

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 平成29年6月28日(水)
- 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(五十音順)
安斉 勉(弁護士)、岡田外司博(大学教授)、古関 潤一(大学教授)、
中田 善久(大学教授)、中村 豪(大学教授)
- 4 審議対象期間 平成28年4月1日～平成29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>【H28 館ヶ丘団地3-1号棟他9棟他2団地外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 辞退をされないようにするにはどのような対策が必要か。 ・ 辞退はどの時点まで行うことができるのか。 ・ 入札から開札までに時間をおいている場合には、その間に辞退はできるのか。 ・ 結果的に応札した2者のうちで、予定価格を下回った者が1者のみであったため、総合評価方式とした効果がなかったのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標準的な申請書の受付期間が比較的短いため、受付期間を長くして申請者を増やすことも考えられるが、手続きに要する期間も長くなってしまうため、当面は現行どおりで行いたいと思います。 ・ 入札心得書により入札執行の完了に至るまで辞退できると記載しています。 ・ 電子入札において、入札後に他工事で技術者を配置することになった場合を想定し、入札後においても開札までに辞退をすることができるようシステム対応しています。 ・ 今回の結果としては、実質的な1者応札のため、落札者の技術評価点が入札結果に反映されなかったということになっています。
2	<p>【千葉北部地区牧の原三丁目外宅地整備他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1者応募の理由はどのようなことが考えられるか。 ・ 1者応札を防ぐために何か行ったか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 補修工事が地区内に散在しており、施工管理面や人員配置面から当該工事受注に慎重になったと考えられます。また、設計図面を申し込んだものの入札参加に至らなかった9者のうち1者に入札後にヒアリングしたところ、工事エリアが点在しており施工管理面と技術者の確保から不参加としたとの回答を得ました。 ・ 当地区は、平成29年内の管理者引継ぎに必要な道路補修等の工事が多数あり、地区内に散在している状況であるため、工事効率が悪いこともあり、近年発注工事は、入札参加者が少ないのが現状となっています。そのため、工事発注単位は、「核となる工事と小規模工事を組合せる」、「工種やエリアを極力まとめる」など各種届出及び資材調達を効率的に行えるよう実施しました。また、工事規模を変えたり、難易度分けをすることで、異なる参加ランクとして発注することで、受注対象者を増やすことに取り組んでいます。

<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本件工事について、<u>情報を早めに公表</u>したのか。 • 参加要件の道路延長及び下水道延長の実績はどのように決めたのか。 • 過去の類似業務の入札状況において、特定業者の受注が多いのは何故か。 • 工事エリアの縮小又は工事ランクの見直しによる分割発注は検討できないのか。 • 更なる工夫が必要ではないか。 <p>【西大和他 1 団地外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 競争入札参加者 11 者中、6 者が辞退した理由は何か。 • 館ヶ丘の工事と比較して、今回の工事が参加者及び応札者が比較的多かった理由は工事金額によるものなのか。 • 一定の関係を有する法人の定義は何か。 • 一定の関係を有する法人は公表しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 入札実施に係る揭示の約 1 か月前に工事発注の見通し情報の公表に加え、約 3 週間前に追加情報の揭示において、入札・契約及び参加資格要件等の内容、工事概要等の事前公表を行いました。 • 技術的要件等の施工実績の目安である土木 A 等級の実績のところを B 等級の実績に要件緩和しまして決めました。 • 現在の千葉北部地区で工事は 8 件が発注されており、7 者で実施中であり、今回の入札状況は、補修工事に限定して抽出したところ、同社が結果的に多く抽出されたところです。 • 工事分割を細分化することで、施工事業者の不足が想定され、事業進捗に大幅な遅延を招くおそれがあります。 • 発注工事ランクの見直し等の工夫をこれからも検討します。 • 6 者にヒアリングした結果、6 者とも同時期に民間工事等を受注し、予定配置技術者をその工事に従事させることとなったためとのことでした。 • 金額というよりも館ヶ丘の工事は 3 団地を対象とした工事であったため、業者側として参加しづらかったのではないかと思います。 • 契約を行う当機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の 3 分の 1 以上を占めていること、及び契約を行う当機構において役員を経験した者が再就職していること又は当機構において課長相当職以上の職を経験した者が役員等として再就職していることとなります。 • 一定の関係を有する法人と契約を締結した場合において、契約ごとに、契約締結結果と併せて、当機構との取引及び再就職に係る情報をホームページで公表しています。
---	--

