

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 平成 30 年 6 月 29 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)
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)
- 4 審議対象期間 平成 29 年 1 月 1 日～平成 30 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 (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	指名競争入札	1 件 (1 件)
	5	入札方式にかかわらない抽出	2 件
業 務 等	6	落札率が高い契約	1 件
	7	一者応札・一者応募の契約	1 件
	8	一定の関係を有するものとして情報 公開対象法人との契約	1 件
抽 出 件 数 (計)			9 件 (2 件)

(注 1) 工事の 1～3 は一般競争入札を、5 は随意契約を含めて抽出対象としている。

(注 2) 抽出件数の()書は、事務所の分任契約担当役の発注で内数である。

- 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>【URコミュニティ本社】H29-幕張BTミラリオ他3団地ごみ貯留排出装置修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・請負業者はどのような工事を扱っている業者なのか。 ・過去の類似業務の入札状況から、参加する業者は1～2者程度に限られるような修繕工事なのか。 ・技術者の競争参加資格において、建設業法第26条に規定する国家資格とは具体的にどのようなことなのか。 ・建設業法第26条に規定するといった記載では資格の範囲が明確ではないため、技術者レベルが確保できる記載に考えていただきたい。 ・製造メーカー以外にも参加できるような工夫をしていただきたい。 ・予定価格の算出は、製造メーカーの見積りを採用しているのか。 ・今後において本件のような修繕工事の入札方式の見直しを行う際には、価格交渉を実施できる方式を取り入れることを考えていただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の修繕工事対象のごみ貯留排出装置の製造メーカーになります。 ・修繕対象機種の製造メーカー以外の業者は、当該システム特有の技術的ノウハウがないことから、修繕工事は実施出来ないとのことであり、製造メーカー以外の業者の参加が難しい工事と考えられます。特に、当該案件については、行政管理の収集センターとの制御システム等もあり、他の製造メーカーあるいは独立系の修繕工事業者でも参加が難しかったものと思料されます。 ・経験年数を10年有する者になります。 ・御意見として承ります。 ・製造メーカーが技術的ノウハウを持っていることもありますが、業界の状況も見ながら検討していきたいと思います。 ・本工事の積算については、UR都市機構 保全工事積算基準に基づき積算を行っていますが、基準では、工事価格の算出については、製造メーカーを含む複数の専門工事業者から複数回見積書を徴収して決定することとなっています。当該ごみ貯留排出装置の製造メーカー以外からの見積書の提出が得られず、当該製造メーカーである請負業者の見積金額を積算根拠としていることから、業者からすると予定価格をかなりの精度で類推することが出来たと思われれます。 ・御意見として承ります。

<p>2</p>	<p>【大宮西部地区10-1号線外整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1者応札になった理由を推測はしているか。 ・応札者の少ない年末発注を避け、また翌年度完成にできなかったのか。 ・電子入札だったのか。 ・事業者の声掛けはしなかったのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市との協議に時間を要したことにより、発注が年末近くになりました。図書を購入した事業者にヒアリングしたところ、人員や体制が確保できなかった、とのことでした。 ・すでに換地処分を終えており、29年度末の整備完了に向けて発注する必要があったので、この時期になりました。 ・電子入札ではありません。 ・声掛けしていません。機構では、HPで掲示や、発注予定情報を団体や業界紙等へ提供しています。
<p>3</p>	<p>【H29-行田外1団地排水設備改修調査工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・技術開発等業務で調査する工法は、本工事で実施しているのか。 ・今回の工事に、2つの調査を行わせた理由は何か。 ・排水管再生工法はどこかの業者が特許のような権利を取得している工法であるとすると、その業者を下請けとして施工させることは、本件の請負業者以外においてもできるものなのか。 ・1者応札となった理由は何が考えられるか。 ・入札の実施は、電子入札で行うことが一般的なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管再生工法は、本工事で初めて実施しています。また、サイホン排水工法は、平成28年度に他団地において既に実施しています。 ・今回の2つの工法による工事を実施することで、居住中の住戸内の工事をスムーズに行うことができるように調査結果を今後において活用していきます。 ・どの業者でも下請として施工させることはできます。なお、下請については、請負業者による申請をチェックした上で妥当であれば承諾するということとなります。 ・行田団地での洗濯排水設備改修工事が居住中の住戸内に立ち入っての工事を含むこと、施工の過程等を通じて、新たな改良部材での施工の検討や、設計・施工基準の充実化、工事工程の効率化等に係る調査を行うことが敬遠されたのではないかと思います。 ・工事の入札は、指名競争入札を除き、電子入札で実施することが一般的です。
<p>4</p>	<p>【URコミュニティ本社】H29豊島五丁目団地1号棟他1棟手摺・建具等塗装工事】</p>	

