

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和5年6月19日(月)
- 2 場所 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 1901 会議室
- 3 委員(五十音順)
安斉勉(弁護士)、金井貴嗣(大学名誉教授)、中田善久(大学教授)、中村豪(大学教授)
堀田昌英(大学教授)
- 4 審議対象期間 令和4年4月1日～令和5年3月31日
- 5 抽出件数

| 入札方式 | | | 抽出件数 |
|---------|---|-----------------|------|
| 工事 | 1 | 落札率が高い契約 | 1件 |
| | 2 | 一者応札・応募の契約 | 1件 |
| | 3 | 指名競争入札 | 1件 |
| | 4 | 入札方式にかかわらない抽出 | 1件 |
| 業務等 | 5 | 落札率が高い契約 | 1件 |
| | 6 | 一者応札・応募の契約 | 1件 |
| | 7 | 一定の関係を有する法人との契約 | 1件 |
| 抽出件数(計) | | | 7件 |

- 6 委員からの意見・質問及びそれに対する回答
個別抽出事案の審議内容は別紙のとおり。

以上

| | 意見・質問 | 回答 |
|---|--|---|
| 1 | <p>【R04町田山崎団地7-6号棟他6棟外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入札参加者数が減少傾向にあるとのことだが、何か事情はあるのか。 ・ 民間の建物等の外壁修繕工事と工事内容が共通する市場かと思うが、UR発注の工事を繰り返し受注しているような業者がいるような状況か。 ・ 同様の工事を多く発注しているということは、予定価格をある程度予想できてしまうということか。 ・ 落札率が高止まりするのであれば、予定価格を下げて、かつ十分に履行できる業者を選定するのは難しいのか。 ・ 本件の入札参加者には、入札価格が調査基準価格を下回ったため、結果として落札できなかった者がいるが、調査基準価格を下げることは難しいのか。 ・ 民間の建物の外壁修繕工事と比較して、UR発注の方が高いということがなければよいが、そこはどうか。 ・ 辞退者について、技術評価点はつくのに、施工体制評価点はつかないのはなぜか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 推測ではありますが、同様の工事の発注時期が重なってしまうこともあるため、工事業者がより良い案件を選んで参加している状況と思われます。 ・ 外壁修繕工事に関しては、集合住宅における居住中の工事であるため、一定の品質を求めているところです。当該工事は、団地の維持管理上一定周期で発注しており、毎年度かなりの量を発注しているため、一定の品質を保ったうえで、履行できる業者数が限られる中で、同じ業者が落札するような傾向があります。 ・ 何度も同工事を受注している者にとっては、団地の規模や工期を元に、工事金額の水準について、経験上ある程度の推測は可能と思われます。 ・ 工事内容に対して積算基準が決まっているため、個々の工事について予定価格を下げるのは難しいところです。また、人手不足や労務単価等の上昇を受けて業者側も入札価格を上げる傾向があると推測しています。 ・ 工事作業員に対するダンプ防止や工事品質の確保等のために必要な入札制度と考えており、現時点では調査基準価格を下げることは難しいと考えています。 ・ 民間の中でも、同じ施主が同じような工事を一律で発注しているわけではなく、戸数、立地、管理状況等様々な物件において、個々の状況に応じて発注されていると思いますので、一概に民間の工事と比較するのは難しいと考えていますが、民間物件より工事費が高額になっているものではないと認識しています。 ・ 申込み時点で、技術資料の提出があるので、技術点は参加者全員につけられます。その後、応札がありますが、本件では応札前に辞退されたため、低入札か否かの判断が不可能となり、施工体制評価点は配されないものとなります。 |

