

住宅供給公社における契約手続について

対象受検機関：大阪府住宅供給公社

事務事業の概要	検出事項	改善を求める事項(意見)
<p>1 修繕工事等認定業者制度について</p> <p>(1) 修繕工事等認定業者制度の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）では、「修繕工事等認定業者制度要領」に基づき、公社の管理する公社賃貸住宅、府営住宅及びその他の施設に係る修繕工事及び保守等の業務について、住宅毎に担当する業者を予め選定する認定制度を設けている。 認定業者は、公社が管理する種々の住宅等を常に良好な住環境として維持するため、安価で均質な施工や災害時等の迅速な対応が図れる業者として、予め公社が選定した業者 認定業者の有効期間は認定された日の属する年度の末日まで（更新可） 修繕工事等の請負代金額の算出については、公社（発注者）が定めた単価による。 認定業者が受託する各個別の修繕工事等に係る契約は、公社の会計規程の範囲内で行われる。 <p>(2) 認定業者の行う修繕工事等の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> 認定業者が受託する修繕工事等の範囲については、「修繕工事等認定業者制度要領」と「修繕工事等認定契約書」でそれぞれ次のとおり定められており、「修繕工事等認定契約書」では、「修繕工事等認定業者制度要領」に定められていない「その他発注者が必要と認めるもの」を発注できるようになっていた。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【修繕工事等認定業者制度要領】</p> <p>第5条 認定業者等の受託する修繕工事等の範囲は、次のいずれかに該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 一件の金額が100万円を超えない修繕工事等 (2) 緊急に実施を必要とする修繕工事等 </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【修繕工事等認定契約書】</p> <p>(総則)</p> <p>第1条 発注者が、別に定める住宅等について、次に掲げる修繕工事、環境整備工事及び水質検査、調査、その他の委託等（以下「修繕工事等」という。）を受注者に対して発注した場合には、受注者はこれを請負うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 一件の金額が100万円を超えない修繕工事等 二 緊急に施工を要する修繕工事等 三 その他発注者が必要と認めるもの <p>(請負代金の決定及び請求・支払い)</p> <p>第18条 この契約に基づく修繕工事等の請負代金額の算出については、修繕単価入札制度により決定した単価等、発注者が定めた単価で行うこと。なお発注者が定める単価は、必要な工事費の他、第1条第2項の業務を遂行するために要する待機費や現場調査費等諸々の経費を含めた単価とする。ただし、府営住宅の空家修繕は、あらかじめ入札により戸当り単価を決定する方式とし、取扱いは要領に定める。なお、この場合は定額契約とし、工事の増減による精算は行わない。</p> </div>	<p>修繕工事等認定業者制度に関して、次の事項が見受けられた。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 修繕工事等認定業者制度要領で定める工事等の範囲を超える修繕工事等認定契約書が締結されていた。 2 管理代行に係る業務については、公社が府と締結した「大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書」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。しかしながら、公社の認定業者制度を適用し発注した業務について、次のとおり、府の会計基準に準ずる方法となっていないものが見受けられた。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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などの理由で、府と協議の上、分割して認定業者に発注しているものがあった。 (2) 府においては、随意契約を行う場合には、見積書及び比較見積書を徴取することになっているが、公社の会計規程及び随意契約ガイドラインに基づき、公社が指定する単価で認定業者に発注し、見積書及び比較見積書を徴していない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 認定業者に行わせる修繕工事等について、どのような範囲にするのが適切であるか検討の上、関連規定の整備を行われたい。 2 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「大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書」の定めを厳格に遵守されたい。

2 管理代行で行う府営住宅の計画修繕と認定業者制度について

(1) 平成30年度に実施した大阪府住宅まちづくり部に対する監査での検出事項

平成30年度に実施した大阪府住宅まちづくり部（都市居住課及び住宅経営室施設保全課）に対する監査において、公社が管理代行（※1）で実施している府営住宅の計画修繕に関して、下記のとおり検出事項があり、改善を求める事項（意見）を付して、平成30年9月25日に公表した。

（※1）公営住宅法に基づく管理代行制度：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、公営住宅又は共同施設の管理を行うことができる制度。大阪府営住宅の計画修繕については、公社が管理代行者として実施している。

検出事項	改善を求める事項（意見）
<p>1 協定書（※2）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>(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>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。（以下略）</p>

