



全協文書第 B22-0132 号

2022 年 12 月 27 日

会員各位

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
会 長 一 戸 隆 男

「令和 5 年度建築保全業務労務単価」の活用について
(厚生労働省からのお知らせ)

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。日頃より当協会の事業運営にご理解を賜り厚く御礼を申し上げます。

さて、このほど厚生労働省より各都道府県契約担当課長と各省庁契約担当課長宛てに、国土交通省が公表した「令和 5 年度建築保全業務労務単価」を活用するよう依頼している旨の報告がありましたので、お知らせ申し上げます。

本件は、厚生労働省が関係する部局、自治体等に改めて周知したものであり、会員各位におかれましては、ご承知おきいただき、入札時等の参考にしてください。

敬具

<添付資料>

- ・各都道府県契約担当課長宛 厚生労働省 依頼文（薬生衛発 124 号第 1 号）
- ・各省庁契約担当課長宛 厚生労働省 依頼文（薬生衛発 124 号第 2 号）

・・・・・・・・・・・・・・・・【本件に関する問い合わせ先】・・・・・・・・・・・・・・・・

公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 事業開発部 関内
〒116-0013 東京都荒川区西日暮里 5-12-5 ビルメンテナンス会館 5 階
TEL : 03-3805-7560 FAX : 03-3805-7561 mail : kenji@j-bma.or.jp

薬生衛発 1214 第1号
令和4年 12月 14日

各都道府県契約担当課長 殿

厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課長
(公印省略)

ビルメンテナンス業務の公共調達における令和5年度建築保全
業務労務単価の活用等について(依頼)

今般、国土交通省から、令和5年度建築保全業務労務単価が公表されました(別添1)。

ビルメンテナンス業務の公共調達に係る予算額及び予定価格については、「ビルメンテナンス業務の公共調達における建築保全業務労務単価の活用等について(依頼)」(令和4年11月4日付け薬生衛発1104第2号)(別添2)により、最新の「建築保全業務労務単価」を活用するようお願いしておりますが、来年度の予算額及び予定価格は、令和5年度建築保全業務労務単価を活用するようお願いいたします。

また、貴管内の市町村に対して本通知を周知し、各市町村においても令和5年度建築保全業務労務単価を活用するよう、特段の御配慮をお願いします。

薬生衛発 1214 第 2 号
令和 4 年 12 月 14 日

各省庁契約担当課長 殿

厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課長
(公 印 省 略)

ビルメンテナンス業務の公共調達における令和 5 年度建築保全
業務労務単価の活用等について (依頼)

今般、国土交通省から、令和 5 年度建築保全業務労務単価が公表されました
(別添 1)。

ビルメンテナンス業務の公共調達に係る予算額及び予定価格については、「ビル
メンテナンス業務の公共調達における建築保全業務労務単価の活用等につい
て (依頼)」(令和 4 年 11 月 9 日付け薬生衛発 1109 第 1 号) (別添 2) によ
り、最新の「建築保全業務労務単価」を活用するようお願いしておりますが、来
年度の予算額及び予定価格は、令和 5 年度建築保全業務労務単価を活用するよ
うお願いいたします。

また、貴省庁内のビルメンテナンス業務発注関係部局 (公共工事の品質確保の
促進に関する法律 (平成 17 年法律第 18 号) の適用のある特殊法人等を含む。) に対
する周知徹底につきましても、併せてお願いいたします。

令和 5 年度建築保全業務労務単価

1. 令和 5 年度建築保全業務労務単価について

作成した建築保全業務労務単価一覧を「令和 5 年度建築保全業務労務単価」（別紙）に示す。

2. 建築保全業務労務単価について

建築保全業務労務単価は、国土交通省官庁営繕部が毎年度実施している建築保全業務労務費の調査に基づいて作成しているものである。

本単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領（以下「積算要領」という。）により官庁施設の建築保全業務に係る費用における直接人件費を積算するための参考単価である。

