

## 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12月17日（水）

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7年4月1日～令和7年9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	指名競争入札	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>【広町二丁目地区A2橋台築造工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術評価点が一番高かった者が、調査基準価格を下回って施工体制確認の資料を出さなかったということであるが、その理由はヒアリングしているか。</li> <li>・資料を出さなかったということだが、今回はたまたま別の者が受注できたので結果的に資料を出さなかった者は指名停止にならなかったということか。</li> <li>・施工体制確認の対象となれば技術者の追加配置をしなければならないということか。</li> <li>・本日の他の審議対象案件で同じ事業者が受注している案件があるが、そちらの案件では施工評価点は満点を取っているので技術力はあると思うが、本件では調査基準価格を下回ってしまってその段階で資料を出せずに落ちてしまったということだが、その理由は分かるか。</li> </ul> <p><b>【旧東永山小学校地区第1・2住宅屋内電気設備工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争参加資格の要件として、「1級電気工事施工管理技士・技術士と同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定したもの」とあるが、これは具体的にどういう者か。</li> <li>・落札者の技術評価点について、標準点が100点、加算点は40点満点中7点で107点だったところ。加算点が低いように思えるが技術力に問題はないのか。</li> <li>・以前建設工事とあわせた総合発注を行ったところ、応札者がおらず不調だったため、今回は電気設備工事単独での発注にしたとのことだったが、以前不調と</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングはしていませんが、人手不足の状況や、今回の工事の規模を考えると配置予定技術者を追加するのは厳しかったのかと推察しています。</li> <li>・制度として、施工体制確認と低入札調査の2つがあり、施工体制確認の調査資料が出せ、技術者の追加配置ができれば、落札となるのですが、今回は施工体制確認の段階で資料を出しておらず、落札決定に至っていないため指名停止とはなりません。</li> <li>・追加配置が必要となる工事とそうでない工事とあるが、本件は必要となる工事であり入札説明書に条件として記載しています。</li> <li>・ヒアリングはしていないので推測となりますが、人手不足の状況と今回の工事の規模を考えると追加で人手をかけるのは厳しい状況であったと思われます。</li> </ul> <p>ただ、受注意欲は高いので価格は頑張っ て抑えに来たと思うのですが、調査基準価格は明確に細かい数字までは分からないのでギリギリを狙って、結果、調査基準価格を下回ってしまったのだと思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国土交通省が、工事实績等により、同等の能力を有する者を認定する制度を設けており、その制度によって認定を受けた者になります。</li> <li>・安全に工事の施工を実施できる工事事業者のみが入札に参加できるよう競争参加資格の要件を設定しており、競争参加資格を満たした者が標準点の100点が与えられるため、問題なく工事の施工を行うことのできる技術力を有した事業者だと考えております。</li> <li>・コロナウイルスの収束頃から、電気設備系工事の需要の高まりが起き、ゼネコンがサブコンを見つけることが困難となったことや、業界全体における慢性的な担い手不足や時</li> </ul>

