

別記第1号様式(第7関係)

## 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		豊島区入札監視委員会 令和7年度第2回定例審議会
事務局(担当課)		総務部 契約管財課
開催日時		令和7年9月11日(木) 14時30分～16時30分
開催場所		豊島区役所7階 総務部会議室
議 題		1 令和6年度上半期契約案件の定例審議 ・選定案件(工事・物品)5件
公開の 可否	会 議	<input type="checkbox"/> 公開 <input checked="" type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 人
		豊島区入札監視委員会設置要綱第6条第6項の規定により、原則として非公開。公開することにより入札・契約の公平性が損なわれ、又は事業者の正当な事業活動を損なうおそれがあるため。
	会 議 録	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部非公開
		ただし、公開することにより入札・契約の公平性が損なわれ、又は事業者の正当な事業活動を損なうおそれがある場合等は非公開。
出席者	委 員	松戸 浩 委員長 亀山 勝敏 委員 渡部 夕雨子 委員
	そ の 他	防災危機管理課長、管理係担当者、学校施設課長、学校改築推進係長、土木管理課長、境界確定係長、境界確定担当者、施設整備課長、建築第2係長、施設整備課担当者
	事 務 局	契約管財課長、契約係長、検査担当係長2名

## 審 議 経 過

審議対象期間		令和6年4月1日から令和6年9月30日
抽出案件		5件
契約方式	物 品	2件 ・「防災気象情報提供業務委託」 ・「豊島区立南池袋小学校 GHP 冷暖房機器等リース」
	工 事	3件 ・「都市再生地籍調査（官民境界等先行調査 千川二丁目③） 2項委託請負」 ・「高南小学校別棟（高南保育園仮園舎）全面改修工事設計業務請負」 ・「区民ひろば清和複合施設新築工事及び関連工事等」

※ 委員からの意見・質問、それに対する回答等（概ね●は質問、▶は意見、○は回答を表す）

意見・質問	回答
<p>・「防災気象情報提供業務委託」</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>●毎年同じ契約内容で契約先も同じく日本気象協会なので、長期継続でよいのではないか。事務の簡素化にもなるのではないか。</p> <p>●年度によって災害発生の多寡があるが、提供される情報量で契約金額に差がでるのか。</p> <p><u>渡部委員</u></p> <p>●区民への配信は携帯にくるのか？</p> <p><u>松戸委員長</u></p> <p>●いつから契約しているのか。</p> <p>●最近では災害が多いが、豊島区での有効性や活用状況は？</p> <p>●豊島区は内水水害どのくらい発生するのか。</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>●従前はあちこちに情報を問い合わせたが、この契約で今は1画面で確認できるので利便性高い。冬場の鋼橋凍結時塩カル撒きの検討判断に活用できる。</p> <p>以前は米軍の台風情報が正確で、次に気象庁情報など組み合わせて最悪</p>	<p><u>契約管財課長</u></p> <p>○豊島区の長期継続契約は情報処理機器、借入れの保守のほかその他の業務の委託に関する契約が該当する。これらに該当すれば検討する。</p> <p><u>防災危機管理課長</u></p> <p>○契約額は同じ。協会からプッシュ型情報提供もある。情報量が多くなっても料金は現行では同じ。</p> <p><u>防災危機管理課長</u></p> <p>○安全安心メールとして配信される。</p> <p>○OH26 から継続して単年度契約している。</p> <p>○豊島区では水害や台風への備えで活用している。7 ページの台風シナリオ情報で避難所の開設を検討したり、台風・ゲリラ豪雨を予測したりする。6 ページの神田川水位写真は10分おきに確認できるので、いつ避難所の準備をするか？出動するか？の判断材料とする。</p> <p>○昨年度は3回くらい発生。多い時で10から20件くらい発生する。このような情報は道路整備課が土嚢の準備検討等に活用している。</p> <p>○この画面でしか見られない情報がある。各区で気象協会や天気JP、都情報を選んでいる。この契約では豊島区だとどのくらいかが分かる。</p>

