

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 3 月 8 日 (木)
- 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)、
中村 豪 (大学教授)
- 4 審議対象期間 平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 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 (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

別紙

	意見・質問	回答
1	<p>【千葉市総合スポーツ公園第4工区整備工事その4】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1者辞退しているが、その理由は聞いているか。 ・競争参加資格に、担当技術者としての工事経験とあるが、これは担当技術者でよいのか。 ・応募者間で、配置予定技術者の施工実績評価点の差が生じた理由は何か。 ・配置予定技術者の施工実績評価点で、受注者に配点された項目は何か。 ・受注者の配置予定技術者の施工実績評価点が低いようだが、問題はないのか。 ・配置予定技術者の施工実績の評価基準中、配置技術者として表彰工事に従事した実績とは、担当技術者でもよいのか。 ・担当技術者として、その表彰工事に従事していたという確認はどのように行なうのか。 ・予定価格は、どのように作成しているのか ・事業者から見積書を徴して予定価格を算定しているものではないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・他の工事を受注したことにより、予定技術者の配置が困難になったと聞いています。 ・そのとおりです。 ・過去3年間の表彰工事に従事した実績の有無が大きな要因です。 ・過去3年間の当機構の工事成績評定の平均点の項目です。 ・他の評価項目の評価点を総合的に勘案し、問題ないと考えています。 ・そのとおりです。 ・申込み時の申請書類により確認しています。 ・設計図面等から数量等を積み上げ、URの積算基準により算定しています。 ・そうではありません。
2	<p>【URコミュニティ本社】H29豊島五丁目団地4号棟他2棟手摺・建具等塗装工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去の類似業務の入札状況において、本件のみが1者応札なのはどのようになのか。 ・1者応札となった理由として運転資金が調達できないといった理由以外に何が考えられるか。 ・今回の結果を踏まえて、今後も一般競争入札を行っていくのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・従来、URコミュニティにおいては、5,000万円以下の指名競争により発注手続きを行ってきましたが、今回においては、試行的に5,000万円以上1億円未満の発注を詳細条件審査型一般競争入札にて実施しました結果、1者応札となったものです。 ・請負業者以外に資料要求のあった2者については、他の指名競争入札で技術者を配置するため参加しなかったとのことでした。 ・平成29年度は、本件のみ実施であったため、平成30年度においては、指名競争と実

<p>3</p>	<p>【H29坂下けやき台ハイツ1号棟他1棟外壁修繕その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次回の公募の際には、指名業者に情報提供を行った方が成果が期待できるのではないかと。 ・本件の請負業者は指名業者に含まれているか。 ・入札経過調書に辞退した9者にも技術評価点が記載されているのはどうしてなのか。 ・落札者よりも低い金額で入札した業者は、技術評価点の差で落札できなかったことになるのか。 ・企業の参加要件の施工実績において、2パターンのいずれかの実績を有することを参加要件としているが、2パターンの内、規模の小さい実績の件数を多くした理由は何か。 ・入札価格が同額の業者の評価値が異なるのはどうしてなのか。 ・競争入札参加者18者中、9者が辞退した理由は何か。 ・請負業者は、機構との取引高がどれくらいの割合であることにより一定の関係法人に該当しているのか。 ・一定の関係法人の定義に機構との取引高以外に対象とする項目はあるのか。 	<p>施時期が重ならないようにして一般競争で実施を行う予定です。その後については、結果を考慮して判断する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次回実施の際には、情報提供を行うようにします。 ・指名業者に含まれており、指名競争による受注実績もあります。 ・技術評価については、申請終了時に申請者全ての評価を行い、技術提案のあった項目の評価の有無を各業者に通知し、入札に応じてもらうこととしていますので、入札を辞退した業者も含めて技術評価点を入札後に公表しています。 ・そのとおりです。 ・規模の大きい実績が1件もない業者においても、規模の小さい実績が複数有れば競争に参加できるように、2パターンの施工実績を参加要件としました。 ・入札経過調書に記載している評価値は、価格評価点だけではなく、技術評価点も含めた評価値になります。 ・ヒアリングは実施していませんが、過去の事例から同時期に民間工事等を受注し、配置予定技術者を本工事に従事させることができなくなったためと想定しています。 ・機構との取引高が総売上高の2/3以上を占めていることから一定の関係法人に該当しています。 ・機構との取引に加えて、機構において役員を経験した者が再就職していること又は機構において課長相当職以上の職を経験した者が役員等として再就職していることを一定の関係法人に該当する対象としています。
----------	---	---

