

建築物の維持管理に係る契約に 関する考え方について（案）

1. 実態調査結果

(1) 施設の基本情報

(2) 電力の原単位

(3) 契約方式

(4) 単独業務契約・複数業務契約

2. 実態調査結果を踏まえた環境配慮契約の可能性の検討

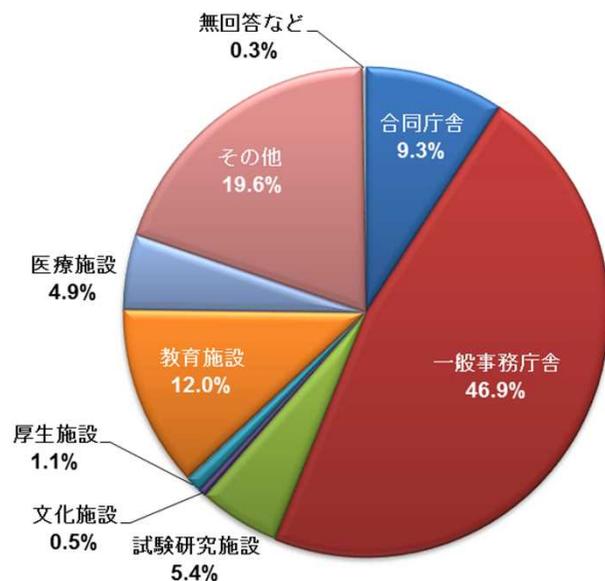
3. 建築物の維持管理業務に係る追加調査の実施

4. 建築物の維持管理業務に係る環境配慮契約の方向性（案）

1. 実態調査結果(1)施設の基本情報 ①施設用途

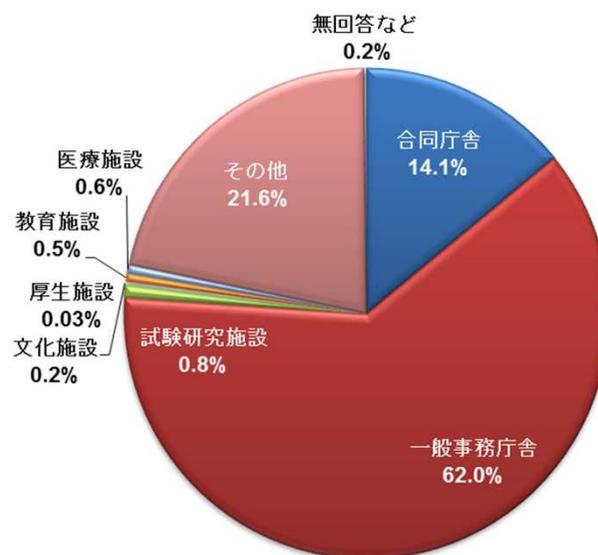
- 国及び独立行政法人等全体（以下単に「全体」という。）では合同庁舎（**9.3%**）及び一般事務庁舎（**46.9%**）を合わせて過半数
- 国の機関では合同庁舎及び一般事務庁舎を合わせて約**76%**
- 独立行政法人等では合同庁舎**0.3%**、一般事務庁舎**18.7%**で庁舎は2割未満、教育施設**33.6%**、試験研究施設**13.9%**、医療機関**13.0%**

