

| | | | | |
|---------|---|---|-----|---|
| 札幌市監査委員 | 藤 | 江 | 正 | 祥 |
| 同 | 窪 | 田 | もとむ | |
| 同 | 宮 | 村 | 素 | 子 |
| 同 | 涌 | 井 | 国 | 夫 |

行政監査等の結果に関する報告の提出について

地方自治法第 199 条第 2 項及び第 7 項に基づき、下記の部等を対象として監査を行ったので、同条第 9 項の規定により、その結果に関する報告を別紙のとおり提出します。

記

監査の対象

- 1 行政監査
都市局 市街地整備部
- 2 出資団体監査、公の施設指定管理者監査
一般財団法人 札幌市住宅管理公社

平成27年度 行政監査等講評調書（並行監査）

並行監査のテーマ

- 1 一般財団法人札幌市住宅管理公社に対する都市局市街地整備部の指導、調整等に関する事務
- 2 一般財団法人札幌市住宅管理公社の事業に係る出納その他の事務（財政援助及び公の施設の管理に係る出納その他の事務を含む。）

監査の種別

- 1 都市局市街地整備部に係る部分 地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第2項の規定による監査
- 2 一般財団法人札幌市住宅管理公社に係る部分 地方自治法第199条第7項の規定による監査

並行監査の目的

この監査は、出資団体に対する札幌市の指導、調整事務が当該団体の設立目的等に即して適切に行われているかを検証するとともに、その課題等を明らかにすることによって、札幌市における出資団体に関する施策の展開に資するとともに、出資団体における適正な事業の執行を促すことを目的とするものである。

第1 都市局市街地整備部に対する行政監査

監査の範囲 一般財団法人札幌市住宅管理公社（以下「本件法人」という。）の主として平成26年度（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）事業に対する指導、調整等に関する事務とし、必要に応じて、これに近接する年度に係る当該事務についても含めることとした。

監査対象部 本件法人に係る所管部である都市局市街地整備部（以下「所管部」という。）

監査の方法 書類調査並びに関係職員及び関係人（本件法人）からの事情聴取を実施した。

監査の期間 平成27年9月3日から同年12月17日まで

監査の結果

1 本件法人の概要

本件法人は、札幌市民の住生活環境の向上のために必要な事業及び公的施設の管理に関する事業を行い、もって市民の福祉の増進に寄与することを目的とし、昭和52年10月に設立された。平成25年4月には公益法人制度改革に伴い一般財団法人に移行し、現在は（1）市民の住生活環境向上のために必要な調査研究、普及・啓発及び相談等に関する事業（2）公共団体又は公共的団体から委託を受けて行う建築物及びその関連施設の管理に関する事業などを行っている。

2 本件法人の事業内容及び運営状況

(1) 事業内容

本件法人の主要な事業は札幌市からの受託事業であり、「市営住宅管理事業」「施設保全事業」「指定管理事業」に分類される。それぞれの主な内容は次のとおりである。

ア 市営住宅管理事業

市内の市営住宅の管理を行うものであり、建物の大規模修繕をはじめとする施設の維持管理と、入居者の募集や各種申請や届出の処理をはじめとする入居者対応を行っている。また修繕に付随して、住宅退去者が自己負担する修繕の代行を自主事業として行っている。

イ 施設保全事業

市有施設の保全の修繕や保守点検等を行うものであり、対象は、幼稚園、小学校、中学校、高等学校及び養護学校の学校施設から、区役所庁舎、まちづくりセンター、消防施設、図書館及び児童会館等の市有建築

物全般に及ぶ。

ウ 指定管理事業

札幌市との協定に基づき、札幌市の公の施設である豊平区・清田区・南区（Cブロック）及び厚別区（Dブロック）の市営住宅の指定管理者として、市営住宅や共同施設、駐車場の修繕や、昇降機や消防用設備等の市営住宅設備の保守管理に関する事業等を行っている。

このほか、本件法人の自主事業としては、安全で便利な施設の利用や維持手法に関する調査・研究を行う「市民の住生活環境の向上のための調査研究事業」（「調査・研究事業」）及び、住生活環境向上を目的としたセミナーの開催や情報の提供を行う「市民の住生活環境向上に係る普及啓発事業」（「普及・啓発事業」）を行っている。

