

6 財団法人京都市住宅サービス公社が行う委託契約について

住宅サービス公社の委託契約手続が適正に行われているかをみるために、先ず契約に関する規程を検討した。

住宅サービス公社の会計規程では、契約について下記のように規定している。

第7章 契約
(契約)
第31条 契約については、この規程に定めるもののほか、京都市の例による。ただし、京都市の例によることが、著しく不相当と認めるものについては、別に定めるところによる。
(契約の方法)
第32条 売買、貸借、請負、その他の契約については、別に定めるものを除き、原則として競争の方法により決定するものとする。
2 契約に当たっては、厳正かつ公平を旨としなければならない。
(指名競争入札)
第33条 前条第1項の規定による競争の方法は、指名競争入札とする。

すなわち、京都市では、一般競争入札が原則的方法とされている（地方自治法第234条第2項）が、住宅サービス公社では、指名競争入札を原則的な方法として採用していることとなる。

また、平成10年4月1日に施行された「京都市住宅サービス公社入札参加資格選定取扱要綱」には、契約について下表のとおりのおりの取り決めがされている。

設計金額	発注契約方式	業者数
200万円以下	随意契約	1社 見積
200万円超～500万円以下	指名競争入札、随意契約	3社以上
500万円超～1000万円以下	指名競争入札	4社以上
1000万円超	指名競争入札	5社以上

住宅サービス公社の上表の随意契約にかかる会計規程は、下記のとおりである。

(随意契約)
第34条 随意契約による場合は、次の各号に掲げる場合とする。
(1) 性質又は目的が指名競争入札に適さないとき。
(2) 緊急の必要により指名競争入札に付することができないとき。
(3) 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。
(4) 国、地方公共団体、その他公共的団体と契約を締結するとき。
(5) 前各号に掲げる場合のほか、理事長が事業運営上、特に必要があると認めるとき。

(1) 計画修繕事業

住宅サービス公社では、住宅の根幹機能の改善と住宅の維持保全のため、一定の修繕周期をもとに住宅の経過年数、老朽度、設備内容を考慮して計画修繕工事を実施している。

計画修繕工事の決算金額は、下記の表のとおりである。

(単位：円)

項 目	13 年度	14 年度
屋上防水	18,315,150	67,861,920
給水保全	196,643,464	99,637,449
電気保全	44,066,221	20,838,389
エレベーター更新	177,305,100	166,974,570
外壁保全	307,382,670	328,526,050
下水排水対策	23,898,892	21,232,019
ガス設備保全	79,317	0
風呂設備取替	20,614,230	0
給水鉛管取替	0	40,216,050
その他工事	44,667,896	40,363,942
合 計	832,972,940	785,650,389

- 修繕工事のうち設計金額1件200万円を超える工事については、京都市理財局財務部調度課（以下「調度課」という。）に業者の選定から契約の締結までの事務を依頼している。業者の選定に当たっては、住宅サービス公社が京都市の指名競争入札参加有資格者の中から複数者を調度課に推薦し、調度課においては指名競争入札を行わずに、住宅サービス公社から推薦された業者による見積合わせにより業者を決定していた。

また特別の事情がある場合には、住宅サービス公社から特命随意契約にすることの依頼が出されている。

設計金額が200万円以下の少額工事は、住宅サービス公社の業務課長他で構成された公社指定業者選定委員会が選定した業者と住宅サービス公社が直接契約している。

- 平成13年度と平成14年度に調度課に契約等の事務を依頼した工事の一覧表は、76ページのとおりである。

一覧表によると各年ともに率（工事実施金額を設計金額で除して計算）は高く、見積合わせによる競争の効果はほとんどみられない。

計画修繕事業(実施金額が200万円超)

