

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和7年3月27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）
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）、
中村豪（大学教授）（欠席：氏家宏海（弁護士））
- 4 審議対象期間 令和6年7月1日～令和6年12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	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
	【袖ヶ浦団地（建替）第Ⅰ期住宅建設その他工事】 ・本件の落札者は不落随契（３回目）で決定されているが、不落随契とはどのような手続きか。 ・１者応札が続くという状況は望ましくないと考えるが、機構として今後取り得る方策などは考えているのか。 ・同様の工事（建替工事）で不落や不調になってしまったものはどのくらいあるか。 ・設計・施工一括発注がよかったのではと思う。この際、工事監理はどこが行っているのか。また、全体の工期のうち、設計期間を教えて欲しい。 ・全体工期のうち、設計期間に物価等が上昇するのは業者としては厳しいのではないか。 ・実施設計をしている期間に工事を始めることはできないのか。 ・事情は分かった。ただ、設計期間に工事を始められない業者側への配慮も必要ではないかという意見としてとらえ	・事業が遅れられない等の事情がある場合、不落随契ができる条件で公募を行います。入札の際、２回目までは通常どおり札入れをしてもらい、それでも落札者が決まらなかった場合、参加希望者に意向を聞いて、最大４回目まで札入れを実施するという手続きになります。 ・労務費や資材の高騰、働き方改革などがあり、厳しい状況にあることは認識しています。機構としましては、入札に参加しやすい条件や時期などについて、業界団体や業者にヒアリングを行い、できるだけ参加者が増えるような条件設定をして発注を行っております。条件設定につきましては、引き続き検討を継続する必要があると考えているところです。 ・直近では８件公募し、５件は落札決定しています。その５件のうち、３件は不落随契でした。 ・工事監理は機構が別途発注を行っております。 ・本件は実施設計と工事が一括となっております。なお、設計期間は６か月程度になります。なお、基本設計は本件より前に別途実施しております。 ・機構の場合、契約にスライド条項を設けております。設計・施工一括発注の場合、落札決定後に覚書を締結し、実施設計が始まります。その設計が終わった後、工事の契約を締結しますが、本件の場合はスライド協議の起点日が覚書締結日になりますので、設計期間の物価上昇にも対応できていると認識しています。 ・建設工事のため、工事着工前に建築確認申請が必要になるので、工事自体はできません。

て欲しい。 【URコミュニティ東日本】R06アーベイン相模原駅前タワー型機械式駐車装置修繕工事】 ・タワー型機械式駐車場は、建築確認申請が必要なのか。 ・過去の類似工事の実績を見ると、参加者が限られている。本件が1社応札となった理由は、昨今の技術者不足等により、参加できる業者が少ないからという理解でよいのか。 ・過去の類似工事にある「取替工事」は参加者が2者いる。修繕工事だと設置した業者しか行わないが、取替工事の場合は他の業者でも実施可能となる違いは何か。 ・昨今、車離れが進んでいるとの認識であるが、今後、駐車場のあり方を見直し、減らしていく等の方針などはあつたりするのか。 ・機構として、団地に何を備えるべきかについて、考えることが重要なのではないかと思うがどうか。 【R06高島平団地2-26-3号棟他1棟窓建具改修工事】 ・本件は、技術評価点で差がついたことにより、評価点が高かった者が価格が低かった者を評価値で逆転している。技術評価点では、「企業の技術力」と「配置予定技術者」について評価されているが、どちらの評価項目にも機構の工事成績があるのはなぜか。 ・本件は一定の関係を有する法人との契約であるため、機構としては、客観的	・新設する場合は必要になりますが、本件は修繕ですので不要です。 ・業者にヒアリングしたところ、参加者が限られている理由は、自社以外で製造した装置の修理については、ノウハウが乏しいため施工品質を確保するうえで参加することが難しいと聞いています。 ・取替工事の場合は、既設を全て撤去して、新しい装置一式を新たに設置することになるので、躯体のサイズによって不可能な場合もありますが、既存メーカーによらず新しいものの設置が可能となります。 ・設置した業者と修繕した業者とで装置に対する責任問題も関係してくるため、業者側もこのあたりを考えて、判断しているという実態もあります。 ・我々も公的機関ですので、競争入札を原則とはしていますが、このような案件の発注方法は今後検討する必要があるかと考えております。 ・駐車場の契約率が減ってきているという実態はあります。特に機械式駐車場はメンテナンスにコストがかかりますので、駐車場用地を違う用途に変更したりすることもあります。 ・おっしゃる通りであると考えます。 ・本件で機構の工事成績を評価している理由は、お住まいの方がいる中での工事であることがあります。施工の品質、サービスの向上、実施率の向上の観点から考えますと、過去の機構の工事实績があつたの方が安心して工事を任せられることから、評価項目としております。 ・団地の窓建具工事になりますので、居住者の方の対応が必要となるという点が大きく
--	--

