

第13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8月6日（月）
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	<p>長沢 美智子（弁護士（東京丸の内法律事務所）） 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） 根岸 尚（都市再生機構監事）</p>
審議事項等	<p>1 報告事項 (1) 公益法人に対する支出の点検・見直しについて (2) 契約監視委員会規程の改正について 2 審議事項 (1) 公益法人に対する契約による支出（平成23年度）について (2) 独立行政法人から公益法人への契約以外の支出についての見直しの状況</p>
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 報告事項 (1) 公益法人に対する支出の点検・見直しについて (2) 契約監視委員会規程の改正について	<p>・「公益法人に対する支出の公表・点検の方針について」(平成24年6月1日行政改革実行本部決定)、「公益法人に対する支出に係る公表・点検について(依頼)」(平成24年6月1日内閣官房行政改革実行本部事務局事務連絡)、「公益法人に対する支出に係る公表・点検について」(平成24年6月4日国土交通省大臣官房長事務連絡)に基づき、機構の公益法人に対する支出について、①支出そのものについて必要性があるか②競争性を高めるなどより効率的・効果的な支出とできないかの観点から、点検・見直しを行うこととされたところであるが、この点検・見直し結果が妥当であるかについて、新たに、契約監視委員会でご審議いただくこととなった経緯を説明。併せて、新たに審議事項が追加されたことに伴い、契約監視委員会規程(平成21年独立行政法人都市再生機構規程第26号)を改正することについて説明。</p>
<p>【委員会意見】 契約監視委員会規程を改正し、「公益法人に対する支出の点検・見直しについて」契約監視委員会の審議対象とすることについては、報告のとおり了承することとする。</p>	
2 審議事項 (1) 公益法人に対する契約による支出(平成23年度)について	
	・公益法人に対する契約による支出(平

意見・質問	説明・回答
<p>【保全工事に係る事務処理業務関連】 ・この業務を実際に行っている者は、ここ3,4年でどれくらいあるのか。</p>	<p>成23年度)の実績(60件)について、業務分類(【競争契約】機構支援業務(47件):①保全工事に係る事務処理業務(13件)②居住者説明等業務(11件)③UR賃貸住宅団地管理業務(21件)④UR賃貸住宅募集等業務(2件)、調査検討・計画策定業務(5件)、【随意契約】調査検討・計画策定業務(1件)、データ提供業務(4件)、機構支援業務(3件):①高齢者住宅管理・募集業務(2件)②東日本大震災に係る災害復旧工事発注等支援業務(1件))ごとに、業務の内容及び支出そのものの必要性等の点検結果(1者応札等の改善策)について説明。</p> <p>機構支援業務については、職員定員が制約(削減)されている中で、職員自らが対応することが困難であり、外部に発注することにより効率的な業務実施が可能となっていること。仮に外部委託ができなくなった場合には、団地の維持修繕工事の適切な実施、団地再生事業等の円滑な実施、団地管理面での安全・安心な住環境の提供、UR賃貸住宅の契約獲得等に支障をきたすこと。その結果、居住者サービスやお客様サービスの停滞を招くとともに経営へも重大な影響を与えかねないという問題点があることについて説明。</p> <p>・平成22年度までは、(財)住宅管理協会と随意契約を行っていた業務であるが、競争化に当たり、業務を見直し、業務量の縮減を図った結果、(財)住宅管理協会以外にも、(株)九州都市整備センターが受注している。なお、ヒアリングの結果、同種業務の受注能力を有する者が、事前に情報があれば参入を検討する意向を表明していることから、更なる競争参加者の拡大に向けて、公募情報提供の拡充を図る予定。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・機構支援業務の相手方の選定は、価格点：技術点が1：2の総合評価方式となっているが、実際に、新規の業者が落札者となることが可能なウェイトバランスとなっているか。</p> <p>・具体的には、団地の修繕計画策定のための基礎資料作成等を行うこととなっているが、成果物のフォーマット、様式、作業手順書等は明確になっているか。</p> <p>・今回の公募に当たり、前回の業務を実施した際のフォーマットや実際の成果物が公表されているという理解でよいか。</p> <p>・基礎資料作成業務というものは、1度実際に作成することがノウハウとなり、既に作成経験がある者と初めて作成する者とは、根本的に状況が異なる。