

独立行政法人都市再生機構中部支社入札監視委員会（第28回）議事概要

- 1 開催日 平成30年05月28日（月）
- 2 場所 独立行政法人都市再生機構中部支社（第一会議室）

3 入札監視委員会委員

[委員長]

太田 勇（弁護士）

[委員]（五十音順）

河辺 伸二（名古屋工業大学教授）、小林 眞（公益社団法人専務理事）、

竹内 伝史（岐阜大学名誉教授）

- 4 審議対象期間 平成29年10月1日～平成30年3月31日

5 抽出件数

		区分	抽出件数
工 事	1	落札率が高い契約	1件
		一者応札・応募の契約	0件
	2	一定の関係を有する法人との契約	1件
	3・4・5	契約方式の区分の分散に配慮しつつ抽出する契約	3件（2件）
業 務	6	落札率が高い契約	1件
	7	一者応札・応募の契約	1件
	8	一定の関係を有する法人との契約	1件
抽出件数（計）			8件（2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第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・質問及びそれに対する回答
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

別 紙

	意見・質問	回 答
1	<p>【29-支-則武外壁修繕その他工事】</p> <p>① 参加者2者の内、1者が入札辞退し、結果的に1者応札となっているが、辞退理由は把握しているか。</p> <p>② 公募の段階で、1者応札になるかどうか把握できないのか。</p> <p>③ どのような手続で技術評価点の算出に至るのか。</p> <p>④ 辞退者はできるだけ出さないようにした方が良いが、申込の時点で、工事内容の十分な説明は行われているのか。</p> <p>⑤ 辞退者に対してペナルティはあるのか。</p>	<p>① 辞退者にヒアリングをしたところ、対象の物件（則武団地）は、下層階に中村区役所があり、対応や調整等で難しいと判断し、同時期に公募のあった中央台団地の外壁修繕工事の入札に注力したいと回答があった。</p> <p>② 公募段階で、事業者へ参加の意向を尋ねると、その時点では多くの者が参加を検討するという回答であり、実際に参加するか否かの把握は難しい。</p> <p>③ HP上で掲示をし、事業者から申込があった段階で、資格の審査と技術評価点の算出を行う。</p> <p>④ 公募資料において、建物や工期、工事内容などについて、詳細な説明はなされているものと認識している。</p> <p>⑤ 開札前であれば、ペナルティはない。</p>
2	<p>【29-支-千代が丘共用給水管改修他工事】</p> <p>特になし</p>	<p>—</p>
3	<p>【29-支-豊成1号棟他2棟インターホン設備修繕その他工事】</p> <p>① （案件1と同様に）入札辞退者があり、結果的に1者応札となっているが、辞退の理由は把握しているか。</p> <p>② 初めから1者応札と分かっていたら、対応ができると考えるが、開札まで1者応札か把握できないのであれば対応は難しい。入札辞退について、何か対応策はあるのか。</p>	<p>① 辞退者にヒアリングをしたところ、別の工事の受注が決まったとのことから、本件工事を辞退したとのことである。</p> <p>② 競争入札ということもあり、必ずしも受注できるかどうか分からないことから、業者が複数の案件に応募し、状況に応じ入札辞退をすることは避けられない面もある。</p> <p>同時期に公募する案件が存在するため、他案件に乗り換えるという事象が起こるのであって、事業者には選択の余地を与えないように公募のタイミングをコントロールすることは一定程度はできる。</p> <p>できるだけ年度の発注を平準化し、受注がしやすくなる工夫はしているところ。</p>