平成13年度

番号	工事名	率(%)	補足
24001(1)	京都市西野山市営住宅修繕工事	98.95	契約変更24017
24002(2)	京都市向島市営住宅修繕工事	98.47	契約変更24009
24003(3)	京都市向島市営住宅修繕工事	98.75	
24004(4)	京都市洛西東新林市営住宅修繕工事	99.35	契約変更24016
24005(5)	京都市八条市営住宅修繕工事	90.11	
24006(6)	京都市向島市営住宅修繕工事	98.37	
24007(7)	京都市醍醐南市営住宅修繕工事	95.97	契約変更24020
24008(8)	京都市向島市営住宅修繕工事	98.15	
24009(9)	24002の設計変更契約	98.47	
24010(10)	京都市向島市営住宅修繕工事	96.49	特命随意契約
24011(11)	京都市石田東市営住宅修繕工事	97.77	
24012(12)	京都市石田西市営住宅修繕工事	98.11	
24013(13)	京都市柳辻西市営住宅修繕工事	99.89	特命随意契約 変更契約
24014(14)	京都市向島市営住宅修繕工事	94.78	
24015(15)	京都市山科市営住宅修繕工事	97.76	
24016(16)	24004の設計変更契約	99.34	
24017(17)	24001の設計変更契約	98.95	
24018(18)	京都市山科市営住宅修繕工事	97.02	
24019(19)	24013の設計変更契約	99.89	特命随意契約
24020(20)	24007の設計変更契約	95.97	
合計(但し、変更前契約及び特命随意契約は含まない)		97.60	

注: 1. %は小数点第3位を切り捨てている。

2. 率は、実際の工事実施金額を設計金額で除して算出している。

3. 網掛けは、変更前の契約。

平成14年度

番号	工事名	率(%)	補足
25002(2)	京都市向島市営住宅修繕工事	97.99	-
25003(3)	京都市向島市営住宅修繕工事	97.11	-
25004(4)	京都市洛西北福西市営住宅修繕工事	98.92	-
25005(5)	京都市向島市営住宅修繕工事	99.95	-
25006(6)	京都市洛西北福西市営住宅修繕工事	96.83	-
25009(9)	京都市醍醐南市営住宅修繕工事	93.89	-
25010(10)	京都市石田西市営住宅修繕工事	96.96	-
25011(11)	京都市向島市営住宅修繕工事	94.87	契約変更25017
25012(12)	京都市小栗栖市営住宅修繕工事	94.99	-
25013(13)	京都市柳辻西市営住宅修繕工事	94.98	-
25016(16)	京都市小栗栖市営住宅修繕工事	93.53	-
25017(17)	25011の設計変更契約	94.87	-

合計(但し、変更前契約は含まない)

96.38

住宅サービス公社にて契約事務手続を行った契約は平成14年度の表から除外している。

- 設計金額 200 万円を超える計画修繕の工事で、調度課に契約等の事務を依頼していない工事が下記のとおりみられた。工事内容の専門性が高いため特命契約となるので、住宅サービス公社で契約事務を行ったということであったが、住宅サービス公社で契約手続きを行ったことについての記録がなかった。

(単位：円)

	工事名	工事金額
13 年度	エレベーター製造	52,017,000
	エレベーター製造	52,395,000
14 年度	エレベーター設置	21,000,000
	エレベーター設置	19,950,000
	エレベーター製造	49,350,000
	テレビ共聴設備改修	5,553,450
	ガス管改修	16,122,750

- 調度課に契約事務を依頼している工事と 200 万円以下の工事との関係調べのために施行決定書綴と市営住宅修繕受付兼施行決定書（計画修繕）綴りを見たところ下記のような相互に関連がある工事がみられた。

ア 76 ページの番号 24006 の工事については、A 社に 98,280,000 円で落札されているにもかかわらず、その工事の一過程と推測できる 200 万円以下の工事が 25 件その工事期間に同じ A 社に依頼されており、それらの金額の合計額は 47,437,425 円であった。これらの工事を 1 つのものと考えると、その工事代金は、145,717,425 円となる。

この理由を問い合わせたところ、住宅サービス公社において 1 億円を超える工事を調度課に依頼するための制度的整備がなされていなかったことで 1 億円を超えないように工事を分割したとのことであった。

なお住宅サービス公社では、平成 15 年 6 月に指名競争入札規則が制定され制度の整備がされている。

イ 76 ページの番号 24009 の工事については、B 社に 45,887,100 円で落札されているにもかかわらず、その工事の一過程と推測できる 200 万円以下の工事が 19 件その工事期間後に B 社に依頼されており、その金額は 29,132,250 円であった。その理由として、期末に予算があまることが予想されたので追加で発注を行ったのであるが、調度課に契約等の事務を依頼する期限が毎年 1 月の中旬であったため 200 万円以下の修繕工事に分割したとのことであった。

ウ 200万円以下の修繕工事の内容を見ると、同一の修繕工事でありながら修繕する棟を分けることによって、工事の金額を200万円以下に調整しているとみられる工事があった。例としてC社に依頼した自転車置き場と受水槽の工事は、1棟ごとに7棟分工事が依頼され、1つの工事としてみると総額7,577,850円である。

