

第3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2月2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） 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） ※川本委員は、欠席
審議案件	平成20年度に締結した ・競争性のない随意契約 18件
その他 審議等内容	以下について説明を行った。 1 発注代行契約を含めた随意契約の見直しについて 2 日本総合住生活(株)の売上内容等について
審議等結果	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
○審議案件：下高井地区下高井雨水幹線排水工事（分類：密接不可分工事・業務）	
	<ul style="list-style-type: none"><li>・当該工事現場において、工事施工中にオオタカの営巣が確認されたことから、一部工事を中止したところ、その後、すぐにオオタカが巣立ったため、当初工事の請負者との間で中止した工事を随意契約した。</li><li>・契約金額については、当初工事の経費率を適用した。</li></ul>
<b>【委員会意見】</b> 本件については、工事の継続性・一貫性の確保ないしは瑕疵担保の観点から、前後関係にある工事を密接不可分ととらえるものである。また、当初発注した工事の一部を不可抗力による原因のため解約し、その後、再度、同じ工事を同じ業者に同程度の額で発注したものであり、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。	
○審議案件：晴海三丁目西地区A1街区造園工事（分類：密接不可分工事・業務）	
<ul style="list-style-type: none"><li>・建物建築工事と造園工事はすべて「密接・不可分」の理由で随意契約になるのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物建築工事の発注時に当該工事を追加で発注する旨、入札公告に記載した上で公募・入札を実施し、その落札者と随意契約を締結した。</li><li>・契約金額については、建物建築工事と同基準の経費率としている。</li><li>・基本は別契約であるが、当該契約は再開発建物の人工地盤における造園工事という特殊な案件である。</li></ul>
<b>【委員会意見】</b> 本件については、工事に特殊性があり、瑕疵担保の観点から前後の工事に密接不可分性があるので、随意契約によることもやむを得ないと考える。	

意見・質問	説明・回答
<p>○審議案件：横浜山下町地区B1街区施設建築物変更設計その2 (分類：密接不可分工事・業務)</p>	
<p>・当初契約額に対する変更契約額の割合はどのくらいか(当初は低い価格で落札し、随意契約の変更設計で採算をとるようなことにはなっていないか。)</p>	<p>・当初設計の一部を修正・追加する業務で、当初設計との継続性を必要とし、設計の著作権の所在及び設計に基づく設計瑕疵が発覚した場合の責任の所在を明確にする必要性から当初設計者と随意契約を締結した。</p> <p>・工事の場合、本体の3割程度が上限。設計業務も同程度。今回の4回の変更設計の合計額は、当初契約額の30%である。</p>
<p><b>【委員会意見】</b> 本件は、過去に契約した設計業務の修正・追加を行ったものである。当初契約は公募型プロポーザルという方式で相手方を決定しており、その修正・追加業務について、著作権の問題や瑕疵担保の観点から随意契約をしたものであり、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、価格の妥当性についても修正・追加業務全体で当初契約額の3割程度にとどまるとの報告を受け、当委員会としても確認したところである。</p>	
<p>○審議案件：〇〇団地改築工事設計業務(その3)(分類：密接不可分工事・業務)</p>	
	<p>・改築工事に伴い、当初設計内容を変更する業務で、当初設計した者と随意契約を締結した。</p>
<p><b>【委員会意見】</b> 本件については、分譲住宅の建設に係る大規模な瑕疵への対応ということで、当該分譲住宅の所有者への配慮として、秘密性の保持の観点から随意契約としたものであり、当委員会としては、随意契約とすることはやむを得ないと考える。</p>	
<p>○審議案件：高島平団地他昇降機保守管理業務(分類：エレベータ保守管理業務)</p>	
	<p>・技術情報の完全な開示及び全部品の</p>

