

| | | |
|---------|-----|-----|
| 大阪市監査委員 | 森 | 伊 吹 |
| 同 | 森 | 恵 一 |
| 同 | 岡 田 | 妥 知 |
| 同 | 福 田 | 武 洋 |

住民監査請求について（通知）

令和 7 年 3 月 27 日付けであなたから提出された地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 242 条第 1 項の規定に基づく住民監査請求について、同条第 5 項の規定により監査を実施しましたので、次のとおり通知します。

記

第 1 請求の受付

本件請求の内容は住民監査請求書（以下「請求書」という。）等記載のとおりであり、事実証明書の内容は省略した。

1 請求の要旨及び理由

別冊（令和 7 年 3 月 27 日付け請求書、同日付け概略説明書、同年 4 月 21 日付け追加資料 2（請求書の要旨についての追加資料につきまして））のとおり

2 請求の受理

本件請求は、令和 5 年 6 月 5 日付け不動産登記測量業務委託（もと日本橋小学校）契約（以下「本件契約」という。）について、実際には行われていない業務、また、本件契約の目的に必要な業務に対して委託代金が支払われていること等から大阪市に損害が生じているとしてなされたものと解されることから、地方自治法第 242 条の要件を満たしているものと認め、受理することとした。

第 2 監査の実施

1 監査の対象事項等

（1）対象事項

大阪市が締結した、本件契約に関し、違法・不当な点があるかについて、大阪市監査委

員監査基準に準拠して住民監査請求監査を実施した。

(2) 対象所属

教育委員会事務局

2 監査の実施場所及び日程

(1) 実施場所

行政委員会事務局執務室等

(2) 実施日程

令和7年4月10日(木)から5月22日(木)まで

3 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第242条第7項の規定に基づき、請求人に対して、新たな証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、請求人から令和7年4月21日付けで追加資料2等の提出があったが、陳述は辞退された。

4 監査対象所属の陳述(51ページ以降に詳述)

令和7年5月1日に、監査委員が、次の職員より陳述を聴取した。

- ・ 教育次長ほか教育委員会事務局職員

5 監査対象所属に対する調査(54ページ以降に詳述)

行政委員会事務局職員が、教育委員会事務局職員に対して、次のとおり調査を行った。

- ・ 令和7年4月11日、同月23日、同年5月1日に質問を実施。

6 関係人調査(72ページ以降に詳述)

行政委員会事務局職員が、次のとおり関係人調査を行った

- ・ 大阪市において、同市が所有する不動産の測量業務等を実施している建設局を関係人(関係所属)とし、建設局職員に対して、令和7年4月11日に質問を実施。

第3 監査の結果

1 本件請求に係る事実関係

(1) 前提となる法令・基準・事務マニュアル等

ア 関係法令等

(ア) 測量法

A 測量法の規定

測量法について、「【逐条解説】測量法」(測量法研究所／編、2005年)には、次のとおり記載されている(以下、抜粋)。

(※以下に引用する測量法第5条、第33条の各規定は、現行条文の規定と一部異

なっている。現行条文の規定は、巻末の「関係法令等」のとおり。)

○ 概要

- ・ 測量法は、土地の測量に関する基本的な法律であり、主に基礎的国土の実態把握のため、広域的な土地の測量を対象としている。なお、水域（海域）の測量に関しては、水路業務法が、また、地籍調査に係る測量や、高度の精度を必要としない不動産の登記に係る局地的な土地の測量等に関しては、国土調査法や土地家屋調査士法等が、別途それらを規定している。

○ 逐条解説

(公共測量)

第五条 この法律において「公共測量」とは、基本測量以外の測量のうち、小道路若しくは建物のため等の局地的測量又は高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除き、測量に要する費用の全部若しくは一部を国又は公共団体が負担し、若しくは補助して実施するものをいう。

【趣旨、解説】

測量法では、基本測量以外の測量のうち、

- ① 小道路若しくは建物のため等の局地的測量又は高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除き、
- ② 測量に要する費用の全部若しくは一部を国又は公共団体が負担し、若しくは補助して実施するもの、

との要件を満たすものが公共測量と定義されている。

また、公共測量は、その測量が実施される経費を国又は公共団体が負担若しくは補助するものであり、測量を実施する者のみをもって判断するものではないことに留意する必要がある。

測量法で公共測量を定義し各種の規定を定めているのは、正確で効率的な測量の確保を図ろうとすることによるものである。

(作業規程)

第三十三条 測量計画機関は、公共測量を実施しようとする場合においては、あらかじめ当該測量に関し観測機械の種類、観測法、計算法等を規定した作業規程を定めて、国土交通大臣の承認を得なければならない。これを変更しようとする場合も同様とする。

2 公共測量は、前項の作業規程に基づいて実施しなければならない。

【趣旨、解説】

本条は、測量の正確さを確保するためには、当該測量に適した観測機器の種類、観測方法、計算法等について、あらかじめ国土交通大臣の承認を得た測量作業規程に基づいて実施しなければならない旨を規定したものであり、この法律における技術的規定の骨幹をなすものである。測量技術者の熟練度の差異を補い、かつ、他の一面では、精度の確保を図るため、作業規程

は、適正な作業方法を主体として、定められなければならないのである。

また、作業規程は、前記の目的を達しつつ、特に支障がない限度において、同一種類の測量は同一の作業方法に統一し、作業工程の簡素化を図り、かつ、高い精度をあげようとするものである。

これらの意味も含めて、作業規程は、その作業に真に必要な方法を取り得るよう測量計画機関が作成するものであるので、様式はどのようにするか、どの程度の精度を確保するか、また、その精度を確保するためにはどのような方法によるべきか等作業規程の規範例として、法第34条に「国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができる」と規定されている。

作業の目的によって作業規程を定め国土交通大臣の承認を得ていれば、変更の必要等が生じない限り、個々の地域において行われる個々の公共測量の実施の都度、作業規程に関する承認を得ることは不要であり、先に定められている作業規程により作業を行えばよいのである。

(作業規程の準則)

第三十四条 国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができる。

【趣旨、解説】

本条は、測量計画機関が公共測量作業規程を定めるにあたり、国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができると規定するものである。

本条は、作業規程が、その作業に真に必要な方法を取り得るよう測量計画機関が作成するものであるので、その作業規程の規範例として、国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができるとしている。準則は、昭和26年建設省告示第800号で定められている。

※ なお、大阪市においては、ホームページに以下のとおり記載されている。

- ・ 「大阪市公共測量作業規程」について

「公共測量」に該当する測量を行う場合、その測量の方法・観測機械の種類・精度等、測量法第33条第1項に定められた測量作業規程を作成し、その規程に基づき作業を実施する必要があります。

作業規程名称：大阪市公共測量作業規程

最終承認番号：国国地第130号

承認年月日：平成20年6月9日

- ・ 測量作業規程の内容

本市における公共測量作業規程は、国土交通省国土地理院が定める公共測量作業規程の準則を一部読み替えして、使用しております。

○測量法上での土地の測量の種類（「【逐条解説】測量法」より引用）

| 測量の種類 | 法の適用 | 実施主体 | 費用の負担 | 測量の規模・精度 |
|-------|----------|-------|--------|----------|
| 基本測量 | 受ける（測量の基 | 国土地理院 | 国（国土地理 | すべての測量の基 |

| | | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| (第4条) | 準は法第11条) | | 院) | 礎となる広域的かつ高精度な測量 |
| 公共測量 (第5条) | 受ける(測量の基準は法第11条) | 主として国又は公共団体 | 国又は公共団体の費用負担(補助)あり | 広域的かつ高精度な測量 |
| 基本測量及び公共測量以外の測量 (第6条) | 受ける(必ずしも測量の基準は法第11条による必要なし) | 国及び公共団体以外の者 | 国又は公共団体の費用負担(補助)なし | 広域的かつ高精度な測量 |
| その他の測量 | 受けない(測量の基準は法第11条による必要なし) | 主として国及び公共団体以外の者 | 特段の決めはない | 局地的測量又は低精度な測量(※) |

○測量に関する各法律の適用区分(「【逐条解説】測量法」より引用)

| 区分 | 目的 | 規模 | 法律 | 行政機関 |
|----------|------------|--------------|----------|---------------------------|
| 土地に関する測量 | 基礎的国土の実態把握 | 広域的測量 | 測量法 | 国土交通省 国土地理院 |
| | 地籍の明確化 | 中域的測量 | 国土調査法 | 国土交通省 土地・水資源局 国土調査課 |
| | 登記内容の明確化 | 局地的測量 (※) | 土地家屋調査士法 | 法務省 民事局民事第二課 |
| 水域に関する測量 | 海空交通安全の確保 | 海洋 | 水路業務法 | 国土交通省 海上保安庁海洋情報部 |

※ 『測量』(浅香 豊/著、1994年)には次のとおり記載されている。

「調査士の測量としておもなものは、境界点および境界線の設定、地積の測量、分筆測量等、それにともなう地積測量図、土地所在図、地形図、平面図、分筆図等の作成である。このように狭小で小範囲な測量をおこなうのであるから基本測量のような高度の理論、高い精度、精密な測量はあまり要求されない。」

B 公共測量の手引き

公共測量について、国土地理院のホームページ、及びホームページに掲載の「公共測量の手引」には、次のとおり記載されている(以下、抜粋)。

○ 公共測量とは

「公共測量」は、測量法(昭和24年法律第188号)により規定されています。公共事業を行う上で、測量は必要不可欠なものです。公共用地取得・管理の

ためには測量が必要です。道路新設・河川改修等の各種計画、工事施工及びその後の管理のためには、地図や図面を作らなければなりません。

このように、国又は公共団体（以下「測量計画機関」という。）は、常に公共事業に伴う測量・法定図書に必要な地図の作成等の業務を実施しています。これらの業務を「公共測量」といい、測量によって得られる結果を「公共測量成果」といいます。

C 測量に関する用語について

| 用語 | 定義、意味等 |
|----------|---|
| 位置情報 | 地理情報のうち、事象・対象の位置を明らかにする情報。緯度・経度・高さ、又はX、Y、Z等の座標で表現。 |
| 基準点 | 測量の基礎となる点で、その位置が、標石などで明確に表示されており、測地座標値（緯度・経度、標高、X・Y・Z座標等）が与えられた点。三角点、水準点、電子基準点など。 |
| 基本基準点 | 基本測量によって設置された基準点。すべての測量の基礎となる基準点。 |
| 公共基準点 | 公共測量によって設置された基準点。 |
| 補助基準点 | 基準点の種類の一つであり、必要に応じ設置するもの。補助三角点、補助多角点及び補助水準点がある。 ※ 本件契約における「補助基準点」とは教育委員会事務局と建設局の土地を分筆するために必要な地積測量図を作成する際に使用する登記基準点である。 既設の基準点から境界点を直接測量できない場合に設置する仮の点である。 |
| 三角点 | 水平方向の位置の基準となる基準点。三角点は、測量当初、三角測量により位置が求められたことから、呼称されているが、現在は、GPS測量、三辺測量で位置が求められている。 |
| 基本測量 | 国土地理院の行う測量で、国内の全ての測量の基礎となるもの（測量法第4条） |
| 公共測量 | 測量に要する費用の全部若しくは一部を国又は公共団体が負担若しくは補助して実施する測量（測量法第5条）。 ただし、小道路や建物のため等の局地的測量又は高度の精度を必要としない測量で測量法施行令第1条に定められている測量は除外される。 |
| 三角測量 | 三角形の内角と既知辺1辺により三角関数を用いて三角形の2辺の距離を求め、既知点の座標及び距離と角度から観測点までの水平位置を求める測量。明治時代から昭和40年代まで基準点測量に用いられていた。三角点の名称は、これに由来する。 |
| 多角測量（トラバ | 基準点測量等で使用される測量方法の1つ。単独または複数の |

| | |
|-------|---|
| 一ス測量) | 既知点から出発し、測点間の直接距離測量と角観測により測点を順次つないで座標を決定する。路線図形の形状により、単路線方式、開放多角方式、結合多角方式、閉合多角方式に分かれる。一般に観測数は三角測量に比べて少なく済み、レーザー測距による直接距離測量が行われるようになってからは、三角測量に代わって広く用いられる。 |
| 基準点測量 | 既知点に基づき、新点である基準点の位置を求める測量作業。既設の基準点の改測作業を基準点測量に含めることもある。公共測量の作業規程の準則では、基準点測量は、狭義の基準点測量と水準測量に区分するとしており、基準点測量の中に水準測量を含めないこともある。一般に基準点測量は、計画、選点、測量標の設置、観測、計算、成果等の整理の各工程で構成される。 |
| 用地測量 | 土地及び境界の調査を通じ、公共事業の用地取得に必要な資料や図面を作成する一連の測量作業の総称。河川、道路、ダム、公園等の新設、改修、拡幅、廃止等に当たり、用地取得を行うためには、測量区域の管轄法務局等で調査した土地に関する資料に基づき、筆ごとにそれぞれの境界点を明確にする必要がある。これらの資料をもとに境界測量を行い、その面積を算出するとともに用地取得に関する必要な資料及び図面を作成する。境界設定や地積測定に際しては、土地所有者の私権と公共の便益との調整を求められることもあり、測量技術とともに不動産登記に関する知識・経験や高い立場に立った判断力が必要とされる。 |
| 現況測量 | 現況測量は、施行地区とその周辺部の地形、地物を細部測量（平板測量）により綿密に調査、測定し、総合現況図の作成を目的として行う。現況測量において、それぞれの宅地、田、畑などの地盤高、等高線の測定は、簡易水準測量により実施する。 |
| 面積測量 | 筆界点を特定後、現地に設置された境界標識等の筆界点を測量し、対象地の面積計算を行い、図化する作業。筆界点の点間距離の検測も併せて行う。 |
| 点検測量 | 測量作業の終了後、精度管理の一環として同一箇所再度行う同種の測量。公共測量の作業規程の準則によると、全作業量の2ないし10%程度を抽出して行い、誤差が許容範囲を超えた場合は再測や追加観測を行うこととされている。 |
| 引照点測量 | 現地に設置された境界標識等の筆界点と近傍の恒久的地物等（マンホール・建物角等）との位置関係（距離）を測量・図化する作業。この作業成果により筆界点の特定又は工事等により |

| | |
|------|---|
| | 亡失した筆界標識等の復元が可能となる。 |
| 画地調整 | 対象地の筆界点を特定するために机上で検討を行う作業であり、現地調査及び測量等で得た現地情報と、資料調査で得た既存の地図類や測量図等の保管資料情報を照合し、対象地と周辺各土地の形状、筆界点間の距離、面積比等を総合的に調整計算を行う。 |
| 大縮尺図 | 建物や道路輪郭線などの詳細な情報も省略することなく描示することのできる縮尺の地図。1/10,000地形図や1/2,500国土基本図などが大縮尺図の例である。 |

※以下の書籍等より引用した他、関係所属調査及び関係人調査の結果から記載。

- ・【逐条解説】測量法（測量法研究所、2005年）
- ・測量用語辞典（測量用語辞典編集委員会／編、2011年）
- ・土地区画整理の確定測量（都市整備研究会／編、1995年）

（イ）土地家屋調査士法

土地家屋調査士法の各条文について、「土地家屋調査士の業務と制度 第2版」（村田博史／監修 日本土地家屋調査士会連合会研究所／編、2010年）には、次のとおり記載されている（以下、抜粋。なお、土地家屋調査士を「調査士」と略する。）

A 総則

○ 概要

戦後、不動産を対象とした国税を地方税とする税制改革がなされたことに伴い、土地台帳・家屋台帳の事務が法務省（登記所）に引き継がれることになった。

不動産の客観的状況を正確に把握するという事務は、登記所にとってはまったく初めての事務であり、台帳登録に必要な土地・家屋の測量・調査には相当程度の専門的知識と技能を必要とするため、台帳事務が登記所に移管されたのを機会に、土地台帳・家屋台帳への正確な登録を実現することを意図して、私人の依頼を受けて土地と家屋に関する調査・測量および申告手続を行うことを業とする調査士の制度が法務省の監督下に設けられることとなった。

○ 内容等

（業務）

第三条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

【趣旨、内容】

本条は、調査士が職務として行うことができる業務について具体的に定めた規定であり、他の隣接業種との職務分担を明確にするための規定である。調査士制度は、昭和25年に、不動産登記の基礎となる土地台帳・家屋台帳と

しての正確な登録を実現することが意図されて、土地と建物に関する調査・測量および登録申告手続を行う専門的職能者の必要性から制定された「調査士法」制定により始まった。

不動産登記法の制度の中で、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与するのが調査士の業務である。

こうした業務は、依頼者からの依頼に基づいて行うものであるが、同時に公法上の地籍に基づいて存在している土地の筆界を明らかにすることや、実際に存在している建物の現況を、一般市民および公的機関に属する不動産について公正な立場において明確にすることが要求される。そうした意味から、調査士の業務は単に依頼者のためだけでなく公共的役割をも担うものと考えることができる。

① 不動産の表示に関する登記について必要な土地または家屋に関する調査または測量（1項1号）

- ・ この業務は、調査士の基本的業務である。すなわち、不動産の表示に関する登記は、通常不動産の権利者が申請権利者であり、申請義務者であるが、この登記はその目的不動産の現況を明らかにして、権利の客体となる1個の独立した不動産として特定して公示する役割を果たす。したがって、この業務は当該土地や家屋について必要な調査（土地の筆界および所有権界の確認、不動産の所有権の客体あるいは区分建物としての条件を満たす建物か否かの認定）を行い、または必要な測量（地積の測量や床面積の算定とその成果図の作成）をした結果を前提として行うことができるものであり、そうした調査や測量は専門的知識を必要とする。このような専門職としての能力を国家資格保有者として唯一認められているのが調査士である。

② 不動産の表示に関する登記の申請手続またはこれに関する審査請求の手続についての代理（1項2号）

- ・ 不動産の表示に関する登記は、原則として、不動産の権利者本人が申請できることになっているが、そのためには適正に調査、測量して作成された事項と情報の提供が義務付けられており、こうした事項や情報を集めるには専門的な判断や知識を要することになる。したがって、そうした業務に従事する専門家として、調査士に代理の権限を認めている。

他方、不動産の表示に関する登記については、調査士のみがたずさわるだけでなく、権利者本人や嘱託による申請も可能である。この登記申請に対して、申請者等の依頼を受けて審査請求を代理することも認められており、この規定によって従来から調査士が行ってきた審査請求の手続について専門業務として明確にされた。

③ 不動産の表示に関する登記の申請手続またはこれに関する審査請求の手続について法務局または地方法務局に提出し、または提供する書類または電磁的記録の作成（1項3号）

- ・ 登記の事務は、法務局または地方法務局において行われ、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行われる。したがって、その事務が適正に行われるためには、正確な登記情報が電磁的記録として作成されなければならない。不動産の表示に関する登記の業務に従事する調査士においても、表示に関する登記に必要な情報について電磁的記録を作成して、申請を行うことが求められることになる。
 - ④ 筆界特定の手続の代理、および法務局または地方法務局への提出し、提供する書類および電磁的記録の作成、ならびに1号から3号までに掲げる事務およびこの事務についての相談（1項4、5、6号）
 - ・ 不動産登記法は、平成16年の改正において筆界特定という新しい制度を設けた。この制度は、一筆の土地およびこれに隣接する土地について筆界の現地における位置を特定するための制度で、これについての事務は法務局または地方法務局がつかさどるのであるが、これに伴い、従来から筆界を現地において特定する仕事に従事していた調査士にその手続の代理及び必要な情報の作成、提供（書類の作成、提出）および申請者からの相談にあたる事務を調査士の業務として加えた。
 - ⑤ 土地の筆界が現地において明らかでないことに基づく民事紛争について、民間紛争解決手続（裁判外紛争解決手続（ADR））において、紛争解決業務を行う団体としての業務の代理および相談（1項7、8号）
 - ・ 従来、調査士が直接民事紛争の解決を業として行うことは、認められてこなかった。しかし、筆界特定のための情報を明らかにする上で隣接する土地の間で利害が対立する民事紛争事案が生じることは避けられないことであり、こうした相談内容を弁護士に依頼した場合においても、筆界を明確にする作業は調査士の調査・測量によらなければならない。これも紛争解決を遅滞させることにつながる。
- そこで、平成17年の改正において一定の厳格な要件を備えた団体を構成して、この団体が行う裁判外紛争解決手続に調査士が依頼者の代理や相談にあたることを認めたものである。

※ なお、土地家屋調査士法第3条に関連して、以下の先例がある。（「土地家屋調査士六法 令和6年版」（東京法経学院編集部／編、2023年）より引用）

- ① 土地家屋調査士が、不動産の表示に関する登記に必要な調査測量の依頼を受けた土地につき、隣接地または道路・水路等公共用地との境界が不明のため、所有者の委託に基づいて、関係者の立ち合いのもとに境界確認のための測量をなすことおよび確認された境界点に標識等の設置をなすことは、土地家屋調査士法第2条（現行第3条）に定める業務行為に属する。（昭和53・3・20民事三第1677号依命回答）
- ② 測量士が業として他人（官公署、個人を問わない）の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量をすること及び地積測量図等を作製することは、法第19条1項（現行第68条第1項）

に抵触する。（昭和57・9・27民事三第6010号民事局長回答）。

- ③ 土地の筆界を明らかにする業務には、「土地の所有者等の依頼を受けて、土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにする業務のうち、登記の申請を伴わない」ものも、当該業務に含まれる。（令和3・4・30民事二第763号依命通知）

○ 測量士・測量士補との職域

調査士法はもともと測量士・測量士補の資格を有する者にもその業務を行うことを認めていた。しかし、台帳登録制度が不動産の表示に関する登記制度に改められたことに伴って測量士や測量士補などの資格を有するだけでは調査士の業務を行う資格として認められないことになった。

調査士も測量士・測量士補もともに不動産に関する測量を行うことを業務内容に含むが、調査士の場合は不動産に関する表示の登記をするのに必要な土地・建物の調査・測量であって、不動産の表示に関する登記と関係のない調査・測量はその業務の中には含まれていなかった。したがって、たとえば、もっぱら裁判資料作成のために不動産を調査、測量することや測量士あるいは測量士補の業務に属する基本測量などはできないことになる（測量法4条・5条）。

他方、同じ測量であっても不動産の表示に関する登記のための測量や図面の作成は測量士や測量士補の資格においてはすることができない。

また、調査士が不動産の表示に関する登記のために必要な調査・測量を行うことを依頼された場合、その土地が道路や水路など公共用地との筆界を明らかにして、筆界の確認をするのに必要な測量を行い、また確認された筆界点に標識等の設置を行うこと、あるいは公共の建物について表示のために申請書類を作成することは、調査士の重要な業務である。

ただ、官公署等が行う嘱託登記に関して、昭和60年の法改正により公共嘱託登記土地家屋調査士協会が設立された。この協会が設立されたことによって、一般の調査士がかかる業務を行えないということを意味するわけではなく、従来どおり調査士が官公署の業務を受けることは問題ない。

B 土地家屋調査士法人

○ 概要

従来、複数の調査士の共同事務所であっても、それは、自然人たる調査士の個人事務所の集合体にすぎなかった。そのため、調査士個人の病気や事故等により、依頼者からの受任事務が中断されるほか、受任契約の当事者（主体）が不明確であるなどの指摘がなされていた。一方、調査士に対し利用者のニーズが複雑・多様化するのに伴い、調査士に対する継続かつ安定的なサービスが求められていた。

複数の事務所が法人化することの利点として、

- ・ 業務の共同化により、業務の分業化・専門化が行われ、利用者の複雑・多

様なニーズに応えることが可能となり、

- ・ 調査士個人に病気・事故等があっても、他の法人社員である調査士が交替することによって、受任事務を継続することができ、利用者に対し安定的なサービスを提供することができること、
などが挙げられる。

C 公共嘱託登記土地家屋調査士協会

○ 概要

かつて、官公署等が、その事業に関して登記所に嘱託・申請する登記は、官公署等の担当者による書類の作成のほか、個々の調査士に直接請け負わせていた。しかし、官公署等の嘱託登記は、公共の利益となる大規模事業に伴って行われるため、専門的知識・技能を有する調査士が組織的に処理するほうが望ましかった。

その結果、昭和60年の法改正により、公益社団法人としての法人格を有する「公共嘱託登記土地家屋調査士協会」（以下「協会」という）の制度が創設され、調査士は協会の社員となった。

○ 協会の意義

協会は、官公署等が、公共の利益となる事業に関して行う不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量またはその登記の嘱託・申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的とする一般社団法人である。

公共事業に関して登記所に嘱託・申請する登記は、公共嘱託登記といわれ、地方公共団体等が行う用地買収等の大規模事業に伴って行われるため、大量の登記の嘱託・申請の事件が、登記所に一時的に集中的に生じる。そこで、大量かつ一時的に発生する公共嘱託登記を適正かつ迅速に実施するために協会は必要であり、また、そのために調査士法人制度も創設された。

○ 協会の設立

- ・ 協会の設立主体は、調査士と調査士法人である。
- ・ 協会の目的は、社員である調査士および調査士法人が、「その専門的能力を結合して官庁、公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与すること」である。
- ・ 協会は「一般社団法人」であり、法人格を有するから、発注者である官公署等に対する関係で、法人たる受託者として契約主体となる。

○ 協会の業務

(業務)

第六十四条 協会は、第六十三条第一項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、第三条第一項第一号から第三号までに掲げる事務（同項第

二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。)及びこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことをその業務とする。

- 2 協会は、その業務に係る前項に規定する事務を、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に取り扱わせてはならない。

【趣旨、内容】

- 本条は、協会の業務について定めた規定である。協会は、法63条1項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、法3条1項1号から3号までに掲げる事務（同項2号・3号に掲げる事務については、同項1号に掲げる調査・測量を必要とする申請手続に関するものに限る）、およびこれらの事務に関する法3条1項6号に掲げる事務を行うことをその業務とする。協会は、調査士の業務（法3条）につき、限定された範囲で、適正かつ迅速に行うことを目的として設立されたものだからである。なお、協会は、その業務の範囲を超えて、本条1項に規定する事務を行うことを業とすることが禁止されている。
- 協会の制度は、公共嘱託登記を組織的に受託することによって、大量の登記事件を適正かつ迅速に処理することを可能とする点に意義がある。したがって、「公署」とは、地方公共団体の諸機関のほか、公共の利益となる事業等に伴って大量の不動産の表示に関する登記を嘱託する公の機関を指すと解される。「政令で定める公共の利益となる事業を行う者」とは、官庁または公署以外の者で、公共の利益となる事業等に伴って大量の不動産の表示に関する登記を嘱託する者をいう。
- 協会の業務に係る調査士の業務の事務を取り扱うことができるのは、調査士会の会員である調査士または調査士法人に限られることになる。

協会は、官公署等から公共嘱託登記事件を受託したときは、その事件の性質、規模、不動産の所在地等を考慮して、その事件の処理に必要な事務（嘱託書の作成等）を取り扱う調査士または調査士法人を決定し、その者にその事務を委託する。実際は、協会の目的に賛同し、その業務の遂行に協力するために、協会の社員である調査士または調査士法人に委託されることになる。調査士または調査士法人は、協会から委託を受けると、協会の業務方針に従い、その指示を受け、嘱託書や申請書等を作成し、その他必要な事務を取り扱うことになる。