(2) 法人運営状況

ア 損益状況

(7) 法人全体の損益状況

本件法人の直近5年間の損益状況は、【表1】のとおりである。

【表1】正味財産増減計算書（平成22年度～平成26年度）

| 科 目 | (単位：千円) | | | | |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 22年度 金額 | 23年度 金額 | 24年度 金額 | 25年度 金額 | 26年度 金額 |
| I 一般正味財産増減の部 | | | | | |
| 1. 経常増減の部 | | | | | |
| (1) 経常収益 | | | | | |
| 基本財産運用益 | 80 | 80 | 73 | 13 | 14 |
| 事業収益 | 4,777,075 | 4,233,880 | 5,055,849 | 6,504,134 | 6,514,810 |
| 雑収益 | 2,472 | 2,359 | 3,026 | 2,561 | 4,770 |
| 経常収益計 | 4,779,627 | 4,236,320 | 5,058,949 | 6,506,710 | 6,519,594 |
| (2) 経常費用 | | | | | |
| 事業費 | 4,783,193 | 4,165,010 | 5,058,451 | 6,481,257 | 6,447,674 |
| 管理費 | 86,835 | 4,437 | 4,688 | 0 | 0 |
| 経常費用計 | 4,870,029 | 4,169,448 | 5,063,140 | 6,481,257 | 6,447,674 |
| 当期経常増減額 | △ 90,401 | 66,871 | △ 4,190 | 25,453 | 71,919 |
| 2. 経常外増減の部 | | | | | |
| (1) 経常外収益 | | | | | |
| 修繕引当金戻入 | 0 | 0 | 0 | 67,237 | 0 |
| 過年度損益修正益 | 269 | 3,122 | 4 | 2 | 0 |
| 経常外収益計 | 269 | 3,122 | 4 | 67,239 | 0 |
| (2) 経常外費用 | | | | | |
| 寄附金 | 0 | 498,733 | 0 | 68,000 | 155,238 |
| 除却損 | 0 | 0 | 567 | 0 | 0 |
| 過年度損益修正損 | 2,161 | 31 | 7,150 | 42 | 0 |
| 経常外費用計 | 2,161 | 498,764 | 7,717 | 68,042 | 155,238 |
| 当期経常外増減額 | △ 1,892 | △ 495,642 | △ 7,712 | △ 802 | △ 155,238 |
| 税引前当期一般正味財産増減額 | △ 92,294 | △ 428,770 | △ 11,903 | 24,650 | △ 83,318 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 120 | 120 | 70 | 432 | 433 |
| 当期一般正味財産増減額 | △ 92,414 | △ 428,890 | △ 11,973 | 24,217 | △ 83,752 |
| 指定正味財産からの振替額 | 12,479 | 269,583 | 0 | 0 | 0 |
| 一般正味財産期首残高 | 481,148 | 401,214 | 241,907 | 229,934 | 254,151 |
| 一般正味財産期末残高 | 401,214 | 241,907 | 229,934 | 254,151 | 170,399 |
| II 指定正味財産増減の部 | | | | | |
| 一般正味財産への振替額 | △ 12,479 | △ 269,583 | 0 | 0 | 0 |
| 当期指定正味財産増減額 | △ 12,479 | △ 269,583 | 0 | 0 | 0 |
| 指定正味財産期首残高 | 287,063 | 274,583 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |
| 指定正味財産期末残高 | 274,583 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |
| III 正味財産期末残高 | | | | | |
| 正味財産期末残高 | 675,797 | 246,907 | 234,934 | 259,151 | 175,399 |

本件法人は平成25年度から一般財団法人に移行したことを機に「公益法人会計基準（平成20年改正基準）」を新たに採用したため、平成25年

度の決算と平成24年度以前の決算（「公益法人会計基準（平成16年改正基準）」を採用）とでは事業区分等が若干異なる部分がある（以降の表においても同様）。

一般正味財産増減の部において、平成26年度における経常収益は65億1,959万円、経常費用は64億4,767万円で、当期経常増減額は差引7,191万円の増となった。経常増減額に経常外増減額や法人税等を合算した当期一般正味財産増減額は、内部留保資金の札幌市への還元である特定寄附1億5,523万円などにより8,375万円の減であり、前年度末時点での一般正味財産期末残高2億5,415万円からこの金額を差し引いた平成26年度末時点での一般正味財産期末残高は1億7,039万円となった。

