

第11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24年4月24日（火）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室
出席委員	長沢 美智子（弁護士（東京丸の内法律事務所）） 高木 勇三（公認会計士（監査法人五大）） 鈴木 豊（青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科教授） 長村 彌角（公認会計士（有限責任監査法人トーマツ）） 飛松 純一（弁護士（森・濱田松本法律事務所）） 水上 貴央（弁護士（青木・関根・田中法律事務所）） 蛭間 泰弘（都市再生機構監事） 鳴海 良裕（都市再生機構監事）
審議事項等	1 契約監視委員会における審議事項について (1) 契約監視委員会における審議事項について (2) 独立行政法人の契約（複数応札）の実態調査について 2 審議事項 (1) 平成23年度（第3四半期まで）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 (2) 2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約について（個別 審議契約6件）
その他	特になし
審議概要等	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
1 契約監視委員会における審議事項について (1) 契約監視委員会における審議事項について (2) 独立行政法人の契約（複数応札）の実態調査について	<p>・契約監視委員会の審議は、見直し計画のフォローアップと一般競争入札における競争性の確保に関することが中心となる旨説明。特に、新たな業務について、真にやむを得ないものとして随意契約を行う場合は、原則として事前に契約監視委員会の意見を聴取すること、2か年度連続して1者応札・応募となった契約については、所定のフォローアップ票を作成し、原則、年度内に契約監視委員会に報告し、機構において改善の余地がないものと報告した契約については、必ず事後点検を受けることについて説明。</p> <p>・国交省より、「機構と一定の関係を有する法人」との契約について、「独立行政法人の契約（複数応札）の実態調査について（概要）（平24.3総務省行政管理局）」に基づき説明し、当該調査において機構が該当する2件の契約について、競争性、透明性、公正性を高めていくという観点から、どのような改善策を講ずることが適切であるかの個別審議を依頼。</p> <p>・見直し計画は、平成20年度の契約実績をベースに業務を区分し、真にやむを得ない随意契約の対象を限定したものであり、当時実施していなかった新たな業務を随意契約で行う必要が生じた場合には、事前に契約監視委員会の意見を聴取するというもの。</p> <p>・競争性のない随意契約を行う場合に、事前に契約監視委員会の意見を聴取する新規案件というのは、これまで行っていなかった業務を新たに始める際に、随意契約を行う場合という理解で良いか。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・事前に契約監視委員会の意見を聴取した結果、随意契約ではなく競争契約とすることが妥当であるとの意思決定がなされた場合は、契約方式を改めることになるのか。</p>	<p>・機構としては、真にやむを得ない随意契約によるものと判断し、委員の皆様理解を得るための説明に最善を尽くすこととなるが、結果、競争性のある契約方式が妥当との審議結果となった場合には、その決定に従うことになる。</p>
<p>【委員会意見】 国交省から要請のあった、「独立行政法人の契約（複数応札）の実態調査について（概要）（平24.3総務省行政管理局）」において、機構が該当する2件の契約については、次回の契約監視委員会で個別審議を行う。</p>	

<p>2 審議事項 (1) 平成23年度（第3四半期まで）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>	
<p>・複数年の協定等に基づき随意契約を行っている「複数年」とは、だいたいどれくらいの期間なのか。</p> <p>・総合評価で行われる一般競争入札における評点については、機構としての基本ルールがあるのか、個別契約ごとにそれぞれ定めているのか。</p>	<p>・平成23年度（第3四半期まで）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実績について説明。</p> <p>・基本的には、3年間である。該当する業務のうち、大半を占める団地管理業務については、競争化に当たり、当初の契約期間3年間に加え、業務成績良好の場合に、オプションとして3年間の契約延長を認めていたもの。現在は、オプション付きの調達は行っていないので、協定等に基づく随意契約の実績は、最長3年間でなくなる予定。</p> <p>・工事を中心に、建築、土木等の種別ごとに、外部有識者による総合評価の委員会を設置して基準を定めており、その基準に基づき、価格点と技術点の割合を1：2あるいは1：3として設定している。</p>

意見・質問	説明・回答
<ul style="list-style-type: none"> ・個別案件の説明時に、価格点と技術点の割合を教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・そのように対応したい。
<p>【委員会意見】 総合評価方式による一般競争入札の案件については、様式中に価格点と技術点の割合を明記すること。</p>	