協会は、発注の官公署等から報酬を受けると、協会から委託を受けて必要な事務を取り扱った調査士または調査士法人に対し、その事務処理について報酬を支払う。

○ その他

当事者の申請による登記につき、本人申請・代理人申請のいずれを行うかが当事者の自由であるのと同様、官公署が自ら申請（嘱託）を行うか、土地家屋調査士（司法書士）を通じて申請（嘱託）するかも、また官公署の自由といわなければ

ばならない。

昭和60年の土地家屋調査士法改正により、官公署からの受託の受け皿につき、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の制度を創設した。しかしながら、第1に、不動産登記法の建前からすれば、上記のように、官公署が自ら嘱託登記をすることは排除されない。第2に、調査士個人が嘱託登記を受託することに関しても、禁止規定が設置されているわけではない。第3に、昭和60年改正法における公嘱協会の各都道府県1個制に関して、平成18年の公益法人改革において、一般社団法人たる公嘱協会の新規設立を制限する規定等は新設されず、このことは、調査士自身が、平成18年調査士法改正の際に、各都道府県1個制撤廃の結論を事実上容認したことである。

① 個人調査士等との「棲み分け」について

昭和60年改正法が、嘱託登記のすべてを公嘱協会に受託させる趣旨でないことは、国会でも確認されているため、公嘱協会は、従来自前で嘱託登記を行ってきた官公署に対して「公益性」を理由に公嘱協会への委託を強制することはできない。

また、個人調査士に関しては、既得権益につき一定の保護が認められるべきとされ、法務省は、「公嘱法人は、これまで個人で受託されていなかった公共嘱託登記事件の受注の拡大を目指すものであって、資格者個人がその努力によって獲得している発注先を奪うものではない」との回答書を提出し、その結果、公嘱協会は、個人調査士の単独受託に向かない大量事件ならびに複雑困難事件を担当するという形で、個人調査士との間の「棲み分け」が図られることとなった。

上記のように、昭和60年改正の際には、公嘱協会は、個人調査士が有していた既得権を侵害すべきではないとされ、個人調査士が受託できない大量事件・複雑困難事件の側をもつばら扱うものとされた。

また、平成14年法改正は、規制改革の一環として、事務所の法人化を認めた。多数の調査士を擁する土地家屋調査士法人にあっては、個人調査士では手に負えなかった大量事件・複雑困難事件の処理能力を有するものと考えられる。

② 随意契約について

土地家屋調査士が強く主張した、公嘱協会の法務局又は地方法務局の管轄区域1個制は随意契約との関係でも、重要な意味を持っていた。すなわち、競争入札の原則に対して、随意契約が例外的に認められるための要件は、「その（契約の）性質又は目的が競争入札に適しないもの」（地方自治法施行令167条の2第1項2号）であるが、昭和60年法改正の立法過程において、公嘱協会の法務局又は地方法務局の管轄区域1個制の立法化を拒絶した法務省側は、国会での強い要求に対しても、結局、随意契約によるべきとの言質を与えることはしなかった。

※ なお、この点について、「土地家屋調査士法（改訂版）」（須賀井 寛／著、1996年）には次のとおり記載されている。

- ・ （公共嘱託登記土地家屋調査士）協会は、営利を目的とする法人ではない。社員は協会の業務執行機関ではなく、協会に対して忠実義務を負うものではないから、協会の社員は、いわゆる競業避止義務を負わず、自ら個人として公共嘱託登記事件を受注することを妨げられないということになる。

D その他

○ 業務報酬等について

- ・ 「土地家屋調査士の業務と制度 第2版」（日本土地家屋調査士会連合会研究所、2010年）には、次のとおり記載されている（以下、抜粋）。

平成15年改正土地家屋調査士法の内容として、これまで土地家屋調査士会の会則には土地家屋調査士の業務報酬の基準に関する規定が置かれ、会則別表によって表わされる報酬の基準額については法務大臣の許可を必要としていた。土地家屋調査士が業務の対象とする不動産の表示に関する登記の多くは国民に申請の義務を課している登記事項であり、手続にかかる費用（土地家屋調査士報酬）は必要とするすべての国民にとってできるだけ負担の軽いものであることが必要であるとして、公共料金に準ずるものであると考えられたことから、土地家屋調査士報酬の基準額については法務大臣の許可を必要とする会則記載事項とされたものである。

このことは、それまで統一報酬・規制的報酬の側面を強く有するが故に、依頼者の負担を軽減する（高額な報酬を求めない）側面と、調査士事務所の経営の安定に大きく寄与してきた。また、公共嘱託登記土地家屋調査士協会が官公署等から受託する際の報酬の目安にもなってきた。

このような目的と歴史を有する土地家屋調査士報酬についても、自由競争の導入が妥当であるとした規制改革の考え方にに基づき改正された調査士法により、報酬の基準に関する規定は法務大臣の許可を必要とする調査士会会則の記載事項から削除され、法務大臣の許可事項ではなくなった。

法務大臣の許可事項でなくなったことによりそれまでの公定價格的側面を有していた土地家屋調査士報酬は自由競争的報酬となった。その後の経済不況に伴う受託環境の悪化、公共調達の適正化指針に基づく公共嘱託登記関連業務における競争入札制度の導入とあいまって官需・民需ともに土地家屋調査士の報酬が低額化する懸念及びそのことによる業務への影響が懸念されるに至っている。

- ・ なお、報酬に関しては、土地家屋調査士法施行規則第21条により、次のとおり定められている。

（報酬の基準を明示する義務）

第二十一条 調査士は、法第三条第一項各号に掲げる事務を受任しようとする

場合には、あらかじめ、依頼をしようとする者に対し、報酬額の算定の方法その他の報酬の基準を示さなければならない。

(※「法第三条第一項各号」とは、前掲の土地家屋調査士の業務。)

(ウ) 登記手数料令

登記手数料令には、不動産登記法その他の法令による登記事項証明書等の交付等の請求に関する手数料について定められている。

同政令では、各証明書等に応じた具体的な手数料の額を定めているが、これらの証明書類を、国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には手数料を要しないこととされている。

○ 規定

第十八条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料（第二条第六項から第八項まで、第三条（同条第六項を第十条第三項において準用する場合を含む。）、第四条、第七条、第九条及び第十条第二項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない。

イ 契約事務について

(ア) 地方自治法の規定

A 地方自治法第234条について

地方自治法第234条は、普通地方公共団体が締結する契約の方法、契約の相手方の決定の方法、入札保証金の帰属、契約確定の時期等について規定している。

普通地方公共団体の行う契約事務の執行は、公正をもって第一義として、機会均等の理念に最も適合し、かつ経済性を確保しようという観点から、一般競争入札を原則とし、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができるとされている。

- ・ 一般競争入札

一般競争入札とは、不特定多数の参加を求め、入札の方法によって競争を行わせ、そのうち、普通地方公共団体に最も有利な価格で申込みをした者を契約の相手方とする契約方法をいう。

- ・ 随意契約

随意契約とは、競争の方法によらないで、普通地方公共団体が任意に特定の相手方を選択して締結する契約方法をいう。

随意契約によることができる場合は、地方自治法施行令第167条の2に規定された要件に該当する場合に限ることとされている。

(イ) 地方自治法施行令の規定

○ 地方自治法施行令第167条の2について

地方自治法施行令第167条の2第1項は「地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする」として、随意契

約を行うことができる第1～9号の9つの類型を定めている。

- ・ 第1号： 略
- ・ 第2号： 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体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
- ・ 第3号～第9号： 略

(ウ) 大阪市随意契約ガイドライン（平成28年6月）

本ガイドラインは、大阪市が発注する公共工事や物品調達・委託業務などの契約を締結するにあたって、契約方式の例外である、随意契約の方法によることができるかどうか判断する際の参考として契約管財局が作成したものである（以下、抜粋して記載）。

○ 施行令第167条の2第1項第2号

本ガイドラインによれば、「不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体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」として、次のとおり例示されている。

- ・ 特殊な技術、機器又は設備等を必要とする工事で、特定の者と契約を締結しなければ契約の目的を達することができないとき
- ・ 施工上の経験、知識を特に必要とするとき、又は現場の状況等に精通した者に施工させる必要があるとき
- ・ 契約の目的物が特定の者でなければ納入することができないものであるとき
- ・ 特殊の性質を有するため若しくは特別の目的があるため物品の買入れ先が特定されているとき又は特殊の技術を必要とするとき
- ・ 試験のため工作及び製造をさせ、又は物件の買入れをするとき
- ・ 外国で契約を締結するとき

また同号についての大阪市の基本的な考え方として、次のとおり記載されている。

「随意契約の公正性・経済性確保並びに恣意性の排除はもとより、（中略）学者の意見や懸念あるいは最判昭62・3・20以後の下級審の違法判決がでていなか、随意契約に対する市民目線が非常に厳しい状況にあることや訴訟リスク等を勘案すると、当該最高裁判例にある契約担当者の裁量の範囲は緩やかに解釈するのではなく、むしろ厳格に解すべきものと考え、随意契約（いわゆる2号随契）の適用を検討するにあたっては慎重な立場をとる必要がある。」

(エ) 大阪市契約事務審査会運用指針（令和5年5月8日施行）

本運用指針は、随意契約のチェック機能が確実に働くよう、各区・各局等全所属における再発防止に向けた対応策・改善策の取組みの一環として、審査会の根拠規定の明確化を図り、事務取扱いの風化を防止するため、全市版の「大阪市契約事務審査

会運用指針」として契約管財局が策定したものであり、本運用指針にしたがって、審査会の適切な運用を図ることとされており、次のとおり記載されている（以下、抜粋）。

A 契約事務審査会設置の趣旨

契約事務審査会（以下「審査会」という。）は、随意契約をはじめとする各所属の調達契約に関する事項について、公正性、公平性、競争性の観点から、客観的な立場から調査審議を行い、契約事務の適正な執行を確保することを趣旨とし、大阪市の局長等が設置するものである。

B 本指針について

地方自治法第234条第2項では、随意契約は「政令で定める場合に該当するとき限り」行うことができるとされており、本市が調達に関する手続を行う際には、原則は一般競争入札であり、随意契約はあくまでも例外的な方法であることに十分留意する必要がある。

そのため、本指針は、特に随意契約を中心に審査することを想定し、審査会の標準的な取扱いを定めている。本市全体の標準的な取扱いを定めたものであるため、審査会設置の趣旨に照らし、合理的に説明できる範囲において、所属ごとに要綱例示案と異なる取扱いを定めることも可能である。

一見すると同じように見える事案であっても、背景には様々な事情が存在していることも多々ある。また、一般的な事例における対応が、そのまま全ての事例においても妥当するというものでもない。そのため、単に他の所属の判断にならうというのではなく、主体的に考え、判断することによって、不適正な事務処理が発生することを未然に防ぐということも重要である。

C 所掌事務

(A) 個別の契約に関するもの

次の事項について、入札や契約の事務手続を行う前に調査審議を行うこととする。各所属においては、適正な審議が行えるよう「契約事務審査会審議事項チェックリスト」を用いて、事業担当と契約事務審査会の庶務を行う担当において事前確認を行うこととする。なお、事後に審議を行ったとしても、不適正な事務処理の未然防止につながらないことから、事前の調査審議を徹底すること。

- 契約の必要性及び契約方法に関すること
- 競争入札を行う場合の競争参加資格に関すること
- 指名競争入札に付そうとする場合における事業者指名に関すること
- 随意契約を行う場合における契約相手方の選定に関すること
- ・ 「大阪市随意契約ガイドライン」を参考に、地方自治法施行令第167条の2第1項各号に定める随意契約理由があり、十分に説明されているか（客観性を有し、対外的にもきちんと説得力をもった内容であるのか）を審議する。

- ・ 比較見積を行う場合は、見積を徴する業者の選定が恣意的（特定の業者が常に参加していないかなど）になっていないかについて確認すること。
- ・ 随意契約理由の客観性を確保するため、その根拠となる資料等により、業者選定に恣意性の無いことを確認すること（随意契約はあくまでも例外的な手段であり、地方自治法施行令で定められた場合にのみ採用できるということに留意する必要がある）。
- ・ 過去に特名随意契約を行った実績がある案件を発注する場合であっても、その後新たに他者が履行できる余地が生じている可能性もあるため（法令改正や技術革新、新規の特許など）、そのことも念頭において審議・検討すること。
- ・ 地方自治法施行令第167条の2第1項各号に定める随意契約理由別の審議における留意点は、次のとおり。
 - ・ 第2号【性質または目的が競争入札に適さないもの】
 - 原則は一般競争入札であり、随意契約はあくまでも例外的な方法であることから、客観的な資料をもとに運用においても慎重な立場から審議すること。
- 企画競争方式（プロポーザルまたはコンペ方式）を採用する場合における次の事項に関すること
- 本市の標準契約書を使用しない場合における契約書に関すること
- 電子入札システムでの入札が困難な場合における入札に関すること
- 業務委託において総合評価落札方式を採用する場合における次の事項に関すること

D 会議

(A) 審議したものとみなすことができる契約及び事項

審査会運営の効率化の観点から、次の契約及び事項については、審査会で必要な審議をしたものとみなしてもよい。

- a 審査会において、あらかじめ同種案件の競争参加資格や契約相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議した契約
- ・ 契約方法や業者選定方法、及びその理由についての包括的な審議（以下「包括審議」という。）を行った契約については、個々の契約について、審議したものとみなしてもよい。ただし、少なくとも年1回、あらかじめ包括審議を行った場合に限る。
 - ・ 包括審議を行う際には、前年度の審議内容をそのまま踏襲するのではなく、契約状況を十分に検証し、新たに他者が履行できる余地が生じていないかなどについても検討すること。（前年度同様にとか、例年どおりという理由のみでは、審議としては不十分である。）
 - ・ 包括審議にあたっては、審議したものとみなす範囲をいたずらに拡大することで、審査会そのものが形骸化するおそれがあることから、対象となる契約の種別や事項を具体的かつ明確にしておく必要がある。（「等」や

「など」、「原則」、「基本」という文言を多用された規定・決定では、対象が野放図に拡大する恐れがある。）

- ・ 特に、緊急時の対応を包括審議する場合については、どのような状態や状況が緊急にあたるのかといった、緊急性の基準を明確に定めておくこと。
- ・ 随意契約理由が生じることが事前に想定できないような契約は、包括審議にはなじまないため、個々の案件ごとに調査審議を行うべきである。
- ・ 包括審議の対象として想定される例は、次のとおり。
 - ① あらかじめ審査会で定めた方法で業者選定を行う比較見積による随意契約（発注種目ごとの業者リストを作成し、そのリストからの選定方法も定めたものなど）
 - ② あらかじめ審査会で定めた条件で行う公募型比較見積による随意契約
 - ③ メーカー独自の技術により設計・製作した機器・設備で、設計・製作した会社以外では技術面の対応が不可能であり、かつ修繕後の性能・作動状態等を保証することができないため、設計・製作したメーカーにさせる修繕契約
 - ④ 車両の定検整備中に判明した不具合の修繕を、当該定検整備の受注業者にさせる修繕契約
 - ⑤ あらかじめ貸主から履行業者を指定されている建物や設備の修繕契約
 - ⑥ あらかじめ会場側から履行業者を指定されている会場設備の操作等業務
 - ⑦ あらかじめ対象となる状況や状態を明確にし、業者選定ルールを定めた施設や機器の緊急修繕契約
 - ⑧ あらかじめ対象となる状況や状態を明確にし、業者選定ルールを定めた緊急時の医療用、防疫用の薬品・資機材の買入契約及び防疫に関する業務委託契約
 - ⑨ リース契約等の共同調達で、他所属の指示に基づき締結する契約
 - ⑩ 「大阪市契約規則第6条に規定する市長が定める入札に参加しようとする者に必要な資格」（平成22年10月29日告示）に規定される資格、法律等で定められた必要な資格及び官公需の資格のみを競争参加資格とする場合の、一般競争入札（事後審査型制限付一般競争入札を含む。）の競争参加資格の決定
- b 局長等が締結する契約に関する他の会議（業者資格審査委員会、業者選定委員会など）において、すでに調査審議が行われた契約
- c 競争参加資格として、契約管財局が定める共通競争参加資格のみを適用する契約
- d 特定少額契約
- e 企画競争を実施した場合の、契約相手方の選定に関する事（ただし、学識経験者の意見を聴取する選定会議の結果に基づき契約相手方を選定する場合に限る。）

(オ) 教育委員会事務局における契約事務審査会の運営に関する規定等

A 設置要綱

大阪市契約事務審査会運用指針に基づき、教育委員会事務局は「教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱」を制定している。主な規定は以下のとおり。

○ 教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱（抜粋（別表一部略））

（趣旨）

第1条 大阪市契約規則第3条第2項から第5項の規定により教育長に委任された契約について、随意契約の適正化をはじめとして契約事務の適正な執行を確保するため、契約事務審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 審査会の所掌事務は次の各項のとおりとする。

2 別表1に掲げる契約における、次の各号に関する調査・審議

- (1) 契約の必要性及び契約方法に関すること
- (2) 競争入札を行う場合の競争参加資格に関すること
- (3) 指名競争入札に付そうとする場合における事業者指名に関すること
- (4) 随意契約を行う場合における契約相手方の選定に関すること
- (5) - (8) 略

3 入札・契約事務の規定に関する事項

4 別表2に掲げる事項の検証及び改善策の検討

5 その他審査会の会長が必要と認める事項

（組織）

第3条 審査会は、会長、常任委員及び委員で組織する。

2 会長は、総務部総務課長をもって充てる。

3-5 略

6 常任委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 総務部総務課長代理（契約事務担当）
- (2) 学校運営支援センター事務管理担当課長
- (3) 総務部技術管理担当課長
- (4) 中央図書館総務担当課長
- (5) 総合教育センター管理担当課長

7 略

第4条 略

（会議）

第5条

1-4 略

5 審査会は、別表3に掲げる契約及び事項について、審議したものとみなす。

第6条-第8条 略

別表1-2 略

別表3

| |
|--|
| 審査会において、あらかじめ同種案件の競争参加資格や契約相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議した契約 |
| 教育長が締結する契約に関する他の会議（業者資格審査委員会、業者選定会議など）において、すでに調査、審議が行われた契約 |
| 競争参加資格として、契約管財局が定める共通競争参加資格のみを適用する契約 |
| 企画競争を実施した場合の、契約相手方の選定に関する事（ただし、学識経験者の意見を聴取する選定会議の結果に基づき契約相手方を選定する場合に限る。） |
| 特定少額契約（校園長専決案件に限る） |

B 包括審議について

(A) 経過

平成31年3月27日付け第104回教育委員会事務局契約事務審査会にて、包括審議事項に関して、以下のとおり取り扱うことが承認された（以下、抜粋）。

- ・ 「教育委員会事務局契約事務審査会 包括審議事項」として、教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱第5条第5項別表3に基づき、あらかじめ同種案件の競争参加資格や相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議した契約を次の通り定めるとし、その一つとして、「その他、毎年定例的に同一の契約相手方もしくは手法で契約しているもの」という条項が規定された。

(B) 令和5年度契約分について

本件契約が締結された令和5年度における教育委員会事務局包括審議事項の改正内容について、令和5年3月28日付け第194回教育委員会事務局契約事務審査会において審議され、以下のとおり取り扱うことが承認された（以下、抜粋）。

a 改正理由

契約事務調査の指摘により、要綱及び包括審議事項の一部を改正する

b 改正内容

- ・ 包括審議事項の審議したものとみなす契約について、適切に審議するため、包括的に審議したものとす契約については、該当する具体的な案件等を別添に追加し、過去審議済みの定例的な契約については、必要性や契約方法、随意契約理由等の項目を追加。

c 改正後の包括審議事項

- 教育委員会事務局における契約事務審査会包括審議の審査について
教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱第5条第5項別表3に基づき、あらかじめ同種案件の競争参加資格や相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議する契約は次のとおりとする。

1 対象となる契約

(1) - (10) 略

(11) 別添10に定める過去に審議済の案件（毎年定例的に同一の契約相手方もしくは手法で契約しているもの）

2 運用開始日

平成31年4月1日（平成30年4月1日付「教育委員会事務局等における随意契約の包括審議について」に基づく取扱を廃止）

※別添10：令和5年度契約予定の過去審議済案件（毎年定例的に同一の契約相手方と契約する案件）※全142件のうち本件契約に関連するNo.16のみを抜粋して記載。

| No. | 所管 | 契約 予 定 日 | 契約名 | 契約予定 相手方 | 業務内容 (概要) | 予定金額 (税込) | 根拠 法令 | 随意契約 理由 (概要) | 契約 種類 |
|-----|-------------------------|-------------------|---------------------|---|------------------------------------|--------------|----------|--------------------|----------|
| 16 | 施設整備課 生涯学習部 中央図書館 | 随時 | 不動産登記 測量業務委 託 | 公益社団法 人大阪公共 嘱託登記土 地家屋調査 士協会 | 財産管理にか かる測量、登 記申請その他 必要業務 | ※施設規 模による | 2号 | (注)記載 のとおり | 委託 |

(注)：官公署による不動産の適正・迅速な登記に寄与することを目的として、公益社団法人公共嘱託登記土地家屋調査士協会が設立された。官公署からの嘱託登記を受託できる唯一の公益法人であるため。

(C) 令和6年度契約分について

令和6年度契約分についても、令和6年3月22日付け第208回教育委員会事務局契約事務審査会において審議され、「不動産登記測量業務委託」に関しては、上記別添10と同様の内容にて承認された。

(カ) 業務委託契約における契約変更ガイドライン（平成28年11月）

本ガイドラインは、多岐にわたる内容の業務委託契約において契約変更事務を適正かつ円滑に進めるため、契約内容の変更についての基本的な考え方を示すとともに、設計図書（仕様書）の変更に係る解釈及び契約変更事務に関して必要な事項を定めるものとして、契約管財局が作成したものである。

本ガイドラインに記載されている項目のうち、本件に係る記載を以下、抜粋する。

A 契約の変更について（前提条件）

- ・ 契約内容は、当初競争入札によった場合には入札にかかる重要な条件であり、これを変更することは競争の趣旨に沿わないことになるため、原則として変更は認められません。随意契約の場合も申込の際の条件ですので同様です。
- ・ 契約相手方に利益を与える意図のもとに行われる契約変更は、いうまでもなく「不適正な契約事務等」であり、違法行為として罪に問われるほか、本市の懲戒処分の対象となります。

B 契約内容の変更が認められる要件について

- ・ 契約後発生した、発注時点では予期できなかった事態に対処する方法として、現に履行中の業務内容を変更する「契約内容の変更」を行って業務を継続するか、新たな契約として発注する「追加契約」を行うかを選択することになります。
- ・ ただし、契約内容の変更は原則認められないことから、変更が例外的に認められる要件として次の2つの要件に該当する必要があります。

【変更が例外的に認められる要件】

- ・ 当初契約と同一性を失わない範囲であること
- ・ 現に履行中の業務と分離して実施することが著しく困難なものであること

※「当初契約と同一性を失わない範囲」について

- ・ 「契約の目的が変わらない」ということです。
- ・ 例えば、経常的な業務（警備、清掃、除草、保守点検など）で、当初指定していた業務を履行する場所を変えてしまうことや、成果物の完成を目的とした業務で、契約当初に求めていた成果物とは全く別のものを要求することは、発注者として求めていた目的が変わってしまうことになる。特に「役務」として分類される、業務を行う行為そのものが契約内容となる性質の業務委託契約においては、契約の目的が業務を実施するだけで達成するものであるため、その内容を変更するという事は、契約の目的が変わるということに直結することになる。

※「現に履行中の業務と分離して実施することが著しく困難なもの」について

- ・ いわゆる「密接不可分」といわれるものです。
- ・ 契約後新たに発生した事象について、現に業務委託契約を履行中の業者に履行させるほうが、履行の確認に伴う事務処理上都合がいいし、別途発注に要する期間を考えれば事業を円滑に遂行できるということで安易に契約変更で対応してしまいがちであるが、「密接不可分」とは、物理的に分離することが不可能であることが前提である。

（契約変更の判断に係るフローは、参考1のとおり。）

【契約の変更について】

(契約管財局作成「契約事務の手引 第6 契約の変更及び解除」を引用)

契約の変更とは、当初契約と同一性を失わない範囲で契約の要素となる事項について変更を加えることをいい、契約規則では第4章がこれについて定めている。

契約の要素となる事項は、

- ① 契約の主体（債権者、債務者）
- ② 契約の目的（給付）
- ③ 契約金額（対価）

に大別されるので契約の変更もそれに対応して、

- ① 債権者及び債務者の変更
- ② 給付の変更
- ③ 対価の変更

があげられる。

国や地方公共団体等を当事者の一方とする契約が、民法・商法その他の規定に従うものであることはもちろんであるが、他方、国や地方公共団体等の契約担当職員は会計諸法令の規制を受け、これらの法令は、国や地方公共団体等の不利益とならないよう、公の利益を擁護することを目的としている。よって、契約変更を行う場合は、当初契約に比べて本市の有利に働く場合に認められるものであり、相手方の義務を軽減する等不利に働く場合には認められないので注意を要する。

A 債権者、債務者の変更

(略)

B 給付の変更

給付の変更として考えられるものは以下のとおりです。

- a 給付の内容の変更として、品質、規格、数量等の変更
- b 給付の条件の変更として、履行期限、支給材料等の変更

当初、競争入札によった場合は、契約内容は入札条件であったので、これを変更することは競争の趣旨に沿わないため原則として変更は認められず、次の場合に例外として給付の変更が認められる。

- (A) 変更の内容が軽微な事項で、契約の目的を達成するのに支障のない場合
履行の結果に基づき、仕様書の規格以下の製品を値引して納入させる場合
一定限度の数量を増減する場合

当初から予想し得る範囲内で設計仕様の一部を変更する場合

- (B) 給付の変更が当初の契約より有利な結果になる場合

履行期限の繰上げ、品質の改良、物価高騰時期における従前単価での数

量増加等

C 対価の変更

対価の変更は、追加契約・設計変更を伴う契約変更の場合に起こることが多いが、これらは、競争入札の場合は原則として許されない。

ただし、契約に定めた規格以下のものを値引して採用する場合（減価採用）や数量を一定限度内で増減することによる金額の変動は、相手方の義務を軽減することにならないので許される。

対価の変更の場合に留意すべきことは、

- a 単価契約において予定数量が契約後の事情変更等により著しく変動し、当初の単価が著しく不当となった場合

このような場合には、実情に即した単価改訂を行い得るよう特約しておく必要がある。

- b 設計変更等により契約目的を変更するとともに対価の変更を行う場合

設計変更とは、契約の目的の同一性を失わない限度において、当初から予想し得る範囲内で設計仕様の一部変更が認められる場合をいう。

契約の目的を変更するものや特定業者と契約をするため不当に低価で落札させ、その後契約金額を増額するために変更を行う等は明らかに不当であり、許されない。

- c 天変地異、社会経済情勢の激変等により物価、賃金が著しく変動し、契約金額が衡平を失った場合には、「事情変更の原則」の適用を受けるので契約金額の変更が認められる。

