

第16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25年2月19日（木）
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） 根岸 尚（都市再生機構監事）
審議事項等	審議事項 1 平成24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 個別契約に係る審議 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（平成24年度第3四半期）（個別審議契約2件） 3 平成24年度において2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約のうち今年度に応募手続を行う契約について
その他	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 平成24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	<ul style="list-style-type: none">・平成24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、前年同期に比して契約実績額及び1者応札・1者応募の件数の増加要因となっている複数年契約の状況等について説明。
【委員会意見】 特段の意見はなかった。	

審議事項2 個別契約に係る審議 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(平成24年度第3四半期)(個別審議契約2件) 個別審議契約①:平成24年度保全情報オンラインシステム等の改修業務 《分類:情報システム関連業務》	
【落札率について】 <ul style="list-style-type: none">・直近5年の落札率はどのように推移しているのか。・1者応札では競争性が働かないと思われるが、なぜ落札率が下がるのか。・ファンクションポイント法により予定価格を積算しているとのことだが、	<ul style="list-style-type: none">・個別審議契約に係る説明に加え、システム関連業務の競争化の経緯、過去の契約監視委員会における審議状況、当初システム開発及びシステム改修における契約状況、他の発注機関における契約状況等について説明。・平成19年の随意契約の時は約90%だったものが徐々に下がってきて、現在の87%になったもの。・結果的に1者応札となっているが、公募の時点では他社の参加も想定されるため、競争性が働いているものと思料。・この契約についての要因は確認していないが、他の契約で確認したもので

意見・質問	説明・回答
<p>87%の落札率となっている要因は、開発工数が積算より少ないからなのか、それとも単価が安いからなのか。</p> <p>【業務内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎年行われているプログラムの改修、追加の内容については、どこで明確になっているのか。一般に民間ではこういったものは必ずしも明確になっていないが。 ・一般にこの業界ではメンテナンス契約の中で若干の改修を行うことが多いが、この契約はそうではないのか。 <p>【1者応札の要因について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発者以外の者が参入しない要因に既存のシステムを理解するために多大な時間と労力を必要とするところがあるが、システムを理解することはそんなに大変なのか。 ・改修したシステムが障害を起こした場合の責任の所在が不明確というのはどういうことか。 ・民間であれば、コストを下げるために積極的に競争性の阻害要因の解消に努める。業務内容を区分したり責任関係を明確にするなど、自ら提案する改善策はまだあるのではないか。 <p>【新たなコスト削減方策について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでも色々な改善策を実施しており、これ以上新たな改善策はないという前提での意見。事実上競争になる余地がないのに落札率が87%というの 	<p>は、積算より工数が少ない状況であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎年度、担当部門からの改修要望に基づき仕様書を作成しているため、そこで改修内容は明確になっている。 ・システムの運用保守契約は別途あり、この契約はプログラムの変更のみを行うものである。 ・システム自体の中身を理解することはそんなに難しいことではないが、理解するためのプログラムの数量が膨大にあることから、全体を把握するのに時間を要するものである。 ・ホストコンピューターとの接続の際にシステムが障害を起こした場合、改修したシステムが原因なのかホストコンピューターの潜在的要因によるものなのか、判断が付きにくいということである。 ・仕様書の詳細化も既に行っており、業務内容を十分に理解してもらうための業務準備期間も2週間から1か月に延長してきたところ。この期間を更に長くした場合、システムの改修時期が遅れてしまうため、現実的には厳しい。

