

第22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26年9月8日（月）
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（学校法人青山学院常任監事・青山学院大学名誉教授） 長村 彌角（公認会計士（有限責任監査法人トーマツ）） 飛松 純一（弁護士（森・濱田松本法律事務所）） 水上 貴央（弁護士（早稲田リーガルコモンズ法律事務所）） 鹿野 治雄（都市再生機構監事） 小林 昭次（都市再生機構監事）
審議事項等	審議事項 （1）平成26年度第1四半期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）個別契約案件に係る審議 ①2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25年度第4四半期において2回連続1者応札となったもの（過去の契約監視委員会で審議済・複数年契約） （イ）給水施設等維持管理業務 （ロ）遠隔地団地総合管理業務 ②企業ブランドを活用した住戸内改修商品企画に向けた民間連携について（競争性のない随意契約を新たに締結予定のもの） （3）総合評価方式について（総合評価委員会における審議状況等） （4）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募集 手続を行う契約について ※1者応札の改善が進んだ案件に係る報告
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26年度第1四半期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26年度第1四半期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者応募の件数の変動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 ①2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25年度第4四半期において2回連続1者応札となったもの (過去の契約監視委員会で審議済・複数年契約) (イ)給水施設等維持管理業務	
(1)緊急事故処理対応等について ・緊急事故処理体制の条件を、「24時間出動可能な体制」を「24時間対応可能な体制」に、また、「60分以内に到着可能な体制」を「速やかに到着可能な体制」に変えたとのことだが具体的にどう変わったのか。 ・「24時間対応可能」で、「通報を受けてから1～2時間の間に現地に到着可能」というのが、賃貸物件の貸し主として当然対応する必要のある義務なのか、それとも一般的な民間賃貸マンションでは必要ないけれども、機構賃貸住宅だけ特別に実施しているものなのか。	・「24時間対応可能」というのは、必ずしも出動まで求めるものではなく、例えば電話連絡を受けて、手配等調整して解決できる体制を組めばいいということである。「速やかに到着可能」というのは、従前は60分以内の到着の厳守を求めているものが、速やかにということ、場所によっては2時間を要することも許容するものであり、いずれも解釈の幅を広げ、要件緩和したものである。 ・民間の賃貸住宅市場というものは大きく2つに分かれる。1つは機構のように複数の建物を数多く管理している事業系の大手賃貸住宅管理会社であり、この数は大変少ない。一方で、賃貸住宅は個人経営のアパートのようなものがほとんどであり、これらについては給水設備や自家用の電気工作物が

