

東京都所有の建築物の維持管理に関する要望

平成29年9月4日

東京ビルメンテナンス政治連盟

アベノミクスが始まって3年以上経過し、緩やか景気回復が続いていますが、景気回復が実感しづらい状況が続いております。特に、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、人件費の高騰や極端な人手不足などにより、厳しい経営環境にさらされております。

一昨年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、ガイドラインの趣旨に沿って、入札・契約制度の改革を進めてこられたことを高く評価しておりますが、豊洲新市場への移転問題を契機に、一部に価格至上主義に回帰する動きもみられ、これが業務委託契約に波及することを、業界として強く懸念しております。価格中心の入札に戻ることなく、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ため、入札・契約制度の改革を着実に進め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34万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、障害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。

本協会は、創立以来一貫して、建築物の清潔、安全を通して都市環境の維持向上に努めてきており、現在では、売上額10億円以上の都内ビルメンテナンス業者の約半分が本協会の会員となっております。近年は、東京都の環境施策に協力し、ビルの省エネルギー対策に力を入れるとともに、障がい者に対する自立支援・就労支援事業など、社会的意義の高い活動に取り組んでおります。

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年度から品質重視の方向で制度改革が行われ、昨年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しております。今後も、ガイドラインの示す品質重視の入札・契約制度を逆戻りさせることなく、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、予定価格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) 特に、本庁舎については、東京都の「顔」となる重要建築物であるにもかかわらず、相変わらず品質確保が困難と思われる低価格落札が見受けられるので、すべて総合評価方式とすること。

(3) 総合評価方式の適用案件については、設備管理も含めすべてに価格点上限を設定していただきたい。

(4) 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、ISO27001）、協会加盟等を加点要素としていただきたい。

(5) 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、協同組合だけでは不十分であり、JVでの入札参加が必要である。特に、総合管理案件においては、異なった業態の業者の共同が有効であるので、JVでの入札参加を認めるよう検討いただきたい。

(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

業務委託入札に最低制限価格制度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）の提出を求めている。
- (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 低入札価格調査制度の導入について

業務委託入札に低入札価格調査制度を導入する場合には、協会と十分に協議するとともに、以下の事項について十分な配慮をお願いしたい。

- (1) 予め設定する低入札価格調査基準の基準値については、二(5)で述べたとおり、ビルメンテナンス業務の人件費割合が85%程度とされていることから、80%から85%の範囲で設定していただきたい。

四 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、会社としての保険加入状況だけでなく、個々の従事者の保険加入状況や最低賃金の遵守等について確認されたい。
- (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、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、完全履行を実現させる取り組みを進めていただきたい。
- (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くよう強くお願いしたい。
- (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、履行評価Aの業者に対する優遇措置を行うとともに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。
- (6) 工事契約の入札では、ダンピング対策として「入札ボンド制度」が既に導入されている。業務委託の入札においても、ダンピング入札防止施策の一環として、例えば、1件5千万円以上の規模の大きい案件に限定するなどの方法で、「入札ボンド制度」導入について検討いただきたい。

五 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。

六 障害者雇用の促進に関すること

入札・契約制度において、障害者雇用の促進するための制度改革を進めていただきたい。

- (1) 障害者雇用促進モデル入札を一年で廃止してしまったが、障害者雇用の促進のための有益な取り組みであるので、復活していただきたい。その際、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を図っていただきたい。
- (2) 入札参加資格定期受付の際の審査事項について、実雇用率2.2%以上は雇用率増に応じて、段階的に加点する仕組みを検討いただきたい。
- (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