

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和6年3月26日(火)
- 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)  
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)  
(欠席: 氏家宏海(弁護士)、堀田昌英(大学教授))
- 4 審議対象期間 令和5年10月1日~令和5年12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	一定の関係を有する法人との契約	1件
	4	入札方式にかかわらない抽出	1件
業務等	5	一定の関係を有する法人との契約	1件
	6	落札率が高い契約	1件
	7	一者応札・応募の契約	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

別紙

	意見・質問	回答
	<p><b>【田島団地(建替)住宅建設その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3者中2者が辞退しているが、辞退理由は。</li> <li>・予定価格超過によって入札不調になった類似案件が他にも数件あるとのことだが、業界の環境変化等の背景があるのか。</li> <li>・本件は落札率が99.97%と高く、落札者は「この価格だったらなんとか受注できる」という金額で入札している状況かと思うが、予定価格の考え方を見直す必要はあるのか。</li> <li>・価格面だけでなく、いろいろな状況を踏まえて受注してくれる業者を確保する、というような状況なのか。</li> <li>・入札参加者が工事を積算するとき、数量は示しているのか。</li> <li>・本件はインフレスライドの適用はできるのか。適用の範囲は資材価格だけなのか。</li> <li>・入札参加者が請けたい仕事を選んでいる参加するような(売り手市場的な)状況なのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングしたところ、入札意欲はあったが、他案件との兼合いで工事費を積算する体制を確保できなかったとのこと。</li> <li>・複合的な要因があると思っておりますが、建設業界全体として仕事の体制の組み方が変わってきていると聞いております。例えば、いままでゼネコンと下請事業者が協力して受注できていたのが、人手不足等により事業者が取り合いになっていて、それが結果的に価格高騰につながっているといった背景があると認識しております。</li> <li>・本件は見積活用方式を採用しておりますので、一定程度業者の価格目線を反映したうえでこのような落札率となっているところです。2024年問題(働き方改革関連法)に関連した積算の考え方の変動などを、国や事業者の動向を見極めながら予定価格に反映していく必要があると考えております。</li> <li>・おっしゃるとおりです。</li> <li>・公募する際に、図面と同時に参考数量は公開しています。参考数量をそのまま使うかどうかは入札参加者次第ですが、各自のノウハウを生かすために自前で積算するゼネコンが多いと聞いております。</li> <li>・本件にも適用可能です。また、資材価格以外にも労務費にも適用可能です。</li> <li>・おっしゃるとおりです。当機構も昔と比べて発注量も減っているため、業者側も安定的に受注できるところに人員を回していると思われま。</li> </ul>

<p>・競争参加資格を緩和することなどを考えられないか。</p> <p><b>【北青山三丁目地区(再)基盤整備工事】</b></p> <p>・本件については、入札方式の性質上、落札率が高くなるのは理解できた。VE提案によってどれくらい金額が下がったのか。</p> <p>・本件のような入札方式の方が受注されやすいのではないか。また、入札参加者は1次審査の結果を見てから辞退することはあり得るのか。</p> <p>・本件について、複数の入札参加者が応募してきた場合は、機構側の担当者は入札参加者ごとに分けるのか。また、例えば入札参加者A社と交渉する際の情報を、別の入札参加者B社と交渉する際に使うようなことはあるのか。</p> <p>・技術提案に係る情報が他社に伝わることがないように取り扱われるというのは、入札参加者に伝えているのか。</p> <p>・技術交渉の中で、入札参加者が他の入札参加者の有無を推測することはあるのか。</p> <p>・本件のような入札方式は他でも適用しているのか。また、どのような工事に適用にしているのか。</p>	<p>・競争参加資格はおそらく必要最低限であると考えておりますが、そもそも工期設定等の発注条件を抜本的に見直す必要があると考えております。</p> <p>・本件は建設工事を含めて一体で発注しておりますので、建設工事の分も含めた金額となりますが、VE提案のなかでURが採用できたのは113億円分であり、その分金額が下がっております。</p> <p>・入札方式の一つとして有効であると考えておりますが、一方で発注者と受注者双方において非常に手間かかるというデメリットもありますので、それを勘案して適否を考える必要があると思います。また、1次審査後に辞退することはあり得ます。</p> <p>・機構側の人員は限られるので、担当者としては入札参加者ごとに分かれておりません。また、入札参加者の技術提案に係る情報は厳格に管理しており、A社の情報がB社に流れることはありません。</p> <p>・入札参加者に伝えております。</p> <p>・入札参加者に対して、他の入札参加者の存在を伝えることはありませんが、一般的な入札と同様に受け付けた質問は全社に対して回答いたしますので、回答内容から他の入札参加者の有無を推測してしまう可能性は否定できません。</p> <p>・他でも適用しておりますが、10年ほど前から制度導入しており、年に1件あるかどうかといった頻度です。直近の当本部発注では、再開発系の案件で適用しており、オフィスビル等の再開発等の機構にノウハウが少ない案件に適用することが多いです。</p>
--	--