パターンを検討した。この契約はどうか。

松戸委員長

▶ この入札・契約に関しては、適切に処理されたと認める。

意見・質問	回答
<p>・「豊島区立南池袋小学校 GHP 冷暖房機器等リース」</p> <p><u>渡部委員</u></p> <p>●リース終了後は豊島区の所有のものになるのか。</p> <p><u>松戸委員長</u></p> <p>●豊島区財産になるとすると、コストが工事よりすごく安いのか。</p> <p><u>松戸委員長</u></p> <p>●契約期間 5 年のあとはリース料は払わなくてよいのか。</p> <p>●工事請負 3.5 億円と比較しても、可能ならあらゆるものをリースにした方がよいのか。</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>▶そう言い切るのは間違い。イニシャルコストの視点のみ。ランニングコストの視点がない。当時は（燃料費は）ガスが安くて、電気は高い（最近は逆転気味）。昔はガス器具の工事費が高かった。また、災害時の復旧状況に差が出る。ガスと電気の選択を検討する必要がある。</p> <p>▶エネルギーはその時点で価格が違う。ガス器具は短寿命。暑さで素早い対応が必要だったのでリースにした。工事は一括、リースは分割で金額が出るので、安く感じることもある。危機管理の意味では電気ガス半々くらいが良い。地方は都市ガスがなく施設内にガスタンクがあるので、ガス施設が多い。9月から使えるようになったが、綱渡り状態だった。</p>	<p><u>学校施設課長</u></p> <p>○豊島区の所有物になる。</p> <p>○設計施工一括契約等の契約なので安くなった。施設整備としては本来は工事で設置して、所有が正しいと考える。リースにしたのは、速やかな整備が一番の理由である。</p> <p>○かかるのは保守費用のみ。</p> <p>○ガス代は高い傾向。説明不足だった。学校内の改修計画の変更に伴い先行予定の電気設備工事が中止になったためリースにした。時間的制約でリース契約をして、金額が安くなったのは副次的である。</p> <p>○設備器具の寿命による切れ目ないようにメンテナンスをし計画しているが、区としては工事が原則と考える。今回のようにどうしてもスピード重視という理由があり、リースになった。今後はこのようにならないようにしていく。ガス暖房は熱効率が良く暖まるが、リスクヘッジとして両方整備が良いと考えている。</p>

松戸委員長

●壊れるまで今回リース契約のガス設備を使うのか？

亀山委員

▶部品は時間経過でなくなる。メーカーは大手でも工場が外国などで閉鎖されるとやはり部品がなくなることがある。電気製品の資産上の寿命は7年くらいなので、20年の想定は長すぎるのではないか。また、東京ガス以外にも地方のガス会社などがある。リースの事業者はでガス器具を扱えないから、下請けにガス会社が入るのは自明。価格で勝てないのは予想できるので辞退になるに決まっている。(リース契約だが、リース事業者ではなくて、ガス事業者を入札に呼べればよかった)教育委員会はガス器具の採用が多い。

松戸委員長

▶指名の理由説明が必要

●ガスリース会社はたくさんあるが大和リースを呼んだ理由は？

●入札を2回行っているがなぜか。

松戸委員長

▶ 入札・契約に関しては、適切に処理されたと認める。

○次のサイクルまでにキュービクル工事など計画的にメンテナンスをしていく。長期間使用で部品がなくなり修理できなくなることがあり、急に使えなくなる状況を避ける。

契約管財課長

○EHPは地元業者が手上げるが、GHPは区内の手上げがない。指名でどこ呼ぶか検討の必要がある。

契約管財課長

○共同運営サービスでリース登録から選んだ。23区の共同運営サービスの登録なので地方のガス会社は登録していないのではないかとと思われる。地方のガス会社を参加させるには登録状況をみて事前登録させて入札参加させるか検討する必要がある。

