

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 平成 25 年 9 月 10 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)  
大橋 弘(大学教授)、嘉村 孝(弁護士)、古関 潤一(大学教授)、早川 光敬(大学教授)
- 4 審議対象期間 平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日
- 5 抽出件数

入 札 方 式		抽 出 件 数
1	一般競争入札 (建築工事及び土木工事)	2 件
2	一般競争入札 (建築工事及び土木工事以外)	2 件
3	指名競争入札 (建築工事及び土木工事)	1 件
4	指名競争入札 (建築工事及び土木工事以外)	1 件
5	随意契約 (工事)	1 件
6	競争入札・企画競争等 (業務等)	1 件
7	随意契約 (業務等)	1 件 (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>【湊二丁目地区平成 25 年度基盤整備工事（枠組関連工事）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・枠組み協定型一括入札方式とはどういうものか。</li> <li>・協定はどのような内容なのか。</li> <li>・協定を結ぶ理由は何か。</li> <li>・技術評価の「施工計画」項目で各者の評価に大差があった理由は何か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助申請手続きとの関係から、次年度以降発注予定の工事を含めて一括して入札を行い、落札した工事業者と今後の工事契約の締結を予定する協定を結び、それに基づいて各年度に実施される工事契約を改めて締結するものです。</li> <li>・契約を予定する工事件名、金額、工期等を記載し、工事実施のための基本的なフレームを確認するものとなっています。</li> <li>・毎年度の補助交付決定後に実際の各工事契約を締結することから、今後の契約内容や手続きについて双方が事前に合意しておく必要があるためです。</li> <li>・工事工程に係る予期せぬリスクや歩行者への安全管理等の面で、現場の状況に必要な配慮が十分でないものや、説明資料自体が不足しているケースがあったためです。</li> </ul>
2	<p>【多賀城市桜木地区災害公営住宅建設工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加者が二者と少ないが、震災復興地域であるという地域性から多くの入札参加者が期待できないということか。</li> <li>・東北においてはコストが高くなっていると聞いているが、それに対する予定価格への反映は。</li> <li>・東北という地域的な特性は競争参加の難度に大きく影響しているのか。</li> <li>・競争参加資格における客観点数についての考え方は。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・被災 3 県については労務、資材が相当逼迫しており、本工事のような 160 戸規模の住宅となると労務の確保、資材の確保は誰でもできるような状態ではないと思われます。したがって、多くの入札参加者を期待するのは難しいと考えております。</li> <li>・災害公営住宅については、見積りの徴収を求める方式により技術提案書の提出の際に見積りを徴収しています。それを予定価格に反映させますので、工事費の上昇には対応しております。この方式は国に準じて実施しているものです。</li> <li>・当該地域に足がかりがないと難しいと思われます。</li> <li>・発注金額に応じて点数により参加できる業者を区分しているものです。</li> </ul>

<p>3</p> <p>4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は政府調達案件か。</li> <li>・外国から参加してきた事例は今まであるか。</li> <li>【宇都宮テクノ地区外3地区平成25年度造成地維持管理工事】</li> <li>・今回案件工事の種別としては、何になるのか。</li> <li>・雑草を刈る工事だが、1回刈っても直ぐに伸びてくると思うが、その対策は何かあるのか。</li> <li>・競争参加資格において、栃木県内に本支店等があることを条件としている理由は何か。</li> <li>・例えば、当該対象の工事の場所から一定の圏内に営業所があれば緊急対応が可能だと思われるので、そういった一定の条件を備えれば他県等の業者も参加できるよう検討してみてはどうか。</li> <li>【平成25年度天王町団地他リニューアル等工事】</li> <li>・応札者2者のうち1者が予定価格を超えて入札しているが、この場合は1者応札とならないのか。</li> <li>・実質的に見ると1者応札のように見え、競争性が確保できていなかったのではないか。</li> <li>・競争参加資格を見ても参加者が少数となる条件ではないと思うが、少なかったのは工事の特殊性か。</li> <li>・工事の内容から全ての工種が必要ということか。</li> <li>・JVを採用すれば参加者が増えたのではないか。</li> <li>・工事概要で工期が45日、30日、17日と三つのケースがあるが、どういうことか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・そのとおりです。</li> <li>・ありません。</li> <li>・その他工事になります。</li> <li>・今回の工事は工期を1年間としていて、3回実施することとしています。</li> <li>・草刈工事であり、工事中のクレーム並びに要望等で緊急の対応を求められる事が想定されることから、県内であれば機動性を確保できると判断したためです。</li> <li>・今後の検討課題といたします。</li> <li>・予定価格を超えていても、応札者としてカウントされます。</li> <li>・一般競争として公募した結果であり、また、入札参加者は他に何者入札したかわからないので、競争性は確保できていると考えております。</li> <li>・建設業法に定める大工、左官等の10工種以上の施工実績に特殊性があったかもしれません。</li> <li>・そう考えております。</li> <li>・次回公募の課題といたします。</li> <li>・工事内容により異なっています。なお、本件の対象団地では、17日のケースは想定しておりません。</li> </ul>
-------------------	--	---