<p>(2) 2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約について 個別審議契約①：23-洛西境谷東外8団地エレベータ設備修繕工事 《分類：工事》</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・独立系の保守会社は、部分修繕工事の競争入札には参加しないとのことだが、参加するのはどのような場合か。 ・エレベータの修繕は、常に一部修繕を継続して行うのか、一定期間経過時点で全部交換することはあるのか。 ・修繕の周期やコストは、部分修繕と全部交換を比較するとどうなのか。 ・独立系の保守会社が現に存在し、全部交換を事業として行っていることを考えると、実際には、全部交換を行うことが合理的なケースもあるのではないか。それらの具体的な状況を調べた上で、それでもURの場合は、部分修繕を選択することが合理的であるというような説明をしてもらえると、分かり易いのだが。 	<ul style="list-style-type: none"> ・レール、かご、スイッチ類、制御類等一式すべてを取り替えるなど、完全に中身を入れ替えるような場合であれば、独立系の保守会社でも対応が可能であると聞いている。 ・居住者への長期運転停止を避けるため、部分修繕を続けていくので、基本的には、一式全部交換することはない。 ・部分修繕の周期は、概ね20年位を想定している。コストは、全部交換の1/3程度であるが、トータルの期間コストで見ると、それほど変わらないと思う。ただ、部分修繕のエレベータ停止期間は7日程度だが、全部交換だと40日から45日程度の停止期間となるため、居住者にご不便をおかけしないために、部分修繕を選択している。 ・独立系保守会社の実態調査を行い、確認することとしたい。

意見・質問	説明・回答
<p>・今回のように部品を指定して部分修繕を行った後に、エレベータ設備の品質に係る瑕疵が発生した場合の責任区分はどうなっているのか。また、部品を指定しないと、当初設置時からの瑕疵なのか、部分修繕によって新たに生じた瑕疵なのかの責任区分が不明確になるのか。</p> <p>・メーカーの部品を指定して部分修繕工事を行う時点で、当初のエレベータ設置業者以外の参入が見込めない構図ではないか。当初の設置工事に、その後のメンテナンス費用も含めてまとめて発注することはできないのか。</p> <p>・エレベータの内部であるかご・三方枠修繕とシステムに関係する制御盤修繕をまとめて発注しているが、別々に発注することはできないのか。</p> <p>・メーカーや系列保守会社が安全上の問題から他社製には手を出さないということだと、保守会社も同じ系列にせざるを得なくなるのではないのか。</p> <p>・独立系保守会社のホームページを見ると、メーカーの部品を使ってメンテナンスをすとしており、価格競争力があるからこそ生き残っているはずなので、独立系保守会社へのヒアリングや実態調査を行った上で、再度、報告してもらいたい。</p> <p>・そもそも、マンションの管理コストの問題が大きくなってきたことに伴い、独立系の保守会社が多く誕生して</p>	<p>・同じメーカーの部品を使用することにより、システム上のミスマッチのようなことは防げるとの前提に立ち、瑕疵が発生した部位によって、責任区分を判断することとしている。メーカーの部品を使用することで、部品そのものの責任はメーカーが、施工による責任は修繕業者が負う区分としており、修繕工事終了時に、保守会社の確認を受けることを条件とすることで、責任の区分をより明確にしている。</p> <p>・今回の案件は、既に設置してあるエレベータのかごの修繕等工事だが、最近発注している後付けの中層エレベータ設置工事においては、20年間の保守管理費用も含めた一括入札を行っている。</p> <p>・発注の効率化を図ることと、居住者の方の安全対策の面でも、一体の工事として監督管理を行うことが適切であると判断している。</p> <p>・エレベータの保守点検については、契約監視委員会において、随意契約によることが止むを得ないものとして認められており、エレベータを設置した系列会社と随意契約を行っている。</p> <p>・今回は、2者からヒアリングをただけなので、再度、独立系保守会社の実態調査やヒアリングを行い、次回、追加報告させていただきたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>きたという背景があり、独立系保守会社は、労務費を安く提供するということに存在意義がある。一方、メーカー系の保守会社は、労務費は多少高めでも、部品を安く調達することでバランスを保っている。従って、大規模な修繕・保守になれば、メーカー系列の保守会社の優位性が発揮され、小規模なマンションの日常的な保守や修繕内容に融通が利かせられるようになればなるほど、独立系の保守会社が参入しやすくなる。このような視点も踏まえ、業界の事情を把握してもらいたい。</p>	
<p>【委員会意見】 現時点では、改善の余地がないものとして判断するには、情報が不十分であるため、独立系保守会社の実態調査やヒアリングを行い、次回、再度の説明を求めらる。</p>	

