

[表3-4]

時価評価額(1)の考え方

東工区

- ・土地単価については、事業認可時点(H15.11)の不動産鑑定価格を、(財)日本不動産研究所発行の六大都市を除く「市街地価格指数」(不動産鑑定と同じ評価手法)により時点修正を行った単価。
- ・地価下落の見込み：H21～H25は▲6%、H26～H30は▲3%

[保留地(約2.2ha)]

処分計画(㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
計画建設用地				20,167							20,167
一般住宅用地		2,019									2,019
処分単価(円/㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
計画建設用地	42,000	39,400	37,000	34,800	32,700	31,700	30,700	29,800	28,900		
一般住宅用地	39,053	36,700	34,500	32,400	30,500	29,600	28,700	27,800	27,000		
処分収入(百万円)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
計画建設用地				702							702
一般住宅用地		74									74
計		74		702							776

[県有地(約4.5ha)]

処分計画(㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
沿道施設用地		14,575			7,432	4,763					26,770
一般住宅用地		6,523	3,183	1,545	3,188	1,686					16,125
緑地保全住宅			3,175								3,175
処分単価(円/㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
沿道施設用地	48,994	46,000	43,200	40,600	38,200	37,100	36,000	34,900	33,900		
一般住宅用地	39,053	36,700	34,500	32,400	30,500	29,600	28,700	27,800	27,000		
緑地保全住宅	36,189	34,000	32,000	30,100	28,300	27,500	26,700	25,900	25,100		
処分収入(百万円)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
沿道施設用地		670			284	177					1,131
一般住宅用地		239	110	50	97	50					546
緑地保全住宅			102								102
計		910	211	50	381	227					1,779

西南工区(※保留地、県有地の面積は想定)

- ・土地単価については、H21.4不動産鑑定価格をベースとしている。
- ・地価下落の見込み：H21～H25は▲6%、H26～H30は▲3%

[保留地(約23.6ha)]

処分計画(㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
誘致施設用地						47,226	47,226	47,226	47,226	47,226	236,130
処分単価(円/㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
誘致施設用地	40,400	37,900	35,600	33,500	31,500	30,500	29,600	28,700	27,900	27,000	
処分収入(百万円)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
誘致施設用地						1,440	1,398	1,355	1,318	1,275	6,786

[県有地(約25.7ha)]

処分計画(㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
誘致施設用地				90,000		30,000	40,000	52,000	34,271	10,352	256,623
処分単価(円/㎡)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
誘致施設用地	40,400	37,900	35,600	33,500	31,500	30,500	29,600	28,700	27,900	27,000	
処分収入(百万円)	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
誘致施設用地				3,015		915	1,184	1,492	956	280	7,842

時価評価額(東工区+西南工区)[百万円]	=	17,183
----------------------	---	--------

H21年度決算ベース

2③表 宅地造成事業に係る土地収入見込額等 補足資料 ※販売経費等見込額の考え方

- ・「販売手数料」については、販売委託方式をとる場合に計上。当面、直接販売方式をとるため0を計上。
- ・「広告宣伝費」については、印刷製本費や都内等でのPR経費等。先買会計分で計上。
- ・「土壌汚染対策費」については、土地所有者の責任で撤去するのが原則。特に計上せず。
- ・「人件費」については、過去の実績から事務費の約90%と設定。
- ・「造成工事」は、H22以降の工事費を計上。
- ・「建築工事」については、マンションやアパートを建築して販売するわけではないことから、0を計上。
- ・「その他」については、借入金利子及び事務費の10%を計上。

○阿見吉原地区(保留地)

(単位:百万円)

土地の名称等	売・未	評価方法	評価の具体的内容	販売経費等見込額(造成販売経費等見込額)						計	
				販売手数料	広告宣伝費	土壌汚染対策費	人件費	造成工事	建築工事		その他
計				0	0	0	1,276	5,228	0	482	6,986
東工区(保留地 約2.2ha)	未売出	販売見込	周辺取引事例を基礎とした 販売見込額	0	0	0	160	0	0	40	200
西南工区(保留地 約23.6ha)	未売出	販売見込	周辺取引事例を基礎とした 販売見込額	0	0	0	1,116	5,228	0	442	6,786

○阿見吉原地区(先買地)

(単位:百万円)

土地の名称等	売・未	評価方法	評価の具体的内容	販売経費等見込額(造成販売経費等見込額)						計	
				販売手数料	広告宣伝費	土壌汚染対策費	人件費	造成工事	建築工事		その他
計				0	11	0	0	4,525	0	1,210	5,746
東工区(先買地約 4.5ha)	未売出	販売見込	周辺取引事例を基礎とした 販売見込額	0	2	0	0	1,160	0	131	1,313
西南工区(先買地 約25.7ha)	未売出	販売見込	周辺取引事例を基礎とした 販売見込額	0	9	0	0	3,345	0	1,079	4,433

①将来負担額の妥当性

- (i)造成販売経費見込額については、人件費について時間外勤務手当のみ下表のとおり一般会計より支弁されており、不適切である。

時間外手当集計表（阿見吉原地区整備課：休日勤務手当含む）

一般会計（一般管理費）

	H19	H20	H21
職員数	1	3	3
時間	74	1,180	1,256
金額(円)	195,208	2,033,572	2,707,570

【指摘】

特別会計が組まれている以上、透明性確保のため、一般会計との区分は明確かつ合理的な基準により行い、安易な振分けはすべきではない。

- (ii)地価下落率については、阿見町内での地価公示及び地価調査の過去10年間（平成11年～平成21年）の地価下落率の平均（年5.65%）を参考にしており、平成21年～平成25年は6%の下落率、圏央道開通平成24年の効果により、平成26年～平成30年は3%の下落率を設定しており、妥当であろう。

②将来負担への対策（第15回県出資団体等調査特別委員会 説明資料により抜粋）

- (i)将来負担が生じており、開発利益が見込めないことから、開発地区に係る上下水道等の関連公共施設整備に係る開発事業者負担分について、一般会計負担とする。その場合の財源は、活用の目途がついたため県債とする。

【対策見込額39億円(平成21年度以前の負担分6億円含む)】

【平成22年第3回定例会に関連議案提出予定】

- (ii)平成22年度に認可された西南工区は、早急に換地設計を実施し、点在する先買地を集約化及び仮換地の確定を図り、早期土地処分を進め将来負担の抑制を図る。

- (iii)なお、対策期間の後半には、計画的な償還を実施し、将来負担を解消する。

（平成31年度から：約3.5億円×6年間）

- (iv)企業進出の見込等

平成24年度には圏央道のつくば～大栄間の開通が見込まれることなどから、アウトレット周辺への企業立地も期待できる。

TX沿線開発事業と同様、一般会計からの繰り入れは避けられない。やはり、事業費縮減と土地処分促進が負担軽減には不可欠である。

③西南工区の必要性

西南工区の事業計画によれば、収支見込みは[表3-6]のとおりである。東工区に比べ、圏央道ICから距離的に遠くなる立地的問題や土地需要の低滞による販売の困難性から判断して、県費の投入額は拡大する可能性が高い。因みに平成22年度県地価公示価格によれば、阿見町吉原字鎌田（インターチェンジより2km）の工業用地は、平米当たり23,100円であったが、事業計画によれば、平米当たり平均約3万円を予定している。そして、計画通りいけば約34億円の県債圧縮に貢献するとしている。しかし、他地区の販売状況を見ると、処分額約146億円が事業期間内に達成できる可能性は非常に低いと言わざるを得ない。

