

第46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	令和2年12月14日（月）
開催場所	WEB開催
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）） 長村 彌角（公認会計士（有限責任監査法人トーマツ）） 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） 飛松 純一（弁護士（外苑法律事務所）） 水上 貴央（弁護士（Socio Forward株式会社）） 吉田 滋（都市再生機構監事） 上澤 秀仁（都市再生機構監事）
審議事項等	審議事項 （1）令和2年度第2四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）「MUJI×UR」に関する競争性のない随意契約の適用拡大について
審議概要等	別紙のとおり なお、意見・質問欄には各委員からの発言要旨を記載しており、委員会としての 意見等を記載しているものではない。

(別紙)

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項1 令和2年度第2四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</p> <p>○複数応札が改善した9件は、参加資格要件の緩和と事業者への声掛けによるものとされているが、9件の主な内訳とされているコンサルタント業務4件については、どちらによるものか。</p> <p>○事業者への声掛けは、どの程度、どういう範囲で行われたのか。</p> <p>○昇降機の戸開走行保護装置の設置は、今回は前年比で減となっているが、この設置は過去から何年かにわたって発注していく形だった。あとどのくらい残っているのか。</p>	<p>・令和2年度第2四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、前年同期に比しての契約実績額及び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。</p> <p>・令和2年度第2四半期の契約のうち、前回1者応札であった契約がどれくらい複数者応札に改善したのかを説明。</p> <p>・参加資格要件の緩和が1件、事業者への声掛けが3件である。</p> <p>・主には過去の参加業者や、同じような業務に参加してきていて、今回手を挙げられるようなところに声掛けを行っている。また、案件によっては業界団体に行く場合もある。</p> <p>・今年度の末で大体8割弱ぐらいが完了する予定。残り2割ぐらいが残っている状況である。</p> <p>今年度予定しているもののうち、協議が調うものから工事を行っているため、前年度比で減っているが、今年度の状況としては予定の範囲内。</p> <p>その装置自体も、国交大臣の認定が必要等の条件があり、設置したくてもできない部分というのものもある。</p>
<p>【委員会意見】 特段の意見はなかった。</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項2 「MUJI×UR」に関する競争性のない随意契約の適用拡大について</p>	
<p>○随意契約で始めた場合、他の事業者に門戸を開くタイミングが必要と考えるべきだが、どのタイミングと考えるか。</p> <p>○トータルコーディネートみたいなものも、数が増えてくるとだんだん陳腐化してくるはずなので、できるだけ多様な事業者にも多様な団地を作ってもらふことは、機構にとってもプラスになるはず。成功事例が出てくれば、当然、やりたい事業者も出てくると思うので、パイロット期間においても競争可能な事業者が出てくるようなPR活動を積極的に進めていただきたい。</p> <p>○コミュニティ形成業務委託は、他にもできる事業者がいるのか。</p> <p>○共用部まで住戸改修と一体にやるということは理解できるが、コミュニティのところは事例にもあるようにできる業者は他にもあるのではないかと考える。今回は6団地で実験的にということなのでそれなら理解できるが、効果検証することをしっかり守って頂きたい。</p> <p>○随意契約理由とされている「一体で」実施できる者はMUJIだけかもしれないが、「関連づけながら」実施できる業者は他にもいるかもしれない。随意契約する以上は随意契約理由をもう少ししっかりと練ってほしい。</p> <p>○光が丘のMUJI店舗はどのように決まったのか。</p>	<p>・次期中期計画のタイミングで、門戸開放などを考えたい。URとしても、MUJIだけでなく、他の事業者も探すべきだと考えている。</p> <p>・コミュニティ形成に関心がある事業者はいるが、団地に特化してということになると関心が弱くなる。</p> <p>・通常の施設で行っているものと同様に公募によりテナントに入ってもらった。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○MUJIの販売する共同開発パーツは機構にもお金が入るのか。</p> <p>○投資効果としてプラスがあるなら前向きにやればよい。共用部分の改修の効果はどう測るのか。</p> <p>○MUJIに囲い込まれないようにしつつ良好な関係を維持する算段はあるのか。</p> <p>○数を限定するのではなく、民間連携は拡大するが、MUJI以外をどうやって育成していくのかということが課題だと思う。</p> <p>○MUJI住戸改修から機構にもノウハウが溜まることが望ましい。</p> <p>○MUJIに比べて他社のメディア掲載件数が少なくなっているが、今はMUJI以外の社は連携住戸の供給に消極的なのか。</p> <p>○MUJIのメディア広告費用換算額が減ってきているように見受けられる。MUJIHOUSEも「家具を売る」から「家売る」にシフトしてきていると見受けられる。</p> <p>○企業は自分たちの意思でビジネススタイルを変化させていく。社内プロジェクトのような機構内の組織を育てることが大事ではないか。</p> <p>○豊四季台のような社会的意義のあるプロジェクトもあらためて取り掛かってほしい。</p>	<p>・共同開発パーツが売れた際は機構にもフィーが入ってくる。</p> <p>・団地全体への波及効果ということで改修後団地の稼働率で分析していく。</p> <p>・数のキャップをはめて、限定的に進めていきたい。</p> <p>・ロットやリスクが見えないと参入できない事業者が多いので、MUJIの事例を参考に参入事業者拡大に努めたい。</p> <p>・機構独自で開発する住戸改修にも、MUJIの仕様から学んだ内容を取り入れている。</p> <p>・MUJIほど積極的ではないが、現在も供給はしている。商品を出せばお客様も必ず来るし、メールの問合せも非常に多い。</p> <p>○広告費用換算額は、取り上げてくれるメディアによって積み上げ方が異なる。テレビなどの金額が大きいものもあれば、SNSのようにあまり大きくないものもあり、一概に金額だけで効果を測れない。MUJIの経営方針は注視していく。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○ミクストコミュニティは経済的効果測定が難しいかもしれないが、居住者アンケートなどの主観的効果測定も一つの方法なので、機構が目指すところを明確にして、効果測定してはどうか。</p> <p>○6団地で試行的に行うということであれば、MUJIの訴求力もあるということなので良いと思う。</p> <p>○今回のMUJI随意契約6団地の検証結果は、2～3年したらぜひ契約監視委員会にも報告してほしい。</p>	<p>・地域医療福祉拠点化に取り組む団地では、効果測定についてアンケート等による指標を作成中である。こういったものを参考にしながら適切な効果が測られるように努める。</p> <p>・そのつもり。6団地、順番に進めていくためいつ頃とは約束できないが、2～3年ぐらいで物ができてきた辺りで報告したい。</p>
<p>【委員会意見】 本件については、試行的に6団地で新たに競争性のない随意契約を締結することを了承する。各委員からの意見に留意し、適宜反映するとともに、効果検証の意見についても今後役立てていただきたい。</p>	