

合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和8年6月29日（月）
- 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）
氏家宏海(弁護士)、金井貴嗣(大学名誉教授)、五艘隆志（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 令和7年4月1日～令和8年3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	指名競争入札	1 件
	4	入札方式にかかわらない契約	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

- 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
	【大熊町西大和久地区整地（その２）工事】 ・ 予定価格を超えた者の価格評価点が 0 点となっているが、失格にはならないのか。 ・ 評価点が低い者がいるが、何が理由なのか。 ・ 実績が少なく、評価が低いと参加条件は厳しくなるのか。 ・ 高い金額で入札している者がいるが、何か理由はあるのか。 ・ 当該地域の工事は、新規参入しやすいか。 【東中神団地（建替）第Ⅱ期（先工区）住宅建設その他工事】 ・ 本件は、設計・施工一括発注方式や見積もり活用方式等、複数の制度を活用しているようだが、これらは併用可能なのか。 ・ 2 回の入札について、いずれも予定価格超過となった原因は何か。 ・ 本件について、設計・施工一括発注方式を採用した理由は何か。 ・ 入札価格について、3 回目の価格は	・ 機構の入札では、予定価格を超えた場合も失格とはならず、総合評価においては、評価点を 0 点としています。 ・ 過去の工事成績の平均点及び表彰実績等が影響しているからです。 ・ 品質確保のために必要な要件と考えており、厳しいとは考えていません。 ・ 東北震災復興本部発注工事において、新規参入業者であり、おそらく、設計書や過去資料の研究が十分でなかった可能性があります。他の 2 者は設計書を情報公開請求しており、分析して入札していると思われます。 ・ 当該地域は主要都市から離れた遠隔地のため、拠点や人員等施工体制を確保する必要があり、コストがかかるため参入しやすくないと思われます。 ・ 併用可能です。 ・ 工事費の内訳について、主に一般管理費の項目に関し、機構の積算基準と、将来の物価上昇リスクも勘案した金額としていた工事事業者との間に乖離があったためと推察します。 ・ 設計を行うノウハウやリソースがある工事事業者からは設計・施工一括発注方式が好まれ、自社内に設計部門を持たない工事事業者からは在来発注方式（機構で実施設計まで行う方式）が好まれる傾向があります。本件では、工事規模やマーケットの状況等を鑑み、設計・施工一括発注方式を採用しました。 ・ 本件は不落随意契約（以下、「不落随契」と

1・2回目の価格より2億円ほど下がっているが、何故か。 ・不落随契とはどのような制度か。 ・予定価格の積算に、今後の物価上昇リスクは反映していないのか。 【URコミュニティ東日本】R07大久保1号棟他5棟鉄部等塗装工事】 ・辞退者が多いとはいえ5者参加しているので、競争が働き本件の落札率は84%と低くなっていると思われる。何か、本件特有の理由があるのか。 ・落札率について過去の類似業務を見ると、令和3年度は60%前後の案件が多いが、上昇傾向にあるのか。 【虎ノ門二丁目地区（再）基盤整備その他工事】 ・契約後VE方式とはどのような方式か。	いう。）という制度を適用しているため、2回目の入札後、不落随契協議を実施した上で3回目の入札を行いました。工事費の内訳について、工事事業者と機構との間で乖離がある数量・単価等に関する協議や、住宅設備機器の受注者標準仕様の採用に関する協議を行った結果と考えます。 ・入札回数は原則2回を限度としておりますが、2回目でも落札に至らなかった場合、発注のやり直しとなります。しかし、事業スケジュールの都合上、改めて入札を行うことが困難な場合等は、2回目の入札者から不落随契への参加希望者を募り、見積合せをさらに2回まで行うことができる制度です。 ・今回の積算時点では反映しておらず、予定価格は毎年改定される最新の単価に基づき積算を実施しています。一方、契約上スライド条項を設けており、物価上昇があった場合は、契約締結後、受注者と協議の上、変更契約を行うことで対応しています。 ・東中伸の案件は、複数種別の工事を実施する総合工事でしたが、本件は塗装工事のみを実施するものです。本件では塗装工事を専業とする事業者からの応札が中心となり、受注意欲の高い専業事業者間で価格競争が働いた結果、物価上昇の中でも落札率が低くなったものと考えます。 ・おっしゃるとおり、物価・労務単価の高騰を要因として、機構も設計単価を上げて対応していますが、実勢価格には追いついていないため、落札率が年々上昇の傾向にあります。ただ、入札参加者は一定数存在し、競争は働いているとの認識です。また、同じ年度内でも落札率の高いもの、低いものと幅がありますが、それは参加業者の工事受注状況やタイミング（技術者や職人の手の空き具合等）の影響と推察されます。 ・契約後、受注者からコストダウンにつながる技術的な提案がなされた場合、発注者が提案内容の妥当性等を審査したうえで採用す
---	--

