

24外部監査公表第2号

地方自治法第252条の38第6項の規定により、平成24年8月16日に福岡市長から包括外部監査人による監査の結果に対する措置について通知を受けたので、同項の規定により次のとおり公表する。

平成24年9月20日

福岡市監査委員	南	原	茂
同	栃	木	義博
同	石	井	幸充
同	大	松	健

1 監査報告と措置の件数

19外部監査公表第2号(平成19年3月29日付 福岡市公報第5439号(別冊6)公表)分
 (福岡市教育委員会所管部署の財務に関する事務の執行及び関連業務を行う財団法人福岡市学校給食公社, 財団法人福岡市教育振興会, 財団法人福岡市施設整備公社, 財団法人福岡市文化芸術振興財団の出納その他の事務の執行について) . . . 2件

21外部監査公表第2号(平成21年4月23日付 福岡市公報第5633号 公表)分
 (保育事業の運営管理について) . . . 1件

22外部監査公表第2号(平成22年4月26日付 福岡市公報第5729号 公表)分
 (高齢者福祉及び介護保険事業の運営管理について) . . . 3件

23外部監査公表第1号(平成23年4月28日付 福岡市公報第5823号 公表)分
 (市営住宅事業の運営管理について) . . . 20件

2 講じた措置の内容

以下のとおり

19外部監査公表第2号(平成19年3月29日付 福岡市公報第5439号(別冊6) 公表)分
 (指摘事項及び意見)

2 学校給食関係

監査の結果	措置の状況
2.4.3 1) 学校給食公社における業務手当について	手当等の労働条件の見直しについて, 給食公社と労働組合との間で労使交渉が行われ, 平成24年1月31日付で合意に至った。

<p>(意見5)</p> <p>業務手当は、昭和48年の学校給食公社設立時から継続して支給されている手当であるが、現在においては給食という特殊業務を行っている手当としての説明も難しいほか、調理員独自の給与テーブルがあることから業務手当を別途制度として設ける意義は乏しいと考えられる。市の調理員においても業務手当は過去に廃止されており、外郭団体である学校給食公社においても、手当の合理性を十分検討する必要がある。</p>	<p>このことを踏まえ、平成24年3月27日の理事会において同公社職員給与規程の一部が改正され、業務手当の見直しが行われた（平成24年度からの3か年で段階的に廃止）。</p>
---	---

5 福岡市教育振興会

監 査 の 結 果	措 置 の 状 況
<p>5.1.4</p> <p>3) 教育振興会における会計処理及び財政状況の開示について</p> <p>③回収予算について</p> <p>(意見5)</p> <p>教育振興会の貸付金回収予算額は、当年度に返済期限が到来する貸付金に対して前年8月末の全体の累計回収実績率を乗じて算定されているが、以下の点で二重に収入予算の過小計上となっており、改めるべきと考える。</p> <p>第1に回収実績率の算定が不適當である。実績率算定に当たっては回収が終了したものを除外して、残高が残っている債権での回収率を計算している。回収率は正常債権と延滞債権とに分けて、債権の質を反映するように計算すべきである。</p> <p>第2に回収対象債権として当年度</p>	<p>正常債権と延滞債権に対応した回収予算作成に関しては、債権管理システムの完全データ化により、平成24年度予算から計上を開始することとした。</p>

<p>に返済期限が到来する新しい要回収債権しか考慮されていない。延滞債権についても回収予算には含めるべきである。</p> <p>この結果、決算上は毎年予算を上回る回収実績があり、回収に努力したように見えるが、延滞債権は増え続けている。実態に即して、正常債権と遅滞債権に対応した回収予算を作成する必要がある。</p>	
---	--