<p>4</p>	<p>【URコミュニティ本社】H29せんげん台P三・四番街3-6他3棟屋根防水修繕工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回のように同時に複数の工事を発注する場合の指名業者の選定方法のルールはあるのか。 ・指名された業者は、他にどこの業者が指名されているのかわかるものなのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回のように3件の工事を同時に発注する場合には、前回工事の指名業者の直近下位の者から2業者飛ばしで順に選定することにより、指名業者の過半が以前の工事の指名業者と重ならないようなルールで選定しています。 ・入札までわからないようになっています。
<p>5</p>	<p>【千葉北部地区牧の台F画地外整地他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格記載の担当技術者の定義は何か。 ・技術評価点内訳の配置予定技術者のヒアリング評価とはどのような評価なのか。 ・入札経過において、落札業者より価格評価点が高い業者が複数有って、技術評価点で落札順位が逆転している。価格評価と技術評価の配点に伴う結果と考えられるが、技術評価点1点当たりの価格換算した金額はいくらになるのか ・会議回収後資料の技術評価点の合計の計算方法について、なぜこの計算式になっているのか 	<ul style="list-style-type: none"> ・1級土木施工管理技士の有資格者であることとなります。 ・3人の評価員のヒアリング結果を取りまとめた評価となります。 ・本工事の場合は、技術評価点1点は概ね予定価格に対する入札価格の落札率1%に相当しています。 ・技術評価点は評価基準で決まっており、項目毎の評価点の合計が40点になるように配点されています。採点時は評価項目に対する評価基準毎に10点、5点、3点など分かりやすく配点しており、採点の合計点が評価点になるように割り戻した計算式になっています。
<p>6</p>	<p>【浜見平団地（建替）第3期第1住宅建設その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加者2者中、1者が辞退した理由は何か。 ・「見積もりの提出を求め活用する方式」とはどのような方式なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・辞退した業者にヒアリングしたところ、申請した時点で確保できていた技術者が入札時点で他の民間工事に配置することになり、本工事への配置ができなくなったため辞退をしたとのことでした。 ・この方式を採用するに当たっては、東日本大震災復興工事及びオリンピック工事の影響もあって、労務者不足や資材・労務費が高騰を続けており、標準積算と実勢価格に乖

