

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12月17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）、金井貴嗣（大学教授）、古関潤一（大学教授）、中村豪（大学教授）、
（欠席：中田善久（大学教授））
- 4 審議対象期間 令和2年7月1日～令和3年9月30日
- 5 抽出件数

入 札 方 式			抽 出 件 数
工 事	1	一者応札・応募の契約	1 件
	2	指名競争入札	1 件
	3	落札率が高い契約	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>【ヌーヴェル赤羽台(建替)第10住宅(F1先工区)建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> 一者応札となった理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> 同一団地内で多くの工事が同時に行われていること、立体駐車場を挟んだ2棟の建築工事であること等により、難易度が高くなったことが要因と考えられます。
2	<p>【URコミュニティ本社】R03谷津パークタウン壱番街他7団地給水ポンプ等修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> 件名にある「URコミュニティ本社」とは何か。 このエリアの同種工事について、過去には発注時期がずれることがあるが、今回、同じ時期になった理由はなにか。 事業者の規模によっては、同時期の発注にならなければ、技術者が確保でき、多くの工事に入札できる者がいるのではないか。 指名競争にしている理由は何か。 辞退者が多いのはなぜか。 	<ul style="list-style-type: none"> URの関連会社「URコミュニティ」が発注したものです。一定額以内の工事の発注を受託しており、URの入札監視委員会の対象となっております。 なるべく年度の早い時期に発注したいと考えたため、今回は同時期になりました。 他にも管工事は多数あり、年度内に工事を終了させるためには上半期の発注時期になり指名が重なることがあります。発注時期を調整することは今後検討したいと思います。 一般競争もできますが、中小事業者の受注機会を確保するため、指名競争としております。 他の工事を受注すると技術者が確保できないことや、ポンプの工事は、ポンプ製作業者と付き合いのある事業者に強みがあるためと考えます。
3	<p>【令和3年度小規模修繕工事(札幌-5)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 落札率が100%になった理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> 本件は単価契約であり、入札額を定める単価契約表は相手に渡しています。また、3年間の想定数量、経費率表も開示していますので、予定価格を推察することは可能になっています。

	<ul style="list-style-type: none"> ・他の類似業務では、必ずしも100%ではないようだが、理由は何か。 ・外部からは、予定価格が外に漏れているように見えないか。 ・類似業務について過去も一者応札があるが、同じ事業者が請負ってきたのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ライバルがいることを想定して金額を下げての入札、端数を切り捨ての入札などが想定できます。 ・すべての積算根拠を開示して、できるだけ多くの者に参加してもらう趣旨でやっています。外部からそのようなご指摘があった場合には、URとして説明責任を果たす必要があると思います。 ・そうです。今回から、参加要件の中で監理技術者の要件を緩和するなどしていますが、今回は効果が現れませんでした。更なる方策の検討は必要と思います。
4	<p>【令和3年度王子五丁目他リニューアル等工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同種工事で15件とも一者応札であった理由は。 ・3年間の履行期間が事業者の負担になっていないか。単年度で発注して事業者の反応を見るなど試してみたいかがか。 ・単価契約とのことだが、予定数量分は約束されているのか。 ・事業者は、職人を抱えており、工事件数が出ないのであれば契約したくないのではないか。 ・類似工事で、前回と今回、ほとんど同一エリアで同一の事業者が契約している背景は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリング等で技術者が少ないと聞いていますので、参加要件の中で監理技術者の要件を緩和するなどしました。一者応札の理由としては、リニューアル工事は木部など大工仕事になることが多くあり、これらの職人が地場に張り付いており、流動性がないのではと思います。 ・参加要件の緩和はこれまでも行ってきたところですが、全社統一でやっていますので、事業者へヒアリングなどした上で、本社に問題提起をして検討してまいりたいと思います。 ・工事が発生した分のみです。 ・リニューアル用の住戸はある程度ストックするので、一定程度の工事は発生します。 ・事業者は地域性により手慣れた団地に参加する傾向だと思います。
5	<p>【文書保管(デリバリーサービス付きトランクルーム賃貸借)等業務(宮城 第3期)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文書保管はその業務の特性を考えると、業者が頻繁に変わるより長く預け 	<ul style="list-style-type: none"> ・震災復興事業は時限立法的な業務であり、復興事業の収束を勘案しているため1年

	<p>るほうが好都合な気がするが、今回1年余りの期間としたのはなぜか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予定価格はどのように積算したのか。 ・ この文書保管業務は予定価格を推測するのが難しいのか。 <p>6 【令和3・4年度賃貸敷地に係るアセット管理等業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入札経過を見ると1回目から2回目の間に入札価格が大幅に下がって予定価格をぎりぎり下回っているが、これは下がるべくして下がったのか。それとも、たまたまなのか。 ・ 技術評価点の評価結果は公表されるのか <p>7 【令和3年度宅地業務における事業完了地区技術支援業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ これまでの入札状況について質問するが、今回応札した2者以外に応募する者はいるのか。 ・ 技術評価点の差が大きくなっているが、技術評価点と価格評価点の差はどこまで妥当なのか。 ・ 技術評価点の項目や配点は、入札の案件ごとに異なるのか。 ・ 過去の技術評価点の実績は、入札参加者にわかるのか。 	<p>としております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同様の業務を実施している複数の事業者に参考見積りを依頼し、当該平均値を積算価格として採用しております。 ・ おそらく業者も当機構のHPをみて推測していると思われそうですが、どういう判断で入札価格を決定しているかは、当方ではわかりかねます。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 1回目の入札の後、2回目の入札に至るまでの間に、1回目の応札者2者に対して業務内容の説明を行っていますが、その結果、内容に対しての理解が進み、落札されたものと推測しています。 ・ 入札経過調書で公表されます。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2者以外の者で応札された者もいます。 ・ 技術評価点については、複数の評価委員により公正に評価を行っており、妥当なものと考えております。 ・ およその配点はガイドラインで定められていますが、評価項目の内容は案件ごとに違います。 ・ 過去の技術評価点の実績は、入札後には、入札経過調書が公表されるのでわかります。
--	--	---