21外部監査公表第2号（平成21年4月23日付 福岡市公報第5633号 公表）分
（総論）

9 第三者評価体制について

監査の結果	措置の状況
<p>(2) 第三者評価の実施状況 (意見 20)</p> <p>第三者評価は、事業者の経営理念、基本方針、職員の育成、地域との交流のほか、食事の提供や健康管理など具体的なサービスについて評価するものであり、福祉サービスの質の向上のための措置の一環として位置づけられるものである。</p> <p>しかし、公立保育所においては、初年度は3保育所で実施されたが、平成18年度と平成19年度においては予算の関係から1保育所のみしか実施されておらず、今後、第三者評価については積極的に実施することが必要である。</p> <p>第三者評価の意義を踏まえ、その実施が促進されるよう、公立保育所における評価を積極的に実施していくとともに、私立保育所に対しても評価結果をアピールできる仕組みの構築や、評価実施施設には何らかのインセンティブを付与する</p>	<p>公立保育所における受審については、受審する保育所数を改め、平成23年度については、2カ所の受審を行った。</p> <p>また、私立保育所に対しても、(社)福岡市保育協会等を通じて積極的な受審を働きかけた。</p>

<p>といった策を講じること等により，積極的に実施させるような方策を検討することが必要である。</p>	
---	--

22外部監査公表第2号（平成22年4月26日付 福岡市公報第5729号 公表）分

（総論）

2. 地域支援事業及び高齢者福祉サービスの状況について

監査の結果	措置の状況
<p>(2) 地域支援事業</p> <p>① 介護予防事業</p> <p>イ. 一般高齢者施策</p> <p>e. ふれあいデイサービス事業</p> <p>（意見 14）</p> <p>ボランティア団体がふれあいデイサービス事業を実施するものであるが，事業の実施団体は4団体のみであり，特定の地区（南区，早良区，西区）に限られているが，利用者数が少なくないことから事業の一定の効果は得られていると考えられ，実施団体の増加及び負担軽減等を図るためにも，助成額を増やすなどの施策を検討する必要があると考える。</p>	<p>平成23年度末で事業終了し，活動中の団体については，ふれあいサロンへ移行した。</p> <p>（地域保健課）</p>

10 指定管理者制度の状況について

監査の結果	措置の状況
<p>(4) 指定管理者の選定方法</p> <p>（意見 62）</p> <p>市において，選定委員と応募団体の利害関係の有無を判断するために，平成17年度候補予定の選定委員へは就任依頼時において選定基準等について説明を行い，平成20年度候補予定の選定委員へは就任依頼時に選定基準等の説明を行うとともに，応募団体の役員一覧のチェック及び委員の履歴書閲覧により，利害関係の有無を確認したとのことであった。</p>	<p>平成23年度老人福祉センター指定管理者選定委員会において，応募者との利害関係人の定義を記載した誓約書を作成し，選定委員から受領した。</p> <p>（地域福祉課）</p>

<p>団体との利害関係の定義については、「指定管理者の指定に関するガイドライン」に例示されている。</p> <p>しかし、当該例示は指定管理者制度全体に対するものであり、老人福祉センターの指定管理者選定委員における利害関係については明確な定義が設けられていない状態である。</p> <p>したがって、指定管理者の選定を公平に行うという観点から、老人福祉センターの指定管理者選定についての応募団体と委員との利害関係について一定の基準を設ける必要があると考える。</p>	
---	--

11 公有財産の管理について

監 査 の 結 果	措 置 の 状 況
<p>(3) 普通財産の貸付について (意見 66)</p> <p>デイサービスセンターに対する無償貸付については、他のデイサービスセンター運営事業者との公平性を逸することになるため、借受人に対して一定額の修繕費の積立てを行うことを契約書において義務付けているが、そのことが他のデイサービスセンター運営事業者との公平性を確保することになるのかどうかは疑問が残る。特に、国庫負担金の交付を受けて施設を整備したもの以外の無償貸付については、貸付開始時から時間も経過し、デイサービスセンター運営事業者が増加している状況に鑑み、公平性確保の見地あるいは経済性 の見地から無償貸付の見直しを行い、有償貸付を行うことについて検討の必要があると考える。</p>	<p>平成 24 年度より、国庫負担金の交付を受けた施設も含め、有償貸付を行っている。また、国庫負担金については返還を行うこととしている。</p> <p>(地域福祉課)</p>

