

府営住宅の計画修繕について

対象受検機関：住宅まちづくり部 都市居住課・住宅経営室 施設保全課

事務事業の概要	検出事項	改善を求める事項(意見)
<p>1 公営住宅法に基づく管理代行制度について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅法第47条に基づき、地方公共団体又は地方住宅供給公社は、事業主体の同意を得て、公営住宅（地方公共団体が、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設）又は共同施設（児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設）の管理を行うことができる。</li> <li>管理代行を行い得る主体が、地方公共団体のほかは、地方住宅供給公社に限られているのは、次の①及び②により、法令上担保されていることによる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき設立された公法人であり、法律に定められた業務規程に基づき、「住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」住宅等の供給事業を実施していること。</li> <li>②設立団体の出資のもと（大阪府住宅供給公社は100%出資）、設立団体の適正な監督と責任の下に業務を実施することとされているほか、その役職員について刑罰適用の公務員みなし規定が設けられていること。</li> </ul> </li> </ul> <p>2 大阪府住宅供給公社による管理代行について</p> <p>府は、大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）と「大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書」（以下「協定書」という。）を締結し、府営住宅の管理を代行させている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>締結日・・・平成27年4月1日</li> <li>業務期間・・・平成27年4月1日から平成32年3月31日</li> <li>業務内容・・・府営住宅の計画修繕業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>①公営住宅法第21条に規定する修繕（指定管理者に行わせるとした業務を除く）</li> <li>②用地管理事務の一部</li> </ul> </li> <li>発注方法・・・大阪府財務規則等の府の会計基準に準ずる方法で入札を実施し、受注者を選定する。</li> </ul> <p>※毎年度当初に、府計画（大阪府営住宅ストック総合活用計画・大阪府営住宅長寿命化計画）を基に、公社に対し当該年度の計画修繕業務の内容（実施団地・修繕項目）を指示。また、進捗管理を行うため、府と公社で定例会議（月1回）を開催している。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書（甲：府、乙：公社）】</p> <p>(総則)</p> <p>第1条 甲は府営住宅（共同施設を含む。以下同じ。）の計画修繕業務を管理代行者に行わせるため、乙を管理代行者として選定し、乙はこの選定を受けて別紙の1に掲げる施設の次条に規定する業務を行うものとする。</p> <p>(業務内容)</p> <p>第2条 府営住宅の計画修繕における業務範囲は、別紙の2に掲げる業務のうち、条例第55条の規定により指定管理者に行わせるとした業務を除いたもの（以下「計画修繕業務」という。）とし、その内容は、乙の提案などを踏まえ、各年度当初甲が指示するものとする。</p> <p>2 乙は、計画修繕業務を発注する場合は、大阪府財務規則等の府の会計基準に準ずる方法で入札を実施し、受注者を選定するものとする。</p> </div>	<p>1 協定書において、「公社は、大阪府財務規則等の府の会計基準に準ずる方法で入札を実施し、受注者を選定する」とされているが、公社の発注方法は、下記の点において協定書と異なる取扱いが行われている。</p> <p>(1) 府では、建設工事等の入札を実施する場合、大阪府建設工事条件付一般競争入札実施要綱等に基づき最低制限価格を事後公表としているが、公社では事前公表としている。</p> <p>(2) 随意契約で発注する場合、大阪府財務規則等に準ずることなく、比較見積書の省略の可否について公社の会計規程に基づき、判断している。</p> <p>(3) 府においては、原則として入札に付す事案を、短期間での対応が必要であったとの理由で、少額随意契約の限度額以下に分割することによって、随意契約で発注している。</p> <p>2 本来は府の資産として計上すべきものが、資産計上されていないものが見受けられた。</p>	<p>1 公社が管理代行で府営住宅に係る入札及び契約を行う場合は大阪府財務規則等に準じて行うことを原則とし、府と公社で定めた協定書の定めを遵守されたい。</p> <p>なお、入札に係る最低制限価格の公表について、府と異なり事前公表を原則とする場合にあっては、協定書の見直し等によりその根拠を明確にすること、及び弊害が生じないように対応を行うことについて検討されたい。</p> <p>2 管理代行による府営住宅に係る工事等について、過去に実施した工事等も含め再度確認し、資産計上すべきものがあれば、適切に処理されたい。</p>