県は、西南工区の事業計画の見直し(中止も含む)について、既に県の先買地が多く点在することから、中止すれば土地処分ができず、県債の利払いが続くだけで解決にならないこと、また、阿見東ICアクセスとしての県道竜ヶ崎・阿見線バイパスの整備ができないと主張するが、県債残高が増加するよりは良いとする考えも存在する。散在する県有地の利用方法として、例えば、ドイツの「クラインガルテン」（市民農園）制度の導入も一例だし、広く県民からアイデアを募れば方法は多く見つかるであろう。

[表3-6]西南工区の収支見込み

(単位：百万円)

	面積	土地処分 見込額	造成販売経 費等見込額	差額
保留地	23.6ha	6,786	6,786	0
先買地	25.7ha	7,842	4,433	3,409
計	49.3ha	14,628	11,219	3,409

【意見】

- ・これから開発予定の区画整理事業については、その推進の根拠として、先買いした県有地の存在及び県道バイパスの整備をあげているが、確かに、先買いの事実は県財政の足かせとなっている。しかし、それだけでは推進の理由にならない。他の利用方法もあると思料されるので検討されたい。
- ・県債残高の増加リスクの高い西南工区の事業中止も検討すべきではなかろうか。

3. 事業期間短縮とその効果

(1) シミュレーション結果

上記2で述べたように、将来負担額の圧縮には事業期間短縮が一番効果的である。また、9. アンケート結果（P80）で明らかのように、事業期間の短縮は地権者の一致した願いでもある。これまで、伊奈・谷和原丘陵部地区では、土地区画整理事業の事業施行期間を当初の終了年度である平成14年度から最終的には平成29年度まで期間延長している。また、土地処分については、阿見吉原地区を除く全ての地区で、当初の終了年度である平成31年度から平成41年度へ延ばしている。その理由として、TX開業が予定より5年延びたこと、地権者との調整が長引いたこと、県予算が厳しい状況にあることなどを挙げていた。特に地権者との調整については、3～4年を目標としていたが、実際はその倍である9年近くを要している。これらの理由は単なる結果に対して事後に挙げた理由に過ぎず、事前の準備と確固たる計画があれば、乗り切れたはずである。そこで、監査人は県担当者に対し、以下3つの場合、どのように将来負担額が変化するかシミュレーションをお願いした。

①地価下落3%の場合

試算条件として

- ・平成22年度～平成31年度まで毎年地価が3%下落
- ・各年度の処分計画は変更無し

将来負担額：約1,015億円（当初見込額859億円比156億円増）

※計算内容の明細は、[表3-7]参照

②地価下落5%の場合

試算条件として

- ・平成22年度～平成31年度まで毎年地価が5%下落
- ・各年度の処分計画は変更無し

将来負担額：約1,289億円（当初見込額859億円比430億円増）

※計算内容の明細は、[表3-8]参照

③事業期間5年短縮の場合

試算条件として

- ・平成22年度～平成31年度まで毎年地価が2%下落（変更無し）
- ・平成22年度～平成24年度の処分面積は変更無し
- ・平成25年度～平成36年度の処分面積を約16.4haから約23.3haに変更
- ・将来負担額の時点を平成41年度から土地処分が完了する平成36年度に変更

将来負担額：約757億円（当初見込額859億円比102億円減）

※計算内容の明細は、[表3-9]参照

上記のように、地価下落が大きければ大きいほど、将来負担額は当然に増加する。1%の下落率が将来負担額に及ぼす影響は、約 150 億円に達する。反面、事業期間 5 年短縮の効果は、約 102 億円に及ぶ。このことから、地価下落ができるだけ小さくなることを願いつつ、事業期間短縮に努める必要がある。

【指摘】

各地区の事業期間短縮に全力で取り組み、特に平成 41 年度終了予定の地区は、5 年前倒しして平成 36 年度に終了するよう努めるべきである。

【意見】

事業期間短縮には、地権者の協力が不可欠である。そのためには、県と地権者間の意思疎通を密にし、信頼関係を確固たるものにしなければならない。また、固定資産税の減免等、地権者の要望にも耳を傾け、地元自治体との協議の場を設ける必要がある。

[表3-7] 地価下落3%の場合

○土地収見え込額等積算資料【地価下落：3%】

◆未売出土地収見え込額

土地の名称等	売却方法	評価の具体的内容	時間評価額		販売経費等見込額（諸経費・売却費等見込額）					(3) (1)-(2)	傾倒加算額 (4)	土地収見え込額 (3)と(4)の合計	土地収見え込額 (4)-(5)	
			売却方法	評価の具体的内容	販売手数料	売却代金	土地取得費	人件費	造成工事					建築工事
川谷緑地地区 (伊予)	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を上乗せ	47,153	1,414	0	5,657	29,240	0	3,807	40,118	7,035	10,338	7,035	3,303
伊予・谷和原地区	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	15,149	344	0	1,376	946	0	3,451	6,118	9,031	9,031	9,031	0
島名・上河原崎・細田野地区	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	17,090	587	0	2,347	16,965	0	44	19,965	-2,873	0	-2,873	2,873
中西地区	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	14,915	484	0	1,934	11,308	0	311	14,037	877	1,307	877	429
伊予・谷和原地区 (先買地)	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	123,198	3,890	0	0	10,079	0	36,303	50,271	72,927	173,537	72,927	100,611
伊予・谷和原地区	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	20,714	776	0	0	1,840	0	4,687	7,304	13,410	26,168	13,410	12,758
つくば	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	33,913	1,556	0	0	4,084	0	13,133	18,773	15,141	57,333	15,141	42,192
つくば	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	14,316	778	0	0	4,156	0	6,103	11,037	3,279	26,234	3,279	22,955
つくば	未	販売見込 販売価格に基づき個別画地 等を標準	54,255	778	0	0	0	0	12,380	13,159	41,097	63,833	41,097	22,736
計			170,351	5,934	0	5,657	39,313	0	40,110	90,339	79,992	183,905	79,992	103,913

