

## 平成30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。

(回答)

平成28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・個別性等が高く、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ています。今後とも、総合評価方式の適用拡大に取り組んでまいります。

(所管部 財務局)

(要望内容)

- (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。

(回答)

都庁舎における建物清掃について、今年度より都庁第一本庁舎及び第二本庁舎の一部の建物清掃委託において総合評価方式により落札者を決定し契約を締結しています。今後の取扱いについては都庁舎改修工事の状況を勘案しつつ検討していきます

(所管部 財務局)

(要望内容)

- (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。

(回答)

建物管理等業務委託の総合評価方式において、平成27年4月より、価格点の上限を設定しています。建物清掃業務及び警備・受付等業務を対象案件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)

(要望内容)

- (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。

平成 28 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り組みに、青少年の雇用促進や災害協定の締結などの取り組みを新たに加えました。

(所管部 財務局)

(要望内容)

(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。

(回答)

中小企業に加え小規模事業者・零細事業者が構成員となり得る「事業協同組合」の活用などにより、できる限り多くの中小・零細企業の参入機会の確保を図っています。

(所管部 財務局)

(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)

4月1日からの履行開始に支障が生じるような場合、今後、年度途中から履行開始とすることを含め、個別の案件ごとに対応方法を検討していきます。

(所管部 財務局)

(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)

複数年度契約については、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、新たな取り組みとして、総合評価方式を適用して複数年度契約とする業務委託について事業評価を行っており、こうした取り組みによって、複数年度契約の活用を進めていきます。

(所管部 財務局)

## 二 最低制限価格の導入に関すること

(要望内容)

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。

(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)

(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)

現在、予定価格は公表しておりませんが、公表方法を変更する場合には、競争入札の競争性・公正性・透明性を踏まえて検討してまいります。

(所管部 財務局)

(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)

(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、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、検討する必要があると考えています。

(所管部 財務局)

(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ついては、業務の特性を踏まえた積算体系の構築、最低制限価格の算定方法等について十分に検討する必要があると今後とも検討してまいります。

(所管部 財務局)

### 三 低入札価格調査制度の導入について

(要望内容)

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%程度と言われていることから、80%から85%の範囲で設定していただきたい。

(回答)

調査基準価格制度につきましても、最低制限価格制度と同様に業務の特性を踏まえた積算体系の構築、最低制限価格の算定方法等について十分に検討する必要があり今後とも検討してまいります。

(所管部 財務局)

### 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

(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、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。

(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り組み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ことにより、社会保険の加入に努めています。

(所管部 財務局)

(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、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。

(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

なる条件を付すことにより、適正な履行の確保を図っています。

(所管部 財務局)

(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くよう強くお願いしたい。

(回答)

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、必要最少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)

(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、予定価格に必要な経費を計上する等の対応を検討していただきたい。

(回答)

平成28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。

(所管部 財務局)

(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。

(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)

(要望内容)

(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。

(回答)

入札ボンド制度は、本来、入札参加者について、財務内容のほか、過去に行った工事の成績などを評価し、当該工事を履行する能力を総合的に審査しようとするものです。

しかし、入札ボンドは、引き受ける金融機関等に技術面等の履行能力有無を判断するノウハウを十分に有していないことから、結果的に財務面のみに着目した制度となっています。

したがって、履行能力が著しく劣る不良不適格業者の排除を確実に行うには、更に研究が必要な状況にあると考えています。

(所管部 財務局)

## 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

(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)

(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)

## 六 障害者雇用の促進に関すること

(要望内容)

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。

(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、今後取り組みを進めていきます。

(所管部 財務局)

(要望内容)

- (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。

(回答)

現行の資格審査では、雇用率 2% 以上について 5 点加算していますが、法定雇用率が 2.2% になった場合については、今後検討します。

(所管部 財務局)

(要望内容)

- (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。

(回答)

障害者雇用率に関する加点につきましては、総合評価方式入札適用の推進を通じて活用を図ってまいります。(所管部 財務局)