

令和 7 年度 第 2 回 南島原市入札監視委員会 会議次第	
開催日時	令和 7 年 8 月 22 日（金）午後 2 時 00 分～午後 4 時 00 分
開催場所	南島原市役所 西有家庁舎 3 階 D 会議室
審議内容	1. 開会 2. 抽出案件の審査・質疑応答 ①南島原市原城跡世界遺産センター新設工事（機械設備） ②南島原市原城跡世界遺産センター新設工事（造成） ③亀渕潜水橋整備工事 ④有家庁舎塔屋等防水工事 ⑤鞍畑地区 畑 災害復旧工事 ⑥転貸用空き家改修工事設計業務委託 3. 質疑案件 ①災害復旧工事で不落となっている案件が多数見られるが支障はないのか。 ②No.46 転貸用空き家改修工事、No.47 お試し住宅改修工事の内容は何でしょうか。 ③入札中止か失格がしばしば見られるが、工事の施工資格等の周知や理解は進んでいるのか。 4. その他 5. 閉会

出席者 (委 員) (南島原市)	委員長	堀 大祐	委 員	本田 博徳
	委 員	岩本 公明	委 員	加藤 久雄
	副 市 長	宮崎 太		
	総 務 部 長	五 島 裕一		
	総 務 部	管財契約課		
		課 長	大崎 玄勝	
		検査班長	吉田 賢広	
		契約班長	楠田 真典	
		契約班	宮崎 信一	
			本多 美和子	
	教育委員会	文化財課		
		課 長	中村 隆敏	
		世界遺産推進班長	岩永 正貴	
	建 設 部	建設課		
		課 長	川口 泰司	
		維持防災班長	伊藤 哲朗	
農林水産部	農村整備課			
	課 長	濱田 秀人		
	農地防災班	川口 瑠夏		
市民生活部	有家支所			
	支所長	成松 洋子		
	市民窓口班長	森永 勝幸		
地域振興部	地域づくり課			
	定住移住班長	敷島 和章		

【議事】

意見・質問事項	回 答
1. 開会 2. 抽出案件の審査・質疑応答 ①南島原市原城跡世界遺産センター新設工事(機械設備) 【抽出理由】 ・1者入札での落札となっている。入札中止後の2回目の入札なので手続上はやむを得ないが、1億円もの工事で、競争性が確保されないのはやはり問題である。何故入札者がいないのか。入札内容を伺いたい。 ・1 方が入札中止となっているが、違いが生じた理由。 ・再入札であるが、参加者が1者のみの原因は。	【担当課】業務概要の説明 【事務局】入札方式及び結果等の説明 【文化財課】 ・1回目の入札では、公告により入札の中止条件として、入札参加者が1者のときは入札の執行を取りやめるとしていたことにより、1者のみであったため入札中止となりました。2回目の入札では、同時期に施工する建築、電気設備が落札となったことにより、機械設備のみ進捗が遅れることができないことから、公告から「入札参加者が1者のときは、入札の執行を取りやめる」を削除し1者入札を認める事で、落札となりました。 参加者が少ない原因としては、特殊な構造や工法、機器類等を採用しているものではありませんが、世界遺産センターという近隣にはない施設を整備するということで、積極的な参加意欲がなかったのではと推測しております。 【管財契約課】 大規模かつ技術的に高度な工事については、市外業者と市内業者との組合せによる共同企業体に発注しています。そのため単独で

【委員】 ・通常の入札よりも参加条件が厳しくなっているということについて、理由が知りたい。 【委員】 ・以前、もしあれば教えていただきたいんですけど、そういう共同企業体で受けるっていうので、他ではそういうことはどうでしょうか。 【委員】 ・わかりました。 【委員】 ・確認ですが、1 回目の参加者は、2 回目に応札して落札した業者と同じ業者だけですか。	応札できる通常の入札よりも参加条件は厳しくなっていることが参加者が少ない原因の 1 つではないかと推測されます。 「1 方が入札中止となっている」件につきましては、【95】2 月 4 日開札予定の案件は、入札参加申込書の提出者が 1 者のみだったため、入札中止となりました。再度入札となる【132】3 月 10 日開札予定分については、新たな入札参加者が見込めないため、競争参加資格委員会にて 1 者入札も可となる入札条件を決定し、再度入札を行い落札に至っております。 【事務局】 ・共同企業体ということで、1 者であれば自社だけの入札となるが、代表となる構成員とその他の構成員との組合せが必要となるため、その条件が合わなかったのではないかと思います。 【事務局】 ・令和元年度に有家小学校で今回と同じような機械設備工事がありましたが、その時の応札は 4 者です。ただ、今回の設計額が約 1 億円に対し、その時の設計額は約 3 億円でした。 他の例として、同じ令和元年度の給食センターの工事もありましたが、その時の応札は 6 者です。その時の設計額は約 5 億円弱でした。 また、組合せとしてJVの出資比率が 30%以上となっているため、今回の設計額が約 1 億円程度だと業者にとってはどうなのか。金額が大きくなればそれだけ魅力があり参加者も増えるのではと思います。
--	---

