

## 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 12 月 23 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)、土田和博(大学教授)、中田善久 (大学教授)、中村豪 (大学教授)  
(欠席：古関 潤一(大学教授))
- 4 審議対象期間 平成 31 年 4 月 1 日～令和元年 9 月 30 日
- 5 抽出件数

| 入 札 方 式     |   |                 | 抽 出 件 数 |
|-------------|---|-----------------|---------|
| 工<br>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ず抽出    | 1 件     |
| 業<br>務<br>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・2 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><b>【R01プロムナード矢部環境整備(造園)その1その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資格要件の(3)で500万円となっているが高くないか。<br/>(既成市街地において、平成16年度以降に完成した「植栽」「施設整備」の2工事区分を総合的に施工した500万円以上の造園工事の元請けとしての施工実績を有すること(共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。))</li> <li>・過去の類似工事において、比較的参加業者が少なく1～2者の場合が多いが、H29年度など3～4者が参加した入札もあるが、これはなぜか。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加要件の金額要件は現在緩和してきておりますが今のところ金額要件を緩和したからと言って参加者が大きく増える状況になっていません。<br/>参加者が少ないのはUR工事に魅力がないかもしれません。一者応札の回避のためにも、発注ロットの工夫等今後も検討していきたいと思えます。</li> <li>・工事の内容が異なるのではないかと思います。本件は駐車場工事等お住いのお客様対応が必要で手間暇がかかる工事を含むことが原因と思われます。</li> </ul> |
| 2 | <p><b>【千葉市総合スポーツ公園第4工区整備工事その6】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入札を辞退した者が3者あったとのことだが、辞退した理由はなぜか。</li> <li>・平成27年度から連続して同じ場所と同じ業者が落札しているが、同一業者に有利となる理由があるのか。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2者は、他の工事を先に落札したので、そちらに技術者を配置した結果、予定技術者の確保が困難になったとのことで、1者は本工事の後で募集された工事のほうが地理的要因や手慣れた工事内容であることから辞退したとのことです。</li> <li>・それぞれ独立した工事であり、また、提示した図面・仕様書等や現地確認等に基づき工事内容は判断できるので、同一業者が有利であるということはありません。</li> </ul>                        |
| 3 | <p><b>【【URコミュニティ本社】01S-吉川他3団地屋外灯修繕その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1回目と2回目の入札はどの程度間を開けたのか。</li> <li>・1回目の最低価格の入札者がなぜ2回目を辞退したのか。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1回目の終了後すぐに実施しました。</li> <li>・ヒアリングは行っていませんが、1回目の金額がぎりぎりだったのではないかと思います。</li> </ul>   |
| 4 | <p><b>【01T-多摩平の森他2団地エレベーター改修工事】</b></p>  |  |

