

第34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29年12月22日（金）
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	<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監査法人））  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））  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）</p> <p>※水上貴央委員は欠席</p>
審議事項等	<p>審議事項</p> <p>（1）平成29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> <p>（2）1者応札対応に係る個別審議について</p>
審議概要等	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項1 平成29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> <p>○競争性のない随意契約の区分について、現在の区分では議論することによりあまり意味がないように思える区分が混ざっているため、議論することにより意味があるようなものと、議論することによりあまり意味がないものに区分するとともに、事務所賃貸借契約のようにそもそも競争性のない随意契約に区分すること自体が適切と言えないようなものもあるため、機構のみならず全ての機関において随意契約を整理し直すことが真に経済的であると思う。競争性のない随意契約の区分について再考頂くことを提案させて頂く。</p> <p>○前回1者応札だった契約が複数者応札に改善した率が63.6%ということだが、この改善率は例えば他の独法と比較してどうなのか。</p>	<p>・平成29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29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>・現在の分類では、委員会の場で審議頂くべき内容のものと、そもそも審議頂く必要がないようなものとの資料上は混在しており、わかりにくくなっているため、もう少しわかりやすい資料ができるかどうかという点も含めて検討し、次回以降に説明させて頂きたい。</p> <p>なお、機構の調達等合理化計画の中では、競争性のない随意契約を継続して締結する場合においても、内部統制の確立のため、機構内部の審査会において、コストの低減要素や、本当に必要な随意契約なのかという点なども含めて吟味した後に契約を締結している。</p> <p>・他の独法との比較検証は実施していないが、機構の数字だけを見るのではなく、他との比較の視点は必要だと思うので今後情報収集等を行っていききたい。</p>
<p><b>【委員会意見】</b> 競争性のない随意契約の分類について、委員会で審議する必要がある契約と審議する必要がない契約に区分する等、分類の考え方について従前の経緯</p>	

意見・質問	説明・回答
も踏まえ、見直しを図ることを提案する。	

意見・質問	説明・回答
審議事項2 1者応札対応に係る個別審議について	
<p>○複数者応札に改善することは良いことではあるが、複数者応札の内容によっては良かったと判断しかねるものがあるかも知れない。複数者応札の内容の分析は実施しているのか。</p> <p>(1) 東京都区部におけるまちづくり方針検討業務</p> <p>○この地区において、機構はどういう契約で事業をするのか。また、機構はこの地区内に土地を所有しているのか。</p>	<p>・今後公募を予定する契約の中から1者応札が改善する余地があるだろうというような契約について、機構において改善策を検討したので、それが有効であるかどうか、この委員会において個別に審議を頂きたい旨を説明。</p> <p>・今回個別審議頂いた契約については、審議内容を2月～3月の公募の際に反映させ、その結果については内容がどうであったのかを確認し、この委員会の場でその結果及び内容について報告をして、各委員に結果及び内容についてチェック頂くことをプロセスとして踏んでいきたいと考えている。</p> <p>また、過去の契約については、昨年12月の委員会の際に、過去に議論頂いた1者応札の契約について、1者応札が改善した契約、改善できていない契約、逆に1者応札が増加してしまったような契約に分類をして、複数年契約や、発注ロットの工夫、周知方法の拡大等のどのような対策が効果的であったのかという視点で分析をし、報告した次第である。</p> <p>・この業務は区からの受託業務を一部含んでいる。機構が独自に実施する部分と区から受託して実施する部分とが含まれており、事業化の検討につい</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○前々回の業務の入札に参加した事業者は5者いたが、前回業務の入札に応札しなかった理由は何か。</p> <p>○本日個別審議する幾つかの業務について民業圧迫という観点からかなり疑問を有している。この区の事業に関しても、なぜ機構が実施するのかということが、説明を伺っても透明感がない。事業評価監視委員会において評価されていると思われるが、こういった観点から、機構が事業を行うことの問題はないという整理をされたのか、教えてほしい。</p>	<p>ては、このエリアでこんな事業が成り立つかを検討してほしいという区からの要請に基づいて実施する。</p> <p>区は民間デベロッパーにそのような要請はできないので、公平・中立的な組織である機構に対し、区役所の知見として、どういう地域でどういう事業が成り立つかを一緒に検討してほしいと要請を受けている。この業務は、このような区からの要請に基づいてやっている部分と、機構が独自に、ここでこのような事業が民間事業者と一緒にできるのではないかと検討する業務が混在している。</p> <p>またこの地区内に土地は所有していない。</p> <p>・前回業務の入札に応札しなかった理由としては、前々回の業務を実施している者は、守秘義務を課しているところであるが、業務を実施している上で区や機構からの情報が入るだろうから、業務を実施していない者は不利だろうと思われたのではないかと考えている。</p> <p>・この業務は、機構が事業をするかどうかとかいう前提ではなく、区のまちづくりについて、機構の知見を業務として提供するというものである。よって、機構が事業の主体になるかどうかといった事業化については、まだ先の段階である。</p> <p>区としては特定のデベロッパーの色がつかないような検討を行いたいということで機構に検討を要請し、機構は受託した。区から業務を受託している中で、機構としても何らかの業務ができないかと探ってはいるが、仮にそれが事業化される場合においては、事業評価監視委員会において、機構が</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○形式的、部分的な説明では理解ができない。取引が実態どのような形で行われており、どういう状況が起きているのかということの説明がないと、極めて理解しがたい。</p> <p>状況が理解できれば、このような状況であるのも致し方ない、であるとか、こういう形での改善の余地もあるかもしれない、といった様々な考え方が浮かぶが、今回用意された資料では、トランザクションの実態がわからない。</p> <p>○次回以降可能であれば対応してほしいが、1者応札対応として総合評価の評価基準である業務実績の見直しを検討したとのことだが、マーケットの状況として、業務実績を有している事業者がどの程度存在するのかの説明があると、こういった方向での要件緩和が果たして意味があるのかないのかということがわかりやすい。</p> <p>例えば、業務実績を有している事業者が多数いるのであれば、要件を緩める必要は全くなく、業務実績を有している事業者が同じように入札に参加できるような環境を整えればいいというだけであり、そもそも業務実績を有している事業者が例えば3者しかいないということであれば、それは確かに1者応札を改善するのは難しいだろうという判断となり、要件を緩和する方向でやっていかないと新しい事業者も育たないことになる。よって、説明の際には、事業者の情報の提供もあわせてしてほしい。</p> <p>○総合評価の評価基準について、東京23区内の業務実績といっても地区によ</p>	<p>事業を行っていいのかどうかという議論がされることになる。</p> <p>・今年度業務の成果物の開示については、開示時期をずらすというよりは、</p>

