

平成 27 年度

包括外部監査の結果報告書

【概要版】

都市計画局の施策及び財務に関する事務について
(関連施設・外郭団体の運営管理を含む)

平成 28 年 3 月

京都市包括外部監査人
高 橋 一 浩

第1 包括外部監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び京都市外部監査契約に基づく監査に関する条例
第2条に規定する包括外部監査

2 外部監査のテーマ（地方自治法第252条の37第1項にいう特定の事件）

2.1 選定したテーマ

都市計画局の施策及び財務に関する事務について（関連施設・外郭団体の運営管理を含む）

2.2 テーマの選定理由

世界に誇れる国際文化・観光・芸術都市である京都市の価値を一層高めるための重要な施策である、他都市に類を見ない「景観づくり」施策や「歩くまち・京都」の推進を主導する都市計画局は、今後の京都市の都市格を向上させるための鍵となる重要な部局である。

また、市民の住環境・生活に密着し、規模の大きな予算も投入している市営住宅の維持・管理及び改善事業や平成の京町家普及・促進事業等も視野に入れた住宅対策事業を進める都市計画局は、京都市民にとって日常的に重要な役割を果たしている。

このように、京都市において重要な位置付けである都市計画局がその役割及び機能を十分に発揮できているかを監査することは大変有用であると判断し、本年度の特定の事件（テーマ）として選定した。

3 外部監査の実施期間

平成27年7月1日～平成28年3月10日

なお、監査対象期間は、原則として平成26年度とするが、必要に応じて過年度にも遡及し、また、平成27年度についても対象とした。

4 外部監査の方法

4.1 監査の要点（監査の着眼点）

- ① 都市計画局の予算の執行について、適法かつ経済的・効果的かつ効率的な執行がなされているか。
- ② 関連施設の管理・運営について、コスト意識を持ち効果的・効率的になされているか。
- ③ 関連外郭団体の経営管理について、ガバナンスが確立され、コスト意識を持ち、効果的・効率的に運営され、決算が適正になされているか。
- ④ 外部者への業務委託関係の契約事務が適正に行われているか。

⑤ 補助金の交付（対象・必要性・規程・監督等）は適切・適正になされているか。

4.2 主な監査手続

① 関係書類の閲覧

各主要施策を所管する都市計画局より各種関係書類や資料の提供を受け、これらの通査・閲覧を通して各主要施策の理解を深めるとともに、問題点等の検出に努めた。

② 関係者への質問

関係書類等を通じた理解のみでは不十分な点については、所管部局の各担当課の担当者に対して直接質問をし、回答を得るという形で監査を進めた。

③ 現場視察

監査の要諦は「現場確認」にあるといわれるよう、監査対象となっている現場の視察は何より重要な監査手続であると理解している。代表的な施設（外郭団体）に往査して、その概要を把握するとともに、現場責任者に対する質問等を積極的に行い、その状況把握に努め、問題点の検出に注力した。

④ 上記の手続を通じて検出された問題点についての改善策の検討

監査の主目的が問題点の検出にあることは言うまでもなく、これは監査の批判的機能と説明されることが多く、監査の本源的な機能である。しかし、監査の役割はそれに留まるものではなく、検出された問題点をどのように改善するべきかという提案・提言等を行うことも重要な役割である。これは監査の指導的機能とも呼ばれているが、こうした機能にも留意しつつ、可能な限り改善策についての検討を加え、積極的な提案・提言につなげられるよう努力した。

4.3 関連施設（外郭団体）への往査の実施状況

往査実施対象施設	往査実施日	往査担当者
京都市住宅供給公社	平成 27 年 11 月 6 日	包括外部監査人及び包括外部監査人補助者 3 名
	平成 27 年 11 月 25 日	
京都市景観・まちづくりセンター	平成 27 年 12 月 3 日	包括外部監査人及び包括外部監査人補助者 2 名

5 包括外部監査人及び包括外部監査人補助者の氏名・資格

5.1 包括外部監査人

公認会計士 高橋 一浩

5.2 包括外部監査人補助者

公認会計士・税理士	梅本 顕宏
公認会計士・税理士	吉井 英雄
公認会計士	鈴木 朋之
公認会計士	堀田 喜代司
公認会計士	牧野 康幸
公認会計士	渡邊 陽子
公認会計士試験合格者	今井 裕了
公認会計士試験合格者	山根 健史

6 利害関係

京都市と包括外部監査人及び包括外部監査人補助者との間には、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 空き家対策推進事業

1 施策の概要

1.1 空き家の現状

総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%と過去最高を更新し、年々その数は増加している。

京都市における空き家数は約11.4万戸、空き家率は14.0%と全国平均を上回っており、政令市等の中でも高い部類に入っている。

また、京都市の空き家は、活用意向のない一戸建・長屋建ての「他の住宅」の占める割合が高いという特徴がある。

1.2 京都市の取組

京都市は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」に基づき、「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」、「適正管理」等の空き家対策を総合的に推進するため、官民連携による総合的なコンサルティング体制の整備、まち再生や地域活性化に資する空き家の活用を促進するための取組等を実施している。

2 空き家対策推進事業に対する結果及び意見

2.1 通報者へのフィードバックについて（意見）

京都市においては、市内における空き家情報を市民からの情報提供（通報）や職員による巡回により入手している。

情報入手後の京都市での対応は、上記のとおりであるが、通報者へのフィードバックがなされていない状況である。

フィードバックがなされていないと、京都市が空き家対策に真剣に取り組んでいるとしても、市民からすれば、具体的にどのような対応・対策を行っているかについて知る由も無く、特に通報者からすれば、対応してもらっているのかどうかが分からぬいという不安が残ってしまい、市に対する不信感を持つてしまう原因にもなりかねないと考えられる。

空き家の状況は個人情報も含まれていると考えられるため、通報者への個別のフィードバックは難しいにせよ、適正管理対策が進められていることが市民に分かるよう、通報全体に対する取組状況を公表するなど、可能な範囲で対応を検討することが望まれる。

2.2 空き家対策対応状況について（意見）

条例に基づく指導、勧告、命令等の適正管理対策については、平成27年3月末時点においては、判定済み476件のうち所有者調査中303件であった。所有者調査が終了

し、指導に移行している案件があるものの、平成 27 年 4 月から同年 10 月末までの期間に、さらに 458 件の市民からの通報があったことを受け、同年 10 月末現在においては、判定済み 723 件のうち所有者調査中 446 件となっている。

また、平成 27 年 3 月末時点での現場調査中の案件は 19 件であったが、平成 27 年 4 月から同年 10 月末までの期間に、さらに 458 件の市民からの通報があったことを受け、同年 10 月末現在においては、現場調査中 118 件となっている。職員による現場調査に加え、一部調査は建築士団体に委託して実施しているが、通報件数が多いため、現場調査中の件数が増加している。

京都市によると、所有者調査は、建物登記簿を確認し所有者の住民票・戸籍を調査している。しかし、相続登記がなされていない場合も多く、登記上の所有者が死亡している場合は、住民票や戸籍調査を複数回実施し、相続人を探し出す調査が必要となるため、所有者調査に半年以上を要する案件もあるとのことである。

所有者調査に相当の時間と労力が必要となることは理解できるが、管理不全空き家は、老朽化が早まり、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせるものである。京都市においては、適正管理対策においてより一層の迅速な対応が望まれる。

また、特に管理不全空き家で緊急に危険等を回避する必要があるとして、標識・看板等の設置や歩行者等への注意喚起のためのカラーコーン等の措置を実施しているような物件については、市民の安全確保のためにも行政代執行等も視野にいれた早急な対応が望まれる。

第3 京都市景観・まちづくりセンター運営について

1 施策の概要

1.1 設置目的

京都市景観・まちづくりセンター（以下、「当センター」という。）は、市民・企業・行政によるパートナーシップのまちづくりを推進し、京都らしい景観の保全・創造、質の高い住環境の形成などに取り組んでいる。

当センターでは、まちづくりの主体である住民の自主的な活動を支援し、まちづくり活動の拠点として誰でもが利用できる施設であり、まちづくりに関するさまざまな情報を受発信している。

京都では、伝統的に職住が共存する都心部を中心に、多様な地域資源の再生によるコミュニティの活性化が重要な課題となっているが、当センターでは、より多くの市民と共に、京都の地域資源を生かしたコミュニティの活性化を図っている。

まちづくり＝ものづくり、というハード面だけではなく、ひとりひとりが地域にかかわりを持ち、まちを育んでいきながら、生活全体をよくするまちづくりを目指している。

1.2 事業内容

当センターにおいては、下記の事業を行っている。

- (1) 景観・まちづくり活動のための施設の提供
- (2) 景観・まちづくり活動に関する相談
- (3) 景観・まちづくり活動に関する情報の収集及び提供
- (4) 景観・まちづくり活動に関する資料の展示
- (5) 景観・まちづくり活動に関する講座等の開催
- (6) 景観・まちづくり活動を行うもの相互の間の交流の促進
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事業

1.3 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

1.3.1 基本理念

住民、企業が自らの責任で主体的にまちづくりに参加することは、今後益々重要になると考えられている。また、行政においては、主体的にまちづくりに関わろうとする住民や企業の動きを的確に捉え、市民参加でのまちづくり施策を着実に進めるパートナーシップが必要不可欠となっている。

