

千葉市監査委員告示第5号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人から監査の結果に関する報告の提出がありましたので、同法第252条の38第3項の規定により別冊のとおり公表します。

平成17年3月30日

千葉市監査委員	小川清
同	大島有紀子
同	佐々木久昭
同	片田幸一

千 葉 市
平成16年度

包 括 外 部 監 査 の 結 果 報 告 書

- ・財団法人千葉市スポーツ振興財団及びこれに係る千葉市の財務事務の執行
- ・財団法人千葉市文化振興財団及びこれに係る千葉市の財務事務の執行
- ・財団法人千葉市都市整備公社及びこれに係る千葉市の財務事務の執行

千 葉 市 包 括 外 部 監 査 人
公 認 会 計 士 松 崎 信

財団法人千葉市都市整備公社及びこれに
係る千葉市の財務事務の執行

目 次

包括外部監査の結果報告書	1
第1 外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した特定の事件	1
3. 監査の対象部署	1
4. 特定の事件（テーマ）を選定した理由	1
5. 外部監査の方法	2
6. 外部監査の実施期間	2
7. 外部監査人及び補助者	2
8. 利害関係	2
第2 財団法人千葉市都市整備公社の概要	3
1. 都市整備公社の目的	3
2. 事業の種類	3
3. 役員等の構成及び職員の配置	4
4. 財務の状況	4
第3 外部監査の結果	5
1. 公共施設整備事業	5
2. 1社随意契約の個別検討	16
3. 談合対策について	24
4. 分譲事業	39
5. 長期借入金等	46
6. 人件費	50
7. その他の項目	56
包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見	71
1. はじめに	71
2. 都市整備公社の現状	72
3. 都市整備公社の今後の方向性	73

包括外部監査の結果報告書

第 1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第4項並びに千葉市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条の規定に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

(1) 監査テーマ（事件）

財団法人千葉市都市整備公社（以下、「都市整備公社」という。）及びこれに係る千葉市の財務事務の執行

(2) 監査対象期間

平成15年度（但し、必要な範囲で平成16年度に拡大及び過年度に遡及）

3. 監査の対象部署

千葉市財政局並びに都市整備公社

4. 特定の事件（テーマ）を選定した理由

都市整備公社は、千葉市における都市整備基盤の確立と生活環境の整備を図るために、千葉市が全額出資（出捐金 3 億円）により設立したもので、千葉市から委託を受けて実施する公用公共施設の建設、取得及び処分等の事業を行っている。

これら施設の建設及び取得に要する資金は、銀行からの借入金によっており、平成 15 年度末の銀行借入金残高は約 500 億円となっている。

この銀行借入金は、千葉市からの施設の売却代金の回収金（平成 15 年度の千葉市からの施設の売却代金の回収は約 70 億円）により返済すべきもので、千葉市と財務上密接な関係にある。

従って、当公社における施設の建設、取得及び処分等が所定の手続に準拠しているか、当公社の管理運営が効率的に実施されているかについて調査することが有用であると判断した。

5. 外部監査の方法

(1) 着眼点

- ① 収入及び支出事務の合規性
- ② 契約に係る事務の合規性
- ③ 財産管理に関する事務の合規性
- ④ 都市整備公社の役職員等の構成・配置の妥当性及び人件費支出の合規性
- ⑤ 千葉市から都市整備公社への運営補助金及び事業収入の算定並びに支出の合規性
- ⑥ 管理運営事務の経済性、効率性及び有効性

(2) 主な外部監査の手続

- ① 実施する各事業につき、担当者への質問、関係書類との照合
- ② 関係諸法令、組織、業務フロー等につき、関係部署の責任者及び担当者からの説明の聴取
- ③ 契約、出納、財産管理等に関する事務処理につき、担当者への質問、契約書その他の関係証憑の査閲、関係諸法令への準拠性の検討
- ④ 千葉市からの運営補助金につき、担当者への質問、関係書類との照合
- ⑤ 千葉市からの事業収入につき、担当者への質問、関係書類との照合
- ⑥ 役職員の構成・配置及び人件費取引につき、担当者への質問、関係書類との照合
- ⑦ 都市整備公社の財務状況等の分析

6. 外部監査の実施期間

平成16年7月1日より平成17年3月30日まで

7. 外部監査人及び補助者

外部監査人	公認会計士	松崎	信
補 助 者	公認会計士	加藤	久
	会 計 士 補	松本	道彰
	会 計 士 補	平野	倫永

8. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2 財団法人千葉市都市整備公社の概要

1. 都市整備公社の目的

千葉市における都市基盤の確立と生活環境の整備を図り、もって千葉市の調和と均衡ある発展に寄与することを目的としている。

昭和39年10月に公共用地等土地需要の増大に対処するため「財団法人千葉市開発財団」（以下、「開発財団」という。）が設立され、その後、平成4年10月に公用公共用地の取得等を事業とする「千葉市土地開発公社」の設立に伴い、平成5年4月に開発財団は、「財団法人千葉市都市整備公社」と名称変更し、公用公共施設の建設、取得及び処分を主な事業とすることとなった。

2. 事業の種類

財団法人千葉市都市整備公社寄附行為（以下、「寄附行為」という。）第4条は事業について以下のとおり定めている。

（1）市から委託を受けて実施する公用公共施設の建設、取得及び処分。ただし、市に対し一括して処分する施設に限る。

（2）住宅の建設、賃貸及び処分

（3）市が実施し、又は助言、指導する土地区画整理、市街地再開発、住宅街区整備及び緑農住区開発関連土地基盤整備に関する事業並びにこれらに関連する事業の受託

（4）会議場、集会所その他の公共的施設（第1号の施設を除く。）の建設、取得、管理及び処分

（5）その他前各号の事業を達成するために必要な事業

平成15年度の事業の内容は以下に示すとおりである。

（1）一般会計

ア. 分譲事業：保有土地の処分

開発財団が団地造成目的や公共事業代替用地として取得した土地の処分であり、当初の主たる事業は終了している。平成4年度以降の取得実績はない。

イ. 受託買取事業：千葉市の債務負担行為により取得した土地の処分

都市整備公社となって以来、当該事業は千葉サイクル会館に係る事業のみである。

（2）公共施設整備事業特別会計

都市整備公社の主たる事業であり、以下のように分類される。

ア. 受託事業：千葉市より受託し、私道の公共下水道整備を実施

イ. 施設整備事業：千葉市の債務負担行為により、土木施設（排水施設、道路）、教育施設（小・中学校施設）、公共施設（市民センター等）の整備を実施

3. 役員等の構成及び職員の配置

平成16年3月31日現在の人員構成は、会長、理事長、副理事長、常務理事、理事6名、監事3名、参事3名、評議員12名であり職員48名（市派遣26名、プロパー20名、嘱託2名、出向受入職員1名）の配置は、以下に示すとおりである。

職名又は係	人数	市職員	公社職員	嘱託職員
事務局長	1	1		
総務課長	1	1		
課長代理	1	1		
総務係	6		6	
経理係※1	6	1	5	
事業課長	1	1		
主幹	1	1		
課長代理	1	1		
事業推進班	2		1	1
事業第1係	5	4	1	
事業第2係	5	3	2	
建築課長	1	1		
主幹	1	1		
課長代理	1	1		
建築係	6	4	2	
設備第1係	4	2	2	
設備第2係	4	3	1	
嘱託職員	1			1
	48	26	20	2

※1 他団体へ出向中の公社職員1名を含む。

4. 財務の状況

過去5年間の財務の状況の推移は、別紙1に示すとおりである。

第3 外部監査の結果

1. 公共施設整備事業

(1) 事業の概要

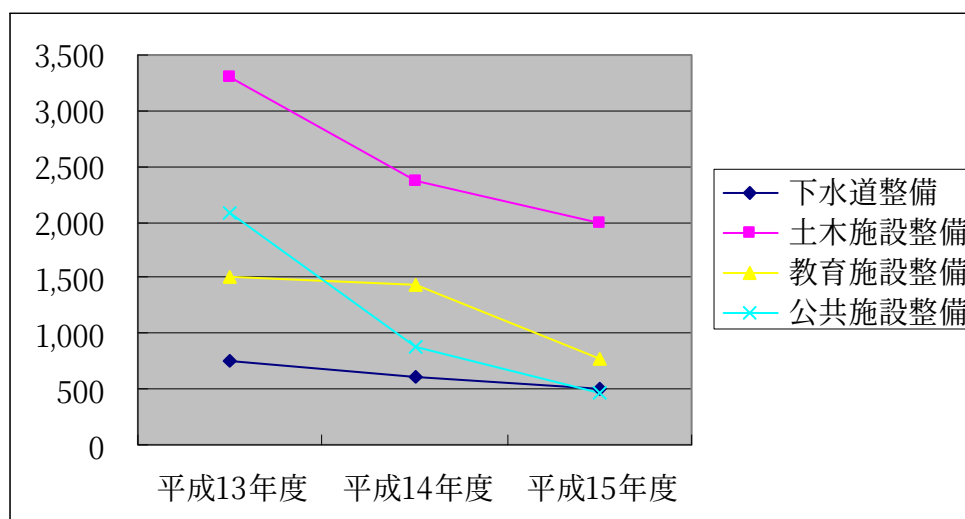
ア. 完成高

都市整備公社は、千葉市から公共工事を受託し、公共施設整備事業特別会計で処理している。受託する公共工事は下水道整備、土木施設整備、教育施設整備、公共施設整備の4つに分けられる。これらの公共工事は、都市整備公社の事業課及び建築課で実施されるが、事業課は主に下水道・土木施設整備を行い、建築課は主に教育・公共施設整備を行っている。過去3年間における推移は、以下のとおりである。

完成高の推移（決算資料・完成高調書より作成）

<単位：百万円>

事業 \ 年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
区画整理	25	32	0
下水道整備	749	578	501
土木施設整備	3,296	2,371	1,997
教育施設整備	1,510	1,432	774
公共施設整備	2,082	888	464
合 計	7,663	5,301	3,735



上記からも明らかなように、平成13年度の完成高は7,663百万円、平成14年度は5,301百万円、平成15年度は3,735百万円となっており、公共工事減少のあおりを受け平成15年度は平成13年度に比べ完成高が50%超も減少している。なお、平成15年度に受託し、当該年度中に完成しなかったものの金額、いわゆる継続未成額のコネ額は529百万円であり、

土木施設整備で 34 百万円、教育施設設備で 333 百万円、公共施設整備で 162 百万円であった。ちなみに、継続未成額は平成 14 年度は 0 円、平成 13 年度は 115 百万円である。

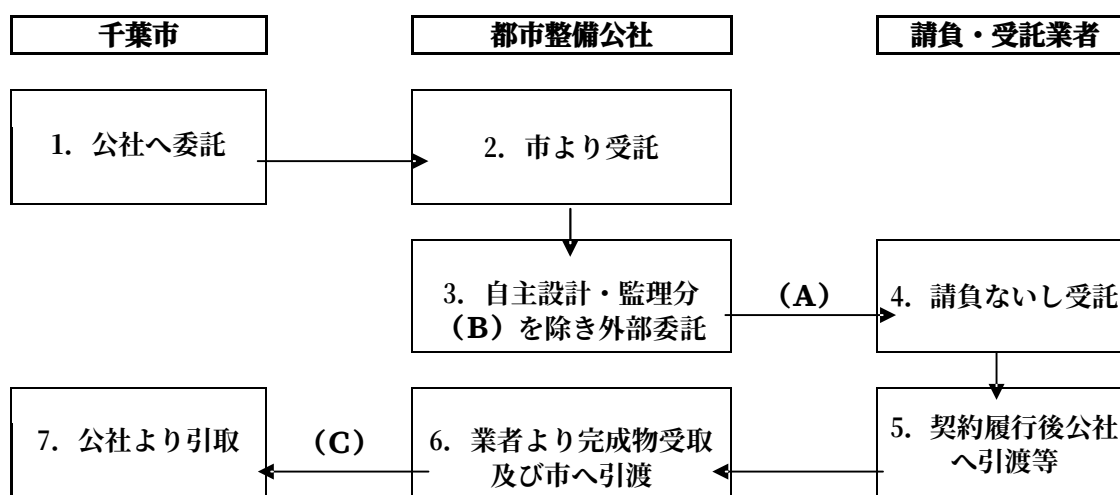
なお、平成 15 年度の完成高または継続未成額が 1 億円以上の工事は以下のとおりである。

平成 15 年決算資料（完成高調書）より作成
完成高または継続未成額が 1 億円以上のもの
（平成 15 年度）

種類	施設名	単位：千円
土木施設	野呂調整池（15-1 工区）	291,351
土木施設	高田排水路（15-1 工区）	138,972
土木施設	長沼町排水施設（15-1 工区）	160,505
教育施設	鎌取第六小学校（仮称）新設※	333,379
教育施設	打瀬第三小学校（仮称）新設	111,283
公共施設	マリスタジアム整備	196,687
公共施設	泉市民センター整備※	161,422
公共施設	桜木園仮入居施設改修	108,031

※鎌取第六及び泉市民は継続未成額

完成高の基本スキーム



A：外注費はここで生じ、事務費はこれを基礎に算出する。

B：自主事業費はここで生じる。

C：完成高は市から都市整備公社への最終支払金額を意味する。

完成高金額は、委託料・工事費・補償費・租税公課・自主事業費及び事務費に分解可能である。この内、委託料・工事費・補償費・租税公課が外注費に該当する。

内訳の内容を述べると、委託料は実施設計、測量、地質調査、家屋調査の受託業者への支払金額であり、工事費は土木、舗装、建築、管、機械器具、電気、電気通信、とび・土工、さく井の請負業者に対する支払である。補償費は工事で損失を被った個人等に補償するために要した費用である。また、自主事業は都市整備公社が自ら設計・監理を行ったことにより生ずる金額であり、一定の積算基準に基づいて算定された金額である（自主設計・監理については「（４）積算の妥当性について」で詳述）。そして、事務費は言わば都市整備公社が千葉市から受け取る手数料であり、外注費に消費税を上乗せした金額に4.5%を乗じた金額が計上される（事務費については「（３）契約に基づく委託事務費について」で詳述）。

完成高は工事毎に算出されるが、通常はその中に複数の委託契約及び工事契約が含まれている。工事契約の本数は平成15年度では113件、委託契約は104件であり、工事契約金額は5,330百万円、委託契約金額は373百万円である。これらの金額の合計が、平成15年度完成高を大きく上回っているが、これは、完成高に計上されているものは平成15年度内に竣工したものであって継続未成額が含まれていないためである。

イ．受託手続

都市整備公社の千葉市からの受託手続は、以下に示すとおりである。

まず、年度開始の前年10月に千葉市と都市整備公社との間で公社活用事前協議が行われ、都市整備公社が年度に行う事業について大まかな決定がなされる。その後、2月に事業執行協議が行われ、公社活用を図る市の各課と都市整備公社の担当課で協議がなされ細部が定められる。これを基に債務負担行為が設定され市議会の承認が得られる（債務負担行為については「（２）都市整備公社活用の妥当性について」で詳述）。3月に市長から都市整備公社の理事長宛に債務負担行為の受託事業の実施依頼がなされ、4月の年度開始時に委託契約が締結される。

その後、各契約毎に入札が行われ、請負業者との間で工事契約が結ばれる。工事が施工された後、検査が行われ、請負業者から都市整備公社への引渡しが行われる。そして、年度末の3月に都市整備公社から千葉市への対象物引渡、委託料の請求が行われる。

また、下水道整備事業を除く土木・教育・公共施設整備に関しては、千葉市と都市整備公社との間で、都市整備公社が対象物を無償で貸付けることを約した使用貸借契約が締結される。このような契約が交わされるのは、千葉市が実際に都市整備公社への支払（完成高及び都市整備公社利息負担分）を行うのは10年後とする債務負担行為を設定しているためであり、有償譲渡に基づいて所有権が移転するのは原則10年後であることから、このような契約が結ばれている。但し、下水道整備事業だけは当期工事分の収入は当期に受取っている。

（２）都市整備公社活用の妥当性について

（ａ）概要

都市整備公社は千葉市の外郭団体である。しかしながら、千葉市の外郭団体ということで、千葉市が無条件にこれを活用した場合には、結果的にコストが増大し千葉市に損害を与える恐れがある。外部委託でコスト削減と言いながらも、実態は外郭団体への無条件に近い委託で実際にはコスト削減に繋がっていなかったという事例は、過年度における各地の包括外部監査報告書でもすでに幾つか指摘のなされているところである。そのため、外郭団体の活用が、千葉市が自ら行う場合に比して千葉市にとって利益となるものであるかを、千葉市が事前に検討することは極めて重要なことと言える。

千葉市による公社活用についての事前検討資料としては、平成 15 年度における(財)千葉市都市整備公社活用事前協議調書（以下、「協議調書」という。）がある。当該調書は各委託課で作成され、財政局用地課を経て都市整備公社に回付される。そこで当該調書を基に都市整備公社が受託するかを検討する。協議調書の内容は以下の表のとおりである（一部、千葉市からキャンセルされたものも表には含まれている）。

当該表によると、都市整備公社活用理由は殆どの場合において「一般財源での予算化が困難なため」となっており、又その他「財源確保」「財源不足」や「事業量及び事業費の確保」等も同様の趣旨であることから、千葉市の税収等の一般財源で充当しきれない公共事業を都市整備公社が担うことを期待されていることが判る。校庭整備事業や下水施設改修事業の様に「整備公社が事業内容に精通しているため」という積極的な理由で都市整備公社を活用するとしたものは極めて少ない結果となっている。

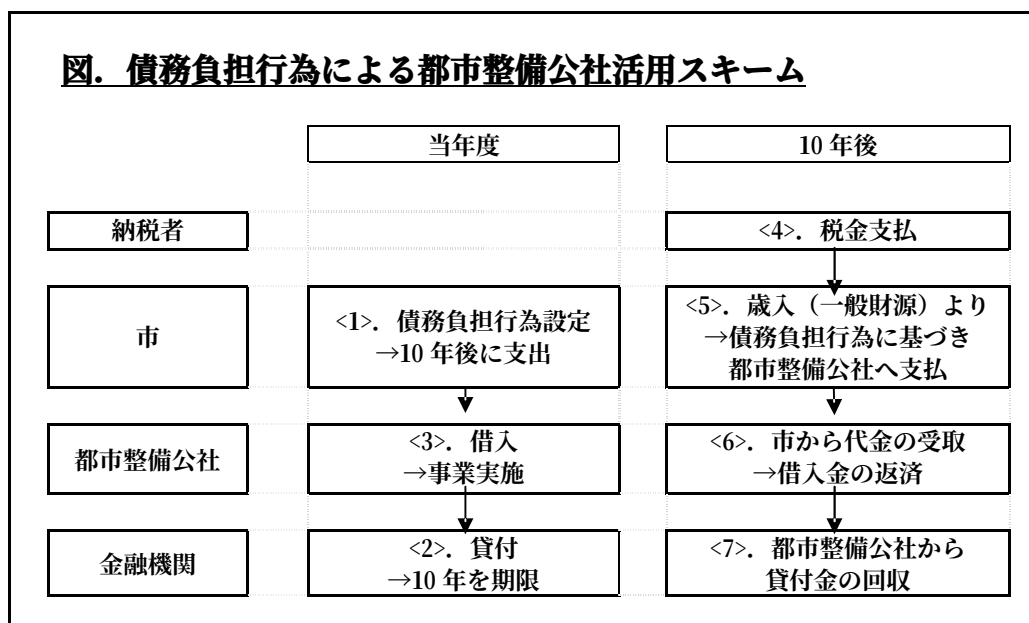
下水道整備事業を除き、都市整備公社の活用は全て債務負担行為を設定することで行われている。この債務負担行為とは、単年度予算の原則の例外のひとつであり、翌年度以降の支出予定額について事前に議会の議決を求めるもので、債務負担の限度額及び期間をあらかじめ定めるものである。つまり、そもそも債務負担行為を用いた都市整備公社の活用は全て、千葉市の当期の一般財源外（当期の歳入・歳出予算外）での活用を意味しているのである。なお、債務負担行為を利用した都市整備公社活用のスキームをまとめれば、以下の図に示すようになる。