意見・質問	説明・回答
<p>・24時間体制で1～2時間以内に到着する必要があるという要件はハードルが高く、体制を十分に構築できない者が受注するのはなかなか難しいと思う。夜中に水が出なくなったとして2時間以内に対応してもらうことが本当に必要なのか。</p> <p>・高い管理水準を維持すると競争性を担保するのは難しくなる。競争性を維持するために管理水準をどこまで下げられるかという点について議論する必要がある。また、本業務は、「計画的（日常）業務」と「緊急業務」に分けられるが、分離して発注できるかを検討してほしい。分けた結果1者応札になったとしても、1者応札になる部分が一部（限定的）であって、多数が競争性を増すのであればそこは契約監視委員会として評価できると思う。</p> <p>なお、契約期間の延長については、あらゆる手段を全部尽くして、最後の段階で考えることとしてほしい。</p> <p>・本業務は人材の確保次第で対応できるものあって、技術的には受注しうる者は存在する。多くの団地を一括で対応する点と、24時間対応が必要だという点がハードルになっている。</p>	<p>設備として存在しないので、緊急対応を行う必要もない。機構のように大量の賃貸住宅管理を行うのは特殊な事例であり、給水施設のメンテナンスとしては現状の管理水準が適当であると考えている。</p> <p>・例えば機構の賃貸団地には、1団地で3,000～4,000戸の大きい団地がある。給水施設の元が止まった結果、その全戸につきトイレもできない、水も出ないというのは、機構として看過できない。</p> <p>なお、個々のお客様対応が必要になるということではなく、大もとの給水設備が止まって1棟丸ごと水が出なくなる事態を想定して体制を組む上で、それだけの水準が必要と考えている。</p> <p>・専門業者は存在するので、できるだけそういった者にJVを組んでもらうなどして、複数応札になるように対応していきたい。業務の分割となると、例えば水と電気が別の業者が受注しているときに事故があった場合、どちらの責任かという点が必ず出てくるので、業務分割ではなく一括で発注することとし、JVで参加者を増やす等の対応としたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>(2)パブリックとして提供すべきサービスの検討について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「パブリック（公共住宅）」として提供すべき適切なサービスを考える必要がある。機構は既に公的使命を終え、必ずしもパブリックとは言えない状況である一方、大規模なコミュニティの維持管理に携わっている点で、ある程度の公共性も依然として有している。パブリックの観点から、機構の提供するサービスの線引きを行い、その範囲内とそれ以外のものとの整理してほしい。パブリックの外と整理する場合は家賃とトレード・オフの関係としてよいのではないか。 ・本業務は、完全子会社によって行われるべきとも言えるが、例えそうだとした場合でもパブリックとしてのありかた（適切な管理水準等）をしっかりと整理してもらわないといけない。 ・機構の多額の負債をできるだけ少なくする必要がある。そのために経済的・効率的な運営を図っていく必要があり、機構の責務である。家賃水準に応じた管理についてもしっかりと経営のことを考えていただきたい。 <p>(3)水道検針等業務について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートメーターへの移行を推進すべきではないか。スマートメーターへ移行できれば、検針業務を分割発注するよりもよほど合理的である。 <p>(4)確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多くを受注している日本総合住生活(株)が1者応札であり、その落札率も軒並み90%以上となっており極めて高くなっている。 ・主な独立系住宅管理会社と大手不動産会社の市場分析を行い、大手不動産 	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務は、いわば水道事業者として給水施設を管理するものであり、各戸に給水する責任があるため、家賃水準の高低で管理水準に差を付けるべきではないと考える。 <p>・水道の検針については、機構だけで勝手にできないものなので、地元の水道業者と引き続き協議し、スマートメーター化等提案していきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・このような状況を踏まえ、複数応札に是非持っていきたいと考えている。独立系住宅管理会社に幅広く声をかけ、周知不足を解消したい。 ・本業務を行うにあたっては、資格保有者や経験者が必要であり、人材の囲

意見・質問	説明・回答
<p>会社の参入意欲は低いと結論付けているが、これは何故か。</p>	<p>い込みが起きている。大手不動産会社では、自社物件の管理に集約化してコストダウンを図っているため、自社物件以外の仕事は受注意欲がないと聞いている。一方で独立系住宅管理会社では、資格保有者を確保して、仕事をどんどん取ってマーケットを開拓しようという意欲があるので、今後の参入が期待できると考えている。</p> <p>独立系に限って周知をしていくというのではなく、独立系を中心とし、大手不動産会社にも声をかけたいと考えている。</p>
<p>【委員会意見】 本件については、本委員会における意見を踏まえ、更なる対応を検討することを求める。</p>	

<p>審議事項 2</p> <p>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25年度第4四半期において2回連続1者応札となったもの (過去の契約監視委員会で審議済・複数年契約) (ロ) 遠隔地団地総合管理業務</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・給水施設維持管理業務もそうだが、申込締切りまでの期間が14日しかなく、その結果、1者応札になっている。公募期間については、かなり長く伸ばすといった改善がなされてきたように思っている。期間の改善がなされていないのは、給水施設維持管理業務と遠隔地団地総合管理業務の2類型だけなのか。 ・JVによる参加を促すために具体的にどのようなことを考えているのか。 ・JVを組むことを直接的に促すのは問題かもしれないが、公募の際に、特定地域だけ実施可能な者を確保してお 	<ul style="list-style-type: none"> ・結果的にはそういうことになる。申込期間については次回改善する。 ・財団法人日本賃貸住宅管理協会等に対し、幅広く周知を行いたい。 ・提案のあったJVを促す工夫については可能かどうか検討したい。