3 管理代行により公社が入札で発注する場合の最低制限価格の公表時期について

(1) 府における最低制限価格の事後公表について

- ・府では、適正な競争性や工事品質の低下の懸念から、平成21年度から電子入札で行う建設工事及び測量・建設コンサルタント等業務に関して最低制限価格、予定価格の事後公表を試行実施し、平成26年度から正式実施している。
- (府では、不正防止のためのセキュリティ対策（事後公表とする予定価格等は、電子入札システムによりランダム係数処理を行い決定等）を行うとともに、事後公表する案件に関するあらゆる者からの職員への問い合わせ、要請等のすべてを記録し、公表する体制を整えている。)

【大阪府建設工事条件付一般競争入札実施要綱】

(趣旨)

第1条 本要綱は、大阪府が発注する建設工事の請負契約において、より良質な工事を確保し、かつ、入札手続きの透明性・客観性・競争性を高めるために、入札に参加するために必要な資格（略）等の条件を付して行う一般競争入札（略）について、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）及び大阪府財務規則（昭和55年規則第48号。以下「財務規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(予定価格等の公表)

第7条 予定価格、最低制限価格、低入札価格調査規準価格（略）及び失格基準価格（略）は、消費税及び地方消費税相当額を除いた金額で、システムにより公表する。

2 前項の公表は、次の各号に定める日に行うものとする。

(1) 予定価格 開札の日（略）

(2) 最低制限価格及び失格基準価格 建設工事等の公表後の予定価格に対する質疑に関する要綱（略）第9条に規定する回答期日（略）の翌日（略）

【建設工事等の公表後の予定価格に対する質疑に関する要綱】

(質疑のできる期間)

第5条 質疑のできる期間（以下「質疑期間」という。）は、予定価格を公表した時刻から予定価格を公表した日から起算して3日後（休日等を除く。）の午後4時までとする。

(回答の期間及び方法)

第9条 前条に規定する回答は、発注機関の長が、質疑期間の終了日から起算して3日後（休日等を除く。）までに、業務システムに登録することにより行うものとし、全ての入札書提出者が閲覧できるようにするものとする。ただし、やむを得ない事由により期日までに回答することが困難な場合は、その事由が解消した後、直ちに回答するものとする。

(2) 公社における最低制限価格の事前公表について

- ・公社では、平成28年度に、管理代行による府営住宅の計画修繕も含む一般競争入札工事案件全件（177件）について、最低制限価格を事前公表しており、最低制限価格で多数の者が入札したため、全件くじ引きにより落札者を決定している。
- ・公社は、その会計規程で、最低制限価格は「当該入札をする前に公表することができる」としている。全入札案件について公社の建設工事等審査会に付議し、事前公表を行うことについて承認を得ている。
- ・府の登録業者であることを入札参加の前提条件としているため、一定の能力のある業者が参加する仕組み。入札時に積算額の記載のある「工事・委託費内訳書」を提出・入札後、落札候補者に対し、入札参加資格の事後審査を行い、予め公告した入札参加条件を満たしているかを審査した後、落札者を決定している。

・ 公社は、平成26年4月に府が最低制限価格を事後公表に改定したことを受けて、入札制度の検討を行ったが、事前公表で弊害が生じていないこと、環境整備（システムの変更、セキュリティ対策等）に対するコストが大きいことから、事前公表を継続することとした。府としては、公社から口頭で報告を受けて、特に支障がないと判断したと思われるとのことであった。

【大阪府住宅供給公社 会計規程】

(予定価格)

第56条 (略)

2 工事請負及び理事長が別に定める委託については、原則として予定価格とともに最低制限価格又は低入札価格調査基準価格を設定しなければならない。この場合、設定した最低制限価格又は低入札価格調査基準価格は、当該入札をする前に公表することができる。

【大阪府住宅供給公社事後審査型条件付き一般競争入札実施要綱（電子入札方式）】

(予定価格等の公表)

第6条 予定価格及び最低制限価格又は低入札価格調査基準価格は、消費税及び地方消費税相当額を除いた金額で公表する。また、公開の日は、公告の日としシステムにより公開する。

4 管理代行により公社が随意契約で発注した業務について

・ 少額による随意契約の基準額と見積書の徴取に関して、府と公社では、下記のとおり差異がある。

(工事又は役務の提供に係る少額随契の基準額)

	工事	役務の提供
府（大阪府財務規則第61条の2）	250万円	100万円
公社（会計規程第54条第1項）	250万円	250万円

(見積書の徴取)