C 設計図書（業務内容の変更）について

「契約内容の変更」を選択した場合、設計図書（仕様書）に記載している業務内容を変更し、必要に応じて、業務委託料や履行期間を変更することになります。

業務委託契約書では、設計図書（仕様書）の変更を行う条文として、第 24 条の「条件変更等」又は第 25 条の「設計図書（※）等の変更」の規定があり、この条文に基づいて設計図書（仕様書）を変更することになります。

※参考：標準契約書（業務委託契約（成果物型）の規定）

（条件変更等）

第 24 条 受注者は、業務を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに発注者に通知し、その確認を請求しなければならない。

- (1) 図面、仕様書、現場説明書及びこれらの図書に係る質問回答書並びに現場説明に対する質問回答書が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合は除く。）
- (2) 設計図書に誤謬又は脱漏があること
- (3) 設計図書の表示が明確でないこと
- (4) 履行上の制約等設計図書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違すること

(5) 設計図書に明示されていない履行条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと

- 2 発注者は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら前項各号に掲げる事実を発見したときは、受注者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受注者が立会いに応じない場合には、受注者の立会いを得ずに行うことができる。
- 3 発注者は、受注者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）をとりまとめ、調査の終了後 14 日以内に、その結果を受注者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、受注者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。
- 4 前項の調査の結果により第 1 項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、発注者は、設計図書の訂正又は変更を行わなければならない。
- 5 前項の規定により設計図書の訂正又は変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(設計図書等の変更)

第 25 条 発注者は、前条第 4 項の規定によるほか、必要があると認めるときは、設計図書又は業務に関する指示（以下この条及び第 27 条において「設計図書等」という。）の変更内容を受注者に通知して、設計図書等を変更することができる。この場合において、発注者は、必要があると認めるときは履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

D 契約変更に関する事務取扱いについて

本ガイドラインには、「契約変更に関する事務取扱い」について、以下の内容が記載されている。

○ 契約変更の手続き時期

【契約書第 24 条第 1 項各号に該当する場合】

- ・ 次に該当するものは、契約変更手続きを行ったのちに変更業務に着手することとします。また、変更により対応することの可否について、あらかじめ契約担当課と事前協議を行ってから契約変更手続きを行ってください。

① 大幅な金額の増減が生じる場合（※1）

② 新たな業務の追加（現に履行中の業務と分離して行うことが困難なもの及び当初の契約の目的が変わらない範囲に限る）

※1 大幅な金額の増減とは、契約内容の変更を行う場合における当初契約との同一性を測る目安として、「議会の議決に付すべき契約に関する条例(昭和 39 年条例第 10 号)」の規定を準用し、変更見込額が当初契約金額の 2 割を超える場合（1 回の変更では 2 割を超えないが、変更の合計で 2 割を超える場合も含む。）とします。

- ・ 上記①②以外の場合は、監督職員の権限により変更の内容を受注者に通知

(次ページ(2)参照)して変更業務に着手することができることとしますが、その後速やかに契約変更手続きを行うものとします。

【契約書第25条に該当する場合】

- ・ 契約変更手続きを行ったのちに変更業務に着手することとします。また、変更により対応することの可否について、あらかじめ契約担当課と事前協議を行ってから契約変更手続きを行ってください。

(契約変更手続き時期に係るフローは参考2のとおり。)

ウ 所管換え・管理替えに係る事務について

○ 管財事務概説(第4版(令和3年9月))

本概説は、管財事務が複雑化、多様化している状況のなか、各局の所管に属する公有財産(不動産)の管理を掌る財産管理主任及び副主任はもとより、管財事務に携わっているすべての職員のための概説書として、契約管財局が作成したものである。

本概説には、本件土地の活用に係る「所管換え」、「管理替え」について、次のとおり記載されている(本概説20、21頁より抜粋)。

所管換えとは、財産管理者間での財産の移管をいう(財産条例第4条)。ここにいう財産管理者とは、市長及び公営企業管理者である(財産条例第3条参照)。

管理替えとは、財産管理者である市長の事務部局間における財産の移管をいう。教育委員会は、財産条例第3条の財産管理者ではないので、教育委員会と一般市長部局長間の財産の移管も管理替えという。

所管替え及び管理替えは、いずれも本市内部での公有財産の融通を図ることにより、効率的な運用をしようとする事務である。

所管換えは、原則として有償で処理される(財産条例第4条、例外—財産規則第12条)。管理替えは、異なる会計間のもは原則として有償で処理し、同一会計間では無償で処理する(財産規則第11条、例外—財産規則第12条)。所管換え又は管理替えをしようとするときは、契約管財局長に請求しなければならない(財産規則第8条第4号)。これは、契約管財局長の公有財産管理の総合調整機能の一つである。

※ 関連Q&A(契約管財局作成「管財事務Q&A(令和3年5月14日)」4頁)

Q: A局所管の土地をB局がB局の事業で使いたいときは、どのような手続きを行えばよいのか?

A: B局が永続的に使用するのであれば、A局は、B局の同意を得て、管理替え(A局からB局への財産移管)してください。B局が一時的に使用するのであれば、A局からB局へ使用承認を行ってください。

エ 参考判例

○ 随意契約理由に係る裁判例

登記測量業務等の委託契約が、随意契約により締結されたことについて争われた判例の内容は以下のとおりである。

- ・ 平成16年 5月14日 大阪高等裁判所判決（控訴審）
- ・ 平成15年（行コ）第35号 損害賠償請求控訴事件等

（ア）概要

京都府が土地家屋調査士、司法書士及び測量業者の各団体との間で、随意契約の方法により、公共事業用地取得のための登記、測量業務等を包括的に委託する業務委託契約を締結して公金を支出したことが違法であるとして、京都府の住民らが、被告知事らに対し損害賠償求めて提訴した事案において、平成7年度各支出に係る監査請求の期間徒過については「正当な理由」があるとは言えないとして訴えを却下し、平成8年度各支出について、公嘱2協会との一括委託方式による契約をすることに裁量権逸脱ないし濫用の違法はないが、測量業者の任意団体であるA団体に対する一括委託方式を採用した上で随意契約の方法で本件各委託契約を締結し、公金を支出したことは著しく合理性を欠き違法であるとして、この違法行為を阻止しなかった被告には指揮監督上の義務違反があるとして、請求を一部認容した事例。

（イ）第一審判決の概要

（平成15年 3月27日京都地方裁判所判決 平成9年（行ウ）第24号損害賠償請求事件）

本件住民訴訟において、本件各委託契約は、予定される複数の将来の事業について委託内容も定まらない段階で、包括的に委託するものである上、各同業者毎のいわば官製の談合を容認する内容となっている等、そもそも、地方財政法4条1項、改正前の地方自治法2条14項、234条が禁じている内容、形態の支出を伴う契約であり、知事等の裁量権の範囲を著しく逸脱し、財務会計法規上違法であるとして、知事の賠償責任を認めた事例。

（ウ）控訴審判決の内容（判決文を一部抜粋）

- ・ 普通地方公共団体が、司法書士、土地家屋調査士及び測量業者（以下、併せて「司法書士等」ということがある。）との間で、登記測量業務等に係る委託契約を締結するに当たって、具体的な契約内容をどのようにすべきかについて定めた法令は存在しない。

したがって、具体的な契約内容については、登記測量業務等を委託する普通地方公共団体の長又はその権限の委任を受けた者（以下、併せて「契約担当者」ということがある。）の裁量に委ねられており、その判断が著しく合理性を欠き、裁量権の範囲を逸脱し又は裁量権を濫用するものであると認められる場合にのみ、当該委託契約の締結が違法となるものと解するのが相当である。

- ・ 登記測量業務等を、具体的、個別的な業務等が生じるごとに、実施場所や実施時期を分けて個別的に委託する方式（以下「個別委託方式」ということがある。）を採用した場合は、本件3団体に加入していない司法書士等も委託を受けることができるものと考えられるから、府は、一般競争入札の方法か、少なくとも指名競争入札の方法により、相手方となる司法書士等を選定して、委託契約を締結す

ることが可能である。けだし、府においても、現在は予定価格が250万円を超える登記測量業務等については、指名競争入札の方法により委託契約が締結されているし、他の普通地方公共団体においても、指名競争入札の方法により司法書士等に対し登記測量業務等を委託することは広く行われている。

- このように、登記測量業務等に係る委託契約を締結するに当たって、個別委託方式を採用すれば、競争入札の方法により委託契約を締結することが可能であるが、一括委託方式を採用すれば、契約締結の方法は、事実上、随意契約に限定されるという関係にある。
- 府においても、平成5年度以前は、指名競争入札の方法により登記測量業務等の委託契約が締結されていたし、現在も予定価格が250万円を超える登記測量業務等については、指名競争入札の方法により委託契約が締結されていること、他の普通地方公共団体においても、指名競争入札の方法により司法書士等に対し登記測量業務等を委託することは広く行われていることが認められることからすれば、府が本件3団体との間で、それぞれ各別に委託契約を締結することについて、何らかの支障があるとは認められない。
- ところで、官公署等が、公共の利益となる大規模な事業を行う場合には、これに伴って、大量の登記測量業務等が一時期に集中して生じることがある。官公署等が、上記の大量の登記測量業務等を自ら行うことは不可能であり、専門資格者である司法書士又は土地家屋調査士を関与させる必要がある。しかし、一人の司法書士や土地家屋調査士が、上記の大量の登記測量業務等を処理することはできないから、多数の司法書士や土地家屋調査士が組織的に処理に当たることによって、適正かつ迅速な登記測量業務等の実施が可能になる。
- このような観点から、司法書士法は、司法書士は、その専門的能力を結合して、官公署等による不動産の権利に関する登記の嘱託又は申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的として、公共嘱託登記司法書士協会と称する社団法人を設立することができ（17条の6第1項）、公共嘱託登記司法書士協会は、上記目的を達成するため、官公署等の嘱託を受けて、不動産の権利に関する登記につき登記手続等の事務を行う（17条の7第1項）ものとされている。また、土地家屋調査士法も、土地家屋調査士は、同様に、公共嘱託登記土地家屋調査士協会と称する社団法人を設立することができることなどを定めている（17条の6第1項等。以下、公共嘱託登記司法書士協会及び公共嘱託登記土地家屋調査士協会を、併せて「公嘱2協会」という。）。
- 公嘱2協会は、官公署等から公共嘱託登記事件を受託した場合は、その事件の性質、規模、不動産の所在地等を考慮して、その事件の処理に必要な事務を取り扱う司法書士又は土地家屋調査士を選定し、その者にその事務を委託する。
- 公嘱2協会の設立の趣旨は、大量の登記測量業務等を適正かつ迅速に実施することにあることからすれば、官公署等が、公嘱2協会に対し、大量の登記測量業務等を一括して委託することは、上記趣旨に適った合理的な方法であるというべきであるから、普通地方公共団体が、公嘱2協会に対し、登記測量業務等を委託するに当たって、一定の範囲及び期間内に行われる登記測量業務等を一括して委託

する契約を締結することは、司法書士法及び土地家屋調査士法の趣旨に照らし、是認することができるかと解される。これに加えて、京都府以外にも多数の普通地方公共団体が、登記測量業務等を公嘱2協会に一括委託していることが認められる。

したがって、契約担当者が、本件2団体に対して登記測量業務等を委託することを前提にして、一括委託方式を採用した判断に合理性がないということとはできず、一括委託方式を採用したことは裁量権の逸脱ないし濫用に当たらない。

- ・ 確かに、一括委託方式を採用した場合は、前記のとおり、本件2団体と本件2団体に加入していない司法書士及び土地家屋調査士との間、さらには本件2団体に加入している司法書士及び土地家屋調査士相互間において競争原理は働かないことになる。しかし、このことは、司法書士法及び土地家屋調査士法が当然に予定したことであるから、このことをもって、本件2団体に対する一括委託がいわば丸投げであるとか、官製の談合であって違法であるということとは相当ではない。
- ・ また、前記前提事実のとおり、京都地方法務局の管轄区域内に事務所を有する司法書士又は土地家屋調査士のうち、司法書士協会に加入している司法書士の割合は約4割であり、調査士協会に加入している土地家屋調査士の割合は約6割であるが、前記のとおり、本件2団体は、いずれも、正当な理由がなければ司法書士又は土地家屋調査士の加入を拒むことができないのであるから、本件2団体に対し登記測量業務等を一括委託することは、未加入者を公共嘱託登記測量業務等から排除することにはつながらず、これをもって本件2団体に対する一括委託を違法とすることもできない。
- ・ さらに、本件2団体が個別の業務を担当する司法書士や土地家屋調査士を選定するため、本件2団体内において、上記選定を担当する者が不公平な選定を行うおそれがあることは否定できないが、このことは、前記のとおり法務大臣による監督等の手段により是正すべき問題であって、これをもって本件2団体に対する一括委託が違法になるというものではない。

(エ) 顛末

上記控訴審判決に対しては、原告・被告の双方が上告したが、平成17年3月25日に和解が成立した。その内容は次のようなものである（他の和解条項は略）。

- ① 乙及び丙は、公共土木事業用地の取得に伴う登記、測量及び調査等の業務（以下、「登記測量業務」という）について、業者団体に対し一括して包括的な委託をしていたことが地方自治法や地方財政法等に違反しているとの疑念を抱かれてもやむを得ない状況にあったことについて遺憾の意を表明する。
- ② 丙は、登記測量業務の委託について、業者団体に対し一括して包括的に委託する方式を廃止し、今後は一般又は指名競争入札の方法によることとする（但し、法令により入札以外の方法が認められる場合を除く）。

※ 「甲」は原告、「乙」は前京都府知事、「丙」は現職の京都府知事

※ 「<紀要論文>公共嘱託登記司法書士協会の課題と展望」（七戸克彦、2006年）より引用。

(2) 本件請求に係る具体的事実関係

ア 本件契約の概要

令和5年6月5日付けで、大阪市教育委員会教育長と、公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「大阪公嘱協会」という。）理事長との間で標記契約（以下「本件契約」という。）が締結されている。

(ア) 本件契約の締結に至る事実経過

A 前提

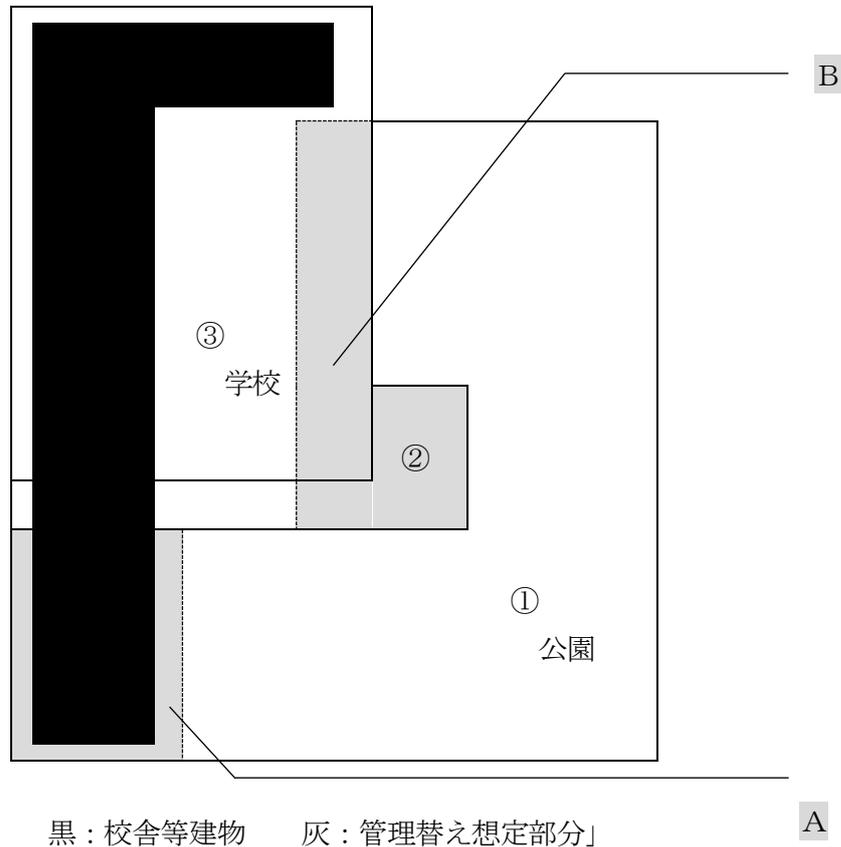
当初、本件契約の対象土地（登記、測量の対象）は以下のとおり。

本件土地①：大阪市浪速区日本橋三丁目38番5（公園：建設局）

本件土地②：大阪市浪速区日本橋三丁目38番6（学校：教育委員会事務局）

本件土地③：大阪市浪速区日本橋三丁目38番7（学校：教育委員会事務局）

また、その位置関係は次のとおり（イメージ図）。



※ 本件土地②と③は令和5年10月付けで合筆（今後の用地管理に伴う複数筆の整理のため）

（本件土地②+本件土地③＝「38番6（学校：教育委員会事務局）」）

B 経過

- ・ もと日本橋小学校については、平成29年3月31日に廃校となり、大阪市未利用地

活用方針において、売却または定期借地を前提とした処分検討地として分類されている。

- ・ 当該校においては、隣接している公園用地（上図のAの灰色部分）を学校用地として占用（教育委員会事務局が建設局から使用承認）しているため、同占用部分については建設局から教育委員会事務局の所管とし、その占用している敷地面積に相当する運動場跡部分（上図のBの灰色部分）を、公園用地として教育委員会事務局から建設局に返還した後、整った教育委員会事務局所管部分について区役所に管理替えを行う計画である。
- ・ 当該校は昭和63年に児童急増により学校の運動場が狭くなったため、隣接する日本橋公園の一部を学校用地として、暫定的に体育館を建設したが、閉校に伴い、建設局へ公園用地の返還、公園面積の回復を行う必要があるが、浪速区役所では当該校を今後定期建物賃貸借契約により引き続き活用することを検討しているため、暫定的に使用していた体育館は存置し、必要な公園面積を運動場用地から返還することとしている。
- ・ なお、もと日本橋小学校の用地整理に関して隣接する建設局所管の公園用地との境界の確認及び公園敷地を取り込んでいる面積の測量等が必要であることから、令和5年7月31日に建設局へ土地地積更正登記等委任の同意を依頼し、同年8月7日に建設局から同意を得た後、教育委員会事務局が一括して業務委託を行った。
- ・ 本業務を行うに際し、契約締結前から建設局用地も一括して測量を行うことについて建設局と打合せを行っていた。本契約締結後、当局所管用地の測量作業を行った後、建設局所管用地の測量を行う流れであったため、契約直後ではなく、建設局の所管用地の測量を行う直前の令和5年7月31日付け建設局へ同意依頼をした。

(イ) 本件契約における契約書及び仕様書の内容について

A 業務名称

不動産登記測量業務委託（もと日本橋小学校）

B 履行場所

大阪市指定場所

C 履行期限

令和5年6月5日から令和6年3月29日まで

D 業務内容（仕様書第9条）

- 一 大阪市教育委員会事務局が所管する学校及びもと学校施設用地（以下「学校用地等」という。）について、土地の表示に関する登記嘱託書を作成し、法務局に申請の上、登記完了証を発注者に提出する業務。
- 二 学校用地等に関連する不動産登記法第14条第1項に規定する地図及び同条第4項

に規定する地図に準ずる図面（以下「地図等」という。）の訂正を要する土地について地図訂正申出書を作成し、法務局に申出の上、申出済証を発注者に提出する業務。

三 学校用地等について、管理、売却に伴う筆界確認・復元ならびに境界点確認業務。

四 上記に係る資料調査、現地調査、関係資料ならびに各種図面の作成・調製、関係機関との連絡・調整等業務。

五 本業務は、監督職員より複数の学校用地等について、測量作業等を同時に指示することがある。受注者はこれを踏まえ十分な履行体制を確保すること。

【業務内容に係る参考事項】

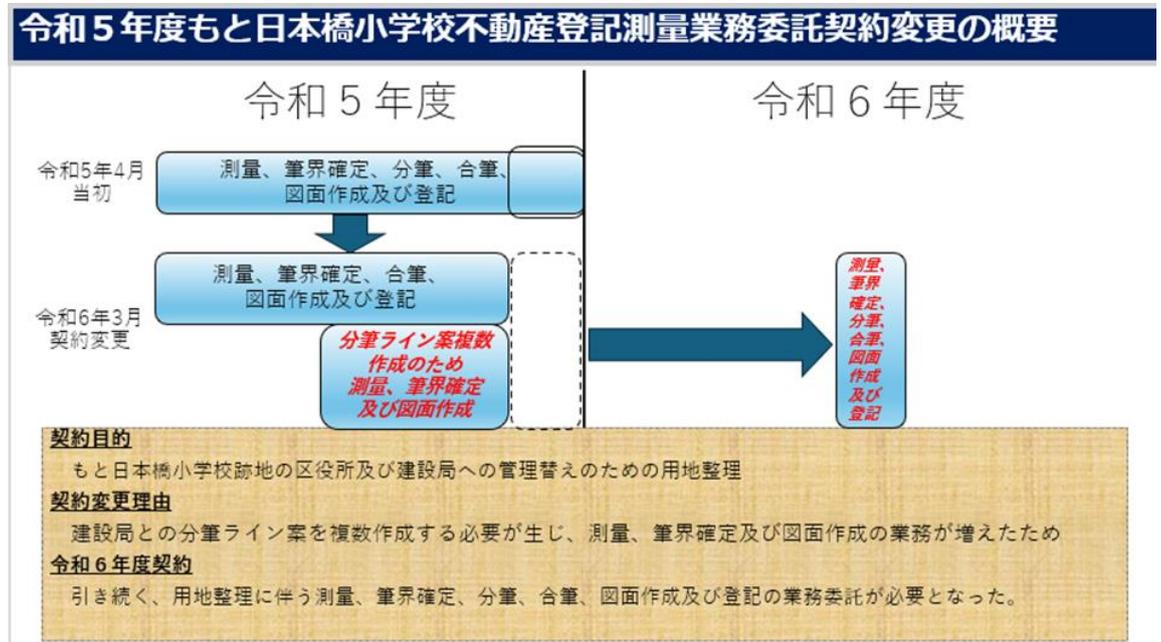
関係所属調査（質問）に係る回答並びに5月1日実施の関係所属陳述によると以下のとおりである。

- ・ 本件契約は、取り込んでいる建設局用地の返還や区役所への管理替えを想定した測量業務委託である。そのため、契約相手方や業務内容、契約金額の設定もこれを想定し設定したものである。
- ・ 以上の内容は、仕様書上には記載はなく、都度、契約相手方へ当局職員が口頭で指示を行い業務を遂行していただいた。
- ・ 業務内容の詳細については、打合せ（令和5年6月27日）において、当該地を含む地図を用いて説明した。（同打合せの記録には、管理替えに係る内容が記載。）
- ・ 建設局や区役所との管理替えの手続きについて必要となる資料等の作成にかかる測量業務は仕様書第9条第3・4号に該当するものの、記載内容は十分ではなかった。
- ・ 本件契約は途中で管理替えが決定したのではなく、当初より建設局と区役所への管理替えを想定した業務内容並びに契約金額の設定となっている。
- ・ 管理替えを想定した業務に関して、業務が錯綜し繁忙の中、一部業務は口頭で指示等を行った後、書面で残すことを失念していた。
- ・ 本件契約による業務の詳細に係る打合せは、地図を用いて口頭で業務内容を伝え、打合せ後、指示書を作成した。管理替え等に係る図面作成の指示は、関係局との確認も必要であることから、都度、指示をした。
- ・ 契約書第3条に定める指示等について、一部書面（メール含む）で行っている。
- ・ なお、管理替えに関する業務については、隣接する地番との境界確認、境界線の復元や建設局所管地を取り込んでいる土地面積分を学校用地から建設局に移管するための図面作成に時間を要したこともあり、令和5年度内では業務は達成できていない。
- ・ 令和5年4月当初、もと日本橋小学校跡地の区役所及び建設局への管理替えのための用地整理を目的として、令和5年度中に測量、筆界確定、分筆、合筆、図面作成及び登記の業務を委託した。
- ・ しかしながら、建設局との分筆ライン案を複数作成する必要性が生じ、測量、筆界確定及び図面作成の業務が当初の業務委託内容に追加されることになったため、本

件業務委託契約の変更を行うこととなった。

- ・ 令和6年度に、引き続き用地整理に伴う測量、筆界確定、分筆、合筆、図面作成及び登記等を行う必要があり業務委託を行ったものである。

(図参照)



E 対象不動産の概要

(A) 不動産名称

もと日本橋小学校

(B) 土地

a 所在地

- ① 大阪市浪速区日本橋三丁目28番5
- ② 大阪市浪速区日本橋三丁目28番6
- ③ 大阪市浪速区日本橋三丁目28番7 (※)

※③は令和5年10月6日付けで②に合筆登記済。

b 地積

- ① 4984 m²
- ②+③ 4452 m² (令和5年10月6日付登記)

c 地目

- ① 公園
- ②+③ 学校用地

F 成果品

(A) 仕様書上の規定 (第24条)

受注者が提出する成果品は、設計図書に定める書類等及び以下の各号に定めるものとする。

- 一 土地境界確定協議書（印鑑証明書、資格証明書、相続関係説明図等含む）
- 二 地図訂正同意書（印鑑証明書、資格証明書、相続関係説明図等含む）
- 三 登記記録（全部事項証明書、閉鎖登記簿含む）
- 四 地図または公図等（現在、旧、土地台帳付属地図、その他相対的地番を記載する図面で本業務にて収集した図面等）
- 五 土地所在図等（地積測量図、建物所在図、各階平面図、分筆申告図等含む）
- 六 その他監督職員が指示した書面等
- 七 業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品については、別途監督職員が指示を行う。
- 八 その他の付属書類等の様式は、あらかじめ受注者が発注者に対して提出し確認を得た様式（日本土地家屋調査士会連合会様式等）にて納品することとする。

※ 成果品の特定について、関係所属調査により確認したところ、以下のとおりであった。

- ・ 本件契約変更の原因となった、増加分として作成された図面、すなわち「追加で作成することになった図面」は、仕様書第24条7号の「業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品」に該当する。この指示は、メールで行った。
- ・ 成果品の特定の指示については、書面、メール、口頭で行っていた。このうち、口頭で行った指示について、後に書面に記載し、相手方に交付しておらず適切ではなかった。
- ・ 今後は、成果品に疑義が生じることがないように、他部局の事例も参考に、指示や協議等は書面により行うことを徹底していく。

(B) 報告書

教育委員会事務局より、受託者より提出されたものとみられる、令和6年3月付け「不動産登記測量業務委託」（報告書）が提出された。

本件契約に係る「成果品」としては、同「報告書」（全138ページ）のほか、「その他項目にないもの」に係る資料（全82個）、「明細書」、「作業数量チェックリスト（図面、土地登記簿閲覧調書、登記完了証、不動産調査報告書、土地境界確定協議書等を含む。）」である（すべて紙資料で提出されている。）。

