

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和5年12月26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 (五十音順)
氏家宏海(弁護士)、金井貴嗣(大学名誉教授)、中田善久(大学教授)、中村豪(大学教授)
堀田昌英(大学教授)
- 4 審議対象期間 令和5年4月1日～令和5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
	2	一者応札・応募の契約	1件
	3	指名競争入札	1件
	4	入札方式にかかわらない抽出	1件
業 務 等	5	落札率が高い契約	1件
	6	一者応札・応募の契約	1件
	7	一定の関係を有する法人との契約	1件
抽 出 件 数 (計)			7件

- 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
<p>【羽田空港跡地地区令和5年度基盤整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合評価における評価項目に継続教育CPDの取り組みについて記載があるが、どのようなものか。 ・総合評価における技術評価点の内訳について、企業の施工実績は過去3年間の工事成績評定の平均点によるものとされており、配置予定技術者の施工実績は過去3年間の配置予定技術者が従事した工事成績評定の平均点によるものとされているが、両者の平均点にかなりの差がある。その理由如何。 <p>【R05鶴川団地5-1-4号棟他3棟中層エレベーター設置その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターは「建築物」になるのか。構造的にはなんでもよいのか。 ・入札経過を見ていると、落札者の保守管理業務費に係る入札価格は第1回目の入札以降から変わっておらず、工事費に係る入札価格だけが下がっている。この点、機構としてどのように認識しているか。エレベーター設置工事と保守管理を一体発注する際に、こうなることは予見していたのか。 ・落札してはいるものの、工事費の落札価格が、1回目の入札価格と比べると大きく下がっているが、ここまで下がると品質上問題はないものか。 ・本件については、契約にスライド条 	<ul style="list-style-type: none"> ・CPD制度は、土木施工管理技士等が、資格取得後も継続的に研修や講習等に参加することで、それに応じて単位が取得できるという制度です。その継続的な技術研鑽の取り組みを入札時点において実施しているかということについて、評価対象としておりません。 ・企業の施工実績については、過去3年間における工事成績評定の平均点により評価することとしていますが、工事实績が6件以上ある場合は、直近5件分の平均点とすることとしています。これには、配置予定技術者が従事していない工事の実績も含まれているため、点差が生じているものです。 ・性能条件（S造またはRC造）や建築基準法等に定められたエレベーターを納める躯体になります。今回鶴川ではS造+ALCを予定しています。 ・エレベーター設置工事と保守管理を一体発注しているのは、施工と管理を一体的に行うことが目的です。工事費と保守管理業務費はそれぞれに予定価格を設定しておりますが、その範囲の中でどちらを下げるかは、入札参加者の判断で行われるものであり、今般の入札においては、応札者としては設置工事費の方に下げられる余地が多かったということだと思います。 ・エレベーター設置工事については、業者も価格を折り合わせる事が難しい状況と聞いております。 落札者は受注可能な金額の範囲内で金額を下げた入札されたものであり、品質上も問題ないものと認識しています。 ・スライド条項は付いているため、契約締

<p>項は設けているのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スライド条項は、どの契約にも付いているものか。 <p>【URコミュニティ本社】R05豊洲四丁目他10団地給水ポンプ等修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指名業者はどのような基準で選定するのか。また、指名リストに登録するためには過去の実績等は必要なのか。 ・本件の入札経過を見ると、各入札参加者の入札価格に結構な差があるように思う。例えば、設置するポンプについてメーカー指定などがあるのか。 ・指名競争は辞退者が多いとのことだが、それはなぜか。また、指名回数が多い一方で落札したことがない者もいるが、そういうものなのか。 <p>【幸手団地第6街区他1団地基盤整備その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件は、入札者の中で最高価格かつ最低技術評価点の者が落札している。これは落札者以外の応札者が施工体制の調査を辞退したことが主な要因と思われるが、施工体制の調査は入札参加者にとって負担なのか。 	<p>結後に申し出があれば対応可能です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当機構の工事請負契約は、公共工事の契約書様式に準じており、契約条項として設けているところです。 ・該当する工事区分の指名業者の中から、一定の指名ルールに従って順番に指名しております。指名ルールは、指名リストを順番に「回していく」イメージで、それゆえ基本的には1度に全者指名することはありません。指名業者になるのは、工事实績等の一定要件を満たした者であれば随時追加登録が可能です。 ・ポンプについては、必要な性能のみを示して工事発注しておりますので、どのメーカーの製品を使うかは受注者次第となります。同じ設備業者であっても、一般的な配管工事を得意とする者や、メーカーの代理店を兼ねてポンプを比較的安価で仕入れることが出来る者など、各社の特性により入札価格に差が出ていると推測しております。 ・指名業者として登録したものの、実際には手一杯になっている業者もおります。一般競争入札は受注体制が整っているタイミングで入札参加する一方で、指名競争入札は受注者側の受け入れ体制が整わないことがよくあります。こういった背景から、指名競争入札は一般競争入札と比べると辞退者が多く、また、指名回数も多くとも落札実績が少ない業者も存在します。 ・過度ではないものの入札上必要な負担であると認識しています。施工体制の調査は、工事が実際始まってみないと具体化しにくい内容も含めて調査しますので、調査基準価格を下回った時点で自ずと調査を辞退する者が多い傾向があります。
---	---

