

## 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 3 月 22 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)  
安斉 勉(弁護士)、古関 潤一(大学教授)、中村 豪(大学教授)、早川 光敬 (大学教授)
- 4 審議対象期間 平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 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 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>【鳶尾団地3街区他1団地外壁修繕その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 辞退者の辞退理由は何か。</li> <li>・ 対外的に辞退の事実や入札額がわかるのはいつか。</li> <li>・ 2回目で落札しなかった場合には、3回目はあるのか。また、不調となった場合は、団地を組み替えて発注するのか。</li> <li>・ 工事の中身が多いが、工事を分割して発注すれば、参加者が増えるのでないか。また、参加資格である施工実績を緩和できるのではないか。</li> <li>・ 当該案件は、落札率が100%近いが、落札者にとってもあまり利益にならない工事だと思われたのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間の工事を受注し、監理技術者の配置ができなくなったためと聞いております。</li> <li>・ 入札が全て終了し、入札結果が公表されたときです。</li> <li>・ 原則2回となっているので、3回目にはいきません。団地を組み替えるかについては、スケジュール等を加味することになりますが、何らかの対策をする必要があるかとは思いますが。</li> <li>・ 当該工事内容については、一般的に保全建築の登録業者であれば対応可能な内容です。また、昨今の状況から細かく発注すればするほど不調のリスクが高まると考えています。それに、工事を細かく分割すると複数の業者によることになるため工事事務の危険が増し、居住者対応の責任の所在がはっきりしなくなることから一連の工事として発注したものです。</li> <li>・ 想定でしかないが、落札者にとって自らができる範囲の札を入れてきたのではないかと考えられます。</li> </ul>
2	<p><b>【大手町地区補助158号線舗装その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総合評価方式とした理由は何か。</li> <li>・ 一者応札の理由は何が考えられるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 夜間工事に伴う施工管理、文化財の管理体制及び道路の安全管理等が工事施工において重要な事項であることから、その留意される項目について技術提案がなされているかを求めるために総合評価方式としました。</li> <li>・ 技術者が不足していると思われ、また、作業効率が悪いこと及び通常の舗装工事と比べて工事期間が長期におよんで施工を行うリスクが高いことが参加を懸念された理由と考えられます。なお、技術者不足がある程度想定されたため、企業には2車線及び700㎡以上という要件を求めましたが、通常は技術者にも同じ条件を求めるところを</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・難しい工事であるにも関わらず、技術評価の施工計画点と施工体制点が満点の提案がなされたということなのか。</li> <li>・企業の2車線及び700㎡以上という要件をなくすことは出来なかったのか。</li> </ul> <p>3 【H27一本郷台駅前外1団地給水施設改良（直結増圧化）工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管工事A等級の工事業者は、どれくらいいるのか。</li> <li>・競争参加者の少ない理由は、どのような事が考えられるか。</li> <li>・管工事A等級については、基準が決まっているのか。</li> <li>・本郷台と洋光台を2つに分割してB等級工事で発注すればよかったのではないか。又は、1億前後の工事であればB等級業者の参加も認めればよかったのではないか。</li> <li>・専任の主任技術者は、現場毎に配置する必要はないのか。</li> <li>・落札者以外の参加者は、機構との関係はないのか。</li> </ul> <p>4 【【URコミュニティ】H27北本団地他1団地手摺・建具等塗装その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・辞退者の辞退理由は何か。</li> </ul>	<p>今回は求めないことで、参加を促進することとしました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・請負業者は丸の内熱供給事業の撤去工事を周辺で行っており、その夜間工事等の施工実績の内容を提案しており、今回の工事施工にも対応した優れた提案であったため満点としました。</li> <li>・工事の安全性を求めするために要件としましたが、工事施工面積の約半分に要件を緩和しています。なお、2車線及び700㎡以上の舗装工事であれば通常では2日間で施工できる程度となっています。</li> <li>・ゼネコン・メーカー全て含めて190者程度いますが、実際に管工事に参加する工事業者は、その1/3から1/4程度だと思われます。</li> <li>・居住中の住宅における修繕工事であり断水や漏水事故等の恐れもあるため、技術者不足の状況下では比較的工事のやり易い他の新築工事に参加者が流れる傾向にあると思われます。</li> <li>・1億円以上についてはA等級であり、1億円未満の場合はB等級以下となります。</li> <li>・分割発注すると、それぞれの工事に監理技術者を配置する必要が生じ、小規模な工事では技術者経費がかさむと考え、工事をまとめて一定の規模としました。また、A等級とB等級が混在するとなると、通常、B等級工事の発注の場合は総合評価ではない契約方式となるため、混乱を避ける観点からもA等級のみとしております。</li> <li>・主任技術者は工事契約毎に配置すればいいです。</li> <li>・機構と一定の関係を有する法人ではありません。</li> <li>・当該工事においては辞退理由の確認はしていないが、他の工事の辞退理由から、手持</li> </ul>
--	---	---

