

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和4年3月23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）
安齊勉（弁護士）、金井貴嗣（大学教授）、古関潤一（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3年7月1日～令和3年12月31日
- 5 抽出件数

入 札 方 式			抽 出 件 数
工 事	1	落札率の高い契約	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契約	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、企画競争を、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	【(仮称) 赤羽台情報発信施設建設工事】 ・ 木造を含む混構造耐火建築物は、今後 も推進するのか。 ・ 木材は国産を条件としているのか？ ・ 優先交渉権者が決定すれば以降の価 格交渉などの手続きはその１者で行 うのか。また、どの時点で入札を行う のか。 ・ 価格交渉はなにを行うのか。 ・ 上限価格が途中で変わった理由はな にか。 ・ 上限額はどこで伝えているのか。ま た、上限額はどのようにして妥当性を 確認しているのか。	・ 集合住宅では、騒音等の技術的課題もある ため、当該施設の整備で知見を深めること としています。 ・ 産地の指定は行っていません。 ・ 技術協力業務、価格交渉は優先交渉権者と の手続きになります。価格交渉が不成立と なった場合は、次点の者と改めて技術協 力、価格交渉の手続きを行う仕組みとなっ ています。なお、入札については、有識者 会議にて、価格交渉の妥当性の審議がされ た後に手続きを行います。 ・ UR で目標価格を示して、実施設計を進めま す。その中で、工事業者から施工の観点か ら技術提案をいただきます。機構は、公的 な基準による積算を行うので、工事業者と 価格が合わない部分は、数量・単価の確認 や仕様変更などによる価格交渉を行って います。 ・ 実施計画で面積、建物高さが増加したこと と、ウッドショックによる材料費の高騰が 理由です。 ・ 公募時点で伝えています。上限額は有識者 委員会の中で確認をしていただいています。
2	【R 0 3 町田山崎団地第 2 集会所広場 改修等（造園）工事】 ・ 低入札調査をした結果はいかがだっ たか。 ・ 今回、低入札であったが、次回公募す る際の予定価格はどう設定するのか。	・ ヒアリングでは、現場の近傍の事業者であ り、経費等にゆとりがあった。とのこと でした。 ・ UR は各工事単価の積み上げで積算しま す。次回以降も一から積み上げます。
3	【R 0 3 牧の原団地 1 － 1 9 号棟他 3 棟窓建具改修工事】	

4	・落札者は一定の関係を有する法人であるがどのような関係か。 ・一者応札になった理由はなにか。 ・次回以降、応募者を増やす工夫はあるか。 【R03袖ヶ浦団地2-2-6号棟他8棟耐震改修その他工事】 ・辞退者はどの時点で辞退しているのか、 ・辞退者数が多いのはなぜか。 ・一定の関連を有する法人が複数者応募することは多いのか。	・当機構の管理職を経験したOBが役員で在籍しており、売上額の一定割合が当機構のものです。 ・ヒアリングを実施したところ、管理技術者の配置が難しいとのこと。 ・工事時期がかぶらないように調整を行いたいと思います。 ・入札前に辞退しています。 ・ヒアリングを実施したところ、技術者の確保が難しい。店舗部分の耐震改修の難易度が高い。とのことでした。また、入札前に他の工事を受注して辞退したことも考えられます。 ・URの仕事を多く受注している事業者ですから、しっかり内容を理解して参加していただいていると思います。
5	【R03花見川団地9-8号棟他33棟外壁修繕その他設計】 ・指名の基準は機構の求めている事業者を指名できているのか。	・機構では、建設コンサルタント等希望調査を実施して、要件を満たしている事業者を募っています。これによって指名競争を実施しています。
6	【令和3年度位置情報入力システムの改修業務】 ・今回の業務について、一者応札となったのはシステムを開発した者しか対応が出来ないからか。 ・開発後のシステムに不具合が生じたらどのような対応となるのか。システム開発をした業者と改修を行った業者が異なる場合の対応についてはどのように進めていくのか。	・システムを開発した者以外でも技術的には改修は可能ですが、他者が開発したシステムに対応出来る技術者の確保が非常に困難であるため他者の応札がなかったと考えています。 ・開発した者以外が改修業務を受注して、障害が発生した場合については、その障害の原因がシステム開発をした業者と改修を行った業者のどちらにあるのかを調査いたします。

7	・システム開発後、開発業者が運用を行うのか。 【令和３・４年度建築材料試験・データベース作成業務】 ・前回業務と比較すると予定価格が上昇しているがその理由は何か。 ・試験体１年間１５００本となると大体何日程度かかる業務になるのか。 ・競争参加資格について、「平成２３年度以降に同種業務を行っていること」という制約により特定の業者に絞られてはしまわないか。 ・技術者に求める資格については一級建築士などに限らず、コンクリート診断士などの資格は検討出来ないのか。	・システム開発後は、別発注で同システムの運用業務を発注しています。 ・前回業務と比較して、技術者単価が２～３％上昇している為です。 ・おおよそ１００～１５０日程度であると想定しています。 ・ＵＲでの経験のみを求めているのではなく、ＵＲ以外からのコンクリート診断に関する受注も資格として認めている為、特定の業者に限られてしまうことはないと考えています。 ・現在、そのような資格についても認めていく方向で内部で検討中です。
---	---	--

以 上