

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和6年9月26日(木)
- 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)  
氏家宏海(弁護士)、金井貴嗣(大学名誉教授)、五艘隆志(大学准教授)、  
中田善久(大学教授)、(欠席:中村豪(大学教授))
- 4 審議対象期間 令和6年1月1日～令和6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	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・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

- 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
<p><b>【R06 潮見駅前プラザ一番街他1団地環境整備（造園）その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該団地が建て築24年になるが、初めて敷地内の修繕を行うのか。また、工事を実施するかどうか判断は、誰がどう決めるのか。</li> <li>・敷地内の点検は、どこかの会社に依頼して行っているのか。</li> <li>・この工事の仕事量（工事範囲や数量）は多い方か。</li> <li>・URは、どのように判断して修繕を実施しているのか。</li> <li>・予定価格を作成する際、物価水準が関係してくると思うが、その更新頻度はどのくらいか。</li> <li>・この工事は工期が短いので、インフレスライドの対象にならないのか。</li> <li>・入札無効になった者がいたが、業者に状況の確認などは行ったのか。</li> <li>・参加者数が少ないようであるが、この</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一体的に修繕するのは初めてになります。団地の敷地内については、一定の期間ごとに修繕することにしておりますが、団地ごとに経年の状況が違いますので、まずは、修繕が必要かという視点で点検を行った上で、その結果をURにおいて検証して工事を実施するか、どの範囲まで行うかを決めております。</li> <li>・点検はURで行っており、その結果を踏まえてURが工事の実施を判断しております。</li> <li>・この団地は敷地面積に対して、(今回の工事対象となる)屋外の敷地は少ない方になります。ただ、修繕すべき対象の種類は多くありますので、敷地面積の割に仕事量が多いと言えます。URは、その箇所に応じた修繕を適切に行っております。</li> <li>・URは家賃収入を団地の修繕費に充てており、ここ5年くらいは外壁修繕が多くなっています。URの団地は屋外空間が、豊かで広がっておりますので、最近はそこを積極的に活用しようという流れになっています。本件の団地環境整備工事も、修繕費の予算内で修繕箇所を選び、実施しているというのが大きな枠組みとなります。</li> <li>・労務単価は、毎年度見直しを行っております。4週8閉所など国の制度の動向も踏まえながら、その年度ごとに適切に積算を行っているところです。</li> <li>・スライド条項は契約書に定めています。インフレスライドの対象になるかどうかは、残工事の期間によりますので、早い段階で申請があれば対象になるとの認識です。</li> <li>・工事費内訳書に必要事項の記載がなかったため、ルールどおりに無効としました。そのため、事業者への確認は行っておりません。</li> <li>・この工事の参加資格は、造園工事A等級又</li> </ul>

<p>地域で入札参加資格のある者はどれくらいいるのか。</p> <p><b>【URコミュニティ本社】R06竹の塚第一道路修繕その3工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・配置技術者の常駐義務は必要か。</li> <li>・配置技術者を専任で常駐させると、業者側には厳しい条件となり得るが、この件に関し意見、苦情等はないのか。</li> <li>・過去の類似工事の実績を見ると、当該事業者が同名の工事を受注しており、参加者も1者や2者と少ない。地域の要因や過去に受注した実績などで、他の事業者が入札に参加しにくいといった事情はあるのか。</li> <li>・競争参加資格の中の工事の施工実績のうち、居住中の共同住宅の敷地内の工事経験が必要となっているが、「単身向け、社宅及びリゾートマンションなどを除く」としているのはなぜか。</li> <li>・低入札業者参加制限とは、どのような制度か。</li> <li>・そのペナルティー期間（入札に参加で</li> </ul>	<p>はB等級を有し、かつ、一定程度の工事実績を有することです。該当する造園工事の格付を有する者は数百社おりますが、当該工事の参加要件を満たす者がどのくらいいるかについての統計はとれておりません。一方で、過去5年間の同種工事の実績を見ますと、10者以上はいることから、競争は働いているものとの認識しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要になります。</li> <li>・この点（常駐要件）については、問題意識を持っているところです。人手不足の中、配置技術者を常駐させるとなると、受注案件が増えた際、厳しいという声を事業者側からも聞きます。技術者が常駐していると安心であるというところもありますが、要件などを緩和できないかについては、現状を検証しつつ検討していきたいと思えます。</li> <li>・「その1工事」で当該事業者が初めて参加したところですが、他の事業者の参加もありましたので、競争性は働いていたと認識しています。</li> <li>・「その2工事」、「その3工事」では、1者での入札となりましたが、当該事業者が落札したのは、現場をよく理解していることや下請業者の手配も慣れているということが大きいと推察されます。また、工事対象団地周辺道路が混雑しがちであるという地域的な事情も他の事業者が参加しなかった理由かもしれません。</li> <li>・1者であったとしても、計画どおり工事を進めるという意味では、入札参加して頂けることはありがたいことと認識しています。</li> <li>・URの団地は、一般的な共同住宅になりますので、それ以外は除こうというのが趣旨となります。居住者の方が頻繁に行きかう中、工事を実施して頂く必要があるため、そういった現場に慣れている者に施工して頂きたいということもあります。</li> <li>・低入札になり、その工事の成績が悪かった業者の入札参加を制限するというものです。</li> <li>・「調査基準価格を下回った価格をもって、令</li> </ul>
---	---