（※2）協定書：大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書

【大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書（甲：府、乙：公社）】

（総則）

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。

（業務内容）

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。

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。

(2) 上記(1)の検出事項に係る抽出事例

上記(1)に記載した監査での「検出事項 1 (3)」に関して抽出した「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」について、公社において関係書類の確認を実施したところ、下記のとおりであった。

ア 「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」(概要)

	工事名称	業者名	金額	契約日	工期開始日	工期終了日	見積書及び比較見積書
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	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.27	いずれもなし (A株式会社は、各住宅の認定業者。19件とも「公社が指定する単価で施工する」ことから、公社の随意契約ガイドラインの規定に基づき、見積書は徴していない。)
②	同上	A株式会社	793,309円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.11	
③	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.20	
④	同上	A株式会社	618,387円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.24	
⑤	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.28	
⑥	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.21	
⑦	同上	A株式会社	667,661円	H29.4.3	H29.4.3	H29.5.1	
⑧	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.12	
⑨	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.19	
⑩	同上	A株式会社	950,986円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.10	
⑪	同上	A株式会社	773,599円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.18	
⑫	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.13	
⑬	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.14	
⑭	同上	A株式会社	941,131円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.18	
⑮	同上	A株式会社	941,131円	H29.4.3	H29.4.3	H29.4.21	
⑯	同上	A株式会社	842,583円	H29.4.17	H29.4.17	H29.4.18	
⑰	同上	A株式会社	618,387円	H29.4.17	H29.4.17	H29.4.18	
⑱	同上	A株式会社	618,387円	H29.4.17	H29.4.17	H29.4.24	
⑲	同上	A株式会社	431,146円	H29.4.24	H29.4.24	H29.4.26	
合計			14,937,371円				
19件の契約として発注した理由	平成29年度に外装吹替を発注予定で、すでに平成28年度中に設計ができていたが、同年度末ごろに急に短期間でのアスベスト含有調査を行うことが必要となったことから、府と協議の上で発注。 A株式会社は、岸和田土生住宅ほか6住宅の、防水工の認定業者。これらの住宅の外壁仕様や自治会及び住民対応を熟知していることから、速やかに補修が可能である認定業者から選定したもの。 1日間で試料を採取して、補修まで行うことのできるよう、1契約当たりおよそ20検体までとした。また、アスベストが含有されている可能性のある外装からの試料採取及びその試料分析は、公社が見積書を徴取した調査分析機関の株式会社Bにて採取・分析している。						

【大阪府住宅供給公社 会計規程】
(随意契約)

第54条 契約が次の各号の一に該当するときは、第52条及び前条の規定にかかわらず、随意契約の方法によることができる。
 (5) 予定価格が250万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100万円を超えない物品の購入をするとき。
 2 前項の規定により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。ただし、次の各号の一に該当するときはこの限りではない。
 (1) 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。
 (2) 契約の目的及び性質により見積書を徴する必要がないと理事長が認めて別に定めるとき。

【大阪府住宅供給公社随意契約ガイドライン】

第54条 第2項二号
 「契約の目的及び性質により見積書を徴する必要がないと理事長が認めて別に定めるとき」とは、次に掲げるものを購入等行うときとする。
 ④ 公社が指定する単価で施工する旨を記載した修繕工事等の契約

イ 公社の認定業者制度による発注と大阪府財務規則等に基づく発注の相違点

	認定業者制度による発注	大阪府財務規則等に基づく発注
発注できる業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1件の金額が100万円を超えない修繕工事等 ・ 緊急に実施を必要とする修繕工事等 	(少額による随意契約の限度額) ・ 工事又は製造の請負 250万円 ・ 財産の買入れ 160万円 ・ 物件の借入れ 80万円 ・ 財産の売払い 50万円 ・ 物件の貸付け 30万円 ・ 前各号に掲げるもの以外のもの 100万円 (大阪府財務規則第61条の2)
価格検証	・ 認定業者は、公社が指定した単価で施工するため、大阪府住宅供給公社随意契約ガイドラインに基づき、見積書を徴する必要なし(公社が指定する単価で施工する旨を記載した修繕工事等の契約に該当)。 (価格検証不要)	・ 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) (大阪府財務規則第62条)(価格検証要)

ウ 「大阪府営岸和田土生住宅外6住宅外装吹替工事設計調査補修工事」に係る府からの依頼等
 上記アの19件の工事に関しては、府住宅まちづくり部から各工事の個別の業務依頼書はなく、「府営住宅の外装吹替え工事に係るアスベスト含有仕上塗材の調査等について(依頼)」(平成29年2月17日付け施保第3044号 大阪府住宅まちづくり部住宅経営室長)に基づき実施されていた。