札幌市からの出資である指定正味財産は500万円であり、合計の正味財産期末残高は1億7,539万円である。

(イ) 会計区分ごとの損益状況

平成26年度における会計区分ごとの損益状況は、【表2】のとおりである。

【表2】 会計区分ごとの正味財産増減計算書（平成26年度）

| 科 目 | 実施事業等会計 | | | その他会計 | | | 法人会計 | 合計 |
|----------------|-------------|-------------|-----------|--------------|-----------|---------|-------|-----------|
| | 調査・研究 事業 | 普及・啓発 事業 | 特定寄附 | 市営住宅 管理事業 | 施設保全事業 | 指定管理事業 | | |
| I 一般正味財産増減の部 | | | | | | | | |
| 1. 経常増減の部 | | | | | | | | |
| (1) 経常収益 | | | | | | | | |
| 基本財産運用益 | | | | | | | 14 | 14 |
| 事業収益 | | | | 1,301,779 | 4,769,552 | 443,478 | 0 | 6,514,810 |
| 市営住宅管理事業収益 | | | | 1,219,430 | | | | 1,219,430 |
| 収納業務事業収益 | | | | 45,481 | | | | 45,481 |
| 施設保全事業収益 | | | | | 4,769,552 | | | 4,769,552 |
| 指定管理事業収益 | | | | | | 443,478 | | 443,478 |
| 利便供与事業収益 | | | | 36,867 | | | | 36,867 |
| 雑収益 | | | | | | | 4,770 | 4,770 |
| 受取利息 | | | | | | | 1,773 | 1,773 |
| 雑収益 | | | | | | | 2,996 | 2,996 |
| 経常収益計 | 0 | 0 | 0 | 1,301,779 | 4,769,552 | 443,478 | 4,784 | 6,519,594 |
| (2) 経常費用 | | | | | | | | |
| 事業費 | 12,025 | 7,845 | 0 | 1,267,970 | 4,764,986 | 394,846 | 0 | 6,447,674 |
| 工事及び業務費 | 0 | 0 | | 796,978 | 4,537,083 | 349,762 | | 5,683,824 |
| 人件費 | 9,193 | 1,652 | | 360,214 | 155,117 | 24,708 | | 550,886 |
| 諸経費 | 2,832 | 6,193 | | 110,776 | 72,786 | 20,374 | | 212,963 |
| 経常費用計 | 12,025 | 7,845 | 0 | 1,267,970 | 4,764,986 | 394,846 | 0 | 6,447,674 |
| 当期経常増減額 | △ 12,025 | △ 7,845 | 0 | 33,808 | 4,565 | 48,632 | 4,784 | 71,919 |
| 2. 経常外増減の部 | | | | | | | | |
| (1) 経常外収益 | | | | | | | | |
| 過年度損益修正益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 経常外収益計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (2) 経常外費用 | | | | | | | | |
| 寄附金 | | | | | | | | 155,238 |
| 除却損 | | | | | | | 0 | 0 |
| 過年度損益修正損 | | | | | | | | |
| 経常外費用計 | 0 | 0 | 155,238 | 0 | 0 | 0 | 0 | 155,238 |
| 当期経常外増減額 | 0 | 0 | △ 155,238 | 0 | 0 | 0 | 0 | △ 155,238 |
| 税引前当期一般正味財産増減額 | △ 12,025 | △ 7,845 | △ 155,238 | 33,808 | 4,565 | 48,632 | 4,784 | △ 83,318 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | | | | | | | 433 |
| 当期一般正味財産増減額 | △ 12,025 | △ 7,845 | △ 155,238 | 33,808 | 4,565 | 48,632 | 4,350 | △ 83,752 |
| 一般正味財産期首残高 | | | | | | | | 254,151 |
| 一般正味財産期末残高 | | | | | | | | 170,399 |
| II 指定正味財産増減の部 | | | | | | | | |
| 当期指定正味財産増減額 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 指定正味財産期首残高 | | | | | | | | 5,000 |
| 指定正味財産期末残高 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,000 |
| III 正味財産期末残高 | | | | | | | | |
| 正味財産期末残高 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 175,399 |

各会計区分の事業区分ごとに、経常費用が総額に占める割合（事業規模）をみると、「実施事業等会計」に分類される「調査・研究事業」が0.2%、「普及・啓発事業」が0.1%、「その他会計」に分類される「市

営住宅管理事業」が19.7%、「施設保全事業」が73.9%、「指定管理事業」が6.1%であった。このように、本件法人の事業としては、札幌市からの受託事業及び指定管理事業に係る「その他会計」が大半を占めている。

なお、各事業における当期経常増減額をみると、「調査・研究事業」が1,202万円の赤字、「普及・啓発事業」が784万円の赤字、「市営住宅管理事業」が3,380万円の黒字、「施設保全事業」が456万円の黒字、「指定管理事業」が4,863万円の黒字であった。

イ 財政状態

本件法人の直近5年間の財政状態の推移は、【表3】のとおりである。

【表3】要約貸借対照表（平成22年度～平成26年度）

| 科目 | (単位：千円、%) | | | | | 構成比 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------|
| | 22年度 金額 | 23年度 金額 | 24年度 金額 | 25年度 金額 | 26年度 金額 | |
| 【資産の部】 | | | | | | |
| 1. 流動資産 | 751,081 | 695,703 | 1,002,017 | 1,090,309 | 1,084,822 | 79.6 |
| 2. 固定資産 | 880,047 | 397,521 | 329,323 | 329,869 | 278,569 | 20.4 |
| (1)基本財産 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 0.7 |
| (2)特定資産 | 844,468 | 364,970 | 256,795 | 259,871 | 245,148 | 18.0 |
| (3)その他固定資産 | 25,578 | 22,551 | 62,528 | 59,998 | 23,421 | 1.7 |
| 資産合計 | 1,631,128 | 1,093,225 | 1,331,340 | 1,420,178 | 1,363,392 | - |
| 【負債の部】 | | | | | | |
| 1. 流動負債 | 669,340 | 547,690 | 795,241 | 927,527 | 962,641 | 70.6 |
| 2. 固定負債 | 285,990 | 298,628 | 301,164 | 233,499 | 225,351 | 16.5 |
| 負債合計 | 955,330 | 846,318 | 1,096,406 | 1,161,027 | 1,187,992 | - |
| 【正味財産の部】 | | | | | | |
| 1. 指定正味財産 | 274,583 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 0.4 |
| (うち基本財産への充当額) | (5,000) | (5,000) | (5,000) | (5,000) | (5,000) | 0.4 |
| (うち特定資産への充当額) | (269,583) | (0) | (0) | (0) | (0) | 0.0 |
| 2. 一般正味財産 | 401,214 | 241,907 | 229,934 | 254,151 | 170,399 | 12.5 |
| (うち基本財産への充当額) | (5,000) | (5,000) | (5,000) | (5,000) | (5,000) | 0.4 |
| (うち特定資産への充当額) | (357,951) | (134,694) | (23,278) | (29,699) | (26,116) | 1.9 |
| 正味財産合計 | 675,797 | 246,907 | 234,934 | 259,151 | 175,399 | - |
| 負債及び正味財産合計 | 1,631,128 | 1,093,225 | 1,331,340 | 1,420,178 | 1,363,392 | - |