意見・質問	説明・回答
<p>き、一方で、その情報を他地域の事業者に対して情報提供することがあると予め公示しておき、それに基づいて情報提供するなどの対応は取れないか。</p> <p>・「人を張り付ける部分」と「技術的な部分」があり、そこは分けることができるかもしれない。また、J Vについては声掛けだけでは難しいので、具体策の検討が必要である。</p> <p>・ J V参加を促す際に必要なことは、J Vを組む相手がどこに存在するかを明示することである。業者にとってはこの点の把握が難しいので、機構から周知する際に、具体的な情報の提供を行うことが重要だと思う。</p> <p>・「遠隔地団地」で一括りにされているが、団地の形態も様々であり、地域性もあると思う。また、含まれる個々の業務内容も様々であって、どの業務はどのような状況か把握する必要がある。更に、強制執行補助業務は実施できる者が限られていると思う。このような観点を踏まえて、今回は検証していただきたい。</p>	<p>・ J V参加を促す取り組みとして、専門分野・専門業種ごとに声をかけるなど、工夫をしていきたい。</p> <p>・ 了解した。</p>
<p>【委員会意見】 本件については、機構が自ら提案している改善策（J V参加の促進、公募期間の延長、業務準備期間の延長）の実施を求める。 J V参加の促進に係る具体策については、更なる対応を検討することを求める。</p>	

<p>審議事項 2 ②企業ブランドを活用した住戸内改修商品企画に向けた民間連携について （競争性のない随意契約を新たに締結予定のもの(民間連携先の拡大)）</p>	
<p>・ 機構賃貸住宅の空家問題は非常に重大かつ深刻な問題。数字を見る限りでは投資対効果がプラスになっているも</p>	<p>・ 今回、競争を経て実施している業務の中から、2者が連携相手方として出てきたという経緯がある。先行してい</p>

意見・質問	説明・回答
<p>のの、やり過ぎると「コモディティー（均質）化」する恐れがあるので、適切に差別化を図りながらやる分には積極的に実施すればよい。しかしながら、今後、展開を拡大する場合、随契でいいのかという議論が出てくるので、大規模に展開する場合は、競争性のあるルールを検討すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資効果の説明があったが、住戸の改修費用だけ考慮するのではなく、最初に要したコンサルタント費用等も計上して検証するべきではないか。 ・本件は成功例だと思うが、成功要因についてどのように分析しているのか。 ・当初の試行実施はイノベティブ(刷新的)な取り組みとして高く評価する。但し企業連携が評価されたというよりは、ユーザーに選択肢を与えたことと、連携先のメディアをうまく活用できたことが高評価につながったのだと思う。「成功要因」の検証をしっかりとやっていただきたい。 ・今後展開していく上で、民間競合の懸念もあり、今後の課題だと思う。 	<p>る民間連携のボリュームは年間200～300戸程度である。当面は限定的にこの3者と契約を行うこととしたい。今後、大きく展開しようとする場合は、例えば年度当初に公募をかけて、上位何者かを選ぶなど、競争性のある契約方式を検討することとしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・試行実施した企業連携対象住戸に会場された方のアンケート等、データを収集して分析した。その結果を今回報告している。更に、試行仕様の住戸を見に来た方が、周辺の試行仕様以外のリニューアル住戸もあわせて見ていただいた結果、普通のリニューアル住戸に入居したいといった相乗効果も出てきているので、そういったものを含めて総合的に分析している。
<p>【委員会意見】</p> <p>本件は、若年層向けに対する取り組みを理由として、調査業務等における特定事業者の中から効果が確認できた者を対象とする契約であり、競争になじまないものであることから、透明性・公平性の担保として、経営改善効果やボリューム等に配慮をして、随意契約を締結するとの機構の整理について、異存は無い。</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>今後、同様の取り組みを、現行方針以上に更に拡大して行う際には、成功要因についての検証・分析を行った上で、競争性のある契約方式での実施の可否について検討することを求める。</p>	