また、本単価は積算要領に掲げる技術者区分に応じて作成している。

（1）建築保全業務労務単価の構成

建築保全業務労務単価は、次の①～③で構成される。

- ① 日割基礎単価
- ② 割増基礎単価率
- ③ 宿直単価

（2）日割基礎単価

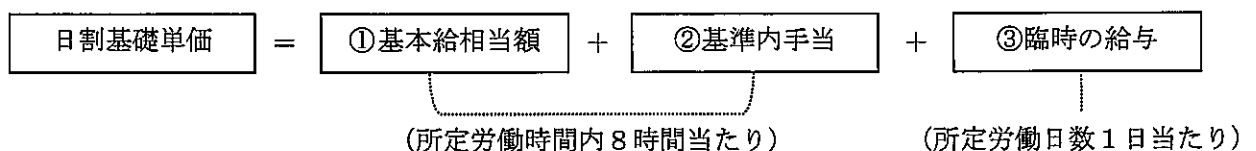
日割基礎単価は、正規の勤務時間内に業務を行う場合の 1 日（8 時間）当たりの単価である。

1) 日割基礎単価は、次の①～③で構成される（図－1）。

- ① 基本給相当額
- ② 基準内手当（家族手当、住宅手当、通勤手当等）
- ③ 臨時の給与（賞与等）

2) 次の賃金、手当、経費は日割基礎単価に含まれない。

- ① 時間外、休日及び深夜の労働についての割増賃金
- ② 各職種の通常の作業条件または作業内容を超えた労働に対する手当
- ③ 業務管理費（法定福利費（事業主負担分）、研修訓練等に要する費用等）及び一般管理費等の諸経費



図－1 日割基礎単価の構成

(3) 割増基礎単価率

割増基礎単価率は、日割基礎単価に乗じて割増基礎単価を算出するための率である。

なお、割増基礎単価は、正規の勤務時間を超えて業務を行う場合の時間外単価や午後10時から午前5時までの時間帯に業務を行う場合の夜勤単価を算出するための基礎となる1時間当たりの単価である。

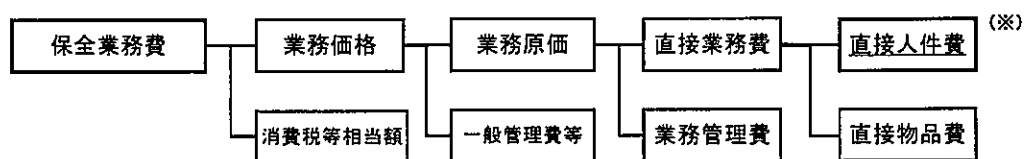
(4) 宿直単価

宿直単価は、現場に宿直する場合の1回当たり定額単価である。

(5) 留意事項

本単価は、外注契約における技術者単価や雇用契約における技術者への支払賃金を拘束するものではない。

(6) 保全業務費の構成



(※) $\text{直接人件費} = \text{数量} \times \text{標準歩掛り} \times \text{労務単価}$

(参考資料)

○参考1

1. 建築保全業務積算基準・同要領の概要
2. 建築保全業務労務単価の概要

○参考2

本単価に関連する規定箇所

1. 「建築保全業務積算基準」抜粋
直接人件費 : 積算基準 第3章 第2節 3.2.2
2. 「建築保全業務積算要領」抜粋
日割基礎単価 : 積算要領 第2章 2.1.2(b)(1)
割増基礎単価 : 積算要領 第2章 2.1.2(b)(2)
宿直単価 : 積算要領 第2章 2.1.2(f)
技術者区分 : 積算要領 第2章 表 2.1

(別紙)

