

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 12 月 21 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)、中村 豪(大学教授)、早川 光敬 (大学教授)
※古関 潤一(大学教授)委員は所用により欠席
- 4 審議対象期間 平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 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

別紙

	意見・質問	回答
1	<p>【平成27年度小規模修繕工事(札幌-2-⑥)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札率が100%だが、どのような理由が考えられるか。 ・契約単価表、数量等は入札公告資料で示しているのか。 ・予定価格を類推できるのであれば、競争入札とはいえないのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約単価表、数量等を示しているので、予定価格を類推することは一定程度可能であると考えております。また、本件は当初公募で応札者がなく再公募した案件なので、他に応札者がいないと推察し、類推した予定価格を入札価格としたものと思われま す。 ・競争参加確認通知時に交付する資料において示しております。 ・仮に予定価格の類推が可能であっても、そこからどれだけ下げることが競争入札と考えますので、他の参加者が想定されれば、競争性は確保されると思われま す。
2	<p>【H27成田NT橋賀台団地住宅改修等工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1者応札の理由は何か。 ・競争参加資格要件における施工実績として、17年度以降で30戸以上というのは緩和できないのか。 ・4月に掲示、6月に契約では、業者にとって準備期間が短いのではないか。 ・もっと前から情報を出したら、参加者が増えていたと思われるか。それなりに利益が見込まれる工事であれば、可能性があるのではないか。 ・本件は仕方なかったかもしれないが、情報を早めに掲示することを検討してもいいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工業者側で、監理技術者の配置や施工体制の整備が時期的に難しかったからだと推測されます。 ・今回の対象戸数が32戸であるため、同程度の実績を求めたものです。 ・年間の発注予定情報については、年度当初からホームページに公表しておりますが、本件は、年度当初に掲示した案件のため、事前予告の期間を取る形とはなりません でした。 ・監理技術者や施工体制整備の状況にもよるので、参加者が増えたかどうかは一概には言えないと思われま す。 ・本件は、早急に発注したい状況にありました。年度途中から年度末にかけての発注予定情報については、年度の中で数回、発注予定情報を更新しており、今後ともより確度を高めて対応してまいります。

3	<p>【平成27年度大島六丁目団地他リニューアル等工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応札者数が複数であったが、どのような理由が考えられるか。 ・落札者の施工計画の評価が高かった理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模修繕工事と異なり、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ておらず、参入しやすかったものと考えております。 ・騒音・振動等を伴う工事であり、対象住戸の周囲の居住中の住戸への配慮が重要となりますが、同社の提案は居住者への対応に係る評価が高かったため、評価が高くなったものです。
4	<p>【【URコミュニティ】清瀬旭が丘団地5-2-1・2・4号棟屋根断熱防水修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・12者指名して辞退が7者いるが、どのような理由が考えられるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
5-1	<p>【物井地区6号街区公園外整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格の中で公園工事における4工種のうち、2工種以上の施工と施工面積0.7ha以上の実績を有することとしているのはなぜか。 ・本件は2回入札を行っているが、どのように実施しているのか。 ・1回目入札の後、どのような内容が入札者にわかるのか。 ・工事を分割して発注することで参加者は増えないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・造園工事の一般的資格要件として2工種以上の施工実績としております。造園工事A等級の会社であればほとんど4工種の実績は持っているものと考えております。また、本件の施工面積の概ね半分以上の実績を求めています。 ・本件は電子入札であり同日中に間隔を置いて実施しております。 ・1回目入札の最低価格と、それが予定価格を超えていたことがわかります。他の参加者の有無等についてはわかりません。 ・本件の場合、一つの街区公園を分割して発注することは工事上難しく最低単位であると考えております。
5-2	<p>【アーベインルネス長者町他1団地外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アーベインルネス長者町とコンフォール滝ノ上を併せて発注した理由は何か。 ・不調対策としては、小規模工事のまま緩和された競争参加資格とすること 	<ul style="list-style-type: none"> ・1団地の単体で発注すると発注金額が低くなり業者に敬遠される傾向にあるので、業者の負担にならない程度に工事の大きくくり化を実施しました。 ・昨今、小規模な工事において不調が続いている状況を勘案し、参加資格の要件緩和よ

