

## 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 10 月 5 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）、中村 豪（大学教授）
- 4 審議対象期間 平成 27 年 7 月 1 日～平成 28 年 6 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

	意見・質問	回答
1	<p><b>【四谷駅前地区（再）基盤整備その3工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本工事の入札は、当初に追加工事を含めた5工事分をまとめて行ったのか。また、5工事について技術交渉を行ったのか。</li> <li>・ 3者が辞退した理由は何か。</li> <li>・ 入札前価格交渉方式とはどのような方式なのか。</li> <li>・ 価格提案を受ける前に、機構の設定価格というものはあるのか。</li> <li>・ 技術交渉の内容は、公表しているのか。</li> <li>・ 2次審査は、4者と行っているのか。</li> <li>・ 入札までの交渉の中で、価格が何倍にもなるということはないのか。</li> <li>・ 参加した業者は、入札までの交渉の中で他に参加者がいるかどうかはわからないものなのか。仮に2次審査を辞退した者がいなかった場合には、全ての者と技術交渉を行うのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当初において、5工事分をまとめた合計金額で入札を行っており、各工事の着工にあわせて、それぞれの契約を締結しています。また、技術交渉を行ったのは追加工事の建設工事のみです。基盤整備4工事については技術交渉を行っていません。</li> <li>・ 入札当時の平成26年上半期は、都心の大規模開発と競合し、配置技術者の確保が困難であったこと、また、資材費、労務費等の価格変動リスクが大きな時期であり、工事の受注に慎重だったのではないかと考えられます。</li> <li>・ 当方式は、競争参加者から入札前の2次審査において、価格提案及び技術提案を受けて提案に関しての技術交渉を行い、技術交渉の審査結果を通知し、入札により契約の相手方を決定する方式です。</li> <li>・ 機構の発注条件、積算基準により積算を行っており、最終的には入札前に予定価格を作成しています。なお、技術交渉の中で、全参加者に共通する条件変更がある場合は予定価格に反映することになります。</li> <li>・ 記録として保存しているが、公表はしていません。</li> <li>・ 4者のうち3者は2次審査の前に辞退しているため、2次審査を行ったのは1者です。</li> <li>・ 技術提案について、機構の発注条件と同等の性能を確保することが前提であるため、工事内容を変更するようなものではなく、価格が何倍にもなるということはありません。</li> <li>・ 業者は、入札終了までは他に参加業者がいるかどうかはわかりません。2次審査での辞退がなければ、全ての者と技術交渉を行った上で、入札に至ることになります。</li> </ul>

<p>2</p>	<p><b>【気仙沼市気仙沼駅前地区（第2工区）災害公営住宅建設工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争参加資格要件である「建築工事」の認定を受けていて、かつ客観点数が1,200点以上の業者は何社位あるのか</li> <li>・今回一者応札であった理由として考えられることは何か。</li> <li>・一者応札が多いようだが、1回では落札せず、2回目の入札を行った案件もあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約220社です。</li> <li>・当時は災害公営住宅発注のピークであり、技術者の不足が著しい状況であることともに、気仙沼市という宮城県を中心とする仙台市から遠方であったという地理的条件からも技術者の確保が困難であったことが要因と考えられます。</li> <li>・あります。</li> </ul>
<p>3</p>	<p><b>【コンフォールセンター南外壁修繕その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者以外の競争参加者で一定の関係を有する法人に該当する者がいるか。</li> <li>・技術評価点が0点の者は、提案がなかったのか、評価する内容がなかったのか。</li> <li>・落札決定は、価格に技術評価点をどのように反映して決定しているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・該当する者はいません。</li> <li>・品質確保、環境配慮等施工計画における取組みの提案について、提出されているが、標準的な内容であったため、加点する内容ではありませんでした。</li> <li>・落札者は評価値で決定しており、各入札者の技術評価点を入札価格で除した値を評価値としています。</li> </ul>
<p>4</p>	<p><b>【URコミュニティ本社】H28多摩NT貝取団地屋外環境整備（土木）その3工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回目の入札で15者中12者が辞退となっているが、理由は何か。</li> <li>・業者選定表の前回工事の辞退者はどれくらいであったか。</li> <li>・技術者にどのような資格を求めているか。</li> <li>・指名業者の追加は、随時行っているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・辞退届が、提出された際に理由をヒアリングしたところ、多くの業者は必要とされる技術者を配置できないため辞退したとのことでした。</li> <li>・11者が辞退していました。</li> <li>・希望調査において資格要件としている1級又は2級土木施工管理士になります。全ての指名業者が資格を有しています。</li> <li>・随時受付を行っており、四半期毎に業者選定表に追加登録しています。</li> </ul>