<p>きない期間) はいつまでか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これはUR 特有の制度か。</li> <li>・低入札となった業者は悪者だと見えてしまうが、そうであるのか。</li> <li>・(入札に参加できない) 一定の条件を事業者には明示しているのか。</li> <li>・案件ごとに違うと思うが、低入札の調査基準価格は概ね何パーセントくらいか。</li> </ul> <p><b>【URコミュニティ東日本】R06成田NT橋賀台団地6棟他外壁修繕その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の関係を有する法人とは。</li> </ul> <p>・過去に取り上げられた案件のうち、一定の関係を有する法人が1者応募となるケースが多くあったが、本件は参加者</p>	<p>和3年4月以降に工事を契約し、工事成績評定に68点未満がある者」が、別の工事で低入札になった場合、その工事が完了しないと新規の入札には参加できないということになります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・URの契約制度は国に倣ったものであるもので、UR特有の制度というのではなく、国などでも実施しております。</li> <li>・必ずしもそうとは考えておりません。低入札となった場合、低入札価格調査を実施しますが、地方公共団体とは違い最低制限価格制度というものは設けておりません。低入札になった事業者を一律に排除するという訳ではなく、調査をし、問題がなければ契約をします。この制度があるのは、低い金額で落札し、かつ施工もよくない事業者(安くて品質も悪い者)の参加を制限することにより、そうでない事業者(安くても品質は良い者)を制限しようというものではありません。</li> <li>・明示しております。工事の成績は、必ず事業者には通知がなされるため、事業者は条件を把握しております。</li> <li>・一定の率が定められている訳ではなく、直接工事費掛ける何パーセント、現場管理費掛ける何パーセントといったように計算方法が定められています。土木・造園工事で言いますと、概ね九十数パーセントといったところになります。</li> <li>・「機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の3分の1以上を占めていること」かつ、「機構において役員を経験した者が再就職していること又は課長相当職以上の職を経験した者が役員、顧問等として再就職していること」の条件にあたる法人になります。行政改革が行われた際、国や独法等に対し一律、上記のような観点で点検、報告を求められたものです。</li> <li>・そのとおりになります。公正性・透明性をもって競争をし、落札者を決定しているところです。</li> </ul>
---	--