平成26年度末の資産合計額並びに負債及び正味財産合計額は13億6,339万円であり、前年度比5,678万円の減となった。資産の内訳をみると、流動資産が10億8,482万円で8割近くを占めている。固定資産は基本財産が1,000万円、特定資産が2億4,514万円であり、特定資産の9割近くを占める2億1,903万円は退職給付引当資産である。

負債が11億8,799万円、正味財産が1億7,539万円となっており、正味財産の一部は、基本財産と特定資産の一部（減価償却引当資産）の財源となっている。

3 本件法人における主要事業の状況

ここでは前項で触れた本件法人における事業につき、札幌市からの受託事業を中心に詳述する。

(1) 市営住宅管理事業

市内全区の市営住宅を管理・運営する事業であり、費用の性質ごとに分類すると、「市営住宅修繕」「集会所等管理運営」「入居者募集」「家賃管理」「駐車場管理」の各業務に係る「市営住宅管理事業」、家賃滞納者を

対象に納付督促や指導を行う業務に係る「収納業務事業」、市営住宅退去者が自己負担する修繕を代行する「利便供与事業」（「市営住宅修繕」業務に付随する自主事業）から構成される。

平成22年度から平成26年度における、札幌市からの受託事業に係る受託戸数及び受託金額の推移は【表4】、事業別の費用の推移は【表5】のとおりである。

【表4】受託戸数及び受託金額の推移（平成22年度～平成26年度）

（単位：戸、千円）

| | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 受託戸数 | 27,617 | 27,518 | 27,739 | 27,566 | 27,795 |
| 受託金額 | 1,151,076 | 1,504,912 | 1,463,787 | 1,431,620 | 1,264,911 |

【表5】市営住宅管理事業に係る事業費の推移（平成22年度～平成26年度）

（単位：千円）

| 札幌市から受託する市営住宅管理に関連する事業 | | | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
| 市営住宅修繕業務 | 659,559 | 989,946 | 936,414 | 904,490 | 735,127 |
| 集会所等管理運営業務 | 203,722 | 206,900 | 206,379 | 214,599 | 221,499 |
| 入居者募集業務 | 54,179 | 50,828 | 53,991 | 53,292 | 54,813 |
| 家賃管理業務 | 72,420 | 72,985 | 99,551 | 87,132 | 80,756 |
| 駐車場管理業務 | 128,308 | 130,496 | 115,882 | 109,755 | 98,206 |
| 市営住宅管理事業費 計 | 1,118,189 | 1,451,156 | 1,412,219 | 1,369,269 | 1,190,402 |

| | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 収納業務事業費 | 42,143 | 40,883 | 40,919 | 39,480 | 40,700 |

市営住宅退去者が行う自己負担修繕を会社が代行修繕する事業

| | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 利便供与事業費 | 50,931 | 41,867 | 38,931 | 51,737 | 36,867 |

※会社の自主事業として実施

札幌市からの受託金額は平成23年度に大きく増加した一方で、それ以降は漸減しており、業務内容の変更もあった平成26年度の金額が特に大きく減少している。

(2) 施設保全事業

当事業を構成する「学校施設保全業務」及び、「一般部局施設保全業務」について説明する。

ア 学校施設保全業務

「学校小破修繕業務」「施設改修等整備業務」「学校防災整備業務」「学校施設保守点検業務」「用地整備業務」の各業務のほか、学校施設の建築基準法に基づく定期点検及び外壁調査を行う「定期点検業務」、学校施設の長寿命化を図るための保全計画及び施設整備計画等の策定を行う「ファシリティマネジメント支援業務」を行っている。

平成26年度における対象の学校数は、幼稚園10園、小学校202校、中

学校97校、高等学校8校、養護学校4校で、執行金額は22億8,880万円である。

イ 一般部局施設保全業務

市有建築物の保守管理等を行っており、対象は、区役所庁舎、まちづくりセンター、消防施設、図書館及び児童会館等多岐にわたる。平成26年度における主な業務は、それら市有建築物の保全改修に係る設計、工事、工事監理、設備の保守整備等で、執行金額は22億4,827万円である。平成22年度から平成26年度における、施設保全事業中の各業務「学校施設保全業務」及び「一般部局施設保全業務」に係る費用の推移は【表6】のとおりである。

