

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

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

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) 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

(2) 複数年契約案件において建築保全業務労働単価などが変更された際、東京都においては旧労働単価から新労働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、適切に対応いただきたいと思います。

(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、予め東京ビルメンテナンス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、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員費割合は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。

2 総合評価制度の拡充について

総合評価制度については、これまで品質重視のために改善いただけてきましたが、令和5年2月24日付で環境配慮契約法基本方針の変更閣議決定もなされています。引き続き以下の事項について要望します。

(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、結果的に低価格入札も生じております。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ました。

(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案件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みでいただきたい。

(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に求めるものとする」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、セキュリティに関する認定(ISO27001)、東京ビルメンテナンス協会加盟の有無等についても加要素としていただきたい。

(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、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。

(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。

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。

(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)の提出を求めています。

(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、厳正な対処を行っていただきたい。

(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

東京ビルメンテナンス協会は、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。障害者雇用を促進する入札・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案件について鋭意ご検討・ご指導いただいています。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得ないものです。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、障害者雇用率に当たり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。

(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、障害者雇用率が加要素となる仕組みづくりを検討いただきたいと思います。

5 東京都社会的責任調達指針について

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。

6 労働災害対策について

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ため、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」という通知を發出していますが、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

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。

厚生労働省は3月27日、「令和5年賃金構造基本統計調査」の結果を取りまとめ公表した。調査は、全国の主要産業に雇用される労働者の賃金の実態を明らかにすることを目的として、毎年6月分の賃金等について7月に実施している。今回公表した企業規模が10人以上の、きまつて支給する現金給与額は、ビル・建物清掃員が21万5900円、警備員は27万9800円であった。

厚労省 令和5年賃金構造基本統計調査結果を公表 ビル・建物清掃員は21万5900円

区分	企業規模計 (10人以上)							労働者数 (10人)
	年齢 (歳)	勤続年数 (年)	所定内実労働時間数 (時間)	超過実労働時間数 (時間)	きまつて支給する現金給与額 (千円)	所定内給与額 (千円)	年間賞与その他特別給与額 (千円)	
ビル・建物清掃員	53.2	9.2	162	6	215.9	204.8	192.9	13,250
警備員	51.6	11.1	169	22	279.8	238.1	403.4	19,696