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（以下、「当財団」という。）は、まさにそのパートナーシップのまちづくりを推進するための橋渡し役として、平成9年10月、京都市により設立された。当財団では設立以来、「地域まちづくり活動の促進」及び「地域と共生する土地利用の促進」を2つの柱として、市民ボランティア、市民

団体、地域住民やまちづくり専門家の市民との連携により、さまざまな取組を進めてきた。

豊かな自然環境に恵まれ、歴史と文化が息づく私たちのまち京都が、いつまでも京都らしさを失わず、これからも住み続けたいと思えるまちであるために、当財団は市民主体のまちづくりネットワークの形成を目指している。また、地域や経済が活性化することによって、景観の保全・創造、質の高い住環境の形成など京都の都市特性を伸ばすことを目的として活動している。

1.3.2 京都市景観・まちづくりセンター管理運営

京都市景観・まちづくりセンター条例第3条によれば、当センターの管理は、地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者（以下、「指定管理者」という。）に行わせるとされている。そこで当財団が指定管理者となり、当センターの管理運営を行っている。

2 京都市景観・まちづくりセンター運営に対する結果及び意見

2.1 補助金等について

2.2.1 補助金交付決定の際の提出資料について（意見）

京都市は、交付申請の際に、その補助申請に関する事業計画書の提出を求めており（補助金交付要綱第4条3項）、事業の内容及びその予算が記載されている。当該事業計画書に基づいて、京都市は補助金の交付決定及びその金額を決定し、当財団に通知している。

提出された事業計画書を閲覧すると、実施する事業の内容は記載されているが、その事業を実施するための収支の全容が把握できるような予算収支が記載されておらず、総額のみが記載されている状況であった。

補助金の申請については、所属長までは事前に事業に係る予算概要書の提出を求めており、ヒアリングも行ったうえで、補助金交付金額を決定しているが、上位の承認者へ回付する段階では、上記の状況になっている。

交付決定の精査を行う際は、補助金交付目的に沿った事業計画であることを確認することは言うまでもないが、その交付金額の適切性についても確認することは重要であると考えられる。補助事業の収支の全容が把握できるような事業計画書もしくは予算収支計画書が添付されるべきであり、それに基づいて補助金交付金額が承認されることが望ましい。

2.2.2 補助事業完了時の提出資料について（意見）

京都市は、補助事業が完了した際に、事業報告書の提出を求めている（補助金交付要綱第7条）。当財団は補助事業完了時に事業報告書を提出し、事業計画書に基づいて

各実施事業やその内容、決算金額を記載している。

京都市は、事業完了時ではなく、概算払いで補助金を支払っている状況であるため、事業完了時に補助金交付額の精算及び目的に沿って使用されたか精査を実施しなければならないが、事業報告書のみで精算の精査を実施している状況であった。

補助金の精算金額について、補助目的に沿っているかどうかは、各実施事業の総額の決算額しか記載していない事業報告書では、何にどれぐらいの金額を費やしたかを把握することはできない。

事業の実施については、所属長までは補助金が適正に執行されていることを適時に確認しており、事業完了後の精算報告書の内訳（事業別、費目別）についても確認を行っているが、上位の承認者へ回付する段階では、上記の状況になっている。

交付申請の際の意見と同様に、補助事業の決算収支の全容が把握できるような事業報告書もしくは収支報告書が添付されるべきであり、それに基づいて補助金交付金額の精査・承認をすることが望ましい。

また、上記の意見として、予算収支計画書や収支報告書等について触れているが、補助金交付要綱に提出資料として追加して記載し、当財団に提出を義務付ける仕組み作りも重要であると考えられる。

3 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターに対する結果及び意見

3.1 決算書記載不備について（指摘）

当財団の決算書の査閲を行ったところ、正味財産増減計算書内訳表上で、京都市からの補助金の一部が法人会計に計上されており、法人の管理のための経費に充てられているような表示がなされていた。

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター補助金交付要綱の第2条によると、補助金の交付対象は、法人の管理経費に充てることはできない記載になっている。

補助金の法人管理業務への使用に関して、問題のある支出項目の内容を検討するために、補助金に関する事業報告書より下記の実施事業について、決算内容の確認を行った。

①景観・まちづくりシンポジウム：4,526,163円（予算額：4,699,000円）

②景観・まちづくり相談：6,129,870円（予算額：6,459,000円）

③京町家等継承ネット：4,618,340円（予算額：4,820,000円）

④京町家まちづくりファンド委員会運営：4,081,250円（予算額：4,652,000円）

なお、決算内容の確認については、それぞれの事業別決算額の科目別明細を元に、直接経費については請求書・領収書等の確認及び共通経費については担当者へのヒアリングを中心に検討を行った。

上記実施事業の内容検討の結果、実施事業に集計されている経費について、問題となる支出項目は、発見されなかった。

一方、決算書（正味財産増減計算書内訳表）における計上区分と実施事業ごとの経費項目との関連について確認を行ったところ、実施事業ごとの経費項目の決算書での計上区分が厳密に行われずに決算書が作成されていることが判明した。

決算書での計上区分については、実態に応じた区分で計上する必要がある。

3.2 京町家まちづくりファンドの充実について（意見）

当ファンドへの寄付募集の努力は続けられているものの現実は厳しい。しかしながら、京町家の保存再生は、単に京都の町並みという景観保全の問題にとどまるだけでなく、京町家における暮らしの文化、まちづくりの文化が、京都ひいては日本の在り方の根幹となる「依り処」の保存再生という意義があり、当ファンドによる支援を維持継続し、助成事業を充実させることは大変重要な施策であると考えられる。

平成27年3月の京都市景観・まちづくりセンターの評議員会において、評議員から、次のような意見が出されている（議事録より抜粋）。

「京都市としての町家保存は、これまで景観や空き家対策の一環として行ってきたが、京町家を専門に扱う部局はなかった。平成27年度からは、組織改正の中で京町家だけを考えていく部局をつくり、件数や実態を把握することで施策の再構築を図り、戦略的に京町家の保全再生を進めていこうと考えている。国交省のモデル事業として、クラウドファンディングを用いた京町家の再生ということもその一環として取り組んでいく。」

このように、京都市において、京町家の保存再生施策を強化することが重要政策のひとつと打ち出されていることは大変心強い。当財団においても、この10年にわたり当ファンドの運営を通じて培った経験を活かし、市や国、さらには京町家保全に関わるNPOなど他団体とも協力の上、京町家保存再生事業に中心的な役割を努めることが大いに期待されるところである。

当ファンドによる支援を維持継続するためにも、当ファンドへの寄付募集については、評議員の意見にもあるクラウドファンディングに加えて、物件に係る名称を記す「冠事業」による寄付募集なども検討されていることであり、寄付増加のための新たな取組が検討されている。今後もファンド基金の維持・拡張のための寄附金確保の努力がなされ、助成事業が充実されることが望まれる。

第4 歴史的町並み再生事業について

1 事業の内容

1.1 修理・修景補助

京都の歴史的な町並みを守るため、京都市では、特色ある地区を指定する制度及び個別に建造物を指定する制度を設けている。

そして、これらの制度の中で、指定された地区内の建造物や個別に指定した建造物の修理・修景工事費用の一部の助成を行っている。

1.2 景観重要建造物の指定対象拡充事業

寺社や近代建築物等について、積極的に景観重要建造物に指定し、修理・修景補助事業を実施している。併せて、多額な費用を要する寺社や近代建築物等の大規模事業にも対応するため、景観重要物の補助金上限額を6,000千円から10,000千円に増額している。

2 歴史的町並み再生事業に対する結果及び意見

2.1 補助事業に係る消費税相当額の取扱い（意見）

いわゆる消費税法上の非課税事業者は、個人・法人を問わず、その者が支払う費用に係る消費税についての仕入税額控除が受けられず、従って消費税は自己負担となる。景観整備のための諸工事費用についても、その事業実施者が非課税事業者である場合には、その者が負担する金額は消費税を含めた工事費用総額となる。

今回個別検討を実施した平成26年度については、「京都市市街地景観整備補助金交付規則運用規程」（以下「運用規程」という）において、実施者が課税事業者である場合には、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付の対象となる費用に含めずに算定することが明示されており（運用規程第3条（2））、これを裏返せば、実施者が非課税事業者である場合には、消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定できることとなる。個別検討を実施したサンプルについても、そのように運用されていたことを確認している。

しかしながら、平成27年度4月1日付けてこの運用規程が改定され、平成27年度から、補助事業に係る消費税相当額については、事業実施者が課税事業者か非課税事業者かは問わず、一切補助金の交付対象外とされることとなった。

この改定の行われた背景について、担当部署の説明によれば、実施事業者が課税事業者か非課税事業者かの判定が申請時の自己申告に基づくものであって、その正当性を客観的に判断することが困難であり、したがって課税事業者に補助金を支給してしまうリスクが残り、万一そのような事態が発生した場合には、後に返還請求をすることが困難になるといった運用上の懸念があること等が理由であるとのことであった。確かに、課税事業者か否かの判定の手間や、誤認による課税事業者への支給リスクを