【委員】 ・この積算は標準歩掛、見積りのどちらが主体なのか。要するに標準歩掛というのは、見積っていけば、誰でも分かるような積算基準が示されてるのか。 【委員】 ・設計委託は民間ですか。 【委員】 ・設計業者が設計をする時、そこに見積書を提出した業者が入っていないか調べているか。コンサルが見積った積算書が公平かどうかの確認を行っているのか。データを見て、積算書類を確認しているのか。出来たものをそのまま受けているのではないか。その見積った根拠は何か把握しているのか。 【委員】 ・それが駄目ということではない。そういうところを気をつけて欲しい。項目をチェックする必要はないが、コンサルから出されたデータは、どういう所から出たのかという所まで、調べて欲しいという思いはある。	【事務局】 ・そうです。 【事務局】 ・設計の業務委託をしています。 【文化財課】 ・民間の業者に委託しています。 【文化財課】 ・建築設計会社にどういうところから見積りが来て、そしてその見積りをどう使って積算したかというところまでは聞いていない。そういうところで、例えばひもづけされてる業者がいる場合があります。 【事務局】 ・最初そこで見積をとっているから、その業者が参加しやすいというのはわかる。 【文化財課】 ・単価についてはコンサルにお任せしております。 【事務局】 ・コンサルがどの企業を使ってどうやって単価を
--	--

【委員】 ・それを市は聞く権利があるのでは。その出所がどうか。そういうのを聞くようにお願いしたいというのが一つ。 【委員】 ・そうですね。市が出す図面は、あくまでも参考。例えば機械があって、指定する能力があれば、違うメーカーを据えてもいい。そういうことからいけば、市から指定していなければ、施工業者さんが懇意にしているところから同じ能力を持った機械を持ってきて据えていい。だからそういう意味で、積算したものが、どういう形で積算されたかをチェックしないとひょっとしたら、紐づいているところがあるのではないか。 【委員】 ・それは受注した業者さんの都合でいいです。私が言ってるのは、入札する時に業者がもう紐づいている。積算するときに、特定のメーカーしか入ってこないような状態になってる可能性があるため、入札参考資料の情報が公平であるよう努め、参加者はフリーな状態というスタンスをとってほしい。 【委員】 ・色々と複雑ですよ。だから、そういう紐づけがないかどうかだけチェックしてほしい。管工事を出されてますけど、もともと来る業者さん少ないですよ。	仕入れているかというのはわかっていない。 【事務局】 ・コンサルと見積業者が関係がある可能性があるのではないかとことです。 【事務局】 ・その機械を採用するに当たってどうしてもそこを使いやすいメーカーになる。 、 【文化財課】 ・基本的に３者押さえていただいている。ただ、今回建築・機械・電気と見積件数だけで何百件となっているため、全部はチェックできてない。 【事務局】 ・建築と違って、JV がどういうふうな組合せになるか、今回についても、参加業者が少なくなるのではと心配していました。
--	--