<p>4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・落札者の入札金額が調査基準価格を下回っていたことによる低入札価格調査において、履行ができるとした理由はどのような内容であったのか。 ・低入札価格調査対象とする調査基準価格を予定価格の90%としたのはいつからなのか。 <p>【URコミュニティ本社】H28ーシーリアお台場一番街他13団地給水ポンプ等修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1回目の入札で20者中15者が辞退となっているが、理由は何か。 ・辞退者が多い事例が続いているが、昨今の傾向なのか。 ・今回、同時選定をした別工事2件において、今回工事で辞退した業者は別工事でも辞退しているのか。 ・本工事の落札率は、他工事と比較してかなり低いと思われるが、低入札価格調査において、履行ができるとした理由はどのような内容であったのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・低入札価格調査において、業者ヒアリング等を実施した結果、当該業者は、西大和団地の先行工区を施工中のため、足場等の運搬費用が軽減できること及び同じ住棟タイプの工事であることから、今回の工事の効率化が図れることによって、コスト低減及び経費低減を図ることができたとのことでした。 ・工事の品質確保の観点から国交省に準じて、平成28年4月1日以降において入札公告を行う工事から調査基準価格の算定方法を改定しています。 ・辞退の理由をヒアリングしたところ、多くの業者は、現在、他の手持ち工事に技術者を配置しており、必要とされる配置予定技術者が不足しているため辞退したとのことでした。 ・統計はとっていないが、第4四半期の入札においては、技術者の確保が難しいという理由で辞退するケースが多くなっています。 ・別工事2件においても辞退者が多いが、今回工事の辞退者が別工事では5者が応札しています。 ・当該業者は、同種工事の実績が豊富であり、下請けに出さず、熟練した自社の社員を直営で施工するため、品質を確保しつつ、大幅なコストダウンが可能であったこと、ポンプ機器の調達を、ポンプ代理店等との継続的な取引により、廉価で調達することができたこと、年度末の決算期末の受注実績確保という点から会社経費、利益率を最大限圧縮したとのことでした。
<p>5</p>	<p>【H28牧の原団地屋外施設整備（造園）その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加者が少なかった理由は何が考えられるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の工事発注時期が技術者配置の面で応募環境が厳しくなる年度末の発注であったため、結果として参加者数が少なかったものと考えられます。

<p>6</p> <p>【千葉北部地区00-013号線外道路補修他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 競争参加者が少なかった理由として、参加要件が厳しかったのではないか。これ以上の緩和はできなかったのか。 • 大きく4種類に分けられる工事内容をそれぞれの工事として分割して発注することはできないか。 • フレックス工期方式とはどのような方式なのか。 • 1者応募の理由はどのようなことが考えられるか。 • 1者応札を防ぐために何か行ったか。 • 3回の入札を実施したのが。そのため落札率が高くなったということなのか。 • 入札参加者からこれ以上価格を下げられないとってきた場合はどうするのか。また、落札者がいない場合には、発注はどうなるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 参加要件については、かなり緩和しており、また、応募者増に向けて、入札に係る追加情報を公示前に提供を行うことやフレックス工期の試行実施もしているところであり、まずは工事発注時期の平準化に努めるとともに今後の状況を見ていきたいと考えています。 • 施設整備工事が主たる工事であり、他の3種類の工事は付随した小規模な工事であるため、分割して発注することはできません。 • 具体的には、今回の工事は年度末発注のため、受注者が工事着工時期を遅らせることができるもので、技術者を年度明けに配置することができるようにしています。 • 道路、橋梁等の管理者引継ぎに伴う補修工事が地区内に散在しており、施工管理面や人員配置面から当該工事受注に慎重になったと考えられます。また、設計図面を申し込んだものの入札に参加しなかった1者にヒアリングをしたところ、工事エリアが点在しており施工管理面と人員配置面から不参加としたとの回答を得ました。 • 地区内に散在している状況であるものの極力、「核となる工事と小規模工事を組合せる」、「工種やエリアを極力まとめる」など各種届出及び資材調達を効率的に行えるよう実施しました。 • 2回の入札を実施したが、予定価格を上回っていたので、不落随契へ移行して見積り合わせを1回実施しています。そのため、複数回の入札により、業者側もぎりぎりの金額で応札したため、結果的に落札率が高くなったものと思われます。 • 入札辞退届を提出いただいています。また、落札者がいない場合には、入札不調となり、再度、公募手続きを行います。
--	--