避けるためには、補助事業に係る消費税相当額については、一律に補助金の交付対象外とする方が運用上は効率的であるということは一理あるものと言える。

しかしながら、そもそも、歴史的町並み再生のための工事費の一部を補助することによって、京都市の景観整備を促進しようという当該事業の制度趣旨に鑑みれば、事業実施者が非課税事業者である場合には、やはり平成 26 年度の「運用規程」のように、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定する方が、制度趣旨に合致し、より合理的であるものと考えることができる。消費税については、周知の如く平成 26 年 4 月に 5%から 8%に引き上げられ、また平成 29 年 4 月には 10%への再度引上げが予定され、さらに将来的にも増額されていく可能性があつて、事業実施者の負担は益々大きくなる。当該事業の制度趣旨に鑑み、景観整備の促進効果等を勘案して、補助事業に係る消費税相当額については、再度補助金の交付対象に含めることのできる改定も含め、今後柔軟に検討・対応されることを望みたい。

第5 屋外広告物対策について

1 屋外広告物対策の概要

1.1 屋外広告物制度

京都市では、屋外広告物を都市の景観をかたちづくる重要な要素として位置付け、昭和31年から屋外広告物法に基づいて屋外広告物条例を制定し、屋外広告物を表示する際に市長の許可を義務付け、位置、規模、形態を規制するとともに意匠について、全国的な企業のコーポレートカラーであっても、京都にふさわしいデザインに変えるよう指導するなど、きめ細かい規制と誘導を行っている。

平成19年9月1日より新景観政策が実施され、建築物の高さやデザインの規制の強化と合わせて、屋外広告物の制度についても大幅に見直しを行い、歴史都市・京都の良好な景観の創出を図っている。

1.2 京都市の取組

新景観政策を実施した平成19年9月から7年間の経過措置期間が終了する平成26年8月までに、市内全域の違反状態の解消に向け、平成24年度から屋外広告物対策について抜本的に取組を見直し、相談窓口の開設などによる制度の定着促進、市内全域を対象としたローラー作戦による是正のための指導の強化と支援策の充実、京都にふさわしい広告物の普及促進を柱に取り組んでいる。

2 屋外広告物対策に対する結果及び意見

2.1 景観支障の是正に向けた対応について（意見）

屋外広告物対策実施前の平成24年、条例の基準に合致しない屋外広告物は全体の約70%と見込まれたが、対策実施後の平成27年7月時点では、約15%まで激減し、その中でも景観支障の大きな案件は、約900箇所となっている。ただし、一旦は違反を是正した事業者等が、再び違反広告物を掲出するケースもあるとのことである。

京都市は、引き続き市民及び事業者に対して京都市における景観の意義を説明することで、是正に対する理解と協力を求め、是正を進捗させている。一方、是正のための意思決定に時間を要し資金調達にも困難を抱える分譲マンション、さらに、経営が芳しくない零細事業者や支援が必要な高齢者等に対しては実情に合わせた、きめ細かい対応を行い、是正時期の延長などの柔軟な対応を検討することとしている。

しかし、大半の事業者が適正に対応している中で違反広告物が存在することは、多額の費用をかけて違反を是正した業者に対して不公平であり、また、その違反広告物をより目立たせてしまうおそれもある。景観支障が大きく、さらに正当な理由なく是正に応じない悪質な事例については、行政代執行も見据えた厳しい対応を行い、早急に違反広告物をなくし、完全な適正化を早期に達成することが望まれる。

2.2 屋外広告物対策への市民及び事業者の反応について（意見）

屋外広告物対策に対して、市民及び事業者から下記の意見が市へ寄せられている。

（賛成意見）

- のぼり旗も規制してもらいたい。
- 屋上看板撤去により、景観が非常に良くなってきた。歩道の看板も撤去してほしい。
- 屋外広告物適正化は、希望の持てるいいニュースだ

（反対意見）

- お店を探すのに苦労する（している）。
- 条例は悪法である。余計な出費を強いておいて、支援がない。
- 規制で殺風景になった。活気を呼びたいのか、寂れさせたいのか分からぬ。
- 規制は、京都を支えてきた商売人を顧みず、観光客しか考えていない弱い者いじめだ。
- 市バスの停留所、車体広告は規制の対象にならないのか。不公平だ。

賛成意見がある一方で、厳しい反対意見もある。反対意見へ耳を傾けることにより、市民及び事業者が納得できる施策を実施し、引き続きより多くの市民及び事業者の理解を得るよう努めることで、景観支障の案件減少につなげることが望まれる。

2.3 印象評価アンケートについて（意見）

京都市は、屋外広告物対策実施前の素案の段階で市民意見を募集しているが、更により良い景観を検討するため、平成27年10月にアンケートを実施した。

このアンケートの実施方法は、20歳以上の一般市民を無作為に2,000人（件）抽出し、郵送によりアンケート冊子を発送する方法によっている。

約1カ月の回答期間において、2,000件発送したうち40%以上にあたる871件の回答を得ているが、これは一般市民の京都市の屋外広告物規制に関する関心の高さを示していると判断できる（通常、このような無作為抽出方式によるアンケートについては、発送数の約10%程度の回答を得られるのが一般的のようである）。京都市の担当課も、予想を大きく上回る数のアンケートの回答に驚いている状況である。

このアンケートは設問も多く、回答に要する時間も最低15分程度を要すると思われるが、文字だけのアンケートではなく複数の画像の対比で（ふさわしい又はふさわしくない）を5段階で評価するという方式であり、京都市内の屋外広告物の実例をベースとした画像であり、楽しみながら回答できることも回収率の高さの要因であると思われる。その意味で、よくできたアンケート設問であると評価できる。

回答は、最初に、年齢（年代）・性別（男女）・居住地（京都市内・市外等）・京都市内での居住年数・勤務地（京都市内・市外）を回答することになっており、最後には

自由に意見を記載できる形式になっている。

なお、本アンケート結果で直ちに屋外広告物対策が変更されるものではない。本アンケートは、取組の効果を検証するとともに、課題発見のための方法の一つである。本アンケート以外にも、是正の現場をはじめ、いろいろな場面で事業者等と接して今回の取組について様々な意見を得ており、これらも総合的に勘案したうえで、今後の取組を検討するために実施している。

いざれにせよ、このアンケート結果をどのように分析し、どのように利用するかが大切で、その分析結果等を何らかの方法で市民にも公開することが望まれる。京都らしさにつながる改革・改善の方向性を打ち出す契機となることを期待したい。

第6 民間建築物耐震化対策について

1 事業の概要

1.1 耐震化の必要性

平成7年の阪神・淡路大震災では、多くの方の尊い命が奪われたが、そのうち約90%の方は、家屋、家具等の倒壊による圧迫死であったと言われている。この時に大きな被害を受けた住宅・建築物の多くは、昭和56年5月31日以前に着工された、現在の建築基準法等の耐震関係規定（いわゆる新耐震基準）に適合していない住宅・建築物であった。

京都市でも、花折断層をはじめとする数多くの活断層や、南海地震の影響等により、これまでに数多くの地震被害を受けてきた。また、古い木造住宅が多く存在する等の歴史都市特有の市街地特性により、今後も地震発生時には甚大な被害が想定されている。

今後、地震による死者数及び経済被害額を最小限に止めるために、早急に建築物の耐震化を進め、地震災害に強い都市づくりを推進する必要がある。

1.2 京都市建築物耐震改修促進計画

平成18年1月26日の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下、「耐震改修促進法」という。）の改正及び施行に伴い、都道府県に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（耐震改修促進計画）の策定が義務付けられた。また、市町村にも、より地域の実情に即した計画の策定が、努力義務として規定された。

京都府においては、改正耐震改修促進法に基づき、國の方針を踏まえて、平成19年3月に「京都府建築物耐震改修促進計画」が策定された。

京都市においても、大地震発生の可能性が高まり、地震対策の重要性が増す中、地震災害対策の主なテーマのひとつである、住宅・建築物の耐震化の促進に特化した計画として「京都市建築物耐震改修促進計画」を策定し、市内の住宅・建築物の耐震化を強力に推進し、地震災害に強い都市づくりを目指している（計画期間を概ね10年間とし、計画の期限は平成27年度末としている）。

2 民間建築物耐震化対策についての結果及び意見

2.1 課税事業者への補助事業に係る消費税相当額の取扱いについて（指摘）

「京都市既存耐震不適格建築物緊急耐震化対策事業補助金交付要綱」（以下「交付要綱」という。）によれば、補助対象者が消費税法の規定に基づき課税売上に係る消費税額から課税仕入れ等に係る消費税額を控除する者（すなわち消費税法上の課税事業者）である場合には、補助事業に係る消費税相当額については、補助対象費用に含めることができないとされている。

京都市既存耐震不適格建築物緊急耐震化対策事業補助金交付要綱

(補助対象費用の例外)

第24条 3項

消費税法の規定に基づき課税売上に係る消費税額から課税仕入れ等に係る消費税額を控除する者が補助対象者である場合には、補助事業に係る消費税相当額は、補助対象費用に含めることができない。