表. 都市整備公社の活用理由

(財)千葉市都市整備公社活用事前協議調書より作成

事業名	公社活用理由(要約)
新設校建設事業（打瀬第三小＜仮称＞）	一般財源での予算化が困難なため
新設校建設事業（鎌取第六小＜仮称＞）	一般財源での予算化が困難なため
校舎増築事業	一般財源での予算化が困難なため
プール付属屋改築事業	一般財源での予算化が困難なため
保健室改修（小学校）	一般財源での予算化が困難なため
保健室改修（中学校）	一般財源での予算化が困難なため
特殊学級改修（小学校）	一般財源での予算化が困難なため
特殊学級改修（中学校）	一般財源での予算化が困難なため
コンピュータ室改修	一般財源での予算化が困難なため
適応指導教室改修	一般財源での予算化が困難なため
第二理科室改修	一般財源での予算化が困難なため
給水施設改修事業	一般財源での予算化が困難なため
高圧ケーブル改修事業	一般財源での予算化が困難なため
稲毛高等学校各種改修事業	一般財源での予算化が困難なため
排水施設整備事業	財源不足のため公社活用で進捗を図りたい
神明公民館建設事業	財源不足のため公社活用で進捗を図りたい
慣橋公民館建設事業	財源不足のため公社活用で進捗を図りたい
南部児童文化センター建設事業	財源不足のため公社活用で進捗を図りたい
校庭整備事業	整備公社が事業内容に精通しているため
下水施設改修事業	整備公社が事業内容に精通しているため
千葉マリスタジアム施設整備事業	一般財源の負担軽減
緑町緑地法面改修事業	安全確保のため、財源確保を図る
千葉公園体育館緊急安全整備	財源確保
稲毛海浜公園再整備事業	財源不足のため
高原千葉村の整備	安全性や市民の要望により公社活用で進捗を図りたい
市道舗装・側溝新設改良事業	事業量及び事業費の確保・機動的対応
若葉区役所泉市民センター整備事業	記載なし
稲毛区役所山王・六方市民センター（仮称）整備事業	記載なし
昭和の森改修（給水管）	記載なし

図. 債務負担行為による都市整備公社活用スキーム



(注) <1>利息も含めて設定されるが、当該利息額の明示はない。具体的に明示される限度額は利息を含まない額である。なお、都市整備公社は今後 10 年にわたり、借入金に対する利息の支払を行い、支払分は市に対する未収金としてその都度計上する。

<5>元本部分及び都市整備公社の利息立替分（上記未収金分）を支払う。

<6>市からの資金受取により借入金の返済及び市に対する未収金の消し込み処理を行う。

(b) 実施手続

- ア. 都市整備公社活用についてその理由が合理的であるか検討した・
- イ. 活用方法そのものの妥当性を関連規定と照らし合わせて検討した。

(c) 結果

ア. 債務負担行為適用による都市整備公社活用の妥当性について [意見]

上記の公社活用理由の表から、殆どが一般財源では予算がつけられないために債務負担行為を設定し、都市整備公社を活用していることは前述のとおりである。しかし、一般財源の不足を理由とした債務負担行為の設定による都市整備公社の活用にもそもそも妥当性があるか否かが問題となる。

各都道府県知事宛財政局長通達「債務負担行為の運用について」（自治導第 139 号、昭和 47 年 9 月 30 日付）には、以下の記述がある。

債務負担行為、特に物件の購入または建設工事にかかわるものについては、債務負担の原因となる事実が数年度にわたって継続する場合に設定することが、その本来の趣旨であるにもかかわらず、地方公共団体が公共施設等の建設にあたり、もっぱらその財源調達的手段として債務負担行為を設定し、当該施設の建設完了後その建設に要した経費を長期にわたり支出する事例がある。

この種の債務負担行為は、制度の趣旨に照らして適当なものと認めがたいので、このような運用は厳に慎むとともに公共施設等の建設に要する経費は当該建設年度の歳入歳出予算に適正に計上して処理すること。

現在、千葉市は都市整備公社に 1 年以内に完了する事業について委託を行っている。すなわち、上記通達における「債務負担の原因となる事実が数年度にわたって継続する場合」には該当せず、正に「地方公共団体が公共施設等の建設にあたり、もっぱらその財源調達的手段として債務負担行為を設定し、当該施設の建設完了後その建設に要した経費を長期にわたり支出する事例」に該当する。

つまり、千葉市は都市整備公社の活用に関しては、債務負担行為の本来の制度趣旨に沿った活用とはいえない。端的に言えば、千葉市は債務負担行為を用い、都市整備公社を通じて借入を行い事業を実施しているのが実態である。

この種の債務負担行為の安易な利用は、市の財務体力に応じた事業選別を行う必要がある昨今の流れに逆行するものであり、後世代への負担となって跳ね返ってくるものであることから、厳に慎むべきである。

イ. 都市整備公社を活用する際における千葉市の検討について〔意見〕

財源確保を理由に都市整備公社を活用すること、及び債務負担行為を用いて整備公社を活用した場合の問題点は先に述べたとおりである。財源確保以外の理由で、且つ債務負担行為を利用せずに市が都市整備公社を活用する場合にしても、その活用に値する体制が都市整備公社に整っていること、及び都市整備公社活用のメリットを市が充分に考慮することが前提になる。

前掲した協議調書において市は都市整備公社活用のメリットについて理由付けを行っているが、財源確保以外の活用理由を掲げたものは以下の事業である。校庭整備事業及び下水施設改修事業では「整備公社が事業内容に精通している」ことを、また、市道舗装・側溝新設改良事業では「事業量及び事業費の確保・機動的対応」を活用理由として掲げている。

前者は都市整備公社が長年同事業をやってきたことを勘案すれば、一見もっともな理由にも思われる。しかしながら、都市整備公社が事業に精通しているといっても、都市整備公社のこれらの事業に係る事業課・建築課の過半数以上の職員が市からの派遣であることを考えると都市整備公社活用の理由としては不十分と思われる。

また、後者は「事業量及び事業費の確保」を理由としているが、これ自体は完全な委託部署の都合であり、都市整備公社活用の理由となっていない。また、「機動的対応」は一般財源確保が困難なため財源確保の意味での機動性と思われることから、「ア. 債務負担行為適用による都市整備公社活用の妥当性について」で述べたとおり、都市整備公社活用の理由にはなりえないと考える。

都市整備公社への業務委託内容を見る限り千葉市自らが行えないものはなく、協議調書を見る限り都市整備公社の活用理由として妥当性があると思われるものはなかった。仮に、一般財源で都市整備公社を活用するにしても、千葉市が自ら行う場合に比べてコストダウン等の明確なメリットがない限りは、千葉市が直接、事業を実施すべきである。

この点、市は都市整備公社活用に当たって、活用の前提条件が都市整備公社に整っているかを十分考慮しているとは言えない。都市整備公社を活用するにあたっては、そのメリットを明らかにしてから活用することが望まれる。

(3) 契約に基づく委託事務費について

(a) 概要

千葉市は委託契約に基づいて都市整備公社に委託事務費（先述したところの「事務費」）を支払う。委託事務費は都市整備公社が外注したものに支払った金額（外注分）の4.5%を乗じた額に消費税を加算した金額として算出される。仕組は以下の表のとおりである。

完成高	売上原価	自社費用	外注分
委託事務費 自主事業積算額		その他 自主事業費用	
委託費 工事費	委託費 工事費		委託費 工事費
補償費等	補償費等 租税公課	租税公課	補償費等

自社費用とは都市整備公社が自ら実施した業務にかかる費用

自主事業積算額とは自主設計及び自主監理費用で積算（見積）に基づいて算定したもの

その他とは、自主事業積算額以外の費用、人件費その他事務費用

上記から、委託事務費は基本的には自社費用「その他」部分を補填するものとして支払われているものであるということが解る。

なお、4.5%という数字は平成5年度から使用されており、建設省都市局が監修している「都市局所管 補助事業実務必携」を基にして定めた数値である。当時の決裁資料によれば、「当面は、設計費率4.5%、工事費率4.5%を採用し経営状態を見て早期に市補助金を含めて見直しすることとしたい」とされていた。

(b) 実施手続

ア. 市と都市整備公社における契約関係に不備がないかどうかを検討した。

イ. 事業費比率4.5%に妥当性があるかどうかを検討した。

(c) 結果

ア. 事務費比率4.5%の妥当性について [意見]

事務費比率4.5%は、平成5年度に便宜的に定められたものであるが、平成5年度以降改定は行われていない。都市整備公社では原価計算を行っていないため、現状では案件毎の実際の委託事業費がどの位の金額であるかは算定出来ていない。

千葉市は都市整備公社と委託契約を結ぶ際には、実態に即した事務費比率に随時変更する必要があると思われる。よって、千葉市は都市整備公社に原価計算を実施させることで都市整備公社が計算した実際委託事務費を参考に適切な事務費比率に随時更新する必要がある。

千葉市新行政改革大綱（第2次改定版 平成13年11月27日）が「補助金に依存することなく可能な限り独立採算に向けた工夫をし、経営改善を図るよう求める」と述べているように、将来的に都市整備公社の自立を図るのであれば、当該事務費比率を適正に算定することは不可欠である。都市整備公社の自立を図る観点においても、原価計算の実施が望まれる。

（4）積算の妥当性について

（a）概要

都市整備公社では、入札に先立って工事ないし委託契約に係る積算を行い予定価格を算出する。この予定価格に、例えば土木系であれば80%、建築系であれば85%の数値が乗せられ最低制限価格が算出されている。ちなみに最低制限価格とは、入札を行う際にこの金額を下回る価格で入札した業者とは契約を結ばないためのものである。

この積算にあたって、都市整備公社では千葉市の積算基準を準用して行っている。また、都市整備公社の自主設計及び自主監理にも、同様に市の積算基準を準用している。自主設計及び自主監理の場合、この積算金額が市に請求されることになる。

（b）実施手続

- ア．積算が積算基準に基づいて行われているかを検討した。
- イ．積算基準における材料等の単価が市場価格を反映したものかどうか検討した。
- ウ．積算基準に基づく計算結果が総合的に妥当性のあるものかどうか検討した。

（c）結果

ア．積算の妥当性の検討について [意見]

都市整備公社の積算金額が、実際に業者が工事及び委託契約を実行した結果かかったコストと対応しているかが問題となる。何故ならば、業者の実際コストが積算結果と乖離しており積算そのものが実態に即していない場合には、積算の正確化を図るため、随時積算方法を実態に即して変更する必要があるからである。しかしながら、都市整備公社では見積は落札業者ないし最低制限価格で入札した業者から、入札用に作成したものを受け取るのみであり、且つ大内訳のみの場合が多く細部が不明である。

このような状況では、実際のコストにかかわるデータが発注元に蓄積しないことから、積算の妥当性を都市整備公社において検討することは出来ない。少なくとも、入札時には

きちんと作成された見積で且つ大内訳ではなく詳細までも含め、入手すべきと考える（「3. 談合対策について」で適切な見積書入手の必要性についても詳述）。

正確な積算は事業の経済性・効率性の基礎であり、都市整備公社としての存在意義を図るのであれば、都市整備公社自体がデータベースを整備し、見積に関するノウハウの蓄積を行うことにより、正確な積算が実施可能となる体制を構築することが望まれる。

イ. 自主設計・自主監理に係る積算の妥当性について〔意見〕

自主設計は平成15年度の工事120件のうち26件であり、全体件数の割合からすると22%程度である。一方、監理は大型工事を除き基本的には都市整備公社で行う方針であり、事業課では全件を、また建築課でも5件を除き自主監理を行っている。なお、この5件は全て鎌取第六小学校（仮称）に関するものであり、工事規模が大きいため委託しているものである。なお、工事の契約総額が5,242百万円なのに対し、自主設計で行った工事の契約総額は512百万円であり金額としての割合は9.8%程度となっており、現実的には難易度の高いものは全て外部に委託している。都市整備公社では、外部委託より安価とされる自主設計・自主監理の範囲を広げ、その存在意義を高めようとしてきた経緯がある。

自主設計を行った場合、千葉市への請求額は外部に委託設計した場合の積算金額の81.7%となる（計算過程は後述）。一方、外部委託した場合には、その平均落札率は93.7%であるところ、積算金額の93.7%に委託事務費分4.5%を乗じた金額（積算金額の97.9%）が千葉市に請求される。この状況を見る限り、都市整備公社が自主設計を行った方が、外部委託する場合よりも千葉市にとってはかなり有利とも思われる。

しかしながら、都市整備公社は工事毎に実際コストの算出を行っていないため、自主設計・自主監理に要した実際の金額を把握できていない。すなわち、自主設計を例にすれば、市への請求金額（積算金額の81.7%）と実際コストとの比較を行うことが出来ず、実際に積算金額の81.7%内のコストで業務を遂行出来たか否かは不明である。例えば、都市整備公社の実際コストが積算金額の81.7%を超えている場合、都市整備公社における収支のマイナスが補助金により千葉市から補填される現状の仕組みでは、都市整備公社が補助金によって81.7%を超過する分を回収することが可能である。つまり、千葉市にとっては、都市整備公社の自主設計に対する実質的な対価が、積算金額の81.7%を超過することがありうる状況と言える。

都市整備公社は実際コストの把握に努め、その原価差異分析を行うことにより効率化を図らなければ、本質的に安価なコストで設計を実施できたかどうかを把握出来ない。

具体的には、作業に従事した者に対して日報の作成を義務づけ、直接人件費の把握に努めること、直接経費については工事ごとに区分して記録し得る環境を整えること、また、諸経費・技術経費に関しては適切な配賦計算を実施することが必要である。

＜自主設計の積算方法＞

自主設計に係るコストの内訳は大きく直接人件費で構成される直接業務費、諸経費と技術経費とでなる間接業務費に分けられる。このうち直接人件費の積算は下水道事業で言えば、下水道設計標準歩掛表（平成 15 年度）により行われ、諸経費、技術経費については千葉市積算基準（計画調査編）を準用して計算を行っている。千葉市積算基準は建設コンサルタントに委託する場合と財団法人に委託する場合とに分けられて記述がなされており、諸経費・技術経費の積算方法に関しては以下の表のとおりである。

1 建設コンサルタントに委託した場合	2 財団法人に委託した場合
(1) 諸経費	(1) 諸経費
$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times 120 \div 100$	$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times 100 \div 100$
(2) 技術経費	(2) 技術経費
$\text{技術経費} = \text{直接人件費} \times 220 \div 100 \times \text{技術経費率}$	$\text{技術経費} = \text{直接人件費} \times 200 \div 100 \times \text{技術経費率}$
注 1. 直接人件費については共通して「設計業務に従事する技術者の人件費とする」とされている。 注 2. 技術経費率は、20%～40%の範囲とする。ただし、同工種の設計業務等であっても、 その処理が技術的に極めて高度であり、かつ複雑困難なものであると認めるときは、20 %の範囲内で増すことができる。	

以下、平成 15 年度実施の公共下水道整備工事（中央 15-4 工区）の自主設計を例にとって積算過程を示することとする。

まず、技術経費率については 20 %を用いている。これは下水道用設計標準歩掛表（平成 15 年度）で定められている技術経費率である。ここで算定した場合、直接人件費は 229,553 円で計上されているため、委託した場合の積算価格は 1,000 円以下を切り捨てると 606,000 円（ $229,553 + 229,553 \times 1.2 + 229,553 \times 2.2 \times 0.2 = 606,020$ ）であり、一方、自主設計した場合には 550,000 円（ $229,553 + 229,553 \times 1.0 + 229,553 \times 2.0 \times 0.2 = 550,927$ ）となる。自主設計の場合にはこれに 0.9 掛けされた金額、495,000 円が市への請求額となる。これは外部委託した場合の設計金額の 81.7 %となる。

2. 1社随意契約の個別検討

(1) 1社随意契約の概要

平成15年度の入札形態別の契約件数は以下に示すとおりである。また、都市整備公社における入札方法の体系については別紙2. に示すとおりである。

平成15年度入札形態別契約件数

	金額基準（原則）	工事契約	委託契約
一般競争入札	22億2000万円以上	0	0
公募型指名競争入札	3億円以上	1	0
希望型指名競争入札	3000万円以上	25	1
(通常の)指名競争入札	250万円以上 *	82	75
随意契約見積合わせ	250万円未満 *	4	16
1社随意契約	なし	1	12
合 計		113	104

*工事契約の場合を示しており、委託契約の場合の金額基準は100万円である。

1社随意契約は、工事契約で1件、委託契約では12件なされている。このうち1000万円を超えるものは、下記のように工事で1件、委託で3件である。

<1社随意契約のデータ（1000万円以上、単位:円）>

No		契約名	予定価格	契約金額	落札率
1	工事	千葉マリスタジアム中央監視設備改修工事	28,006,650	27,930,000	99.73%
2	委託	打瀬小学校増築基本実施設計業務委託	14,876,400	14,805,000	99.52%
3	委託	打瀬第三小学校（仮称）新築設計業務委託	92,577,450	92,505,000	99.92%
4	委託	鎌取第六小学校（仮称）新築工事監理業務委託	28,040,250	26,880,000	95.86%

1件を除き、99%超という高い落札率を示している。1社随意契約のトータル13件においても、うち6件の落札率が99%以上であり95%を下回るものは2件しかないという結果となった。

1社随意契約の場合、基本的には予定価格は都市整備公社が計算している。但し、都市整備公社が見積もれない場合（上記のNo.1の工事がそれに該当する）には、先方からの見積を入手し、これに千葉市都市局建築部が採用している掛け率を乗じて予定価格を算定する。また、予定価格は指名競争入札と異なり公表していない。この後、契約業者が見積書を提出し、その金額が予定価格を上回った場合は、再度見積書を提出させ、最終的に予

定価格を下回るまで業者に見積書を提出させる。上記４件に関しては見積書の提出回数は、以下のとおりである。

＜1000万円以上1社随意契約の見積書データ＞					(単位：円)
No		契約名	当初提出額	予定価格	回数
1	工事	千葉マリスタジアム中央監視設備改修工事	29,295,000	28,006,650	3
2	委託	打瀬小学校増築基本実施設計業務委託	14,910,000	14,876,400	2
3	委託	打瀬第三小学校（仮称）新築設計業務委託	93,450,000	92,577,450	3
4	委託	鎌取第六小学校（仮称）新築工事監理業務委託	26,880,000	28,040,250	1

(注) 「回数」とは、見積書を提出した回数を言う。

つまり、No.4のように予定価格を一度で下回った場合には落札率は下がる可能性があるが、元々の見積額が予定価格を上回っていた場合には、予定価格を下回るまで見積書を提出させるため、99%台という落札率になる可能性が高い。なお、再提出された見積書は全て、当初見積書と同じ日付であるため、同日中に再提出がなされている。

このように見ると、1社随意契約の落札率が99%前後となるのは、業者が予定価格を下回る見積を最初に提出しない限り、必然的な事態となってしまうと言える。1社随意契約の委託12件のうち11件を占める建築コンサルタントへの委託及び家屋調査の委託に関して、1社随意契約及びそれ以外の契約を行った場合の平均落札率は、以下のとおりである。

	建築コンサルタント		家屋調査	
	件数	平均落札率	件数	平均落札率
随意契約（1社）	6	98.89%	5	93.66%
随意契約（見積合わせ）	0	-	10	91.79%
指名競争入札（通常）	6	94.82%	16	90.43%

この傾向からしても、1社随意契約が落札率を引き上げることが伺える。なお家屋調査の1社随意契約のうち1件は落札率が82%であるが、これを除く4件に関しては平均落札率は96%となり、やはり他の契約形態の平均落札率を大きく上回る。

(2) 千葉マリスタジアム中央監視設備改修工事について

(a) 概要

千葉マリスタジアムの中央監視設備は中央監視盤と端末機器とが一体化されたシステム構成がなされており、当該工事はこのうち中央監視盤を改修するものである。一社随意契約の理由について、都市整備公社の回答によると以下のとおりである。

