

大規模修繕工事 入札代行サービス

施工業者選定支援として公的団体である公社の入札システムを提供します

●管理組合を取り巻く背景と課題

大規模修繕を巡る不適切なコンサルタントや施工業者の関与については、以前より国土交通省からも注意喚起がなされてきました。昨今は、一部修繕工事における談合疑惑や、施工業者の従業員が修繕委員になりすまして管理組合の意思決定に不正に関与するといった問題も発生しています。

このような状況の中、透明性と公平性を確保した業者選定プロセスの構築が急務となっています。

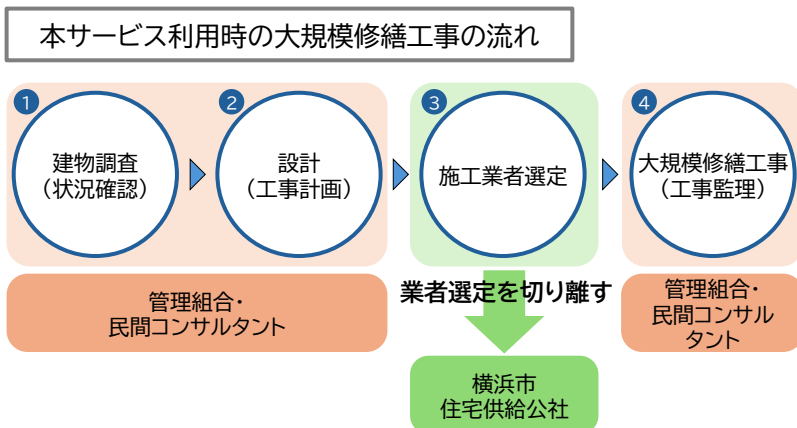
●入札代行サービスについて

大規模修繕工事における設計監理方式では、①～④までの支援をひとつのコンサルタントが担うのが一般的です。ここで、リスクが最も高いのは③施工業者選定のフェーズです。

そこで、本サービスでは入札代行として業者選定のみを切り離し、第三者である横浜市住宅供給公社（以下、公社）が公的団体としての入札システムを用いることで、透明性・公平性を確保した業者選定の実現をご支援します。

●業務内容について

サービスの流れは右図のとおりです。本サービスのご利用にあたっては、下記をご確認ください。詳細は別紙了解事項及び仕様書によるものとします。



【ご利用条件(抜粋)】

- ① 所在地が横浜市内の分譲マンション等である。
- ② 発注予定の大規模修繕工事に関する設計作業が完了している。
- ③ 設計コンサルタント等と施工業者選定に関する業務契約を締結していない。
- ④ 本サービスの利用が総会等で承認されている（概算工事費を基に算出された想定利用料の予算承認を含む）。
- ⑤ 工事発注後の工事監理体制が確保されている（監理業務の発注予定でも可）。
- ⑥ 管理組合窓口として電子データ（メールおよび設計図書）のやり取りが可能な環境および担当者の設定が出来ること。

