

公益財団法人横浜市建築保全公社 令和7年度第1回入札等評価委員会 議事概要	
日 時	令和7年9月29日(月) 午後3時00分から午後4時55分まで
開催場所	公益財団法人横浜市建築保全公社 会議室
出席者	川島志保委員長、原田恒敏委員、小林謙二委員
欠席者	なし
議 題	<u>1 審議事項</u> (1) 抽出結果報告 (2) 審議 ア 一般競争入札(条件付)に係る抽出案件4件 (ア)南高等学校体育館棟ほか1棟外壁改修その他工事 (イ)上寺尾小学校ほか3校照明LED化改修工事 (ウ)横浜市総合リハビリテーションセンター全熱交換機更新工事 (エ)磯子消防署ほか19か所建築物外壁詳細調査委託 イ 随意契約に係る抽出案件3件 (ア) 浦島丘中学校ほか2校給食配膳室改造その他工事(建築・電気・機械) (その2) (イ)北部地域療育センターエレベーター改修工事 (ウ)丸山台中学校給水管改修工事 ウ 業務委託に係る抽出案件1件 (ア) 川上小学校ほか14校トイレ改修(機械)に伴う実施設計業務委託 <u>2 報告事項</u> (1) 入札及び契約手続の運用状況 (2) 工事請負に関する契約不適格者の認定の状況 (3) その他
議 事 内 容	<u>1 審議事項</u> (1) 抽出結果報告 審議に先立って、今回の抽出当番である小林謙二委員から、抽出した案件の件名、抽出理由について報告がありました。 (2) 審議 ア 一般競争入札(条件付)に係る抽出案件4件ほか 公社より、一般競争入札(条件付)に係る抽出案件4件に関する質問の回答説明があり、すべて了承されました。 (ア) 南高等学校体育館棟ほか1棟外壁改修その他工事 【委員】外壁の素材に変更はありますか。 【公社】素材の変更はありません。 【委員】仮設足場の設置費用は、契約金額の何%程度になりますか。 【公社】体育館棟が約43%、管理棟が約46%です。 【委員】仮設足場の設置費用が契約金額の半分程度を占めるのは適切なのでしょうか

か。ほかの工事でも同様の割合になるのですか。

【公社】設置面積や使用日数により金額は変動しますが、仮設足場を設置するほかの工事でも同程度の費用がかかっており、適切な範囲です。

【委員】仮設足場の設置にあたって、効率化のための工夫はありましたか。

【公社】従来型足場の課題を改善し、安全性・施工性・作業効率を向上させた次世代型のくさび緊結式足場を採用しています。

【委員】具体的には、どのような足場ですか。

【公社】手すりを先に設置する手すり先行工法を採用しており、緊結部には抜け止め機能があるなど安全性が向上し、階高や足場板の幅も広がっているため、施工性・作業効率も向上しています。公社の工事では、手すり先行工法を標準仕様としています。

【委員】手すり先行工法を前提として、予定価格の積算を行ったのですか。

【公社】そのとおりです。

【委員】建物の築年数は何年ですか。

【公社】体育館棟が築 32 年、管理棟が築 34 年です。

【委員】外壁改修の概要はどのようなものでしょうか。

【公社】壁面コンクリートのひび割れや欠損部を補修し、塗膜の浮きや劣化が激しい部分を除去した後に、全面的に塗装を行うものです。

【委員】屋上防水の改修は必要ありませんでしたか。

【公社】今後実施する予定です。

【委員】入札した 16 者の内、14 者が失格となり、1 者が予定価格を上回ったので、残ったのは 1 者です。この 1 者が落札していますが、落札率が高かった点について疑義はありませんか。

【公社】本案件について、最低制限価格漏えいや入札談合の疑義はありません。最低制限価格は、漏えい防止のため「算定基礎額」にランダム係数を乗じて設定しています。このランダム係数は 1.0000～1.0050 の範囲で電子入札システムが無作為に抽出する仕組みで、開札時まで公社職員も知ることができません。したがって、最低制限価格が外部に漏れることはありません。また本案件では、ランダム係数が 1.0049 と比較的高い数値で無作為に抽出されました。もしより低い数値であれば、落札者は別の事業者となる可能性が高く、特定の事業者が優先される状況ではなかったことから、談合の疑いは認められません。

