

第30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12月13日（火）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室
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（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（飛松法律事務所）） 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） 中瀬 弘実（都市再生機構監事） 渡辺 恵祐（都市再生機構監事）  ※長村彌角委員は欠席
審議事項等	審議事項 （1）平成28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）これまでの1者応札対応に係る総括について （3）新宿営業センターの移転に伴う随意契約の締結について
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28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	
<p>○複数年契約に関して、実績が大きい契約分類については、前回発注時との比較を説明してもらおうと、流れがわかるので非常によろしいと思う。</p> <p>○契約監視委員会は競争性を担保することも大事だが、合理的な経営がされているかをみていくことについても非常に重要な意味がある。</p> <p>今後については、情報システム関連業務のような一者応札の改善が難しいものについてどうやってコストを下げていくかというテーマと、更に競争性自体を担保できるのではないかというテーマがあると思うので、そのあたりを区別しながら議論をしたほうが今後の分析はわかりやすいと思う。</p>	<p>・平成28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。</p> <p>・平成28年度第2四半期の契約のうち、前回1者応札であった契約がどれくらい複数者応札に改善したのかを説明。</p>
<p><b>【委員会意見】</b> 今後の分析作業及び委員会での報告については、本日の委員会意見を踏まえ、実施されたい。</p>	

意見・質問	説明・回答
審議事項2 これまでの1者応札対応に係る総括について	

意見・質問	説明・回答
<p>(1) 複数年契約の措置について</p> <p>○複数年契約を実施する際に、契約期間を何年とするかについては、そのときの景気の動向等も考慮の上、柔軟に設定すべきである。</p> <p>○各業務の措置の中では複数年契約の実施はそんなに大きな比重は占めていないという理解で良いか。</p> <p>○複数年契約の措置は、毎年入札を実施しないことから、競争性を弱体化させる要件ではないのか。この措置を導入して競争性が確保できるという状況であれば導入するという議論はあり得るが、複数年契約を導入しても競争性が確保できないのであれば単年度契約にするべきではないのか。</p> <p>○人材の確保が問題だとすると、前回の契約で落札した事業者は基本的に人材を確保しているはずなので、単年度契約であったとしても入札に参加するのではないか。</p> <p>複数年契約の導入については、あわ</p>	<p>・契約分類ごとに、これまでに実施した1者応札改善に向けた措置およびその効果の状況、また1者応札が解消されていない契約分類については、次回公募時に講じる予定の措置について説明。</p> <p>・都度適切な期間を柔軟に設定していると考えている。</p> <p>・複数年契約はそれを導入することによって結果的に応札者が増えるという措置ではなく、この業務を実施する上で不可欠であると考えている。事業者は人材の確保や、事業者側としての収益の安定化、努力収益の向上といった点から、複数年契約が原則という認識をされており、最低限の条件として引き続き複数年契約はやっていきたいと考えている。</p> <p>・事業者へのヒアリングから、複数年契約が不可欠だという中で、仮に単年度で発注した場合に、結果的に今受注している1者でさえも応札しなくなる可能性を危惧している。特に賃貸住宅にお住まいの居住者と直接的、密接に関わる業務については、応札者がいない中での再度発注では業務の停滞が起りうる可能性もあるので、慎重に扱っていかねばいけないと認識している。</p> <p>・現在受注している事業者以外の者が入札に参加する手立てをある意味放棄してしまうというような恐れもあり、結果的に履行する者が固定されてしまうというようなことも危惧しなければいけないと考えている。