「マリスタジアムが建設されて13年経つが、今回更新した中央監視設備はその当時に設置された機器システムであり、現在のWINDOWSのような汎用性のあるOSやインターネットで標準的に使用されている通信プロトコルであるTCP/IPのような通信ソフトが当時は存在しなかったため、各メーカー独自の方式で中央監視システムを構築していました。今回このシステムを更新するにあたり、中央監視盤と端末装置を同時に変えるのがシステムの互換性からいって望ましい更新方法であるが、両方の機器システムを同時に更新すると大きな更新費用になることから、千葉市より特に機器の故障が多発していて保守部品の枯渇が目立っている中央監視盤だけを更新することを依頼されました。

従って、既存の端末装置は他のメーカーの中央監視盤とは互換性がとれないので、システムとして成立せず機器系統に動作不良を起こすため、既存のメーカーとの随意契約としました」

また、当時の業者からの提出資料によると中央監視盤と端末装置を一括更新する場合に比べ、分割更新する費用は約8%割高であった。こう見ると将来のライフサイクルコストまで考慮して意思決定を行った場合にも分割更新が選択されたのかどうか疑問が残るが、都市整備公社は単に千葉市から受注を受けるだけの存在であることから、設備更新方法そのものに関する決定権はない。そのため、既存メーカー以外との契約は千葉市からの委託を受けた時点で不可能であり、この点1社随意契約に関する直接の非はないといえる。そこで、都市整備公社としては適切な契約金額で契約されているのかということが問題となる。

(b) 実施手続

- ア. 契約の入札方法が、合規性に問題がなく選択されているかどうかを検討した。
- イ. 契約において必要な書類が整備されているかどうかを検討した。
- ウ. 契約過程が所定の手続に準拠しているかどうかを検討した。

(c) 結果

- ア. 予定価格算出の妥当性について [意見]

都市整備公社は、当該機器に関して積算ができないとして、先方から見積を提出させこれに一定の掛け率を乗じる方法で予定価格を算出している。これは、千葉市都市局建築部

制定の建築工事積算要領の方法に準じたものである。この予定価格に対して、契約業者に見積を提出させ、結果として予定価格を僅かに上回っていたため、概要で記述したように3回提出を行っている。

予定価格はその算定に当たって先方が示した当初の見積に比べると、一定の掛け率を乗ずることにより相当低い金額になっている。にもかかわらず、契約金額を決定する際に提出される当初の見積は、概要部分の表からもわかるように、予定価格とほとんど乖離していない。その乖離率は予定価格の5%にも満たない。

これらからわかることは、同じ業者が出した見積であるにもかかわらず、予定価格算定時に提出された見積と契約金額決定時に提出される見積とが何故か全く異なる金額であること、及び、都市整備公社算出の予定価格が見透かされているかのような見積が契約時に提出されていることである。このような状況にもかかわらず、都市整備公社は千葉市の方法に準じている。

1 社随意契約をせざるを得ない場合においても、安易に千葉市と同様の方法で計算することで終わらせるのではなく、契約価格を下げる努力をする必要がある。少なくとも、千葉市と同様の方法を安易に用いている限り、千葉市が行った場合と同じコストがかかってしまうことになり、コスト面から千葉市が公社を活用する優位性は見出せない。

当該契約においては業者から提出された資料を見る限り、複数のメーカーから一括部分・中央監視部分及び端末装置部分の各見積を徴収することにより、随意契約を行う既存メーカーからの見積の妥当性を検討することは十分に可能と考えられる。具体的には、中央監視盤及び端末機器の両方の一括更新する場合には当該業者以外にも多くの会社での更新が可能であることから、一括更新する場合の他社見積を入手する。次に、中央監視盤と端末装置を一括更新するのに比べ、分割更新する場合の費用は約8%割高であることは随意契約を行う既存メーカーの資料に明記されていたことから、この数値を利用し他社見積に8%を乗ずれば、他社で仮に分割更新した場合のコストが試算できる。これを、既存メーカーの見積数値と比較検討すれば、既存メーカーの数値妥当性が検証出来る筈である。少なくとも、先方の見積のみで予定価格を決定する現状においては、こうした手続は決して無益とは言えない筈である。

(3) 打瀬小学校増築基本実施設計業務について

(a) 概要

当該工事についての随意契約を行っている理由（業者名は「あ社」とする）について、随意契約理由書によれば「本設計業務の執行に当たっては、当該委託場所が幕張新都心住宅地にあたり、事業計画及び都市ガイドラインにそった設計を行う必要があることから、当該地域の関係機関と多岐にわたった調整が生じます。これらのことから、過去に千葉県企業庁より本施設の基本・実施設計を受託し、業務に必要な関係資料等を保有し、現地調査、資料収集等の経費節減、業務に関する調査、及び各関係機関との調整等の短縮により、

業務の円滑が図れる下記業者と、財団法人千葉市都市整備公社契約規定第 24 条第 4 号により随意契約としたい」とある。

なお、同地区で打瀬中学校の工事設計の業務委託を受けた（平成 15 年度）のは異なる業者「い社」であり、また、同地区の海浜打瀬小学校の新築に係る設計を行ったのは「う社」である（下記表参照）。

幕張新都心住宅地における都市整備公社による工事設計委託

学校名		設計方法	年度	受託者
打瀬小学校	増築	1 社随意契約	平成 15	あ社
打瀬中学校	増築	1 社随意契約	平成 15	い社
海浜打瀬小学校（打瀬第二）	新築	指名競争入札	平成 10	う社
打瀬第三小学校（仮称）	新築	プロポーザル	平成 15	あ社

（b）実施手続

ア．契約の入札方法が、合規性に問題がなく選択されているかどうかを検討した。

イ．契約において必要な書類が整備されているかどうかを検討した。

ウ．契約過程が所定の手続に準拠しているかどうかを検討した。

（c）結果

ア．1 社随意契約の妥当性について [意見]

概要で述べている理由によって、都市整備公社は「あ社」と 1 社随意契約を結んでいる。しかしながら、事業計画及び都市ガイドラインに沿った設計により多岐にわたる調整コストが必要といっても、同地区で打瀬中学校の工事設計の業務委託を受けた（平成 15 年度）のは異なる業者「い社」であり、これも事業計画及び都市ガイドラインに沿った設計を行っている筈である。また、同地区の海浜打瀬小学校の新築に係る設計を行ったのは「う社」である。それ故、計画及びガイドライン云々は「あ社」以外の会社を排除しう理由とはならない。また、打瀬小学校の基本・実施設計を受託したのが「あ社」であるとしても、それだけの理由では他社を排除しう理由にはなりえないと思えない。調整コストと言っても、参加の門戸を広げ落札率を下げることによるメリットが調整コスト分を補って余りある可能性も否定できない。

すなわち、理由書に記載されていた契約規定第 24 条 4 号が示すところの「競争入札に付することが不利と認められるとき」に該当するとは思われない。また、同規定第 26 条では「随意契約に付そうとするときは、なるべく 2 人以上の者から見積書を徴さなければならない。ただし、契約の内容により 2 人以上の者から見積書を徴することが困難なとき、又はその必要がないと認めたときは、この限りではない」となっている。しかし、都市整備公社は 2 人以上のものから見積書を取っていないが、取ること自体が困難であるとも考

えられない。また、「あ社」よりも低い価格で契約できる可能性が無いとはいえない状況で、他の業者から見積を取らない理由はなく、必要が無いとはいえない。

当該工事のようなケースに当たっても、安易な1社随意契約ではなく指名競争入札の導入を図ること、随意契約をするにしても最低限見積もり合わせを行う等、コスト削減のための努力が必要である。

(4) 打瀬第三小学校（仮称）新築設計業務委託について

(a) 概要

当該業務委託は指名型プロポーザル方式が採用されている。プロポーザル方式とは平成15年4月より施行の千葉県都市局建築部設計等建設コンサルタント選定要綱第2条第1号によると「複数の者から技術提案書の提出を求め、これを審査し、最適なコンサルタントを選定する方法」とある。そして、指名型プロポーザル方式とは「事前に定めた選定条件に基づき技術提案の提出者を絞り込んで指名し、提出を求める方式」とされている（平成10年度発行、社団法人公共建築協会「設計プロポーザルの進め方」）。

なお、指名型プロポーザル方式が採られた理由として都市整備公社の決裁資料では「千葉県教育委員会と協議の結果、当該小学校の建設計画地は幕張新都心住宅地「幕張ベイタウン内」にあり、当該街区の街づくりの基本理念は「事業計画」の中で国際業務都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた21世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅地の形成とされていることから、これらの条件を設計に的確に反映させるために設計者の創造性、技術力、経験等が求められるので「指名プロポーザル方式」により受託者を決定することとした。」となっている。また、プロポーザル方式自体は千葉県でも導入間もないこともあり、都市整備公社としても原則は千葉市に準拠した形でありながら、手を加えた形で導入を行っている。

各社のプロポーザルの採点を行うのは「設計業務受託者選定委員会」である。この委員会が具体的には採点を行い、受託者を特定する。その委員会のメンバー構成は、以下のとおりである。

<委員会の構成>

- ・千葉県都市整備公社副理事長（元建設局長）
- ・千葉県教育委員会教育次長
- ・千葉県教育委員会教育総務部長
- ・千葉県教育委員会学校教育部長
- ・千葉県都市局建築部長
- ・千葉県都市整備公社常務理事（元建築部長）
- ・千葉県都市整備公社事務局長
- ・千葉県教育委員会学校施設課長
- ・千葉県都市整備公社建築課長

そして、下記の評価基準を基に採点が行われ、9人の委員の採点合計で最も高い得点を獲得した業者が契約業者となる。

評価基準			
	評 価 項 目	配点	
1	説明書の理解度（5 点）	5	
2	課題（60 点）	施設全体の配置計画について	25
		小学校の屋外空間（グラウンドなど）と公園・緑地の一体的な計画について	20
		オープンスクール、エコスクール、コミュニティスクールとしての施設整備のあり方について	15
3	実施方針、工程の妥当性（5 点）	5	
4	取り組み意欲（5 点）	5	
5	設計チームの実績（25 点）	総括責任者	10
		建築・意匠	5
		設備・機械	5
		設備・電気	5
	合 計	100	

（b）実施手続

ア. 契約の入札方法が、法規性に問題がなく選択されているかどうかを検討した。

イ. 契約において必要な書類が整備されているかどうかを検討した。

ウ. 契約過程が所定の手続に準拠しているかどうかを検討した。

（c）結果

ア. 委員会のメンバー構成の妥当性について〔意見〕

当該プロポーザル方式では、上記概要で述べたとおり、「設計業務受託者選定委員会」における委員が全て千葉市ないし千葉市の出身者で固められており、市民を代表した外部の第三者が含まれていない。

「設計業務受託者選定委員会」に外部の有識者等を含めることにより、業者選定における公正性を確保することが必要と思われる。

イ. プロポーザル方式の採点結果の伝達について [意見]

プロポーザル方式により業者選定がなされた後、各社に理事長が受託者特定のお知らせをしているが、各業者には得点経緯等は明らかにされていない。単に選定されなかった各社に対して「貴社のプロポーザルは、提案の独創性等を総合的に評価した結果、5社ともに僅差の中上記提出者が優れていたため、特定するに至らなかったことをお伝えします」という文面が送付されるのみである。下記の表は、当該契約に係わる採点結果である。

＜採点結果＞	
参加業者	点数
い社	87
ろ社	76
は社	80
に社	88
ほ社	91

注) 点数は 100 点換算となっている。

表中、上位の業者と下位の業者では、100 点満点換算で最大 15 点離れている。この結果を見る限り、ろ社のように僅差で特定されなかったとは言いがたい業者も含まれている。

都市整備公社では、工事契約に関しては請負業者に対して工事結果の採点結果を理事長から送付し、疑問点があれば受け付けることになっているが、現状ではプロポーザル方式についてはこの仕組みは導入されていない。ただ、技術提案書を評価するための基準については前もって業者に配布している。

しかしながら、評価基準を業者が前もって把握したとしてもその採点結果が不明であれば今後の学習材料としようものではない。また、画一的に僅差で選定されなかった旨を伝えるだけでは、業者が問い合わせをしたとしても、公社側としては「たまたま」特定されなかったと伝えれば足りることになる。業者からすると多大な時間と労力をもってプロポーザルの作成に取り組んでいることを考えると、当然にして何故落選したかについて知りたい筈である。

よって、プロポーザル方式の契約に関しても採点結果を明らかにし、業者に疑問点があれば都市整備公社が選定委員会での選定結果の内容を尊重したうえで回答する方式とし、業者にとっての便宜を図るべきと考える。また、このような採点結果の伝達は、結果として次回以降のプロポーザルの質の向上をもたらす、発注者である都市整備公社にもメリットをもたらすものであり、都市整備公社としてもこれを阻む理由は特になくのことであった。それ故、早期の導入が求められる。

3. 談合対策について

(1) 談合対策の概要

平成 14 年 10 月 30 日に、公正取引委員会は千葉市及び都市整備公社が発注し、平成 10 年 4 月 1 日から平成 13 年 11 月 13 日までに入札のあった土木・舗装工事に関して、談合の事実があり、独占禁止法第 3 条に違反するとして、排除勧告を行った。そして、入札を行った業者 81 社に対し、独占禁止法第 48 条の 2 第 1 項の規定に基づき、課徴金 10 億 8,469 万円の納付命令を発した。また、課徴金納付命令を不服をして審判を申し立てた 20 社を除く 61 社に対し、千葉市に損害賠償請求権を行使することを求めた住民監査請求がなされ、平成 16 年 7 月には監査結果を基に、千葉市が「いまだ損害賠償請求権を行使していないことは財産管理を怠るものといわざるを得ない」として千葉市監査委員から千葉市長に損害賠償請求を行うよう勧告がなされた。それを受けて、同年 10 月末に 12 月を納付期限とした損害賠償請求がなされたところである。

なお、上記談合は設計金額 5,000 万円以上 3 億円未満の土木工事一式及び設計金額が 2,500 万円以上 3 億円未満の舗装工事に係るものであり、平成 13 年度以前の通常の指名競争入札によるものである。

千葉市ではこのような事態に対応して、平成 15 年度から以下の改善を実施しており、これに倣って都市整備公社でも同様の改善を行っている。「財団法人千葉市都市整備公社建設工事等入札・契約制度の改善項目の概要について」(平成 15 年 3 月 7 日付)によると、

<1>談合等の不正行為があった場合の損害賠償予定条項の新設

<2>予定価格の事前公表対象範囲の拡大

<3>最低制限価格及び低入札価格調査制度の見直し

<4>工事費内訳書の徴収

<5>設計コンサルタント業務等の入札の見直し

の 5 項目が改善項目となっている。

<1>は損害額の算定の簡素化と不正行為の抑止を目的としたもので、契約書に談合等の不正行為があった場合には契約金額の 10%を都市整備公社に損害賠償金として支払わなければならない旨を記載するものである。

<2>は入札の透明性の確保と不正行為発生リスクの回避を目的としたもので、これまで希望型指名競争入札（原則 3,000 万円以上）で事前公表していたものを、予定価格 250 万円超のものについて事前公表するというものである。

<3>は更に 4 つの項目にわかれており

① 対象金額の見直し

② 最低制限価格の事前公表

③ 最低制限価格の設定方法の変更

④ 低入札調査基準価格の設定方法の変更

となっている。なお、①～③は予定価格が250万円を超え、入札にて執行する建設工事を対象としている。また、④はWTO対象一般競争入札（「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手段を定める政令」が適用されるもの）を対象としている。その内容については、①は「目的物の品質確保及び建設業者の健全な発展を図る」ことを目的としたもので、最低制限価格及び低入札価格調査制度の対象を変更するものである。ちなみに、最低制限価格制度とは設定された最低制限価格の金額を下回る入札については受け入れないというものであり、低入札価格調査制度とは、基準価格を下回る落札金額となった場合に契約履行の可能性について調査するものである。低入札価格調査制度については、設計金額1億円以上で行っていたものをWTO対象競争入札以上とし、最低制限価格制度は設計金額1億円未満で行っていたものをWTO対象競争入札未満とした。②については「入札の透明性確保と不正行為発生リスクの回避」を目的としたものであり、事後公表だったものを事前公表としたものである。③は①と同様の目的によるものであり、最低制限価格を「直接工事費＋共通仮設費＋現場管理費×0.2」で設定し、下限を予定価格の70%以上としていたものを、土木系については予定価格の80%・建築系については予定価格の85%という定率に変更している。④も①と同様の目的のものであり、低入札調査基準価格を「直接工事費＋共通仮設費＋現場管理費×0.2」で設定し、下限を予定価格の3分の2以上としていたものを、土木系については予定価格の80%・建築系については予定価格の85%という定率に変更している。

<4>は「予定価格や最低制限価格の事前公表に伴う、不良不適格業者の排除及び見積積算の徹底」を目的としたもので、これまで3億円以上の大規模工事のみ徴収していたものを予定価格250万円超としたものである。内容としては、落札者から応札額に対応した工事費内訳書を徴収している。

<5>は更に4項目に分けられ、

- ① 希望型指名競争入札の試行導入
- ② 最低制限価格の試行導入
- ③ 予定価格及び最低制限価格の事前公表
- ④ 積算内訳書の徴収

となっているが、内容は土木・建築と類似したものとなっている。

また、都市整備公社は、千葉市で平成7年4月から施行されている千葉市公共工事等談合情報対応マニュアルを模し、財団法人千葉市都市整備公社公共工事等談合情報対応マニュアルを作成し、平成15年8月1日から施行している。

(2) 落札率から見た談合対策の効果について

(a) 概要

談合が生じていた、「通常の指名競争入札」の「土木及び舗装工事」において平成 15 年度においても談合と思われる事例がないか、落札率に焦点を当て、分析を行った。初めに、談合事件で摘発された業者（以下、「摘発業者」という。）が落札したものと摘発されていない業者（以下、「非摘発業者」という。）が落札したものに分解し、以下のデータを得た。

土木・舗装の通常の指名競争入札に係わるデータ

	件数	平均落札率	最低件数※	その他計**	その他平均落札率
非摘発業者	14	88.74%	6	8	95.29%
摘発業者	33	92.04%	7	26	95.28%
合計	47	91.05%	13	34	95.28%

※「最低件数」とは最低制限価格で落札された件数を指す

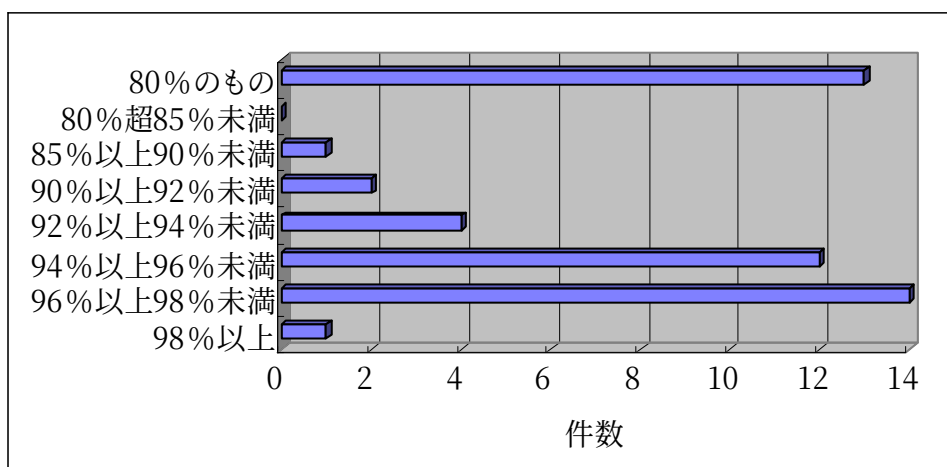
（全て土木系なので、この場合の落札率はすべて 80%である。）

**「その他」とは最低制限価格を上回る落札率で落札された件数を指す

平成 15 年度における、土木・舗装の通常の指名競争入札は 47 件であった。土木・舗装は土木系であることから最低制限価格は予定価格の 0.8 掛けであり、最低制限価格で落札されたものは 13 件にのぼる。また、摘発を受けた業者が落札したものは全部で 33 件。そのうち最低制限価格のものは 7 件である。最低制限価格で落札されたものを除く平均落札率は摘発業者、非摘発業者ともほぼ変わらず 95%強となっている。これを見る限り、摘発業者及び非摘発業者間での傾向に大きな差異はないが、一方で最低制限価格で落札されたものとそれ以外で落札されたものの落札率に大きな隔たりがある。そこで落札率毎に何件の工事契約があるか、上記 47 件に係る分析を行った。