またその他、1棟の工事の1階から4階と5階から8階とで2分する方法、同一の工事を1期から4期に分割する方法など設計金額を200万円以下にするための手法が採られていた。

<改善を要する事項>

- 1 計画修繕工事は、名前のおり事由が発生してから工事を実施するまでに時間的な余裕があると考えられる。調度課に契約の事務の依頼の期限が1月の中旬であることを理由に工事を分割するのではなく、その期日に間に合うような計画をたてるべきである。
- 2 1つの工事を分割して設計金額が一件200万円以下の複数・同一形態の工事とすることは、入札手続による競争の機会を失うこととなる。同時期、同地域、同内容で行われる工事は、すべて1つの契約としてまとめる必要がある。
平成15年度に指名競争入札規則の整備は行われたが、工事を不合理に分割して小規模工事として取り扱う手段を閉ざさないかぎり有効な見直しとはいえない。
- 3 200万円以下の修繕工事についての業者の選定は、随意契約で行われており、業者より見積書はとるものの競合先が存在しないため、委託金額が業者主導に陥ることになる。住宅サービス公社で修繕工事の標準単価表を作成するなどの方法で、業者に余分な請求をさせないような仕組みを作る必要がある。

(2) 小規模修繕事業

住宅サービス公社では、下記のような小規模修繕を実施しており、それぞれの決算額は、次表のとおりである。

ア 空家整備

空き家になった中高層住宅を新規入居させるため、内装、衛生設備等の修復を行っている。空家整備事業は「標準仕様書」により住宅のいたみの程度をチェックし、必要最小限の工事を施工している。

(単位：円)

項 目	13 年度		14 年度	
	空家整備	861 戸	792,120,607	750 戸

イ 建替事業関連整備

建替事業によって立退く入居者のために、仮住居として提供される市営住宅の空き家整備等を施工している。

(単位：円)

項 目	13 年度		14 年度	
空家整備	22 戸	16,152,885	125 戸	164,848,856

ウ 建替事業関連用地管理

平成 14 年度から醍醐団地再生事業に伴い、京都市から委託された事業用地の管理を行っている。

(単位：円)

項 目	13 年度	14 年度
用地管理	—	2,228,108

エ 経常修繕

日々入居者から修繕の要望を受け、現地調査を行い、「修繕の負担区分表」にもとづき、京都市負担すべきものを速やかに施工している。

(単位：円)

項 目	13 年度	14 年度
緊急・経常小修繕	211,520,853	194,932,562
環境整備	108,170,384	104,819,569
計	319,691,237	299,752,131

(単位：円)

項 目	13 年度	14 年度
小規模修繕合計	1,127,965,177	1,263,875,500

一件の工事金額が 200 万円以下の計画修繕と小規模修繕については、各団地ごとに指定された業者に工事が依頼される。

その中で、平成 13 年度の住宅サービス公社が算定する概算金額と実際の工事金額を比較すると次表のように工事金額が概算金額の 1.2 倍以上である工事を請け負っている業者がみられた。

(単位：円)

工事内容	件数	概算金額	工事金額	率 (%)
空家整備 (整備)	97	106,550,000	128,267,585	120.4
空家整備 (点検)	12	970,000	1,219,995	125.8
計	109	107,520,000	129,487,580	120.4

すでに、平成9年度に京都市監査委員が、住宅サービス公社に対し行った監査の結果に、工事費が概算見積り額の120%を超えているものが見受けられたので、見積りや施行決定は適正に行われたいとの指摘がされており（平成10年7月17日付け監査公表第401号参照）、その措置状況として住宅サービス公社は、「概算見積り額の積算を厳正に行い、（中略）適正な事務処理を行っております。」という報告をしている。

平成8年4月1日から施行されている「財団法人京都市住宅サービス公社緊急修繕等指定業者選定要領」第4条によると、住宅サービス公社は指定業者との間で緊急修繕等の施行について協定を締結するものとされ、その協定書の第7条には、工事代金は、甲（住宅サービス公社）が算定して決定すると記載されている。

これは緊急修繕工事については、他との競合のない指定業者への発注であるため、住宅サービス公社が工事代金を決定するとしているものである。

しかしながら、実務上は概算金額の算定にあたっては業者から提出された見積書を参考にして行われたり、概算金額の120%を超える額を工事代金とするなど、この要領が十分に機能しているとはいえない。

