

平成27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26年8月に東京都に対して行った平成27年度の要望に対する回答が都議会常任委員会を通じて届きましたので報告いたします。なお、今回の回答は、総合評価制度の拡充や改善、契約後の社会保険等の適用状況の確認など、協会として要望してきた項目に対する前向きな回答が含まれており、品質重視の入札・契約制度への大きな転換点になるものです。

特に、回答には具体的に書かれておりませんが、総合評価における価格点と技術点の割合を二対一から二対二に変更したこと、一定の基準以下の入札価格は一律に同一点とする検討をすることも表明されており、こうした技術点の重視が、「安かろう悪かろう」の入札を防ぐ契機になると思われます。

要望事項

一 改正品確法に基づく建物維持管理等に関する事

改正品確法第3条第6項により、国、地方公共団体等が建築した建築物の適切な維持管理の確保が規定され、同法第22条において、「入札及び契約の方法の選択その他発注関係事務の適切な実施に係る制度の運用に関する国の指針」が示されることとなりました。

今回の品確法の改正及び今後示される国の指針を受け、東京都の所有する建築物の維持管理業務の品質を確保するために、東京都として独自の指針を作成するべき時期に来ていると思います。品確法の改正についての東京都の見解及び今後の対応について示していただきたい。

東京都からの回答

契約面では、総合評価方式の活用や複数年度契約の活用などサービスの品質確保に向けた取組を進めています。

保全面では、現在、都有建築物の適切な保全を図ることを目的として、東京都建築物等保全規程に基づき、各種基準を作成しています。また、建物維持管理に携わる職員向けに業務ガイドラインを作成するとともに、定期的に業務講習会を開催するなど、建物維持管理に従事する職員の育成を図っています。

今後、国が策定する予定の発注者共通の運用指針の内容を見極めたうえで、建築物の適正な維持管理の確保に向けた取組を検討していきます。

(所管部 財務局経理部)

二 総合評価制度及び複数年契約制度の拡充に関する事

1 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、実施時期、対象業務、対象案件の規模、評価項目など本格実施に向けた基本方針を示していただきたい。

(2)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于いただきたい。

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

(4)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。

(5)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、環境配慮、障害者雇用率、協会加盟を加点要素としていただきたい。

(6)総合評価方式入札にはJVでの参加を認めていただきたい。

2 複数年契約に関しても、長期継続契約及び債務負担行為による案件で着実に増えておりますが、雇用の安定と維持管理業務の品質向上の観点から、更に試行の拡大を図るとともに、本格実施の時期、本格実施の際の対象物件の種別及び規模などについて基本方針を明らかにしていただきたい。

(1)都民の安全・安心を確保する観点から、特に質の高い履行が求められる案件について、事業執行局に働きかけ、可能なものから順次導入の拡大を図っていく方針です。
(所管部 財務局経理部)

(2)実施に当たっては、金額による基準を一律に設けるのではなく、施設や業務の特性を踏まえ、個別具体的に判断しながら対象業務を選定していきます。
(所管部 財務局経理部)

(3)病院や都庁舎以外の都有施設や建物管理及び警備業務以外の業務への試行拡大を、現在検討しているところです。平成27年度の準備契約において、建物管理や警備以外の業務についても、総合評価方式の導入を図るよう、事業所管局に働きかけています。
(所管部 財務局経理部)

(4)複数年契約の拡充にあたっては、長期継続契約による実施が多くを占めていますが、履行条件の変化への対応など課題もあることから、案件の特性に応じて債務負担行為の活用も含め、今後検討していきます。
(所管部 財務局経理部)

(5)総合評価の配点については、技術点をより重視する観点での制度の見直しを図るとともに政策的な評価項目として、環境配慮の取組、女性の活躍促進、障害者雇用率の達成状況などを加点の対象としていく予定です。
(所管部 財務局経理部)

(6)「事業協同組合」の活用など、中小企業の参入機会の確保を図ってまいります。
(所管部 財務局経理部)

複数年契約の拡充にあたっては、長期継続契約による実施は多くを占めていますが、履行条件の変化への対応など課題もあることから、案件の特性に応じて債務負担行為の活用も含め、今後検討してまいります。
(所管部 財務局経理部)

要望事項

三 契約内容の履行確保と入札参加資格の審査に関する事

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たい。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指導されたい。

(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、（公社）全国ビルメンテナンス協会が認定するインスペクター等の専門家による品質評価を活用し、都職員以外の外部専門家も含めた履行評価（インスペクション）を実施していただきたい。また、履行評価の結果、履行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) 社会保険等の加入状況につきましては、平成27・28年度の物品・買入れ等の定期資格申請において、電子調達システムを改修することにより新たに申請項目として設定し、確認を行っています。平成27年度準備契約から一部案件において、試行的に証明書類等を確認していきます。

（所管部 財務局経理部）

(2) 総合評価における事業者の提案書を適切に審査、評価するため、起工部署は、落札者決定基準案の策定や提案書の審査に当たっては、技術審査委員会を設置し、検討を行うこととしています。また、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。

落札者の決定に当たっては、契約の履行確保の観点から、必須の評価項目を示した場合、その評価項目を全て満たしていることを条件とするとともに、総合評価により評価した性能等については、全て契約書（仕様書を含む）にその内容を記載するなど、今後とも、履行の確保を図っていきます。

（所管部 財務局経理部）

(3) 現在、業務委託に関する履行成績評定は、事業執行部署が行っているところですが、品確法の趣旨を実現していくために、評価項目の具体化など評価制度のさらなる充実に向けた検討を進めていきます。

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、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 財務局経理部）

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	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。 (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。	(1) 都が所有する建物は、高度経済成長期と平成初期に整備されたものが集中しており、今後老朽化が進むこうした施設の維持・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・改修や耐震化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、所要額を計上しており、労務費の上昇などの社会状況の変化に的確に対応するなど、今後とも適切に対応していきます。 (所管部 財務局主計部) (2) 建物維持管理については、適切な仕様書の作成を徹底させるとともに、最新の労務単価等を踏まえ、事業内容に応じた所要額を計上するよう起工部署に働きかけています。今後とも、人件費や物価の動向などを踏まえ、適切に対応していきます。 (所管部 財務局経理部)
五 障害者雇用の促進に関すること	都庁舎における知的障害者の雇用管理に関する実地調査が平成25年度をもって終了し、平成26年度から産業労働局の出先施設における清掃を活用した障害者の就労支援事業がスタートしています。当面、平成27年度も同事業を継続するとともに、同事業の総括に基づき、都所有の建築物の清掃業務を活用した恒久的な障害者雇用促進の仕組みづくりの検討を進めていただきたい。 都庁舎における知的障害者の雇用管理に関する実地調査は、平成22年度から2年間行い、その成果を、知的障害者の雇用の確保と定着化に資するようマニュアルとしてまとめ、公表しました。また、平成24年度から2年間、同マニュアルの有効性を検証するための調査を実施し、マニュアルの充実を図り、改定版として公表しました。 平成26年度からは、産業労働局の城東職業能力開発センター江戸川校において、清掃業務に従事することを通じた障害者の就労支援を実施しており、平成27年度も同事業の継続を図っております。 今後はさらに、こうした事業の実施状況や関係局における調整を踏まえて、障害者雇用促進のあり方について検討してまいります。 (所管部 産業労働局雇用就業部、財務局・福祉保健局共管)	以上