<p>なった理由や背景は何か。</p> <p><b>【(URコミュニティ東日本) R07グリーンタウン小金井他4団地防災設備修繕その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去発注した類似業務は、一般競争入札での発注だったようだが、なぜ本件は指名競争入札での発注としたのか。</li> <li>・本件の業務内容のうち、自動火災報知設備受信機の取替というのは、工事事業者が製造メーカーから調達してきた受信機を設置するものという理解でよいのか。その場合、業務にかかるコストは、受信機の調達費用と設置費用とではどのような比率となるか。</li> <li>・受信機の価格はメーカーによって異なるものなのか。</li> <li>・本件落札率が79%と低い、理由や背景は何か。</li> <li>・前年度は応札者なし。本件も20者指名して2者のみの応札ということで、本工事の施工者を探すことは、今後、より困難になっていくことが予測されるが、応札者を増やす工夫は行っているのか。</li> </ul> <p><b>【品川区平塚二丁目団地基盤整備その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去発注した類似業務には多くの者が応札しているが、本件は一者応札となっている。何か理由があるのか。</li> <li>・本件は高い技術力のいる工事であるとのことだが、2回実施した入札はいずれも予定価格超過に終わり、最終的には</li> </ul>	<p>間外労働の上限規制に伴う技術者不足などが背景にあると考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件につきましては、前年度に今回より大きな金額規模で発注（一般競争入札）を行いましたが、応札者がおらず不調となりました。機構では、6000万円未満の工事は指名競争での発注が可能であるため、規模を見直し、機構、工事事業者ともに手続きを簡素化できる指名競争入札にて発注を行いました。</li> <li>・業務内容につきましては、ご理解のとおりです。コストにつきましては、受信機の調達費用が大半を占めております。</li> <li>・受信機の価格は、機能・性能に応じたものとなっており、メーカーの違いによって大きな価格差が生じるものではございません。</li> <li>・受注者にヒアリングを行ったところ、受信機を低価格で調達できるルートがあることと、機構発注工事の施工経験が豊富な作業員を確保でき、効率的な工事ができるためとのこと。</li> <li>・早い段階から工事の発注予定情報を公表したり、工事の組み合わせの工夫など、工事事業者の受注意欲を高める様々な取組を実施しております。</li> <li>・理由は2つあると考えています。1つ目は、本件の工事対象団地は市街地住宅であり、周辺物件との距離が近い環境での建物除却工事となり難易度が高いこと。2つ目は工期が4年と長期になるため、技術者を拘束する期間も長くなってしまうからと考えられます。</li> <li>・本件工事は、周辺住民に配慮した特殊な施工方式の採用が必要になる点など、施工難易度の高さをきちんと考慮し、積算にも適切に</li> </ul>
--	--

<p>不落随契に移行している。工事事業者は難易度の高い工事であるためコストを通常より高く見積もり、高い価格で入札を行ったものと推察されるが、機構の予定価格は妥当であったのか。</p> <p><b>【MU J I × U R 共同開発パーツの購入】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 随意契約で特殊な案件だから難しいと思うが、契約金額の妥当性判断はどのようにしているのか。</li> <li>・ いつから随意契約をしているのか。随意契約となった背景は。</li> <li>・ 今回の契約は共同開発パーツの購入だが、開発は別契約なのか。</li> </ul> <p><b>【竹の塚エリアにおける持続可能なまちづくりに向けた方策等検討業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前回業務は簡易公募型プロポーザル方式での発注だったところ、本件は一般競争入札での発注とした理由や背景は何か。</li> <li>・ 本件の業務件名にある「持続可能なまちづくり」とは、どういう意味か。</li> </ul>	<p>反映させているため、予定価格は妥当であると考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単価についてはMU J I が作成し、毎年U R と協議して決めています。契約金額の妥当性については、他メーカーとの見積比較や一般に販売されている部材は一般販売価格との比較、また、上記で困難な場合はU R 標準仕様との比較をし判断しています。</li> <li>・ 平成 20 年代に西日本支社で行った企画提案方式による契約において、MU J I とタイアップすることで空き家の入居促進を図る企画があり、高い成果を上げました。これを全国展開するため、本社に設置されている契約監視委員会に諮り、MU J I との共同開発パーツの購入に係る随意契約が認められ、平成 25 年から契約を結ぶこととなりました。</li> <li>・ 平成 25 年に、MU J I × U R 団地リノベーションプロジェクトで使用するパーツについて、お互いに知見を出し合い、共同で開発する契約を締結しています。当契約はその契約に基づき、共同開発パーツの購入単価を決定する契約となっています。</li> <li>・ 前回業務では、本件の業務内容であるコミュニティ形成拠点の管理運営だけでなく、拠点室内の設計も業務内容に含まれており、建築設計に関する技術提案を重要視する内容だったため、一般競争入札と比較してより技術力を重視できる評価方式として簡易公募型プロポーザル方式を採用しました。一方、本件は、拠点の管理運営といった定型的な業務が中心となるため、一般的な入札方式である一般競争入札での発注としました。</li> <li>・ 設備（ハード）をつくって終わるのではなく、その持続的な管理運営を行い、長期的な視野でのまちづくりを目指す業務であるという意味を込め、そのような件名とさせてい</li> </ul>
---	---