【委員】 ・そういう時はもう少し条件を拡大しないのか。 【委員】 ・個人的には親は県内業者であればいいのでは。あと、縛りがもし出てくるとすれば、完工高の問題。完工高がその額が必要なのかどうか。緩めてほしいと考える。たくさん参加していただくためには、縛りをどの程度緩くできるかということで参加する業者もいるのでは。親として南島原市に経験がある業者がいる。そこまで完工高を下せないかどうかというのを協議してほしい。 【委員】 ・市内に可能業者が３者あれば親が３者できるような、それぐらい落としてもいいのでは。市内業者が子でもいいから経験が積めるような条件になるようにお願いします。 【委員】 ・発注のスケジュールの問題ですが、今回第１回の発注が２月４日、２回目が３月１０日、期間が約１か月しかない中で、他の企業体が組んで入札に応じられるものなのか。債務負担行為ということだろうが、年度末ということ意識された中で、発注のスケジュールが押したということはないのか。 【委員】 ・後の話なんですけども、そういった手持ち量の話やスケジュールの問題等あると思うが、特に大きな工事になればもう少しスケジュール的な余裕を持って入札執行される方がいいと思われます。	【事務局】 ・共同企業体の取扱いについては、どのような基準で行うのかガイドラインを制定しています。 【事務局】 ・市内業者の完工高を見ましたがその他の構成でしかありません。 【事務局】 ・今回の発注は年度末に係るとおっしゃられたように、もしかしたらスケジュール的に厳しい分もあったのではないかと考えられます。どうしても業者についても手持ち量を鑑みながら応札されますので。
--	---

【委員】 ・入札公告日に工事内容についての公告があつて、届出期限っていうのは、こういう共同体でやりますよっていう届出なんですか。 【委員】 ・届出期限までにこういう業者と組んでやりますっていう調整が必要であれば少し短い感じもします。 ②南島原市原城跡世界遺産センター新設工事(造成) 【抽出理由】 ・参加14者のうち13者が失格、高い落札率となっている。 ・大規模な土木工事だが、ランダム係数の影響でいずれの工事も同一業者が予定価格ぎりぎりの高率で落札している。 受注機会拡大のための類似工事にはならなかったのか。	【事務局】 ・当初の予定ではもう少し早い段階での入札の予定だったが、発注時期が遅くなったために、業者にとっては参加しづらい条件となってしまいました。 【事務局】 ・そうです。 【事務局】 ・工事については、事前に発注時期や概要を発注予定として公表しております。業者はその発注予定を見て準備をされています。しかし、言われるように、このスケジュール内で他社と組まなければならない、自社だけでの応札ではないため、もしかしたら、期間の問題もあるかもしれません。 【担当課】業務概要の説明 【事務局】入札方式及び結果等の説明 【文化財課】 ①工事内容としては、敷地の切り盛り及び残
---	---

【委員】 ・類似工事として発注されたと思うが、今回非常にまれな入札だったと思います。1 番目は 1 者業者以外全者失格。2 番目の入札は、ほとんどの業者が失格で、残り 1 者は予定価格を超えており、有効入札の範囲に 1 番目の入札の落札業者しかいなかった。結局、類似工事としていたけれども、その業者を有効入札にせざるを得なかったということですね。 【委員】 ・確かに 1 者しか残ってない。昔みたいな紙入札	土搬出の土工事が主な内容であったため、施工条件としては難しいものではないと考えます。 また、ランダム係数を見ると 1.00830996 と高めであり、失格になった業者全てがランダム係数の最低値「1.000」が出れば有効の範囲内に入ることから、参加者のほとんどが、積極的な応札を行った結果、失格者が増えたものと推測しております。 【管財契約課】 ②【89】本工事を含む【89～91】までの工事は、1 月 31 日開札の制限付一般競争入札で土木Bランクを対象に、「類似工事における受注機会拡大の運用について」の規定に基づき、類似工事として発注しております。 通常は落札者に決定された者は、当該工事より開札順位の遅い類似工事では不適格者とし、落札者にはなり得ませんが、今回の場合は、 【90】亀渕潜水橋整備工事の有効入札をした者が、当該工事より開札順位の早い類似工事の落札者のみであったため、【89】南島原市原城跡世界遺産センター新設工事（造成）の落札者が【90】亀渕潜水橋整備工事でも落札者となりました。 【事務局】 ・類似工事をしても必ずしも違う業者になるとは限りません。要綱に「有効入札をした者が落札業者のみの場合は、最低価格を提示したものを当該工事の落札者とする」というような規定があり、類似工事対象としている場合でもこの 1 者が該当したという事です。
---	--

であれば、落札した業者を外して入札するとかが出来たが。

【委員】

・高値で入札された業者がたまたま落札となった。連続してランダム係数が高いケースが出てしまったためそんな事になったと思うんですが。

【委員】

・ルール違反じゃないんですね。ただ、こんなに高値のやつを連続してとるということになると、なかなか競争入札の適正な入札が何かゆがめられる部分があるような気がする。例えば、県の担当者会議で出るようなことはないんですか。

