

一者応札・応募事案フォローアップ票(平成24年度第3四半期(10~12月)分)

法人名	独立行政法人都市再生機構	
案件番号	12	
入札及び契約方式	一般競争入札	
契約の件名及び数量	平成24年度保全情報オンラインシステム等の改修業務	
契約内容	現在稼働中の賃貸住宅の空家補修、小修理、保全及びリニューアル工事に係る契約、支払、並びに住戸、住棟、団地の修繕履歴等の情報を管理するシステムについて、制度変更、機能追加に対応する改修を行う業務	
契約締結日	平成24年12月14日	
履行期間	平成24年12月17日 ~ 平成25年6月28日	
契約の相手方の商号又は名称等	(株)URコムシステム	
関係法人	○	
一定の関係を有する法人	○	
入札経緯及び結果	平成24年10月3日 入札公告 平成24年11月27日 入札書等×切 平成24年12月13日 開札 (再公募)	
予定価格	96,624,150円	
契約金額	84,483,000円	
落札率	87.43%	
一者応札・応募の改善取組内容		
改善項目	状況	具体的な取組内容
①仕様書の見直し等	×	参加条件をこれ以上緩和すると、業務の質の低下を招く恐れがあるため。なお、仕様書には必要と思われる事項はすべて記載している。
②業務等準備期間の十分な確保	○	業務準備期間を2週間から1ヶ月に延長し、十分な期間を確保した。
③公告期間の見直し	×	過年度実施済(56日間を確保)、問合せ等は複数あった。
④公告周知方法の改善	×	過年度実施済(ホームページ上に公示)、問合せ等は複数あった。
⑤電子入札システムの導入	×	費用対効果の観点から導入予定なし。
⑥業者等からの聴き取り	○	3社にヒアリングを実施した。
⑦より競争性の高い契約方式への見直し	×	過年度実施済(参加者の有無を確認する公募手続きから一般競争入札に移行)。
⑧再公募の実施	○	本件はH24.7.18~9.7を公告等期間とする一般競争入札を行ったが、関係法人のみによる1者応札となったため、「随意契約等見直し計画」に基づく再公募を実施した。

法人における事後点検の結果講ずることとした措置

1者応札改善の取組みは、現在対応可能な方策は全て実施してきたものと思料。

◎参考(過去の改善の取組み)

【平成22年度】

(1) 業務執行体制に関する要件を緩和
以下を削除

① 国、地方公共団体又は独立行政法人等の保全工事の契約、修繕履歴管理に関するシステム又は同種システムに関する十分な知識、経験を有する要員を配置できること。

② 本業務の契約開始日時から直ちに本業務を円滑に行える体制を確立できること。

(2) 業務実績に関する履行時期を緩和
「本公告日以前の過去3年間に」を削除

(3) 保有資格の選択肢を追加

「プライバシーマークの使用を許諾されている事業者」

⇒「ISO/IEC27001:2005又はJIS Q 27001:2006に基づく情報セキュリティマネジメントシステム(ISMS)適合性評価制度の認証を受けていること、若しくはプライバシーマーク制度の認証によりプライバシーマーク使用許諾を受けていること。」

【平成23年度】

(1) 仕様書の詳細化

仕様書中の現行システム構成図を詳細化

【平成24年度】

(1) 業務準備期間の十分な確保

業務準備期間を2週間から1ヶ月間に延長

契約監視委員会のコメント

審議概要参照。

(法人における契約監視委員会のコメントに対して講ずる措置)

委員から意見のあった、実状を反映した予定価格への見直し及び落札率に応じた契約年数をオプションとして採用する方式について検証し、競争性が発揮されない状況であっても同様のコスト縮減効果が発揮されるよう改善を図ることを検討する。

本案件を審議した契約監視委員会の委員

審議概要参照。

(注)1. 「一者応札・応募の改善取組内容」における「改善項目」は、平成21年7月3日事務連絡「競争契約における1者応札・1者応募についての改善方策等について(依頼)」に基づき各法人で作成した改善方策等を基に、適宜追加すること。

(注)2. 「一者応札・応募の改善取組内容」における「状況」は、取組済の場合は「○」、取組未済の場合は「×」を記載。

(注)3. 本書式は雛形であることから、必要に応じて適宜項目を追加すること。

一者応札・応募事案フォローアップ票(平成24年度第3四半期(10~12月)分)