なお、同「報告書」の中には、位置図、調査資料等が含まれるが、一部CD—Rでの提出となっていた。

上記の点について、関係所属調査により確認したところ、以下のとおりであった。

- ・ 委託結果にかかる成果品については、紙媒体での提供を受けており、公文書として保管している。
- ・ CD-Rについては、契約書等で依頼しているものではなく、紙媒体が劣化した場合の予備という考えで、大阪公嘱協会から任意で提供を受けている。

(C) 成果品の対応関係

上記A記載の本件契約に係る①仕様書第24条に定める各「成果品」と、②「報告書」として提出を受けている各文書、また、委託代金計上にあたっての③「内訳」記載の各項目との対応関係については以下のとおり。

| 号数 | 仕様書で定める成果品 | 提出を受けた文書 | 内訳の項目 |
|----|---|---------------------------------|--|
| 一 | 土地境界確定協議書 (印鑑証明書、資格証明書、相続関係説明図等含む) | 土地境界確定協議書等 | 原本複製 |
| 二 | 地図訂正同意書 (印鑑証明書、資格証明書、相続関係説明図等含む) | (作業なし) | (支払いなし) |
| 三 | 登記記録 (全部事項証明書、閉鎖登記簿含む) | 公図合成図、土地登記簿閲覧調書、登記完了証、全部事項証明書 | 公簿類、地積更正登記、1筆増すごとに (地積更正登記)、合筆登記 (合筆前の土地2筆まで)、謄抄本交付手続き及び受領 |
| 四 | 地図または公図等 (現在、旧、土地台帳付属地図、その他相対的地番を記載する図面で本業務にて収集した図面等) | 公図合成図、土地登記簿閲覧調書、公図 | 公簿類、地図類 |
| 五 | 土地所在図等 (地積測量図、建物所在図、各階平面図、分筆申告図等含む) | 地積測量図 | 図面類、画地調整 (復元型)、引照点測量 |
| 六 | その他監督職員が指示した書面等 | 既存資料、公図合成図、多角点網図、境界確定図、不動産調査報告書 | 疎明書面、事前調査 (10筆毎に1件)、多角測量 (4級)、面積測量 (5000㎡以下)、不動産登記規則第93 |

| | | | |
|---|--|------------|-----------------------------------|
| | | | 条不動産報告書作成、現況測量（縮尺1/500）（10000㎡以下） |
| 七 | 業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品については、別途監督職員が指示を行う。 | その他項目にないもの | その他項目にないもの |

(ウ) 本件契約における随意契約の理由について

本件契約は随意契約により締結されており、その理由については以下のとおり示されている。

A 随意契約理由書上の記載

※ 以下、大阪市HPに掲載されている随意契約理由書の記載より抜粋。

(A) 案件名称

不動産登記測量業務委託（もと日本橋小学校）

(B) 契約相手方

公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会

(C) 随意契約理由

本業務は、当局が所管する学校及びもと学校施設用地（以下「学校用地等」という。）において、用地境界確定及び登記図面作成等について、業務を発注するものである。

学校用地等の嘱託登記業務は、学校用地等が広範囲に及ぶことから関係する地権者が多く、履行にあたっては、調査、測量、境界確定、図面作成、登記申請等に必要となる高度で専門的な知識はもとより、その他の沿革調査により得られた情報などから公平的な判断が必要となる。

また、市民の財産を守る観点からも迅速かつ適正で確実な履行体制を構築して業務遂行する必要がある。

官公署（国又は国の行政機関、地方公共団体等）による登記申請を、一般の登記申請とは区別して、「公共嘱託登記」と呼ばれており、公共嘱託登記事件は、その性質上、大量・集中的に発生することが想定され、その手続における精確性・迅速性いかなは、関係者はもとより国民や地域住民が望む公共事業の成果の速やかな安定性・確実性に少なからず影響を及ぼすものである。

このような公共嘱託登記の円滑な運営に寄与する目的で専門的知識、技能を有する土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人の能力を結集・活用するために設けられたのが、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の制度であり、昭和60年土地家屋調査士法の一部改正を受け、公共嘱託登記土地家屋調査士協会が、法務

省を主務官庁として、全国の法務局又は地方法務局ごとに設立された。

大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、大阪府内にある唯一の公益社団法人の公共嘱託登記土地家屋調査士協会であり、入会している土地家屋調査士は177名、法人は8法人（令和5年4月現在）におよび、発注者の要請に迅速かつ確実に履行することが可能である唯一の団体である。

以上のことから、上記法人に随意契約するものである。

(D) 根拠法令

地方自治法施行令第167条の2第1項第2号（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）に該当

※ なお、大阪市ホームページの公表資料には、「G3」（測量、設計、設備・機器等の補修（修繕）・修理・保守管理、又は各種調査・分析等において、特殊の技術、手法又は機械器具を用いる必要があるため、当該業務の履行が可能な業者が特定される業務（「大阪市随意契約ガイドライン（令和7年3月）」15頁）と記載されている。

<参考記載>

（土地家屋調査士の報酬について）

- ・ かつて「統一報酬額表」があったが、平成13年に公正取引委員会からの独占禁止法上の指摘により撤廃された。現在、報酬額の算定は各事務所の資格者個人の責任において各自報酬額を事務所に掲示することとなっている。（報酬の自由化）
- ・ 一方、土地家屋調査士会は、土地家屋調査士法に基づき、調査士会会則に「調査士の報酬額の基準に関する規程」を定めている。
- ・ 公嘱協会が各官公署と契約する際の報酬額は、調査士会が示す報酬基準の約80%で、中央用地対策連絡協議会が定めた報酬額と同一の額である。

（教育委員会における契約について）

- ・ 同協会の見積に基づき、調査、立会、測量その他の項目について「一式」の積算で契約している。（別途、各項目の単価表あり。）
- ・ 業務完了後、それぞれの履行実績に基づき総額を確定させ、契約変更を行っている。

※ 上記「（教育委員会における契約について）」の記載について、関係所属調査（質問）に係る回答によれば、次のとおりである。

- ・ 当初契約の決裁中にある契約変更の記載については、誤記であり、当該部分は令和6年度契約分から削除している。本件契約は当初から契約変更を念頭に置き、業務着手後の履行実績を確認する時に契約変更を行うことを意図したものではない。

B 随意契約理由に関するその他の記載について

随意契約理由としての記載ではないものの、本件契約の実施決裁に係る業務の実施理由として、次のとおり記載されていた。

- もと日本橋小学校については、平成29年3月31日に廃校となり、大阪市未利用地活用方針において、売却または定期借地を前提とした処分検討地として分類されている。
- 当該校においては、隣接している公園用地を学校用地として占有しているため、占有している敷地面積相当分を公園用地として建設局に返還した後、区役所に管理替えを行う計画である。
- 上記計画を行うに際し、境界確定や敷地面積の確定等測量すべき作業が膨大な事務量となっている。そのため、境界確定に付随する測量業務や、登記に関する申請等について、境界確定に基づく図面等との連携を要するものであり、短期間に事務を効率的に処理するには、不動産の表示にかかる専門的知識を有する経験豊富な多数の人員の確保が必要である。
- 通常、隣接地との境界を確定する場合は、建設局測量明示課に依頼をし、境界を決めることになるが、本件については令和6年7月の都市計画審議会で公園区域の変更を諮問予定のため早急に境界確定、登記作業を行う必要があり、もと日本橋小学校の測量についてはこれまでも公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会への業務委託により実施しており、これまでの経緯等を熟知し、迅速な対応が可能なこと、また、測量明示課は他局からの依頼など多岐にわたる依頼を受けており、事前打合せにおいて、膨大な業務量のある今回の案件について、境界確定等に時間を要するとのことであった。
- よって、膨大な業務の適正かつ迅速な処理を行うため、当該業務の委託を実施するものである。
- なお、契約については、公共嘱託土地家屋調査士協会と特名随意契約を行うものとする。

また、関係所属調査（質問）に係る回答によれば以下のとおりであった。

- 本件調査地については、学校用地だけでなく、公園の土地を取り込んでおり、公園と学校の土地との間に新たな筆界を設ける必要があることなど、高度で専門的知識が必要であることが見込まれたこと、またその想定される作業量が一調査士だけでは困難であると想定された。
- このため、「高度で専門的知識」と「公平な判断」が必要である本件契約に対し、土地家屋調査士法第63条のとおり、「その専門的能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的」に設立され、同法第64条のとおり官公署の依頼を受けて第3条第1項第1号に掲げる事務を行うことができる、大阪府内唯一の公益社団法人である大阪公嘱協会に委託した。

C 契約事務審査会での審議

関係所属調査（質問）に係る回答によれば以下のとおりであった。

- 本件契約については、平成31年度に不動産登記測量業務委託を審議しており、令和2・3年度以降は毎年定例的に同一の契約相手方もしくは手法で契約しているものは包括審議したものとみなしていた。
- 令和4年度以降は包括審議事項とする案件を具体的にリスト化し、そのリストで審議したものについては審議したものとしてみなして、契約を行っている。
- 土地家屋調査士が行う不動産登記業務においては、一般的に100坪から200坪程度の面積が多い中、本件業務は、約2,860坪と広大な面積の土地を対象としており、公嘱協会の設立趣旨である個人の土地家屋調査士による単独での受託に向かない、大量事件に該当すると考えた。
- また、官公庁の委託する測量は広大な面積の土地が多く、境界確認が多くなり、測量技術の難易度が上がるが、公嘱協会は、多くの官公庁の不動産表示に関する登記に必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続き等の業務を受託し、確実に履行した実績を有していることから、公嘱協会のみが履行できる唯一の法人と考えている。

D 公嘱協会との関係性について

関係所属陳述によれば、以下のとおりであった。

- 建設局測量明示課に測量を依頼するが、大量、複雑な案件は測量明示課では無理と返答があると、大量、複雑、早期というポイントから、公嘱協会に委託した。
- この間、すべての案件を公嘱協会に委託している。
- 測量に関しては非常に専門的な知識が必要である。土木職職員が測量関係に詳しいのだが、そういった職種の職員は当局にはいない。建設局から仕様書の案はいただいているが、入札にかけることのできる正確な仕様書のように細かく仕様を規定できないこともあり、公嘱協会に依頼するようなことになっている。
- 建設局も公嘱協会と随意契約をしている。建設局からは、公嘱協会は官公庁に特化した設立団体であること、大阪市の入札参加資格を有する業者に聞きとったが受ける業者がいなかったということもあり、公嘱協会と随意契約をしていると聞いていた。
- この間、この規模感であれば公嘱協会しかできないという前提のもと、随意契約をしていた。

E 令和7年3月7日付け大監53号による住民監査請求の結果通知の意見を受けての対応

関係所属調査（質問）に係る回答及び関係所属陳述によれば、以下のとおりであった。

- ・ 契約手法については、原則競争入札であるため、個々の業務委託内容に応じた契約方式を検討するが、案件内容によっては、随意契約が必要である場合には、その根拠となる資料を添付する等、客観的に説明出来るよう、その理由も過不足なく「随意契約理由書」に記載出来ているが確認するよう留意している。
- ・ 契約事務審査会で随意契約について審議する際には、個々の契約内容やその他当該契約に関わる具体的な事情を踏まえ審議を行うことに留意している。特に当該案件につきましては、過去に特名随意契約を行った実績がある案件を発注する場合であっても、その後新たに他者が履行できる余地が生じている可能性もあるため、そのことも念頭において審議・検討している。
- ・ 現在、予定している類似の業務委託案件については、競争入札により、委託先を選定することを想定している。
- ・ 結果として随意契約によらざるを得ない場合であっても、その理由の当否につき、契約事務審査会において個別具体的な事情を踏まえた実質審議を行う予定である。

(エ) 本件契約の変更について

A 契約の変更の内容について

本件契約は、令和6年3月29日付「業務委託変更契約書（第1回）」（以下「本件変更契約書」という。）により、契約変更がされている。その内容は以下のとおりである。

(A) 変更内容

契約金額

(B) 変更前後の比較

| 項目 | 変更前 | 変更後 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 契約金額 | 金2,820,406円 | 金4,340,714円 |
| うち消費税及び地方消費税相当額 | 金256,400円 | 金394,610円 |
| 履行期間又は履行期限 | — | — |
| 履行場所 | — | — |

※ 契約金額の増額：金1,520,308円（+54%）

B 契約の変更の理由について

(A) 変更の理由について

以下のとおり記載されている。

- ・ 当初の予定より土地境界の変更にかかる現地測量作業の追加や登記、地積更正にかかる追加の図面作成等が発生したことによる契約金額の増加（本件変更契約書別紙「明細書」）。
- ・ 当初の測量作業依頼よりも返還に要する運動場用地の修正にかかる追加測量作業や登記・地積更正にかかる追加の図面作成等が発生したため（変更契約

に係る決裁上の「数量増減理由書」)。

(B) その他

上記「数量増減理由書」中には、以下の記載がある。

(事業概要)

- ・ 当該校は昭和63年に児童急増により学校の運動場が狭くなったため、隣接する日本橋公園の一部を学校用地として、暫定的に体育館を建設したが、閉校に伴い、建設局へ公園用地の返還、公園面積の回復を行う必要があるが、浪速区役所では当該校を今後定期建物賃貸借契約により引き続き活用することを検討しているため、暫定的に使用していた体育館は存置し、必要な公園面積を運動場用地から返還することとしている。

(今後の対応)

- ・ 見積り依頼時に詳細な資料を契約相手方へ提供することで、大幅な増減がないよう検討していく。

(C) 契約変更の経過

関係所属調査(質問)に係る回答及び所属陳述によれば以下のとおりであった。

- ・ 本件契約変更は、契約書第25条「必要があると認めるときは、設計図書又は業務に関する指示(省略)の変更内容を受注者に通知して、設計図書等を変更することができる。」という規定に基づいて行った。
- ・ 公園との境界確認にかかる業務量が増加したため、契約変更に至った。
- ・ 当該年度の委託業務が想定以上に増加していることは、当該年度の1月頃から口頭での報告を受けていた。その後、令和6年3月21日頃から、契約変更にかかり、担当部局との調整を経て、令和6年3月29日に契約変更を行った。
- ・ 契約金額の増額の必要性を認識したのは令和6年1月頃である。その時点で契約変更の手続きを採るべきであったが、3月までできていなかった。
- ・ 教育委員会として独自の考え方で契約変更を行っているのではない。本件において契約管財局の定める大阪市全体としての一般ルールを遵守できていなかった。

イ その他本件に係る参考事項

(ア) 都市計画審議会での審議について

本件契約の実施決裁に係る「実施理由」の中で、「通常、隣接地との境界を確定する場合は、建設局測量明示課に依頼をし、境界を決めることになるが、本件については令和6年7月の都市計画審議会でも公園区域の変更を諮問予定のため早急に境界確定、登記作業を行う必要がある」と記載されている。

A 都市計画審議会について

都市計画審議会の概要は、以下のとおりである。（大阪市HPより）

○ 概要

| 項目 | 内容 |
|--------|--|
| 担当業務 | 大阪市が決定する都市計画についての審議 |
| 設置年月日 | 平成12年6月29日 |
| 根拠法令等 | 都市計画法(第77条の2第1項、第87条の2第8項) 大阪市都市計画審議会条例 大阪市都市計画審議会要綱 |
| 委員定数 | 30名以内（現在28名） |
| 任期 | 2年（条例第2条1号委員） |
| 委員構成 | 学識経験者及び市会議員 |
| 公開状況 | 公開 |
| 担当課（※） | 計画調整局計画部都市計画課 |

※問い合わせ先は略。

B 令和6年度第1回審議会（令和6年7月31日開催）での審議内容について（大阪市HPより）

○ 議案名称

議 第298号 大阪都市計画公園の変更について

○ 議題内容

「大阪都市計画公園の変更について（付議）」

標題について、別紙案のとおり変更したいので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により付議します。

※ 別紙記載内容

「大阪都市計画公園の変更（市決定）」

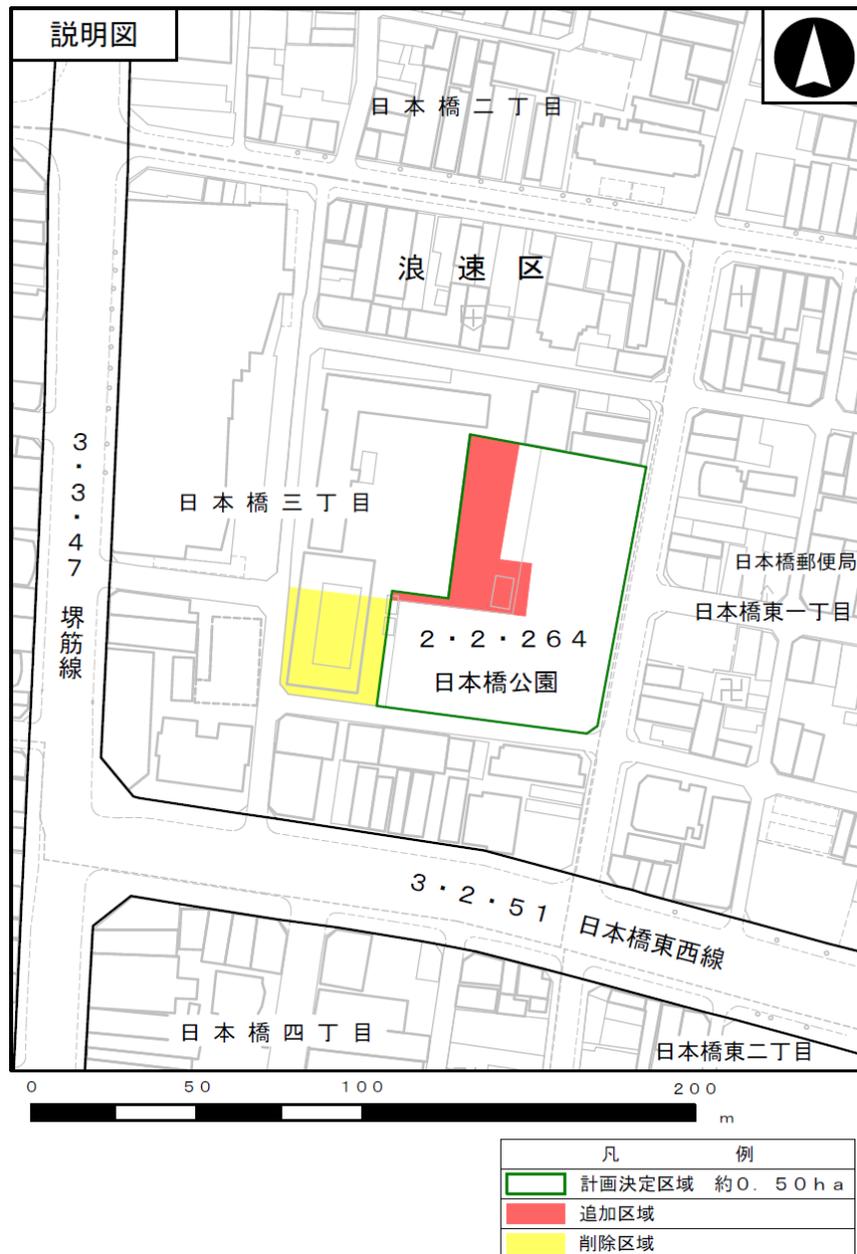
大阪都市計画公園中2・2・264号日本橋公園を次のように変更する。

| 種別 | 名称 | | 位置 | 面積 | 備考 |
|------|---------|-------|-----------------|---------|---------------------------|
| | 番号 | 公園名 | | | |
| 街区公園 | 2・2・264 | 日本橋公園 | 大阪市浪速区日本橋三丁目 地内 | 約0.50ha | 園路、広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、管理施設 |

（理由）

公園の機能及び施設配置を検討した結果、本案のとおり、整形化するとともに、広場の整備により園内回遊性や防災機能の向上を図るため、2・2・264号日本橋公園の区域を変更しようとするものである。

(説明図) 本議案 7 頁より抜粋



○ 案件説明の概要 (大阪市HP掲載の会議録より抜粋)

※括弧書は事務局追記。

日本橋公園は、浪速区日本橋一丁目に位置する街区公園であり、主に地域住民の方に利用されています。日本橋公園の西側には従前、日本橋小学校及び同附属幼稚園がございましたが、平成29年に廃校・廃園となり、現在は建物だけが存置されております。

本案件は、公園の機能及び施設配置を検討した結果、本案のとおり整形化するとともに、広場の整備により園内回遊性や防災機能の向上を図るため、街区公園 2・2・264号日本橋公園の区域を変更しようとするものでございます。

(議案書7ページの説明図について)

緑色で囲われている区域が変更後の日本橋公園をお示ししており、赤く着色している区域が今回都市計画公園に追加する区域で、黄色く着色している区域が削除する区域です。

追加する区域につきましては、公園機能の向上を図るため、新たに広場を整備します。当該広場は、園路機能も有しており、幼児用遊具エリアと児童用遊具エリアの間をつなぐことで園内の回遊性の向上にも資するものであります。また、園路機能を有する広場として必要な幅である15メートルを最低限確保するとともに、2メートル以上の植栽帯を配置するよう区域を設定するものでございます。

削除する区域につきましては、隣接する既存建物の位置を踏まえ、通行に必要な幅である6メートルを確保した区域に変更するものでございます。これにより、現行の都市計画決定の公園面積である約0.50ヘクタールを維持したまま、公園区域の整形化を図るものです。

また、日本橋公園は浪速区の一時的避難所に指定されており、災害時には今回新たに追加する広場空間にも避難できるようになることから、防災機能の向上が図られます。

○ 審議の結果

原案のとおり可と答申。

(イ) 公募事業について－「もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業」

事業の概要は以下のとおりである（主に同事業の「募集要領」より確認したものの。）。

A 事業所管

浪速区役所

B 事業形態

- ・ 対象土地について教育委員会事務局から浪速区役所に管理替えの上活用。
- ・ 事業者を公募型プロポーザル方式により公募、選定。
- ・ 校舎等建物は借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約、建物敷地を除く土地は民法第601条に基づく賃貸借契約とし、契約締結時点における現状有姿で、選定された事業者へ貸付け。

C 事実経過の概略（大阪市HP・募集要領の内容より）

R4. 12 マーケット・サウンディング（市場調査）実施の公表

R5. 1 説明会及び現地見学会の開催

R5. 3 提案者との対話実施

R5. 5 マーケット・サウンディング（市場調査）実施結果の公表

R6. 9 事業者募集（公募型プロポーザル）／実施要領の公表

- R7. 1 事業者応募申込受付締め切り
- R7. 3 事業予定者決定
- R8. 9 事業者との間で賃貸借契約締結（予定）（期間：30年）

D 事業者公募時の事業概要

(A) 募集の趣旨（「募集要領」より抜粋）

もと日本橋小学校及び同校附属幼稚園（以下「もと小学校」という。）は、日本橋中学校区にあり、同中学校が平成29年4月に日本橋小中一貫校に再編されたことに伴って、平成29年3月末で廃校となりました。

もと小学校のある日本橋地域は、交通の利便性が高いことから近年インバウンドが急増し、国内外から多くの人を訪れる機会が増え、今後更なる賑わいが期待されます。一方で、現在災害時避難所に指定しているもと日本橋小学校以外には災害時避難所に相当する施設がない中において、南海トラフ巨大地震などの震災や風水害等の災害に対する対応、応急対策などの観点、また、想定される帰宅困難者の状況を勘案すると、災害時避難所機能の確保が、他の地域にも増して重要かつ必須な地域であると考えています。

また、もと日本橋小学校においては、廃校後も引き続き高齢者から子どもまで幅広い地域住民が参加する交流イベントや季節の行事などが開催され、地域コミュニティを育む活動における重要な役割を果たしています。

大阪市浪速区役所としては、浪速区のめざす将来像である「住んで誇りに思える、魅力と活力あふれるまち 浪速区」の実現に向け、安全・安心で住すみやすいまちづくりに取り組んでおり、まちの活性化を図るとともに、「災害時避難所としての地域防災拠点機能」及び「地域コミュニティの活動拠点機能」を確保することが必要であると考えています。日本橋地域における貴重な公共用地である学校跡地の本物件の活用において、事業予定者による自由な発想と優れた経営ノウハウにより、当地の特色を活かしながら、学校跡地の活用を通じて地域の新たなコミュニティ拠点となり、まちの活性化につながることを期待しています。

(B) 貸付対象用地・施設の概要（「募集要領」より抜粋）

a 名称

もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地

b 所在地

大阪市浪速区日本橋3丁目38-14外

（住居表示：大阪市浪速区日本橋3丁目2番27号）

c 土地

(a) 敷地面積 4,486.72 m²

(b) 用途地域：商業地域

(c) 指定建蔽率／指定容積率：80％／400％

(d) 前面道路等

西側：4.0m、6.0m（市道）、南側：6.0m（市道）

（※以下、略）

d 建築物等

(a) 建築物概要

| 施設名 | | 延べ面積 (m ²) | | 構造 | 階数 | 竣工年 |
|-----------------|---------|------------------------|----------|-----|------|-------|
| 校舎棟 | A棟 (西側) | 3,762.89 | 1,633.70 | RC造 | 地上4階 | 1989年 |
| | EV棟 | | 120.82 | S造 | 地上4階 | 1999年 |
| | B棟 (北側) | | 2,008.37 | RC造 | 地上4階 | 1990年 |
| 屋体棟 (講堂兼体育館) | | 1,023.22 | | RC造 | 地上4階 | 1988年 |