【委員】本件は建築関連工事で 3 番目に高い落札率となっていますが、1 番目、2 番目に落札率が高かった入札案件についても、疑義はありませんでしたか。

【公社】これらはいずれも予定価格を事前に公表していた案件です。予定価格の公表に加え、前述のランダム係数の抽出結果や各社の応札状況によって、落札率が高くなることは自然な結果であり、不自然な点はありませんでした。

【委員】落札率が高くなる要因はありますか。

【公社】ランダム係数がたまたま高い数値で抽出されたことにより、最低制限価格自体が高く設定されたことが挙げられます。

(イ) 上寺尾小学校ほか3校照明LED化改修工事

【委員】他工事より多くの照明器具を更新した理由は何ですか。

【公社】本工事は4校を対象とした工事であり、各校とも普通教室、特別教室、管理諸室、廊下、体育館など、改修範囲が広く、また教室数も多いことから、他工事と比較して更新する照明器具の台数が多くなりました。

【委員】更新した照明器具の台数は何台ですか。

【公社】体育館照明器具118台を含む5,078台を更新しています。

【委員】入札参加者について、優良工事施工者表彰受賞者・横浜型地域貢献企業の内訳を教えてください。

【公社】優良工事施工者表彰受賞者が3者、横浜型地域貢献企業が5者でした。

【委員】優良工事施工者表彰受賞者の場合、工事品質が優良である可能性は高いと思いますが、横浜型地域貢献企業の場合には、工事品質をどのように確保していますか。

【公社】入札参加資格に該当する事業者の中には、さまざまな技術レベルの事業者がいます。横浜型地域貢献企業のみならず、どのような技術レベルの事業者が落札した場合でも、着実な工事監理と検査を行うことで工事品質を保っています。

【委員】今回の改修で、4校合わせてどの程度の電力消費量削減が予測されたのでしょうか。

【公社】本工事では予測を行っていませんが、これまでの照明LED化改修工事における削減率の平均値である約63.5%を参考に試算すると、年間で約23万kWhの電力消費量削減が見込まれます。

【委員】電力消費量の削減により電気料金も下がると思われますが、それだけの費用をかけて実施する必要があるのでしょうか。

【公社】公社がESCO事業として行う照明LED化工事の場合、15年で採算がとれる計算としています。本工事はESCO事業として実施するものではありませんが、同等の採算性が見込まれます。

また、省エネルギー化や環境負荷低減の観点からも、公共施設の照明LED化を着実に進めていく必要があると考えています。

【委員】インセンティブ発注を選択する基準は何ですか。

【公社】発注方針に定めた目標である15%程度を目安に、発注時期を考慮しながら選定しています。

【委員】これまで照明LED化改修工事を行った学校は何校ですか。今後もLED化改修工事は続きますか。

【公社】学校照明LED化の対象校は446校あり、そのうち35校については前年度に改修を行いました。今年度は109校の改修を進めており、残る302校については令和9年度までに改修を行う予定です。

【委員】予定価格が高いと落札を希望する業者が多くなると思われます。これまでの同種工事について同じ事業者が落札するなど、落札業者に偏りはありませんか。

【公社】入札参加資格を満たしていればどの事業者でも参加できるため、同じ事業者が複数の案件を落札するケースもありますが、特定の事業者に偏るような傾向は見られていません。実際の契約状況については、令和6年度は17件

の契約のうち、同一事業者の落札は最大で2件でした。また、令和7年度は38件の契約のうち、同一事業者の落札は最大で4件でした。

(ウ) 横浜市総合リハビリテーションセンター全熱交換機更新工事

【委員】機器の積算価格、市場流通価格、随意契約価格は、それぞれ価格を教えてください。

【公社】3台の内一番大きい機種で、積算価格が11,700,000円、市場流通価格が14,900,000円、随意契約価格が14,500,000円でした。概ね25%程度の差があったと思われます。

