

入札管理小委員会における審議の結果報告

(独) 都市再生機構の賃貸住宅入居者募集業務

(独) 都市再生機構所管の賃貸住宅入居者募集業務については、平成21年7月から3年間の契約期間として民間競争入札による事業を実施しているところ。契約期間終了後の事業については、第81回官民競争入札等監理委員会（平成23年10月19日）において、平成24年7月から3年間の契約により民間競争入札の落札者による事業を実施する計画（案）が了承されたところである（2期目）。

これに基づいて（独）都市再生機構から提出された実施要項（案）を入札監理小委員会において審議したので、その結果（主な論点と対応）を以下のとおり報告する。

1. 業務の内容について

【論点】

- 契約に要する家賃等（初期費用）の収納業務を行う場合、事務の安全確保等の観点から民間事業者との間で覚書を取り交わすこととしているが、この「覚書」の内容を明記すべきではないか。

【対応】

- ご指摘を踏まえ、「覚書」の内容を別添資料として添付した。（実施要項（案）P3・参考資料1 P59）

2. 確保されるべきサービスの質について

【論点】

- 新たに設定した目標歩留まり率（仮予約から契約に至った割合）については、機構全体の平均値としているが、営業センターごとの実績を踏まえ設定すべきではないか。

【対応】

- 機構全体の平均値に比べ、実績が高い営業センターが多いことから、適切な目標値を設定する観点から、営業センターごとに5年間の平均値を設定することに変更した。（実施要項（案）P4・別紙2 P22）

3. アンケートについて

【論点】

- 顧客サービス水準を計測するために新たに設定したアンケートについては、対象を契約者に限定することは適切か。また、サービスの質として設定されている顧客サービス水準に関するアンケートの項目を明確化すべきではないか。

【対応】

- サービスの質として「歩留まり率（仮予約から契約に至った割合）」も設定していることを踏まえ、仮予約者にもアンケート行うこととした。アンケート内容については、項目全体を参考資料として添付した。（実施要項（案）P4、5・参考資料3 P104～112）

4. 契約形態及び報酬について

【論点】

- 民間事業者が運営する営業センターの周辺で機構が募集案内業務窓口を新設するなどしたために、契約件数の実績に影響を与えたと判断される場合の取り扱いについては、委託内容の変更と合わせ整理すべきではないか。

【対応】

- ご指摘を踏まえ、当該部分の記載を「報酬の支払い」から「委託内容の変更等」に移動して整理した。（実施要項（案）P17）

5. その他の修正（追記）について

- 「従来の実施状況に関する情報の開示」において、新たに追加した「追客・同行案内業務」に関して、想定人員及び金額（目安）を追記した。併せて、予定報酬係数（入札書に記載する報酬係数の上限値）においても、追加業務に要する費用を踏まえ修正した。（実施要項（案）P8、別紙3別添1 P26～30）

以上