

第12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5月22日（火）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸本部会議室
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	審議事項 1 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5件） 2 「一定の関係を有する法人」のみによる競争入札となった契約について（個別審議契約3件）
その他	次回及び次々回の委員会開催日について
審議概要等	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
審議事項1 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》	
・製造会社の規格品以外の部品を修繕に使用することや保守管理業務を併せて任せることについては、現時点で安全性が確認されていない以上、直に緩和することは難しいと思うが、今後も継続して状況を確認し、緩和の可能性について検討してもらいたい。	・今後のエレベータ機器の技術情報の開示状況や国交省が策定中の維持管理に関する指針の状況等を踏まえながら、更なる改善策の検討をしていくこととしたい。
【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（独立系保守会社の団体に対する公募情報の提供、必要とする工事实績要件の緩和）を実施するとともに、エレベータ機器の技術情報の開示状況等を踏まえながら、更なる条件緩和について検討を続けることを求める。	

個別審議契約②：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》	
・次回公募時には、事前に参加可能業者をリサーチし、募集情報の周知の強化を図るとなっているが、これは同様の業務の募集に際してのみ行うのか。 ・改善策が当該業務や当該部門だけに限定されてしまうと、1つ1つの案件ごとに改善策を講ずることが必要となり、膨大な時間を要することになる。個別案件の改善策について、機構全体のものとして取り組むことはしないのか。	・実証実験の実施者、平成24年度契約に係る入札参加者、落札者、落札金額、落札率について説明。 ・自ら所掌する部門で発注する業務のうち、1者応札となったものについては、同様の取り組みを行っていく。 ・契約監視委員会でのフォローアップを踏まえて策定した改善策については、個別案件や個別部門に留まることなく、参加者を募ることが必要な1者応札案件の改善策としては、機構全体で取り組む必要がある。契約監視委員会の事務局でもある契約監理チームにおいて、各部門への指導徹底を図りたい。

意見・質問	説明・回答
<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（業務の分割発注、ホームページでの仕様書・入札説明書の公開、評価の対象とする同種業務実績の拡大、参加可能業者への公募情報の周知強化）を実施することを求める。</p>	

<p>個別審議契約③：平成23年度募集販売本部個人向宅地募集・契約等業務 個別審議契約④：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>	
<ul style="list-style-type: none"> ・参加の可能性がある業者として、信託銀行と不動産販売業者を挙げているが、信託銀行については論外、不動産販売業者についても、現時点ではこのような業務形態に対応するサービス提供を行っていないものと認識しているが、如何か。 ・この業務は、見方を変えると人材派遣業務であり、現在、このような業務に人材派遣を行っている業者は存在するのか。 ・信託銀行は仲介業は行っているが、人材派遣業は行っていないが、不動産販売業者については、ある程度、人材派遣業的な業務を行っているところがあると認識している。 ・人件費が固定費化している場合に、余剰部分をこういった業務に振り向けるケースと、このような業務がマーケットとしてかなりの規模となっている場合にサービスを提供するというケースが考えられるが、人件費は固定費化ではなく変動費化しており、人材も流動化しているのが不動産業界の特徴である。従って、人件費の余剰部分というものも発生せず、このような業務マ 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務ごとに想定している人工数、積算金額、募集拠点については拠点ごとの業務内容、人工数、積算金額について説明。 ・両者とも、仲介業を中心とした業務を行っていること、14者に対してヒアリングを行った際、不動産販売業者からは、一定収入が事前に確保できる点はメリットであるという意見があり、また、信託銀行からも対象外の業務であるとの意見はなかったことから、参加の可能性がある業者と判断したものである。

