

## 平成31年度東京都所有の建築物の維持管理に関する要望の回答

平成30年7月、9月に、都議会各会派（自民党、公明党、立憲民主党・民主クラブ）に対して提出した要望書の回答が、東京都から都議会各会派を通じて届きましたので報告いたします。

### 一 総合評価制度の拡充に関すること

(要望内容)

(1) 総合評価方式の適用案件については、建物清掃業務、警備・受付業務に加えて、設備管理も含めビルメンテナンス業すべてに価格点上限を設定していただきたい。

(回答)

価格点の上限設定を適用している建物清掃及び警備・受付以外の業務については、業務ごとの上限設定の必要性や配点バランス等を踏まえ、今後検討していきます。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(2) 政策的評価項目については、環境配慮、障害者雇用率、インスペクター等の資格者の保有状況、セキュリティに関する認定（Pマーク、ISO 27001）、エコチューニング認定事業者、協会加盟等を加点要素としていただきたい。

(回答)

総合評価においては、公共調達のプロセスにおいても都の政策目的をサポートするという観点から、個別の法令により公共調達の落札者決定に当たり考慮することが要請される項目などを政策的評価項目としており、ご指摘のあった項目のうち、環境負荷の低減や障害者雇用といった項目について設定項目例として定めております。

ご指摘の他の項目については、政策的評価項目にはなかなか馴染みにくいものと考えており、各案件の履行に当たり資格要件とすることが必要ななども含め、検討していく必要があると考えております。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(3) 総合評価方式に中小業者が参入できるよう「事業協同組合」の活用を中心に考えておられますが、事業協同組合の設立等には期間を要するなど、機動的でない面があります。特に、総合管理案件においては、異なった業態の業者の協同が有効であることから、JVでの入札参加を認められますようご検討いただきたい。

(回答)

異業種JVは原則工事でも認めていないことから、総合管理案件へのJV導入は基本的に考えておりません。都ではこれまでと同様、事業協同組合の活用などにより、中小企業の参入機

会の確保を図っていくとともに、他自治体におけるJVの活用状況等について調査研究していきたいと考えます。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(4) 総合評価案件の入札には十分な準備期間が必要なので、入札時期の前倒しをお願いしたい。

(回答)

総合評価方式を適用する案件の準備契約について、地方自治体の予算の仕組み上、新年度の予算措置が未確定な時点で契約手続を前倒しすることは困難ですが、4月1日からの履行開始に支障が生じるような場合、今後、年度途中から履行開始とすることを含め、個別の案件ごとに対応方法を検討していきます。

(所管部 財務局)

## 二 最低制限価格等の導入に関すること

(要望内容)

業務委託入札に最低制限価格制度を導入する場合には、協会と十分に協議するとともに、技術力・経営力による競争を損ねる弊害が生じないように、以下の事項について十分な配慮をお願いしたい。

(1) 落札金額を次年度の予定価格の参考とすることは絶対に行わず、毎年度適正な予定価格を設定していただきたい。

(回答)

建物管理や清掃委託などの人件費割合の高い労働集約型業務の予定価格の設定に当たっては、公共工事設計労務単価、維持保全業務積算基準又は建築保全業務労務単価、物価資料等、該当業務内容に合致し、かつ、客観性のある最新の労務単価を基に積算することを庁内に周知徹底しております。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(2) 業者指名の段階で、適正な履行能力を十分に審査し、適正な積算能力がない業者の参加を防いでいただきたい。

(回答)

業者指名は、入札参加資格手続きを経て登録された東京都入札参加資格名簿の登録業者の中から、指名基準に基づき、発注契約の内容に適した専門性及び技術的適性、過去の履行成績等を踏まえて行っています。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(3) 入札参加の際には、入札金額の根拠となる積算資料（直接人件費、法定福利費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等の内訳）の提出を求めています。

(回答)

昨年度から実施している印刷請負契約における最低制限価格の試行では、入札書に積算内訳書を添付させることとしています。今後、他の業務委託についても最低制限価格制度の導入を検討していく際には、積算内訳書の提出がセットになると考えます。

