合評価が多い
  - 施設用途別では医療施設の**65.3%**、文化施設の**60.9%**などその他の用途を除き最低価格落札方式による調達が過半数を占めている。一般事務庁舎（**24.4%**）、文化施設（**26.1%**）において総合評価落札方式が多い
  - 面積別では最低価格落札方式が**2万m<sup>2</sup>**以上～**5万m<sup>2</sup>**未満で**60.2%**、**5万m<sup>2</sup>**以上で**77.8%**。総合評価（除算及び加算）は**5千～2万m<sup>2</sup>**未満で**10%**を下回るものの、他の面積区分では**10%**を上回る。**5万m<sup>2</sup>**以上の施設では随意契約が少ない

## 実態調査のまとめ③ 【契約方式】

- ▶ **機械設備保守管理業務を含む契約では、**
  - 全体では最低価格落札方式と裾切り方式を合わせて**63.4%**、随意契約が**20.9%**、総合評価の除算方式が**10.0%**、同加算方式が**4.8%**。プロポーザル方式は少ない
  - 国の機関は最低価格落札方式が**70.4%**、総合評価（除算・加算合計）が**6.4%**
  - 独立行政法人等は総合評価の除算方式**25.4%**、加算方式**4.5%**で総合評価が約3割
  - 施設用途別では合同庁舎（**74.9%**）、医療施設（**72.5%**）において最低価格落札方式が7割超。一般事務庁舎（**22.0%**）、文化施設（**26.0%**）において総合評価落札方式が多い
  - 面積別では2千㎡以上で面積が大きくなるに従い最低価格落札方式による調達が増加傾向を示す。総合評価（除算及び加算）は2千～2万㎡未満で**10%**を下回るものの、他の面積区分では**10%**を上回る。1万㎡以上の施設では随意契約が2割を下回る
- ▶ **エレベーター保守管理業務を含む契約では、**
  - 全体では最低価格落札方式と裾切り方式を合わせて**52.6%**、随意契約が**30.9%**、総合評価の除算方式が**11.0%**、同加算方式が**4.3%**。プロポーザル方式は少ない
  - 国の機関は最低価格落札方式が**59.8%**、総合評価（除算・加算合計）が**6.3%**
  - 独立行政法人等は総合評価の除算方式**24.3%**、加算方式**3.6%**で総合評価が多い
  - 施設用途別では最低価格落札方式が7割超は医療施設（**71.0%**）。随意契約が相対的に多い。一般事務庁舎（**28.5%**）、文化施設（**28.6%**）において総合評価落札方式が3割弱
  - 面積別では概ね面積が大きくなるに従い最低価格落札方式による調達が増加傾向を示す。総合評価（除算及び加算）は1千㎡未満で**50.5%**と過半数。1千～2千㎡未満で**33.8%**と3分の1を占有。2千㎡以上の施設では総合評価の加算方式の割合が除算方式の割合と同等又は上回る