意見・質問	説明・回答
<p>一ケツも存在していないことを勘案すると、新たな業者の参入は極めて難しいのではないかと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この業務は、重要事項説明を行う等の高度な専門性がどの程度必要なのか。 ・今回、いくつかの改善策が同時並行的に講じられているので、それらの成果を見極めるためにも、契約期間の複数年化は慎重にお願いしたい。1年を2年にすることはあっても、3年、5年とするのは、他にやるべきことを全部やった後、最後にやるようにしてもらいたい。また、業務自体があまり専門的なものとも思えないので、総合評価における価格点の割合を高くし、もっとコストの安い人にやってもらうとか、いっそのこと、人材派遣を受け入れる業務にすることも検討してはどうか。 ・業務としては、個人向け宅地の募集と契約ができれば良いのだから、常設案内所に人を配置し、ホームページを作成し、ユーザーストック業務を行う等一定の人員が必要となる制約のもとに募集すると、それだけの人員体制をもっている者しか参加できないのではないかと。発想を転換し、こういうやり方で、これだけの分量を、これだけのコストで売れるという業者を集めて競争させる方が、アプローチとしては正しいのではないかと。 ・顧客サービス管理等業務、換地処分関連業務、鳥取新都市団地巡視等業務をまとめて発注することが合理的であることは理解するが、顧客サービス管理等業務以外の2つの業務が競争性の 	<ul style="list-style-type: none"> ・常設案内所における募集案内等業務、個人向けの宅地募集・契約等業務について、重要事項説明と同等の説明を行っている。 ・価格点と技術点の割合は、1:1としており、現行の基準では、価格点を最大限評価するものとなっているが、さらに価格点の割合を高く評価することについて検討してまいりたい。 ・ご意見を踏まえ、業者等からのヒアリングを行い、次回の発注に向けて、組み立てを検討してまいりたい。 ・まとめて発注した方がコスト増とならず、外注化の方が職員単価よりも安く済むという観点から、このような発注形態を採用していたが、コスト増なく分割が可能か、または、職員自ら実

意見・質問	説明・回答
<p>阻害要因となっていると思われるので、外注せずに、職員自ら実施する形態に改めてはどうか。</p> <p>・人件費の負担増が問題になるというのは、積算において採用している機構職員の給与単価が、民間の給与単価に比べて低いため、差額が発生するということなのか。それとも、業務の実施に伴う収入が発生しない、準備期間における人件費負担のことを言っているのか。</p> <p>・申し込み時点で、具体的な人員確保を義務付けていたものを、人員確保の目途に緩和するとのことだが、不履行リスクはあるかも知れないが、人員確保の目途のチェックは、あまり厳格にやらない方が良いと思う。民間企業が入りにくいのは、期間が1年だけということが要因と思われるので、2年、3年という複数年にすることが必要ではないか。</p>	<p>施することが可能かについて検討してまいりたい。</p> <p>・積算に採用している職員の給与単価や想定する配置予定人員数は、機構内部のものであり、仕様書に記載している業務内容と業務実施期間のみの情報では、機構の積算金額を推計できないことから、機構の給与単価が民間の給与単価と比べて高いか低いかはわからないのではないかと。人件費単価そのものの差額ではなく、準備期間における人件費負担増を問題にしているものと思料。</p> <p>・契約期間の複数年化は慎重に行うべきとのご意見と、複数年化が必要とのご意見を両方頂いているので、それらを踏まえて検討してまいりたい。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>本件については、機構が自ら提案している改善策（応募要件の緩和、業務の分割発注、複数年契約の採用、不動産関連団体への情報提供の拡大）の実施を求めるとともに、複数年契約の年数については慎重に決定し、発注形態の見直しについても引き続き検討することを求める。</p>	