5	<p><b>【葛城地区RC9-5号線外整備工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・11者応募となり、落札率が約93%という結果であるが、もっと落札率を下げる方策はなかったのか。</li> <li>・指名業者数を20者とかに増やすことはできなかったのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・辞退者はあったものの比較的少なく、落札率も特に高くはないと考えております。</li> <li>・業者数については、当委員会のご指摘により先般12者から15者に増やしたばかりです。登録業者の総数が限られている中で、かつ、発注件数も多い中、あまり指名数を増やすとメンバーが固定化することも懸念されます。</li> </ul>
6	<p><b>【国立富士見台第1団地集会所改修その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・辞退の理由は。</li> <li>・指名業者の数を決めるのに25者、30者としているケースはあるか。</li> <li>・発注コストの問題などもあるが、受注したい人に広く声をかけるのは方向性としては間違っていないと思うがどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の工事に技術者を配置していて、技術者が出せなかったと聞いております。また、比較的小規模な工事ではあるが、建築、電気、機械、屋外工事を含む総合工事ということから、見積を敬遠した業者もあったのではないかと考えております。</li> <li>・原則は12者だが、過去の入札監視委員会のご指摘を踏まえて繁忙期などには工事種別によっては15者という対応をしております。本工事については、本工事の前に同じ種別の工事が2件あり、15者で指名をしたがいずれも不調となったため、今回20者に増やしたものです。</li> <li>・指名競争については、発注者側のコストだけでなく、その都度資料を作成する手間が省けるといった受注者側のコスト軽減のメリットもあると思います。しかし、昨今の経済状況や、さらなる透明性確保などに鑑みて、現在においては、指名競争の対象金額は5千万円未満に引き下げて一般競争を拡大し、よりいっそう競争性の確保を図ったところ です。指名数の過度な増加は、メンバーの固定化の等も懸念されるところであり、慎重に検討してまいりたい。</li> </ul>
7	<p><b>【荻窪団地（建替）後工区基盤整備補備工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件と既往工事はどのような関係の工事なのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既往工事である基盤整備工事は既存建物の除却及び道路、下水等の整備であり、既に完了しておりました。しかしながら、道路の一部について、機構が管理することで整備していたものが、行政との協議により、行政が管理することになったため、行政と</li> </ul>

<p>8</p>	<p>【平成 25・26・27 年度四谷駅前地区権利者等調整等業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンホールのふたと枠の交換だけなら、責任の範囲は明確にできると思うが、枠の外側の舗装の部分について、責任範囲が不明確になるということか。</li> <li>・マンホールのふたと枠の交換だけ競争入札にすることは理論的には可能か。</li> <li>・この業務は新宿区からの受託なのか。</li> <li>・技術評価について、両者に差がついた理由は何か。</li> <li>・一方はURの関係会社だが、それが評価に影響することはないか。</li> <li>・調査基準価格までが妥当な範囲とすれば価格評価点は小さくなり、技術評価点の配点が大きいため、価格での逆転は難しいのではないか。</li> <li>・競争性を考えれば参加者を増やすべきと思うが、過去の業務実績等の要件が厳しいものとなっていないか。</li> <li>・競争参加資格を満たす業者数は多いのか。</li> <li>・では、今回はなぜ参加者が少ないのか。</li> </ul>	<p>の協議内容に沿った追加工事を行ったものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・そう考えております。</li> <li>・理論的には可能かもしれませんが、効率的ではないと思われます。</li> <li>・地元権利者や新宿区からの要請を受けて、機構が再開発事業の施行予定者として自ら事業化に向けた作業を実施しているものです。</li> <li>・両者とも過去に当地区の業務に関わりがあり、現地状況を理解していると思われませんが、今後始まる権利変換計画策定へ向けた権利者交渉への配慮が綿密になされているかどうか等を評価した結果です。</li> <li>・評価委員は、提案者が特定できる部分をマスキングした資料を用いて提案内容の評価を行っており、影響はありません。</li> <li>・この配点は技術面を重視したもので、同種の業務では加算方式として一般的な基準となっており、適切であると考えています。また、調査基準価格未満の者を一律に足切りする訳ではありませんので、価格面で競争力を発揮いただくことも可能です。</li> <li>・今回から民間等が行う業務における実績も認めるよう見直しておりますし、当地区の状況を勘案しながら、今後とも検討してまいります。</li> <li>・業務実績要件を緩和したので、多くの登録業者が参加可能になったと考えております。</li> <li>・他の業者に聞き取りを行っていないので参加しなかった理由はわかりませんが、今回参加の2者は以前の業務で関わっていたことが、参加しやすかった理由のひとつだと</li> </ul>
----------	---	---

9	<p><b>【埼玉東部開発事務所平成 25 年度土地賃貸借契約】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回案件の契約は、毎年度契約しているのか。また、契約更新は、何回目なのか。</li> <li>・借地料の単価は、毎年同じ金額なのか。</li> <li>・賃料については貸手側の方が、立場上優位なのか。</li> </ul>	<p>思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 11 年 10 月 1 日から契約しており、平成 13 年から毎年更新を行っており、現在にいたっています。</li> <li>・平成 21 年に単価の見直しをして、現在の金額になっています。</li> <li>・契約は対等な立場で結ばれており、賃料については近傍の地価水準からみて、適正なものと考えております。</li> </ul>
---	--	--

以 上