

第2回 独立行政法人都市再生機構 契約監視委員会
審議概要（個別案件）

開催日	平成22年1月26日（火）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東京都心支社会議室
出席委員 (敬称略)	長沢 美智子（弁護士） 高田 敏明（弁護士） 石渡 進介（弁護士） 長村 彌角（公認会計士） 川本 裕子（大学院教授） 高木 勇三（公認会計士） 國富 隆（都市再生機構監事） 鳴海 良裕（都市再生機構監事）
審議案件	平成20年度に締結した ・競争性のない随意契約 9件
その他 審議等内容	以下について説明を行った。 1 都市再生機構契約の全体像 2 関係法人の全体像、定義及び随意契約の見直しについて 3 日本総合住生活(株)及び(財)住宅管理協会の概要
審議等結果	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
<p>○審議案件：浦和東部第二地区U-75街区外整地他工事 (分類：産業廃棄物処理工事)</p>	
<p>・ 価格の合理性とは。</p> <p>・ 造成工事中に地中から発見された廃棄物は、事業活動に伴い生じた廃棄物には該当しないのではないか。随意契約理由を「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(以下「廃掃法」)とするのは拡大解釈のしすぎではないのか。</p> <p>・ 競争原理を働かせ、価格競争により処理業者を決定することはできないのか。</p>	<p>・ 公開している「積算基準」で算定。これによらない場合は、見積もりを取り算定している。</p> <p>・ 現場ごとに各行政の廃棄物指導課と協議を行い、指導に従っている。</p> <p>【第3回委員会における補足説明】</p> <p>・ 土中にある段階では廃棄物には該当せず、掘り起こされた段階で産業廃棄物となる。これは、原因者が不明の場合に廃棄物が放置されると生活環境の悪化や公衆衛生上の問題等が生じる恐れがあるため、掘り起こした者(工事元請業者)が処理の責任を負うとされているもの。</p> <p>・ 可能かどうかは公共団体の廃棄物指導課と協議する必要があるが、可能であるとしても、競争手続きの間、機構自らが「廃掃法」の保管基準に従って廃棄物を一時保管する必要があり、そのための保管施設の確保や運搬コストを勘案すると経済合理性は乏しいと思料。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>本件については、法律によってその契約相手方が限定されており、また、契約締結にあたり経済的合理性も検証していることから、当委員会としては、随意契約によることもやむを得ないと考える。なお、法律の変更といった、現在、随意契約によらざるを得ないとしている事情に変更があった場合は、その状況に応じて対処すること。</p>	

意見・質問	説明・回答
○審議案件：武里団地（H20工区）ガス管改修工事（分類：ガス管・設備工事）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス事業法に基づき、当該団地におけるガスの供給者との間で随意契約を締結している。今後、法改正等、状況が変化した段階では競争化を図るべく検討する。
<p>【委員会意見】</p> <p>本件は、現在は法律によって契約相手方が限定されることから、当委員会としては、随意契約によることもやむを得ないと考える。なお、法律の変更といった、現在、随意契約によらざるを得ないとしている事情に変更があった場合は、その状況に応じて対処すること。</p>	
○審議案件：赤羽台団地（第Ⅰ期2BL）建替事業に伴う埋蔵文化財発掘調査（分類：契約相手先方指定業務（埋蔵文化財発掘調査））	
	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財保護法に基づき、東京都教育委員会と協議の結果、教育委員会と当該財団法人との3者協定を締結し、随意契約を締結している。 ・契約価格については、東京都埋蔵文化財発掘調査基準及び東京都労務単価から算定している。
<p>【委員会意見】</p> <p>本件については、法令（文化財保護法第94条第3項、文化財保護法施行令第5条）に基づく都道府県教育委員会との協議を行うことにより、契約の相手方を定めることとなっており、また、契約締結にあたり経済的合理性も検証していることから、当委員会としては、随意契約によることも止むを得ないと考える。</p>	
○審議案件：中央監視業務（新長田駅前）（分類：契約相手先方指定業務（その他））	
	<ul style="list-style-type: none"> ・議決権割合の高い他の区分所有者が競争入札によって決定した者と随意契約を締結しているが、費用負担契約に移行すべく協議を行っている。