第3. 監査の結果と意見

監査の結果	措置の状況
<p>2. 家賃算定手続状況について</p> <p>(2)入居者の区分 (意見7)</p> <p>住宅困窮者が存在し、高倍率により市営住宅への入居ができないものがある中で、収入に余力のある収入超過者が市営住宅に居住し続けるのは望ましいことではない。市の見解によると現在収入超過者の人数が多数に及び費用対効果の面から対応が難しいとのことであるが、収入超過者の期間が長い入居者や、収入金額が高額な入居者を抽出し、明渡努力義務がある旨を通知するなどのメリハリをつけた対応が必要と考える。</p>	<p>収入超過者の住宅明渡しは、法的には努力義務とされていることから、現在は、収入超過者全世帯に毎年、『収入超過者認定通知書』を送付し、明渡努力義務があることを通知している。</p> <p>今後も、引き続き同通知を行いながら、さらなる取り組みとして、長期間の収入超過者に対しては、平成24年度から「収入超過者認定通知書」の送付にあわせて本市の市営住宅の状況や明渡努力義務などの説明文書を送付することとしている。</p> <p>(住宅管理課)</p>
<p>2. 家賃算定手続状況について</p> <p>(4)公営住宅の入居者の家賃 (意見8)</p> <p>近傍同種の住宅の家賃は、収入超過者、高額所得者等の明渡のインセンティブとしての機能があるが、近傍同種の住宅の家賃が低ければ明渡のインセンティブとなりにくく、住宅困窮者への住宅提供という本来の目的に事実上マイナスの影響を与えることとなる。近傍同種の住宅の家賃は市独自で変更できないものの、民間住宅の家賃との乖離が大きい場合には地域の実情に応じた柔軟な家賃設定が可能になるよう国土交通省へ働きかける等の対策を検討する必要がある。</p>	<p>近傍同種の住宅の家賃設定については、平成23年7月に政令市で構成される「大都市建築・住宅主管者会議」で、要望事項として取りまとめ同年7月14日に国土交通省へ要望を行った。</p> <p>今後も、様々な機会を捉え国へ働きかけていく。</p> <p>(住宅管理課)</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について</p> <p>(7)住宅使用料等の滞納管理 (意見13)</p> <p>退去者には無断で退去した者や居所が不明となった者や、生活保護を受給するなど生活に困窮している者も多いことから徴収が</p>	<p>退去者の滞納家賃については、文書指導や訪問指導などにより滞納家賃の徴収に努めているが、徴収が困難な状況にある。</p> <p>平成24年度は、民間へ委託している徴収事務を弁護士へ委託し、徴収率の向上を目指すこととしている。</p>

