

表 B3-4-4 中小企業振興公社が発行する広報情報誌、企業広告誌

種類	掲載内容
広報情報誌 「ARGUS (アーガス)」	会社のイベント、セミナー情報や会員企業の紹介、時期に合わせたお勤め事業の紹介、他社事例、経営コラムなどを掲載
企業広告誌 「ビジネスサポート TOKYO」	中小企業の様々な製品、技術、サービス情報を掲載

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

いずれの広報誌に関しても、中小企業振興公社のホームページで公表されていることから、PDF 版は、ネットクラブ会員に登録していなくても、自由に閲覧可能である。過去 3 年間に於ける、広報誌の PDF 版の閲覧数は、表 B3-4-5 のとおりである。

表 B3-4-5 広報情報誌、企業広告誌の PDF 版閲覧数

種類	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
ARGUS (アーガス)	13,111	14,296	16,471
ビジネスサポート TOKYO	8,574	8,140	14,698

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

ここで、平成 30 年度における広報誌の発行部数と発行費用、広告収入を確認したところ、表 B3-4-6 のとおりであった。

種類	発行部数	発行費用	広告収入
ARGUS (アーガス)	21,000 部	21,000 千円	-
ビジネスサポート TOKYO	22,000 部	6,000 千円	6,000 千円

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

それぞれ、発行部数ほどのように決定しているか確認したところ、いずれも、顧客管理システムから、送付を希望している企業数を抽出するほか、関係団体及び各課配布の実績等を踏まえ、発行部数を決定していることとであった。また、毎年度、前年度の実績を見て、発行部数の見直しを検討していることとである。ただし、過年度において、広報誌の廃棄数を把握したことはないこととである。

これらの広報誌は、ネットクラブ会員のうち、希望している企業に冊子を送付しているが、1 企業 1 冊のため、企業内では回し読みをしていると想定される。しかしながら、PDF 版は誰でも閲覧可能であることから、冊子よりも早く閲覧可能である。冊子を希望する企業に対し、今後も送付を希望するか、定期的に確認する体制となっているか質問したところ、特段、確認は行っていないとのことであった。

広報誌のうち、ビジネスサポート TOKYO については、中小企業の製品などを周知するために、広告を掲載することが可能である。近年、PDF 版の閲覧数が増加していることから、より多くの人がビジネスサポート TOKYO を閲覧しており、企業広告誌としての価値が高まっていると言えらる。単価を見直すことも考えられる。しかし、過年度において、単価は見直したことはなく、これは、ビジネスサポート TOKYO は、販路開拓や企業間の技術連携を促進するために、中小企業の製品・技術を広く周知するという面があるので、PDF 版の閲覧数増加により単価の見直しは行っていないこととである。

(意見 3-9) 広報情報誌、企業広告誌について

中小企業振興公社では、広報情報誌「ARGUS (アーガス)」と企業広告誌「ビジネスサポート TOKYO」を、それぞれ毎月 1 回、無料で発行している。中小企業振興公社登録企業のうち、自社のメールアドレスを中小企業振興公社に登録したネットクラブ会員の中で、情報誌の送付を希望している企業や関係団体に配布している。なお、PDF 版については、中小企業振興公社のホームページに掲載されており、誰でも閲覧可能となっている。

発行部数は、顧客管理システムから、送付を希望している企業数を抽出するほか、関係団体等への配布の実績等を踏まえて決定している。しかし、冊子を希望する企業に対し、今後も送付を希望するか、定期的に確認する体制とはなっておらず、また、関係団体における廃棄数を把握したことはないこととである。PDF 版を中小企業振興公社ホームページで公表していることから、冊子でなくとも、PDF 版の閲覧で足りる企業もあると想定され、また、関係団体ほどの程度廃棄されているのか確認を行っていないことから、冊子の送付又は配布の希望を把握し、利用者のニーズに対応して発行できるような体制を構築されたい。

(4) 京浜島勤労者厚生会館について

中小企業振興公社は、京浜島地区の中小企業に働く勤労者の福祉の向上を図るために、京浜島勤労者厚生会館を運営し、体育館や会議室を提供している。京浜島勤労者厚生会館は、昭和 56 年 4 月に開設され、平成 15 年 4 月に旧監理団

