

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和3年3月24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)
安斉勉(弁護士)、古関潤一(大学教授)、土田和博(大学教授)、中田善久(大学教授)、
中村豪(大学教授)
- 4 審議対象期間 令和2年1月1日～令和2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

(注) 工事の1～3は一般競争入札を、4は随意契約を含めて抽出対象としている。

- 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
1	<p>【R02コンフォール篠崎外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1回目で6者が辞退した理由はなにか。 ・ 参加要件に、当該案件より規模の小さい工事の実績を3件求めているが、この根拠はなにか。 ・ 1回目の入札後に辞退した者の辞退理由はなにか。 ・ 1回目から辞退した者にはヒアリングをした方が良いのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヒアリングは実施していませんが、工事規模が小さく、造園工事等も含むため、比較的に難易度の高い工事で辞退者が出たのではないかと推測します。 ・ 同等の工事实績1件では、参加が困難になってくるので、規模の小さい同種の工事を3件としています。3年間で3件の実績があれば問題ないと考えており、条件が厳しいなどの苦情等はでていませんので、これを採用しています。 ・ 工事費内訳書を見る限りでは造園等に乖離がありました。1回目の最低価格を公表し、2回目に当たってはその価格以下での入札となりますので、これ以上、低い価格では難しいと考えられたのではないかと推測します。 ・ はい、わかりました。
2	<p>【URコミュニティ】R02コーポレート清瀬駅南環境整備（土木）工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1者応札だが、このぐらいの規模の工事（4～5千万円）は人気がないのか。 ・ 3回目で落札できなかった場合はどうなるのか。 ・ 見積合わせの時に、他の参加者の有無は分かるようになっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1億円以上の規模でも2～3者程度ですので応札者の多い工事ではないと思います。 ・ 不落随意契約を採用している場合は2回の入札と2回の見積もり合わせの計4回目までできますので、4回目を行います。4回目で落札しない場合は、不調となります。 ・ 分からないようになっています。
3	<p>【R02グリーントウン美住一番街環境整備（造園）その他調査工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 評価点の「居住者配慮に係る取組み」については、標準は0点か。また落札 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標準を0点として加算をします。落札者は工事に慣れており、良い提案がなされてい

	<p>者は良い点がついている理由はなにか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・技術評価点が高くても、入札金額（価格評価点）によって順位が逆転することはあるのか。 	<p>ると思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・逆転することはありません。
4	<p>【R02元住吉職員宿舎エレベーター改修工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予定価格はどのように設定されたのか。 ・参考見積は何者から取っているのか。 ・エレベーターを製作した社が改修工事を随意契約で受注しているのであれば、類似業務の状況を把握できるのではないか。 ・URの職員住宅は本件の元住吉の他にどこにあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅部門で設定している基準単価を使用し、基準単価に無いものについては、当該エレベーター事業者より参考見積を取り、精査して採用単価としてそれに人工を積み上げて積算を行っております。 ・1者です。 ・この機械に詳しいところは随意契約先となることから、その者から取っています。 ・本社は宿舎を担当しており、宿舎としての類似業務がなかったということになります。 ・百合ヶ丘第二と高島平第一・第三となります。
5	<p>【社宅向けUR賃貸住宅ご契約特典に係るDM送付業務（10月）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広告宣伝業務については、パッケージで企画競争をおこなっているが、今回のDM送付業務のような個別の契約の金額は、いつ事業者から提出されるのか。 ・随意契約の落札率は100%だと思っていたが、過去の類似業務の入札状況を見ると、100%のものとそうでないものがあるのはどうしてか。 ・第3者からは、令和2年度においても自前で積算した方がいいのではないかとみられると思うが、令和2年度においてそうしなかった理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・(株)電通からは、広告宣伝業務にかかる提案を都度いただき、その内容・価格をURが検証し、採否を決めています。 ・落札率が100%でない案件については、自前ですべて積算して予定価格を作成したもので、落札率が100%の案件については、(株)電通からの提案のなかで参考見積という形で徴して、その参考見積の価格部分について、URの方で検証をおこなったものです。 ・今回の案件は、新型コロナの影響で法人契約が大打撃を受けたため、緊急対策でおこなった特別措置です。 いかにタイムリーにお客様に訴求するか

	<p>6 【災害公営住宅の建設工事監理に係る労働者派遣業務（岩手県地区）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・類似業務の入札状況において、多くても応札者が2者に留まっている。競争参加資格を緩和したら応札者が増えるのではないか。 ・業務概要に工事監理に係る職員の支援と記載があるが、派遣労働者は工事監理者ではないということか。 <p>7 【令和元年度今泉・高田地区事業費等執行管理外補助業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この入札は再公募を実施しているが、具体的にはどのように実施したのか。 ・過去の類似業務の入札状況を見ると多くても2者で、平成29年度以降は関係会社が1者応札で落札している。応募可能な者が限られているのではないか。 ・この業務は具体的に何をやる業務なのか。 	<p>ということが求められたため、積算に時間をかけるよりかは、(株)電通から参考見積という形で徴して、価格の検証を行う方法をとることにしました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・類似業務の実績がある事業者にはヒアリングしたところ、競争参加資格で求める実績は満たしているが手持ち業務の状況から派遣労働者を割くことができないという回答でした。 ・震災復興工事の物量は通常地元で行われている工事量に比べて途轍もなく多く、事業者の人員不足がそもそもの背景にあり、競争参加資格を緩和しても応札者が増えるという状況ではなかったと思われます。 ・派遣労働者は建築士法上の工事監理者ではありません。 <ul style="list-style-type: none"> ・当初公募で関係法人1者の申込だったためいったん中止し、再公募では申請書提出期限を5営業日長くとり、実績要件についても当初公募より2年間伸ばすといった形で新たに設定しました。 ・本件の公募時期は令和元年度以降で、復興事業も収束に向かい各社ともに東北に配置していた拠点及び技術者を引き上げつつあること、また近年各地で多発している災害対応で人員がとられていることがあり、なかなか参加が難しいという点が考えられます。 ・事業費等の執行管理資料の作成について説明すると、機構は陸前高田市から高田地区、今泉地区それぞれ約10の事業を受託していて、それにかかる工事費を事業毎に、また年度毎に仕分けるという業務です。
--	---	--

	<p>・そういった業務は関係会社以外が実施することは難しいのではないかと。</p>	<p>・今までに機構のニュータウン事業で類似業務をした実績がある関係会社は業務経験上、長けているとは思いますが、本業務内容は費目を仕分けるという単純作業とも見做せるため、その他のコンサルタント事業者でも最初に機構側が説明すれば実施できる内容です。</p>
--	---	---

以 上