

平成26年度東京都所有の建築物の維持管理に関する要望と都からの回答

平成25年8月に東京都に対して行った平成26年度の予算等に関する要望の回答が東京都から届きましたので報告いたします。

平成27年度の要望は現在、経営研究委員会を中心に検討しております。

要望事項

一 総合評価制度及び複数年契約制度の拡充に関すること

1 総合評価制度について

低価格入札による品質低下を防ぐため、価格だけでなく、契約実績、従事者の資格や経験等に基づく技術力、適正な維持管理についての具体的な提案、環境への配慮などを総合的に評価する総合評価方式の適用・拡充を強く願います。

同制度は、平成21年度に試行として導入されて以降、現在は都立病院や都庁舎7物件に拡大されておりますが、今後さらに試行の拡大を図るとともに、本格実施の方針を示すべき時期に来ていると考えます。

(1) これまでの試行結果を総括し、本格実施に向けた方針を示していただきたい。なお、本格実施に当たっては、1件5千万円以上の総合管理業務すべてに適用していただきたい。

(2) 試行拡大に当たっては、病院、都庁舎以外の種別、設備管理、警備業務以外の業務にも拡大していただきたい。

東京都からの回答

(1) 建物管理業務委託の総合評価方式については、平成21年度から都民の生命を守る重要施設として都立病院の建物管理業務委託等で試行実施を開始し、それ以降、都立病院以外にも都庁舎等の建物管理業務委託に試行を拡大しています。今後も施設の重要性や業務委託内容により個別具体的に判断しながら、試行実施し検証していきます。
(所管部 財務局経理部)

(2) 入札にあたっては、価格競争が原則であり、その性質又は目的から価格競争により難しいものについては、総合評価方式によることができます。こ

2 複数年契約について	(3) 総合評価方式の適用物件は、複数年契約を原則としていただきたい。 (4) 総合評価の配点は、技術点を重視し、価格点の割合を低くしていただきたい。 (5) 評価項目について、環境配慮や障がい者雇用など、社会的要請への対応も加えるよう検討していただきたい。 (6) 総合評価方式への最低制限価格の導入を検討していただきたい。
複数年契約に関する要望	のため、総合評価の実施にあたっては、個々の業務委託内容により個別具体的に判断しながら、試行実施し検証していきます。 (所管部 財務局経理部) (3) 長期継続契約は、平成21年度から建物管理業務委託で試行実施しており、その後も複数の業務で債務負担行為又は長期継続契約により複数年契約を行っております。今後、個々の業務委託内容により個別具体的に判断しながら、試行実施し検証していきます。 (所管部 財務局経理部) (4) 総合評価方式は、価格点及び技術点を総合的に評価し、落札者を決定するものです。価格点、技術点の配分については、業務委託内容を精査のうえ、各案件毎に決めています。 (所管部 財務局経理部) (5) 評価項目については、業務委託内容を個別具体的に判断して決定しています。個別案件によっては、配置予定責任者の実績や履行体制のほか、ISOの取得や障害者雇用率によって加点するなどの評価基準を設けて実施しています。今後、試行案件を検証していきます。 (所管部 財務局経理部) (6) 最低制限価格の設定は、法令上、当該契約内容に適合した履行を確保するために特に必要があると認めるときに限って、設定できることとされています。 業務委託については、履行段階で随時、履行状況を確認し、必要な指示を行うことにより、適正な履行を確保しているため、最低制限価格の設定をしていません。 (所管部 財務局経理部)
複数年契約に関する回答	複数年契約に関する回答

要望事項

二 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

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) 入札参加登録審査に当たって、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たい。入札参加登録審査の際の資料提出が困難ということであるなら、せめて、業者指名段階あるいは落札後に、上記必要書類を提出させていただきたい。また、必要に応じて、従業員の保険適用状況や最低賃金の遵守等について、調査を実施されたい。

(2) 発注者側において、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、また、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完全履行を実現させるべきであると考えます。

(3) 履行評価制度は、外部専門家も含めた第三者委員会による履行評価（インスペクション）の実施について検討していただきたい。また、履行評価の不良な業者については、業者名を公表し、翌年度の入札参加から外すなど毅然とした措置を採っていただきたい。

東京都からの回答

(1) 物品買入れ等の競争入札参加資格審査時において、納税証明書等の確認書類の提出は求めていますませんが、財務諸表（貸借対照表、損益計算書）などの書類の提出を求めるとともに、申請内容に虚偽の入力又は記載したことが判明した場合は資格を取消すこととしており、適正な資格審査に努めております。

発注にあたっては、契約の競争性や公正性を確保し、適正な履行を担保する観点から、必要最小限の条件設定をすることとしており、個々の業務委託内容により必要な条件等があれば、発注予定表や仕様書等で明記し確認しております。

都はこれまでも、我が国の法制度に基づき、契約に当たっては、契約約款において、最低賃金法等の法令遵守を義務付けるなど、労働環境の確保を図っているところです。

（所管部 財務局経理部）

(2) 事業者の技術力、経営力等については、物品買入れ等の競争入札参加資格審査時において、年間総売上高や自己資本額、流動比率などの客観的審査事項と営業種目による売上高による主観的審査事項により審査・評価しており、適正な資格審査に努めております。また、これから委託業務の履行中において、業務履行上必要な書類等があれば、提示や提出を求めたいきます。

（所管部 財務局経理部）

(3) 業務委託の履行評価については、履行の状況により5段階で適切に評価しているところです。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。履行結果が不十分である場合、その後の指名等に反映させています。

（所管部 財務局経理部）

三 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	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ものです。 (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。 (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。	四 障がい者雇用の促進に関すること 障がい者雇用の拡大に資するため、都庁舎をはじめとした都所有の建築物の清掃業務を通して、障がい者の雇用を促進する新たな制度を検討されたい。 (1) 総合評価の項目に障害者雇用率を加えることを検討いただきたい。 (2) 都立施設の清掃を通して、特別支援学校生徒等を訓練する制度を検討いただきたい。 以上
	(1) 都が所有する建物は、高度経済成長期と平成ひとけたの時期に集中的に整備されており、こうした施設の維持更新を着実に進めることが必要です。引き続き日常のメンテナンスに力をいれていくとともに、都有施設の改築・改修や耐震化を計画的に推進してまいります。 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、今後とも適切に対応してまいります。 (所管部 財務局主計部) (2) 建物維持管理の予定価格は、業務委託の内容に応じて、所要額を計上しているところであり、人件費や物価の動向などを総合的に勘案しつつ、今後とも適切に対応してまいります。 (所管部 財務局経理部)	(1) 25年度実施した都庁舎における設備管理委託については、評価項目に、配置予定責任者の実績や履行体制のほか、障害者雇用率によって加点するなどの評価基準を設けて実施しています。 (所管部 財務局経理部) (2) 現在、都立知的障害特別支援学校高等部では、複数の学校が清掃活動を学習種目とした「作業学習」に取り組んでいます。また、東京ビルメンテナンス協会の協力を得て、生徒の清掃技能の習得状況に関する審査を行っています。今後は、こうした学習活動を一層充実させるとともに、習得した技能を活用する機会として、学校近隣の都立施設における清掃活動の実施の可能性について検討していきます。 (所管部 教育庁指導部)