<p>困難な状況にある。しかし、退去者の滞納額は210,925千円と平成21年度末の滞納額294,260千円の71%を占めており、重要性は非常に高い。徴収が困難という現状を踏まえた上で、退去者に対する徴収の強化を検討する必要があると考える。</p>	<p>今後も引き続き、所在調査の徹底や効果的な文書通知等についても、見直しを図りながら徴収強化に努める。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について (7)住宅使用料等の滞納管理 (指摘4)</p> <p>4か月までの滞納家賃を住宅供給公社の窓口で徴収しているが、地方自治法158条の定めにより延滞金の徴収委託はできないこともあり、市住宅供給公社では滞納家賃に係る延滞金は徴収していない。このため、市は市住宅供給公社で徴収した滞納家賃に係る延滞金は、すべて減免処理している。</p> <p>滞納家賃は金融機関で納付書による納付もでき、その場合は延滞金を徴収しているため、納付方法の違いにより延滞金の扱いに差異が生じており、公平を欠いている。延滞金が生じている滞納金については金融機関の納付書による納付とする、収納窓口を市住宅管理課とする等の施策により、延滞金を公平に徴収する必要があると考える。</p>	<p>平成24年度から、市住宅供給公社での滞納家賃に係る延滞金についても、市住宅管理課を収納窓口として、徴収を行い、公平を確保する。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について (8)収納事務嘱託員の状況 (意見14)</p> <p>収納率に係る加算金は、各収納事務嘱託員担当全住宅の当該月収納率を基準年度の収納率と比較して支給されている。収納事務嘱託員の業務は、家賃の滞納者に関わる納付督促及び収納・整理に関する業務であるが、各収納事務嘱託員担当全住宅の当該月収納率には口座振替や自主納付等、収納事務嘱託員の業務とは直接関係のない収納が含まれて</p>	<p>収納事務嘱託員の報酬体系については、平成23年7月に、これを所管する市住宅供給公社に見直しを文書にて依頼し、同公社は、平成24年度から収納率加算金を廃止した新しい報酬体系にて報酬を支給することを決定している。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>

<p>いる。</p> <p>収納率加算金は多い者で支給額の23.31%を占めているが、収納事務嘱託員の業務とは直接関係のない要素が含まれている収納率をもって、このように加算金が支払われる報酬体系は見直す必要があると考える。</p>	
<p>4. 退去手続状況について</p> <p>(3)退去時未精算金 (意見16)</p> <p>過年度の退去時未精算金47,844千円のうち収入済額は4,630千円にとどまり、33%に相当する15,879千円が不納欠損として処理されている。退去者は居所を把握するのが困難な者も多く徴収が困難な面はあるが、これまでの徴収体制を見直し、徴収率アップの施策を検討する必要があると考える。</p>	<p>現在、退去時未精算金の徴収率のアップのため、対象者の居所調査を徹底し、居所が判明した者に対しては、催告書による納入指導を行った。</p> <p>なお、居所が判明しない者に対しては、費用対効果も勘案のうえ、居所調査を弁護士に委託する等により対象者の追跡を継続することとしている。</p> <p>(住宅管理課)</p>
<p>5. 市営住宅ストックの有効活用状況について</p> <p>(3)事業費の状況 (意見19)</p> <p>建替時期を迎えたストックから順次建替えていくことは、財政状況等からも困難であることから、できるだけ事業量を平準化するよう「市営住宅ストック総合活用計画」が策定されており、事業費のシミュレーションについても平成27年度以降は定額で策定されており、ライフサイクルコストの分析が実施されていない。</p> <p>このため、活用手法選定フローにあてはめると建替対象となる団地について、「市営住宅ストック総合活用計画」においては建替対象とされず、平成28年度以降に建替とされている団地があるが、長期的には維持修繕により多くのコストが発生することも考えられる。したがって、長寿命化に対応しながら長</p>	<p>「市営住宅ストック総合活用計画」については、平成23年12月に改定を行ったところである。</p> <p>計画の基本方針としては、耐震化やバリアフリー化等の促進へ向け、老朽化し、居住水準が不十分な住宅については、建替を促進していくものとし、一方、一定の居住水準を確保しているものについては、計画修繕の充実や住戸改善などにより、長寿命化を図ることで全体としてのコスト縮減を図るものとしている。</p> <p>(住宅計画課)</p>

