

令和2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

令和元年8月、都知事に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。

1 総合評価制度の拡充について

(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、品質確保 (ISO9001)、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 (ISO27001)、エコチューニング認定事業者 (「国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律」中の基本方針「環境配慮契約」に「建築物の維持管理に係る契約」としてエコチューニングが取り入れられた。)、弊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います。

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います。

(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する方式として「事業協同組合」の活用を考えておられますが、個別の発注案件に対応するために事業協同組合を設立するのは、期間や経費等を要するなど、現実的ではないと思われます。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での入札参加についてご検討いただきたい。

(回答)

東京都では、原則として、建物清掃、電気・暖冷房設備保守等、営業種目ごとに分離分割発注を行っていますが、規模が小さく分割することで合理性が損なわれる等の理由のある案件については、複数の営業種目を合わせたいわゆる総合建物管理を行っています。

これまでのところ、総合建物管理案件については、競争性が確保されており、また履行上の問題も確認されていませんが、今後必要に応じて検討を行っていきます。

(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上、新年度の予算措置が未確定な時点で契約手続を進めることは困難ですが、準備契約の案件の中で優先的に手続を進め、可能な限り提案書作成期間や審査期間を確保する等、契約事務手続までできることは引き続き努力していきます。

(所管部 財務局)

2 十分な予算の措置並びに最低制限価格等を導入する場合の協議について

(要望内容)

改正された品確法が示すように、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ことが見込まれるため、引き続き次の事項について要望します。

(1) 予算の積算にあたっては、前年度の落札金額を次年度の予定価格の参考にすることなく、毎年度、公共工事設計労務単価、建築保全業務労務単価など、最新の単価に基づき、施設管理予算の確保に努めていただきたい。

なお、建築保全業務に係る「技能労働者」の労務単価は、公園清掃等の委託単価だけでなく、軽作業員、設備機械工にも「公共工事設計労務単価」と同じ職種の単価で積算していただきたい。

(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。

なお、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あたっては、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います。

(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います。

また、新労務単価への変更については、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案件については契約変更を認めていますが、他案件への普及については、必要に応じて検討していきます。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(3) 業務委託入札に最低制限価格制度を導入する場合には、予め弊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、十分な配慮をお願いしたい。

(回答)

最低制限価格制度については、現在具体的な検討は行っていません。当制度は、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います。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(4) 労働集約型業務である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、深刻な人手不足のなか、安定した業務の品質を確保できるよう、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)

最低制限価格制度については、現在具体的な検討は行っていませんが、仮に導入する場合には、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)

3 契約内容の履行確保と入札参加資格の審査について

(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)

(2) 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)

都が発注する委託等の案件については積算資料の提出は求めていませんが、低価格等、積算内容の確認を行う必要がある場合には、個別の対応を行っています。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(3) 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の提出を求めるなど、会社としての保険加入、個々の従事者の保険加入や最低賃金の遵守等を促がす取り組みを進めていただきたい。

(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であり、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)

(4) 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、確実に履行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)

(5) 業務委託の品質の向上を図るため、評価結果の一般へ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の措置をお願いしたい。

(回答)

業務委託の品質の向上を図るため、これまで評定対象契約の希望者のみに行っていた評価結果の通知を、平成30年度より、全受託者に対して通知することとしています。受託者が自身の評価結果を認識することが品質の向上につながると考えることから、現時点では評価結果の一般への公表を考えていません。

また、業務委託成績評定実施要領では、優良事業者は優先的に指名することができるとしています。平成30年4月1日に当該実施要領を改正し、優良事業者の対象を従前からの「A」に加え、「B」まで拡大し、より優先的に指名できる事業者の拡大を図っています。

なお、同じ優良事業者である「A」と「B」との間においても、優遇措置の差別化を図っています。一方で、履行不良な業者についても、入札参加から外す等、適正な措置を行っています。

(所管部 財務局)

5 障害者雇用の促進について

(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。

東京都では都立知的障害特別支援学校の生徒を対象にする清掃技能検定、教員対象の講習会を開催するなど、特別支援学校卒業生の清掃業への就労支援を積極的に行っており、弊協会もその運営に協力させていただいています。つきましては、障がいのある方々が自立就労しやすい環境づくりを促進する観点からも、次の事項について要望します。

- (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)

障害者雇用促進モデル入札は、法定雇用率を達成していることを入札参加要件とし、一部の業務委託案件を対象に、平成28年度準備契約において試行実施したのですが、この趣旨を引き継ぎ、平成29・30年度入札参加資格定期受付から新たに、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取組を開始しています。

その後、平成31・32年度定期受付及び現在行っている随時受付においても、引き続き障害者実雇用率を加点対象とした資格審査を行っています。

(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、令和3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、段階的な加点の仕組みの新設や、加点対象となる雇用率の引き上げについては、登録事業者の法定雇用率達成状況等を勘案しつつ、次回の定期受付に向け、引き続き検討していきます。

(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、入札参加資格受付時の資格審査において引き続き採用するとともに、総合評価方式のさらなる推進を通じて活用を図っていきます。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(4) 障害者の雇用と就労の場を拡充するため、入札要件における障害者雇用率に加えて、障害者の就労を明記する案件の新設等について検討をお願いしたい。

(回答)

ご要望の趣旨については、まずは障害者雇用政策の中で整理されるべきものであり、ご提案いただいた「障害者の就労を明記する案件」につきましても、導入の是非や対象案件の抽出基準等について、障害者雇用を推進する事業所管局において検討し、進めていくものと考えています。

当局といたしましては、ご要望内容について関係局と共有し、緊密に連携した上で、契約制度面での協力を行っていく意向です。

(所管部 財務局)