既落札者の成果物をそのまま利用できる状況にないと、初めて作成する者が新規参入することは難しいのではないか。</p> <p>また、競争性が十分確保されていない状況において、公表時期を早めたり、公募情報提供の拡充を図ることだけで、実効的な競争化が図れるとは考え難いことから、本質的に競争化を図る方法を検討する必要があるのではないか。</p> <p>・一般的に、ノウハウ蓄積型の業務は経験者が強く、新規参入者に、経験者の経験に見合う部分の下駄を履かせない限り、実質的な競争は発生しない。</p>	<p>・技術点のウェイトを価格点の2倍としているのは、単なる価格勝負とならないようなウェイト付けにしているものであり、技術点の評価は、機構業務の実績のみに限定することなく、RC造の3階建て以上の共同住宅の設計及び修繕経験があれば評価する仕組みとなっている。</p> <p>・仕様書という形で、配布している。</p> <p>・落札決定時に、技術点の内訳は公表しているが、実際に業者が提案した技術提案書の内容や最終的な成果品については、公表していない。</p> <p>・受託した者の成果物を公表することの適否については少し議論の余地があると考えており、また、この業務だけの問題ではなく、同様の業務に共通する問題であることから、部門横断的に検討させていただきたい。</p> <p>・この業務だけの問題ではないことから、部門横断的に検討させていただきたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>本来、機構の業務なので、受託者が構築しているシステムや、フォーマットを機構に帰属させ、常に新たな参入者が利用できるような環境を整えなければ、経験者が有利となる状況は変わらないのではないのか。</p> <p>・この業務や賃貸住宅募集等業務などは、民間で実際に行われている業務であるにもかかわらず、機構の受注を希望する業者が少ないというのが現状。この原因が、機構が長年行ってきた賃貸住宅管理業務が非常に特殊性を持ったものであるということであれば、フォーマットや成果品の情報開示をしても、一般の業者が参入し難い状況は変わらないのではないのか。賃貸住宅の入居相談や空家住宅案内、入退去事務等において、一般の業者と異なることを要求しているのであれば、門戸を開放する意味でも、民間賃貸住宅市場で行われている業務内容に近づけることも必要ではないか。</p> <p>また、居住者説明等業務、団地管理業務、募集業務については、重要説明事項等の指示はあっても、様式や成果物について、一定のフォーマットを求めているのか。自由度をもって、業者の個性や提案を求めている部分はないのか。</p> <p>・これまで機構の事業に全く関わっていない業者にとっては、機構の業務実施に当たって非常に特殊なものを要求されるとか、これまで長く受注してきた業者により確立された独特のシステムが存在していると受けとめているのではないか。機構独自のものがあるのであれば、それをしっかりと情報提供し、反対にないのであれば、そのことを積極的にアピールすべきではない</p>	<p>・募集業務について申し上げれば、重要事項説明は、法律で説明事項が決められているので、それに基づいて説明することを求めているが、それ以外、特定のフォーマットを定めて業務を実施させるようなことは行っていない。機構の端末を操作し、空家検索を行う必要があり、それを熟知してもらわうらいである。</p> <p>・機構業務の内容に関する情報発信については、引き続き検討することとしたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>か。</p> <p>【居住者説明、団地管理、募集等業務関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者説明、団地管理、募集等業務については、一定のルールは決まっています、標準的なQ&Aも存在しているのではないのか。それらをきちんと明らかにすれば、もっと競争性が確保されるのではないのか。 ・民間業者の参入に向けた改善の方向性には2つあり、1つは業務の発注内容自体を標準化することであり、民間業者がやっている委託内容と同じになれば、競争性が拡大する。実際、募集業務は、大分標準化されつつあり、一般的に、落札率が低く抑えられる結果となっている。一方、保全工事に係る事務処理業務は、そこまで標準化が進んでいないことから、複数応札により競争性が拡大し、落札率が低下するといところまで行っていない。標準化できないのであれば、フォーマットを新規参入業者に開示することにより、見えない参入障壁を除去するという、もう1つの方向に進むことが必要となる。いずれにしても、しっかりした競争環境を確保できる状況にすることが先決であり、契約期間を3年に延長する場合には、その順番を意識した上で行ってもらいたい。 ・居住者説明業務というのは、民間の大規模賃貸業者も行っているのか。行っている場合は、どのように業者を選 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地管理業務については、入札説明書に窓口の開設時間や団地訪問回数等細かい内容も含めた手順を示すことにより、情報をすべて開示しており、民間の不動産業者が実施している管理業務とかけ離れたことを行っているわけではない。実際、団地管理業務では、1か所だけ1者応札となってしまったが、平均すると、4者程度が入札に参加しており、極めて一般的な業務であると認識している。 ・改善の方向性については、引き続き検討することとしたい。 ・民間でも、マンションの建て替えを行う際には、移転交渉等の居住者説明業務が発生することから、機構ほど多

意見・質問	説明・回答
<p>んでいるのか。</p> <p>・居住者説明業務の相手方の選定は、価格点：技術点が1：1の総合評価方式となっているため、技術点の方で到底勝てないと判断している業者が多いのではないかと。民間では、価格のみで業者を選んでいるということであれば、機構も価格のみの一般競争に切り替えることで、競争参加者が増え、落札率の低下にもつながるのではないかと。公益法人が実施している業務について、廃止、縮小、実施主体の変更などを行うべきものについて、速やかに措置を講じることとなっているが、廃止、縮小ということは多分ないと思われるので、実施主体の変更を行わせるためには、短期的に乱暴にやろうとすれば、価格のみの一般競争ということも考えられるのではないかと。</p> <p>【調査検討・計画策定業務関連】</p> <p>・間接工事費等諸経費動向調査というのは、間接工事費の妥当性を調査する業務を委託するものか。妥当性、適切性、合理性というものは厳しく見る必要があり、本来であれば、機構自ら行うものを、スタッフや時間の関係で、外注しているということか。</p> <p>・「東京都心部における都市再生推進のための公共交通サービス水準に関する調査」は、1者応札のフォローアップ票の対象となっていないのか。</p> <p>・1者応札のフォローアップ票の対象には、機構の関連公益法人や国交省所管の公益法人も含まれているのか。</p>	<p>くはないとしても、業務は存在する。例えば、マンションの管理組合であれば、入札で一番安いところを選ぶというやり方をしている。</p> <p>・長年にわたり実施している業務であり、市場の調査に時間がかかり、色々なサンプルを集めて動向を把握しないと出せない数字であることから、外注しているものである。</p> <p>・前回、8者による複数応札であったため、2回連続1者応札という要件に該当していないことから、フォローアップ票の対象となっていない。</p> <p>・2回連続1者応札のフォローアップ票については、相手方の法人格に関係なく、すべて対象となる。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・今回の公益法人に対する支出に係る点検・見直しの対象には、一般財団法人は含まれていないのか。</p> <p>【データ提供業務関連】</p> <p>・企業情報提供業務というのは、機構だけでなく、他の建設会社もここを利用しているのか。</p> <p>・企業情報提供業務は、当該公益法人1者により完全に独占された市場なのか。</p> <p>・企業情報提供に係る料金が適正かどうか判断する方法はあるのか。</p> <p>・この企業情報提供業者が公益法人から一般財団法人に移行した場合、監督部局のコントロールが効きにくくなり、価格の妥当性がより検証しにくくなるという状況は発生しないのか。</p> <p>・公益法人制度が変更され、独立性が高まる方向に動いており、特に一般財団法人等に移行するところがこうした独占業務を持って行ってしまう場合、どのくらいきちんとした管理ができるか不透明だと思っている。独占であることを背景に、単価が上がるなどの問</p>	<p>・一般財団法人は、公益法人に対する支出に係る点検・見直しの対象に含まれていないことから、平成23年度に公益法人だったものでも、平成24年度に一般財団法人に移行したものは、次回の点検・見直しの対象からは、外れることとなる。</p> <p>・機構のような発注者側も工事を受注する建設業者側も双方で利用している。例えば、専任が求められる監理技術者の資格情報や配置情報をタイムリーに把握し、重複チェックを行っている。</p> <p>・そのとおりである。</p> <p>・使用料として設定されているため、機構として価格の妥当性を判断する術はないが、基本的に公益法人が使用料を取る場合には、認可している部局において過大な利益とならないよう監督を行っている。</p> <p>・建設業法施行規則において、指定機関として定められた法人であることから、主務大臣が業務の中身や価格の妥当性についてチェックを行っている。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>題行動がある場合には、適切に、国交省等に対して連絡・通報するというチェック体制を機構として整える必要があるのではないか。</p>	