<p>期的な視点からストック更新コストを縮減させ、効率的に事業を実施するための計画をシミュレーションの結果として策定する必要があると考える。</p>	
<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(1) 敷金の管理 (指摘6)</p> <p>入居者から徴収すべき敷金の金額を表す住宅管理システムの敷金調定額と実際に納入された敷金の金額である敷金収納額は一致するはずであるが、敷金調定額と敷金収納額との間に31,977千円の差額があった。</p> <p>入居者は領収済納付書を提示しなければ鍵を受け取ることができないため、敷金未納付のまま入居することは基本的にはない。ただ納付書作成を手書きで実施していること等により、納付書に記載された金額が住宅管理システムで算定される調定額と一致しない可能性がある。</p> <p>新規入居者に係る敷金調定額と敷金納付額の照合は日々チェックを実施しており、調定額と納付額に差額が発生していればその都度把握できる体制にはなっているものの、納付書の記載誤りや予定入居日と実際入居日のずれ等により納付書に記載された金額と住宅管理システムで算出される調定額の不一致が発見された場合に、その差額が少額であることを理由として入居者への返還または入居者からの追徴等の対応を実施していない。これは家賃の3か月分に相当する額の敷金を徴収する旨を規定した市営住宅条例第21条第1項に則った運用となっていない。条例に規定がある以上、徴収額に過大または不足があってはならず、敷金は家賃の3か月分を徴収する必要がある。</p>	<p>敷金調定額と敷金収納額は、本来一致すべきであるが、旧システムにおいては、調定額と収納額の不一致を抽出し対応する機能とチェック体制が不十分であったため、差額が蓄積されていた。</p> <p>差額の主な原因としては、調定の入力ミス、手書きであったため金額を誤った納付書の発行、仮移転時のシステム入力の間違い等の事務処理上のミスがあった。</p> <p>追加徴収、還付が必要と推定されるケースについては、入居から長期間が経過し、差額発生理由も様々であるため、個別に対応することとしている。</p> <p>今後の管理については、平成24年4月1日に導入した新住宅管理システムでは納付書をシステムから発行することとなり、記載ミス等は発生しない。また、収納データ入力時には家賃との照合を行い、適正な金額か確認する体制としている。仮に差額が発生した場合でも、速やかに原因を把握し、追加徴収、還付を行うこととしている。</p> <p>差額が生じている1,755件、31,977千円については、全件調査を行った結果、平成24年3月末時点では、1,225件の調査が完了し、金額の訂正を行っている。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>

<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(1) 敷金の管理 (指摘7)</p> <p>市は敷金残高について、これまで台帳に代わる住宅管理システムと会計残高との照合を実施しておらず、今回、照合を実施したところ不明差額が33,720千円発生していた。</p> <p>敷金は入居者が退去するまでの間、市が預かっているものである。そのため台帳等により預り残高を常時、正確に把握し台帳と会計残高の照合を定期的に行った上で、差額が発生した際は発生原因を調査するといった敷金残高の適切な管理体制が必要である。また、今後導入予定の新住宅管理システムにおいては、残高管理のみでなく月々の増減管理を行うための集計機能を付加することが必要である。</p>	<p>敷金残高の管理については、旧システムにおいては、定期的な入金照合を行う機能を有しておらず、入力ミス等により旧システムの残高と会計残高が不一致となる事態が生じていた。</p> <p>平成24年4月1日に導入した新住宅管理システムにおいては、入力ミスを防止するチェック体制がある他、会計残高との照合が容易化されており、定期的（四半期毎）に照合し、仮に入力ミスがあっても検査により訂正がなされる体制をとっており、金額不一致は新たに発生しないシステムとなっている。</p> <p>また、これまでの不明差額の解消についても、全件調査の結果、入居者ごとの差額原因の把握、解消をすすめている。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>
<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(3) 駐車場の管理状況 (指摘9)</p> <p>市営住宅条例施行規則第49条の7によると、駐車場の利用を中止しようとする場合は、利用中止日の15日前までに届出を行うことが義務付けられているが、この期間を遵守していない届出があった。これは市営住宅条例施行規則に反した運用である。</p> <p>15日前までの届出が規定されているのは、駐車場の管理者が利用中止される駐車場の次期利用者を募り申込を受け審査をし、利用許可証を発行するまでにこの程度の期間が必要であり、機会損失を発生させないためであると考えられる。</p> <p>しかし市住宅供給公社募集課駐車場係担当者によると、駐車場の利用希望者は事前に届出をした届出順にリスト化されているた</p>	<p>駐車場の利用中止日の届出については、実情に即したものとなるように、平成24年3月に規則を改正し、平成24年4月から「利用中止日の前日までに届出を行うこと」とした。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>

