

## 中部支社入札監視委員会定例会議（第 25 回）議事概要

1 開催日 平成 28 年 11 月 28 日（月）

2 場 所 独立行政法人都市再生機構中部支社（第一会議室）

3 入札監視委員会委員

[委員長]

太田 勇（弁護士）

[委員]（五十音順）

河辺 伸二（名古屋工業大学教授）、竹内 伝史（岐阜大学名誉教授）、玉越 清美（公益社団法人顧問）

4 審議対象期間 平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 日

5 抽出件数

		区分	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・5	契約方式の区分の分散に配慮しつつ抽出する契約	2 件（2 件）
業 務	6	落札率が高い契約	1 件
	7	一者応札・応募の契約	1 件
	8	一定の関係を有する法人との契約	1 件
抽出件数（計）			8 件（2 件）

（注）抽出件数の（ ）書は、事務所（独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成 16 年独立行政法人都市再生機構達第 95 号）第 2 条第 7 号に定める「事務所」をいう。）の分任契約担当役の発注で内数である。

6 委員からの意見・質問及びそれに対する回答  
別紙のとおり

7 委員会による意見の具申又は勧告の内容  
なし

別 紙

	意見・質問	回 答
1	<p>【28支ー白鳥パークハイツ大宝給水施設改良他工事】 特になし</p>	<p>—</p>
2	<p>【27支ーアーバンラフレ星ヶ丘8号棟外壁他総合修繕工事】</p> <p>① 一者応札となった理由は何か。</p> <p>② 超高層棟の外壁修繕工事は技術的に難しいものか。</p> <p>③ 当該超高層棟の元施工業者は、なぜ競争参加しなかったのか。</p> <p>④ 本件落札者の技術点内訳を見ると、工事成績評定が標準程度となっている（「過去3ヶ年度の機構の同種工事における工事成績評定点の平均点」が、65点以上70点未満に該当）。一方で、機構から優秀工事施工業者表彰を受けている（「過去5ヶ年度の機構及び公共共同住宅の同種工事の優秀工事施工業者表彰の有無又は過去2年間の機構のその他の表彰の有無」で、“表彰の実績あり”）が、工事成績評定が標準程度であるにも関わらず表彰実績があるというのは、どういったことか。</p>	<p>① 他の（超高層棟が含まれない）外壁修繕工事の参加事業者にはヒアリングをしたところ、工事対象物件に超高層棟が含まれており、参加資格において、特殊な施工方法の経験を要することを条件としたことが、競争参加に至らなかった一要因ではないかと考える。</p> <p>② 競争参加資格にも定めているが、超高層棟の場合は、長い期間足場を組んだままというわけにはいかないため、ゴンドラやリフトクライマーを用い施工するという特殊な施工方法を採用することが求められる。施工にあたっては、当該工法の経験を要することを求めている。</p> <p>③ 元施工業者は、大手ゼネコンであり、本件規模の工事には（参加資格はあるものの）通常参加してもらえていない。（通常参加してもらっている）元施工業者の（メンテナンスを事業内容としている）子会社にヒアリングをしたところ、技術者の確保が困難ということで不参加となったとのことであった。</p> <p>④ 過去5ヶ年度での表彰の有無を評価するのに対し、工事成績は過去3ヶ年度の平均点としており、評価のタイミングが異なる。また、当該事業者は、多数の工事を受注しており、その中で工事成績評点が高く表彰を受けた工事があったということである。</p>

3	<p>【28-支-大幸東103・110号棟外壁修繕その他調査工事】</p> <p>① 入札価格が最も低く、低入札調査基準価格に該当したものの、技術点が低いため落札できなかった者に対し、低入札調査は実施したのか。低入札調査は、落札の可能性のある第一順位の事業者に対してのみ実施するものか。</p>	<p>① 総合評価方式の工事であり、落札者は価格点と技術点との合計値（評価値）が最大の者となる。今回、最低入札価格業者の評価値は第2順位であったことから、低入札調査は実施をしていない。</p>
4	<p>【【UR コミュニティ】28-笹川BS放送受信設備修繕工事】</p> <p>特になし</p>	<p>—</p>
5	<p>【【UR コミュニティ】28-内山他浴室内ガス立管改修工事】</p> <p>① 落札率が100%となっているが、本件の積算方法はどうか。積算金額の妥当性のチェックは、機構内部で実施しているのか。担当者が積算して、そのまま決定してしまうものか。</p>	<p>① 本件工事は、ガス供給事業者と随意契約を行うものである。ガス事業法に基づき、供給約款で定まっている単価を用いて予定価格を積算している。ガス事業法に基づく供給約款に定められた金額で工事実施することから、自ずと金額は定まってしまうのである。</p>
6	<p>【28-支-中部支社中層エレベーター設置設計業務】</p> <p>① 本件は1者のみ予定価格を下回り、他者は辞退か予定価格超となっている。入札金額を見てみると、落札者以外の入札金額は、予定価格を上回っているが、百万円未満は全てゼロの記載であるのに対し、落札者だけが万円単位での金額を入れてきている。事業者間で何らかの談合的な行為があったと疑えなくもない。入札結果を受け、事業者間で談合が疑われる行為がなかったか、機構の方で事後に検証することはないのか。</p> <p>② 事業者間で入札時に会することはあるのか。</p> <p>③ 「中層」とは何階を指すのか。例えば4階建の建物にエレベーターを設置することはないのか。</p>	<p>① 調査権を発動することは可能だが、1回の入札結果だけをもって調査実施していない。外部から談合疑義の情報が寄せられた場合等は、必ず調査実施する。建築コンサルタント業務では、入札にあたって予め想定人工を提示するので、機構の予定価格がある程度推測できる。本気で受注しようとする者は努力してシビアな（万円単位の少額まで切り詰めた）金額を入れる傾向にある。本件は、本気の者とそうでない者が分かれた結果だと判断している。</p> <p>② コンサルタント業務の指名競争入札は、電子入札ではなく、入札室での紙入札（投函方式）となっている。</p> <p>③ 5階建を中層と言っており、現段階では5階建のものを選定して設置している</p>
7	<p>【名古屋市北部地域における団地再生事業に伴う従前居住者の住居移転に係る引越業務】</p> <p>① 当該落札率が42%と低くなっており、予定価格と落札価格が大きく乖離している。本件の予定価格については、積算時</p>	<p>① 本件の積算は、本社において定められた単価表に基づき積算している。単価については、最新の市況を反映したものとなってい</p>