国及び独立行政法人等



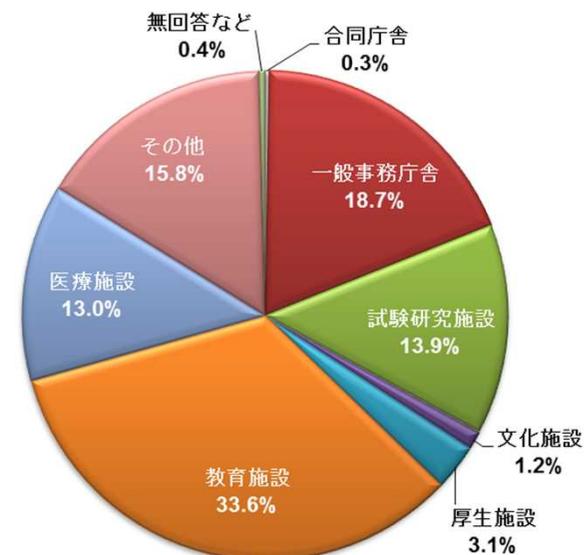
N=5,522

国の機関



N=3,597

独立行政法人等

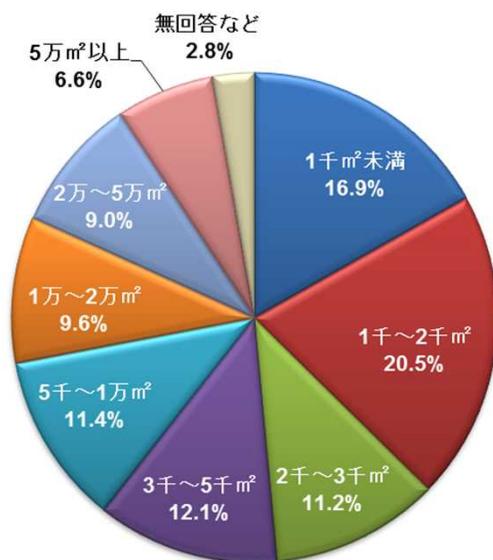


N=1,925

1. 実態調査結果(1)施設の基本情報 ②延べ面積

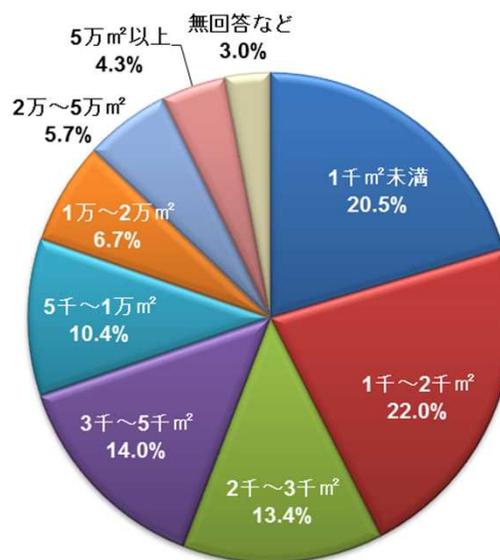
- 全体では2千㎡未満の施設が37.3%、5千㎡未満が60.6%を占有。他方2万㎡以上の施設は15.6%
- 国の機関では5千㎡未満の施設が69.8%、2万㎡以上は10.0%
- 独立行政法人等では5千㎡未満の施設が43.4%、2万㎡以上は25.8%

国及び独立行政法人等



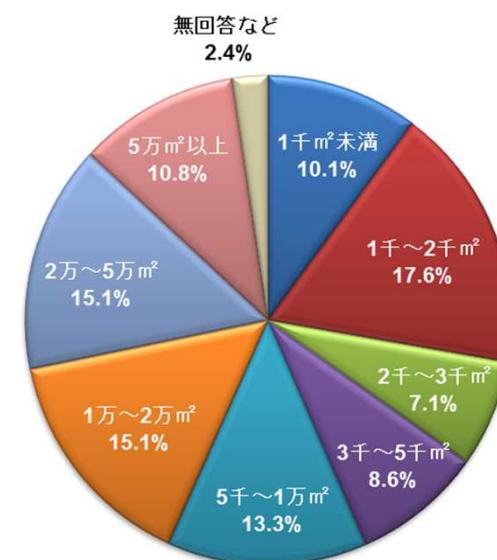
N=5,522

国の機関



N=3,597

独立行政法人等

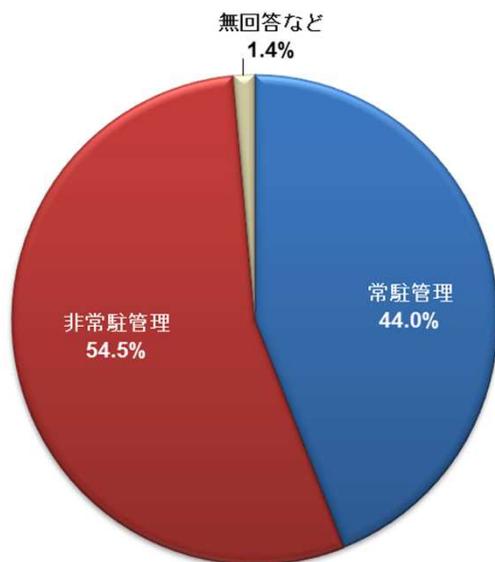


N=1,925

1. 実態調査結果(1)施設の基本情報 ③管理形態

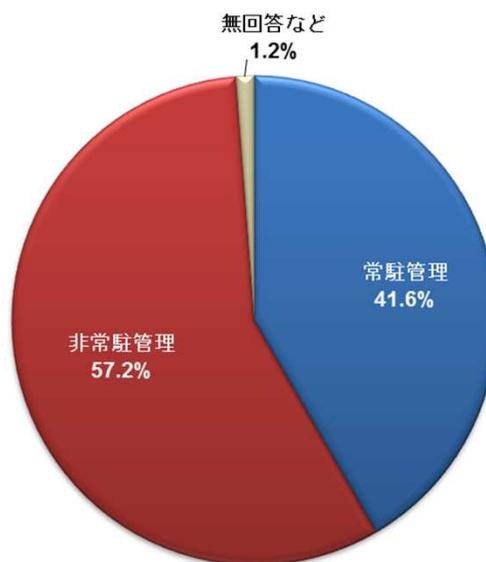
- 全体では常駐管理の施設が**44.0%**。国の機関では常駐管理の施設が**41.6%**、独立行政法人等では**48.5%**
- 施設の面積が2千㎡未満の施設は常駐管理の施設のうち**25.2%**、非常駐管理の施設のうち**48.0%**。平均面積は常駐管理の施設が**23,816㎡**に対し、非常駐管理の施設が**7,080㎡**で常駐管理の施設の面積が**3倍以上**
- 全体ではBEMSの導入施設が**5.5%**、省エネ診断の実施施設が**3.0%**、ESCOの導入施設が**0.8%**、ソフトESCOの実施施設が**0.2%**