【府営住宅の外装吹替え工事に係るアスベスト含有仕上塗材の調査等について（依頼）】

府営住宅のアスベスト対策については、昭和 62 年度に「大阪府アスベスト対策検討委員会」を設置し、住棟を対象に図面と現地調査に基づき、吹付け材が確認された住棟についてアスベスト対策工事を実施するなど、アスベスト含有建材が使用されている住棟及び附属施設については、改修・解体工事時に関係法令を遵守し適切に処理しているところです。

このたび、日本建築仕上材工業会がアスベスト含有仕上塗材・下地調整塗材を公表し、過去に府営住宅の外装仕上塗材に多く使用されている薄塗材E（樹脂リシン）など別紙の塗材に新たにアスベストが含有されていることがわかりました。

つきましては、平成 29 年度に外装吹替え工事を予定している住棟等において、事前にアスベスト含有調査を実施いただきますようお願いいたします。

(3) 管理代行業務で認定業者制度を適用した修繕工事等

ア 公社が、平成29年度に、管理代行業務で認定業者制度を適用した修繕工事等は、上記(2)の事例を含めて次のとおりである。

修繕工事等の件数	90件
契約金額（合計）	49,462,792円

イ 上記アの90件の修繕工事等の中に、上記(2)の事例以外にも、複数の修繕工事等に分割して認定業者に発注されたと見受けられるものがあった。

(例1)

	工事名称	業者	金額	契約日	工事開始日	工事終了日
①	大阪府営新千里北住宅外1住宅外装吹替工事設計調査補修工事	C株式会社	832,728円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
②	同上	C株式会社	610,995円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
③	同上	C株式会社	788,382円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
④	同上	C株式会社	832,728円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
⑤	同上	C株式会社	788,382円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
⑥	同上	C株式会社	832,728円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
⑦	同上	C株式会社	832,728円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
⑧	同上	C株式会社	832,728円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27
⑨	同上	C株式会社	921,421円	H30.1.16	H30.1.16	H30.2.27

(例2)						
	工事名称	業者	金額	契約日	工事開始日	工事終了日
①	大阪府営三原台第1住宅アスベスト飛散性検証試験施工	株式会社D	971,924円	H29.7.10	H29.7.10	H29.8.25
②	同上	株式会社D	999,577円	H29.7.10	H29.7.10	H29.8.25
③	同上	株式会社D	987,390円	H29.7.10	H29.7.10	H29.8.25
④	同上	株式会社D	988,189円	H29.7.10	H29.7.10	H29.8.25
⑤	同上	株式会社D	870,372円	H29.7.10	H29.7.10	H29.8.25

措置の内容
<p>1 認定業者に行わせる修繕工事等については、修繕工事等認定業者制度要領と修繕工事等認定契約書に定める修繕工事等の範囲を合わせるため、同要領第5条に規定する修繕工事等の範囲に同契約書に記載する「その他発注者が必要と認める工事」を追加した。</p> <p>なお、前記「その他発注者が必要と認める工事」については、別途処理基準を制定し、会計規程第54条第1項第5号に定める随意契約が可能な上限額を考慮して一件の金額が250万円を超えない工事とした。また、工事の範囲を、近年の顧客ニーズや公社の経営改善の観点などを踏まえ、空家期間短縮のために行う修繕の規模や範囲の大きな工事や、団地を管理する上で広範囲の作業を短期間で行うほうが合理的である工事として検討した結果、住宅ストックの長期有効活用に資するために空家修繕と併せて行う間取変更や設備水準を向上させるための工事、火災や事故により大きな損傷を受けた住戸への早期入居を図るために行う空家修繕及び植栽の安全管理のために行うのり面を含む広域な樹木せん定や、大木の伐採・処分が必要となる造園工事に限定することとした。</p> <p>2 公社が管理代行者として府営住宅の計画修繕業務を行うに際し、短期間での対応が必要であるなどの理由で、これまで随意契約で発注していた工事及び業務委託にあっては、計画的な発注スケジュールを大阪府と調整、管理のうえ入札により発注すること、随意契約を行う場合は見積書及び比較見積書を徴することなど、今後は「大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書」第2条第2項の規定に基づき大阪府財務規則等に準じることとした。</p>

監査（検査）実施年月日（委員：平成30年12月21日、事務局：平成30年11月7日から同月9日まで）