令和5年度建築保全業務労務単価

- 1 本単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び積算要領により直接人件費を積算するための参考単価である。
- 2 日割基礎単価には、時間外、休日及び深夜の労働についての割増賃金、各職種の通常の作業条件または作業内容を超えた労働に対する手当等は含まれていない。
- 3 本単価は労働者に支払われる賃金に係わるものであり、業務管理費(法定福利費(事業主負担分)、研修訓練等に要する費用等)及び一般管理費等の諸経費は含まれていない。
- 4 法定福利費(事業主負担分)、研修訓練等に要する費用等は、積算上、業務管理費に含まれている。

1. 日割基礎単価

(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	21,900	20,600	22,300	18,300	17,600	15,200	14,300	11,400	10,400	14,800	12,600	11,200
宮 城	21,800	20,600	22,200	18,300	17,500	15,200	13,700	11,000	10,100	14,400	12,300	10,900
東 京	25,700	24,300	26,100	21,500	20,600	17,900	17,900	14,300	13,100	17,600	15,000	13,300
新 潟	23,100	21,900	23,500	19,300	18,600	16,100	14,200	11,300	10,400	14,200	12,200	10,800
愛 知	25,500	24,000	25,900	21,300	20,400	17,700	15,600	12,500	11,400	16,200	13,800	12,200
大 阪	24,400	23,000	24,800	20,400	19,500	16,900	16,700	13,300	12,200	15,900	13,600	12,000
広 島	23,000	21,700	23,400	19,200	18,500	16,000	14,500	11,500	10,600	15,700	13,400	11,900
香 川	23,600	22,300	24,000	19,700	18,900	16,300	13,700	10,900	10,000	16,000	13,700	12,100
福 岡	21,600	20,400	22,000	18,100	17,400	15,000	14,300	11,400	10,400	13,600	11,700	10,300
沖 縄	20,000	18,900	20,300	16,600	16,000	13,800	13,600	10,900	10,000	12,200	10,400	9,200

2. 割増基礎単価率

地 区	割増基礎単価率											
	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
全 国	9.6%	10.0%	9.6%	9.3%	9.9%	10.4%	10.2%	11.1%	11.2%	9.6%	9.5%	10.5%

3. 宿直単価

(単位:円/回)

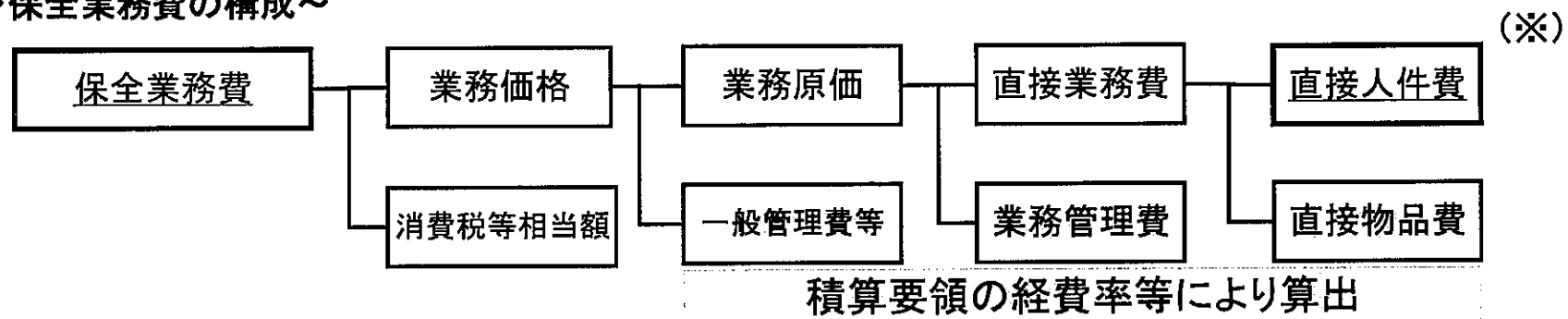
地 区	宿直単価
全 国	4,300

1. 建築保全業務積算基準・同要領の概要

(参考1)

