

[東大阪市営荒本住宅C棟建替事業] 入札不調の原因と考察及び見解について

東大阪市営荒本住宅C棟建替事業（以下「本事業」という。）について、入札公告及び入札説明書等の公表を令和4年11月に行いましたが、入札参加者が0者であった為、不調とし、入札を中止しました。

そこで、過去に本市の建設工事等に参画したことがある民間事業者を対象として、ヒアリングを行い、入札不調の原因の解明を進めてきました。

その結果、事業に参画しなかった理由として、昨今のコロナ禍等による世界的な急激な資材高騰の影響により予定価格範囲内で事業を遂行することが難しいことや、物価変動のリスク分担に関する懸念が、主な原因と判明しました。

事業参画に至らなかった主な原因について、事業者からの意見と、それに対する考察及び見解は以下のとおりです。

1. 事業に参画しなかった理由（事業者からの主な意見）

① 予定価格に関する事

- 予期せぬ物価価格の高騰により、見積りをしたが予定価格内に収まらなかった。
- 事業収支計画を勘案した結果、予定価格内での事業遂行が困難であると判断し、断念した。

② 物価変動に関する事

- 契約から建設工事の着手まで約1年間の期間があるため、その間の資材高騰による費用の増額分については受注者負担でなく、発注者負担となるようにしてもらいたい。
- PFI事業は、契約してから実際に着手するまでの期間が長く、その間の価格変動に対するリスクヘッジとしてその都度、協議に応じるなど契約の段階で明記願いたい。

2. 上記理由（入札不調の原因）に対する考察及び見解

① 予定価格の見直し

- 令和4年11月に公表した入札説明書で、予定価格は3,066,000,000円（消費税及び地方消費税を除く）としましたが、昨今の急激な資材高騰に対応できていない事業費でした。
 - 本市で進めている他の市営住宅建替事業と住宅性能水準が著しく異なることがないようにする等の配慮をおこないつつ、要求水準書の一部を見直しも検討し、直近の建設費の動向等を反映した適切な予定価格に見直しをおこないます。

② 物価変動リスクに対する対応

- 現行の記載のとおり、令和4年11月に公表した特定事業契約書（案）「別紙6 物価変動率による調整」で、住宅等整備費については、以下の規定を設けることで物価変動に関するリスク分担を定めています。
 - ▶ 物価変動率が1.5%を超える場合に限り、1.5%を超える額については整備費を見直します。
 - ▶ 特別な要因により建設工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、住宅等整備費が不相当となったときは、事業者グループ及び市は、別途、改定の申し入れをして協議することとする。

※今後のスケジュール等につきましては決まり次第、市ウェブサイトで公表する予定です。