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 12 月 16 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）

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 7 月 1 日～平成 25 年 9 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（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
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	【南多摩地区外Ｂ－１　５－１－１２街区整備工事】 ・当該落札者が低い落札率で落札できた理由は何か。	 ・本件の施工箇所が当該会社事務所及び手持ち工事場所と近接していることと、下請業者についても長年の付き合いがある協力業者であるためコストが軽減できるからと聞いております。
	・一般競争入札において辞退者が出るケースは結構あるのか。また、理由は何か。	・あります。理由は別の工事を受注したことから、技術者の配置が困難となる等です。
	・応札価格に高低差があるが、落札者は具体的に何が安くなっているのか。	・工事内容の伐採工事について、地元の会社であることから処分費用に差が出ていたためです。
	・地元業者の落札意欲が強かったのか。	・そのとおりと考えております。
2	【千葉北部地区草深第３公園他整備工事】 ・入札価格が最低であった者の施工計画点が０点であったのは、工事内容に対する理解やそれに見合う計画が不十分であったということか。	 ・本件総合評価方式の評価値の算出方法は加点方式となっており、標準を０点としています。当該者の施工計画について審査を行った結果、一般的なものであり、加点に至る内容ではなかったものです。
	・予定価格を下回った者の入札金額の差が少ないのは、積算内容を標準的に類推しやすい条件であったためか。	・緑地工事だけではなく近隣公園工事についても制作物等特別な発注もなく標準的な工事であるため、見積りのバラつきが少なかったと思われます。
	・継続教育（CPD）の取組みについて、各社の取得状況はどの程度か。	・一般的な傾向としては、相応に取得している社もあり無取得の社もありと、社によってバラつきがあります。
	・総合評価の結果が接戦であったか否か等については、入札後何らかの形で参加者に伝わるのか。	・総合評価方式の評価結果は入札後公表しており、数値として認識できます。
3	【平成 25 年度盛岡南宅地整備・維持補修工事】 ・改良深さは、施工前に行うスウェーデン式サウンディング試験結果により決定するとしているが、これは落札業者が試験を行って決める	 ・そのとおりです。

	ということか。また、試験の結果、改良深さを変更する場合は、変更契約をすることになるのか。 ・指名した土木Ｂ等級の２業者は応札しなかったが、他に地元の土木Ｂ等級の業者はいなかったのか。 ・落札した業者以外はすべて予定価格を超過しているが、その理由はどのように考えているのか。 ・工事希望調査に応募した業者が少ない理由は何か。 ・落札業者のみが予定価格以内で入札できた理由は何か。	 ・当地区の工事希望調査に応募した土木Ｂ等級の業者は、他におりませんでした。 ・東日本大震災の影響で、人件費、工事費等が高騰していることが考えられます。 ・当地区は平成２５年度で事業が完了するため、工事量が多くないことが想定できたこと、東日本大震災後に工事希望調査を行ったため、工事業者は震災復興関連の工事を指向したこと等が要因と考えられます。 ・落札業者は盛岡から離れた八幡平市を地元とする業者であり、地元の人材、資材等を活用できたからではないかと考えております。また、前年度も当地区での工事を受注していますので、工事内容等を熟知していたことも理由と考えられます。
4	【プラザシティ新所沢けやき通り屋外環境整備（造園）その２工事】 ・低入札調査の対象であるが、この価格で実施可能な理由は何か。 ・指名業者選定表で平成２５年度から格付がＡからＢに変更となった者を除外している理由は何か。	 ・入札価格と予定価格の内訳を比較すると、直接工事費については協力会社からの資材購入等により納入単価を抑えられています。共通仮設費はほぼ同額、現場管理費では自社職員を配置することで価格を抑え、一般管理費についても企業努力により抑えながら、今後の一般競争入札の受注に備えて実績を積むため入札されたようです。 ・当該工事は造園Ａ等級の業者が対象です。平成２５年度期首の発注であり、指名業者選定表は平成２３・２４年度分をベースにしつつ、平成２５・２６年度の業者登録の格付を反映させたものです。
5	【館ヶ丘他６団地エレベーター改修等工事】 ・今回工事に合わせて、耐震対策工事を実施している団地としていない団地があるのはなぜか。 ・エレベータの保守管理業務を当該エレ	 ・今回の工事は戸開走行保護装置の設置を主とした工事で、その中で構造的、技術的に耐震対策工事もし易いものについてはあわせて行っています。 ・ありません。