| | | |
|----------|---|--|
| <p>2</p> | <p>【R04府中グリーンハイツ他1団地機械式駐車装置取替工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件は「取替」工事であるが、落札者は最初の「設置」業者と同一業者か。 ・取替工事について、当初の設置業者以外が受注した例はあるのか。 ・機械式駐車装置を製造している業者は、URの取引相手としては何者程度あったのか。 ・1者応札を改善するための取り組みはしているのか。 ・民間マンションにおいては、機械式駐車場はリース契約が多くなっているものと思う。リースだと数少ない機械式駐車場メーカーを相手にするのではなく、リース会社を相手として工事発注の交渉を行う。機械式駐車場を所有するという考え方を見直すことはないのか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・同一業者が落札しております。結果として同一となっておりますが、一度機械を全撤去の上、新たに設置する「取替」工事であるため、最初の設置業者以外も参加できるように公募条件を設定しています。 ・機械式駐車場そのものを取替する工事は、機械の寿命から見て事例としてはほとんどありません。既存装置のメンテナンスでなく取替工事であるため、他の業者が参加することは十分にありえると考えています。 ・5者程度いましたが、設置条件によっては参加可能な者は2～3者程度となります。 ・余裕期間制度を適用して、工期について余裕を持たせることで応札意欲の向上を図っています。 ・そのような事例についてはご意見として参考とさせていただきます。団地においては高齢化が進み、自動車離れも進んでいます。そのような団地においては駐車場を減らすということも進めており、環境変化に耐えうる柔軟性や、コストや利用者の利便性の検証も必要と考えます。継続して考えてまいります。 |
| <p>3</p> | <p>【【URコミュニティ本社】R04エスタート江戸川台5号棟他4棟屋根防水修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指名業者の選定の基準はあるのか。 ・業者が工事を適切に履行できるかどうか指名時点で分かるのか。 ・本件は落札者に低入札価格調査をした結果、問題ないと評価したということか。 ・外壁修繕工事と比較すると、本件は参加者も多く落札率も低いですが、本件のような工 | <ul style="list-style-type: none"> ・定期的に工事希望調査を実施し、所定の施工実績等の条件を満たす者を指名業者として登録し、その中から指名回数に偏りがないように指名競争入札を行っています。 ・工事希望調査という審査を経て、指名リストに登録された者を対象として指名を行っているため、指名時点で十分な履行が期待される者であると言えます。 ・そのとおりです。 ・外壁修繕工事と比べると、工事難易度も難しく（必要な資材、作業員も少なく、足 |

| | | |
|-----------------|---|---|
| | <p>事は市場規模が広い等の事情があるのか。</p> <p>4 【双葉町中野地区1街区他基盤整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 枠組み協定型一括入札方式は、他の入札方式と比較してどのような特徴があるのか。 ・ 個別の工事の合計額で入札を行うのか。 ・ 1者応札となっているが、他の業者でも施工できる工事なのか。 ・ 1者応札の要因として、本件工事の周辺で別の業者が施工しているという事情があるのか。 ・ 被災3県において土木工事の積算の割増補正が定められている。枠組み協定型一括入札方式では個別の工事の契約額は確定しているため、割増補正を適用する場合、工事量を減らすことになるのか。 ・ 競争参加資格として設計業務の資格を有する技術者の配置を定めているが、この競争参加資格はどのように担保されているのか。 ・ デザインビルド方式で総合評価を行う場合、設計業務に関する実績を評価項目に入れないのか。 | <p>場も不要、工期も短である) ことから、参加可能な者も多くなるものと考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政の予算、特に補助金執行の都合等がある場合や、単年度の受託契約を実施する場合、複数年の一体工事を要件に合わせて分割し、分割後の各工事を一括して発注する。落札後、受注者と締結する協定書に基づき、個別の工事の契約を締結する。通常の大発注と同様にスケールメリットによる経費等縮減を図ることができる。 ・ そのとおりである。 ・ 一般的な造成工事や道路工事であり、他の業者でも施工できると考えられる。 ・ 当地区は大半の範囲が完成しており、当該事業に関する工事は周辺で施工している状況ではない。 ・ 当初から個別の工事の全てに割増補正を適用して予定価格を算定しているため、別途工事量を減らすことにはならない。 ・ 競争参加資格の確認資料として、設計業務に従事する技術者の名簿や資格証明を提出させて設計業務の資格を確認している。 ・ 本件工事は特段難しい設計やデザインが必要な業務ではなく、メインの工事の施工能力を重視したため、設計業務に関する実績は評価項目に入れなかった。 |
| <p>5</p> | <p>【中野四丁目新北口駅前地区基盤整備工事にかかる令和4年度技術協力業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件は新しい手法だということだが、どのようなところが新しいのか。 ・ 技術力が低い者が応募してくるリスクがあるのではないか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ゼネコンに仮設や施工計画、施工方法についてコンサル的な働きをしていただき、工事施工を前提として、技術的知見・ノウハウや工法等を設計に反映していくところが新しい取り組みとなっています。 ・ 競争参加資格で1, 200点という比較的高い客観点数を求めているので、相応の技術力のある者が応募可能な条件となっていま |