今回個別検討を実施した補助金等のうち、ホテルAに対する補助金（サンプル1）については、建設会社に対して支払う耐震診断業務委託報酬が補助対象となったが、補助金の計算基礎として使用された報酬額には消費税相当額が含まれていた。すなわち、消費税込み報酬総額14,983,500円（うち消費税相当額713,500円）の、3分の2である9,989,000円が補助金として算出され支給されたものである。

担当部署によれば、当初の補助金申請書において、ホテル側の担当者が、ホテルの消費税法上の位置付けを記載する箇所に「消費税額控除対象事業者でない者」（すなわち非課税事業者）と記入して申請を行ったために、その記載に従って事務処理が進められ、結果として消費税相当額を含んだ報酬総額が補助対象となったとのことである。

シティホテルを経営するような事業者は、一般的には、消費税法上「消費税額を控除する者」（すなわち課税事業者）であると考えられ、今回のホテルAも課税事業者である可能性が大きい。今回のケースでは、ホテルAから「消費税額控除対象事業者でない者」（すなわち非課税事業者）という申請がなされた時点で、担当部署が疑問に感じて再確認する等のチェックがなされるべきであったものと言える。今後、同様の補助金交付金額決定に当たっては、補助対象となる事業者が「仕入税額を控除する者」であるか否か（すなわち課税事業者か非課税事業者か）の判定を、担当部署において、慎重かつ確実に行うことが望まれる。

なお、担当部署によれば、今回のケースについて、ホテルAによる消費税相当額の二重受け取り（国税局からの仕入税額控除と京都市からの補助金受領）とならないよう、ホテルA代表取締役の名義で「仕入税額控除確認書」を京都市長あてに提出させ、「事業に要する経費に係る消費税については、消費税額及び地方消費税額の仕入税額控除を行いません」と宣誓させており、消費税相当額部分についての、ホテルAによる二重受け取りの問題は回避されているものと認識しているとのことである。

現行の交付要綱における消費税相当額の取扱いについては、補助対象者が非課税事業者である場合には、消費税相当額も補助対象事業に含めることができ、補助対象者の負担を軽減することができるものであるため、今後も継続適用されることが望ましいものと考える。

第7 歴史的建築物保存・活用推進事業について

1 事業の概要

1.1 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

京都市内には、京町家等の伝統的な木造建築物や、鉄筋コンクリート造やれんが造の近代建築物等が多数存在し、歴史都市・京都の景観を形成し、文化を伝えている。

しかしこうした建築物は、増築や用途の変更を行おうとする場合、建築基準法に適合することが求められ、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難となることがある。

こうした建築物には、不特定多数の方々が利用する施設も多く、より一層、安全性を確保しながら保存・活用するための仕組みの整備が求められている。

そこで、京都市では、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物について、建築物の安全性等の維持向上を図ることにより、建築基準法の適用を除外する条例を制定している。

京町家等の伝統的な木造建築物については、平成24年4月に「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を施行し、平成25年11月1日には、条例の対象建築物を木造以外の建築物にも拡大する条例改正を行い、条例名称も「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」となっている。

1.2 京都市の取組

1.2.1 普及啓発及び活用支援事業

【リーフレットの作成・発送等】

「保存活用計画作成支援事業」による助成制度を紹介するリーフレットを作成し、建築関係団体や歴史的建築物の所有者等に発送している(平成26年度は278軒に対して送付)。

【条例の普及・啓発のための委託事業】

説明会開催による条例の普及啓発の実施(平成26年7月31日開催)。

京町家の所有者等に対するリーフレットの送付による普及啓発の実施(平成26年度は635軒に対して送付)。

1.2.2 保存活用計画作成支援事業

建築物の所有者が条例の適用を受ける際に必要となる、「保存活用計画」作成費用の一部を助成する制度の創設及び同制度の運用(「京都市歴史的建築物保存活用計画作成に係る補助金交付要綱」に基づき、1件の補助事業に対して補助金を交付)。

1.2.3 専門家への意見聴取体制の整備

保存活用計画の内容について、市長や建築審査会が第三者的な立場の専門家に意見

を求める、意見を反映させる制度(京都市歴史的建築物保存活用アドバイザー設置要綱)を創設している(要綱施行:平成26年9月19日)。

1.2.4 歴史的建築物保存、活用の対象拡大に向けた調査研究

歴史的建築物の保存及び活用の対象拡大を推進するため、必要な安全性を確保することにより増築等を可能とする制度の創設を目指し、構造及び防火等の技術的基準の基礎研究を行っている。

既往の研究等の収集、整理及び分析、本調査研究に必要な情報提供、集約、分析、報告書の作成を委託により実施している。

2 歴史的建築物保存・活用推進事業に対する結果及び意見

2.1 補助事業に係る消費税相当額の取扱い(意見)

いわゆる消費税法上の非課税事業者は、個人・法人を問わず、その者が支払う費用に係る消費税についての仕入税額控除が受けられず、従って消費税は自己負担となる。歴史的建築物保存活用のための諸費用についても、その事業実施者が非課税事業者である場合には、その者が負担する金額は消費税を含めた費用総額となる。

今回個別検討を実施した平成26年度については、「京都市歴史的建築物保存活用計画作成に係る補助金交付要綱」(以下「交付要綱」という。)において、補助対象者が課税事業者である場合には、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付の対象となる費用に含めずに算定するとされており、これを裏返せば、補助対象者が非課税事業者である場合には、消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定できることとなる。

しかしながら、平成27年4月以降は、この交付要綱が改定され、補助事業に係る消費税相当額については、事業実施者が課税事業者か非課税事業者かは問わず、一切補助金の交付対象外とされることとなった。

この改定の行われた背景について、担当部署の説明によれば、実施事業者が課税事業者か非課税事業者かの判定が申請時の自己申告に基づくものであって、その正当性を客観的に判断することが困難であり、したがって課税事業者に補助金を支給してしまうリスクが残り、万一そのような事態が発生した場合には、後に返還請求をすることが困難になるといった運用上の懸念があること等が理由であるとのことであった。確かに、課税事業者か否かの判定の手間や、誤認による課税事業者への支給リスクを避けるためには、補助事業に係る消費税相当額については、一律に補助金の交付対象外とする方が運用上は効率的であるということは一理あるものと言える。

しかしながら、そもそも本事業は、歴史的建築物の保存活用のための計画作成費用の一部を補助することによって、京都市の歴史的建築物の保存活用を促進しようというものであり、その制度趣旨に鑑みれば、事業実施者が非課税事業者である場合には、

やはり平成 26 年度の「交付要綱」のように、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定する方が、制度趣旨に合致し、より合理的であるものと考えることができる。消費税については、周知の如く平成 26 年 4 月に 5% から 8% に引き上げられ、また平成 29 年 4 月には 10% への再度引上げが予定され、さらに将来的にも増額されていく可能性があつて、事業実施者の負担は益々大きくなる。

今回個別検討を実施した案件は宗教法人（寺院）であり、非課税事業者であるため消費税相当額を含めた費用が補助金交付の対象となっていた。このように歴史的建築物の保有者は非課税事業者であることが多いため、当該事業の制度趣旨に鑑み、歴史的建築物の保存活用促進効果等を勘案して、補助事業に係る消費税相当額については、再度補助金の交付対象に含めることのできる改定も含め、今後柔軟に検討・対応されることを望みたい。

2.2 委託料の支出内訳について（意見）

京都市は、歴史的建築物の保存及び活用に係る普及啓発及び調査業務を公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターに委託している。当委託業務の内容として、調査候補建築物の所有者、関係団体等に制度の普及啓発を行う一環として、説明会の開催・運営の実施が仕様書に記載され、委託料の積算資料にも説明会の開催・運営費用として 200,000 円を見積もっている。

当説明会は「第 2 回 京町家専門講座」であり、「第 4 京都市景観・まちづくりセンター運営について 1.3.11 京町家専門講座」に記載のとおり、当該専門家講座は補助事業の一環として開催されているものと同様のものである。

これら委託事業と補助事業の関係を担当課へ質問したところ、京町家専門講座としての名目で開催はされているが、「第 2 回 京町家専門講座」は、京都市からの委託事業として実施しているものであるとのことである。補助事業に関する事業報告書上には、「第 2 回 京町家専門講座」が実施されたことが記載されており、補助事業として実施されたように読み取ることができるものであった。

委託事業と補助事業を混同している、もしくは二重で支払を実施しているような誤解を招かないようにすべきであり、また「専門家講座」の開催は補助金対象事業であるため、例えば、委託料に「専門家講座」に係る費用相当額を含めるのではなく、専門家講座開催時に補助金として交付し、委託事業と補助事業を明確に区分することが望まれる。

第8 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進について

1 平成26年度主要施策の概要

1.1 「歩いて楽しいまちなか戦略」の推進

京都の魅力と活力が凝縮した歴史的都市地区（四条通、河原町通、御池通、烏丸通に囲まれた地区）を中心とした「まちなか」において、四条通の歩道拡幅と公共交通優先化をはじめとする、安心・安全で快適な歩行空間の確保や賑わいの創出など、人と公共交通を優先した魅力あるまちづくりを目指す「歩いて楽しいまちなか戦略」を推進している。

1.2 「歩いて楽しいまちなかゾーン」の推進

歴史的都心地区の細街路は、多くの住民の生活路であり、また、児童や生徒の通学路であるとともに、小規模ではあるが魅力的な店舗が多数立地することから多くの来街者が買い物や飲食等に訪れる道路でもある。

