

令和4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3年8月に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。

一 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、清掃業務、警備・受付業務に加えて、設備管理業務も含めたビルメンテナンズ業すべてに価格上限を設定していただきたい。

都の回答

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。
(財務局)

要望内容

(2) 政策的評価項目については、品質マネジメントシステム（ISO 9001）、環境マネジメントシステム（ISO 14001）、エネルギーマネジメントシステム（ISO 50001）、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（ISO 27001）、エコチューニング認定事業者、東京ビルメンテナンズ協会加盟等を加点要素としていただきたい。

都の回答

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、環境マネジメント等の項目や障害者雇用の項目などについて設定項目例として定めています。

ご指摘の項目については、政策的評価項目には馴染みにくいものもあり、総合評価の加点項目に設定することについて、慎重に検討していきます。
(財務局)

要望内容

(3) 総合評価方式に中小事業者が参入する方式として「事業協同組合」の活用を考慮されますが、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、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。

都の回答

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まいります。
(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との要望に対し、可能な限り期間を確保できるよう努力するとの回答ですが、年度当初からの適正な品質を確保した履行のためにも、十分な引継ぎ期間が確保できるよう準備期間の延長を速やかに実施していただきたい。

都の回答

準備契約については、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。また、限られた期間内で契約手続を行う必要があるため、入札期間の延長を行うのが困難なケースも想定されますが、総合評価方式を適用する案件については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、契約事務手続きのできることは引き続き努力してまいります。
(財務局)

二 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

(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、最新の単価に基づく、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。また、「公共工事設計労務単価」のみ、一部の案件で新労務単価への変更を認めていただいておりますが、他の労務単価においても、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。

都の回答

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まいります。

建物維持管理の令和4年度予算については、品質確保を踏まえながら、市場の状況に即した単価を用いて、実際の施工条件を反映した積算を行うこととしており、今後とも的確に対応してまいります。

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当たっては、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。

また、新労務単価への契約変更については、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一部の案件について契約変更を認めておりますが、他案件への適用については、各案件の積算内容を踏まえ検討してまいります。
(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きたい。

都の回答

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。
(財務局)

要望内容

(3) 政府は今年度の「国等の契約の基本方針」策定にあたり、警備業や清掃業などの人件費単価が低い業務において、年度途中で最低賃金が改定された際に契約金額を見直す発注機関が少ないことから、労務費上昇を見込んだ予算の確保や契約の見直しを促進する考えを明らかにしました。よって、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。

都の回答

都では、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予定価格の積算を行っており、案件ごとに使用する単価が異なっていることから、最低賃金の引き上げに伴う一律の契約変更は予定しておりませんが、引き続き、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。
(財務局)

要望内容

(4) 年金改革法の成立に伴い、短時間労働者（週20時間以上）の厚生年金保険への加入が義務付けられ、令和4年10月より「101人以上」、令和6年10月より「51人以上」となりますので、社会保険料相当額を適正に見込んだ予定価格を設定していただきたい。

都の回答

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おり、法定福利費は、これまでも適

切に積算に含まれております。
(財務局)

要望内容

(5) 業務委託入札に最低制限価格制度を導入する場合には、予め東京ビルメンテナンス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。

都の回答

最低制限価格制度の導入については、業務委託は一般的に委託内容が多岐に亘っていることから、積算基準を共通化することによる影響、適用すべき業務分野の範囲等の課題があり、引き続き検討を行っていきます。
(財務局)

三 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

(1) 入札参加申請の際の等級（A、B、C）に関し、不正な申請を防ぐため、公共工事の経営事項審査のように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ことを要望します。

都の回答

入札参加資格の等級決定においては、申請日現在で確定している直近の決算年度の財務諸表等に基づき行っています。

申請後に必要がある場合には申請内容を確認できる書類を求める
こととしています。

資格審査に必要な書類については、今後とも検討してまいります。

(財務局)

要望内容

- (2) 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。

都の回答

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。

(財務局)

要望内容

- (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。

都の回答

都が発注する委託等の案件については積算資料の提出を全ての案件を対象としては求めておりませんが、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。

(財務局)

要望内容

- (4) 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提出が容易な資料の提出を求めるなど、会社

としての保険加入だけでなく、個々の従事者の保険加入や最低賃金の遵守等を促す取り組みを進めていただきたい。

都の回答

都が発注事業者やその従業員全ての加入状況を確認することは受発注者双方に大きな負担となり、実務上困難であり、また都にその権限もありません。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。

(財務局)

要望内容

- (5) 総合評価案件以外にも、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。

都の回答

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。

(財務局)