府 (大阪府財務規則第62条)	コスト意識の徹底と府民への説明責任を果たすため、随意契約の方法によって契約を締結するときは、原則として2人以上の者から見積書を徴しなければならない。 (1円から価格の比較が必要)
公社 (会計規程第54条第2項)	【原則】 随意契約を締結しようとするときは、原則として2人以上から見積書を徴しなければならない。 【例外】 予定価格が100万円を超えない工事若しくは役務の提供をさせるとき、又は10万円を超えない物品の購入をするときは、比較見積りは不要

・下記の事例1及び事例2においては、短期間での測量、調査等が必要であったことから、府と相談の上少額随契の限度額内に分割して公社が同一業者に随意契約で発注していた。また、いずれも公社の会計規程に基づき比較見積書を徴していなかった。

(事例1)

	工事名称	業者名	金額 (円)	契約日	工期開始日	工期終了日	比較見積り
①	大阪府営瓜破西住宅基準点測量業務	有限会社A	372,600	H29.10.10	H29.10.10	H29.11.30	なし(公社の会計規程では、比較見積り不要のため)
②	同府営住宅現況測量(その1)	有限会社A	463,320	H29.10.20	H29.10.20	H29.11.30	
③	同府営住宅現況測量(その2)	有限会社A	463,320	H29.10.20	H29.10.20	H29.11.30	
④	同府営住宅現況測量(その3)	有限会社A	463,320	H29.10.20	H29.10.20	H29.11.30	
⑤	同府営住宅北側境界確定業務	有限会社A	494,640	H29.12.1	H29.12.1	H30.2.28	
⑥	同府営住宅西側境界確定業務	有限会社A	489,240	H29.12.1	H29.12.1	H30.2.28	
⑦	同府営住宅測量成果品整理業務	有限会社A	234,360	H29.12.1	H29.12.1	H29.12.28	

公社が随意契約を行った経緯  
 ①～④・⑦…府営住宅の建替事業に併せて、大阪市に移管する新設する道路の実施設計を行っていたところ、大阪市との協議において既存の測量成果では位置・高さ等が不十分であったことが判明。平成29年度に完了させる必要のある道路実施設計に正確なデータを反映させるには、2か月で3haの測量業務を完了させる必要があり、府が分割して公社に依頼  
 ⑤・⑥…府営住宅用地を確定させるため用地内の里道との境界明示を申請しようとしたところ、所管する大阪市から当該里道と連続する里道についても同時に明示申請を行うよう指導があったため、当該里道明示に係る境界確定測量業務を公社に依頼(⑥)。一方、府営住宅用地を確定させる境界協議に応じない者がいることから、法務局の登記官に相談したところ、当該用地については、境界確定未了の場合でも、大阪市の道路管理明示をもってそれに代えることができるとの指導を得たので、道路管理明示に係る境界確定測量業務を公社に依頼(⑤)  
 上記のいずれも、先行して発注していた①の受託業者有限会社Aから②～⑦の業務についても期限までに完了できる旨の申出を受けた公社から相談を受け、府として判断して同意したもの。

(事例2)

	工事名称	業者名	金額 (円)	契約日	工期開始日	工期終了日	比較見積り
①	大阪府岸和田土生住宅 外6住宅外装吹替工事設 計調査補修工事	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.27	なし(公社の会 計規程では、比 較見積り不要 のため)
②	同上	B株式会社	793,309	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.11	
③	同上	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.20	
④	同上	B株式会社	618,387	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.24	
⑤	同上	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.28	
⑥	同上	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.21	
⑦	同上	B株式会社	667,661	H29.4.3	H29.4.3	H29.5.1	
⑧	同上	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.12	
⑨	同上	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.19	
⑩	同上	B株式会社	950,986	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.10	
⑪	同上	B株式会社	773,599	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.18	
⑫	同上	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.13	
⑬	同上	B株式会社	842,583	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.14	
⑭	同上	B株式会社	941,131	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.18	
⑮	同上	B株式会社	941,131	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.21	
⑯	同上	B株式会社	842,583	H29.4.17	H29.4.17	H29.4.18	
⑰	同上	B株式会社	618,387	H29.4.17	H29.4.17	H29.4.18	
⑱	同上	B株式会社	618,387	H29.4.17	H29.4.17	H29.4.24	
⑲	同上	B株式会社	431,146	H29.4.24	H29.4.24	H29.4.26	
公 社 が 契 行 経 随 意 を た 緯 約 を 行 緯	<p>府は、外壁吹替に際し、既存の外装材に含まれるアスベストの除去工事の実施を平成28年度末に方針決定。その方針により、すでに平成28年度に設計が完了し、平成29年度上半期に工事発注するスケジュールが決定している案件については、アスベスト含有調査が必要になった。</p> <p>府は、公社に、工事発注スケジュールに支障をきたさないように調査を実施するように指示。7住宅49棟と調査量が多いことと、短い期間で調査を終える必要があることから、公社から相談を受け、府として判断して同意したものの。</p>						

