

## 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 9 月 28 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  
 [委員長]  
 岡田 外司博(大学教授)  
 [委員] (五十音順)  
 安斉 勉(弁護士)、古関 潤一(大学教授)、中村 豪(大学教授)
- 4 審議対象期間 平成 26 年 7 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 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 1) 工事の 1～3 は一般競争入札を、5 は随意契約を含めて抽出対象としている。  
 (注 2) 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

	意見・質問	回答
1	<p><b>【塩竈市桂島地区（第2期）災害公営住宅建設工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は一般競争入札方式の落札率が高い契約で抽出した案件だが、実際は企画競争方式で受注者を特定している契約である。したがって、審議案件の抽出に際しては入札方式にかかわらない契約に区分した方がよいのではないか。</li> <li>・技術評価書の評価において、地元企業の活用の部分で差がついているようだが、この理由は何か。</li> <li>・技術評価書と合わせて参考見積書の提出を求めているが、実際の契約金額とどのような関係があるのか。</li> <li>・評価基準等は公表しているものか。</li> <li>・評価結果に小数点以下の端数があるのはなぜか。また、評価項目の実行性とは何を評価しているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企画競争は広く公募して受注者を決定しており、指名競争入札や競争性のない随意契約とは異なることから、一般競争入札方式の方に区分しておりましたが、今後は、ご意見のとおり入札方式にかかわらない抽出でお選びいただいた場合にご審議いただくよう見直します。</li> <li>・当機構として初めての離島での工事であることから、船で資材を運ぶ手配等ノウハウが必要とされることや、住宅の維持管理の際、速やかな対応がとりづらいため、現地に精通した地元企業を評価することとしました。</li> <li>・参考見積りとして提出のあった金額について、工事請負契約を締結する際の上限額としております。</li> <li>・公募資料で公表しております。</li> <li>・複数の委員が評価し、その平均点数を算出しているためです。また、実効性については、下請けの手配、協力会社の活用方策、資材の調達方法等の具体性・実現性を評価しているものです。</li> </ul>
2	<p><b>【南多摩地区B-7 西山C・D工区外道路補修他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一者応札ということで結果的には競争性が働かなかったということだが、資料では応募者は二者となっているが、どういうことか。</li> <li>・入札と応募の違いは今の説明でわかったが、本件でいえば何を持って応募したと、何の段階で二者とカウントするのか。</li> <li>・競争参加資格について、土木工事D等級に加えて直近上位のC等級まで対象</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者は二者でしたが、入札当日にもう一者が入札会場に来なかったため調べたところ、数日前に倒産しておりました。結果的に一者応札という形になっております。</li> <li>・一般競争入札の公募をしており参加申込書を提出して頂きますので、内容が本件の参加資格に適しているか確認をし、二者とも適しておりましたので、その旨の通知をしております。ということで、その段階では二者いたというものです。</li> <li>・施工場所が点在しているということと、一ヶ所当たりの施工規模が非常に小さくて</li> </ul>