<改善を要する事項>

修繕工事の概算金額の決定については、業者が提出した見積り書が基礎となっているので、業者との間で多少の駆け引きがあるにしろ、工事代金を抑制するという面では効果的でないことになる。

平成15年度からは、指定業者の新たな公募を受け付けて、業者の入れ替わりや業者数の拡大を図るなどの措置が講じられているが、空き家のいたみなどをチェックする標準仕様書に修理の標準を設定し、工事の標準単価を住宅サービス公社で決めてそれを十分に活用するなどの方法をとることが望まれる。

(3) 住宅設備保全事業

住宅サービス公社は、中高層住宅の電気、水道、エレベーター等の設備の維持管理業務を各専門業者に委託しており、その決算金額は次表のとおりである。

(単位：円)

項 目	13 年度	14 年度
電気設備保守点検	9,778,650	8,746,416
水道設備保守点検	12,987,975	14,194,950
電気機械設備維持管理	169,046,850	222,780,004
エレベーター設備保守点検	121,140,862	119,917,192
テレビ共聴施設保守点検	25,066,293	25,205,349
簡易専用水道定期検査	3,672,000	4,354,250
貯水槽水質検査	4,527,600	4,914,000
貯水槽清掃	15,716,400	15,716,400
消防設備点検	6,041,070	2,635,038
自家用電気工作設備保守点検	399,000	0
給水塔電気機械設備維持管理	5,823,300	0
中層住宅電気機械設備維持管理	42,841,050	0
管理事務所維持管理経費その他	47,439,243	44,718,569
合 計	464,480,293	463,182,168

この表の管理事務所維持管理経費その他の中の一部の業務については、業者の選定について複数の業者による見積合わせを行っているが、それ以外の業務については、委託業務の継続性、緊急事故発生時の対応措置等業務の性質や過去の実績等を考慮するという理由で、特命随意契約により委託契約が行われている。

<改善を要する事項>

住宅設備保全事業の中で特命随意契約で選定された業者に対する特命理由として、「その団体は、公社設立以来本業務を行っており、各団地の設備状況を熟知し、迅速かつ的確な対応ができ、これまでも良好な実績を有している」との記載があるが、この理由が、その業者しかその業務を行うことができない理由とはならない。設備等の保守管理業務などであるため、毎年業者を変えることは、効率的でないにしても、入札により業者の選定を行うよう改善されたい。

(4) 京都市との委託契約

住宅サービス公社は京都市から委託料と補助金が交付されており、その決算金額は次表のとおりである。

(単位：円)

	13年度	14年度	内 容
委託料	2,917,818,043	3,036,968,000	市営住宅の管理・保全
補助金	241,194,000	249,680,980	人件費補助他

住宅サービス公社から京都市に委託料の精算報告書（第5号様式）が提出されている。

それは、委託契約書第11条に基づく報告書であるが、第11条によると精算書（京都市指定様式）及び精算報告書（第5号様式）並びに証拠書類の提出が要求されているにもかかわらず、平成13・14年度ともに精算報告書（第5号様式）の提出しかされてなかった。

また平成14年度の精算報告書（第5号様式）の内容は下記のとおりであり、委託金額と執行金額が末尾の金額まで全く一致する内容であった。

(単位：円)

項目	委託料	執行金額	残高
維持修繕費	1,911,207,000	1,911,207,000	0
維持管理費	484,750,000	484,750,000	0
事務費	94,180,000	94,180,000	0
人件費	195,016,000	195,016,000	0
共同施設費	640,000	640,000	0
建替推進事業費	344,490,000	344,490,000	0
改良住宅管理費	6,685,000	6,685,000	0
計	3,036,968,000	3,036,968,000	0

委託料の明細が、執行金額と全く一致するはずもなく、実務上恣意的に一致させているという住宅サービス公社の回答であったが、委託契約の第7条第2項には、「特に必要がある場合は、甲乙協議のうえ、内訳の金額を変更することができる。」との記載があるので、委託者の京都市と協議することなくその契約内容を変更していることとなる。

<改善を要する事項>

京都市との委託契約については、その契約の内容をすべて遵守する必要がある。したがって精算時には、京都市は委託契約の履行状況を把握するべきであり、必要に応じて住宅サービス公社からそれを証する書類を徴して、その内容を確認すべきである。