法人名	独立行政法人都市再生機構
案件番号	18
入札及び契約方式	<p>総合評価方式(価額点:技術点=100:50)</p> <p>※本業務は小規模修繕工事のエリア第1工区(注)の仕様に含めて一括して一般競争入札を実施したものであり、本契約については第4エリアほか9エリアに係る緊急事故通報受付業務を一括で契約しているもの。</p> <p>注:小規模修繕工事の発注に当たっては、1万戸程度でエリアを形成(全国で82)し、更にエリアを複数の工区(全国で273)に区分。発注ロットは工区又はこれを更に区分した工事種別単位となる。第1工区とは、エリア毎の最大戸数工区であり、エリア全体の「補完機能」を持つ工区として、受注者に以下の業務を義務付け。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同一エリア内の他社が事情により工事が出来ない場合のバックアップ体制を構築し、対応すること。 ・同一エリア内団地の緊急事故受付業務を行うこと。
契約の件名及び数量	UR賃貸住宅等緊急事故通報(一般)等に係る業務(西日本支社-B)
契約内容	団地にお住まいのお客様のお問合せ窓口である住宅管理センターの営業時間外(平日・土曜の夜間、日曜・祝日)において、団地内の断水、水漏れ、エレベーター事故、その他の事故の通報や、駐車場への誤入庫等の事故以外の通報を受け付けるとともに、事故処理要員(小規模修繕業者、設備の保守業者等)への連絡・指示等の措置を行う業務。
契約締結日	平成24年10月1日
履行期間	平成24年10月1日~平成30年9月30日
契約の相手方の商号又は名称等	日本総合住生活(株)
関係法人	○
一定の関係を有する法人	○
入札経緯及び結果	<p>以下、小規模修繕工事(大-4-1)に係るスケジュールを記載(緊急事故通報等業務に対応する小規模修繕工事のうち、予定価額が最大のもの)</p> <p>平成24年4月13日 入札公告(再公募)</p> <p>平成24年5月10日 申請書等×切(再公募)</p> <p>平成24年7月18日 入札書×切(再公募)</p> <p>平成24年7月20日 開札(再公募)</p>
予定価格	54,123,084円
契約金額	52,920,000円
落札率	97.78%

一者応札・応募の改善取組内容 (小規模修繕工事における改善取組内容を記載)		
改善項目	状況	具体的な取組内容
①仕様書の見直し等	○	・新規参入者への要件緩和のため、企業及び現場代理人の施工実績要件について、「継続して2年以上の実績を有する」との条件を削除するとともに、工区規模に応じた必要実績件数(金額)に見直し。 併せて、緊急時の現場駆付け要件を緩和(60分以内とした条件を撤廃)。 ・実績の少ない者の参入を促すため、総合評価の評価項目について、実績の配点ウエイトを見直し(46%⇒40%)。
②業務等準備期間の十分な確保	○	体制構築等に十分な時間を確保するため、前回の公募で業務準備期間約1ヶ月のところ、今回の公募では約3か月へ延長。(再公募となった場合でも1ヶ月以上確保)
③公告期間の見直し	○	「最低10日(休日除く)」に変更。
④公告周知方法の改善	×	前回の公募から、ホームページに仕様書等を掲載。
⑤電子入札システムの導入	×	導入を検討中。
⑥業者等からの聴き取り	○	エリア第1工区以外の小規模修繕工事の受注者6者を対象にヒアリングを実施。 *4又は5を想定(部内レクまでに確定)
⑦より競争性の高い契約方式への見直し	○	企画競争方式から、一般競争入札(総合評価)に見直し。
⑧再公募の実施	○	H24.3.19～4.4を公告等期間とする公募を行ったが1者応募となったため、再公募したものである。 申請書提出期間を15日間に延長。
法人における事後点検の結果講ずることとした措置		
<p>緊急事故通報受付等業務については、通報の受付から修繕業者等の手配、小規模修繕工事等による復旧作業等に至る一連の作業を明確な責任体制下において実施することを目的に小規模修繕工事の受注者に実施させているところであるが、当該業務の実施が小規模修繕工事に係る1者応札・1者応募の一因となっていることも確認されており、契約に係る競争性と透明性の確保、及び、公募単位の集約化による効率化を図るため、次回の発注に当たっては、通報の受付から復旧作業等に至る一連の作業が確実に履行されることや、責任体制の明確化を担保しつつ、当該業務を小規模修繕工事と分離して公募することを検討して参りたい。</p> <p>なお、緊急事故通報受付等を行っている機構以外の手賃貸住宅の管理主体においては、コールセンターを自社組織として有することが主流であることから、当該業務の分離公募後の実施体制については、現行のコールセンター機能を全て受託者に構築させる形態のほか、業務を委託する範囲を見直し、コールセンター機能(電話番号)を機構が保持し、電話受付等業務のみを委託する方式を併せて検討する。</p>		
契約監視委員会のコメント		
審議概要参照。		
(法人における契約監視委員会のコメントに対して講ずる措置)		
機構が自ら提案している改善策(小規模修繕工事と緊急事故通報受付対応業務の分離発注)について、コストダウンのみにとどまらず総合的な視点から検証を行い、結果について報告することとする。		
本案件を審議した契約監視委員会の委員		
審議概要参照。		

(注)1. 「一者応札・応募の改善取組内容」における「改善項目」は、平成21年7月3日事務連絡「競争契約における1者応札・1者応募についての改善方策等について(依頼)」に基づき各法人で作成した改善方策等を基に、適宜追加すること。

(注)2. 「一者応札・応募の改善取組内容」における「状況」は、取組済の場合は「○」、取組未済の場合は「×」を記載。

(注)3. 本書式は雛形であることから、必要に応じて適宜項目を追加すること。