- 建築保全業務積算基準: 「建築保全業務共通仕様書」を適用して保全業務を委託する際の業務委託費を積算するための基準
- 建築保全業務積算要領: 積算基準による費用の積算に必要な考え方や標準歩掛りを規定

～保全業務費の構成～



(※)

直接人件費

: 保全業務に直接従事する技術者の労働力により生じる費用

$$= \text{数量(台数・面積・回数等)} \times \text{標準歩掛り} \times \text{労務単価}$$

積算基準・要領に基づき算出

国土交通省より毎年度公表

2. 建築保全業務労務単価の概要

- 建築保全業務共通仕様書を適用して保全業務を委託する際に、積算基準・要領により業務委託費における直接人件費を積算するための参考単価
- 単価は、国交省ホームページにて公表
- 全国を10地区に区分し、地区毎に単価を算出(宿直単価は全国一律)
- 積算要領に規定されている技術者区分毎に算出(下記の12区分)
- 労働者に支払われる賃金に係るものであり、諸経費は含まれていない。

○ 建築保全業務労務単価について

(1) 建築保全業務労務単価の構成

- ・ 日割基礎単価
- ・ 割増基礎単価率
- ・ 宿直単価

(2) 日割基礎単価

正規の勤務時間内に業務を行う場合の1日(8時間)当たりの単価。

(3) 割増基礎単価率

日割基礎単価に乗じて割増基礎単価を算出するための率。時間外単価や夜勤単価を算出するための基礎となる1時間当たりの単価。

(4) 宿直単価

宿直する場合の1回当たりの単価。

技術者区分

点検・保守及び運転・監視業務(6区分)		
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
清掃業務(3区分)		
清掃員A	清掃員B	清掃員C
施設警備業務(3区分)		
警備員A	警備員B	警備員C

第3章 保全業務費の積算

第1節 積算の手順

3.1.1 積算の方法

保全業務費は、次の手順で積算する。

- (1) (直接業務費) = (直接人件費) + (直接物品費)
- (2) (業務原価) = (直接業務費) + (業務管理費)
- (3) (業務価格) = (業務原価) + (一般管理費等)
- (4) (保全業務費) = (業務価格) + (消費税等相当額)

第2節 費目別の積算方法

3.2.1 一般事項

費目別の積算は、次の3.2.2「直接人件費」、3.2.3「直接物品費」、3.2.4「業務管理費」、3.2.5「一般管理費等」及び3.2.6「消費税等相当額」に定めるところに従う。ただし、業務内容が通常と著しく異なる場合で、積算がこれらによりがたい場合は、当該業務の形態等に応じて適切に積算する。

3.2.2 直接人件費

直接人件費は、業務に直接従事する技術者による当該業務の実施に必要な労務数量に、労務単価を乗じたものの総和とする。

$$(\text{直接人件費}) = \Sigma \{ (\text{労務数量}) \times (\text{労務単価}) \}$$

3.2.3 直接物品費

直接物品費は、直接物品費を構成する各費用を積算する。これによりがたい場合は、建築物の属性、過去の実績等を考慮して直接人件費に対する比率（以下、「直接物品費率」という。）を定め、これを直接人件費に乗じて積算する。

$$(\text{直接物品費}) = \Sigma (\text{直接物品費を構成する費用}) \quad \text{又は} \quad = (\text{直接人件費}) \times (\text{直接物品費率})$$

3.2.4 業務管理費

業務管理費は、業務管理を構成する各費用を積算する。これによりがたい場合は、建築物の属性、過去の実績等を考慮して直接業務費に対する比率（以下、「業務管理費率」という。）を定め、これを直接業務費に乗じて積算する。

$$(\text{業務管理費}) = \Sigma (\text{業務管理費を構成する費用}) \quad \text{又は} \quad = (\text{直接業務費}) \times (\text{業務管理費率})$$

(参考2 1.「建築保全業務積算基準」抜粋)