意見・質問	説明・回答
<p>って差があると思うので、一律に評価することは納得感がない。また場合によっては、23区内に限らず政令市の業務実績も含める等、もう少し違う表現で要件を緩和しても良いのではないかと感じる。</p> <p>東京23区というのは極めて地域が限定されている。本件のように鉄道ターミナル駅を対象にするのであれば、業務実績として求める地区を詳細に限定したほうが、本当に業務を実施できる事業者を選ぶためには現実的ではないかと感じる。</p> <p>また、周知方法について、今年度業務の成果物についてできるだけ開示することだが、公募の時期によっては今年度業務の成果物が十分に開示されないリスクがあると思っている。今年度業務の完了後に公募が始まるのであれば開示できるだろうが、公募がそれ以前に始まる場合には、サマリー等であったとしても、しっかりと公表するようにお願いしたい。</p> <p>○今回の説明だと事業全体が見えないので、もう少し説明の仕方について工夫してほしい。</p> <p>(2) 平成30年度東京都西部の駅周辺における事業化検討業務</p> <p>○本件は、もともとは行政から機構に依頼があったのか。</p> <p>○機構へ依頼があった後、機構が外注する部分と機構が独自に調査する部分に分け、行政や地権者との間で契約を結ぶ手続きになるのか。</p> <p>○(1)の件と本件というのは、基本的に依頼する業務内容は変わらないの</p>	<p>公募時点で成果物が出来上がっている予定であるので、開示できるように調整する。成果物の開示準備が間に合わなかったから開示しませんという状態にはならないようにしたい。</p> <p>・そのとおりである。</p> <p>・本件は、機構において、様々な検討をしてほしいということから、受託調査ということではなく、機構の自主調査という形で実施している。ただし、調査をしている根拠は、行政からの要請に基づいている。</p> <p>・(1)は、まず大きな計画をつくることから始まり、事業化の部分について</p>

