

令和8年度 東京都予算要望 ビルメンテナンス業関係施策 —東京都所有の建築物の維持管理に関する要望—

令和7年9月3日

東京ビルメンテナンス政治連盟

先般のコロナ禍を受け、ビルメンテナンス業の従事者は、社会の維持に不可欠な「エッセンシャルワーカー」として公に認知されました。令和5年5月に感染症法上の位置づけは5類へと移行されましたが、衛生的で安全な環境の確保を求める都民の声には依然として大きなものがあります。

一方、エネルギー価格や物価の高騰、短時間労働者への社会保険適用の拡大などに加え、慢性的な人手不足や最低賃金の大幅な上昇など、業界を取り巻く環境は非常に厳しいものがあります。

この間、令和6年12月20日、総務省自治行政局行政課長から各都道府県や区市町村等の契約担当に対し、「労務費、原材料費、エネルギーコスト等の適切な価格転嫁について」という通知が発出され、重点支援地方交付金も活用し、公共調達における労務費、原材料費、エネルギーコスト等の適切な価格転嫁を図るよう、示されたところです。

続いて、令和7年2月28日には、「ビルメンテナンス業務の公共調達における令和7年度建築保全業務労務単価の活用等について（通知）」により、今後発注を行うビルメンテナンス業務の予定価格については、当該の労務単価を活用するよう依頼されています。

各通知を踏まえ、ビルメンテナンス業務に関する契約の適正化と必要に応じた契約金額の迅速な変更について取り組んでいただくよう要望いたします。

ビルメンテナンス業は、建築物における衛生的で安全な環境の維持発展に取り組む中で、省エネルギー・温暖化ガスの排出削減、高齢者・女性・障害者の雇用促進などにも大きく貢献しております。業界の健全な発展と担い手の育成確保のため、令和8年度東京都予算におきまして、下記事項の実現に特段のご配慮をいただきますよう、業界を代表してお願い申し上げます。

記

1 十分な予算の措置及び契約期間途中での契約金額変更等について

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、引き続き以下の事項について要望します。

(1) 前文に記載のとおり、庁舎、公共施設等の管理に係るビルメンテナンス業務に関する契約の履行確保を図る観点から、適切な予算計上を行うとともに、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。

(2) 複数年契約案件において建築保全業務労務単価などが変更された際、東京都においては旧労務単価から新労務単価に改定するための契約変更を認めていただけないケースが一部にある旨側聞しております。東京都関係部局や各区などでも労務費等のコスト上昇への対応については「スライド条項」として、特に複数年にわたる契約について導入または検討する動きが見られます。適切な契約変更へのご対応を検討いただきたい。

(3) 万一、業務委託入札に最低制限価格制度を導入する場合には、予め本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。特に、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、深刻な人手不足の中、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。

2 総合評価制度の拡充について

総合評価制度については、これまでも品質重視のために改善いただけてきましたが、令和5年2月24日付で環境配慮契約法基本方針の変更閣議決定もなされています。引き続き以下の事項について要望します。

- (1) 総合評価方式適用案件は徐々に増加しておりますが、依然として都の入札案件における割合は低く、価格競争が中心になっており、結果的に低価格入札も生じております。一定金額以上の案件については総合評価方式かつ複数年契約とするよう検討の上、各局にもご指導いただきたい。
- (2) ゼロ都債の活用による入札時期の前倒しを実現していただき感謝申し上げます。しかし、現状は一般競争入札案件が多く見受けられます。入札時期の前倒しによる品質確保の効果が真に発揮されるのは、複数年にわたる総合評価案件であると考えます。引き続き案件拡大に取り組んでいただきたい。
- (3) 前述の2月24日付閣議決定に「建築物の維持管理に係る契約に当たっては、エコチューニング等を活用し、エネルギー消費量等のデータ計測・分析及び分析結果を反映した運用改善を実施事業者を求めるものとする」とあります。政策的評価項目については、エコチューニング認定事業者であることや、エネルギーマネジメントシステム (ISO50001)、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)、東京ビルメンテナンス協会加盟の有無等についても加点要素としていただきたい。
- (4) 総合評価方式の適用案件については、清掃業務、警備・受付業務に加え、設備管理についても価格点上限を設定していただきたい。
- (5) 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の観点から現実的でないと思われまます。中でも、一定規模以上の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。

3 契約内容の履行確保と入札参加資格の審査について

委託業務の品質確保を図るため、十分な専門知識・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に関し、以下のとおり要望します。

- (1) 入札参加申請に関し、不正な申請を防ぐため、落札者を対象に、公共工事の経営事項審査に準じ、決算報告書と共に確定申告書の写しを添付させ、契約実績についても特に清掃・設備・警備に関して売上の半分以上の契約書の写しを添付させるよう要望します。
- (2) 業者指名の段階では、適切な履行能力の有無を審査するとともに、十分な積算能力がない業者の参加を防いでいただきたい。
- (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）の提出を求めているいただきたい。
- (4) 入札参加資格者の社会保険の加入について、東京都社会保険労務士会への委託事業として、全数確認をいただいたことに感謝申し上げます。今回の調査により不適切な業者がいた場合には、厳正な対処を行っていただきたい。
- (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引き続き検討していただきたい。また、令和元年 12 月に東京都が公表した「準備契約案件における落札後辞退に関する注意事項」については、引き続き徹底をお願いしたい。

4 障害者雇用の促進について

東京ビルメンテナンス協会は、都立知的障害特別支援学校生徒等を対象にした自立支援事業、卒業生のビルクリーニング業への就労支援にも取り組んでいます。障害者雇用の促進する入札・契約制度をより実践的なものとするため、以下の事項について関係各局を適切にご指導いただくよう要望します。

- (1) 障害者雇用促進モデル入札案件については、昨年、常用雇用につながる大型案件の入札を実施していただき、感謝申し上げます。しかし、障害者の勤務日数や勤務時間が少ない案件が依然として大宗を占め、障害者雇用のモデルにはなり得ないものもみられま

す。障害者の常用雇用につながる契約をさらに増やすとともに、危険な作業を伴う契約は除外するなど、真に障害者雇用の拡大につながる内容の入札を実施していただきたい。

(2) 入札参加資格定期受付に当たり、障害者雇用率についての段階的加点は導入いただきましたが、法定雇用率が2024年4月以降段階的に引き上げられる中、上限が5点のみであるため、配点の比重の拡大を図っていただきたい。

(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。

5 労働災害対策について

当業界は高齢者雇用が進んでいることや屋外や空調の効いていない場所での作業も多いことから、熱中症による労働災害が多数発生しています。

東京都財務局からもビルメンテナンス業を含む「業務委託等契約受託者の皆様へ」として、「東京都発注業務委託等契約における熱中症予防対策のお願い」が令和7年5月に発出され、熱中症予防対策の徹底が求められています。

令和7年6月1日には労働安全衛生規則が改正され、熱中症の重篤化を防止するため、「体制の整備」、「措置実施手順の作成」、「関係者への周知」が事業者には義務付けられました。事業者が熱中症対策を適正に行わなかった場合には、6ヶ月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金という罰則（労働安全衛生法第119条）が措置されています。

会員企業においても、冷却機能を持つ作業服やWBGT計、水分・塩分補給に係る消耗品等の導入が求められています。予算計上の際には、熱中症対策のための経費も含めた適切な計上をいただきたい。

以 上