<p>審議事項3 総合評価方式について（総合評価委員会における審議状況等）</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の総合評価方式の検証案のままが良いとは思えない。改めて検討することを求める。 ・ 技術力2位以下の者が落札した場合には良くない結果が起きているということがあれば教えてほしい。 ・ 労働需給環境と価格配点を上げるべきではないということとの間には関係が無いように思われるので、関係があるのであればその関係について補足してほしい。 ・ 「UR団地内の一般清掃の事例」の中で1：1の時の不具合の報告があったが、これは1件だけのエピソード記録でしかなく統計的に見たい。統計的に駄目というのであれば、それを示してほしい。 ・ 技術点について、技術力を持っているところは技術点が取れるようにする（底上げする）という説明だが、底上げすることに意味があるのかどうか分からない。底上げが必要であるとするならば、その理由を説明してほしい。 ・ 価格点要素をより効くようにした上で、技術点についても技術を持っている者と持っていない者の差が開くようにして、両方とも効くようにすべきと考えるが、このような対応ができていない理由を説明してほしい。 	<p>（審議時間の都合により、資料の説明と、現時点での委員からの問題提起、質問のみ承ることとし、審議は次回委員会に繰り越すこととする。）</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・「業務実施後の業者評価を技術評価点に反映させるPDCAサイクル」については、参加を躊躇させる懸念もあるので、その辺も含めたところで考え方を整理してほしい。</p> <p>・技術を評価する採点者について、非常に専門的などころも必要であると思う。どのような採点者を選別して、どのような評価をしているのか教えてほしい。</p> <p>・いい提案は誰でも書こうと思えば書けるが、実現可能性があるかということについてどう評価されているのか、提案していることの内容が実現可能なのか、当該者を誇大に評価していないか等、評価の考え方を示してほしい。</p>	
<p>【委員会意見】 本件については、意見も踏まえ、次回第23回委員会（平成26年12月17日開催予定）で審議することとしたい。</p>	

<p>審議事項4 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募集手続を行う契約について ※1者応札の改善が進んだ案件に係る報告</p>	
<p>・「1者応札の改善が進んだ案件に係る報告」から、様々な取組みを着実かつ地道にやっていくということ以外に、特効薬的な解決策があるわけがないことが確認された。先ほどの「遠隔地団地総合管理業務」のように、他の案件</p>	<p>・平成25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、今年度募集手続きを行うものについて、改善策を踏まえた募集手続きの状況について説明。 また、1者応札の改善が進んだ案件について、その対応を分析して報告。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>では当然対応されていた公募期間延長の取組みが放置されていたことも明らかになっていることから、発注担当部門にこの結果を周知し、今後の個別審議までには、全て対応済みとなっていることが望ましい。情報共有される必要があるので、周知をお願いしたい。</p> <p>・ 1者応札の改善を求められた案件については、マーケットの状況の分析によって、どのようなアプローチが適当かが分かるので、マーケットの状況を分析して報告するようにしてほしい。マーケット自体が存在していないのであれば、対応を検討しても意味がないと思う。</p>	
<p>【委員会意見】 1者応札の改善が進んだ案件の取組みについては、各発注担当部門における情報共有を進めることと各案件についてマーケットの状況を分析して報告することを求める。</p>	

○ その他
<p>次々回(第24回契約監視委員会)は、平成27年2月20日(金)15:00~17:00に決定した。</p>