体である財団法人東京都勤労福祉協会と統合したことに伴い、中小企業振興公社が運営を引き継いでいる。京浜島勤労者厚生会館の土地・建物は都が所有し、建物及び工作物を中小企業振興公社へ無償で貸し付け、都が、中小企業振興公社に補助金を交付の上、運営している。

表 B3-4-7 京浜島勤労者厚生会館の概要

休館日	日曜日、国民の祝日、12月29日～1月3日		
開館時間	午前9時～午後8時30分		
施設等	会議室、和室、談話室、サークル室、体育館、テニスコート		
種別	収容人員	面積	主な用途
大会議室	55人(教室型)	95.8㎡	会議、講演会、研修会
小会議室	16人(円卓型)	47.5㎡	少人数での会議・会合
第一和室	12人	12畳	会議、華道・茶道等サークル活動(付属)
第二和室	10人	10畳	設備：茶室、水屋)
サークル室	60人	135.5㎡	各種サークル活動、研修会、会議、パーティ等多目的利用可能
体育館	-	570.0㎡	バスケットボール、バレーボール、バドミントン(4面)、卓球(8卓)(付属設備：ロッカー、シャワールーム)
テニスコート	-	477.3㎡	オムニコート1面

(京浜島勤労者厚生会館設置要綱及び京浜島勤労者厚生会館ホームページより監査人が作成)

表 B3-4-8 京浜島勤労者厚生会館の利用料

種別	午前		午後		夜間	
	大会議室	小会議室	第一和室	第二和室	第一和室	第二和室
会議室	3,000円	1,700円	1,300円	1,300円	2,000円	1,300円
和室	4,350円	2,400円	2,000円	2,000円	4,650円	3,450円
サークル室	1,700円	1,300円	1,300円	1,300円	3,450円	3,450円

貸切の場合	区分しないで使用するとき		2分割した場合		3分割した場合	
	区分して使用する	区分しないとき	は1区画につき	は1区画につき	は1区画につき	は1区画につき
体育館	9,450円	11,700円	4,750円	5,850円	3,150円	3,150円
貸切でない場合	卓球1卓 1時間	600円				
	バドミントン1面 1時間	450円				
テニスコート	1時間	1,000円				

(京浜島勤労者厚生会館設置要綱より監査人が作成)

また、京浜島勤労者厚生会館の施設利用者数及び施設別稼働率の推移は、表 B3-4-9 及び表 B3-4-10 のとおりである。

表 B3-4-9 京浜島勤労者厚生会館の施設利用者数の推移

種別	平成28年度		平成29年度		平成30年度	
	利用者	割合	利用者	割合	利用者	割合
大会議室	3,833	4.6	2,556	3.1	2,537	3.2
小会議室	1,436	1.7	1,432	1.7	999	1.3
第一和室	285	0.3	80	0.1	0	0.0
第二和室	200	0.2	80	0.1	0	0.0
サークル室	2,533	3.0	2,293	2.7	3,721	4.7
体育館	5,473	6.5	4,539	5.4	4,672	5.9
体育館(無料開放)	2,559	3.0	1,515	1.8	1,216	1.5
卓球	875	1.0	343	0.4	177	0.2
バドミントン	224	0.3	201	0.2	176	0.2
テニスコート	4,694	5.6	4,844	5.8	4,456	5.7
食堂	54,802	65.2	56,616	67.6	52,818	67.1
談話室	7,162	8.5	9,252	11.0	7,960	10.1
全体	84,076	100.0	83,751	100.0	78,732	100.0

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

表 B3-4-10 京浜島勤労者厚生会館の施設別稼働率の推移

種別	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
大会議室	9.88%	8.42%	6.79%
小会議室	13.12%	16.28%	9.95%
第一和室	1.03%	0.25%	0.00%
第二和室	0.25%	0.25%	0.00%
サウナ室	9.64%	8.13%	9.41%
体育館	31.70%	29.09%	27.88%
テニスコート	28.15%	30.30%	27.34%
全体	20.07%	19.12%	17.71%