他方、南北の細街路には、河原町通や烏丸通を避けた多くの車両が、いわゆる抜け道として通行している。

こうしたことから、住民の間でも歩行者と自動車の事故の危険性が大きな課題となっている。

歩行者の安全を確保するために、第一に検討すべきは、歩道の整備であるが、当該地区の細街路は道路幅員が6mと狭いことから、歩道の整備は困難である。

自動車と歩行者の追突による事故について、警察庁が公表している自動車の速度と歩行者の致死率の相関関係についてのデータによれば、自動車の速度が時速30kmを下回ると急激に致死率が低くなることが分かっている。

このため、細街路の車両の速度を低下させることを目的として、新たにカラーラインを引くことにより、車両が通行するスペースを視覚的に狭く見せるゾーン対策を実施することとした。

1.3 「歩くまち・京都」公共交通ネットワークの連携強化

総合交通戦略の先行実施プロジェクトの一つとして、洛西地域におけるバス利便性向上及び京都フリーPASの利用促進に取組み、更なる公共交通ネットワークの連携強化を図るため、洛西地域での取組をベースとして、市全域の鉄道・バス利便性を向上させるとともに、京都フリーPASの利用を促進する業務を行った。

1.4 「スローライフ京都」大作戦（MMの推進）

全国で初めて、大都市の全ての市民、観光客等に向けた大規模なMMを体系的に実施することにより、一人ひとりが歩く暮らし（ライフスタイル）を大切にするスローライフへ転換し、「歩くまち・京都」を実現する。

市民のライフスタイルの中で交通行動の変化を意識付けるため、あらゆる機会を捉え、重層的・複合的に情報提供等の交通行動の変化を促すコミュニケーション施策（MM施策）を実施する。

市民や観光客など京都に関わる全ての人の自発的な意識改革による自動車利用の抑制と公共交通利用の促進を図る。

人々の意識が変わることによって、「過度に自動車に頼る暮らし」から「適度に多様な交通手段を利用する暮らし」への転換、利用者の増加による、鉄道、バスなどの公共交通の利便性の向上、自動車交通の減少に伴う環境負荷の軽減を図り、「歩くまち・京都」を実現する。

1.5 バス利用促進等総合対策事業

1.5.1 バスカードシステムへの補助

平成8年3月から関西圏の鉄道・バス5社局によって始められた「スルッとKANSAI」を契機として、関西圏の路線バス事業においては、「スルッとKANSAI」への参画を前提とした磁気カードによるバスカードシステムの整備が行われてきた。

平成17年度以降（本市市域においては平成19年度以降）は、「PiTaPaカード」への参画を前提としたICカードによるバスカードシステムの整備が行われている。

京都市では、「京都市バス利用促進等総合対策事業費補助金交付要綱」を定め、本市の区域内を通行する路線バス事業者を対象に、プリペイド方式やICカードにより運賃収受を行うシステムを整備する事業に対し、国・府との協調により、補助金の交付を行ってきた。

1.5.2 バスロケーションシステムの補助

平成23年度から創設された「地域公共交通確保維持改善事業」においては、バスロケーションシステムについても、補助対象とされた。

バスの運行については、道路事情や天候による影響が大きいことから、他の交通機関に比べて定時制の確保が難しいなどの課題があるため、バスの位置情報等を利用者に提供するバスロケーションシステムの導入を促進することにより、バスの利便性と公共交通ネットワークの充実が図られる。

1.6 「歩いて楽しい東大路」歩行空間創出事業

東大路通は周辺に優れた文化財や優れた庭園を有する寺院・神社が点在し、多くの観光客が訪れるとともに、東山区民の生活道路であるが、現状は安心・安全で快適に歩行できる空間になっていない。そのため、現在の道路幅員の中で、歩行者が安心・安全で快適に通行できる空間の確保を最優先にして、道路空間の再構成を検討し、「環境」「景観」「地域コミュニティ」「観光振興」等の観点からも「歩いて楽しい東大

路」を目指す。

1.7 駅等のバリアフリー化の推進

高齢者や障害のある方をはじめ、全ての人が安心・安全で円滑に移動できるまちづくりを推進するため、駅及びその周辺道路等のバリアフリー化を推進する。

平成14年度に策定した「京都市交通バリアフリー全体構想」では、14地区(25駅)の重点整備地区について「移動等円滑化基本構想」を策定し、平成22年度までに重点整備地区内の全ての駅についてバリアフリー化を完了した。

平成23年度に策定した「歩くまち・京都」交通バリアフリー全体構想では、新たに10地区(11駅)の重点整備地区を選定し、地区ごとに「移動等円滑化基本構想」を策定している。また、策定した「移動等円滑化基本構想」に基づき、順次、駅等のバリアフリー化を推進している。

1.8 観光地等交通対策（「歩いてこそ京都」魅力満喫大作戦）

「歩くまち・京都」総合交通戦略に基づき、紅葉のピーク期に、嵐山地区(渡月橋周辺)と東山区(五条坂周辺、東福寺周辺)での交通の円滑化と安全快適な歩行者空間を創出するため、関係者及び地元との協議・調整を進め、府警等関係機関との連携の下、臨時交通規制や市営駐車場の自家用車駐車不可等の交通対策を、パークアンドライド施策の実施とともに取り組んだ。

1.9 京都のまちの活力を高める公共交通の検討

学識経験者、有識者で構成する「京都のまちの活力を高める公共交通検討会議」を開催し、まちの活性化、人口減少・少子高齢化の克服、環境負荷の低減、自動車交通からの転換促進等の視点から、10年後のるべき公共交通の姿の実現に向けて、取り組むべき施策の洗い出しと具体化の検討を行っている。

1.10 観光地等における自動車流入抑制策の検討

有識者ヒアリング、WEB調査等を実施したうえで、モデル地区に選定した嵐山地区において、自動車流入抑制策の実証実験を実施した。

2 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進についての結果及び意見

2.1 運用状況について（意見）

「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進体制において中心となるのは、「歩くまち・京都」推進本部と「歩くまち・京都」推進会議（以下、「推進会議」という。）である。

推進会議の摘録（議事録）は、京都市のホームページで開示されている。第三者である多様な専門性を持った委員が多岐に渡る有用な意見を出している。推進会議の開

催実績は下記のとおりである。

開催日	名称	議題
平成 22 年 8 月 5 日	第 1 回「歩くまち・京都」 推進会議	(1) 副会長及び推進マネジメント会議議長 の選任 (2) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推 進について ・戦略の推進体制 ・戦略を推進する上での効果検証のあり方 ・「歩くまち・京都」推進会議の役割
平成 23 年 1 月 25 日	第 2 回「歩くまち・京都」 推進会議	(1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の進 捗について (2) 戰略の効果検証のあり方について
平成 23 年 3 月 30 日	第 3 回「歩くまち・京都」 推進会議	(1) 平成 22 年度の総括について ・戦略に掲げる実施プロジェクトの主な 進捗 ・3 つの推進マネジメント会議の状況 (2) 戰略の効果検証について
平成 23 年 6 月 17 日	平成 23 年度第 1 回「歩く まち・京都」推進会議	(1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略に掲 げる 88 の実施プロジェクトの進捗状況 (2) 平成 23 年度の「歩くまち・京都」推 進会議等の進め方について
平成 24 年 3 月 29 日	平成 23 年度第 2 回「歩く まち・京都」推進会議	(1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の効 果検証について (2) 平成 24 年度以降の展開について
平成 25 年 3 月 28 日	平成 24 年度「歩くまち・ 京都」推進会議	平成 25 年度以降の展開について
平成 26 年 3 月 26 日	平成 25 年度「歩くまち・ 京都」推進会議	平成 26 年度以降の展開について
平成 27 年 3 月 16 日	平成 26 年度「歩くまち・ 京都」推進会議	(1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の進 捗に掲げる 88 の実施プロジェクトの進捗 状況について (2) 平成 26 年度の「歩くまち・京都」の 主な取組 (3) 平成 27 年度以降の展開について (4) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の効 果検証

平成 24 年度以降は年 1 回、年度末の 3 月での開催となっている。社会経済情勢の変化が激しい昨今において、「戦略に掲げた実施プロジェクトの進捗を総合的に点検し、戦略のフォローアップや社会経済情勢の変化も踏まえた充実や見直しを継続的に行う役割」を年 1 回の開催頻度で十分に果たせるかは疑問である。

委員の人数も多く、開催日の調整等の準備にもかなりの労力が必要だとは思われるが、今後の施策の実施においては、テレビ会議、電話会議やメール会議といった会議方法も選択肢に入れて、委員からの有用な意見をよりタイムリーに聞けるような頻度での開催の検討が望まれる。