<p>・ 予定価格が高すぎたのではないか。</p> <p>・ 参考見積を取得したのは、入札参加者と同じ業者か。</p> <p>・ 専門業者に見積を頼むと高値になるが、アスベスト処理を基盤整備工事と一緒に実施する方が安価になるということはあるのか。</p> <p>・ 本件にアスベスト除去工事があることを入札参加者は把握していて、その分のコストを見込んで入札しているのか。</p> <p>・ 価格でも技術でも優位な者が、調査基準価格を下回ったばかりに全体の評価点が下がってしまった結果、落札が難しくなる仕組みについては、若干の違和感を覚える。</p> <p>【令和5年度東京都市圏の住宅市街地におけるまちづくりの実現手法等検討業務】</p>	<p>・ 予定価格は、当機構における積算基準と市場価格を元に算定しており、水準としても適正であるものと認識しています。</p> <p>本件はアスベスト含有塗材除去が大きな割合を占めておりますが、その点が予定価格と入札価格の間に差が生じた要因と分析しています。アスベスト含有塗材除去は刊行物単価がないため、専門業者の見積書をもとに予定価格を設定しました。昨今の物価高騰により、工事の資機材単価も上昇傾向にある中、アスベスト含有塗材除去費もそれまでより上昇していました。一方、入札参加者は過去に当機構が発注したアスベスト含有塗材除去を含む工事の積算内訳書を情報開示請求により入手し、機構が採用した単価を参考に入札価格を設定したと思われる、物価上昇分の見込み方が差として現れたものと考えております。</p> <p>・ 入札参加者とは別の専門業者です。</p> <p>・ 推測になりますが、応札者が協力会社として連れてくるアスベスト処理業者と、機構が見積をお願いした業者とで、値段の差があったものと思われます。事業者側の認識するコストも幅があり、事業者認識と機構認識（積算）との間にも溝が存在することもあって、コスト推測は難しいものと認識します。一般的には、基盤整備工事とセットで実施するなど、工事規模が大きくなるほうがコストは抑制される傾向にあります。</p> <p>・ 工事内容を示したうえで公募しておりますので、アスベスト除去工事分も見込んで入札していると思われます。</p> <p>・ 本件では、結果としてご指摘のとおり、価格点も技術点も優位な者が落札できませんでしたが、適切な施工体制確保の上で最低限必要と思われる一定のライン（調査基準価格）を設けた上で、参加者を選別し、評価する仕組みであり、品質確保を重視する案件について適用しているところです。</p>
--	---

・総合評価の評価項目で企業の経験や能力等の項目があるが、これは設計共同体としての技術提案だけで評価するのか、それとも設計共同体を構成する個々の企業の経験・能力まで見て審査するのか。

・設計共同体で受注する例は多いのか。

・落札率が高い要因如何。

【R05多摩地区調査に係る設計等業務】

・過去の類似業務の入札状況を見ると、それぞれ契約相手方はバラバラだが、1者応札が多いように見える。どういった背景なのか。

・1者応札となりがちである契約であることを前提として、機構としてどのように考えているか。

・設計共同体として提出された提案書をもとに評価していますが、個々の構成企業の経験・能力等も確認しています。

・業務の内容や特性にもよりますが、本件は駅前広場の交通的な検討や共同事業の再開発に係る建物の専門的な検討といった多岐にわたる内容を一体的に検討する業務なので、それぞれの分野に対応できる者が設計共同体として受注したということです。

・仕様書において想定業務量は人工で提示しており、技術者単価も公表されているため、予定価格を類推することは可能と思われます。

また、過年度の同種業務の入札結果や落札率も公表しており、それらを踏まえて事業者が応札された結果として今のような状況になっていると思われます。

・本件は当機構特有とも言える業務であり、入札参加者が少ない状況です。

本件は「一団地認定」の変更のための業務であり、現行法ではただ管理するには問題ないものの、増築等をする場合は報告等必要な箇所を調査することが本業務の内容となっています。もし報告等が必要な箇所があれば、単に調査するだけではなく、専門的な知見が求められ難易度も高いため、入札参加者が増えない状況となっています。

・競争に付すことが原則であり、前提となっている以上、中には競争に向かない特殊な契約があることも事実です。入札効果でコストダウンを図る以前に、仕事をしてもらえる者になんとかやってもらえないのが実態であり、非常に悩ましく感じております。現在限られた者に対応してもらっているところですが、実施できる業者が少ないことは危機感をもっているところです。

【田島団地（建替）住宅建設その他工事監督業務】

・過去の類似業務（住宅建設工事監督業務）の入札状況を見ると、一定の関係を有する法人ばかりが受注している。本件も同じように入札参加が期待できない業務なのか。

・一定の関係を有する法人の1者応札になるような業務があると思うが、その際の予定価格の決め方や落札価格の適正さは担保されているのか。

・本件は2者応札だが、落札できなかった者の応札行動がよくわからない。本件は特記仕様書も公開されているので高い精度で予定価格を推察できるのではないかと。同者については、1つ前の議案（【R05多摩地区調査に係る設計等業務】）で高い落札率で受注している一方で、本件では明らかな予定価格オーバーとなっているのはなぜか。落札できないような札を入れるのであれば、応札せず辞退すれば良いのと思う。

・おっしゃるとおりです。本件のような総合的な工事監督業務は、技術者を幅広く確保しておく必要もあり、実施できる者がどうしても限られる傾向にあります。当機構以外でも似たような状況かと思われます。

・予定価格については公表された積算基準に基づいておりますので、予定価格の範囲内であれば落札価格の適正さは保たれていると考えております。

・推測ではありますが、申し込んでみたものの、途中で応札意欲が薄れるような事情が生じたために、ある程度の精度で積算して高目の札を入れたのではないかと考えられます。

以 上