

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6月9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）
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12月1日～令和8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（1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（1件）
抽 出 件 数（計）			8件（3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（報告）） （４）指名停止等の運用状況一覧表 ・低入札価格調査となった者が契約手続を辞退した場合、再度入札手続を行うのか。 資料②〈審議事案〉	・次順位者を落札者とした。
①	〇 7－富田団地 7 9 号棟外 1 3 棟浴室系排水 水管改修工事 ・昨今の状況として事業者は容易な内容で利益が上がる工事を受注したいという意向があり、少しでも複雑な内容の工事の場合は敬遠される傾向にある。	
②	〇 7－サンヴァリエあべの阪南外 1 団地イ ンターホン設備修繕その他工事 ・当初応募した 4 者のうち第 1 回の入札で 2 者辞退している理由は。 ・第 2 回の入札で辞退した者も同時期に発注していた工事を受注したため辞退したのか。	・ 2 者については、同時期に発注していた他の 2 件を受注したため、辞退となった。UR としては原則として、専任の技術者の配置を求めている、申請書を確認したところ、本件に応募していた配置予定技術者も同一であった。 ・第 1 回の入札で落札されなかった最低入札価格を確認し、第 2 回の入札は辞退したものと思料。
③	〇 7－高見フローラルタウン六番街総合改 修その他調査工事 ・施工体制等に係る調査資料未提出者が 3 者あり、予定価格超過の者を除くと残り 1 者だけとなり、世間一般的には 1 者応募と解釈されてしまう可能性がある。	・本件入札においては、調査基準価格を下回った応札者へは、追加で施工体制等に係る調査資料を求めることとしている。提出を求めたところ、3 者が未提出となった状況であった。
④	【UR コミュニティ西日本】 〇 7－住吉団地	

	共用換気ファン修繕工事 ・工事希望調査はいつ行っているのか。 ・電気工事で排気関連の内容のものというのか。	・2年ごとに行っており、令和7・8年度の工事希望調査は令和7年度当初に実施し、その後、随時受付を行っている。 ・ダクトに接続されている換気ファンの工事なので管の内容の工事として扱っている。
⑤	【URコミュニティ西日本】07－新多聞団地樹木伐採工事 ・特になし	
⑥	07－浜甲子園団地センター街区施設及び広場の総合設計業務 ・履行期間が再来年1月末までと長いがどのような状況か。 ・高落札率については1者応募も要因ではないかと考えるが、新規参入の手立てはあるのか。	・本体設計に加え、工事が始まってからも関わって頂くため、工期を少し長めに取っている。 ・幅広いサウンディング、ホームページへの掲示を行い新規参入につなげていきたい。
⑦	令和7年度から令和9年度大阪市北区UR所有物件に係る施設管理等業務 ・落札者は当該施設の周辺でも施設管理業務を行っており、落札者以外の業者は競争参加を敬遠したのではないか。 ・当該施設を取得した時期と理由は。 ・開発を計画しているということか。	・落札者は当該施設の周辺でも施設管理業務を行っている。 ・業務開始時期の令和7年12月に引渡しを受けた。当該施設がある地域について、URとしてまちづくりを進めようとしており、地元に入り、意見交換、勉強会等を行っているところ。まちづくりに資する土地として取得した。 ・共同化、建替、リノベーション等も含めたまちづくりについて、地元地権者と意見交換を進めている。

⑧	・当該地区でコンサルタント業務も発注していた様に記憶している。 UR賃貸住宅募集等業務（兵庫地区賃貸ショップ等グループ3） ・非落札者の入札価格が予定価格の半額程度であり、低価格ではないかという感想を持つ。非落札者の積算根拠を知りたい。 ・人員は何名ほど配置されるのか。	・コンサルタント業務も発注している。 ・非落札者については、現在、賃貸住宅募集等業務を受託、履行している実績があり、ある程度価格を下げてでも履行可能な価格として入札したと考えられる。 ・1か所あたり2～3名である。
---	---	---

以 上