3.2.5 一般管理費等

一般管理費等は、一般管理費等を構成する各費用を積算する。これによりがたい場合は、保全業務を受注しようとする法人の形態、目的、規模、その他必要な事項を考慮して業務原価に対する比率（以下、「一般管理費等率」という。）を定め、これを業務原価に乗じて積算する。

(一般管理費等) = Σ (一般管理費等を構成する費用) 又は = (業務原価) × (一般管理費等率)

3.2.6 消費税等相当額

消費税等相当額は、業務価格に消費税及び地方消費税相当分からなる税率を乗じて積算する。

(消費税等相当額) = (業務価格) × (税率)

第 2 章 保全業務費の算定

2.1.2 労務単価

(a) 歩掛りに乗じる労務単価は、表 2.1 の左欄に掲げる技術者区分に応じたものとする。

なお、第 2 編の標準歩掛りは、表 2.1 の左欄に示す技術者が当該業務を実施した場合に必要とする業務量を示したものであり、契約書等に特記のない限り、表 2.1 の左欄に示す技術者が当該業務を実施することを拘束するものではない。

(b) 労務単価は、業務に従事する時間帯に応じ、次のとおりに区分する。ただし、業務の実施形態により、これらによりがたい場合は、別途必要な費用を積算する。

(1) 日割基礎単価： 正規の勤務時間内に業務を行う場合の 1 日（8 時間）当たりの単価で、表 2.1 に定める各技術者等の年間当りの平均的な賃金（基本給、家族手当、住宅手当、通勤手当等の基準内手当及び賞与）を当該平均的な年間労働日数で除したものとす
る。

(2) 時間外単価： 正規の勤務時間を超えて業務を行う場合の 1 時間当たりの単価で、日割基礎単価から賞与、通勤手当、家族手当、その他労働基準法施行規則第 21 条に定めるものを除いたものを 1 時間当たりの単価に換算したもの（以下「割増基礎単価」という。）に 1.25 以上の値（ただし、午後 10 時から午前 5 時までの時間帯に業務を行う場合は 1.5 以上の値）を乗じたものとする。

(3) 夜勤単価： 午後 10 時から午前 5 時までの時間帯に業務を行う場合（(2)に該当する場合を除く）の 1 時間当たりの単価で、日割基礎単価を 1 時間当たりの単価に換算したものに、割増基礎単価に 0.25 以上の値を乗じたものを加えたものとする。

(c) 正規の勤務時間内に業務を行う場合における歩掛りに乗ずる労務単価は、日割基礎単価とする。

(d) 時間外手当は、(b) (2)に定める正規の勤務時間を超えて業務を行う場合の当該業務の時間数に時間外単価を乗じたものとし、次により算定する。

$$(\text{時間外手当}) = (\text{時間外単価}) \times (\text{時間数})$$

(e) 夜勤手当は、(b) (3)に定める時間帯に業務を行う場合の当該業務の時間数に夜勤単価を乗じたものとし、次により算定する。

$$(\text{夜勤手当}) = (\text{夜勤単価}) \times (\text{時間数})$$

(f) 宿直手当は、宿直回数に宿直単価（現場に宿直する場合の当該宿直に対する定額単価で(b) (1)～(3)までに掲げる以外のもの）を乗じたものとし、次により算定する。

$$(\text{宿直手当}) = (\text{宿直単価}) \times (\text{回数})$$

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

薬生衛発 1104 第 2 号
令和 4 年 11 月 4 日

各都道府県契約担当課長 殿

厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課長
(公 印 省 略)

ビルメンテナンス業務の公共調達における建築保全業務労務単価の活用等
について (依頼)

