

第27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28年3月7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）） 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）） 鈴木 豊（学校法人青山学院常任監事・青山学院大学名誉教授） 飛松 純一（弁護士（森・濱田松本法律事務所）） 鹿野 治雄（都市再生機構監事） 小林 昭次（都市再生機構監事） ※水上 貴央 委員（弁護士（早稲田リーガルコモンズ法律事務所）） は欠席</p>
審議事項等	<p>審議事項</p> <p>（1）平成27年度第3四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>（2）「平成27年度調達等合理化計画」に係る自己評価について（平成27年度第3四半期まで＜暫定版＞）</p> <p>（3）小規模修繕工事における1者応札に係る対応について</p>
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27年度第3四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27年度第3四半期における契約実績について説明。 競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募件数について、前年同期と比しての検証を行い説明。
【委員会意見】 ・特段の意見はなかった。	

審議事項 2 「平成27年度調達等合理化計画」に係る自己評価について（平成27年度第3四半期まで〈暫定版〉）	
(1) 目標設定について ・今回の自己評価は、基本的に全てA評価であるが、そのほとんどが定性的な目標設定になっている。定性的な目標設定の場合、B評価なのかA評価なのかの判断が難しい。今後はできるだけ定量的な目標設定を心がけてほしい。 例えば、研修について、実施回数や対象者数については容易に定量的な目標設定が可能である。 また、調達権限集約化による契約手続適正化については、集約化と契約手続適正化の関係がわかりにくい。この点で数値目標を定めていれば理解しやすかったと思う。 ・UCMP（エレベータ戸開走行保護装置）設置工事について、平成27年度と平成25年度を比較すると、価格交渉	・「平成27年度調達等合理化計画」に係る平成27年度第3四半期までの暫定的な自己評価案について説明。 ・今後ご意見を参考とし、来年度の計画策定時に反映させていきたい。 ・UCMPの設置工事は、安全・安心のためにエレベータメーカーと随意契約を締結し、随意契約を前提にメー

意見・質問	説明・回答
<p>後の設置単価では平成27年度実績の方が100万円ほど安くなっている。今後、UCMPの目標設定としては、ボリュームディスカウント結果（削減単価）を示すことはできないものか。目標設定は件数だけになるのか。</p> <p>・資料中「実施において明らかになった課題等」の欄が空白になっている箇所があるので、その部分につき、更なる対応を採ればより改善されるだろうということ、できるだけ記述した方が良い。</p> <p>また、独法の内部統制についても、目標設定、行程管理、効率性、効果検証等につき、しっかりと評価できるように対応しておく必要がある。内部統制についても同様に、「実施において明らかになった課題等」の欄の中で対応を表現してほしい。</p> <p>(2) リバースオークション等コスト削減について</p> <p>・実施した取組内容として、全体の削減額が示されており、結果としてA評価となっているものの、定量的な目標設定がなされていないため、判断が難</p>	<p>カーと価格交渉を実施するものである。この随意契約は契約監視委員会で承認されたものとなっている。</p> <p>ボリュームディスカウントに際しては、交渉のスタートラインが、毎年交渉した結果（前年度の契約額）になり、年々スタートラインのハードルが厳しくなっていくものである。更に、UCMPの部品自体あるいはエレベータ自体の個別性が高く、ボリュームディスカウントできるものも年々減ってきているという状況で、縮減額の幅も毎年狭くなっていくことが想定される。</p> <p>今後の目標設定については、金額はもちろん、件数についても、エレベータメーカーの開発が追いついていない状況もあり、目標設定そのものが難しいものと思われる。</p> <p>・ご意見として承る。</p> <p>・一定のコスト削減効果があると想定してリバースオークションを実施しているが、結果として競争参加者が少なかったことから、単体で見ると削減</p>

