

## 西日本支社入札監視委員会定例会議議事概要

- 1 開催日 令和2年2月4日(火)
- 2 場所 独立行政法人都市再生機構西日本支社 3階会議室
- 3 入札監視委員会  
[委員長]  
村上 久徳(弁護士)  
[委員]  
西尾 宇一郎(大学院教授)  
竹林 幹雄(大学院教授)  
佐野 潤一(大学名誉教授)
- 4 審議対象期間 令和元年8月1日～令和元年11月30日

### 5 抽出件数

入札方式			抽出件数
工事	1	1者応札・1者応募の契約	0件(0件)
	2	落札率が高い(95%以上)契約	1件(0件)
	3	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(0件)
	4	指名競争入札	1件(1件)
	5	入札方式に係らない抽出(随意契約含む。)	1件(1件)
業務等	6	1者応札・1者応募の契約	1件(1件)
	7	落札率が高い(95%以上)契約	1件(0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(0件)
抽出件数(計)			7件(3件)

(注) 抽出件数の( )書は、事務所(独立行政法人都市再生機構会計実施細則(平成16年独立行政法人都市再生機構達95号)第2条第7号に定める「事務所」をいう。)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、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。
- 7 委員会による意見の具申又は勧告の内容  
特になし

以上

別 紙

	意見・質問	回答
2	<p>01－浜甲子園団地第Ⅲ期移管公園・緑道造園工事 特になし。</p>	
3	<p>01－泉北城山台二丁外1団地屋内給水管(共用)修繕等工事 受水槽方式から水道本管へ直結した給水方式の改良について、災害等が発生した場合、給水施設である程度水を貯めておけば大本の水がカットされた場合でも対応できる。 直結給水方式と受水槽式の場合の考え方について教えてほしい。</p>	<p>給水方式で受水槽から圧送する場合、修繕時にメンテナンス費用等を考慮し、直結で給水ができる場合、受水槽方式から直結給水方式にするのが機構の大きな流れとなっている。ご意見のとおり水槽があれば水の確保はできるが、修繕の方法についてはコスト等を勘案し、最善の方式として直結ができるところは直結給水方式にする流れとなっている。</p>
4	<p>【URコミュニティ本社】01－八戸の里団地外1団地共用灯LED化その他工事 指名競争入札において、辞退者が多いのはどのような理由からか。</p>	<p>指名競争入札においてはこちらからの一歩的な指名となるため、各業者の持ち工事等は勘案していない。 ヒアリングしたところ手持ち工事が多い、手が足りないなどの理由から辞退が多い。</p>
5	<p>【URコミュニティ本社】01－サンヴァリエ東長居道路修繕その他工事 道路保全という一般的な内容にもかかわらず登録業者が少ないのがなぜか。  指名競争は成立しているが、辞退が多い状況となっている。指名方法について検討は必要ではないか。  実績要件に RC 造、SRC 造の居住中の共同住宅の施工実績を設けていることで指名業者の対象を限定しているが、過去の事例において道路工事で何か問題があったのか。</p>	<p>実績要件の中で RC、SRC 造の居住中の共同住宅の施工実績を求めているためである。団地内で工事を行うため、居住者の配慮が必要となり、このような要件を設けている。  現状で 37 者の登録があり、要件を緩和することでこれ以上登録者数が増えると各業者に指名が回ってこなくなる恐れがあるため、適正と考える。  通常の道路工事と異なり団地内での工事であり、日常生活に近接しているため、振動・騒音や生活動線の確保等の問題等があり、一般的な工事とは切り離している。</p>

	<p>駐車場の改修工事において、高齢化に伴いシニアカーの設置場所の検討も必要だが、駐車場の空きスペースを活用した方策は検討していないのか。</p> <p>高齢化社会を踏まえるとシニアカーの設置スペースについても、今後検討していったほうがよいのではないのか。</p> <p>調査基準価格を下回った場合の下限はあるのか。</p> <p>保全土木の登録要件で中小企業に限定しているのはなぜか。</p> <p>6 <b>うめきた2期地区プロモーション業務</b> 本業務において、URのプレゼンス向上を図るならプロモーションの一環として実施しているUMEKITA BASEなどでURをもう少し押し出したほうがよいのではないのか。</p> <p>7 <b>01-久御山団地環境整備造園実施設計</b> 予定価格超過の者が多く違和感を覚える。予定価格が適切だったのか判断が難しい。予定価格が低すぎるのではないのか。</p> <p>予定価格を3,000円しか超過していない者もいる。このような価格差は不自然に思われるがどうか。</p>	<p>車の保有率が低下し、空きスペースが多い団地においては、総合的団地環境整備事業において、駐車場の用途転換を行う場合があるが、今回は駐車場の使用率が高いため、駐車場の必要な修繕を行った。</p> <p>現状シニアカー専用のスペースはないが、団地によって用途を定めない多目的スペースがありそこに置くことはできる。</p> <p>下限値の基準は設けていない。低入札価格調査において、誓約書の提出や法令で定めている配置技術者に加え、追加で技術者を求める処置を行い、品質を担保している。いままでにおいてトラブルが生じたこともない。</p> <p>指名競争は5,000万円以下の工事のため、その規模に応じて中小企業に限定している。また、企業育成の意味も含めている。</p> <p>URのプレゼンス向上について、例えばガイドツアーでうめきた都市再生事務所にてURの事業を説明する機会を設けている。参加者も多く、一定の成果を上げていると考えている。</p> <p>URが全社的に定めている積算基準があり、それに基づき、予定価格を設定しているため、適正と考える。 今回の業務については、居住者がいる中調査を行う、自治会への説明など手間暇がかかり、予定価格超過の者が多く落札率が高かったものと思われる。</p> <p>同様の業務を年間で10件程度発注しているが、指名業者はレギュラーメンバーのため、経験に基づき業務内容を理解し、ある程度金額を把握し入札したものと思われる。</p>
--	--	--

8	<p>UR賃貸住宅団地における団地内資産の有効活用等に係る検討業務</p> <p>業務内容の集会所等共用施設に係る利用状況等調査に関して、集会所「等」に空き店舗は含まれるのか。</p> <p>空き店舗は立地条件が良いことが多いことから、活用は必要ではないか。</p>	<p>当該業務においては、集会所のほか高齢者の集会スペースなど団地共用部を対象としているため、店舗は対象外となっている。</p> <p>空き店舗は別部署で管理運営しており、適切に施設導入を推進している。</p> <p>現在、高齢者支援施設、学童施設の積極的導入を進めており、割引制度など活用し、参入を促している。</p>
---	---	--