<土木系（土木・舗装）に係るデータ>

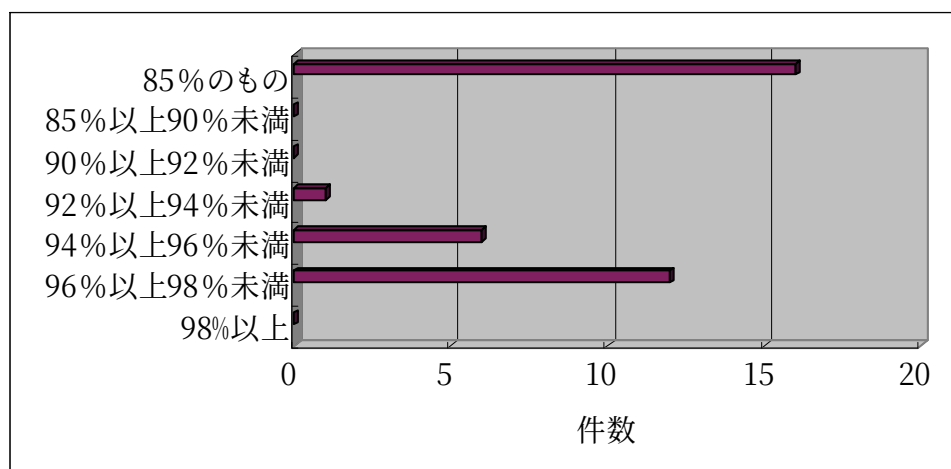
落札率	件数
80%のもの	13
80%超 85%未満	0
85%以上 90%未満	1
90%以上 92%未満	2
92%以上 94%未満	4
94%以上 96%未満	12
96%以上 98%未満	14
98%以上	1
合計	47



上記は、土木系に係る記述であるが、同じく通常の指名競争入札で建築系のものは、平成15年度で35件ある。これについて、土木系と同様の分析を実施し、下記の結果を得た。
 なお、建築系では最低制限価格は、予定価格の0.85掛けである。

<建築系（管・電気・とび土工・建築・さく井・機械器具）に係るデータ>

落札率	件数
85%のもの	16
85%超 90%未満	0
90%以上 92%未満	0
92%以上 94%未満	1
94%以上 96%未満	6
96%以上 98%未満	12
98%以上	0
合計	35



(b) 実施手続

ア. 談合事件後、状況がどのように改善されているかを、落札率に焦点を当てて検討した。

イ. 談合対策として行われている施策が、十分であるか否かを検討した。

(c) 結果

ア. 談合対策の効果の十分性について [意見]

一連の談合事件で摘発された各工事契約のうち、都市整備公社に限って言えば、その中における最低落札率は 98.67%であり、平成 15 年度における、土木・舗装の指名競争入札 47 件の中における落札率の最高が 98.03%であることから、一見状況は改善されているようにも思われる。しかしながら、前述の土木・舗装に係るデータによれば、最低制限価格で落札されたものを除くと、94～98%の落札率で契約されたものが 34 件中 26 件、98%以上は 1 件であり、94%以上での落札が実に 4 分の 3 以上を占め、47 件全体でも 57%の割合となる。一方、最低制限価格での落札は全 47 件中 13 件で全体の 28%に上る。この結果、

80%超 92%未満の範囲での落札は3件に留まり、ほとんど落札業者がない。この結果をみると、落札率が2極化していることが伺える。

最低制限価格で落札されたものが全体の28%あるにもかかわらず、落札率が80%超 92%未満のものが殆どない状況は明らかに不自然である。

また、建築系においても、前述の結果では、最低制限価格での落札が全体の46%を占めている一方、85%超 92%未満の落札が全く無く不自然な状況と言える。また、平均落札率は91.15%であり、最低制限価格を除く平均落札率は96.32%である。2極化の傾向は土木系よりもさらに顕著である。

談合事件で摘発を受けた業者の落札率が98.67%以上であることから勘案すると、土木系及び建築系共にこれを上回る落札率で落札した業者はいない。しかし、依然として最低制限価格での落札を除けば落札率が96%から98%で概ね高止まりしており、落札率の若干の低下は、必ずしも談合がないことの証左にはならない。よって、談合根絶への努力は更に強化する必要がある。

これに対して、現在の都市整備公社における談合対策は十分なものとは思われない。根本的に談合を根絶するため、具体的には電子入札の導入や指名業者の範囲の拡大、入札方法の変更、より広範囲の見積書徴収等の対応が望まれる。電子入札の導入は千葉市でも始まる動きがあるところであり、都市整備公社でも早期導入が望まれる。また、指名業者の範囲の拡大、入札方法の変更は次項以降で詳細を記載することとする。

(3) 入札方法変更の効果について

(a) 概要

「(2) 落札率から見た談合対策の効果について」と同様に、談合事件のあった土木・舗装工事に絞った場合、通常の指名競争入札よりも競争が反映されやすいとされる希望型指名競争入札は平成15年度で15件ある（希望型指名競争入札、及び当該入札の通常の指名競争入札との相違については別紙2「入札方法の体系」を参照）。そして、通常の指名競争入札と同じデータ分析を行った結果、以下のとおりとなった。

土木・舗装の希望型指名競争入札に係わるデータ（平成 15 年度）

	件数	平均落札率	最低件数 ＊	その他計 **	その他平均落札率
非摘発業者	4	96.19%	0	4	96.19%
摘発業者	11	80.00%	11	0	—
合計	15	84.32%	11	4	96.19%

＊「最低件数」とは最低制限価格で落札された件数を指す

（全て土木系なので、この場合の落札率は 80％）

**「その他」とは最低制限価格を上回る落札率で落札された件数を指す

摘発業者が落札したもので希望型指名競争入札を行っている場合は全 11 件を最低価格で落札している。これを見る限り、摘発業者に関しては、通常の指名競争入札よりも希望型指名競争入札を行った方が落札率が一般に低下することが伺える。一方で、非摘発業者が落札したものは 4 件で平均落札率は 96％となっている。

また、希望型指名競争入札で、建築系については以下の傾向が見られる。

落札率	件数
85%のもの	6
85%超 90%未満	0
90%以上 92%未満	0
92%以上 94%未満	2
94%以上 96%未満	1
96%以上 98%未満	1
98%以上	0
合計	10

（b）実施手続

ア．談合の対象となった通常の指名競争入札につき、当該入札方法適用の妥当性について検討した。

イ．入札方法適用の是非だけでなく、入札方法そのものにつき改善の方向性がないか検討した。

(c) 結果

ア. 入札方法の変更について〔意見〕

摘発業者に焦点を当てると、通常の指名競争入札の場合に比して著しく落札率が低下している事実から、全体的には落札率が低下する傾向のある希望型指名競争入札の積極的な導入を図るべきである。

指名競争入札の落札率に比べ、希望型指名競争入札では平均の落札率は 91.05%（「(2) 落札率から見た談合対策の効果について」で前述）から 84.32%へと 6.73%低下している。そこで、希望型指名競争入札の導入により 6.73%低下すると仮定すると、平成 15 年度の通常の指名競争入札の土木・舗装工事件数 47 件の予定価格の総額は 11 億 6201 万円であるから、これに 6.73%を乗じた金額 7,820 万円がコスト削減される。仮に希望型指名競争入札が通常の指名競争入札よりも事務コストがかかるといっても、希望型指名競争入札の導入により 1 件あたり 166 万円のコスト削減となる。希望型指名競争入札の導入により 1 件あたり 166 万円以上の事務コストが追加にかかることは到底考えられるべくもないことから、事務コストが希望型指名競争入札の範囲拡大を妨げるものとは言えない。

都市整備公社は千葉市に準じた同様の金額基準で指名競争入札の方式を選択しているが、都市整備公社は千葉市とは独立の組織であり、同様の金額基準を使用する必然性はない。また、千葉市と同様のコストがかかったのでは千葉市が自ら行うことと何ら変わりがなく、都市整備公社活用の大義名分である効率性もない。存在意義確保を図るのであるならば、希望型競争入札の範囲を拡大してコスト削減に励むべきと考える。

また、建築系についても土木系と同様に、希望型指名競争入札の導入を金額基準にとらわれずに導入すべきと考える。建築系の希望型競争入札では 10 件中 6 件の 60%が最低制限価格での落札であり、「(2) 落札率から見た談合対策の効果について」で前述した通常の指名競争入札における最低制限価格での落札割合 (46%) と比べると明らかに増加している。かつ平均落札率は 88.87%であるため、通常の指名競争入札の平均落札率 91.15%よりも 2.28%低下している。平成 15 年度の建築系の通常の指名競争入札に係る予定価格総額は 4 億 9561 万円であり、これに 2.28%を乗ずると 1,130 万円となる。仮に、希望型指名競争入札の落札率で落札されたとすれば当該金額分のコストが余分にかかっていることになり、1 件当たりに換算すると 32 万円となる。つまり、1 件当たり 32 万円以上も事務コストがかからない限り、希望型指名競争入札の方が通常の指名競争入札を行った場合に比べコストダウンに繋がると言える。

イ. 入札範囲の拡大について〔意見〕

概要で述べた、土木・舗装の希望型指名競争入札に係るデータにおける非摘発業者が落札した 4 件（平均落札率 96%）について調べたところ、入札業者は全て本社が千葉市外にあるが、千葉市内に事業所を構える「準市内業者」であった。このことからすると、摘発

業者は全て千葉市内に本社を構える企業であることから、千葉市内に本社のあるいわゆる「市内業者」が入札に参加した方が落札率が低下することが伺える。なお、入札に参加した準市内業者の殆んどは全国規模の証券取引所一部上場会社であり、千葉市内に事務所を構える企業である。この結果、サンプル数が僅少なことから直ちに談合の疑いがあるとは言えないが、最低制限価格で落札した業者は千葉市内の業者であったことを勘案すると、指名要件を緩和し、一層の業者間の競争強化を図る努力が必要かと思われる。なお、指名業者を増やした場合には落札率が下がるのは以下のデータでも明らかなどころである。

希望型指名競争入札（工事）に係る入札者数と落札率の関係

落札率	入 札 参 加 業 者 数					
	1～10 社	11～15 社	16～20 社	21～25 社	26～30 社	31 社以上
最低制限価格＊		4	4	4	2	3
80%超 85%未満						
85%以上 90%未満**						
90%以上 92%未満						
92%以上 94%未満	1			1		
94%以上 96%未満	2	1				
96%以上 98%未満	2	1				
98%以上						
合計	5	6	4	5	2	3

＊土木系は 80%、建築系は 85%

**最低制限価格で落札されたものを除く

上記は土木系及び建築系に係る工事において、希望型指名競争入札を行ったもの 25 件につきの入札参加業者数と落札率の関係を見ているものだが、入札参加業者が増えれば増える程落札率が低下していることがわかる。指名要件では前記の非摘発業者が落札した 4 件全件において最新の経営事項審査の総合評点が土木一式で 1100 点以上の業者が一つの条件となっており、平成 15・16 年度における千葉市建設工事等入札参加資格者名簿においてこれをクリアする市内業者は見られなかった。1 件についてはオープンシールド工法の元請け実績を有する者とあったが、他の 3 件では特殊な工法を必要とするものはなく総合評点で市内業者が事実上足切りされていると言える。土木に関して言えば、都市整備公社が準拠する「千葉市建設工事等入札参加業者資格審査基準」の第 6 条によれば 840 点以上であれば等級 A にランクされるところ、等級 A ランク以上は参加できるようにするなど、

競争性を高めるために入札方法の如何に拘わらず、より幅広い業者が入札に参加しうる工夫が必要と考える。

(4) 最低制限価格制度について

(a) 概要

「(1) 談合対策の概要」でも述べたが、都市整備公社では千葉市にならって、「目的物の品質確保及び建設業者の健全な発展を図る」ことを目的として最低制限価格制度を採用する範囲を広げ、最低制限価格の比率を固定している。具体的には土木系が予定価格の80%、建築系が85%となっている。最低制限価格は前述したように、あらかじめ予定価格と共に公表されていることから最低制限価格での入札を行う業者が多い状況にある。例えば、一般に競争性が高まると言われる希望型指名競争入札の土木・舗装工事(平成15年度)では、全15件中11件が最低制限価格による落札であるが最低制限価格での落札データは以下のとおりである。

公社の入札調書より作成(単位:千円)					
希望型指名競争入札における最低制限価格での落札データ(土木系)					
工事名	契約額	落札率	入札数	最低数	比率
公共下水道整備工事(花見川15-1工区)	40,118	80.00%	32	28	88%
排水施設新設工事(高田排水路15-1工区)	122,027	80.00%	27	26	96%
松波9号線外7舗装改良工事	50,064	80.00%	21	20	95%
排水施設新設工事(萩台町15-1工区)	55,163	80.00%	18	18	100%
排水施設新設工事(長作町15-1工区)	45,049	80.00%	11	10	91%
排水施設新設工事(畑町15-1工区)	84,416	80.00%	15	6	40%
排水施設新設工事(大高町15-1工区)	56,501	80.00%	47	47	100%
公共下水道整備工事(緑15-2工区)	50,650	80.00%	16	13	81%
排水施設新設工事(下大和田町15-1工区)	42,125	80.00%	13	13	100%
排水施設新設工事(大高排水路15-1工区)	49,480	80.00%	16	15	94%
公共下水道整備工事(緑15-1工区)	41,122	80.00%	36	36	100%
合 計	636,715		252	232	92%
★「入札数」とは入札に参加した業者の数					
★「最低数」とは最低制限価格で入札した業者の数					

最低制限価格での落札の場合、最低制限価格で入札した業者が92%をも占めており、事実上のくじ引きで落札業者が決まっている。

また、通常の指名競争入札についても以下のとおりであり、同様の結果が得られる。

公社の入札調書より作成（単位：千円）
通常の指名競争入札における最低制限価格での落札データ（土木系）

工事名	契約額	落札率	入札数	最低数	比率
公共下水道整備工事（中央 15-1 工区）	31,260	80.00%	10	7	70%
こてはし台 54 号線外 1 側溝改良工事	7,204	80.00%	4	3	75%
みつわ台 60 号線側溝改良工事	29,086	80.00%	10	9	90%
高津戸町 7 号線外 5 側溝改良工事	24,071	80.00%	10	2	20%
幕張本郷 69 号線外 3 側溝改良工事	26,495	80.00%	10	6	60%
みつわ台 31 号線外 4 側溝改良工事	34,184	80.00%	10	9	90%
三角町 34 号線舗装改良工事	37,193	80.00%	10	10	100%
磯辺第三小学校外 1 校庭整備工事	18,304	80.00%	7	5	71%
轟町 8 号線舗装改良工事	11,450	80.00%	7	5	71%
野呂町 197 号線外 1 側溝新設工事	32,178	80.00%	10	7	70%
磯辺第二中学校外 1 校庭整備工事	20,895	80.00%	7	4	57%
真砂 45 号線外 1 舗装改良工事	9,529	80.01%	7	5	71%
内山町 15 号線側溝新設工事	3,436	80.02%	5	1	20%
合 計	285,285		107	73	68%

★「入札数」とは入札に参加した業者の数

★「最低数」とは最低制限価格で入札した業者の数

通常の指名競争入札の場合、希望型に比べ競争が反映されにくいと一般に言われるが、それでも最低制限価格で落札された場合には、最低制限価格で落札した業者が全入札業者の 68%を占めている。

更に、土木系のみならず建築系についても以下のデータから同様のことが読み取れる。

公社の入札調書より作成（単位：千円）
希望型指名競争入札における最低制限価格での落札データ（建築系）

工事名	契約額	落札率	入札数	最低数	比率
打瀬中学校増築工事	79,332	85.00%	28	27	96%
鎌取第六小学校(仮称)新築電気設備工事	160,302	85.00%	21	12	57%
若葉区役所泉市民センター新築工事	94,822	85.00%	20	19	95%
鎌取第六小学校(仮称)新築給排水衛生設備工事	137,963	85.00%	24	23	96%
鎌取第六小学校(仮称)新築冷暖房設備工事	48,407	85.00%	23	21	91%
山王小学校排水設備改修工事	27,872	85.00%	14	7	50%
合 計	548,698		130	109	84%

★「入札数」とは入札に参加した業者の数

★「最低数」とは最低制限価格で入札した業者の数

上記は建築系における希望型指名競争入札で最低制限価格で落札された場合における最低制限価格で入札した業者の割合を示しており、土木系と変わらないデータが得られている。

(b) 実施手続

談合対策として見直しがなされた最低制限価格制度につき、当該見直しの有効性を検討した。

(c) 結果

ア. 最低制限価格制度の有効性について [意見]

概要で示したように、これだけ最低制限価格で入札できる業者がいると言う事実に鑑みれば、逆に言えば、最低制限価格以下でも落札できる業者が潜在的には多く存在することを意味する。現状では最低制限価格で落札された場合に限れば、平成 15 年度のように入札した殆どどの業者が最低制限価格で入札しており、事実上くじ引きで落札者が決定され、業者間の競争を促すはずである希望型指名競争入札の本来の趣旨が損われてしまっている。

最低制限価格で一律に落札価格の下限を設けても、これだけではとりあえず最低制限価格で入札してしまおうという風潮につながり、「(1) 談合対策の概要」で述べた最低制限価格の趣旨、「目的物の品質確保や業者の健全な発展」にはつながらない恐れがある。

一連の談合事件による制度改善により、以前行っていた低入札価格調査制度を実質的に排除している状況にあるが、そもそもこの制度自体が談合対策に有効でなかったという訳ではないと思われる。これを補完する手続が十分でなかったこと、現状も十分でないことは、例えば見積書のチェック等が不十分(次項で詳述する)なことを見てもそれは明らかである。

都市整備公社としては、金額的観点という狭い視野からだけでなく、入札方式や見積書のチェック等(この点も次項で詳述)も含めた総合的な観点から「目的物の品質確保及び建設業者の健全な発展を図る」方式を考慮する必要があるものと思われる。この点、現在の最低制限価格制度には問題があると思われる。

(5) 見積書(工事費内訳書)徴収について

(a) 概要

談合事件の一件により都市整備公社では千葉市に倣って、工事費内訳書の徴収を、「予定価格や最低制限価格の事前公表に伴う、不良不適格業者の排除及び見積積算の徹底」を目的として、これまで 3 億円以上の大規模工事のみ徴収していたものを予定価格 250 万円超のものにも適用することに変更した。また、都市整備公社は千葉市と同様に最低入札者ないしは最低制限価格で入札を行った者から応札額に対応した工事費内訳書を徴収している。

(b) 実施手続

ア. 談合対策として見直しがなされた見積書（工事費内訳書）徴収につき、当該見直しの有効性を検討した。

イ. 徴収された見積書（工事費内訳書）活用の妥当性について検討した。

(c) 結果

ア. 見積書（工事費内訳書）徴収の妥当性について〔意見〕

都市整備公社においては、最低入札者及び最低制限価格で入札を行った者からのみ応札額に対応した工事費内訳書を徴収している。その他の業者については、当該工事費内訳書を徴収していない。

仮に談合があるような場合には最低入札者以外は適正な工事費内訳書を作成していない可能性がある。現在のように最低入札者、ないし最低制限価格で入札を行った者からのみ工事費内訳書を徴収するのではなく、全入札者から工事費内訳書を回収してチェックを行い不明点を問いただす等、都市整備公社自身が談合を許さない姿勢を明確にする必要があると思われる。

