

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3月24日（火）

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）

金井貴嗣(大学名誉教授)、五艘隆志（大学准教授）、中田善久（大学教授）、中村豪（大学教授）（欠席：氏家宏海(弁護士)）

4 審議対象期間 令和7年7月1日～令和7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

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
	【R07大麻園町団地1号棟他10棟外壁修繕その他工事】 ・過去発注した類似工事では多くの者が応札しているが、本件は一者応札となっている。何か理由があるのか。 ・本件も含め、北海道での過去数年間の外壁修繕工事については、落札者が同一の者である。何か理由があるのか。 ・過去の北海道の団地を対象とした外壁修繕工事は、契約時期が第4四半期に集中している。別の時期での公募も試みることでより競争が生まれやすくなるのではないか。 【R07プラザシティ新所沢けやき通り他2団地給水施設改良（直結増圧化）その他工事】 ・本件は、比較的離れた場所にある3団地を対象としており、かつ、給水施設改良工事と汚水処理施設改修工事といった工事を一括で発注しているが、難易度が上がったりしないのか。 ・複数工事を一括しての発注が増え、小さなボリュームの工事発注が減少する	・本件は北海道の団地を工事対象としています。機構は北海道での工事発注件数が少ないことから、北海道地場の工事事業者から関心を持たれにくい状況にあります。機構全体の管理戸数70万戸のうち、約40万戸は当本部の管理となっていますが、北海道での管理戸数は約7,000戸にとどまり、頻繁に工事発注を行うことができません。そのため、北海道の工事事業者は機構の工事ではなく、他の公共工事等を優先してしまうという事情もございます。 ・落札した工事事業者は、北海道での機構の発注工事に多く参加しているため、工事内容等に精通しているものと推察します。過去5か年以前の発注案件では、その者以外の工事事業者が落札している工事もあり、特定の工事事業者のみが優位となっている状況ではないものと考えます。 ・工事事業者へヒアリングしたところ、北海道では雪の降る12月～3月の期間は工事ができないため、雪解け後の第1四半期が始まってすぐに工事が開始できるよう、前年度の第4四半期中に契約締結まで完結させたいという要望があります。そのため、現在の契約時期が最も効率的と考えております。 ・全国的に管工事の技術者が不足している状況を踏まえると、各工事を個別に分割して発注するよりも、本件のように一括して発注し、必要となる管理技術者の人数を抑える方が、工事事業者の受注意欲を高められる点で適切と考えます。また、汚水処理施設改修工事につきましては、施設自体は特殊であるものの、工事内容はポンプ等の取替えといった単純なものになりますので、工事の難易度が上がるものではありません。 ・機構としても業界全体の成長にも目を向けるべきと考えております。機構の業務受託者

と、中小の工事事業者の技術力が育たず、業界として更に将来の技術者不足を招いてしまう懸念はないか。 ・本件は、共同企業体による参加も可能としている。本件工事の予定価格は約4億円であり、必ずしも大規模な工事とはいえないが、このような規模においても共同企業体での参加は見込めるものなのか。 ・落札者の技術評価点は20点満点中10点となっており、比較的低い評価であるように見えるが、技術力に問題はないのか。 ・技術評価点の評価体制は、どのようにしているのか。 【R07 蒲田本町一丁目他1団地窓建具改修工事】 ・本件の工事内容は、フローリング等他の箇所の住戸改修は実施せず、窓建具のみを複層ガラス化するものという認識でよいのか。 ・なぜフローリング等他の箇所の改修工事と同時に実施しないのか。同時に改修した方が工事費を抑えることができるのではないのか。 【令和7年度除排雪工事Eブロック】 ・本件は単価契約とのことだが、入札価格は総価となっている。実際に工事受注者に支払う工事代金はどのようになっているのか。 ・除排雪工事を実施するためには、特殊な技術や車両が必要となるのか。	である株式会社URコミュニティが発注する工事につきましては、小さなボリュームでの工事発注も適切に実施するよう努めているところです。 ・実際のところ、この程度の規模感の工事で共同企業体での参加はない状況です。参加者の間口を広げ、参入機会の拡大を図るという観点から、共同企業体による参加も可能としております。 ・本件の評価基準は、工事の施工計画に重きを置くような配点基準としています。このような基準に基づく評価としましては、他の工事事業者と比較しても高い評価点となっており、技術面での問題はないと考えます。 ・東日本賃貸住宅本部が発注する工事につきましては、役職員で構成された複数名の評価委員により評価を行い、技術評価点を決定しております。 ・ご認識のとおりです。 ・窓建具の複層ガラス化は、国土交通省が建築物のエネルギー消費性能の向上を目的に推奨しているため、機構は本工事の実施をいち早く進めていく必要がございます。そのため、改修の難しい居住中の住戸も対象とし、先行して窓建具の改修を進めているところになります。 ・入札価格は、過去3年間の数量実績を基に算出頂いています。本工事の工事代金は、単価表に基づき実施して頂いた分をお支払いしているところです。 ・工事の実施には除排雪を行うことができるブルドーザーが必要となります。工事事業者からは、そのような特殊車両の調達や維持費用の負担感が大きいとの意見もありましたので、先行投資や人材の確保を行いやすいよ
--	---

