

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和元年6月14日(金)
- 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)
- 4 審議対象期間 平成30年4月1日～平成31年3月31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>【H30 若葉台団地他1団地耐震改修その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> 過去の類似業務は、複数回の入札で、落札率の高いものをピックアップしているのか。 入札は2回で、3回目は見積合わせを行ったのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 埼玉県耐震改修工事はすべて載せています。本件以外は、複数者の参加があり、落札率も高くはありません。本件は3回目での落札だったこともあり、予定価格ぎりぎりの落札率になったものと考えます。 本件は不落随契契約の対象であり、2回目の入札で落札しなかったため、見積合わせを行いました。
2	<p>【H31 リバーハーブコート南千住他4団地植物管理工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> 落札者以外が辞退した理由はなにか。 植物管理工事の入札回数は何回か。不落随意契約はつけないのか。不落になった場合はどうするのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 複数の植物管理工事に応募した業者は、先に開札された入札で落札した場合、技術者を専任で配置することが困難になるため辞退することになります。本工事も同様だと思います。 入札の回数は2回までです。不落随意契約はつけていませんので、再公募になります。不落随意契約は、耐震改修工事のように居住者の安全にかかると、建替や補助金のようにスケジュールの決まっているものなどのみに適用します。
3	<p>【H31 館ヶ丘他19団地植物管理工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> 20団地もあるが、配置技術者は1名で足りるのか。1名の配置で担当できる団地数の上限はあるのか。 拠点工区において、技術者の兼任を認めていないのは、団地数の多さなど加味しているものなのか。 技術者を専任とするための適正な管理団地数の上限は必要なのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 作業内容が樹木剪定、芝刈り等で建設工事の様に常駐して毎日行うものでないことから、1名の配置で巡回しながら管理できると判断できるエリアの設定をしています。1名の配置技術者で担当できる団地数の上限ルールは定めていませんが、住宅管理センターや自治体等の地域性や団地規模を考慮して設定しています。 団地数もありますが、建設業法に専任規定があり、3,500万円以上の請負契約では技術者の専任が必要になります。拠点工区では、この金額を超える工事の発生の可能性が高いです。また、より確実な施工体制や品質確保も求められます。 適正に管理できる団地やエリアを確認しながら、今後とも発注単位を検討していきたいと考えます。

<p>4</p> <p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・一般工区において、兼任できる工事数2件を増やすことも検討できないか。 <p>【【URコミュニティ本社】H30小金原3-18-15号棟他3団地屋根防水修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指名業者選定書は千葉地区となっているが、地区ごとに選定表作成し、指名をしているのか。 <p>【平成30年度東日本都市再生本部管理用地保全その1工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急を要するというで随意契約を行ったとのことであるが、当該業者を選定した理由は何か。 ・予定価格はどのように算出したのか。 ・随意契約以外に、緊急に工事を発注することはできないのか。 <p>【首都圏ニュータウン本部換地処分関連業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滞納督促業務そのものを委託することは弁護士法との関係はどう整理されるのか。 ・換地処分の業務を行える者が少ないため応募者が少ないのではないか。 <p>【平成31年度首都圏ニュータウン本部に係る嘱託登記等業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・割引率での入札とあるが、特殊な業務なのか。 <p>【大宮西部地区外平成30年度技術支援業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の関係を有する法人1者の応札で入札が成立しているのはなぜか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・B、C等級の事業者でも対応可能な団地間の距離や団地数を勘案し、発注単位を検討していきたいと考えます。 ・千葉地区のほか東京都区部、多摩、神奈川、埼玉、茨城と地区ごとに作成して指名を行っています。 ・23区内で工事を施工中の者のうち、当該工事に対応可能かつ近傍で施工中の者を選定しました。 ・当機構の土木・造園工事積算要領に則った積算を基本とし、一部、施工条件が要領に合わない部分は見積もりを徴して積算しています。 ・オープンカウンター方式なら1週間程度で契約できるが、金額の上限が低く、本工事には適しません。一般競争入札では、1か月以上の手続き期間を要します。 ・滞納督促そのものは機構が自ら行うもので、そのための補助業務を委託したものです。 ・参加資格要件として求めているのは用地に係る販売管理業務、不動産に関する事務等業務としており、資格要件の範囲は狭めていません。 ・発注件数が決まっておらず発注総額が確定しないことから、単価契約とするために割引率による入札としました。 ・当初の募集で一定の関係を有する法人1者の応札だったため、追加公募を行いました。結果、追加公募で応募する者がいなかったためです。
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> ・過去の事例で、追加公募の結果、複数の者の応募となったことはあるか。 ・業務内容が、技術支援業務及び品質管理業務ということで内容が特殊なことから、応募者が少なかったのか。 ・落札率が高いが、予定価格は類推できるものか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ありません。 ・権利者や公共団体との調整等も含め一体的に行う業務であることから、ある一定の人員を充てる必要はありますが、参加要件ではコンサルティング業務を行っていれば参加が可能となっており、門戸は広げて公募しているところです。 ・想定人工数は出しているもので、それに国土交通省が公表している技術者単価をかけ合わせれば、ある程度、概算額の類推は出来ると思います。
---	---

以上