【委員】

・1番最低金額の業者で落ちなかった時に最低の人と随意契約するという意味合いのやり方ですね。

【委員】

・類似というのは何のためにあるのかという。違う業者に取らせましょうというのが根本。だから、類似という時に、どういうふうにするのか。類似の趣旨からいけばこれは趣旨を逸脱しているのでは。中止にして、再度やり直すのも難しい。せっかく類似工事の対象にしているので類似

【事務局】

・このような事は年に1回あるかないかです。

【事務局】

・ランダム係数は何が出るか分からないためそういうことが起こり得ます。

【事務局】

・県の取り扱いは若干違います。例えば県は、ランダムによる全者失格の場合、当市では不落となりますが、県の場合は中止をせずにランダムの範囲の中で落札者を決めるという取扱いになりました。

【事務局】

・今回の場合でいけばどうしてもランダム以外で待っているが、業者にとってそれは戦略なのかもしれません。どのように、利用者が考えられるかだと思います。例えば雲仙市の場合は、ランダム係数の範囲を縮めたりしています。それが有効かは分かりませんが、色々な工夫をしながら、他市でもやってるというような状況です。

工事の解釈をどうしていくか。 【委員】 ・やり方としては、再入札するより、今回のやり方がよいと思うが。仕事も早く始まるし、どちらが公共的かという話か。 【委員】 ・技術者を配置出来ない場合、それを黙って契約してしまったら契約違反になりますね。 ③亀淵潜水橋整備工事 【抽出理由】 ・大規模な土木工事だが、ランダム係数の影響でいずれの工事も同一業者が予定価格ぎりぎりの高率で落札している。	【事務局】 ・もし次の入札執行をしてもまた今回と同じこともあるかもしれない。複数の業者が落札した場合、工期の短縮や色々なリスクも軽減されるために類似工事を設定しています。 【事務局】 ・複数の案件の落札候補者になった為に技術者の配置ができないと判断された場合は、事後審査の申請書を提出しない事も出来ます。今回は 2 件でも技術者の配置ができると判断されて契約まで至っています。2 件の落札候補者になり、技術者が配置できないと業者が判断された場合は、契約に至らないこともあります。 【事務局】 ・今回についてはそのまま契約できると業者のほう判断されております。 【担当課】業務概要の説明 【事務局】入札方式及び結果等の説明 【管財契約課】 【90】本工事を含む【89～91】までの工事は、1 月 31 日開札の制限付一般競争入札で土木Bランクを対象に、「類似工事における受注機会拡大の運用について」の規定に基づき、類似工事として発注しております。
--	---

【委員】 ・先ほどの案件で質問しましたのでもう結構です。 ④有家庁舎塔屋等防水工事 【抽出理由】 ・7者指名のうち超過2者、失格2者と入札額に差が出た要因は。 【委員】 ・積算に問題ないというのは、積算はオープンにされてほぼ設計額が分かるという積算ですか。 土木であれば大体歩掛を公表していて、単価とかを入れていけば分かる。そういう積算ですか。	通常は落札者に決定された者は、当該工事より開札順位の遅い類似工事では不適格者とし、落札者にはなり得ませんが、今回の場合は、 【90】亀渕潜水橋整備工事の有効入札をした者が、当該工事より開札順位の早い類似工事の落札者のみであったため、【89】南島原市原城跡世界遺産センター新設工事（造成）の落札者が【90】亀渕潜水橋整備工事でも落札者となりました。 【担当課】業務概要の説明 【事務局】入札方式及び結果等の説明 【有家支所】 有家支所の積算書と超過2者及び失格2者から提出された工事費内訳書を比較すると、超過1者及び失格1者以外は直接工事費がほぼ近似値となっており、積算に問題があったとは考えられず、入札額に差が出た要因については把握できておりません。 落札意欲の高い3者と、落札意欲が低い2者が応札されたためと推測しております。 【有家支所】 ・積算については建築営繕業務を担当している都市計画課に設計を依頼していますので、詳細なところはわかりかねます。
--	--

