

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 平成 31 年 3 月 8 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)、古関 潤一(大学教授)、土田和博(大学教授)、
中田 善久(大学教授)、中村 豪(大学教授)
- 4 審議対象期間 平成 29 年 10 月 1 日～平成 30 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	指名競争入札	1 件 (1 件)
	5	入札方式にかかわらない抽出	1 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)			8 件 (1 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

	意見・質問	回答
1	<p>【H30木場公園三好住宅他1団地外壁修繕その他調査工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入札前に入札参加者の技術評価点を通知しているのか。 ・技術評価点の技術提案と施工計画において評価点の差の内容は何か。 ・施工体制等評価点が30点満点と0点に分かれた要因は何か。 ・市場の動向では工事費が高騰傾向にあるが、入札状況に影響していると考えられるか。 ・総合評価の評価項目、評価基準及び配点は公開しているのか。 ・過去の外壁修繕工事と比べて今回の工事の入札参加者が少ない要因は何か。 ・外壁修繕工事に、調査が含まれている理由は何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・評価点そのものは通知していませんが、具体的に提案された取組項目の評価の有無については、入札前に入札参加者へ通知しています。 ・技術提案において落札者は、6項目において提案があり10点加点しています。また、他者では、1項目の提案のあった者に2点、その他の者は提案がありませんでした。また、施工計画においては、応札のあった落札者以外の者で外壁塗装工事に施工実績の多い者が過去の工事の施工計画を活用した提案がされていたため、11点加点しています。応札者は、施工実績が比較的小さいため、評価する提案が少なく2点加点としています。 ・応札した2者は30点満点とし、0点の3者は辞退したことにより点数をつける対象外であるため、0点表示としています。 ・工事費の高騰傾向にあることが、入札状況に影響していることも考えられますので、今後の検討材料にしたいと思えます。 ・総合評価の評価項目、評価基準及び配点は公募時において公開しています。また、評価結果は、企業の施工実績、配置予定技術者の実績、施工計画、技術提案及び施工体制等評価のそれぞれ小計毎の点数を落札決定後に公開しています。 ・今回の工事は、通常の外壁修繕工事に調査を加えて発注していますので、調査を加えたことが、参加の懸念要因になったと考えられます。 ・機構では、賃貸住宅の維持保全に必要な既存技術の改良、コスト縮減方策の検討並びに新技術及び材料等の導入検討等のため、調査業務を含めた工事（調査工事）を行っています。本件はその一つとして発注したものであり、共通仕様書で仕様化されていない勾配屋根改修に係る調査を屋根改修工事と併せて行う予定です。

<p>2</p> <p>3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・最終的に応札に至る業者を増やす発注方法等を検討していただきたい。 <p>【H30シティコート大島環境整備（造園）その他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1者応札となった理由は何が考えられるか。 <ul style="list-style-type: none"> ・参加者を増やす対策としてフレックス工期としたのか。 <ul style="list-style-type: none"> ・その他に入札参加者を増やす対策は何が考えられるか。 <p>【30Tーハートアイランド新田一番街他1団地共用灯修繕その他調査工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案された技術提案の評価を入札前に通知することで、評価が低いと予想した業者の辞退を招くということにはならないか。 <ul style="list-style-type: none"> ・工事全体に占める調査部分の価格の割合はどれくらいか。 <ul style="list-style-type: none"> ・本工事に調査が含まれていることが入札参加者が少ない理由になっているのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・発注時期等できる限りの工夫をしてまいりたいと思います。 <ul style="list-style-type: none"> ・2か月直前の東京地区同種工事、入札参加業者にヒアリングしたところ、他工事に技術者配置予定から参加しないとのことでした。また、居住中の団地内工事であるため、居住者との調整を要することから敬遠されがちな工種になっています。特に駐車場の改修工事は、空き台数が少ないことから何回転かに工事を分割施工せざるを得ず、利用者への事前周知案内が必要で、工程・期間の柔軟性が確保できない事が懸念されたと考えられます。 <ul style="list-style-type: none"> ・フレックス工期とした理由は、必要な工期を維持しつつ、従来よりも前倒しして公募を開始することにより、受注者が工事着工を選択できる期間を確保して、応募者数の増や不調不落を回避するために適用しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・参加要件の緩和等考えていきたいと思います。 <ul style="list-style-type: none"> ・業者にとって、技術提案の評価を考慮した上で、入札価格を設定できることから通知していますが、辞退者へ通知が辞退理由の要因になっているかどうかをヒアリングを行っていませんので、はっきりとはわかりません。 <ul style="list-style-type: none"> ・工事に占める割合が大部分で、予定価格166,975,560円（税込）のうち、調査部分は、4,212,000円（税込）であり、約2.52%になります。 <ul style="list-style-type: none"> ・本工事には調査工事が含まれていることから応札者にとっては、調査工事の実施にあたり、一般の保全電気工事とは異なる体制確保なども必要になると考えられます。また、本工事には風力発電設備の修繕工事が特殊工事として含まれていること、一般の屋外灯修繕工事と比べて工事の手間が掛か
-------------------	--	---