<p>・本工事入札における低入札価格調査を実施して、履行ができるとした理由はどのような内容であったのか。</p> <p>・塗装箇所は、住戸内に立ち入る箇所はあるのか。</p> <p>・落札者以外にも調査価格を下回る金額で応札した業者が複数者いることを含めて、落札率が比較的低い要因は何か。</p> <p>・今回の入札は、不調によって再指名による入札ということであるが、入札時期が辞退理由となることがあるのか。</p> <p>5 【大手町地区補助158号線下水道その他工事】</p> <p>・会計実施細則第370条に基づき随意契約を行ったとのことであるが、どのように受注者を選定したのか。</p> <p>・予定価格はどのように算出しているのか。</p>	<p>・当該請負業者から、調査書を提出させてヒアリングを実施した結果、同種工事の実績が豊富であり、熟練した協力会社の作業員を配置し、長年取引のある資材購入先から廉価で材料を調達することができること、また、協力会社の保有する仮設資材を利用する事ができたことで、工事費を最大限圧縮したとの内容であったため、適合した履行がなされると判断し、落札決定しました。</p> <p>・玄関ドア内側塗装等住戸内に立ち入る箇所がありますので、入居者との調整も必要な工事になります。</p> <p>・本工事は、第4四半期の発注で工期が年度跨ぎであったことから、他の受注工事の合間等が生じた一部の者の受注意欲が非常に高まったと思料します。</p> <p>・工事時期の繁閑の差が入札手続に影響することもあるかと思います。</p>
<p>6 【八戸新都市地区西白山台法面復旧工事】</p> <p>・参加要件「その他」にし、「土木」を入れなかった理由はあるのか。「土木」を登録すると自動的に「その他」にも登録されるのか。</p> <p>・台風後などで、緊急性があったと思うが、なぜ一般競争で発注したのか。</p> <p>・辞退者がでた理由を推測しているか。</p>	<p>・随意契約の協議を行うに当たり、地区事情等に精通し、隣接地で施工中かつ当該工事に関連している施工業者を選定し、意向確認を行いました。</p> <p>・見積りを徴収し、業者へヒアリングを行い金額の妥当性を審査して予定価格を算出しました。</p> <p>・草刈等の宅地管理を含むので「その他」としました。「土木」登録者が自動的に「その他」登録にはなりません。入札に当たって「その他」に登録すれば入札に参加できます。</p> <p>・応急の対策はしていたので、広く参加者をもとめるため、一般競争にしました。</p> <p>・入札前の辞退者は、人員、体制が整わなかったとのことでした。2回目入札時の辞退者は、1回目がいっぱい額ではではないかと推測します。</p>

<p>7 【UR賃貸住宅募集等業務（UR松戸営業センターグループ）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予定価格の設定は見積りによるものか ・予定報酬係数は公表しているか。 ・請負業者はURと一定の関係のある法人か。 ・平成25年度の松戸営業センターは他のUR関係業者と思われる業者が受注しているが、請負業者とはどのような関係なのか。 ・本件は総合評価方式だが、UR賃貸住宅の募集業務に一定の技術力は必要か。 ・過去の入札状況を見ると、URグループ以外の事業者も参加している場合があるので、技術力があれば、URグループ以外の会社でも参加できるということか。 ・予定報酬係数は、予定価格に当たるものだと思う。予定価格については、自治体ごとに公表するしないの差があるものの、今は割合公表しない形になっていると思うが、本件において、公表する必然性はあるのか。 ・1者応札であれば、公表されている予定報酬係数で応札してしまうことにもなりかねないのではないか。 ・他の工事や業務で予定価格が公表されている場合は多いのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・機構の積算基準により、独自に積算しています。 ・公表しています。 ・そのとおりです。 ・平成25年度の請負業者は、平成25年度の秋に本件請負業者と合併したため、現状、本件請負業者が業務を履行していたところであり、今回改めて本件請負業者が応札し、落札したところです。 ・不動産知識はもとより、UR賃貸住宅独自のルールやシステムをある程度知っておいていただきたいことを条件にし、技術評価点として評価する総合評価方式としました。 ・そのとおりです。 ・予定報酬係数は、従来要した費用を基にして、民間事業者にお支払いした報酬額を割って算出しているものなので、次の業務については、それ以下で履行していただきたいため、示したものです。 ・そもそも1者であるかどうかは事前には業者には分からないもので、本件に関して言えば落札した業者が1者である可能性を推察した結果では。基本的には競争が働けば予定報酬係数を下回る金額で入札するのが通常だと思われま。公表自体に関しては妥当だと思っておりますが、本件に関しては結果的に業者が来なかったために削減効果が生み出せませんでした。 ・公表されている場合はありません。
---	--

<p>8</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・予定価格そのものではないにせよ予定報酬係数を公表しなければいけないのか。 <p>【四谷駅前地区再開発事業における内装管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合評価方式の一般競争入札によらず公募型プロポーザル方式を採用した理由は何か。 <ul style="list-style-type: none"> ・公募型プロポーザル方式の場合は、複数の者が応募してくる可能性があるのか。 ・1者応募となった理由はどのようなことが考えられるか。 ・本件の受注者はJVだが、JVの構成員のそれぞれの業務分担はどのように定められているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務はいろいろな行政改革の関係で民間にも開放して業務を実施させるべきという議論がある中で、一定のメルクマールとして報酬係数を示して民間業者に参入を促してはどうかという話を受けてこういうやり方を取っています。 <ul style="list-style-type: none"> ・本業務は、内装工事スケジュールの管理調整、内装設計・施工調整を業務の仕様として想定していますが、当地区のように権利者が多く、用途が多岐に渡る施設建築物を整備する場合には、権利者等との円滑な対応やスケジュール調整等の難易度が高く、機構のみでは適切な仕様内容の設定が難しかったため、業者からの提案を受けることにより的確かつ円滑な再開発事業の進捗が期待できることから公募型プロポーザル方式を採用しています。 ・公募方式なので複数の者が応募してくる可能性はあります。 ・内装管理業務の対象となる床の用途が多岐にわたっており、かつ、それぞれの業務の専門性が高かったことから、応募に慎重になったのだと思います。 ・JVの構成にあたっては、各構成員の間で協定を結び業務分担を定めています。
<p>9</p>	<p>【オフィスレイアウト検討等業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合評価にはしなかった理由はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務は、当機構にはないノウハウを求めるもので、企画や内容を最大限重視し選定したかったため、企画競争としました。

以上