

## 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8年2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]  
竹林 幹雄(大学院教授)  
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8月1日～令和7年11月30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	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)			7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
①	<p>資料②〈審議事案〉</p> <p><b>07-大和川左岸(三宝)地区D工区宅地整備工事</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>この地域にURの団地があり、その団地を災害から守る、或いは当該地区にURに関連する住宅があり、それらの将来の防災のために工事を請け負っているのか。それとも異なる目的があるのか。</li> <li>資料上の模式断面図では、川と反対側の道路に面してかなり高い擁壁が連なっているイメージを受けるが、実際はその様な状況では無いということで宜しいか。</li> <li>1者応札・1者応募の理由の一つとして、事業者ヒアリングの結果、利益を見込めないとの回答が挙げられているが、予定価格の決め方が果たしてどうなのかという感想を持つ。</li> <li>URに限らず公共公益法人の積算単価が市場とはだいぶ乖離しており、事業者の利益がほとんど出ない状況。構造的な問題であり、材料費の高騰等、今の円安動向が改善しない限り、かなり厳しい状況が続くものと思慮。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>URの団地があるわけではない。当該、大和川左岸地域では、国河川局による高規格堤防と、阪神高速道路による大和川線の整備が進められており、URは、地元と連携しながら土地区画整理事業の施行による一体的な整備を行い、安全安心のまちづくりを進めているところ。</li> <li>かなり幅の広い道路に面し、委員の御指摘のとおり、実際に2m～3m程度の擁壁が連なっているが、単純な表面の擁壁とせず、凹凸を施す等、デザインに配慮を行っている。</li> <li>材料費の高騰のみならず人手不足の問題もあり、今回の様な長い契約期間の契約では事業者がリスクを取り、単価についてもより高く見積もる傾向が考えられる。建設工事に関しては手離れが良いものが好まれる中、高落札率が問題であるというよりは寧ろ落札して頂いているというのが実情。積算の根拠については常に確認を行いながら発注を進めて参りたい。</li> </ul>
②	<p><b>07-鈴が峰団地法面修繕工事</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>	
④	<p><b>【UR コミュニティ】07-ルゼフィール名谷東脱気絶縁複合防水工事</b></p>	

<p>⑤</p> <p>⑥</p>	<p>・特になし</p> <p><b>07-三宮CS東地区JR三ノ宮新駅ビル南デッキ整備工事</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 枠組み協定型はジョイントベンチャーの様に、UR、JR、神戸市で共同で事業を行っているということか。</li> <li>・ 三ノ宮駅前の整備について、URがどこまで、どの様に関わりを持っているのかについて教えてほしい。</li> <li>・ URは当該地区の地権者となっているのか。</li> <li>・ URは設計や構想についても提案するポジションにいるのか。</li> </ul> <p><b>【URコミュニティ】UR賃貸住宅団地内害鳥対策業務（大阪住まいセンター）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受注可能な事業者はどのくらいいるのか。害鳥の駆除はかなり特殊な業務であり、受注可能な事業者は限られる。この業務を今後も続けるのであれば事実上随意契約になるのではないかと思う。</li> <li>・ 鷹の放鳥は、鳩には効果があるかと思うが、カラスは学習能力が高く、鷹がいない時にまた戻ってくると聞いたことがあるが、実際はどうなのか。カラスの対策は難しいと思う。</li> <li>・ 対象の79団地のうち、どのように実施団地を選定し、各項目の発注予定数量を見積っているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 枠組み協定型一括入札方式はURの工事発注方式であり、今回の三宮の工事についてURが3件の工事を一括して入札を行ったもの。</li> <li>・ URは神戸市、JRから、三ノ宮駅前の都市再生事業への参画要請を受け、JR新駅ビルの共同事業者として参画、歩行者デッキ及び歩行者空間の整備、事業の計画調整を行っている。</li> <li>・ URは当該地区の地権者になっている。</li> <li>・ 事業者ではあるが設計には携わっていない。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今のところ、関西で6社把握している。このうち4社にはヒアリングできており、残る2社についても今後当たってきたい。</li> <li>・ 今のところ、当業務の実施後にカラスが戻ってきて効果が薄かったという話は聞いたことがない。ただし、鳩の多い団地では、2年連続で実施しているケースもあり、今後、カラスが戻り、被害が大きいようなら、繰り返し実施することも考えられる。</li> <li>・ 一般的なケースでは、作業期間を2か月間設けて、週1回、鷹での追い払い、屋上に設置した籠に捕獲された鳩の回収等を行っており、この2か月・計8回を1タームとして、年間で10地区程度を想定して見積もっている。</li> </ul>
-------------------	---	--

⑦	<p>令和7年度米子市における町家を活用したウォークブル推進方策検討業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>米子市自らが行う業務だと思うが、URの参画の経緯を教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和元年度にまちづくり推進に関する推進協定を締結し、米子市が進める、歩いて楽しいまちづくりの実現に向けてコーディネート支援を実施している。</li> </ul>
⑧	<p>07ーUR賃貸ストック再生に係る民間連携スキーム検討・アドバイザー等業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スキーム検討、アドバイザーという言葉で表現されているが、もう少し具体の業務内容について教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 事業の手続きとして定められたプロセスにおいて、本業務は実施方針公表から事業者の審査、選定、契約までを支援するものである。金融や法務、専門的技術分野等、幅広い知識を求めるものとなっている。</li> </ul>

以上