

第15回 独立行政法人都市再生機構 契約監視委員会
審議概要

開催日	平成24年11月29日（木）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸本部会議室
出席委員	長沢 美智子（弁護士（東京丸の内法律事務所）） 高木 勇三（公認会計士（監査法人五大）） 鈴木 豊（青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科教授） 飛松 純一（弁護士（森・濱田松本法律事務所）） 水上 貴央（弁護士（青木・関根・田中法律事務所）） 蛭間 弘（都市再生機構監事） 根岸 尚（都市再生機構監事） ※長村委員は、欠席
審議事項等	審議事項 1 平成24年度(第2四半期まで)における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約について 2 個別契約に係る審議 (1) 2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約について（平成24年度第2四半期）（個別審議契約1件） (2) 前回1者応札等であったもののうち関係法人等のみの競争となったもの（平成24年度第1四半期・第2四半期）（個別審議契約2件） 3 平成24年度において2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約のうち今年度に応募手続を行う契約について
その他	次々回の委員会開催日について
審議概要等	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
審議事項1 平成24年度(第2四半期まで)における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約について	・平成24年度(第2四半期まで)における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約実績について、前年同期に比して契約実績額及び1者応札・1者応募の件数の増加要因となっている複数年契約の状況等について説明。
【委員会意見】 特段の意見はなかった。	

審議事項2 個別契約に係る審議 (1) 2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約について(平成24年度第2四半期)(個別審議契約1件) 個別審議契約①: UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務(草加松原他9団地) 《分類: 役務(賃貸住宅等維持管理等業務)》	
【契約期間について】 ・契約期間を長くしても1者応札が解消されない場合は、元の契約期間に戻して、次の競争機会を早く設けるべきではないか。長期契約化した場合、競争入札の頻度が少なくなり、改善策を講ずる機会も減ってしまうので、すべての改善策を実施した後の最後の対策とすべきではないか。 ・雑排水管等清掃業務は、居住者の専用部分に立ち入る仕事なので、色々なご要望をいただくことがあり、実施日程の調整等の手間を考えると、1年や1年半では短か過ぎるとの意見も聞いているので、居住者の意見・要望に配慮した契約期間の設定という側面も含め、今回は、これらを総合的に分析・	・業者へのヒアリングを踏まえて、1年半だった契約期間を3年にしたもので、雇用の安定の関係から長期契約の要望が多い。ご意見については了解。 ・ご意見を踏まえ、契約期間や業務の内容を含め、総合的に検討をすることとしたい。

意見・質問	説明・回答
<p>検討し、結果を示して欲しい。</p> <p>・制度上の制約があり無理かも知れないが、関係法人の1者応募となった段階で、契約期間を1年間とすることも検討する必要があるのではないか。また、民間でも日常的に行われている業務であり、価格点と技術点を1:1とする総合評価方式も、競争を阻害していると言えるので、この点の検討も必要ではないか。</p> <p>【総合評価方式の評価点について】</p> <p>・この業務は、機構の業務の中でも比較的価格の競争性が発揮され易い業務であり、実際、全国的にも複数応札の割合が高く、70%台の落札率となっている事例もある。価格の競争性がより発揮されるよう、例えば1%につき1点付与し、一定の金額以下は全て満点とするような方式も検討してはどうか。</p> <p>【マーケット等の実状分析について】</p> <p>・マーケットという観点からは、雑排水管清掃業務単独ではなく、管理業務とセットで行われるものだと思われる。技術的な面も含め、超高層物件がネックとなっているのであれば、超高層物件を分離して発注することも検討してはどうか。</p> <p>・この件に限らず、より有意義な議論ができるよう、契約前における実態の分析とその後のフォローアップを十分に行ってもらいたい。</p>	<p>・他支社の事例でも複数応札が多く、独占的、寡占的に決まる業務ではなく、市場性や競争性のある業務だと認識している。ご意見については、総合評価審査委員会に報告する。</p> <p>・階層が多いほど調整が必要となる対象者が増え、施設が併設されていることによる水漏れリスクも拡大することから、超高層物件を敬遠する傾向もあると聞いているので、発注単位の見直しも含めて検討することとしたい。</p> <p>・了解。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>機構が自ら提案している改善策（業務実績（経験）に係る応募要件の緩和、参加資格要件（共同企業体による参加可能）の周知徹底の拡大、業務実績を有する者の調査及び情報提供の拡大）の実施を求めるとともに、複数応札となっている事例の効果検証、状況分析を行い、更なる改善策について幅広く検討す</p>	