<p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不落随契とはどういう内容なのか。 ・落札に至ったのはどのような経緯か。 ・入札参加者が1者だと分かった段階で小刻みに減額していくのではないか。 ・申請に係る書類を取りに来た業者は何者いたのか。 <p>【愛宕山周辺地区施設建築物計画案等策定業務（平成28年度）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1者応札・応募となった理由は何が考えられるか。 ・本件のような業務は、1者応札・応募が少なかったと思われるが、その傾向は調べているのか。 ・落札者の他に書類を取りに来た事業者はいたのか。 ・ゼネコンの設計部門の参加はないのか。 ・前年度に発注した本地区の業務も本件事業者が落札しているが、その影響があったのではないか。 ・1者応札・応募とならないような工夫はしているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入札回数は原則2回で、2回目でも落札しなかった場合には発注のやり直しとなります。しかしながら、例えば、事業スケジュールの都合上改めて入札を行うことが困難な場合などで、2回目の入札者から不落随契への参加希望者を募り見積合せをさらに2回まで行うという制度です。 ・3回目の入札前に、特記仕様書の内容に基づき、各箇所の工事内容等を改めて説明し、入札参加者がそれを受け、工事内容等を再確認・検討した結果、落札に至ったと考えています。 ・入札結果は、電子入札システムにより最低価格入札者名と金額を通知するだけであるため、入札参加者数が1者かどうかまでわかりません。 ・受注者を含め2者いました。 ・他業務の受注経験のある事業者にヒアリングしたところ、当業務の実績要件に合致しないという訳ではなく、予定管理技術者の手持ち業務量が多いため参加出来なかったとのことでした。 ・集計したところでは、昨年比べて競争参加者数は減少傾向にあります。 ・本件は落札者のみでした。 ・記憶の範囲ですが、なかったと思います。 ・影響があったかは判りませんが、技術提案書作成の参考にさせていただくため、過去の業務に係る資料・情報は伝えるようにしています。なお、本件落札者は、本エリアで民間事業者等他社の業務も含め注力しているようです。 ・公募期間や申請書類の提出期間を長くすることや類似業務を受注したことのある事業者への声掛け等を行っています。
--	--

<p>8</p>	<p>【地方都市の第一種市街地再開発事業に係る事業化検討業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1者応札・応募であるが、業務内容は特殊なものだったのか。 ・ 類似業務で、一定の関係を有する法人が低い落札率で落札するケースが多い理由は何か。 ・ 入札不調で、再公募になったケースはあるのか。 ・ 総合評価において、技術評価点のウェイトが高く、価格評価点は満点がとれないと思われるが、技術評価点と価格評価点の割合は決まっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 類似の業務では、複数者応募の案件もあります。本件では、落札者を含めて2者に申請書類等を受け渡していますが、申込みをしなかった事業者を確認したところ、本業務に関して業務履行体制の構築が困難であるとのことでした。また、他業務の受注経験のある事業者にもヒアリングしましたが、ほかの業務が多忙であり、技術者の確保が難しかったとのことでした。 ・ 当該業務は複数者応募の業務であり、競争の結果であると思われます。 ・ あります。 ・ 決まっています。
<p>9</p>	<p>【28T-武蔵野緑町パークタウン他8団地屋外灯修繕その他工事その他監督業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低入札価格者が2者いた場合において、クジ引きによる落札者の決定方法ではなく、技術評価等で決定できないか。 ・ 監督業務の成績評価は、どのように行っているか。 ・ 過去の類似業務の入札状況の平均落札率が、90%を超えている要因は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本工事の入札方式は、指名競争方式による価格競争であり、価格以外の評価による決定ができないため、規程に基づきクジ引きにより落札者を決定しました。 ・ 業務が完了した際に、仕様書の内容の実施検査を行い、成績を評価して、結果については業者へ通知しています。 ・ 監督業務は仕様書において参考業務量（人工）及び資格基準を示しており、また、技術者の単価は国交省より「設計業務委託等技術者単価」が公表されていることから、予定価格に近い金額が想定できるものと考えられます。また、当該業務の性質上、経営的にも人件費を大幅に削減して応札しがたいものと思われ、結果として、落札率が高めの傾向になるものと考えられます。