国及び独立行政法人等



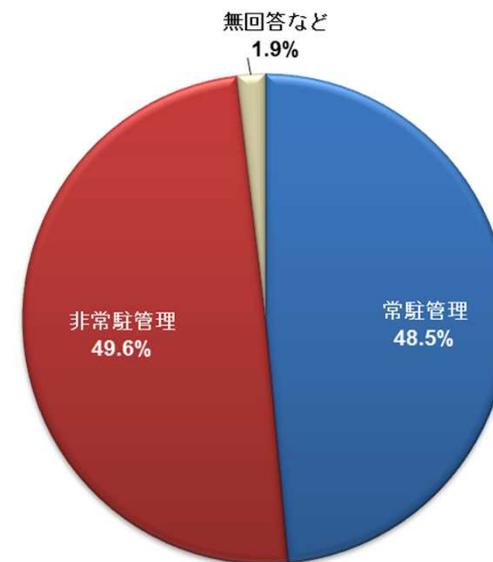
N=5,522

国の機関



N=3,597

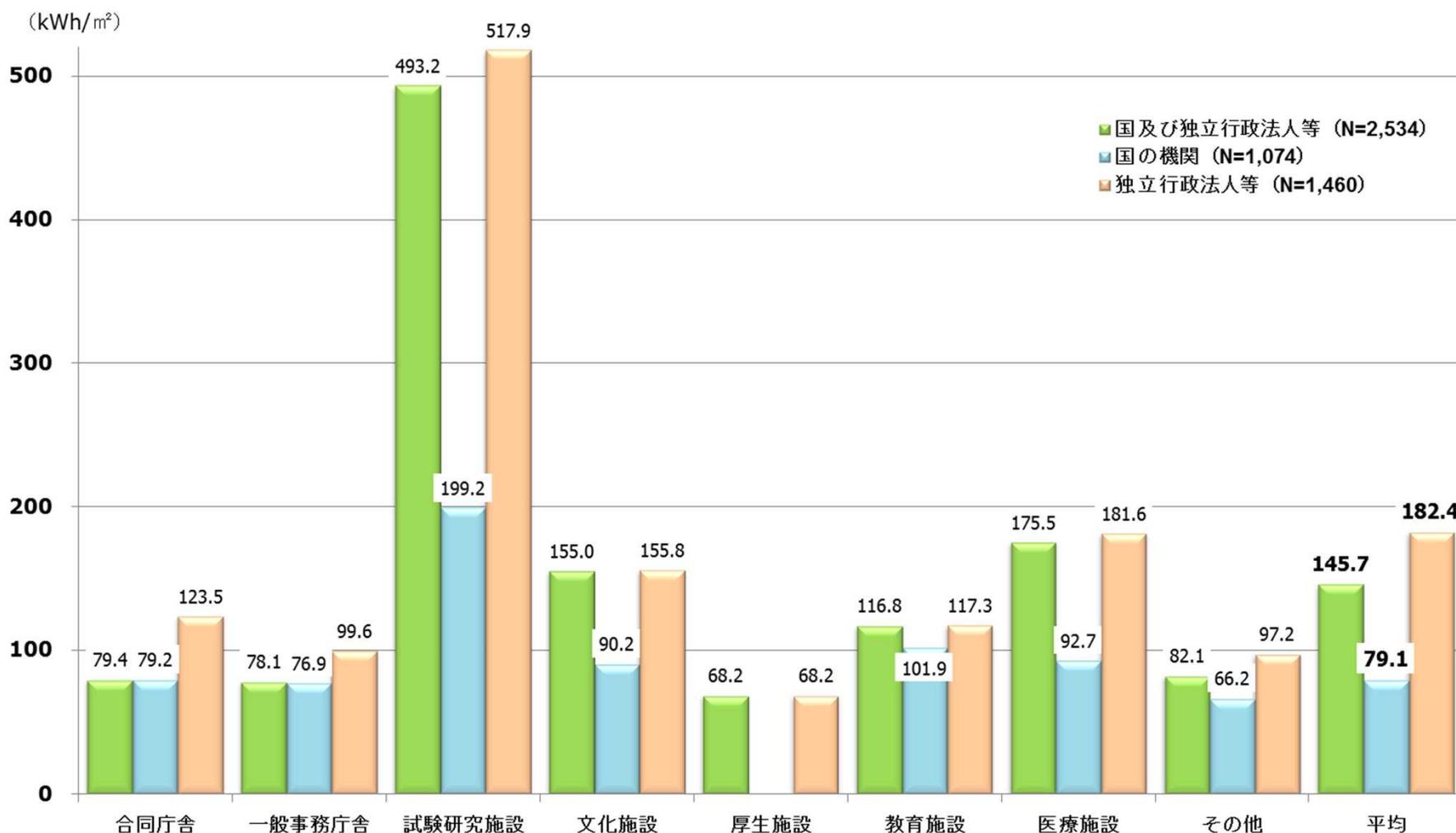
独立行政法人等



N=1,925

1. 実態調査結果(2)電力の原単位 ①施設用途別

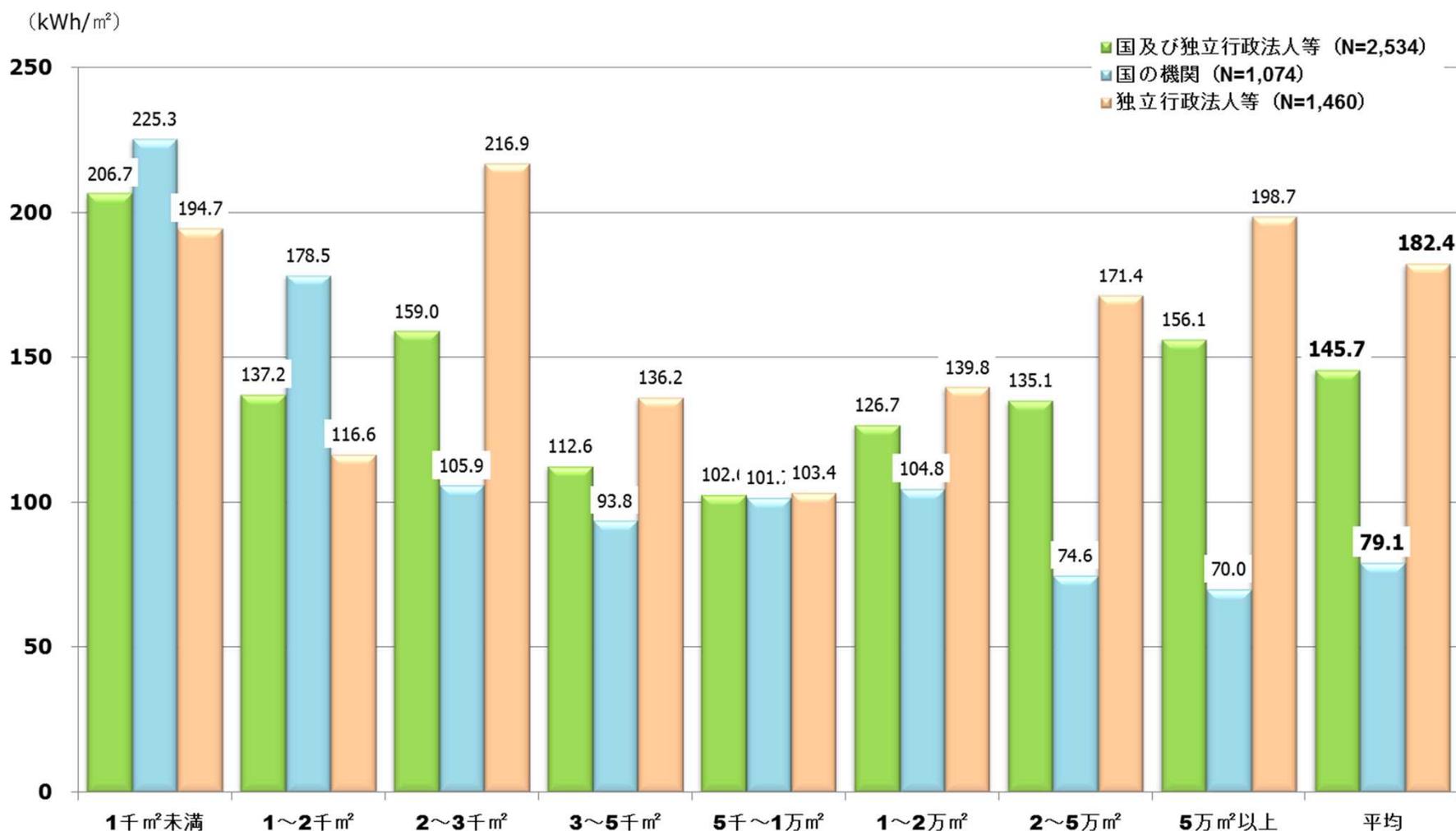
- 単位面積当たりの予定使用電力量（原単位）は全体で**145.7kWh/m²**
- 国の機関の原単位**79.1kWh/m²**に対し、独立行政法人等の原単位**182.4kWh/m²**と**2.3倍**