「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」(令和 4 年 6 月 7 日閣議決定)では、「中小企業等が賃金引上げの原資を確保できるよう、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分の適切な転嫁に向けた環境整備を進める」こととされています(別添 1)。また、「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」(令和 3 年 12 月内閣官房等関係省庁)では、「ビルメンテナンス等の公共調達において、労務費、原材料費、エネルギーコスト等の上昇分を反映した調達価格となるよう、(略)発注者として標準単価を設定し、これに基づく公共調達を行うことを検討する」ことが示されています(別添 2)。

このような中、都道府県や市町村等に対して、ビルメンテナンス業務の公共調達に当たって、「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」(令和 3 年 1 月 18 日生食発 0118 第 4 号厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官通知別添)の趣旨を御理解いただき適切に御対応いただくようお願いしています。同ガイドラインでは、適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定として、「可能な限り最新の労務単価等を適切に反映すること」としており、「建築保全業務労務単価」(国土交通省大臣官房官庁営繕部)をお示ししています(別添 3)。

各都道府県におかれては、来年度以降のビルメンテナンス業務の公共調達に係る予算額及び予定価格に関して、「建築保全業務労務単価」は毎年作成・公表されることから、最新の「建築保全業務労務単価」を踏まえてその積算に用いる価格に適切に反映するよう、また、その際、事業者に参加見積書等を徴取する場合は、この旨を併せて依頼するよう御配慮願います。

また、貴管内の市町村に対して本通知を周知し、各市町村においても最新の「建築保全業務労務単価」を踏まえてその積算に用いる価格に適切に反映するよう、特段の御配慮をお願いします。

新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画（抄）
～人・技術・スタートアップへの投資の実現～

令和4年6月7日
閣議決定

1. 人への投資と分配

(1) 賃金引上げの推進

②重点業種を示した政府を挙げた中小下請取引適正化

「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」（令和3年12月）及び「取引適正化に向けた5つの取組」（令和4年2月）に基づき、中小企業等が賃金引上げの原資を確保できるよう、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分の適切な転嫁に向けた環境整備を進める。

(略)

パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ（抄）

令和 3 年 12 月 27 日
内 閣 官 房
（新しい資本主義実現本部事務局）
消 費 者 庁
厚 生 労 働 省
経 済 産 業 省
国 土 交 通 省
公 正 取 引 委 員 会

4. 公共調達における労務費等の上昇への対応（デジタル庁、経済産業省、厚生労働省）
- ・ （略）
 - ・ 情報システムやビルメンテナンス等の公共調達において、労務費、原材料費、エネルギーコスト等の上昇分を反映した調達価格となるよう、公共工事における公共工事設計労務単価制度を参考に、調達の対象となる資産・サービス毎に、デジタル庁と業種を所管する省庁などが連携して、発注者として標準単価を設定し、これに基づく公共調達を行うことを検討する。特に、情報システムの公共調達においては、契約単価のデータベース化等により、再委託・再々委託先も含めた賃金の適正化等に向けて取り組む。

ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン(抄)

平成27年6月10日
改正 令和3年1月18日

2 発注関係事務の適切な実施

(2) 業務発注準備段階

(適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定)

(略)

積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しないよう、可能な限り最新の労務単価等を適切に反映する。⁴ 積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しているおそれがある場合には、適宜見積り等を徴収し、その妥当性を確認した上で適切に価格を設定する。また、最新の業務実態や最低賃金額の上昇額等の地域特性等を踏まえて積算基準を見直すとともに、遅滞なく適用する。⁵ さらに、年度途中の最低賃金額の改定を見込んだ予算を確保することも検討する。

また、適正な積算に基づく金額の一部を控除して予定価格とする、いわゆる「歩切り」は、品確法第7条第1項第1号の趣旨に抵触すること等から、これを行わない。

一方で、予定価格の設定に当たっては、経済社会情勢の変化の反映、業務に従事する者の労働環境の改善、各種制度改正（特に被用者保険の適用拡大）を加味した上での必要な法定福利費の確保、適正な利潤の確保という目的を超えた不当な引上げを行わない。

⁴ 建築保全業務労務単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

⁵ 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）