◆控除額の内訳

区分	金額	配分
未売出土地収見え込額 (深留地)	135	+
控除額 (深留地)	1,512	+
小計 (未売出土地収見え込額)	1,646	+
未売出土地収見え込額 (先買地)	37	+
控除額 (先買地)	1,034	+
小計 (先買地)	1,431	+
合計	3,078	

○地価下落額の算定

控除額	161,464
控除額 (先買地)	184,503
控除額 (深留地)	79,992
控除額 (先買地)	170,351

◆未売出土地収見え込額 (上記の控除額に未売出土地収見え込額がある場合)

土地の名称等	売却方法	評価の具体的内容	時間評価額		販売経費等見込額 (諸経費・売却費等見込額)					(3) (1)-(2)	傾倒加算額 (4)	土地収見え込額 (3)と(4)の合計	土地収見え込額 (4)-(5)
			売却方法	評価の具体的内容	販売手数料	売却代金	土地取得費	人件費	造成工事				
川谷緑地地区 (伊予)	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	473	8	0	31	0	300	338	135	201	135	67
伊予・谷和原地区	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	473	8	0	31	0	300	338	135	201	135	67
島名・上河原崎・細田野地区	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中西地区	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
伊予・谷和原地区 (先買地)	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	463	8	0	0	0	4	459	397	397	397	0
谷和原地区	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	141	0	0	0	0	2	139	111	111	111	0
つくば	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	160	0	0	0	0	1	159	153	153	153	0
つくば	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
第2地区	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	162	0	0	0	0	1	161	134	134	134	0
第3地区	売	当初販売公表価格 (鑑定評 価)	936	8	0	31	0	804	341	593	593	532	61

171,287

合計 既出土地計 + 未売出土地計

【表3-8】地価下落5%の場合

○土地収入見込額等積算資料【地価下落：5%】

◆未流出土地収入見込額

土地の名称等	売却方法	評価の具体的な内容	(単位：百万円)												
			評価価額(1)	販売手数料	広告宣伝費	土地取得費	人件費	建設工事	その他	(3)	(1)-(2)	取得価額(4)	土地収入見込額(3)と(4)の差額	土地売却益(5)と(4)の差額	
下谷緑地地区(保留地)	売却見込	取引事例に基づき個別評価	41,409	0	1,414	0	5,637	29,240	0	2,303	38,614	2,795	10,338	2,795	7,542
伊奈・谷和原地区	売却見込	取引事例に基づき個別評価	13,522	0	344	0	1,376	946	0	1,825	4,491	9,031	9,031	0	0
高田・上野原地区	売却見込	取引事例に基づき個別評価	14,941	0	587	0	2,347	10,985	0	107	20,026	-5,085	0	-5,085	5,085
上野原地区	売却見込	取引事例に基づき個別評価	12,947	0	484	0	1,984	11,308	0	371	14,097	-1,150	1,307	-1,150	2,457
中野地区	売却見込	取引事例に基づき個別評価	103,795	0	3,890	0	11,728	0	38,439	54,051	49,738	173,567	49,738	49,738	123,829
伊奈	売却見込	取引事例に基づき個別評価	17,297	0	778	0	3,488	0	5,165	9,431	7,866	26,168	7,866	7,866	18,301
谷和原地区	売却見込	取引事例に基づき個別評価	28,511	0	1,566	0	4,084	0	13,793	19,432	9,079	57,333	9,079	9,079	48,254
つくば	売却見込	取引事例に基づき個別評価	11,982	0	778	0	4,156	0	6,515	11,449	513	26,234	513	513	25,720
つくば	売却見込	取引事例に基づき個別評価	46,024	0	778	0	0	0	12,966	13,744	32,280	63,833	63,833	63,833	31,153
計			145,202	0	5,304	0	5,637	40,958	0	40,740	92,534	183,905	92,534	183,905	131,371

○控除額の内訳

区分	金額	配分
流出土地収入見込額(保留地)	135	+
控除額(保留地)	1,512	+
小計(保留地控除額)	1,646	+
流出土地収入見込額(売却地)	1,034	+
控除額(売却地)	1,431	+
小計(売却地控除額)	3,078	+

○将来負担額の算定

将来負担額	=	取得価額高	-	取得額	-	控除額	-
	=	184,503	-	52,534	-	3,078	-
	=	128,892	-	52,534	-	3,078	-
未流出土地収入見込額	=	92,534	-	92,534	-	92,534	-
未流出土地収入見込額	=	145,204	-	38,671	-	38,671	-
未流出土地収入見込額	=	52,534	-	52,534	-	52,534	-

◆流出土地収入見込額(上記の控除額に売却土地収入見込額が加算)

土地の名称等	売却方法	評価の具体的な内容	(単位：百万円)												
			評価価額(1)	販売手数料	広告宣伝費	土地取得費	人件費	建設工事	その他	(3)	(1)-(2)	取得価額(4)	土地収入見込額(3)と(4)の差額	土地売却益(5)と(4)の差額	
下谷緑地地区(保留地)	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	473	0	8	0	31	0	0	300	338	135	201	135	67
伊奈・谷和原地区	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	479	0	8	0	31	0	0	300	338	135	201	135	67
高田・上野原地区	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
伊奈	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
谷和原地区	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	463	0	0	0	0	0	0	4	5	459	397	397	0
つくば	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	141	0	0	0	0	0	0	2	2	139	111	111	0
谷和原地区	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	160	0	0	0	0	0	0	1	1	159	153	153	0
つくば	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
つくば	売却見込	当初販売公表価格(鑑定評)	162	0	0	0	0	0	0	1	1	161	134	134	0
計			936	0	8	0	31	0	0	304	343	599	599	599	67

つくば第1：鳥居・福田野地区及び高田地区
つくば第2：上野原時・中野地区
つくば第3：鳥居地区

合計(伊奈・谷和原地区)

146,140

[表3-9] 事業期間5年短縮の場合

◆売却土地収入見込額 (単位:百万円)															
土地の名称等 (売却地)	評価方法	評価の具体的内容	時価評価額 (1)		売却見込額等見込額 (売却価格等見込額) (2)					(3) - (2)	帳簿価額 (4)	土地収入見込額 (3) と (4) の小さい額	土地収支差額 (6) (4) - (5)		
			販売手数料	広告宣伝費	土地取得費	人件費	完成工事	雑工工事	その他					引当	
1区 谷和原地区 (保留地)	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	50,306	0	1,414	0	5,557	29,240	0	5,315	41,626	8,680	10,338	8,680	1,658
伊奈・谷和原地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	16,030	0	344	0	1,376	945	0	4,833	6,599	9,031	9,031	9,031	0
伊奈・谷和原地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	18,274	0	537	0	2,347	16,935	0	13	19,932	-1,658	0	-1,658	1,658
伊奈・谷和原地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	16,001	0	484	0	1,934	11,308	0	969	14,635	1,407	1,407	1,407	0
伊奈・谷和原地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	135,952	0	3,890	0	0	8,493	0	26,522	38,909	97,043	173,567	97,043	76,525
伊奈・谷和原地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	22,810	0	778	0	0	2,148	0	4,126	7,092	15,556	26,168	15,556	10,610
つくば 第1地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	37,576	0	1,550	0	0	4,034	0	9,363	15,003	22,574	57,333	22,574	34,759
つくば 第2地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	15,915	0	778	0	0	2,267	0	4,222	7,266	8,649	26,234	8,649	17,585
つくば 第3地区	未	販売見込 取引事例に基づき個別評価	59,850	0	778	0	0	0	0	8,810	9,598	50,262	63,833	30,262	13,571
計			183,258	0	5,304	0	5,637	37,738	0	31,337	80,535	105,723	183,905	105,723	78,182