【表6】施設保全事業に係る事業費ごとの推移（平成22年度～平成26年度）

| 学校施設保全業務 | | (単位：千円、件) | | | | |
|------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
| 学校小破修繕業務 | 金額 | 355,944 | 335,973 | 398,428 | 398,605 | 473,820 |
| | 件数 | 542 | 505 | 565 | 548 | 574 |
| 施設改修等整備業務 | 金額 | 1,624,545 | 775,233 | 711,291 | 1,182,590 | 1,082,069 |
| | 件数 | 605 | 460 | 395 | 341 | 357 |
| 学校防災整備業務 | 金額 | 75,283 | 73,473 | 70,304 | 66,540 | 67,555 |
| | 件数 | 50 | 50 | 54 | 44 | 37 |
| 学校施設保守点検業務 | 金額 | 580,588 | 570,459 | 587,951 | 578,339 | 595,113 |
| | 件数 | 442 | 442 | 440 | 440 | 385 |
| 用地整備業務 | 金額 | 114,832 | 108,171 | 128,900 | 86,608 | 70,246 |
| | 件数 | 52 | 44 | 45 | 20 | 26 |
| 計 | 金額 | 2,751,193 | 1,863,311 | 1,896,876 | 2,312,685 | 2,288,806 |
| | 件数 | 1,691 | 1,501 | 1,499 | 1,393 | 1,379 |

| | | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|------------------|----|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 定期点検業務 | 金額 | 49,410 | 92,106 | 84,323 | 事務人件費等を含む | |
| | 件数 | 一式 | | | | |
| ファシリティマネジメント支援業務 | 金額 | 42,256 | 41,133 | 41,160 | 事務人件費等を含む | |
| | 件数 | 一式 | | | | |

| 一般部局施設保全業務 | | (単位：千円) | | | | |
|------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
| 区役所庁舎等 | 金額 | 124,751 | 102,595 | 955,652 | 1,951,971 | 2,248,276 |
| 事務人件費等 | 金額 | 46,156 | 29,286 | 79,547 | 236,561 | 227,903 |
| 施設保全事業費 計 | 金額 | 3,013,769 | 2,128,433 | 3,057,559 | 4,501,217 | 4,764,986 |

※「学校施設保全業務」「一般部局保全施設業務」「事務人件費等」の合計

(3) 指定管理事業

札幌市では、平成18年度から市営住宅の管理の一部を指定管理者による管理に移行しており、本件法人では、移行当初は北区・東区を除く市内8区について、現在では、市内2公募単位4区（Cブロック：豊平・清田・南区、Dブロック：厚別区）の指定管理者に選定されている。

平成26年度における両ブロック合計の収支状況は【表7】のとおりである。

【表7】指定管理施設の収支状況（平成26年度）

| (単位:千円) | | | | |
|---------|-------|---------|---------|---------|
| | 費目 | Cブロック | Dブロック | 合計 |
| 収入 | 指定管理費 | 158,589 | 284,890 | 443,479 |
| | 収入計 | 158,589 | 284,890 | 443,479 |
| 支出 | 人件費 | 9,186 | 15,522 | 24,708 |
| | 物件費 | 128,590 | 241,548 | 370,138 |
| | うち修繕費 | 69,431 | 134,753 | 204,184 |
| | うち委託費 | 52,480 | 94,429 | 146,909 |
| | 支出計 | 137,776 | 257,070 | 394,846 |
| 収支差額 | | 20,813 | 27,820 | 48,633 |

2つのブロックを合わせた収入は4億4,347万円で、全て市の指定管理費である。一方、支出は計3億9,484万円となり、内訳は人件費が2,470万円、物件費が3億7,013万円（うち修繕費2億418万円、委託費1億4,690万円）である。収支差額は4,863万円の黒字となった。

なお、平成26年度に公募単位が変更となり、本件法人が指定管理する対象が2区（中央区及び西区）減ったことにより、指定管理による収入額は減少（平成25年度：5億434万円）している。

4 所管部による指導調整に係る課題

これまで述べてきた事業ごとの市の所管部局、主な業務委託契約、受託料収益及び経常収益に占める構成割合は【表8】のとおりである。

【表8】本件法人の受託事業と市の所管部局の関係

| (26年度：単位は千円・%) | | | | |
|----------------|----------|-----------------|-----------|-------|
| 公社事業の区分 | 市所管部局 | 主な業務委託契約の名称 | 受託料収益 | 構成割合 |
| 市営住宅管理事業 | 都)市街地整備部 | 札幌市営住宅等の管理業務 | 1,219,430 | 18.7 |
| 指定管理事業 | 都)市街地整備部 | 札幌市営住宅の管理に関する協定 | 443,478 | 6.8 |
| 収納業務事業 | 都)市街地整備部 | 札幌市営住宅使用料の収納事務 | 45,481 | 0.7 |
| 学校施設関連事業 | 教)生涯学習部 | 学校施設維持保全業務 | 2,444,118 | 37.5 |
| 一般部局施設事業 | 都)建築部 | 市有建築物保全業務 | 2,325,433 | 35.7 |
| 計 | | | 6,477,942 | 99.4 |
| 公社経常収益 | | | 6,519,594 | 100.0 |

都市局市街地整備部は、市営住宅の管理運営に係る事業を所管している。3(1)で述べた市営住宅管理事業については、委託契約「札幌市営住宅等の管理業務」などにより、3(3)で述べた指定管理事業については、指定管理者に選定することにより、それぞれ本件法人に実施させており「札幌市営住宅等の管理業務」と指定管理者による管理との分担の詳細は、【表9】のとおりである。