	<p>とし、地理的条件についても工事場所の東京都だけでなく隣接する神奈川県に支店等がある者も対象にしたりと、かなり広げているように思うが、それでもこれだけ少なかった、一者になってしまった理由はこういったところが考えられるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争参加資格をこのまま読むと、土木施工管理技士が会社に居ればよいと読めるが、それでよいのか。</li> <li>・C等級・D等級の認定を受けている会社には大体いるものなのか。</li> </ul> <p>3 【平成27年度小規模修繕工事(東-17-1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・応札者数が少ない印象だが、どのような理由が考えられるか。</li> <li>・入居者退去後に実施する空家修繕工事と、入居者がいる中で緊急的に実施する小修理工事は分けて発注すれば、応札者は増加するのではないか。</li> <li>・期間を6年間に設定した理由は何か。</li> <li>・受注者が事業継続できなくなり、バックアップの対象となった場合、該当団地について、バックアップ事業者に委ね続けるか、それとも改めて代替りの業者の選定手続きを実施するか明確な基準を設けるべきと考えるが。</li> <li>・バックアップを実施する事業者が事業継続できなくなった場合は、どのような対応をとるのか。</li> </ul> <p>4 【【URコミュニティ】H27-江北六丁目30-3号棟他6棟屋根断熱防水修繕</p>	<p>手間が掛かる工事ということで、興味を頂けなかったのかなと考えております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・そのとおりです。</li> <li>・ほとんどの会社にはいると思われます。</li> <li>・公営住宅や民間賃貸住宅等における同種工事の実施者の参加が想定されるものの、現在の建設業界における技術者不足等の条件下で、新規に参入する意欲を持つ事業者がほとんどいなかったためと推察しております。</li> <li>・小修理工事は年末年始を含む24時間365日の緊急対応体制の構築が求められ条件が厳しいことから、単独で発注すると応札者が少なくなる恐れがあると考えております。</li> <li>・日々発生する不具合に対する機動性が求められる工事であり、団地の特性を習熟することによる的確な対応が期待されること等により、6年間という長期に設定しているものです。</li> <li>・速やかに次の公募に移りますが、残期間の取り決めなど詳細な基準については今後検討してまいります。</li> <li>・バックアップを実施する事業者が事業継続できなくなる可能性は低いと認識しておりますが、対応について今後検討してまいります。</li> </ul>
--	---	--

	<p><b>工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 辞退者が多い印象だが、どのような理由が考えられるか。</li> <li>・ 指名業者を増やすことは考えられないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 辞退した業者にヒアリングしたところ、手持ち工事等があり、必要とされる技術者を配置できないため辞退したとのことでした。</li> <li>・ 過去の同種工事の辞退状況に鑑み、指名業者数を増やし 12 者としております。</li> </ul>
5-1	<p><b>【塩竈市寒風沢地区・朴島地区災害公営住宅建設工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予定価格は業者が参考見積りとして提出した金額にしているのか。また、参考見積書の金額で契約を締結しているが、他の業者が提案した金額がこれよりも低い金額の場合は、実際契約を締結する際に、価格を引き下げる方法を探るべきではないか。</li> <li>・ 公募に当たり応募者を増やす努力は行ったのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予定価格の設定方法については、参考見積りとして提出された金額をそのまま採用しているわけではなく、設計後に改めて提出を受けた見積書をもとに、機構で内容を確認・精査の上決定しているものです。また、業者によって、資材の調達先や下請け業者に違いがあり、ある業者がより安価にできるといっても、その金額で他の業者が工事を行うことができるものではありません。また、企画競争方式で価格面を含め総合的に評価していることから、価格をより低額な他者の価格まで引き下げる方法を探ることはできないと考えております。</li> <li>・ 概算工事費からみますと、通常発注の原則では建築工事A等級の業者を選定することとしていますが、共同企業体の場合は代表者をA等級に加えB等級でも可能としております。</li> </ul>
5-2	<p><b>【立川基地跡地昭島地区 1 号公園整備工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 技術評価点内訳書の施工体制等点の記載が一部の者でない理由は何か。</li> <li>・ 施工計画点は全者に記載されているのは何故か。</li> <li>・ 当該工事の評価方式は技術評価と価格評価のどちらを重視したどのような方式なのか。</li> <li>・ 結果的には技術評価点が 70 点満点の中で各者の差が大きいものに対して、価格評価点は各者とも 1 桁とあまり差</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施工体制評価点の記載のある者は、入札価格が予定価格を下回っており、記載のない者は、予定価格を上回った者であり、落札者に成り得ないため施工体制評価は行っておりません。</li> <li>・ 施工計画点は入札前に審査評価しているため評価結果を記載しています。施工体制評価は開札後に行っております。</li> <li>・ 当該工事の評価方式は、タイプBの加算方式であり、土木・造園工事の標準的な評価方式です。</li> <li>・ 今回は、予定価格を下回った者の入札価格が予定価格にいずれも近かったことから、結果的に価格評価点の差が大きくありませ</li> </ul>