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

近年、利用者数は減減し、施設の稼働率も低い状況である。

そこで、京浜島勤労者厚生会館では、利用拡大を図るため、また、自己啓発、健康増進及び体育・レクリエーションなどの福祉事業を実施することにより、生涯学習や健康増進の機会を提供し、勤労意欲の増進と余暇の有効活用に資するとともに、これらの事業を通じて勤労者の生活の充実に資するため、平成 30 年度は以下の事業を実施した。

表 B3-4-11 自己啓発健康増進等福祉事業

	健康づくりセミナー	京浜島写真教室	京浜島勤労者美術展	京浜島体力測定大会
定員	20～30 人	30 人	100 点	40 人
対象	京浜島及び周辺地区に勤務する者			
形態	講師による落語	講師による初心者講義	絵画、写真、手工芸	握力や反復横跳びなど計 5 種
参加者	30 人	6 人	109 点(25 人)(※)	23 人

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

※ 講師 2 人を招いて合評会を実施した。合評会の参加者は 9 人。

健康づくりセミナーは、定員と同程度の参加者があり、京浜島勤労者美術展の出品数は、予定を超過した出品数であったが、合評会への参加は少なかつた。また、京浜島写真教室、京浜島体力測定大会は、定員を大幅に下回る参加者数であった。

表 B3-4-11 のような自己啓発健康増進等福祉事業を実施する以外に、利用拡

大を図るための施策について質問したところ、以下の回答を得た。

【中小企業振興公社の回答】

- ・東京都京浜島工業団地協同組合連合会からの協賛による会館事業の PR
- ・京浜島だよりの発行
- ・島内アンケート調査
- ・無料開放日の設定

そこで、島内アンケートの結果を確認したところ、表 B3-4-12 のとおりであった。

表 B3-4-12 島内アンケートの概要

項目	訪問	郵送
調査対象	各協同組合 16 団体、協議会の事務局、駐車場契約企業 19 社	訪問先以外の 172 社
回答人数 (回収率)	9 団体、1 協議会、17 社：76 通 (回収率：77%)	20 社：38 通 (回収率：11.6%)
利用の有無	有：79%、無：21%	有：84%、無：16%
希望するイベント	例年通り：51%、無回答 42%、その他：7%	例年通り：47%、無回答 42%、その他：11%
満足度	大変満足：3%、満足：73%、不満：7%、大変不満：2%、無回答：15%	満足：18%、やや満足：13%、普通：45%、やや不満：13%、不満：3%、無回答：5%、その他：3%

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

島内アンケートの結果を見ると、利用したことがある者は多いものの、希望するイベントは例年どおりという回答が約 50%、無回答は約 40%と、関心が高くない様子が見えがえる。また、訪問形式でのアンケートでは、京浜島勤労者厚生会館の満足度について、「大変満足」及び「満足」という回答が 76%であるのに対し、郵送形式でのアンケートでは、「満足」及び「やや満足」という回答が 31%、「普通」という回答が 45%となつてはいるが、郵送形式でのアンケートは、回収率が 11.6%と非常に低い。

なお、京浜島勤労者厚生会館の運営に係る事業費及び経常収益は、表 B3-4-13 のとおりである。

表 B3-4-13 京浜島勤労者厚生会館の運営に係る事業費及び経常収益

科目	内容	金額 (千円)
給料手当、退職給付費用、福利厚生費等	公社職員等の人件費	41,072
修繕費	会館施設（建物及び設備等）に関する修繕費	6,621
光熱水費	会館の光熱水費	8,903
委託費	食堂運営や会館清掃、設備保守点検等に関する委託費	42,680
工事費	体育館屋上防水に関する工事費	14,580
その他	上記以外の科目の合計	6,552
	合計	120,408
受取補助金等	都からの補助金	75,517
事業収益	食堂の売上げや施設の貸出収入	44,854
経常収益	合計	120,371