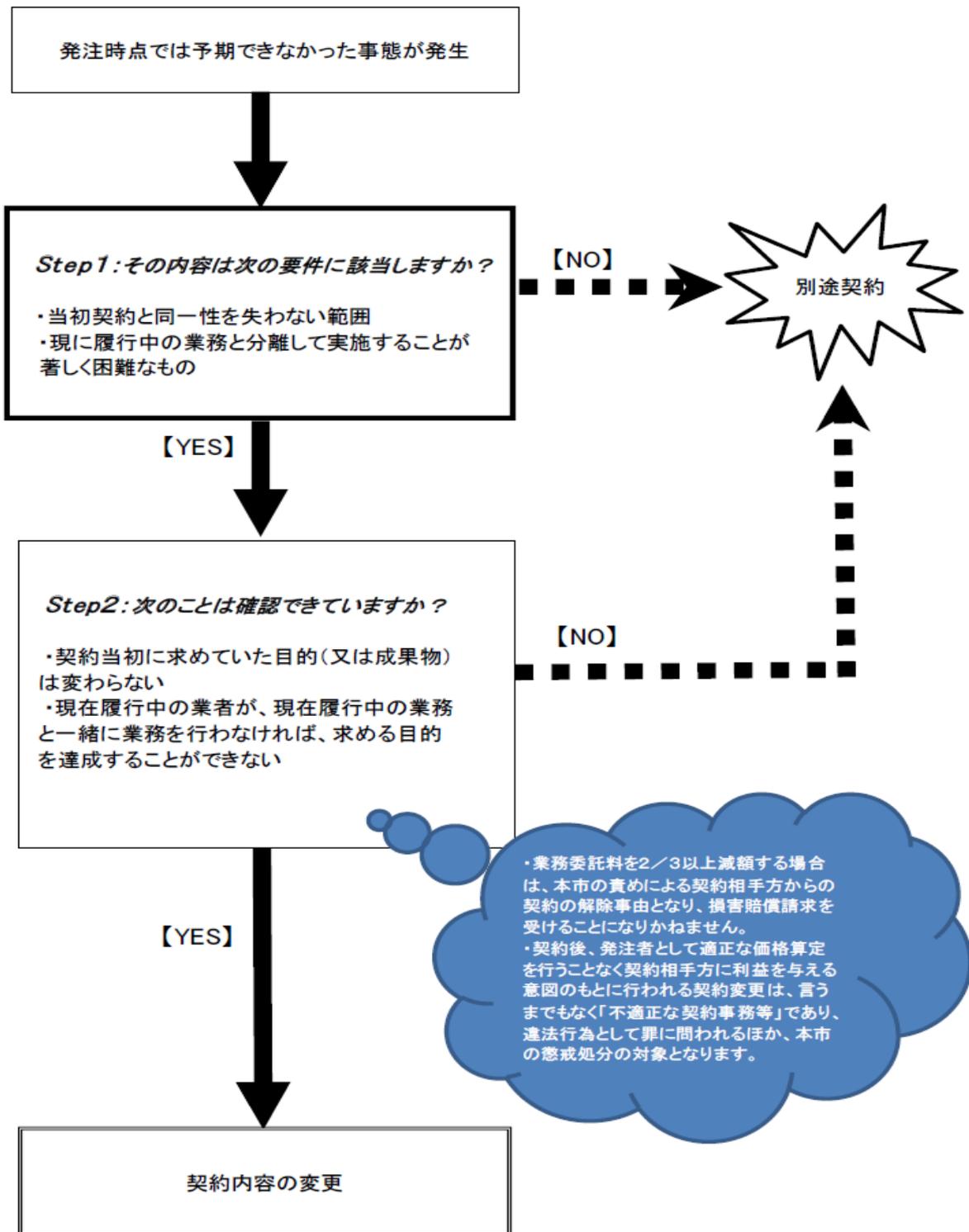
以下、略。

(b) 対象用地の範囲（「物件調書（明細図）」より抜粋）



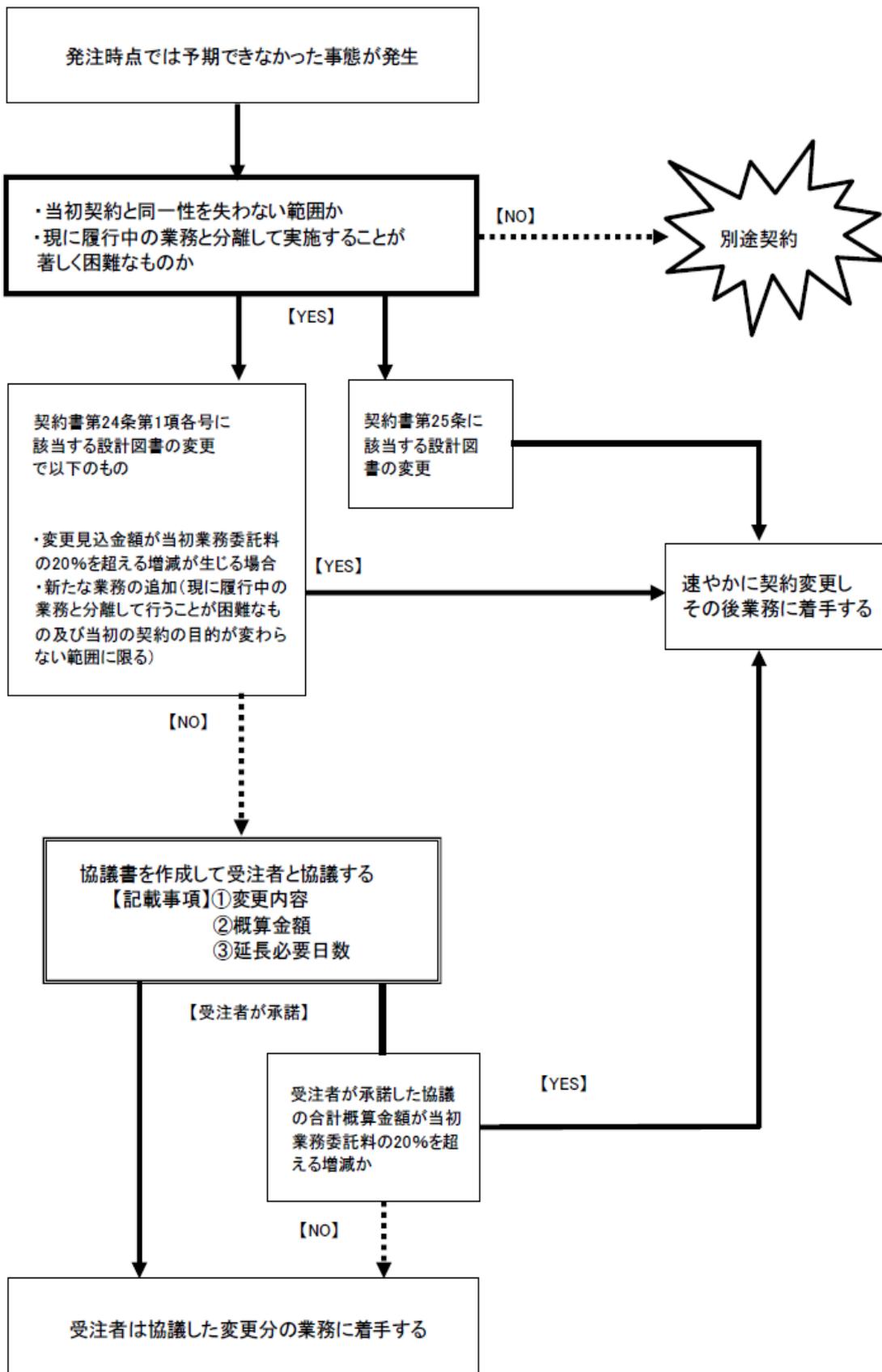
【参考1】 契約変更の判断フロー

(※「業務委託契約における契約事務変更ガイドライン」 5頁より引用)



【参考2】 契約変更手続き時期

(※「業務委託契約における契約事務変更ガイドライン」21頁より引用)



2 監査対象所属の陳述

令和7年5月1日に、監査委員が、教育次長ほか教育委員会事務局職員から事情聴取した。その主な内容は、次のとおりである。

(総括的な見解について)

- ・ 本件は、もと日本橋小学校閉校後の跡地活用として、浪速区役所が民間へ貸付を行うにあたり、同区役所への管理替えを行うため、学校用地の境界確定及び用地整理を目的として、公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「公嘱協会」という。）と令和5年度に締結した業務委託契約に関して、提起された住民監査請求である。
- ・ もと日本橋小学校については、平成29年3月31日に廃校となり、大阪市未利用地活用方針において、売却または定期借地を前提とした処分検討地として分類されている。
- ・ 当該校においては、隣接している公園用地を学校用地として占有しているため、占有している敷地面積相当分を公園用地として建設局に返還した後、区役所に管理替えを行う計画であった。
- ・ 通常、隣接地との境界を確定する場合は、建設局測量明示課に依頼をし、境界を決めることになるが、他局からの依頼など多岐にわたる依頼を受けており、事前打合せにおいて、膨大な業務量のある今回の案件について、境界確定等に時間を要するとのことであった。
- ・ 本件については、もと日本橋小学校を貸付するため、区役所において令和6年度中に事業者公募を行う予定であり、そのため令和6年7月の都市計画審議会で公園区域の変更を諮問する必要があり、すみやかに境界確定、登記作業が必要となったため、公嘱に業務委託した。
- ・ 請求人の主張について、請求人は、契約金額の積算基準が示されていないこと、各種測量が実施されていないが費用を請求されていること、土地家屋調査士が行うことができない作業が含まれていること、測量について大阪市公共測量作業規程に違反していることなどを主張している。
- ・ 契約金額の積算基準は国基準等の技術職の業務報酬額に相応するもので算定している。また、各種測量も実施されていないと主張しているが実際は実施されている。本件業務委託に土地家屋調査士が行うことができない作業はない。測量については大阪市公共測量作業規程の対象ではないことから、請求人の主張は当たらないと考えている。
- ・ 本件契約において随意契約を行っているが、土地家屋調査士が一人で行うことができる不動産登記業務は、一般的に100坪から200坪程度の面積が多い中、本件業務は、約2,860坪と広大な面積の土地を対象としており、公嘱協会の設立趣旨である個人の土地家屋調査士による単独での受託に向かない、大量案件に該当すると考えている。
- ・ また、官公庁の委託する測量は広大な面積の土地が多く、境界確認が多くなり、測量技術の難易度が上がるが、公嘱協会は、多くの官公庁の不動産表示に関する登記に必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続き等の業務を受託し、確実に履行した実績を有していることから、当局としては公嘱協会のみが本件業務を履行できる唯一の法人と考えている。
- ・ 本件業務委託変更の概要については、令和5年4月当初、令和5年度中に測量、筆界確定、分筆、合筆、図面作成及び登記の業務を全て完了する予定であった。

- ・ しかしながら、建設局との分筆ライン案を複数作成する必要が生じ、測量、筆界確定及び図面作成の業務が当初の業務委託内容に追加されることになったため、本件業務委託契約の変更を行うこととなった。
- ・ 令和6年度に引き続き用地整理に伴う測量、筆界確定、分筆、合筆、図面作成及び登記等を行う必要があり業務委託を行ったものである。
- ・ 以上より、教育委員会としては、本件業務委託は適切なものと考えている。

(令和7年3月7日付け住民監査請求を受けての対応について)

- ・ 契約の手法については、今後、内容に応じた契約方法を検討する。過去に特名随意契約をした場合だとしても、他社の方がいいということもあるので、その点も念頭に置いて契約事務審査会で審議していくように現在は変えている。
- ・ 単純に以前契約をしたからという理由で随意契約を行うのではなく、その都度考えている。

(公嘱協会との関係性)

- ・ 建設局測量明示課に測量を依頼するが、大量、複雑な案件は測量明示課では無理と返答があると、大量、複雑、早期というポイントから、公嘱協会に委託した。
- ・ この間、すべての案件を公嘱協会に委託している。
- ・ 測量に関しては非常に専門的な知識が必要である。土木職職員が測量関係に詳しいのだが、そういった職種の職員は当局にはいない。建設局から仕様書の案はいただいているが、入札にかけることのできる正確な仕様書のように細かく仕様を規定できないこともあり、公嘱協会に依頼するようなことになっている。
- ・ 建設局も公嘱協会と随意契約をしている。建設局からは、公嘱協会は官公庁に特化した設立団体であること、大阪市の入札参加資格を有する業者に聞きとったが受ける業者がいなかったということもあり、公嘱協会と随意契約をしていると聞いていた。
- ・ この間、この規模感であれば公嘱協会しかできないという前提のもと、随意契約をしていた。
- ・ 今回のもと日本橋小学校の事案は随意契約でないと難しいというように認識していたが、他にも選択肢があるということであれば、そこは十分検討していきたいと思う。
- ・ 改めて原則に立ち返り、まず入札を検討しようというところである。

(契約事務審査会について)

- ・ この規模感であれば公嘱協会しかできないという前提のもと、随意契約をしていたが、その都度現状は変わり、エビデンスも弱くなっているところもあるので、以前まで随意契約をしている理由が現在も変わらなければ、包括的に審議済みとしていたが、測量案件に関しては、本当に入札できないのかというところを調査した上で、無理であれば随意契約するということで、当局で精査しているところである。漫然的と随意契約するというわけではない。

(契約の内容の特定について)

- 本件業務の内容としては測量から始まって登記までである。これに必要な図面の作成をしていただくというのが本件業務全体であり、それが終了すれば業務内容が完了したという認識である。
- 令和5年度当初は、3筆に分かれるような形を目指していたところである。
- 業務について、書面ないしメール等で指示をしているが、業務が錯綜する中で一部業務について、口頭で指示を行った後、書面で残すことを失念していたというところがあり、結果、口頭の指示のみになっていることがある。
- 書面主義であるということは認識しているし、書面に残す必要性も認識はしているが、申し上げたように一部業務について、急ぎであるとか、問われてすぐ確認して口頭で返事をした後、それについての協議書面を残していなかった。

(成果物の特定)

- 最終的には図面を出していただいているので、図面通りに業務が履行されていることは確認している。
- 「その他項目にないもの」について、一覧表という物でいただいております、資料で出ており、それを一つ一つ確認して、内容を確認した。
- 提出物の内容はチェックしている。

(契約変更について)

- 今回に関しては、分筆のラインが教育委員会と建設局の協議の中でなかなか整わず、何回もやり直してもらったため、最後までたどり着けなかった。
- 発注者側からここで線をひいて欲しいと指示を出していたが、出した後に建設局でこの線ではなくてもう少し違うところでひく必要があるというような指摘があり、改めて作成していただく必要が生じた。
- 令和6年1月ごろに、公嘱協会から業務が増えていて変更しないといけないということ、分筆ラインが決まらないので最初の完成形には至らないということをお口頭で報告を受けていた。その時点で速やかに契約変更すべきところを、3月29日に契約変更を行っているため、この点については事務手続きとして改善すべきと認識している。
- 本案件に関しては、契約ガイドラインに定められている速やかに行うという手続きができていなかった。教育委員会事務局全体の業務の全てがそうなっているということではないと認識している。
- 成果品については最終、作業チェックリストの提出を受け、明細書と見積もり段階のもとの予定の部分と、増えた部分の出来高の資料は提出されており、それを確認した。

(契約手続きの遵守について)

- 仕様書の明確化であるとか、工事の指摘について十分調整をするとか、大阪市のルールを無視してやることはなく、ルールに則ってやるということを基本に進めている。
- 適宜、契約管財局などに相談に伺っているが、それが的を射た相談になっているか、本当に確認しなければならないところが正しく相談できているかと言われると、改善の余地があると思う。

- ・ 教育委員会の独自ルールはないが、一方で事務的な部分や繁忙の部分で、口頭のみという部分があったことも事実である。無くしていく努力はこれからもしていかなければならないと思う。

3 監査対象所属に対する調査

行政委員会事務局職員が、教育委員会事務局職員に対して調査を行った内容は、次のとおりである。

(1) 教育委員会事務局に対する、文書による質問及び回答内容について

行政委員会事務局職員が、教育委員会事務局職員に対して、令和7年4月11日、同月23日、同年5月1日に実施した調査（質問）、及びそれに対する教育委員会事務局の回答内容のうち、主なものは次のとおりである。

なお、以下の「質問及び回答内容」の項番は、引用の関係上、行政委員会事務局からの質問の発出時の番号をそのまま転記したものである。

ア 本件契約について

| No. | 質問及び回答内容 | |
|--------------|----------|---|
| 2 ・ 58 | 質問 | <p>事実証明資料28及び提出頂いた、本件契約の仕様書（以下「本件仕様書」といいます。）添付の「位置図・詳細図」によれば、本件契約の対象（本件契約による登記申請の対象）となる土地は、「日本橋小学校 浪速区日本橋3丁目38-5、38-6、38-7」とされているものと伺えますが、その理解で良いでしょうか。</p> <p>また、事実証明資料（追加5）及び提出頂いた登記簿等によれば、上記3筆の土地のうち、「38-6」と「38-7」は令和5年10月5日付けで合筆（登記）されておりますので、現在の地番でいうならば、対象は「38-5」と「38-6」との理解で良いでしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>もと日本橋小学校の地番は、浪速区日本橋3丁目38-6、38-7ですが、学校敷地拡張に伴い隣接する公園敷地を取り込んでいるため、取り込んでいる地番38-5も追記し、用地整理を行いました。</p> <p>また、「38-6」と「38-7」は令和5年10月6日付けで合筆（登記）しており、現在の地番では「38-6」と「38-14の一部」です。</p> |
| 59 | 質問 | <p>質問(2)に関して、本件契約に基づく筆界確認とは、契約締結当時の地番「38-5」、「38-6」、「38-7」の各土地を集約した場合の、その外周部分（外側の私有地との接続部分）も含めてという理解でよいでしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>本件契約に基づく当時の地番「38-5」、「38-6」、「38-7」の外周部分（外側の私有地との接続部分）との筆界確認については、平成28年度に測量を行った明示書を基に再測量を行なった結果、過去の明示書からの変更や境界鉋等の脱着がなかったため、私有地の所有者との筆界の再確認は不要でした。</p> |
| 60 | 質問 | <p>本件契約の対象土地に係る地番に関し、もと日本橋小学校跡地の活用に係る事業者募集（公簿型プロポーザル方式）においては、「対象用地」として、「38-14」という地番が示されています。この点、本件契約に基づく「成果品」としてご提出頂いた「報告書」中の公図等を参照しましても、「38-13」という地番までは確認できますが、「38-14」は確認できません。この地番</p> |

| | | |
|----|----|---|
| | | 「38-14」の土地の位置、及び成り立ちについてお教えてください。 |
| | 回答 | 地番「38-14」は、令和6年度に実施した不動産登記測量業務委託において「38-5」を分筆した際の地番です。 また、「38-14」の登記は、学校敷地拡張に伴い隣接する公園敷地を取り込んでいた敷地であり、令和6年度に管理替えを行う作業の一つでした。 |
| 3 | 質問 | 上記で触れました「38-6」と「38-7」の合筆の理由についてお教えてください。 |
| | 回答 | 今後の用地管理に伴う複数筆の整理のため合筆しております。 |
| 4 | 質問 | 事実証明資料（追加5）及び提出頂いた公図、登記簿等によれば、「38-5」はその大半が「日本橋公園」であって、登記簿上も「公園用地」とされており、大阪市建設局の所管となっております。一方で、現状、「38-5」の一部（西端）にもと校舎の建物の一部が立地しているものと思われませんが、その経緯並びに、現状、この状態について建設局との間でどのような管理関係となっているのかについて、お教えてください。（そのことがわかる資料があればご提供ください。） |
| | 回答 | 学校敷地拡張に係る隣接する公園敷地を取り込んでの講堂整備について、建設局へ当局との間で使用承認申請を行い、承認を得ています。 |
| 5 | 質問 | 上記の「38-5」の管理に係る貴局と建設局との関係性を踏まえた上で、建設局所管の土地も含めた土地の登記測量を、貴局が一括して業務委託を行うことにつき、建設局との間でどのような調整をされているのでしょうか。その詳細な経過をお教えてください（調整の経過が分かる資料があればご提供ください。）。 |
| | 回答 | もと日本橋小学校の用地整理に関して隣接する建設局所管の公園用地との境界の確認及び公園敷地を取り込んでいる面積の測量等が必要であることから、令和5年7月31日に建設局へ土地地積更正登記等委任の同意を依頼し、同8月7日に建設局から同意を得た後、当局が一括して業務委託を行いました。 |
| 61 | 質問 | 質問(5)に関して、「令和5年7月31日に建設局へ土地地積更正登記等委任の同意を依頼し、同8月7日に建設局から同意を得た後、当局が一括して業務委託を行いました。」とご回答いただきました。 しかしながら、本件契約の締結日は令和5年6月5日となっていることから、建設局からの同意を得る前に契約の締結が先行されたかのように見受けられます。この点、後から建設局に本件契約の締結について「追認」をいただいたというような流れになるのでしょうか。改めて、本件契約の締結と建設局との協議の関係につき、時系列に沿ってお教えてください。 |
| | 回答 | 建設局から追認をいただいたものではありません。 本業務を行うに際し、契約締結前から建設局用地も一括して測量を行うことについて建設局と打合せを行っていました。 本契約締結後、当局所管用地の測量作業を行った後、建設局所管用地の測量を行う流れであったため、契約直後ではなく、建設局の所管用地の測量を行う直前の令和5年7月31日付け建設局へ同意依頼をしております。 |
| 6 | 質問 | ご提出いただいた資料によれば、本件契約締結時において、貴局では、「38-5」の一部（もと校舎が存在している部分）を建設局の所管から貴局の所管とし、代替として、現在の「38-6」の |

| | | |
|----|----|--|
| | | <p>一部（もと運動場部分の一部）を貴局の所管から建設局の所管へと移管することを想定されていたことが伺えますが、これは事実でしょうか。</p> <p>また、本件契約は締結当時、上記の管理換えも想定した契約相手方の選定、業務内容並びに契約金額の設定になっていたのでしょうか。なっていた場合、そのことが読み取れる仕様書上の記載はどの部分でしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>事実です。廃校後、もと日本橋小学校については、売却に向けて検討してきましたが、財産運用委員会で浪速区において災害時避難所等の確保が課題となっていること、また、地域住民においても、既存建物はいずれも昭和63年以降に建設された耐震基準を満たす建物であり、耐用年数を考慮しても引き続き活用が期待できることから、取壊しをすることなく、地域防災拠点及び地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点として活用していくことが望ましいとの意見が多かったため、講堂等を取り込んでいるR5年度公図の「38-5」の面積分を建設局から当局所管とし、「38-6」の面積分を当局所管から建設局所管として移管することとなりました。</p> <p>仕様書第9条に記載されています。</p> |
| | 質問 | <p>本件契約において、上記のとおり「38-6」の一部と「38-5」の一部について、建設局との管理換えを行うことを想定した業務（管理換えに必要な登記や測量やその他業務）は達成したのでしょうか。されたのであれば、そのことが分かる資料をご提供ください</p> |
| 7 | 回答 | <p>用地整理には隣接する地番との境界確認、境界線の復元や建設局所管地を取り込んでいる土地面積分を学校用地から建設局に移管するための図面作成に時間を要したこともあり、令和5年度内では業務は達成できていません。</p> <p>なお、令和6年度の契約では達成していますが、令和5年度の契約では達成していないため、令和5年度の文書としての資料提供はありません。</p> |
| 65 | 質問 | <p>質問(7)に関して、「令和6年度の契約では達成しています」とのことですが、「令和6年度の契約」とは、誰との間で、いつ締結した、こういった内容の契約なのかをお教えてください。また、「令和6年度の契約」について、その「契約書」、「仕様書」、「特記仕様書」をご提供ください。</p> |
| | 回答 | <p>公嘱協会と令和6年4月8日に契約を締結しており、業務内容は、別紙仕様書のとおりです。</p> |
| 8 | 質問 | <p>本件契約に係る事業の実施理由として、貴局より提示頂いた関係書類（契約の実施起案文の「6 実施理由」など）によれば、「区役所に管理換え」ということへの言及もみられます。</p> <p>現在、「38-5」は建設局、「38-6」は貴局の所管と思われませんが、区役所への管理換えはどのように進められる計画なのでしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>現在、当局が所管していた「38-6」については、建設局へ管理替えしており、建設局にて公園整備を行うとのこと。もと日本橋小学校用地については、当局から区役所へ管理替えし、区役所にて民間へ貸付けする計画です。</p> |
| 9 | 質問 | <p>本件契約は、建設局との調整後、貴局から区役所への管理換えも想定した上での、契約相手方の選定、業務内容並びに契約金額の設定になっていたのでしょうか。なっていた場合、そのことが読み取れる仕様書上の記載はどの部分でしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>本件契約は、取り込んでいる建設局用地の返還や区役所への管理替えを想定した測量業務委託です。そのため、お見込みのとおり、契約相手方や業務内容、契約金額の設定もこれを想定し設</p> |

| | | |
|----|----|---|
| | | <p>定しています。</p> <p>仕様書上には記載はなく、都度、契約相手方へ当局職員が口頭で指示を行い業務を遂行していただきました。</p> |
| 62 | 質問 | <p>質問(6)、(9)に関し、質問(9)では、「本件契約は、取り込んでいる建設局用地の返還や区役所への管理替えを想定した測量業務委託です。そのため、お見込みのとおり、契約相手方や業務内容、契約金額の設定もこれを想定し設定しています」とご回答をいただきました。一方で、この点に関し、質問(6)では「仕様書第9条に記載されています。」と回答されていますが、質問(9)では「仕様書上に記載はなく」と回答されています。</p> <p>これは、本件契約は当初より建設局や区役所との管理替えを想定した業務内容並びに契約金額の設定になっているものの、建設局との管理替えについては仕様書第9条に記載されており、区役所との管理替えについては仕様書に記載されていない、という趣旨なのでしょう。改めて、管理替えに係る業務内容が仕様書に記載されているのか、いないのかをお教えてください。</p> <p>仮に、仕様書に記載されているとのことであれば、仕様書上のどの規定のどの文言から、その内容をよみとることができるのか、具体的にお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>建設局や区役所との管理替えの手続きについては本市で行う業務のため、管理替えの業務委託は行っておらず仕様書には記載しておりません。</p> <p>建設局や区役所との管理替えの手続きについて必要となる資料等の作成にかかる測量業務は、仕様書第9条三・四に該当すると認識しています。</p> <p>本件契約は途中で管理替えが決定したのではなく、当初より建設局と区役所への管理替えを想定した業務内容並びに契約金額の設定となっています。</p> |
| 63 | 質問 | <p>質問(9)に関して、管理替えを想定した業務について、「仕様書上には記載はなく、都度、契約相手方へ当局職員が口頭で指示を行い業務を遂行していただきました。」とご回答いただきました。</p> <p>契約締結の当初から、管理替えを想定されていたのならば、何故、仕様書等に予めその業務内容を具体的に明記されなかったのでしょうか。また、仮に、仕様書等には予め明記されていなかったとしても、本件契約に係る契約書では、書面主義(第3条)が謳われています。にもかかわらず、文書による指示ではなく、口頭の指示に留められたのは何故でしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>質問項目(9)の回答のうち、「仕様書上には記載はなく、都度、契約相手方へ当局職員が口頭で指示を行い業務を遂行していただきました。」と認識を誤って回答いたしました。</p> <p>仕様書には管理替えの文言記載はありませんが、管理替えに必要な土地所在図等の作成業務は仕様書に記載しています。</p> <p>一部、書面やメール等で指示をしていましたが、業務が錯綜し繁忙の中、一部業務は当局から口頭で指示等を行った後、書面で残すことを失念していました。</p> |
| 92 | 質問 | <p>質問(62)の回答では「建設局や区役所との管理替えの手続きについて必要となる資料等の作成にかかる測量業務は、仕様書第9条三・四に該当すると認識しています。本件契約は途中で管理替えが決定したのではなく、当初より建設局と区役所への管理替えを想定した業務内容並びに契約金額の設定となっています。」また質問(63)の回答では「一部、書面やメール等で指示をしていましたが、業務が錯綜し繁忙の中、一部業務は当局から口頭で指示等を行った後、書面で残すことを失念していました。」とあります。</p> |