- 独立行政法人等では試験研究施設の原単位が**517.9kWh/m²**と非常に大きい



注：電力の原単位は予定使用電力量（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

1. 実態調査結果(2)電力の原単位 ②延べ面積別

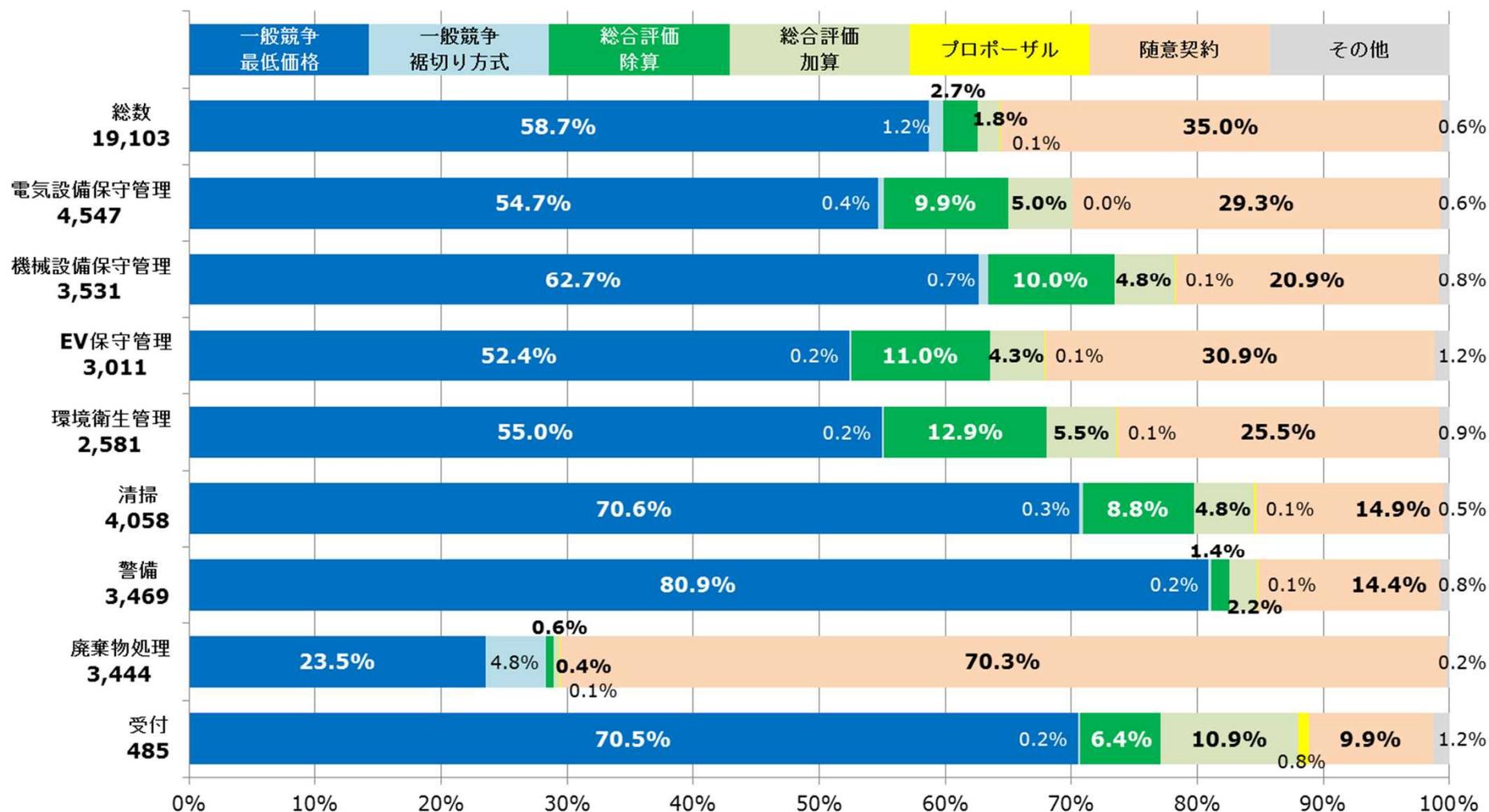
- 国の機関は施設の面積が大きくなるに従い原単位が下がる傾向
- 独立行政法人等の原単位は概ね5千㎡までは減少傾向、5千㎡を超えると増加傾向