意見・質問	説明・回答
<p>か。</p> <p>○本件は、資格要件を緩和し、全国どここの第一種市街地再開発事業の事業化を検討した実績があれば良いこととするとのことだが、依頼する業務内容とのバランスがとれているのか。</p> <p>○事業の全体像や資格要件を緩和することの背景の部分の説明がないと、こういう要件緩和でいいのかどうかという議論が、委員との間にかみ合わない。</p> <p>(3) 平成30年度A団地団地再生(集約型)事業における整備敷地に係る開発行為等検討業務</p> <p>○前回業務の公募では、住宅市街地総合整備事業に係る検討を行う上で配慮すべき事項の技術提案が難しく、資格要件のようになっていたので、今回の公募ではそれを外すということだが、その理由は何か。</p>	<p>はケーススタディのようなものになる。本件については、1つの事業が成立するかどうかを深度化するものであり、受注されるコンサルタントの種別も若干変わるような仕事だということのように理解している。</p> <p>・本件については、既に事業の大枠の考え方が出来上がっている。この区内のどこでどういう事業を実施するのかという再開発の姿が既に決まっており、具体的な再開発事業としてのテクニカルな部分の作業を委託する業務になる。よって、地域性というよりは、再開発事業に係るテクニカルな部分の業務実績が重要であると捉えており、計画論というよりは、本当に事業の細かいところに長けた者を選びたいと考えている。業務の資格要件については、当地区の状態を踏まえると、都内での実績という縛りにしなくても、事業そのものに詳しくれば、地方都市での案件を手掛けた方でも問題ないだろうと考え、要件緩和を検討したところである。</p> <p>・前回業務は、団地全体の検討という業務内容であるので、補助事業である住宅市街地総合整備事業も活用して、検討する必要があるということで、その内容を入れていた。</p> <p>今回の業務については、既存の建物を除却した後の土地について、どうい</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○この種のプロジェクトを進める場合、最初にグランドデザインを作り、それから個別の事業に着手していくというやり方だと思うが、今回もそのような形で進められているのか。</p> <p>○本件は、事業者がこれまでの事業の経緯をそれほど知識的に理解していなくても、情報提供することにより、そのあたりが理解できれば、受注できるだろうということから、要件をいろいろ見直したということか。</p> <p>○A団地の再生は、事業評価について十分に議論されているのか。マーケティングが十分にできている再生案件なのかどうか非常に疑問を覚える。最寄駅から十数分かかる場所の賃貸住宅について、事業を今実施する必要があるのかというのが基本的な疑問である。</p> <p>○A団地の高齢化率は高いのか。</p> <p>○この地域の住宅であれば、もっと最初の時点でグランドデザインを詰めていたほうが良かったのではないか。今時点において、コンサルタントを使うことについて疑問を覚える。機構は日本で先駆的に今後の高齢化社会に取り組んできていると思うが、そこから敷衍してA団地を考えていった場合に、ある</p>	<p>う開発が可能であるかという、いわゆる一般的な開発事業であり、住宅市街地総合整備事業の活用はないため、一般的な開発事業に対応できるコンサルタントで大丈夫だろうという判断をした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・そのとおりである。</li> <li>・そのとおりである。</li> <li>・当団地の事業は集約型事業としている。需要的になかなか厳しいことは認識しており、それゆえにここに新規の住宅を建てるという事業手法を用いているのではなく、戸数を少なくして団地の規模を縮小し、空いた土地を高齢者支援施設や子育て支援施設等の公的利用や、分譲住宅や戸建て住宅等の需要の見込める土地利用に変えていくという事業である。</li> <li>・そのとおりである。</li> </ul>