【サービス利用料】

落札額（税抜）の1%相当額（消費税別）※
※落札価格により0.4～1%の範囲で変動します。

【入札参加条件】

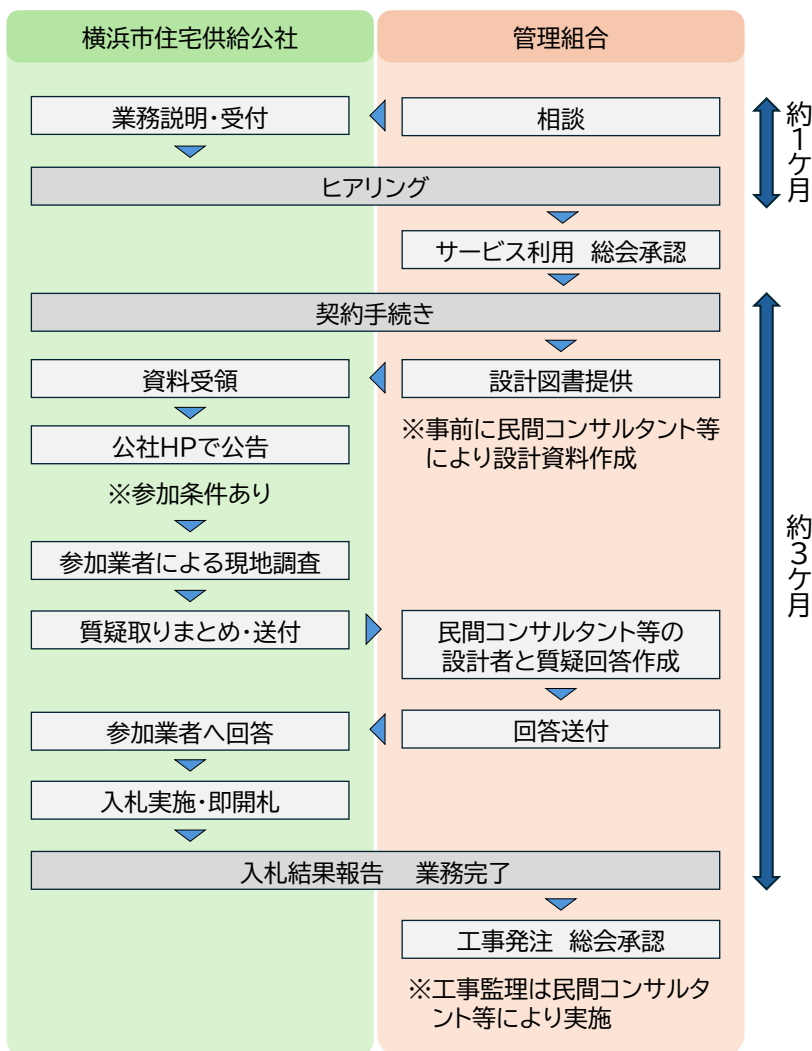
本サービスは条件付一般競争入札により施工業者を決定するものです。

横浜市有資格者名簿への登録者であることを参加資格とします。市内市外は問いません。予定価格に応じた格付設定を行います。

なお、予定価格は公表せず、最低制限価格の設定は行いません。

その他条件は契約時に作成する入札条件書に基づくこととします。

入札代行サービス フロー

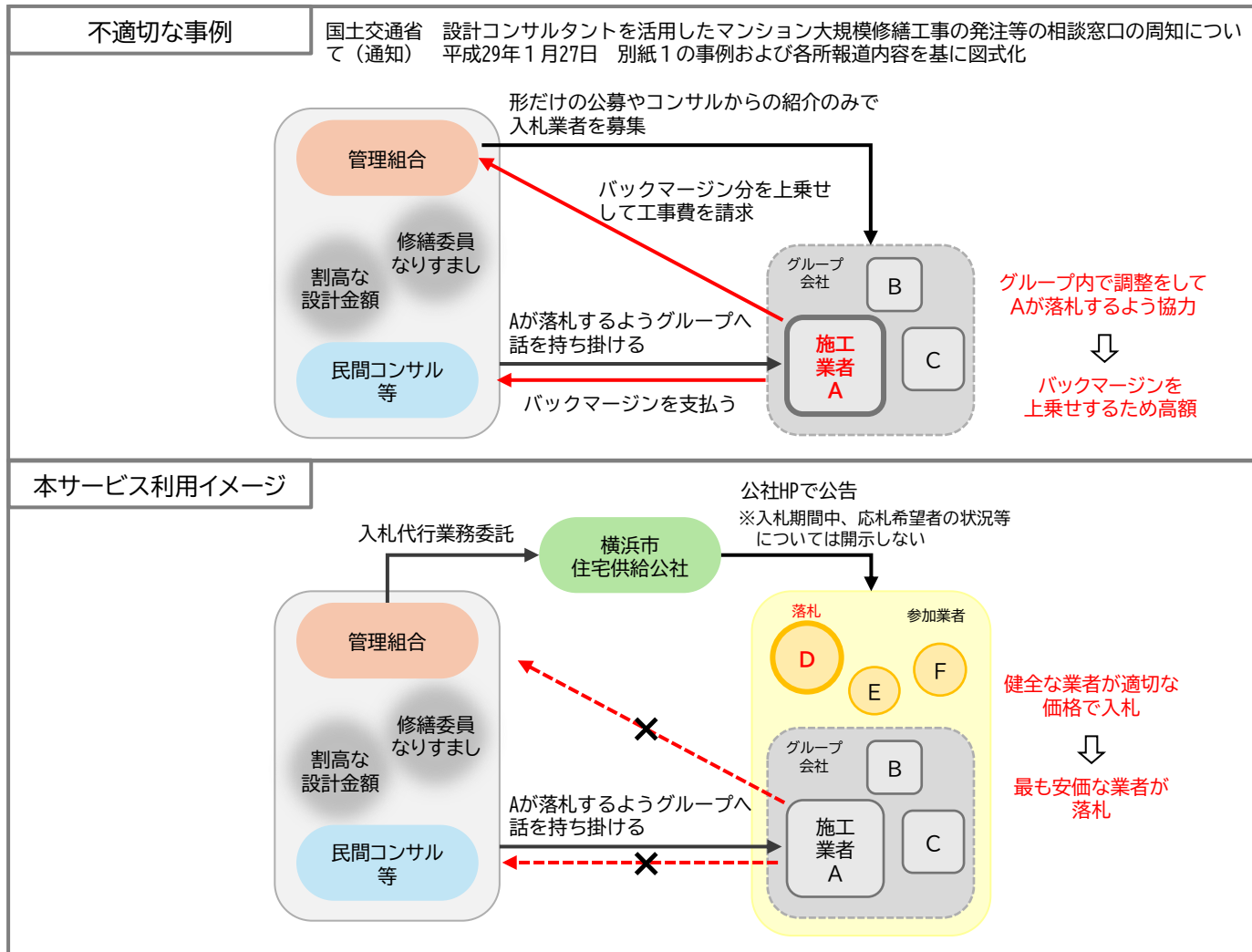


●注意喚起のなされている不適切な事例と本サービスの特徴

昨今、各種報道にて大規模修繕工事の一部において不適切な形で入札が行われている場合があるとされ、悪質な事例として、公募としつつも自社のグループ会社以外を恣意的に排除する事で予め決まっていた業者が不当に割高な工事費で落札するといったケースも指摘されています。

それらを受け、国土交通省からは設計コンサルタントに関する不適切な事例への注意喚起（H29.1.27）、談合報道に起因する工事請負契約時の留意事項（R7.6.26）が通知されております。

本サービスでは、公告から開札に至るまで入札希望者の状況等を一切開示しないため、一部業者の排除等の不適切な行為ができません。入札条件を満たす全ての業者が入札に参加できるため、健全な業者が適切な価格で入札を行い、その内最も安価な業者が落札する仕組みとなっています。



※不適切な入札の事例は全てに当てはまるわけではありません。

