

第23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26年12月17日（水）
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）） 高木 勇三（公認会計士（監査法人五大）） 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） 小林 昭次（都市再生機構監事） ※ 鈴木 豊 委員は欠席</p>
審議事項等	<p>審議事項 （１）平成26年度第２四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 （２）総合評価方式について（第22回委員会からの継続審議） （３）第22回委員会審議案件の補足説明 給水施設等維持管理業務（2か年度連続して1者応札となった 案件） （４）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募集 手続を行う契約について</p>
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26年度第2四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	
	・平成26年度第2四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、前年同期に比しての契約実績額及び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。
【委員会意見】 特段の意見はなかった。	

審議事項2 総合評価方式について（第22回委員会からの継続審議）	
(1)資格要件の設定、技術点の評価方法について ・価格点算定方式を見直して、より価格の効きを大きくする代わりに、品質確保のために資格要件の厳格化を図るという点は、これまでの契約監視委員会における議論の方向性（資格要件を緩和し競争参加を促すこと）と逆行する懸念がある。資格要件を厳格化した結果、1者応札が増えるリスクもあるので、そうならないように、適切にPDCAサイクルを確立することに留意してもらいたい。 ・前回委員会における報告から修正がなされており、総合評価方式の見直しについて、全体の方向性としては賛成する。品質は確保したいけれども、一	・前回第22回委員会（平成26年9月8日開催）における委員からの指摘を踏まえた試行実施案を説明。 ・資格要件については、表現上は厳格化となっているが、いたずらにハードルを上げるということは、逆に、競争参加を狭めるということになり、これまでの契約監視委員会における審議の方向性にも適わないと認識している。PDCAを適切に確立することは重要と考えており、試行錯誤の中で、参加者確保と、品質確保を両立できるようにしっかり考えていきたい。 ・従来は、価格点、技術点を評価することだけで業者を決めていたが、今後は、PDCAを効かせることにより、結果(履行状況)を次回公募時に反映し

意見・質問	説明・回答
<p>方で、入口(競争参加資格)規制を強くし過ぎると競争性がなくなるという点につき、どのようにバランスを取っていくかということが重要だと思う。</p> <p>品質を確保しようとする場合、入口(競争参加資格)で参入を厳格化する方法と、P D C Aの中で一定の品質で履行できなかった者にサンクション(制裁)を与える方法の2つがある。発注者としては入口で規制する方が楽だが、入口で規制すると競争性が失われてしまうので、どちらかという、品質を確保できなかった者にサンクションを与えるという方向で考えた方が良い。</p> <p>人の生命、身体に関わるような業務はある程度入口(競争参加資格)で規制せざるを得ないが、清掃業務のように、そうでないものについては、サンクション型の品質確保の方が優れていると思う。</p> <p>価格点の評価方法の見直しについては全面的に賛成だが、技術点の評価方法については、細部をどう設計するかによって結果が変わってくると思う。入口の規制の強化が強まり過ぎないように、むしろ低品質の者が事後的にきちんと排斥されるような仕組みを整えるという観点から、今後P D C Aサイクルの中で精査、検討していただきたい。</p> <p>・参入障壁を作らないという観点では、技術点の評価項目のうち「基本的事項」として評価する際に、その者がどれだけの実績があるか、どのレベルの技術者を配置できるかといった点を評価することで差を付けるという方法もあるのではないと思う。</p>	<p>ていく方向に舵を切っていきたい。</p> <p>資格要件の厳格化という表現になっているが、決していたずらにハードルを上げるということではなく、業務の特性に応じて最低限これだけは必要な資格というものをしっかり決めていきたいと考えている。</p> <p>・評価に占める「基本的事項」の割合については縮小する方向で考えている。過去の業務実績や有している資格といった「基本的事項」の部分の評価点を多くすると、どうしても従来実績を上げてきた者(過去の契約者)が自動的に有利になる。新規参入者であっても、提案の内容によって技術点をしっかり取れるようにすることも必要である。全体の業務実績や資格という「基本的事項」の項目は、評価はするもの</p>

