

令和7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6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)

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各局に周知徹底しております。

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)

履行の品質確保や担い手の育成・確保に向けては、総合評価方式と複数年度契約を組み合わせることで運用することが有効と認識しております。

今後も各局等に対し、案件の目的や内容等に応じて総合評価方式及び複数年度契約を積極的に検討するよう周知してまいります。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(2) ゼロ都債の活用による入札時期の前倒しを実現していただき感謝申し上げます。しかし、現状は一般競争入札が多く見受けられます。入札時期の前倒しによる品質確保の効果が真に発揮されるのは、複数年にわたる総合評価案件であると考えます。引き続き案件拡大に取り組んでいただきたい。

(回答)

都においては、品質の向上や事業執行の迅速化に資するゼロ都債の導入に取り組んでいるところであり、引き続き各局に対してゼロ都債の活用を積極的に検討するよう促してまいります。

また、履行の品質確保や担い手の育成・確保に向けては、総合評価方式と複数年度契約を組み合わせて運用することが有効と認識しております。

今後も各局等に対し、案件の目的や内容等に応じて総合評価方式及び複数年度契約を積極的に検討するよう周知してまいります。

(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を求めるものとする」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。

脱炭素社会の実現に向け、エコチューニング等の取組は重要と認識しておりますが、ご指摘の項目の中には、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の設定については、品質確保や公平性・競争性の観点に留意しながら、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。

(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) 入札参加申請に関し、不正な申請を防ぐため、落札者を対象に、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。

(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、今後とも検討していきます。

(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。

(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。

(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) 入札参加資格者の社会保険の加入について、東京都社会保険労務士会への委託事業として、全数確認をいただいたことに感謝申し上げます。今回の調査により不適切な業者がいた場合には、厳正な対応を行っていただきたい。

(回答)

調査対象事業者で社会保険等の加入状況が確認できない場合には、当該事業者に対して加入を促しております。

なお、令和5年10月から、社会保険等の加入を入札参加の要件としており、入札参加時における虚偽申請など、東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱に定める措置要件に該当する場合には、要綱に基づき厳正に対応していきます。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(5) 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おりません。

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)

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6年度は、これまで実績のなかった局においてもモデル入札を導入するとともに、同年10月には令和7年4月履行開始予定の比較的規模の大きなモデル入札案件を公表いたしました。

今後も、試行の状況等を踏まえ、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) 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2.3%以上について3点加算、雇用率2.5%以上で5点加算していますが、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、引き続き検討してまいります。

(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)

5 東京都社会的責任調達指針について

(要望内容)

標記指針を作成する都の姿勢及びその内容については高く評価するものです。一方、取組状況に関するチェックシートについては、チェック項目が膨大であるなど、専門の部署がない中小事業者には負担感があります。導入に当たっては、様式の再検討も含め、中小事業者への配慮等に十分留意願いたい。

(回答)

チェックリストについては、システムを通じた提出を可能としたほか、チェック項目には具体的取組事例を列挙すること等により、負担軽減を図っています。

また、事業者における取組の後押しとなるよう、先日公表した調達指針の解説版には、望ましい取組事例や、都が実施している補助制度等の支援事業を、事項別に一覧で紹介しています。

引き続き、中小企業者の負担にも配慮しながら、取組を進めて参ります。

(所管部 財務局経理部総務課)

6 労働災害対策について

(要望内容)

当業界は高齢者雇用が進んでいることや屋外や空調の効いていない場所での作業も多いことから、熱中症による労働災害が多数発生しています。東京都は令和6年5月7日付で工事受注者に対し、「東京都発注工事における熱中症予防対策のお願い」という通知を発出していますが、同通知の別添2にあるように、東京労働局資料ではビルメンテナンス業も例外ではありません。当協会は、令和6年6月4日に東京労働局主催の「職場における熱中症予防対策会議」の席上、東京労働局長から熱中症予防対策の徹底について文書で個別に要請を受けております。協会では会員に対して熱中症予防対策について周知を図っており、会員企業においては、冷却機能を持つ作業服や水分・塩分補給に係る消耗品等の導入が進んでいます。

熱中症予防対策を進めるに当たってはビルメンテナンス業も対象に含めていただくとともに、予算計上の際には、関連経費も含めた適切な計上をいただきたい。

(回答)

下線部について回答します。

都は、働く方の現場の実態を踏まえた熱中症予防策や、環境省が発表する熱中症警戒アラート発表時等における働く方の対応方法について、専用サイト等を通じて広く周知しています。今後は、貴団体を始めとした幅広い業界団体とも連携した普及啓発等を進めてまいります。

また、日本気象協会との連携協定に基づき、区市町村が主催する熱中症対策に関する講習会へ講師を派遣しています。

また、区市町村との連携による環境政策加速化事業において、区市町村発注事業でエッセンシャルワーカーの熱中症対策の取組を実施する区市町村に対し、支援を実施しています。

引き続き、あらゆる主体と連携した熱中症対策を推進してまいります。

<今年度予算額> 熱中症・ヒートアイランド対策推進事業 173,646 千円

(所管部 環境局)

労働災害の予防や事業者の職場における安全配慮義務については、労働相談情報センターにおいて実施している労働法基礎セミナーにて、使用者・労働者向けに必要な知識と情報を提供し、普及啓発を行っております。

引き続き、労働セミナーによる普及啓発を行いながら、労働災害の予防の支援をしてまいります。

<令和7年度予算措置額> 労働教育 40,613 千円

(所管部 産業労働局雇用就業部労働環境課)