<p>も考えられるのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参加者6者のうち4者の辞退理由は、どのようなことが考えられるか。 ・外壁修繕工事なのに、競争参加資格の実績要件でエレベーター設置工事の実績を可としている理由は何か。 ・申し込みから入札まで、約1か月半あるが、なぜこれだけ時間がかかるのか。 ・総合評価点数については、競争参加者はいつ分かるのか。 ・例えば、品質の確保に関する取組みについては、一者を除いて0点となっているが、そのような点数の業者に工事を発注してよいのか。 ・技術点が一番高い者が辞退した理由は、どのようなことが考えられるか。 ・本件については、情報を早めに公表したのか。 	<p>りも発注単位を大きくくり化をすることが不調対策になると考えております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨今は、受注者が工事を選ぶようになっていきます。あくまで推測ですが、申し込みから入札までの間に、他の工事を落札した、他の工事が終わらず監理技術者が用意できないなどの理由が考えられます。 ・エレベーター設置工事については、今回の外壁修繕工事と同様、居住者対応が求められる内容であることから同様の工事と認められ、また、門戸を広げるという観点からも可としております。 ・総合評価の技術審査等の手続きを実施するために必要な期間です。 ・入札が終了した後に公表しております。 ・総合評価における技術点の点数の付け方として、標準を超える提案があった場合に加点することとしております。競争参加資格確認時に実績等で標準的な水準にあることは確認しており、0点でも品質に問題はないと考えております。 ・推測ですが、他の工事を落札したことにより監理技術者がいなくなったなど他の辞退者と同様の理由からだと思われま。 ・本件については、6か月前に予定情報を公表しております。
<p>6 【赤羽台団地Ⅲ期土木工事変更設計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・変更設計が必要となった理由は何か。 ・本件は競争性のない随意契約を行ったとのことだが、変更設計についても公募できないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水（汚水・雨水）の設計にあたっては、電気等ライフラインの埋設設備の情報を反映し、それらが干渉しないように調整しておりますが、建物建設工事が始まってからのやむを得ない事情による電気等の埋設設備に係る設計変更のため、当初設計通りに排水（汚水・雨水）を設置できなくなったため、変更設計が必要となったものです。 ・下水道は使用が始まってからでないとも性能の確認はできず、施設に不具合が見つかった際、一部について変更設計が行われ、それが当初設計と異なる業者による場合、不具合の原因が当初設計によるものか、変更

<p>7</p>	<p>【平成 27 年度風環境調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1 者応札だった理由として考えられることは何か ・ 1 者応札が続く状況をどうするのか。 	<p>設計によるものか不明確になるおそれがあることから、当初設計受注者と随意契約したものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 専門の業者は少なく、過去に入札実績のある業者に確認したところでは、ここ数年は他社の受注で多忙のため参加できなかったとのことでした。 ・ ここ数年は要件を緩和し、実績があれば誰でも参入できるようにしています。今後、発注方法の見直しも含めて検討してまいります。
<p>8</p>	<p>【(神奈川) UR 賃貸住宅等緊急事故通報受付 (一般) 等業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 落札率が低い理由は何か。 ・ 神奈川のどれくらいの賃貸住宅を担当しているのか。 ・ 緊急事故受付センターの体制を受注者側で用意して参入するのは、難しいのではないか。 ・ 平成 24 年度の発注では、3 年間の履行期間であったものを、今回 6 年間としたのはなぜか。 	<p>設計によるものか不明確になるおそれがあることから、当初設計受注者と随意契約したものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 落札者の場合、過去から実施している業務のため、多くの情報管理等にかかるインシヤルコストがかからないためだと推測されます。 ・ 神奈川県内の UR 賃貸住宅全体を管轄しております。戸数としては約 8 万戸です。落札者の緊急事故受付センターは埼玉県にあり、在京の UR 賃貸住宅をすべてカバーしております。 ・ 民間でも大手と言われるような会社、特に分譲の管理会社などでは、自ら実施する者もあれば外注などの方法で体制をもっているものもあります。 一方で、過去の小規模修繕工事の公募実績から、当該業務が小規模修繕工事の参入障壁となっている可能性があるため、今回は特定工区の受注者のみが当該業務を実施することとしました。 ・ 小規模修繕工事の発注について、参入者の増を促すため、受注者側の体制の構築に見合い、習熟期間を確保できる長さとして 6 年の期間で実施しているため、そちらに合わせたものです。

以 上