

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 開催日 平成 28 年 6 月 21 日（火）
- 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
- 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)、早川 光敬（大学教授）
- 審議対象期間 平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日
- 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。

- 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>【千住大橋駅周辺地区足立市場前交差点舗装改修他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1者応札・応募となった理由は何か。 ・ 過去に、同様の工事事例はあるのか。 ・ 実績要件としている「200㎡以上のアスファルト舗装工事」は、緩和出来ないのか。 ・ 工事規模・工事金額が小さいことと作業効率が低いこと等から競争参加者がなかったと考えられるということか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本工事の特殊性として、交通量の多い国道の交差点部であること、夜間工事であること、及び一般車両や歩行者の安全な交通誘導を行うこと等があり、作業効率が低いことから参加者が少なかったものと考えています。 設計図書等を受領した者がもう1者ありましたが、技術者の手持ちの業務量との調整が難しかったと聞いています。 ・ 改修工事より新設工事例が多く、新設工事の方が比較的やりやすいものと思います。 ・ 本工事の施工面積が約170㎡であり、同程度として設定しました。実績要件を170㎡とすることは出来ませんが、200㎡であっても舗装工事においては小規模です。 ・ そう考えています。
2	<p>【CF川崎富士見他11団地植物管理工事（H28・29・30）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 低入札調査において、適正な履行がなされるとした理由は何か。 ・ 4者が辞退した理由は何か。 ・ 技術者を配置することを参加要件としていることから、どの段階で確保ができなくなってしまったのか。業者側からすると、同時に複数の工事に申請をして、状況をみながら入札する工事を選んで落札した場合にその後の工事の入札を辞退することができるということになるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該業者は平成22年度から対象団地の同業務を履行しており、施工要領を十分熟知し、長年取引している協力会社の協力体制により、材料費や経費の低減ができていること、事務所から対象団地まで15km圏内にあり、稼働人員を効率的に配置できることによるものと確認し、適正な履行がなされると判断致しました。 ・ 辞退者にヒアリングしたところ、技術者の確保ができないためということでした。 ・ 本工事は10件工事を同時に公募したことから、複数の工事に同じ技術者で重複申請した場合、他工事を落札したことによりその後の入札工事に技術者を配置することができなくなるため必然的に辞退せざるを得ない状況ということになります。

<p>3</p>	<p>【H27南六郷二丁目団地外壁修繕その他調査工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回同時に公募した工事の契約日は同じだが、入札日時は違うということか。 ・入札日時の早い工事を落札した業者が、その後の工事の入札の辞退をすることで、辞退者が続出したといった状況であったのか。 ・同時に公募した10件の入札順が違っていたら、入札結果も違っていたと思われるので、入札順はどのような順番で決めたのか。 ・業者は、入札日時を事前に知っているものなのか。 ・植物管理工事の公募時期は、毎年同時期なのか。 ・技術評価点の施工体制点が一の者は、0点ということか。 ・技術提案点が0点の者は、提案が0点の内容だったのか。 ・類似業務で他に調査工事という工事はなかったのか。 ・本工事の調査部分に占める割合は、概ねどれくらいか。 ・辞退者の辞退理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入札日時はずらしています。 ・必ずしも落札者がその後の工事の入札を辞退している訳ではないのですが、本工事の辞退者の3者は他工事を落札したことによる辞退、残りの1者は、経営判断で本工事を辞退したことの確認がとれています。 ・特に明確なルールをもって決めたわけではありません。 ・入札日時は工事毎に公示文に掲載しています。 ・植物管理工事の公募は、通年業務的な内容となっていますので、スポット的な公募にはしておらず、3年毎に実施し、毎回9月に公募、12月に入札、3月に契約締結、4月から3年間の履行としています。 ・施工体制点は、入札参加者で予定価格の範囲内で調査基準価格を上回った者は30点とし、仮に調査基準価格を下回った場合には、低入札調査内容に応じて点数をつけています。今回の一の者は、入札価格が予定価格をオーバーした者と辞退者であるため、点数そのものをつけていないということになります。 ・具体的な提案が出されなかったため、0点としました。 ・平成27年度は、本外壁修繕工事において、工法及び仕様化に調査の該当する工事内容があったため調査を実施しましたが、調査する内容を対象とした工事が毎年あるとは限っていません。 ・工事に占める割合が大部分となっています。 ・本工事は一者応札ではなかったため、業者へのヒアリングは実施していないが、配置技術者が他の工事に従事するなど、本工事に配置することができなくなってしまったのではないかと推測されます。
----------	---	---