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会意見】 本件については、実質的に競争原理が働いており、かつ費用負担契約に移行する予定であるため、当委員会としては特段の意見はない。</p>	
<p>○審議案件：渋谷一丁目第二市街地ビル耐震診断等業務 (分類：契約相手方指定業務 (その他))</p>	
<p>・契約価格の妥当性とは。</p>	<p>・耐震診断業務について、区分所有者から推薦があった者と随意契約を締結している。</p> <p>・機構が単独所有している物件に係る耐震診断業務の契約金額から勘案し算定している。</p>
<p>【委員会意見】 本件については、区分所有権者等の意向を斟酌せざるを得ないという状況があり、当委員会としては、随意契約によることはやむを得ないと考える。なお、相手方との契約締結にあたり、経済的合理性、業務執行能力を確認していることである。</p>	
<p>○審議案件：事務所賃貸借契約（3階、6階、7階及び11階部分） (分類：事務所等賃貸借)</p>	
<p>・随意契約によることも致し方ないが、不動産賃貸に関しては個別具体の事情によるため、契約更新及び価格の合理性の是非までは、判断できない。</p>	<p>・平成16年12月に当初契約を締結した事務所賃貸借契約を平成20年度継続分として契約更新したもの。当初、当該地区における16候補の中から、移転可能な空室面積を有し、賃料が最も安価な当該ビルを選定し、更に値下げ交渉を実施したうえで契約したもの。</p>
<p>【委員会意見】 本件については、当該賃借物件を選定するに当たり、市場における経済合理性を満たすものを選定していることであるので、当委員会としては、契約方式として随意契約によることはやむを得ないと考える。なお、その価格の合</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>理性の是非については当委員会では判断できない事項である。</p>	
<p>○審議案件：電話及びデータ通信料金（分類：公共料金等）</p>	
<p>・電気は競争できないのか。</p>	<p>・電話及び通信回線（ISDN、ADSL及び専用回線）の契約。このうち電話回線については、IP電話を前提に企画競争へ移行する。</p> <p>・自社ビルで、ある程度ボリュームがあり、供給する電気事業者が複数あれば競争化を検討する。</p>
<p>【委員会意見】 本件について、公共料金等、契約の相手方の選択に余地がないという場合には、当委員会としては随意契約によるとしてもやむを得ないとする。なお、市場環境において、競争原理が働く状況になった場合（例えば電気の供給についての売買やIP電話）は、公共料金等と言えども競争の対象として検討すべきである。</p>	
<p>○審議案件：不動産鑑定評価業務①（分類：不動産鑑定評価業務）</p>	
<p>・鑑定を2者に依頼する必要性とは。</p>	<p>・土地譲渡又は交換等に必要となる価格算定資料に係る不動産鑑定評価業務については、今後、総合評価方式により、一般競争入札に準じて2者を選定する方法へ見直しを図る。</p> <p>・評価額の妥当性を検証するため、通常2者から鑑定を取っている。</p>
<p>【委員会意見】 本件については、現時点では、競争性のある契約方式に移行することとしており、遅くとも平成22年度中には発注手続きの移行が完了する（契約行為は平成23年度となるものがある。）ということなので、そのことについて当委員会としては特段の意見はない。ただし、競争性のある契約方式と言えども、その内容を確認しない限り実質的な判断はできないと考えるので、こういった契約方式が妥当であるかについては、引き続き当委員会で議論を行っていくこととする。</p>	

意見・質問	説明・回答
○審議案件：不動産鑑定評価業務②（分類：不動産鑑定評価業務）	
<p>・秘匿性を要する場合はやむを得ないが、NDA（秘密保持契約）を締結後、特定の者の間での価格競争ができないか検討すべき。</p>	<p>・不動産鑑定評価業務のうち、「厳格な情報管理及び迅速な意思決定が必要な土地取得」に係るものについては、引き続き随意契約とする。</p>
<p>【委員会意見】 本件について、不動産鑑定に当たり、土地取得案件に秘匿性を要する場合には特定の者を相手方とする契約にならざるを得ないことはやむを得ないと考えられる。ただし、相手方とNDA（秘密保持契約）を締結するなどして土地情報等の開示の扱いに配慮しつつ、事前に数社を募集し、この数社の中で価格競争（指名競争）を行わせることについても検討すべきである。</p>	