- 5 管理代行で公社が行った業務に係る新公会計上の処理について
- ・府は、公社の管理代行による計画修繕に関して、毎年度、公社と計画修繕業務契約書を締結し、全額委託料で支出し、新公会計上は、全額費用として処理している。
  - ・財産活用課が発出している「大阪府公有財産台帳等処理要領」の「固定資産計上基準表」では、「取得後に当該資産の価値を高め、又はその耐久性を増すことに要した支出は資産として計上する」とされており、例えば、建物の財産価値を高める工事として耐震補強工事などは資産として計上するものとされている。

【公社が実施した計画修繕の実績（平成29年度）】

項目	数量	金額（円）	項目	数量	金額（円）
外装吹替	5,567戸	3,968,986,999	屋内排水管改修	364戸	62,838,498
屋上防水層改修	4,184戸	479,143,060	既存集会所整備	1箇所	55,122,969
昇降機地震時等対応改修	4基	118,266,662	屋内電気設備改修	1,101戸	148,623,475
戸開走行保護装置	120基	988,329,498	集会所耐震改修	7箇所	32,692,691
屋外給水管改修	802戸	107,265,636	LED照明改修	3,149戸	409,728,878
屋内給水管改修	268戸	9,895,874	量水器取替	10,712戸	409,497,776
高置水槽改修	412戸	31,787,598	PCB廃棄物処理	7団地	32,896,800
給水塔給水設備改修	866戸	52,354,080	その他の計画修繕	—	1,660,850,198
加圧給水設備改修	3団地	68,919,514	計		8,637,200,206

措置の内容

1. 公社が管理代行で府営住宅に係る入札及び契約を行う場合について
- 協定書第2条の規定により計画修繕業務を発注する場合は、大阪府財務規則等に準ずることとしていたところ、一部については公社独自の会計規程により入札及び契約を行っていた。公社としても府と同様に、中立・公平に業務を遂行することを目的に会計規程を定めていることから、こうした取扱いとしてきたが、今回の指摘のとおり、協定書の定めを遵守しているとは言えないため、今後は、管理代行業務として府営住宅に係る入札及び契約を行う場合は、入札に係る最低制限価格の事前公表を除き府と公社で定めた協定書のとおり大阪府財務規則等に準じて行うこととする。
- また、短期間で対応が必要であったとの理由で、少額随意契約の限度額以下に分割することにより随意契約で発注していたことについては、今後、計画的に発注スケジュールの管理を行い、大阪府財務規則等に準じて、発注することとする。
- なお、入札に係る最低制限価格の公表については、府と異なる事前公表を原則とするため、その旨を定める覚書を別途締結することにより、その根拠を明確にした。
- この点、事前公表とした場合に、建設業者の真の技術力・経営力による競争を損ねるなどの弊害が生じかねないとの見解があり、再度検討したが、職員を外部の圧力等から守ることや、外部と遮断した契約専門部署の設置や防犯カメラ等の整備、電子入札システムの改修などその費用負担が大きいことから、公社の組織規模を鑑み、最低制限価格の事前公表を継続することはやむを得ないものと判断した。さらに、公社においては、府の登録業者であることを入札参加の前提条件とし、一定の能力のある業者が参加する仕組みにより、入札公告における「入札参加資格」をすべて満たせば、建設業者として積算能力及び施工能力を有していると判断し、建設業者の適切な積算に基づいた価格で入札されているとの認識にも変わりはない。
- 今後も、引き続き、入札契約制度における透明性の確保等に向けて、取り組んでいく。
2. 管理代行による府営住宅に係る工事等に係る新公会計上の処理について
- 過去に実施した工事等を確認したところ、費用計上したもののうち、資産計上すべきもの（平成24年度から平成29年度まで）が確認されたので、公有財産台帳に資産として登録を行うとともに、会計局会計指導課へ複式仕訳の修正依頼を行い、資産として仕訳修正作業を行った。
- また、大阪府公有財産台帳等処理要領に基づく適正な事務処理について、所属で周知徹底していく。

監査（検査）実施年月日（委員：平成30年8月8日、事務局：平成30年6月11日から同年7月11日まで）