合同入札監視委員会定例会議 議事概要

1　開催日　　平成 27 年３月 17 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

［委員長］

岡田 外司博(大学教授)

［委員］（五十音順）

嘉村 孝(弁護士)、古関 潤一(大学教授)、中村 豪（大学教授)、早川 光敬（大学教授)

4　審議対象期間　平成 26 年４月１日～平成 26 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・一者応募の契約	１件
	3	一定の関係を有するものとして情報公開対象法人との契約	１件
	4	指名競争入札	１件（１件)
	5	入札方式にかかわらない抽出	２件
業務等	6	落札率が高い契約	１件
	7	一者応札・一者応募の契約	１件
	8	一定の関係を有するものとして情報公開対象法人との契約	１件
抽 出 件 数（計)			９件（１件)

（注）抽出件数の（　）書は、事務所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

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
1	【Ｈ２６さつきが丘団地汚水管修繕その他工事】 ・本工事は汚水管補修、舗装、伐採工事と多岐に亘っている。このような工事だと参加者が限られるのではないか。	・汚水管工事に伴い、建物廻りでは植栽の移植・伐採工事も発生することから合わせて発注したものですが、特に高度な工事内容でもなく、本件が特別多岐に亘った工事とは考えておりません。
	・1者応札の理由として考えられることは何か。	・入札時期が年度途中の 11 月であり、受注済の他の工事を施工中のため、必要となる技術者の配置が難しかったのではないかと思われます。
	・競争参加資格要件の緩和に関して何か対策を行っているか。	・平成 26 年５月以前の地域支社毎の発注では、それぞれ地理的要件を限定して公募していましたが、関東地域住宅経営部の発足を機に、地理的要件を東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県及び茨城県の１都４県に統一し、広げております。
2	【龍ヶ丘地区外城ノ内４丁目道路復旧他工事】 ・競争参加資格として、「茨城県内に建設業法に基づく建設業許可を受けた本支店又は営業所を設置していること」としているが、県内に限定する必要があるのか。	・昨年度までは指名競争とし、参加資格を地元市に本支店等がある者のみを対象としていたが、資材費や作業人件費の高騰等の影響を受け、指名業者の入札辞退による入札不調が続いたため、発注方式を一般競争とし、参加資格についても、地域振興については一定程度尊重しつつ、県内企業に広げたところです。
	・競争参加者を増やすため、隣接県迄広げる等の工夫が必要では。	・引き続き対応を検討してまいります。
3	【Ｈ２６花見川団地住宅改修等工事】 ・参加者のうちの１者の辞退理由は何か。	・入札までの間に、当機構以外の工事を受注したこと等による監理技術者不足と考えられます。
	・「元請として年間 10 戸以上かつ平成16 年度以降で計 50 戸以上の施工実績があること」というのは毎年必要な実績か。このような要件を設けた理由は何か。	・過去 10 年間のなかで、一度でも年間 10 戸以上の実績があれば良いというものです。計 50 戸以上の実績は今回の工事規模から設定したものですが、本工事は居付き工事であり工事騒音や振動など住民との調整が必須であるため、ある程度の実績が必要

		と判断しました。また、入居促進上の観点から一度に大量の空き住戸を集中的に施工することが必要であったため、このような要件を設けました。
	・平成16年からの10年でなく、過去数年の範囲で元請10戸という実績でもかまわないのではないか。	・直近では実績がないが過去10年まで遡れば実績がある事業者も参加が可能なように、要件を緩和したものです。
	・過去に発注したリニューアル工事との違いは何か。	・リニューアル工事は空家が発生する都度実施するものです。本工事はリニューアル工事の施工体制では対応困難な一度にまとまった戸数の工事を、短期間で実施したものです。
4	【【ＵＲコミュニティ】ＬＧ山崎立体駐車場（Ａ，Ｂ，Ｃ地区）防水改修工事】 ・指名業者17者中14者が辞退しているが、理由は聞いているか。	・全者から辞退の理由を聞いてはいませんが、数者から技術者の不足ということを聞きました。また、駐車車両に移動していただき工事を実施する必要があったため、それをリスクと考えた者がいたと推測しております。
	・指名業者を17者とした根拠は何か。	・本件は過去に１者を残して辞退となった不調案件について、指名替えを行い改めて入札を行ったものです。前回辞退しなかった１者と指名業者として登録されている残りの業者を指名し、17者となったものです。
5-1	【南多摩地区擁壁基礎補強対策その他工事】 ・１者応札の理由として考えられることは何か。	・資料請求は他に10者あり、参加されなかった理由をヒアリングしたところ、いずれも既受注案件が多く、技術者を配置できないためとのことです。また、今回の工事は擁壁上に住宅があり居住者もいらっしゃるので施工が難しいことで敬遠されたとも聞いております。
	・気をつかって行う工事であることは理解できる。ちなみに、競争参加資格において、社としては「地盤改良工（固結）」及び「擁壁工」となっており、技術者の配置については、「又は」となっているのはなぜか。	・会社としての施行実績については、当該工事が困難な工事であることから両方の実績を要件としていますが､技術者については、両方の経験者であることを求めても厳しすぎると判断し、要件を緩和し「又は」としたものです。

