

# 令和4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—

令和3年11月1日

(公社) 東京ビルメンテナンス協会

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、人件費の高騰や慢性的な人手不足などにより、厳しい経営環境が続いております。加えて本年は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴う度重なる自粛要請による経済社会活動の縮小が、私ども業界に深刻な影響を与えております。特に、ホテルや商業施設等を中心に大幅に業務量が減少し、オフィスビルにおいても仕様変更による契約額の引下げなど経営環境が急速に悪化しております。こうした状況下でも、私ども業界では、業務品質の維持のため雇用の維持に努めるとともに、感染リスクを抱えながらもエッセンシャルワーカーとして、都民生活に必要な不可欠な施設を衛生面、安全面から支えております。

平成27年6月の「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」発出を受け、昨年6月には「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）の改正が行われ、「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。」との条文が追加されました。東京都におかれましても、品確法に則り、ダンピング受注の排除、担い手の中長期的な育成・確保の促進等のために、入札・契約制度の改革を進められてきたことを感謝いたしますが、品質重視の入札・契約制度の確立に向けて一層の改革推進をお願いするものであります。

ビルメンテナンス業は、新型コロナウイルス等の感染症対策も含め、清潔で安全な建築物の管理を通して、都市環境の維持向上に寄与するとともに、高齢者、女性、障害者の雇用に大きく貢献しております。業界の健全な発展と担い手の育成確保のため、令和4年度東京都予算におきまして、下記事項の実現に特段のご配慮をいただきますよう、業界を代表して、お願い申し上げます。

## 1 総合評価制度の拡充について

総合評価方式の制度改革において、これまで技術点の重視や価格点上限の設定などが進められてきたことに感謝いたしますが、品質重視の流れを一層確実なものとしていただきたく、以下の事項について要望します。

- (1) 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（IS09001）、環境マネジメントシステム（IS014001）、エネルギーマネジメントシステム（IS050001）、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（IS027001）、エコチューニング認定事業者、本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」の活用を考えておられますが、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れます。特に、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。
- (4) 総合評価案件の入札には十分な準備期間が必要との要望に対し、可能な限り期間を確保できるよう努力するとの回答ですが、年度当初からの適正な品質を確保した履行のためにも、十分な引継ぎ期間が確保できるよう準備期間の延長を速やかに実施していただきたい。

## 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、引き続き以下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。また、「公共工事設計労務単価」のみ、一部の案件で新労務単価への変更を認めていただいておりますが、他の労務単価においても、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。

- (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きたい。
- (3) 政府は昨年度の「国等の契約の基本方針」策定にあたり、警備業や清掃業などの人件費単価が低い業務において、年度途中で最低賃金が改定された際に契約金額を見直す発注機関が少ないことから、労務費上昇を見込んだ予算の確保や契約の見直しを促進する考えを明らかにしました。よって、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。
- (4) 年金改革法の成立に伴い、短時間労働者（週20時間以上）の厚生年金保険への加入が義務付けられ、令和4年10月より「101人以上」、令和6年10月より「51人以上」となりますので、社会保険料相当額を適正に見込んだ予定価格を設定していただきたい。
- (5) 業務委託入札に最低制限価格制度を導入する場合には、予め本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。特に、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に関し、以下のとおり要望します。

- (1) 入札参加申請の際の等級（A、B、C）に関し、不正な申請を防ぐため、公共工事の経営事項審査のように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ことを要望します。

- (2) 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。
- (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）の提出を求めているいただきたい。
- (4) 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提出が容易な資料の提出を求めるなど、会社としての保険加入だけでなく、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。
- (5) 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。
- (6) 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。令和元年12月に発表された「準備契約案件における落札後辞退に関する注意事項」の徹底をお願いしたい。

#### 4 障害者雇用の促進について

本協会は、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も積極的に行っております。障害者の雇用を促進する入札・契約制度を構築するため、以下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の再開は評価いたしますが、該当案件の内容は、障害者の勤務日数や勤務時間があまりにも少なく、実際には障害者雇用のモデルにはなりえないものでした。モデル入札を継続いただくとともに、実際の障害者雇用の拡大につながる内容のモデル入札を実施していただきたい。
- (2) 入札参加資格定期受付の際の審査事項について、障害者雇用率についての段階的加点は導入いただきましたが、上限が5点のみであるため、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、障害者雇用率が加点要素となる仕組みづくりを検討いただきたい。

## 5 新型コロナウイルス感染対策について

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、契約変更による経営環境の悪化や希望退職者の増加による事業環境の脆弱化等、深刻な影響が生じております。都民生活の維持に必要な施設を、衛生面と安全面の両面から支えるビルメンテナンス業務への支援策拡充をお願いします。

- (1) 新型コロナウイルス感染症対策費について、特殊なマスクの着用指示や従業員用を除く手指消毒液等については、発注者側の費用負担をお願いしたい。
- (2) 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、東京都施設（監理団体が管理する場合を含む）の利用縮小や閉鎖が起き、それに伴う管理費の削減が言い渡される例があります。業務縮小や閉鎖を理由とした従業員の解雇や待遇変更は困難であり、また「雇用調整助成金」には上限があるため、事業者が補償負担をすることになります。労働基準法に基づく支払賃金（6割）では生活が困難であることから従業員が退職することも考えられ、施設の利用が再開された場合には人員不足の事態に陥る恐れがあります。結局、離職をくい止めるには、従業員の従来水準の賃金を保障しなければなりません。

感染症拡大を理由に東京都施設（監理団体が管理する場合を含む）の利用縮小や閉鎖を行う場合には、事業者の営業補償及び従事者の雇用を守るため、契約額の減額、解約等の不利益な取り扱いを行わないようお願いします。

なお、EU（欧州連合）では、ロックダウンした場合でも、ビルメンテナンスは「保健衛生の保護にとって必須サービスの提供業種」と位置付けられており、縮小・閉鎖に関しては減額されない業種とされております。

- (3) 都立広尾病院等の感染症指定医療機関の他、新型コロナウイルス感染症罹患の疑いのある患者が訪れる医療施設、感染症軽症者の宿泊療養施設等の感染リスクが高い環境に従事者を派遣する場合、これまで以上に高いレベルの衛生環境の確保を責務として事業を行わなければなりません。また、厚生労働省医薬・生活衛生

局から出ている「新型コロナウイルス感染症関係Q&A（建築物衛生法関連）」（厚生労働省HP参照）では、ビルメンテナンス業務発注者に対し、新型コロナウイルス感染症患者が入院する医療機関において、通常時と比較して、清掃作業従事者一人あたり約2万円の追加費用が発生しているため、必要と認められる場合は、適切に仕様書や代金の額等の変更を行う旨が通知されております。

東日本大震災時の除染作業と同様、作業の危険度に対する特殊勤務手当の設定は必須であり、施設管理に携わる従業員のリスク管理を考慮した契約金額の割り増し等（特殊勤務手当）が必要です。感染症の拡大防止等において重要な役割を果たす施設においては、その管理を受託する事業者に対する特別な補償、補助、助成等を設定いただくようお願いします。

以 上