【委員】随意契約先の選定方法を教えてください。

【公社】入札不調時随意契約発注先選定名簿に記載された10者に順に声を掛け、9者目の事業者に見積もりに応じていただき、見積もり徴収の結果、同事業者と契約しました。

【委員】既製品ではいけない主な理由は、具体的にはどこにあったのでしょうか。

【公社】病院という特性から、建物全体の換気を効率的に行うため大容量の大型機器が必要でした。しかし、既製品では対応できる機器がありませんでした。

【委員】2回目の入札で不調となった理由は何が考えられるのでしょうか。

【公社】市場流通価格と積算価格の価格差が大きかったため、2回目でもその価格差を埋めることが出来なかったことが原因であると思われます。

【委員】受注生產品の場合、汎用品とは価格が違う可能性があることは分かっていたのですか。

【公社】受注生產品は、汎用品に比べて製造コストや納期の面で条件が異なるため、価格に差が出ることは理解していました。

【委員】受注生產品の場合、汎用品とは価格が異なることが分かっていたれば、横浜市の積算基準を機械的に当てはめて積算すべきではないと思われます。使用する機器の価格について横浜市の積算基準が当てはまらない場合というのはあるのですか。

【公社】横浜市の積算基準は、受注生產品又は汎用品の別により適用するものではありません。品目により定められた積算基準を適用して積算を行っています。横浜市の積算基準が当てはまらない場合として、特許品やそのメーカーでしか製造していないものが挙げられます。

【委員】機器の市場流通価格が横浜市の積算基準に当てはまらない場合にはどうするのですか。

【公社】特許品等の競争性のないものについては、流通価格を提出してもらい、設計金額を決めています。また、積算基準の品目に合致しないものについては、製造会社にヒアリングを行い、市場流通価格を考慮して積算を行います。

【委員】受注生產品に積算基準を当てはめたことは適当だったのでしょうか。

【公社】本案件は条件付一般競争入札に付した結果、積算価格と市場流通価格との乖離が明らかになりました。随意契約に際しては製造会社にヒアリングを行い、市場流通価格を考慮して設計金額を見直しています。

【委員】不調を防止するためにも、市場流通価格との乖離が発生しない積算基準の運用方法、入札時に受注生產品であることがわかるようにするための仕組みなどについて、工夫の余地があれば今後検討いただきたいです。

(エ) 磯子消防署ほか19か所建築物外壁詳細調査委託

【委員】 入札参加資格のうち、どの資格が少なかったのですか。

【公社】 本件委託で求めた入札参加資格のうち、「1 登録種目:320 各種調査企画」の登録がある事業者は18者で、全者が「2 登録細目:C 建築物劣化調査」の登録をしています。そのうち「3 所在地区分:市内」に絞ると17者となり、さらに「4 順位:1位～3位」の条件を加えると14者です。
赤外線技術資格者の在籍状況は、登録名簿には情報が掲載されていないため、この要件が厳しかったのかどうかは不明ですが、調査対象施設の状況によっては赤外線調査が不可欠となるため、入札参加資格として求めています。

【委員】 赤外線技術資格者は、市内で何名ですか。

【公社】 赤外線技術資格者は、国家資格のほかに民間資格が多数あり、当該業務においてはいずれの資格も可としています。正確な人数は把握できていませんが、国内に4,000名から5,000名ほど有資格者がいると聞いていますので、横浜市内にも相当名がいるのではないかと考えています。

【委員】 入札参加資格の「順位」とは何ですか。また、「過度に競争性を低下させないように留意しつつ、当該種目の希望順位については1位～3位を対象とした」との説明における「過度に」の意味を教えてください。

【公社】 希望順位とは、事業者が登録種目の中から「特に受注を希望する分野」を順位づけする仕組みです。横浜市有資格者名簿に登録する際、事業者自身が順位を申告します。発注者としては、その順位を参考にすることで、専門性や意欲の高い事業者を対象とでき、適切な競争環境の確保につなげています。また「過度に」とは、「参加できる事業者を必要以上に限定しすぎない」という意味です。希望順位1位のみを対象とすると、参加事業者が少なくなり競争が成り立たないおそれがあります。そこで今回は、専門性や意欲を反映しつつ競争性を維持するため、希望順位1位から3位までを対象としました。ただし結果的に応札は2者にとどまりました。今後は、入札参加資格を見直し、より競争性を確保できるよう検討していきます。