意見・質問	説明・回答
<p>しい。個々の案件の結果を見てみると、削減額が低いものも見受けられ、単体では効果がなかったと思われる案件も存在する。この点でどのように評価しているのか。</p> <p>・機構のような公的機関がリバースオークションを実施すること自体に疑問を持っている。</p> <p>リバースオークションで利を得られる者は、市場において価格交渉能力が高い事業者、例えば規模が大きな問屋、或は特定のメーカーとの間で折衝能力が極めて高い事業者といえ、中小企業が落札することは難しい。そもそも調達手段として品位が感じられない。</p> <p>・個々の案件の削減率に相当差異がある。しっかりと要因分析して、それを何らかの形で利用していくということが必要である。</p> <p>(3) 自己評価に係る表現について</p> <p>・出先事務所における調達権限の見直しに関し、38もある出先事務所の調達権限は集約化して当然であり、現状ではA評価は疑問である。</p> <p>・UCMPで「コスト削減」とされて</p>	<p>額が小さかったものも生じている。</p> <p>リバースオークションによるコスト削減効果を発揮させるためには、より多くの参加事業者を得ることが重要であり、そのためには仕様や業務内容等が事業者にとって魅力のあるものとする必要がある。また、現在の契約価格が下がり切っている場合、リバースオークションの開始価格も低価になり、更に競り下げしようとしてもなかなか難しいという実態もある。</p> <p>全件で効果的にコスト削減が実現できるのは難しいと思われるが、今回の実施結果を踏まえ、今後より効果的にリバースオークションによるコスト削減が実現できるよう試行錯誤しながら検討したい。</p> <p>・ご意見として承る。</p> <p>・出先事務所の調達権限の見直し、その他（システム運用保守、UCMP）の自己評価の内容については、ご意見を踏まえ精査したい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>いるが、「コスト削減」とは、既往の発生実績と比較して減らすことができたことを言うのが一般的だと考える。U CMPにおいては、折衝によって相手方の提示価格から金額を下げてもらったという表現が適当である。</p> <p>・情報システム運用保守業務で、予定価格の「削減」と記述されているが、単に前年と比較して予定価格が下がっているから「削減」とするのは疑問である。削減と言うには金額の減少が起きた要因の分析が必要だと考える。</p> <p>(4)MPSについて</p> <p>・MPSはリース契約での調達が一般的である。機構の契約も実質的にはリース契約ではないのか。コスト削減の理由がリース期間が例えば3年だったものを5年にすることで1年分の支払金額を表面的に下げただけだとするとA評価は適切でないと思う。MPSの契約がどのようなになっているか、具体的に説明してほしい。</p> <p>(5)内部統制について</p> <p>・発注者綱紀保持規程は、独立行政法人の内部統制システムが制度化されたことに関連し、モニタリングを定期的実施する仕組みとして構築したという理解で良いか。</p>	<p>・システム改修業務においては、機構の積算における工数と、事業者の作業実態を比較した上で、積算上の係数を見直しているところ。運用保守業務については、予定価格は抑制したものの、そこまでの検証は実施できていない。今後、改修業務と同様の分析を行い、積算の妥当性、合理性について検証したい。</p> <p>・MPSについては、契約はリースという形ではなく、毎月の使用料を支払う契約になっている。</p> <p>従前は、出先も含めた各事務所に於いて、ファクス、プリンター、コピー機などを個別に契約をしていた実態があり、その契約形態も、リース、購入、レンタルと、様々であった。</p> <p>それらを全社一括で調達することでスケールメリットを発動させるとともに、機器の効率的な再配置の実現と、消耗品管理や故障対応等事務効率の向上を期待してMPSを導入したものである。</p> <p>契約の内容については、改めて説明することとしたい。</p> <p>・そのとおり。内部監査等も含めて、このような仕組みを実施するとしている。</p>

意見・質問	説明・回答
<ul style="list-style-type: none"> ・モニタリングの実施状況、検討状況は、この委員会で報告してもらえるのか。 ・工事落札率モニタリングシステムに関し、資料中、予算センターという言葉が出てくるが、これは予算を設定し執行するだけではなく、そのコントロールに責任を持つ「予算責任センター」でないという意味がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ対応する。 ・予算センターというのは、機構内部上の管理をしている単位であり、単位ごとに責任をもって契約の手続を行うものである。
<p>【委員会意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己評価の内容について、委員会意見を踏まえ検討することを求める。 ・MPSの契約形態について、改めて報告を求める。 	