| | | |
|---------------|----|---|
| | | <p>仕様書のみでは、本契約の業務内容について、その全容が非常にわかりづらいと感じておりますが、本契約の仕様書上での記載で足りるとお考えでしょうか。また、契約締結後の協議や指示について、契約書第3条において書面によることが定められていますが、適切に実施できていたとお考えでしょうか。現在の貴局の認識を教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>本件契約の業務内容については、仕様書第9条に記載しているものの、その記載内容は十分ではありませんでした。</p> <p>契約締結後の協議や指示については、書面やメール等での指示を基本としていましたが、一部業務においては口頭で指示を行った後、書面に記載し、相手方に交付することを失念しており、適切に実施できていなかったと考えております。</p> <p>今後、仕様書により詳細に業務内容が記載できないか、同様の業務委託を行っている他部局の仕様書等も参考に見直しを進めるとともに、指示や協議等の書面主義について徹底してまいります。</p> |
| 10 | 質問 | <p>本件契約において、貴局から区役所への管理換えを行うことを想定した業務（管理換えに必要な登記や測量やその他業務）は達成されたのでしょうか。</p> <p>されたのであれば、そのことが分かる資料をご提供ください</p> |
| | 回答 | <p>達成しておらず、不足業務分は次年度に行うこととなりました。</p> <p>なお、令和5年度の契約では達成していないため、令和5年度の文書としての資料提供はありません。</p> |
| 11 | 質問 | <p>本件仕様書以外で、契約書第1条に定める「設計図書」はありますか。</p> <p>また、本件仕様書第9条に（本業務の内容）が示されていますが、詳細な業務内容について書面により受注者に示したもの（指示書や協議書など）はありますか。ある場合は、それらをご提供ください。</p> |
| | 回答 | <p>「設計図書」はありませんが、打合せにおいて、当該地を含む地図を用いて説明しています。</p> <p>なお、令和5年6月27日に業務の打合せを行っており、議事要旨は作成しております。</p> |
| 66 | 質問 | <p>質問(11)に関して、ご提出いただいた、令和5年6月27日の打ち合わせの議事要旨を確認しましたが、同要旨に記載の業務内容については、受託先に書面で指示されているものでしょうか。</p> <p>また、「地図を用いて説明」とご回答いただきましたが、想定されている管理替えの内容が分かるような地図を、打合せの時に渡しているのでしょうか。</p> <p>改めての確認ですが、契約書第3条に定める指示等について、相手方に交付した書面があれば、全てご提出をお願いします。</p> |
| | 回答 | <p>業務内容の打合せは、マップナビ大阪の地図を用いて口頭で業務内容を伝え、打合せ後、指示書（質問項目11の資料として提供済）を作成しております。また、管理替え等に係る図面作成の指示は、関係局との確認も必要であることから、都度、指示をしております。</p> <p>契約書第3条に定める指示等について、一部書面（メール含む）で行っております。</p> |
| 12 ・ 91 | 質問 | <p>本件契約に基づく業務（以下「本件業務」といいます。）について、その内訳等によれば、同業務は大きく「調査業務」、「測量業務」、「申請業務」、「書類の作成」、「関連業務」、「地図訂正業務」に分類されております。</p> <p>これらの各業務それぞれの大きな概要と、相互の関係性及び本件仕様書に記載の業務内容（本件仕様書以外の書面によるものも含まれます。）に関する条項のいずれに該当するののかについて</p> |

| | | |
|----|--------|--|
| | | <p>てお教えてください。</p> |
| | 回 答 | <p>次のとおり回答します。</p> <p>仕様書第10条 「調査業務」：法務局等の公的機関その他の者が保管する公簿類、地図類、図面類等の調査、照合及び分析整理、調書の作成をいう。</p> <p>仕様書第13条 「測量業務」：面積測量、境界点測設、境界標埋設、引照点測量をいう。</p> <p>仕様書第14条 「申請手続業務」：法務局への登記申請手続をいう。</p> <p>仕様書第15条 「書類の作成」：不動産調書報告書（土地）作成、明示図面等作成、土地所在図、地積測量図の作成、文案を要するものを行う作業をいう。</p> <p>仕様書第16条 「関連業務」：現況測量、その他作業をいう。</p> <p>仕様書第18条 「地図訂正業務」：調査の結果、地図訂正のための測量が新たに必要となった業務をいう。</p> |
| | 質 問 | <p>上記に関連して、同内訳によれば、各業務のうち、「調査業務」、「測量業務」、「関連業務」では、それぞれの中に「測量」の作業が含まれています。</p> <p>「調査業務」としての測量、「測量業務」としての測量、「関連業務」としての測量には、何か違いがあるのでしょうか。違いがあるのであれば、その違いをお教えてください。</p> |
| 13 | 回 答 | <p>「調査業務」としての測量とは、多角測量及び復元測量があり、作業の骨格となる測量です。</p> <p>「測量業務」としての測量とは、面積測量及び境界標の設置があり、面積を求めるための測量です。</p> <p>「関連業務」としての測量とは、現況測量があり、境界を確定するために必要な地物等を測定して図面を作成する測量です。</p> |
| 14 | 質 問 | <p>本件仕様書上、「多角測量」については定義が規定されていますが、「現況測量」についての定義が見当たらないと思われます。本件契約における「現況測量」の定義をお教えてください。</p> |
| | 回 答 | <p>本件契約における「現況測量」の定義は、「境界を確定するために必要な地物等を測定して図面を作成する測量」です。</p> |
| 67 | 質 問 | <p>質問(14)に関して、現況測量の定義について、「境界を確定するために必要な地物等を測定して図面を作成する測量」であると回答いただきました。</p> <p>当該業務で作成された図面は、ご提出いただいた「報告書」の中のどれに該当するのかをお教えてください。</p> |
| | 回 答 | <p>境界確定図が該当します。</p> |
| 15 | 質 問 | <p>上記に関連して、本件仕様書第11条第3項第1号では、「『多角測量』は…多角点からの細部現況測量を含むものとする。」と規定されています。この規定の趣旨をお教えてください。</p> <p>この規定を以て、本件契約では、「現況測量」は「多角測量」に含まれるという解釈になるのでしょうか。</p> |

| | | |
|----|----|---|
| | 回答 | <p>ご指摘の本件仕様書第11条第3項第1号の趣旨としてはそもそも現況測量は多角測量に含まれる測量ではないが、多角点からの細部現況測量（現況測量図を作成しない現況点測量）を含むというものです。</p> <p>本件契約の多角点からの細部現況測量以外の現況測量は多角測量に含まれる測量ではありません。</p> |
| 16 | 質問 | <p>本件仕様書第11条第3項第3号には、「画地調整」の定義が規定されています。一方で事実証明資料上の本件契約に係る内訳では、「調査業務」として「画地調整（復元型）」が計上されています。この「画地調整（復元型）」とは、どのような作業でしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>「画地調整（復元型）」とは、数筆の土地の位置の特定または筆界点の復元をする場合に、基礎測量で得た既設境界標識、境界周辺の構築物、地形等の筆界確定要素となるデータと、地図類及び資料調査で収集した既存資料とを照合・点検し、面積、辺長の調整計算を行い、周辺土地との均衡調整を図り、筆界点を確定するための作業です。</p> |
| 17 | 質問 | <p>本件仕様書第13条には、「『面積測量』とは、本業務において…の面積測量を行う作業をいう。」と規定されており、『面積測量』自体の定義は明確にされていないように思われます。そもそも「面積測量」とはどのような測量を意味しているのでしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>「面積測量」とは、測量原図を作成するために、器械で測定した情報や計算などをもとに境界点座標を求め、測量図等を作成する測量です。</p> |
| 68 | 質問 | <p>質問(17)に関して、面積測量の定義について、「測量原図を作成するために、器械で測定した情報や計算などをもとに境界点座標を求め、測量図等を作成する測量」であると回答いただきました。</p> <p>当該業務で作成された測量図等は、ご提出いただいた「報告書」の中のどれに該当するのかをお教えください。</p> |
| | 回答 | <p>境界確定図及び地積測量図が該当します。</p> |
| 93 | 質問 | <p>成果品の特定について、本件契約では非常にわかりづらいと感じております。特に、仕様書第24条第6号「その他監督職員が指示した書面等」及び同条台7号「業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品については、別途監督職員が指示を行う」という点について、「指示」は上記と同様書面で行うことが定められていますが、貴局としてどのように成果品の特定の指示を行ったのか、またその指示の手法は適切であったのでしょうか。現在の貴局の認識を教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>成果品の特定の指示については、書面、メール、口頭で行ってまいりました。このうち、口頭で行った指示について、後に書面に記載し、相手方に交付しておらず適切ではなかったと考えております。</p> <p>今後は、成果品に疑義が生じることがないように、他部局の事例も参考に、指示や協議等は書面により行うことを徹底してまいります。</p> |
| 21 | 質問 | <p>本件仕様書第7条（基本的処理方針）には、「測量法（昭和24年法律第188号、大阪市公共測量作業規程、大阪市3・4級公共基準点測量作業要綱、その他関係法令、規定、規則等に準拠するものとする」と規定されています。</p> <p>本件契約において、「準拠」とはどのような意味であるのかをお教えください。また、この文</p> |

| | | |
|----|----|---|
| | | <p>言を仕様書に記載した理由、意図についてもお教えてください。</p> <p>基本的処理の方針を示しており、測量法の規定が適用されることを示しているものではありません。</p> <p>この点、大監第39号令和4年12月23日において以下のとおり示されているところであり、所属として異論はありません。</p> <p>第3 監査の結果 4 判断</p> <p>(1) 測量法の適用について</p> <p>測量法は、測量に関する一般法であり、特別法の定めがある場合はそちらが優先することを定めているところ、土地家屋調査士法第3条第1項は その 特別法の定めであると認められる。したがって、不動産の表示に関する登記について必要な土地に関する測量については、土地家屋調査士法の適用があり、その限りで測量法の規定の適用はない。</p> <p>(略)</p> <p>よって、本件契約による測量業務が、国土交通大臣の定める作業規程の準則に違反するとの指摘は、その適用の前提を欠き、当たらないと考える。</p> |
| 22 | 質問 | <p>本件契約は特名随意契約により公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「大阪公嘱協会」といいます。）と契約しておられます。</p> <p>本件業務について、土地家屋調査士に委託ができると判断された理由をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>当局として本業務は土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにし、登記の申請手続きを行う業務であることから、土地家屋調査士法第3条第1項（他の項も該当するなら追記）に該当するため、土地家屋調査士の行う業務であると認識しています。</p> <p>そのため、土地家屋調査士に委託を行いました。</p> |
| 23 | 質問 | <p>本件契約は個々の土地家屋調査士ではなく、大阪公嘱協会との間で締結されています。本件契約の随意契約理由書には、随意契約理由として、「学校用地等の嘱託登記業務は、学校用地等が広範囲に及ぶことから関係する地権者が多く、履行にあたっては、調査、測量、境界確定、図面作成、登記申請等に必要となる高度で専門的な知識はもとより、その他の沿革調査により得られた情報などから公平な判断が必要となる。」と記載されています。</p> <p>上記は、あくまで一般論としての「学校用地等」に係る特性を述べられているように解されます。本件土地についてもこの特性があてはまると考えられた理由をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>本件調査地については、学校用地だけでなく、公園の土地を取り込んでおり、公園と学校の土地との間に新たな筆界を設ける必要があることなど、高度で専門的な知識が必要であることが見込まれたこと、またその想定される作業量が一調査士だけでは困難であると想定されたため、土地家屋調査士法第63条のとおり、「その専門的能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的」に設立され、同法第64条のとおり官公署の依頼を受けて第3条第1項第1号に掲げる事務を行うことができる、大阪府内唯一の公益社団法人である大阪公嘱協会に委託しました。</p> |
| 24 | 質問 | <p>上記に関連して、本件契約の随意契約理由書記載の随意契約理由では、学校用地等の嘱託登記業務の特性として「高度で専門的な知識」と「公平な判断」の必要性を挙げておられます。</p> <p>では、何故、上記2つの特性に対し、迅速かつ確実に対応できる唯一の委託先が、大阪公嘱協</p> |

| | | |
|----|----|---|
| | | <p>会であると判断されたのでしょうか。その判断の理由をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>公嘱協会は、土地家屋調査士法第63条のとおり、「その専門的能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的」に設立された団体であると明記されているため、「高度で専門的な知識」と「公平な判断」が必要である本件契約に対し、大阪公嘱協会が迅速かつ確実に対応できる唯一の委託先であると判断しました。</p> |
| | 質問 | <p>質問(23)に関して、「本件調査地については、学校用地だけでなく、公園の土地を取り込んでおり、公園と学校の土地との間に新たな筆界を設ける必要があることなど、高度で専門的な知識が必要であることが見込まれたこと、またその想定される作業量が一調査士だけでは困難であると想定された」とご回答いただきました。</p> <p>この点、「一調査士だけでは困難」ということであるならば、公嘱協会でなくとも、例えば、複数の土地家屋調査士を抱える土地家屋調査士法人であれば、本件業務を担えるということになるのではないのでしょうか。「一調査士だけでは困難」という事情が、公嘱協会との随意契約の理由となる根拠をお教えてください。</p> |
| 72 | 回答 | <p>(24) で回答（公嘱協会は、土地家屋調査士法第63条のとおり、「その専門的能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的」に設立された団体であると明記されているため、「高度で専門的な知識」と「公平な判断」が必要である本件契約に対し、大阪公嘱協会が迅速かつ確実に対応できる唯一の委託先であると判断しました。）しているとおり、唯一の公益社団法人であることから、公嘱協会が本業務を行うことができる唯一の公益社団法人であると認識しています。</p> <p>一方で他者が履行できる余地が生じている可能性もあるため、そのことも念頭において契約事務審査会で審議・検討しております。</p> |
| | 質問 | <p>質問(25)に関して「本件契約において、『特殊の技術、手法又は機械器具』とは、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門的知識や技能です。その対応が可能である者は土地家屋調査士免許を持つ者と考えています。」とご回答いただきました。</p> <p>この点、「土地家屋調査士免許を持つ者」とは、公嘱協会に限られず、個々の土地家屋調査士法人は勿論、個々の土地家屋調査士も当てはまるように思われます。公嘱協会との随意契約理由を「G3」と判断された根拠について、改めてお教えてください。</p> |
| 73 | 回答 | <p>土地家屋調査士免許を持つ者とは、公嘱協会に限られず、個々の土地家屋調査士法人は勿論、個々の土地家屋調査士も当てはまります。本件に関しては、土地家屋調査士が行う不動産登記業務においては、一般的に100坪から200坪程度の面積が多い中、本件業務は、約2,860坪と広大な面積の土地を対象としており、公嘱協会の設立趣旨である個人の土地家屋調査士による単独での受託に向かない、大量事件に該当すると考えています。</p> <p>また、官公庁の委託する測量は広大な面積の土地が多く、境界確認が多くなり、測量技術の難易度が上がるが、公嘱協会は、多くの官公庁の不動産表示に関する登記に必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続き等の業務を受託し、確実に履行した実績を有していることから、公嘱協会のみが履行できる唯一の法人と考えています。</p> <p>一方で他者が履行できる余地が生じている可能性もあるため、そのことも念頭において契約事</p> |

| | | |
|----|----|--|
| | | 務審査会で審議・検討しております。 |
| 26 | 質問 | 本件契約に関する契約事務審査会にかかる資料、会議録等をご提供ください。 |
| | 回答 | <p>本件契約については、平成31年度に不動産登記測量業務委託を審議しており、令和2・3年度以降は別添資料のように、毎年定例的に同一の契約相手方もしくは手法で契約しているものは包括審議したものとみなしていました。</p> <p>令和4年度以降は包括審議事項とする案件を具体的にリスト化し、そのリストで審議したものについては審議したものとしてみなして、契約を行っています。</p> |
| 74 | 質問 | <p>令和7年3月7日付け大監第53号による住民監査請求の結果通知においては、貴局での随意契約に係る契約手法や、契約事務審査会での審査の在り方について意見を付したところです。</p> <p>上記意見を受け、その後、取り組まれたことがあれば、お教えください。</p> |
| | 回答 | <p>随意契約に係る契約手法については、原則競争入札であるため、個々の業務委託内容に応じた契約方式を検討しますが、案件内容によっては、随意契約が必要である場合には、その根拠となる資料を添付する等、客観的に説明出来るよう、その理由も過不足なく「随意契約理由書」に記載出来ているが確認するよう留意しております。</p> <p>契約事務審査会で随意契約について審議する際には、個々の契約内容やその他当該契約に関わる具体的な事情を踏まえ審議を行うことに留意しております。特に当該案件につきましては、過去に特名随意契約を行った実績がある案件を発注する場合であっても、その後新たに他者が履行できる余地が生じている可能性もあるため、そのことも念頭において審議・検討しております。</p> |
| 75 | 質問 | <p>質問(27)に関して、「契約第36条(検査及び引渡し)に基づき、契約履行期間中の最終的な成果物を確認し、当該年度に達成された業務量に相当するよう契約内容を変更しました。」とご回答いただきました。</p> <p>しかしながら、契約書第36条は、あくまで業務完了時の検査に関する規定であり、契約の変更に係る規定ではないと思われまます。この点、業務委託契約の変更事務について定めた契約管財局作成の「業務委託契約における契約変更ガイドライン(平成28年11月)」9頁には、以下のとおり記載されています。</p> <p>「『契約内容の変更』を選択した場合、設計図書(仕様書)に記載している業務内容を変更し、必要に応じて、業務委託料や履行期間を変更することになります。業務委託契約書では、設計図書(仕様書)の変更を行う条文として、第24条の「条件変更等」又は第25条の「設計図書(※)等の変更」の規定があり、この条文に基づいて設計図書(仕様書)を変更することになります。」</p> <p>今回の令和6年3月29日付け契約変更は、契約書第24条、又は第25条のいずれの規定に基づくものでしょうか。その根拠とともに教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>本件契約変更は、契約書第25条「必要があると認めるときは、設計図書又は業務に関する指示(省略)の変更内容を受注者に通知して、設計図書等を変更することができる。」という規定に基づいて行いました。</p> <p>公園との境界確認にかかる業務量が増加したため、契約変更に至ったものです。</p> |
| 28 | 質問 | 契約変更に至る経過の詳細を時系列でご教示ください。その際の業者のやり取りは書面で行われているのでしょうか。書面がある場合はその書面をご提供ください。また書面がない、口頭で |

| | | |
|--------------------------|----|---|
| | | <p>行った場合はその旨をご教示ください。</p> <p>※すでに重複する資料をご提供いただいている場合はその旨をお示しいただく形でもかまいません。(重複してご提出いただく必要はありません。)</p> |
| | 回答 | <p>当該年度の委託業務が想定以上に進捗していることは、当該年度の1月頃から口頭での報告を受けていた。その後、令和6年3月21日頃から、契約変更にかかり、担当部局との調整を経て、令和6年3月29日に契約変更を行いました。</p> |
| 76 | 質問 | <p>質問(28)に関して、「当該年度の委託業務が想定以上に進捗していることは、当該年度の1月頃から口頭での報告を受けていた。」とご回答頂きました。一方で、質問(7)及び(10)においては、本件契約の締結に際して想定されていた管理替えに係る業務は、令和5年度内では達成できず、不足業務は次年度におこなうことになった旨ご回答頂いているところです。</p> <p>結局のところ、本件契約に基づく委託業務は想定より早く完了したのでしょうか。それとも、契約期間内には完了できなかったということなのでしょうか。どちらの理解が正しいのか、根拠とともに教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>本業務の最終的な目標はすべての境界を確定することであり、契約期間内には完了することはできませんでした。</p> <p>(28)で「想定以上に進捗」と回答しましたが、正しくは「想定以上に増加」です。申し訳ございません。</p> |
| 78 | 質問 | <p>質問(28)に関して、「その後、令和6年3月21日頃から、契約変更にかかり、担当部局との調整を経て、令和6年3月29日に契約変更を行いました。」とご回答いただきました。</p> <p>このご回答について、令和6年3月21日より前には、委託代金が大幅に増加することにつき、担当部局との調整をした経過はない、との理解で良いのでしょうか。また、このご回答の部分について、この経過に係るやりとりが、書面でなされているのか、口頭でなされているのかをお教えてください。書面でなされているのであればその書面全てをご提供ください。</p> |
| | 回答 | <p>その認識で誤りはありません。また、その経過については口頭となります。</p> |
| 29 ・ 79 ・ 95 | 質問 | <p>質問(29)及び(79)に関し、当初契約決裁中の「随意契約理由書」の2ページ目に「(教育委員会における契約について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同協会の見積に基づき、調査、立会、測量その他の項目について「一式」の積算で契約している。(別途、各項目の単価表あり。) ・業務完了後、それぞれの履行実績に基づき総額を確定させ、契約変更を行っている。」 <p>という記載がありますが、これは契約管財局の「業務委託契約における契約変更ガイドライン」とは異なり、確定契約にもかかわらず、当初から契約変更を念頭に置き、業務着手後の履行実績を確認する時に契約変更を行うことを意図したものでしょうか。当初契約の決裁中に上記記載を行った理由をお教えてください。また、実際の取り扱いについて、どのように取り扱うこととされていたのか、改めてお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>質問(29)及び質問(79)の回答については、認識を誤って回答しておりました。</p> <p>当初契約の決裁中にある契約変更の記載については、誤記であり、当該部分は令和6年度契約分から削除しております。</p> <p>本件契約は当初から契約変更を念頭に置き、業務着手後の履行実績を確認する時に契約変更を</p> |

| | | |
|----|----|---|
| | | 行うことを意図したものではありません。 |
| 30 | 質問 | 契約変更理由については「当初の予定より土地境界の変更にかかる現地測量作業の追加や登記・地籍更正にかかる追加の図面作成等が発生したことによる」とありますが、具体的になぜそのような状況が生じたのでしょうか。 |
| | 回答 | 本件土地について、公園を作るために教育委員会事務局と建設局が調整を行い、分筆ラインを決めていく中で、複数の図面を作成する必要が生じ、建設局からの変更依頼も多く、当初の予定より時間も業務量も増えました。 |
| 80 | 質問 | 質問(30)に関して、「公園を作るために教育委員会事務局と建設局が調整を行い、分筆ラインを決めていく中で、複数の図面を作成する必要が生じ、建設局からの変更依頼も多く」と契約変更に至った状況をご回答いただきました。 これらの事情(経過)がわかるような、受託者への業務内容の指示を示した書面はないのでしょうか。あるのであれば、当該書面の全てをご提供ください。 |
| | 回答 | 受託者へは業務内容をメールにて指示していますので、当該メールを提供いたします。 |
| 31 | 質問 | 上記に関連して、「…図面作成等」とありますが「等」とは具体的にはどういったことでしょうか。 |
| | 回答 | 追加で作成することになった図面作成のための測量です。 |
| 81 | 質問 | 質問(31)に関して、「追加で作成することになった図面作成のための測量」とご回答いただきました。 これら図面は「成果品」として提出されているのでしょうか。提出されているのであれば、報告書のどれに該当するのかをお教えてください。また、この「追加で作成することになった図面」は、仕様書第24条7号の「業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品」に該当するのでしょうか。該当する場合、「別途監督職員が指示を行う」ことになっていますが、その指示を行った書面をご提供ください。 |
| | 回答 | これら図面は「成果品」として提出されています。質問(43)の提供資料が該当します。この「追加で作成することになった図面」は、仕様書第24条7号の「業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品」に該当します。指示を行った書面については質問(80)の提供資料が該当します。 |
| 94 | 質問 | 質問(69)及び(81)に関し、相手方から提出された成果品について再度確認させていただきます。 相手方から提出された成果品は、「報告書」とであると認識していますが、貴局が令和7年4月1日付け「住民監査請求の收受に伴う関係書類の提示について(依頼)」に対して提出された「報告書」のPDFデータ(全138ページ)及び質問(43)の回答として提出されたPDFデータ(全82個)を併せて「報告書」として提出されたということでしょうか。またこれらはすべて紙資料として提出されたということでしょうか。再度ご説明ください。 |
| | 回答 | 既に提出しております「報告書」のPDFデータは、仕様書では納品を求めているCD-Rに保存されているデータです。「報告書」のPDFデータには、成果品として紙資料で提出されたもの全てではありません。 |

| | |
|--|---|
| | <p>したがって、既に提出しております「報告書」のPDFデータ及び質問（４３）の回答として提出したPDFデータに加え、今回提出する「明細書」及び「作業数量チェックリスト」のPDFデータを合わせたものが、成果品として提出された全てとなります。</p> <p>なお、全ての成果品は紙資料で提出されています。</p> |
|--|---|