| | | |
|----------|--|---|
| <p>6</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・技術提案の審査はどの様に行っているのか。 ・優先交渉権者が工事を受注しない場合はどうなるのか。 ・次順位以降の交渉権者が工事を受注しない場合どうなるのか。 <p>【URコミュニティ】賃貸住宅団地内一般清掃等業務(八千代ゆりのき台ライフタワー一団地他1団地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去の類似業務について、本件の受注者がほぼ受注しているが、総合評価方式でなぜこのような事態が生じているのか。 ・一者応札を改善するのは難しいのか。 ・特殊な技術は必要なのか。 ・近年の類似業務の入札状況を確認すると、ほぼ本件の受注者が落札しているが、何かしら傾向はあるのか。 | <p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機構の技術評価委員会で採点したものを複数の外部有識者からなる委員会に諮り、意見を聴取、妥当性を確認頂いています。 ・次順位以降の交渉権者と交渉を行うこととなります。 ・再度、次順位の交渉権者と技術協力業務から始めることとなりますが、国土交通省における当該方式による工事では、優先交渉権者が工事を受注しなかった事例はないと聞いており、そのようなことがないよう進めてまいります。 ・業者にヒアリングしたところ、従事していただく人を集めるのが難しく、実施体制を整えるのが困難であると聞いています。 ・ビルメンテナンス会社などの業界団体に業務を公募する前に周知しているところです。 ・業務を行うにあたって、特殊な技術は必要ございません。 ・前回業務を請け負った者は、既に従事可能な履行体制を確保しているため、新たに従事員を再度集める手間が無く、一度落札した業者が、再度応札しやすい傾向があると思われます。 |
| <p>7</p> | <p>【広町二丁目地区下水道管渠維持管理方策検討・設計業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の関係を有する法人との契約ということだが、受注者と機構との関係はどのような関係なのか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・一定の関係を有する法人の定義は、当機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の3分の1以上を占めていること、かつ、当機構において役員を経験した者が再就職していること又は課長相当職以上の職を経験した者が役員、顧問等として再就職していることですが、本件受注者につきましては、当機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の2分の1以上であり、課長相当職以上の職 |

| | | |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 落札率が比較的低いが何故か。 ・ 技術評価点のうち実施体制で差がついている要因は何か。 ・ 技術評価項目について、評価者の主観的な採点になっているのではないか。 ・ 技術評価の際に、一定の関係を有する法人であることが有利に働くことはないのか。 | <p>を経験した者が役員として再就職していることから、一定の関係を有する法人となっているものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者も3者あり、結果的に、競争が働いたものと思います。 ・ 受注者は、他社に比べミス防止の体制について明確に記載されているところが評価されました。 ・ 各評価項目においては、評価にあたってのポイント、基準を定めた上で評価者が採点しており、客観的な視点が担保されるよう努めています。 ・ 社名等は伏せて匿名化して審査しており、特定の者が有利になることはありません。 |
|--|--|---|

以上