

第9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9月21日（水）
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）） 川本 裕子（早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授） 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） ※高田委員は、欠席</p>
審議事項等	<p>報告事項 ・少額契約の競争化について 平成23年度（第1四半期）におけるオープンカウンター方式の実施状況について ・公表中の委員会意見の修正について</p> <p>審議事項 ・平成22年度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 ・平成23年度（第1四半期）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 ・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5件）</p>
その他審議等内容	上記の報告事項、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：少額契約の競争化について (・オープンカウンター方式の試行結果について報告) (・平成23年度第1四半期の少額契約実績について報告)	
・オープンカウンター方式に切り替えるものと既存の競争方式に切り替えるものはどのように区分しているのか。	・基本的には、まとめることによりスケールメリットを活かしたコストの削減が図れるものについては、既存の競争契約方式(一般競争)を実施し、それ以外のものについては、オープンカウンター方式に付すこととしている。
【委員会意見】 特に意見は無かった。	
第2回契約監視委員会 審議概要(個別案件)に係る修正について 審議契約：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：契約相手方指定業務(埋蔵文化財発掘調査))	
	・埋蔵文化財の発掘調査に係る審議概要の記載内容について、正確でない表現が見受けられることから、修正したい。 【委員会意見】(現行) 本件については、 <u>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止むを得ないと考える。</u> 【委員会意見】(修正案) 本件については、 <u>法令に基づく都道府県教育委員会との協議において、契約の相手方が定められており、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止むを得ないと考える。</u>

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会意見】 法令の具体の条文を引用すること、また、表現についても「法令により」というのが明確になるよう表現を修正されたい。 (次回の契約監視委員会で修正案を提示)</p>	
<p>審議契約：○平成22年度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 ○平成23年度（第1四半期）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>	
<ul style="list-style-type: none"> ・震災対応というのは、今後も続くのか。 ・今後、緊急でないような場合は、通常通りやるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年度、平成23年度第1四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等について説明 ・また、東日本大震災関連の随意契約について説明 ・緊急のものは終わっている。 ・当然、そのようになる。
<p>【委員会意見】 特に意見は無かった。</p>	
<p>審議契約：平成22年度豊成団地他リニューアル等工事 《分類：工事》</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・10工種以上の住宅改修工事について実績があることが本当に必須なものなのか。 ・この総合評価方式では、高額案件になればなるほど、技術点の高さが有利に働く。 ・一定の技術の点数をクリアすれば、あとは金額の競争でやればいいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一部について下請で使うことも認めている。 ・国交省が定めている総合評価方式の仕組み自体がそうになっている。 ・総合評価における点数配分等について

意見・質問	説明・回答
	<p>では、国交省の大きな考え方を踏襲して、外部有識者を入れた委員会でガイドラインを制定している。</p>
<p>【委員会意見】 リニューアル工事38工区のうち8工区において、技術点1位の者が価格点1位の者を逆転しているということから、次回においてその結果を含めて総合評価方式の技術点・価格点について整理して再度説明を求める。</p>	
<p>審議契約：団地再生の具体的方策に関する研究（その3）に係る業務 《分類：調査検討・計画策定等業務》</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・参加要件を一級建築士としているが、設計事務所というのは、委員会運営業務を普通多く経験しているものなのか。 ・興味を示してくれた5者からヒアリングをし、それを踏まえて改善するという趣旨なのか。 ・目的に特化した、簡潔で分かり易い表現となるよう仕様書を改めるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一級建築士事務所がすべて経験しているとは言えないが、大手のコンサルタント等は、委員会等の取りまとめの経験があると思われる。そのような業者はかなりの数いるものと思料。 ・特に今回の業務は、研究（その1）、研究（その2）に続く研究（その3）であり、継続性が必要な業務と思われる可能性があるため、独立した業務であることを入札説明書の中にしっかり盛り込むようにしていきたい。 また、研究会の報告書についても閲覧に付すように改善していきたい。
<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（仕様書の内容をより具体的に記載）を実施することを求める。</p>	
<p>審議契約：ストック再生技術開発に係る検証・評価調査業務（平成22年度） 《分類：調査検討・計画策定等業務》</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書の受け取りが1者しかなかったのは、周知方法に問題があったということか。 ・参加要件として「同種業務又は類似 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページの入札公告と併せて仕様書を掲載しなかったことも、1者しか受け取りに来なかった原因の一つだと思料。 ・その方向で改善することとしたい。