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>せてコストも削減できるという議論であれば良いが、今の状況では複数年契約にして1者応札が続き、落札率が高どまった複数年契約となってしまう、コストメリットが働かないのではないか。</p> <p>1者応札になる可能性があるが複数年契約にする必要があるものについては、落札率が下がるということに対する何らかの手立てを実施すべきであり、慎重にやるべきである</p> <p>もし複数年契約がどうしても必要であるならば、例えば一定の落札率を下回る低い落札率で落札してくれた場合は複数年契約できるオプションを与え、そうでない場合には、毎年入札を実施するというようなやり方に変えた方が良いと思う。コストの削減に対する何かの工夫をしないと、単に自ら競争性を放棄しているように感じてしまう。</p> <p>○そもそも契約監視委員会で複数年契約の議論を始めたのは、単年度契約だとなかなか応札できないというような事実認識が事業者からのヒアリングからあり、始めたという経緯があったところ。単純に複数年契約だけを取り上げてしまうと確かに競争性を阻害しているかのように見えるが、もともとのいきさつが、むしろ競争性を確保させるために工夫した一つの措置であった。</p> <p>複数年契約については積極的に実施するという位置付けではないとのことだが、機構としてどのような考えをもっているのか。</p> <p>○複数年契約について、効果が出てこない場合には、分割発注を組み合わせると効果が出てくるのではないか。措</p>	<p>複数年契約については複数年契約だけの議論ではなく、複数年契約以外の対策をやり尽くした結果、最終的に1者応札が改善できないということであれば、複数年契約の可否等に立ち戻って検討していくべきではないかというように考えている。</p> <p>・複数年契約の年数の設定については、業務ごとに絶対的な尺度を持っているのではなく、事業者へのヒアリングや、その時々を経済情勢等を勘案しながら、都度適切な期間を柔軟に設定していこうと考えている。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>置を組み合わせながら、柔軟にやっていくことが必要ではないかと思う。</p> <p>(2) 分割発注の措置について  ○契約全体の話として、業務の分割発注を実施するというのは難しいことなのか。</p> <p>○分割発注については、ロットを細かくするほど効果があるのでないか。例えば5つの業務を発注して、3つの業務について複数者応札となり、2つの業務について1者応札となった場合には、その2つの業務について、更に分割発注をするようなやり方はできないのか。</p> <p>(3) 周知方法の措置について  ○新たに周知する相手を検討する等、周知方法の拡大・改善に結び付くような措置をとってもらえれば良いと思う。</p> <p>(4) 雑排水管等清掃業務について  ○更に分離発注を進めれば効果があると思うが、見直しの実施をしないのは作業が大変だということか。</p>	<p>・それぞれの契約によって、業務の分割が可能なものと、既に業務の分割を実施しておりこれ以上の分割が難しいものがある。業務の分割が可能なものについては、分割発注あるいはロットの見直しをやっていきたいと考えている。</p> <p>・例えば住宅募集等関連業務については、必ずしも細分化すれば良いという訳ではなく、事業者のヒアリングを通じて、大括り化や地域の組み換え等を考慮しながら適切な発注ロットを検討していきたい。</p> <p>それ以外の賃貸住宅の管理関係業務に関しては、給水施設等維持管理業務における水道検針業務や雑排水管等清掃業務の超高層の住棟部分についてなど、異なる特性の業務をあわせて発注しており、そのようなものについては異なる特性の業務を分離するような対策を実施する。</p> <p>既存の発注ロットについて大きな問題点があるとは認識しておらず、分離すべき業務は分離するというスタンスでやっていきたいと考えている。</p> <p>・エリアやロットを見直す作業が大変ということではなく、まずは業務の分割発注・ロット以外の様々な問題点について、今後改善を図っていく。分割</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○資格要件の緩和について、「1団地に300戸以上」から「合わせて300戸以上」に変更ということだが、どういうことか。</p> <p>○業務に従事される方のスキルやノウハウはどの程度必要になるのか。</p> <p>○超高層の住棟が含まれる団地について分離発注ということだが、それ以外のところは分離発注しなくとも複数の者の参加があるということか。</p> <p>○超高層の住棟は、一定以上のスキル、ノウハウが必要であり、事業者の参加を難しくしていると思う。この業務をやろうという事業者がどの程度存在するのかというのは非常に疑問である。