・技術交渉を経て、コストダウンしきったところで入札となるため高落札率となる制度であることは理解した。資料上では高落札率と見えるが、交渉の中でどの程度コストダウンがなされたかということがわかるようにしてもらえれば良いと思う。

【R05立川若葉町団地1号棟他9棟外壁修繕その他工事】

・落札者の入札価格は一番低いわけではないが、評価値が高いということで落札している。

評価項目の内訳について、落札者が他の入札参加者と比べて多く得点している項目（過去のUR発注工事の工事成績評定点の平均点）があるが、これはUR発注工事の実績があることを評価基準として重要視しているということか。

・優秀な成績を持った者以外がURの外壁修繕工事を受注するのは難しいということか。

・過去の類似業務を見ると、令和元年度から今年度まで落札率は平均92%程度だが、予定価格や落札率は令和元年度以降上がってきているのか。

・今後は落札率の上昇や、複数案件を掛け持ちできない業者が増えることで工事受注者が確保できない等の課題があると思うが、どうしていくのか。

・技術評価点の得点状況を見ると、多く得点していたのは一定の関係を有する法人の2者であった。また、差がついた評価項目は、配置予定技術者における過去のUR発注工事の工事成績評定点の平均点に係る項目であった。これは一定の関係を有する法人以外の業者にとって、経験豊富な技術者を配置

・資料中で工夫します。

・おっしゃるとおりです。

当機構は発注した工事について成績評定を行っており、企業及び配置技術者のそれぞれに対して成績評定点をつけております。落札者が得点している項目は、優秀な成績である企業又は配置予定技術者である場合に高得点となりますので、過去の工事成績を重要視していることとなります。

・優秀な業者であっても人員に限りがあるため、そういった業者（工事成績が優秀な者）が参加しない案件では、そうではない別の業者が受注することは可能と考えております。

・予定価格については、物価上昇等によって上がってきています。

落札率については、各業者が情報公開請求等を活用して単価や数量を推測して入札金額を設定してきていると思われるので、そういった影響からも上昇していると思われます。

・業者が受注しやすいような工期設定や、地域性を考慮した工区の組み合わせで発注することで対策をしたいと考えております。

・本件の入札参加者には、優秀な工事成績評点を持つ技術者が在籍しているが、配置予定技術者としては優秀な工事成績評点を持たない技術者で入札参加している者もおります。そのため、案件ごとの入札意欲等に応じて、ケースバイケースで配置予定技術者を選んでいる状況だと推測しております。