意見・質問	説明・回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札条件で、事故があった場合は「30分以内で駆けつける」とあるが、過剰スペックではないか</li> <li>・当初エレベータを安価で納品し、保守管理業務で永年儲けるというスタイルになっていないか</li> </ul>	<p>公平な流通がなされない限りは、居住者の安心及び故障時の迅速な対応という観点から随意契約せざるを得ないもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベータ内に閉じ込め事故があった場合は、一刻も早く救出する必要がある、他機関も同様の水準としている。</li> <li>・ランニングコストについても、建設物価調査会が公表している価格と比べて妥当である。</li> </ul>
<p><b>【委員会意見】</b></p> <p>本件については、技術情報が開示されていない現状において、居住者の安全を確保するための相当程度の水準が要求されること、価格についても民間等との比較においても妥当なものと考えられることから、当委員会としては、既に設置されたエレベータの保守について随意契約によることは妥当と考える。なお、既存の中層賃貸住宅住棟にエレベータを設置する場合には、設置だけではなく、保守のランニングコストについても併せて競争化を図るとのことである。</p>	
<p>○審議案件：住宅情報タウンズ等への広告掲載（分類：広告宣伝等業務）</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・広告媒体ごとに競争があつてよいのでは。</li> <li>・金額の妥当性は。</li> <li>・広告効果の判断は実施しているのか。</li> </ul>	<p>・発行部数、エリア、検索サイト等を勘案し、賃貸住宅に係る募集業務の広告宣伝を行うにあたり、最も効果が期待できることから随意契約を締結した。</p> <p>・広告業務の特性から、価格競争のみとすることは困難であるが、広告の訴求対象となる顧客層や、広告対象の物件を限定するなどの条件を備えた上で企画提案を募る等の方法で、競争性を高めることを検討したい。</p> <p>・請負者が予め公表している価格で契約している。</p> <p>・認知度調査を実施している。</p>

意見・質問	説明・回答
<p><b>【委員会意見】</b>  本件について、市場において寡占化状態となっている賃貸住宅の情報誌の場合には、当該情報誌に掲載しなければ目的の達成が困難なものである。このような場合には、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、その情報誌に掲載することの効果については認知度調査により把握しているとのことである。</p>	
<p>○審議案件：「The New Key」への広告掲載業務  (分類：広告等宣伝業務)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該広告の内容であれば、Web上で掲載しておけば十分ではないか。</li> <li>・この業務の目的は、情報を伝えることであるので、例えばURで別の媒体を発行するなど、広告という手段でなくても良いのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本業務は、(株)地通信がUR賃貸住宅等の居住者に向けて発行している情報紙にUR賃貸住宅のルールや管理方針等を掲載し、居住者にお知らせすることを目的としている。  当紙は他紙と比較した結果、配布対象、配布部数、金額等を勘案、1番合理的であると判断し、随意契約を締結した。</li> <li>・UR賃貸住宅には幅広い年齢層の方がお住まいであり、Webだけでは十分とは言い切れない。</li> <li>・居住者の方が長年親しんでいる情報紙を利用することにより、UR側が伝えたい事項等が居住者の方により伝わりやすくなると思料。</li> </ul>
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、機構から説明を受け、議論したが、随意契約で良いという意見と、随意契約でなくて競争化が可能ではないかという意見に分かれ、当委員会全体として統一した意見には達しなかった。</p>	
<p>○審議案件：平成20年度下半期電飾等看板広告の掲出（JR横浜駅ほか2件）  (分類：広告宣伝等業務)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR横浜、立川、所沢の各駅の構内で、UR営業センターを案内するのに一番効果的な広告看板を掲出する業務で、特定場所の権利を有する者との間で随意契約を締結した。</li> </ul>