個別審議契約②：平成23年度神奈川地域支社UR賃貸住宅等の保全工事に係る事務処理業務 《分類：機構支援業務》	
<p>・平成24年度の発注において、契約期間を1年間から3年間に延長したことで複数応札になったとのことだが、具体的な落札者や落札率について教えて欲しい。</p> <p>・入札に参加しなかった事業者にヒアリングをした結果を踏まえ、契約期間を1年間から3年間に延長するという改善策を講じたとなっているが、ヒアリングの対象者は、入札に参加したのか。</p>	<p>・資料を受け取りにきた者が、(財)住宅管理協会、(株)URリンケージ、コンサルタント会社の3者あり、うち(財)住宅管理協会と(株)URリンケージの2者が入札に参加し、(財)住宅管理協会が97.8%で落札した。</p> <p>・平成23年度に入札説明書を受領しながら入札に参加しなかったコンサルタント会社1者、設計事務所2者の3者からのヒアリング結果を踏まえ、契約期間を1年間から3年間に延長する改善策を講じたところ、コンサルタント会社1者は、入札に参加したが、設計事務所2者は、入札に参加しなかった。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・ヒアリング結果を踏まえ、契約期間を1年間から3年間に延長するという改善策を講じたにも関わらず、入札に参加しなかったのはなぜか。</p> <p>・入札参加資料をホームページから直接ダウンロードする方式は結構だが、結果、参加意欲のある者を把握できず、改善策を講ずるのに必要なヒアリングが実施できなくなるとはマイナスなので、今後、少なくとも3者応札位になることを目途に、過去に応札した者や入札説明書を受領した者に公募情報を提供するなどの踏み込んだ対応をした方が良いのではないか。</p> <p>・他支社の保全工事に係る事務処理業務についても、平成24年度に1者応札から2者応札に改善されているが、具体的な参加者と落札者について教えて欲しい。</p> <p>・九州以外は、(財)住宅管理協会が落札者となっているが、歴史的に、(財)住宅管理協会が全部行っていた案件ということか。</p>	<p>・この案件は、神奈川地域支社のものだが、同時期に、東日本賃貸住宅本部、千葉地域支社、埼玉地域支社でも同様の業務を発注しており、対象を選択して入札に参加した結果、神奈川地域支社には参加しなかったもの。現に、資料を受領したコンサルタント会社は、東日本賃貸住宅本部と千葉地域支社の入札に参加している。</p> <p>・情報提供の強化については、引き続き取り組んでまいりたい。</p> <p>・埼玉地域支社は、(財)住宅管理協会と(株)URリンクージで落札者は、(財)住宅管理協会。中部支社は、(株)中部都市整備センターと(財)住宅管理協会。西日本支社は、(財)住宅管理協会と(株)URサポートで落札者は、(財)住宅管理協会。九州支社は、(財)住宅管理協会と(株)九州都市整備センターで落札者は、(株)九州都市整備センター。</p> <p>・賃貸住宅等の保全工事に係る事務処理については、これまで、(財)住宅管理協会と随意契約で行っていたものであり、競争化後も、この分野ではある程度受注している状況。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・歴史的という意味では、もともと機構自ら行っていた業務を、定員の関係から(財)住宅管理協会にアウトソーシングせざるを得なくなり、業務を任せることとなったのではないか。</p> <p>・この業務は、いわゆる派遣業務のようなものと言えるが、保全工事に係る事務処理業務をビジネスモデルとしている会社というのはどの程度存在しているのか。また、この業務はかなり特殊な業務のように思われ、マーケットも存在せず、競争者が極めて限定されている状況ではないのか。</p> <p>・予定価格の算定は、機構職員の給与単価を乗じて積算しているとのことだが、それがイコール予定価格となっているのか。</p> <p>・平成24年度の契約は、複数応札となったということだが、応札者全てが一定の関係を有する法人との契約実績として残るのか。</p> <p>・1者応札が改善しても、結果として同じ者が契約相手となり、契約期間も1年から3年になり、一方で、落札率は高くなったということであれば、問題構造が解消されたことにはならないため、更なる改善策を講ずる必要が生じる。現時点では、問題構造が解消されたと判断するまでには至らないと思われるので、引き続き改善状況を注視していく必要がある。随時、経過報告をお願いしたい。</p> <p>・今回、1億円という規模の業務を1つの契約として発注しているが、業務を分割して発注することは可能か。規模</p>	<p>・その通りである。</p> <p>・UR賃貸住宅の保全工事に特化した、特殊な事務処理業務なので、参入可能な業者は限られてくると思われる。UR賃貸住宅に係る設計業務等、機構発注業務の実施経験を有する者であれば、参入する余地はあると思われる。</p> <p>・想定する業務に対応する機構職員の給与単価に基づき積算し、20%の事務経費を加えたものが予定価格となっている。</p> <p>・総務省が行った調査と同じ調書を作成する場合には、対象の契約実績となる。</p> <p>・適時、報告することとしたい。</p> <p>・平成21年度までは、この業務と発注に関連する品質確保業務を一体の契約としており、たくさんの人数を必要と</p>