◆控除の内訳			
区分	金額	記号	
売却土地収入見込額 (控除用)	135	+	
繰越額 (保留地)	1,512	+	
小計 (保留地控除額)	1,646	+	
売却土地収入見込額 (売却用)	1,397	+	
繰越額 (売却用)	1,034	+	
小計 (売却控除額)	1,431	+	
合計	3,078		

◆売却土地収入見込額 (上記の控除額に売却土地収入見込額がある場合) (単位:百万円)														
土地の名称等 (売却地)	評価方法	評価の具体的内容	時価評価額 (1)		売却見込額等見込額 (売却価格等見込額) (2)					(3) - (2)	帳簿価額 (4)	土地収入見込額 (3) と (4) の小さい額	土地収支差額 (6) (4) - (5)	
			販売手数料	広告宣伝費	土地取得費	人件費	完成工事	雑工工事	その他					引当
1区 谷和原地区 (保留地)	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	473	0	8	0	31	0	300	338	195	201	135	67
伊奈・谷和原地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	473	0	8	0	31	0	300	338	195	201	135	67
伊奈・谷和原地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
伊奈・谷和原地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
伊奈・谷和原地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	463	0	0	0	0	0	4	5	459	397	397	0
伊奈・谷和原地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	141	0	0	0	0	0	2	2	139	111	111	0
つくば 第1地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	160	0	0	0	0	0	1	1	159	153	153	0
つくば 第2地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
つくば 第3地区	売	販売見込 当初販売公表価格 (鑑定評)	162	0	0	0	0	0	1	1	161	134	134	0
計			936	0	8	0	31	0	304	343	533	598	533	67

◆将来負担額の算定			
項目	金額	記号	
将来負担額の算定	75,703	=	
控除額	184,503	=	
将来負担額の算定	105,723	=	
控除額	60,535	=	
将来負担額の算定	166,258	=	
控除額	3,078	=	
将来負担額の算定	169,336	=	

つくば(第1:鳥居・早川甲地区及び第九地区
つくば(第2:上河原南・中河原
つくば(第3:香取地区

合計 (売却土地計 + 未売却土地計) 187,194

(2) 事業期間短縮対策

先述（第2. 2. 茨城県における土地開発事業の現状と今後（P12））したように、TX沿線開発事業及び阿見吉原地区開発事業両地区とも将来負担対策を掲げ、事業費の縮減及び販売促進に力を入れている現況にある。これらの対策は、今後も全力で取り組む必要があるが、さらに事業期間短縮はいかんにして図れるか、早急に検討する必要がある。その中で特に重要なのが、地権者の協力である。先述〔(1) 地権者に対するインタビュー（P30）〕したように、県と一部地権者との信頼関係は揺らぎつつある。地権者に対し全ての情報を適時的確に公開し、信頼を得る努力をする必要がある。現在、土地区画整理審議会に対し、年度の事業報告はされていない状態では、信頼は得られない。県施行の土地区画整理事業では、土地区画整理組合とは違い、事業報告書の報告と承認は法的には要請されていないが、地権者からの協力を得るためには不可欠であろう。

【指摘】

土地区画整理審議会には個人情報を除く全ての情報を公開し、特に年度の事業報告書を作成し、報告すべきである。

【意見】

土地区画整理法の改正を国に建議し、県施行の土地区画整理事業であっても、年一度の事業報告の作成及び土地区画整理審議会への報告説明を義務付けるべきである。

4. 工事管理の適正化

先述（(1) 地権者に対するインタビュー（P30））で明らかになったように、地元では常に談合の噂が聞こえてくる。なお一層の工事の適正化が求められるところである。

<談合防止についての施策について>

1. 入札談合とは

入札談合は、独占禁止法で禁止されているカルテルの典型的事例であり、発注者が国又は地方公共団体である場合には、最終的に納税者である国民の不利益となるものである。

「入札改革フォーラム IN 立川 2007」の基調講演において桐蔭横浜大学法科大学院教授 鈴木満氏により紹介されている「納税者主義四原則」という考え方をここに引用する。

- 第一 透明性の原則「自分たちが払った税金がどのように使われるのかわかるように入札制度を透明性の高いものにしてほしいということ。」
- 第二 競争性の原則「自分たちが払った税金が効率的に使われるように入札制度を競争性の高いものにしてほしいということ。」
- 第三 客観性の原則「自分たちが払った税金が恣意的に使われないよう、入札制度を客観的なものにしてほしいということ。」
- 第四 公正性の原則「自分たちが払った税金を、政治家や公務員のために使われないよう入札制度を公正・公平なものにしてほしいということ。」

現在の経済環境下において、地方経済は疲弊しきっており、「談合は必要悪」であるという根強い論調もあるが、「産業を保護育成すること」と「納税者たる国民の利益を守ること」をきちんと峻別しないために陥る論調であって、このような納税者主義の観点に立てば、自ずと優先すべきは「納税者たる国民（県民）の利益を守ること」になるはずであり、「納税者たる国民（県民）の利益を守るため、談合を防止する仕組みが出来ているか」を検証することとしたい。

そもそも入札談合とは何か。国語辞典の大辞林によれば談合とは「①話し合うこと、話し合い、相談。②競争入札の際に、複数の入札参加者が前もって相談し、入札価格や落札者などを協定しておくこと」を言う。

独占禁止法第2条第6項において、カルテルは「不当な取引制限」として、次のように定められている。「この法律において「不当な取引制限」とは、事業者が、契約、協定その他何らの名義をもってするかを問わず、他の事業者と共同して対価を決定し、維持し、若しくは引き上げ、又は数量、技術、製品、設備若しくは取引の相手方を制限する等、相互にその事業活動を拘束し、又は遂行することにより、公共の利益に反して、一定の取引分野における競争を実質的に制限することをいう」。そして、第3条では「事業者は、私的独占又は不当な取引制限をしてはならない。」として、その行為を禁止している。