意見・質問	説明・回答
<p>・掲出可能な候補の中から、費用対効果を検討して選定しているのか。</p>	<p>・掲出可能な候補の中から費用対効果を勘案して選定している。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、機構の業務を周知させる目的で、駅の構内に看板を掲出する業務である。その目的を高度に達成するため、特定場所の権利を有する者と契約する必要があるが、特定場所の選定に当たって、機構が費用対効果を検討し、価格の妥当性についても検証しているとのことであるので、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。</p>	
<p>○審議案件：平成20年度三次元振動台実験装置に係る保守点検業務  (分類：その他)</p>	
<p>・保守点検業務も代理店を経由する必要があるのか。</p>	<p>・当機構研究所にある「振動実験装置」に係る保守点検業務について、当該装置に係る特許を所有している製造会社の当地区における唯一の代理店と随意契約を締結したもの。</p> <p>・製造会社から保守点検についても代理店を経由するように指定されている。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、当委員会としては、その性質上、随意契約によることはやむを得ないと考える。</p>	
<p>○審議案件：浦和東部第二地区外U-5-7工区外土質調査・検討業務  (分類：その他)</p>	
<p>・本業務は、予め当該地区の土質を熟知している必要があるのか。</p>	<p>・災害復旧のため、緊急に施工する必要がある工事に係る土質調査業務について随意契約を締結したもの。</p> <p>・通常であれば原因分析等に相当の期間がかかるところ。本件業務は、災害復旧のために緊急に行う必要があったことから、当該地区の土質に知見を有する業者を選定した。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、当委員会としては、その性質上、随意契約によることはや</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>むを得ないと考える。</p>	
<p>○審議案件：宿泊施設利用契約（分類：その他）</p>	
<p>・宿泊施設の利用については、管理されているのか。</p>	<p>・残業等で帰宅できない職員が宿泊するため、費用対効果を勘案し、本社の近隣にあるホテルと随意契約を締結したもの。</p> <p>・管理職員が利用する職員の業務量等を確認のうえ認定している。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>          本件については、当委員会としては、その性質上、随意契約によることはやむを得ないと考える。</p>	
<p>○審議案件：平成20年度千葉ニュータウン販売促進PRコーディネート業務（分類：その他）</p>	
<p>・当初からは複数年契約なのか、もしくは協定を締結したのか。</p> <p>・当初は競争したのか。</p> <p>・PR業務においては、複数年に亘る随意契約金額の妥当性が不明確で、かつ随意契約理由も不明確なものが多い。</p>	<p>・千葉NT地区の宅地販売促進のため、平成19年度から3ヵ年計画で当該地区のトータルコーディネート業務について随意契約を締結したもの。</p> <p>・当初から3ヵ年の企画をお願いしていたが、単年度契約で、協定は締結していない。</p> <p>・これまでの販売促進PRコーディネートの実績を勘案し、当該業務の最適者として随意契約を締結した。</p> <p>・今後、同種の業務が仮にあれば競争化に移行する。なお、本件業務については、あと半年、限定的に随意契約を延長したいが、価格交渉を実施し、妥当性を検証する。また、随意契約の場合は支社契約審査会において適切に判断することとする。</p>
<p><b>【委員会意見】</b></p>	

意見・質問	説明・回答
<p>本件については、当初の契約に当たっても競争が行われておらず、価格の妥当性についても必ずしも納得できるものではなく、当委員会としては随意契約でやむを得ないとは考えられない。しかし、機構としても本件の契約方式は妥当ではなかったとの反省から、今後、同種の業務については競争化に移行するということであるので、本件については致し方ないとする。なお、当該業務については、平成22年度にも一部延長するということであるが、延長に当たって、随意契約の可能性も残しつつ、競争の可能性を検討するとともに、価格の妥当性についても検討する必要があることを指摘しておく。</p>	
<p>○審議案件：企業情報提供業務（分類：その他）</p>	
<p>・随意契約の対象となっている4認可法人（(財)建設業技術者センター、(財)建設物価調査会、(財)経済調査会及び(財)日本建設情報総合センター）は、省庁OBが役員として就任している状況にある等、中央省庁との関係が極めて濃い法人と判断されるが、契約の対象としてそれら法人一者に限定され、機構が随意契約によらざるを得ない構造となっていることについては、契約問題とは別の視点で議論すべき事項と考える。（高木委員付記意見）</p>	<p>・競争参加資格に伴う管理技術者や経営状況等の情報を入手するため、法律によってその情報を唯一保有する当該法人と情報提供業務について随意契約を締結した。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、当委員会としては、その性質上、随意契約によることはやむを得ないとする。</p>	
<p>○審議案件：大宮西部地区駅前広場整備工事（分類：その他）</p>	
	<p>・JR東日本が発注する駅舎工事と錯綜する工事で、当該工事施工中の者以外の者では当該工事及び鉄道の安全性を十分に確保しつつ新駅開業までに本</p>



