

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 平成 28 年 12 月 21 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)、古関 潤一(大学教授)、  
中田 善久 (大学教授)
- 4 審議対象期間 平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 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><b>【豊四季台団地（建替）第3期第1住宅建設工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似業務における落札率が高い入札が昨年度から続いている状況は、1回目不落になったことから、2回目の入札でぎりぎりの価格で落札した結果ということなのか。</li> <li>・本工事の入札は、3回目で落札しているが、入札は何回まで行われるのか。</li> <li>・技術評価点の満点を40点としているが、評価点の最低ラインはあるのか。</li> <li>・契約後において、入札価格の物価変動があった場合には、支払金額は変動することになるのか。 また、入札時において、物価スライドの扱いをどのように考えているのか。</li> <li>・入札公告等にスライドについての記載はあるのか。</li> <li>・スライド率の上限というものは、あるのか。また、その変更については、発注者と受注者の協議において行われるものなのか。</li> <li>・スライドした金額は公表しているのか。</li> <li>・競争参加資格の総合点数1,200点以上の業者ランクで何者登録されているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数回の入札になった場合には、業者側もぎりぎりの価格で応札していると思われ、結果として、落札率が高くなったものと思われれます。 また、資材費、労務費の価格変動が続いている状況からも落札率が高くなっている傾向にあった要因と思われれます。</li> <li>・当初入札を2回行って落札しない場合には、その後2回まで見積合せを行っています。</li> <li>・技術評価点が低くても、競争参加資格があれば、価格評価点との合計で落札できますので、最低ラインというものはありません。</li> <li>・物価スライドについては、一定のルールにより適否を決めています。 入札時の当初工事費100に対して、インフレスライドにより結果が105になる場合もありますので、事業全体予算の中で見込んでいます。</li> <li>・工事請負契約書にスライド条項を記載しており、契約書は入札公告に含まれています。</li> <li>・12か月で1.5%の物価変動があった場合に協議するものとしています。</li> <li>・変更契約結果を公表しています。</li> <li>・建築業種の1,200点以上が格付Aランク登録になり、220者登録されています。</li> </ul>
2	<p><b>【ヌーヴェル赤羽台（建替）第7住宅建築その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築業種のAランクは、どのように決めているのか。</li> <li>・競争参加資格に設計士の資格を求めているのは、どうしてなのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業者登録時に、工事売上高、経営規模等から総合点数を算出し、1,200点以上を格付Aランクとしています。</li> <li>・本工事は、設計施工一括方式ではないためです。</li> </ul>

<p>3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業者ランク及び点数については、業者に通知されているものなのか。</li> </ul> <p>【H28プロムナード東伏見62号棟他5棟外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の関係を有する法人とは、どのような法人なのか。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・辞退した4者の理由は何か。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者と他応札者の金額に差があるのは、何が考えられるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業者登録時の認定通知書に記載しています。また、業者名簿により全ての登録業者のランク等の情報を閲覧に供しています。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構との取引高が総売上高又は事業収入の1/3以上を占めていることに加えて、機構の役員経験者が再就職していること又は機構の課長相当職以上の経験者が役員として再就職していることに該当する法人となります。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングした結果4社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。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主に、エントランス改修工事の材料費に差がありました。</li> </ul>
<p>4</p>	<p>【【URコミュニティ本社】H28小金原3-18-19他5棟屋根外断熱露出防水工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低入札価格調査において、履行がなされると判断した根拠は何か。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低入札価格調査に入ったことは、他の参加業者にはわかるものなのか。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調査期間はどれくらいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自社で製造する防水材料を使用し、直営工事店及び下請け業者の協力を得られたことにより、価格を抑えて入札したものと判断しました。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入札時の参加業者全社がいる中で、落札者の決定を保留し、低入札価格調査を行うことを宣言しています。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業者の調査資料作成に1週間を要し、その後機構において速やかに履行がなされるかどうかを判断しています。</li> </ul>
<p>5</p>	<p>【大宮西部地区西-3工区外舗装工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術評価点はどのように決めているか。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術評価点上位2社では、施工実績の点数に差が出ているが、最終的には金額で決まっている気がする。また表彰を受けた者が有利に思える。最後は表彰実績がある者が受注できるシステムなのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価基準、配点表に基づき採点しています。会社・技術者が表彰されているかどうか等の項目及びヒアリングにより本工事の理解度等を確認し加点しています。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件に限らず、工事実績等技術点は統一した考え方で行っています。今回の場合、施工実績の表彰に差が出ましたが、施工計画・ヒアリングにおいては比較的全者が優秀な成績で優位な差が出ていません。同じ技術力であれば入札金額の低い業者に</li> </ul>

