

## 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9月28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)  
安斉勉(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)、  
(欠席:中村豪(大学教授))
- 4 審議対象期間 令和3年1月1日~令和3年6月30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

(注) 工事の1、2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><b>【赤羽台保存住棟躯体改造・耐震改修その他調査工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事名称の「保存住棟」には特別な意味があるのか。</li> <li>・技術評価点の特定項目において、保存方法は関係があるのか。</li> <li>・公募時に、通常の耐震改修とは異なり、有形登録文化財であることは明記していたか。</li> <li>・通常の工事と異なるような、特別な積算をしているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有形登録文化財に指定されているので、外観はできるだけ建設当時に近い形で復元・補修する方針であるという意味です。</li> <li>・保存に有効な技術提案に対して、評価を行っています。</li> <li>・入札説明書には記載はないが、当該団地がそうであることはHPなどで情報発信しています。今後も、誤解の起こらないような表現をしていきたいと思います。</li> <li>・通常のルールで積み上げています。</li> </ul>
2	<p><b>【R02常盤平1・2街区電灯幹線改修調査工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者の配置予定技術者の評価点が「0点」だが、実績がないから「0点」なのか。</li> <li>・評価点による足切りはあるのか。</li> <li>・なぜ、一者応札になるのか、この工事ができる事業者は少ないのか</li> <li>・過去の類似工事でも関連会社が一者応札で受注していないか。</li> <li>・初回から再公募までの期間はどれくらいか。</li> <li>・前年度の類似工事に参加し落札できなかった者に、本工事の応募者はいるか。</li> <li>・前年度の参加者が今回しなかった理由は考えられるか。調査の部分が敬遠されたとは考えられないか。</li> <li>・今後、類似工事を発注する場合、一者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この工事を対象に出された技術者には点数を積み上げられる実績がありませんでした。</li> <li>・競争参加資格を満たしていれば、評価点による足切りはありません。</li> <li>・施工能力のある事業者は多いと思いますが、住戸内に入る保全工事は手間がかかる工事のため人気がない傾向があります。</li> <li>・類似工事が昨今は少なく、前年度の工事では複数の応札で別の者が受注しています。</li> <li>・初回の発注から約2か月後です。</li> <li>・いません。</li> <li>・技術者が他の工事に就いたなどの理由が考えられます。調査の部分が敬遠されたことも考えられます。</li> <li>・事前情報等で調査の部分など、より具体的</li> </ul>

	<p>応札にならない工夫はあるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再公募の場合、予定価格は変動するか。</li> <li>再公募になる理由として、価格が合わないということも考えられないか、</li> </ul> <p><b>3 【R02大島六丁目他1団地自家用電気工作物修繕調査工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「2」の工事と同様の電気工事で、同一の事業者にも拘わらず、技術評価点異なるのはなぜか。</li> <li>落札者の配置予定技術者の評価点も同様に「0点」だが、この事業者には実績のある者はいないのか。</li> <li>応札者が少ない原因として、コロナ等で材料価格の上昇など考えられないか。予定価格は急な価格上昇に対応しているか。</li> <li>機構の電気工事をやりたがらない事業者が多いのではないか。</li> <li>発注単位が中途半端で結果的に関連会社しかできなくなっているのではないか。</li> </ul> <p><b>4 【長岡市大手通坂之上町地区再開発施設建築物（A-2街区）建設工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>評価値において、施工体制評価点の記載がないが、なぜか。</li> <li>A-2、C街区以外はどうなっているのか。</li> </ul>	<p>に出していきたいと思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>変動しません。</li> <li>価格の妥当性などを分析し、多くの事業者に参加してもらえるよう次に生かすのが大事だと思います。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>電気工事でも内容が異なるため、評価が変わります。</li> <li>この工事では複数の技術者が登録されました。この中に実績のある者もいますが、評価の際には、この中で一番実績のない者で評価しますので、結果的に「0点」になります。</li> <li>価格は適宜見直しをしていますが、急な上昇といったような事情等、すべてに対応ができていないわけではありません。</li> <li>自家用電気工作物など特殊なものは人気がありませんが、事業者が魅力を感じるように工夫することは必要と思います。</li> <li>予算や工事エリア等の制約がある中ではあるが、今後も多くの事業者が応募できるよう検討する必要があると思います。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>参加者すべてが調査基準価格以上であり、かつ、品質確保が十分に確保されていると認められることから、施工体制の評価は行わず、即時に落札者を決定しました。</li> <li>UR以外が、施工します。</li> </ul>
--	---	--