<p>5-1</p>	<p>【中根・金田台地区県道土浦大曾根線整備その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低入札調査の対象は予定価格の何%が対象となるのか。</li> <li>・1者応札であった理由は。</li> <li>・26年度以前の入札状況を見ると、応札者も多かったようだが、震災の影響で配置出来る技術者が減っているのか。</li> <li>・施工検討業務を実施しているが、業者からコスト削減の提案があった場合は業者にとってどのような対応となるのか。また、工期短縮の提案があった場合はどうか？</li> <li>・枠組み協定型一括入札方式を採用するメリットは何か。</li> </ul>	<p>工事があることや監理技術者がいない等の理由が考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該工事は予定価格の85%が対象となります。</li> <li>・設計図書を購入した業者は14者でしたが、応募者は結果的には1者でした。応募に至らなかった数者の業者に聞いたところ、主に配置出来る技術者がいないという理由でした。</li> <li>・そうだと思います。</li> <li>・コスト削減の提案に対しては、VE提案として採用した場合は削減額の半分を業者に利益として還元する仕組みを取っています。工期短縮の提案があった場合は、業者にとっては経費が浮く等のメリットにつながると考えます。</li> <li>・補助金を導入する上で便宜的に工事を分割しています。枠組み協定型一括入札方式を導入するメリットは、同一業者の施工により効率的に工事を進められ、工事費削減と工期短縮が期待されます。</li> </ul>
<p>5-2</p>	<p>【平成27年度宮古市鉾ヶ崎・光岸地区配水管布設工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・応札した2者は地元業者か。</li> <li>・宮古市の業者の入札参加は厳しい状況なのか。</li> <li>・管工事B等級を競争参加資格要件としているが、これはURの基準なのか。</li> <li>・落札者の受注意欲が強く、2者ではあるが競争性が働いたという理解で良いか。</li> <li>・工事業者の状況は、改善されつつあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青森県八戸市と岩手県紫波郡矢巾町に本店を有する業者です。</li> <li>・宮古市にも業者はいますが、現状では地元の工事で忙しいものと思われます。</li> <li>・そうです。</li> <li>・落札者は、前年度の入札において受注できず、今回初めて受注する業者であることから、受注意欲が強かったものと思われます。</li> <li>・工事の発注状況も、そろそろ峠を越えてきたのかと推測されます。</li> </ul>

