

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 平成 26 年 6 月 17 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）
 嘉村 孝(弁護士)、古関 潤一(大学教授)、大橋 弘（大学教授）
- 4 審議対象期間 平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 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）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>【東坂戸団地H25外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格で、単身向けやリゾートマンションでの施工実績を除いているのは、日中に居住者がいない場所での実績では不足ということであるが、社宅を除いているのはいかがなものか。昼間でも家族がいる共同住宅という点ではUR賃貸住宅と同じで、問題ないのではないかと。 ・6者中4者辞退となっている。資格要件を緩和すれば、もう少し参加者が増えたのではないかと。 ・資格要件でエレベーター設置工事の実績も可としているが、本件の工事内容と符合していないのではないかと。 ・辞退者の辞退理由は、 ・施工実績が5千万円以上でないと、このような工事は不可能なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・社宅は企業が従業員に安価に貸す形態であり、通常の賃貸借契約で入居されている賃貸住宅と比べて、騒音への配慮等、施工に係る難易度は異なるものと考えております。 ・申し込みは6者あったことから、特に資格要件が厳しかったとは考えておりません。 ・一般的にエレベーター設置工事は総合工事なので、それが可能な業者であれば外壁工事も可能です。これは参加要件で門戸を広げようという趣旨です。 ・入札までに他の工事を受注し、技術者を配置できなかったためと聞いております。 ・必ずしも不可能ではないかもしれませんが、本件の規模に鑑みれば妥当な条件であったと考えております。
2	<p>【グリーンヒルズ東久留米公益施設棟建設その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入札参加者が1者であったが、どのような理由が考えられるか。 ・技術者不足はしばらく続くのではないかと。 ・技術者の専任配置要件が応札のネックになっているのであれば、専任配置要件をはずすことも考えられるのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・昨今の状況としては、人手不足ということが建設業界以外でも言われていることがあり、また、東北方面を含め工事が増えていっているといった状況が背景にあると思われます。そのような状況下で、建設工事としては比較的規模が小さいことも敬遠された理由の一つと思われます。 ・そうかもしれません。 ・品質確保の観点から難しいと考えます。

3	<p>【館ヶ丘団地1-8～15号棟外壁修繕 その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申し込み7者中3者が辞退したが、どのような理由が考えられるか。 ・この時期の発注となった理由は何か。 ・外壁修繕工事の他に耐震改修工事やエレベーター設置工事も施工実績と認めれば、入札者が増えるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・年度末発注であったことから他支社などの発注工事案件の監理技術者と重複した応募となることで、受注見合いによって監理技術者を配置できなくなり辞退するということが考えられます。 ・発注時期については、昨今の建設市場下入札状況を注視しつつ、加えて団地自治会等との協議により発注時期を決めたところ です。 ・今回設定した競争参加資格条件は過年度発注実績から多くの参加業者が見込まれ十分な競争性が図れると考えました。今後は、昨今の入札不調傾向に鑑み、柔軟な競争参加資格条件をもってより競争性を高める工夫に努めたいと考えます。
4	<p>【【URコミュニティ】峰沢町（市）屋根防水修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予定価格の積算単価の時点はいつか。昨今の人件費高騰は織り込まれているのか。 ・1回目に入札して2回目を辞退した者が多いが、辞退の理由は。 ・落札した業者は他社に比べて安価であるが、どのような理由か。 ・こういった工事でも最近の材料の高騰の影響があるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入札前月の平成26年2月であり、織り込まれております。 ・年度末でもあり、入札価格を再検討するほど受注意欲は高くなかったものと思われ ます。 ・落札者はちょうど他の工事が完了したばかりで、技術者の手配のタイミングがよかつたと聞いております。 ・どちらかというとな務単価の影響と考えられますが、本件に使用するアスファルトは石油製品であり、原油高の影響もあるかもしれ ません。
5-1	<p>【横浜アイランドタワー間仕切りその他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物の管理規約、建物使用規則に基づき随意契約を行ったとのことだが、どういう内容か。 ・工事の実施業者は管理規約等で指定されているということか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約において、共用部分に係る使用等に関する詳細については、建物使用規則によるものとされ、建物使用規則において、パーティション設置工事、設備工事等の工事を実施する場合は、管理者の指定する者に委託するものとされております。 ・そのとおりです。

<p>5-2</p>	<p>【千葉北部地区平成 26 年度 5 駅圏外整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理技術者を専任で配置する必要があるのか。 ・1 者応札を避けるために工事を分割して B 等級で発注することは可能か。 ・今回 1 者応札になった要因は何か。 ・競争参加資格要件を緩和することはできないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の品質確保のために必要と考えております。 ・分割することは可能ですが、当地区では B 等級の業者も受注意欲が高い状況ではありません。当地区においては事業の終了時期でもあり、まとめて発注したのは効率的に早期の事業完了を目指したものです。 ・施工個所が広範囲であるため施工管理に人手がかかると思われることや現地踏査などに手間がかかる事などにより敬遠されたと思われます。 ・品質確保の観点からこれ以上の競争参加資格要件緩和は難しいと考えております。
<p>6</p>	<p>【インターネット賃貸住宅サイト「SUUMO」等への広告掲載】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・随意契約の理由として、「契約の性質が競争を許さないとき」とは具体的にどういふことか。 ・他にもこういった事業をしている者はなかったのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・機構として、今回、空家解消に効果があるツールは当該サイトと判断したところであり、必然的に当該サイトを運営している者と契約することとなったものです。 ・他にもいくつか検討したが、規模、認知度などからみて当該サイトが適当と考えました。
<p>7</p>	<p>【立川基地跡地昭島地区大街区等における土地評価検討業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格において有する業務実績を 2 件以上としている趣旨如何。1 件でもいいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、通常の区画整理事業と比べ、土地を評価するための要素が多いことから、業務実績が 1 件だけでは十分ではないと考えます。
<p>8</p>	<p>【河田町 C G 入居促進に係るプレゼント実施業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・審査は入居促進対策等の実施に係る広告宣伝等業務に関する覚書を結ぶためのもので、当該覚書に基づき業務を随時発注するという理解でよいか。 ・(株)UR コムシステムは同業務を以前にも実施したことはあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・そのとおりです。 ・平成 23 年度は同社が実施、平成 24 年度は別の社が実施しました。