

令和7年度第2回佐倉市入札監視委員会議事概要

日 時	令和8年1月23日（金） 午後1時30分～3時30分
場 所	議会棟 第2委員会室
出席者	<p><委 員> 湯川委員長、野村委員、矢口委員</p> <p><事務局> 契約検査課</p> <p><担当課> 施設保全課、健康保険課、資産税課 佐倉の魅力推進課、公園緑地課、資産経営課</p>
<p>【議事概要】</p> <p>○議題1 入札・契約の手続きの運用状況等について</p> <p>令和7年4月1日から令和7年9月30日までに実施した一般競争入札・随意契約・低入札価格調査実施案件及び指名停止業者について、事務局から報告しました。</p> <p>○議題2 制限付き一般競争入札参加資格の設定経緯等について</p> <p>令和7年4月1日から令和7年9月30日までに実施した一般競争入札・随意契約の中から、当番委員が抽出した10案件について、事業担当課職員による事業説明及び質疑応答を行いました。</p> <p>[主な質疑]</p> <p>案件① 佐倉市立染井野小学校トイレ改修電気設備工事（施設保全課・一般競争入札）</p> <p>（質問）落札率が99.0%と高く、競争原理が働いていたのかが気になります。落札率が高くなった理由につきまして見解を事業概要なども含めてご説明をお願いします。</p> <p>（回答）本事業は佐倉市立染井野小学校の校舎・体育館のトイレ改修に係る電気設備一式工事で、照明、コンセント設備工事を行いました。本事業と同時に、建築工事、機械設備工事を実施しました。</p> <p>積算については、千葉県公共建築工事積算基準に準じており、単価については千葉県単価を採用しています。</p> <p>落札率については、工事内容から経費の削減効果が見込めないと判断されたものと考えます。</p> <p>なお、入札の結果につきましては、資格要件等は、佐倉市制限付き一般競争入札資格要件設定基準を採用したものであり、適正に入札が行われたものと考えています。</p> <p>（質問）経費は物価高の影響もありますか。</p> <p>（回答）影響はあると考えています。</p>	

案件② 佐倉市立白銀小学校トイレ改修電気設備工事（施設保全課・一般競争入札）

（質問）落札率が98.0%と高く、競争原理が働いていたのかが気になります。落札率が高くなった理由につきまして見解を事業概要なども含めてご説明をお願いします。

（回答）本事業は、佐倉市立白銀小学校の校舎・体育館のトイレ改修に係る電気設備一式工事で、照明・コンセント設備工事を行いました。本事業と同時に、建築工事、機械設備工事を実施しました。積算については、千葉県公共建築工事積算基準に準じており、単価については千葉県単価を採用しています。

落札率については、工事内容から経費の削減効果が見込めないと判断されたものと考えます。

なお、入札の結果につきましては、資格要件等は、佐倉市制限付き一般競争入札資格要件設定基準を採用したものであり、適正に入札が行われたものと考えています。

（質問）案件①と同じ4者が入札に参加しているのでしょうか。

（回答）同じです。

（質問）小学校の電気設備改修はこの4者のみに対応できるのでしょうか。

（回答）市内全体で9者あります。

（質問）小学校単位で事業を行うのでしょうか。

（回答）長期間となるため複数校併せて事業を行うのは難しいと考えています。

案件③ 佐倉市立山王小学校トイレ改修電気設備工事（施設保全課・一般競争入札）

（質問）落札率が98.6%と高く、競争原理が働いていたのかが気になります。落札率が高くなった理由につきまして見解を事業概要なども含めてご説明をお願いします。

（回答）本事業は、佐倉市立山王小学校の校舎のトイレ改修に係る電気設備一式工事で、照明・コンセント設備工事を行いました。本事業と同時に、建築工事、機械設備工事を実施しました。積算については、千葉県公共建築工事積算基準に準じており、単価については千葉県単価を採用しています。

落札率については、工事内容から経費の削減効果が見込めないと判断されたものと考えます。

なお、入札の結果につきましては、資格要件等は、佐倉市制限付き一般競争入札資格要件設定基準を採用したものであり、適正に入札が行われたものと考えています。

案件④ 佐倉市立佐倉中学校トイレ改修電気設備工事（施設保全課・一般競争入札）

（質問）落札率が98.3%と高く、競争原理が働いていたのかが気になります。落札率

が高くなった理由につきまして見解を事業概要なども含めてご説明をお願いします。

(回答) 本事業は、佐倉市立佐倉中学校の体育館のトイレ改修電気設備一式工事で、照明・コンセント設備工事を行いました。本事業と同時に、建築工事、機械設備工事を実施しました。積算については、千葉県公共建築工事積算基準に準じており、単価については千葉県単価を採用しています。