意見・質問	説明・回答
<p>業務について」ではなく、最初に「ストック再生技術開発に係る検証・評価業務を1以上したことがある人」とい書き方では駄目なのか。</p> <p>・「法的整理業務」とは具体的には何を想定しているのか。</p>	<p>・建物のストック改修工事に関する建築基準法や消防法を想定している。</p>
<p>【委員会意見】 委員会としては、初めての人にも分かるように参加条件の書き方そのものを工夫することが必要だと考えられるので、その方向で検討することを求める。</p>	
<p>審議契約：平成22年度UR賃貸住宅居住者定期調査に係る調査票配布・回収等業務</p> <p style="text-align: right;">《分類：調査検討・計画策定等業務》</p>	
<p>・四大都市圏に支店がある必要があるのか。</p> <p>・調査員確保の期間を2週間から4週間に拡大するだけで、本当に十分なのか。</p> <p>・5年ごとに調査する必要があるのか。また、1億円かけてやるものなのか。</p> <p>・「昔からずっとやっていたのでやりませす」ではなく、どうしてこれを行う必要があり、その費用対効果を検証し、やり方を変えるなどの検討をすべきではないか。</p>	<p>・調査として正確を期するためには、全国統一的に取り扱う必要があり、現場に対する指導的な拠点となる必要があると考えていた。今後は、拠点ごとに分割して発注することを考えている。</p> <p>・発注ロットを分割するとともに、期間については4週間程度とし、事業者へのヒアリングをしながら更なる拡大について検討することとしたい。</p> <p>・機構としては、多くの居住者の方たちが何に満足し、何に不安を持っているかを知ることは必要だと考えている。</p> <p>・マーケティングの手法や調査対象とする規模については、今後検討していくこととしたい。</p>
<p>【委員会意見】 委員会としては、1者応札となったこととは別に、調査そのものの意義・費</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>用及び手法（アンケート調査以外のマーケティングの方法）などについて検討することを求める。</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） 《分類：機構支援業務》</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 3年契約しなければいけない理由は何か。 ・ ある程度の人数を確保するのにも関わらず、1～2ヶ月の短い準備期間で用意しろと言う意味がわからない。 ・ 事情は理解できるが、明らかに準備期間が短いので、民間業者が競争に入っていないことが予想されるのではないか。民間業者が参入できないような状況であれば、状況によって3年ではなく1年にすべきではないか。 ・ 準備期間が短いから民間業者からの参加者がいない。準備できる状況で競争条件が整っていたら理解できるが。 ・ 結論的に言えば、住宅管理協会しか準備できそうにないような時間設定をし、延命措置で3年間を確保したと邪推されてしまう。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ある程度の人数を確保して実施する業務なので、1年間で契約を切り替えることとなると、雇用の安定を確保する上で、厳しい条件となってしまう。 ・ 準備期間が短かったのは、関連法人との契約については、平成22年度中に終了するように行政刷新会議で求められていたことによる。 ・ 1年間だけでは業者が入りにくい。 ・ 国交省の指示により、関係法人1者応札の場合、再公募を実施しており、再公募において準備期間が短いものとなった。再公募の際には、条件を変えず3年は3年ということで実施しているので、そのところは工夫の余地があるかどうかを検討することとしたい。
<p>【委員会意見】 委員会としては、複数年契約を締結するときは、合理性を十分検討することが必要であることと、また、本件においては、十分な準備期間を確保することが必要ということを指摘する。</p>	