合同入札監視委員会定例会議 議事概要

1　開催日　　令和８年９月 18 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）
五艘隆志（大学教授）、中田善久（大学教授）、中村豪（大学教授）、
山部俊文（大学教授）（欠席：氏家宏海（弁護士））

4　審議対象期間　令和８年１月１日～令和８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

別 紙

	意　見・質　問	回　　答
	【三鷹駅前住宅（建替）住宅建設工事】 ・見積もりの提出を求め活用する方式において、複数者から見積もりの提出があった場合、予定価格はどのように作成するのか。	・複数者から見積書の提出があった場合は、各見積の内容を参考にしつつ、機構単価との比較等、内容を精査した上で予定価格を作成します。
	・２回目の入札額は１回目から大きく下がっているが、その要因は何か。	・１回目の入札が予定価格を上回った場合、応札者の積算等の考え方に齟齬がないか確認を行います。本件では、契約締結後に物価変動が生じた場合、スライド条項による協議が可能であることや、機構の積算等の考え方について応札者の理解が進んだことが要因と考えています。
	・複数者と見積協議を行うことになった場合、どのように協議を進めていくのか。	・応札者数に関わらず各者から提出された工事費内訳について、単価や一般管理費等の経費が、機構の積算基準と乖離していないか等確認しながら、各者個別に協議を進めていきます。
	【【ＵＲコミュニティ東日本】Ｒ０８大谷田一丁目他４団地給水ポンプ修繕その他工事】 ・対象団地数や工事規模についてはどのような考え方で設定しているのか。	・過去の発注実績や予定管理技術者が不足している状況等を踏まえ、より多くの工事事業者に参加していただけるような規模となるよう検討を行い、近年は概ね５～９団地を基本に設定しています。
	・工事内容の１つである工業用水配管等撤去工事は施工の難易度が高いと思われるが、積算上考慮はしているのか。	・住宅の共用部における配管撤去と同様の積算となりますが、施工実績の多い給水ポンプ修繕等との大括り化など、入札参加しやすい工事条件の設定に配慮しております。
	・通常の積算基準では対応できないような特殊で難易度の高い内容の工事が発生した場合は、どのように積算を行うのか。	・専門の工事業者等から見積もりを徴収し、積算に反映させる場合もございます。
	・給水ポンプの取替時期はどのように決定しているのか。	・予防保全の観点から、修繕周期を定め、計画的に実施しています。なお、周期途中で故障が発生した場合には、その都度個別に対応しています。
	【Ｒ０８三郷早稲田パークハイツ窓建具改修工事】	

	・入札説明書に工事費内訳書の閲覧が可能とあるが、どのような内容のものが閲覧できるのか。	・新規の工事事業者の方々も参入しやすいよう、契約済みの保全工事について金額・数量の内訳を公開しています。
	・落札者は「一定の関係を有する法人」とのことだが、一定の関係とはどのようなものか。	・機構と「一定の関係を有する法人」とは、総売上高又は事業収入に占める機構との取引額が３分の１以上の法人で、機構の役職経験者が再就職している又は機構の課長相当職以上の職を経験した者が役員として再就職をしている法人をいいます。
	・同年度に契約した類似工事と比較し契約金額が高額だが、理由は何か。また、当該金額は補助金込みのものか。	・本件で工事対象となっている団地は住戸数が多いことに加え、１住戸あたりのサッシ数が多い３・４ＬＤＫの間取りが中心となっているため、工事数量が多いことが要因です。また、契約金額は補助金を含まない金額であり、補助金については、工事費等に対し２分の１の金額が交付されます。
	【【ＵＲコミュニティ東日本】Ｒ０８前田町他１団地鉄部等塗装工事】	
	・指名 20 者に対し応札者は２者と少数であるが、類似工事の場合、他案件も同様の状況なのか。	・応札者が２者だったことは類似工事と比較すると少ない方ですが、過去の類似工事の実績では、令和７年度の平均応札者数は指名 20 者に対し 4.2 者であり、応札者は一定程度存在すると認識しています。
	・「入札方式によらない抽出」とはどのような意味か。	・審議案件を選定する際の対象を入札方式に関係なく選ぶという意味になります。一般競争入札、指名競争入札、企画競争、随意契約といった特定の入札方式に限定せず、全ての入札方式のなかから、抽出担当委員に選定いただきました。
	【令和８年度都市再生機構復興まちづくり支援情報発信業務】	
	・国からの原資等が入っているのか。	・原資に国費は入っておらず、全て機構の費用です。
	・本業務の目的・成果は何か。またその目的を果たす上で、現在の事業者はふさわしいのか。	・本業務の主たる目的は、復興支援だけではなく、機構が復興支援に取り組んでいることを広く知ってもらうＰＲが含まれています。その目的を踏まえると、当該事業者は本業務における受注者として、適当であると考えています。
	・参加事業者が固定化し、交互に受注しているように見えるが。	・公正な審査を経て決定しています。今後は新規の事業者への声かけもしていきたいと考えています。

	【業務効率化に資するＢＩＭ･ＣＩＭ活用方策等検討業務】	
	・ＢＩＭ･ＣＩＭ活用の業務の主旨はなにか。	・本業務は、機構職員向けに建築、屋外設計において、ＢＩＭ･ＣＩＭを活用することを目的としています。
	・一定の関係を有した者との契約が続いているがどのように考えているのか。	・当該事業者は機構の調査業務や設計業務を受注しており、機構の業務全般に精通しているため、受注意欲が高いのではないかと推察します。 また、類似の業務を行っている他社にヒアリングしたところ、業務を行える体制が組めなかったとの回答でした。
	・価格評価点と技術評価点のウェイトはどうなっているのか。	・本業務では、比率を１：２としている。なお、機構として総合評価方式のガイドラインを公表しています。
	【多摩エリア（建替）実施設計その他業務】	
	・入札説明書に「ＢＩＭ（Building Information Modeling）活用をする場合は」とあるが、必須とはしていないのか。	・現時点では、ＢＩＭ活用を必須とはしておらず、提案があった場合は評価を行うこととしています。
	・公募型プロポーザル方式では、技術評価によって特定された１者と見積合わせを実施し、契約金額を決定するとのことだが、２回目の見積合わせで決定しなかった場合はどうなるのか。また、参考業務量を示したりしないのか。	・見積合わせで決定しなかった場合、再度公募を実施することとなります。また、公募時には参考業務量を人工相当で提示しています。
	・落札者は一定の関係を有する法人であるとのことだが、落札者と機構の間に資本関係はあるのか。	・本件の落札者と機構の間に資本関係はございません。

以　上