意見・質問	説明・回答
-------	-------

ることを求める。
 なお、この件に限らず、契約前における実態の分析とその後のフォローアップを十分に行うことを求める。

(2) 前回1者応札等であったもののうち関係法人等のみの競争となったもの（平成24年度第1四半期・第2四半期）（個別審議契約2件）
 個別審議契約②：平成24年度神奈川地域支社品質保証に関する業務
 《分類：機構支援業務（品質保証関連業務）》

<p>【業務の発注規模について】 ・神奈川支社管内の対象物件の瑕疵補修を一括発注するというのは大き過ぎるのではないか。規模を小さくすることにより、業者側の人員確保リスクが軽減されれば、競争性が発揮され、コスト縮減に繋がるのではないか。一括発注によるスケールメリットと競争化によるコスト縮減効果のバランスを検討してはどうか。</p> <p>【業務内容について】 ・業務内容のうち、10年保証対応と2年保証対応の違いは何か。</p> <p>・2年保証対応はある意味ルーティン業務であるのに対して、10年保証対応は、瑕疵であるかどうかの判断も含め、非常にストレスフルな業務であると思われる。10年保証対応業務を分離することで、少なくとも2年保証対応業務の競争性を確保することが可能になるのではないか。</p> <p>・この品質保証に関する業務において、機構が判断する部分と受託者が判断する部分の責任範囲の区分は明確になっ</p>	<p>・神奈川地域支社における管轄下の物件を1つの契約としているが、業者へのヒアリングでは、規模が大き過ぎるとい意見はなく、契約期間の延長を求める意見のみであったことから、2年間に延長したもの。</p> <p>・2年保証対応は、瑕疵担保期間の2年間終了時に、一斉に申し出を受け付けるもの。10年保証対応は、既に1回瑕疵対応が終わっているもののうち、判断が難しかったり、ご理解をいただくのに時間を要し、継続案件として残っているもの。</p> <p>・2年保証対応においてもご理解をいただけないケースもあり、初期対応を間違えてしまった結果、10年保証対応にまで繋がってしまう事例もあることから、2年保証対応を併せて実施させることで、10年保証対応となる案件の発生防止にも寄与するものと史料。</p> <p>・受託者の基本的な業務としては、不具合箇所の現地調査を行い、原因が設計上の問題か、施工上の問題か、使用</p>
---	--

意見・質問	説明・回答
<p>ているのか。ストレスの範囲を明確にし、リスクの軽減を図るためには、業務の責任区分をより明確にすることが必要ではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年保証対応業務は、本来アウトソーシングするような業務ではなく、設計、施工を責任を持って行ってきた機構が実施する業務ではないか。アウトソーシングするのであれば、一級建築士を要しない業務に特化したものとするべきではないか。 <p>【総合評価方式の評価点について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同じ業者の技術点が、支社によって異なっているのは何故か。 ・技術点と価格点を比べると、技術点では10点以上の差がついているのに、価格点は1点台かそれ以下で、ほとんど差がなく、事実上、価格における競争性が機能していない。これは、応札率0%の時に価格点が30点満点となる構図となっているからであり、応札率70%以下は全て30点満点とする、1%1点換算方式にした方が良いのではないか。価格点と技術点が1：2であり、かつ、価格点が付きにくい状況では、技術点だけで評価していることと変わらず、評価点の見直しも必要ではないか。 	<p>上の問題かについて調査し、これを機構に報告するものであり、機構は、その報告を踏まえて最終的な判断を行っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年を超えるような難しい案件については、機構職員が前面に立って実施するが、例えば地盤沈下の計測など、機構職員だけでは対応しきれない専門的な業務も発生することから、本業務を区分することは難しい。 ・それぞれ配置予定の技術者が異なっており、その技術者の経験により点数が異なっている。 ・ご意見については、総合評価審査委員会に報告する。
<p>【委員会意見】</p> <p>機構が自ら提案している改善策（業務実績を有する者への情報提供の実施、複数年(2年間)契約の導入）の実施により複数者の応募となっているが、2者から更に応札者が増えるよう、更なる改善策について検討することを求める。</p>	
<p>個別審議契約③：平成24年度東日本工事事務所管轄内工事監督業務（総主任（建築・電気設備・機械設備）） 《分類：機構支援業務（工事監督業務（総主任））》</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>【参加資格要件について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 参加資格要件のうち、申請書提出時点における雇用というのは、不可欠な条件なのか。業務の質の確保という観点は理解するが、業務開始は申請書提出から半年後の1年契約といったものとなっている。 <p>【契約期間について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 業者側の人材確保の面から、契約期間を1年から2年にする事でそんなに変わるものなのか。 <p>【契約内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 業務量の把握が難しいという要因分析があるが、契約書において、物量を増減する条項はあるのか。 業務量や業務内容を明確にすることで受注者側のリスクを軽減し、競争性の確保に繋げるという方法もあるので、これらの内容をより明確にする必要があるのではないか。 契約内容で支援となっている業務内容は、具体的に指示されないと分からないのではないかと思われるが、今回新たに参加した業者は、どのようにして業務の内容を理解したと考えるか。 	<ul style="list-style-type: none"> 申請書提出時点における雇用を条件としているのは、管理技術者1名のみであり、実際に業務を担当する技術者については、雇用関係を条件としておらず、契約時点において確保できれば可としているところ。管理技術者の雇用条件については、国等においても同様であり、より高い質を求めるためには、企業の実績、提案内容に加え、予定管理技術者の評価が必要であり、そのためには、申請書提出時点での特定が不可欠である。 1年を2年にするよりは、3年、5年とした方が効果があると思われるが、ヒアリングでは、1年から2年になるだけでも人材募集における効果が期待できるということであった。 当初予定していた工事が発注されなかった場合や工期が延長となった場合に対応できるように、両者の協議により変更できる条項がある。 ヒアリングにおいて同様の要望があったことから、今回から、過年度の業務実績報告書を参考に閲覧に供したところ。今後も更なる改善に努めたい。 入札手続中の案件なので業者からヒアリングすることはできないが、工事監理業務の経験を有する者であれば、実際にこの総主任業務を実施している者と行動を共にすることから、業務の内容を把握できるものと思料。