超高層の住棟だけを除いてしまえば、それほどスキルやノウハウはいらないということなので、今度はロットを小さくしていけば参加する者は増えるはずである。ただ、スキルがいらないのであるならば、随時人材の募集を募ることが可能になり、複数年契約も不要になってくる可能性がある。</p> <p>複数年契約の当初の考え方の1つとしては、人材をすぐ集めてやるわけにもいかなく、それなりの経験年数も必要だろうということの発想が独法全体</p>	<p>発注については、前回の発注において分割したことによって一定の効果が見られたので、次回についても前回と同じようなロットにしていこうと考えている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・合わせて300戸以上というのは、必ずしも1団地の経験だけではなく、例えば2団地で200戸ずつ請け負っている場合には2団地で合わせて400戸の経験となり、そのような経験を有する事業者でも手を挙げるができるということである。</li> <li>・高圧洗浄機で清掃する業務であるので、特に資格要件等はない。</li> <li>・ロットの規模については、事業者にはヒアリングしながら検討していく点はあるが、超高層住棟については技術的な部分の違いがあり、リスクが高いという部分で事業者に嫌われており、前回の発注時から分離発注をしている。</li> </ul>

意見・質問	説明・回答
<p>に置かれたというところがあり、経験等がそれほど必要ないというのであれば、複数年契約も余り必要になってこないだろうと言えるので、もう少し整理が必要であると思う。</p> <p>○資格経験の緩和は、直近実施した程度の緩和では効果がなかったが、次回やろうとしている緩和であれば、参加してもよいという者がいたのか。</p> <p>○資格要件の緩和については、どのぐらい緩和をすると効果があるのかという、つまり閾値を超えるのはどこかという議論が恐らくあると思われる。</p> <p>(5) 給水施設等維持管理業務について</p> <p>○ポンプ、パイプ、受水槽の維持管理業務など一連のものとして点検してもらわなければいけないものについては、分離発注を考えていないということか。</p> <p>○資格要件の緩和について、現状あまり効果がなかったとのことだが、次回公募時においても現状維持のままだとすると、効果があがらないのでないか。</p> <p>○資格要件の緩和についての方向性としては、法令上の限界に達するまでは、効果が上がらなかつたらもう少し緩和するというように措置を拡充していき、法令上の限界に達してしまつたら、それ以上の措置は難しいということか。</p> <p>○この業務は資格要件の緩和については、すでに法律的なところの制約まで緩和されているということで、あとは可能な範囲での分離発注をすることに</p>	<p>・比較的小規模な事業者のほうからそういう声があった。</p> <p>・そのとおりである。</p> <p>・資格要件の緩和については、可能であるものはすでに全て実施しており、法令上定めがあるもののみ要件となっており、これ以上の措置はできないという状況である。</p> <p>・法令だけではなく、機構側の業務の状況等を勘案しながら、緩和できるものについては緩和していくという考え方である。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>なろうかと思われる。</p> <p>○この業務は直近公募時において資格要件の緩和を実施しているが、一者応札割合が極端に悪化している。なぜか。</p> <p>○水道検針業務を分離発注してくれるのであれば応札するという事業者は現実にとれぐらいいるのか。</p> <p>○水道検針業務を発注していない地域と発注している地域で、1者応札割合は顕著に違うのか。</p> <p>○前回公募時の落札者が直近公募時でも落札しているのか、つまり2回連続で落札しているのかという点は確認してほしい。複数年契約は1回は競争化するけれども、1回競争化した後は、落札した事業者は体制が構築し終わっていることから絶対的に有利であることから、それ以降の公募は競争的ではなくなるのではないかと考えている。このような傾向の業務が今後出てくるのではないかということに危惧しており、そのような傾向がないかどうかをチェックすることが必要だと思う。</p> <p>(6) 住宅募集等関連業務について ○具体的にどのような分離発注を考え</p>	<p>・この業務は平成22年に初めて競争化を実施しており、推測の部分もあるが、最初に競争化された時点では、各業者から一度手を挙げてみようということで一斉に手が挙がってきたものの、2度目の入札はその部分で応札意欲が落ちてしまったということが考えられる。</p> <p>そのような中で資格要件についても可能な限り緩和をしているところである。</p> <p>・数字までは把握はできていないが、事業者からそのような意見があり、次回の公募から分離しようというのが今回の方針である。</p> <p>・水道検針業務を発注している地域も発注していない地域も非常に1者応札割合が高いという状況であり、水道検針業務の分離発注をもってその地域の1者応札が解消されることは期待できるものではないが、多少の応札意欲向上は期待できると考えている。</p>



