

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6月28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)
氏家宏海(弁護士)、金井貴嗣(大学名誉教授)、中田善久(大学教授)、中村豪(大学教授)
(欠席:堀田昌英(大学教授))
- 4 審議対象期間 令和5年4月1日~令和6年3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	一定の関係を有する法人との契約	1件
	6	落札率が高い契約	1件
	7	一者応札・応募の契約	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>【豊四季台団地（建替）第V-A期第1住宅建設その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全般的に調達が厳しい市況の中だとの説明であるが、同じ豊四季台団地の契約が同じ時期に3件ある。この時期を離せば、入札の参加者が増えたのではないか。 ・ 1者でも参加者がいたのは、設計施工一括発注という点がよかったのでは。今、設計をしているところか。 ・ 3回目の不落随契まで進めることなく、2回目までで落札者が決定するように積算などを工夫しないと、今後の契約は厳しくなり、落札者がいなくなる可能性もあるのでは。 ・ 今、労働供給の制約があり、職人がいないような状況である。これをどうするという問題もある。 ・ 国会等で「標準単価」を定めるべきという議論もある。これが実現すると、工事を安く実施させていた側が悪者になる。3回目で落札ということは、この金額で折り合うことを求めているように見られるかもしれない。1者応札かつ不落随契での落札という事象はできれば避けてもらった方がよい。 <p>【R05鶴が台他1団地屋外給水管改修その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該案件のような（団地内の特殊な）工事の入札参加者は減っているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本工事は、団地再生事業における工事調達のため、建替後の住宅に「戻り入居」する時期も決まっている中で、工事完了させる必要があり、入札日をずらせば契約の状況が改善するかもしれないが、事業スケジュール（「戻り入居」時期）が遅延してしまう。そうならないようスケジュールを最短で設定したものです。 ・ 現在、設計は終わり、工事を実施しているところです。 ・ 確かに入札制度全般に関わるところで、人件費や資材高騰の状況下で、現実と制度の間が開いている状況にあります。将来インフレスライド請求することも可能であるので、まだ契約条件はいいと受け取ってもらえているため、結果的にまだ入札参加してもらえているものと認識しております。ただ、この先は相当厳しい状況となることも想定されており、対応を考えていかないといけません。 ・ 4週8閉所の影響は確かにあります。働き方改革で時間あたりどれくらい作業ができるかということを加味できないと、今後は厳しくなります。いろいろな課題が顕在化してきている中、問題意識は持っているところです。 ・ そういう伝わり方をするのはどの懸念があります。全体の中で労務費をどう見ているかは確かに厳しいと考えております。（1者応札、不調不落や不落随契にまで至っているという）事実を積み重ねたベースでどうするか検討をする必要があります。実績を積み重ねつつ、この結果を受け止め、どのようにしていくか検討していかないといけません。 ・ 全体的に設備系の職人が不足しております。また、労働者がその工事現場に行くまでの時間も厳しく労働時間に入れることが求

・前件（豊四季台）でもありましたが、業者に声かけをした際、相手方は職人不足や資材高騰等の今の状況をいろいろと言うと思うが、URとしては、全般の話として、声掛けから得られた問題点などを検証し、予定価格に反映させたり、職人の労働条件等を見直すことなども今後はより必要となってくると思う。

・1物件あたりの工事の価格が上がった場合、URは賃貸住宅の借主に負担をお願いする（家賃を上げる）ことはあるのか。

められている状況で、全体的には、施工できる者が限られています。

・過去経験のある業者などに声掛けはしていますが、労務管理上、遠くの現場にはいけないという話も聞きます。今、施工できている業者しか入札に参加しにくくなってきている状況にあります。

・確かにそうです。入札制度の観点からは、デフレ基調であれば、事業者としては、低い額で応札しても将来的に人件費、資材費等が下がるだろうと読むところですが、物価等が年間数%上がっている現状からしますと、将来的な不安から手を挙げづらい状況であります。

