

# 令和5年度 東京都予算要望 ビルメンテナンス業関係施策 —東京都所有の建築物の維持管理に関する要望—

令和4年10月31日

公益社団法人東京ビルメンテナンス協会

今次のコロナ禍を受け、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。

一方、政府からの3パーセントを超える賃上げ要請、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。

令和元年改正の「公共工事の品質確保の促進に関する法律」(以下「品確法」と言う)第7条第5項では、発注者に公共工事の目的物の適切な維持管理が義務付けられました。併せて、本改正を受け、厚生労働省が「ビルメンテナンス業務に係る発注関連業務の運用に関するガイドライン」を改正(令和3年1月18日付)したことはご案内のことと存じますが、東京都におかれましても、本法に謳われている①予定価格の適切な設定、②ダンピング受注の防止、③業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更について、引き続き着実に取り組まれることをお願いするものでございます。

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条件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5年度東京都予算におきまして、下記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。

## 記

### 1 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、これまで技術点の重視や価格点上限の設定などが進められてきたことに感謝いたしますが、品質重視の流れを一層確実なものとするため、以下の事項について要望します。

- (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、設備管理についても価格点上限を設定していただきたい。

(2) 政策的評価項目については、品質確保 (ISO9001)、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)、エコチャリング認定事業者、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。

(3) 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」の活用を考慮されますが、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。

(4) 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。

## 2 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

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) 予定価格の積算に当たっては、品質確保のため、積算能力や事業者による提案内容についての審査能力向上などに一層努めていただきたい。

(2) 政府は令和3年度の「中小企業者に関する国等の契約の基本方針」において、年度途中で最低賃金が改定された際に円滑な価格転嫁が出来るよう、柔軟な契約額の変更を促しています。東京都におかれましても、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。

また、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には、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。

### **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。
- (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。
- (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。
- (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が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

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。障害者雇用の促進する入札・契約制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の再開は評価いたしますが、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) 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、上限が5点のみであるため、配点の比重の拡大を図っていただきたい。
- (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。

以 上