<p>も多く競争が働いている。一定の関係を有する法人が、落札しやすいといったことはないとの認識でよいか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1者応札かつ、一定の関係を有する法人しか参加していないケースで、公正性や透明性を確保することが重要ではないか。</li> <li>・ 技術評価点の話だが、過去3年間の工事実績を重く評価しており、資料を出した時点で点数は決まってしまうのではと感じるが、この点URはどう考えるか。</li> <li>・ URの団地の工事を発注する場合は、技術評価点の評価項目として、過去の工事実績の点数よりも、居住中の共同住宅での工事実績や工事実施に係る提案内容を評価した方がよいのではないか。</li> <li>・ 評価項目のうち、UR以外の「公共共同住宅の同種工事」の実績はどのように評価するのか。</li> <li>・ 評価の項目やウェイトを見直す必要はないとの認識か。</li> <li>・ 総合評価に係る一般的な意見だが、総合評価で技術評価点をとるには、過去の工事実績が必要であり、実績がなければ、入札価格を低くするしかないように見える。新規参入を拒まないような評価項目が望ましいと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確かにそういった場合の対応をきちんとしておかないといけないと考えております。透明性をしっかり確保し、対外的にも問題ないと説明できるようにしておくことが重要と考えます。</li> <li>・ 技術評価点の点数のつけ方の基準は決まっており、実態として過去の工事実績を評価することがよくあります。ただ、新たな工事を受注して、そこでよい工事実績をとれば、次回の入札で有利になるといった側面もございます。</li> <li>・ 過去3年間の同種工事でよい成績をとっている業者であれば、居住中の方にも配慮した工事施工ができていると考えられるため、この点でその評価はできていると考えております。</li> <li>・ UR以外の公共共同住宅については、業者からの申告（資料の提出）により評価を行っております。</li> <li>・ 総合評価方式につきましては、外部委員に審議頂いた上で、評価項目やウェイトを決めていることから、見直すとすればその審議のタイミングとなります。また、居住中の団地での工夫などについては、事業者から提案を頂いてそれを評価するという事も実施しております。</li> <li>・ 総合評価方式は、提出資料が多く、参加者の負担が大きくなる傾向があるため、発注する案件の規模や難易度等によっていくつか方式を設けており、本件は比較的簡易な工事内容のため、簡易な方式で総合評価を行おうというものです。このため、主に施工能力を評価する結果となっているところです。</li> </ul>
--	--

**【R05 湖北台団地60号棟他8棟外壁修繕その他工事】**

・本件の落札事業者は、技術評価点が低かったが、入札価格を低くすることで落札している。当該事業者は、過去の類似工事の入札状況を見ると、令和5年度に契約実績があるのに、技術評価点を獲得していない。何か理由があるのか。  
・低入札価格調査で、上記のようにタイミングが合わなかった工事实績が評価されることはあるのか。

・当該事業者が低価格で落札できた要因は何か。

・新規事業者が参入しにくい仕組みになっていると受け取られないように、事業者が新規参入するには、価格を下げる努力をし過ぎなくても参入できるような仕組みを考えた方が良いのではないか。

・低入札価格調査時に当該事業者にヒアリングしたところ、令和5年度に受注した工事が終わるタイミングだったため、その体制を利用して本工事を実施したいとのことでした。技術評価点を獲得していないのは、工事完了のタイミングが、本件入札参加時に間に合わなかったためと考えられます。

・低入札価格調査は、その入札価格で品質を確保した工事が可能か、価格に無理がないかを調査するものですので、過去の工事实績を評価することはありません。

・URの工事は、居住中の団地を施工することが多いので、手間のかかる部分もあります。新規事業者と経験を有する事業者のバランスをどうするかといった問題と考えており、新規に近い事業者が経験を積んで、URの工事に参加してもらえることが望ましいと考えております。

・今回の主な工事は、塗装工事と防水工事になりますが、当該事業者はこの部分の価格を下げています。このようにできた理由は、工事の実施にあたって、下請事業者を使わずに、社員自らが行っていることが挙げられます。また、仕入先との取引歴が長いことも価格を下げられた要因と聞いております。

・工事発注につきましては、URとURコミュニティで役割分担をしています。資格要件で言うと、URコミュニティの方が緩和しており、工事規模も小さかったりします。従って、URコミュニティの工事を受注して経験を積んだ事業者が、URの工事に参加するといったように、ステップを踏んで入札に参加して頂けるよう配慮は行っているところです。

・公共工事の入札制度という観点で言いますと、URが発注すれば事業者が来てくれるという状況ではなくなってきたという認識です。技術者不足も顕著な昨今の状況からすると、我々が選ばれる側になりつつあるとの認識であり、新規事業者が参加しやすくなるようなこれまでと違う発想も必要であるという問題意識も持っているところです。

