

平成29年度東京都所有の建築物の維持管理に関する要望について

東京ビル政連は、9月7日（水）、東京都議会自由民主党、都議会公明党、都議会民進党の3会派の平成29年度東京都予算要望ヒアリングに参加し、東京都所有の建築物の維持管理に関する要望書を提出しました。

3会派へ提出した要望書（別紙）は、（公社）東京ビルメンテナンス協会が8月に東京都へ提出した要望書と同じ要望項目・内容となっています。

今年の要望項目は、第一に『総合評価制度及び複数年契約制度の拡充に関すること』として、総合評価対象案件の拡充や価格点上限の設定、JVによる入札参加等を要望しました。

第二に『最低制限価格の導入に関すること』として、落札金額の適正な積算、予定価格を事前に公表しないこと、入札時の精算資料の提出や最低制限価格の上限を要望しました。

第三に『契約内容の履行確保と入札参加資格の審査に関すること』として、落札後の社会保険適用状況等の確認、適切な履行評価等を要望しました。

第四に『十分な予算措置及び適正な予定価格の設定に関すること』として、適正な予算確保、年度途中の最低賃金の引き上げの考慮について要望しました。

第五に『障害者の雇用の促進に関すること』として、障害者雇用促進モデル入札の等級拡大を要望しました。

第六に『都所有の建築物におけるエコチューニング事業の実施に関すること』として、エコチューニングモデル事業の検討を要望しました。

各会派の議員から、当政連の要望に対する理解と支援の意見が述べられ、特に自民党からは、「安かろう悪かろうの入札から脱却すべく今後も進めてまいります」との言葉をいただきました。

後日、要望書に対する東京都の回答が各会派を通して当政連に届くこととなっております。

東京ビル政連は要望の実現に向けて今後も各党への活動を続けてまいります。

平成28年9月8日

東京ビルメンテナンス政治連盟

東京都所有の建築物の維持管理に関する要望

平成28年9月7日

東京ビルメンテナンス政治連盟

今年度に入ってから株価低迷や円高の影響により、日本経済の先行きが不透明になっておりますが、中小企業が大半を占めるビルメンテナンス業界は、官公庁物件における低価格入札競争や民間物件における契約金額の抑制、人件費の高騰や人手不足などにより、一層、厳しい経営環境にあります。

昨年6月、厚生労働省から『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』（以下「ガイドライン」という。）が、政府機関や都道府県知事等に発出されました。ガイドラインは、公共建築物の維持管理を継続的に適切に行うためには、ビルメンテナンス業について、ダンピング受注の排除、担い手の中長期的な育成・確保の促進を通じて健全な育成を図っていくことを目的に、発注関係事務の各段階において、発注者が取り組むべき責務を明確に示しております。

東京都におかれても、既に、ガイドラインの趣旨に沿って、入札・契約制度の改革に努めていることを高く評価しておりますが、更に改革を進め、価格中心の入札から、適正な価格で業務品質を確保し、公共建築物の長寿命化を図る方向に大きく転換していただくことを要望いたします。

都内で約2,500社、従業員数で31万を超えるビルメンテナンス業は、高齢者や女性の雇用に大きな役割を果たしており、今後、障がい者雇用に貢献していく可能性を持った業種であります。地域における雇用を確保し、建築物維持管理の品質を維持するために、建築物維持管理予算の確保と適正な入札・契約システムの構築が何より重要であります。

以上の観点から、東京ビルメンテナンス政治連盟として、公益社団法人東京ビルメンテナンス協会とともに、平成29年度東京都予算編成等に関し、下記事項の実現を強く望みます。