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

表 B3-4-13において、修繕費や工事費が発生しているが、これは、京浜島勤労者厚生会館の施設の老朽化に伴い発生しているものである。

(意見 3-10) 京浜島勤労者厚生会館について

中小企業振興公社では、京浜島地区の中小企業に働く勤労者の福祉の向上を図るために、京浜島勤労者厚生会館を運営し、体育館や会議室を安価に提供している。

しかし、近年、利用者が逡減しており、平成 30 年度の施設利用率は 17.71%と低い状況である。また、利用拡大を図り、勤労者の生活の充実向上を図るため、自己啓発健康増進等福祉事業として、健康づくりセミナー、写真教室、美術展、体力測定大会を実施しているが、参加率が低い事業も存在する。

このような状況を打開するための一歩として、京浜島内企業に対するアンケートを実施しているが、希望するイベントの項目に関しては、無回答が約 40%と、関心の薄さがうかがえる。また、郵送形式でのアンケートは、回収率が 11.6%と低く、満足という回答が 31%、普通という回答が 45%である。

京浜島勤労者厚生会館は、昭和 56 年に設置され、建物が老朽化していることや、利用率が低いことに鑑み、今後も、京浜島地区の中小企業に働く勤労者の福祉の向上等を図るために、京浜島勤労者厚生会館の施設の有効活用を図る取組

を幅広く検討されたい。

(5) 総合相談窓口の満足度調査について

中小企業振興公社では、中小企業が直面する多種多様な経営課題に対応するため、ワンストップ総合相談窓口を本社に設け、中小企業診断士、社会保険労務士、弁護士、公認会計士等の専門家を配置して、経営・金融・法律・創業・会社設立、IT 関連、税務会計等の分野について、様々な相談に対応している。

表 B3-4-14 総合相談窓口の概要

項目	主な相談分野	対応する専門家
経営相談	経営全般、融資・助成金、営業、ビジネスプラン（事業計画）作成、経営革新計画等	中小企業診断士
創業・起業、会社設立登記等		中小企業診断士、司法書士、行政書士
労務（給与・雇用・社会保険、人事組織、能力開発等）		社会保険労務士
税務・会計・直接金融（私募債）、株式公開等		公認会計士、税理士
IT 化支援、情報セキュリティ等		IT コーディネーター
ISO 認証取得支援等		ISO 審査員
不動産取引等		不動産コンサルタント
法律相談	契約、トラブル、債権回収、企業整理等の相談	弁護士

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

表 B3-4-15 総合相談窓口の利用方法

相談区分	担当相談員	受付時間	相談時間	電話相談	来社相談	メール相談	予約
経営相談	弁護士以外	(午前) 9:00～11:30 (午後) 13:00～16:30	最大1時間(午前は12時まで、午後は17時まで)	○	○	○	不要 (先着順)
法律相談	弁護士	13:00～15:00	最大30分間 (週1回まで)	×	○	×	必要

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

また、城東支社、城南支社、多摩支社においても、専門家が経営全般、創業、金融、法律、労務等、様々な相談に応じている。

平成28年度から平成30年度までの総合相談実績の推移は、表B3-4-16のとおりである。また、城東支社、城南支社、多摩支社における、平成28年度から平成30年度までの経営相談実績の推移は、表B3-4-17のとおりである。

表 B3-4-16 総合相談実績(本社)の推移

区分	平成28年度	平成29年度	平成30年度
総合相談延べ件数	13,493	14,329	14,304
利用事業者数延べ数	5,063	4,603	4,634

(中小企業振興公社「平成30年度 事業報告書」より監査人が作成)

表 B3-4-17 経営相談実績(支社合計)の推移

区分	平成28年度	平成29年度	平成30年度
相談延べ件数	6,178	6,542	6,319
利用事業者数延べ数	1,847	1,893	2,086

(中小企業振興公社「平成30年度 事業報告書」より監査人が作成)

本社における総合相談事業に関して、どのような効果があったと測定しているか確認したところ、相談終了当日に、相談事業者に対し満足度調査を実施し

ていることであった。そこで、平成30年度における相談に関し、満足度調査の結果を確認したところ、表B3-4-18のとおりであった。

表 B3-4-18 満足度調査の結果

利用事業者	方法	回答有無	回答		
			大変満足	満足	737
本社 4,634	来社 2,872	回答あり	2,136	不満	38
		回答なし	736	大変不満	6
支社 2,086	電話、メール 1,762	回答あり	1,297	満足	737
		回答なし	736	無回答	58