意見・質問	説明・回答
<p>・機構が積算している人員体制と実際の業務実施における受託者の人員体制はほとんど変わらないのか。</p> <p>・本件について、1者応札の解消・関係法人等のみによる複数応札から実質的な競争性の確保へと改善を重ねていっても、本来、実質的な競争に向いてなく、そもそも外注すべきではないということになるかもしれないので、本質的な議論も必要となつてこよう。ただし、現状でアウトソーシングを続ける限りは、実質的に競争している形をどう整えるか工夫が必要である。</p> <p>【総合評価方式の評価点について】</p> <p>・1年ごとの契約ではあっても、毎年業者が変わるような状況だと、雇用している技術者の処遇にも影響が出ることから、現実的には逆転することが難しい構図となっているのではないかと。技術点で大差がつき、価格点で逆転することが不可能な状況であれば、新規参入者は見込めないのではないかと。</p>	<p>・積算上の人員と異なる場合もあるが、提案された人員について、実施体制として十分かどうかをチェックしている。なお、人員については、直接の雇用形態に限定しておらず、再委託や派遣等による人員の確保も認めている。</p> <p>・10%の落札率の差があれば、価格点で逆転可能なケースもあることから、現行方式で逆転が絶対不可能というわけではないが、今回実施した技術要件の緩和や複数年契約についての効果検証やヒアリングを行い、更なる改善に向けて検討することとしたい。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>機構が自ら提案している改善策（業務実績を有する者への情報提供の実施、過年度の業務実績報告書を閲覧に供することによる詳細な業務量・業務内容の開示、複数年(2年間)契約の導入)の実施により複数者の応募となっているが、価格点と技術点の見直しも含め、更なる応札者の拡大に向けた改善策について検討することを求める。</p>	
<p>審議事項3 平成24年度において2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約のうち今年度に応募手続を行う契約について</p>	
	<p>・平成24年度第1四半期において2か年度連続して1者応札・1者応募とな</p>

意見・質問	説明・回答
<p>【総合評価方式の評価点について】</p> <p>・総合評価方式における価格点の評価方法について、契約監視委員会の意見を踏まえ、総合評価審査委員会に報告するとの説明があったが、国等に準拠している評価方法を総合評価審査委員会の場で修正することは可能か。</p>	<p>った契約67件中、今年度募集手続きを行う34件及び前回1者応札等であったもののうち関係法人等のみの競争となった契約14件中今年度募集手続きを行う12件について、改善策を踏まえた募集手続きの状況について説明。</p> <p>・契約監視委員会の中でご審議いただいた、価格点の評価方式の見直しについて検討が必要ではないかというご意見については、総合評価審査委員会に報告。</p> <p>総合評価方式における価格点の評価方法については、基本的に国等に準拠するという状況にあるので、機構独自の評価方式を採用することは、難しいものと思料。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>特段の意見はなかった。</p>	

<p>その他</p> <p>次々回(第17回契約監視委員会)は、第1候補日を平成25年5月17日(金)13:00～15:00、第2候補日を平成25年5月21日(火)15:00～17:00とし、委員長のスケジュールが確定次第、いずれかの日に正式決定することを確認した。</p>
