

東京ビルメンテナンス政治連盟

令和2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—

中小企業が大半を占めるビルメンテナンス業界では、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に加え、人件費の高騰や極端な人手不足などにより、相変わらず厳しい経営環境が続いております。

平成27年6月に『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』が発出され、東京都におかれましては、公共建築物の維持管理を継続的に適切に行われるよう、ダンピング受注の排除、担い手の中長期的な育成・確保の促進等に、ご尽力いただくとともに、入札・契約制度の改革を進められてきたことに敬意を表します。

さて来年のオリンピック・パラリンピックの開催を前に、内外に賑わいをみせている東京におきましても、少子高齢化への対応、障がい者の雇用促進、老朽化する建築物の品質の維持確保など、大きな課題が待ち受けております。

令和元年6月「公共工事の品質確保の促進に関する法律」（以下「品確法」という）が改正され、第7条第5項に「国・特殊法人等及び地方公共団体は、公共工事の目的物の維持管理を行う場合は、その品質が将来にわたり確保されるよう、維持管理の担い手の中長期的な育成及び確保に配慮しつつ、当該目的物について、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施するよう努めなければならない。」という条文が追加されました。

都内の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すとともに、清潔かつ安全な建築物の管理を通して、都市環境の維持向上にも寄与しておりますが、障がい者雇用に貢献できる業種でもあります。

令和2年度東京都予算におきまして、建築物の維持管理予算や入札・契約システムの構築等の施策に、品確法改正の趣旨が反映されますとともに、下記事項の実現に特段のご配慮をいただきますよう、ビルメンテナンス業界を代表して、お願い申し上げます。

記

1 総合評価制度の拡充について

- (1) 総合評価方式の適用案件については、建物清掃業務、警備・受付業務に加えて、設備管理も含めビルメンテナンス業すべてに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）、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）、エコチューニング認定事業者（「国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律」中の基本方針「環境配慮契約」に「建築物の維持管理に係る契約」としてエコチューニングが取り入れられた。）、弊協会加盟等を加点要素

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、個別の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、期間や経費等を要するなど、現実的ではないと思われます。特に、総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 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

改正された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、引き続き次の事項について要望します。

- (1) 予算の積算にあたっては、前年度の落札金額を次年度の予定価格の参考にすることなく、毎年度、公共工事設計労務単価、建築保全業務労務単価など、最新の単価に基づく、施設管理予算の確保に努めていただきたい。
なお、建築保全業務に係る「技能労働者」の労務単価は、公園清掃等の委託単価だけでなく、軽作業員、設備機械工にも「公共工事設計労務単価」と同じ職種の単価で積算していただきたい。
- (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。
また旧労務単価に基づき積算し契約した案件については、新労務単価への契約変更を認めていただきたい。
- (3) 業務委託入札に最低制限価格制度を導入する場合には、予め弊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。
- (4) 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、深刻な人手不足のなか、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、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。
- (2) 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いただきたい。
- (3) 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、会社としての保険加入、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り組みを進めていただきたい。

(4) 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り組みを進めていただきたい。

(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の措置をお願いしたい。

4 障害者雇用の促進について

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。

東京都では都立知的障害特別支援学校の生徒を対象にする清掃技能検定、教員対象の講習会を開催するなど、特別支援学校卒業生の清掃業への就労支援を積極的に行っており、弊協会もその運営に協力させていただいています。つきましては、障がいのある方々が自立就労しやすい環境づくりを促進する観点からも、次の事項について要望します。

(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、平成30年4月から実施の実雇用率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。なお、令和3年4月には2.3%以上となる予定のため、昨年の方針の回答にありますように、更なる検討をお願いしたい。

(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。

(4) 障害者の雇用と就労の場を拡充するため、入札要件における障害者雇用率に加えて、障害者の就労を明記する案件の新設等について検討をお願いしたい。

以上