め、利用中止の届出があれば利用希望者リストの届出順に、申込をするか否か電話確認することができ、即日、次期利用者は決定することのであった。

現在の規定のままだと市営住宅条例施行規則に反した運用がなされている状態が続いていることになる。15日間という期間が不要であれば、実態に則した規則となるよう規則を改訂することが必要である。

7. 公有財産の管理について

(2) 公有財産台帳への登録状況

(指摘11)

市公有財産規則第48条において、公有財産の登録内容に変更が生じた場合は、直ちにその理由、年月日その他必要な事項を台帳に登録しなければならない旨規定している。また公有財産台帳は将来、財務諸表を作成することとなった場合、期末日時点での現存する固定資産を正確に把握するためにもタイムリーに更新がなされる必要がある。

しかし、住宅の名称変更2件、平成19年度に新規取得した住宅3件、平成21年度に新規取得した住宅2件及び用途廃止した住宅1件、増床を行った住宅4件について、公有財産システムへの登録がなされておらず、公有財産台帳が市の住宅保有状況を反映していない。

市では現在、住宅に異動が生じた際の各システムへの登録を、公有財産システムは住宅管理課管理第1係担当者、住宅管理システムは住宅管理課企画係担当者が行っている。今後は同一の担当者が登録を行うこと等で登録漏れを防ぐ体制を整備する必要がある。また、公有財産システムと住宅管理システムを連携させることで、一度の入力でいずれにも登録できるようにするシステム整備につい

公有財産台帳への登録については、平成24年度から、同一の担当者が事務を行うこととし、登録漏れを防止することとした。

なお、公有財産システムと住宅管理システムの連携については、関係部署と検討を行ったが、セキュリティの面から、連携は困難であるとの結論であった。

(住宅管理課)

<p>でも検討する必要がある。</p> <p>7. 公有財産の管理について (5) 遊休資産の活用・管理 (指摘13)</p> <p>市公有財産規則第18条において、公有財産は常に善良な管理者の注意をもって管理する旨、同19条では公有財産を権限に基づかずに占有若しくは使用した者に対して関係局長は直ちにその占用または使用を中止させなければならない旨、規定している。しかし未利用地を視察したところ、車両の放置やゴミの投棄がなされており適切に管理・対応しているとはいえないケースが見受けられた。</p> <p>未利用地が適切に管理されず不法占拠等されると、その後の売却・活用計画に支障が生じるおそれがある。また一旦、不法占拠等がなされてしまうと原状回復に時間や費用を要することとなる。フェンスや看板の設置、巡回により不法占拠やゴミの不法投棄を未然に防ぐ必要がある。</p> <p>7. 公有財産の管理について (5) 遊休資産の活用・管理 (意見28)</p> <p>現在(平成22年1月1日現在)、概算額で2,400,304千円の土地が未利用となっており、市は未利用地計画表を作成しているものの、計画どおりに売却等ができない土地がある。</p> <p>未利用地が発生すると公有財産課作成の未利用地計画表に登録、市ホームページで活用状況を公表している。入札を実施し不動産評定委員会が決定した参考価格を上回る金額で売却されるものもあるが、中には入札を実施しても不落となったり、入札への参加者がいないケースもある。売却が進まない土地に</p>	<p>当該未利用地の放置車両については、撤去が完了した。</p> <p>また、未利用地そのものについても、平成23年度に売却及び他局へ所管換えを実施している。</p> <p>なお、一部売却できなかった用地については、平成23年6月からは、巡回点検を実施し、不法占拠やゴミの不法投棄の防止に努めている。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p> <p>売却が進まない未利用地については、早期の有効活用を図るため、不動産鑑定士に鑑定を依頼し、市場に応じた価格を設定するとともに、効果的な活用について意見を求めることとした。</p> <p>また、購入希望者の情報を収集し、該当用地の早期処分について、関係部局と協議を進めることとしている。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>
---	---