入札談合は、「複数の入札参加者が前もって相談」し、「入札価格や落札者などを協定」することで、結果的に競争を実質的に制限しており、これが「不当な取引制限」として独占禁止法で禁止されているカルテルという行為に該当するというのは言うまでもない。

次に、入札談合にはどのようなものがあるのだろうか。公正取引委員会が平成22年2月に公表している「入札談合の防止に向けて～独占禁止法の執行と発注者側の取組」（6頁）によれば、次のような態様があるとされている。

入札談合の態様

・対象物件

入札談合は、官公庁等の発注する土木、建築等の工事の発注のほか、物品や各種サービス等の役務の調達についても行われます。

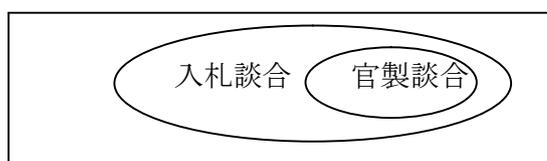
・入札談合の態様

入札談合の態様は様々です。例えば〇〇研究会等の会合を設け、あらかじめ、発注機関から指名を受けた場合の受注予定者の決定方法などについて一定のルールを定め、個別の発注の都度このルールに従って受注予定者を決定し、他の指名業者は、この受注予定者が決めた価格で受注できるように協力するといった方法や、特定の者に受注の配分を任せるといった方法などがみられます。

・受注予定者の決定方法

受注予定者の決定方法にも様々な態様が見られます。例えば、受注活動(営業活動)、工場現場の所在地、過去の実績などから特定の者が優先して落札できるようにしているものや、輪番制によって受注予定者を決定しているものなどがみられます。

また、下図の通り、入札談合の中には、発注者側である国・地方公共団体等の職員が関与する、いわゆる官製談合が含まれていると考えられる。



この官製談合については、「入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律」(通称 入札談合等関与行為防止法)において、入札談合等関与行為を排除するための行政上の措置、当該行為を行った職員に対する賠償請求・懲戒事由の調査、関係行政機関の協力規定及び入札等の公正を害した職員に対する処罰等について規定しており、この法律は国・地方公共団体等の職員が談合へ関与することを防止することを目的としている。

次に官製談合に関する具体的行為であるが、入札談合等関与行為防止法第2条第5項では、入札談合等関与行為として次のように規定している。

「この法律において「入札談合等関与行為」とは、国若しくは地方公共団体の職員又は特定法人の役員若しくは職員(以下「職員」という。)が入札談合等に関与する行為であつて、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- 一 事業者又は事業者団体に入札談合等を行わせること。
- 二 契約の相手方となるべき者をあらかじめ指名すること、その他特定の者を契約の相手方となるべき者として希望する旨の意向をあらかじめ教示し、又は示唆すること。

三 入札又は契約に関する情報のうち特定の事業者又は事業者団体が知ることにより、これらの者が入札談合等を行うことが容易となる情報であって、秘密として管理されているものを、特定の者に対して教示し、又は示唆すること。

四 特定の入札談合等に関し、事業者、事業者団体その他の者の明示若しくは黙示の依頼を受け、又はこれらの者に自ら働きかけ、かつ、当該入札談合等を容易にする目的で、職務に反し、入札に参加する者として特定の者を指名し、又はその他の方法により、入札談合等を幫助すること。」

さらに具体的な典型事例については、前述の「入札談合の防止に向けて～独占禁止法の執行と発注者側の取組」（26頁）において次のように例示されている。

入札談合等関与行為の典型事例

入札談合等関与行為の典型事例を挙げると、以下のとおりです。

1. 談合の明示的な指示(第1号:事業者又は事業者団体に入札談合等を行わせること。)

○発注担当職員が事業者の会合に出席し、事業者ごとの年間受注目標額を提示し、その目標を達成するよう調整を指示。

2. 受注者に関する意向の表明(第2号:契約の相手方となるべき者をあらかじめ指名すること その他特定の者を契約の相手方となるべき者として希望する旨の意向をあらかじめ教示し、又は示唆すること。)

○事業者の働きかけに応じ、発注担当職員が受注者を指名、あるいは発注担当職員が受注を希望する業者名を教示。

3. 発注に係る秘密情報の漏洩(第3号:入札又は契約に関する情報のうち、特定の事業者又は事業者団体が知ることにより、これらの者が入札談合等を行うことが容易となる情報であって、秘密として管理されているものを、特定の者に対して教示し、又は示唆すること。)

○事業者の働きかけに応じて、本来、事業者に対して公開していない予定価格を漏洩
○第三者の求めに応じて、本来公開していない予定価格を漏洩

4. 特定の談合の幫助(第4号:特定の入札談合等に関し、事業者、事業者団体その他の者の明示若しくは黙示の依頼を受け、又はこれらの者に自ら働きかけ、かつ、当該入札談合等を容易にする目的で、職務に反し、入札に参加する者として特定の者を指名し、又はその他の方法により、入札談合等を幫助すること。)

○特定の入札談合等を容易にすることを目的として行う次のような行為

- ・指名競争入札において、事業者から依頼を受け、特定の事業者を入札参加者として指名すること
- ・事業者の作成した割付表を承認し、入札談合を容易にする行為
- ・分割発注の実施や発注基準を引き下げるなど発注方法を変更し、入札談合を幫助する行為

2. 茨城県入札制度概要

平成 19 年 6 月から茨城県における公共工事のうち 4,500 万円以上（平成 22 年 11 月 1 日より 3,000 万円以上）は一般競争入札とし、指名競争入札は 4,500 万円未満（平成 22 年 11 月 1 日より 3,000 万円未満）の工事となっている。さらに 1 億円以上の工事は県内を 7 から 8 ブロックに区分した入札参加の地域要件を設け、価格以外の多様な要素を加味した総合評価方式を採用している。また、1,000 万円以上の工事については、平成 18 年 4 月から電子入札とし、この基準を平成 22 年 4 月から随意契約を除き、すべてに適用している。また談合罪に対するペナルティを強化し、指名停止期間の延長や談合等違約金を引き上げている。このほか不良不適格業者に対する指名停止期間を 2 倍に延長したり、暴力団排除対策の推進を掲げている。入札時の最低制限価格を知るための不当な動きや、発注者に対する圧力をなくすため、落札決定の基準となる最低制限価格は、無作為（ランダム）係数を用いた価額としている。

3,000 万円未満の工事は指名競争入札としているが、入札参加の地域要件や総合評価方式等は 3,000 万円以上の工事と同様の取扱いである。

随意契約は、一般民間業者との競争入札になじまないような埋蔵文化財調査委託に適用されている。ただし、随意契約理由書を作成し、人件費を中心に積み上げ方式の見積書を入力している。そして事後に積み上げ計算のチェックを行い、最終金額を確定している。