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

中小企業振興公社としては、利用事業者数4,634件のうち、2,136件の回答を得て、「大変満足」1,297件(60.7%)、「やや満足」737件(34.5%)と、合計で95.2%が満足したという結果であったと認識していることである。

ここで、本社における相談のうち、電話及びメールでの利用事業者と、本社における利用事業者について、満足度調査を実施しているか確認したところ、以下の回答を得た。

【中小企業振興公社の回答】

電話相談及びメール相談は、急ぎの回答を必要とする場合が多いため、相談者への迅速な対応を優先し、ヒアリングやアンケートによる満足度調査の実施は検討していない。また、支社における相談事業に関しては、効果測定可能な満足度調査が実施できていないので、本社に準じた調査の実施を、今後検討する。

(意見3-1-1) 総合相談窓口の満足度調査について

中小企業振興公社では、中小企業が直面する多種多様な経営課題に対応するため、ワンストップ総合相談窓口を本社に設け、中小企業診断士、社会保険労務士、弁護士、公認会計士等の専門家を配置して、経営・金融・法律・創業・会社設立、IT関連、税務会計等の分野について、様々な相談に対応している。また、本社よりも小規模ではあるが、支社においても相談事業を行っている。

当該事業の効果測定として、満足度調査を実施しており、本社における来社での相談については、回収した満足度調査のうち、95.2%が「大変満足」、「満足」

と回答している。しかしながら、本社における来社以外の相談及び一部の支社での相談については、満足度調査を実施していない。
 事業の効果測定という観点においては、偏った回答となることを避け、広く意見を入手することが望ましいと考える。
 今後、満足度調査を実施する対象、範囲、頻度の妥当性を検討の上、調査を実施し、満足と回答しなかった利用事業者の回答内容を今後の相談窓口業務に活かされたい。

5. 中小企業振興公社の自主事業について

(1) 中小企業会館の現行建築基準法への対応について

① 中小企業会館の概要

中小企業会館は、表 B3-5-1 のとおり、中小企業振興公社が所有し、東京都中央区に所在する敷地面積 657 m²、延べ床面積 6,309 m²、地上 11 階地下 2 階建て、昭和 35 年 8 月竣工、築 59 年の建物施設である。

表 B3-5-1 中小企業会館の概要

所在地	敷地面積	建物面積
東京都中央区銀座 2丁目10番18号 (昭和35年8月開設)	657 m ²	延べ 6,309 m ² 鉄骨鉄筋コンクリート造地上11階地下2階建て 1階 583.30 m ² 8階 431.47 m ² 2階 635.99 m ² 9階 415.53 m ² 3階 635.99 m ² 10階 137.19 m ² 4階 614.18 m ² 11階 58.34 m ² 5階 562.31 m ² 地下1階 639.40 m ² 6階 507.70 m ² 地下2階 626.38 m ² 7階 461.28 m ²

(中小企業振興公社「平成30年度 事業報告書」及び「不動産登記簿謄本より監査人が作成）

中小企業会館の貸付事業は、「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」(以下「認定法」という。)における公益目的事業として認定を受けており、中小企業振興公社は、地下1階から10階までの各階について、主として非営利法人又は非営利団体に賃貸している。

また、8階及び9階については、講堂及び会議室として時間貸ししており、企業の面接、会社説明会、各種会議のほか、入居企業及び団体の研修・セミナーなどに幅広く利用されている。平成28年度から平成30年度までの利用実績は、表 B3-5-2 のとおりである。