<p>【委員会意見】 業務についての必要性は認められるが、より競争性を高める改善策として、業務の内容を標準化することや、標準化できない業務については新規参入業者にフォーマット等を開示する等して、事実上の参入障壁を除去する方策について、引き続き検討することを求める。</p>	
<p>(2) 独立行政法人から公益法人への契約以外の支出についての見直しの状況</p>	
<p>・ 同一の法人に対して会費と協賛金の支払いを予定しているものがあるが、協賛金については削減を予定しているのか。それとも継続支出を予定しているのか。</p> <p>・ 最低口数を超える会費を支払っているものについて、最低口数で調整中となっているものは、どのような状況にあるのか。</p>	<p>・ 公益法人に対する契約以外による支出（平成23年度）の実績（29件、1,340万円）について見直しを行い、都市再生等の機構の事業に役立つもの、事業に必要な最新情報を得られるもの、事業の実施に有益な人脈形成に役立つもの、機構の事業を国民一般に広くPRできるような活動を行っているもの、職員の啓発、スキルアップが図れるものに限定した結果、平成24年度は、14件（会費：9件、セミナー：5件）、140万円まで縮減することとしたことについて説明。</p> <p>・ この協賛金は、イベント開催時に別途支払うものであり、毎年開催されるイベントであることから、継続支出を予定している。</p> <p>・ 相手がある話であり、縮減に向け、国から大きな方向性が示されている中で、今後のお付き合いの関係でどのくらいの額が妥当かについて、引き続き検討していくというものである。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・機構という組織は、ある程度中立的な機関であることを踏まえるとともに、会費というものは、本来対価性がないものなので、費用対効果のようなビジネス的要素により必要性を判断すること自体、間違っているのではないかという問題意識を持っている。</p> <p>・ここまで縮減したことにより、弊害が出ないのかということの検証は難しいが、弊害があれば、再び増やすという議論もあっていいと思う。これだけ縮減したことが妥当なのか、逆に増やさなければならぬのかといった議論をどう組み立てていくのか。時期を見計らってお付き合いを再開するのか、どうしても必要だという説明が考えられるのか、いずれにしても、一度、機械的に減らしたものを増やすという議論にはならないと思うが、どのように考えているのか。</p> <p>・お付き合いという面もあり、全部が全部、明確な費用対効果だけで計れるものではないが、特に、最低額を超える支出を行う場合には、単なるお付き合いのレベルを超える何らかの意味合いが必要となる。それが無い場合は、機構が独立行政法人である以上、要件となっている最低額しか支出できないということにならざるを得ないのではないか。どこにメリハリをつけていくのかということをはっきりすると、一律でちょっと増やすという議論は、多分できなくなるので、そのあたりの評価の軸を作ってもらいたい。</p> <p>・1,300万円払っていたものを1,200万円に減らしたということは、これまで無駄遣いしていたのではないかと</p>	<p>・事務局としては、国の方針に従い、とにかく減らすということで取り組んでいるが、ご意見の内容は、今後重要となる部分なので、状況を見ながら検討していきたい。</p> <p>・検討することとしたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>れかねないが、本当はそうではないのではないか。一度減らすと、増やすのは相当至難の業だと思われるが、もう一度精査する機会があるのであれば、必要性や金額について精査することが必要だと思う。</p> <p>・今回の削減に当たっては、目標となるパーセンテージを国から示されているのか。</p>	<p>・国からのできる限り、精一杯削減するようにとの指示に基づいて見直した結果である。</p> <p>・このような点検・見直しを行う端緒となった独立行政法人においては、90数パーセントの削減を行い、結果を公表していることから、その例にならい、真に必要なものに限定して見直しを行うよう、国交省から機構に対して指示しているところ。</p>
<p>【委員会意見】 真に必要なものに限定した大幅な縮減となっており、機会があるのであれば、再度精査した上で、機構として最終判断することを求める。</p>	