

## 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の回答

### 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

(要望内容)

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。

(回答)

本年4月に「業務委託等の総合評価方式に係る適用方針」を制定し、「第二次主要施設10か年維持更新計画」により改築等を行った施設に係る業務や、業務内容の専門性・個性性等が高く、高度な知識と経験とが求められる業務等について、原則として総合評価方式を適用することとし、総合評価方式の適用拡大に取り組んでいるところです。今後も、検討から導入までの全プロセスを通じて総合評価の導入拡大に向けて各局を支援していきます。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

建物管理等業務委託の総合評価方式において、27年4月より、価格点の上限を設定しています。対象案件を建物清掃業務及び警備・受付等業務として試行を行っているところであり、その他の業務で実施するかは、試行による入札状況等を検証し、検討していきます。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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、ISO27001)、協会加盟等を加点要素としていただきたい。

(回答)

総合評価の配点については、公共調達のプロセスにおいて東京都の政策目的をサポートすることも重要であるとの考えから、個別の法令により公共調達の落札者決定に当たって考慮することが要請される項目などを、政策的評価項目として設定しています。本年4月には、これまで設定していた環境負荷の低減、障害者雇用、女性の活躍推進などの取組に、青少年の雇用促進や災害協定の締結などの取組を新たに加えました。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

「事業協同組合」の活用など、中小企業の参入機会の確保を図っています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

談合等の不正行為発生の可能性を排除するため、原則、入札参加者が一同に会する現場説明会は禁止しています。ただし、総合評価案件、改修工事中案件、新規開設施設案件など、現場を見ることで適切な積算ができる場合は、入札参加者を一堂に会さない方法により現場見学会等を開催することは認めており、その旨各局契約担当者にも周知をしています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

年度当初から履行する業務に係る契約日程については、予算編成の日程を踏まえた設定となっています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

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。

(回答)

複数年契約については、安定的な履行による業務の品質向上が期待できることから、案件の特性に応じ活用しています。平成 29 年度予算要求からは、新たな取組として、総合評価方式を適用して複数年契約とする業務委託について事業評価を行っており、こうした取組によって、複数年契約の活用を進めていきます。

(所管部 財務局経理部総務課)

## 二 最低制限価格の導入に関すること

(要望内容)

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。

(回答)

建物管理や清掃委託などの人件費割合の高い労働集約型業務の予定価格の設定に当たっては、公共工事設計労務単価、維持保全業務積算基準又は建築保全業務労務単価等、該当業務内容に合致し、客観性のある労務単価を基に積算することを庁内に周知徹底しています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

- (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。

(回答)

予定価格の公表方法について、都としては、入札契約制度に対する都民の信頼を確保した上で、不正防止の観点も踏まえ、予定価格の事前公表を採用しています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

- (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。

(回答)

業者指名は、指名基準に基づき、発注契約の内容に適した専門性及び技術的適性、過去の履行成績等を踏まえて行っています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

- (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。

(回答)

最低制限価格制度を導入する場合には、予定価格の公表と合わせ、事業者が自ら積算した金額で入札していることを確認するための積算内訳書の提出についても、検討する必要があると考えています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

- (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。

(回答)

最低制限価格制度の導入に当たっては、積算方法の詳細化、最低制限価格の算定方法等について十分検討し、制度が有効に機能するようにしていかなければならないと考えています。

(所管部 財務局経理部総務課)

### 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

#### (要望内容)

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。

#### (回答)

社会保険等の加入状況については、平成 27・28 年度の物品・買入れ等の定期資格申請において、電子調達システムを改修することにより新たに申請項目として設定し、確認を行っています。

また、平成 27 年度及び 28 年度準備契約において、清掃、警備、建物管理、給食に係る業務委託の一部を対象に、落札者から雇用保険領収書及び労働保険概算確定保険料申告書の写、健康保険・厚生年金領収書の写等の提示を受け、納付状況を確認する取組を試行実施しました。

更に、平成 29 年 4 月 1 日以降公表する財務局契約第二課発注案件は、社会保険に加入している者のみによる入札を行う予定です。

(所管部 財務局経理部総務課)

