

第10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	平成23年10月13日（木）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部会議室
出席委員	<p>長沢 美智子（弁護士（東京丸の内法律事務所）） 石渡 進介（弁護士（ヴァスコ・ダ・ガマ法律会計事務所）） 長村 彌角（公認会計士（有限責任監査法人トーマツ）） 高木 勇三（公認会計士（監査法人五大）） 蛭間 泰弘（都市再生機構監事） 鳴海 良裕（都市再生機構監事） ※高田委員・川本委員は、欠席</p>
審議事項等	<p>報告事項 ・公表中の委員会意見の修正について ・関係法人の1者応札・1者応募に係る再公募の拡大について</p> <p>審議事項 ・平成22年度における1者応札・1者応募となった契約について（個別審議事項13件） ・前回審議事項の追加説明2件</p>
その他審議等内容	上記報告事項・審議事項について説明を行った。
審議等結果	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
報告事項：○公表中の委員会意見の修正について ○関係法人の1者応札・1者応募に係る再公募の拡大について	
【委員会意見】 特に意見は無かった。	
審議契約：平成22年度東日本支社UR賃貸住宅等の保全工事に係る品質確保業務 《分類：機構支援業務》	
・企業の業務経験について、3年継続した経験という条件を外すと、質の劣化につながらないか。 ・1者応札となった要因分析等については、属人的なノウハウの累積とならない仕組みを構築してもらいたい。 ・準備期間が1ヶ月というのは普通なのか。	・質の確保については、予定管理技術者の修繕技術業務について、従事経験3年を条件として残している。 ・組織にノウハウが蓄積するように対応することとしたい。 ・最低限1ヶ月は必要と考えている。
【委員会意見】 委員会としては、機構が自ら提案する改善方策（業務内容・業務量を具体的に把握・想定できるような成果品の例示、詳細な情報提供、業務経験条件の緩和、複数年（3年）契約の導入）を実施するとともに、他の同様の案件についても全社的に対応することを求める。	
審議契約：平成22年度西日本支社設計品質確認等業務 《分類：機構支援業務》	
・業務を分割することはできないのか。 ・1つの案件を分割するのではなく、1年間の案件を何件かずつに分割して発注するのであれば、リスクも高くなくて応札しやすくなるのではないか。	・建物の設計は、建築・設備・造園といった一連の流れで進むため、それぞれの職種間での齟齬が生じないように発注している。 ・受けてくれる者がいないと本当に困ってしまう業務なので、細切れにして穴があいてしまったらということから、過去においては考慮してこなかったと思われる。業務を分割できるかど

意見・質問	説明・回答
	うかについては検討することとした。 い。
<p>【委員会意見】 委員会としては、改善方策の一つとして、業務を分割できないか検討することを求める。</p>	
<p>審議契約：東京都心支社中央区他5区における計画推進支援業務 《分類：機構支援業務》</p>	
<p>・10者来ているのに1者しか来なかった理由は何か。</p> <p>・業務自体が難しそうに見えたということか。しかし、説明の中では、この業務自体はそんな特殊な仕事ではなく、できる仕事だと言っているということは、業務内容が正確に伝わっていないとかそういうことが根本にあるのではないか。</p>	<p>・ヒアリングでは、業務内容を比較して他の業務に参加したこと、現時点では人員等の割り振りができなかったことが理由とのことであった。</p> <p>・もともと二つの部に分かれていた仕事を一つにしたため、業務内容に不統一な面もあるが、新たな業務が付加された訳ではない。</p> <p>・入札説明は行っているが、不十分であったかもしれないと考えている。</p>
<p>【委員会意見】 委員会としては、発注担当者が特殊な業務ではないという認識をもっているにもかかわらず、10者中1者しか応募がなかったということは、この業務がどういう仕事なのかということが分かりにくかったところが問題であるという認識であり、それを踏まえた対応策を実施することを求める。</p>	
<p>審議契約：平成22年度ビジネス及びハウジング・ロケーション・フォーラム実施運営等業務（「URビジネス・ロケーション・フォーラム2010」実施運営等業務） 《分類：広告宣伝等業務》</p>	
<p>・今回のような(株)URリンクエージと民間企業のJVについても、再公募の対象となるのか。</p>	<p>・関係法人が含まれていれば、再公募の対象となる。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会意見】 委員会としては、機構の実施した改善方策（提出資料の軽減、業務経験条件の緩和、分割発注）により平成23年度は複数の応募があったことから、特段問題は無いものとする。</p>	
