

## 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 12 月 18 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 (五十音順)  
安斉 勉(弁護士)、古関 潤一(大学教授)、土田和博(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 10 月 1 日～平成 29 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 (1 件)
	2	一者応札・応募の契約	1 件
	3	一定の関係を有する法人との契約	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

	意見・質問	回答
1	<p><b>【URコミュニティ本社】H29ーコンフォール平塚機械式駐車装置修繕工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予定価格の算出方法はどのように行っているのか。</li> <li>・製造メーカーによる見積もり以外の算出方法はないものなのか。</li> <li>・製造メーカーが部品の損耗及び破損等が著しい部分における修繕箇所を自ら判断し見積書の算定を行っているのか。</li> <li>・本案件のような修繕工事は、製造メーカーの保守点検を行うメーカーグループによる対応が当たり前のように思われているのではないか。</li> <li>・この製造メーカーの保守点検業者はいるのか。</li> <li>・今後の発注において、設置と修繕及び保守管理を一体発注する等の工夫をされたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・直接工事費については、複数の製造メーカーから見積書を徴収して算出する予定でしたが、当該駐車装置の製造メーカー以外からの見積書の提出が得られず、当該製造メーカーである請負業者の見積金額を積算根拠としています。</li> <li>・製造メーカー以外のメーカーにヒアリングしたところ、修繕対象機種特有の修繕工事のノウハウがなく、また、修繕不備による事故等について修繕業者として責任をとることができないとの回答があり、機構としても独自の算出方法がなく製造メーカーの見積書による算出としました。</li> <li>・修繕箇所及び交換部品の数量等については、機構があらかじめ決めた数量等に基づいて見積書の作成を依頼しています。</li> <li>・機構としては、他の製造メーカー数社との競争を図るように公募を行ったが、結果的に修繕対象機種の製造メーカーに限られてしまいました。</li> <li>・以前に対象駐車装置の保守点検業務の公募を実施したところ、製造メーカーが受注しています。</li> <li>・御意見として承ります。</li> </ul>
2	<p><b>【流山新市街地地区C133街区外整備工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1者応札の原因は何か。</li> <li>・何故、枠組み協定型一括入札方式を採用したのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存家屋周りの狭小な整備に手間がかかること、人員が必要となることが敬遠された理由であると考えております。資料要求のあった他の2者にもヒアリングしましたところ、同様の理由でした。</li> <li>・本方式は、条件設定などの設計精度に合わせて段階的に契約を予定しているものを一括で入札する制度です。また、契約予定工事が流山市からの受託工事で補助対象工事</li> </ul>

<p>3</p>	<p>【H29 光が丘パークタウンゆりの木通り北1号棟他4棟窓建具改修その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の類似業務において、柏北部東地区も1者応札が多いが、原因は何か。</li> <li>・茨城の地区では複数者の入札があるようだが、違いは何か。</li> <li>・総合評価方式とした理由は何か。</li> <li>・技術評価の施工計画において、落札者の点数は具体的にどのような提案を評価したものなのか。</li> <li>・技術評価の提案の評価は、誰がどのように行っているのか。</li> <li>・参加業者へ技術提案の審査結果の通知は行っているのか。</li> </ul>	<p>であることも考慮し、2つの工事に分けました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・流山新市街地地区と同様、既存家屋周りの整備がほとんどであることが原因であると考えております。</li> <li>・中根・金田台地区などは、既存家屋が少なく大型造成が主です。手間がかかる既存家屋周の整備をする流山新市街地地区及び柏北部東地区とは現場の状況が異なるものだと考えております。</li> <li>・工物品質の確保を図るため、原則1億円以上の工事は総合評価方式としています。</li> <li>・施工計画では環境配慮に係る取組として、受動喫煙防止のための分煙化への具体的な取組及びAEDの設置と普通救命講習修了者の常駐等が提案され評価しています。</li> <li>・本工事については、技術監理部長、工務課長及び担当者の3名で構成される総合評価技術評価委員会が、あらかじめ事務局から申請業者名をマスキングした提案内容について企業及び技術者の実績と品質の確保に関する取組等の実効性、有効性等を評価しています。</li> <li>・提案項目の評価については、「評価する(加点)」、「評価せず(加点なし・履行判断は受注者による)」及び「不適切(実施不可)」に区分して、入札前に提案者に通知しています。</li> </ul>
<p>4</p>	<p>【【URコミュニティ本社】29C-つくば・二の宮他10団地住宅用火災警報器修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気設備修繕工事の指名業者はどのようにして選定しているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29・30年度工事希望調査の実施によりまして、資格要件を審査の上、適格と認められた者を機構にて平成29・30年度工事通常指名業者選定表を作成しております。工事ごとの指名業者は、工事に対応した名簿の直近指名後の次の者からとしています。が、今回は、平成29年度の最初に発注する</li> </ul>