4	<p>【【URコミュニティ】29-日進香久山花の街他住宅用火災警報器修繕工事】</p> <p>① 指名競争入札であるが、通常指名業者一覧表の一番上から指名されていくものと考えが、一覧表の一番上に記載された事業者が指名をされていない理由は何か。</p>	<p>① 指名競争入札は、指名リスト記載者につき、順番に指名していく。指名リスト記載の一番上の事業者についてだが、直前の他案件では指名されていたものの、本件のタイミングでは指名の順番上、指名対象から抜けていたということである。</p>
5	<p>【【URコミュニティ】29-鳴子広場整備補備工事】</p> <p>① 元の工事は平成28年度行っており、既に完了しているはずだが、補備工事が発生した理由は如何か。</p> <p>② 工事瑕疵ではなく、設計上の食い違いにより発生した補備工事ということか。</p>	<p>① 工事対象は団地の駐輪場である。工事完成後、建築基準法上必要な市の検査を受けたところ、市からの指導により、改変の必要があったため、補備工事を改めて発注したものである。</p> <p>② その通り。</p>
6	<p>【29-支-高森台土木修繕等工事監督業務】</p> <p>特になし</p>	<p>—</p>
7	<p>【29-中部支社管内のUR賃貸住宅団地における団地再生に係る検討業務】</p> <p>① 業務内容が難しく、公募資料を見るだけではすぐに理解できないものと思われるが、アウトプット（成果）としては何を求めているのか。機構が何を求めているのか事業者に正しく伝わるかが課題だと思う。</p> <p>② 800戸から230戸に集約するということが、居住者の居住希望調査も含まれているのか。また、団地再生の事業計画も本業務に含まれているか。</p>	<p>① 本件業務の対象となる緑苑東団地については、集約事業の対象であり、800戸の賃貸住宅を1/3程に集約し、集約後の整備敷地の新たな土地活用により、周辺も含めた魅力ある地域に再生しようとするものである。また、継続して住む方との調整、地元行政との協議も必要であり、整備敷地については民間事業者への譲渡も視野に入れ、民間事業者の意向把握等が必要となる。</p> <p>本件業務は、(1)譲渡の前段で、基本的な条件整理を行い、議論のたたき台となる資料の作成を行う業務であり、(2)地域再生に当たっての行政協議の支援・検討や、(3)他団地への展開可能性の検討等を行う業務である。本来機構自らが行う業務であるが、業務の効率化を図るため、業務の一部について事業者の力を借りるものである。</p> <p>② 居住者アンケートの検討・作成についても業務に含まれている。団地再生の事業計画については、インフラの切り回しや区画道路の整備等の計画が含まれている。</p>

	<p>③ 高森台団地の集約についても話を聞いていたが、同じ事業内容ということか。</p> <p>④ 1者応札となっているが、苦戦することは予想されていたか。</p> <p>発注金額を大きくしてコンペ（プロポーザル）で募集すると、事業者の参加意欲を刺激するかもしれないが、本件の金額水準では難しいものと推察する。</p>	<p>③ その通り。</p> <p>④ このような検討業務を中部支社管内で引き受けてくれるコンサルタントは少ない実態がある。また、対象団地が名古屋中心部から見て比較的遠方にあり、履行するに際して土地勘を有する事業者が少ないことも事業者が集まらない一因であると推察する。</p>
8	<p>【UR賃貸住宅募集等業務（中部地区現地案内所グループ3）】</p> <p>① 技術評価点について、業務成績が0点となっているが、0点とはどのように評価したらよいのか。他にも、評価項目の内、減点された項目（マイナス点）もあるが、減点がないことが通常であると考えられるが、如何か。競争参加者は機構の関係法人であり、ノウハウも豊富と思われるが、関係法人であっても業務成績が0点となるのか。</p> <p>② 過去の実績は絶対評価ではなく、相対評価ということか。A評価を取る者は存在するのか。</p> <p>③ A評価を取ることが難しく、業務成績として加算点を取りにくいというのであれば、評価項目として相応しくない気もするが、評価項目とすることで、業者に期待をしているという解釈で良いか。</p>	<p>① 業務成績において、加算点を取るには、対象業務において、これまでの業務実績評価で「A評価」を取ることが条件となる。A評価を取るには、機構が求める水準よりも更に上の成果が求められるものであり、実態として、A評価を取ることは相当に難しい。通常求められる水準の業務を行ってれば、B評価となるが、参加者の業務実績について一部C評価が含まれていたため、減点項目が生じたものである。</p> <p>② 定められた基準（総合評価方式ガイドライン）に基づく相対評価となっている。中部支社においては、受注者の業務実績を見る限り、A評価を取る事業者はほとんどいない。</p> <p>③ ご指摘の通り。</p>
その他意見等	<p>フレックス工期について、フレックス期間の設定はどのように行っているのか。 （29-支-則武外壁修繕その他工事等で採用）</p>	<p>設定した期間内において、工事着手時期をずらすことが出来る制度である。制度としては、最大90日間まで設定して良いとなっている。工期や予算の関係で、90日とせず、60日や30日など、フレックス期間を縮める場合もある。</p>