学校施設課長

○大和リースはリース会社だが体育館のエアコンについて実績があった。

契約係長

○1度目の入札で予定価格を上回っていたため。

意見・質問	回答
<p>・「都市再生地籍調査(官民境界等先行調査 千川二丁目③) 2項委託請負」</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>●具体的にどういふことをやっているのかを知りたい。公図を調べる、境界をはっきりさせる、など。境界杭等は地震でずれているがどうなのか。</p> <p>●R 8までに6/20が確定終了するのか。(池本、千川で6丁目)</p> <p>●公道だけ確定。私道部分は決めない。公道部分のみ確定し、その他の資料で案分したりして出すということか。民事不介入なのでここまでしかできない。エジプトピラミッドの測量のように、宇宙から観測すれば1度にわかるのではないか。</p> <p>▶都税事務所は都税徴収の資料として毎年航空写真撮影している。正午近くならいいが、時間によって日が傾くと影ができて正確に測量できない。</p>	<p><u>土木管理課境界確定係長</u></p> <p>○地籍調査は土地の境界確定のため、公道と私有地の境を決める。境界杭等亡失・破損時のために、世界座標で図面に記録し、災害後でも復元できるように作業している。所有者と現地で立会い、承諾書をもらうと豊島区との境界は確定。普通の境界確定とどう違うかは、街区ごとに確定済み箇所を再度確認して立会い、確認・作図して東京都に提出、承認されたら確定書を発行できる。既に終わっているのは池袋本町1-4丁目。私有地同士の境界は池袋本町でも確定しているものはごく僅か。千川ではできていない。この契約は国の補助金対象で、公民境のみ確定している。PRパンフ配布、説明会などで周知し実施している。</p> <p>○西池袋の一部再開発で・・・</p> <p><u>土木管理課担当者</u></p> <p>○山間部、林野では宇宙測地でもOK。豊島区などの大都市圏では、精度が悪く採用は難しい。</p> <p><u>土木管理課境界確定係長</u></p> <p>○豊島区では確定終了率 4.7%、墨田区 48%、荒川区 3.4%。</p>

<p><u>松戸委員長</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●先の割合は官民境界確定済み割合か。</li> <li>●国の補助金はどの程度出るのか。</li> <li>●豊島区としての(公道の)確定はできるが、土地としては不明なままということか。</li> </ul> <p><u>松戸委員長</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●土地の登記が制度崩壊しかけているのか。</li> <li>●8年度以降の計画は？</li> <li>●この後の契約は随契ではないのか。他の地域契約なら随契にならないのか。</li> <li>●入札した次年度以降は随契になるのか。</li> </ul> <p><u>松戸委員長</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 入札・契約に関し、適切に処理されたと認める</li> </ul>	<p><u>土木管理課担当者</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○官民→民民境界の流れ。所有者全員の了解なしでは、大きな1筆空間に何個も地番が与えられる。1筆調査は承諾がもらいにくい。合筆土地になるので、終了とはならない。</li> <li>○全体官民境界確定済み割合。1筆境界で民民まで終わっているのは少ないはず。</li> </ul> <p><u>土木管理課境界確定係長</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○国と都の補助金があるが、希望しても割り当て分しかもらえない。</li> <li>○全員の承諾はもらえないため、そうなる。</li> </ul> <p><u>土木管理課担当者</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○未相続土地が増加し、法務局で所有者を調べて通知するが届かないことが多い。</li> <li>○私道のような複数所有者の土地は、法定相続人が時間とともに増加していく。公共事業は正確に実施すべきだが、全所有者承諾必要要件は法定相続人までとれないので、実質的に不可能。</li> </ul> <p><u>土木管理課境界確定係長</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○8年度以降は検討中</li> </ul> <p><u>土木管理課担当者</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○まず築いた信頼関係を継続するのが事業には重要。</li> <li>○入札した次年度以降は随契になる。</li> </ul>
---	---