2.2 社会実験の実施について（意見）

四条通の歩道拡幅と公共交通優先化に関しては、社会実験とシミュレーションとが下記のとおり実施されている。

実施年度	内容	コスト
平成 19 年度	社会実験 四条通の歩道拡幅 路線バス・タクシー専用化（マイカーの交通規制） など	検討業務費 27,930 千円 測量委託費 29,925 千円 社会実験実施費 14,070 千円 合計 71,925 千円
平成 22 年度	社会実験 荷捌きの午前中集約化 路外荷捌き場の設置 バス停の集約化 バスの運行経路の一部変更及び新設 通り抜けを控える呼びかけ看板設置 放置自転車対策としての臨時駐輪場の設置 など（マイカーの交通規制はなし）	社会実験 8,100 千円 交通実態調査 17,510 千円 意向調査 630 千円 合計 26,240 千円
平成 23 年度	シミュレーション 四条通の烏丸から川端間を対象として、4 車線と 2 車線との所要時間を比較	委託料 5,355 千円

これらの結果を検討のうえで、4 車線から 2 車線への車線減少を伴う四条通の歩道拡幅が平成 24 年 1 月に都市計画審議会で決定された。しかしながら、マイカーの交通規制なしの 2 車線化という実施計画と同条件の社会実験は実施されていない。

上記から分かるように、シミュレーションと社会実験とでは、コストの桁が異なる。

また、社会実験には関係者との多くの調整も必要である。

社会実験の方法により必要な安全対策等が異なり、各関係機関（京都府警や交通事業者等）と協議したうえで決定する必要があることから、同条件の社会実験を実施する場合のコストの算出も実施していないとのことである。しかしながら、京都市のメインストリートである四条通に関する方針、そして、「歩くまち・京都」総合交通戦略のシンボルプロジェクトに関する方針を決定するという重要性から考えて、シミュレーションで補完するのではなく、実施計画と同条件の社会実験の実施の検討がなされてしまるべきだったのではないか、それが、市民の納得を得るために有用であったのではないかと考える。今後の他のプロジェクト推進においては、市民の納得を得るために必要な社会実験の実施が望まれる。

2.3 シミュレーションについて（意見）

四条通の烏丸から川端間を対象として、4車線と2車線との所要時間を比較したシミュレーションにおいては、下記の日の四条通西行き17時台のデータが基礎として用いられている。

データの内容	データ日
バス運行実績データ	平成22年10月27日(水)
旅行速度	平成20年11月18日(火)
車線別交通量	平成23年7月5日(火)平日に平成20年11月8日(土)のデータを加工
方向別交通量	平成20年11月18日(火)

上記から分かるように、シミュレーションの基礎データは、ほぼ観光ハイシーズンではない平日である。この基礎データから導き出したシミュレーション結果は、当然に平常の平日のものであると考えられる。

1年間のうち平常の平日が最も多いことから、そのシミュレーションはもちろん必須である。基礎データの準備は必要となるが、実際の社会実験よりもコストが格段に安いシミュレーションにおいては、平常の平日のシミュレーションに追加して、様々なパターンのシミュレーションの実施が可能である。桜観光のハイシーズンにおける休日のシミュレーションを実施していれば、平成27年春の四条通の大渋滞が予測でき、渋滞を緩和する対策が実施できた可能性もあるのではないだろうか。今後、シミュレーションを利用する場合には、様々なパターンのシミュレーションを実施することが望まれる。

2.4 リスクマネジメントについて（意見）

2.2.3 シミュレーションについてでも記載した平成 27 年春の四条通の大渋滞は記憶に新しいところである。その後、渋滞緩和のための対策が次々と実施されている。主な対策の内容とその検討開始時期は下記のとおりである。

主な対策の内容	対策検討開始時期が 平成 27 年春の四条通 大渋滞の前か後か
四条通のバス停への整理案内人の設置	前
市内各所への「マイカー四条通り迂回」の垂れ幕等の設置	前から実施していた が不十分であったた めに増設
高島屋駐車場出入り口の河原町通への信号機設置	後
平成 27 年 9 月 19 日開始の一部バス路線の四条通迂回	後

上記から分かるように、主な対策には平成 27 年春の大渋滞の後に検討が開始された、あるいは強化されたものが多く、四条通の渋滞対策は後手に回った感が否めない。これは、四条通の歩道拡幅と公共交通優先化というプロジェクトにおける渋滞というリスクを漠然と捉えていたに留まっており、有効な対策を事前に検討できていなかつたためではないかと推測する。

現在、上場企業においては、重要なリスクについては有価証券報告書に開示することとリスクマネジメントとが求められており、企業にとってリスクマネジメントは基本となってきたている。

今後、他のプロジェクトで対策が後手に回るような状況に陥らないために、まずはリスクを洗い出し、しっかりと認識することから始め、企業におけるリスクマネジメントの手法を活用することが望まれる。

2.5 契約書日付について（指摘）

「平成 26 年度観光地等交通対策業務及び観光地等における自動車流入抑制策の検討業務」委託契約書締結当初は、24,991 千円で締結しており、その後追加の委託事項が増えたため、委託料 3,952 千円が追加された業務委託変更契約書が締結されている。当該変更契約書を閲覧すると、その結果、契約の履行期間が平成 26 年 3 月 31 日までの記載となっていることが発見された。本来の契約履行期間は平成 27 年 3 月 31 日と記載すべきところを誤って記載しており、そのまま契約書が取り交わされ、契約履行期間末日までに訂正されていない状況であった。

契約書を締結する際は、事前に契約書（案）が回議され、支出負担行為の決定が実

施されるため、回議の際に契約履行期間の誤りは気づかれるべき事項である。当該委託契約自体は、法的に有効なものとして完了しているが、今後このような初步的な誤りが発生しないようチェック体制を見直すべきである。

2.6 隨意契約事前協議書について（意見）

都市計画局では、契約の相手方と随意契約を締結する際に、「随意契約事前協議書」を局内で回議し、随意契約の是非を検討している。契約事務に関する規程やマニュアル等に定められているものではなく、契約事務の適正化や効率化等の観点から局独自の取組として実施しているものである。当該協議書には、随意契約が地方自治法上認められるケースに該当するか、何故随意契約とするかの理由等が記載されており、最終的に随意契約の締結の可否について当該協議書に「随意契約可」、「随意契約不可」欄のどちらかを手書きで選択する様式となっている。

委託料のサンプルについて、随意契約を締結する際は漏れなく当該協議書が作成され、事前に決裁を得ている状況であったが、一部の当該協議書の随意契約の可否欄がどちらも選択されていないものが散見された。

契約理由が曖昧となりやすい随意契約について、都市計画局独自の取組として事前協議書を作成している点は評価すべきであるが、随意契約の可否の最終決定を明確にすることは重要事項であり、漏れなく実施することが望まれる。

第9 市営住宅管理運営について

1 事業の概要

1.1 市営住宅

市営住宅には、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する「公営住宅」と、住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地区的住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けに供給された公的な賃貸住宅である「改良住宅」がある。

1.2 市営住宅管理運営の内容

市営住宅の管理運営の内容は、入居者の公募、市営住宅の維持管理、入居者の相談など公社が代行している業務や家賃の収入など公社に委託している業務と、家賃の決定や家賃滞納による法的措置など、京都市が直接行っている業務がある。

1.3 京都市住宅供給公社

京都市住宅供給公社（以下、「公社」という。）は、地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし、市が1,000万円を出資して昭和40年12月に設立された法人である。設立以来、市の住宅政策の実施部門の一翼を担い、勤労者のための「分譲住宅」、「賃貸住宅」、「分譲宅地」の供給と団地施策等の管理を行いその後も特定優良賃貸住宅事業や高齢者向け優良賃貸住宅事業等も開始している。

また、京都市が平成16年に制定した「外郭団体改革計画」と公営住宅法及び地方住宅供給公社法の一部改正を受けて、平成18年4月に旧財團法人京都市住宅サービス公社と、平成21年4月に財團法人洛西ニュータウン管理公社と統合し、現在の公社となっている。

2 市営住宅管理運営についての結果及び意見

2.1 浴室設置の成果指標及び目標値について（意見）

京都市では市営住宅ストックの課題のひとつとして浴室設置率の向上を挙げており、長期活用に向けての改善事業の1つとしても浴室設置を掲げている。

しかしながら、浴室設置事業については「現在の浴室設置率が約70%ですので、早期に浴室を住戸に設置、又は、それに代わる簡易な施設を住棟内へ設置します」との記載のみで、浴室設置率などの成果指標及び目標値を設定していない。そのため計画期間終了後の目標が具体化されておらず、必要な投資が行われないおそれがある。

計画策定の際は成果指標及び目標値を定めることにより、事業の進捗の把握、評価、実績との比較及び差異原因分析を実施し、計画達成のための課題を認識し改善を図り、

計画達成のための効果的な対策が可能となる。

浴室は国の住生活基本計画（全国計画）において住戸の基本的機能として挙げられており、また市営住宅ストック改善のためにも、浴室設置についても成果指標及び目標値を設定し、実績の進捗管理をすることが望ましい。

2.2 耐震化率、エレベーター等設置率及び高齢者等対応率について（意見）

ストック計画で目標値が示されている耐震化率、エレベーター等設置率及び高齢者等対応率のうち、後者 2 指標については平成 26 年度時点での進捗率が低い。

ストック計画においては 4 つの改善事業のうち耐震改修を優先的に実施することとされているため、耐震化率が最も進んでおり、エレベーター等設置率及び高齢者等対応率は今後増加見込とのことである。しかしながら、年度ごとの目標率が設定されていないため、現在の実績値が今後の増加見込を含めた計画達成可能な水準であるかを把握できず、結果として計画年度終了時に目標達成できなくなるおそれがある。