【委員】 ・建築で前回聞いた時もブラックボックス的ないわゆる業者さんがわからない県が決めた単価だと。ただ、防水工と、シーリングだったらそんなにないと思うが、要するに見積り単価で、積算する人が単価を想像しないといけないようなものなのか、そういうのがあって、上下に出たのか。 【委員】 ・それで、いわゆる表に出ているのと、自分たちだけ知ってるのと、何かあるみたいなんですよ。建築は。積算でどのぐらい直接工事費で違いましたか。 【委員】 ・ただ、その条件がどうして出たのかっていうのがですね。 【委員】 ・多い方が1者、低い方が1者ですね。そういうのがどうして出たのか。土木はほとんど標準歩掛で積算できるという。そうではないものがあってそういうのが出るのか。本来発注者としては、皆さんが横並びで積算していただくのが正解ですよ。そして最後に、本当の意欲があって、取りに来る取りに来ない。そうではなくて、間違った積算が起こるようなことは、やめてほしいというのがあるので聞いています。縦覧設計が分かりやすい積算になるようにして欲しいという事がありお聞きしました。その辺を、再度確認して頂き、そういうことが起こってるような事があれば、なくして欲しいと思います。	【有家支所】 ・単価については、公共建築工事の単価を採用しているということです。 【有家支所】 ・直接工事費は設計約 450 万円に対し、2者は約 10 万円、もう 1 者が約 14 万円の差です。残りの 2 者については、1 者が 200 万円超の差とこれだけかけ離れていますが、もう 1 者が約 50 万円の差です。 【有家支所】 ・極端に多かった1者ですね。 【事務局】 ・客観的に設計書を確認しましたが、採用されて
---	---

【委員】 ・では元から取りたくなかったという事か。 【委員】 ・そういう時は辞退してくださいと伝えてください。 【委員】 ・390 万円と 680 万円というのはもう明らかに違っている。それが積算能力なのか、あえて意図した事なのかというところですね。市が指名するということは基本的にできると判断されている。 【委員】 ・そうです。そういうことが起こっていないかという事を聞きたかった。	る単価が県単価と、あとは見積りです。見積は市独自単価という事で金額は公表しております。県単価は一般的に公表されている単価ですので、直接工事費までは、誰でも積算出来るような状況ではあります。 【事務局】 ・諸経費の捉え方が大分違うということだったので、その考えですね。一般競争入札だったら皆さん参加したいと応札意欲がある方が参加するでしょうが、今回指名競争入札で行っておりますので、もしかしたら、今の手持ち等色々な考えで、応札意欲が低かった場合はあるかもしれないです。 【事務局】 ・辞退されて入札中止だと困りますが、今回発注規模としてCランクの業者になっています。業者がどのような積算をされているのか検討しづらい。 【事務局】 ・入札額が分かりにくい積算は問題だと思う。それを言われてたんですよ。 【事務局】 ・業者が積算しにくい何かあるのであれば、そういうところは今後の在り方も検討し改善したいと思います。
--	---

⑤鞍畑地区 畑 災害復旧工事 【抽出理由】 ・なぜ全員失格なのか。 【委員】 ・特にちょっと気になるところが、応札業者の競争意識とランダム係数が合致しないというようなことが時々起こるでしょうが、こういう事が起こらなくなる方法があれば。 【委員】 ・ランダムは高い部分で出たほうがいいんですよ。上限に近い分が出たときに今回 1,000 円ぐらい。1000 円上がってれば落札ですよ。 【委員】 ・指名基準があり指名した業者でこれが起こっている。指名するのであればなにか。	【担当課】業務概要の説明 【事務局】入札方式及び結果等の説明 【農村整備課】 市設計の直接工事費と応札業者の直接工事費を比較しても差額は数千円であるため、設計に問題は無いと思われる。 最低制限価格を決定するランダム係数を見ると、上限が 1.01 に対し、今回の係数が 1.00758921 と高めであった。失格になった 3 業者のうち 2 業者はランダム係数の最低値「1.000」が出れば有効の範囲内に入ることから、応札業者の競争意識とランダム係数が合致しなかったことが原因であると考察される。 【事務局】 ・ランダム係数との兼ね合いがあり、どうしてもとりたいたところはランダム係数の範囲の中で応札せざるを得ない。失格となり入札を中止するというのはいたしかたない。ただ他市や県などそういう場合有効とみなすところもあります。南島原市としては、その分についてはやむを得ない。ランダムをどこにするか難しいです。 【事務局】 ・その前の案件でもありましたが、それはもう業者の考えといえますか。年間でも何回かあります。これは指名競争入札でしたが、制限付一般競争入札においても、ランダム係数によっては失格となる場合があります。
--	---