<p>しづらくなっているという状況なのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の工事受注者確保のために、配置予定技術者の実績には目をつぶるということも考えられるのか。</li> </ul> <p>【R05 高洲第二他1団地環境整備（土木）その2その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 辞退者の辞退理由は。</li> </ul> <p>・ 評価項目の配点について、直前の審議案件（R05 立川若葉町団地1号棟他9棟外壁修繕その他工事）と比べると、同じ評価項目でも配点が異なっているのか。</p> <p>・ 特定の評価項目（配置予定技術者の過去3年度の同種工事の施工実績）については、得点しているのは1者のみである。 得点に差がつかなければ評価が難しいのではないかと思うので、何か対策を考えた方がよいのでは。</p> <p>・ 過去の実績を重視することは構わないと思うが、評価項目の配点理由を合理的に説明できるようにすることが大事かと思う。</p> <p>・ 直前の審議案件（R05 立川若葉町団地1号棟他9棟外壁修繕その他工事）と比べて、同じ評価項目についても、評価基準が若干異なっている部分がある。 （具体的には、過去のUR発注工事の工事成績評点の平均点に係る評価項目について、直前の審議案件では平均点70点以上で5点得点だったが、本件では平均点75点以上で5点得点） これには何か理由があるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁修繕工事は居住中のお客様がいらっしゃる中での工事であるため、当機構として品質や信頼性を重視したいという意向がありますので、ただちに配置予定技術者の実績を評価しないということは難しいですが、どのように技術評価点に換算するかを考える余地はあると思っております。</li> <li>・ 同時期に別工事を受注したことにより、配置予定技術者を確保できなかったためと推測されます。</li> <li>・ 本件については、直前の審議案件と同じ評価項目については、同じ配点となっております。</li> <li>・ 契約案件によって、評価結果は様々になるかと思えます。事例を積み重ねて分析の上、考えていきたいと思えます。</li> <li>・ 発注者として評価基準、評価結果は説明できなくてはなりませんので、ご指摘のとおり、常に合理的な説明について心掛けたいと考えます。</li> <li>・ 工種毎で工事成績評点のつけ方が異なりますので、平均点の区分は見かけ上変わるものの、概ね同じ技術力の水準で区切っております。</li> </ul>
--	---

<p><b>【北青山三丁目地区（再）基盤整備工事総合監理業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件の業務内容を見ると人件費が多くを占めると思うが、人件費は今後も上がって行くことがあり得るのか。</li> <li>・入札経過を見ると、落札者と他の入札参加者の入札価格に開きがあるが、何か背景があるのか。</li> </ul> <p><b>【配電線地中化エリアにおけるEV充電設備設置に関する検討業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同種業務及び類似業務が公的機関からの受注案件に限定されている理由はなぜか。</li> <li>・EV充電設備の需要はどの程度か。</li> </ul> <p><b>【令和5年度UR賃貸住宅に係る理解度等調査業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・継続して同一の業者が落札していることで、アンケート調査の母集団が限定的となっていないか。</li> <li>・同一の業者が継続して落札している理由はなぜか。</li> <li>・当業務においては、落札率が低い場合に調査基準価格を設けることができないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・働き方改革関連法の影響等を受けながら、人件費も上がっていくと推測しております。</li> <li>・通常、工事監理業務の履行期間は長くても1年半程度ですが、本件についてはより長期となっています。長期の履行期間は、業者によっては、安定した業務を受注するという面でメリットとして働くと思われしますので、本件についてもそういった背景から、落札者は入札価格を低くしたと推測しております。</li> <li>・当業務は、設置基準の策定に関わる業務、積算基準に基づき工事費を算定する業務を含んでおり、公的機関の積算に対する理解が必要と考えたため、公的機関からの受注案件に限定しております。</li> <li>・配電線架空エリアで試行的に設置した団地では、現時点では利用者が殺到する状況には至っておりません。配電線地中化エリアの方が、より都心に近く需要がある可能性があるため、将来的なEVの普及に対する備えとして、当業務により配電線地中化エリアにおける条件整理を行ったところ です。</li> <li>・当業務の調査は、予備調査を実施したうえ、「過去1年間に賃貸住宅を探した方」を対象としているため、母集団が限定的となっているとは考えておりません。</li> <li>・継続して受注していることで業務効率が向上していると考えられる点や、落札者の落札意欲が高い点が価格面に反映されていると考えております。</li> <li>・ルールに基づき入札手続きを実施している中で、役務提供の業務では調査基準価格を設ける規定が存在しないのが現状です。</li> </ul>
--	--