落札率については、事業規模等の工事内容から経費の削減効果が見込めないほか、近年の物価上昇も影響したものと考えております。

また、競争原理については、4 者が入札に参加していることから、適切に働いていたものと考えています。

案件⑤ 佐倉市立佐倉中学校トイレ改修外建築工事（施設保全課・随意契約）

(質問) 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 8 号による契約であり、見積依頼における業者の選定経緯を伺います。

(回答) 本事業は、佐倉市立佐倉中学校の体育館・トイレの改修に係る建築一式工事で、体育館のアリーナの床修繕工事を併せて行うものです。トイレ改修工事については、他に電気設備工事、機械設備工事を発注しており、工程を調整しながら同時に実施しました。

事業者の選定については、入札時の資格要件と同様に設定し、同種の実績を有する者を選定しています。

入札については、取止め、不調と 2 回実施していますが、資格要件は同一でした。令和 6・7 年度佐倉市入札参加資格者名簿に建築一式で登録されている業者で、登録地区については「市内」、格付けは A、B、C と設定していました。

随意契約においては、同種の実績として、令和 2 年度～令和 6 年度に実施した学校トイレ改修の建築工事の実績を追加しています。該当する 32 件のうち、登録地区が市内であった 8 件から重複した者を除いた 4 者を選定しました。

(質問) 等級の基準を教えてください。

(事務局) 格付基準があり、建設工事に係る経営事項審査の総合評定値で決められており、A が 700 点以上、B が 600 点以上 700 点未満、C が 600 点未満となっています。700 点が経営事項審査の標準的な規模となっています。

(質問) 等級は過去の実績であって、本事業の契約において影響するものではないのでしょうか。

(回答) 影響はございません。

案件⑥ 令和 7 年度診療報酬明細書等点検業務委託（健康保険課・一般競争入札）

(質問) 落札率が 39.9% と低い結果となっていますが、業務に支障は生じていないか、

実施状況と、併せて事業概要をお伺いします。

(回答) 本事業は、診療報酬の適正化等を目的に、佐倉市健康保険に係る診療報酬明細書や柔道整復施術、按摩、針灸、マッサージ施術の療養費支給申請書の点検等の業務を委託するものです。

契約相手方は点検業務に点検員だけではなく、独自開発した自動点検システムを利用しているため、人件費が削減され落札率が低くなっていると考えられます。

また、診療報酬明細書点検について40年以上の実績があり、本事業についても問題なく進捗しています。

(質問) 国民健康保険のみが対象で、私学共済等は対象ではないということでしょうか。

(回答) 国民健康保険のみが対象で、病院や薬局にかかった際のレセプト点検を行っています。

(質問) 入札金額に大きな差がありますが、低価格であっても事業は問題なく実施されているということですね。

(回答) 契約相手方は自動点検システムを使用することで手作業の事業者より人件費が抑えられたものと考えられます。事業は問題なく実施されています。

案件⑦ 令和9年度固定資産税評価替えに係る標準宅地等の鑑定評価業務委託（1. 佐倉地区）（資産税課・一般競争入札）

(質問) 落札率が31.4%と低い結果となっていますが、低い金額で入札できる理由につきまして考察と事業の実施状況、事業概要をお伺いします。

(回答) 令和9年度固定資産税（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地等の鑑定評価業務及び評価替えに付随する業務を委託するものです。

佐倉地区における鑑定評価地点は合計137地点となっています。

契約相手方は、過去にも当該地区の鑑定評価業務委託を受注・完了した実績があり、業務内容及び地理的条件を熟知しています。このことから、今までの経験をもとに効率よく作業を行うことが出来るため、抑制された価格での落札が可能となったものと考えられます。