<p>5</p> <p>6</p> <p>7</p>	<p>・追加者の選定の扱いはどのようにしているか。</p> <p><b>【南多摩地区外平成 28 年度造成地維持管理工事】</b></p> <p>・入札価額の最低価額に対して最高価額が 2 倍近くと、大きく幅がある理由は何か。</p> <p>・過去の入札においても、入札価額にバラツキがあったか。</p> <p><b>【志津川地区中橋下部工他工事】</b></p> <p>・復興市街地整備の場合 CM 方式を活用しているとのことだが、JV を組んで行うことが原則なのか。</p> <p>・JV を組む場合、構成員それぞれの責任は明確になっているのか。</p> <p>・少額の工事（中橋下部工他工事）について JV に発注する意味がわからない。1 つの（単体の）企業に受注させれば良いのではないか。</p> <p><b>【茨城業務部における工事等（萱丸地区他）に係る労働者派遣業務】</b></p> <p>・予定価格について、類推できるような情報を出しているのか。</p> <p>・労働者数は何名か。</p> <p>・「履行期間中に必要となる人員が変更される場合もある」の記載内容では、金額変更なしに増員義務があるという疑義が生じるのではないか。</p>	<p>・直近下位者より順次指名を行ったところ、追加登録をした者が上位にいたため、指名機会の均衡を図るため追加業者を含めて指名しています。</p> <p>・過去の施工実績や機械の自社保有の有無、自社直営でやるか協力会社に下請けに出すか等、応札業者の個々の状況によって、見積額に乖差が出てくるものと考えられます。</p> <p>・同様にバラツキがありました。</p> <p>・工事の前段で実施設計や土質調査等を行う必要もあることから、工事施工の業者とコンサルタントの業者とが JV を組んで工事等を行っているものです。</p> <p>・JV において、工事を行う会社、設計・調査を行う会社とそれぞれ明確に役割分担しています。</p> <p>・復興工事全体について、プロポーザル方式で決めた JV と、基本協定を締結し、工事等を行わせているものです。今回の案件は全体の施工エリアの中のごく一部の工事を行う契約案件になります。</p> <p>・前年等の「入札経過調書」、「競争入札による契約の結果」が公表されている及び変動要因の物価スライド分を加え、入札者はかなりの精度で類推することが出来たと思われま</p> <p>す。</p> <p>・ 2 名です。</p> <p>・ 2 名を超える場合には変更協議を行います。なお、次回からは疑義が生じないよう記載内容を検討します。</p>
----------------------------	--	--

<p>8</p>	<p><b>【平成28年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生・関東）第2順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予定割引率とはどういうものか。</li> <li>・ 落札率とは異なる率なのか。</li> <li>・ 第3順位の入札は、第1、第2順位の入札参加者と同じなのか。</li> <li>・ 第1、第2順位の入札参加者は、同一業者なのか。</li> <li>・ 一者応札になった原因は何か。</li> <li>・ 今後の対策は考えているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鑑定報酬の入札時における予定価格に代えて設定した最低入札割引率になります。</li> <li>・ 落札率が10%であれば、入札割引率は90%になります。</li> <li>・ 第3順位の入札参加者は、資格要件を第1、第2順位よりも緩和していたため、別の業者になりました。</li> <li>・ 第1、第2順位とも同一の2業者が応募したため、結果的に第2順位の応札者は第1順位の落札者を除いた1者による応札になりました。</li> <li>・ 業務責任者のほかに不動産鑑定士2名の合計3名の配置を参加資格としたことと思われます。</li> <li>・ 鑑定業者の質の確保の観点から第1順位は従前同様とするが、第2順位は不動産鑑定士2名の配置の条件を削除するなどを検討したいと考えています。</li> </ul>
<p>9</p>	<p><b>【茨城業務部事務所管理等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一定の関係を有する法人とは何か。</li> <li>・ 落札率が低く予定価格が高いが、積算に誤りがあるのではないか。</li> <li>・ 筑波都市整備(株)は、大半が機構からの仕事なのか。</li> <li>・ 筑波都市整備(株)は、機構と同建物に入っていることから、癒着が疑念されるのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の3分の1以上を占めていること、かつ、当機構において役員を経験した者(役員経験者)が再就職していること又は課長相当職以上の職を経験した者(課長相当職以上経験者)が役員、顧問等として再就職していること。が条件になります。</li> <li>・ 民間給与の実態統計調査、建築保全業務労務単価、積算資料及び社会保険料率等を基に算出しておりますので、適切な積算と考えております。</li> <li>・ 地域冷暖房、商業施設経営、つくば市の公共施設の管理等、つくばエリアのマネジメントを幅広く行っている会社です。</li> <li>・ 今年度末で事務所を移転し、同建物は処分を予定していることから、今後はそのような疑念は生じません。</li> </ul>