また、工事費内訳書のチェック自体は、決定前に入札額と工事費内訳書の金額が一致しているかの計算チェックを行っている程度であり、金額内容の構成等のチェックは行ってはいない上、業者から徴収するのは原則大内訳のみで細部の見積内訳については強要していない。これでは、単純な金額の足し算さえあっていれば、見積の中身はまったく関係ないことになり、例えば、最低制限価格から逆算して適当な見積を行った業者が「くじ引き」の結果、見積をきっちり行った業者を淘汰するということになりかねない。工事費内訳書徴収の趣旨に反するばかりか、最低制限価格の趣旨からしても本末転倒である。また、都市整備公社が行っている現状の計算チェックのみでは、業者側が工事費内訳書を誠実に作成するインセンティブはない。

下記に最低制限価格で落札された工事の入札時に提出された見積書（工事費内訳書）を表にして示した。当該例示により以下論ずることとする。

サンプルⅠでみると「あ社」の直接工事費の内訳は他社の見積と比較すると明らかに異なっており、どのような計算を行っているのか聴取したくなるような内容と言える。また、サンプルⅡにおける「A社」の直接工事費の内訳が他社と大きく異なっている他、「B社」の附帯工と他の業者の金額が極端に異なっている。このような状況を見る限り、最低制限価格を元にして逆算方式で見積をたてたことが予想され、その内容について、無条件で適切に作成されていると言うにはおよそ困難なものも含まれている。しかし、実際には上記の業者はいずれも前述の計算チェックのみで最低制限価格で入札がなされた業者同士で行われるくじ引きに参加しており、見積を誠実に立てたか否かは落札の際には考慮されてい

ない。この点、現状における工事費内訳書の徴収は形式的なものに留まり、機能していない状況と言わざるを得ない。

「（４）最低制限価格制度について」で前述した最低制限価格制度の趣旨、「目的物の品質確保や建設業者の健全な発展」と言う観点からしても、一律に最低制限価格で線引するよりも、入札時に入札する業者が提出する工事費内訳書を厳しくチェックすることで当該趣旨を達成する方が効果的である。また、工事費内訳書徴収の趣旨、「不良不適格業者の排除及び見積積算の徹底」と言う目的を果たすためには、現行における工事費内訳書の徴収とそのチェック体制を改善することが望まれる。

都市整備公社としては、細部見積を各入札業者から徴収した上で落札時には落札業者の見積のチェックを厳しく行うようにして、根拠のない見積を作成した業者にはペナルティを与える等の体制の確立が望まれる。

<Sample I>

工事 No87 排水施設新設工事

(単位：千円)

	公社	あ社	い社	う社	え社	お社
内径 700mm ヒューム管布設工	7,845	4,446	7,200	7,733	7,300	8,479
内径 800mm ヒューム管布設工	13,232	10,668	12,600	13,184	12,550	14,019
組立 2 号人孔築造工	1,894	2,400	2,000	2,092	2,200	2,531
開削山留工	3,654	3,300	3,300	3,455	3,000	2,821
附帯工	617	6,300	600	527	600	628
仮設工	285	2,736	300	311	350	289
直接工事計	27,526	29,850	26,000	27,301	26,000	28,767
運搬費	290	2,500	300	213	250	922
安全費	1,295	3,400	2,400	996	2,450	1,992
共通仮設費（率）	6,377	1,200	2,900	3,556	2,900	2,780
イメージアップ経費（率）	283	300	250	283	270	296
共通仮設費	8,244	7,400	5,850	5,048	5,870	5,990
現場管理費	9,282	1,700	5,600	5,214	5,700	3,213
一般管理費等	5,348	1,169	2,669	2,556	2,549	2,149
消費税相当額	2,520	2,006	2,006	2,006	2,006	2,006
合計金額	52,920	42,125	42,125	42,125	42,125	42,125

<Sample II>

工事 No69 排水施設新設工事

(単位：千円)

	公社	A社	B社	C社	D社	E社
内径1000mmヒューム管布設工	13,755	9,625	15,200	12,868	17,034	13,052
内径1200mmヒューム管布設工	6,171	3,457	7,600	5,038	7,675	6,493
組立3号人孔築造工	4,246	6,540	6,800	4,027	4,344	4,344
組立4号人孔築造工	1,842	2,126	5,600	1,858	1,224	1,602
集水桝設置及び取付管布設工	103	81	106	158	135	98
開削山留工	2,375	2,149	1,560	2,568	1,649	2,172
附帯工	7,241	5,460	1,650	7,393	4,057	5,882
直接工事計	35,733	29,438	38,516	33,911	36,118	33,640
運搬費	1,175	150	616	824	1,577	1,170
安全費	1,585	1,800	3,389	1,494	3,192	2,490
役務費	484	1,100	0	0	840	1,000
共通仮設費（率）	7,907	5,888	1,387	3,391	4,478	4,500
イメージアップ経費（率）	348	353	1,733	851	260	339
共通仮設費	11,499	9,291	7,125	6,560	10,347	9,499
現場管理費	11,907	9,682	4,016	6,475	3,781	7,000
一般管理費等	6,861	4,125	2,878	5,590	2,290	2,397
消費税相当額	3,300	2,627	2,627	2,627	2,627	2,627
合計金額	69,300	55,163	55,163	55,163	55,163	55,163

4. 分譲事業

(1) 分譲事業の概要

分譲事業は都市整備公社の前身である開発財団から引継いだ土地の処分を実施するものである。平成15年度決算において、評価差額率が△50%をこえるものについて推定時価で評価し、評価損544百万円を計上した。その結果、平成15年度末（平成16年3月31日）現在の当該保有土地（分譲土地）の帳簿価額は1,532百万円（9事業、24,401㎡）となった。これらの土地の平成16年3月31日現在の内訳は、以下に示すとおりであり、なお含み損をかかえている物件は3件で、含み損の金額は551百万円である。

期末保有土地の内訳

（単位：千円未満切捨て、㎡未満切捨て）

事業用地名	取得年度	地積	・評価替前 帳簿価額	・ 推定時価	評価差額 ・－・	評価差額 率（％）	評価替後 帳簿価額
塩田	昭和57	231	57,474	16,210	△41,263	△72	16,210
平川	昭和44	934	4,877	390	△4,486	△92	390
古市場 （地区外）	昭和41	1,764	22,889	95,263	72,374	317	22,889
古市場	昭和41	3,356	353,477	210,844	△142,633	△41	353,477
浜野町	昭和59	9,249	717,400	365,000	△352,400	△49	717,400
幕張	昭和43	1,722	250,613	193,871	△56,742	△23	250,613
ほ場	昭和41	5,139	70,273	215,697	145,423	207	70,273
古市場町	平成3	1,800	599,941	100,820	△499,121	△84	100,820
星久喜台	昭和40	204	—	—	—	—	—
合計	—	24,401	2,076,948	1,198,098	△878,850	—	1,532,076

注1. 取得年度が複数である場合は直近年度を記載した。

注2. 推定時価は、都市整備公社が平成7年9月1日付けの鑑定評価価格を基に、千葉市宅地課発行の「地価公示」の当該地近隣標準地の対前年変動率を乗じて算出したものである。

注3. 評価差額率は評価差額を帳簿価額で除したものである。

同年度末における当該事業の長期借入金残高は968百万円である。これらは2事業用地（浜野町、幕張）に係るものであり、他の7事業用地についての借入金は過年度において返済済みである。

平成15年度の方譲事業収入は926千円である。このうち141千円は古市場（地区外）の排水路用地（76.37㎡、帳簿価額なし）を隣接者に売却したものであり、他の785千円は古市場町用地等の第三者への貸付による賃借料である。

(2) 取得費と帳簿価額の差額について

(a) 概要

保有土地の帳簿価額は土地取得費、整備費及び支払利息で構成される。支払利息の原価算入について公益法人会計基準には具体的な規定がないが、財団法人千葉市都市整備公社

会計処理規程（以下、「会計処理規程」という。）第9条第1項4号は「その他企業会計原則等一般に公正妥当と認められた会計処理の規準に準拠して行う。」と定めている。

（b）実施手続

土地台帳及び関連証憑を査閲し、担当者への質問により保有土地の帳簿価格と取得費との差額について検討し、会計処理の妥当性を吟味した。

（c）結果

ア．古市場事業用地の簿価について〔指摘事項〕

古市場事業用地の帳簿価格には、千葉市に寄付した道路等公共施設（現に保有しない土地）の土地取得費、造成費、支払利息及び保有土地等に係る造成完了後の支払利息が含まれている。担当者の分析によれば、その内訳は以下に示すとおりである。

（単位：千円）

内訳	金額
保有土地取得原価	114,006
寄付した土地の取得原価	12,469
造成完了後支払利息	199,404
不明差異	27,598
合計：帳簿価格	353,477

健全な会計慣行に従い、上記の内訳のうち寄付した土地の取得原価及び造成完了後支払利息の金額（以下の「イ．支払利息の原価算入について」を参照）は帳簿価格から除去しなければならない。また、不明差異については、その内容を調査し適切に処理することが必要である。

イ．支払利息の原価算入について〔指摘事項〕

一般に公正妥当と認められた会計処理の基準である「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて」（昭和49年8月20日、日本公認会計士協会業種別監査研究部会）によれば、原価算入の終期は開発の完了までとするとしている。

したがって、開発の完了時期を超える期間に発生した支払利息は帳簿価格から減額すべきである。当該金額が多額であると思われる浜野町事業用地と幕張事業用地についての試算を以下に示す。この結果、当該2物件について、合計で431,362千円は帳簿価格を減額すべきものであった。

帳簿価格の内訳

(単位：千円)

事業用地名	取得費	支払利息	帳簿価格
浜野町	332,434	384,966	717,400
幕張	37,920	212,693	250,613

<浜野町事業用地>

昭和 60 年 3 月の取得、平成 2 年 4 月千葉市に貸与、金利発生は取得から現在までに至る。

$$\text{減額すべき支払利息} = \text{支払利息全体} \times \frac{\text{開発期間を超える借入期間}}{\text{借入期間}}$$

$$= 384,966 \text{ 千円} \times \frac{14 \text{ 年}}{19 \text{ 年}} = 283,659 \text{ 千円}$$

<幕張事業用地>

昭和 43 年 6 月取得、昭和 54 年 1 月千葉市に貸与、金利発生は取得から現在までに至る。

$$\text{減額すべき支払利息} = 212,693 \text{ 千円} \times \frac{25 \text{ 年}}{36 \text{ 年}} = 147,703 \text{ 千円}$$

注. 帳簿価格と取得費の差額はすべて支払利息であり（聴取による）、土地取得と同時に借入が行われ、土地の千葉市への貸与をもって開発期間の終了とし、支払利息は平均的に発生したと仮定した。また、借入期間は平成 15 年度末までとし、幕張事業用地の「開発期間を超える借入期間」は簡便化のため昭和 54 年 4 月からと仮定した。

(3) 各保有土地に係る問題点

(a) 概要

ア. 浜野町事業用地	
取得等の経緯	千葉市の先行取得依頼により主に昭和 60 年 3 月 27 日に取得した。事業計画の概要及び取得理由は、「政令指定都市移行に備えての諸施設整備の充実を図るため公共公益用地として先行取得するものである。なお、具体的な諸施設が決定されるまでの間、当地域（浜野町地区）で不足している運動広場として当面の活用を考えていくものである。」とされた。 その後、平成 2 年度から千葉市に運動広場として無償貸与し、現在に至る。 平成 16 年度に千葉市より買取できない意思表示があった。（文書なし） 千葉市の買取意思が確認できる最後のものは「用地の買い取りについて」（平成 11 年 8 月 12 日付）であり、その後は毎年度に予算確保依頼書を提出し、予算化されないで平成 15 年度に至った。
現状	千葉市に運動広場として無償貸与
今後の方針	千葉市への貸与は 16 年度で終了し、17 年度以降に売却予定

イ. 幕張事業用地	
取得等の経緯	千葉市の「東幕張土地区画整理事業用地」を目的とする取得依頼に基づき昭和43年6月10日に取得した。 昭和47年9月7日一部を幕張第二保育所用地として千葉市に売却 昭和54年1月9日千葉市に対して一部を幕張第二保育所園庭として無償使用を承諾 昭和55年11月千葉市に対して一部を幕張駅北口自転車駐車場用地として無償使用願いを受理 千葉市の買取意思が確認できる最後のものは「用地の買い取りについて」（平成11年8月12日付）であり、その後は毎年度に予算確保依頼書を提出し、予算化されないで平成15年度に至った。
現状	千葉市に保育所、自転車駐車場、児童公園として無償貸与
今後の方針	17年度に千葉市へ土地代金に金利を上乗せした価格で売却交渉中 買取が予算化されない場合、有料貸付を交渉中

ウ. 古市場事業用地	
取得等の経緯	古市場団地造成事業を目的として昭和42年1月5日に取得、同団地造成事業は昭和54年7月に終了するも、残地として4区画を現在まで保有している。
現状	1区画の一部は千葉市駐車場公社（以下、「駐車場公社」という。）に駐車場用地として平成14年度から有償貸与している。賃貸料は駐車場公社が得る駐車場料金（@5,000円／月）の50%としている。 平成15年度の賃貸収入額は356千円である。
今後の方針	17年度以降に売却予定

エ. 古市場用地（地区外）	
取得等の経緯	古市場団地造成事業を目的として昭和42年1月5日に取得、同団地造成事業は昭和54年7月に終了し、造成地区外となり現在まで保有している。
現状	平成15年6月に76.37㎡を141千円で隣接者に売却した。また、一部は千葉市駐車場公社に駐車場用地として平成14年度から有償貸与している。賃貸料は駐車場公社が得る駐車場料金（@5,000円／月）の50%としている。平成15年度の賃貸収入額は739千円である。
今後の方針	17年度以降に売却予定

オ. ほ場地区内用地	
取得等の経緯	土地区画整理事業を目的として昭和42年1月5日に取得、その後周辺地権者の同意が得られず、範囲を縮小して古市場団地造成事業（昭和54年7月に終了）に転換したため、造成地区外に点在する土地を保有することとなった。 その後、平成元年9月に千葉県土地改良（緑農住区開発）事業（平成14年度に終了）区域内となり、集合換地された。
現状	1区画を近隣住民等へ有料駐車場として平成元年7月から貸与している。 20台分は一般事業所に@5,000円、10台分は千葉市にスポーツセンター駐車場として@2,500円（18.75㎡）で貸付けている。 平成15年度の賃貸収入は1,500千円である。
今後の方針	近隣地権者（8名）が「地区整備委員会」を立上げ（平成14年11月）良好な宅地整備を行う（平成16年に基本計画策定中）。 都市整備公社は、これに協力し、整備完了後に処分を検討する。

カ. 星久喜台分譲用地（道路）	
取得等の経緯	宅地分譲（造成面積 1,649 m ² 、10 区画を販売）を目的として昭和 40 年 4 月 26 日に取得、宅地分譲事業は昭和 42 年 10 月に終了した。当初、公道接続により千葉市に寄付予定であったが、隣接地権者の都合により当該計画は頓挫し、道路敷部分が現在まで残った。 平成 14 年 12 月、道路に接する関係地権者に寄付の申出を行ったが断られたので、千葉市に道路敷として寄付するため、道路奥の地権者に回転広場の確保について協力を依頼した。
現状	近隣の生活道路として利用されている。
今後の方針	道路奥の地権者が相続分割協議中であり、協議終了次第交渉し、市道として寄付予定である。

キ. 平川事業用地	
取得等の経緯	成田空港建設移転促進事業に伴う代替地（全体の取得面積は 72,531 m ² ）として昭和 43 年 8 月 31 日、昭和 44 年 11 月 1 日に取得。 平成 15 年 8 月、元地権者・隣接地権者（農地のため売却先が限定される）に買取交渉したが、価格の折り合いがつかなかった。
現状	畑のまま活用なし
今後の方針	一部（約 1/3）は元地権者と売却交渉が成立し、平成 16 年 11 月に 185 千円で契約予定。（評価減後の簿価 148 千円） 残り（評価減後の簿価 242 千円）については、傾斜地で単独の利用が見込めないことから、隣接地権者と交渉したが価格の折り合いがつかず、処分の見込みなし。

ク. 塩田事業用地	
取得等の経緯	京葉道路第 4 期事業（昭和 62 年 3 月終了）の代替用地（全体の取得面積は 46,617 m ² ）として昭和 45 年 2 月 7 日、昭和 58 年 3 月 29 日に取得し、残地として現在まで保有している。
現状	宅地であり、近隣は戸建住宅が多いが、活用なし
今後の方針	17 年度以降に売却予定

ケ. 古市場町用地	
取得等の経緯	千葉市の公共用地不足の解消のための代替用地を目的として平成 3 年 4 月 26 日に取得。当初取得の全体が残っている。
現状	宅地であり、近隣は戸建住宅が多く、医院に隣接している。 暫定的に仮設事務所等の敷地として賃貸している。（一般会計に収入計上 780 千円）
今後の方針	平成 16 年 7 月から近隣に売却交渉中

（b）実施手続

土地台帳及び関連証憑を査閲し、担当者に取得の経緯等を聴取し、保有土地に係る処理の妥当性を検討した。

(c) 結果

ア. 千葉市の買取遅延等による支払利息の増加 [意見]

浜野町事業用地及び幕張事業用地は千葉市の先行取得依頼に基づき銀行借入によって取得したものである。借入は土地取得時当初から現在まで借換えを繰返し未だ継続してる。買取価額及び買取時期について明確に示している文書は無い。浜野町事業用地及び幕張事業用地については、平成 11 年 8 月 12 日付で平成 21 年迄に引取ることを予定している旨の千葉市からの回答書がある。その後、浜野町事業用地については、平成 16 年 4 月 22 日に千葉市より買取を行わない旨の申し出があった。

都市整備公社は借入の返済余力がなく、さらに金利発生による損失の拡大が見込まれる。借入継続による年間利息負担額を試算すれば以下ようになる。

(単位：千円)

	浜野町	幕張	合計
平成 16 年 3 月末現在の元本	717,400	250,614	968,014
利率 (注)	1.75%	1.75%	—
年間利息負担額	12,555	4,386	16,941

注. 利率は、平成 16 年 4 月～7 月までの実際適用利率の単純平均によっている。

浜野町事業用地及び幕張事業用地は、それぞれ平成 2 年度及び昭和 53 年度から平成 16 年度まで千葉市が無償借用している事実を鑑みれば、その無償借用開始の時に千葉市が買取っていれば、その後の利息 411,101 千円は発生しなかったと考えられる。当該利息負担は都市整備公社によってなされてはいるが、都市整備公社が千葉市の全額出捐による公益法人であること、平成 11 年度から平成 15 年度までだけでも千葉市の都市整備公社に対する補助金が 368,443 千円に達し、また、現在の補助金要綱の運用を前提とすれば、借入返済（利息を含む）による支出も補助の対象とされており、さらに解散時にはその財産はすべて千葉市に帰属することから、実質的には千葉市が負担するものである。もし、千葉市が両事業用地の買取をその無償借用開始の時に実施していれば、それ以後発生した利息相当額の資金負担が回避できたはずである。

今後同様の事態の発生を防止するためには、買取金額及び買取時期が不明確な土地の先行取得依頼は禁止すべきである。また、追加の利息負担を最小限とする方策を千葉市と都市整備公社は協議・決定すべきである。

イ. 千葉市への保有土地の無償貸与 [意見]

浜野町事業用地及び幕張事業用地は、それぞれ平成 2 年度及び昭和 53 年度から平成 16 年度まで千葉市に無償貸与されている。都市整備公社は独立した事業主体であり、千葉市との取引においても独立第三者間取引を前提とすれば、支払利息の負担が継続している保有土地を無償で貸与することはありえないことであり、有償貸与とすべきである。

両用地の年間賃貸料を千葉市一般損失補償細則第 11 に基づき試算すれば以下の金額となり、「ア. 千葉市の買取遅延等による支払利息の増加」で試算した年間利息負担額 16,941 千円を上回っている。