意見・質問	説明・回答
<p>(2) 総合評価方式に係る今後の留意点について</p> <p>・方向性として、価格点の考え方の見直しや、PDCAサイクルをより厳格に行うという点は良いと思う。</p> <p>一方で、今後、総合評価方式については、新たなやり方というものを模索しても良いと考えている。総合評価方式は、施工・実施する側の質と価格がトレードオフの関係にあるという仮定の上で成り立っている方式であり、全ての発注業務においてこの仮定が等しく適用されるかというところから考え直しても良いと思う。具体的には、一定の資格を満たす者については、価格だけで選定する方法を考えてもよいのではないか。</p> <p>また、発注する業務の内容によって、価格を重視するのか、品質を重視するのかという点を切り分けて検討することも必要である。例えば、極めて高度な技術を要求する業務については、資格要件の厳格化は必須であるが、一方で、少々失敗しても後で取り返しが付くような業務は、価格を重視すべきであり、これらを適切に区分して入札方式を考えていくことが必要だと思う。</p> <p>更に、発注する業務に対し、それを受注しうる産業界の構図(マーケット)についての的確に捉えないと、形だけの入札(1者応札)になる恐れがある。これまでの契約監視委員会における報告では、このあたり(マーケット分析)の切り込みに物足りなさを感じているので留意してもらいたい。</p> <p>最後に、資格要件を厳格化する際に必要なのは、参入障壁として可視化さ</p>	<p>の、あまりそこに偏り過ぎないようにバランスを取っていきたい。</p> <p>・価格、品質のどちらを重視するか、業務内容に応じて区分する方法や一定の資格を満たす者については、価格だけで選定する方法などが考えられる。</p> <p>現在の機構支援業務については、様々な業務を少々無理矢理に2つのグループにまとめて整理しているが、今回、PDCAサイクルを回しながら試行実施することで、2分類に収めるのではなく、個別業務の特性に応じて発注方式がそれぞれに最適化されるように見直されていくべきと考えている。</p> <p>また、機構支援業務ではないが、工事において、一定の資格要件を備えた者を最初に数者選抜し、その後は価格だけで選定される方式を既に導入しており、これらも参考にして、今後、機構支援業務においても、業務の特性に応じて最適な契約方式を探る方向でトライしていきたい。</p> <p>最後に、参入障壁の可視化という点についても、指摘された視点を持って今後取り組んでいきたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>れていることだと思う。資格要件の記載が、第三者においても容易に理解・イメージできるようにすることによって、資格要件として適切かどうか常に議論できるような状態が望ましい。こういった点を念頭に、今後、検討してほしい。</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試行内容の実施を求める（試行実施にあたっては、公募結果と履行状況を検証し、事後に反映させること）。 また、次回の総合評価委員会において、今回の議論の趣旨を伝えることを求める。</p>	

<p>審議事項3 第22回委員会審議案件の補足説明 給水施設等維持管理業務（2か年度連続して1者応札となった案件）</p>	
<p>(1) 共益費支弁について</p> <p>・本業務や団地内清掃業務は共益費支弁であり、居住者にコストが転嫁されるものであって、システム関連業務や機構事務所賃料など、純粋に機構が支弁する業務と、提供するサービスやコストのレベルに係る考え方が同じでいいのか疑問がある。24時間対応や、清掃頻度の向上・改善といった居住者ニーズがあるのなら、若干コストを要しても、そういったニーズに応えるという配慮もあるかもしれないし、あるいは機構として、こういう水準の住宅を供給すべきという政策的な配慮があるのなら、それを優先して、価格の観点からは後回しにしても良いのかもしれない</p>	<p>・本業務は、機構が専用水道設置者として給水施設等を管理する業務であり、24時間緊急対応については、団地全体の給水が止まることを防ぐために必要な業務であること、また、業務分割して発注することが非効率であることを説明。</p> <p>・共益費業務ではあるが、機構の収入であり、コストを下げていく、あるいは競争化を図っていくといった基本的な考え方は、共益費業務であっても必要と考えている。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最終的に共益費という形で受益者である居住者にコストが転嫁される場合、単純に居住者の満足度を捉えると、高いレベルの方がいいとなるはず。居住者にコスト意識を持ってもらった上で満足度を捉えないと、基本的には必ずよりハイスペックなものを求める傾向にあると思う。どのぐらいのレベルだとどのぐらいの共益費になるという相関をいかに居住者に理解してもらうかという点が重要である。 <p>純粹な機構のコストならば、機構の判断で望ましい水準を決められるが、居住者に転嫁するコストの場合は、居住者が納得する水準が正しい水準だという議論もあるので、その点については、前提として居住者にコスト意識を持ってもらう必要がある、すぐにできるかという議論はあるが、その点を理解してもらうという取り組みは必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業者が変わったからといって、毎年のように共益費も変わるということではなく、ある程度の経営努力が働く部分もあると思う。 <p>居住者に直ちに転嫁するのではなく、組織の中で連携しつつ、PDCAサイクルを適切に回し、経営努力を図っていくことが必要だと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給排水施設維持管理のようなインフラに関する業務と、清掃のように受益者が直接目に見える形でサービスを享受する業務を区分して考えることが必要である。 ・受益者がレベルを決定するのか、それとも、サービスを提供する機構側がレベルを決定してそれが収入に反映さ 	

