

入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和4年5月30日（月）
- 2 場所 都市再生機構九州支社 第1会議室
- 3 委員
[委員長代理]
森部節夫（弁護士）
[委員]（五十音順）
大枝良直（大学准教授）、山口謙太郎（大学教授）
※井上憲男（一般財団法人顧問）委員長は所用により欠席
- 4 審議対象期間 令和3年10月1日～令和4年3月31日
- 5 抽出件数

	入札方式別	抽出件数
1	一般競争入札方式・詳細条件審査型一般競争入札方式のうち、一定の関係を有するものとして情報公開の対象となっている法人との契約（工事）	1件
2	一般競争入札方式・詳細条件審査型一般競争入札方式のうち、落札率の高い契約（工事）	1件
3	一般競争入札方式・詳細条件審査型一般競争入札方式のうち、一者応札・応募の契約（工事）	1件
4	指名競争入札方式（工事）	1件
-	随意契約方式（工事）	該当なし
5	一定の関係を有するものとして情報公開の対象となっている法人との契約（業務等）	1件
6	落札率が高い契約（業務等）	1件
7	一者応札・応募の契約（業務等）	1件
	抽出件数（計）	7件

- 6 委員からの意見・質問それに対する回答
別紙のとおり。
- 7 委員会による意見の具申又は勧告の内容
なし。

以 上

	意見等	回答
1	<p>【R4－星の原ほか15団地植物管理工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・技術評価点の評価項目における、一部の高配点の項目について、段階的な採点を行わないのか。 ・落札者の入札価格が非落札者の入札価格よりも高いにもかかわらず、価格点が上回っているような評価値に見えるのはなぜか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該項目は標準を超える具体的、効果的な提案に対して「加点」をするものであり、標準的な提案については加点されない。採点方法は、全社で統一されたものなので、ご意見は本社に申し伝える。 ・本案件では、「技術評価点」「価格評価点」に加え「施工体制評価点」を加味して評価値を算出しているためである。施工体制評価点とは、工事品質の確保等のために施工体制確認を実施し、その結果を点数化したものである。
2	<p>【R3－大名第二団地外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の状態は事前に調査したうえで公募しているのか。また、修繕量が増えた場合はどうしているのか。それは予め記載しているのか。 ・「予定価格を超えて応札した者」が「予定価格内で応札した者」より総合評価値で上回った場合であっても、後者が落札者となるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査を行い公募している。想定を上回る修繕が必要となった場合は、変更契約で精算することとなり、その旨は仕様書に記載している。 ・総合評価方式の場合、予定価格を下回る価格で応札した者の中から、最も総合評価値の高い者が落札者となる。
3	<p>【R4－徳力ほか18団地植物管理工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なぜ一者応札となったのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格要件である「造園A等級」の事業者が福岡地区に多く、北九州地区には少ない状況にあるためと考えられる。
4	<p>【URコミュニティ】R3－新下関団地4号棟ほか2棟屋根防水修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし 	

<p>5</p>	<p>【UR賃貸住宅募集等業務（UR福岡営業センターグループ）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価項目は公開されているのか。 ・当該落札者以外の業者が落札した実績はあるのか。 ・「UR賃貸ショップ博多駅前」と一体の入札になっているが、別々に公募した方が参入しやすかったのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公開している。 ・九州支社では無いが、他の支社等では落札した実績がある。なお、九州支社においても、現地案内所業務の入札では当該落札者以外の事業者が落札している。 ・同ショップと一体の公募としたのは新型コロナ等のパンデミック対策である。UR福岡営業センターが一時閉鎖となった場合には、同ショップを臨時の代替店舗として使用することを想定しており、このような緊急時における個人情報を含む書類や情報の受渡し、業務従事者への指揮命令等を考慮し一体としたもの。
<p>6</p>	<p>【【URコミュニティ】R3一室住団地屋根防水修繕工事ほか2件監督業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・履行場所が多岐に亘るが、監督員が現地を訪れる頻度はどの程度か。また、業務の履行をどのように確認しているのか。 ・各応札者の入札価格に開きがあるが、どのような理由が考えられるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・訪問頻度は月1回程、業務の履行は写真を含む報告書の提出等により確認している。 ・一般論として、年度末にかけて当該年度の受注量の見通しが立つにつれ、受注量が十分な者は無理に価格を下げてまで応札してこないことが多く、このことが応札者間の入札価格に開きが生じた一因と考えられる。
<p>7</p>	<p>【若久団地団地再生事業（全面建替）環境影響評価に係る供用後事後調査業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事前調査から続く継続的な業務であり、効率性の観点からも、このような業務は随意契約にしたほうがよいのではないか。 ・全面建替はいつから実施しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・随意契約は真にやむを得ないものに限定されており、それ以外は全て競争入札とすることが求められている状況である。ご意見は本社に申し伝える。 ・平成24年からである。敷地の約半分はUR賃貸として建て替えし、残りは宅地や病院等に用途転換している。