【委員】 全20件の建物の調査対象の外壁は、どのような仕上げになっていたのでしょうか。

【公社】 仕上げとしては、モルタル仕上の施設が10施設、タイル仕上の施設が6施設、そのほかの4施設はモルタル・タイル・石張り等の混合です。

【委員】 特に赤外線調査が重要視された主な理由は何ですか。

【公社】 赤外線調査の撮影自体は機材があれば誰でもできますが、撮影した赤外線画像の解析には専門的な技術力が必要です。状況によっては、ロープアクセスや足場組立等で対応できず、赤外線調査を行う可能性があり、適切な技術力を有する資格者による責任ある管理を実施していただくため、赤外線調査を重要視しました。

【委員】 足場は手すり先行工法であるものとして、予定価格の積算がなされたのでしょうか。

【公社】 足場が必要な場合には手すり先行工法を採用していますが、当該案件には足場を利用する施設はありません。

イ 随意契約に係る抽出案件 3 件

公社より、随意契約に係る抽出案件 3 件に関する質問の回答説明があり、すべて了承されました。

(7) 浦島丘中学校ほか 2 校給食配膳室改造その他工事（建築・電気・機械）（その 2）

【委員】入札不調の原因は、何ですか。

予定価格を公表しても入札がないということは、予定価格が低すぎるということですか。

【公社】「給食配膳室改造」は 1 校当たりの工事価格が低く、工事内容が手間のかかる内部改修であること、「（建築・電気・機械）」と様々な工種にまたがる工事であることから、格付等級 A の事業者から避けられたのではないかと考えられます。

【委員】入札時の格付等級が A であった工事を格付等級 B の事業者に随意契約で発注するにあたり、留意した事項は何ですか。

【公社】給食配膳室改造工事は工事価格によっては格付等級 B の事業者にも発注している工事であるため、特に留意すべき事項はありませんでした。

【委員】全 3 校をあわせた工事の所要工期は、竣工までどれくらいでしたか。

【公社】3 校とも同時並行で工事を進め、契約工期の令和 6 年 12 月 12 日から令和 7 年 3 月 28 日までの約 3.5 か月で工事を完成させました。

【委員】3 校それぞれの配膳室新設工事については、比較的単純な工事だったようですが、高額になった主な理由に挙げられている「設備関係の工事」の内容を教えてください。

【公社】浦島丘中学校では 1 階・2 階・3 階の給食配膳室と 2 階・3 階の多目的室に合計 5 台の空調機を設置し、空調機用に動力設備を追加しました。
六角橋中学校では 3 階の給食配膳室に 2 台、3 階の教育相談室に 1 台の空調機を設置し、空調機用の動力設備を追加しました。また、照明設備も設置しました。

松本中学校では牛乳保冷库用のコンセントを設置しました。

【委員】受注業者の評定点順位は何番目でしたか。

【公社】格付等級 B の登録がある事業者のうち、評定点の順位は 4 番目でした。

【委員】給食配膳室の工事は、すべての学校で終わったのでしょうか。

【公社】令和 7 年度ですべての中学校の給食配膳室整備が完了する予定です。

【委員】他の学校の工事でも入札不調はあったのでしょうか。

【公社】令和 5 年度に「南希望が丘中学校給食配膳室改造その他工事」が不調となりましたが、年度内に工事が完成する見込みがあったため、再度公告のうえ入札を行い、落札されました。

