

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10月7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7年4月1日～令和7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	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	0 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（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）			6 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〉 入札方式別契約金額について ・「業務等」の随意契約の割合が多い様に見受けられる。 資料②〈審議事案〉	・今回の審議対象期間に特有の状況であり、例えばエレベータの保守管理業務、事務所の賃貸借契約など、4月に随意契約を交わすものが多くあることによるものである。
②	07ー浜甲子園団地第Ⅴ期外1団地基盤整備工事 ・落札者より応札金額が低い者の技術評価点が低かったのはなぜか。	・技術評価点の評価項目として、企業及び技術者の施工実績等、施工計画があり、一番応札金額が低かった者については、施工実績等に係る点数が低く、また施工計画の内容も一般的なものであったため、評価としては低い結果となった。
④	【URコミュニティ西日本】07ーパークシティふれあいのまちインターホン設備修繕工事 ・電気設備の案件は落札率が低く、落札金額も低い様だが、一般的な建設工事の案件と比較して発注者側に有利な状況にあるのか。	・電気設備の保全工事は地場の業者が行うことが多く、また工期も数か月で終わるなど、不落に繋がる傾向は低く、複数者に入札いただいている。
⑤	07ー中登美第3団地C1号棟他2棟中層EV設置・外壁修繕その他工事 ・かなり古い団地で今までエレベータが無かったということであるが、エレベータはどの様に設置するのか。 ・エレベータの保守管理は特定の業者が行っていると思うが、設置工事の場合その後の保守管理はどの様に行うのか。	・階段室の前にエレベータを築造し、階段室の踊り場に接続するという工事。具体的には居住者がエレベータで階段室の踊り場まで移動し、そこから階段を5段程度上っていただく。 ・保守管理については、今回の工事に含まれている。URが別途保守管理を行う事業者と契約を締結し20年間の保守点検、補修、停止時の対応等を依頼する。

	・高齢化も進んでおり、エレベータ設置の要望もあるかと思うが、設置の基準はあるのか。 ・階段室型の団地が膨大にある中、エレベータの設置は当該団地が最初の団地か。 ・膨大な階段室型の住棟にエレベータ設置を行っていく一方で、住棟本体そのものが使用の限界を迎える状況になるが、全体としてどのようなロードマップを持って進めていくのか。	・工事費もかかるため少しずつの設置となるが、エレベータを設置できる広さや施工条件（階段室前の屋外空間、前面道路の広さ、高低差など）を勘案して選定している。 ・これまでも UR の団地でエレベータを設置した事例はある。 ・建替や、暮らしの向上等、色々なメニュー、引き出しを活用しながら戦略を持って進めて行きたい。
⑥	令和 7 年度大阪エリアにおける子育て支援及び多世代交流施策の検討・実施業務 ・決められたことを実施する業務というよりアイデアが重要な業務で、内容も子育て支援とボランティアが絡んだ複雑かつ次元の異なる成果を求める業務と認識。団地の評価や入居率に繋がるソフトで知恵比べの様な業務と理解しているが 1 者応札となった結果は非常に残念である。 ・契約締結後に発注者と受注者間で協議の上で対象団地を決定するのか。 ・内容についてはほぼ決まっているものなのか。 ・当該落札業者が毎回継続して 1 者応札であれば少し危惧される状況であり、問題視されるがどのような認識か。	・実施団地数は決めているが実際の実施団地については、UR の意向、事業者からの提案を受け、より良い内容となる様、協議、擦り合わせの上決定するもの。 ・大枠として実施内容は決まっている。地域との連携、ボランティアとの連携等協議しながら決定している。 ・入札の結果は昨年度も当該落札業者が受注しているが、今後も実施する場合は、広告代理店等、幅広に声を掛け、手を挙げて頂ける業者を増やしていきたい。
⑦	千里竹見台団地後 2 工区建築積算業務 ・積算業務については、技術革新が進んでおり BIM 等によるコスト管理が急速に発達している分野である。落札率が高い要因として人手不足が要因とのことであるが大きい	・積算を行える人材が不足している積算業界の課題があるが、積算業務は専門性が高くその特性から効率化が可能な分野であり、BIM 等の導入は課題解決の一助とな

⑧	なトレンドとして業務が効率化できる分野なので技術者不足でも仕方がないでは済ませられないと思料。 令和7年度大阪城東部地区のまちづくり検討調査業務 ・URが発注者となっているのは地権者であり発注者であるということか。 ・企画でもなく交渉でもなく、深度化という言葉から細かい事を詰めていく業務と理解したが、この様な業務を実施可能な業者はかなりいるのか。 ・昨年度の応札者は2者か。	ると思料する。 ・URは地権者であり事務局であることから発注者となっている。 ・当該業務を実施可能な業者はかなりある。 ・2者である。
---	--	--

以 上