意見・質問	説明・回答
<p>程度何を用意していくかというのは、だいたいデザインできているのでないか。</p> <p>○現在、賃貸住宅の市場は、不動産開発と金融という観点で、非常につめられている領域と言えるが、この地域においては、明るい話にはならないだろうと思われる。</p> <p>不動産開発の事業者との話では、最近の状況として確実に入居者が獲得できる、あるいは売却できる物件というのは主要駅から20分、歩いて8分という条件であり、そのような観点からA団地を見ると、かなり条件が悪く、この10年以降先となると、極めて見通しが暗いだろうと思われる。</p> <p>であるならば、社会福祉型の住宅という視点を持っていったほうが良いのではないか。ミックスドコミュニティをうまく形成していく。ただ、そのノウハウを持っている事業者はほとんどおらず、機構が一番そのノウハウを持っている組織ではないかという評価をしているが、そのような観点から、この団地再生については、いろいろと疑問を覚えたというところである。</p> <p>○本件は、場合によっては受注可能な業者が大きく絞られてくるのではないかとも思うし、場合によってはものすごく広がるというような両方の可能性が考えられるので、そのあたりのことまで想像できるような説明をお願いしたい。</p> <p>(4) UR賃貸住宅共用灯用管球購入及び取替業務</p> <p>○前回の入札時は、当初、予定価格と折り合わず不落になったとのことだが、今回の入札は、予定価格について</p>	<p>・この地域が需要的には厳しいということは理解しており、いわゆるミックスドコミュニティ的な要素を取り入れるために、様々なコミュニティ形成の取り組みや、医療福祉拠点化といった議論も実施している。</p> <p>ハード的には、賃貸住宅の戸数を減らしていくことを目指しており、ソフト面のところでどのようなサービスを導入していくかということは、今後も検討が必要であると認識している。</p> <p>・今回の業務については、整備敷地という土地の利用に関することであり、当団地のグランドデザインについては、過年度に発注した当団地の事業検討の業務において実施している。</p> <p>・予定価格は見直しをせず、より収益力の高い事業者に声をかけていくことで、対応したいと考えている。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>の対応は図られないのか。</p> <p>○前回の入札が不落になった要因は人件費か。</p> <p>○1者応札の対応としては良いが、成果は余り期待できない感じがする。抜本的に状態を改善するのは難しいように思う。</p> <p>(5) 団地内観葉植物（鉢物）の賃貸借及び設置業務 ○今まで業界団体の加盟事業者への周知というのはしていなかったのか。</p> <p>○今回は業界団体の加盟事業者のうち、今回業務を発注するエリアの事業者にも周知を図るのか。</p> <p>(6) 平成30年度不動産ポータルサイト掲出用間取図作成業務 ○業務量は、公募時に開示するのか。</p> <p>○前回の入札が1者応札だった要因として、事業者が参加を断ってきた理由が業務実施体制の確保が困難ということであれば、発注する際に、どの時期にどれぐらいのボリュームで発注するということを示せば、事業者も十分対応できるのではないかと思う。</p> <p>○前回の入札が1者応札だった要因として業務実施体制の確保が困難ということであるならば、本件は労働集約的な業務であるので、入札の時期を早め、</p>	<p>・この業務は人件費に負うところが大きく、体制を構築して業務を実施することに関して、収益力の中でそれを負担できるかどうか、ポイントとして大きいというように考えている。</p> <p>・事業者にも広く周知を図った上で、今回の入札が良い結果にならなかった場合には、業務の発注そのもののあり方について、抜本的な見直しが必要なのではないかと考えている。</p> <p>・前回の入札時には、これまでの入札に参加した2者に周知していたが、広く業界団体への周知まではしていなかった。</p> <p>・今回業務を発注するエリアの加盟事業者に限らず、業界団体を通じて広く周知を図っていきたいと考えている。</p> <p>・公募時に開示する。</p> <p>・発注する際に、おおよそどれぐらいの業務量で、またそれがどのぐらいの時期になるのかということは、事前にある程度公表するようにしたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>受注が決まってから人を確保できるように、準備期間を長く確保することによって、一応応札が改善すると思う。</p> <p>○本件は1件あたりの業務単価が500円程度であり、1時間当たりどのくらいの業務量をできるのかという点がポイントになるだろう。1時間に3件以上できる、あるいは、人件費単価がもっと安い地域でやるか、どちらかのビジネスモデルでないと難しいと思う。本件は、前回業務が1者応札となった理由として、業務実施体制の確保が困難ということだが、国内のビジネスモデルとしては難しく、業務実施体制の確保という整理ではなく、ビジネスモデルそのものだと捉えたほうが良いと思う。</p> <p>○1者応札対応について、委員会の場でどれくらいの契約金額のものを審議するのか、一度検討してみてもよいのでないか。</p> <p>例えば、本件のように契約金額が低くても改善に取り組むことは必要だと思うが、それを単に報告頂くようなやり方も考えられるのではないか。経済性の観点からも思うので、検討願いたい。</p>	<p>・今後の取扱いについては検討してきた。今回は全体として12契約の中から、代表して6契約を個別審議頂き、1件ずつは非常に金額が小さいものであるが、今回議論いただいたことを横展開していくことが一つの大きな目的である。機構全体の契約に占める1者応札割合は、前年度の場合おおよそ1割ぐらいが1者応札になっている</p> <p>当然、それを減らしていくことが重要であるが、今回個別審議した契約の類似業務に特化すると、3割ぐらいが1者応札であり、傾向的には1者応札になりやすい契約について、今回いろいろ審議頂いたわけであり、本日の意見を踏まえ、今回の契約だけではなく、それを横展開可能なものは同様にやっていくことで更なる改善を図っていく。</p> <p>本日の12件の入札の結果については、結果が出た後に、その結果につい</p>

意見・質問	説明・回答
	<p>てフィードバックさせて頂き、どのような対策が有効であったのか等について、知見を共有させて頂きたいと考えている。</p>
<p><b>【委員会意見】</b></p> <p>個別審議の中で機構が講じることとしている措置については、特段異論はない。</p> <p>しかしながら、今後の1者応札対応の審議においては、発注についての形式的・部分的な説明ではなく、委員会において1者応札の改善策が有効であるかどうか判断できるよう、事業の全体像や検討した改善策の背景も含めて説明を実施すること。</p> <p>また、委員会において1者応札対応の審議を実施する契約の基準について、経済性の観点から検討を実施すること。</p>	