<p>個別審議契約⑤：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》</p>	
	<p>・それぞれのシステムごとの作成業者名、契約金額、積算に係る根拠資料について説明。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・あと5年で終了する業務なので、今回の改善策を講じても1者応札が解消される可能性は低いと思われるが、最後の募集になるので、多少コストをかけても、業務フロー等を整理し、手続きを丁寧に行ってもらいたい。</p> <p>・ヒアリングにおいて、どのような情報が公開されると参加しやすくなるかといった質問はしているのか。</p> <p>・現実的に、随意契約ほどの厳しいコスト査定がされない分、競争性が確保されていない一般競争入札については、高コストとなってしまうリスクがあることから、当初のシステム開発業務と複数年のメンテナンス業務を併せて一括発注することで、トータルコストの縮減に繋げる検討を行ってはどうか。</p>	<p>・そのように対応することとしたい。</p> <p>・他社が開発したシステムについては、セキュリティ上の問題が発生した場合に、開発者とメンテナンス業者における責任の所在が曖昧になるので、参加が難しいとの意見は聞いているが、改善策につながるような情報の公開の希望についての踏み込んだ質問はしていない。今後、機構の他のシステム開発業者への事前周知を拡大するに当たり、参加のインセンティブとなるような情報の公開の希望についても、ヒアリングを行うこととしたい。</p> <p>・民間のように随意契約としながらコスト査定を厳しく行い、コストの縮減を図る方式が一番効果があるが、公的発注機関という性格上、一般競争入札が前提となってしまう。発注方式の見直しについては、引き続き検討してまいります。</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（業務フロー等詳細情報のホームページでの周知徹底の拡大、実績を有するシステム開発業者への情報提供の拡大、契約期間を5年間に延長）の実施を求める。</p>	

審議事項2 「一定の関係を有する法人」のみによる競争入札となった契約について

個別審議契約①：神奈川地域支社再開発物件瑕疵対応に係る権利者調整等業務

個別審議契約②：東京都心支社再開発物件瑕疵対応に係る権利者等調整等業務

《分類：機構支援業務》

意見・質問	説明・回答
<p>・平成24年度以降は、このような契約形態での発注は予定していないとのことだが、今回、瑕疵対応に係る権利者等調整等業務のみに特化した発注形態となった理由は。</p> <p>・今後は、事業の最終局面の瑕疵対応業務単独で発注するのではなく、事業の前段の業務と併せた発注を行うとのことだが、具体的には、どのような業務と一緒に発注するのか。</p>	<p>・当初随意契約で行っていた業務を一般競争に切り替えた過渡期であり、複数の地区において物件の引き渡し相次ぎ、瑕疵対応等の権利者等調整等業務が同時期に重なって発生することとなり、職員のみで対応することが困難となったことから、当該瑕疵対応に係る権利者等調整等業務のみを外注したものである。</p> <p>・権利者等からの問い合わせ対応等に関する業務や工事の施工に関する調整業務等と併せて発注することを想定している。</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（業務フロー図、物件概要等詳細情報のホームページでの周知徹底の拡大、予定管理技術者の対象資格要件の拡大、事業中の他の業務と併せた発注形態への見直し）の実施を求める。</p>	

個別審議契約③：土木技術を活かしたストック再生・活用方策の検討業務 《分類：調査検討、計画策定等業務》	
<p>・このような調査検討業務のうち、一定の関係を有する法人のみによる入札となったものは、他にあるのか。</p> <p>・一定の関係を有する法人のみによる入札となった案件と、そうならなかった案件における条件等の違いについて、もう少し整理してもらえると、状況がはっきりするのではないかと。</p>	<p>・担当する業務のうち、土木に関する業務で言えば、10件程度の発注があるが、一定の関係を有する法人のみによる入札はこれだけである。</p> <p>・マニュアル作成等、成果品のイメージが湧きやすいものに比べ、今回の業務は、土木技術を活かした検討業務という幅広の提案を求めたことが、結果的に分かりにくかったのではないかとと思われるので、今後は、その点も含めて整理することとしたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・このような業務は、競争環境の確保の面の他に、費用対効果の問題も重要なので、成果品の質の確保の問題と併せて、両建てでチェックするようにしてもらいたい。</p> <p>・検討業務という名称から、機構自らが企画・検討を行う業務と受け止められてしまったのではないか。</p>	<p>・そのように対応することとしたい。</p> <p>・機構自らが行う部分と外部に委ねている部分を明確にし、共にアイデアを出しながら、会議等を通じて具体化していくといった業務内容が分かるように配慮すべきであった。</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（同種業務の拡大、閲覧資料の整備等詳細情報の周知徹底の拡大、業務実績を有する者への情報提供の拡大）の実施を求める。</p>	

<p>その他</p>
<p>次回(第13回契約監視委員会)は、平成24年9月20日(木) 10:00~12:00、次々回(第14回契約監視委員会)は、平成24年11月29日(木)15:00~17:00に開催することを確認した。</p>