に見て本件の落札者が優遇されている訳ではないときちんと説明できるようにすべき。総合評価では、過去の工事実績が重視されているように見えるが、新規の業者が参加できるような視点も必要なのではないか。 ・本件については、機構がどこまで工事を行うつもりなのか方針的なものを知りたい。全ての団地の窓建具を改修していくのか。 ・一戸あたり工事費が結構かかるのではないか。 ・競争参加資格で過去の工事実績を求めているが、さらに総合評価の項目でも過去の工事実績を求めている理由は何か。 ・総合評価において、機構の過去実績のみを評価すると、一定の関係を有する法人が多くなってしまうということが今回の問題と考える。今後は、総合評価を実施する際、機構の工事実績のみだけでなく、機構に限らない賃貸住宅の工事実績とすることも検討してみてはどうか。 【豊四季台団地（建替）第Ⅴ－A期第2住宅建設工事】 ・再公募を行ったとのことだが、当初発注時より予定価格は上がっているのか。 ・今回参加した3者は、当初も参加していたか。	業者にはしっかりと対応を求めたいため、本件のような評価項目としております。確かに新規の業者がもっと参加できるようにするという点は大事な視点だと思いますので、貴重なご意見として受け止めさせていただきます。 ・機構としましては、居住者の安全・安心のため、古くなった窓建具について、優先順位をつけて改修していくという方針になります。 ・国が省エネ化を進めていることもあり、現在は工事費の50%の補助金がでております。 ・まず、競争参加資格の要件として工事実績を求めているのは、できるだけ参加者の間口を広げつつも、一定水準以上の品質を確保したいという観点からになります。 ・また、総合評価の項目に関しましては、施工の品質の他、居住中の方がいらっしゃる住宅の工事になりますので、できるだけお客様の負担がないよう配慮した結果になります。本件につきましては、一定水準以上の機構の工事実績があれば、お客様への配慮がなされた工事ができるであろうという考えによるものです。総合評価の項目に過去の工事実績を求めることで、もう一つ上の水準の工事施工を目指すため、評価項目を追加させて頂いているところです。 ・貴重なご意見ありがとうございます。総合評価の評価項目につきましては、我々の求める工事水準と受注者拡大のバランスや発注時のルールなどを踏まえ、内部で検討していきたいと思います。 ・仕様と公募時点が変わっておりますので、物価上昇等の事情も含め上がっております。 ・3者のうち、2者は参加しております。
--	--

・本件は契約規模がかなり大きいですが、大手ゼネコンなどは参加したりしないのか。 【密集市街地における土地の取得・活用実績に係る調査等業務】 ・木密エリア不燃化促進事業は元々地方公共団体が災害発生を阻止しようという趣旨から始まったものと理解しているが、例えば地方公共団体が予算化している案件になるのか。 ・コンサル業務を請け負うことができる事業者は他にもいるのか。次回以降、参加者を増やすために策を講じるべきではないか。 ・申請書と入札書の締め切りに時間差を設けると談合の疑いも生じてしまう。技術提案書と入札書は同時提出が望ましい。 【UR賃貸住宅中央監視室内中央監視盤監視等及び窓口案内時間外受付等業務（千葉・神奈川・埼玉地区）】 ・本業務の受託者以外の者が参入できる余地はないのか。 【本社レイアウト変更にかかる什器等購入（3階）】 ・URリンケージの売上のうち何割をURが占めているのか。	・大手ゼネコンは住宅関連工事への受注意欲はあまり高くありませんし、サブコンもなかなか見つからない状況です。同時期に他の機関や民間の発注があれば、そちらを選択されてしまうこともございます。その結果、中堅ゼネコンや集合住宅を得意とする業者に受注頂いている状況です。 ・全体の話としまして、ここ最近の発注者としての環境は非常に厳しいものがあり、入札に参加頂けない案件も多くあります。落札して頂けること自体がありがたいと思える状況が続いているところです。 ・地方公共団体が木密エリア不燃化促進事業に対して予算化しているということではなく、地方公共団体の要請に基づきURが自ら実施している事業です。 ・請負可能な事業者は一定程度います。多くの者の入札参加を促すため、今回資格要件として求めた業務実績のうち、類似業務については、「基礎データの収集及び定量的な分析を行う業務」と設定しましたが、結果、応札者が2者でした。事前の周知の範囲を更に広げるか、もしくは、公示期間を延ばすのか、その他工夫の余地がないかご指摘を踏まえて検討したいと考えております。 ・制度的な話でもあり、速やかな改善は難しいと思われそうですが、検討していきたいと考えております。 ・業務内容としては他者も実施可能なものと考えています。他支社が発注する同種業務では、本業務の受託者以外の者が落札しております。 ・全売上のおよそ6割をURが占めています。
--	---

	・発注内容は什器の購入となっているが、例えばスペースの変更や内装工事等は別途発注しているのか。 ・本案件は単純な什器調達業務のため、10 者くらい応札者があってもいい印象をもっている。2 者応札だと適切に公募しているのだろうか、といった疑いも出てくる。 - 一方で、人手不足の背景からは、不調という事態もあり得たと考える。付き合いのなかでURリンケージが参入してくれているのではないかといった疑いも出てくるおそれがある。	・内装工事等はビル指定の業者に別途発注しています。 ・ご指摘を踏まえ、先ほどの案件と同様に、これまで以上の参入者拡大のための策を講じる必要があると考えています。
--	--	---

以 上