<p>審議契約：都市再生機構情報システムの運用・保守等業務 《分類：情報システム関連業務》</p>	
<p>・他の業者が行うことはできないのか。</p>	<p>・当初は製造会社と職員で運用していたが、途中からアウトソーシングにより(株)URコムシステムの前身の会社が運用全般を引き受けてきた経緯があり、それを途中から他の業者が引き継ぐことは、事実上無理だと思われる。 ・システムに関しては、新たなシステムを導入しない限り、他の業者が手を挙げることは難しいと思われる。</p>
<p>【委員会意見】 本件においては機構が自ら提案している改善策（公告期間及び業務準備期間の延長、再公募）を実施することを求める。</p>	
<p>審議契約：書類等の製本 《分類：複写・製本等業務》</p>	
<p>【委員会意見】 本件においては機構が自ら提案している改善策（地理的条件に係る参加資格要件の緩和、早期公募開始による公募期間の延長）を実施することを求める。</p>	
<p>審議契約：強制執行等補助業務（東京南住宅管理センター管轄地区） 《分類：賃貸住宅管理関連業務》</p>	
<p>・本支店・営業所はなければいけないのか。また、補助業務累計220件という根拠は何か。</p>	<p>・執行官との関係で、ある程度慣れている件数として設定している。 地域要件設定も含めて緩和することとしたい。</p>
<p>【委員会意見】 委員会としては、参入障壁となっている要件が見受けられることから、必ずしも必要でない要件は緩和すべきであることを提案したい。</p>	

意見・質問	説明・回答
審議契約：UR賃貸住宅団地内一般清掃等業務（男山団地） 《分類：賃貸住宅管理関連業務》	
<ul style="list-style-type: none"> ・3年間以上継続して経験してなければならぬ理由は何か。 ・本支店・営業所が必要な理由は。 ・1者応札をなくす観点からすれば、団地の中で号棟単位に分割するなどそういうことまでやってみないと解消されないのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者対策上、過去の実績である程度の信用力を担保する必要がある。1年しか経験していない業者だと信用力上問題がある。 ・営業所にいる監督者のコントロール機能が重要となる。実際、居住者からの苦情は、監督者がいない、意見を言おうと思っても事務所がないというものが多。
【委員会意見】 委員会としては、機構が自ら提案している改善策（公募期間の延長）を実施するとともに、号棟単位の分割についても検討することを求める。	
審議契約：UR賃貸住宅団地等総合管理業務（静岡県地区） 《分類：賃貸住宅管理関連業務》	
<ul style="list-style-type: none"> ・契約期間については3年でも5年でも入札されやすい形であればいいと思うが、問題があれば1年で切ることができる条項が入っているのかどうか重要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1年ごとに評価し、駄目だった場合は契約解除できる条項は入っている。ただ、本当に実行するかどうかについては難しい問題だと考えている。
【委員会意見】 本件においては機構が自ら提案している改善策（準備期間の更なる延長、適切な契約期間（5年間）の検討）を実施することを求める。	
審議契約：UR賃貸住宅給水施設等維持管理業務（天満橋北団地他61団地） 《分類：賃貸住宅管理関連業務》	
<ul style="list-style-type: none"> ・24時間出勤可能な体制、通報を受けてから60分以内に現地に到着可能な体制という条件が厳しすぎるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・長年この水準でやっており、その水準を切り下げてということは、従来考えていなかった。 ・次回の公募が平成25年度に行われる

意見・質問	説明・回答
	ことから、それまで時間もあるので検討することとしたい。
<p>【委員会意見】 委員会としては、「年間を通じて24時間出勤可能な体制」・「通報を受けてから60分以内に現地に到着可能な体制」という条件について、条件緩和が可能か、検討することを求める。</p>	
<p>審議契約：平成22年度蛍光管等の購入（西埼玉住宅管理センター） 《分類：その他》</p>	
<p>・予定発注数量は示してあったが頻度が示されていないので、コストがどの程度かかるか分からないという声があったとのことだが、予定発注数量で頻度もある程度推測できるのではないか。</p>	<p>・仕様書の書き方も不十分なところがあり、例えば球が1個切れたら、その都度配達するととらえられた節がある。ある程度まとめて配達するということを十分に伝えるという趣旨。</p>