また、耐震化率についても同様に年度ごとの目標率が設定されていないため、現在の実績値が優先的な実施状況を考慮した年度ごとの目標をどの程度達成しているのか把握できず、結果として計画年度終了時に目標達成できなくなるおそれがある。

計画終了時で目標値を達成するために、年度ごとの目標率を定め実績と比較分析し、今後の実績率向上に活用することが望ましい。

2.3 強制執行委託について（意見）

京都市は、入居者が不正入居である場合や家賃を 3 カ月以上滞納している場合等、一定の場合には、入居者に住宅明渡し請求をすることができ、当住宅明渡しに係る事務の法的手続について、弁護士に委託契約を行っている。強制執行事務委託細目によれば、受託者は申立報告書、強制執行事務完了報告書等の書類を京都市へ提出することとなっており、市では受領した書類を住宅管理課長まで供覧し、京都市の文書管理体制から出力される添付文書回議票とともに保管している。

強制執行事務委託細目によれば、強制執行申立て後、明渡催告又は動産及び債権の差押日時が決まり次第、京都市へ申立報告書を提出することとされている。当規程には提出期限が明確には定められていないものの、強制執行の進捗状況を京都市が適時に把握するためにも、明渡催告又は動産及び債権の差押日時が決まれば速やかに入手することが望ましい。

しかしながら、サンプルに係る強制執行申立報告書の中に明渡催告日から 1 カ月から 3 カ月ほど経った報告書日付となっているものが 5 件発見されたほか、報告書日付のないものが 5 件発見された。

事務の委託の場合、直轄で事務を執行する際と同様に進捗を管理するとともに、受託者が業務を適切に実施していることを確かめる必要がある。強制執行委託において、

進捗把握は適時行われているとのことであるが、強制執行申立報告書は日付の記載漏れがないように確認のうえ、明渡催告日が決まれば速やかに入手することが望まれる。

また、京都市公文書取扱規程及び「文書事務の変更について(通知)」(平成 20 年 8 月 27 日京都市総務局総務部文書課長発)によれば、確認者による添付文書の確認後、添付文書回議票のチェックボックスにチェックマークを記入することとされている。

しかしながら、サンプルに係る添付文書回議票の中に、住宅管理課長のチェックマークが記入されていないものが 4 件発見された。

市では供覧をはじめ、文書の確認は文書管理システム上で行っており、それぞれの確認者は、文書を確認したことをシステム上に登録している。今回発見された添付文書回議票に係る文書の管理自体はシステム上で適切に管理されているものの、紙面上もチェックマークを記入する規程及び通知に沿って、記入漏れがないようにすべきである。

3 公社に対する結果及び意見

3.1 保証人の資格について（指摘）

京都市市営住宅条例第 13 条によれば、入居承認を受けた者は保証人を立てなければならず、保証人は入居者と連帯して、家賃、損害賠償金その他の市営住宅の使用に際し生じた債務を負担しなければならない。

また、京都市市営住宅条例施行規則第 5 条によれば、保証人の要件は次のとおりである。

- (1) 独立の生計を営んでいること。
- (2) 入居承認を受けた者と同等以上の所得があること。
- (3) 国内に住居を有すること。

そのため、保証人は当該要件を満たした者を設定し、入居者が家賃等を滞納した場合は保証人にも債務の弁済を請求すべきである。

しかしながら、検討したサンプルにおいて保証人の所得が 0 円であるケースが 3 件、0 円ではないものの、入居承認を受けた者より所得が少なかったケースが 1 件発見された。

債務の弁済を確実なものとするためにも、条例に債務を負担すると明記している以上、保証人は入居者と同等以上の弁済能力がある者とすることが必要であり、保証人の設定の際には、同施行規則に定めた要件を全て満たすものを設定すべきである。

しかしながら、近年は入居者の高齢化や親類付合いの希薄化等により、当該要件を満たす保証人の確保が難しくなっている状況も踏まえ、可能な限り保証人を立てられるよう、保証人の要件の見直し等について検討すべきである。

3.2 空き家状況と入居希望者とのミスマッチについて（意見）

入居者募集の当選者が自己都合により入居を辞退する場合、辞退理由を記載した辞退届を提出する必要がある。辞退があった場合は原則的には入居補欠者に入居承認をし、空き家が発生しないようにしている。

今回検討したサンプルの中において、辞退理由として「最上階のため」と記載された辞退届が発見された。当サンプルは平成26年12月入居者公募に係る当選者の辞退であり、辞退が入居指定日の平成27年4月1日直前である平成27年3月31日にされたため、入居補欠者に対する入居手続をする時間的余裕が無く、入居補欠者に対する入居承認は行われなかつた。

公社では、このような入居者とのミスマッチが起こらないよう、入居募集者に配布する「市営住宅入居者公募案内」において選考対象住宅の一覧表に「低階等住戸なし」と記載している。しかしながら、現時点でこのように入居者とのミスマッチが起こっているため、募集の際には詳細な階を記載する、最上階や上部の階の場合は分ける等、より細やかな記載をする工夫が望まれる。

3.3 空き家の随時公募について（意見）

京都市における市営住宅の入居者募集スケジュールは3.1.5記載のとおりであり、一部の場合を除き空き家の随時公募は行っていない。一般選考募集は3ヶ月に一度のペースで行われており、一度の公募で辞退等の理由により入居者が決まらなかつた場合、その直後の一般選考募集には選考対象とする準備が間に合わず、最初の募集から2回後の半年後の募集で再び選考対象となる。そのため、空き家が発生してもタイムリーに募集対象とすることはできず、空き家状態が最低でも約半年続くこととなっている。

現在は、年4回の定期募集を実施しており、随時公募を実施していないが、市営住宅の応募倍率が高く供給不足となっている現状では、入居者が適時に応募できる機会を増やすことで一人でも多くの住宅困窮者が入居でき、またストックの活用もできると考える。現に、神戸市や大阪市など、随時公募を行っている地方公共団体もあるとのことである（ただし、両市とも定期募集は年2回である。）。

空き家の随時公募を行えるよう、一般選考募集に係る入居者募集スケジュールの見直しも含めて検討することが望ましい。

3.4 収納金日計報告書の確認者押印について（指摘）

収納金日計報告書は分任出納員が作成した後、業務課長及び課長補佐・係長が確認し、押印する運用となっている。

しかしながら、平成26年度の収納金日計報告書綴りを閲覧したところ、業務課長及び課長補佐・係長の確認者押印欄に押印が漏れているものが2件発見された。収納金

出納簿への転記及び収納金出納簿への出納員確認印は押印されており、収納金日計報告書と現物の確認は行ったものの、収納金日計報告書への押印を失念していたことによるものである。

収納金日計報告書への確認者押印は確認が適切に行われたことを明示することができるだけでなく、例えば後日集計誤りに気付いた際でも、いつ時点まで正しかったのかが分かるため、原因究明時にさかのぼる期間が短くなり調査を効率化することができる。

日々の確認業務が適切に行われていることを示すため、収納金日計報告書への確認者押印を漏れなくすべきである。

3.5 住宅管理システムと財務会計システムとの差異調整について（意見）

住宅管理システムの消込情報と実際の入金金額との一致を確かめるため、公社では住宅管理システムの消込情報と、財務会計システムの収入情報との差異調査を実施している。差異調査及び一致の確認は上長の確認を適時に受けることが望ましい。

しかしながら、住宅管理システムの消込情報と財務会計システムの歳入情報との一致の確認は担当者一人が行っており、上長への報告は年度末の出納閉鎖時にのみ行っているとのことであった。

主な差異内容は入居者の住宅使用料二重払い込みによるものとのことであるが、第三者のチェックがない場合、仮に差異内容に誤りがある、また多額の差異が発生している等の状況があったとしても見過ごされるおそれがある。

差異が適切に調整されていることを第三者により確かめるためにも、差異調整完了時点で上長に報告し、上長の確認を受けることが望ましい。

3.6 納入通知書の送付漏れについて（指摘）

平成 26 年度に分割納入が開始された事案全体から、抽出されたサンプルを対象に「滞納家賃納入誓約書」及び「滞納者カード」を査閲したところ、分割納入に係る納入通知書の送付が 3 カ月遅れているものが発見された。

これは、分割納入を申し込んだ入居者からの連絡により納入通知書の送付が実施されていないことが発覚したことである。分割納入を開始する際は、家賃収納を管理しているシステム上に分納開始月とその金額を入力すると、納入通知書が発送予定期に自動的に出力されるシステム設計になっており、当該納入通知書の送付漏れは、その入力を担当者が失念していたことが原因であるとのことである。

分割納入を認める際は、「滞納家賃納入誓約書」に業務課長までの承認印が押印され、その後担当者がシステム入力する運用となっている。そのため、書面上の承認は完了していても、システム入力が漏れなく実施されたか、その入力内容が正しいかについては上席者のチェックを受けていない状況であった。

当該納入通知書の送付漏れは、システム上での入力が正しく行われていれば発生しなかった事案である。また、入力内容が正確に行われているかの入力者以外のチェックもされていないため、両者を達成するためのチェック体制を構築すべきである。