<p>4</p>	<p>【URコミュニティ】27S-コーポレート浦和別所他4団地動力設備修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の調査は、今後に役立てるための調査なのか、それとも調査内容に応じて本工事の施工が変更されるものなのか。 ・調査を併せることでコストダウンを図れ、競争性を確保することが主旨ではないということか。 ・第1回の応札者が10者いたにも関わらず、第2回では辞退者が多く、落札率が高かったことは何故か。 ・第1回から第2回への入札を行う際の時間はどれくらいあけているのか。その際には業者をいったん退出させているものなのか。 ・指名業者数を増やすことの問題はあるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の機構の補修工事案を標準化するための調査であり、調査結果を仕様に反映させるものであるので、本工事の施工を変更するものではありません。 ・実際に工事を施工した者に安全性及び品質確保等を検証し、報告してもらうことが主旨です。 ・第1回が不落による再度の入札であったため、業者側も経営判断も含めたぎりぎりの金額での第2回目入札結果として現れたと思われま。 ・通常は、すぐにそのまま続けて実施しています。また、途中で退出させることもありません。 ・入札事務手続きが増えるという問題はあるが、その他の問題はありません。以前の委員会のご意見から、統計的に参加者の少ない傾向の保全土木の工種については、3者指名数を増やしている。
<p>5</p>	<p>【港南一丁目地区業務施設・住宅建設その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格の建築工事の認定点数が1,200点以上の者はどれくらいいるのか。 ・220者の内、施工実績を満たしている者はどれくらいいるのか。 ・過去の類似業務も含めて、一者応札となった理由は何か。 ・施工実績は最低限必要な実績としているか。 ・過去の類似業務も含めて、落札率が高いことから、予定価格の積算において業者から見積りをとっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・220者います。 ・いわゆる大手、準大手建設会社の約20者程度と思われま。 ・平成24年度以降においては、震災復興の影響により、配置技術者の確保が困難であり、また、資材費、労務費等の価格変動が大きな時期であったため、工事の受注に慎重だったのではないかと考えられま。 ・本工事の規模における相応の施工技術を必要とした参加要件としており、過大な実績を求めているわけではありません。 ・本工事においては、入札前価格交渉方式を採用しております。当方式は、競争参加者から入札前に施工方法等のVE提案及び価

	<ul style="list-style-type: none"> ・過去の類似業務の中で、入札前価格交渉方式を採用しているものはあるか。 ・本工事において、入札前価格交渉方式を採用するという公表はいつしているのか。 ・業者は、入札までの交渉の中で、他の参加業者がいるかどうかはわからないものなのか。また、交渉の中で、VE提案が反映された予定価格がわかるものなのか。 ・入札前価格交渉方式による対象工事はどのような工事か。 <p>6 【西八千代北部地区北東部近隣公園他整備（その2）工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格を造園公園工事A等級とした理由は何か。 ・予定価格が発注標準金額の境界線になるものについては、競争参加資格をA等級またはB等級とすることで参加者が増え競争性が高まる余地があるのではないかと考える。 <p>7 【大手町二丁目地区街区名称等選定業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該業者を企画提案特定者とした大きな理由は何か。 ・履行期間の途中であるが、全ての業務を発注しているのか。 	<p>格提案の提出を求め、当機構が求める工事的目的物の性能・機能等が最適かつ安価で実現できることを目的に、競争参加者と技術交渉を行ったのち、入札により契約の相手方を決定するという方式です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年度の大手町二丁目地区再開発施設建設工事において採用しています。 ・本工事においては、平成 26 年 7 月 25 日の入札公告において公表しており、VE提案等を含めた手続き期間を通常の工事よりも長く確保しており、入札までを約 7 ヶ月としています。 ・業者は入札まで他の参加業者がいるかどうかはわかりません。また、VE提案についてどれだけ機構に認められたのかということはわかりますので、その部分を勘案して応札をするということになります。 ・共同住宅以外の用途部分が占める割合が大きい工事、特殊な施工条件下での工事、資材費、労務費等の価格変動が大きくなることが予想される時期に発注する工事等で、入札前に価格提案も含めた技術交渉を行うことでコストの適正化が期待できる工事を対象としています。 ・発注金額により A 等級としております。 ・今後検討していくことが考えられます。 ・業務の遂行に当たり、当機構のみならず関係地権者等との調整を効率的かつスピーディに実施する等の提案があったことが大きな要因です。 ・公示した 7 つの業務のうち 4 業務は発注済です。残りの業務については、今後、適切な時期に、地権者等との調整状況等を勘案し、仕様書を作成した上で発注します。
--	---	---

<p>8</p>	<p>【H28-竹の塚第一団地外53団地機械式駐車装置等保守点検業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の請負業者は、製造メーカーなのか ・1者応札が多いが、過去の類似業務含め本業務以外の請負業者も同様に製造メーカーなのか。 ・製造メーカー以外の業者になるというケースはあるのか。 ・類似業務の中で、落札率100%という業務があるということは、業者が積算上の単価等を全て把握しているということにならないか。 ・平成27年度公募の契約金額が3年前の公募の契約金額よりも全体的に2/3程度低い理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・製造メーカーです。 ・一者応札だった業務については、全て製造メーカーです。 ・製造メーカーによるノウハウというものがどうしても障壁となっていますが、3年前の公募の参加要件と比較して、緊急時の駆付け時間の緩和及び保守・修繕部品についてメーカーの規格品からは汎用品については同等品とした。また、整備すべき技術資料について同型機としていたものを同等機に緩和した結果、平成27年度の「竹の塚第3他60団地保守管理業務」において、唯一ですが、独立系の保守管理を実施している業者が契約に至っています。 ・本業務はの積算については、公表されている「建築保全業務積算基準」、「建築保全業務積算要領」に基づき算出しているが、点検の主たる人件費は、専門業者からの見積りを徴収し決定している。また、共通費についても積算基準に定められた率を用いていることから、競争参加業者からすると予定価格をかなりの精度で類推することが出来たと思われます。 ・稼働状態に応じて機械装置の点検頻度等を見直しを行い業務量を軽減しているためです。
<p>9</p>	<p>【千葉北部地区平成28年度技術支援業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入札参加者が少ない理由は何か。 ・技術評価点に差がついた理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・震災復興支援業務に技術者を配置している業者が多く、技術者の確保が困難であったことが考えられます。 ・企業の経験及び能力において業務成績の面で差が生じており、業務実施方針における業務理解度及び業務実施体制の評価点にも差が生じた。また、評価テーマに関する技術提案に対して各業務の相互連携に関しての具体的な提案に差が生じたものです。