

第18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9月5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（青山学院大学名誉教授、東京有明医療大学客員教授） 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（早稲田リーガルコモンズ法律事務所）） 鹿野 治雄（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25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 UR賃貸住宅の既存エレベーターへの戸開走行保護装置（UCMP）設置工事に係る随意契約及びコスト縮減結果について 2 個別契約に係る審議 UR賃貸住宅等緊急事故通報受付（一般）等業務の分離発注検討について（第16回委員会（H25.2.19）における指摘を受けての対応） 3 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（平成24年度第4四半期まで）
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
<p>審議事項1 平成25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> <p>UR賃貸住宅の既存エレベーターへの戸開走行保護装置（UCMP）設置工事に係る随意契約及びコスト縮減結果について</p> <p>【UCMP設置費用について】</p> <ul style="list-style-type: none">・メーカーごとの1基当たりのUCMP設置費用に差が出ているが、これはエレベーターそのものの設置費用の差によるものなのか。・最終的には、メーカーごとのUCMP設置費用の差は解消され、低い価格のメーカーの水準に落ち着くことになるのか。 <p>【コスト縮減額について】</p> <ul style="list-style-type: none">・コスト縮減額は、予定価格と契約金額の差を合計したものか。・予定価格との関係はどうなるのか。	<p>・平成25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者応募の件数の変動要因となっている複数年契約の状況等について説明。</p> <p>また、新たに真にやむを得ない随意契約の対象となるUR賃貸住宅の既存エレベーターへの戸開走行保護装置（UCMP）設置工事に伴うコスト縮減結果について報告を行った。</p> <ul style="list-style-type: none">・エレベーターの設置費用そのものではなく、メーカー毎のスケールメリットの差やUCMP設置の体制整備や取組状況の違いによるものと思料。・最終的にはそのような水準に到達させることを目標に交渉していく。一方、5年間で設置を完了させるというスケジュールなので、メーカー比較と併せて、公共住宅事業者等連絡協議会に集積される価格情報も活用しながら交渉していく所存。・競争入札を前提とした参考見積に基づく積算額と価格交渉後の参考見積に基づく積算額の差の合計をコスト縮減額としている。・価格交渉後の参考見積額をベースに予定価格を設定することになるので、落札率という点では、限りなく100%に

意見・質問	説明・回答
<p>・コスト削減に当たっては、削減額や削減率についての目標はあるのか。</p> <p>・削減率についての目標を持ち、目標に対してどれくらいの成果を上げたのか評価する必要があるのではないかと。5年間あるのだから、他のメーカーとの互換やその間の技術開発を活用することにより、更なる削減を実現することも検討すべきではないか。</p> <p>・同じメーカーでも、削減率に差が出ているのは何故か。</p> <p>・UCMPは、メーカーごとに追加する仕様内容が異なるものなのか。</p> <p>・UCMPとは、正確には、戸開走行保護機能を追加するものであり、要求されている機能レベルは明確だが、そのために設置する装置の内容は、メーカーごと、また、機種によって異なるため、単価が異なるものとなっていると解して良いか。</p> <p>・今年度のUCMP設置工事の対象は全体の1割程度となっており、さらに多くの削減が見込まれるので、削減交渉の過程をしっかりと把握し、削減率が</p>	<p>近い数字になる。</p> <p>・今年度から始まった取り組みであり、5年間で完了させなければならないという期間の制約があるため、メーカー間の比較や他の発注機関との比較により価格引下交渉を行うという形に留まっている。</p> <p>・メーカー間の互換性の問題は、これまでも難しい部分があったが、更なる削減に向けて検討したい。</p> <p>・同じメーカーでも、規格による違いがあり、機械室の有無や耐震補強部分の違い、使用部材、取替箇所、制御盤の製造年代等により、削減率に差が出ている。</p> <p>・メーカーごと、機種ごと、年代ごとに追加する仕様内容が異なるため、同じメーカーでも追加する仕様内容が違うケースがあり、削減率の差が生じることとなる。</p> <p>・そのとおりである。もともとの目的は、ブレーキの二重化とそのための制御系統を二重化することであるが、メーカーや機種によって、ブレーキの追加やブレーキそのものの入替など色々な仕組みになっている。</p> <p>・そのように対応したい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>異なる結果となった要因について分かり易く説明して欲しい。</p> <p>【契約の相手方について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該エレベーターの設置メーカー以外の者がUCMP設置工事を行うことはできないのか。メーカー間での互換性はないのか。 ・メーカー間のUCMP設置システムの互換性については、可能性はあるということか。 ・メーカー間のUCMP設置システムの互換性が排除されると、当該エレベーターの設置メーカー以外の者が契約の相手方となれないため、価格引下交渉が不利になるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれのメーカーがUCMP設置のシステムについて大臣認定を受けているが、既存エレベーターにおける動作確認までは対象となっていない。そのため、機構では、当該エレベーター設置メーカーに対して、大臣認定を受けたUCMP設置システムによる工事を実施させることとしたもの。 ・可能性はあるが、検証されているものではないので、安心・安全の観点から、エレベーター設置メーカーとUCMP設置システムのメーカーを同一としている。 ・エレベーター修繕工事においても、安心・安全の観点からメーカー純正部品の使用を前提としているところであり、一般競争入札であっても、実質的に競争原理は働いていない。今回、随意契約としたことで、対象数量全てを前提とした価格引下交渉が可能となったもの。
<p>【委員会意見】</p> <p>今後も引き続き、UCMP設置工事の随意契約実績と併せてコスト縮減の状況についての報告を求める。</p>	