意見・質問	説明・回答
<p>は、予定価格が高い可能性がある。実際の工数、単価を確認し、更に予定価格を引き下げられないかの検証を行い、予定価格をギリギリまで下げる。そこで落札率に応じた契約期間（100%：1年、90%：2年、80%：5年）を設定し、長期安定契約をインセンティブとした価格低減を図る。5年間のオプション契約となった場合、その間の実績検証により持続的な予定価格の低減を行うことで効率化を追求する。最終的には予定価格が下げ止まり単年度契約に落ち着いたとしても、持続的な効率化は進むことになる。落札率が下がる仕組みの導入により、競争が発生しなくても効率的であるという説明をする方が建設的ではないか。</p> <p>【契約方法について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参加者の有無を確認する公募手続きは、随意契約を前提としているものなのか。国等が定めている手法なのか。 ・参加者の有無を確認する公募手続きは、毎年競争入札が事実上の手続に過ぎない場合にやむを得ない手段とし 	<ul style="list-style-type: none"> ・国等と同じ手法であり、随意契約を予定している旨を公示した上で参加者を募り、資格要件を満たす参加者が応募してきた場合には、随意契約を予定していた者との間で競争を行うというもの。あらかじめ公募により参加者の有無を確認することから、「競争性のある随意契約」に分類されている。システム改修業務も当初はこの手法で行っていたものを、「随意契約等見直し計画」の策定に当たり、当時の契約監視委員会での審議を踏まえ、機構の判断により一般競争に切り替えたもの。当初より他の参加者が無い状況が変わっていない現状を踏まえ、透明性、競争性が高い参加者の有無を確認する公募手続きについて、この機会にあらためてご紹介させていただいたもの。

意見・質問	説明・回答
<p>て考えられるもので、本来的にはよろしくない。実質的には随意契約をしているのと一緒にありながら、随意契約ではないように見えるので、筋論としては良くない。競争入札のオプションにより複数年契約となれば毎年入札を行う必要もなくなり、むしろ随意契約としてしっかり説明するというのも選択肢として検討する方が良いのではないか。</p> <p>・ 予定価格を実際の工数、単価に連動させてギリギリまで引き下げていく方法は良いと思うが、公募という手続きは形式的には必要だと思うので、公募により参加希望者がいないことを確認してから、実質随意契約ということで、きちんと説明すれば良いと思う。</p> <p>・ 「競争性のない随意契約」として取扱われないと競争化に向けたインセンティブが働かなくなってしまうことが問題。システム開発のタイミングで10年間のメンテナンスも含めた契約とする形であれば競争性が働くが、メンテナンスを切り離した場合、初期開発をした者以外は参入しえない。本契約については、システム開発自体が随意契約であり、このようなものについては、システムを全面更新するタイミングで保守メンテナンスも含めた競争入札を行う形に移行していく必要がある。それまでの間は、契約の適正性についての説明責任を毎年持ち続けるべきではないか。</p>	
<p>【委員会意見】 委員から意見のあった、実状を反映した予定価格に見直しを行うとともに、落札率に応じた契約年数をオプションとして採用する方式について検討し、競争性が発揮されない状況であっても同様のコスト削減効果が発揮されるよう改善を図ることを求める。</p>	

意見・質問	説明・回答
-------	-------

個別審議契約②：UR賃貸住宅等緊急事故通報受付（一般）等に係る業務（西日本支社）－B 《分類：賃貸住宅管理関連業務》	
<p>【業務実施体制について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実際の作業を行うのは、積算上の3.3人工に対して何人か。 <p>【業務内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1日の稼働状況はどうか。1件当たりの対応時間はどれくらいか。 ・本業務を切り離して発注することとした場合、例えば他の会社との掛け持ちによるコストの低減や機構の給与単価と比べ著しい賃金コストの低減が見込まれないとコストの低減は期待できない。切り離して発注することとした場合の効果について検証しているのか。 ・小規模修繕工事と切り離すことで本業務の方は現状より高くなるかもしれないが、制約が外れたことで競争性が担保され小規模修繕工事の金額が下がり、トータルとしてのコスト低減を行うことが目的か。それとも、緊急事故通報受付業務自体の金額をもっと下げることが目的か。 <p>【改善策について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本業務を切り離した場合に現在と同じ金額で実施することが可能なのか、コールセンター等に出した場合に、金額が合理的に下がりそうな余地があるのか、また、小規模修繕工事の競争性の確保についても、本当に小規模修繕工事の第1工区の競争に参加してくれるのかについてヒアリングしてもらい 	<ul style="list-style-type: none"> ・交代時などにラップすることはあるが、常時1名が張り付いている。 ・1日10件程度。対応時間は内容により異なるが、1件当たり5分～10分程度。 ・電話受付から現場対応まで含めた1コール当たりの平均単価及び人件費単価について本業務実施者にヒアリングをしている。競争に付した際にどのくらいになるかというところはあるが、現行の単価がある程度割安になっている実態はあると思う。 ・本業務自体の金額を下げたいという面と第1工区の小規模修繕工事においては、他の工区のバックアップ、緊急事故通報受付業務、緊急修理業務がネックとなっていることがヒアリングによって判明したので、まずは緊急事故通報受付業務を切り離して発注するという改善策を提案したものである。 ・事前検証することとしたい。