	<p>・「見積もりの提出を求め活用する方式」を採用する場合のルールはあるのか。</p> <p>・見積は何者へ提出を求めたのか。また、提出された見積は、予定価格に反映させているのか。</p> <p>・今回の入札回数は、何回まで行うことができたのか。</p> <p>7 【入居促進に係る夏CP WEB広告出稿業務（8月出稿分）】</p> <p>・企画提案に基づく契約において、落札率が100%以外になることもあるのか。</p> <p>・企画提案の資格要件として各地域に業務拠点、CM実績等があることを求めているが、本業務で必要なものなのか。</p> <p>8 【西八千代北部地区林地開発行為完了届作成他業務】</p> <p>・本業務は、開発事業者が自ら実施する業務ではないのか。</p> <p>・会議終了後回収資料の類似業務抽出結果表では複数者入札の結果となっているが、本業務はそのような複数者入札となるよう工夫していないのか。</p> <p>・入札公告開始から参加表明書提出期限までゴールデンウィークを挟み短くないか。</p>	<p>離が生じ不調・不落が懸念される場合に採用しています。今回の工事においては、過去に実施した浜見平団地（建替）第2期第2住宅建設工事、豊四季台建替）第2期第1住宅及び第2住宅建設工事で不落となっていることから、本工事に当該方式を採用しています。</p> <p>・過去に不調・不落があった工事と同種及び類似工事または標準積算と実勢価格との乖離が生じるおそれのある工事で、事業スケジュール等の都合上改めて入札手続を行うことができないと判断される場合になります。</p> <p>・本工事で見積を徴収した項目は、過去の実績を踏まえ、標準積算と実勢価格との乖離が大きい可能性が高い10工種の35項目について、競争参加申請のあった2者から見積徴収をして、業者へのヒアリングを行い妥当性を確認できた項目について、予定価格に反映させています。</p> <p>・4回まで入札を行うことができることとしており、仮に4回目の入札金額が予定価格を上回っている場合には、不落となります。</p> <p>・個別の契約ごとに予定価格を作成し、見積合わせを行うため、100%以外となることもあります。</p> <p>・前提となる企画提案では、本業務以外の広告業務についても提案及び実施を求めているため、必要な資格要件と考えています。</p> <p>・開発事業者は機構であるものの、機構業務の補助業務として発注しています。</p> <p>・むしろ通常の一般的業務発注であり、かつ過去複数応札であったことから1者となることは予想しておりませんでした。</p> <p>・当地区は今年度内に全ての業務完了させる必要があることから、規定で定めるスケジュール内で実施した結果です。</p>
--	--	---

<p>9</p> <p>・申請書提出期間以外の入札までの発注スケジュールを短くして、申請書提出期間を長くすることはできないのか。</p> <p>【平成29・30年度東日本都市再生本部品質保証に関する業務】</p> <p>・管理組合又は譲受人からの瑕疵補修請求は、どれくらいの件数があるのか。</p> <p>・想定される件数等は、申込者は知り得るのか。</p> <p>・想定人工数がわかると、ある程度予定価格を推計できることから、落札率も高めになっているのか。</p> <p>・過去も一定の関係を有する法人が落札しているが、他の事業者は参入しづらい業務なのか。</p> <p>・応募者間で、特に業務実績に係る技術評価点に差があるが、業務実績がない新規事業者は参入しづらい条件になっていないか。</p> <p>・事業者の事情で申込みをしないこともあるだろうが、発注者として新規事業者参入についての工夫の余地はないのか。具体には、評価基準で業務実績が2件で最大点数としているが、実績を2件必要とするものなのか。</p>	<p>・発注スケジュールについては、規定上で積算期間確保等それぞれの項目で一定期間を設けることとなっています。</p> <p>・瑕疵補修請求は、法令により2年と10年の瑕疵対応期限に出され、一斉対応と随時対応するものがありますが、建物譲渡から2年までの間は建築全般と設備関連が頻繁に、2年から10年の間は漏水関連が雨季等に集中してあります。</p> <p>・対象建物の棟数等は公募資料に添付しています。また、URで想定した人工数を閲覧資料で開示しています。</p> <p>・そのように考えています。</p> <p>・本業務は民間での需要が少なく、市場化されていない業務であり、人材確保が困難なため応募者が少ないと考えています。 なお、過去に公募資料を公布した事業者にヒアリングした際に、複数年契約の方が人材確保のリスク軽減ができるとの意見をいただき、前々回公募から複数年での発注としています。</p> <p>・瑕疵対応業務の実績の有無及び技術提案書における理解度や提案内容により、評価点の差が生じました。前回公募時は、本件と違う事業者に応募いただきましたが、技術評価点の大きな差は見られませんでした。その事業者は、ベテラン技術者の退職により応募を見送ったとのことでした。</p> <p>・業務品質の確保の観点から、総合評価を採用しているところですが、当該項目については、次回の公募に向けて見直しの検討をする余地はあるものと思います。</p>
--	---

以上