<p>【委員会意見】 本件においては機構が自ら提案している改善策（公募期間の延長、業務内容（発注頻度等）の具体的な記載、詳細な情報提供）を実施することを求める。</p>	
<p>審議契約：平成22年度TX住みたいねっと事務局運営等業務 《分類：その他》</p>	
<p>【委員会意見】 委員会としては、機構の実施した改善方策（業務の分割、総合評価方式の導入、公告期間の拡大、競争参加資格の緩和）により平成23年度は複数の応募があったことから、特段問題は無いものとする。</p>	
<p>審議契約：独立行政法人都市再生機構平成23年度書類等の送達に関する業務 《分類：その他》</p>	
<p>・大手運輸事業者が辞退したのは理解できないが理由は本当にそうなのか。</p>	<p>・ヒアリングしたところでは、本業務に回す人員体制が整わなかったとのことであった。</p>
<p>【委員会意見】 本件においては機構が自ら提案している改善策（公告期間、準備期間の延長）を実施することを求める。</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>審議契約：平成22年度豊成団地他リニューアル等工事（前回審議の追加説明） 《分類：工事》</p>	
<p>・注目すべきは、技術点上位者が価格点上位者を逆転しているケースは、日本総合住生活(株)以外にないということと、日本総合住生活(株)以外の者が落札しているのは、低い金額にいくほど増えているということではないか。</p> <p>・URとしては、本当は安い値段の方が望ましいのではないか。</p> <p>・指摘だけはさせてもらう。</p>	<p>・「公共工事の品質確保の促進に関する法律」に基づき、国等に準拠して総合評価方式を導入しており、評価方法等については、外部有識者を委員とする総合評価審査委員会による審議を経て決定している。</p> <p>・リニューアル等工事については、全38工区中35工区が複数応札であり、価格点上位者を技術点上位者が逆転した事例は20%に過ぎない。この割合は、国と同等である。</p> <p>また、価格が高いほど逆転の割合が高いというような傾向も見られない。</p> <p>・総合評価については、国土交通省のやり方を踏襲しているので、機構としてそれに反することは難しい。</p> <p>・一次試験を通ったら、あとは価格だけで決めるというやり方ではない、総合評価方式の実施を国土交通省等から指導されている。</p>
<p>【委員会意見】 委員会としては、国土交通省の指導により総合評価を実施せざるを得ない点は理解できるが、一定の水準で技術点を持っていたら、後は価格競争で決定した方が、結果的にコスト縮減が図られるのではないかという点を指摘しておきたい。</p>	
<p>審議契約：UR賃貸住宅募集等業務（UR名古屋営業センター）（前回審議の追加説明） 《分類：機構支援業務》</p>	
	<p>・民間事業者からのヒアリングにおいて、当該業務の契約期間が1年間であ</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・契約期間が3年がどうかという話ではなく、1ヶ月程度の短い準備期間でやってしまったことが問題という認識。</p> <p>当該案件は、準備期間が短い中で2度公募を実施しているが、準備が整っていないのであれば、翌年に仕切り直しが可能となるよう、関連会社が落札した場合には、特別に1年契約にしても良かったのではないかと指摘をしている。</p> <p>・今回の件は、準備期間を与えずやってしまったことが問題だと認識している。</p>	<p>ると、先行投資分の回収が困難との意見をいただいております、それについては関連法人にも当てはまる。また、関連法人だけを1年契約とすることは、入札参加の機会を狭めることとなってしまいます。</p> <p>当該案件は、契約期間を3年から1年にするのではなく、一律3年とし、受託者決定から業務開始までの準備期間を4ヶ月程度確保するという改善方策を実施することで対応することとしたい。</p> <p>・もしやるとしたら、関連会社が再入札で落としたり1年とし、民間が落としたり3年という差別的なやり方をしなければならなくなる。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>委員会としては、本件については、十分な準備期間を与えない中で3年という期間設定をしたことを問題視しているのであって、3年という契約期間を問題視しているのではない。3年契約であっても、不適切な業者であれば1年で契約解除が可能となる契約条項であれば問題ないと考える。</p>	