<p>審議事項2 個別契約に係る審議 UR賃貸住宅等緊急事故通報受付（一般）等業務の分離発注検討について（第16回委員会（H25.2.19）における指摘を受けての対応）</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・第16回委員会での指摘を踏まえ、UR賃貸住宅等緊急事故通報受付（一般）等業務の分離発注に係る検討状況について説明を行った。

意見・質問	説明・回答
<p>【業務形態について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代表エリアの第1工区は、緊急受付業者と修繕業者が同一だが、それ以外のエリアは別々の業者が対応することとなる。業者間の連絡不備等に関する懸念についての対策はあるのか。 ・代表エリアの第1工区は、新たな業者の参入が見込めないかも知れないが、それ以外の工区は、競争により落札率が1%下がっただけでもそれなりの低減効果がある。一方、緊急受付業務のみ実施する工区が増えた場合、当該業務のコストが上がることはないのか。 ・代表エリア以外の第1工区のコストは、1%くらいは下がるのではないかとと思われるが、その分緊急受付業務のコストが上がるのがリスクとして考えられるのではないか。 ・自社コールセンターの導入を検討すること自体が、緊急受付業務のコストアップに対する抑止力となるので、検討することは良いことだと思う。 ・代表エリアの第1工区で行う緊急受付業務は、具体的にはどのような業務になるのか。 ・漏水等の連絡があった場合には、翌朝に業者に連絡して対応するのか。 ・緊急受付電話番号を機構が所有するというのはどういうことか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・代表エリアの第1工区の受託者に、バックアップ体制を取る形で責任をもってもらうことを予定しており、その旨、仕様書等に明記することで対応したい。 ・現在実施中の業者は、修繕業務とセットの場合でも緊急受付業務単独の場合でもコストは変わらないとのことだが、業務形態が変わったり、細分化されたりした場合に、コストが変わらないかどうかについては不明としている。 ・緊急受付業務を分離した時に、コストが上がるようであれば、その対策として、自社コールセンターの導入も検討していきたい。 ・昼間、住宅管理センターで行っている緊急受付業務について、夕方の終業後から翌朝の始業開始までの間に代行するもの。 ・緊急修繕に対応できる体制を構築しており、必要に応じて即時補修することとしている。 ・受託業者が代わる都度緊急受付電話番号も代わることになると、居住者の方に迷惑がかかるので、現在使用している電話番号を機構が買い取ることで、番号を固定化するという趣旨であ

意見・質問	説明・回答
<p>・自社コールセンターを導入する場合でも、相当規模の管理戸数に対するサービス機能が必要となるので、バックアップ体制構築に当たっては、24時間365日緊急受付対応を行っている民間専門業者の活用も検討してはどうか。</p> <p>【試行対象について】</p> <p>・代表エリアを設定して緊急受付業務を分離するのは、1エリアだけで試行するのか。試行対象が少ない場合、個別事情に影響されて、統計的な効果検証が難しくなるので、ある程度効果が見込めるのであれば、全体の半分くらいで試行してはどうか。</p>	<p>る。</p> <p>・自社コールセンターを導入する場合でも運営を委託する方式もあるので、民間専門業者の活用も含め、合理的な方法について検討してまいりたい。</p> <p>・どの程度の効果が見込めるかについては分からない部分もあり、都市部と郊外部といった立地にも影響を受けることから、試行対象の選定については、しっかりと検討してまいりたい。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>機構の検証結果を踏まえた試行実施の方針を進めるとともに、本日の質問等についてフォローすることを求める。</p>	

<p>審議事項3 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（平成24年度第4四半期まで）</p>	
<p>【1者応札改善理由について】</p> <p>・1者応札が改善されたものの理由は何か。</p>	<p>・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150件中、募集対象となっている74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、募集対象となっている12件について、業務類型別の分析結果、改善策を踏まえた募集手続きの状況について説明。</p> <p>・宅地募集業務において、業務を分割した結果、営業エリアに近い案件に施行で参加された民間業者があったも</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・複数応札になるものとならないものがある業務については、まずは試行で参加してもらえよう、業務の単位や条件を工夫してもらいたい。また、システムについては全く状況が違うので、メンテナンスとセットにする等根本的な対応が必要となるのではないか。</p> <p>・潜在的な参入者数を増やすための周知方法の一つとして、説明会等は実施しているのか。</p>	<p>の。条件緩和は一律で行っているので、当該業者の営業エリアに近い案件が複数応札となったもので、今後参加対象を広げていく意向があると聞いている。</p> <p>・説明会は行っていない。業界団体への案内に加え、個別の業者への案内を行っており、宅地募集業務については、大手業者から中堅業者にまで対象を広げてきたところ。</p>
<p>【委員会意見】 引き続き業務類型ごとの状況分析及び改善方策の検討を求める。</p>	

<p>その他</p>
<p>次々回(第20回契約監視委員会)は、平成26年2月21日(金)13:00~15:00に決定した。</p>