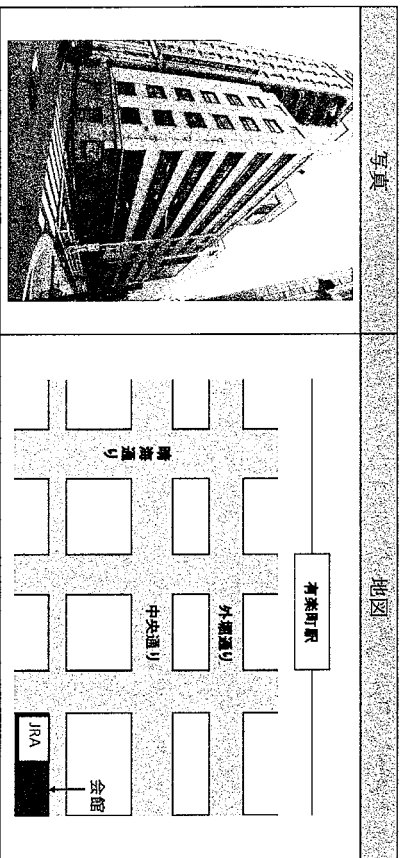
表 B3-5-2 中小企業会館講堂・会議室利用実績

施設	年度	利用可能日数	全館日中稼働率	(参考) 夜間稼働率
講堂	平成 28 年度	346 日	55.5%	47.8%
	平成 29 年度	343 日	52.9%	39.6%
	平成 30 年度	346 日	47.4%	28.7%
会議室	平成 28 年度	346 日	64.9%	18.0%
	平成 29 年度	343 日	55.7%	16.2%
	平成 30 年度	346 日	51.9%	13.1%

(中小企業振興公社「平成 30 年度 事業報告書」より監査人が作成)

なお、中小企業会館の外観の写真及び立地地を示す地図は、図 B3-5-1 のとおりである。

図 B3-5-1 中小企業会館の建物の外観写真及び立地地図



(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

② 中小企業会館の現行建築基準法への対応について

中小企業会館は、昭和 35 年 8 月の竣工であり、竣工時の建築基準法等の旧法・旧規定の基準で合法的に建築されているが、その後の法令の改正や都市計画変更等により、以下のとおり、不適格な部分が生じている。

ア. 建築物の避難階以外の階がその建築物が 6 階以上の階でその階に居室を有するもの等の場合には、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段を設けなければならないとされている。(建築基準法施行令第 121 条)

イ. 地下階は機械排煙設備、地上階には排煙上有効な窓もなく、火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分の定める建築基準法に定める告示の例外規定にも当たらない。(建築基準法施行令第 126 条の 2、第 126 条の 3 及び平成 12 年建告第 1436 号) ウ. 火災時、消防隊の進入口となる非常用進入口又は代替進入口の規格に適合する窓等がない。

建築基準法は、原則として、「着工時」の法令や基準に適合することを要求しているため、既存不適格は、着工・完成後の法令の改正等、新たな規制ができた場合に生ずるものであり、そのまま使用しても直ちに違法というわけではないが、老朽化した施設及び各種設備の性能や安全を確保するためには、建物賃貸人としての安全配慮義務の観点からも、速やかな対応策の検討が求められる。

中小企業会館が寄附された当時の経緯を踏まえ、中小企業振興公社は都と連携しながら、今後の中小企業会館の在り方について速やかに検討に着手し、対応策を検討すべきである。

また、中小企業会館の講堂、会議室の利用実績が低下してきており、このことと建物の既存不適格問題との関係についても検討し、必要に応じてしかるべき対応をし、利用実績の向上に努めることが必要である。

(意見 3-1-2) 中小企業会館の現行建築基準法への対応について

中小企業会館は、昭和 35 年 8 月の竣工時点においては、建築基準法等の法令に違反するところはなかったが、竣工後 60 年近く経過している現在においては、①二方向避難のための直通階段が設けられていないこと、②十分な排煙設備を有していないこと、③非常用進入口及び代替進入口がないことから、現行の建築基準法に対して既存不適格となっている。

建築基準法は、原則として、「着工時」の法令や基準に適合することを要求しているため、既存不適格は、着工・完成後の法令の改正等、新たな規制ができた場合に生ずるものであり、そのまま使用しても直ちに違法というわけではないが、老朽化した施設及び各種設備の性能や安全を確保するためには、建物賃貸人としての安全配慮義務の観点からも、速やかな対応策の検討が求められる。

中小企業会館が寄附された当時の経緯を踏まえ、中小企業振興公社は都と連携しながら、今後の中小企業会館の在り方について速やかに検討に着手し、対応策を検討すべきである。