意見・質問	説明・回答
<p>から考えると、10人位のある程度の技術を有する者を派遣するという事業形態であり、1年から3年に期間が延長されたことで、3年間は保証されるが、その先の保証はないというビジネスに参入する業者が現れるかという問題。人数が少なければ、参入の可能性が拡大するのではないか。</p>	<p>する業務内容であったものを2つの業務に分け、現行の業務単位となっている。保全工事の中でも、建築や設備など関連性がある業務を分割してしまうと、全体をコントロールすることが難しくなるため、これ以上の分割は考えていない。</p>
<p>【委員会意見】 本件については、機構が自ら提案している改善策（業務期間を1年間から3年間に延長、必要とする業務経験期間の緩和、事前公表時期の前倒し）を実施するとともに、公募情報の周知強化の観点から、過去の入札参加者等に公募情報の提供を行うことを求める。併せて、業務内容の見直しによる業務の分割発注についても検討することを求める。</p>	

個別審議契約③：都市住宅技術研究所調査研究技術支援業務 《分類：機構支援業務》	
<p>・全ての契約に共通して、改善の結果、複数応札となったものについては、応札者名、落札者名、落札率について教えて欲しい。ヒアリングを実施した場合については、対象業者数についても教えて欲しい。</p> <p>・この業務については、実証実験はだれが行ったのか教えて欲しい。</p> <p>・1者応札となった要因分析の中で、ヒアリングの結果、難易度が高いという理由が挙げられているが、この改善はどのように行うのか。</p>	<p>（時間の関係上、業務概要等の説明のみ行い、質問事項等を事前に受けた上で、次回、その回答も含めて審議することとした。）</p>

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会意見】 本件については、今回の質問事項に対する回答と併せて、次回の契約監視委員会で審議を行う。</p>	

個別審議契約④：平成23年度募集販売本部個人向宅地募集・契約等業務 《分類：機構支援業務》	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約内容に複数の業務が含まれているので、それぞれの業務ごとに、想定している人工数を一覧で示して欲しい。 ・ 募集業務を行う拠点について、地域ごとの拠点数と、それぞれの拠点に必要なと想定する人工数及び実施する業務について一覧表で示して欲しい。 ・ ユーザースtock関連業務が重複して記載されているので、それぞれの違いについて教えて欲しい。 	<p style="text-align: center;"> { 時間の関係上、業務概要等の説明のみ行い、質問事項等を事前に受けた上で、次回、その回答も含めて審議することとした。 </p>
<p>【委員会意見】 本件については、今回の質問事項に対する回答と併せて、次回の契約監視委員会で審議を行う。</p>	

個別審議契約⑤：平成23年度個人向用地募集販売総合業務 《分類：機構支援業務》	
	<p style="text-align: center;"> { 時間の関係上、業務概要等の説明のみ行い、質問事項等を事前に受けた上で、次回、その回答も含めて審議することとした。 </p>

意見・質問	説明・回答
<ul style="list-style-type: none"> ・契約内容に複数の業務が含まれているので、それぞれの業務ごとに、想定している人工数を一覧で示して欲しい。 ・募集業務を行う拠点について、地域ごとの拠点数と、それぞれの拠点に必要なと想定する人工数及び実施する業務について一覧表で示して欲しい。 ・ユーザースtock関連業務が重複して記載されているので、それぞれの違いについて教えて欲しい。 	
<p>【委員会意見】 本件については、今回の質問事項に対する回答と併せて、次回の契約監視委員会で審議を行う。</p>	

個別審議契約⑥：顧客情報等総合管理システム管理運営業務 《分類：情報システム関連業務》	
<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれのシステムについて、最初にシステムを作った業者と契約金額、次期システムへの切り替え予定時期について、一覧で示して欲しい。ソフトウェアの使用料が2年目以降にも発生する場合は、その金額を教えて欲しい。併せて、予定価格の積算に係る、根拠資料を示して欲しい。 ・仕様書案に対する意見招請の公示を実施する場合としない場合の基準について教えて欲しい。 	<div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>時間の関係上、業務概要等の説明のみ行い、質問事項等を事前に受けた上で、次回、その回答も含めて審議することとした。</p> </div>

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会意見】 本件については、今回の質問事項に対する回答と併せて、次回の契約監視委員会で審議を行う。</p>	