事業用地	年間賃貸料の試算
浜野町	時価×6／100（千葉市公有財産規則第 24 条） ＝39,462 円/㎡×9,249.29 ㎡×6/100 ＝21,900 千円
幕張	112,576 円/㎡×1,722.12 ㎡×6/100 ＝11,632 千円
合計	21,900 千円＋11,632 千円＝33,532 千円

ちなみに、賃貸期間に係る上記賃貸料と支払利息額の比較を x すれば以下に示すとおりであり、支払利息に当該賃借料を充当できたはずであり、少なくとも未払利息に係る半年複利計算による追加利息の発生は避けることが可能であった。

（単位：千円）

	浜野町	幕張	合計
貸与期間	14 年間 (1990 年度から 2003 年度)	25 年間 (1979 年度から 2003 年度)	—
賃貸料	306,600 千円 (21,900 千円/年×14 年)	290,800 千円 (11,632 千円/年×25 年)	597,400 千円
支払利息額	263,398 千円	147,703 千円	411,101 千円

注. 支払利息額は「（２）取得費と簿価の差額について イ. 支払利息の原価算入について」において試算した額。

ウ. 保有土地処分の遅延 [意見]

古市場、古市場地区外、平川、塩田、古市場町の各事業用地については、当初の事業目的が終了しているにもかかわらず、保有目的が不明確なまま長期間保有され、平成 5 年度の組織改組によっても処分されず、その後平成 10 年度頃から処分の動きがでるも、バブル崩壊後の土地事情に鑑みれば、対応が遅きに失した感がある。

浜野町事業用地および幕張事業用地に係る借入金の返済を考慮した場合、早急に処分し資金化すべきである。また、当該土地保有に係る平成 15 年度の維持管理費は 5,785 千円（内固定資産税は 4,276 千円）であり、追加の経費発生を抑止し、土地保有に係るリスクを回避するめるためにも早期処分が必要である。特に平川事業用地については、残存簿価（390 千円）を考えた場合、売却価格に拘泥せず処分すべきであると考ええる。

5. 長期借入金等

(1) 概要

ア. 長期借入金

一般会計における長期借入金は分譲土地購入に係るもの（未払利息を含む）とサイクル会館用地の土地購入代金で分割返済期日未到来のものである。

特別会計における長期借入金は施設整備事業に係るもの（未払利息を含む）である。

サイクル会館用地の土地購入及び施設整備事業は千葉市の債務負担行為によっている。

施設整備事業は銀行借入により実施され、千葉市の債務負担行為設定年度の翌年度から10年以内に返済される。この間年利1.8%（平成16年3月31日現在）の半年複利で利息が発生する。

平成15年度期末の長期借入金残高は、以下に示すとおりである。

（単位：千円）

事業	長期借入金残高	左に含まれる 未払利息
一般会計		
分譲事業借入金	968,014	597,659
受託買収事業借入金（サイクル会館用地）	1,215,527	15,527
小計	2,183,541	613,186
公共施設整備事業特別会計		
土木施設整備借入金	18,571,655	1,365,581
教育施設整備借入金	21,555,809	2,285,518
公共施設整備借入金	6,922,805	459,029
小計	47,050,269	4,110,128
合計	49,233,810	4,723,314

イ. 未収長期借入金

特別会計における未収長期借入金は施設整備事業に係るものであり、貸借対照表上の流動資産と固定負債に両建計上されている。固定負債の未収長期借入金は、翌年度早々に確実に借入が実行されることを根拠に計上されている。未収長期借入金を計上する理由は以下のように考えられる。

事業費はほぼすべてが借入金で賄われるため、原則として「借入金収入額＝事業費支出額」となり現金ベースでは収支が一致する。しかし、公益法人会計において、未払事業費が支出に含まれ、「借入金収入額＜事業費支出額」となり未払事業費部分が当期収支差額（赤字）となる構造である。この収入・支出の不整合を調整するために未収借入金が計上されている。

平成 15 年度期末の未収長期借入金残高は、以下に示すとおりである。

事業	金額（千円）
公共施設整備事業特別会計	
土木施設整備借入金	903,352
教育施設整備借入金	240,168
公共施設整備借入金	153,487
合計	1,297,007

ウ．長期借入金等残高と千葉市の債務負担行為額との関係

平成 15 年度末における千葉市の債務負担行為額残高は、以下に示すとおりである。

（単位：千円）

債務負担行為 設定年度	議決額	建設原価 確定額・	返済額・	残額・ - ・
平成 6 年度	12,000,000	11,044,264	6,887,323	4,156,941
平成 7 年度	8,760,000	7,106,508	2,276,522	4,829,986
平成 8 年度	7,200,000	7,004,828	3,328,634	3,676,194
平成 9 年度	6,000,000	5,186,786	0	5,186,786
平成 10 年度	6,300,000	5,490,159	0	5,490,159
平成 11 年度	8,000,000	6,999,709	2,824,494	4,175,215
平成 12 年度	6,500,000	5,567,721	0	5,567,721
平成 13 年度	6,000,000	4,667,046	0	4,667,046
平成 14 年度	5,000,000	4,158,420	0	4,158,420
平成 15 年度	7,300,000	5,663,854	0	5,663,854
合計		62,889,295	15,316,973	47,572,322

※ 15 年度に関しては継続事業が終了していないため、一部見込額である。

平成 15 年度末における千葉市の債務負担行為額残高と都市整備公社の長期借入金等残高との関係は、以下に示すとおりである。

(単位：千円)

		借入残高			・債務負担 行為額残高	差額 ・・・(注)
		長期借入金	未収長期借入金	・計		
受託買収	元金	1,200,000	0	1,200,000	1,200,000	0
	事務費等	0	0	0	17,844	17,844
	利子	15,527	0	15,527	69,667	54,140
	計	1,215,527	0	1,215,527	1,287,511	71,984
教育施設	元金	19,270,291	240,168	19,510,459	21,554,997	2,044,538
	利子	2,285,518	0	2,285,518	4,284,553	1,999,035
	計	21,555,809	240,168	21,795,977	25,839,550	4,043,573
土木施設	元金	17,206,074	903,352	18,109,426	18,149,399	39,973
	利子	1,365,581	0	1,365,581	3,363,186	1,997,605
	計	18,571,655	903,352	19,475,007	21,512,585	2,037,578
公共施設	元金	6,463,776	153,483	6,617,259	6,668,005	50,746
	利子	459,029	0	459,029	1,201,553	742,524
	計	6,922,805	153,483	7,076,288	7,869,558	793,270
合計	元金	44,140,141	1,297,003	45,437,144	47,572,401	2,135,257
	事務費等	0	0	0	17,844	17,844
	利子	4,125,655	0	4,125,655	8,918,959	4,793,304
	計	48,265,796	1,297,003	49,562,799	56,509,204	6,946,405

注 1. 元金の差額は主に平成 15 年度・16 年度の継続事業のための平成 16 年度借入予定額である。

注 2. 利子の差額は、平成 16 年度から借入金返済までに負担する予想利息額である。

注 3. 上記 2 表の債務負担行為額残高の差異は集計上の端数処理のためである。

(2) 実施手続

長期借入金等について決算書、勘定明細、借入台帳、利息計算書、平成 15 年度及び 16 年度事業資金借入要綱、平成 15 年度債務負担行為等事業調書、債務負担行為の状況調書等を査閲・突合し、また会計処理の妥当性及び関連勘定科目との整合性を検討した。

(3) 結果

ア. 千葉市の債務負担行為による都市整備公社の施設整備事業実施スキームの適否〔意見〕

「1. 公共施設整備事業 (2) 都市整備公社活用の妥当性について」で述べたように、千葉市の債務負担行為による都市整備公社の施設整備事業の実施は債務負担行為の本来の制度の趣旨に沿ったものとはいえない。

当該スキームによる事業の実施は、千葉市の歳出予算のなかで、他の事業と優先順位が比較検討されてその実施の可否が決定されるべきものであり、当該事業のみをその他の事業とは別に優先的に実施しなければならない理由はない。

緊縮財政のもとで、安易に「債務負担行為」により特定の事業を優先して実施することは、当該施設が提供する市民サービスを早期に実現することにはなるが、その犠牲として、後年度の借入金返済時に他の事業の縮小となるばかりでなく、多額の金利負担を発生させている。

借入金の返済時に他の事業の縮小となるということは、返済時年度の予算を債務負担行為設定年度に先取りすることにほかならない。

さらに、当該スキーム採用による金利負担について、市民に対して積極的に情報開示がなされているとは思われない。

千葉市における債務負担行為に係る議案の限度額は、「公共施設整備費 XXX 千円以内に利子及び事務費を加えた額の範囲内」とされており、負担することとなる支払利息額は明示されていない。

また、千葉市の都市整備公社への決済年度の歳出予算では支払利息分を含めて事業費として扱われるため、負担している利息額が明示されない。

すなわち、前掲の「債務負担行為額残高と長期借入金等残高との関係」を示す表の「債務負担行為額残高」の合計欄は、平成 15 年度末時点までに実施された事業 47,572 百万円に対して 8,918 百万円の支払利息を含み、合計 56,509 百万円の支払を 10 年以内に行わなければならないことを示しているが、当該スキームによって負担することとなる支払利息額が市民に対して開示されないまま事業が遂行されている。

6. 人件費

(1) 概要

都市整備公社では、会長1名、理事長・副理事長・常務理事各1名、評議員12名、職員48名によって構成されている（組織図及び役員名簿参照）。

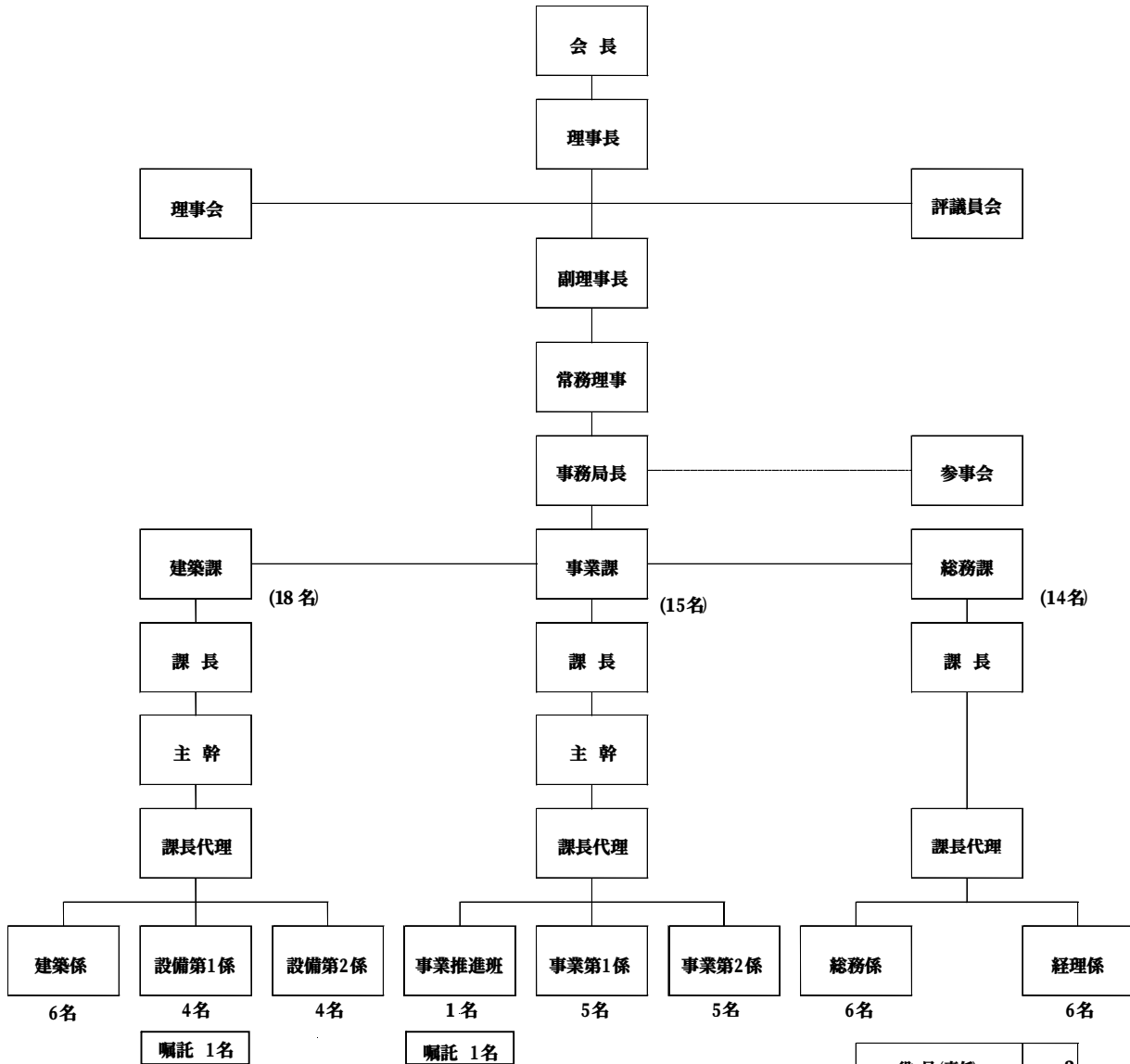
職員の配置は、事務局長1名、総務課14名、事業課15名（内嘱託1名）、建築課18名（内嘱託1名）で構成されている。また、市からの出向者が26人と過半数を占めている。評議員・理事についてもほぼ千葉市議会議員または千葉市職員であり、人員・組織構成を見る限り千葉市への依存度が非常に高いといえる。

都市整備公社の職員の給与は、「千葉市職員の給与に関する条例（昭和26年千葉市条例第36号。第3条第1項第1号の行政職給与表）」を準用（職員の給与に関する規程第3条第1項）している。

職名	関係役職	職名	関係役職
会 長	千葉市長	評議員	市議会議長
理 事 長	（元千葉市助役）	〃	市議会副議長
副 理 事 長	（元建設局長）	〃	総務委員長
常 務 理 事	（元建築部長）	〃	総務副委員長
理 事	千葉市総務局長	〃	保健下水委員長
〃	千葉市企画調整局長	〃	保健下水副委員長
〃	千葉市財政局長	〃	環境建設委員長
〃	千葉市都市局長	〃	環境建設副委員長
〃	千葉市建設局長	〃	経済教育委員長
〃	千葉市教育長	〃	経済教育副委員長
監事	千葉市収入役	〃	都市消防委員長
〃	監査法人代表社員	〃	都市消防副委員長
〃	千葉市財政部長		

財団法人千葉市都市整備公社 組織図

平成16年3月31日現在



役員(専任)	3
市派遣	26
独自	20
嘱託職員	※(1) 2
職員計	48
合計	51

※(1) は他団体出向職員

(2) 職員配置について

(a) 概要

都市整備公社においては、職員の過半数を市派遣職員が占めている。また、平成9年4月より新規採用を実施しておらず、年齢別人員構成は以下のように高いものになっている。

(平成16年3月末現在)

年齢	役員	市派遣	独自職員	嘱託
20～29	0	0	0	0
30～39	0	6	16	0
40～49	0	6	2	0
50～59	0	14	2	0
60以上	3	0	0	2
合計	3	26	20	2

(b) 実施手続

組織図の提出を求め、都市整備公社職員に対する質問の実施。

(c) 結果 [意見]

都市整備公社においては、市派遣職員が過半数を占めるとともに、ほとんどが事業部門（建築課・事業課）に属している。その結果、事業部門における市派遣職員は22名（事業部門合計33名）、一方間接部門（総務課）における市派遣職員は3名（課合計14名）である。

職員配置上、事業部門職員の2/3を千葉市職員が占め執行している点を考慮すると、千葉市が直接事業を実施した場合と大差がないものと考えられる。

今後、千葉市からは独立の組織として存在意義を有するためには、ノウハウの蓄積が可能となるよう高度な専門知識を有する独自職員の採用・育成により千葉市職員の数を減らしていくことが望まれる。

(3) 給与水準について

(a) 概要

平成15年度実績で人件費総額（役員費・職員費）は、430,575千円であった。なお、過年度における人件費の推移は以下に示すとおりである。

(単位 千円)

年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
金額	452,707	455,642	418,320	430,575

金額的な変動理由は、社会保険料の総報酬制の導入に伴う都市整備公社負担分の増加及び時間外勤務手当の増加である。市派遣職員の帰任及び独自職員の自己都合退職により、職員数は減少傾向にある。

(b) 実施手続

平成 15 年度の人件費総額 430,575 千円のほとんどが職員給与であることから、その平均と千葉市職員の平均を比較し、給与水準について検討した。また、必要に応じて、都市整備公社担当職員に質問を実施した。

(c) 結果 [意見]

平成 15 年度の都市整備公社における職員平均給与は 7,849.1 千円（給料諸手当合計 361,061 千円÷期中平均人員 46 人）であったのに対し、千葉市職員の平均給与は 7,849.6 千円（60,426,799 千円÷期中平均人員 7,698 人）であり、両者に差はほとんどない。都市整備公社の存在意義の 1 つは、千葉市が直接事業を行った場合と比べより効率的に事業が実施できる点にある。しかし、管理費の大部分（約 77%）（430,575 千円÷557,222 千円）を占める人件費について、千葉市と同水準であるという事実は、経営の効率性の観点における限界を示している。

都市整備公社職員の過半数が市派遣職員であることから、独自職員との給与均衡を図るため「千葉市職員の給与に関する条例」を準用しているとのことであるが、人件費面からは、都市整備公社という独自団体として業務を行うことの意義・効率性を見出すことは困難である。

したがって、独立の組織として存続するためには、給与体系についてより弾力的で動機づけの要素を持ち、全体としてコスト削減が果たせる体系への転換が望まれる。

(4) 役員退職給与引当金について

(a) 概要

都市整備公社では平成 14 年 3 月より役員退職金の支給は行われておらず、同期間以降に就任した場合は支給しない。しかし平成 14 年 3 月以前から就任している者については、就任から平成 14 年 3 月までの間、役員退職金を支給すると定められている（役員の報酬、期末手当及び旅費並びに評議員の費用弁償に関する規程 附則 2 項）。

(b) 実施手続

都市整備公社職員への質問により対象者の有無を確認し、会計処理規程に従って運用及び会計処理が実施されているか検討した。

(c) 結果 [指摘事項]

平成 15 年度末における役員退職金の支給対象者は 1 名であり、当該役員退職給与引当金は未設定であった。金額は 810,000 円である。「公益法人会計における退職給与引当金について」（日本公認会計士協会公益法人委員会報告第 7 号、昭和 61 年 10 月 27 日）では、

役員に対する退職給与引当金が条件付債務に該当する事例は少ないとみられること及び企業会計実務においても計上が一般化していないこと等を理由として、役員退職給与引当金の設定の強制を見送っている。しかし最近では企業会計において広く役員退職の際支給する金銭を引当処理されていること、また昭和 61 年当時でさえ条件付債務としての性格が認められる場合においては、引当金を計上すべきとの考えが尊重されていることを考えると、都市整備公社において役員退職給与引当金の計上は必要であるといえる。

今後、役員退職給与引当金を計上する必要がある。

（５）勤勉手当について

（ａ）概要

「職員の給与に関する規程」第 25 条は、「勤勉手当は、6 月 1 日及び 12 月 1 日にそれぞれ在職する職員に対し、基準日以前 6 箇月以内の期間におけるそのものの勤務成績に応じて、それぞれ基準日の別に応じて、次の表の支給日欄に定める日に支給する」と規定している。都市整備公社は当該規程に沿って勤勉手当を支給しているが、実態は極度額まで全員に支給されていた。

（ｂ）実施手続

勤勉手当に関して、勤務成績の評価の状況を把握し、勤勉手当に係る規程の運用の妥当性について検討した。

（ｃ）結果 [意見]

勤務成績の評価に係る資料を査閲し、担当者に質問した結果、病欠、休職、欠勤、懲戒処分等でない限り、全職員に上限額まで支給されており、「勤務成績に応じた支給」とは思われない。

独立の組織として存続するためには、給与体系についてより弾力的で動機づけの要素を持ち、全体としてコスト削減が果たせる体系への転換が望まれるのは前述のとおりである。

勤務成績に応じて支給されるべき勤勉手当で、一律の支給がなされることは、これに反するものと考えられる。今後、勤務成績を反映した勤勉手当の支給がなされることが望まれる。