注：電力の原単位は予定使用電力量（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

1. 実態調査結果(3)契約方式 ①すべての契約

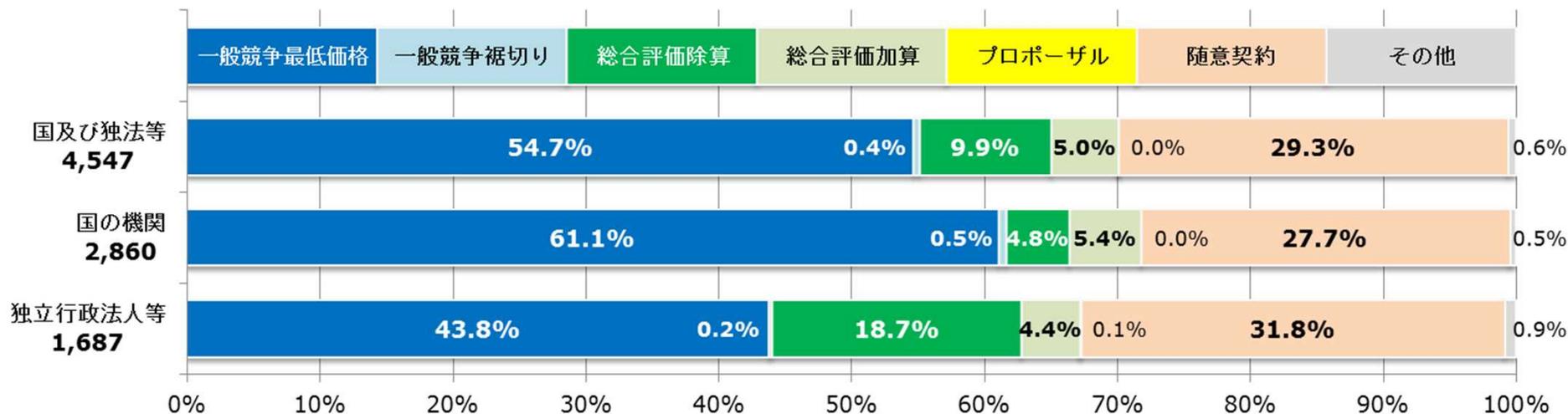
- すべての契約（8業務）では全体の6割程度が最低価格落札方式により調達。3割超が随意契約であり、この2方式で大宗
- 清掃、警備、受付の各業務については7割以上が最低価格落札方式により調達



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

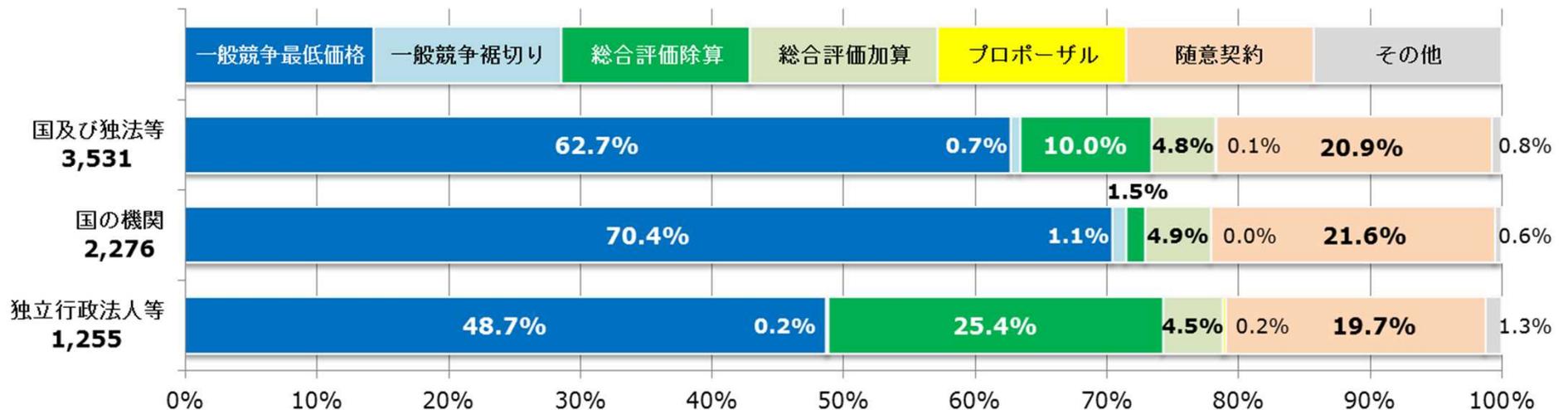
1. 実態調査結果(3)契約方式 ②電気設備保守管理業務を含む契約

- 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【参考資料P14参照】
- 面積別では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・加算合計）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【参考資料P15参照】