・また、今の入札制度は、入札価格の中で賃上げ相当分がどの程度反映されているか、わからない仕組みになっています。落札率が何%かということは事後にわかっても、予定価格と比してどの部分が切り下げられたかが分かりません。この部分がわからないと、労働条件を改善して人件費単価を上げようとしても、検証のしようがありません。この点で、今の入札制度は、仕組上足りない部分があるかもしれません。

・今後も今の状況が続けられるかは、我々も問題意識をもっているところです。

・公的発注機関としては、4週8閉所をきちんと守りつつ、労働時間も守ることをやったとしても、結果として（総労働時間が減ってしまうために）、労働者の月収自体が下がってしまうと何をやっているという話にもなります。制度を守った上で賃上げも求められているということが悩ましいところです。

・制度的に労務費単価を適正な価格でフィックスするようなやり方を考える必要があり、この点をどのようにして解決していくかが組織としての大きな課題と考えております。

・世の中がインフレ基調であれば、家賃も上がっていくので、コスト負担分を回収できるという前提には立っています。ただ、経済指標の中で家賃は遅効性があると言われており、インフレが急速に進み、行きつくところまで進まないと言われれば家賃も上がらないといったことはあります。

・長くお住まいの方の家賃（継続家賃）は、一般に「粘着性」と表現されるが、簡単に上げ辛い。不動産鑑定をとって近傍の市場家賃が相当上がっている場合は、家賃改定をお願いすることになるが、どうしてもリアルな家

<p>・コストが嵩んだ部分はどうするのか。</p> <p>・前件（豊四季台）でもありましたが、何年か先の状況が読めない中、こういうやり方でやった方が、やり易いのか等について、入札に参加する側に聞いてみるというのではないか。</p> <p>【(URコミュニティ本社) R05パークタウン若宮インターホン設備修繕工事】</p> <p>・辞退者が多い点と、予定価格以下の参加者が1者しかいない点が気になる。予定価格以下が1者しかいないのなら、その者は品質上問題であるかもしれない。予定価格が安すぎということはないか。</p> <p>・指名する際、入札に参加しそうな業者のみ選ぶということはないか。</p> <p>【立川基地跡地昭島地区整地他工事】</p> <p>・施工体制の確認に際して、応札者9者のうち、調査対象基準価格未満で応札した3者がいずれも調査資料を提出しなかったが、その理由は何か。</p> <p>・このような割合で調査資料の提出を辞退してしまう者が出てくることは一般的なのか。</p>	<p>賃相場を反映させることは難しく、時期ずれが生じるため、我々の経営的には厳しくなります。</p> <p>・今のところは、UR全体で利幅がでているのでその中で経営できています。大幅なコスト増となった場合に今後、どうしていくかは課題と考えております。</p> <p>・入札参加者から提案を募るなど、そのような方式に近い入札方法も一部の案件で採用していますが、今の入札制度では対応しきれない部分もあります。ご指摘のとおり長期的なスパンで考えて、どうやったら工事できるかについて、意見を聞いてみるというのも一つだと考えます。いずれにせよ、知恵を出さなければ入札参加してもらえない状況になっている点はおっしゃるとおりであり、考えていかないとはいけません。</p> <p>・本件は、工事費としては、ほぼインターホン取り付けの工賃だけになり、その工賃の競争となっています。この価格で見合う工賃を出せる参加者しか札入れできないという状況です。特に今は、電気系の技術者が不足している状況にあり、工賃も上昇基調が顕著です。結果として1者だけが予定価格以下の工賃で施工可能という結果になったものと認識しています。</p> <p>・入札1回ごとに指名業者を任意で選ぶというのではなく、指名ルールに基づき順番に数社ずつ指名していくやり方を採用しています。指名する者はリストになっており、順番に指名リストを回していくというやり方です。</p> <p>・調査資料は施工体制と品質確保の確実性を確認する為の資料となりますが、入札時点では確実性を示すことが出来るレベルの資料作成が困難であったと聞いています。</p> <p>・入札説明書に施工体制確認の際の提出書類は記載しており、他の工事では提出している者もいますが、全体的には辞退する傾向にあ</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> ・その理由として考えられる点は何か。 ・予定価格はどのようにして積算したのか。 地中障害物の撤去が含まれているが何が埋まっているかわからないのではないか。 ・地中障害物の量などが想定と異なっていたらその分の精算はするのか。辞退理由の中には、工事を進める中で判明する地中障害物量の変動をリスクと捉え嫌った者もあるのではないか。 【令和5年度常盤平団地における緑資源の活用検討業務】 ・比較的目新しいタイプの事業であり、参加者が1者ということだが、入札の書類をとりに来た者は他にいないか。 ・今後に繋げていくため、ヒアリングするとよいのでは。どんな事業であれば入札に参加するか等。 ・こういう案件はコンサルタント業務での発注ではなく、大学などと連携したらよいのではないか。 ・落札率が100%であり、目新しい業務とのことで、予定価格の算出が難しかったのではないか。100%であることを外部から見られた際、予定価格が漏れた等の誤解をされないよう配慮すべき。 	<p>ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入札時点では下請けや資材調達予定先等が決まっておらず確実性を示せなかったということや、低入札での落札の場合、管理技術者と同等の資格要件を有する専任技術者を1人追加配置しなければいけないこと等が辞退に繋がる理由と思われま。 ・土工事に関しては機構の標準歩掛を使用して積算しています。 地中障害物については事前のボーリング調査結果により想定物量を示し積算しています。 ・交付図面や現場説明書に、地中障害物の数量は想定物量であること及び想定と異なる場合は精算変更対応することを明示しております。 ・参加者以外に2者います。 ・本件は特殊な業務との認識であり、事前に調査も行っています。シーズに登録できる業者が4者であり、まだ始まったばかりの制度でもあるため、様子見をされているというのが実態かと考えます。 ・本件は、緑環境の現場を知らないと実施が難しい業務であり、現場対応が必要です。業務体制が確保できないということで、参加を見送られたようです。 ・常盤平団地は、千葉県松戸市にあり、松戸市は大学と連携しているところ。この業務も大学と連携させて頂き実施しています。 ・我々もずっと業務を発注するつもりではなく、大学とは連携し、ゆくゆくは引き継いで欲しいと考え協議しているところです。 ・その点については、その通りです。
--	--