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項3 小規模修繕工事における1者応札に係る対応について</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・職人や現場代理人の技術者の確保が困難という点を解決する一つの方法が、配置技術者の兼任可能範囲の拡大ということか。 ・職人の確保・施工体制の構築が困難であることを解決する方法は、これ以上ないということか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・約8割が1者応札という結果となった小規模修繕工事について、公募結果分析と対応方針について説明。 ・現場代理人の技術者の確保が困難であることから、ある住まいセンターで発注する工事について、隣接住まいセンターの別の工事を担当している者が兼任可能とするなどの緩和を行っている。 ・1つだけあるとすれば、以前からヒアリングを経て確認しているものだが、工期が長い方が職人の育成という点で望ましいということだ。工期が6年あると職人を新規に雇って教育できるという話も聞いている。このため小規模修繕工事は工期を6年として設定している。現在、人が集まらないと

意見・質問	説明・回答
<p>・建設作業員の実態に関し、今回のアンケートからは非常に有用な情報が得られたものと思う。ただ、2～3年前から建設業界の中で、現在のような労働者不足は2018年で一区切りするという声が出ている。オリンピック後2年間程度で業界状況を再確認するという予定は前倒しされるべき。バブル期と異なり、建設業界は全体に冷静を保っており、大手ゼネコンでも労働者不足に対し、積極的な対応を行っていない。過去20年間における建設作業員の労働環境悪化について、今後も同じことを繰り返すのはいかなるものかという思いがあると思う。機構においても長期契約（6年工期）により建設作業員を育成していくことが必要という感覚は、現在の建設業界の中で適切とは思われない。</p> <p>・機構に対しては、施工管理の厳格化を改めて提案したい。民間分譲マンションの事例にあるように、残念ながら手抜き工事が昨今珍しくない状況にある。機構発注工事が、民間事業者にとって魅力がなくなりつつある中で、工事への監視をしっかりと対応することで、手抜き工事を防御できる。</p> <p>・資格要件を柔軟に緩和することによって、近隣事業者の参加を促すことはできないか。より踏み込んだ対応とし</p>	<p>いう実態がある中で、ご指摘をいただきながらいろいろな改善を検討してまいりたい。</p> <p>・小規模修繕工事の中で、空家修繕工事については、工期が2週間程度となっており、その間に全体の3～4割について、現地で途中確認を行うようにしている。空家補修の件数が年間7万戸程度発生している中で、全件確認することは難しいが、無作為抽出による確認を実施することで、対応している。今後、その抽出率を高めていくことを考えている。空家修繕以外にも防水、電気、機械など細々した修繕があるが、全件は難しいものの写真確認を行っている。</p> <p>・まずは、第1工区の緊急事故受け付けを伴わない工区を増やすことを考えている。また、配置技術者の兼任範</p>

意見・質問	説明・回答
<p>て、他に考えられないものか。</p>	<p>囲の拡大について、例えば、配置技術者の兼任範囲を、「隣接住まいセンター」から「都道府県」まで単位を広げることなどが考えられる。しかしながら、品質管理にも留意する必要がある、野放図に拡大することもできないため、業者ヒアリングを行いつつ、品質管理との兼ね合いも考え検討してまいりたい。</p>
<p>【委員会意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模修繕工事の1者応札に関する機構の対応案について、特段の意見はなかった。 ・小規模修繕工事に限らず、URの発注工事における施工管理の厳格化について、引き続き留意することを求める。 	

<p>・その他（再リース契約について）</p>	
<p>・再リース可となっている案件を改めて入札に付している点について意見したい。</p> <p>再リースについては、再リースを行うか、あるいは改めて新規調達を行うかという検討と意思決定が重要である。再リースが合理的だという判断になるのなら、再リース（再々リースを含む）を受ける事業者と随意契約を締結すべき。再リースも認めつつ、改めて入札に付すという現在の機構の調達手続が壮大な無駄だと思う。</p>	<p>・ご意見を踏まえ検討する。</p>
<p>【委員会意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再リースとするか、新規調達とするか検討の上で、再リースが合理的であると認められる場合は、競争性のない随意契約での調達として検討することを求める。 	