

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 平成 30 年 12 月 17 日 (月)
- 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)、土田和博(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 29 年 10 月 1 日～平成 30 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	一定の関係を有する法人との契約	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	1 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)			8 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

別紙

	意見・質問	回答
1	<p>【平成30年度小規模修繕工事(札幌一3-⑤)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一者応札だった理由は何が考えられるか。</li> <li>・ 落札率が100%となった理由は何か。</li> <li>・ 契約単価をあらかじめ提示する理由は何故なのか。</li> <li>・ 1件200万円未満の工事を施工することに対する競争参加資格の施工実績を200万円以上とした理由は何か。</li> <li>・ 一者応札を防ぐ対応としてどのようなことが考えられるか。</li> <li>・ 過去の類似業務の入札状況において、同業者が同工区の工事の契約相手方である理由は何故なのか。</li> <li>・ 公募の資料は、工事内容がわかるようになっているのか。</li> <li>・ 工期を6年間に設定したことによって、一者応札になったとは考えられないか。6年間とした理由は何か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅や民間賃貸住宅等における同種工事の実施者の参加ができるように条件付けてはいるものの、現在の建設業界における技術者不足等の条件下で、新規に参入する意欲を持つ事業者がほとんどいなかったためと推察しております。また、北海道という地域事情もあるかと思えます。</li> <li>・ 競争参加資格有の通知の際に、契約単価表、経費率等をあらかじめ提示しているため、機構の予定価格を類推することは可能な状況にあったことによります。</li> <li>・ 事前に契約する単価を提示した上で入札用に換算した工事費で応札した落札率を本単価契約に基づき実施する個別の工事の工事費に反映させるものとしているためです。</li> <li>・ 個別の工事は200万円未満ですが、新築工事等と異なり、当工事施工にあたっては、居住中の居住者への配慮と対応が必要であることから、安全管理・品質管理の面から一定規模以上の工事経験がある者が望ましいと判断し、実績条件を付しています。</li> <li>・ 今回の小規模修繕工事の公募結果を踏まえ、一者応札要因の分析を行い、3年後の次回公募に向けた対応を本社と検討します。</li> <li>・ 日々発生する不具合及び災害時における応急措置に対する機動性が求められる工事であり団地の特性に習熟していることが、前回実施の業者が競争参加に取り組みやすいものと考えられます。</li> <li>・ 工区別に更に工事区分毎の工事内容を記載した区分表を公募資料として添付しています。</li> <li>・ 結果として一者応札になりましたが、契約期間は、①設備投資や人材育成に仕組みやすいなど、業者の参加意欲を向上させ、競争力が高まることが期待されること、②日々発生する不具合に対する機動性が求められる工事であり団地の特性に習熟するこ</li> </ul>

<p>2</p>	<p><b>【羽田空港跡地地区基盤整備工事その2】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本件について、枠組み協定型一括入札方式とした理由は何か。</li> </ul> <p>一者応札となった理由はどのようなことが考えられるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 過去の類似業務の事例を見ると、羽田空港跡地地区基盤整備工事その1という工事を行っているが、本工事とその1工事との関連はあるのか。また、その1工事を受注していると、本件工事の受注にあたり有利となるのか。</li> <li>• その1工事では10者の応募者があったということであるが、それらの者が応募してこなかった理由はどのようなことが考えられるか。</li> </ul>	<p>とによる的確な対応が長期間期待されること、③災害時における応急措置のほか、団地居住者にとって顔なじみな業者が駆けつけてくれることの安心感向上などが期待されることから6年間という長期に設定しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020年度のオリンピック・パラリンピックの開催にあわせ、一部、土地の使用を開始するということが決まっており、その概成に向けインフラや周辺の設備を早急に整備する必要があり本来一体で発注すべき工事であるが、各年度ごとの補助金を導入し、計画的に契約していく必要があることから枠組み協定型一括入札方式としました。</li> <li>• 本工事は、道路の下に鉄道の路線が埋設されている部分のインフラ整備を行うということで、難易度が高いことから一者応札となったと考えられます。</li> <li>• その1工事とその2工事とはそれぞれ独立した工事であるので、同じエリアで現場の状況がよくわかるという程度で有利になることはないと思います。</li> <li>• その1工事は単純な盛土工事が主体の工事であり難易度が低い工事であることから参加しやすかったと考えられます。 一方、その2工事は鉄道近接部でのインフラ整備ということで難易度が高いことから参加しづらかったと考えられます。</li> </ul>
<p>3</p>	<p><b>【H30行田団地1-11号棟他5棟断熱サッシ改修工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 競争入札参加者11者中、9者が辞退した理由は何か。</li> </ul> <p>他団地の同様工事において、5者6者の応札があった工事と比較して異なる要因は何が考えられるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ヒアリングは実施していませんが、技術者不足の状況から、今回は、当該団地を3つの工区に分けて同時に公募したことに加えて民間発注工事も含めて同時期に配置予定する技術者を他の受注した工事に配置するため、本工事に従事させることができなくなったためと想定しています。</li> <li>• 年度の中でも発注時期が早い工事に比較的応札者が多くなる傾向はあります。</li> </ul>