<p><b>【令和6年度赤羽台周辺地区のコミュニティ形成に寄与するイベント等に係る共同業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定された者の適格性はどのように審査するのか。何かしらの登録の確認をしたり、実績を提示させたりするのか。</li> <li>・1者応募となったが、当該業務を受注することが出来る者はどのくらいいるのか。</li> <li>・参加者を増やすため、他の時期での開催を検討しなかったのか。</li> <li>・公募資料を取りに来た者の中に、一定の関係を有する法人はいたか。</li> <li>・工事などは遂行能力があるのかどうかについて、客観的な数値などで判断できるが、業務の企画の中身が適切かどうかの判断はどのようにしているのか。</li> <li>・審査では、書類で提出された企画書を評価・判断しているのか。</li> </ul> <p><b>【令和6－8年度海外安全管理に係る対応業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は企画提案競技方式による随意契約での発注であるが、年々参加者が減少している。一度特定された者が実績を積むことにより有利となる評価基準となっていないか。</li> <li>・契約期間が3年間と短いのはなぜか。特殊な業務であり、発注者の立場からは短期ではなく長期間の契約にすべき内</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の実績を有することは必須としています。本件は企画提案方式なので、評価項目があり、実績や安定した経営などを求めています。併せて企画の内容も審査することとしています。</li> <li>・全体でどのくらい資格を有している者がいるかは把握しておりませんが、当該業務に興味を示し、公募資料を取りに来た者は5者おりました。その中で競争参加資格を有した者は複数者いましたが、結果として参加した者は1者となりました。 また、イベントの開催時期は11月ですが、他のイベントが多く開催される時期と重なったことから、1者応募となったことが推測されます。</li> <li>・イベントの効果や季節的にイベントを実施しやすい時期などを勘案して、今回は11月の開催が適当だと判断したところです。</li> <li>・1者います。</li> <li>・同種業務等の経験がある職員が審査員となり、多角的な視点で評価しています。提案された企画が、こちらの求める内容と合致しているかどうか、創意工夫を凝らしているかなどを評価しています。</li> <li>・提案書を提出していただき、どの者が提出したものか分からないようにして、審査員が評価しています。また、参加者によるプレゼンテーションも実施しております。</li> <li>・評価基準は大きく変更しておらず、URの業務実績のみを評価対象としているものではないことから、一度特定された者に有利になるものではないと考えております。</li> <li>・URは公的機関であることから特命随意契約に制限があります。他者の参入の可能性を考慮し、長期契約ができません。</li> </ul>
---	---

<p>容と考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の類似案件をみると、落札率が低くなっている。予定価格にぶれが生じているのではないか。予定価格の算定方法を見直す必要があるのではないか。</li> </ul> <p><b>【令和6・7年度URふるさと応援プロジェクト推進に係る補助等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・落札率が低い、予定価格が高く算定されていることはないか。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争参加資格に「自治体等と連携し、遊休地等を活用して、地域活性化や地域創成に取り組む」とあるが、入札参加者が限られてしまうのではないか。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術評価点の得点状況を見ると、多く得点していたのは一定の関係を有する法人であった。同種業務の実績を評価する項目があるが、これは一定の関係を有する法人が有利となり、それ以外の者は入札価格を低くしなければ、落札できない仕組みになっているのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特殊な業務であり、UR自らが積算できるものではございません。入札価格は参加企業の経営的な判断もあるところになりますが、今後は積算方法を検討したいと考えております。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過年度実績を踏まえ、必要となる人工及び必要経費を積み上げ積算をしておりますので、過大に算定されているとは考えていません。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の核となる類似業務の実績は外せないものであり、又、当業務のカウンターパートが自治体となるため、自治体と仕事をされた経験をお持ちである方が、より望ましいと考えております。また、競争参加資格の実績件数は1件以上と設定しており、必要以上に制限をしているものではないと考えております。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同種業務の実績については、URによる実績であるか否かに関係なく、1件として評価しておりますので、一定の関係を有する法人が有利となっているものではないと考えております。</li> </ul>
---	---

以上