<p>6</p>	<p>【平成 28 年度鶴見一丁目地区敷地整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の工事内容からそんなに難しい工事ではないのではないか。</li> <li>・入札経過調書において、技術評価点と価格評価点の合計の評価値がかなり接戦となっており、仮に落札した業者が次順位の業者の技術評価点だった場合は、金額が一番低くても落札できないということか。</li> <li>・表彰実績がある業者に高い点数を与えるというのはルールで決まっていることなのか。</li> <li>・入札方式にかかわらない契約の意味を再度確認したい。</li> <li>・当該工事を含めた6件の工事をまとめて入札したものか。</li> <li>・一部の工事において、入札前価格交渉方式を実施している理由は何か。</li> <li>・価格交渉をした上で予定価格を設定するのか。</li> <li>・低入札価格調査の結果、契約の内容に適合した履行がなされると判断した根拠は何か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>決まり、技術力を低く評価された業者が入札金額を低くするだけでは受注できないシステムです。</li> <li>・はい。土木施設の中では一般的なものです。</li> <li>・はい、そうです。</li> <li>・公表している機構の総合評価のガイドラインの中で標準的な評価方法として決められています。ガイドライン自体も有識者の先生方に定めていただいたものです。</li> <li>・指名競争、一般競争、随意契約にかかわらず全工事を対象にするという意味です。</li> <li>・そのとおりです。</li> <li>・当該工事は競輪場の解体が主な工事内容となりますが、機構であまり経験がない工事のため、入札前価格交渉方式を使い機構の考える施工内容と応募された業者の考える施工内容等を工事の積算内訳書等で確認します。 例えば、解体した資材の処分費等に乖離がある場合には、考え方に差がないように交渉等を行います。</li> <li>・1次審査適格者に対して機構が積算した目標価格を提示しています。その後の価格交渉において機構の積算に影響を及ぼす提案等があれば積算を見直すことはありますが、本件では目標価格設定時の積算の見直しは行っていません。</li> <li>・工事の積算内訳書の確認等により、競技場解体経験をもつ下請け業者を選定し、当該業者所有の機械使用による機械損料等の軽減等が確認できたこと等により、機構が求める施工ができるものと判断しました。</li> </ul>
----------	--	---

<p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地整備工事と基盤整備工事の違いは何か。</li> <li>・入札前価格交渉という言葉が、価格の摺合せをしているような印象を受ける。用語を変えることは出来ないのか。</li> <li>・国土交通省が行っている解体施工管理士の資格要件は設定していないのか。</li> <li>・解体の手法等が変わってきている。建物除却等工事の実績要件だけではなく、解体に係る資格要件も設定したほうが良いと思う。今後、類似の工事を発注する際には検討してください。</li> </ul> <p>【平成 28 年度池袋駅周辺エリアにおける事業化検討業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・他社では、調査業務をプロポーザル方式で契約する事例があるが、機構にプロポーザル方式という契約形態はあるのか。また、本件ではその方式を採用しなかったのか。</li> <li>・昨年の類似業務では 3 者の応札であったが、今年度になって 1 者応札案件が増えてきている状況か。</li> <li>・競争参加資格において、都市再生事業等の従事者として技術的実務経験を 25 年以上有する者としているが、25 年の根拠はあるのか。</li> <li>・まちづくりに関する基本的事項を機構が示した上で、落札者は検討等業務を行うのか。</li> <li>・本事業化検討エリアに落札者又は落札者のグループ企業が所有するビル等はあるのか。</li> <li>・競争参加資格要件に、事業化検討エリアにビル等を所有する利害関係者を認めない旨を記載しているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地整備工事は施設の除却や解体が主な工事内容であり、基盤整備工事は造成、排水、道路、擁壁等工事が主な内容となっています。</li> <li>・本社に確認します。</li> <li>・設定していませんが、人口集中地区における RC 又は SRC 造 5 階建以上の建築物除却工事の実績を有する主任技術者等を配置するよう求めています。</li> <li>・わかりました。</li> <li>・プロポーザル方式という契約形態はあります。本件については、昨年の類似業務においても一般競争入札方式としているので、同じ方式にしました。</li> <li>・そのとおりです。</li> <li>・過去の類似業務等を参考としていますが、企業の中でも 25 年の経験があると、一般には指導者や統括管理者としての立場になるので、資格がなくても経験があれば競争参加資格があるととしています。</li> <li>・地権者や地方公共団体の意向を踏まえつつ、当機構よりまちづくりの条件等を落札者に提示した上で業務を実施しています。</li> <li>・ありません。</li> <li>・当該者を排除するような競争参加資格要件は設定していません。</li> </ul>
---	---