・契約後にどの程度コストダウンできるかという能力は、入札時に評価しないのか。 ・今回受注に至らなかった者が契約後V E 提案によりコストダウンできる場合、受注した者よりも結果的に安い工事費で施工できる可能性があるということか。 ・契約後のV E 提案は任意であるため、参加者の入札条件の公平性を確保するうえで、実際に行うかどうか不明確なコストダウンの予定を入札時に評価しないという理解でよいか。 ・当地区の市街地再開発事業の施行者2 者の関係は。 【R 8 取手井野団地アートを活用した団地活性化方策検討業務】 ・受注者である、取手アートプロジェクトオフィスとはどういった組織か。 ・当該受注者以外の事業者が、参加できる余地はあったのか。 ・競争参加資格として、業務A（アートを活用した地域活性化に係る調査検討業務）又は業務B（集合住宅の外壁修繕に係る設計、調査検討業務）、いずれかの業務実績を1 件以上有することとあるが、業務B の実績だけでも参加できたということか。 【令和7・8 年度東京都豊島区の密集市街地における基本計画等検討業務】 ・1 者応札の要因をどのように考えているのか。	る方式です。 ・評価しません。 ・機構の標準積算額と施工業者の実勢価格に乖離がある現状の対応策として見積活用方式を採用している状況であり、現実的にはコストダウンは困難と認識しています。 ・そのとおりです。 ・施行者は地権者の1 者と当機構であり、当機構が代表施行者になっています。 ・平成11 年に市民・東京藝術大学・取手市の三者によって組成されたNPO 法人であり、その活動については取手市が助成を行っています。 ・アートという特殊性のある切り口ではありますが、類似の調査検討業務においては、当該受注者以外の事業者からの参加・受注の実績がございますので、可能性はあったものと考えます。 ・おっしゃるとおりです。一方で、総合評価に係る技術評価点の配点については、業務A の実績を重視したものとしております。 ・大規模な再開発事業の検討を行っている地区が複数あり、設計事務所は技術者の確保が難しいため、参加を見送ったものと理解しています。
--	--

・機構の都市再生事業は社会的注目度の高い事業が多いと思うが、本事業も含めて機構の事業について社会的関心が向けられることはあるのか。 【【URコミュニティ】UR賃貸住宅給水施設等維持管理業務(小島町二丁目団地他7団地)】 ・参加要件について、業務実績などUR賃貸住宅での経験に限定している等、他社が参加できないような要件設定になっているのではないかと。要件の緩和はできないのか。 ・機構と一定の関係を有する法人との契約等について、監査等で指摘されることはあるのか。 ・機構と一定の関係を有する法人による1者応札が続いている契約については、公正な発注の手続きを踏まえて、妥当な内容となっていることを外部に説明できるようにしておく必要がある。	・当機構が社会的注目度の高い事業などまちづくりに寄与していることをより一層PRすることで、広く一般に理解していただきたいと考えています。 ・参加要件につきましては、UR賃貸住宅における実績に限った要件設定とはしておりません。また、要件の緩和につきましては、適宜見直し等を実施してきましたが、本件は団地にお住まいの方の給水や電気など日常のライフラインに直結するもの、事故発生時等の対応が必要な内容であるため、現在の参加要件の緩和は難しいと考えています。 ・本件は、本社の契約監視委員会において、審議頂いた案件になります。本業務は競争入札を行って参りましたが、1者応札が続いたため、業務の分割や公告期間の見直し、参加要件の緩和等を実施してきました。それでも状況が変わらなかったこともあり、本社の契約監視委員会において、状況等を説明し、確認公募方式の実施等について審議の上で了承頂き、現在当該発注方式を採用しているところです。 ・公正な手続きの実施とその内容を外部に説明できるよう努めて参ります。
--	---

以 上