・除排雪工事については、過去の契約実績を見ると、各ブロック毎年同一の者が落札している。何か理由があるのか。 【令和7年度URまちとくらしのミュージアム震災復興企画展等業務】 ・なぜ随意契約としているのか。この業務を個別発注することはできないのか。 ・ミュージアム関連の業務は全てこの者が受託しているのか。 ・随意契約の根拠について、より明確な説明とする必要があるのでは。 ・過去の入札実績では落札率が100%ではない契約もあるが、随意契約の場合であっても落札率が100%にならないこともあるのか。 【令和7年度システム監査業務】 ・過年度の入札実績において落札率約31%の年があるが、調査基準価格は設けていないのか。 ・本件に入札参加可能な者は沢山いるか。 ・一度受注した者が有利な業務であるか。 【令和7年度埼玉エリアにおける整備敷地の利活用方策検討業務】 ・本件の発注内容は、機構が団地再生の	う、過年度は単年での発注としていたところ、今年度からは3年分を一括で発注するよう変更しました。 ・本件の工事内容は、24時間体制を必要とすることから、各ブロックの応札者がブロック近傍に事務所を有する者に固定化されやすい傾向にあります。しかし、機構としましては、より競争性のある入札の実現を目指しておりますので、公募内容の見直し等を継続して実施していきたいと考えております。 ・本随意契約の元となっている施設運営管理業務は、企画提案競技方式により公募し、事業者を特定しています。本件のような企画展などの個別イベントについては、業務の性質上ミュージアムの管理運営と切り離せるものではなく、また当初の施設運営管理業務の契約時にイベントの具体的な内容を特定できるものではないため、都度個別に契約することを予め約定しています。 ・そのとおりです。 ・承知いたしました。 ・随意契約であっても、参考見積を取得するなどした上で予定価格を作成し、見積合わせを実施している。必ずしも100%となるわけではありません。 ・役務発注においては、調査基準価格を設けておりません。 ・参加資格の一つである「システム監査企業台帳」の登録事業者はおよそ60社います。 ・そのような性質の業務ではありません。 ・受注者には、ヒアリングの実施等により、
---	---

計画を立てる上での事前調査等補助の実施と認識しているが、受注者はどのようなことをするのか。 ・過去の類似案件では民間事業者が契約相手方となっていたり、複数社応札になっているものもあるが、本件が関連会社であるURリンケージの1者応札となっている理由はあるか。	機構が事業計画を検討する上で必要なデータ収集や、行政協議等に必要な資料作成の補助を行って頂いております。 ・本件の発注内容には、団地再生計画の補助として建築基準法上の一団地認定適用の解除に係る検討という特殊かつ経験を要する業務を含んでいる点が理由と推察します。
--	--

以 上