

令和 9 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 8 年 9 月 2 日

東京ビルメンテナンス政治連盟

先般のコロナ禍を経て、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。コロナ禍以降、衛生的で安全な環境の確保を求める都民の声は依然として大きなものがあります。

一方、昨今の中東情勢の緊迫化を受けたサプライチェーン混乱による輸送費や仕入れコストの上昇、エネルギー価格や物価の高騰、慢性的な人手不足や最低賃金及び東京都各区等の公契約条例の労働報酬下限額の大幅な上昇など、業界を取り巻く環境は変わらず、非常に厳しいものがあります。

この間、令和 7 年 9 月 5 日に、厚生労働省の「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」が改正され、賃金水準等の変動に応じた期中の契約金額の変更について迅速かつ適切に協議を行うため、契約書へのスライド条項適用等を記載することとされています。

続いて、令和 8 年 2 月 19 日には、「ビルメンテナンス業務の公共調達における令和 8 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、引き続き当該の労務単価を活用するよう依頼されています。また、併せて業界各社には当該労務単価の上昇を根拠とした積極的な価格交渉、協議の申入れを発注者に行うよう通知されています。

これら各通知を踏まえ、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、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 9 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。

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。

協会の会員への令和7年度の調査では、民間に比べ官公庁発注者に対する価格交渉・協議が実施出来ている割合は、34.5%と低い数字でありました。

また、予定価格の設定にあたっては、客観性のある「建築保全業務労務単価」の活用を受発注者双方で促進すべきですが、調査からは価格交渉する際に当該労務単価を活用している業界企業は3割に留まっています。

上記からも適正な予定価格の設定に向け、当該労務単価の活用と価格交渉協議の促進に向けた周知を図ってほしい。

- (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。さらに、令和7年9月5日の「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」の改正で「スライド条項」の適用等の記載について言及されています。

さらに、東京都の多くの区において公契約条例が制定され、労働者の最低保証賃金である労働報酬下限額も最低賃金と同様に毎年大きな増額が行われるなど、労務費上昇が今後も継続することが見込まれます。

適切な契約変更へのご対応を引き続き検討いただきたい。

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いてきましたが、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) ゼロ都債活用案件を含め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。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。
- (2) 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、セキュリティーに関する認定（ISO27001）、当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。

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。
- (4) 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

当協会は、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。障害者雇用を促進する入札・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、昨年は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短い案件が依然として大半を占め、障害者雇用のモデルケースとして十分とは言えない事例も見られます。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2026年7月から2.7%に引き上げられる中、上限が5点のままであるため、配点の比重の拡大を図っていただきたい。また、総合評価制度における障害者雇用の政策的評価項目の配点比重の拡大も検討いただきたい。

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に加え、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8年5月にも発出され、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。前述の協会の調査では、契約金額に対策経費を計上出来ている企業は13%しかなく、87%もの会員が熱中症対策の費用を確保できていない現状です。

今後は、一般管理費ではなく、安全衛生対策費として継続した予算計上を行うとともに、各支援策についての周知をより一層図っていただきたい。

6 中東情勢の緊迫化に伴うビルメンテナンス資機材の価格高騰および供給逼迫対策について

昨今の中東情勢の緊迫化は、石油化学製品の基礎原料であるナフサ等の急激な価格高騰および国内供給の目詰まりを引き起こし、我々ビルメンテナンス業界においても多大な影響を及ぼしております。エッセンシャルワーカーとして快適かつ衛生的なビル環境を維持するための必需品（ニトリル手袋、清掃用化学洗剤・剥離剤、ゴミ収集用ポリ袋、建築物修繕・防水用の塗料や樹脂資材等）においても、供給不足や価格高騰など深刻な事態に直面しております。このままでは、ビル機能の維持、公衆衛生の確保、そして何より利用者の安全安心を脅かしかねない状況のため、以下を要望します。

- (1) ナフサ等の原材料費高騰によるニトリル手袋、清掃洗剤、剥離剤、ポリ袋、消耗品等の仕入れ価格上昇分を、契約金額に適正に反映・転嫁できるよう、発注価格の見直し（増額改定）に向けた協議の場を速やかに設けるよう周知いただきたい。

- (2) 納期遅延や原材料不足により、指定の消耗品や修繕資材の調達が滞った場合、代替品への仕様変更や業務スケジュールの延長等について柔軟に容認していただきたい。
- (3) コスト上昇に直面するビルメンテナンス事業者に対し、経営を圧迫しないための緊急補助金・給付金の創設、および資金繰り支援策を講じていただきたい。

以 上