

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6年6月11日（火）
- 2 場 所 独立行政法人都市再生機構西日本支社 N会議室
- 3 入札監視委員会
 [委員長]
 村上 久徳（弁護士）
 [委員]
 佐野 潤一（大学名誉教授）
 定藤 繁樹（大学名誉教授・大学教授）
 竹林 幹雄（大学院教授）は、所用により欠席
- 4 審議対象期間 令和6年12月1日～令和6年3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（1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）			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の内数である。

- 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

	質 問・意 見	回 答
①	<p>資料①</p> <p>(1) 入札方式別発注件数等総括表 入札方式別[業務等]落札率について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地再生事業に伴う従前居住者の住居移転に係る引越業務の落札率が、極端に低いのはどのような理由からか。 <p>入札方式別[工事]落札率について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体的な傾向として一般競争入札に比べ、指名競争入札の落札率が低い理由は何か。 <p>(3) 契約金額5億円を超える工事に係る入札経過について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁修繕工事と総合改修工事では同じ保全工事でありながら、外壁修繕工事の落札率が低いのはなぜか。 ・業務内容を熟知しているのであれば、URの予定価格に近い価格で入札するのではないか。 <p>05-茨木三島丘ウェスト機械式駐車装置取替工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受注者は機械式駐車装置のメーカーなのか。 ・撤去する既存機械式駐車場を使用している利用者にはどのような代替措置をとるのか。 ・郊外団地のため車の利用率は高いと思うが、当該団地の駐車場利用率は減少しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ここ数年の全社的な傾向として、新規参入の者が入ってきていることにより落札率が低くなっていると推察される。 <ul style="list-style-type: none"> ・指名競争入札は工事規模が小さく、入札参加者も一定数いるため競争原理が働いていると推察される。 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁工事は発注件数が多く、受注している事業者も一定数いる。業務内容を熟知している点、入札参加者が多い点などから落札率が低くなったと推察される。 ・競争原理が働いたことにより、落札率が低くなっているものと推察される。 <ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車装置のメーカーである。そのため、自前で機械式駐車装置を納入している。 ・団地内の別スペースを使用してもらう。受注者による代替駐車場の費用は発生しない。 ・推移は不明だが、当該団地の機械式駐車場の利用は減少傾向にある。

<p>②</p>	<p>【URコミュニティ本社】05-花山東団地 法面排水工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札率が高い要因として挙げている騒音等に対する配慮とあるが、一般的にどの工事でも配慮を要するのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・教育施設等からの要望により施工時間の短縮等の可能性があり、コスト削減が難しいと受注者が判断したものと推察される。
<p>③</p>	<p>05-アクティ学園西町外2団地給水施設改良等工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事を行う団地間で距離があると思うが、どのような基準で対象団地を決めているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理を行っている兵庫住まいセンターの管理区域内で統合している。
<p>④</p>	<p>【URコミュニティ本社】05-夕陽丘団地 屋内給水管（共用）修繕工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし 	
<p>⑤</p>	<p>【URコミュニティ本社】05-アミティひらかた宮之阪外1団地共用灯LED化その他工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札率が63.08%と低い理由は何か。 ・入札経過調書を見ると予定価格超過の者もいるがなぜここまで開きがあるのか。 ・入札価格に開きがあり、工事の施工上問題ないか疑問が残る。完成検査をしっかりと行ってほしい。 ・低入札価格調査は実施したのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自社施工による人件費の低減、URの同種工事の経験があり、落札率が低くなったと推察される。 ・落札者の受注意欲が高く、競争原理が働いたものと推察される。 ・承知した。 ・行っている。調査から施工体制に問題ないことを確認している。

<p>⑥</p>	<p>【URコミュニティ】自動体外式除細動器(AED)等の賃貸借(レンタル)(宅配ボックス内)(千里住まいセンター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般競争入札での発注でありながら、結果競争原理が働かず1者応札となった。この点について、どのように考えているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1者応札の改善に向け、次回の発注において検討を行う予定である。
<p>⑦</p>	<p>令和6・7年度基町相生通地区第一種市街地再開発事業における権利者等調整等業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札者を除き、入札参加者はどのような業種を想定しているのか。 ・業務仕様書の中で想定業務量(人工数)を提示しているため、積算がしやすく他の事業者も入札に参加しやすいのではないのか。 ・再開発事業のため、過年度にわたり業務継続性が求められる。そのため、新規参加者は参加を見送ったと推察されるが、どのように考えるか。 ・再開発事業における1者応札対策は難しいと思うが、各委員の意見を参考に今後に活かしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発の専門知識が求められるため、ディベロッパーや再開発コンサルタントが想定される。 ・他の事業者ヒアリングを行ったところ、人員の確保が難しいと聞いており、その点が1者応札の要因と推察する。 ・推察のとおり、権利者の合意形成には長期間を要するため、過去から関与した者が、業務実施に有利とも推察される。 ・承知した。
<p>⑧</p>	<p>UR賃貸住宅等の保全工事に係る発注支援業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該業務はUR自身が行うものではないのか。 ・過去に同種の業務を今回の落札者以外が受注したことはあるのか。また、どういった事業者の参加を想定しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・その通りである。より効率よく業務を行うために、支援業務を発注している。 ・ない。設計事務所の参加を想定している。なお、今回は1者応札だったが、平成30年度の公募の際は、2者の申込みがあった。

以上