	ベーターの製造業者の系列会社以外に頼んでいるケースはあるか。 ・今回の工事は当該エレベーターの製造業者の系列会社以外の者も参加することは可能なのか。	 ・工事で交換、改修する部品等は製造会社の純正部品であることが条件となります。特に戸開走行保護装置は製造会社が国土交通大臣の認定を取っており別部品では代替できないため、製造業者の系列会社以外の者では難しいと思われます。
6	【西八千代北部地区 18 街区外整地工事】 ・既建設発生土の掘削、分別、盛土という流れの工事で、それぞれのボリュームが異なるのは何故か。また、分別工が掘削した土より多いのは何故か。 ・枠組み協定型一括入札方式は、将来の資材購入等において安価になるように聞いているが、本件での効果はいかがなものか。 ・ガラ振いの特殊な機械は、供給が限られていて、使える会社が少ないのか。	 ・既に地区内に散在して建設発生土があることから、掘削より盛土工事量が多くなっています。また、分別工が多いのは、過去に運搬をして振い分けを待っている土があるためです。 ・今回の工事は、ガラ振いを主体とする工事と道路整備を行う工事に二分されますが、東日本大震災以降、東北においてガラ振い機械が盛んに使用されており、当該工事に参加するにはこの特殊な機械のリースが前提となるため、参加者は３社と比較的少なく、従前に比べて落札率が高くなったようです。ただし、当該方式により全体工事量を示したことで、特殊な機械の調達算段がある業者の参加につながったと判断しております。 ・大手の建設会社等が所有している在庫は専ら東北で使用されており、他地域で使用されいる機械は新車であり、先き付けでメーカーに発注した会社や優先的に使用権を得ている会社が工事を請け負っているのが現状であるよう聞き及んでおります。
7	【朝霞浜崎団地H24 外壁修繕その他工事】 ・低入札であるが、この価格で履行できると判断した理由は何か。 ・施工計画中の品質確保に関する技術評価で落札者は標準的なレベルであるが、機構として品質確保を重視する必	 ・入札価格と予定価格の内訳を比較すると、直接工事費については機構積算額と大きな差はなく、共通仮設費は積算額よりも多い。現場管理費についても大きな差はありません。一般管理費については経営努力によりコスト削減を図ったとしている等から可能と判断しました。 ・総合評価の配点については、施工計画中の評価項目として、①品質確保に関する取組、②環境配慮に関する取組、③居住者配慮（C

	要はないのか。	Ｓ向上）に関する取組の３項目があります。機構としてはそれぞれに重要と考え、配点を同じとしました。
	・競争参加資格中にエレベーター工事の実績で参加可能となっている理由は何か。	・中層エレベーター工事を過去に実施したところ、大手の業者が参加しており、大丈夫であろうと判断しました。
8	【平成 25 年度「そのママ割」に係るリーフレット制作等業務】 ・競争参加資格の業務拠点を関東に限らなくてもよいのでは。	・当該業務は東京都内におけるＰＲであるため、関東圏のマーケティングに長けていることが重要であると考えております。また、緊急の打合せが生じた場合にはすぐに事務所まで来てもらう必要もあるため、業務拠点を関東に限る必要があると考えております。
	・役務で企画競争を選択する基準はあるのか。	・広告宣伝業務は、機構が十分に持たないノウハウを必要とし、かつ、提出された企画提案に基づき仕様を作成するため、最初から仕様を確定できず、一般競争入札にはなじまないことから、企画競争としました。
	・参加者から企画提案書の提出者を選定したメンバーはだれか。また、公募資料に公表されているのか。	・関係部門の対外的に説明責任を果たせる管理職です。公表はしておりません。
	・企画提案書を評価する場合に業者名は分かるようになっているのか。	・提出された書類をもとに参加業者がプレゼンし、その内容を評価していますので、業者名は分かります。
	・当該業務については企画競争で問題ないと思うが、予想していないような提案を受けた時はどうするのか。	・その提案を受けた時に判断します。予想していないような提案でも、その提案がよいという評価が得られれば、その者が採用される可能性もあります。
9	【高洲第一団地外昇降機保守管理業務】 ・エレベーターのメーカー系列以外の保守業者も一定の技術力は備わっていると考えられるが、メーカー系列の保守業者と随意契約を締結し、保守管理業務を請け負わせる理由は何か。	・当機構ではエレベーターの設置台数が１基のみの建物の割合が比較的高く、エレベーターの設置環境による故障時等の影響を踏まえ、賃貸住宅建物の管理者として団地居住者を中心とした利用者の人命・安全確保を第一に考え、エレベーターの構造や特性等を最も熟知し、故障時等の的確かつ迅速な対応が可能であるメーカー系列の保守業者と契約を締結し、保守管理業務を実施しているものです。
	・同一建物にエレベーターが複数基設置	・同一棟に存する複数のエレベーターの保守

	されている場合は、メーカー系列以外の保守業者を含めた複数の保守業者に担わせることは可能か。	管理を複数の業者に発注することは、コスト面等から見て得策ではないと考えられます。なお、コスト削減という視点から、新規建設の建物及び既存の中層賃貸住宅建物に新たにエレベーターを設置する場合においては、設置工事と20年間の保守管理業務を一体として競争入札を実施し、コストの低減を図っているところです。

以　上