

「東京都所有の建築物の維持管理に関する要望」の提出について

当協会では、毎年、東京都所有の建築物の入札・契約制度等に関する要望書をまとめ、東京都に要望活動を行っています。東京都の次年度予算編成に合わせ、梶山龍誠副会長兼経営研究委員長、官公庁契約小委員が東京都財務局に要望書を手交しています。要望書の内容は以下の通りです。

令和6年度 東京都予算要望 ビルメンテナンス業関係施策

令和5年7月6日

公益社団法人

東京ビルメンテナンス協会

東京都所有の建築物の維持管理に関する要望

今後のコロナ禍を受け、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、依然として衛生に関する意識は社会に根付いています。

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、慢性的な人手不足など、業界を取り巻く環境には非常に厳しいものがあります。

この間、令和4年11月30日に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、「最低賃金の引上げ、エネルギー価格・物価高騰等に伴うビルメンテナンス業務に関する契約に係る契約金額の変更について」という通知が発出されています。

また、令和5年4月28日には厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官から各都道府県知事に対し、「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について」という通知が発出されています。

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6年度東京都予算におきまして、以下の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。

(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。関係省庁による累次の通知等に従い、適切に対応していただきたい。

(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、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員費割合は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に、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

総合評価方式の制度改革において、これまでも品質重視のために改革いただいておりますが、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ます。結果として、低価格入札も招いておりますので、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) ゼロ都債の活用拡大による、入札時期の前倒しについて令和6年度契約からの本格導入について準備していただいておりますが、引き続き総合評価案件については、十

分な引継ぎ期間を確保し、年度当初から質の高い業務が履行できるよう、入札時期を設定していただきたい。

(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に求めるものとする」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（SOS000）、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（SOS700）、本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・受付業務に加えて、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」の活用を考慮しておられますが、個別発注案件に対応するため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。申請時には困難な場合、落札者に対して事後審査していただきたい。
- (2) 業者指名の段階では、適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）の提出を求めています。
- (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資料の提出を求めるとともに、個々の従事者の保険加入や最低賃金の遵守等を促す取組みを進めていただきたい。

- (5) 総合評価案件以外でも、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組みを進めていただきたい。

- (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。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

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鋭意ご検討・ご指導いただいておりますが、当該案件の内容は、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、実際には障害者雇用のモデルにはならないものです。障害者の常用雇用につながる契約を増やすとともに、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) 各事業者の障害者雇用率については常に変化しております。一時点で捉えるのではなく、年間平均で算出していただきたい。

- (3) 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。

- (4) 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。

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

以上