また、鑑定業務のため、手持ちの資機材で作業を行うことが出来ることから、価格を抑えることが出来たと考えます。

なお、積算については国土交通省が示している地価公示価格鑑定の1地点あたりの単価により算出しています。

(質問) 契約相手方は習志野市の業者ですが、佐倉市に詳しいということは以前にも実施したことがあるのでしょうか。

(回答) 佐倉市の公示地を担当していて、かなり熟知されています。佐倉市の固定資

産税評価替えの佐倉地区についても3回連続で行っています。

(質問) 入札金額を見ると大きな差がありますが、事業は問題なく実施されていますか。

(回答) 提出された鑑定評価書を見ても適切に実施されています。

(質問) 評価地点は前回とどのくらい変わっていますか。

(回答) 3地点増えており、場所は若干変わっていますが、ほぼ前回と同様です。

(質問) 現在も進行中の事業ですが、進捗状況の確認はどのように行っていますか。

(回答) バランス調整会議を3回実施して暫定価格のバランス調整を行っています。
なお、暫定価格が提出された時点で鑑定はほぼ完了しています。

案件⑧ 旧平井家住宅耐震補強工事（佐倉の魅力推進課・一般競争入札）

(質問) 落札率が99.7%と高く、競争原理が働いていたのかが気になります。落札率が高くなった理由につきまして見解を事業概要なども含めてご説明をお願いします。

(回答) 本事業は、市が所有する国登録有形文化財「旧平井家住宅」における耐震補強工事です。

落札率が高かった理由については、文化財を扱う工事の性質上、一定の経験や技術を有する人材の確保が必要であり、人件費の高騰や人手不足が見積額の上昇を招いたものと考えています。

また、入札参加者が1者だった点につきましても、同様に、文化財を扱う工事であるため、通常の建築工事よりも高度な技術や経験が必要であり、人件費の高騰や人手不足が要因で人材の確保が難しく、入札参加者が少なかったものと考えています。

(質問) 佐倉市は文化財が多いと思いますが、他にも対応可能な業者はいますか。

(回答) 本事業は地域要件を県内まで広げていますが、そうすることで複数者が参加できる体制は確保できていると考えています。文化的な建築工事を行える業者は何者かあるのは把握しています。

(質問) 入札参加者が1者となっていますが、他の業者が入札に参加しない理由はどのように考えますか。

(回答) 相当な築年数が経っているため特殊な知識が必要であり、費用も掛かります。知識のある人材を確保することが困難だったのではないかと考えています。

案件⑨ 佐倉城址公園階段脇法面对策工事（公園緑地課・随意契約）

(質問) 地方自治法施行令第167条の2第1項第5号による契約であり、見積依頼における業者の選定経緯を伺います。

(回答) 本事業は、佐倉城址公園の園路脇法面において倒木が発生したことを受け、

周辺法面の樹木伐採後における法面の安全性を確保するために早急に実施した法面对策工事です。

業者は佐倉市入札参加資格者名簿（とび・土工・コンクリート工事）に登録されている事業者の中から、過去の実績及び公平性を考慮し選定しました。

法面の安全性確保のため早急に安全対策工事を実施する必要があり随意契約としました。

（質問）倒木が原因ということですが、天候不順等があったのでしょうか。

（回答）7月17日に倒木が発生する一週間前に台風のため強い雨が降っていました。法面も舗装されておらず雨で流されやすい状態でした。

落札業者は佐倉城址公園の管理に長く携わっており、法面の伐採工事や補強工事も長年行っています。他の選定業者2者も同様の工事を行っている業者です。

案件⑩ 令和7年度佐倉城址公園管理業務委託（公園緑地課・一般競争入札）

（質問）落札率が97.9%と高く、競争原理が働いていたのかが気になります。落札率が高くなった理由につきまして見解を事業概要なども含めてご説明をお願いします。

（回答）本事業は、佐倉城址公園における清掃、低木剪定の年間管理業務委託です。近年の単価上昇に伴い落札率が高くなったものと考えています。

（質問）入札方式を一抜け方式とした理由を教えてください。

（事務局）佐倉市内8地区の公園の年間管理において以前からこの入札方式で行っています。範囲も広く、年間管理であるため、1者で複数の公園を管理することは難しいと考えています。

また、同日に開札を行うため、開札の結果、複数件を落札し辞退しなければならない、という事態を防ぐために同方式を適用しています。

○議題3 プロポーザル方式による受注者の選定結果等について

令和7年4月1日から令和7年9月30日までに契約した、プロポーザル方式により業者選定を行った随意契約3件について、事業担当課職員による選定結果報告及び質疑応答を行いました。