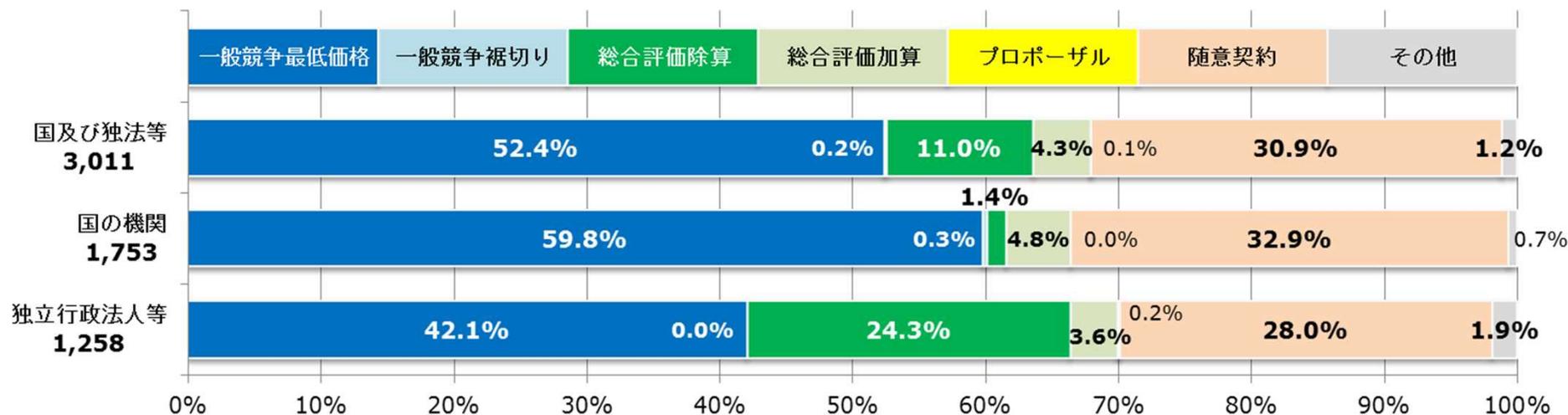
1. 実態調査結果(3)契約方式 ③機械設備保守管理業務を含む契約

- 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。総合評価落札方式（除算・加算合計）は一般事務庁舎（**22.0%**）、文化施設（**26.0%**）において多い【参考資料P16参照】
- 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・加算合計）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【参考資料P17参照】



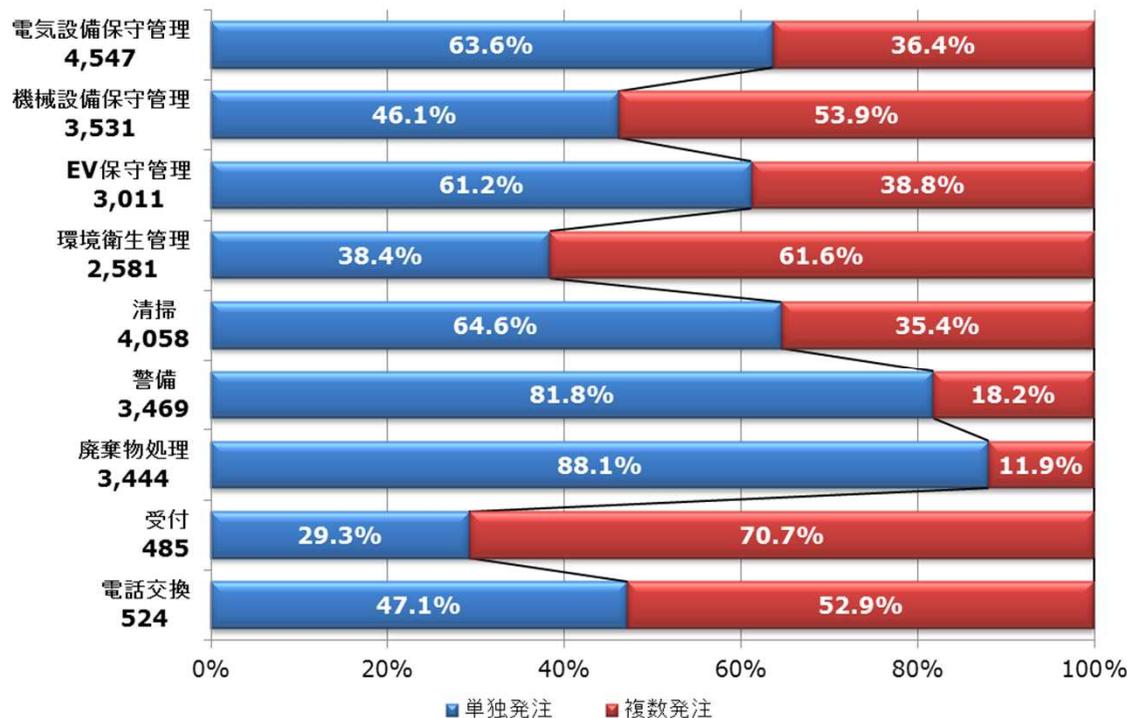
1. 実態調査結果(3)契約方式 ④エレベーター保守管理業務を含む契約

- 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%**）。電気設備及び機械設備保守管理業務に比べ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（除算・加算合計）が3割弱【参考資料P18参照】
- 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・加算合計）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【参考資料P19参照】