要望内容

- (6) 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。令和元年12月に発表された「準備契約案件における落札後辞退に関する注意事項」の徹底をお願いしたい。

都の回答

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おります。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、「準備契約案件における落札後辞退に関する注意事項」の周知・徹底は引き続き行っていきます。

(財務局)

四 障害者雇用の促進について

要望内容

(1) 障害者雇用促進モデル入札の再開は評価いたしますが、該当案件の内容は、障害者の勤務日数や勤務時間があまりにも少なく、実際には障害者雇用のモデルにはなりえないものでした。モデル入札を継続いただくとともに、実際の障害者雇用の拡大につながる内容のモデル入札を実施していただきたい。

都の回答

昨年度、障害者就業促進モデル入札を試行開始したところであり、継続的な取り組みに向けて、関係局と緊密に連携して検討を進めていきます。

(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、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、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。

都の回答

障害者雇用点数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や資格審査における格付上のあり方等を勘案しながら、検討してまいります。

(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。

都の回答

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まいります。

(財務局)

五 新型コロナウイルス感染症対策について

要望内容

(1) 新型コロナウイルス感染症対策費について、特殊なマスクの着用指示や従業員用を除く手指消毒液等については、発注者側の費用負担をお願いしたい。

都の回答

新型コロナウイルス感染症対策については、あらかじめ見込まれる場合は仕様書等に記載することとしており、必要な経費は積算上考慮すべきものと考えます。また契約後追加で感染症対策が発生する場合は、受発注者協議の上契約変更等により適切に対応することを周知しています。

(財務局)

要望内容

(2) 新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、東京都施設（監理団体が管理する場合を含む）の利用縮小や閉鎖が起き、それに伴う管理費の削減が言い渡される例があります。業務縮小や閉鎖を理由とした従業員の解雇や待遇変更は困難であり、また「雇用調整助成金」には上限があるため、事業者が補償負担をすることになります。労働基準法に基づく支払賃金（6割）では生活が困難であることから従業員が退職することも考えられ、施設の利用が再開された場合の人員不足の事態に陥る恐れがあります。結局、離職をくい止めるには、従業員の従来水準の賃金を保障しなければなりません。

感染症拡大を理由に東京都施設（監理団体が管理する場合を含む）の利用縮小や閉鎖を行う場合には、事業者の営業補償及び従事者の雇用を守るため、契約額の減額、解約等の不利益な取り扱いを行わないようお願いいたします。

なお、EU（欧州連合）はロックダウンした場合でも、ビルメンテナンスは「保健衛生の保護にとって必須サービスの提供業種」と位置付けられており、縮小・閉鎖に関しては減額されない業種とされており。

都の回答

委託料は、契約の履行の対価として支払われるものであり、施設の閉鎖等により業務が行われなかった場合にまでお支払いすることはできません。コロナ感染症拡大防止措置に伴う事業者の支援は、公共団体と契約をした事業者だけでなく、他の事業者を含め、労働政策等の施策として別途議論されるべきものと考えます。

なお、コロナ感染症対策に係る新たな業務などが発生した場合は、委託者・受託者間の協議等により適切に対応してまいります。

（財務局）

要望内容

(3) 都立広尾病院等の感染症指定医療機関の他、新型コロナウイルス

感染症罹患の疑いのある患者が訪れる医療施設、感染症軽症者の宿泊療養施設等の感染リスクが高い環境に従事者を派遣する場合、これまで以上に高いレベルの衛生環境の確保を責務として事業を行わなければならないと見られます。また、厚生労働省医薬・生活衛生局から出ている「新型コロナウイルス感染症関係Q&A（建築物衛生法関連）」（厚生労働省HP参照）では、ビルメンテナンズ業務発注者に対し、新型コロナウイルス感染症患者が入院する医療機関において、通常時と比較して、清掃作業従事者一人あたり約2万円の追加費用が発生しているため、必要と認められる場合は、適切に仕様書や代金の額等の変更を行う旨が通知されております。

東日本大震災時の除染作業と同様、作業の危険度に対する特殊勤務手当の設定は必須であり、施設管理に携わる従業員のリスク管理を考慮した契約金額の割り増し等（特殊勤務手当）が必要です。感染症の拡大防止等において重要な役割を果たす施設においては、その管理を受託する事業者に対する特別な補償、補助、助成等を設定いただくようお願いいたします。

都の回答

予定価格の積算に当たっては、実際に行う業務内容や施設の特性を踏まえ適正に行っておりますが、補償・補助・助成等は個別の契約ではなく、別施策として別途議論されるべきものと考えます。

（財務局）