<p>・管理について、区との分担はどうしているのか。</p> <p><b>【持続可能な価値向上を見据えた市街地のあり方及び実現方策等検討業務】</b></p> <p>・本日は別の案件で「竹の塚エリアにおける持続可能なまちづくりに向けた方策等検討業務」という業務が審議対象案件となったのだが、そちらは竹ノ塚の駅前にあるURの賃貸住宅を含む街づくりに関する業務だったが、本件はURが持っている賃貸住宅を含む街づくりの検討ということではないのか。どういう業務内容なのか。</p> <p>・これまでもこのような調査は行ってきたのか、それとも新しい取り組みなのか。</p> <p>・成果物としては何を求めるのか。 何をやってもらうのか漠然としてよくわからなくて人工も計算しようがないのではないか。</p> <p>・研究した成果とは何か。 1級建築士を持っていれば研究できるとは思わないが、何を研究しようとした</p>	<p>いただきました。</p> <p>・本件では、持続可能な運営を行うための適切な管理に関する検討も業務内容としております。定期的に地域のニーズ調査を実施し、公的施設での実施の方がより馴染むと考えられるものは、適宜、区と協議を行い、役割分担を決定しております。</p> <p>・竹の塚の調査は団地のソフトプログラムをどう組んでいくかという、団地に特化したものです。 本件は都市再生事業、団地再生事業を含めてエリア全体の価値をあげていくための様々な事例の手法を提供しながら、特定の団地というよりもモデル地区を選定したうえで検証を重ねながら、普遍的で汎用性のある解を見出していこうとするもので、新機軸の新たなアプローチという事業全般に活用できるようなものを構築していこうとするものです。</p> <p>・市場環境が厳しくなっているなかで、今まで、単純に容積率を増やすボリュームを増やすという事業の構図が多かったですが、それだけではなくてエリアマネジメント等ソフトの取り組みとかエリアの価値をあげていくということがいろいろところで実践されていて、そういった先進事例を色々見ながら、URの団地や都市再生の地区に当てはめたときに、これまでURがやり足りていなかったところを付加することで全体の価値を高められないかといったことを今回検証しようとするもので、今までやってきたことに加えて新たな枠組みで事業組成を模索していこうと、色々研究していこうというものです。</p> <p>・3地区程度モデル地区の検証をしてその成果を取り入れて研究するものです。</p> <p>・先ほどご紹介したような取り組みを3地区のソフトのプログラムに取り入れたときにどういった相乗効果が生まれるのかといっ</p>
---	--

<p>ているのか。3地区にモデルとして。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・検討業務の成果は報告書なのか。</li> <li>・どのくらいの報告書になるのか。</li> <li>・なぜ設計共同体として受注したのか。</li> <li>・金額によって調査の規模とか人数はいかようにも変えられるので金額を設定するのは難しいと思うが、仕様書を見れば、何をどの程度どうやってやるのか分かるようになっているのか。</li> <li>・類似業務の一覧を見ると、他の業務は特定の地区とか地域を対象としているようだが本件は地域とか特定の事業を限定するのではなく、これまでの多くのまちづくりの具体例を見てどのような手法で実施すればまちづくりがうまくいくのか検討する物か。</li> </ul>	<p>たことを都市再生事業の住宅市街地と団地とかに当てはめていってエリア価値向上にどうつながっていくか検証しモデルとして組み立てていくものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・報告書です。</li> <li>・既往の事例の収集・分析、そして、3地区程度のモデル地区検証、最後に全体の取りまとめとして今後URの取り組みにどのように寄与していくのかというような構成を考えています。</li> <li>・それぞれの者で得手不得手があるので役割分担をするということです。</li> <li>・業務の項目ごとに想定する人工は提示しています。</li> <li>・ご指摘のとおり、具体的な地区の検討ではなく、様々な具体事例検証やモデル検証をとおして、今後、URの新規事業組成全般にわたって活用できる、様々な視点やノウハウについて、築いていこうとするものになります。</li> </ul>
--	--

以 上