なお、市営住宅の建物の安全性確保や長寿命化、利便性向上を図る各種改修など修繕の範疇を超える工事は、本件法人ではなく市が直接実施している。

【表 9】市営住宅管理に係る業務の分担

「札幌市営住宅等の管理業務」

| 区分 | | 概要 |
|------------|----------|-------------------------|
| 修繕業務 | 計画修繕 | 畳、排水管、電気器具の計画的な改修等 |
| | 空住宅修繕 | 入居者退去時の修繕 |
| | 新設団地管理 | 新設団地の保守管理及び随時修繕 |
| | 災害復旧 | 火災等による損傷の復旧 |
| | 緊急対策 | 市の指示による緊急的な業務 |
| | 施設維持管理負担 | 施設維持に係る諸費用の負担 |
| | 共同施設整備 | 集会所共同設備等の整備 |
| | 改良店舗維持管理 | 光星改良店舗の設備保守管理等 |
| 集会所等管理運営業務 | | 集会所の管理運営業務等 |
| 入居者募集業務 | | 新設、空家住宅の入居募集 |
| 家賃管理業務 | | 家賃決定のための収入調査、家賃減免に係る事務等 |
| 駐車場管理業務 | | 駐車施設の整備、管理運営 |

指定管理者による管理（主要部分の抜粋）

| 区分 | | 概要 |
|--------|----------|----------------------------|
| 修繕・整備 | 随時修繕 | 随時に発生する小破修繕業務 |
| | 共同施設修繕 | 共同施設の小破修繕、樹木管理、集会所補修等 |
| | 整備 | 非常用照明設備・バッテリー交換、遊具管理、地盤補修等 |
| 設備保守管理 | 設備保全 | ガス給湯・暖房・昇降機設備等の保全、消防用設備の点検 |
| | 遠方監視 | 給水設備・消防設備・昇降機設備等の異常遠隔監視 |
| | 飲料用タンク保全 | 飲料用タンクの点検・清掃 |

(1) 委託契約「札幌市営住宅等の管理業務」の「事業費」の執行について

本件業務は、本件法人が札幌市の出資により設立され、受託するための組織体制が整備されている唯一の業者であるとして、特命随意契約により委託されているものであり、これにより、3(1)で述べた市営住宅管理事業の大半が実施されている。

その委託料の支払いにあたっては、表9の区分における修繕業務及び駐車場管理業務の一部に要する費用を「事業費」として概算払いし、それ以外の管理運営業務に要する費用等を「事務費」として前払いしている。

「事業費」のほとんどは外注費であり、年度当初の概算払いと年度末の精算手続きにより、本件法人が施工業者等に支払った金額の総額をそのまま市が負担する仕組みになっている。

その履行状況の確認において、以下のとおり、疑問点が見られた。

ア 役務執行報告による確認について

平成26年度の「事業費」として、5億499万円の「空住宅修繕」をはじめとする7億5,986万円の修繕費等が執行されている。本件法人から徴する役務執行報告については、修繕業務の区分ごとの総額を記載させているだけで、一覧表などによる内訳の提出を求めておらず、報告を受けている執行総額が正確に積み上げられたものであるか、本業務に無関係な経費が混入していないかについて、直接の確認がなされていない。仕様で求める定例報告以外に、随時の照会や関係帳簿の閲覧などによる

補完的な確認も行われておらず、精算の正確性や、契約書第10条に規定する「経理の明確化—本件役務の遂行に要する費用を他の経費と区分して経理処理すること」の確認の方法として、疑問が残るものである。

なお、市営住宅の指定管理業務や「学校施設維持保全業務」、「市有建築物保全業務」においては、修繕工事や保全工事などの外注費の内訳報告がなされており、業務の所管部局において、総額や経理区分の正確性、個別の所要金額が確認できるようになっている。

イ 再委託の承認について

ほとんどの修繕等は、本件法人の職員による直営ではなく多数の業者への外注によって実施されており、こうした外注は、契約書第5条において原則禁止されている再委託に該当するが、現状では、書面での承認手続きは取られていない。

本件法人から多数の業者への再委託により修繕等を実施せざるをえないとしても、承認手続きを通じて、最終的な施工業者を把握し、良好な施工を担保することは必要であり、その確認を放棄していることは適切ではない。

市営住宅の指定管理業務においては、施設・設備等の修繕、保守点検、整備につき、年度当初に受託者に作成させる業務計画書によって施工業者を把握したうえで、再委託の承認を与えている。その手続きの必要性は類似業務である本件においても同様であろうから、再委託の承認に係る取扱いを改められたい。

本件については、要した事業費そのままを本市が負担し、外注に関わる一連の手続き自体を委託しているという特徴がある。しかるに、事業費の使途の明確性、支出金額の正確性、再委託による施工業者等の確認などの現状をみると、本件法人の履行状況が的確に確認されているとは言い難い。所管部が本件に係る本市予算の効率的かつ適正な執行について指導調整ができるよう、確認、把握すべき事項を整理のうえ、適切に報告を受けるべきである。

(2) 本件法人の工事関連事業費に係る契約事務について

本件法人が受託している各種事業に関して、(1)で述べた「札幌市営住宅等の管理業務」のほか、「学校関連施設保全事業」と「市有施設保全事業業務」についても、修繕工事等の外部調達に要する事業費については、年度当初の概算払いと年度末の精算手続きにより、市が実績額を負担している。