地方公共団体の工事契約に公益性・公共性・透明性が要求されるのは、その財源が税金や国からの補助金でまかなわれているからであり、契約の相手方選択の自由はきわめて制限されるものである。そこで随意契約は特殊な場合を除きあてはまらず、一般競争入札・指名競争入札が大部分を占めることになる。

一般競争入札は契約手続きが公開して行われるため、不正防止に優れており、地方公共団体にもっとも有利に条件を提示する者と契約するため、経済性にも優れている。さらに入札条件に合えば誰でも均等な機会が入札に参加できる。

一般競争入札の短所としては、入札手続きに時間がかかり、経費がかかりすぎることもある。また、不信用・不誠実な者が入札に参加し、公正な競争が害される恐れがある。さらにダンピング受注が起きやすい。

随意契約は運用を誤ると相手方が固定し、契約自体が義理人情等で左右され公正な取引が行えなくなる恐れがあるが、手続きが簡単で経費が低く抑えられるほか相手方の能力を熟知して契約できる等の長所がある。

指名競争入札は一般競争入札と随意契約の長所を取り入れた契約方式である。

指名競争入札は、発注者が予め競争参加希望者の資格審査を実施しておき、具体的に発注案件が生じた段階で、その有資格者の中から当該案件に適すると認められる業者を指名し、その指名した業者間で競争させるものである。

指名競争入札の長所は、参加業者が特定しているため、不信用・不誠実者を排除しやすく、一般競争入札よりも手続きが比較的簡単で、事務負担が減らせる。また参加業者は、均等な機会が入札に参加できる。

指名競争入札の短所としては、契約自体が参加業者の範囲を決定していることから、入札参加者が固定化・偏重する恐れがある。また、一般競争入札よりも談合しやすい。

以上のことから、地方公共団体の発注する工事はその財源が税金や国からの補助金であることを考慮すると、一般競争入札が原則で、指名競争入札の場合は、参加希望者が多くないと機能しにくいと考えられる。随意契約については、契約する者のほかに契約する相手を探すのが難しい場合等、最小限に制限されるべきである。

3. 談合防止の取り組み状況

談合防止のための施策であるが、これには、受注者に向けたものと、発注者に向けたものがある。茨城県における主な取り組みとしては、次の通りである。

(1) 受注者に向けたもの

まず、受注者に向けたものであるが、茨城県で導入がされているか否かはともかくとすると、一般的には次の三つが挙げられよう。第一に「談合した場合の罰則、罰金の強化」、第二に「談合の発覚を促す仕組み作り」、つまり課徴金減免制度の導入、そして第三に「談合がやりにくい仕組み作り」、つまり電子入札の導入、一般競争入札の拡大等がある。茨城県において既に導入されている施策のうち主なものは次の通りである。

①談合した場合の罰金の強化

平成 16 年 4 月 1 日談合等に対する違約金条項の創設

(請負代金の 10%の違約金請求)

平成 18 年 4 月 1 日談合等に対する違約金の引き上げ

(悪質性の高い場合請負金額の 10%→15%)

平成 19 年 4 月 1 日談合等に対する違約金の引き上げ

(悪質性の高い場合請負金額の 15%→20%)

ただし、独占禁止法における課徴金は談合に参加したもの全てが対象となるが、ここで言う違約金は、あくまで落札者のみが対象である。つまり、契約後に談合が発覚した場合、契約は解除となり違約金も発生するというものであり、談合への協力者全てが対象となるような罰金の制度ではない。

②談合した場合の罰則の強化

県の入札参加資格を得た建設業者が談合等の不正又は不誠実な行為を行った場合、「茨城県建設工事等請負業者指名停止等措置要領」に基づき指名停止を行っているが、数次に亘り期間の延長等の強化策がとられている。

平成 14 年 6 月 1 日指名停止基準の改正（指名停止期間の長期化）

平成 19 年 6 月 1 日指名停止基準の改正（指名停止項目の新設・期間の延長）

③電子入札の導入

郵便入札同様、業者間の接触をなくすことによる談合防止などの透明性・競争性の向上を図ることを目的の一つとして、電子入札は導入された。その後、順次対象範囲を拡大している。

平成 16 年 1 月 5 日茨城県建設工事等電子入札システム運用開始

平成 18 年 7 月 1 日電子入札対象工事の拡大（1 千万円以上の工事）

平成 22 年 4 月 1 日電子入札対象工事の拡大（随意契約を除く全工事）

④一般競争入札の拡大

一般競争入札は、平成 7 年 4 月に 10 億円以上の工事に導入して以来、その対象範囲の拡大を次のように行っている。

平成 14 年 4 月 1 日条件付一般競争入札の適用範囲の拡大

（10 億円以上→2 億円以上）

平成 18 年 4 月 1 日条件付一般競争入札の適用範囲の拡大

（2 億円以上→1 億円以上）

平成 19 年 6 月 1 日条件付一般競争入札の適用範囲の拡大

（2 億円以上→45 百万円以上）

なお、平成 22 年 9 月下旬から 10 月上旬にかけて、高萩工事事務所などの 45 百万円未満の入札案件に対して談合情報が寄せられたことなどから橋本昌知事は、平成 22 年 10 月 18 日の定例記者会見において条件付き一般競争入札の適用範囲の拡大を検討すると発表、平成 22 年 11 月 1 日には条件付き一般競争入札の適用範囲を 45 百万円以上から 30 百万円以上に引き下げる措置を取った。

条件付き一般競争入札の適用範囲を拡大したとしても、あくまで「条件付き」であり、受注者において、格付け要件や地域要件、工事实績等の要件の内容から入札資格適格者がある程度予想することができるというのは、容易に想像されることであろう。それぞれの工事特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や、競争性を損なわない程度の地域要件を設定する必要性は理解できるが、適正な入札事務執行のためには入札参加者を増やし、不確実要因、攪乱要因を備えさせるべきである。

【意見】

入札参加者を増やすため、一般競争入札の金額を引き下げだけでなく、格付け要件や地域要件、工事实績等の要件などの参加資格の見直しをされたい。

（２）発注者に向けたもの

他方、発注者に向けたものであるが、これは言い換えると官製談合の防止策となる。これについては、制度化されたものが存在することがはっきりとは分からなかったので、他県等の取り組みを踏まえて、いくつかの論点について、県庁の担当部署と出先機関の二方向から聴取した。

- ①職員の意識改革と組織風土の改革のため、コンプライアンス・マニュアル等を整備し、定期的に研修を実施するよう関係部局、出先機関に指示しているか。
(県庁)

県内の各自治体における入札契約の制度上の課題等について情報交換や意見交換を行うことにより、入札契約制度の改善を図ることを目的に、毎年、県と市町村とで、「茨城県公共工事契約業務連絡協議会及び研修会」を開催している。