<p>については、活用方法の検討を外部の専門家へ依頼し早期の有効活用を図る等、効果的な対策が必要であると考える。</p>	
<p>7. 公有財産の管理について</p> <p>(9)現場視察 (指摘14)</p> <p>市公有財産規則第18条によると、公有財産はその目的または用途に従い最も効率的に使用しなければならない旨、規定されている。</p> <p>空き家を視察したところ、火災、シロアリ被害等のためひどい状態にあるが、速やかな修繕が行われず空室のままとなっているものがあつた。これは公有財産の効率的な使用ができていない上、家賃収入という機会損失も発生している。</p> <p>効率的な使用に問題がある空室を解消するため、早急に対応する必要がある。</p>	<p>修繕が行われていない空家について、平成23年度に現地調査を実施し、現状の把握を行ったが、修繕費が高額になるものもあるため、修繕後の活用など費用対効果を検討し、修繕を実施することとした。</p> <p>また、平成24年度からは、火災住宅の復旧について、予算措置を行い、募集倍率や建替え時期なども考慮しながら、早期に修繕を行うこととしている。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>
<p>8. 契約事務の執行管理について</p> <p>(2)最低制限価格と総合評価方式 (意見31)</p> <p>市では過去の不正事例を踏まえた不正防止の観点から、最低制限価格の事前公表を継続するとしており、工事費内訳書の提出や総合評価方式の導入をもって不適切な積算や品質低下への対策としている。このうち総合評価方式はくじ引きによる落札者決定回避に対して有効である。市は総合評価方式の導入対象基準額を、平成21年度の予定価格3億円以上から平成22年8月には予定価格2億円以上に引き下げている。今後予定価格1億円以上を対象に拡大を目指していくとしている。</p> <p>市営住宅に関する競争入札については、くじ引きによる落札者決定の割合が高い。最低</p>	<p>総合評価方式の実施にあたっては、平成24年4月1日工事公告分より予定価格1億円以上を対象に拡大した。</p> <p style="text-align: right;">(住宅建設課， 財政局技術企画課)</p>

<p>制限価格の事前公表を継続するのであれば、業者の適切な積算及び品質の確保のために、総合評価方式の対象範囲のさらなる拡大を検討する必要があると考える。</p>	
<p>8. 契約事務の執行管理について (5)特命随意契約 (意見36)</p> <p>現行の市営住宅管理システムについては、現状年間6,000万円近い運用委託料を支払っている。当該システムが開発されて約20年が経過しており、その間のIT技術の進歩は目覚ましいものがあった。特に1990年代後半から2000年代半ばにかけてIT技術は飛躍的に向上しており、新システム導入を早く計画していれば、運用コストが削減できていたものと推定される。また、現在新システムの導入計画が進行しているが、調査等の準備作業、システム開発委託先の選定等に時間を要するため、平成24年からの稼働予定となっている。</p> <p>係る点を考慮すると、早期の新システム導入計画を行わなかったことによる機会損失は大きくなっていると考えられる。したがって、運用コストが多額になるシステムについては、IT技術の状況を鑑みて、適時に再構築による費用対効果を検討し、コスト削減に努めることが必要であると考ええる。</p>	<p>平成24年度から稼働開始した新システムにおいて、平成23年度と比較し年約4,000万円の費用削減を図った。</p> <p>(住宅管理課)</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について (2)管理代行者・指定管理者の選定方法(意見40)</p> <p>「指定管理者の指定の手続に関するガイドライン」において、指定管理者を非公募で選定する場合であっても、提案書や事業計画書を団体のホームページや市のホームページで公表することとされているが、市住宅供給</p>	<p>平成24年3月に市ホームページで、指定管理者審査委員会の議事要旨と市住宅供給公社から提出された事業計画書、審査結果の公表を行った。</p> <p>(住宅管理課)</p>