意見・質問	回答
<p>・「高南小学校別棟（高南保育園仮園舎）全面改修工事設計業務請負」</p> <p><u>渡部委員</u></p> <p>●当初の稼働パーティションが高価格であったための変更とのこと。値段は元から高額だったのか。急激な高騰か。</p> <p><u>松戸委員長</u></p> <p>●改修工事請負なのか。</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>●保育園仮園舎として使用した建物が、保育園引っ越し後に不要となり学校用途に戻した。引っ越し前に設計している。その間値が上がったのか？建築法規上の問題の方が大きいのでは？欄間の隙間が問題。垂れ壁になっていれば良かった。確認を出したのか。その時言われなかったのか。</p> <p><u>松戸委員長</u></p> <p>●どういうプロセスで分かったのか。設計委託中に分かったのか。</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>●設計終了前建築課からだめ出し、値段も収まらなかった。全部固定でなくても解決できたはず。建築主事がいたのに見落としたのか。</p> <p><u>松戸委員長</u></p> <p>●委託先は設計会社なのに法令認識していないのか。そんなに微妙なのか。</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>●法令にはっきりと微妙な個所とある。114条は煙を遮る性能評価で、解釈が変</p>	<p><u>施設整備課長</u></p> <p>○想定より高額だった。実際積算したところ想定より高かった。</p> <p>○確認申請（計画通知）は出した。</p> <p>○設計中に判明した。</p> <p>○建築基準法 114 条の解釈が微妙。年度により許可が出たり出なかったりする。隙間から煙漏れの指摘があった。ある程度完成度が高くないと、建築課でもみてもらえない。その後にだめ出しを受けた。</p> <p>○かなり微妙な個所もある。</p>

わってきている。例えばエレベータに新設の「遮煙性能」などが追加され、厳しくなっていく規制。反論はできない。請負者の設計事務所も悪くなく、構造に強い会社ではある。学校の希望が天井まで解放仕様が希望だったのか（垂れ壁だめと言われた？）。

松戸委員長

●どのような場合に遮蔽機能が求められるのか。何でもかんでもだめならパーティションを作れないということか。

亀山委員

●建物の面積、用途で規制レベルが違う。パテで隙間を埋めて、過去は通っていたが、今回はだめだったということ。

松戸委員長

●法令解釈や担当者で違うところもあり、遮蔽機能確保すべきというのは、設計会社には知見として共有されていると思うが。これは建築課が指摘しないと判明しない微妙な案件なのか。

亀山委員

▶判断のゆらぎはある。行政庁によって解釈が違う。行政庁の誤りを判断するのは建築審査会。法令上微妙判断になるものは数々ある。裁判になると（都から）国交省へお伺いして、国は回答からはずれる（都へ戻す）。審査会が再審査に挙げると国交省が抑えてしまう。損害賠償事件になるくらいなら、安全な方に対応する。