そのため、本件法人の事業の大部分について、その外注費用がそのまま市の負担額となる仕組みであることから、契約事務にあたっては、公平性や競争性、透明性、経済性の確保に、十分留意する必要がある。

本件法人における工事等の契約手続きは「一般財団法人札幌市住宅管理

公社契約事務取扱要領」第19条及び第25条に規定されているとおり、一般競争入札によることを原則とし、一定の条件の下、例外的に指名競争入札や随意契約によることができる。工事施工にあたって、本件法人が採用した契約方法の内訳は、【表10】のとおりとなっている。

【表10】平成26年度に本件法人が実施した工事の契約方法別内訳

(単位 件、千円)

| 一般競争入札 | | 指名競争入札 | | 随意契約 (見積り合わせ) | | 随意契約 (特命) | |
|--------|-----------|--------|-----------|------------------|--------|--------------|---------|
| 件数 | 請負金額 | 件数 | 請負金額 | 件数 | 請負金額 | 件数 | 請負金額 |
| 24 | 1,357,727 | 179 | 1,736,250 | 23 | 28,699 | 800 | 806,076 |

一般競争入札については、平成25年度から、設計金額3,000万円を超える工事等について試行されているが、上表のとおり、実施件数は年間で24件に留まり、金額規模でも半分に満たない状況ではある。しかし、平成24年度に実施された本件法人に対する出資団体監査（以下「前回監査」という）の時点では、一般競争入札は実施されていなかったものであり、現時点では改善の途上にあると考えられることから、改善の継続を期待したい。

次に、契約事務取扱要領第26条により随意契約ができることとなっている設計額が200万円以下の工事、いわゆる小額工事に係る契約については、その大半が見積書を1人のみから徴取する特命随意契約となっている。しかしながら、これは受託事業特有の事情が多分に影響しており、具体的には、施設に危険や運営上の支障があるために緊急の施工を要する、あるいは、夏休み中の学校修繕など工期が特定時期に集中するために競争に付すための事務手続きに要する期間を確保できない、といった案件が多いためである。また、前回監査の時点には、そのほとんどが省略されていた設計図書を全件作成するようになっており、業者提出の見積書の妥当性の検証はなされている。以上、こちらについても、前回監査の時点では、全件が特命随意契約であったものが改善の途についたものと考えられることから、改善の継続を期待したい。

所管部は、平成27年度出資団体評価シートにおいて「市有施設の保全業務においては、本来札幌市が行うべき工事等の発注、管理を公社に委託するものであり、業務の執行に際しては、高い透明性、公平性が求められることから、出資者として関与が必要」という認識を示している。工事関連業務の執行において、契約事務が適切に行われることは極めて重要であるから、必要な指導調整がなされるよう要望する。

5 むすび

本件法人は、市営住宅の維持管理を目的に設立され、市民の住生活環境の向上に長らく貢献している。多くの管理運営ノウハウの蓄積があり、住

宅建物や住戸の維持に関しても、計画修繕等を一手に引き受けている。

近年の動向をみると、指定管理制度による管理業務については、担当区域が減少しており、住宅建物の修繕の事業費等も漸減している。市営住宅関連の事業は縮小傾向にあるが、今後も従前に引き続き、進行する住宅入居者の高齢化や住宅建物の老朽化等に留意のうえ、適切な執行にあたられたい。

市立学校をはじめとする市有建築物の保全に関する受託事業については、事業量が増加し続けており、内容的にも、単に各々の工事などを実施することに留まらず、施設の保全計画や整備計画の策定などファシリティマネジメントを含めて受託している。本件法人が果たす役割が大きくなっていることを念頭におき、公共工事の執行に要求される公平性、経済性、安全等を意識し、事業が執行されるよう望むものである。

このように、本市の施策の重要な一翼を担っている本件法人が、今後とも所管部による本件法人の自主性を尊重した適切な指導・調整のもと、札幌市民の豊かな住生活環境の確保や市有建築物の安全等に寄与し続けることを期待する。

第2 一般財団法人札幌市住宅管理公社に対する出資等に係る監査

監査の対象 一般財団法人 札幌市住宅管理公社

監査の種別 出資団体監査、公の施設指定管理者監査

監査の範囲 主として平成26年度の事業に係る出納その他の事務（公の施設指定管理に係る出納その他の事務を含む。）並びに平成26年度に完成した土木、建築、設備工事等に係る工事設計、工事監理及び工事事務

監査の期間 平成27年9月3日から同年12月17日まで

監査の結果

この法人は、市営住宅の維持管理等を行うことを目的として昭和52年に設立されたものであり、平成8年度からは、学校施設等の市有建築物の保全に関する事業が加わっている。

札幌市は、この法人の基本財産総額1,000万円のうち、500万円（出資比率50.0%）を出資するとともに、公の施設である厚別区、豊平区、清田区及び南区内の市営住宅の指定管理業務に要する経費として、4億4,347万円を支出している。

今回の監査は、上記「監査の範囲」に掲げる事務を対象として、これらの事務が適正に執行されているかどうかについて実施した。

また、市営住宅や学校施設等の市有建築物の維持管理に係る工事等に関しては、工事設計、工事監理及び工事事務が関係法令等に基づき適正かつ効率的に執行されているかどうかについて監査を実施した。