|  |   |
|--|---|
| <p>・エレベーターの改修工事は、技術的には難しいものだと思うが、系列の事業者でなければならないのか。</p> <p>・エレベーターの保守管理も系列の事業者が発注しているのか。</p> <p>・エレベーター事業者が撤退したケースはあるか。また、その場合はどうするのか。</p> <p>・予定価格の積算はどのように行っているのか。</p> <p>・不調になることはないのか。</p> <p>・徴した部品の単価見積にばらつきがあったらどうするのか（業者によっては、意図的に高い見積を出すことも考えられるのでは）。</p> <p>・今回のような技術的に難しいものはやむを得ないが、一般的は簡単な工事や部品交換などは、随契にかかわらずに実施できることを検討していただければと思います。</p> <p><b>5 【令和元年度東京北エリアにおける地域医療福祉拠点形成に向けた基礎調査業務】</b></p> <p>・技術評価点で大きく差がついている。落札者とそれ以外の者の差はどのようなのか。</p> <p>・技術提案はどのようなものを提出さ</p> | <p>・厳密にはできませんが、各事業者の特許技術はサードパーティなどには開示しないため、安全性を考慮し系列の事業者に随意契約をしています。</p> <p>・新規建築の場合は、237 か月の保守管理業務を主体建築工事に含めて発注しています。既存のものであれば、安全性を勘案して随意契約としています。</p> <p>・現時点はそのようなケースは事業者の統合は除き発生していません。検討もしてはおりません。</p> <p>・本社にて、多くのエレベーター事業者より機械（部品）ごとの見積を徴して、平均をとるなどして単価を作成します。これをもとに工事ごとの人工などを積み上げて積算しています。また、当該事業者より徴収した参考見積の部品の単価等内訳を確認し、URの積算より高い場合は相手方に確認を取ります。例え相手方の参考見積が低い場合でもこのようなことを3回程度行います。</p> <p>・ここ数年間においてはありません。</p> <p>・本社の業務になり詳細は分かりかねますが、たぶんあまりにもかけ離れた額の場合（高額すぎたり、低額すぎる場合）は異常値として扱うと思います。</p> <p>・ご意見を踏まえて検討いたします。</p> <p>・本業務はURでも新しい業務であり、参加する事業者も経験が少ないと思います。今回の落札者は、過去にいくつか同様の業務を受注していることから、その経験で評価に差がついたと思います。</p> <p>・A4サイズ1枚で、評価テーマにそった提</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>せているのか。プラン作りに医師会や区などの調査もさせているのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理想的なことを多く書いて評価が上がり、金額に大きな差があっても落札できてしまうのではないか。</li> <li>・応募者に過去の成果物は見せるのか。</li> <li>・過去に経験のある者が落札しやすいとなると今後も限られた者しか受注できないのではないか。こうならないために、また、今後よい提案を受けられるため、受注できなかった者に評価についての説明などを行っているか。</li> <li>・評価点をつける際に地域の声は聞いているのか。</li> </ul> <p><b>6 【流山新市街地地区平成31年度地下水調査業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・下水調査や土質調査で金額的に大きくないものだと一般的に応募して来る者はそう多くないものなのか。</li> <li>・17者と参加者が多い場合の落札率は40%台と今回の落札率とに相当の差があるが業務に特殊性があるのか。</li> <li>・一覧表の平成29年の地下水位観測調査は前にやった調査で、その後入れ替えをしてその後のことを調べるのが今回の調査か。</li> </ul> <p><b>7 【R01奈良北団地3-1号棟他10棟耐震改修基本設計業務】</b></p> | <p>案をしていただいています、どの様な視点で何に留意して業務を実施するかなどを記載していただきます。</p> <p>提案時点では、調査等を行うことは求めていません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・URが求める視点や留意点を理解していることが効率的な業務遂行に必要と考えていますので、そのような技術提案をした者に、より高い評価点を付けています。</li> <li>・事務所にて閲覧を行っています。</li> <li>・評価の内容について、問合せのあった事業者の説明をしています。</li> <li>・評価の際に地域の声は聞いていませんが、今後の発注に際して、地域の声を反映させた業務内容を検討することは可能かと思いません。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年に発注した流山地区の地下水位観測調査では5者参加している。</li> <li>平成27年の大宮地区の地質調査では17者参加しているが、これは土質調査がメインになっており、水質調査より人気があると考えられます。</li> <li>・水質の安定度を見たいうえで、採取した地下水に化学物質が含まれていないか検査機関に持ち込むものであり業務が特殊という訳ではない。業者にヒアリングしたところ資格要件が厳しかったわけではなく業務が多忙で技術者を配員出来なかったと聞いています。</li> <li>・平成29年の業務と26年の業務は環境アセスの関係で2年に1回、工事を行ったことによる地下水位の影響について調査するものであり、今回の調査とは違うものです。</li> </ul> |
|---|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>・評価点に大きく差があるが、受注できなかった者は実績がなかったのか</li><li>・本業務（耐震設計業務）の場合、技術者要件は一級建築士ではなく、構造設計一級建築士にするべきではないか。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・過去の同種の業務実績が少なく点数が低くなりましたが、競争参加資格は満たしています。</li><li>・同程度の経験年数がある資格としています。</li></ul> |
|--|--|--|

以 上