意見・質問	説明・回答
	<p>件工事を完成することは困難であったため、当該者と随意契約を締結したものの。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>          本件については、当委員会としては、その性質上、随意契約によることはやむを得ないとする。</p>	
<p>○審議案件：シニア賃貸住宅ボナージュ募集案内所における募集案内等業務          (分類：その他)</p>	
<p>・募集業務を別発注とすることの是非、また、契約金額の妥当性について再度検討されたい。</p>	<p>・入居希望者が高齢者であることから、シニア住宅制度の全体像を分かりやすく、かつ不安を与えないよう説明することが重要であり、制度・物件ともに精通した当法人と随意契約を締結したものの。</p> <p>・管理業務と一体の発注方式や積算のあり方等について検討することとしたい。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>          本件については、当委員会としては、その性質上、随意契約によることはやむを得ないとする。ただし、契約金額の妥当性については今後、検討を要する。</p>	
<p>○ 審議案件：殿町三丁目地区 基盤施設設計検討委業務          (分類：契約相手方指定業務 (その他))</p>	
<p>・自治体と費用を分担しているのか。</p>	<p>・川崎市と工場跡地の再開発について共同調査を行うことについて、覚書を締結し、川崎市が指名競争入札によって決定した業者と随意契約を締結したものの。</p> <p>　　今後は、役割分担を明確にした覚書を結ぶことで、業務の連続性及び整合性を維持しつつ競争化を図る。</p> <p>・調査項目・役割を分担し、各々が当該者と単独で契約を締結している。</p>

意見・質問	説明・回答
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、地方公共団体との間の覚書に基づき、共同調査という方式を採っており、随意契約によらざるを得なかったものである。今後は、業務の連続性や整合性を維持しつつ、競争化を図るとのことであるので、当委員会としては、他の競争化移行事例と同様とし、特段の意見はない。</p>	
<p>○審議案件：狭山市駅西口地区第一種市街地再開発事業におけるまちづくり普及啓発活動企画等業務（分類：契約相手方指定業務（その他））</p>	
	<p>・中心市街地活性化事業について、地方公共団体から当該会議所と連携した取り組みを行うよう指定されたため、随意契約を締結したもの。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、地方公共団体との間の覚書に基づき、共同調査という方式を採っており、随意契約によらざるを得なかったものである。今後は、業務の連続性や整合性を維持しつつ、競争化を図るとのことであるので、当委員会としては、他の競争化移行事例と同様とし、特段の意見はない。</p>	
<p>○審議案件：平成20年度大崎駅西口地区に係るコーディネート業務（分類：契約相手方指定業務（その他））</p>	
	<p>・当該地区では、地権者等による協議会が設立されており、URもその構成員となっている。URは、当該地区のコーディネート業務を受託しており、協議会に関する資料作成等について、同協議会規約で指定されている当該者に対して随意契約を締結したもの。  今後は、関係者と協議のうえ、賛同を得られたものについては競争性のある契約に移行する。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>  本件については、地方公共団体から受託を受け、協議会の決定に基づき随意契約とした事例である。将来、類似した業務を発注するに当たっては、関係者の了承を得た上で競争化を図るとのことであるので、当委員会としては、他の競争化移行事例と同様とし、特段の意見はない。</p>	