

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 6 月 23 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)
- 4 審議対象期間 平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 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・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	<p>【プラザシティ相模大野 15 号棟他 3 棟 他 2 団地外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参加者 3 者のうち 2 者が辞退している理由は何か。 ・競争参加資格案件における施工実績として、5 千万円以上の施工実績が必要とのことだが、緩和することはできないのか。 ・施工実績として、外壁修繕工事に他にエレベーター設置工事の実績も可としているが、その理由は何か。 ・エレベーター設置工事については、5 千万円未満の実績でも良いのではないか。 ・資格要件は工事の発注の都度設定しているのか。それとも内部の要領・基準に基づき設定しているのか。 ・当該工事について、団地毎に分離発注すれば、より多い業者の参加が見込まれたのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本工事の直前に発注した別の機構工事を本工事の入札前に受注したためです。 ・当工事が 2 億 5 千万円程度の規模であること、また、安全管理・品質管理の面からも必要かつ妥当と判断しております。 ・エレベーター設置工事については既存の建築物に後付けするもので複合的な工事であることから、それを施工した業者であれば外壁修繕工事も可能であると判断したため、可としています。なお、エレベーター設置工事と併せ耐震改修工事についても可としているのは資格要件として範囲を広げたものです。 ・居住中の建築物の工事であることから、安全管理面等ある程度の水準が必要であると判断し設定したものです。 ・資格要件に係る要領はありませんが、当本部関東地域の外壁修繕工事としては当該要件で統一しております。 ・技術者が足りないというのは、昨今、小さい企業ほど顕著で、工事を小さくすればするほど不調のリスクが高まると考えております。
2	<p>【千葉北部地区平成 27 年度 5 駅圏外整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資格要件が A 等級である必要性はあるのか。 ・金額が大きいのので、一者応札を避けるために工事を分割して、B 等級の業者を対象に発注することは可能か。 ・発注時期を年度末以外にできないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・発注金額により今回は A 等級が対象です。 ・分割することは可能ですが、B 等級にすると 3 分割する必要があります。当地区では B 等級の業者も受注意欲が高い状況ではなく、入札不調となるリスクが高まると考えられます。 ・行政との協議や地元住民との調整等に時間を要し、本工事については年度末での発注

<p>3</p>	<p>【金沢 S T 並木一丁目第一団地第 1 工区外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札率が高い理由は何か。 ・参加者 8 者のうち 4 者が辞退している理由は何か。 ・落札業者のみ金額が低く、他の 3 者は金額が高い理由は何か。 ・競争参加資格要件を広げることができないか。 ・25 年度に比べて 26 年度の発注件数が増えているのは、なぜか。 ・発注情報については、どのように周知しているのか。 ・年度末に発注が集中しているが、予算の関係か。もっと発注時期を平準化して辞退率を下げ、より競争性が確保されるようにできないのか。 	<p>はやむを得なかったと考えております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・積算の精度が上がっており、百万円単位で予定価格に近い金額の算出が可能であり、利益を減じてでも受注する意欲は無いものと考えられます。 ・別の工事を受注したからとの理由です。別の工事については、機構発注の工事もあるし、機構以外の工事もあります。 ・落下防止庇改修工事の積算に乖離がありました。メーカーからの見積りの取り方や、またその見積りに対する考え方は、各業者によって異なるため、乖離が生じたものと思われます。 ・過去から何回かの見直しを経て現在の要件となっております。当本部関東地域の発注規模は、概ね 1 億円以上であることから、その半分の 5 千万円で要件を設定しています。居住者が暮らしている中で工事を施工することになるため、一定規模の工事の経験がある者が望ましいと判断した結果であり、妥当な要件であると考えております。 ・修繕周期の関係です。 ・発注の見通しを、ホームページにおいて公表しております。 ・建物の維持管理及び安全管理の面から修繕を遅らせないためです。昨年度は不調が多く、再公募の時期が結果として 3 月に集中したものです。当機構以外でも 3 月発注は多くあり、翌年度当初に発注すると技術者の不足により、不調の恐れがあるため、3 月中に発注したものです。従来より発注時期については留意しているところですが、今後も引き続き、平準化に努めていきたいと考えております。
<p>4</p>	<p>【【UR コミュニティ】平成 26 年度コーポレート新柏駅前 1 号棟他 2 棟外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指名業者 12 者中 9 者が辞退している 	<ul style="list-style-type: none"> ・専任で配置できる技術者がいなかったため