<p>6</p> <p>7</p>	<p>がないことから、技術評価に重点がおかれているのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争参加資格の資格要件で施工実績面積を1haとしているが、今回の工事の施工面積はどれくらいか。</li> <li>・約半分の施工実績要件ということか。</li> <li>・今回の落札率は造園工事の平均落札率と比較してどれくらいか。</li> <li>・次回以降の委員会においても審議案件の工事種別に対応した前年度の平均等の実績がわかるようにしていただきたい。</li> </ul> <p>【平成27年度柏北部東地区埋蔵文化財調査（その2）委託業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委託金額を決めるときはどのような要素で決めるのか。</li> <li>・大きな金額かと思うが、一般的にこの位掛かるものなのか。</li> </ul> <p>【中野駅新北口駅前広場嵩上げ部等詳細検討業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1者応募であった理由は何が考えられるか。</li> </ul>	<p>んでしたが、例えば入札価格が予定価格の80%であった場合には、20点の価格評価点となるため、技術評価点の差を超えることにもなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・約1.9haの施工面積です。</li> <li>・そのとおりです。</li> <li>・昨年度の平均と比べて今回の工事の方が若干高い落札率となっております。</li> <li>・了解しました。</li> </ul> <p>・まず事前に、調査を行う区域を千葉県教育振興財団、千葉県、当機構3者で確認し、千葉県が定めた積算基準に基づいて千葉県教育振興財団が積算を行います。千葉県がチェックした後に当機構に提出され、当機構もチェックを行い委託金額を定めております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は平成28年度事業完了に向けてラストスパートをかけているところです。道路工事、造成工事を行う前に文化財調査を行わないといけないが、今年度で文化財調査をすべて終わるよう協議しており、通常体制より大きな体制を組んでもらっています。このため、通常より金額が大きく見えるかもしれません。</li> <li>・他のコンサル業者にヒアリングをしたところ、今回の業務内容で地上部の駅前広場、駅前ペデデッキ及び地下駐車場設備を詳細検討・設計を行うことから、専門的な知識を必要とする技術者の人員確保が困難だったと聞いております。また、過去の類似業務では、ほとんどの業務で複数者応札となっており、今回は業務内容の特殊性が強かったことが1者応札となった要因と推測しております。</li> </ul>
-------------------	---	---

8	<p>【大宮西部地区平成27年度技術支援業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場、ペデデッキ及び地下駐車場を分割して発注することは成り立たないものなのか。</li> <li>・技術評価点の最低ラインはあるのか。</li> <li>・技術評価点に差がついた理由は何か。</li> <li>・応札者が最近では減少している理由は何か。</li> <li>・技術評価にあたり、恣意性が働かない配慮は行っているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例えば、デッキの橋脚が地下駐車場に及ぼす影響とか地下の排気口が地上部の駅前広場に及ぼす影響とかを全体を把握していないと設計に不都合が起きてしまいます。また、鉄道事業者とも協議を行うにも全体を把握しておく必要があるため、一体的に詳細検討・設計を行わなければならないと考えております。</li> <li>・技術評価点の最低ラインというものはありませんが、公募時の競争参加資格要件を満たしていれば、業務の履行が出来るものと考えております。</li> <li>・業務実施方針の策定等に関し、業務の進め方や機構職員との適時・的確な連携、効率的な履行体制に差が生じたものです。また、評価テーマに関する技術提案に関し、事業推進に向けて換地・補償・工事を連携して円滑に進めるための技術的工夫に差が生じたものです。</li> <li>・震災復興支援に注力している業者が多く、技術者の確保が困難であったと考えられます。また、新規参入し易いよう競争参加資格要件の緩和等を行ってきたはいるものの、落札者は過去の同業務の実績もあり、業務実行ノウハウがあったためと考えられます。</li> <li>・提出資料の業者名等をマスキングして、参加者が特定できないよう審査をしております。</li> </ul>
---	---	---

以上