

第6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3月16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） 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） ※高田委員は、欠席
審議案件	○平成21年度上半期 物品調達等契約 一般競争契約のうち落札率90%以上かつ応札者2者以上のもの ○平成21年度契約（平成21年3月契約予定分） ・競争性のない随意契約 ・1者応札・応募契約 ○平成20年度契約 公益法人等との競争性のない随意契約において再委託があったもの
その他 審議等内容	以下について説明を行った。 ○平成21年度上半期物品調達等に関する点検対象契約 ○平成21年度3月予定契約 ○上記参考資料（平成20年度個別契約調書） ○公益法人等との競争性のない随意契約における再委託の実績 ○上記契約総括表
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：プリンタートナーの購入 平成21年度女子冬事務服の購入 平成21年度女子夏事務服の購入 平成21年度埼玉地域支社管内航空写真作成業務</p>	<p>(物品調達等)</p>
<p>・制服は本当に必要か。</p>	<p>・従来は女子職員全員に貸与していたが、現在は、コスト削減の観点より対象を絞り、顧客対応上制服を着用する必要があると判断した部署の女子職員に限定して貸与しているところ。</p>
<p>【委員会意見】 平成21年度上期物品調達等に係る審議案件上記4件については、実質的な競争性は担保されており、また、予定価格の算定についても特に問題とするものはなかった。</p>	
<p>○審議案件：平成21年度契約（3月分） ・競争性のない随意契約 ・1者応札・応募契約</p>	
<p>【委員会意見】 機構において平成20年度実績の審議と同様の分類に整理できるとのことであり、かつ真にやむをえない場合を除き競争性のある契約方式に移行するとの説明を受けた。かかる整理ができるのであれば、平成20年度実績の審議結果と同様の意見を表明することとなる。</p>	
<p>○審議案件：平成20年度自家用電気工作物精密点検等業務 《分類：賃貸住宅管理補完工事・業務》 (再委託：専門性を必要とするもの)</p>	
<p>・日本総合住生活(株) (JS) の行った作業はどの部分か。中抜きではないのか。</p> <p>・専門性の高い再委託部分は機構直接発注とし、上記JS作業部分について機構みずからがやることはできないの</p>	<p>・委託業務責任者として技術者を配置し、詳細な作業計画を立案。これらの各作業工程の指示命令や点検結果の判断を行うとともに、エレベーター停止など停電に伴う居住者対応業務を行った。</p> <p>・みずからやるためには技術者を抱える必要があり、現体制では不可能であり、コスト的にも非効率である。本件</p>

意見・質問	説明・回答
か。	は、アウトソーシングし、全体コントロールする者として当該法人に業務委託したもの。
<p>○審議案件：空家住宅及び空施設保守管理業務委託契約 《分類：賃貸住宅管理補完工事・業務》 (再委託：効率性を求めるもの)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・一般競争入札に移行した結果は。 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年10月より一般競争入札に移行。 平成21年度発注の24件中、日本総合住生活(株)23件、民間業者1件、平均競争参加者数1.33者。 平成22年度は、26件中、同法人16件、民間業者10件、平均競争参加者数3.39者。
<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》 (再委託：効率性を求めるもの)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・(株)URリンケージの役割分担は。 ・元請の業務量に比して対価が高すぎるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務は緊急性を要し、かつ管理組合等から情報の拡散抑制につき強い要望のあるなか、機構との共同作業体として一緒になって設計条件を整理し方針を図面作成等に反映させるため、再委託先の個別設計事務所に詳細な指示を行ない、内容の整合性等成果物の品質の確認を行った。 ・作業内容を確認し、業務に従事した作業日数を検証したところ概ね妥当な水準であった。
<p>○審議案件：仙台市あすと長町地区平成20年度権利者等調整等業務（その2） 《分類：機構代行業務》 (再委託：専門性を必要とするもの)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・再委託の内容は。 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者説明資料の中の、専門的な補償金細部説明と、そのための説明資料作成を行った。

意見・質問	説明・回答
<ul style="list-style-type: none"> 再委託先を8社選んだ理由は。 	<ul style="list-style-type: none"> 業務規模とスケジュールを勘案し、8社に作業を分割した。
<p>【委員会意見】 本件事案においては、業務の違いはあれど、前年度の契約方式が競争入札であったことと比較すると、その再委託率の高さ及び関連法人との随意契約を経た再委託の形態を取るということが、前年度業務との関連性において合理的であったかについては疑念をはさむ余地が無いとは言えないと考える。機構においては、今後、競争化を図るとのことであるので、その改善の方向性について、特段の意見はない。</p>	
<p>○審議案件：平成20年度入居者名簿書換業務委託 《分類：機構代行業務》 (再委託：効率性を求めるもの)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 5年に1回の調査というのは、不十分ではないか。もう少し頻繁に行う必要があるのではないか。 回収率は。 	<ul style="list-style-type: none"> 契約上、居住者の家族構成や勤務先等に異動があれば変更届を提出することになっているが、強制力がなく、なかなか出してもらえない。そのため水漏れ事故等緊急時の連絡先を確認する必要等があり5年に1度名簿の更新を行っている。 当初の回収率は8割程度。最終的には、5年に1度の調査なので約15万戸(77万戸の1/5)のうち14千戸程度が未回収。最終的な調査ではそのうち500件くらいが不正入居となっている。
<p>○審議案件：大阪駅北地区2期都市空間形成の検討等にかかる調査業務 《分類：契約相手方指定業務(その他)》 (再委託：専門性を必要とするもの)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 契約相手方はどのような公益法人か。 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪市が全額を出捐する財団であり、大阪市の計画的なまちづくりの推進に寄与することを目的に設立された法人。大阪駅北地区2期開発ビジョンの企画委員会において事務局・庶務を担っているもの。

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会付記意見】 機構の契約が随意契約によらざるを得ないことは理解できるが、この契約の相手方となっている(財)大阪市都市工学情報センターが公共団体等から指定されるような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。</p>	
<p>○審議案件：在京地域の耐震安全性の確認手法の検討</p> <p style="text-align: right;">《分類：その他》 (再委託：専門性を必要とするもの)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・再委託分については、機構が直接発注すべきではなかったのか。 ・(株)URリンケージが直接行った業務については、競争化してもよかったのではないか。 ・過去に分譲した住宅に対し、そこまで責任を負う必要があるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当時、いわゆる姉齒問題で、構造技術者の需給バランスが崩れており、その確保がたいへん困難であったが、業務上、構造事務所との関係も深い、(株)URリンケージを活用することが得策と判断した。 ・今後は、競争入札に移行する予定。 ・世の中が不安になっていた時期でもあり、自ら果たすべき社会的責務であると判断した。