記

一 総合評価制度及び複数年契約制度の拡充に関すること

- 1 平成27年度から価格点と技術点の割合を1：2とするなど、技術点重視の制度改革が行われ、本年4月に「業務委託等の総合評価方式に係る適用方針」が発表されるなど、総合評価制度の改革が進められていることを高く評価するものですが、品質重視の流れを一層確実なものとするため、総合評価方式の適用拡大及び更なる制度改革を進めていただきたい。
 - (1) 品質確保の観点から、施設種別や業務種別にかかわらず一定の規模以上の案件については、基本的に総合評価方式を適用する方向で検討していただきたい。具体的には、1件5千万円以上の案件はすべて対象としていただきたい。
 - (2) 総合評価方式の適用案件すべてに価格点上限を設定していただきたい。
 - (3) 政策的評価項目については、環境配慮、障害者雇用率、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（Pマーク、ISO 27001）、協会加盟等を加点要素としていただきたい。
 - (4) 総合評価方式は中小業者の参入が難しいという問題があるので、協同組合だけでなく、JVでの入札参加を認めていただきたい。
 - (5) 総合評価案件は、提案・技術力等を重視する入札制度であるから、基本的に不正行為の発生等は考えにくい。また、総合評価案件においては、施設の状況を的確に把握する必要性が高いため、一堂に会さない方式で、希望する業者に対し個別の現場見学の機会を設けていただきたい。
 - (6) 総合評価案件の入札には十分な準備期間が必要なので、入札時期の前倒しをお願いしたい。
- 2 複数年契約に関しても、雇用の安定と維持管理業務の品質向上の観点から、更に拡大を図っていただきたい。

二 最低制限価格の導入に関すること

最低制限価格を導入する場合には、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、以下の事項について十分な配慮をお願いしたい。

- (1) 落札金額を次年度の予定価格の参考とすることは絶対に行わず、毎年度適正な予定価格を設定していただきたい。

- (2) ガイドラインにも記載されているとおり、予定価格を事前に公表することは、適切な積算を行わずに入札を行った業者が受注する事態が生じかねないので、事前公表はやめていただきたい。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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、業務の品質を確保するため、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。

三 契約内容の履行確保と入札参加資格の審査に関すること

委託業務の品質確保を図るため、本来の専門知識・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が必要です。

- (1) 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を提出させていただきたい。また、必要に応じて、従業員の保険適用状況や最低賃金の遵守等について指導されたい。
- (2) 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、また、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完全履行を実現させるべきであると考えます。
- (3) 建築物における衛生管理の確保に関する法律第12条の2に基づく知事登録や一般財団法人医療関連サービス振興会が設ける医療関連サービスマークは、事業者の業務遂行能力を示す合理的な指標となりえるものであり、ガイドラインでも必要に応じて考慮することを勧めている。入札契約段階で、これらの要件を考慮していただきたい。
- (4) 平成28年4月に業務委託成績評定実施要領の見直しが行われ、履行評価が一層前進することを期待するところであるが、適正な履行評価を実施するには専門家の関与が不可欠と考えます。（公社）全国ビルメンテナン

ス協会が認定するインスペクター等による品質評価の導入、あるいは、仕様書にインスペクション実施を盛り込み、予定価格に必要経費を計上する等の対応を検討していただきたい。

- (5) 業務品質の向上を図るため、すべての履行評価結果の公表について検討していただきたい。また、履行不良な業者については、翌年度の入札参加から外すなど毅然とした措置をとっていただきたい。

四 十分な予算措置及び適正な予定価格の設定に関すること

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ものですので、引き続き要望します。

- (1) 予算額積算に当たっては、前年度実績を基に年度の予算を組むのではなく、品質確保に不可欠な適正な施設管理予算の確保に努めていただきたい。
- (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くとともに、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。

五 障害者雇用の促進に関すること

障害者雇用促進モデル入札については、障害者雇用に積極的な業者がより参加しやすいよう、対象となる等級の拡大など制度の見直しを進めていただきたい。

六 都所有の建築物におけるエコチューニング事業の実施に関すること

国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）において採択されたパリ協定により、CO₂の主要排出国を含むすべての国が削減目標を5年ごとに提出・更新することが決まり、建築物の省エネ要請も一層高まっている。

福岡市庁舎で実施したエコチューニング事業（ソフトESCO事業）は新たなビジネスモデルの確立をめざすものであるが、東京都所有の建築物においても、新たなエコチューニングモデル事業を検討していただきたい。

以 上