案件① ミレニアムセンター佐倉再整備事業に係る事業手法等検討業務委託（資産経営課）

（質問）事業概要とプロポーザル方式で実施した経緯についてお伺いします。

（回答）ミレニアムセンター佐倉は、築20年以上が経過し、空調設備の老朽化・特定天井の解消等に伴う大規模改修を予定しており、それに伴い施設機能の再編を

検討しているところです。改修にあたっては、具体的な機能や概算事業費、事業手法等について、基本計画の中で検討し、決定することとなります。本業務は、概算事業費の算出や事業手法の検討・検証など、基本計画策定に必要な技術的支援等を実施するものです。

本事業は、複数の PPP/PFI 手法、いわゆる官民連携手法の検討や、免震構造を持つ建物の改修の事業費算出等、専門的な技術や経験が必要となる業務であるためプロポーザル方式にて実施しました。

入札参加者は 1 者でしたが、各評価基準に基づき審査した結果、最低基準を下回った項目はなく、同者と契約しました。

(質問) 当該施設はどのような施設ですか。

(回答) 京成佐倉駅北口と直結している 5 階建ての建物で、市民課の出先である佐倉市民サービスセンター、佐倉コミュニティセンター、佐倉市地域職業相談室、佐倉市消費生活センターが入っています。以前は 5 階に市民風呂がありましたが、現在は廃止しており 5 階は使われていません。

(質問) 複合施設の運営に係る検討ということですね。

(回答) はい。

(質問) 事業完了後の報告書は受理しましたか。評価はいかがでしょうか。

(回答) 報告書を受理しています。グループ内の関連会社から専門的な助言を受けたうえで概算額の算出や事業種ごとに比較検討していただき、基本計画の策定に必要な情報をかなり提示していただけたと評価しています。

案件② 佐倉ふるさと広場拡張整備設計業務委託（公園緑地課）

(質問) 事業概要とプロポーザル方式で実施した経緯についてお伺いします。

(回答) 佐倉ふるさと広場拡張整備事業における公園の基本設計及び実施設計を Park-PFI 等事業者の意見の反映したうえで検討することを目的としています。

当該広場は、市内外から人を呼び込む観光拠点としての役割も担うため、にぎわいと活力を創出するための独自のアイデアや優れたデザイン性が求められています。一方で、にぎわいと活力の創出は、広場周辺の渋滞を引き起こす可能性があります。これらの課題を総合的に解決するための創意工夫を引き出せるプロポーザル方式が適していると判断しています。

また、令和 5 年度に「大規模公園費用対効果分析手法マニュアル（国土交通省 都市局公園緑地・景観課）」に基づき、大規模公園としての費用対効果の分析を行っており、その結果を踏まえた分析を行う必要があります。

国土交通省の発注方式選定の指針である「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン」においても、プロポーザル方式を選定することができる事例として示されており、プロポー

ザル方式を採用しました。

入札参加者は1者でしたが、審査の結果、最低基準点を下回った項目はなく、同者と契約しました。

(質問) 国土交通省の大規模公園費用対効果分析マニュアルによる費用対効果の分析は市が実施したのでしょうか。

(回答) 別途発注しており、本件の落札業者とは異なる事業者が実施しました。

(質問) 本事業はふるさと広場を拡張するということでしょうか。

(回答) はい。既存の広場は1.4haあり、これを最大10.2haへ拡張整備するものです。令和10年度末までに実施し、4月にリニューアルオープンする予定です。

(質問) 当広場で実施していた花火大会等は整備期間中は中止されるのでしょうか。

(回答) 花火大会については、盛り土の工事も行っていることから安全性を確保するため、令和7年度は秋に市内各地での分散型で実施しました。

案件③ 公園等施設外3施設ESCOサービス委託（公園緑地課）

(質問) 事業概要とプロポーザル方式で実施した経緯についてお伺いします。

(回答) 本事業は、佐倉市内の公園・緑地等260施設、佐倉市よもぎの園、佐倉市健康管理センター及び佐倉草ぶえの丘における照明設備に関するESCOサービス全般（照明設備改修・維持管理、省エネルギー量の計測・検証、契約期間内のエネルギー削減保証）を実施するものです。

事業期間は令和7年9月24日～令和18年3月31日までです。

既存の照明設備をLED照明へ更新するための設計・施工、維持管理等において、一括して民間のノウハウを活用できるESCO事業を導入するという本事業の趣旨と目的に合致する優れた民間事業者の提案を受けるため、プロポーザル方式を採用しました。

1者から事業提案があり、審査の結果、最低基準を上回ったため選定しました。