

令和6年4月4日

## 令和6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5年12月、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。

### 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

(要望内容)

(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。

(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ます。

なお、最低賃金の引き上げへの対応については、国通知なども踏まえ、これによる契約変更の必要性がある場合は受発注者間の協議によって適切な対応を図るよう、各局に対して周知を図っています。また、その他の要因による契約変更については、積算内容に応じて、受発注者間の協議に基づき適切に対応してまいります。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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、適切にご対応いただきたい。

(回答)

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及び建築保全業務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。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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、深刻な人手不足の中、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。

(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まいります。

(所管部 財務局経理部総務課)

## 2 総合評価制度の拡充について

(要望内容)

(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。

(回答)

総合評価方式の適用については、都が発注する業務委託等における品質確保のため、これまでも各局等に対し総合評価方式及び複数年契約を積極的に検討するよう周知しております。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

都においては、令和4年7月に公表された「シン・トセイ加速化方針2022」によりゼロ都債の活用拡大を掲げているところです。この方針に基づき、各局において検討の上対応が行われるものと認識しております。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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 (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)、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。

(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おります。

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、慎重に検討してまいります。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(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。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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」の活用を考えておられますが、個別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の観点から、現実的でないと思われまます。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と思います。

(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おりますが、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おります。

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。

(所管部 財務局経理部総務課)

### 3 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と思います。

(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おります。

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。

(所管部 財務局経理部契約第二課)

(要望内容)

(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と思います。

(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おります。(所管部 財務局経理部総務課)

(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）の提出を求めています。

(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おります。

(所管部 財務局経理部総務課)

(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資料の提出を求めるなど、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。

(回答)

都が登録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、これまで財務局契約第二課発注の案件について社会保険等の加入を入札参加条件としていましたが、令和5年10月1日以降に公表する案件については、特定調達契約案件を除くすべての入札案件で社会保険等の加入を参加要件とするなど、加入促進に努めています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(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こととしており、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。

(所管部 財務局経理部総務課)

(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。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。

(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繋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まいります。

(所管部 財務局経理部総務課、財務局経理部契約第二課)

#### 4 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りえないものです。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

(回答)

障害者雇用促進モデル入札については、障害者の雇用と就労の場を拡充するための入札・契約制度における取組の一つとして、試行を行っているものです。

令和5年度には、履行の実績や改善へ向けた意見など、現場の声を把握するため、令和4年度にモデル入札案件を受託した事業者や現場職員等に対しアンケートを実施しています。

試行の状況やアンケート結果を踏まえ、対象案件の拡大や契約条件の改善に向け、関係局と連携を図りながら、取り組んでまいります。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

資格審査の各審査項目については、申請日時点における直近の数値で審査を行っております。

なお、障害者雇用率については、資格登録後に雇用率が変化し、ハローワークへの障害者雇用状況報告書の提出義務のある事業者が新たな報告書を受理された際には、入札参加資格の再審査を申請いただくことにより、再審査を実施しております。

(所管部 財務局経理部契約第二課)

(要望内容)

(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。

(回答)

現行の資格審査では、雇用率2.2%以上について3点加算、雇用率2.3%以上で5点加算していますが、加点対象となる雇用率の引き下げについては、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つつ、引き続き検討していきます。

(所管部 財務局経理部契約第二課、財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(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いきます。

(所管部 財務局経理部契約第二課、財務局経理部総務課)