<p>5</p>	<p><b>【令和3・4・5年度UR賃貸住宅等の保全工事に係る事務処理業務（東日本賃貸住宅本部）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な業務の内容を説明してほしい。</li> <li>・発注時に、業務内容、ボリュームなどが分かりづらいために、関連会社しか応札して来ないのではないか。</li> <li>・業務量、ボリュームなどを分かりやすくすれば、人材派遣の会社なども参加してくるのではないか。</li> <li>・委託者と機構の職員はどちらがメインで仕事するのか。</li> <li>・予定業務従事者が直接担当する業務の実績がない者を求める理由はなにか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配置想定人数は28人です。本部内と7か所あるエリア経営部に配置されています。主な内容は、空き家修繕工事の図面の作成チェック、積算内容の確認、耐震診断の情報管理、耐震検討の作業の支援など行っています。</li> <li>・業務ボリュームは示しています。仕事が多岐にわたるため、説明しきれないところがあります。</li> <li>・ご指摘の点については、今後、工夫をさせていただきます。</li> <li>・機構の職員が主担当としていることをサポートしてもらいます。</li> <li>・保全工事の発注に携わる者が、積算の業務などに就くと不正等の問題に当たる可能性があるからです。</li> </ul>
<p>6</p>	<p><b>【次期基幹系システム最適化に係る住宅管理系システム（家賃管理・収納管理）の設計・開発アプリケーション保守等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加要件の中で過去の類似業務の実績については、これまでも採用しているのか。</li> <li>・過去の実績として大規模な案件が参加要件となると、参加者が限定されてしまうのでは。過去の実績を参加要件から外せないのか。</li> <li>・一者応札になったのはなぜか。</li> <li>・平成30年度の発注では工程管理の対象となる発注より先に工程管理の調達しているのはなぜか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の案件についても同様の条件を採用しています。</li> <li>・対応できる業者は限られてしまうが、URとしては同種、同規模の実績がある事業者をお願いしたいところであります。</li> <li>・DXの導入などを各企業が導入を進めており、IT技術者が減少している状況で新たな業務を受注するのが難しい時期と重なってしまったことが要因と考えております。</li> <li>・平成30年度は仕様書の作成から工程管理業務に入っているため先に調達しました。今回は工程管理の対象案件の調達後の発注</li> </ul>

<p>また、今回はその逆になったのはなぜか。</p> <p><b>【住宅管理センター等総合文書管理業務（令和3年度～令和5年度）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リバースオークションは参加希望が1者でも実施するのか。</li> <li>・1者の場合、入札の際他の札が入らないことで、1者だと分かれば札が入らず、価格が下がらないことがあるのではないか。</li> <li>・過去に同様のリバースオークションを行っている場合、参加者が想定されるため競争性が無いのではないか。</li> </ul>	<p>となりました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1者でも実施します。</li> <li>・新たに精算した予定価格に前回の落札率を加味した開始価格からスタートすることを承諾した者が入札に参加しているので、予定価格を下回った入札額となります。</li> <li>・契約毎に入札結果を公表しているため、入札参加者が想定されやすいとは思われますが、今回の公募する際には、（リバースオークション業者である）ディーコープからの助言を踏まえ、新規の業者が参入できるよう、仕様書の見直しや、参加手順のマニュアルの作成などの対応をし、参加条件の緩和の努力を行っております。</li> </ul>
---	---

以上