

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9月27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)、中村豪 (大学教授)
- 4 審議対象期間 平成30年7月1日～令和元年6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	一定の関係を有する法人との契約	1 件
	3	一者応札・応募の契約	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・一者応募の契約	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

(注) 工事の1～3は一般競争入札を、4は随意契約を含めて抽出対象としている。

- 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

	意見・質問	回答
1	<p>【豊間地区南高台法面排水工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該工事については、一体的業務の協定に基づき契約を行ったということか。 ・また、一体的業務の形態をとっている理由は何か。 ・予定価格はどのように算出しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・そのとおりです。 一体的業務については、公募の上、技術提案により選定された事業者と協定を締結し、地区完了までの業務全般について契約しています。 そのため、当該工事もこの一体的業務に含まれております。 ・震災復興事業における一体的業務においては、早期完了を主目的としているためです。 ・予定価格は、URの積算基準に基づいて算出しております。なお、当工事においては、工事内容のうち、歩掛がない項目については複数者から徴収した見積りを参考にしている箇所もあります。
2	<p>【H31サンヴァリエ日吉他14団地植物管理工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・植物管理工事に再公募が多いが他の工事でも再公募はあるのか。 ・本件が再公募になった理由はなにか。 ・落札者の評価点が低い新しい実績のない会社か ・評価点の最低点は設定しているのか。評価が低くても入札に参加してもよいのか。 ・再公募で参加要件の緩和はしたのか。 ・今後、再公募にならない工夫が必要と思うが、何か取組はないか。 ・植物管理工事は辞退者が多いが、事業者が集まりづらい工事なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・あります。 ・当初公募の際に1者参加者がありましたが、当該参加者が他の地区の低入札調査中に辞退をしたため指名停止となり不調となったためです。 ・入札は初めて参加です。 ・最低点は設定していません。評価点はあくまでも標準を超える取組を評価した加算点です。別に競争参加基準を設定しており、別途参加資格の有無を審査しているところです。 ・参加条件の緩和はしておりません。 ・工事の発注について、周知、案内を広く行い、応募者の増加につなげたいと思います。 ・同時に多く工事の発注があり、早めの開札で落札した者は、技術者の確保の都合等で辞退をすることが多いので、事業者が集まらないとは思っていません。

<p>3</p>	<p>【H31 葛西クリーンタウン清新南ハイツ他7団地植物管理工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募者は入札前に技術評価点や応募者数を知ることができるのか。 ・1者辞退しているが、辞退の理由はなにか。 ・団地のグループ分けを3年前から変更しているようだが、その理由は。 ・先ほどの日吉の植物管理と比べて、評価点に差があるが、開く理由はなにか。 ・事業者はURの工事を落札するためにどのような工夫をすれば評価点が高くなるか理解しているか。評価に自信のある者が増えれば応札の増加になるのではないか。 ・造園工事においてISOなどの認証は必要なものなのか。 ・施工計画の評価について、「施工管理マニュアル」が成績に影響するのではないか、作りなれていない新規参入者にはハードルが高いのではないか。 ・特定項目の地理的条件について、東京都だけでなく、近接した千葉県にも広げてよいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・できません。 ・他の工事を落札したためです。 ・各団地の前回工事量の実績と発注標準を勘案してグルーピングを見直しました。 ・日吉の事業者はURの入札は初めてであったことから、実績等の評価点が低く、又、実施方針等も標準以上の記載がありませんでした。 ・URの多くの実績のある者は、理解しているかもしれませんが、実績の少ない者は難しいと思います。なお、評価した取組を事業者が実行するには手間暇や費用負担も伴います。 ・技術力を図る指標として求めています。 ・入札申請者の既存のマニュアルを提出してもらっています。 ・千葉県でも同時期に公募を行っている面もありますので、条件については引き続き精査したいと思います。
<p>4</p>	<p>【H30 - 豊四季台外3団地給水施設修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なぜ再公募になったか。 ・管A等級は何社ぐらい登録されているか。 ・再公募でも1者応札になった理由はなにか。 ・当該工事は当該落札者しか技術的にで 	<ul style="list-style-type: none"> ・関連会社の一者応札であったため、当初公募の手続きを中止し、新たに再公募したところです。 ・200社程度の登録があります。 ・給水施設、汚水処理施設が特殊なものであるため、経験のある事業者が少ないのではないかと推測します。 ・URでも少ない施設ですが、管工事資格を