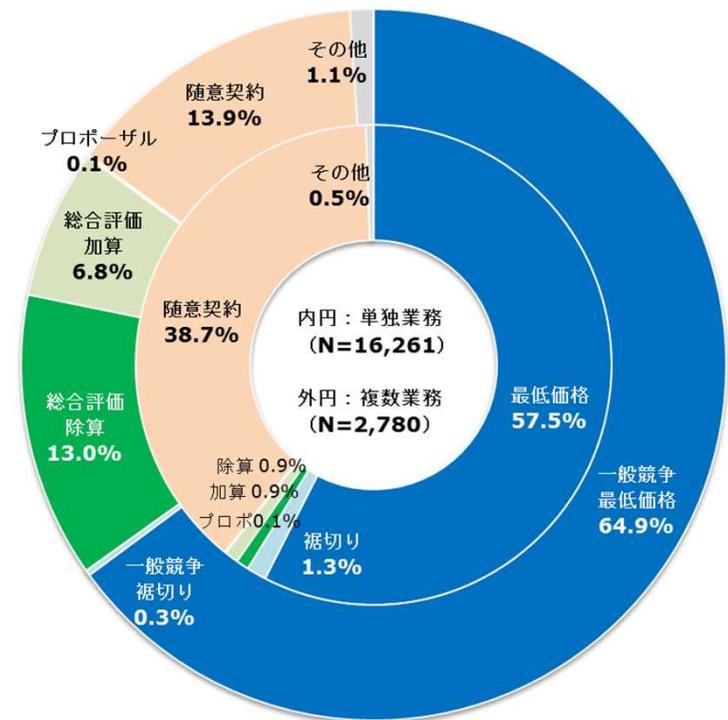


1. 実態調査結果(4)単独業務契約・複数業務契約①

- 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



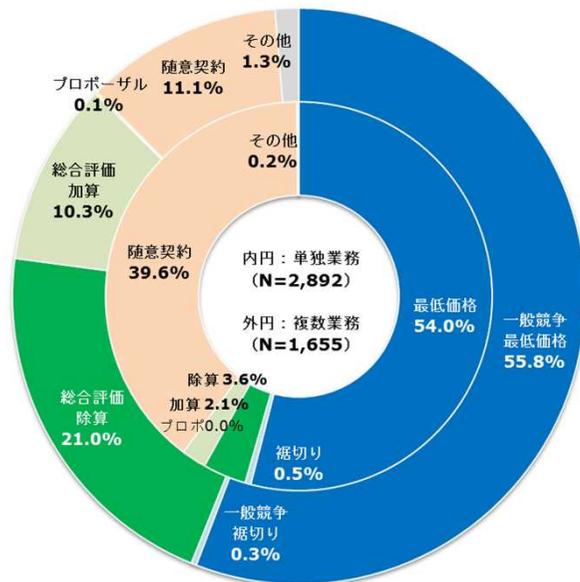
業務別の発注状況



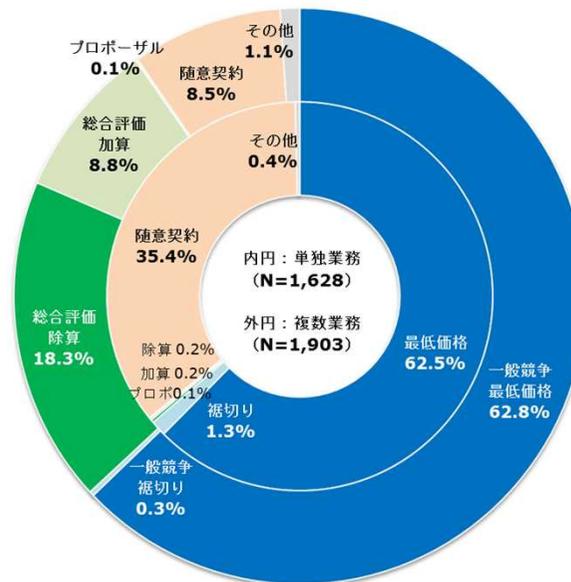
単独業務／複数業務の契約方式

1. 実態調査結果(4)単独業務契約・複数業務契約②

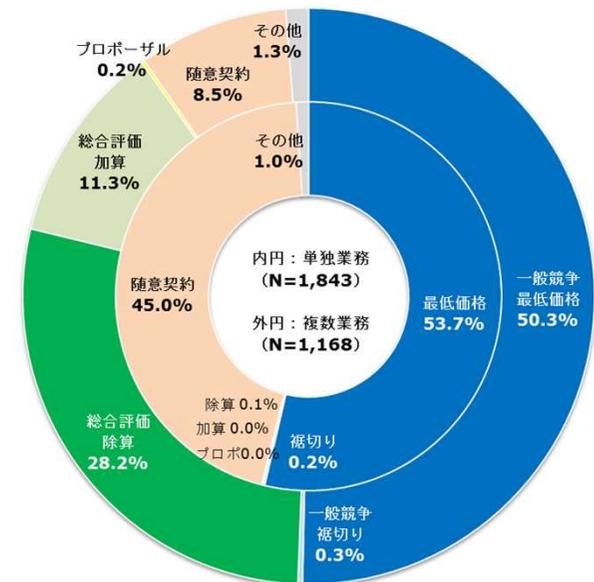
- 単独業務として発注している業務の契約方式は3つの保守管理業務ともに、最低価格落札方式（5～6割程度）、随意契約（4～5割程度）、総合評価落札方式（～5%程度）
- 複数業務として発注している業務の契約方式は3つの保守管理業務ともに、最低価格落札方式（5～6割程度）、総合評価落札方式（3～4割程度）、随意契約（1割程度）
- 業務により各契約方式の割合には多少の差異はあるものの、複数業務を包括して発注する場合は、単独業務として発注する場合に比べ、最低価格落札方式の割合は同程度、随意契約の割合が減少、総合評価落札方式の割合が増加する傾向
- 複数業務を包括して発注する場合において総合評価落札方式による調達が顕著