【委員】入札不調を避けるための工夫としてどのようなものがありますか。

【公社】工事内容により、入札参加資格の格付等級等の条件を緩和することが考えられます。

【委員】格付等級の条件を緩和した場合、工事品質の確保はどうするのですか。

【公社】今回のような給食配膳室の工事であれば、金額が小さいものは格付等級 B の事業者にも発注しており、工事品質確保の面でも問題ないと考えています。

【委員】 随意契約の場合にも当初の予定価格どおりとなるのでしょうか。

【公社】 当初の予定価格から一部設計内容を見直し、予定価格を変更しています。

(イ) 北部地域療育センターエレベーター改修工事

【委員】 既存再利用の基準を教えてください。

【公社】 今回の工事では構造面・機能面・安全面に問題がないことを施工業者である既存メーカーに確認したうえで三方枠、乗用扉、かごを既存再利用しています。

【委員】 すべてを取り替える工事より、どのくらい安価になりましたか。

【公社】 今回の工事で三方枠、乗用扉、かごを新規に取り替えた場合より、工事費として3,000万円程度は安価になったと考えられます。

【委員】 工事にはロープ交換が含まれていませんが、ロープ不要の昇降方式でしたか。

【公社】 今回改修したエレベーターはロープ式です。なお、ロープの交換は、施設と施工業者である既存メーカーとの保守契約による対応として工事期間中に実施しています。

【委員】 およそ8か月半にわたる長い工期が必要となった理由は何ですか。

【公社】 巻上機や制御盤などの主要機器の製作に約4か月が必要であり、施設運営を継続しながら2台のエレベーターを順次改修する工程管理が求められました。

そのため、工事は利用者の安全を確保しながら、平日の人が少ない時間帯や休日を活用した段階的な施工として1台当たり約2か月と考え、検査等の期間を含めて合計でおよそ8か月半の工期を設定しました。

【委員】 長い工事期間中、この療育センターは閉館していたのですか。

【公社】 施設の都合上、閉館はできないため、工事期間中も通常どおり開館していました。

【委員】 通常、何年程度で設備の更新が必要となるのですか。

【公社】 一般的にエレベーター設備は、20年から25年程度で巻上機や制御盤等の主要機器の更新が推奨されています。おおむね25年程度が更新時期と考えていますが、昨今の人手不足や工事費の高騰などの関係から、実態としては、保守点検において状態監視を行い、その状態に応じて更新時期を決定しています。

【委員】 今回の改修で、あと何年くらい設備が利用できる見込みなのですか。

【公社】 改修後の巻上機、制御盤等の主要機器は、20年から25年程度の耐用年数が見込まれており、定期的な保守点検を継続することで、さらに長期の運用も可能と考えられます。

【委員】 かなり古い設備ですが、三方枠、乗用扉、かごを再利用した本件工事で安全性が確保できるのですか。最新設備とした方が、長期的には安全で安価な設備となるのではないですか。

【公社】 既存再利用した三方枠、乗用扉、かごについては、構造面・機能面・安全面に問題がないことを施工業者である既存メーカーに確認しています。また、今回の改修により、最新の制御盤、地震感知器、戸開走行保護装置を導入することで、安全性は大幅に向上しています。

コスト面でも、必要な部分のみを更新することで、経済的かつ効率的な改修となっています。

【委員】既存設備の再利用については、今後も積極的に進めていく方針なのでしょうか。設置から30年以上経過しているものもあるようですが、すべて交換することも検討してよいのではないのでしょうか。

【公社】設備全体が一様に劣化するわけではありません。可動部など傷みやすい箇所もあるため、状態を確認しながら必要に応じて交換しています。限られた予算を効果的・効率的に活用しつつ、安全性も十分に確認した上で対応しているところです。

【委員】既存設備を再利用する際、部品の保管期限などは確認しているのでしょうか。

【公社】メーカーでは、おおむね20年から25年程度は部品の供給が確保されています。今回のエレベーターは設置から31年が経過していますが、現時点ではまだ部品の入手が可能とのことでした。

(ウ) 丸山台中学校給水管改修工事

【委員】給水管の耐震性等の材質の変更はありましたか。

【公社】給水本管取り出し部に耐震性のある鋳鉄管を採用しています。

【委員】給水管の標準的な耐用年数は何年ですか。

【公社】鋼管で30年、塩ビ管で25年です。

【委員】築44年の校舎の給水管設備ですので、以前から不具合が発生していたと思います。なぜ急に年度末近くになって工事依頼があったのでしょうか。

【公社】ご指摘のとおり、給水管の劣化は以前から少しずつ進行していたと推察できます。ただ、漏水や赤水の発生で緊急性が高まり、早期対応が必要になったため、年度末近くの工事依頼となりました。

【委員】緊急性が高い工事ですが、6か月の工期が設定されています。どのような工程が計画されていたのでしょうか。

【公社】生徒の安全や授業等に配慮しながら段階的に配管を更新していく必要がありました。そのため、撤去、天井・床の復旧などを含め、作業する時間や曜日等を考慮した結果、6か月の工期となりました。

【委員】原局からの依頼が令和7年1月21日で「緊急工事の依頼があり」とのことですが、工事期間は同年6月5日から11月28日までとなっています。条件付一般競争入札では間に合わないのでしょうか。