松戸委員長

▶ 入札・契約に関し、適切に処理されたと認める。

施設整備課長

○隙間には耐火パテで埋めるという方向で考えた。過去これで通ったケースもある。

意見・質問	回答
<p>・「区民ひろば清和複合施設新築工事及び関連工事等」</p> <p><u>渡部委員</u> ●工事中断の理由は何か。</p> <p><u>松戸委員長</u> ●複合施設だが、保育園は仮園舎ということか。 ●一般競争入札での無効とはどのような状態か。</p> <p><u>亀山委員</u> ●建築工事に昇降機が同時施工になっている。今までは別施工が多かったが、なぜか。</p> <p><u>松戸委員長</u> ●建築と昇降機の分離発注・合併発注の割合は如何。</p> <p><u>亀山委員</u> ▶大手がメンテナンス状態も良いので好ましい。建築と一緒にならオーダーできることが多いが、ゼネコンが対応してくれなくなってきている。 給排水の工事は総合評価方式入札する</p>	<p>(施設整備課担当者による工事内容説明で、現在工事中断中であることが説明された)</p> <p><u>施設整備課担当者</u> ○本工事施工中に敷地の隣地売却の予定が判明した。本工事の建設敷地に隣地を加えると、仮園舎計画が、園庭のある本園舎建築にできる可能性が出たため。</p> <p>○仮園舎としての使用計画である。</p> <p><u>契約係長</u> ○低入札調査制度価格未満で応札し無効となったものである。</p> <p><u>施設整備課担当者</u> ○昇降機独発注だと、少額の工事に技術者を拘束するため契約希望が無くなり、建築工事と一緒にした経緯がある。</p> <p><u>施設整備課長</u> ○建築請負者は別契約を希望することが多いが、現実問題落札しないと建築工事ができないので当面は同時契約として いる。 ○昇降機工事発注時に 5～6 社設置希望を伝えてヒアリングしているが、オーチスのみ単独で3年後なら対応可とのことで、大手は全く対応できないとのこと。当面は合併発注になる見通し。</p>

が、建築資材高騰のため価格点以外での決定が難しく、価格点で決定したのは成績悪い傾向。

松戸委員長

●（総合評価方式の）施工能力はわかるが地域貢献度とは何か。

亀山委員

●実態は総合評価制度でも、価格以外で決まらないことが多いので、国主導で技術点・価格点以外は地域貢献度で下駄をはかせている。地域貢献点の内容が不明だが、施工能力点はそのまのの意味。評価の内容改定を検討している。

●工事のほうは再開したのか。また、休業補償はどうしているのか。

●期間が長いと開始時と再開時で物価上昇しているがどうするのか。

●実費上昇分は変更契約になるのか。

松戸委員長

●中止期間はどの程度か。変更契約で工事費が上がるのか。設計の変更はあるのか。

亀山委員

●工事監理も保障するのか。

●工事監理には中止中の費用はかからないようだが、人の確保に費用がかかるのではないか。

●中止期間中の費用発生は作業等はないのか。

検査係長

○（品質管理の）ISO 認証は地域貢献度として評価されるが、施工能力として評価するなど改定が必要かもしれない。

施設整備課担当者

○再開に向けて調整中

都のガイドラインに従って実費や一般管理費など対象を検討している。

○インフレスライドなどを活用する予定。再開後物価変動を確認する。

○中止期間15か月。

設計としては当初設計に戻ったので変更はない。

○中止期間中実費が生じているとは考えにくい。

施設整備課長

○これからの協議になる。

工事の中止を12月28日にお願いして、3月の段階で技術者選任を解除した。現在、再開を4月1日にて調整中。中止期間中に他の現場へ行った方もいたようだ。

○中止期間中は計画文書提出させ、発生する費用は協議した。請負者による見切り作業はなし。

<p>▶来年の審議会の工事変更案件はこの工事になるようだ。</p> <p><u>亀山委員</u></p> <p>▶総合工事の総合評価方式入札なので選んだ。中断は偶然。来年の変更案件に選り忘れない。工事リストに一定のルールが必要。</p> <p><u>渡部委員</u></p> <p>●価格点以外での要素による落札としては、給排水工事の参加業者は5社で他は2者辞退もあるが、一般競争入札だから手は挙げているのか。</p> <p><u>松戸委員長</u></p> <p>▶入札・契約に関し、適切に処理されたと認める。</p>	<p><u>契約係長</u></p> <p>○手は挙げている。設計図書確認後の辞退である。</p>
--	---

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>委員会による報告又は意見具申 ・各案件、適切な入札・契約・変更手続きがされていることを確認した。</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>①審議案件一覧 ②資料 1 定例審議抽出案件概要（物品購入・業務委託・その他 1） ③資料 2 定例審議抽出案件概要（物品購入・業務委託・その他 2） ④資料 3 定例審議抽出案件概要（工事 1） ⑤資料 4 変更契約案件概要 ⑥資料 5 変更契約案件概要（工事 2-1～5）</p>
<p>そ の 他</p>	