<p>4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年度の工事の発注予定は公表しているのか。</li> <li>・技術評価点の一番高い業者が辞退した理由は他の工区を受注したためなのか。</li> </ul> <p>【【URコミュニティ本社】H30浦安NC美浜西ET13号棟他1棟屋根防水修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2回目の入札を行う際に入札参加者へ2回目にあたっての情報提供は行うのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他工種の工事も含めて、年度の発注時期を四半期単位に区別して、発注予定を公表しています。</li> <li>・他の工区も含めた3工区全て辞退していますので、他の民間工事を受注したか、あるいは別な工事に参加するために技術者を確保したのではないかと思います。</li> </ul>
<p>5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定価格の算出において、人件費、物件費の上昇等を価格に反映させているのか。</li> </ul> <p>【流山新市街地地区D47街区外整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工体制の評価手続きまで行ったのは、落札者だけか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費、物件費の上昇等の変動については、予定価格の算出に反映させています。</li> <li>・1回目の最低入札金額及び応札業者名を発表した上で、1回目の最低入札金額が予定価格を超えているため2回目の入札を行うという進行になりますが、進行以外に2回目にあたっての情報提供は行っていません。</li> <li>・施工体制の評価は、予定価格の範囲内の価格で入札した者に対して行うものとされており、入札辞退者及び予定価格超過者においては実施いたしません。</li> </ul>
<p>6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該工事は「橋梁工事」が含まれているが、会社要件で、「整備工事（下水道含む）」と「橋梁工事」双方の実績を必要としている一方で、技術者要件で、「整備工事（下水道含む）」または「橋梁工事」となっているが、橋梁の経験が無くても良いのか。また、それは過去の経緯があって、緩和したわけではないのか。</li> </ul> <p>【UR港北営業センターに係る事務所賃貸借契約等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣同規模のオフィスについて、相場の賃料は確認しているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該工事は、橋梁工事のみを実施するものではございませんので、会社要件は双方を満たす必要があるとしておりますが、技術者要件は、どちらかがあればOKとしております。なお、過去の経緯があり要件を緩和したということではございません。</li> <li>・同規模の物件は周辺に3～4件あり、本物件との賃料比較を行っています。その結果、本物件の賃料は、規模、場所、視認性の点からみて、妥当な価格と考えています。</li> <li>・営業センターはおお客様が集まる場所に設置する必要があるため、賃料はそれなりの額</li> </ul>
<p>6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は営業センターの賃貸借なので、場所や規模の関係から随意契約自体は</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業センターはおお客様が集まる場所に設置する必要があるため、賃料はそれなりの額</li> </ul>

<p>仕方がないことだと思うが、賃料は相場としてはこれくらいなのか。</p> <p>7 【平成30年度茨城業務部における区画整理等に係る労働者派遣業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務を履行できる業者は、何者あると考えられるか。</li> <li>・指名競争にすることは考えられるか。</li> <li>・派遣できるのは、各業務1名くらいなのか。</li> <li>・継続的に同じ人が行う業務に見受けられるが専門の者が行う業務なのか。</li> <li>・予定価格はどのように算出しているのか。</li> <li>・これまでに類似業務において入札回数を2回以降行ったことはあるか。</li> <li>・業者は予定価格を容易に類推することはできるのか。</li> <li>・過去の類似業務の入札状況において、昨年度と本年度の地区、派遣者数は概ね同じ条件で毎年発注しているのか。また、今回の業務派遣者数は何人なのか。</li> <li>・入札参加者を複数者にするための工夫は何が考えられるか。</li> <li>・つくば以外のニュータウン本部において区画整理労働者派遣業務を発注しているのか。また、入札状況は分かるか。</li> <li>・来年度以降の同業務の発注はあるのか。</li> </ul>	<p>になると思いますが、周辺物件との賃料比較も行っており、これくらいの相場感かと思えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10者程度は存在すると思われま。</li> <li>・ニュータウン業務は本年度で終わることから継続業務ではないので参加しにくいこと、また、多くの技術者が復興業務等に配置されていることから、指名をしても辞退される可能性が高いと思われま。</li> <li>・そのとおりです。</li> <li>・基本的に機構職員の補助業務であり、一部専門のところもあるが、職員が業務を把握していることから、派遣者が変わっても対応できる業務と考えま。</li> <li>・機構の職員を想定し、人件費を積上げて算出しています。</li> <li>・ありません。全て入札回数は1回で終わっています。</li> <li>・予定価格はこれまでも入札結果において公表されていることから、業者は類推することは可能と思われま。</li> <li>・概ね同じ条件で毎年発注しています。また、派遣者は1名と明記しております。</li> <li>・公募の事前周知、公募期間の延長等出来る限りの工夫を実施しました。</li> <li>・類似はあると思うが、所掌していないため、状況は把握しておりません。</li> <li>・区画整理、販売宅地も終了したため、派遣で行う業務がなくなりますので、今後の発注はいたしません。</li> </ul>
--	--

<p>8</p>	<p><b>【平成30年度千葉市総合スポーツ公園整備工事調整等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争参加資格で公共工事の発注者としての経験を求めているが、工事調整業務の場合、公共工事の発注者としての経験を求めるのが一般的なのか。</li> <li>・当該業務に係る過去の落札率をみると、複数の応札があった年は落札率が低い一方、一者応札だった年は落札率が高い理由は何が考えられるか。</li> <li>・今回3者の応札があったなかで、それぞれの者の技術評価点の差が大きいのは技術提案書における評価テーマの項目となっているが、具体的にはどのような理由で差がついているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本業務は、現場の施工管理等の調整業務が主な内容となってくることから、調整能力という点で、公共工事の発注者としての経験を競争参加資格として求めています。</li> <li>・一者応札だった平成29年度は機構支援業務に係る他の案件の発注件数が多かったため、あまり無理をして低い額で入札しなかったのではないかと考えられます。</li> <li>・技術提案書において、評価テーマに則ったそれぞれのキーワードが盛り込まれているか等について評価をしておりその部分で差がついています。</li> </ul>
----------	--	--

以上