3.7 分割納入金額の決定根拠について（意見）

市からの委託業務のうち、滞納家賃の全額について一括で納入することが著しく困難な入居者から、滞納家賃を分割して納入する旨の申し出があった場合に、それを公社の判断で認めることができる。市が提供する滞納整理マニュアルによると、分割納入を認める場合の1ヵ月分の最低納入金額を設定しており、特段の事情がない限りその最低金額以上の分納金額となる。

平成26年度に分割納入が開始された事案全体から、サンプル検証の対象となった「滞納家賃納入誓約書」を査閲したところ、その最低納入金額を下回る金額で分割納入を認めている事案が発見された。滞納者カードによると、その最低金額を下回ることを認めた理由が明確に記載されておらず、また当時の担当者も退職していたため、その認めた理由を把握することができなかった。

市からのマニュアルで、特段の事情がない限りは、設定された1ヵ月分の最低納入金額を下回らない方針としているため、その金額を下回る場合はその理由を明確にし、また他の分割納入をしている入居者との公平性を図る観点からも、記録として残しておくことが望ましい。

3.8 到達文書の收受日付印の押印について（指摘）

京都市住宅供給公社処務規程第16条によれば、公社に到着した文書は、所管課において收受し、当該文書に收受日付印を押印しなければならないとされている。

市営住宅家賃減免に係る関連書類を閲覧したところ、サンプルベースで検討した改良住宅に係る市営住宅家賃減免申込書への收受印がサンプル全てに押印されていなかった。

減免申込みは、直接公社の窓口に入居者が赴いて減免申込書を提出する方法と、郵送によって申込書を公社へ送付する方法がある。改良住宅に係る減免の申込みは、後者の方法によって行われる場合が大半であり、その申込書を收受した際は、收受日付印の押印をしなければならないことになる。改良住宅に係る減免申込みは、平成26年度に1,800件程度発生しており、大量の書類を管理する観点からも收受日付印を押印し、いつ公社が收受した書類なのかを明確にすることは重要であると考えられる。上記の規程に沿って適切な運用を実施すべきである。

3.9 公社の決算書について

3.9.1 貸倒引当金について（指摘）

流動資産の部に表示している貸倒引当金の設定対象債権は、家賃やコンビ事業などの通常事業から発生する未収金等である。これら未収金等の債権の中には、1年以上回収が滞っているなどして通常の循環過程から外れたものがあり、固定資産に属するものと判断されるものであり、設定対象債権及びそれに対応する貸倒引当金の双方を固定資産の部に表示する必要がある。また、この設定対象債権については、その性質を表す適切な科目表示（例えば「長期未回収未収金」等）にする必要がある。

そのため、現在流動資産に計上している未収金等の債権について発生時期を精査し、固定資産に計上すべき債権及びそれに対応する貸倒引当金の額を算定したうえで、固定資産の区分に表示すべきである。

さらに、調査を行った3年度にわたって、貸倒引当金の残高に増加及び減少額がなかったため、貸倒引当金の計上基準を確認したところ、従来、貸倒実績率による要引当金額及び個別に必要と認められる要引当額との合計額が前年度からの繰越貸倒引当金額に満たない場合には、保守的に「引当金の取崩は行わない」との会計方針を採用しているとの説明を受けた。保守的な会計方針は一般的には望ましいものではあるが、当該事例においては、京都市住宅供給公社の採用する貸倒引当金の計上基準は一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠しているとはいえない。

3.9.2 債務保証損失引当金について（指摘）

公社は債務保証損失引当金の計算方法として、平成15年度に2団地が破綻した実績があることから、件数基準により2団地分の平均債務保証額を期末必要額として、引当金計上している。現状として、保証先及び債務者の所有物件の担保価値等に将来的な不安があることは事実であり、何らかの金額を引き当てることには合理性があるが、現在の件数基準による計算は会計基準に適合した見積り方法とは言えない。そのため、例えば過去の債務保証に係る損失金額に基づく発生実績率を算定するなど、金額基準により期末必要額を算定する必要がある。

また、貸倒引当金と同様に、調査を行った3年度にわたって、債務保証損失引当金の残高に増加及び減少額がなかったため、債務保証損失引当金の計上基準を確認したところ、従来、所定の引当率による要引当金額が前年度からの繰越債務保証損失引当金額に満たない場合には、保守的に「引当金の取崩は行わない」との会計方針を採用しているとの説明を受けた。保守的な会計方針は一般的には望ましいものではあるが、当該事例においては、京都市住宅供給公社の採用する債務保証損失引当金の計上基準は一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠しているとはいえない。

3.9.3 注記事項について（指摘）

「1. 重要な会計方針 1 有価証券の評価基準及び評価方法」については、有価証券の保有目的（満期保有目的、等）を記載したうえでその評価基準及び評価方法を記載する必要がある。

「1. 重要な会計方針 4 特定目的積立金の計上基準」については、標準様式に記載例のある「当期総利益の範囲内で計上」及び「理事会の決議に基づき計上」している旨の文言を記載することが望ましい。

平成 26 年度決算書において、「2. 補足事項 3 リース取引について」において記載されている、リース取引に関する未経過リース料の発生している契約件数の記載数につき単純な計算誤りがある。

3.9.4 特定目的積立金について（意見）

住宅宅地分譲事業特定目的積立金については、現在、住宅宅地分譲事業が休止状態であるため、同事業再開の可能性を念頭に継承しているものとして、その必要性は認められるものではあるが、積立金の将来使用予定額を勘案して積立金額を決定することが望ましい。

賃貸施設管理事業特定目的積立金については、京都市住宅供給公社の現在の主たる事業が住宅等の賃貸事業であるため、その必要性は認められるものではあるが、積立金の将来使用予定額を勘案して積立金額を決定することが望ましい。

4 過年度包括外部監査での指摘事項の対応状況について

4.1 過去の包括外部監査における指摘事項の改善状況のフォロー調査について

平成 15 年度の包括外部監査のテーマは、「京都市の住宅施策の財務に関する事務」であった。包括外部監査においては、その指摘事項に対して措置を講じた場合には、監査委員に報告し、報告を受けた監査委員は、措置状況を公表することになっており、平成 15 年度包括外部監査の指摘等についても、平成 17 年 1 月に措置状況が報告されている。

本年度の監査では、措置状況の報告書をレビューするとともに、住宅供給公社の往査時に、担当者からのヒアリング及び関係書類の通査等を行うことにより、下記のような視点で、改善状況のフォロー調査を実施した。

【改善状況のフォロー調査の視点】

- 平成 15 年度包括外部監査の指摘等に対して、改善がなされているか。
- 過年度においては、適切に措置されていても、時代の変化による環境変化とともに経済性、効率性、有効性の視点から再度見直す必要はないか。

4.2 エレベーター整備点検等業務の競争入札について（意見）

平成27年2月17日に、京都市下鳥羽他10市営住宅のエレベーター整備点検、保守及び監視業務についての競争入札が実施され、日本オーチス・エレベータ株式会社が26,649,518円（税込）で落札した。この入札には、日本オーチス・エレベータ株式会社以外にも、東芝エレベータ株式会社、株式会社日立ビルシステム、三菱電機ビルテクノサービス株式会社、日本エレベーター製造株式会社の4社が参加したが、実際の入札においては、日本オーチス・エレベータ株式会社以外の4社は「辞退」しており、実質的には1社だけが入札した形となった。

この背景について担当者に質問したところ、市営住宅では入居者の生活に支障が生じないよう整備点検等業務の発注に際してはFM（フルメンテナンス）契約を締結しているが、このFM契約は、点検・調整及び部品交換など、エレベーターを最良の状態に維持するのに必要なメンテナンス全てを業者に要求するものであり、他社製造エレベーターの点検・調整業務はどのメーカーであっても対応可能であるが、重要箇所の部品交換や修理は製造メーカー以外のメーカーが対応することは難しく、今回整備点検等業務の対象となっているエレベーターが日本オーチス・エレベータ株式会社製であるため他社は辞退したと思われることであった。

担当者によれば、エレベーターの整備点検等業務の契約方式には、FM契約のほか、POG（パーツ・オイル・グリース）契約があり、このPOG契約は定期的な点検、清掃、注油、調整、少額の消耗品の補充・交換のみを行うもので、機械部品や、電気部品等の取替え修理費用は別料金となるものとのことであるが、いずれの契約を選択するかは、エレベーター設置後の経過年数、利用頻度、緊急性の度合、機器の消耗などを考慮して決定する必要があるとのことである。他都市の公営住宅においては、いずれの方式も採用されているとのことであるが、FM契約を選択する場合には、随意契約とする場合もあるとのことである。また京都市の市営住宅に設置されているエレベーターについては、利用頻度や緊急度からみてFM契約を選択することが合理的な場合が多いとのことである。

平成15年度外部監査で指摘されたように、一般的に業者決定に際しては、競争入札を採用することは望ましい制度であるとはいえるが、元来エレベーターの整備点検業務のように安全が最優先されるべき業務においては、競争入札による安価な契約は厳に慎まれるべきである。従って製造メーカー以外のメーカーが対応することが難しいFM契約を選択するような場合には、必ずしも競争入札によらずとも、より柔軟に考えた契約方法も検討すべきであるものと考える。

以上