本年度は、国土交通省関東地方整備局総務部契約課及び公正取引委員会事務局からそれぞれ講師を招き「(国の)入札契約制度について」及び「入札談合関与防止法について」の講演による研修を行い、約 60 人の市町村及び県の契約担当職員が受講した。

(出先機関)

まちづくりセンターで、「談合情報対応フロー図(その1)」「談合情報対応フロー図(その2)」「談合情報対応マニュアル(H22.3.19)」「談合疑義事実処理マニュアル」を確認したが、この一連のマニュアルは談合情報が寄せられたらどう対応するか、談合があると疑うに足りる事実を得た場合どう対応するかというもので、職員向けのコンプライアンス・マニュアルとは性格を異にするものであった。また、定期的な研修は行っていない。

【指摘】

- ・官製談合防止の観点からコンプライアンス・マニュアル等を整備するべきである。
- ・契約担当職員だけではなく、他の役職員に向けて定期的な研修を実施するべきである。

②法令遵守に対する意識高揚等のため、職員から誓約書をとっているか。

(県庁)

実施していない。

(出先機関)

竜ヶ崎工事事務所では、もともと公務員として法令遵守は当たり前なので、特に誓約書はとっていないとのことであった。

【意見】

職員から法令遵守に関する誓約書をとるべきである。誓約書をとることにより、職員の官製談合防止に関する意識を高めることができよう。

③コンプライアンス担当組織をつくっているか。実際に機能しているか。

(県庁)

土木部公正入札調査委員会を設置している。

入札談合に関する情報があった場合に会議を開催し対応している。

茨城県入札監視委員会が定例会を開催している。

④関係部局、出先機関の発注関係部署への業者の出入り制限を実施しているか。

(県庁)

茨城県庁舎管理規則により、庁舎等使用許可申請書を提出させている。

小さなロッカーがついたてとなり、この場所あるいは別室にて対応する。

(出先機関)

竜ヶ崎工事事務所では、カウンターのところ部外者立入禁止の旨、張り紙掲示中。しかし、席のところまで入ってくる業者が全くいないとは言えないとのことである。

【指摘】

発注関係部署への業者の出入については、制限の徹底を図るべきである。

⑤職員の関係業界への再就職の自粛、再就職した職員の事業活動を禁止しているか。

(県庁)

一定の規制を設けて対応している。

「退職する職員の再就職に関する取扱要綱」抜粋

第6 営利企業への就職規制に関する事項

- 1 退職職員のうち退職時の職位が課長級以上のもの（以下「課長級以上退職者」という。）は、退職後2年間は、県と密接な関係のある営利企業に就職してはならない。
- 2 前項の規定は、課長級以上退職者の営利企業への就職について、人事院規則14-4（営利企業への就職）第5条第1項第1号、第3号及び第6号から第8号までの規定のいずれにも該当せず、当該営利企業への就職により職務の公平性の確保に支障がないと認められる場合は、適用しない。

第7 出資法人等への再就職状況の公表

県は、退職職員のうち退職時の職位が課長級以上のものの出資法人等への再就職状況について、茨城県人事行政の運営等の状況の公表に関する条例（平成17年茨城県条例第2号）の規定に基づき公表するものとする。

上記の通り、退職職員のうち、退職時の職位が課長級以上のものは、退職後2年間は県と密接な関係のある営利企業に就職してはならないと規定されている。竜ヶ崎工事事務所所長の過去10年間の退職者は4名であり、うち1名は（財）茨城県建設技術公社の役職員に就職していた。公社は営利企業には当たらずこの規定には抵触しないとの説明であった。公社のホームページの特質によると、「県職員の派遣を受け、その指導のもとに技術力の向上、秘密の保持に努めています。」とあるが、上河原崎・中西地区工事管理の部分で触れるとおり、公社の仕事は本来県職員が行うべき業務の一部を補完するものである。具体的には、地権者との交渉や調整及び積算が主たる業務である。公社の理事長は県知事が指名するものとなっているが、その結果、理事長・専務理事・常務理事は元県職員となっている。また業務委託の単価は国土交通省の金額によっているので客観性があるとのことであった。

【意見】

（財）茨城県建設技術公社は営利企業ではないが、理事長以下3名が元県職員であることから、県との契約に疑問が持たれるので、公社への随意契約による業務委託が真に必要なか否か検討し、透明性の確保に配慮すべきである。

⑥長期配置の弊害防止のための人事異動の明確なルールを決めているか。

（県庁）

人事課 係長級の職員及び概ね30歳以上の非役付職員については、同一課所勤務年数5年以上、概ね30歳未満の非役付職員については、3年以上在職させることを基本としている。

特に、許認可事務等利害関係が生ずる恐れの高い業務に従事する職員については、在任期間が長期とならないよう配慮している。

(出先機関)

まちづくりセンター、竜ヶ崎工事事務所共、3年程度で異動になるということであった。

(参考) 入札・契約制度改善状況

平成22年11月1日現在

年度	実施年月日	改善内容
10	H10. 8. 10	入札時VE方式、契約後VE方式の試行
	H10. 8. 17	経営事項審査結果を公共事業情報センターで公表
	H10. 10. 1	予定価格の事後公表を導入(1千万円以上の工事)
	H10. 10. 1	低入札価格調査制度の範囲拡大(政府調達協定対象の工事→1億円以上の工事)
11	H11. 4. 1	前払金の対象範囲の拡大([5千万円までは4割, 5千万円を超える部分は3割]→[5億円までは4割, 5億円を超える部分は3割])
	H11. 6. 1	格付け及び発注標準金額の見直し(○土木・建築:[5区分]→[3区分+Sランク新設], ○電気・管・ほ装:[4区分]→[3区分]), 入札参加資格者名簿を公表
	H11. 11. 1	経常JV導入(県内Bランク以上の2~3社による同業種間での結成, 5業種)
12	H12. 9. 1	技術者の適正配置の確認及び工事現場の点検の徹底(2億円以上又は特定JV)
13	H13. 4. 1	談合対応マニュアルの制定
	H13. 4. 27	予定価格の事後公表の拡大(1千万円以上→250万円超)
	H13. 4. 27	公共工事入札、契約の過程及び契約内容の公表を開始(250万円超の工事)
	H13. 4. 27	公共工事の発注見通しの公表を開始(250万円超の工事)
	H13. 6. 1	格付け及び発注標準金額の見直し(技術者数基準の技術者数の増)
	H13. 7. 1	予定価格の事前公表の対象は、入札執行回数を改善(2回→1回)
	H13. 7. 1	予定価格の事前公表を試行(1億円以上の工事)
	H13. 8. 7	経常JVの見直し(経常JVのほ装工事の除外, 経常JV構成員の2者限定)
	H13. 10. 15	インターネットによる公表(○発注見通し:250万円超の工事, ○入札予定情報:1億円以上の工事, ○予定価格の事前公表:1億円以上の工事)
	H13. 10. 19	工事現場の点検の強化(約2億円以上又は特定JV→2,500万円以上)
H13. 10. 25	茨城県建設工事施工適正化指針の一部改正(入札契約適正化法の施行に伴う施工体制台帳の提出, 建設業法施行規則の一部改正に伴う二次以下の下請契約の請負代金の明示)	
H13. 11. 20	設計・施工一括方式の試行	
14	H14. 4. 1	指名競争入札の指名業者数の増(○5千万円以上2億円未満:[8者以上]→[12者], ○5千万円未満:[5者以上]→[8者])
	H14. 4. 1	意向確認型指名競争入札の廃止
	H14. 4. 1	公募型指名競争入札の対象額の引き下げ(5億円以上10億円未満→1億円以上2億円未満)
	H14. 4. 1	条件付き一般競争入札の適用範囲の拡大(10億円以上→2億円以上)
	H14. 4. 1	予定価格の事前公表の対象額の引き下げ(1億円以上→250万円超)
	H14. 4. 1	特定JVの対象額の引き下げ(○特殊技術を要する工事:[2億円以上]→[1億円以上], 建築工事:[8億円以上]→[5億円以上])
	H14. 5. 27	内訳書付き郵便入札の導入
	H14. 6. 1	指名停止基準の改正(指名停止期間の長期化)