5-2	【浦和東部第二地区平成 26 年度公共下水道（その１）工事（枠組み関連工事）】 ・１者応札の理由として考えられることは何か。 ・複数工事を個々に発注するのではなく、枠組み協定型一括入札とした理由は何か。 ・分割発注する場合はどのような問題等が発生するか。	 ・東日本大震災以降、技術者不足の傾向にあり、本工事もその影響を受けていると考えられます。 ・本来は一体の工事ですが、補助金等の制約から、協定を締結の上で便宜上、工事を分割し、個別に契約しているものです。 ・工事規模に応じた経費率となるため、経費が増加します。また複数工事に分割すると、それぞれの工事において入札不調となり、事業スケジュールに支障を来す可能性が出てくることも考えられます。
6	【三鷹駅南口再開発事務所移転に伴う旧事務所原状回復工事】 ・本業務を建物所有者の指定業者と随意契約を行ったとしているが、管理規約等で定められていないとしたら、必ずしも相手方の指定業者と契約する必要はないのではないか。 ・入居者側でもっと安い業者に実施させることも出来たのではないか。相手方の指定に応じた方が、敷金返還等がスムーズに進む等のメリットがあるのかもしれないが。	 ・契約書上では、原状回復の上で物件を明け渡すことになっており、一般的には内装工事業者、事務所清掃業者などは別途指定されることが多いところです。本件では賃貸人から別途「業者指定通知書」で指定されたものです。 ・原状回復工事の仕様が相手方指定ですが、賃貸人、施工業者、当機構の３者で協議し、過度な仕様とならないよう調整を行った上で、他社から参考見積りを取得し、適正金額であることを確認しているところです。
7	【陸前高田市高田地区平成 26 年度換地設計その他業務】 ・業務の内容について、換地処分という行政処分までの諸手続きを行うという事か。また、必要な図面作成や縦覧等を民間業者に行わせるという事か。類似業務の状況を見ても、一定の関係を有する法人ばかりが落札している訳ではないようだ。もう少し競争原理が働けばよいのだが。 ・本件は、協定型一括入札方式による全体業務のうちの平成 26 年度分という事か。 ・本件の落札率は、他の一者応札事案に比して低いようだが、考えられる理由は何か。	 ・当該業務には換地処分は含まれておりません。平成 30 年度に予定している換地処分に向けて必要な作業を行っているものです。作業は業者が行いますが、業務を進めるに当たり行政と調整を行っており、最終的には行政が行うことになります。 ・そのとおりです。 ・本件に限りませんが、入札が完了するまでは、各者、何者が入札に参加するかは分からないことから、競争原理が働いたのでな

8	・競争参加資格要件は、他の類似業務と同じものか。 【陸前高田市大野地区・田端地区災害公営住宅建設工事監督業務】 ・過去の類似業務の入札状況によると、平成 24 年度の一度あった指名競争の他は一般競争であるが、全てが同じ業者の一者応札である。考えられる理由は何か。 ・指名競争にしたもの以外は不調・不落はないという事か。 ・設計業務は、落札した設計事務所が行ったものか。 ・落札した設計事務所は、宿舎等を手配しているため手を挙げやすいという事か。	いかと思われます。 ・機構のニュータウン部門と同じものを採用しています。 ・業界団体にヒアリングを行ったところ、県内の設計事務所の多くは小規模なので、復興関係の業務で手一杯であり、落札しても設計業務との掛け持ちでの沿岸部勤務となると、移動時間等考慮すると厳しいのではないかとの指摘を頂いたことがありました。一方で、落札した設計事務所は、既に受注実績があり、宿舎等の手配、人的体制等現地に構築されていることから、結果、当該業者のみの応札になったものと思われます。なお、指名競争を実施した際も、当初は、一般競争で実施しましたが、不調になったことから、工期の関係もあり、指名競争に切り替えて別途実施したものです。 ・そのとおりです。 ・設計は、他の設計事務所が行ったものです。 ・一概には言えませんが、一因はあると思われます。

以　上