意見・質問	説明・回答
<p>ているのか。</p> <p>○この業務はそもそも一般の民間企業であれば外部に委託するというのは考えられないような業務である。このような業務に対応する事業者が存在するのかということ自体が懐疑的である。</p> <p>この業務は非常に細かい単位で分割すれば、もしかしたらやってみようかというような事業者がいるかもしれないが、そういったことはたまたまだろうと思われる。</p> <p>(7) 団地内一般清掃業務について</p> <p>○分離発注は当面考えていないということか。</p> <p>○一定程度のサービス提供レベルが確保される必要がある。そのためには業務の実施能力を外形的に確認することが必要と思われるので、資格要件については一定レベルのものを求めていくべきだと思う。</p> <p>(8) 業務全般について</p> <p>○1者応札の改善を考えるにあたっては、労働力市場の状況を把握したうえで、対応を検討することが必要だろうと思う。</p> <p>○一者応札対応の効果が上がったものと上がっていないものを区分して説明した今回の取組自体は大変素晴らしい取組なので、今後も継続してもらいたい。</p>	<p>・幾つかの募集の窓口をまとめて一つの契約単位としており、事業者ヒアリングを通じて、発注の単位を分割するなど、そのまとめ方を工夫したいと考えている。</p> <p>・エリアの見直しは特に考えていない。</p>

意見・質問	説明・回答
<p><b>【委員会意見】</b>            雑排水管等清掃業務及び給水施設維持管理業務の1者応札に関し、複数年契約の効果について検証し、講じることとしている措置の更なる検討などを行い、これを踏まえたものにされたい。            住宅募集等関連業務及び団地内一般清掃業務の1者応札に関し、今後機構が講じることとしている措置について、特段異論はない。</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項3 新宿営業センターの移転に伴う随意契約の締結について</p>	
<p>○URの賃貸住宅はリピーターが多いとのことだが、リピーターが多いのだとすると視認性の問題なのかどうかという議論はある。</p> <p>また、八重洲営業センターと比較しているが、八重洲というのは割と一見さんが来店するタイプの店舗であり、新宿のようなリピーターが来店するタイプの店舗とは性質が違うのでないか。1階に移転することによって、今後はどういう客層が来店する店舗になるのかというところは少し精緻に分析をした方がよいと思う。</p> <p>○設備投資の意思決定をする場合にはコストを損益ではなくてキャッシュフローで行うべき。そうした場合、家賃収入増加分の計算が変わるし、増加分</p>	<p>・関係法人との随意契約は現在締結している事務所賃貸借の契約に限っているところである。新宿営業センターは現在関係法人が保有している物件を賃貸し業務を実施しているところであるが、現状抱えている課題の解消及び更なる営業力強化を図るため、現在締結している賃貸借契約を解除し、関係法人が保有している物件へ移転をし、新たな随意契約を締結する旨を説明。</p> <p>・今回は簡便な方法で試算を行っている。今後、投資などをする場合については、キャッシュフローで行っていききたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>に係る費用のところで減価償却費が入ってこない。追加的にキャッシュフローに伴うコストを計算する必要があるが、いわゆる損益計算書の費用が平均的にかかってくるわけではないため、今回の試算とは計算が変わってくる。</p> <p>○新宿は現在、歩留りの良い店舗であるが、移転することによりお客さんが増えて歩留りが下がると思われるので、そこを効率的に運用していくという施策を同時に検討すれば良いと思う。</p> <p>○八重洲営業センターは移転することにより飛躍的に来場者数が増えたということだが、コスト面でみた場合に、契約増でまかなえているのか。</p>	<p>・契約増でまかなえている。</p>
<p><b>【委員会意見】</b></p> <p>本件は、移転することのメリット、周辺の空物件の状況、及び移転に伴うコストの検証を踏まえ、移転により更なる賃貸住宅の契約件数の増加を目指すことが経営的にメリットが大きいと判断したことにより、新たに関係法人与随意契約を締結するとの機構の整理について、異存はない。</p>	