	<p>・入札金額の差が大きいのは、警報器の設置機種の違いによるものなのか。また、設置機種は指定しているのか。</p> <p>5 <b>【平成28年度町方地区E工区外宅地整備工事】</b></p> <p>・平成24年度にCM（コンストラクションマネジメント）業務の施工事業者を公募した際は入札を行ったのか。</p> <p>・本工事はCM（コンストラクションマネジメント）業務の関連工事ということで、相手方と随意契約を行ったのか。</p> <p>・技術提案審査の点数は複数の評価者の平均点なのか。</p> <p>・本工事をCM（コンストラクションマネジメント）業務の関連工事として随意契約できる理由は何か。</p> <p>6 <b>【浜見平団地（建替）第3期第4住宅建築その他工事】</b></p> <p>・辞退者は技術提案の評価結果の通知後に辞退をしたのか。</p> <p>・工事により技術評価点の満点の違いがあるのは何故か。</p> <p>・今回の入札結果において、技術評価点の差が入札価格に大きく影響しているため、技術評価点と価格評価点のウエイトの検討を考えていただきたい。</p> <p>・見積もりの提出を求め活用する方式を採用した理由は何か。</p>	<p>工事の選定のため、上位12者としています。</p> <p>・機種毎の警報器の単価の差はほとんどないため、入札金額の差は、労務費の違いによるものと思われます。また、設置機種については、機能を仕様で定めており、メーカー等の指定はしていません。</p> <p>・公募型プロポーザル方式により事業者を公募しています。</p> <p>・そのとおりです。</p> <p>・そのとおりです。6人の評価者の採点を平均しています。</p> <p>・当初公募する際の条件に、詳細設計が完了次第発注する次期工事が定められており、本件はその次期工事の中に含まれる工事であるためです。</p> <p>・そのとおりです。</p> <p>・工事内容に応じて総合評価方式のタイプを分類し、タイプ別に技術評価点の配点を決めており、今回の工事は、標準型のBタイプを採用しています。</p> <p>・今回の工事においては、企業の技術力を定められた総合評価方式により実施したところですが、入札結果を鑑みて御意見として承ります。</p> <p>・この方式の採用としましては、労務者不足や資材・労務費が高騰を続けており、標準積算と実勢価格に乖離が生じ不調・不落が懸念される場合に採用しています。また、過去において、同種業務である「浜見平団地（建替）第2期第2住宅」及び「豊四季台（建替）第2期第1及び第2住宅」で不</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提出された見積もりは、予定価格に反映させているのか。</li> </ul> <p>7 <b>【流山新市街地地区平成29年度D工区116街区外建物等事後調査・算定・補償説明業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10者選定するところ12者での応札となったのは、参加表明者の評価点が同点の者がいたということか。</li> <li>・予定価格はどのように算出しているのか。</li> <li>・低入札基準のようなものはあるか。</li> <li>・落札した者の業務の出来が悪い場合において、ペナルティーのようなものはあるか。</li> </ul> <p>8 <b>【平成29年度千葉県内の大規模団地におけるストック再生・再編に係る検討業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術評価点は、複数者が評価した点数の平均値なのか。</li> <li>・業務の内容から、機構の業務の取引が多い一定の関係を有する法人が受注しやすいのではないか。</li> <li>・予定価格はどのように作成しているのか。</li> </ul>	<p>調となっていることから、本工事に採用しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の実績を踏まえ、公募時に見積もりを徴収する項目を定めて見積徴収を行い、業者ヒアリングを実施して妥当性を確認した上で採否を判断し予定価格に反映しています。</li> <li>・本業務に関しては、13者中12者が同点1位だったため、12者での応札となりました。</li> <li>・建物等損傷に係る「補償業務積算要領」に基づき積算しています。 具体的には、例えば、調査面積が大きい建物と小さい建物とでは調査手間等も違ってくるため、当該要領では、建物規模別に調査歩掛り(人工)等が規定されています。</li> <li>・ありません。一番安価な価格で入札した者が落札することになります。</li> <li>・業者に対しては業務完了後、当該業務に関する評価点を送付しており、仮に業務の出来が悪かった場合は、当該業者に対しては低い評価点を送付することになります。</li> <li>・機構の技術評価のルールに基づき、複数者で構成する技術評価委員会の各委員の評価点数の平均値としています。</li> <li>・機構の業務を経験したノウハウを持つ企業が応募しやすいことは否めませんが、業務の内容について公募資料等で詳細に記載しており、過去の類似業務の入札状況においても一定の関係を有する法人以外の業者が落札した事例が複数あるため、機構の業務の経験のない業者でも受注は可能であると考えています。</li> <li>・機構の積算要領に基づき、想定する業務量を人工により換算し、技術者単価により算</li> </ul>
--	---	--

9	<p><b>【陸前高田市今泉地区平成29年度換地設計その他業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>申請者がJVの場合において、構成員により企業の実績等に差があると思われるが、技術評価はどのように行っているのか。</li> <li>技術評価点に対して、価格評価点のウエイトが小さいように思うが、本業務はそれほど技術評価を重視しなければならない業務なのか。</li> <li>技術評価点、価格評価点の満点は個々の業務ごとに決めているのか。</li> </ul>	<p>出しています。また、業務量の人工は公募資料において提示しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計共同体が入札に参加する際は、構成員それぞれが優れた技術を有する分野を分担し、対象の業務を共同連帯して履行することを事前に設計共同体協定を締結して定めています。本件入札の技術評価における企業の経験及び能力については、発注者である機構が公示する要件事項に応じ、構成員それぞれが分担する業務ごとに企業の実績等を勘案して評価しています。</li> <li>換地設計業務、補償業務の中には権利者との協議や交渉なども含まれており、経験やノウハウが大きな要素となるため、技術面での評価を重視しています。</li> <li>そのとおりです。なお、換地設計業務については、他地区も含め本業務と同基準で評価しています。</li> </ul>
---	---	--

以上