【委員】 ・もともとランダムを採用したのは、職員を守るためです。予定価格や最低制限価格が漏れるとそこで分かってしまう。それが、ランダムをその場でかければ、誰にもわからない。それで職員を守っている。それが取り掛かりで 10 数年前から始まっています。 ただおっしゃるように、せっかく皆さんが応札意欲を持って参加されていて、ちょっと頑張ったばかりにランダムにより失格した。 もったいないと皆さんそう思っていますが、確かにどういう風にすればいいかというのは難しいです。最低制限価格のランダムで失格になった場合に、何か救いはないのかと皆さん思ってるのではと思います。 【委員】 ・災害復旧とかはお急ぎのところだと思うので考えていただければと思います。 【委員】 ・災害復旧の場合、応急で随意契約ですることもありますので。 【委員】 ・もし本当に必要な時の応急はしているわけですね。	【事務局】 ・この案件は会場で実施していますが、業者の皆さんがどういう積算でされてるか分かりません。 【事務局】 ・不落による随意契約は南島原市では実施していません。今回の災害復旧工事は急を要する案件になりますので、できるだけ早めに実施すべきだとは思っています。 【事務局】 ・もし不落となった場合入札で実施するとなると翌々月の入札となってくるため、緊急の必要があれば、担当課において入札と同じ業者数などによる随意契約で実施することもあります。
--	--

⑥転貸用空き家改修工事設計業務委託 【抽出理由】 ・なぜ全者超過で不落となったのか。 【委員】 ・全者超過というところで、地域づくり課からの回答では、業者によって積算が困難であったとは思えませんということですが、応札されている業者は、そういう積算をする力がある人ではなかったのか、ある程度応札意欲が弱かったのか、というところが気になるところです。 【委員】 ・それで辞退したのと同じように外してという意味ですね。わかりました。この落札意欲が低いという考え方で。 【委員】 ・こういう場合の一般的な解決の仕方としてはどうしてるんですか。	【担当課】業務概要の説明 【事務局】入札方式及び結果等の説明 【地域づくり課】 本業務につきましては、積算基準及び積算方法は統一的なものであり、業者において積算が困難であったとは思えません。 また、設計書をチェックしましたが、設計違算も確認できませんでした。 入札参加者の公共事業の手持ち状況を確認しましたが、1者あたり4件程度と多く、民間の業務も受注されていれば、期限内（R7.2.28）の履行ができない可能性があるため、落札意欲が低く結果的に超過となる応札となったと推測しております。 【事務局】 ・建築に関しては辞退はあまりありません。先ほどありました手持ち工事量による辞退というのは工事の場合はありますが、コンサルはある程度設計価格や予定価格が分かっているの、それに入らない額での応札があります。 【事務局】 ・タイミング的に応札が厳しい。例えば入札した場合にもし落札してしまったら、請け負わなければならない。なのであえて外されてるケースはあるかもしれません。
---	--

【委員】 ・わかりました。 【委員】 ・次の案件も同じ設計ですね。No.8 の転貸用空き家改修設計業務委託は落札になっているが、この場合、No.8 の案件の業者で、No.7 の案件で指名された業者はいなかったのか。 3. 審議案件 【質疑内容①】 ・災害復旧工事で不落となっている案件が多数見られるが支障はないのか。	【事務局】 ・今回については設計変更をし、再度入札を行いました。場合によっては、また同じ内容で指名業者を変えて入札を実施する事もあります。 【事務局】 ・1回目と2回目の業者は同じ業者を指名しています。1回目の入札となるNo.7 は不落だったために、その後No.8 で入札を実施し落札に至っています。 【農村整備課】 災害については、早期復旧を目指し、現場条件が整った箇所などから、設計積算及び工事発注を行っております。不落の場合、再度の入札事務が生じることや、入札までに2か月程度の期間を要することから、農家の作付け時期をずらしたり、畑の一部を空けて作付けするなどの調整が生じ、営農にも支障が出ているものと考えております。 不落の理由として、設計積算においては、現場条件を考慮した設計に努めておりますが、補助事業での基準等により、現場条件が悪い現場については、設計積算に反映できず、予定価格内での応札をいただけない場合があります。 逆に現場条件がよく競争意識の高さによ
--	---