<p>に市況等が適切に反映されていないのではないかと。本件はどのように積算しているのか。</p> <p>② なぜ、このような低落札率になったのか。</p> <p>③ 積算価格の妥当性は機構内部でチェックしないのか。</p> <p>④ 本件の積算は妥当と言えるか。引越し業界は競争が非常に激しいと思われるが、業界の標準価格、例えば「標準歩掛」的な指標は存在しないのか。</p> <p>⑤ 引越は、時期によって繁忙期や閑散期があり、料金も時期に対応したものとなっているはず。本件は、どの時期の引越業務か。引越時期は、機構が指定する時期に行うのか、それとも引越し業者側が指定する時期に行うのか</p> <p>⑥ 引越希望日が3月などの繁忙期にあたる場合でも、引越し業者側はそれを拒否できないというのであれば、このような仕組みを前提としての入札という整理になっているのか。</p> <p>⑦ 今回、なぜ一者応札となったのか。</p>	<p>る。</p> <p>② 見積内訳書を提出させ検証したところ、引越1件当たりの車両台数や人工の積み上げが、機構の想定より少なく、入札参加事業者の企業努力が反映されたものとなっていた。引越業者としては、受注をすれば予定数量分の引越件数を確保できる点にメリットがあるので、思い切った入札額になったものと推測する。</p> <p>③ 本社で定められた、市況が反映された積算方法を用いて積算している。支社において団地や地域性の特性を反映することはあるが、恣意的に積算しているということはない。今回の落札結果は、このエリアにおいて安い金額で実施できるという事業者がたまたまいたという結果だと認識している。</p> <p>④ 本業務の標準的な指標となる業界単価は存在せず、拠り所としては、本社から指示があり、用いることとされた最新単価しかない。本単価は最新の市況を反映したものとなっている。</p> <p>⑤ 平成28年11月から平成30年11月までの引越し業務である。団地再生事業の中で、現在お住まいのお客様が引越希望日の3週間前には届を出してもらい、引越業者とお客様とで日程調整をするという方法となっている。</p> <p>⑥ 引越事業者とお客様との間で、多少の日程の調整はあるが、原則として引越業者は拒否できない。こういう前提の元で入札を行うものであり、落札価格もこういったリスクを含んでのものとなっている。</p> <p>⑦ 参加しなかった引越業者にヒアリングしたところ、この時期に他に案件を抱えていたということで参加を見送ったとのこと。過去に同様の引越業務を発注した際には、複数の事業者が参加をしたが、今回は、結果として1者であったものと認識している。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8	<p>【新清洲駅北地区平成28年度権利者等調整等業務】</p> <p>① 技術評価項目の「業務成績」で、過去の機構の支援業務の実績だけで評価することとなっているが、「業務実績」欄の評価と二重に評価する形になっていないか。必要以上に限定的な（限られた者のみ評価されるような）評価をしているということにならないか。</p>	<p>① 総合評価方式による技術評価項目は、本社で策定された「総合評価方式実施ガイドライン」にて定まっている。ご意見は本社に伝える。</p> <p>総合評価方式の見直し試行の中で、新たに「チャレンジ評価（成績評定非評価型）」という制度も実施しており、機構における実績でなくとも評価される方式を導入したところである。本評価方式が効果的だと判断されれば、より拡充することも考えられる。</p>
その他	<p>（報告事項（総合評価方式見直しの取組状況）について）</p> <p>① 総合評価方式見直しにより、より価格点が効くように対応したとのことだが、異常な低価格入札が発生した場合に何らかの対応策を取っているのか。異常な低価格入札が発生した場合、今般の総合評価見直しの中でどのように整理されているのか（今般の総合評価方式の見直しで対応できなくなるのではないか）。</p> <p>② 施工体制確認型は、（今般の総合評価方式の見直し以前の）従来から行っていたという認識でよいか。</p>	<p>① 異常な低入札価格対策として、施工体制確認型総合評価方式等を導入している。本制度については、予め公募条件の中で、著しい低入札となった場合に、多くの追加資料の提出を要請すること等を明記し、行き過ぎた低価格での入札を抑制するものである。価格点をより効くようにする今回の試行実施を導入する一方で、案件によっては施工体制確認型を並行して採用することで、著しい低入札価格の者を厳格に審査することとし、バランスが取れるようにしている。</p> <p>② 従来から制度として存在している。</p>

以上