<p>理由は何か。</p> <p>5-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本工事と同時期に3つの工事を発注したとのことだが、落札率はどうなっているか。もし、落札率が本件と同様に低いようであれば、発注単位を小分けにする方が得策ではないか。 ・分割して規模を小さくした方が参加しやすくなって競争性が高まるかと思っただが、かえって不調リスクが高まるかもしれないのかな。 <p>【狭山市駅西口地区第一種市街地再開発事業第2街区衛生・空調設備補備その3工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排煙ダクトを含めた排煙設備工事は、単純な工事と思われるが、工事費はもっと安価に出来なかったものか。 ・受注生產品の予定価格はどのように決めたのか。 ・本体工事の落札率はどれくらいか。 ・何者応札なのか。 ・本体工事と一体的な関係を理由として随意契約とした工事の審議の場合には、本体工事の入札状況についても報告するようにしてほしい。 	<p>と聞いております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3つの内、2つの工事については、不調となっております。残りの1工事については90%以上の落札率でした。 ・そういう面もあるかと思われます。 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上の排煙機は、建物の静圧を踏まえた受注生產品になるため、汎用品の排煙機と比べて費用がかかるものであり、適正な金額と考えております。 ・メーカー3社から見積もりをとり、機構で精査した後の最低金額を採用しております。 ・落札率は約90%でした。 ・4者応札でした。 ・了解しました。報告することに改めます。
<p>5-2</p>	<p>【リバーハーブコート南千住他1団地エレベーター改修工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸開走行保護装置の設置は義務なのか。 ・予定価格はどのように算定しているのか。 ・透明性の確保という視点から、随意契約が認められている基準の事例については公表しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年の建築基準法改正以降に新規設置されるエレベーターについては戸開走行保護設置が義務となっており、既存のUR賃貸住宅のエレベーターについても安全性向上の観点から順次設置を進めております。 ・当機構全体の年間の対象数量を示し主要部材についてエレベーターメーカーと価格交渉を行ったうえで、対象団地の状況を考慮して工事ごとに見積りをとっております。 ・当該事例については公表しておりませんが、実際に随意契約を行った個別の契約について、随意契約によることとした理由を付記し

6	<p>【社外報拡大施策としての協賛業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格要件の年4回発行は、例えば年2回発行ではいけないのか ・協賛とはどういう意味か。 ・全体の広報業務と今回のような個別業務との関係が分かりやすくなるよう会議資料を工夫してほしい。 	<p>て公表しており、透明性の確保に努めているところです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社外報を年4回発行ということは、3か月で1冊をまとめる必要があるため、その期間で質とスケジュール管理ができる者ということを要件にしています。 ・協賛とは、イベント等を応援するという事で、現物・資金を出す、名前を出す等がありますが、今回の業務では、私どもは社外報拡大効果が期待できるため資金を出して協賛を行ったものです。 ・了解しました。次回から構成を工夫します。
7	<p>【赤羽台他造園設計記録作成業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本業務の内容はどのようなものか。 ・一者応札を防ぐ対応としてどのようなことを考えているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・完成した団地における造園に関する設計資料や現場の写真等今後の造園設計の参考となる事例を収集、要約することで、団地の価値向上に資することを目的とした業務です。 ・発注が集中せず平準化するよう、発注時期を早めることを考えております。
8	<p>【北砂五丁目団地4・8・11～14号棟外壁修繕その他工事監督業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札率が高い印象だが、どのような理由が考えられるか。 ・指名業者数を増やせば、落札率は下がるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書において求める監督員の基本配員構成としての参考業務量（人工）と求める職階毎の資格基準を示しており、また国土交通省から毎年度「設計業務委託等技術者単価」が公表されており、これらから予定価格に近い金額を算定することは可能であると考えられます。 ・当該業務は、監督業務（工程・品質・安全管理）の性質上、技術力を有する者を配置する必要があることから、人件費を大幅に縮減して応札することは経営的には厳しいという姿勢が結果として高落札率の傾向を示しているものと考えられるため、指名業者数を拡大しても落札率は同様ではないかと思料しております。