<p>4</p>	<p>【URコミュニティ本社】H30小山田桜台他2団地鉄部等塗装工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の塗装工事の入札においても辞退率が高い状況なのか。 ・今回の工事発注時期をずらすことは出来なかったのか。 ・指名業者に北海道を所在とした業者があるが、東京の工事を実施できるのか。 	<p>る地中埋込型の照明器具修繕工事が多く含まれていることもあり、参加が懸念された要因と考えられますので、今後は、調査内容の仕様をわかりやすく記載していきたいと思ひます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の工事は、発注時期が年末に近かったこと、規模が小さかったこと、手間がかかる工事であったため、他の塗装工事と比べても結果的に辞退者が多い工事となったため、今後は発注時期と発注規模を考慮して発注を考えていきたいと思ひます。 ・年間40件の工事の発注平準化ということも考慮して、今回の発注に至っています。 ・東京に支店、営業所を置いていることから、業者側から東京地区を希望しているため工事を実施できるものとしています。
<p>5</p>	<p>【平成30年度山田国道45号周辺地区外整備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該契約については、一体的業務の協定に基づき随意契約を行ったということか。 ・関連工事の個別競争はしないのか。次期業務において受注者が履行不可能なものが発生した場合はどうなるのか。 ・最終的な総額や範囲もわからない早期段階で1つのJVと協定を締結するという方式がわかりづらい。 ・CM方式を採用した成果といったものを検証する必要があるかと思うが、どうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・震災復興事業における一体的業務においては早期完了を主目的としています。技術提案により選定された事業者と、次期業務を含む地区完了までの業務について契約するものです。 ・一体的業務の協定においては、マネジメントを含めた総合的管理を求めています。工期の計画や工事発注までを含めた業務を依頼しており、工事を切り出しての入札や、契約者の得手不得手による問題が発生するようなことはないものと考えます。 ・震災復興事業として特に導入された制度で、総合的マネジメントを含めた方式のためわかりにくい部分が多いと思ひれます。 ・現在、CM方式の効果分析を実施しているところです。
<p>6</p>	<p>【URコミュニティ本社】H30王子五丁目1・6号棟屋根防水修繕工事監督業務</p>	

<p>7</p>	<p>【URの設計・工事監理業務における業務効率化方策検討業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回業務の他に2件同時に指名業者を選定しているが、2件同時に指名されている業者は、2件とも入札に参加し業務を請け負うことが出来るのか。 ・予定価格の範囲内で応札した業者が落札者のみであるが、要因は何が考えられるか。 ・先端技術とは具体的にどのようなものか。 ・競争参加資格に建築設計を求めているが、業務内容にかみ合っているか疑問。UR側が建築に係る知識は持っているため、建築設計の知識はなくても先端技術に詳しい者でもよいのではないか。 ・そもそも外注する必要性があるのか。社内で業務効率化に係る検討会等を開いた方が効率的ではないか。 ・外注した結果、一定の関係を有する法人が落札している。第三者としての意見を期待するのであれば、関連法人や一定の関係を有する法人を排除したほうがよいのではないか。 ・関係法人1者応札となれば再公募とする場合があるが、今回は再公募をしていないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・複数業務を同時に指名する場合において、登録指名業者を一巡し、更に指名を行うことがあります。業者側において複数の業務を履行出来ると判断された場合には、複数の業務を同時に落札することもあります。 ・監督業務は仕様書において参考業務量（人工）及び資格基準を示しており、また、技術者の単価については公表されていることから、予定価格に近い金額が想定できるものと考えられます。また、本業務の性質上、経営的にも人件費を大幅に削減して応札しがたい。結果として、今回は、落札者のみが予定価格の範囲内での応札になったものと考えられます。 ・BIMやCIM、AI等を想定しています。 ・URの仕様書やディテールをBIMに取り入れる必要があるため、建築設計の知識が全くない者が参入するにはリスクが大きい。建築設計の競争参加資格を求めています。 ・機構内で業務効率化を検討した結果、BIMを含む先端技術を導入することとなり、社内だけでは知識が足りない部分について外注しました。 ・関連法人や一定の関係を有する法人を排除することは難しいですが、広く競争参加者を募るため、機構との関連性が薄い者でも分かりやすい資料の提供や参加資格の要件緩和をしていきたいと考えています。 ・本案件の落札者は関係法人でなく、一定の関係を有する法人に該当するため、再公募は実施しておりません。
<p>8</p>	<p>【宮古市鉾ヶ崎地区平成30年度換地設計その他業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初の契約者と枠組み協定により年度契約を繰り返すということだが、事前に価格交渉をするのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前にURが当年度予定数量等を基に積算し、契約者と協議します。それに協定に基づく当初落札率をかけて契約額とします。

	<ul style="list-style-type: none">・業者が機構積算に応じられない事例はあったか。	<ul style="list-style-type: none">・現時点でそのようなケースは発生していません。
--	---	---

以 上