

## 西日本支社入札監視委員会定例会議議事概要

- 開催日 令和4年2月14日（月）～2月16日（水）
- 場 所 独立行政法人都市再生機構西日本支社 2階会議室
- 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）（都合によりご欠席）  
竹林 幹雄（大学院教授）  
佐野 潤一（大学名誉教授）
- 審議対象期間 令和4年8月1日～令和4年11月30日
- 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	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（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（0件）
抽 出 件 数（計）			8件（4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。

- 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。
- 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>資料①</p> <p>契約金額 5 億円を超える工事に係る入札経過のうち「令和 3 年度西日本支社小規模修繕工事（兵一 3-1）」は 2 者の応札金額が同額となっているが、同額となった理由として考えられる要因はあるか。</p> <p>資料②</p> <p>令和 3 年度西日本支社小規模修繕工事（阪一 1-3-土）</p> <p>小規模修繕工事全般についてのことであるが、団地内の経常的に生じる小規模な不具合や損耗の修繕工事といった居住者サービスに直結したものであるので、工事施工後に施工内容等について居住者からアンケートを取るなどして意見を集約しているか。居住者の意見をフィードバックして工事に対する苦情を減らしたり、賃貸住宅の品質を高めるような活動を検討してみてもどうか。</p> <p>小規模修繕工事の経常的に生じる小規模な不具合・損耗とはどのようなものか。</p>	<p>本工事の競争参加資格審査を通過した 2 者に対して、入札前に概ねの数量や単価を参考情報として提示していることから、同額となったものと思われる。</p> <p>小規模修繕工事の施工後に居住者からアンケートは取っていないが、受注者の工事施工内容については成績を付けて評価し、施工品質の向上に努めている。</p> <p>土木関係の工事ではアスファルトの剥がれ、法面の崩れ、木の根による下水管の詰まり等の補修（別の抽出案件の）電気関係では電気設備等の故障修理などである。</p>
②	<p>令和 3 年度西日本支社小規模修繕工事（京一 2-3-電）</p>	

	<p>小規模修繕工事において 1 者応札が多いのは、UR の積算価格が低く事業者の応札意欲が低いことも要因としてあるのではないかと考える。</p> <p>今後不調案件が出てくる可能性もあるため、積算内容の見直しを行ったほうが良いのではないかと考える。</p>	<p>小規模修繕工事は、様々な要因で 1 者応札が多くなっているものと思われませんが、ご意見として承ります。</p>
<p>③</p>	<p><b>令和 3 年度玉川橋団地他リニューアル等工事</b></p> <p>競争参加資格 (7) に「リニューアル等工事に係る自社の施工管理マニュアルが整備されており」とあるが、参加者のマニュアル整備状況については、入札前に確認するのか。</p> <p>入札参加の 2 者は両者ともに受注実績のある事業者と思うが、技術評価点の差 (4 点) はどのような内容で異なるのか。</p>	<p>施工管理マニュアルについては、総合評価の評価項目になっており、入札前に確認します。</p> <p>ワーク・ライフ・バランス関連認定<sup>※1</sup>の有無と、施工管理マニュアルの評価で差が出ています。</p> <p>※1 具体には「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」による、えるぼし認定</p>
<p>④</p>	<p><b>【UR コミュニティ本社】03-醍醐石田団地外 3 団地引込開閉器修繕その他工事</b></p> <p>低入札での落札となっているが (落札率 : 47.38%)、低入札となった要因はどのようなものか。</p>	<p>落札事業者は今回の対象団地を含む工区の小規模修繕工事を受注しており、団地の状況を良く理解していて現場管理費の縮減が可能なこと、また他団地で同種の工事を頻繁に施工しており施工ノウハウがあり効率的に</p>

	<p>予定価格超過や低入札など、事業者間で入札価格に大きな差異があるが原因は何か。</p>	<p>作業を進められるため、労務費・経費の削減が可能なのが低入札となった要因である。</p> <p>予定価格より大きく超過した入札を行った業者は、指名競争入札の辞退を行うことで今後の指名にペナルティがあると考え、不落になると思われる金額を入れて落札回避を行っていると考えられる。</p> <p>低入札業者は工事受注意欲があり、施工の経験と実績を生かして労務費・経費の削減を行っていると考えられる。</p>
⑤	<p>【URコミュニティ本社】03-箕面粟生第一団地外7団地給水ポンプ等修繕工事</p> <p>意見等なし</p>	
⑥	<p>福山駅前におけるウォークアブル都市の構築等に係る調査業務（令和3年度）</p> <p>意見等なし</p>	
⑦	<p>Select DMP利用・運用支援業務（令和3年11月～令和4年4月）</p> <p>意見等なし</p>	
⑧	<p>【URコミュニティ】UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（総持寺団地他16団地）</p>	

<p>(小規模修繕工事についても同様であるが) 本件のように契約期間に継続して業務が発生するものの支払いはどのように行っているのか。</p> <p>更問</p> <p>支払いについては、工事(業務)の完了毎に精算しているとのことであるが、想定していた工事(業務)量より多い場合や少ない場合があると思われるが、落札時に事業者が応札した金額は保証しているのか。</p>	<p>落札決定後に単価契約を締結し、実際に行った業務に対して支払いを行っています。</p> <p>入札説明書において、事前に想定数量に基づく発注となり、工事(業務)量については確約できない旨を周知しており、落札金額は保証していない。</p>
--	--