<p>公社の提案書, 事業計画書は公表されていない。</p> <p>ガイドラインは必ずしも従うべきものではないとのことであるが, 公の施設を運営する指定管理者がどのような理念や計画によって施設を運営するかは, 利用者にとっても重要な事項であることから, 市のホームページ等によりこれらを公開し透明性を確保することが必要であると考える。</p>	
<p>9. 市営住宅の管理方法について</p> <p>(5)管理代行者・指定管理者のモニタリング (意見41)</p> <p>市住宅供給公社は毎月の業務の実施状況を翌月末までに市に報告することとされ, 以下の報告書が提出されているが, 協定書等において具体的な報告内容は定められていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収納業務報告書 ・ 入居者募集及び入退去事務報告書 ・ 入居者管理業務報告書 ・ 維持補修工事等業務実施状況報告書 <p>市住宅供給公社の実施状況の報告は, 市営住宅管理業務の実施状況のモニタリングとともに, 市営住宅の運営に必要な分析のためにも重要な事項であり, これが適切に実施されるよう, 必要な報告内容を協定書等において明確に定めることが必要であると考える。</p>	<p>市住宅供給公社の実施状況の報告内容の規定については, 平成24年度の実施協定書の中で, 具体的な報告内容の報告書様式を定めた。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について</p> <p>(5)管理代行者・指定管理者のモニタリング (意見42)</p> <p>指定管理者については公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する要綱, 管理代行者については市営住宅条例において, 実地調査権限が規定されているものの, 実質的に実地調査が行われていない。市住宅供給公社と</p>	<p>平成24年2月に「市営住宅のモニタリングに関する要綱」を定め, 平成24年度から実地調査を行うこととした。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>

<p>住宅管理課は同フロアにあり，日常的に管理しているとのことであったが，目視や通常業務を行う上で得られる心証は概括的なものにとどまり，実地調査を行わない合理的な理由には乏しいと考えられる。施行規則及び協定書に従い定期的な実地調査を行い，調査結果をドキュメントしておくことが必要であると考ええる。</p>	
<p>9. 市営住宅の管理方法について</p> <p>(5)管理代行者・指定管理者のモニタリング（意見44）</p> <p>業務改善評価の評価対象の中には，評価対象とすることに疑問を感じる項目がみられる。</p> <p>例えば，「市営・賃貸住宅マニュアル及びリビングノートの改訂」は，市住宅供給公社が管理代行者及び指定管理者としての業務を行う上で当然に改訂すべきものであり，これを改訂したからといって特別に業務が改善したとはいえるものではない。また，「プライバシーマークの更新取得」については，管理代行者・指定管理者として選定するかどうかの一要素として検討されるべきものであり，従来取得していたものの更新は，改善にあたらぬ。</p> <p>そもそも一般的な管理業務に係る改善提案は業務の評価，改善をもって金銭が発生する性質のものではなく，市営住宅管理事業に係る管理代行・指定管理制度に対してのみ特別に金銭の精算を生じさせる理由に乏しく，業務改善評価制度において通常の委託料とは別に精算を行う合理的理由があるかどうか再検討し，必要があると認められる場合には，当初の評価項目の決定に当たりどの項目を評価対象とすべきかに関して検討を慎重</p>	<p>業務改善評価制度については，平成24年度以降の契約の見直しにおいて検討し，平成24年度から廃止した。</p> <p>新たに，適正な管理を確保するため第三者で構成する委員会を設け，市営住宅管理のモニタリングを行うこととした。</p> <p style="text-align: right;">（住宅管理課）</p>

<p>に行うとともに、現在住宅都市局関係部・課長から構成されている業務改善評価委員会の委員に利害関係のない有識者等の第三者を迎える等の評価体制の見直しを検討する必要があると考える。</p>	
--	--