（６）特殊勤務手当等について

（ａ）概要

都市整備公社においては、給与体系を千葉市に準じており、特殊勤務手当等についても同様である。特殊勤務手当等として平成 15 年度に支給されたものは主に技術職手当、派遣勤務手当（千葉市よりの派遣に伴う共済保険脱退の補填手当であり、平成 16 年度より

廃止された）、在勤地内の旅費である。当該諸手当等の支給方法及び設定根拠について検討した。

●財団法人千葉市都市整備公社職員の手当支給に関する要綱

第 33 条：技術に関する業務に従事する職員の特殊勤務手当は、職員が土木、建築、電気、機械に関する専門的知識技術を必要とする業務に従事したときに支給する。（月額 1,000 円）

●財団法人千葉市都市整備公社旅費規程（在勤地内旅行の旅費）

第 18 条：在勤地内における旅行については、・・・各号に規定する額の旅費に限り、支給する。

（１）行程 8 キロメートル以上の旅行又は出張の用務が 5 時間以上にわたる旅行をする場合には、定額 350 円及び当該旅行に要した鉄道運賃等

（b）実施手続

諸規程を査閲したうえで、給与台帳を査閲、都市整備公社職員に質問を実施し規程に沿った支給がなされているか及び手当等の妥当性を検討した。

（c）結果 [意見]

技術職手当の支給対象者は事業部門のうち、事務職以外の全員に支給されるものであった。そのため保有する技術の程度（どの程度の技術が業務に貢献したか）は問われていない。また都市整備公社の事業内容に鑑みれば、当然に技術を要するものであり、技術に関する対価は通常の給料額に組み込まれていると考えられる。そのため、敢えて技術職手当を支給する根拠が不明である。

公社職員が市内現場で職務を遂行する場合、在勤地内旅費として鉄道運賃等に加え日額 350 円が支給されているが、当該日額 350 円の支給根拠は判然としない。在勤地内の出張は、都市整備公社の事業内容からはむしろ通常の業務の範囲内と思われ、対価は月額給料に組み込まれていると考えられる。

上記手当等について、今後、支給根拠の妥当性も含めた手当等の体系の見直しが望まれる。

7. その他の項目

(1) 事務所賃借料の妥当性について

(a) 概要

平成 15 年度の一般管理費の主な内訳は以下に示すとおりであり、賃借料が約 60%を占めている。

(単位：千円、千円未満切捨)

科目	実績	一般管理費 に占める割合
賃借料	56,210	59.87%
公租公課	20,510	21.84%
委託料	5,329	5.67%
消耗品費	2,886	3.07%
通信運搬具	2,080	2.21%
その他	6,857	7.44%
合計	93,872	100.00%

都市整備公社は、(株)千葉新都心開発（同社より委託され実質管理は千葉ポートサイドマネジメント）の管理する千葉ポートサイドタワーに入居し、本社機能を執っている。千葉ポートサイドタワーのある一帯は旧卸売市場再開発であり、千葉市主導の下で再開発されたものである。旧卸売市場跡地は千葉市が保有し(株)千葉新都心開発に借地権が設定されている。(株)千葉新都心開発では当該土地にポートサイドタワー等のビル建設・運営管理し賃貸収入を得ている。当ビルには民間企業のほか都市整備公社はじめ千葉市人事委員会・土地開発公社等市関連団体も入居している。都市整備公社の支払家賃は、月額 4,740 円/m²、年間で 42,798,132 円であり（別途敷金 52,084,000 円）、都市整備公社が千葉市から受けている補助金 67,260 千円（平成 15 年度）の 64%に相当する。また、ビル内にある駐車場も 9 件締結しており、1 台当たり月額 40,000 円（別途 1 台あたり保証金 120,000 円）を支出していた。

(b) 実施手続

契約書等関係書類を査閲し、必要に応じ担当職員に質問を実施した。また、千葉市の他の外郭団体の事務所賃借料との比較を実施し、都市整備公社の賃借料の妥当性について検討した。

(c) 結果 [意見]

比較可能な他の千葉市外郭団体の賃借料は以下のとおりであった。ただし、千葉市の施設への入居等により家賃が減免されている団体は除外した。

団体名	賃借料（共益費を含む） （円/㎡/月）
千葉市住宅供給公社	3,891
千葉市勤労者福祉サービスセンター	4,160
千葉市産業振興財団	3,491

上記団体の平均賃借料は 3,848 円/㎡/月であり、都市整備公社の入居するビルの賃借料（月額 4,740 円/㎡/月）は比較的高額であるといえる。

都市整備公社の賃借料が上記の平均賃借料であったとすれば、年間 8,050 千円 { (4,740 円－3,848 円) × 752 ㎡ × 12 ヶ月 } が節約可能である。

経費削減策の一つとしてより安い賃借料のオフィスへの移転も検討に値すると思われる。

（２）分担金収入

（ａ）概要

一般会計に計上されている管理費（248,012 千円）のうち、特別会計が負担すべき額（244,788 千円）を計算し、特別会計に付替えている。

平成 15 年度の管理費の按分計算の要約は、以下に示すとおりである。

（単位：千円）

科目	総発生額	一般会計分担額		公共特別会計分担額	
		配賦率	金額	配賦率	金額
役員費	18,436	0	0	100%	18,436
職員費	125,937	0	0	100%	125,937
一般管理費	93,872		3,005		90,866
小計	238,246		3,005		235,240
減価償却額	699	2.24%	15	97.76%	683
固定資産棄却損	273	2.24%	6	97.76%	266
退職給与引当金繰入額	8,794	2.24%	196	97.76%	8,597
小計	9,766		218		9,547
合計	248,012		3,224		244,788

注. 千円未満切捨

配賦基準としては、①事業管理費の人件費の人員数と支給額の比率の平均比率、②一般会計と特別会計の粗利益の比率、③上記人員数比、人件費比及び粗利益比の平均比の 3 種類を設け、役員費・職員費には①を、減価償却額・退職給与引当金繰入額等には③を、一般管理費には各費目毎の内容に応じて、①から③の 3 種類の配賦率を適用している。

当該配賦基準の計算過程は以下に示すとおりである。

配賦基準① 事業管理費の人員費の人員数と支給額の比率の平均比率

事業管理費人件費	人員数	比率	15 年度支給額（千円）	比率	平均比率
一般会計	0	0%	0	0%	0%
公共特別会計	33	100%	286,202	100%	100%
合計	33	100%	286,202	100%	100%

配賦基準② 一般会計と特別会計の粗利益の比率

	粗利益額（千円）	比率
一般会計	27,111	6.71%
公共特別会計	377,009	93.29%
合計	404,120	100.00%

配賦基準③ 事業管理費の人員数比、人件費比及び粗利益比の平均比

	人員数比	人件費比	粗利益比	平均比
一般会計	0%	0%	6.71%	2.24%
公共特別会計	100%	100%	93.29%	97.76%
合計	100%	100%	100.00%	100.00%

（b）実施手続

他会計分担金収入・支出について、決算書により各会計間の整合性を検討し、「共通経費配賦計算書」及び「配賦基礎」を査閲して、配賦基準及び配賦計算の妥当性を検討した。

（c）結果

配賦基準の不合理性について〔指摘事項〕

①一般会計の事業管理（分譲事業、受託買取事業）に係る人員と人件費が0とされているが、実際は総務課職員が担当しており、0ではない。

②配賦基準に各会計の粗利益比を適用しているが、これは費用を負担力のある事業で回収しようとするもので、費用発生の実態が考慮されておらず不合理である。

③減価償却額及び退職給与引当金繰入額を事業管理費の人員数比、人件費比、粗利益比の平均比で按分しているが、人員数比、人件費比、粗利益比の3者を平均することは、当該配賦基準が人件費関連費用の発生態様に過大にウェイトを置くことになるが理由が不明確である。

④具体的な費目の検討では、例えば一般管理費の最高額である事務所賃借料（42,798 千円）には配賦基準①が適用され全額を公共特別会計に負担させているが、①で述べたように一般会計事業に係る人員もスペースも皆無とは思われない。

また、一般管理費の2番目に多額な公租公課（20,510 千円）には配賦基準②が適用されているが、固定資産税なら使用スペースの割合で、印紙であれば実際使用額を基準にして配賦すべきである。

以上の検討の結果、現在の配賦基準は合理的とは思われず、費用の発生態様をより正確に反映した配賦基準の設定が必要である。

(3) 補助金収入

(a) 概要

都市整備公社は一般会計の収支差額について、千葉市より運営費補助金の交付を受けている。当該補助金は千葉市用地関係等団体運営費補助金交付要綱に基づくものである。補助金の額について、千葉市用地関係等団体運営費補助金交付要綱の取扱規程第1条は、「都市整備公社は、一般会計総支出額から一般会計収入額及び特別会計収支差額相当額を差し引いた額を補助する。」としている。平成15年度の場合、67,259千円(972,952千円－905,693千円－0千円)であり、当該補助金の収入により、収支差額が0となっている。

(b) 実施手続

補助金収入について、千葉市用地関係等団体運営費補助金交付要綱を査閲し、計算及び会計処理の妥当性を検討した。

(c) 結果 [意見]

千葉市用地関係等団体運営費補助金交付要綱によれば、当該補助金は当該団体の育成を図ることを目的としているが、このような赤字補填の性格を有する補助金が交付される場合、収支差額が如何にマイナスであろうとも、当該補助金により収支差額0となり、経営改善への動機付けが働かず、却って団体の育成を阻害する要因となるものと思われる。

団体の育成を目的とするならば、赤字幅の縮小の努力が反映されるべく目標を設定し、その達成度に応じて補助金額が決定されるような制度とすることが望まれる。

また、「第三セクターに関する指針」(総務省、平成15年12月12日改定)は、「第2. 第三セクター方式を選択するにあたっての留意事項 2. 公的支援のあり方」において、「第三セクターは独立した事業主体であり、その経営は当該第三セクターの自助努力によっておこなわれるべきであるから、原則として公的支援は、その性質上当該第三セクターの経営に伴う収入をもって充てることが適当でない経費及び当該第三セクターの事業の性質上能率的な経営を行ってもなおその経営に伴う収入のみをもって充てることが客観的に困難であると認められる経費等に限られるものであり、単なる赤字補填を目的とした公的支援は行ふべきでないこと。」としており、本指針の主旨に照らしても当該補助金の見直しが必要である。

(4) 特定預金の口座管理について

(a) 概要

都市整備公社では一般会計において退職給与引当金を計上するとともに、退職給与引当預金 81,593 千円を特定預金として社内留保している。預金の管理状況について検討を実施した。

(b) 実施手続

関連書類の提出を求め、預金通帳との突合を実施した。左記手続きの結果、預金に関する実在性を確かめた。また、必要に応じて担当職員に質問し、管理状況の妥当性について検討した。

(c) 結果 [意見]

退職給与引当預金を他の通常預金と同じ口座(普通預金)で管理していた。特定預金は、特定の目的のために積立てたものであり、他の資産と明確に区分管理・保全される必要がある。今後は、退職給与引当預金について、別口座で管理することが望まれる。

(5) 情報管理状況について

(a) 概要

都市整備公社において、ほぼ全ての業務をパソコンによって行っている。その結果、情報は、ほぼ全てパソコンに集約されている。近年「個人情報の保護に関する法律」が制定される等、情報管理について社会的関心は高まる一方である。特に都市整備公社の場合、職員の個人情報、受注業者の情報は勿論のこと、積算基準等の入札に関連する情報は厳重に管理が行われ、漏洩等の危険性を回避しなければならない。管理するパソコンが廃棄または返却される際に、情報漏洩の危険性は排除されなければならない。また、固定資産の現物照合の過程において散見された職員私物のパソコン・積算基準についても情報管理体制が整備されていないなければならない。

(b) 実施手続

パソコン(職員個人情報・受注業者情報等の電子データ)、積算基準(冊子のみで管理)、職員私物パソコンの持込みについて、担当職員に質問を実施し必要に応じて関係書類の提出を求め、情報管理体制の整備状況を検討した。

(c) 結果 [指摘事項]

都市整備公社ではパソコンの廃棄または返却時に、管理者が市販の消去ソフトを使用し消去する。その後、別担当者が再度パソコンを起動し、消去された旨を再確認しているとのことである。情報が消去された旨を確認する書類の提出を求めたところ、整理されてお

らず、別担当者の目視による確認を行っているのみとのことであった。電磁的記録管理要綱第 11 条では、「電磁記録を廃棄する場合においては、媒体を焼却し、裁断し、もしくは溶解し、又は記録を消去する等秘密の漏えいを防止しなければならない。」とされているものの、担当者以外は詳細を把握できない状況にある。規定している以上、その管理方法及び結果について、上席者が把握・承認することは当然に必要である。都市整備公社のリースパソコンについて、組織として十分な牽制の下、情報管理が行われているとは言い難い。今後はデータの破棄の際に、情報が消去された旨を上席者に報告するとともに、その過程（管理者、別担当者、役職上位者の承認）を記した書面の整備がなされることが必要である。

さらに現在、職員の私物パソコン持込について、組織としての承認手続はなく、実態として組織の管理下にないが、同パソコンを介した情報漏えいの危険性があり、組織としての情報管理体制に不備があると言わざるを得ない。今後、職員私物パソコンの持込は極力排除すべきであり、止むを得ず使用する場合には、上席者の承認等を得る等、情報管理体制の整備が必要である。

別紙 1

要約財務諸表

(1) 一般会計

ア 一般会計収支計算書

(単位：千円)

科目等	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
収入の部					
1 基本財産運用収入	752	453	136	3	665
2 事業収入					
(1) 分譲事業収入	5	17	429	124	926
(2) 受託買取事業収入	331,187	700,813	675,681	667,838	628,573
3 補助金収入	206,758	17,811	10,236	66,378	67,260
4 諸収入	261,988	264,198	277,072	245,838	244,892
5 固定資産売却収入	0	10,000	0	0	0
6 敷金戻り収入	120	0	0	0	0
7 借入金収入	58,015	55,186	39,068	39,898	30,637
8 特定預金取崩収入	0	0	0	1,578	0
当期収入合計	858,825	1,048,478	1,002,622	1,021,657	972,953
前期繰越収支差額	580,581	511,521	511,521	511,521	511,521
収入合計	1,439,406	1,559,999	1,514,143	1,533,178	1,484,474
支出の部					
1 事業費					
(1) 分譲事業費	19,586	19,737	16,353	17,383	15,110
(2) 受託買取事業費	77,601	71,739	47,339	39,725	17,130
2 事業管理費					
(1) 分譲事業管理費	6,060	7,121	7,087	5,744	5,786
(2) 受託買取事業管理費	499	448	446	386	245
3 管理費	253,602	256,042	271,471	243,765	238,246
4 償還金支出	273,706	635,450	622,715	622,515	600,000
5 固定資産取得支出	550	9,516	0	1,001	1,585
6 特定預金支出	6,872	5,766	6,429	5,634	8,794
7 繰入金支出	289,409	42,659	30,782	85,504	86,057
当期支出合計	927,885	1,048,478	1,002,622	1,021,657	972,953
当期収支差額	△69,060	0	0	0	0
次期繰越収支差額	511,521	511,521	511,521	511,521	511,521

イ 一般会計正味財産増減計算書

(単位：千円)

科目等	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
増加原因の部					
1 基本財産運用収入	752	453	136	3	665
2 事業収入					
(1) 分譲事業収入	5	17	429	124	926
(2) 受託買取事業収入	331,187	700,813	675,681	667,838	628,573
3 補助金収入	206,758	17,811	10,236	66,378	67,260
4 諸収入	261,988	264,198	277,072	245,838	244,892
5 固定資産売却収入	0	10,000	0	0	0
6 退職給与引当金戻入額	0	1,018	0	1,578	0
合計	800,690	994,310	963,554	981,759	942,316
減少原因の部					
1 事業売上原価					
(1) 受託買取土地売上原価	312,879	671,740	647,339	639,725	601,603
2 事業管理費					
(1) 分譲事業管理費	6,060	7,121	7,087	5,744	5,786
(2) 受託買取事業管理費	499	448	446	386	245
(3) 減価償却額	6,365	0	0	0	0
3 管理費	264,246	265,835	279,273	250,021	248,013
4 固定資産売却原価	0	9,990	0	0	0
5 土地評価損	0	0	0	0	544,872
6 繰入金支出	289,409	42,659	30,782	85,504	86,057
合計	879,458	997,793	964,927	981,380	1,486,576
当期正味財産増減額収支	△78,768	△3,483	△1,373	379	△544,260
前期繰越正味財産額	2,096,317	2,017,549	2,014,066	2,012,693	2,013,072
期末正味財産合計額	2,017,549	2,014,066	2,012,693	2,013,072	1,468,812

ウ 一般会計貸借対照表

(単位：千円)

科目等	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
I 資産の部					
1 流動資産					
現金預金	320,140	423,315	367,527	122,129	166,457
分譲資産	2,008,365	2,028,102	2,044,455	2,061,838	1,532,076
受託買取資産	3,600,000	3,000,000	2,400,000	1,800,000	1,215,527
未収金	261,363	263,439	276,816	311,848	312,049
短期貸付金	0	0	0	65,000	20,000
その他流動資産	4,141	3,836	252	18,705	17,660
流動資産合計	6,194,009	5,718,692	5,089,050	4,379,520	3,263,769
2 固定資産					
基本財産	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
その他の固定資産	153,643	155,926	160,981	165,417	174,824
固定資産合計	453,643	455,926	460,981	465,417	474,824
資産合計	6,647,652	6,174,618	5,550,031	4,844,937	3,738,593
II 負債・資本の部					
1 流動負債					
未払金	72,205	7,961	38,286	5,362	3,670
その他流動負債	1,918	171,109	94,788	799	976
1年内返済予定長期借入	0	0	0	600,000	615,527
流動負債合計	74,123	179,070	133,074	606,161	620,173
2 固定負債					
長期借入金	4,499,431	3,919,167	3,335,521	2,152,904	1,568,014
退職給与引当金	56,549	62,315	68,743	72,800	81,594
固定負債合計	4,555,980	3,981,482	3,404,264	2,225,704	1,649,608
負債合計	4,630,103	4,160,552	3,537,338	2,831,865	2,269,781
III 正味財産の部					
正味財産	2,017,549	2,014,066	2,012,693	2,013,072	1,468,812
(うち基本金)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
(うち当期正味財産増減)	△78,768	△3,483	△1,373	379	△544,260
負債及び正味財産合計	6,647,652	6,174,618	5,550,031	4,844,937	3,738,593

(2) 公共施設整備事業特別会計

ア 公共施設整備事業特別会計収支計算書

(単位：千円)

科目等	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
収入の部					
1 受託事業収入					
(1) 区画整理収入	84,998	69,499	25,305	31,815	0
(2) 下水道整備収入	1,038,116	1,075,989	749,000	578,000	500,900
(3) その他施設整備収入	18,900	0	0	0	0
2 施設整備収入					
(1) 土木施設整備収入	464,426	236,550	289,105	253,069	1,161,323
(2) 教育施設整備収入	1,345,668	5,215,650	65,659	350,485	4,435,776
(3) 公共施設整備収入	362,607	342,925	398,322	339,435	301,085
(4) 代位弁済収入	3,192,982	0	0	0	0
3 諸収入	831	1,161	1,418	4,987	4,384
4 借入金収入	5,033,993	8,215,045	6,871,162	5,183,812	4,448,845
5 繰入金収入	289,409	42,659	30,782	85,504	86,057
当期収入合計	11,831,930	15,199,478	8,430,753	6,827,107	10,938,370
前期繰越収支差額	0	0	0	0	0
収入合計	11,831,930	15,199,478	8,430,753	6,827,107	10,938,370
支出の部					
1 受託事業費					
(1) 区画整理費	77,330	57,790	18,920	26,270	0
(2) 下水道整備費	953,479	958,940	656,619	503,129	414,566
(3) その他施設整備費	14,300	0	0	0	0
2 施設整備費					
(1) 土木施設整備費	2,415,450	2,034,849	2,824,267	2,450,641	2,154,723
(2) 教育施設整備費	2,254,795	5,555,231	1,885,305	1,632,168	1,471,172
(3) 公共施設整備費	381,360	708,265	2,016,469	941,047	702,861
(4) 代位弁済費	62,057	0	0	0	0
3 事業管理費					
(1) 職員費	284,946	285,423	281,874	277,863	286,202
(2) 受託事業管理費	5,903	4,777	4,513	3,956	3,622
(3) 施設整備管理費	23,440	24,364	23,836	23,239	23,121
4 管理費	261,433	263,509	276,885	245,540	244,859
5 償還金支出	5,096,818	5,305,692	441,023	723,254	5,635,695
6 固定資産取得支出	619	638	1,042	0	1,549
当期支出合計	11,831,930	15,199,478	8,430,753	6,827,107	10,938,370
当期収支差額	0	0	0	0	0
次期繰越収支差額	0	0	0	0	0