#### (要望内容)

- (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。

#### (回答)

事業者の経営力については、資格審査時に年間総売上高、自己資本額などの客観的審査事項と営業種目ごとの売上高による主観的審査事項により審査しています。

また、技術力を要する案件など価格以外の要素を考慮する必要がある案件では、総合評価方式を適用することができることとしており、それ以外の案件でも、業務内容に応じて、入札参加に必要となる条件を付すなど、履行の確保を図っています。

(所管部 財務局経理部総務課)

#### (要望内容)

- (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。

#### (回答)

東京都における業務委託の発注にあたっては、契約の競争性や公正性を確保し、適正な履行を担保する観点から、必要最小限の条件設定をすることとしており、個々の業務委託内容により必要となる条件等については、発注予定表や仕様書等に明記しています。

また、病院の建物清掃等については、医療法施行規則第 9 条の 15 に規定されている諸条件を満たしていることを入札参加条件としており、履行にあたっての品質確保を図っています

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

本年4月に行った成績評定実施要領の見直しにより、品質確保に必須となる着眼点に基づき評定項目の内容を詳細化するとともに、個々の業務特性に応じ現場で工夫して独自の項目を設定できるようにすることで、結果の評定だけでなく、日常の業務点検による品質管理にも活かせるようにしています。

また、履行の確保については、履行段階で随時履行状況を確認し、履行の不良な事業者に対しては、やり直しを命ずるなど、改善指導を行っています。

なお、履行結果が不十分である場合には、その後の指名等に反映させています。

(所管部 財務局経理部総務課)

(要望内容)

(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。

(回答)

成績評定結果は、事業者自らによる検証・品質向上に活用してもらうため、事業者からの申請に基づき交付することとしています。

また、履行の確保については、履行段階で随時履行状況を確認し、履行の不良な事業者に対しては、やり直しを命ずるなど、改善指導を行っています。

なお、履行結果が不十分である場合には、その後の指名等に反映させています。

(所管部 財務局経理部総務課)

#### 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

(要望内容)

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。

(回答)

都が所有する建物は、昭和40年代及び平成一桁の時期に集中的に建設されており、今後老朽化が進む施設の維持・更新を着実に進めることが必要であると認識しています。引き続き日常のメンテナンスに力を入れていくとともに、施設の改築・改修を計画的に推進していきます。

建物維持管理の予算については、都を取り巻く財政環境等を踏まえ、所要額を計上しているところであり、今後とも的確に対応していきます。

(所管部 財務局主計部財政課)

(要望内容)

(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。

(回答)

建物維持管理については、適切な仕様書の作成を徹底させるとともに、最新の労務単価等を踏まえ、事業内容に応じた所要額を計上するよう起工部署に働きかけています。今後とも、人件費や物価の動向などを踏まえ、適切に対応していきます。

(所管部 財務局経理部総務課)

## 五 障害者雇用の促進に関すること

(要望内容)

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。

(回答)

障害者雇用の促進については、平成 29・30 年度入札参加資格定期受付から新たに、客観的審査事項の一つとして障害者実雇用率を加点の対象とするなど、今後も取組を進めていきます。

(所管部 財務局経理部総務課)

## 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

(要望内容)

国連気候変動枠組条約第 21 回締約国会議 (COP 21) において採択されたパリ協定により、CO<sub>2</sub>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。

(回答)

東京都所有の建築物について、これまで様々な省エネに取り組んできました。現在は、知事部局等の事務事業活動を対象に「スマートエネルギー都庁行動計画」を策定し、照明の間引きや空調の適正使用等の運用対策の徹底等による省エネの取組を進めています。

これまでの都の実績としては、ESCO 事業では平成 17 年度より 3 件実施し、完了した 2 件では光熱水費縮減保証を達成し、残りの 1 件も順調に継続しています。都庁舎における都条例に基づく温室効果ガス総量削減義務への対応としても運用対策に取り組んでおり、第一計画期間 (平成 22 年度～26 年度) の削減義務を達成するなど成果を上げてきました。

一事業者として多くのエネルギーを消費する都は、これからも設定した目標に向かって自らエネルギー消費量の削減を促進していく必要があります。そのための取り組みについては今後も広く検討し、効果的な対策を行います。

(所管部 財務局建築保全部工務課、環境局地球環境エネルギー一部計画課)