また、中小企業会館の講堂、会議室の利用実績が低下してきており、このことと建物の既存不適格問題との関係についても検討し、必要に応じてしかるべき対応をし、利用実績の向上に努められたい。

(2) 中小企業会館建物管理委託契約について

中小企業会館の建物管理に関する平成30年度から平成32(令和2)年度までの管理委託契約については、以下の特命理由により、A株式会社と随意契約を締結している。同社とは、途中、入札により他社と契約した平成24年度及び平成25年度を除いて、中小企業会館の管理運営事業を開始した平成元年度から契約を締結しており、平成30年度までで延べ28年間契約している。最近の契約内容、契約金額は、表B3-5-3のとおりである。

表B3-5-3 中小企業会館管理委託契約の状況

契約年月日	契約先	契約内容	金額(千円)
平成24年4月1日	B株式会社	平成24・25年度 中小企業会館建物管理委託契約	86,350
平成26年4月1日	A株式会社	平成26・27年度 中小企業会館建物管理委託契約	97,848
平成28年4月1日	A株式会社	平成28・29年度 中小企業会館建物管理委託契約	97,478
平成30年4月1日	A株式会社	平成30・31・32年度 中小企業会館建物管理委託契約	146,217

(単位：千円)

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

(注) 中小企業会館と秋葉原庁舎の建物管理を一体的に行っていたため、契約書記載の金額から中小企業会館に係る建物管理経費を抽出した金額を記載している。

※ 金額には、消費税及び地方消費税を含んでいる。

平成30年度の随意契約については、「特命理由書」に以下の理由が記載され、承認されている。「特命理由書」に記載された理由は、表B3-5-4のとおりである。

表B3-5-4 平成30・31・32年度中小企業会館建物管理委託契約特命理由書(抜粋)

(理由1)

中小企業会館は設備及び施設が老朽化(竣工後57年経過)しており、空調設備(冷温水発生機・空調機・エアコン・ポンプ等)は設置後、20年以上を経過し、更新時期を迎えている。

また、衛生設備(小便器自動洗浄装置等)は修理部品等の調達が困難になってきており、突発的な事故がいつ起こるか分からない状況である。

建物利用者への影響を最小限にとどめるには、些細な異変を早期に発見し、大きな事故になる前に処置する必要がある。些細な異変を感知するには日々の点検や経過観察等で積上げた情報量や経験値による所が大きく、記録や引継ぎだけで対応できるものではない。

現業者は予防保全の観点から自主的に点検回数を増やし、清掃方法の工夫等、老朽化した施設の事故防止や不具合を事前に発見するための取組を積極的にを行い、平成26年度の外部袖看板部の一部落下の危険性については、事前点検により発見し、対処している。

近年の代表的不具合

- 平成26年度 排水管改修工事 (管閉塞によるトイレ使用不可)
- 平成26年度 外部袖看板撤去工事 (老朽化による落下の恐れ)
- 平成27年度 小便器自動洗浄装置修繕工事 (ピストンバルブ経年劣化により小便器使用不可)
- 平成27年度 講堂エアコン修繕工事 (主要部品経年劣化により冷房不能)
- 平成28年度 空調機・ポンプ修繕工事 (経年劣化により空調機異音・ポンプ漏水)
- 平成28年度 小便器自動洗浄装置修繕工事 (ピストンバルブ経年劣化により小便器使用不可)

(理由2)

中小企業会館は建築基準法の既存不適格部分が多数存在し、消防設備も古いタイプの設備が残っている。そのため、現代の一般的なビルとは異なる部分もあり、一度火災等が発生すると被害が拡大しやすく危険性が大きい。緊急時にはそれらの会館特有の事情を習熟した上で臨機応変に対応する必要がある。自然災害が多発し、いつどのような形で災害が起こるか分からない状況の昨今では、不慣れた知識不足では許されず、受託開始時点から建物内部の構造、設備の扱い方法、入居団体等の活動状況を熟知していなければ避難等に支障が生ずるおそれがあり、老朽化した施設及び各種設備の性能や安全を確保するためには、施設・設備の構造、機能、性能に熟知した業者に請け負わせる必要がある。

(中小企業振興公社作成資料より監査人が作成)