談合およびなりすまし等の不適切な事例に関する詳細は 横浜市HP：ヨコハマ分譲マンションポータルを参照ください。

●了解事項 ※詳細については別紙をご確認ください

- ① 本サービスは設計図書の内容について精査を行うものではありません。
- ② 本サービス実施にあたり、管理組合理事会および総会等への出席・説明は行いません。
- ③ 落札者は入札により確定するため、落札者との交渉やヒアリングを行う機会はありません。
- ④ 入札の有効期限は入札日から4ヶ月となりますので期限内に総会等必要な手続きを講じてください。
- ⑤ 落札後は契約に向けた手続きを落札者と管理組合で直接協議をしていただきます。
- ⑥ 設計コンサルタント等および落札者と管理組合の契約に関する内容や工事中のトラブル、竣工後の瑕疵等については本業務の対象外であり、紛争等が生じた場合は当事者間で解決を図るものとします。
- ⑦ 本サービスは談合等の不適切行為を縮減させることを目的としているため、それらの行為を防止・排除することを確約するものではありません。
- ⑧ 入札不調の場合、利用料は発生いたしません、同仕様・同価格の設計図書での再入札は行いません。
- ⑨ 本サービスの利用結果については横浜市へ情報共有を行います。
- ⑩ 落札者の審査は入札条件に基づく提出書類の審査に留まるため、当該審査の内容を超える不適切事項が生じた際には横浜市住宅供給公社の責によらない事項とし、落札者および管理組合で協議の上、解決を図るものとします。

お問合せ先

横浜市住宅供給公社 マンション管理事業課

☎ 045-451-7780

Mail: nyusatsu-daiko@yokohama-kousya.or.jp

引き続き、大規模修繕工事の設計業務・工事監理業務についてもご相談を受け付けております。