単独業務／複数業務の契約方式
【電気設備保守管理業務】



単独業務／複数業務の契約方式
【機械設備保守管理業務】



単独／複数業務の契約方式
【エレベーター保守管理業務】

2. 実態調査結果を踏まえた環境配慮契約の可能性の検討

○ 国及び独立行政法人等に対する実態調査

- 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実態把握
- 建築物の規模別・用途別等による契約内容の分析
- 環境配慮契約の実施可能性の判断のための情報収集

実態調査結果を踏まえた環境配慮契約実施可能性の論点【第1回専門委員会】

- 契約方式としては、国及び独立行政法人等全体では最低価格落札方式が6割程度を占めることから、最低価格落札方式による調達の実施に当たって温室効果ガス排出削減に向けた取組や項目を盛り込むこととしてはどうか
- 現状においても、総合評価落札方式を採用している機関・施設が一定程度存在することから、既に総合評価落札方式（除算方式又は加算方式）により調達を実施している機関・施設にあつては、温室効果ガス排出削減に寄与する評価項目を設定することとしてはどうか
- 施設の用途や面積、国の機関や独立行政法人等における単位面積当たりの予定使用電力量（原単位）の違いがあることから、施設の用途別・面積別等の実態を踏まえた対応策の検討が必要ではないか

3. 建築物の維持管理業務に係る追加調査の実施

○ 建築物の維持管理に係るヒアリング等追加調査

- 国及び独立行政法人等の維持管理業務に係る詳細情報（業務の仕様書、入札実施要領、契約書等）の収集・整理
- 地方公共団体や民間における建築物維持管理業務の優良事例等の収集・整理

- 国及び独立行政法人等における実態調査結果を踏まえ、維持管理業務において先進的・特徴的な業務や契約を実施している／実施した実績がある機関・施設の詳細情報を収集・整理
- 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会エコチューニング推進センターに対するヒアリング調査
 - ➔ 設備機器・システムの運用改善等により温室効果ガスの排出削減等を図る仕組みを環境配慮契約として取り込む可能性の検討
- 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会の公共特別会員（地方公共団体）に対し、建築物・施設の維持管理業務に関するアンケートを実施



施設の実態を踏まえた対応策と併せ検討し第3回専門委員会で報告

4. 建築物の維持管理業務に係る環境配慮契約の方向性（案）

■ 全体の契約方式

- 契約方式は全体で最低価格落札方式6割程度、随意契約3割超で大宗を占める
- 既に総合評価落札方式により調達を実施している機関・施設が一定程度存在

■ 主要3業務※の契約方式

- 単独業務として発注する場合は最低価格落札方式及び随意契約が大宗
- 当該業務を含む複数の業務を包括して発注する場合は総合評価落札方式による調達が顕著
- 国の機関に比べて独立行政法人等における総合評価落札方式による調達が進展

※ 実態調査の対象8業務のうち、施設の導入設備・機器等の適切な運転保守管理、運用改善等の実施により直接的に温室効果ガス排出削減が期待される下記の3業務

■ 電気設備保守管理業務の契約方式

- 国の機関は最低価格落札方式が約6割、総合評価落札方式が約1割
- 独立行政法人等は最低価格落札方式が4割強、総合評価落札方式が2割強

■ 機械設備保守管理業務の契約方式

- 国の機関は最低価格落札方式が約7割に対し、独立行政法人等は最低価格落札方式が5割弱、総合評価落札方式が約3割

■ エレベーター保守管理業務の契約方式

- 国の機関は最低価格落札方式が約6割、総合評価落札方式が約6%
- 独立行政法人等は最低価格落札方式が4割強、総合評価落札方式が3割弱

4. 建築物の維持管理業務に係る環境配慮契約の方向性（案）



- 契約方式は全体で最低価格落札方式6割程度、随意契約3割超で大宗を占める
- 主要3業務においても最低価格落札方式及び随意契約を合わせると8割超

温室効果ガス等の排出の削減に配慮した内容を契約図書に記載するよう努める

- 既に総合評価落札方式により調達を実施している機関・施設が一定程度存在
- 主要3業務においても複数業務を包括して発注する場合の3~4割程度が総合評価落札方式であり、独立行政法人等においてその取組が進展

総合評価落札方式を実施する場合には、温室効果ガス排出削減に寄与する提案を求める

【参考】総合評価落札方式における提案の視点（例）

■ 施設における温室効果ガス排出削減対策

- ➔ 温室効果ガスの削減目標を踏まえた対策について
- ➔ 施設利用者に対する温室効果ガス削減に係る対策について

■ 施設の設定備機器等の運用による温室効果ガス削減対策

- ➔ 施設における設備機器等に対応した制御、設定値の調整について
- ➔ 施設の用途・利用形態等の特性を踏まえた対策について
- ➔ 施設の地域特性を踏まえた対策について