

西日本支社入札監視委員会定例会議議事概要

- 1 開催日 平成 28 年 1 月 26 日（火）
- 2 場 所 独立行政法人都市再生機構西日本支社 3 階会議室
- 3 入札監視委員会
[委員長]
黒田 勝彦（会社監査役・一般財団法人理事長）
[委員]
定藤 繁樹（大学院教授）
舟橋 國男（大学名誉教授）
村上 久徳（弁護士）
- 4 審議対象期間 平成 27 年 8 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日

5 抽出件数

入 札 方 式			抽出件数
工 事	1	1 者応札・1 者応募の契約	1 件（0 件）
	2	落札率が高い（95%以上）契約	1 件（0 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（0 件）
	4	指名競争入札	1 件（1 件）
	5	入札方式に係らない抽出（随意契約含む。）	1 件（1 件）
業 務 等	6	1 者応札・1 者応募の契約	1 件（1 件）
	7	落札率が高い（95%以上）契約	1 件（0 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（0 件）
抽 出 件 数（計）			8 件（3 件）

（注）抽出件数の（ ）書は、事務所（独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成 16 年独立行政法人都市再生機構達 95 号）第 2 条第 7 号に定める「事務所」をいう。）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、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。
- 7 委員会による意見の具申又は勧告の内容
なし

以 上

別 紙

	意見・質問	回答
1	<p>【平成27年度西日本支社小規模修繕工事(大-4-2-土)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・具体的にはどのような工事を請け負うことになるのか。 ・工期を6年とした意図は何か。 ・工事量はどのように想定しているのか。 ・想定する工事量・金額を超えることはあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・アスファルトのはがれ、法面の崩れ、木の根による下水管の詰まり等を補修・対応する工事となる。 ・当初3年間としていたが、3年間では緊急対応体制が採算上組みにくいという事業者からの意見をふまえて、工期を6年間とした。 ・過去3年度間の工事件数の約8割を想定件数としている。 ・工事量は不具合が実際に発生する件数によって決まるので、想定工事量・金額を上回ることも下回ることもありえる。なお、請負金額の支払いについては、単価契約に基づき、工事1件ごとに精算している。
2	<p>【平成27年度鷺洲第二団地他リニューアル等工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模修繕工事にも空家修繕があるが、どのような違いがあるのか。 ・平成15年に管理開始の団地も工事対象となっているが、約10年で工事が必要になるものなのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模修繕工事は原状回復を目的としていて、住戸内の不具合の修繕工事である。一方、リニューアル工事は現状では応募が見込みづらい住戸の入居促進を目的としていて、間取り変更や内装のアップグレードを行う工事である。 ・該当団地ではエントランスの美装工事を行っている。当時はコストダウンが求められ、比較的簡素なエントランスが設置されたため、本工事の対象としているところ。
3	<p>【平成27年度西日本支社小規模修繕工事(泉-1-2-機)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本工事のような緊急対応体制を求める工事は、概して応札者が少ないのか。 ・やはり主任技術者の専任配置を求めていることが1者応札に影響しているのであろうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再公募の受付期間については当初公募より長く取り、工期については体制が組みやすいように6年間にしているものの、簡単に新規参入ができる工事ではないと思料される。 ・確かに、主任技術者の専任配置による受注者の負担は小さくないと思われるが、主任技術者と現場代理人の兼任を認めたり、現場経験として求める工事の規模を緩和したりと、新規参入を図っている。

4	<p>【URコミュニティ】27-花山東団地4号棟他1棟屋根外断熱露出アスファルト防水工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時期の別工事も低入札の案件が見受けられたが、業界的に低入札傾向なのか。 ・低入札回避のために制度を見直すことはできないのか。 ・低入札で工事の質が悪化しないようにするためにどのような対策をとっているのか。 ・低入札となる場合、どの部分に機構の積算と差があるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・防水や塗装は専門事業者が多く工事内容が限定される工種であり、他工種より経費の抑制が可能のため、低価格で受注を図る傾向がある。 ・検証は続けているが、未だ具体的な見直しには至っていない。 ・監督を強化したり、技術者の追加配置を求めたりしている。 ・下請ではなく雇用する技術者を従事させる等の理由から労務費に大きな開きがある。また、会社の経費に関する項目の合計額が機構の積算額の1割程度になることもある。
5	<p>【URコミュニティ本社】27-新町七条団地外1団地蓄圧式給水タンク修繕工事】</p>	<p>特になし</p>
6	<p>【URコミュニティ】UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（鈴蘭台第一団地他8団地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札者と辞退者の具体的な差はどのようなものか。 ・やはり緊急対応体制を求める業務は、難易度が高いのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・総合評価の評価項目のうち、プライバシーマークやISOの取得状況に関する項目で得点差がついた。 ・競争性を高めるため、緊急対応体制を協会社社内で構築してもよいこととした。その結果、1者応札となったのは同種業務23件のうち本業務を含む3件と改善がみられた。
7	<p>【賃貸住宅譲渡に伴う特例措置等に係る居住者説明等業務（佐野湊）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅を譲渡するに至った経緯は何か。 ・居住者は一時的でも転居しなければならないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成19年に当機構の賃貸住宅の存続について検討した際、賃貸住宅以外の用途に転換する方針であった。しかしながら、居住者がそのまま住み続けられるようにするため方針を変更し、今回、現状のまま譲渡することを条件として民間事業者に公募を行った。 ・居住者が転居する必要はない。居住者との賃貸借契約は、当面、譲渡先の事業者を引き継がれている。
8	<p>【27-尼崎地区長洲久々知線南側整備工事監督業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札者が現場で業務を行う際、自らの立場をどのように説明することになるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・機構の「監督業務受注者」と説明する。