<p>5</p> <p>6</p> <p>7</p>	<p>きない工事か</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4団地を分けてB等級の工事にできなかったのか。 ・今後も関連会社の1者応札が続くことは好ましい事ではないと思いますが、なにか対策を検討しているか。 <p>【R01 東京北エリア外壁修繕その他工事建築積算】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務の詳細をお願いします。 <ul style="list-style-type: none"> ・落札率が高いがどの様に予定価格を作成したのか。 ・同じ時期に他の団地の同種の業務を発注しているか。 ・指名競争の業務でも資料を充実させてほしい。落札率が高い業務でも類似業務の入札状況を添付してほしい。 <p>【平成31年度無線ネットワークサービス等の調達】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前回業務では3者応札だが、今回が1者応札になったのはなぜか。 ・本業務は、前回業務の実質的な後継という位置づけか。 <p>【次期基幹系システム最適化に係る収納管理システム(分譲管理・宅地管理)の設計・開発・アプリケーション保守、技術検証等業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「次期」基幹系システムということは、現在の基幹系システムがあると思うが、それを導入した業者はどこか。 	<p>取得している者であれば可能な工事です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コスト削減を勘案しており大きく括り、この4団地で1発注としました。B等級については今後の検討材料としたいと考えます。 ・既に当初の公募の時点から求める実績など参加要件もかなりの緩和をしているところですが現状を見極めて検討したいと考えます。 ・団地の外壁修繕を行うための積算を行う業務です。本件は、東京北エリアにある5団地の仮設、修繕、仕上げなどの保全工事にかかる積算業務です。 ・UR内の積算の基準に沿って作成しています。 ・発注しています。 ・次回以降、そのように準備いたします。 ・入札説明書を受領した者にヒアリングしたところ、別案件に注力するためや、コスト面から受注見込みが少ないと考えたためと回答がありました。 ・まったく同じではありません。前回の調達に加え、モバイルワーク用の回線サービスの新規調達を行っています。 ・日立製作所とURシステムズです。
----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> ・本案件の参加者は日立製作所と UR システムズの設計共同体であるが、本件も前回参加者が有利になるということか。 ・技術評価点の基礎点は要件を満たしていないと失格となるため、優劣を競うものでなく、実質的に競争参加資格と同じだと思うが、あえて基礎点を技術評価点に入れているのはなぜか。 ・システムの設計・開発業務の体制について、UR システムズの役割はなにか。 ・競争性を入れるために、違う組み合わせで設計共同体を組むことはできないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の基幹系システムの業務ロジックを変えずにアーキテクチャだけを変えて動かすことを想定しているため、既存の業務を知っている者でないと手を上げづらいのが実情であり、昨今の IT 業界は活況で人手が不足しているため、業務ロジックを知らない案件に参加するリスクを取れる業者が少ないと感じています。ただし、システム再構築により現在のホストコンピュータをオープン化していくため、再構築後のシステム改修等には他業者の参入可能性は高くなると推測されます。 ・情報システムに係る調達に関しては、調達関係省庁の申し合わせに準拠しているため、技術評価点を基礎点と加点要素に分けています。 ・日立製作所が設計・開発、UR システムズが保守を担っています。 ・業者側にとっては、経験のない者と設計共同体を組んで受注するのはリスクになるので、システム改修と同様に難しいと思われます。今後はオープン化が進んでいけば、他業者の参入する可能性は広がると思われます。
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

以 上