	H14. 6. 1	監督処分基準の改正（国の基準に準拠）
	H15. 3. 31	茨城県入札監視委員会の設置（茨城県告示第 502 号）
15	H15. 4. 1	インターネットによる公表の範囲拡大（○入札予定情報：250 万延長の工事，○予定価格の事前公表：250 万延長の工事，○入札結果の公表：250 万延長の工事）
	H15. 4. 1	工事費内訳書提出対象工事の拡大（1 億円以上）
	H15. 4. 1	入札・契約に関する情報の更なる公表の推進（積算内訳，低入札価格調査基準価格・調査結果の概要，最低制限価格の事後公表）
	H15. 4. 1	茨城県建設工事の入札及び契約の過程に関する苦情の処理手続の施行（茨城県告示第 503 号）
	H15. 6. 1	建設工事入札参加資格審査基準（主観点数）の公表，入札参加資格者名簿のインターネット公表
	H15. 10. 1	茨城県建設工事等請負業者指名停止等措置要領の一部改正（独禁法違反等の不正行為に対する指名停止期間の特例）
	H16. 1. 5	茨城県建設工事等電子入札システム運用開始
16	H16. 4. 1	建設コンサルタント業務等委託契約における予定価格事前公表の導入（100 万円超）
	H16. 4. 1	売掛債権担保融資保証制度の適用（信用保証協会の保証による融資を適用するため債権譲渡の対象を拡大）
	H16. 4. 1	中間前払金制度の導入（請負代金の 2 割以内を支給）
	H16. 4. 1	談合等に対する違約金条項の創設（請負代金の 10%の違約金請求）
17	H17. 6. 1	土木部建設コンサルタント業務等委託業務低入札価格調査制度の導入
	H17. 12. 21	総合評価方式の導入
18	H18. 4. 1	低入札価格調査制度及び最低制限価格制度の改善（低入に調査失格基準を創設，最低制限価格 3 千万円以上→1 千万円以上）
	H18. 4. 1	談合情報対応マニュアルの改正（入札の取り止め基準等）
	H18. 4. 1	談合等違約金の引上げ（悪質性の高い場合，請負金額の 10%→15%）
	H18. 4. 1	条件付一般競争入札の適用範囲の拡大（2 億円以上→1 億円以上）
	H18. 7. 1	電子入札の対象拡大 1 千万円以上の工事
19	H19. 6. 1	低入札価格調査制度及び最低制限価格制度の改善（低入の調査失格基準の改正，最低制限価格ランダム係数の導入）
	H19. 6. 1	暴力団排除対策の推進（要綱全面改正，指名停止の強化，共通仕様書の改正，県警との協定書締結）
	H19. 6. 1	談合等違約金の引上げ（悪質性の高い場合，請負金額の 15%→20%）
	H19. 6. 1	指名停止基準の改正（指名停止項目の新設・期間の延長）
	H19. 6. 1	条件付一般競争入札の適用範囲の拡大（1 億円以上→4 千 5 百万円以上）
20	H20. 8. 1	低入札価格調査制度及び最低制限価格制度の改善（低入の調査失格基準の改正，最低制限価格ランダム係数の導入）
	H20. 12. 5	地域建設業経営強化融資制度の導入（公共工事の請負代金を担保として，工事の未完成部分を含め融資が可能）
	H21. 3. 31	設計コンサルタント業務の低入札価格調査制度の適用範囲の拡大 （1,000 万円以上の設計業務，1,500 万円以上の測量・調査→500 万円以上の全ての業務委託）
		設計コンサルタント業務低入札価格制度における調査基準価格算定方法の改正
	H21. 3. 31	特定 JV，標準型総合評価方式対象工事及び難工事における一般競争入札時の配置予定技術者数の複数申請を可能に
22	H22. 11. 1	条件付一般競争入札の適用範囲の拡大（4 千 5 百万円以上→3 千万円以上）

（茨城県ホームページ土木監理課「茨城県の入札・契約制度の改善状況」より抜粋、一部加筆）

＜落札率及び予定価格についての検討＞

一般的に落札率が95%を超えていると、談合の可能性が高いと言われている。これについては異論もある。予定価格は前の工事を基準に積算されるため、前の工事が低い落札率であればそれを基準に積算される以上、その後の工事入札で適正な競争があったとしても、落札率が高くなる可能性もあるなどといった意見である。

また、茨城県では予定価格について事前公表制を採用しているが、一般的に事前公表制のデメリットとして落札率が高止まりとなることなどが挙げられており、事前公表制を採用しているがため、落札率が高くなっている可能性もある。

したがって、「落札率が高いということ、すなわち談合の可能性が高い」と断定することは難しいものとする。しかし、

監査人が複数の県内建設業者からヒアリングしたところ、95%以上の落札率は、予定価格の事前公表であっても談合の疑いは高いとのことであった。入札企業の個々の技術力や企業努力等の結果、工事品質は保たれつつ落札率が低くなるのであれば、そのことは納税者たる県民にとって「望ましいこと」であるのは間違いない。

	メリット	デメリット
予定価格の事前公表	予定価格を知ろうとする動きが無くなり、事前漏えいなどの不正防止に効果がある。	<ul style="list-style-type: none"> ・落札率が高止まりする。 ・業者の見積もり努力の欠如につながる。 ・談合が行いやすい。
予定価格の事後公表	業者の見積もり努力を促す。	予定価格を知ろうとする不正な動きにつながる。

1. 各地区の落札率の現状

(1) 伊奈・谷和原／上河原崎・中西／島名・福田坪地区

