

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9月28日（月）～10月2日（金）
- 2 場 所 独立行政法人都市再生機構西日本支社 2階会議室 他
- 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12月1日～令和2年7月31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	1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	2件（2件）
	5	入札方式に係らない抽出（随意契約含む。）	1件（0件）
業 務 等	6	1者応札・1者応募の契約	1件（0件）
	7	落札率が高い（95%以上）契約	2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）			10件（2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

	質 問・意 見	回 答
1	<p>0 1－香里団地D地区Ⅱ期基盤整備工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一者応札となった要因について工事規模に比して施工性が低いとあるが、工事規模と施工性に相関関係があるか。 ・応札者がいない場合の再公募の条件はどうなるか。 ・上位等級の会社が規模の小さな案件に参加して来るものでしょうか。 予定価格の見直しを行うことはないか。 ・最近は公共工事でも一者応札や不落となるのが多い。積算根拠が合わず予定価格以下では採算が取れないと考える業者が多いようだ。 積算の考え方を検討する必要があるのではと考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備工事で工事規模の小さな案件は採算性が低く、元々業者の受注意欲が低いようです。また本件は公道により施工箇所が分断されていて作業効率が悪く、事業者の受注意欲がより低くなったものと推測されます。 ・再公募時は上位の等級まで入札参加できる範囲を広げて公募を実施する場合があります。 ・工法の見直しを含めた見積もりの検証により予定価格を見直すこともあります。
3	<p>0 1－グリーンタウン榎島外1 団地屋内給水管（共用）修繕等工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の入札参加者は2 者だが、同様の他工事でも参加者数は同じ状況か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内の給水管修繕工事は特殊性があり、他の工事でも多くの事業者が入札参加される状況にはございません。
4	<p>【URコミュニティ本社】0 1－落合団地駐車場修繕その他工事</p>	

	<p>・約半年の工期で落札額が 1786 万円となっているが業者は収益を上げることができるのか。</p> <p>・業者選定表順位 8 番の業者が今回指名されていないのはなぜか</p> <p>・工事範囲を今回発注分と以前の発注分で分けている理由は。</p> <p>・以前も同様の案件で指名を受けた後、多くの辞退があったと記憶している。事業者は積算価格が低く儲けにならないと考えているのではないか。同じ指名競争の案件でも今回報告を受けた塗装工事（東千里山団地外部金物その他塗装工事）は半数が応札している。 当該案件との違いは何か。積算価格について検討が必要ではないかと考えます。</p> <p>6 高の原エリアにおける団地共用部等リノベーション調査・検討業務</p> <p>・業務の具体的な内容は。</p>	<p>・本工事では、対象範囲の舗装を全て更新するのではなく部分的な修繕としているため、対象範囲に対して低い金額となっています。また、予定価格の算定にあたっては機構積算要領に基づき、現場管理費や一般管理費などの諸経費についても適切に計上しております。 入札参加した 3 社についてはいずれも落札率が 93%～89%と拮抗していることから落札額が妥当であると判断しています。</p> <p>・随時受付で後から選定対象となった者で、指名の順番が後になるためです。</p> <p>・工事規模・内容と工期とのバランスを考慮して工区割を設定しています。駐車場修繕にあたっては、契約車両の仮移動が必要のため工期が長くなる傾向があり、一括で発注した場合では不調のリスクが高まることから分割したものです。</p> <p>・高の原地区の団地は建設から年月が経っており、団地エントランス等の共用部改修等による団地の魅力向上や地区内団地の一体的な仕掛けの検討等が業務内容です。</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部リノベーションに係る課題の抽出はどのように行うのか。現地を調査して行うのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象団地の現地を調査し行います。
7	<p>NATTS 1月号中面見開き掲載費</p> <p>質疑なし</p>	
2	<p>01－高槻市安満遺跡公園施設設備工事その5</p> <ul style="list-style-type: none"> ・請負業者が使用する下請け企業や施工体制についてURは事前に確認できるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工体制の最終的な確認は契約後になりますが、総合評価の段階で一定の確認を行っています。
4	<p>【URコミュニティ本社】02－東千里山団地外部金物その他塗装工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入札参加者の中で一者書類不備により無効となった者があったとの事ですがどのような内容か。 ・指名された業者の辞退が繰り返された場合に業者へのペナルティ等はあるか。 ・工事施工にあたり住戸内に入る必要はあるのか。住戸に入ることを断る人はいないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・見積書の直接工事費の計算に間違いがありました。 ・落札者決定前の辞退にペナルティはありませんが、落札決定後の落札者の辞退はペナルティの対象になります。 ・トイレや洗面所配管塗装の際に住戸内に入る必要があります。住戸に入ることを断られ一部の住戸が未施工となることもあります。
5	<p>02－浜甲子園団地第Ⅲ期AB棟ガス給湯暖房設備工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回は1回目の入札で落札となっているが、入札額が予定価格を超過することもあるのか。法律に基づき施工会社が決まっているのであ 	<ul style="list-style-type: none"> ・見積価格が予定価格を超過した案件はございません。予定価格の算定にあたっては、工事全体のうち、ガス配管工事部分は、ガ

	<p>れば他に選択肢はないが。機構の予定価格はどのように算定しているのか。</p>	<p>ス事業者より見積もりを徴取し、採用しております。また、それ以外の給湯暖房機器及び配管工事部分は、UR積算基準により算定しております。</p>
7	<p>木津中央地区に係る住民訴訟控訴審完了に伴う弁護士謝金</p> <p>質疑なし</p>	
8	<p>浜甲子園団地第Ⅲ期AB棟建築その他工事監督業務</p> <p>・落札率が 58.59%となっており他の入札価格も 70%程度のものであるが、URの予定価格が高いということはないか。 または、事業者が安値で入札したことにより業務の品質が悪くなる懸念はないか。</p>	<p>・工事監理業務は人員の経費が価格決定の主な要素となります。なお、当該業務は特に高度な技術を要求するものではなく、各業者の経営努力により低価格で入札されることが多いため、低落札率となる案件が多くなっています。</p>