【公社】今回の工事は、広範囲で音の出る作業や断水を伴うため、学校運営に支障をきたさぬよう、夏休み期間に合わせ、音の出る作業や断水工事を行う必要がありました。

条件付一般競争入札を行う場合、設計に6か月、入札手続きに2か月、工事業者が決まるまでに8か月程度が必要であり、条件付一般競争入札では間に合わないと判断しました。

【委員】技術的知識と経験が不可欠な工事とされていますが、横浜市管工事協同組合に加盟していない工事業者では難しい工事なのですか。

【公社】現場調査を行い、設計・工事一体で緊急対応することは、同組合でしかできません。

- 【委員】給水管の老朽化による工事は他の小中学校でも発生しているのですか。
 【公社】発生しています。
 【委員】その場合、すべて随意契約となるのですか。
 【公社】赤水が発生するなど緊急性が高いものについては随意契約で行っています。

ウ 業務委託に係る抽出案件 1 件

公社より、業務委託に係る抽出案件 1 件に関する質問の回答説明があり、了承されました。

(ア) 川上小学校ほか 14 校トイレ改修（機械）に伴う実施設計業務委託

- 【委員】トイレの改修に伴う機械設備設計の「機械設備」とは、どのような設備ですか。
 【公社】便器、洗面台等の衛生器具、給水管や排水管です。
 【委員】便器等の据え付けとは異なるのですか。
 【公社】基本的には、和風大便器を撤去後、洋風大便器に交換する工事で、併せてトイレ内の配管も更新します。
 【委員】随意契約理由から、業務委託契約の相手方には安全や工程に関する配慮が求められています。協同組合の設計内容には施工の安全計画や工程計画が含まれているのでしょうか。
 【公社】設計委託業務において、安全な施工や工程を加味した設計図書を作成します。ただし、施工者が作成すべき工程計画や安全計画を直接策定することはありません。
 【委員】公社が工事を発注する段階で、施工、メンテナンスなど全体の安全性を考えるべきではないですか。
 【公社】施工、メンテナンス、それから施設利用者の安全性は非常に重要であり、最終的な目的でもあります。そのため設計・施工のどの段階においても常に安全性を意識しながら取り組んでいます。
 【委員】随意契約の場合、設計金額が適正に算定されているかも問題となります。同種工事と比べて金額は適正でしょうか。
 【公社】学校ごとに同種工事と同じ積算をしており、設計金額は適正です。
 【委員】例えばトイレでは、女性用トイレの行列や和風便器の利用回避、ジェンダーレストイレへの要望など、さまざまな課題があります。設計段階でどこまで配慮するかを検討することが重要です。今後は、従来どおりに対応するだけでなく、公社として積極的に提案する姿勢が望ましいと考えます。

2 報告事項

(1) 入札及び契約手続の運用状況

- 【公社】入札及び契約手続の運用状況について、令和 7 年 4 月から令和 7 年 8 月までの入札及び随意契約の件数・金額は入札 292 件・約 123 億円、随意契約 167 件・約 35 億円でした。件数比は、入札約 64%、随意契約約 36%でした。金額比は、入札約 78%、随意契約約 22%でした。
 【委員】前年度と比べるとどのような状況ですか。
 【公社】金額については現時点ではおおむね同程度です。

	(2) 工事請負に関する契約不適格者の認定の状況 【公社】令和7年2月から令和7年8月までにおける工事請負に関する契約不適格者の認定案件は3件でした。 【委員】契約不適格者認定の措置期間は、2度目の措置であっても1か月なのですか。 【公社】認定を受けた後、1年が経過する前に再度契約不適格者認定を受けた場合は、より厳しい措置期間となります。 (3) その他 【公社】談合情報、苦情、再苦情等、IT化推進等については該当がありませんでした。 【公社】工事の安全性、適正な施工の確保等の取組みについては、工事の現場代理人を対象として、令和7年4月から令和7年8月までに19回（月3回程度）、工事事故防止事前学習会を開催し、201名が参加しました。この内92名がリモートによる受講でした。 【委員】リモートで受講した者について、受講実績を作るために画面を開くだけという形になっていないか懸念されます。 【公社】今後適切な対策を検討します。
--	---

【まとめ】

抽出した案件（8件）について審議を行った結果、適切に入札及び契約手続等が行われていたと評価をいただきました。