イ 公共施設整備事業特別会計正味財産増減計算書

(単位：千円)

科目等	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
増加原因の部					
1 受託事業完成高					
(1) 区画整理完成高	84,997	69,499	25,305	31,815	0
(2) 下水道整備完成高	1,035,484	1,109,701	749,000	578,000	500,900
(3) その他施設整備完成	18,900	0	0	0	0
2 施設整備完成高					
(1) 土木施設整備完成高	2,752,623	1,557,574	3,296,172	2,370,902	1,996,747
(2) 教育施設整備完成高	1,316,773	6,065,656	1,509,818	1,431,969	774,225
(3) 公共施設整備完成高	301,139	614,978	2,082,397	888,059	463,514
3 諸収入	831	1,161	1,418	4,987	4,384
4 繰入金収入	289,409	42,659	30,782	85,504	86,057
合計	5,800,156	9,461,228	7,694,892	5,391,236	3,825,827
減少原因の部					
1 受託事業完成原価					
(1) 区画整理完成原価	77,330	57,790	18,920	26,270	0
(2) 下水道整備完成原価	950,821	992,723	656,619	503,129	414,566
(3) その他施設整備完成	14,300	0	0	0	0
2 施設整備完成原価					
(1) 土木施設完成原価	2,629,806	1,488,203	3,056,778	2,158,824	1,804,634
(2) 教育施設完成原価	1,257,994	5,794,287	1,390,578	1,322,181	713,573
(3) 公共施設完成原価	287,787	587,638	1,975,675	830,478	425,603
3 事業管理費					
(1) 職員費	284,946	285,423	281,874	277,863	286,202
(2) 受託事業管理費	5,903	4,777	4,513	3,956	3,622
(3) 施設整備管理費	23,440	24,364	23,836	23,239	23,121
(4) 減価償却費	1,111	1,431	835	806	761
(5) 固定資産棄却損	0	0	0	0	284
4 管理費	261,433	263,509	276,886	245,540	244,859
合計	5,794,871	9,500,145	7,686,514	5,392,286	3,917,225
当期正味財産増減額	5,285	△38,917	8,378	△1,050	△91,398
前期繰越正味財産額	360,383	365,668	326,751	335,129	334,079
期末正味財産合計額	365,668	326,751	335,129	334,079	242,681

ウ 公共施設整備事業特別会計貸借対照表

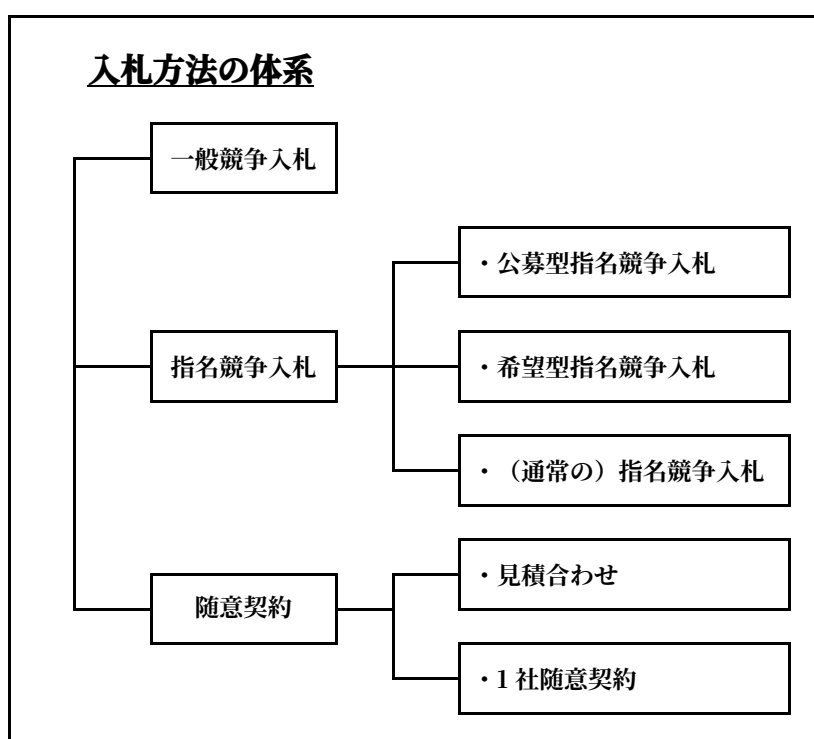
(単位：千円)

科目等	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
I 資産の部					
1 流動資産					
現金預金	520,311	120,977	131,742	202,709	90,851
受託資産	33,783	0	0	0	0
施設整備資産	36,110,418	38,977,064	45,406,565	49,866,879	48,588,126
未収金	1,222,529	2,415,268	1,963,169	1,097,974	1,423,245
その他流動資産	6,116	543	3,918	1,560	5,142
流動資産合計	37,893,157	41,513,852	47,505,394	51,169,122	50,107,364
2 固定資産					
その他の固定資産	2,718	1,926	2,132	1,326	1,831
固定資産合計	2,718	1,926	2,132	1,326	1,831
資産合計	37,895,875	41,515,778	47,507,526	51,170,448	50,109,195
II 負債・資本の部					
1 流動負債					
未払金	1,744,068	2,531,854	2,086,730	1,221,677	1,471,175
未成受託事業受入金	33,712	0	0	0	0
未成施設整備受入金	13,463	8,810	0	0	0
その他流動負債	4,888	4,934	12,099	15,566	28,063
短期借入金	0	0	0	65,000	20,000
1年内返済予定長期借入	0	0	0	2,946,289	3,223,089
流動負債合計	1,796,131	2,545,598	2,098,829	4,248,532	4,742,327
2 固定負債					
長期借入金	34,686,974	36,798,317	43,314,206	45,640,722	43,827,180
未収長期借入金	1,047,102	1,845,112	1,759,362	947,115	1,297,007
固定負債合計	35,734,076	38,643,429	45,073,568	46,587,837	45,124,187
負債合計	37,530,207	41,189,027	47,172,397	50,836,369	49,866,514
III 正味財産の部					
正味財産	365,668	326,751	335,129	334,079	242,681
(うち当期正味財産増減)	5,285	△38,917	8,378	△1,050	△91,398
負債及び正味財産合計	37,895,875	41,515,778	47,507,526	51,170,448	50,109,195

別紙 2

入札方法の体系

都市整備公社では財団法人千葉市都市整備公社契約規程（以下、「契約規程」という。）第 2 条第 1 項において「売買、賃貸、請負その他の契約を締結する場合には、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする」と規程されている。また、指名競争入札においては、通常の指名競争入札によるものの他、公募型の指名競争入札及び希望型の指名競争入札が行われている。



ア. 一般競争入札

一般競争入札とは、不特定多数の業者が入札に参加し最も価格の低い業者を落札業者とする入札方式である。利点はその競争性の高さと選定の公平さ、欠点は手続が煩雑でコストがかかること及び契約不履行の恐れのある業者が落札する可能性があることである。

一般競争入札の適用範囲については、都市整備公社が準拠している千葉市公募型指名競争入札実施要領（以下公募型実施要領）の第 3 条において「原則として設計金額 3 億円以上、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）第 3 条第 1 項の規定により自治大臣が定める額未満の工事とする」とあり、この金額の範囲内にあるものは公募型指名競争入札が原則となっているため、実質的に同条で定める金額（平成 15 年度は 22 億 2 千万円）以上のものに一般競争入札が行われる。

イ. 公募型指名競争入札

公募型指名競争入札とは、指名業者を公募して行う指名競争入札である。契約規定第 21 条においては「理事長は、次の各号に掲げる場合には指名競争入札の方法により契約することができる」とあり「(1)契約の性質又は目的が一般競争入札に適しないものをするとき」「(2)その性質又は目的により競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要があると認められる程度に少数である契約をするとき」「(3)一般競争入札に付することが不利と認められるとき」とされている。その上で、前述の公募型実施要領第 3 条の金額要件に該当するものが公募型指名競争入札で行われる。

当該入札の趣旨としては、公募型実施要綱第 1 条によれば「透明性・競争性を高め、公正な競争を確保するため」である。通常の指名競争入札における不透明さを改善する一方、一般競争入札による契約履行の不確実性を減少させるものと言える。

ウ. 希望型指名競争入札

希望型指名競争入札は、公募型競争入札の簡易版である。基本要件は公募型指名競争入札と同様、契約規程 21 条であるが、千葉市希望型指名競争入札実施要領（以下希望型実施要領）第 3 条によると、「原則として設計金額が 3,000 万円以上 3 億円未満の工事とする。ただし、次の各号に掲げる工事については、原則としてそれぞれに定める設計金額のものを対象工事とする。（1）設計金額が 5,000 万円以上 3 億円未満の土木工事 （2）設計金額が 6,500 万円以上 3 億円未満の建築工事 （3）設計金額が 6,000 万円以上 3 億円未満の舗装工事 （4）設計金額が 3,500 万円以上 3 億円未満の造園工事」となっている。

当該入札の趣旨は、千葉市希望型指名競争入札実施要綱によると「透明性・競争性を高め、公正な競争を確保するため」であり、この点は公募型と全く同じであるが、入札参加資格審査や指名案の審査の手続が簡素化されている。

エ. （通常の）指名競争入札

指名競争入札とは、入札業者をあらかじめ指定し、その中で一番価格の低いものと契約する入札方法である。契約不履行の恐れのある業者をあらかじめ排除できる利点がある一方、指名が恣意的になる恐れが生じるという欠点がある。

基本要件は希望型・公募型指名競争入札と同様契約規程 21 条である。但し、金額基準は明確には定められていない。実質的には希望型の要件を下回る金額で、且つ、随意契約の金額基準を上回るものが、通常の指名競争入札に該当する。

オ. 随意契約

随意契約とは、任意に業者を選択し、当該業者と契約を結ぶことを言う。随意契約を行うための要件は契約規程第 24 条に記載されている。具体的には、

- (1) 売買、貸借、請負その他の契約で予定価格が下表左欄に掲げる契約の種類に応じ同表右欄に定める額を超えないとき。

契約の種類	額
1. 工事又は製造の請負	250 万円
2. 財産の買入	160 万円
3. 物件の借入	80 万円
4. 財産の売払	50 万円
5. 物件の貸付	30 万円
6. 前各号に掲げる以外のもの	100 万円

- (2) 不動産の買入れ又は借入れ、公社が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。
- (3) 緊急の必要により競争入札に付することができないとき。
- (4) 競争入札に付することが不利と認められるとき。
- (5) 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。
- (6) 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。
- (7) 落札者が契約を締結しないとき

となっている。また、同契約規程第 26 条で「なるべく 2 人以上の者から見積書を徴さなければならない」とされており、数社から見積をとるいわゆる「見積合わせ」の随意契約が原則となっている。都市整備公社は上記契約規程第 24 条第 1 号の金額基準に基づき、原則 3 者から見積を取ってそのうち最も価格の低い業者と契約している。

一方、同契約規程第 26 条但書で「2 人以上の者から見積書を徴することが困難なとき、又はその必要がないと認めた時は、この限りではない」と規定されており、都市整備公社では 1 社随意契約も行っている。

包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見

1. はじめに

国及び地方公共団体において、バブル経済崩壊以後の財政状況悪化の環境の下で、行政改革が図られ、その一環として公社等の外郭団体の見直しが行われている。

千葉市においても、千葉市新行政改革大綱及び外郭団体の見直しに関する指針により、外郭団体の見直しが実施されている。

千葉市新行政改革大綱（第2次改定版 平成13年11月）

第2 行政改革の推進項目

3 組織・機構の見直し

(3) 外郭団体の活用の推進及び見直し

外郭団体は、増大する福祉、教育、文化等の市民ニーズに柔軟に対応するため、行政の補完的組織として重要な役割を果たしてきていることから、さらに適切な活用を図っていく必要がある。

このような観点に立ち、各外郭団体の設立目的、業務内容、活動の実態等については、社会経済情勢の変化等に即応して常に検討を行い、補助金に依存することなく可能な限り独立採算に向けた工夫をし、経営改善を図るよう求めるとともに、統廃合を含めた合理化策などによる体制の強化を図る。また、今後、市の事務事業を外郭団体に委託する場合においては、既存の団体の統合を検討するなど受け入れ体制を合理化してその活用を図る。

外郭団体の見直しに関する指針（改正 平成14年4月1日施行）

第1 指針策定の趣旨

バブル経済の崩壊以後、わが国の経済は景気の低迷を続けており、本市の財政は極めて厳しい状況に直面している。

このような状況の中で、本市は、千葉市新行政改革大綱（改定版）及びこれに基づく千葉市行政改革推進計画を策定し、全庁を挙げて行政改革の推進に積極的に取り組んでいるところであり、外郭団体についても、その活用の推進及び見直しについて取り組むべき課題としている。

外郭団体については、増大する福祉、教育、文化等の市民ニーズに柔軟に対応するため、行政の補完的組織として重要な役割を果たしてきているところであるが、社会経済情勢の変化等に即応して常に事業内容や組織などの検討を行い、その運営の改善を図るとともに、統廃合による体制の強化を図ることなどが必要である。

そこで、こうした観点に立って、このたび「外郭団体の見直しに関する指針」を策定したところである。

今後、この指針に基づき、外郭団体との緊密な連携のもとに、その見直しに取り組んでいくものとする。

平成16年度の千葉市包括外部監査の対象の一つとした財団法人千葉市都市整備公社（以下、「都市整備公社」という。）も、千葉市の外郭団体でありその見直しに資すべく、都市整備公社及び千葉市の財務事務の組織及び運営の合理化に有用と思われる事項を、以下に記載する。

2. 都市整備公社の現状

(1) 主な事業と損益構造

都市整備公社の主たる事業は千葉市の債務負担行為により、土木施設（排水施設、道路）、教育施設（小・中学校施設）、公共施設（市民センター等）の整備を実施する施設整備事業であり、すべて千葉市からの受託事業である。そして、主な事業の95%が外部へ再委託されている。

施設整備事業の損益構造は建設原価の大部分（95%）を占める外注費が千葉市からの受託収入にそのまま転嫁されており、赤字要因にはならない。よって、委託費等に係るコスト削減努力が働かず、予定価格の積算方法が未熟なものとなる。

自主事業（自主設計・自主監理）原価と人件費を含むその他の経費が受託収入に含まれる自主事業積算額と委託事務費でカバーされない部分が赤字となり千葉市からの補助金で補填されている。

(2) 千葉市の債務負担行為による都市整備公社活用のスキーム

千葉市は都市整備公社の活用に関し、債務負担行為の本来の制度趣旨に沿った活用を行っているとは言いがたい。千葉市は一般財源の不足のため債務負担行為により都市整備公社を通じて銀行借入を行い事業を実施しているのが実態である。

当該スキームによる事業の実施は、千葉市の歳出予算のなかで、他の事業と優先順位が比較検討されてその実施の可否が決定されるべきものであり、当該事業のみをその他の事業とは別に優先的に実施しなければならない理由はない。

緊縮財政のもとで、安易に「債務負担行為」により特定の事業を優先して実施することは、当該施設が提供する市民サービスを早期に実現することにはなるが、その犠牲として、後年度の借入金返済時に他の事業の縮小となるばかりでなく、多額の金利負担を発生させている。

都市整備公社の存在を有意義なものとするためには、当該スキームの解消が必要と思われる。

(3) 業者選定の方法・積算方法の千葉市の基準への準拠

都市整備公社は、業者選定の方法について、千葉市に準じた基準により行っており、千葉市が自ら行うことと同様である。この点で、経済性における都市整備公社の優位性を確認することはできない。

また、予定価格算出のために積算にあたり、千葉市の積算基準を準用しており、千葉市が直接発注した場合とほぼ同じコストとなる。この点でも千葉市が公社を活用する優位性は見出せない。

業者の見積について、落札業者ないし最低制限価格で入札した業者から、入札用に作成したものを受取るのみであり、且つ当該見積は大内訳のみの場合が多く細部が不明である。このような状況では、実際のコストにかかわるデータが蓄積しないことから、見積の妥当性を都市整備公社において検討することは出来ない。

正確な積算は事業の経済性・効率性の基礎であり、都市整備公社としての存在意義を図るのであれば、改善を図るべきものとする。

(4) 原価計算

都市整備公社では工事毎の原価計算を行っていないため、工事毎の委託事業費収入の原価及び自主設計・自主監理の原価を把握できていない。

したがって、事務費比率 4.5%の妥当性、自主設計等の積算金額の妥当性が検証されず、赤字の原因が分析されず、経済性における都市整備公社の優位性を確認することはできない。

都市整備公社の受託事業自体は千葉市自身で実施可能なものであり、都市整備公社の活用により千葉市が自ら行う場合よりも効果的・効率的な資源配分が行われているか不明の現況では、千葉市が都市整備公社に事業を委託する妥当性は確保されていない。

(5) 職員給与規定の千葉市への準拠及び職員の過半数を占める市派遣職員

職員 48 名中、市派遣職員が 26 人と過半数を占めている。評議員・理事についてもほぼ千葉市議会議員または千葉市職員であり、人員・組織構成を見る限り千葉市への依存度が非常に高い。また、都市整備公社の職員の給与は、「千葉市職員の給与に関する条例（昭和 26 年千葉市条例第 36 号。第 3 条第 1 項第 1 号の行政職給与表）」を準用（職員の給与に関する規定第 3 条第 1 項）している。その結果、平成 15 年度において、都市整備公社の職員平均給与額は千葉市の職員平均給与額とほとんど差がなく、人件費の面からは千葉市が自ら事業を実施した場合と比べ都市整備公社の優位性は認められない。

したがって、独立の組織として存続するためには、給与体系についてより弾力的で動機づけの要素を持ち、全体としてコスト削減が果たせる体系への転換が望まれる。

3. 都市整備公社の今後の方向性

都市施設公社の現状を、団体の存在意義、運営の効率性、千葉市との関係の視点から考察した結果、都市施設公社の優位性を認めその存続を肯定するためには、上記の諸点について以下に示す改善が必要と思われる。

「(2) 千葉市の債務負担行為による都市整備公社活用のスキーム」について、千葉市は債務負担行為の設定を工事が数年度にわたって継続する場合にのみに限定し、その他の工事については、各年度の歳入歳出予算に計上されたものを委託すべきである。これにより、

千葉市にとってのメリットの喪失となるならば、そもそも団体の存在意義は認められないものである。

「（３）業者選定の方法・積算方法の千葉市への準拠」について、千葉市の方法よりも経済性で有利となる方法を開発・実践しなければ千葉市は都市整備公社に発注する意味がない。

「（４）原価計算」について、工事毎の原価計算が実施されなければ、都市整備公社の効率性を主張することができない。

「（５）職員給与規定の千葉市への準拠及び職員の過半数を占める市派遣職員」について、市派遣職員からプロパー職員への職員構成のシフト及び独自の給与体系の導入による人件費の削減が必要である。

千葉市及び都市整備公社は、確保される事業量及び上記の諸点についての改善可能性を検討し、都市整備公社の廃止も視野に入れた改善の具体案を策定することが必要である。

以上