意見・質問	説明・回答
<p>たい。その上で、これらの点について十分に確認されれば、1度分けて発注するということが現実的になってくるので、そのためにも事前検証を進めていただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本業務を切り離れた時に、小規模修繕工事の第1工区の工区設定は変えるのか。第2、第3、第4工区をカバーしないといけないのか。 ・本業務と小規模修繕工事を分けた場合に、コスト削減効果がより大きいのは小規模修繕工事の方に可能性があると思われるので、第1工区の工区割が本当にこれで合理的なのかについても検討して欲しい。 ・小規模修繕工事の第1工区の業者が他の工区の補完機能を果たすことで、業務実施体制に若干不安のある業者でも第2工区以下の工区に参入することが可能となっている面もあるのではないかと。計画的な空家修繕と小修理と夜間の突発的な事故受付業務と必ず現場に駆けつける業務をセットで出しているメリットを鑑み、これを分離した時に本当に効率的な仕事ができるのか、もっと安い単価で競争性を発揮させることができるのかどうかを、あらゆる角度から検証して欲しい。何が何でも競争化するというのではなく、競争性が発揮されていなくてもそれが合理的であり効率性があるのであれば、きちんとそれを説明するのがこの委員会の場であると考えている。 ・コールセンター機能を機構が保持する方式も検討するとあるが、具体的に 	<ul style="list-style-type: none"> ・第1工区については自分の工区はもちろん、第2工区以下の業者がどうしても対応できないようなケースにおいて、代わりに対応することとしている。そのため、どの工区にも対応できる必要がある。 ・ご指摘を踏まえ、検討する。 ・小修理と空家修繕を分離することは考えておらず、同じ団地・住宅について、状況を分かっている業者が常に修理の対応をすることは、団地管理上も望ましいことだと思っている。その部分と電話を受け付けて業者を手配する業務のどこにミシン目を入れるのが一番業務としてうまくいくのか、スムーズに流れるのかについてしっかり検証することとしたい。 ・現行、(株)日本総合住生活が保持している電話番号、責任者、オペレーター、

意見・質問	説明・回答
<p>はどうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃とセキュリティー等のサービスはトレードオフの関係にあるともいえ、本業務もこのような関係にあるのかというところからの検討が必要ではないか。また、本業務の中には家賃の問い合わせや色々な相談等緊急性のないものも多く含まれていると推測されるが、現状の業務範囲が適当なものかについての検討も必要ではないか。民間が自社で行っている理由も含め、緊急性のないものについての切り分けや、苦情の内容、頻度などについても併せて検討すべきではないか。 ・改善案を実施することにより如何にコストダウンができるかどうかについて事前に検証していただき、次回にでも結果を報告してもらいたい。 	<p>システムについて、機構がすべて保持するケースを最大とし、自ら責任を持つ部分と外注する部分に分けて検討していきたいという趣旨である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・了解した。 ・検証にどのくらいの期間を要するか確認した上で、事務局と調整し、次回又は次々回に報告をさせていただくこととしたい。
<p>【委員会意見】 機構が自ら提案している改善策（小規模修繕工事と緊急事故通報受付対応業務の分離発注）について、コストダウンのみにとどまらず総合的な視点から検証を行い、結果について報告することを求める。</p>	

<p>審議事項3 平成24年度において2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約のうち今年度に応募手続を行う契約について</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度第2四半期までにおいて2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約96件中、今年度募集手続きを行う71件及び前回1者応札等であったもののうち関係法人等のみの競争となった契約14件中今年度募集手続きを行う12件について、改善策を踏ま

意見・質問	説明・回答
	えた募集手続きの状況について説明。
【委員会意見】 特段の意見はなかった。	

その他
次回(第17回契約監視委員会)は、平成25年5月21日(火)15:00~17:00に正式決定し、次々回(第18回契約監視委員会)は、平成25年9月5日(木)15:00~17:00に決定した。