イ 請求人の主張について

| No. | 質問及び回答内容 | |
|-----|----------|--|
| 32 | 質問 | <p>本件契約に係る見積金額について、貴局においては、その妥当性を、何を以てどのように確認されたのでしょうか。なお、上記妥当性を確認されるにあたって、根拠や参考とされた基準等がございましたらそれをご提供ください。</p> |
| | 回答 | <p>本業務委託は、想定される業務が大量であること、速やかに土地の管理を行う必要があること等から、公嘱協会に委託を行うことについて疑義はありませんでした。</p> <p>その中で、公嘱協会が提示する各項目の単価表については、国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準を参考としていると聞いており、国基準等の技術職の業務報酬額に相応するものと考えています。</p> |
| 82 | 質問 | <p>質問(32)に関して、「公嘱協会が提示する各項目の単価表については、国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準を参考としていると聞いており、国基準等の技術職の業務報酬額に相応するものと考えています。」とご回答いただきました。</p> <p>ここで、「聞いており」とありますが、貴局においてその裏付け等はされたのでしょうか。また、本件契約における当該項目の妥当性は、どのように確認されたのでしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>裏付け等及び単価の妥当性については、公嘱協会が大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会業務報酬額運用基準（以下、「公嘱協会基準」という。）に基づき、当局に請求されていることの確認及び公嘱協会基準が国土交通省のホームページに掲載されている「設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」（以下、「国土交通省基準」という。）に基づき算定されていることを公嘱協会基準及び国土交通省基準にて当局で確認しております。</p> |
| 33 | 質問 | <p>請求人は、本件契約の委託代金に計上されている「画地調整（復元型）」について、実際に実施されていないと主張されています。</p> <p>計上されている「画地調整（復元型）」は現に実施されているのでしょうか。何故実施する必要があったのか（していないのか）の理由も含めてお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>「画地調整（復元型）」は平成28年度に実施されていますが、経年変化を生じている可能性があるため、本件委託契約において確認のため、画地調整を行いました。</p> |
| 34 | 質問 | <p>上記について、「画地調整（復元型）」が現に実施されているのであれば、実施されていることを、何を以て確認されたのでしょうか。</p> <p>実施されていることを確認された資料も併せてご提供ください。</p> |
| | 回答 | <p>図面で確認しました。</p> |
| 35 | 質問 | <p>請求人は、本件契約の委託代金に計上されている「面積測量」について、実際に実施されていないと主張されています。</p> |

| | | |
|----|----|--|
| | | 計上されている「面積測量」は現に実施されているのでしょうか。 何故実施したのか（していないのか）の理由も含めてお教えてください。 |
| | 回答 | 「面積測量」は（33）と同様に、平成28年度に実施されていますが、経年変化を生じている可能性があるため、本件委託契約において確認のため、面積測量を行いました。 |
| 36 | 質問 | 上記について、「面積測量」が現に実施されているのであれば、実施されていることを、何を以て確認されたのでしょうか。実施されたことを確認された資料も併せてご提供ください。 |
| | 回答 | 図面で確認しました。 |
| 37 | 質問 | 請求人は「…面積測量は外業が主たる作業です。…よって合併により再度、境界確定図を作成したのなら『増減率』の適用を行ってはいけません。」と主張されています。 面積測量の「増減率」の適用の考え方や、本件について具体的に適用した理由をご教えてください（根拠となる規定があればそれも併せてご教えてください。）。 |
| | 回答 | 大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会業務報酬額運用基準で定められている土地の面積測量は、面積区分ごとの基準額に地域区分及び難易度により加算または減産することができる定められている。 本件契約は地域区分が過密市街地及び難易度が器械点6点以上であることから加減率180%を適用しています。 |
| 38 | 質問 | 請求人は、本件契約の委託代金に計上されている「引照点測量」について、実際に実施されていないと主張されています。 計上されている「引照点測量」は現に実施されているのでしょうか。何故実施したのか（していないのか）の理由も含めてお教えてください。 |
| | 回答 | 引照点測量とは、筆界点の支持または亡失した場合の境界標の復元のため、予め近傍の恒久的地物等と筆界の位置関係を明確にするための作業です。 本件土地において、「引照点測量」は平成28年度に実施されていますが、経年変化を生じている可能性があるため、本件委託契約において確認のため、引照点測量を行いました。 |
| 39 | 質問 | 上記について、「引照点測量」が現に実施されているのであれば、実施されていることを、何を以て確認されたのでしょうか。 実施されたことを確認された資料も併せてご提供ください。 |
| | 回答 | 図面で確認しました。 |
| 40 | 質問 | 請求人は、引照点測量に関して、「…40%を加増していますがこれは現場作業に対する加減率の適用ができる、という意味です。引照点測量を行っていないのになぜ加増できますか。」と主張されています。 引照点測量の「加減率」の適用の考え方や、本件について具体的に適用した理由をご教えてください（根拠となる規定があればそれも併せてご教えてください。）。 |
| | 回答 | 大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会業務報酬額運用基準で定められている引照点測量は、地域区分及び難易度により加算または減産することができる定められています。 本件は地域区分が過密市街地及び難易度が普通であることから加減率140%を適用しています。 |
| 42 | 質問 | 請求人は、本件契約の委託代金に計上されている「その他の項目にないもの」について、本件 |

| | |
|----------|---|
| 問 | <p>契約の目的である不動産登記とは関係がないものと主張されています。</p> <p>この、本件契約における「その他の項目にないもの」には具体的にどのような作業・業務が含まれているのでしょうか。</p> <p>何故、そのような作業・業務が必要になったのでしょうか。</p> <p>また、単位が「日」となっていますが、その単位及び単価について、その妥当性は何を以てどのように確認されたのでしょうか。当該妥当性を確認されるにあたって、根拠や参考とされた基準等がございましたら、それをご提供ください。</p> |
| 回答 | <p>「その他の項目にないもの」には、例えば、公園用地と学校との境界確定をする際の図面案等が含まれています。どのように境界を設けるか、図面案を作成いただいた後、その図面案をもとに是非を検討し、最終案に決定していくことになるため、「その他の項目にないもの」として請求された業務は必要なものです。</p> <p>なお、その業務が1日相当分に該当するかということについては、明確な根拠等はありませんが、(43)で提出した資料に記載の作業時間から算出しています。単価については、(32)で回答したとおり、国等の基準を準用していることから、当局として問題ないものと認識しています。</p> |
| 85 質問 | <p>質問(43)に関して、「報告書」において、「その他の項目にないもの」については、目次一覧の添付だけのように見受けられました。その一覧に記載されている文書、資料については、成果品として受け取られている物なのでしょうか。</p> <p>これらの文書、資料を本件契約の「成果品」として考えておられる場合は、これらの文書、資料が報告書に現物として綴られていない理由を、そして、本件契約の「成果品」として考えておられない場合には、その理由をお教えてください。</p> <p>また、実績報告とこれらの資料を併せて、契約書第36条に規定する検査を実施した、ということになるのでしょうか。同条に基づく検査の対象についても、具体的にお教えてください。</p> |
| 85 回答 | <p>「その他項目にないもの」については成果品として受領しており、すでに質問(41)の添付資料として提出しております。</p> <p>また、受領した資料をもって業務を行っていただいたと認識しています。</p> |
| 44 質問 | <p>ご提出いただいた資料の「報告書」の目録を見ると、CD-Rでデジタルデータが納品されているようです。この点、紙資料での納品でなく、CD-Rでの納品とした理由はどういうもののでしょうか。またCD-Rでの納品について決裁上はどのように確認し、公文書として保管されているのでしょうか。</p> |
| 44 回答 | <p>委託結果にかかる成果品については、紙媒体での提供を受けており、公文書として保管しています。CD-Rについては、契約書等で依頼しているものではなく、紙媒体が劣化した場合の予備という考えで、公嘱協会から任意で提供を受けています。</p> |
| 45 質問 | <p>請求人は、貴局が、この「その他の項目にないもの」に係る作業・業務の成果品として公開した資料について、全く同じ図面が多数提示されていること、これは、虚偽のファイルを複数提示することで、公開請求に係る手数料（複写料のことかと思われます。）を過大に請求したものであるとの主張をされています。</p> <p>この点に係る貴局の見解をお教えてください。</p> |
| 45 回答 | <p>分筆ラインを決めていく中で、複数の類似の図面を作成しており、公開請求に係る手数料を過</p> |

| | | |
|----|----|--|
| | 答 | 大に請求したものではないと認識しています。 |
| 46 | 質問 | 請求人は、貴局が、この「その他の項目にないもの」に係る作業・業務の成果品として公開した資料を踏まえ、当該作業・業務について、土地家屋調査士が行える業務ではないと主張されています。この点に係る貴局の見解をお教えてください。土地家屋調査士が行える業務であるとのことであれば、その根拠（土地家屋調査士法上の根拠）をお教えてください。 |
| | 回答 | (43) で提出した資料については、境界確定協議にかかる資料であり、当局として、土地家屋調査士が行う業務であると考えています。どのラインで公園用地と境界を確定するのかといった件について、図面案を確認しながら業務を進める必要があったことから、「その他の項目にないもの」として業務を行ったものであると認識しています。 土地家屋調査士法第3条の規定を根拠と考えています。 |
| 47 | 質問 | 請求人は、本件契約における「現況測量」は、本件契約の目的である不動産登記に必要な業務であり、土地家屋調査士が行うことのできる業務ではないと主張されています。 この点に係る貴局の見解をお教えてください。 |
| | 回答 | 公園を作るために教育委員会事務局と建設局が調整を行い、分筆ラインを決める必要があり、「現況測量」を行いました。「現況測量」は分筆・筆界確定に必要な業務であり、当局としては土地家屋調査士の業務であると認識しています。 |
| 48 | 質問 | 請求人は、本件契約の委託代金として計上されている「調査業務」中の「公簿類」、「地図類」、「図面類」について、これらの公用申請書を大阪市から受託者に交付して使用させており、それは違法である旨の主張をされています。 まず、請求人が指摘する「内訳」上の「公簿類」、「地図類」、「図面類」として計上されている費用は、具体的にいかなる作業に要した費用を示しているのでしょうか。 |
| | 回答 | 「公簿類」とは土地登記簿閲覧調書を、「地図類」とは公図を、「図面類」とは地積測量図の確認にかかるものです。 これら業務に要した費用を計上しています。 |
| 49 | 質問 | 貴局は、上記「公簿類」、「地図類」、「図面類」の取得に関して、それらの「公用申請書」を受託者（大阪公嘱協会）に渡したというのは事実でしょうか。 渡したということが事実なのであれば、その理由・目的をお教えてください。 また、請求人は、「公用申請書」を地方公共団体職員でない者に渡すことは、登記手数料令第18条等に違反する旨主張されています。渡したということが事実なのであれば、その行為は関係法令に照らして問題はないとお考えでしょうか。その根拠とともに教えてください。 |
| | 回答 | 「公用申請書」を受託者（大阪公嘱協会）に渡したというのは事実ではありません。 本市の業務で必要であることから、本市職員が公用で「公簿類」、「地図類」、「図面類」を取得し、その業務を本市職員に代わり行う受託者に手交したものです。 仮に手交しなかった場合、取得費用を請求されることになることから、このようにしております。なお、「調査業務」中の「公簿類」、「地図類」、「図面類」について請求されている金額は、その名のおり調査費用であり、取得費用を含んでいるものではありません。 また、上述と重なるところもありますが、登記手数料令第18条には「国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には手数料（省略）を納めることを要しない。」とあり、手交した公用取得したものについては、本市の業務遂行に必要であったことは明らかであり、法の主旨から |

| | | |
|----|----|--|
| | | も問題ないものと考えています。 |
| 87 | 質問 | <p>質問(49)に関し、「『公用申請書』を受託者（大阪公嘱協会）に渡したというのは事実ではありません。本市の業務で必要であることから、本市職員が公用で『公簿類』、『地図類』、『図面類』を取得し、その業務を本市職員に代わり行う受託者に手交したものです。」とご回答いただきました。</p> <p>上記ご回答の趣旨としては、公簿類、地図類等は本市職員が「公用申請書」を用いて直接取得し、これにより取得した公簿類、地図類等を受託者に渡した上で、公簿類、地図類等に記載された内容の確認、検討等を受託者に行わせた、ということによいのでしょうか。</p> |
| | 回答 | ご認識のとおりです。 |
| 88 | 質問 | <p>質問(49)に関し、「なお、『調査業務』中の『公簿類』、『地図類』、『図面類』について請求されている金額は、その名のとおり調査費用であり、取得費用を含んでいるものではありません。」とご回答いただきました。</p> <p>その「調査費用」とは、誰のいかなる作業・業務に対する費用にあたるのでしょうか。具体的にお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>調査費用は、土地家屋調査士が行う</p> <p>公簿類に係る調査事項の分析整理、調書作成及び点検</p> <p>地図類の整理、分析</p> <p>図面類の整理、分析</p> <p>となります。</p> |
| 50 | 質問 | 「公用申請書」を用いて受託者（大阪公嘱協会）が無料で手続きを行うことができた場合、支払った委託代金に当該手続きに係る手数料に相当する金額が含まれていないでしょうか。 |
| | 回答 | (49) で回答したとおり、取得にかかる費用は「調査業務」には含まれておらず、当局としては本市が支払った金額に公嘱協会が支払ってもいない請求代が含まれていることはないと認識しています。 |
| 51 | 質問 | <p>上記に関連して、請求人は、貴局の説明が、令和4年8月19日付「不存在による非公開決定通知書」での説明と、大監第39号による監査結果の中で示された聞き取り調査の中での説明が相反していると主張されています。</p> <p>この点に係る貴局の見解をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>令和4年8月19日付け大市教委第1547号において、不存在として回答した請求とその理由は以下のとおりです。</p> <p>【請求】</p> <p>4) 「外8校」「外9校」業務委託において測量業務特記仕様書2、資料調査2-4下段に規定されています「登記記録・戸籍調査等には公用請求を活用すること」ですが法務局調査で使用されました公用申請は受託者に何通渡して何通使用して何通返却があったかわかる資料。</p> <p>【不存在理由】</p> <p>上記請求4)に係る公文書は、公用請求は本市職員が直接行うものであるため、公用申請書は受注者へ渡しておらず、そもそも作成又は取得しておらず、実際に存在しないため。</p> <p>大監39号での聞き取り調査の説明とは「2監査対象所属に対する調査(28)」だと思われま</p> |

| | | |
|----|----|--|
| | | <p>す。</p> <p>その内容として「申請書への押印は本市が行うものの、申請書作成や申請手続も含め、その余の作業は基本的に土地家屋調査士による対応を依頼しているため、点検・整理分析だけを行っているものではない。」と当時回答していますが、この申述は誤りでした。</p> <p>正しくは(49)で回答したとおり、公用請求を本市職員が行い、取得したものを公囑協会へ提供しております。</p> |
| 52 | 質問 | <p>請求人は、本件契約の委託代金として計上されている「調査業務」中の「多角測量(4級)」について、同測量が、大阪市公共測量作業規程に違反しており、同じ規定が土地家屋調査士が行う測量を対象とする登記基準点測量作業マニュアルにもあることから、同マニュアルにも違反していると主張されています。</p> <p>この点について、さらに、請求人は、「既知点と既知点を結んだ線の50度以内の内側に設置しなければならない」との規定に違反すること、「多角測量(4級)」において出発点と到着点につき、共に4級を使用していることは違反である旨を具体的に主張されています。</p> <p>この点に関する貴局のご見解をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>請求人は公共測量作業規程に則った主張をされていますが、公共測量作業規程は公共測量における基準点設置の規程です。</p> <p>一方、本件契約は不動産登記測量業務委託であり、当局としては公共測量における基準点設置に係る業務委託ではないと認識しています。</p> |
| 53 | 質問 | <p>上記に関連して、請求人は、「補助基準点」の設置に関し、大阪市公共測量作業規程に違反する旨や、二重計上となっている旨を主張されています。この「補助基準点」とはいかなるものでしょうか。また、上記主張に関する貴局のご見解をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>本件契約の「補助基準点」とは教育委員会事務局と建設局の土地を分筆するために必要な地積測量図を作成する際に使用する登記基準点です。</p> <p>既設の基準点から境界点を直接測量できない場合に設置する仮の点です。</p> <p>請求人は公共測量作業規程に則った主張をされていますが、公共測量作業規程は公共測量における基準点設置の規程です。</p> <p>一方、本件契約は不動産登記測量業務委託であり、当局としては公共測量における基準点設置に係る業務委託ではないと認識しています。</p> |
| 54 | 質問 | <p>上記に関連して、請求人は、本件契約に関して、①「機械器具検定書等」が提出されていない、②「点検測量」及び「点検計算」が実施されていない、③精度確認が一切行われていない、④「基準点使用報告書」が作成、提出されていない、等と主張されています。</p> <p>これらは契約において業務としての履行を義務付けているものでしょうか。また、この請求人の主張に関する貴局のご見解をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>①については、「トータルステーション検定証明書」を納品されています。②③④については、土地家屋調査士が行う不動産登記測量業務委託では義務付けていません。</p> <p>請求人は公共測量作業規程に則った主張をされていますが、公共測量作業規程は公共測量における基準点設置の規程です。</p> <p>一方、本件契約は不動産登記測量業務委託であり、当局としては公共測量における基準点設置に係る業務委託ではないと認識しています。</p> |

| | | |
|----|----|--|
| 89 | 質問 | <p>質問(52)、(53)、(54)、(57)に関し、「請求人は公共測量作業規程に則った主張をされていますが、公共測量作業規程は公共測量における基準点設置の規程です。一方、本件契約は不動産登記測量業務委託であり、当局としては公共測量における基準点設置に係る業務委託ではないと認識しています。」とご回答いただきました。</p> <p>この点、請求人は「調査士が行う登記基準点測量作業マニュアルにもまったく同じことが規定されています」といった主張もされているところです。</p> <p>この請求人の主張される「登記基準点測量作業マニュアル」との整合性についてはいかがでしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>「登記基準点測量作業マニュアル」には、公共測量作業規定とほぼ同じことが記載されていますが、地積測量図等の作成に基本三角点等に基づいて測量された成果である公共基準点座標値を記載すると定められているため、この登記基準点作業マニュアルは公共基準点を用いた測量についてその作業方法等の参考とするためのものであり、規定されているものではないと考えます。</p> <p>質問(89)の回答について、回答を補足いたします。</p> <p>登記基準点測量マニュアルは、土地家屋調査士業務取扱要領第27条に定める登記基準点測量について、標準的な作業方法を定め、必要な精度を確保することを目的として日本土地家屋調査士会連合会が作成し、参照することとなっています。</p> <p>土地家屋調査士は本マニュアルを参考に測量を行っています。</p> |
| 96 | | |

4 関係人に対する調査

(1) 建設局あて

行政委員会事務局職員が、大阪市において、同市が所有する不動産の測量業務等を実施している建設局職員に対し、本件契約に関連しての調査、測量業務に関する事項等について、令和7年4月11日に質問による調査を行った。主なものは次のとおりである。

ア 本件契約について

| No. | 質問及び回答内容 | |
|-----|----------|---|
| 1 | 質問 | <p>本件契約の対象土地（登記申請する土地の範囲）は、事実証明資料の「位置図・詳細図」（資料28）によると、「日本橋小学校 浪速区日本橋3丁目38-5、38-6、38-7」であるように考えられます。</p> <p>一方で、「38-5」は事実証明資料の「境界確定図」（追加5）等によれば「日本橋公園」であり、「公園」であることから貴局の所管ではないかと思われます（請求人も同人提出の概略説明書（1頁）の中で「『38-5』の管理者であります大阪市建設局」と記載しています。）。</p> <p>この「38-5」は貴局所管の土地と理解してよろしいでしょうか。</p> |
| | 回答 | <p>38-5は建設局の所管で管理部署としては公園緑化部調整課となります。</p> |
| 2 | 質問 | <p>上記(1)で、「38-5」が貴局所管の土地であり、貴局所管の土地も含めて本件契約の対象であるならば、本件契約の所管である教育委員会事務局との間で、何らかの協議、取り決め等がされるものと考えますが、されているのでしょうか。されているのであれば、その内容、経過の分かる資料も併せてご提供ください。</p> |

| | | |
|---|----|--|
| | | <p>それとも、「38-5」は本件契約の対象（本件契約による登記申請の範囲）ではない（範囲は「38-6」、「36-7」の2筆のみ）と考えられるものでしょうか。貴所属のご見解をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>38-5は、当局所管の都市公園（日本橋公園）です。</p> <p>日本橋公園は、令和6年度に都市計画区域の変更を行っており、令和6年7月に分筆の上、分筆した38-14は当局から浪速区役所へ管理替えを行っています。また、38-5に隣接する教育委員会事務局及び子ども青少年局が所管する38-6も同時期に分筆され、38-6の一部は当局への管理替えを行っています。</p> <p>そのような状況から、令和5年度に契約した本件契約の成果に基づく確認等は、令和5年度に行っています。</p> |
| 3 | 質問 | <p>上記(2)にも関連しますが、本件契約の締結にあたり、その業務内容や仕様書の内容、契約先等について、教育委員会事務局から何かしら相談等を受けられたことはありましたか。</p> <p>相談等を受けられたことがあった場合は、相談内容や回答内容等をお教えてください。また、その際に提供された資料等があれば、ご提供ください。</p> |
| | 回答 | <p>教育委員会事務局発注の本件契約の設計内容に関して、相談はありませんでした。</p> |
| 5 | 質問 | <p>一般的に、測量に係る契約において、契約変更というのはよくあることでしょうか。（測量を行うにあたり、当初想定とは異なる状況が作業途中などで判明し、大幅に作業が増加することはよくあるのでしょうか。）また、契約変更がなされる一般的な理由などがありましたら、ご教示ください。</p> |
| | 回答 | <p>対象地の用地境界情報や建物等の施設情報を測量する際に、現地状況によっては、当初の想定以上に広範囲や細部の測量作業が必要となる場合があります。各測量工程及び各工種数量を変更することがあります。</p> <p>また、法務局や各関係部署の資料調査結果によっては、対象地に関する追加の測量検証が必要となる場合もあり、同じく各測量工程及び各工種数量を変更することがあります。</p> |

イ 本件請求書の内容について

| No. | 質問及び回答内容 | |
|-----|----------|---|
| 9 | 質問 | <p>本件請求書（5頁）には、以下の記載があります。</p> <p>「①-16に『現況測量』が形上されていますがそもそも『現況測量』は『多角測量』及び『画地調整』に含まれる測量（調査士積算基準）ですので『現況測量』で計上することは二重計上となります。」</p> <p>上記記載のとおりで、別途計上するケースはないのでしょうか。貴局のご見解をお教えてください。</p> |
| | 回答 | <p>事実証明資料23「仕様書第16条」に記載の現況測量に当てはまる内容であれば計上するものと考えます。</p> <p>なお、本件委託内容における各工種の定義については教育委員会事務局へ確認をお願いします。</p> |
| 12 | 質問 | <p>本件概略説明書（1頁）には、以下の記載があります。</p> |

| | | |
|----|----|--|
| | 問 | 「教育委員会所管地の南、東側の38-5の管理者であります大阪市建設局に情報公開請求しましたが教育委員会との間で境界協議をやり直すなどの話は聞いたことがない、とのことでした。」 上記記載は事実でしょうか。また、一度境界が確定している土地について、改めて境界の変更を行う必要のない限りは、当該土地につき、「画地調整」や「面積測量」を行う意義も必要もない、ということになるのでしょうか。 |
| | 回答 | 令和7年2月5日付の公文書公開請求を受け、公園緑化部調整課より請求人へ、請求する公文書の件名又は内容について電話にて確認を行いました。請求内容の確認の結果、請求の趣旨は、「平成29年度に確定された『日本橋公園』にかかる境界（公園北側の民地取り合いを含む）について、再度の土地境界確認はしているか」とのことであった。当局では、平成29年度の成果について、令和5年度に教育委員会と土地の境界確認は行っていないことから、決定通知の内容として、不存在による非公開決定となる旨、請求人へお伝えしました。 |
| 14 | 質問 | 本件概略説明書（2頁）には、以下の記載があります。 「局地的測量として行うのであれば公共基準点を使用してはいけません。」 上記記載は事実でしょうか。局地的測量を行う場合には公共基準点を使用することは許容されないとする法令の規定が存在するのでしょうか。 |
| | 回答 | 「局地的測量として行うのであれば公共基準点を使用してはいけません。」という規定は存在しないと考えます。 |

5 判断

以上のような事実関係の確認、監査対象所属の説明、同所属に対する調査及び関係人調査等に基づき、本件請求について次のように判断した。

本件請求における請求人の主張の概要は、以下のとおりである。

大阪市（教育委員会事務局）は、令和5年6月5日、大阪公嘱協会との間で、本件契約を締結し、大阪公嘱協会により、同契約に基づく業務（以下「本件業務」という。）が実施された。

しかしながら、本件業務のうち、一部（「画地調整」等）は実際に行われておらず、また、「大阪市公共測量作業規程」等に従った適切な業務がなされていない他、本件契約の目的を達成するのに必要のない業務（「現況測量」等）が本件業務として行われている。さらに、契約金額の積算に関しても、相手方から提示された積算の妥当性を確認していないこと、「多角測量」に含まれる「現況測量」の費用が二重に計上されていること、調査等のための公簿等の取得のための「公用申請書」を契約相手方に使用させているにもかかわらずその費用が計上されていること等、不正な取扱いがなされている。

以上のことにもかかわらず、本件契約に基づく契約金額（委託代金）の全額が大阪公嘱協会に支払われた。

そこで、以下の措置を請求する。

- ・ 大阪公嘱協会に本件契約における見積書の根拠を説明させるとともに、大阪市に本件契

約における見積書の内容を妥当と判断した根拠を説明させること

- ・ 実施されていない本件契約上の業務、本件契約上必要のなかった業務、適切に実施されていない業務に対して支払われた委託代金につき、大阪市が大阪公嘱協会に対して返還を求めること

また、本件業務に関連して公文書公開請求を行ったところ、一部、同一の公文書が重複して公開された。

そこで、以下の措置を請求する。

- ・ 上述の重複分に係る公開請求の手数料相当額につき、大阪市から請求人に返還させること

以上の概要から、請求人は、本件契約に基づく委託代金の支出につき、違法又は不当な財務会計上の行為であると主張するものと解される。

その根拠として請求人の主張する違法又は不当事由は、

- (1) 契約の履行について
- (2) 契約金額について

に大別できるものと解される。

そこで、上記項目(1)及び(2)に係る違法・不当事由の有無について検討を行った。

また、請求人において明示的に主張されてはいないものの、本監査で判明した本件契約に係る一連の事務手続の過程から、下記の項目(3)及び(4)に係る違法・不当事由の有無についても検討を行った。

- (3) 契約の相手方選定について
- (4) 契約の変更について

以下、上記(1)から(4)の項目毎に、監査委員の判断を述べる。

なお、請求人が公文書公開請求に係る手数料の返還を求める点については、あくまで公文書公開請求に係る手続に関する主張であって、大阪市の行った財務会計上の行為を対象とする主張ではないと解されることから、本監査の対象外とした。

(1) 契約の履行について

請求人は、本件契約について、i) 本件業務のうちの一部について実際には行われていないこと、ii) 本件業務のうち一部について「大阪市公共測量作業規程」や「登記基準点測量作業マニュアル」等に従った適切な業務がなされていないこと、iii) 本件契約の目的を達成するのに必要のない業務が本件業務として行われていることを主張している。

これらの主張は、本件契約の委託先である大阪公嘱協会が、本件契約の内容に基づいた履行をしていないにもかかわらず、同契約所定の委託代金が支払われていることの違法性・不当性を主張するものと解される。

そこで、まずは、本件契約の履行内容(本件業務の内容及び本件契約における「成果品」)について検討をした上で、本件契約の履行に係る請求人の主張の当否を検討した。

ア 履行内容について

本件契約の履行内容（本件業務の内容及び本件契約における「成果品」）については、以下のとおりである。

(ア) 業務内容について

本件業務の内容は、本件仕様書第9条各号に定められている。

また、監査対象所属の説明によれば、本件契約は、その締結当時において、同所属が使用承認を得て占有していた建設局所管地の同局への返還と建設局所管地の一部の監査対象所属への移管、さらに、これらの所管地の整理の上での監査対象所属所管地から区役所への移管という、一連の管理替え（以下「本件管理替え」という。）の実施を想定したものであったとのことであり、監査対象所属から提出された本件契約に係る令和5年6月27日付け業務打合せ書にも「管理替え」の記載があること、同様に提出された監査対象所属から受注者宛ての各メールにもこれらの「管理替え」に関する内容の記載があることからすれば、既存の土地の区画の確定に係る登記及び測量に係る業務のみならず、本件管理替えにあたって必要となる登記及び測量に係る業務も本件業務に含まれていたものと認められる。

なお、本件契約は、登記測量業務を委託するものであり、不動産登記を行うことを目的に測量等の業務を行うことが想定されるものであることから、本件業務は、土地家屋調査士法第3条第1項第1号に基づく業務として、土地家屋調査士が担うことのできる業務に該当するものと解される。

(イ) 「成果品」について

本件契約における「成果品」は、本件仕様書第24条各号に定められている。

また、監査対象所属の説明によれば、上記規定に定める「成果品」と実際に提出された「成果品」との関連性、さらに、最終的な本件契約における委託代金の積算の元となった「内訳」上の項目との関連性は下表のとおりである。