意見・質問	説明・回答
<p>れるという考え方をとるのか、難しい部分はあるが、「パブリック(公的)」な組織でありながら「プライベート(私的)」なサービスを提供している機構という事業体の性格を勘案しながらこの点を議論していく必要があると思う。</p> <p>(2)1者応札の改善に係る今後の対応について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回補足説明として報告された趣旨は、前回委員会における報告にあったとおり、給水施設の維持管理と電気設備の維持管理は、両方ともノウハウを持っている者に一括で発注したいという結論でよいのか。 ・大半が大規模な施設の維持管理業務であり、これを分割発注することが合理的でないことは理解できた。 受益が住民に行き、コストも住民に行く業務についての契約監視のあり方をどうするかという議論は、ぜひ継続的に行いたい。 ・本件が典型的であるが、一般的・表面的な用語の意味と、機構の中で使われている用語の持つ独特な意味とのギャップがこれまでに幾つか見られた。そういった「機構用語」に関しては、今後、できるだけより細かく具体的に説明してもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水施設維持管理業務について、業務内容について説明が不足していたことから、一体として業務実施する合理性と、水道事業者としての「パブリック」なサービスであり、住戸によってサービス水準に差を設けることが難しいインフラに関する業務であるということ、改めて説明したものである。
<p>【委員会意見】</p> <p>本件については、機構の補足説明を理解した。</p> <p>1者応札の改善については、前回委員会において機構が自ら提案している改善策を実施することを求める。</p> <p>共益費業務について、コストが居住者に転嫁されることと、実施するサービスのレベルについて、整理することを求める。</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募集手続を行う契約について

・依然として1者応札が続いている情報システム関連業務について、競争参加しなかった理由として「他者が構築した既存システムの改修であり、当該システムを習熟するための費用と時間を要するため」となっているが、これ以外に競争不参加の理由はないのか。

・情報システム関連業務については、長い目で見て根本的な解決を図る必要がある。新規システムの発注時に如何にしてメンテナンスも含めた事業の最小化を図るかということを考える以外に対応する術はないと思うが、新規発注案件が滅多にないことから、現状で良いとは言えないものの状況としてはやむを得ない。

・機構支援業務のうち技術支援業務において、1者応札が過去13件あったものが解消され成果が上がっている。小さい努力をたくさん積み重ねたということで、それは大変素晴らしいことだが、各業務において改善に向けて工夫をした中で、成果が上がった取組みを検証し、それを如何に他業務に横展開していくかという点が重要である。

1者応札改善の成果が少しずつ上がりつつあると思うので、それを横展開

・平成25年度及び平成26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、今回募集手続を行うものについて、改善策を踏まえた状況について説明。

・システム改修業務については、当初開発業者しか競争参加していない(当初開発者の1者応札)という状況が続いており、競争に参加しない理由はそれが全てである。

意見・質問	説明・回答
<p>するためにどうするかという点を整理し、この業務のこの取組みについては効果が上がったので、他業務でも試してみたという報告が今後増えていくことが望ましい。</p> <p>・情報システム関連業務に関する情報だが、従来のシステム改修業務においては、同じようなシステム機器でも、メーカーによって仕様は異なり、そのシステムの特性をよく知らないとプログラムがうまく書けないものであった。ところが、最近の事例では、使用されるシステム機器について、プログラム段階で汎用性を持たせているため、使う機器もオープンなことを前提とし、特定の機械を使うことを前提としないものも現れ始めている。そのため、当初開発者でなくても競争参加が容易な構図になりつつある。</p> <p>機構の情報システム関連業務についても、今後、大規模なシステム改修を行う場合には、こういった状況を参考にしてもらえればと思う。</p>	<p>・機構のシステムについては、ゼロベースで開発するタイミングはなかなか来ないのではないかと思われる。今あるシステムの中で改修を実施していくというのが今の状況である。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>1 者応札の改善に係る状況報告の際には、成果があった案件に係る改善方策を、他の案件に積極的に展開することを求める。</p>	

○ その他
<p>次々回(第25回契約監視委員会)は、平成27年6月2日(火)10:00~12:00に決定した。</p>