【質疑内容②】 ・ No.46 転貸用空き家改修工事、No.47 お試し住宅改修工事の内容は何でしょうか。	り失格となる場合が考えられます。今後も、営農に支障が発生しないよう適正な発注を行い早期の復旧に努めます。 【建設課】 災害復旧工事において、令和6年度発注分のうち不落不調が12件っております。再度入札を行った場合、工事起工から落札業者決定までにさらに2か月程度要することとなり、早急に原状回復する必要があることから、管財契約課と協議し、不調不落案件については、建設課で見積入札を実施し、令和7年7月末現在ですべて落札に至っております。 なお、河川工事及び道路工事として積算・発注しており、積算基準及び積算方法等について統一的なものでありますので、業者において積算が困難であったとは考えられません。よって、業者の手持ち工事が多く、人員不足等の理由により、落札意欲が低かったものと推測しております。 【事務局】 ・今回3年ぶりに災害が起きたため、集中して工事を発注しました。どうしても手持ち工事の件数などが関係します。 【地域づくり課】 No.46 転貸用空き家改修工事ですが、令和5年度の移住相談件数は143件、令和6年度が194件と年々増加傾向にあります。しかし、令和5年度の移住者数は84人、令和6年度が88人と微増であるものの、伸び悩んでいるところです。移住に必要な条件として、仕事や住む家が挙げられます。 市内の空き家の件数は1600件程度ございますが、その中でも、直ぐ住める空き家はなかなかございません。そこで、市が10年程度、家
--	---

【委員】 ・ありがとうございます。直接入札に関係なかったんですが、要するに違いはNo.47 のお試し住宅の方は市の所有ということですね。市が、取得して、そこにお試し住宅で入った人が、それを気に入ったからといって、そこに住むということはないのか。 【委員】 ・お試しだけです。その地域になじんで頂くというような意味ですね。転貸用の方は、あくまでも家主さんが所有権を持っていて、それに市が入ると、その分は、借りた人の家賃でもって、その分を頂くということですね。	主から家が無償で預かり最低限の改修をして移住者に貸し出し、かけた費用を回収できた後に家主に空き家に戻すという事業を年に数軒程度進めているところです。 No. 47 お試し住宅改修工事ですが、平成 30 年度より、本市への移住促進を図るため、一時的に居住する住宅を供して、市の風土や市内での日常生活を体験していただくため「お試し住宅」を提供しております。 令和 6 年度まで、131 組の 264 人の方にご利用いただいておりますが、同時期に利用申し込みが重なりお断りする場合があります、せっかくのチャンスを逃す場合が少なくありません。そこで、新たに空き家を購入、改修し「お試し住宅」を拡充することで、少しでも移住者を増加させるため実施しているところです。 【地域づくり課】 ・それはないです。あくまで一時的なお試しだけのものです。 【地域づくり課】 ・はい。市のほうに家賃を使用料としていただく。頂いてその分を 10 年で回収できるような家賃の設定をして、10 年後にはそのままお返しをする。その方が例えば 10 年後、売られてもいいですし、今住まれている方に貸しても売られてもいいです。メリットとすれば、10 年間は固定資産税もかかりませんし、火災保険料も市でかけています。10 年間は管理しなくてもいいというメリットはある
--	--

【委員】 ・わかりました。 【委員】 ・転貸用空き家改修工事について質問です。 市は無償で預かり最低限の改修をしているが、お試し住宅との関係はどうか。 【委員】 ・別なんですね。分かりました。 それと転貸用空き家の年に数件というのは、家主が市に持ちかけてきたというか、こういう補償しますということで回答した家のみですね。 【委員】 ・わかりました。 【質疑内容③】 ・入札中止か失格がしばしば見られるが、工事の施工資格等の周知や理解は進んでいるのか。	と思います。 【地域づくり課】 ・関係はないです。あくまでもお試し住宅はお試し用の住宅です。年間に一応 30 日間まで借りて住むことができるという事になっています。それとは別に、完全に移住をされる方へ対して、住む家を提供しますということなので、お試し住宅とは違います。 【地域づくり課】 ・転貸事業の家をどうやって決めるかという話なんですが、市の方で、空き家バンクに登録してもらい、その時に、見学や確認に行った時に、自分たちの判断にはなるが水回りがあまり傷んでないとか、合併浄化槽であるとか、そういった条件をクリアできた所については、転貸という事業をしますけどどうですかということ、もともと空き家バンクに登録をしようとしていた方に対してお話をさせていただいています。 【管財契約課】 入札中止については、令和 6 年 10 月から令和 7 年 3 月までの間で参加者が 2 者に満たな
---	---