<p>6</p>	<p>【平成 28 年 1 月～3 月 WEB 広告掲載業務（平成 27 年度企業向け施設用地販売促進に係る広告宣伝等業務）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・選考結果を見ると 1 位と 2 位の得点差はわずか 1 点だが、UR リンケージが共同企業体に入っていることにより、評価項目の一部についてそのことが考慮されて、点数が高くなっているという項目はあるか。</li> <li>・第 2 位の業者が 1 位になった可能性もあるということか。</li> <li>・広告宣伝業務というのは、実際にそれによってどれ位成果が上がったか、というのが大変重要だと思うが、その点から何かフォローアップのようなことは行っているか。</li> <li>・企画提案は金額についての入札ではないのか。</li> <li>・金額についての競争というのは、1 者選ばれてしまえば後はないということか。相手方から出てきた金額をそのまま受けるしかないということか。</li> <li>・予定価格をオーバーしていたらどうするのか。</li> <li>・相手方が決まっており、他の業者は入ってこれないのだからどうするのか。</li> <li>・一年間行う業者を先に決めるのではなく、その都度入札で決めるのは駄目なのか。</li> <li>・参加者には評価点数の結果は伝えるのですか。</li> <li>・内訳も開示することで、よりよい提案への改善意欲等につながると思われ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・そのようなことは当然に無く、企画提案競争要領にある評価基準に基づいて評価をしており、総合点は 1 点差でも、評価各項目について各者優劣があり、最終的にはこうなったところです。</li> <li>・そのとおりで、この点数票の通り全体実施方針のところでも大きく差がついていますが、1 位の者は現在機構が抱えている残宅地の状況やマーケティングなどについて的確に捉えており、2 位の業者もそのあたりを汲んでいただければ良かったのかなと思います。また、WEB 広告の項目では 2 位の者が大きく加点しています。</li> <li>・行っております。この業務自体をやったことがどのような成果として表れているのかとか、ウェブで出したものがどれくらいの人に見て頂けているのかといった効果測定がこの業務の中に入っております。</li> <li>・企画提案して頂いた提案書について審査しているものです。</li> <li>・積算を行っておりますので、相手方が提示した額で契約するというものではありません。</li> <li>・不調ということになります。</li> <li>・仕様を見直し、業者と協議を行いながら進めることになります。</li> <li>・募集宣伝業務については、今年はこの命題でやりますというアイデアを提案して頂いて業者を決定し、それに基づいて宣伝を行うこととしています。</li> <li>・各者の総合点を公表しています。</li> <li>・ご意見につきましては、検討課題とさせていただきます。</li> </ul>
----------	--	--

<p>るが。</p> <p>7</p> <p><b>【平成 27 年度陸前高田市今泉地区修正基本設計等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合評価方式を採用しているが、技術評価点を重視する理由は何か。</li> <li>・過去 10 年間の同種又は類似業務の実績を競争参加資格要件としているが、これはURの基準なのか。</li> <li>・同種又は類似業務実績を 1 件以上求めているが、経験のない業者を拒むことにならないか。</li> <li>・過去の類似業務において、同種業務等の実績を求めなかった事例はあるか。</li> <li>・前年度業務との違いは何か。また、落札者は本事案と同じ業者か。</li> <li>・当初の業務を受注した業者が、引き続き受注を希望するという事か。</li> </ul>	<p>るが。</p> <p>7</p> <p><b>【平成 27 年度陸前高田市今泉地区修正基本設計等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合評価方式を採用しているが、技術評価点を重視する理由は何か。</li> <li>・過去 10 年間の同種又は類似業務の実績を競争参加資格要件としているが、これはURの基準なのか。</li> <li>・同種又は類似業務実績を 1 件以上求めているが、経験のない業者を拒むことにならないか。</li> <li>・過去の類似業務において、同種業務等の実績を求めなかった事例はあるか。</li> <li>・前年度業務との違いは何か。また、落札者は本事案と同じ業者か。</li> <li>・当初の業務を受注した業者が、引き続き受注を希望するという事か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本業務は、道路、河川、公園等、多方面の知識が必要であり、また地権者や管理者との協議等も必要とします。これらのことから、一定の技術力が必要であることから技術評価点を重視しています。</li> <li>・そうです。</li> <li>・本業務は同種業務等の経験が大切なものであると考えています。復興事業ですので、失敗が許されないというところもあり実績要件を設定しています。</li> <li>・なかったと思います。</li> <li>・業務の内容は異なりますが、目的は同じです。また、落札者は同じ業者です。落札者は当初、国の直轄調査を受注し、いち早く沿岸部に拠点を設けています。その後、URの業務にも競争参加して、受注している状況です。</li> <li>・そのような傾向にあります。</li> </ul>
<p>8</p> <p><b>【浦和東部第二地区外平成 27 年度換地計画策定準備業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 27 年度発注の同地区類似業務との一括発注は行えないのか。</li> <li>・落札率が高い理由は何か。</li> </ul>	<p>8</p> <p><b>【浦和東部第二地区外平成 27 年度換地計画策定準備業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 27 年度発注の同地区類似業務との一括発注は行えないのか。</li> <li>・落札率が高い理由は何か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・類似業務は本件業務の成果を反映して行う業務であり、別発注とすることでチェック機能も働き、良好な成果が得られると判断したものです。</li> <li>・落札者が過去の類似業務の落札結果を踏まえた価格設定を行ったためと考えられます。</li> </ul>

以上