ただし、最低制限価格制度の導入にあたっては、積算体系が明確になっていることが前提であり、導入に当たり検討すべき課題は多いと考えております。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(4) ビルメンテナンス業務の人件費割合は85%程度と言われており、業務の品質を確保するため、最低制限価格は予定価格の85%以上で設定していただきたい。

(回答)

印刷請負の試行案件では、工事同様、予定価格の7/10を下限としていますが、実際には、営業種目ごとの特性を踏まえ、標準的な積算体系の構築と併せて検討していく必要があると考えます。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(5) 業務委託入札に低入札価格調査制度を導入する場合には、協会と十分に協議するとともに、予め設定する低入札価格調査基準の基準値は、ビルメンテナンス業務の人件費割合が85%程度とされていることから、80%から85%の範囲で設定していただきたい。

(回答)

低入札価格制度については、現在具体的な検討は行っておりません。最低制限価格制度と同様に、積算体系が明確になっていることが前提であり、統一的な積算基準が確立していない委託案件での早期導入は困難と考えております。

(所管部 財務局)

### 三 契約内容の履行確保と入札参加資格の審査に関すること

(要望内容)

委託業務の品質確保を図るため、本来の専門知識・経験のない業者が受託して建物・設備の機能を損なうことのないよう、また、公正な競争を確保するため、入札参加資格の厳格な審査及び履行状況の評価が必要です。

(1) 業者指名段階あるいは落札後に、各入札参加資格に適合していることを証明する書類、特に、納税証明書、従事者の社会保険・雇用保険適用状況に関する資料を提出させていただきます。また、会社としての保険加入状況だけでなく、個々の従事者の保険加

入状況や最低賃金の遵守等について確認されたい。

(回答)

都が登録事業者やその従業員全ての加入状況を確認することは困難があり、またその権限もありません。社会保険の加入対策は、国の事業と考えています。しかしながら、未加入者への対応が重要であることは認識しており、財務局契約第二課発注の案件については、社会保険加入を入札参加条件とするなど、加入促進に努めています。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(2) 総合評価案件以外でも、事業者の技術力、経営力等について適切に審査・評価できる体制整備を望みます。適切な追加調査を実施し、履行確保のために積算内訳書、業務履行提案書や誓約書の提示を求めるなど、完全履行を実現させる取り組みを進めていただきたい。

(回答)

事業者の経営力については、資格審査時に年間総売上高、自己資本額などの客観的審査事項と営業種目ごとの売上高による主観的審査事項により審査しています。

また、技術力など価格以外の要素を考慮する必要がある案件では、総合評価方式を適用することができることとしており、それ以外の案件でも、業務内容に応じて、入札参加に必要な条件を付すことにより、適正な履行の確保を図っています。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(3) 平成30年4月1日業務委託成績評定実施要領の改定に伴い、認定対象契約の全受託者に対して評価結果を通知することに関しては評価しますが、業務品質の向上を図るため、すべての履行評価結果の公表について検討していただきたい。また、履行評価Aの業者に対する優遇措置を行うとともに履行不良な業者については、翌年度の入札参加から外すなど毅然とした措置をとっていただきたい。

(回答)

成績評定結果は、事業者自らによる検証・品質向上に活用してもらうため、平成30年度から全ての評定対象契約の受託者へ通知することとしています。

また、履行の確保については、履行段階で随時履行状況を確認し、履行の不良な事業者に対しては、やり直しを命ずるなど、改善指導を行っています。

なお、優良な受託者は優先して指名することができるものとなっており、また、履行結果が不十分である場合には、その後の指名等に反映させています。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(4) 工事契約の入札で導入されている「入札ボンド制度」について、業務委託におけるダンピング入札防止施策の一環として導入の検討をお願いしたところ、入札ボンドを引き受ける「金融

機関等に技術面等の履行能力を判断するノウハウを十分に有していないことから、結果的に財務面のみに着目した制度になって」いるとの回答がありました。ダンピング防止には、財務面での履行能力の確認も重要なことから、「入札ボンド制度」の導入についてご検討いただきたい。

(回答)