監査にあたっては、抽出により関係書類の検査を行うとともに関係職員から説明を聴取した。

監査の結果、次のとおり一部改善等の措置を要する事項がみられたほか、工事協議内容の記録及び設備工事に係る個人情報の取扱いについて意見を付している。

1 現金出納及びその他の事務

(1) 物品購入に係る事務を適正に執行すべきもの

小額物品の購入において、決裁前に口頭による発注を行い、納品を受けたものや、見積合わせにおいて、特定の参加者に対し、他の参加者の分も含めた見積書の徴取を依頼していたものが見受けられた。

今後は適正な契約事務の執行を徹底されたい。

2 工事監理

(1) 工事写真の写真原本を提出すべきもの

国土交通省の「営繕工事写真撮影要領」では、工事写真の撮影基準に基づいて撮影した写真原本（デジタルカメラの元データ又はネガ）を工事監督員に提出することとなっているが、設備工事で写真原本が提出されていない事例がみられた。

特にデジタルカメラで撮影した写真は容易に編集が可能であることから、提出された工事写真が適正であることを確認するためにも、写真原本の受領について職員に周知するとともに、受注者の指導に努められたい。

（設備抽出工事 19 件のうち該当事例 9 件）

(2) 工事協議内容の記録について（意見）

「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）」では、工事監督員の指示した事項及び工事監督員と協議した結果について、記録を整備することとされている。

しかし、建築工事において受注者と工事監督員が口頭で協議を行ったものの、設計変更の有無を判断する場合等の重要な事柄についても、協議内容が記録として整備されていない事例がみられた。

指示や協議事項がある場合は記録を整備することとし、現場の諸状況により口頭でなされた場合であっても、事後に記録を残すことで責任の所在の明確化を図るよう、関係職員への周知を要望する。

(3) 個人情報の取扱いについて（意見）

設備工事で工事成果品に作業員の個人情報が記載された名簿等が含まれている事例がみられた。

個人情報が記載された文書については、個人情報保護の観点から慎重に取り扱うことが必要となるため、不要な文書を受理しないよう、また工事関係書類に含まれる個人情報については、作成から廃棄に至るまで細心の注意を払って取り扱うよう職員に周知するとともに、受注者への指導に努めるよう要望する。

参 考

一般財団法人札幌市住宅管理公社（出資団体、公の施設指定管理者）の概要

この法人は、市営住宅の維持管理等を行うことを目的として昭和52年に設立されたものであり、平成8年度からは、学校施設等の市有建築物の保全に関する事業が加わっている。

札幌市は、この法人の基本財産総額1,000万円のうち、500万円（出資比率50.0%）を出資するとともに、公の施設である厚別区、豊平区、清田区及び南区内の市営住宅の指定管理業務に要する経費として、4億4,347万円を支出している。

第1表 平成26年度事業収支の状況及び財政状態

(単位 千円)

| 区 分 | 項 目 | 金 額 |
|------------------------|----------------------|-------------|
| 事業成績 | 経 常 収 益 A | 6,519,594 |
| | (うち札幌市からの補助金) | (0) |
| | (うち札幌市からの委託料) | (6,034,463) |
| | (うち札幌市からの公の施設の指定管理費) | (443,478) |
| | (うち公の施設の利用料金) | (0) |
| | 経 常 費 用 B | 6,447,674 |
| | 経 常 △ 増 減 額 C=A-B | 71,919 |
| | 経 常 外 △ 増 減 額 D | △ 155,238 |
| | 法 人 税 等 E | 433 |
| | 当期一般正味財産増減額 F=C+D-E | △ 83,752 |
| | 一般正味財産期首残高 G | 254,151 |
| | 一般正味財産期末残高 H=F+G | 170,399 |
| 当期指定正味財産増減額 I | 0 | |
| 指定正味財産期首残高 J | 5,000 | |
| 指定正味財産期末残高 K=I+J | 5,000 | |
| 正味財産期末残高 L=H+K | 175,339 | |
| 財政状態 (平成27年3月31日現在) | 流 動 資 産 M | 1,084,822 |
| | 固 定 資 産 N | 278,569 |
| | 資 産 合 計 O=M+N | 1,363,392 |
| | 流 動 負 債 P | 962,641 |
| | 固 定 負 債 Q | 225,351 |
| | 負 債 合 計 R=P+Q | 1,187,992 |
| | 指 定 正 味 財 産 S | 5,000 |
| | 一 般 正 味 財 産 T | 170,399 |
| 正 味 財 産 合 計 U=S+T | 175,399 | |
| 負債及び正味財産合計 V=R+U | 1,363,392 | |

(注) 本表は、正味財産増減計算書及び貸借対照表により作成している。
なお、千円未満は切捨てしている。

(注) 当事業年度は、平成26年4月1日から平成27年3月31日までである。

第2表 平成26年度の管理費用等の内容

(単位 円)

| 公の施設名 | 管理費用の額 | 利用料金収入額 | 所管部局 |
|----------------------|-------------|---------|-----------|
| 市営住宅（厚別区、豊平区、清田区、南区） | 443,478,960 | - | 都市局市街地整備部 |
| 合計 | 443,478,960 | - | |

(注) 指定管理期間は平成26年度から平成29年度までである。