

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7年6月10日（火）
- 2 場 所 独立行政法人都市再生機構西日本支社 M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）
- 4 審議対象期間 令和6年12月1日～令和7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（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（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	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（1 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
 入札・契約手続の運用状況等（報告）及び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
	資料① 〈入札・契約手続の運用状況等〉 契約金額 5 億円を超える工事に係る入札経過について ・「06-泉北竹城台一丁団地後工区E棟建築その他工事」及び「06-泉北竹城台一丁団地後工区F棟建築その他工事」について入札者数が少ないように見受けられる。 ・工事の内容は新築工事ということか。 ・新築工事は入札者数が少ないというのはどのように理解すればよいのか。	・修繕工事と比較して新築の建設工事では応札者数の状況が異なり、新築工事の応札者が 2～3 者というのは決して少なくないと認識している。 ・ご指摘の工事は（新築の）建設工事である。 ・建設工事は盛況で再開発物件や万博の工事を含め新規建設工事は民間企業の方が多い状況であり、事前に営業しても 2 者しか応札しないというのが現状。 修繕工事については比較的 UR の方を向いて頂けているが、新規の建設工事はサブコンも含め、UR の様な手間が掛かるところよりは民間の方へという傾向があり競争性の高まりを期待できるほどの業者数には至っていない。
①	資料② 〈審議事案〉 0 6－橋本隅田地区溜池補修その他工事 ・落札者の所在地は当該地区に近い業者か。 ・予定価格が低すぎるから入札参加を辞退したという可能性はないか。 ・「1 者応札・1 者応募の結果について推測される要因」欄にヒアリング実施者数が記載されており分かり易い。	・近隣の大阪府和泉市の業者であり、1 者応札・1 者応募に係るヒアリングも和泉市の 2 者に行なった。 ・落札者にヒアリングした結果外注部分が多くを占めるとのことであった。
②	0 6－平城第一外 9 団地造園その他工事 ・落札率が高い要因として標準的な工事と比	・今後はバースケールを記載するなど団地

	較して運搬費が高むことを要因として掲げているが、略図ではなくそれが分かる地図等を示した方が理解しやすい。	間の距離が把握できるような資料の提示に努める。
③	07－花山東他8団地植物管理工事 ・他の拠点工区で日本総合住生活㈱以外と契約している拠点工区はあるのか。 ・3年毎に入札を実施しているが業者の入れ替わりはあるのか。 ・植物管理工事の応札状況はどのような状況か。 ・施工体制について、元請け業者が総括的に施工しているのか若しくは元請け業者が下請け業者等に発注しているのか。	・千里住まいセンター及び兵庫エリアの拠点工区では他の業者が受注している。 ・令和4～6年度及び令和7～10年度の契約ではほぼ同じ業者が同じ工区を受注している。令和元～3年度の契約から令和4～6年度の契約では他工区への入れ替わりも含め多少入れ替わりがあった。 ・審議対象期間に契約した37工区中5工区が1者応札であり、それ以外の工区の応札者数は概ね3者程度である。 ・総額が1億円を超える比較的大きい工区では協力会社を含めた施工体制となっている。また、総額が1億円未満の比較的小さい工区では元請け業者が施工しているところが多い。
④	【URコミュニティ西日本】06－HAT神戸・脇の浜外6団地給水ポンプ等修繕工事 ・兵庫住まいセンター管轄の案件だが地元の業者は少ないのは何故か。 ・同種の工事の発注件数は少ないのか。	・希望調査申請条件の地域要件として、本店、支店等の所在地に加え、同地域内の実績でも可としている影響もあるかと思う ・同種の工事はほぼ毎年発注している。
⑤	06－千里青山台団地外1団地外壁修繕その他工事 ・職員宿舎と居住者がお住まいの賃貸住宅という居住者のカテゴリーが異なるものを組みわせて発注することに対しデリケートさが少し足りないかという感想。発注単位の組合せがどのようなポリシーによるものか少し気になる。	・職員宿舎単独での発注は工事規模が小さく、不調・不落のリスクを低減させるため近隣の千里青山台団地の外壁修繕工事と組み合わせて発注した。

	・抽出事案に係る入札経過について、技術評価点及び施工体制等評価点が空欄の業者が2者あるがその理由は何か。	・当該2者については、調査基準価格未満での入札であったので施工体制に係る調査資料の提出を求めたところ調査資料が提出されなかった。施工体制に係る調査資料が未提出の場合には施工体制評価点を0点かつ技術評価点を10点減点することが定められており、それに従い技術評価点及び施工体制等評価点を算出した結果当該2者については技術評価点及び施工体制等評価点が0点となった。
⑥	テレキューブの購入 ・特になし	
⑦	06－男山団地A・B地区外壁修繕その他工事設計業務 ・当該設計にはデザイン設計も含まれているのか。 ・抽出事案に係る入札経過について、予定価格の2倍若しくは1.5倍で入札した者がいるが、落札率が高いことについて推測される要因として入札参加者に「積算基準」を提示しているのであれば入札参加者が予定価格に近い金額で入札するのではないのか。 ・落札率がほとんど100%に近い一方で2倍、50%超えに近い応札者がいるのは少し釈然としない。説明するのは難しいと思うが指摘はさせて頂く。	・デザイン設計は含まれていない。 ・ご指摘の3者は技術者の確保、手持ち業務の状況等から請負が可能な価格で入札したものと推測される。
⑧	団地再生等事業に係る居住者説明等業務（06－奈良B団地） ・居住者説明業務は機構固有の業務であると思うがどのような単位で行っているのか。 ・履行期間が3年と結構長い期間であるが、どのような範囲で事業を実施しているのか。	・団地再生事業を行う団地単位で、団地に事務所を設置して業務を発注している。 ・当初から団地内を区分けして行う場合やエリアが決まっておらず、将来の事業化を見越し団地全体に対して行う場合もある。

	・団地再生事業に係る居住者説明等業務は、URリンケージ以外の違う業者もやっておられるのか。	・過去には他の業者も受注していたが、現在はURリンケージ1者である。
--	---	--

以 上