ここで、特命契約を締結することができる場合については、公益財団法人東京都中小企業振興公社財務規程（以下「財務規程」という。）第68条の3に以下の規定がある。

【（参考）財務規程（一部抜粋）】

（特別契約）

第68条の3 次の各号の一に該当するときは、競争入札、複数見積契約及びプロポーザル方式によらず、単数見積により契約を締結することができる。ただし、いずれの場合も契約を締結しようとする相手方が暴力団関係者等と判明している場合を除く。

- (1) 緊急契約 緊急の必要により契約しなければならぬとき。
- (2) 独占契約 特許及び著作権等の関係により、契約の相手方が一者に限定されるとき
- (3) 特定契約 予定価格が1件30万円未満のとき。
- (4) 次に掲げるもの一に該当するとき。
- イ 競争入札又は複数見積契約に付することが不利と認められるとき。
- ロ 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。
- ハ 官公庁、公法人又は公益法人と契約するとき。
- ニ 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。
- ホ 落札者が契約を締結しないとき。
- ヘ 外国で契約をするとき。
- ト 前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めたととき。

「特命理由書」によると、上記財務規程第68条の3第1項第4号のイに該当するとして、A株式会社と随意契約を締結しているが、同条項は「競争入札又は複数見積契約に付することが不利と認められるとき。」であり、特命理由書前段に記載されている、施設が老朽化しており、突発的な事故がいつ起こるか分からない状況で、他の業者への引継ぎが困難であること及び既存不適格部分が多く他の業者では不測の事態に対応できないとの理由と、整合性が取れているか疑問である。

実際は、平成24年度及び平成25年度に、別の業者の落札により当該建物管理委託契約を締結しているが、当該業者の管理業務については、入居者及び中小企業振興公社から見ても、十分な管理業務内容ではないという評価である。そのため、平成26年度から随意契約で、A株式会社と管理委託契約を締結しているが、現行の財務規程上、上記の理由による随意契約を許容するに足る条項は存在し

ていない。当該業者以外に適当な契約者がいないことを理由として随意契約を行うことが必要であれば、財務規程の条項を見直すことが必要である。

なお、「特命理由書」に記載された既存不適格の状況の解消をすることが、第一義的には必要であることを付言する。

（指摘3-2）中小企業会館建物管理委託契約における特命理由について

「特命理由書」によると、公益財団法人東京都中小企業振興公社財務規程（以下「財務規程」という。）第68条の3第1項第4号のイに該当するとして、現在契約している建物管理に係る業者（以下「現契約会社」という。）と随意契約を締結しているが、同条項は「競争入札又は複数見積契約に付することが不利と認められるとき」であり、特命理由書前段に記載されている、施設が老朽化しており、突発的な事故がいつ起こるか分からない状況で、他の業者への引継ぎが困難であること及び既存不適格部分が多く他の業者では不測の事態に対応できないとの理由と、整合性が取れているか疑問である。

実際は、平成24年度及び平成25年度に、別の業者の落札により当該建物管理委託契約を締結しているが、当該業者の管理業務については、入居者及び中小企業振興公社から見ても、十分な管理業務内容ではないという評価である。そのため、平成26年度から随意契約で、現契約会社と管理委託契約を締結しているが、現行の財務規程上、上記の理由による随意契約を許容するに足る条項は存在していない。当該業者以外に適当な契約者がいないことを理由として随意契約を行うことが必要であれば、財務規程の条項を見直されたい。

（3）建物補修等積立資産について

中小企業振興公社は、中小企業会館の将来的な補修等のために、平成30年度末において、19億8,497万円の建物補修等積立資産を有している。建物補修等積立資産の平成28年度から平成30年度までの各事業年度の積立額及び取崩額は、表B3-5-5のとおりである。

表B3-5-5 建物補修等積立資産の最近3年間の積立て・取崩しの状況

年度	前期未残高	当期積立額	当期取崩額	当期未残高
平成28年度	1,748,101	100,923	-	1,849,024
平成29年度	1,849,024	70,462	-	1,919,487
平成30年度	1,919,487	65,491	-	1,984,978

（単位：千円）

（中小企業振興公社作成資料より監査人が作成）