<p>8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業化検討エリア内にビルを所有する等、利益相反関係が懸念される場合には、競争参加資格に一文を入れることを検討してもらいたい。</li> </ul> <p>【平成28年度千葉幸町エレベーター設置その他基本設計及び目標工事費算定図作成設計】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計監修とはどのような業務なのか。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計監修業務により、技術者を履行期間中の長期に拘束させる要因とはならないか。</li> <li>・一者応札になった理由は何が考えられるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・わかりました。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務の対象工事は、設計施工一括方式により工事施工業者が実施設計を作成する期間中に建築基準法第86条申請内容及び景観配慮等について発注者側の立場を踏まえて本業務で作成した内容を工事施工業者に伝えるという業務になります。</li> <li>・設計監修業務の全体に占める業務量はさほど多くはありません。また、常時、技術者を配置させるものではありません。</li> <li>・公募資料を受取りにきた業者にヒアリングしたところ、入札に参加したかったが人員不足で必要な体制を構築できなかったため参加しなかったとのことでした。</li> </ul>
<p>9</p>	<p>【浦和東部第二地区外宅地地盤情報整理他業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の1者が落札している理由は何か。</li> <li>・もう一者応札している業者はどのような業種の業者なのか。</li> <li>・設計会社でなければ、この業務は出来ないのか。</li> <li>・何人で業務を行うのか。</li> <li>・資料を作成する段階で、選別しておけば別の業者でやらなくて済むのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実績もあり、業務内容に精通しているためと思われます。</li> <li>・土木設計で登録している業者です。</li> <li>・今後において、宅地販売時の資料や購入者・地権者からの問い合わせ・クレーム等に対応するため、造成履歴を把握する必要があり、工事図面等から必要な地盤情報を抜け落ちなく抽出することが重要で、土木設計の技術力を有している必要があると考えています。</li> <li>・対象物量を仕様書で示し、その業務量をこなす人工は業者で決めてもらうこととしています。</li> <li>・類似業務としてはH25年度から始めています。当該地区はH13年度から始まり、その当時の図面から選別しなければなりません。また、NT業務は新たな事業には着手しないことから、今後の業務は少ないです。その当時から本業務を想定できていれば設計・施工の段階において仕分けすることができました。</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料はどのくらいの量か。</li> <li>・誰かが監視しなければ業者まかせで必要なものも破棄されてしまうのではないか。 UR 職員は張り付くのか。</li> <li>・資格を持っている業者であればどの業者でもよいから競争にかけているのか、それともよくわかっている業者に受注してもらいたい随契で出せないから競争にかけているのか。 廃棄する物、残す物をリストアップしておけば、もっと応札業者が増えるのではないか。</li> <li>・予定監理技術者とあるが、受注したら、技術士の資格がある人を配置し、選別の判断をすることか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレハブ 2～3 棟の書庫分です。</li> <li>・業者で選別・リスト作成を行い、職員がそれをチェックすることとしています。 選別作業は、職員が張り付いて行うことはしていません。</li> <li>・技術士等の資格を有していれば、業務履行能力が有るということで競争入札としています。</li> <li>・技術士又はシビルコンサルティングマネージャーのいずれかの資格を有した者を配置し、選別・判定をしていただきます。</li> </ul>
--	--

以 上