<p>【双葉駅東エリアの賑わい再興・既存ストック活用方策等検討調査業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易公募プロポーザル方式に準じた手続を採用した理由は。 <p>・1者応募であるが、競争性は働いているのか。</p> <p>・評価点が一定の基準に達しない業者を落とす最低ラインは設定しているのか。</p> <p>・評価点が低い場合でも選ばれるのであれば、成果品の品質確保を考える必要がある。業務実施における機構の直接指示や、事後的な成果品のクオリティの検証が必要ではないか。</p> <p>【首都圏郊外エリアにおける新駅周辺のまちづくり検討業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・このようなまちづくりに関する調査業務を受注したい者は、今回受注した者以外にも一般的にいるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務は、原子力被災地域において賑わい再興に向けて地域の担い手の発掘や既存建物等を利用したまちづくりを検討する業務であり、業務の実施にあたり高度な経験や知識が必要となるためです。 ・簡易公募プロポーザル方式に準じた手続は技術提案を比較するもので、その点で競争性は担保されていますが、結果的に1者応募になりました。原子力被災地域における特殊性や難易度が高い業務であるためと認識しております。 ・評価点の最低ラインは設定していません。参加資格として同種業務等の実績を求めており、成果品の品質は担保されると考えております。 ・業務完了時に仕様書に基づき成果物の確認を行っています。また、業務を実施する中で品質確保には留意し機構の指示どおり行われているか確認しています。 ・今回の業務についても仕様書を受け取りに来た者が他に2者ありましたが、実施体制が整わないので入札には参加しなかったと聞いております。
---	---

以 上