都においては、入札参加資格受付時において財務状況を確認・審査し、格付けに反映させております。また、一定の履行能力を事前に確認する必要がある場合には、実績要件の確認や総合評価方式の導入を行う等適切な運用をされており、現時点では入札ボンド制度の適用は考えておりません。工事契約においても導入しておりません。

今後は、国等における入札ボンド制度の活用状況等を注視してまいります。

(所管部 財務局)

#### 四 十分な予算措置及び適正な予定価格の設定に関すること

(要望内容)

良好な品質の確保、適切な施設管理は、施設・設備のライフサイクルコストの削減に大きく寄与するので、引き続き要望します。

(1) 予算額積算に当たっては、前年度実績を基に年度の予算を組むのではなく、品質確保に不可欠な適正な施設管理予算の確保に努めていただきたい。

(回答)

都が所有する建物は、昭和 40 年代及び平成一桁の時期に集中的に建設されており、今後老朽化が進む施設の維持・更新を着実に進めることが必要であると認識しています。

引き続き日常のメンテナンスに力を入れていくとともに、施設の改築・改修を計画的に推進していきます。

建物維持管理の予算については、都を取り巻く財政環境等を踏まえ、所要額を計上しているところであり、今後とも的確に対応していきます。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(2) 予定価格の積算に当たっては、品質確保のため、積算能力や事業者の提案内容の審査能力などを一層向上していただくとともに、最低賃金の年度途中の引上げ等も見込んだ適正な予定価格を設定していただきたい。

また旧労務単価に基づき積算し契約した案件については、新労務単価への契約変更を認めていただきたい。

(回答)

予定価格については、各局において、労務単価や物価の動向などを踏まえ、適正な積算に努めております。

また、新労務単価への契約変更については、現在委託案件では、公共工事設計労務単価を使用している一部の案件について契約変更を認めておりますが、他案件への適用については、各

案件の積算内容を踏まえ検討してまいります。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(3) 平成30年4月6日付「平成30年度東京都所有の建築物の維持管理に関する要望の回答」の「ニ 最低制限価格の導入に関すること」にあるように「公共工事設計労務単価」「建築保全業務労務単価」等に合致した積算をしていただきたい。なお、建築保全業務に係る「技能労働者」の労務単価については、公園清掃等の委託単価だけでなく03軽作業員、49設備機械工にも「公共工事設計労務単価」と同じ職種の単価を適用していただきたい。

(回答)

建物管理や清掃委託などの人件費割合の高い労働集約型業務の予定価格の設定に当たっては、公共工事設計労務単価、維持保全業務積算基準又は建築保全業務労務単価等、該当業務内容に合致し、客観性のある労務単価を基に積算することを庁内に対し引き続き周知徹底しています。

(所管部 財務局)

## 五 障害者雇用の促進に関すること

(要望内容)

入札・契約制度において、障害者雇用の促進するための制度改革を進めていただきたい。  
(1) 障害者雇用促進モデル入札を一年で廃止してしまったが、障害者雇用の促進のための有益な取り組みであるので、復活していただきたい。その際、障害者雇用に積極的な業者がより参加しやすいよう、対象となる等級の拡大を図っていただきたい。

(回答)

障害者雇用の促進については、平成31・32年度入札参加資格定期受付においても、引き続き、客観的審査事項の一つとして障害者実雇用率を加点の対象とするなど、取組を進めております。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(2) 入札参加資格定期受付の際の審査事項について、平成30年4月から実施の実雇用率2.2%以上は雇用率増に応じて、段階的に加点する仕組みを検討いただきたい。なお、平成33年4月には2.3%以上となる予定のため、昨年の要望の回答にありますように、更なる検討をお願いしたい。

(回答)

現行の資格審査では、雇用率2%以上について5点加算していますが、登録事業者の法定雇用率達成状況を勘案しつつ、法定雇用率引き上げへの対処について引き続き検討してまいります。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(3) 入札参加資格定期受付の際の審査事項における加点対象、総合評価制度における政策評価項目以外でも、障害者雇用率が加点要素となる仕組みづくりを検討いただきたい。

(回答)

障害者雇用率に関する加点につきましては、総合評価方式入札適用の推進を通じて活用を図ってまいります。

(所管部 財務局)