(表)

| 号 (※) | 仕様書で定める「成果品」 | 提出を受けた「成果品」 | 内訳の項目 |
|----------|-----------------------------------|-------------------------------|--|
| 一 | 土地境界確定協議書（印鑑証明書、資格証明書、相続関係説明図等含む） | 土地境界確定協議書等 | 原本複製 |
| 二 | 地図訂正同意書（印鑑証明書、資格証明書、相続関係説明図等含む） | （作業なし） | （支払いなし） |
| 三 | 登記記録（全部事項証明書、閉鎖登記簿含む） | 公図合成図、土地登記簿閲覧調書、登記完了証、全部事項証明書 | 公簿類、地積更正登記、1筆増すごとに（地積更正登記）、合筆登記（合筆前の土地2筆まで）、謄抄本交 |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | | 付手続き及び受領 |
| 四 | 地図または公図等（現在、旧、土地台帳付属地図、その他相対的地番を記載する図面で本業務にて収集した図面等） | 公図合成図、土地登記簿 閲覧調書、公図 | 公簿類、地図類 |
| 五 | 土地所在図等（地積測量図、建物所在図、各階平面図、分筆申告図等含む） | 地積測量図 | 図面類、画地調整（復元型）、引照点測量 |
| 六 | その他監督職員が指示した書面等 | 既存資料、公図合成図、 多角点網図、境界確定 図、不動産調査報告書 | 疎明書面、事前調査（10筆 毎に1件）、多角測量（4 級）、面積測量（5000㎡以 下）、不動産登記規則第93 条不動産報告書作成、現況 測量（縮尺1/500）（10000 ㎡以下） |
| 七 | 業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品については、別途監督職員が指示を行う。 | その他項目にないもの | その他項目にないもの |

※「号」は、本件仕様書第24条の各号数である。

以上を前提に、以下、契約の履行に係る請求人の主張の当否について述べる。

イ 履行の有無（その履行の必要性の有無も含む）について

(ア) 「画地調整」、「面積測量」、「引照点測量」について

請求人は、本件契約の委託代金の積算に係る「内訳」（以下、単に「内訳」という。）上に業務項目として記された「画地調整」、「面積測量」、「引照点測量」について、平成28年度に同様の作業が実施され、対象土地の範囲は確定済みであること等を根拠に、実際にこれらの業務を行う余地はなく、履行はされていない等と主張するものと解される。

これに対し、監査対象所属は、平成28年度に同様の作業を行っているものの、経年変化を生じている可能性があるために確認のため再度作業を行ったこと、成果品で実際に行われていることを確認していること等を主張する。

この点、これらの業務に関して、平成28年度に同様の作業が行われていたとしても、本件契約の対象土地につき、管理替え等による所管地の整理の上、その後、民間事業者への賃貸借を行うことが予め想定されていたことも踏まえれば、過去の作業に

係る「経年変化」の可能性から、再度測量を行ったという監査対象所属の説明には一定の合理性があると解される。

また、前掲のとおり、「内訳」上の「面地調整（復元型）」に関しては「成果品」として「地積測量図」が、「面積測量（5,000 m²以下）」に関しては「成果品」として「境界確定図」が、「引照点測量」に関しては「成果品」として「地積測量図」が、それぞれ提出されている。

よって、これらの業務が実際に行われてないとは認められないことから、請求人の主張は当たらない。

（イ）「その他項目にないもの」について

請求人は、「内訳」上に業務項目として記された「その他項目にないもの」について、その内容が不明確であり、いかなる業務がなされたのか、その業務が本件業務として必要であったのか不明確である等と主張するものと解される。

これに対し、監査対象所属は、本件管理替えに関し、学校用地と公園用地との境界をどのように確定するかについて図面案を確認しながら業務を進める必要があったところ、当該図面案の作成等に係る業務を「その他の項目にないもの」として行ったものである旨、また、同業務は境界確定協議にかかる業務であるから、土地家屋調査士法第3条の規定に基づく業務である旨、主張する。

この点、上述のとおり、監査対象所属の説明等によれば、本件契約は本件管理替えの実施を想定した契約であることが認められる。

そして、本監査において、「成果品」の一部であるとして同所属から提出された「報告書」中、「その他の項目にないもの一覧」に記載された各業務は、その内容からして本件管理替え等に伴う図面等の作成、修正に係る業務と解される。

さらに、監査対象所属の説明、及び同所属から提出された本件契約における全ての「成果品」によれば、上記「その他項目にないもの一覧」記載の各業務に関して、受注者からは、当該一覧のみならず、各業務における「成果品」が実際に提出されていることが認められ、これらの「成果品」を踏まえて、「その他項目にないもの」に係る委託代金が積算されているものと解される。

よって、本件契約の「内訳」における「その他項目にないもの」に係る業務は、本件契約において必要性がない業務とまでは言えず、また、実際に実施されたものであると解されることから、請求人の主張は当たらない。

（ウ）「現況測量」について

請求人は、「内訳」上に業務項目として記された「現況測量」について、平成28年度に、本件対象土地において、「現況測量」を必要とする境界協議は実施済みであること、「現況測量」は表示登記に必要がないこと等を根拠に、「現況測量」は本件業務に必要ないと主張するものと解される。

これに対し、監査対象所属は、本件管理替えに伴い、同対象所属と建設局が調整を行って分筆ラインを定める必要があったこと、「現況測量」はそのような分筆・筆界の確定に必要な業務であった等と主張する。

この点、上述のとおり、本件契約は本件管理替えの実施を想定した契約であり、本件契約の対象土地につき、その管理替え等による所管地の整理の上で、民間事業者への賃貸借を行うことが予め想定されていたと解される。

また、前掲のとおり、「内訳」上の「現況測量（縮尺 1/500）（10,000 ㎡以下）」に関しては「成果品」として「境界確定図」が提出されている。

よって、平成 28 年度に「現況測量」を必要とする境界協議が既に行われていたとしても、本件契約に基づいて改めて同様の測量を行うことが、直ちに必要のないものとは言えないと解され、また、既存の土地区割りの変更のために分筆ラインを決める必要があることから、当該測量を行ったという説明にも合理性があると解される。

よって、本件契約の「内訳」における「その他項目にないもの」に係る業務は、本件契約において必要性がなかったとまでは言えず、実際に実施されたものであると解されることから、請求人の主張は当たらない。

ウ 履行が適切になされたかについて

請求人は、「内訳」上に業務項目として記された「面積測量」について、大阪市の定める「大阪市公共測量作業規程」、及び、同規程の内容と同様の定めがある日本土地家屋調査士会連合会が作成した「登記基準点測量作業マニュアル」に従った、適切な履行がなされていないこと等を主張するものと解される。

これに対し、監査対象所属は、本件契約は、登記を目的とした測量業務に係る業務委託であり、測量法に基づく「公共測量」を前提とした「大阪市公共測量作業規程」は適用されず、また、「登記基準点測量作業マニュアル」も必ずしも従う必要はない旨を主張する。

この点、令和 7 年 3 月 7 日付け大監第 53 号による「住民監査請求について（通知）」（以下、「大監第 53 号通知」という。）（100 頁）でも示したとおり、請求人が摘示する「大阪市公共測量作業規程」は、あくまで測量法に基づく公共測量を実施する場合に適用されるものであると解され、土地家屋調査士が土地家屋調査士法に基づいて実施する、本件契約に基づく測量業務には、測量法並びに「大阪市公共測量作業規程」の適用はないと解される。

なお、大監第 53 号通知に係る契約案件と同様、本件仕様書第 7 条にも、測量法や「大阪市公共測量作業規程」に「準拠」する旨が記載されているが、この点に関して、改めて本監査対象所属に確認を行ったところ、本件においても「準拠」とは、「適用」を意味するものではないとのことであった。すなわち、本件においても、大阪市と大阪公嘱協会において、少なくとも、本件契約の履行を測量法及び「大阪市公共測量作業規程」の規定に従って行うとの合意がなされたものとは認められない。

さらに、請求人が摘示する「登記基準点測量作業マニュアル」と本件業務との関連性に関しても本監査対象所属に確認を行ったところ、同マニュアルには「大阪市公共測量作業規程」とほぼ同じ内容が記載されているものの、同マニュアルは、土地家屋調査士業務取扱要領第 27 条に定める登記基準点測量について標準的な作業方法を定めるもので、「参照」することとされているものであるため、参考にしているとのことであった。この説明について明らかに不合理な点も見受けられない。

よって、本件業務においては、必ずしも「大阪市公共測量作業規程」、及び、「登記基準点測量作業マニュアル」を遵守して履行する必要はないものと認められることから、請求人の主張は当たらない。

以上のとおり、本件契約の履行に係る請求人の主張は、いずれも当たらないものと判断した。

一方、本件契約の履行の前提となる、履行内容（本件業務の内容及び成果品）の特定に関し、以下のとおり、不十分と思われる点が認められた。

エ 履行内容の特定について

(ア) 業務内容の特定について

上記ア（ア）で述べたとおり、本件業務の内容については、本件仕様書第 9 条に定めがあり、その他、本監査において、監査対象所属から提出された大阪公嘱協会との打合せ記録や、メールでのやりとりの内容を踏まえれば、一定の特定はなされていたものとうかがえる。

しかしながら、この点に関し、本監査対象所属の説明によれば、本件業務のうち、本件管理替えに必要となる資料等の作成に係る業務については、仕様書第 9 条第 3、4 号に該当するとの認識ではあったものの、その内容を十分に明示することはできていなかったとのことであった。

また、本件管理替えに関して必要となった業務について、その一部については、業務の繁忙もあって口頭でのみ指示等を行い、後日、書面で残すことができなかったとのことであった。

本件契約書第 3 条には、当該契約で定める指示等は書面により行わなければならないこと（同条第 1 項）、緊急やむを得ない事情により口頭で行う場合であっても事後書面に示しておくこと（同条第 2 項）が定められているところ、本件契約においては、業務内容の特定の根拠となる指示等が、書面上明確にされていなかったと言わざるを得ない。

(イ) 「成果品」の特定について

上記ア（イ）で述べたとおり、本件契約で提出を求める「成果品」については、本

件仕様書第 24 条に定めがあるが、同条の定めは、本件契約に基づく「成果品」の全てを個別具体的に規定しているものではなく、例えば、同条第 6 号及び第 7 号は、「成果品」の特定を「監督職員の指示」に委ねる内容となっている。

この点に関し、本監査対象所属に確認を行ったところ、「成果品」の特定の指示について、一部は書面、メールで行っていたとのことであった。

しかしながら、仕様書上の規定以外、「成果品」の内容を特定したと認められる書面は見当たらず、本監査において監査対象所属から提出されたメールも、一部の「成果品」に係る修正の指示が記されているに過ぎなかった。

また、一部の指示は口頭で行っていたが、後に書面に記載し、相手方に交付することをしていなかったとのことであった。

上述のとおり、本件契約書第 3 条には、当該契約で定める指示等は書面により行わなければならないこと（同条第 1 項）、緊急やむを得ない事情により口頭で行う場合であっても事後書面に示しておくこと（同条第 2 項）が定められているところ、本件契約においては、「成果品」の特定の根拠となる指示等が、書面上明確にされていなかったと言わざるを得ない。

(2) 契約金額（委託代金）について

請求人は、本件契約における契約金額、すなわち委託代金の金額の積算に関して、i) 相手方から提示された見積金額の妥当性が検討されていないこと、ii) 「現況測量」は「多角測量」に含まれる測量であるにもかかわらず、両者が二重に計上されていること、iii) 「調査費用」の計上が不正であることを主張するものと解される。

これらの主張は、本件契約における委託代金が違法又は不当に高額であることを主張するものと解される。

以下、請求人の各主張の当否につき、検討した。

ア 見積金額の妥当性の確認について

請求人は、本件契約に関して、大阪公嘱協会が提示した見積金額につき、その積算基準が明確にされておらず、大阪市がその妥当性の確認を行っていない旨、主張しているものと解される。

そこで、その妥当性の確認に関して、本監査対象所属に確認を行ったところ、大阪公嘱協会から提示された、各業務項目に係る単価は、大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会業務報酬額運用基準（以下、「公嘱協会基準」という。）に基づき算定されているものであること、そして、その公嘱協会基準は、国土交通省のホームページに掲載されている「設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」（以下、「国土交通省基準」という。）に基づき算定されていることを確認したとのことであった。

また、本監査において国土交通省基準を確認したところ、その内容と本件契約におけ

る見積金額（単価）とにおいて、明らかに矛盾しているような箇所も認められなかった。

よって、本監査対象所属においては、大阪公嘱協会から示された見積金額に関して、見積金額の妥当性を確認していないとまでは認められず、請求人の主張は当たらない。

イ 違法又は不当な二重計上の有無について

請求人は、本件契約において、「現況測量」と「多角測量」に要した費用が計上されているところ、「現況測量」は「多角測量」に含まれる測量であるにもかかわらず、両者が二重に計上されており、当該部分において委託代金が二重に支出されていることを主張しているものと解される。

「現況測量」と「多角測量」との関係性については、大監第 53 号通知（104 頁）でも示したとおり、「現況測量」とは、現況の地物、構造物等を測量して図面化するものであり、「多角測量」とは、筆界点位置の特定等のために行う基礎となる測量で後に実施される各種測量作業の骨格となる測量と解されるが、「現況測量」が「多角測量」に含まれるかは、各業務の仕様書における定義によることとなる。

この点、本件仕様書第 11 条第 3 項第 1 号には、「『多角測量』は本件業務において筆界点の位置の特定のために行う基礎測量で、国家基準点又はこれに準ずる図根点 2 点以上を与点として行い、後から実施される各種測量の骨格となる大阪市 4 級公共基準点相当の測量をいい、多角点からの細部現況測量を含むものとする。」と規定されている。

そこで、同号の趣旨について、本監査対象所属に確認を行ったところ、そもそも「現況測量」は「多角測量」に含まれる測量ではないが、ここでは、多角点からの細部現況測量（現況測量図を作成しない現況点測量）を含むということであり、本件契約の多角点からの細部現況測量以外の現況測量は多角測量に含まれる測量ではないとのことであった。

よって、本件仕様書の規定によっても、本監査の限りでは、本件契約において、「多角測量」と「現況測量」とが、必ずしも包含関係にあるとまでは見出せなかった。

また、仮に、「多角測量」と「現況測量」とが概念上、包含関係にあるものと解したとしても、それぞれ異なる業務過程の中で、必要に応じて実施され、別途の成果品が作成、提出されているのであれば、別途費用を計上することが、不適切とは言えないと解される。

この点、「内訳」上、「多角測量（4 級）」は「調査業務」として、「現況測量」は「関連業務」として実施されていると認められるし、「内訳」上の「多角測量（4 級）」については「成果品」として「多角点網図」が、「現況測量」については「成果品」として「境界確定図」が、それぞれ別途提出されていることが認められる。

したがって、本件契約において、「多角測量」と「現況測量」について、別途費用を計上することは、不適切とは言えないと解される。

よって、当該計上において委託代金が二重に支出されているとの、請求人の主張は当

たらない。

ウ 「調査費用」の計上の適否について

請求人は、「内訳」上の「調査業務」に係る「公簿類」、「地図類」、「図面類」に係る費用の計上に関し、本来、地方公共団体の職員が上記「公簿類」等を取得する際、官公署に対して用いる「公用申請書」を、大阪公嘱協会側に交付して用いさせており、このような行為は、登記手数料令第18条、刑法第165条、軽犯罪法第1条第1項第15号等の関係法令に違反する行為であること、また、この行為により、大阪公嘱協会は手数料を負担せずに「公募類」等を官公署から取得できるにもかかわらず、委託代金として費用が不正に計上されていることを主張するものと解される。

この点、本監査対象所属は、本監査において、「公用申請書」を大阪公嘱協会に渡した事実はなく、大阪市職員において「公用申請書」を用いて必要な「公簿類」等を取得した上で、その内容を調査、検討させるために大阪公嘱協会に交付した旨説明しており、この内容の真偽を疑わせるような事情は特段見当たらなかった。

したがって、大阪市職員が、「公用申請書」を大阪公嘱協会に交付し、使用させたとの事実は認められず、登記手数料第18条、刑法第165条、軽犯罪法第1条第1項第15号その他これらに関する法令への違反があるとする請求人の主張は、その前提を欠くこととなる。

また、本監査対象所属の説明によれば、「内訳」上、「公簿類」、「地図類」、「図面類」として計上している費用は、これらの取得に係る費用ではなく、調査に係る費用であって、具体的には、土地家屋調査士が行う「公簿類に係る調査事項の分析整理、調書作成及び点検」、「地図類の整理、分析」、「図面類の整理、分析」に係る費用であるとのことであり、この点についても、その真偽を疑わせるような事情は特段見当たらなかった。

したがって、「公簿類」、「地図類」、「図面類」に係る費用は、当該「公簿類」等を用いた整理、分析に要した費用が積み上げられているものと認められ、その計上に違法・不当というべき事情は見当たらなかった。

よって、これらの費用の計上に係る請求人の主張は当たらない。

以上のとおり、本件契約における契約金額に係る請求人の主張は、いずれも当たらないものと判断した。

(3) 契約の相手方選定について—大阪公嘱協会との関係性—

本件契約は大阪公嘱協会との間で随意契約の方式により締結されているものである。

大阪公嘱協会との業務委託契約の締結のあり方（随意契約によることの適否、契約事務審査会での審議のあり方）については、大監第53号通知においても意見を述べたところである。

この点、本件契約に係る事項として、本監査対象所属から提出された本件契約に係る「随意契約理由書」の記載を確認したところ、本件契約の対象である「学校用地」の特性には言及されていたものの、本件契約案件における個別の事情にまでは言及されておらず、個別の土地家屋調査士や土地家屋調査士法人等に委託することも可能であると考えられる。

また、本監査対象所属によれば、本件契約は随意契約として同所属における契約事務審査会に諮られてはいるものの、「財産管理にかかる測量、登記申請その他必要業務」を内容とする業務委託契約については、毎年、定例的に同一の契約相手方（大阪公嘱協会）と契約を締結する案件として「包括審議事項」と扱われ、個別の審議が行われていないとのことであった。

このことから、本監査においても、大阪公嘱協会との本件契約の締結に至る経過について調査、検討することとした。

ア 随意契約理由について

上述のとおり、本件契約における「随意契約理由書」には、随意契約理由として、「学校用地等の嘱託登記業務は、学校用地等が広範囲に及ぶことから関係する地権者が多く、履行にあたっては、調査、測量、境界確定、図面作成、登記申請等に必要となる高度で専門的な知識はもとより、その他の沿革調査により得られた情報などから公平な判断が必要となる」旨が記載されており、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号（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）に該当するものであるとされていた。

また、「随意契約理由書」には記載はないものの、本件契約の実施決裁に係る業務の実施理由の中では、本件管理替えのために、「境界確定や敷地面積の確定等測量すべき作業が膨大な事務量となっている」こと、「そのため、境界確定に付随する測量業務や、登記に関する申請等について、境界確定に基づく図面等との連携を要するものであり、短期間に事務を効率的に処理するには、不動産の表示にかかる専門的知識を有する経験豊富な多数の人員の確保が必要である」こと、「令和6年7月の都市計画審議会で公園区域の変更を諮問予定のため早急に境界確定、登記作業を行う必要があり、もと日本橋小学校の測量についてはこれまでも公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会への業務委託により実施しており、過去の経緯等を熟知し、迅速な対応が可能なこと」等の内容が記載されていた。

さらに、本監査における監査対象所属の説明によれば、「高度で専門的な知識」と「公平な判断」が必要である本件契約に対し、大阪公嘱協会が迅速かつ確実に対応できる唯一の委託先であると判断したとのこと、土地家屋調査士が行う不動産登記業務においては、一般的に100坪から200坪程度の面積が多い中、本件業務は、約2,860坪と広大な面積の土地を対象としており、公嘱協会の設立趣旨である個人の土地家屋調査士による単独での受託に向かない、大量事件に該当すると考えたとのことであった。

以上を前提に、本件契約における随意契約理由の当否について検討した。

まず、既述のとおり、「随意契約理由書」上は、「学校用地」の特性には言及されて

いるものの、本件管理替えや今後の対象土地の活用に係る事項等、「学校用地」である中でも、さらに、本件契約案件における個別の事情についてまでは言及されていなかった。

この点、地方自治法は、普通地方公共団体の行う契約事務の執行に関し、機会均等の理念に最も適合し、かつ経済性を確保し得るという観点を踏まえ、一般競争入札による相手方の選定を原則とし、随意契約はあくまで例外的な場合（地方自治法施行令第 167 条の 2 で定める場合）に限り許容されるものとしている。

このことから、随意契約の理由は、地方自治法施行令第 167 条の 2 に該当する場合であることを具体的に明示すべきであると考えられるところ、少なくとも、本件契約に係る「随意契約理由書」の記載のみでは、本件が「地権者が多く、履行にあたっては、調査、測量、境界確定、図面作成、登記申請等に必要となる高度で専門的な知識はもとより、その他の沿革調査により得られた情報などから公平な判断が必要」となる契約であるのかについて具体的な言及が示されておらず、十分とは言えない。

また、既述のとおり、本監査対象所属は「本件業務は、約 2,860 坪と広大な面積の土地を対象としており、公嘱協会の設立趣旨である個人の土地家屋調査士による単独での受託に向かない、大量事件に該当する」とも説明している。

この点、登記測量業務等の委託に関し、地方公共団体から公嘱協会等への一括委託の適法性が争われた事例において、裁判所は、公嘱協会設立の趣旨を「大量の登記測量業務等を適正かつ迅速に実施することにある」と指摘した上で、「官公署等が協会に対して大量の登記測量業務等を一括して委託することは、上記趣旨に適った合理的な方法」と判断しており（大阪高等裁判所平成 16 年 5 月 14 日判決。なお、上告審は和解で終結。）、「『大量』の業務を行う必要がある」という要素は、公嘱協会への委託の根拠の一つになり得ると解される。

しかしながら、本件の対象土地の筆数、並びに、対象土地に関係する権利者の数等を見ると、本件契約が、必ずしも「『大量』の業務を行う必要がある」ものといえるのか、判然としない点が残る。

さらに、「個人の土地家屋調査士による単独での受託に向かない」との点についても、公嘱協会に留まらず、複数の土地家屋調査士から構成される土地家屋調査士法人等に委託することも可能であると解される。

以上のことから、本件契約において、「その性質又は目的が競争入札に適しない」（地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号）契約であるとして、随意契約により締結したことについて、本監査対象所属の説明等を踏まえても、その理由は明確になっていないものと解される。

イ 契約事務審査会での審議のあり方について

大監第 53 号通知（98 頁）において、本監査対象所属で開催される契約事務審査会の運営のルール、審議事項の取扱いを確認したところ、「不動産登記測量業務委託」、す

なわち、「財産管理にかかる測量、登記申請その他必要業務」を内容とする業務委託契約については、毎年、定例的に同一の契約相手方（大阪公嘱協会）と契約を締結する案件として、「包括審議事項」とし、個別の契約案件毎には審議を行わない事項として取り扱われていることが判明した。

そして、その理由としては、「官公署による不動産の適正・迅速な登記に寄与することを目的として、公嘱協会が設立されており、官公署からの嘱託登記を受託できる唯一の公益法人である」ことが示されていた。

本監査対象所属の説明によれば、本件契約の締結に関しても、このような取扱いに則して「包括審議事項」と扱われ、個別の審議を経ないまま締結されたとのことである。

この点、大監第 53 号通知（98 頁）においても指摘しているとおり、「不動産登記測量業務委託」の「包括審議事項」としての取扱いに関し、地方自治法が、普通地方公共団体の締結する契約について、随意契約による場合をあくまで例外的な場合と位置付けている趣旨に鑑みれば、何を以て、「毎年、定例的に同一の契約相手方と契約を締結すること」が相当な契約と位置付けるかについては、慎重に判断をすべきと思料する。

確かに、官公署が行うべき登記申請については、一般的に大規模で大量の処理を要する事例が多いことから、土地家屋調査士法上に公嘱協会という団体の存在が規定されたとも考えられるところであるが、「公共嘱託登記」に関わる事案が必ずしも「大量」の事務処理が必要になるとは限らない。

すなわち、「登記測量業務」といってもその内容は事案毎に様々であって、「大量の登記測量業務等を適正かつ迅速に実施する」必要のある業務にあたるか否かについては、一律の基準によっては判断し難く、個別の案件毎に、具体的に業務内容を精査の上で判断すべき事項である。

よって、「不動産登記測量業務委託」という契約を一括りとして「包括審議事項」と位置付け、具体的な業務内容（仕様）も決まっていない段階で一律に公嘱協会との随意契約を許容する取扱いでは、契約事務審査会として審議すべき事項が審議されているとは言えず、適切な取扱いとは言えない。

ウ 大阪公嘱協会との関係性について

本監査対象所属は、登記測量に関わるこれまでの同種の業務委託契約の案件について、全て、大阪公嘱協会との間で随意契約による締結をしているとし、さらに、測量に関しては非常に専門的な知識が必要であるところ、本監査対象所属には測量関係に詳しい土木職職員は在籍せず、入札に付するための詳細な仕様書を作成できないため、大阪公嘱協会に依頼をしていたとも説明している。

これによれば、地方公共団体が締結する契約は競争入札によることが地方自治法上の原則であるところ、本監査対象所属においてはその手法が十分に検討されることなく、公嘱協会の設立目的（官公署による不動産の適正・迅速な登記に寄与すること）やこれまでの契約慣行が、広大なものであることの多い学校用地に係る登記測量に関する業務

は、公嘱協会に対してしか委託できないという思い込みを生じさせており、ひいては、地方公共団体が実施すべき登記測量に関することは公嘱協会に任せるべきものという認識の下で、現在の両者の関係性が生じていたと考えられる。

さらに、こういった関係性が、本来、随意契約理由の適否を十分に審議すべき契約事務審査会において、登記測量に関する業務を公嘱協会に委託する契約案件を「包括審議事項」として一律に取り扱う要因となっていたとも考えられる。

(4) 契約の変更について

本監査の中で、契約書等の資料の提出を受けたところ、本件契約は、令和6年3月29日が契約期間の終期とでありながら、同日、契約金額を当初のおよそ1.5倍に増額する形で、契約変更（以下「本件契約変更」という。）が行われていたことが確認された。

大阪市における業務委託契約の変更に関しては、契約管財局がその手続に係る大阪市共通のルールを「業務委託契約における契約変更ガイドライン」として定めているところ、本件契約変更には、当該ルールと異なる取扱いが見受けられた。

そこで、本監査対象所属における契約事務の適否に関わる事項として、本監査において、調査、検討することとした。

ア 業務委託契約変更の共通ルールについて

上述のとおり、大阪市における業務委託契約の変更については、契約管財局がその手続に係る大阪市共通のルールを「業務委託契約における契約変更ガイドライン」として定めている。

上記ガイドラインによれば、業務委託契約の変更が許容されるのは、「当初契約と同一性を失わない範囲であること」、及び「現に履行中の業務と分離して実施することが著しく困難なものであること」の2つの要件を満たす必要があることが示されている。

また、業務委託契約の変更が許容されるとして、その変更は、同契約に係る標準契約書（成果物型）の規定第24条、或いは第25条が根拠になるものとされており、第24条に基づく変更の場合には、契約金額の増額の程度等により、また、第25条に基づく変更の場合には、すべての案件において、変更後の業務に着手する前に、契約変更の手続が必要であると定めている。

さらに、契約変更の手続の先後にかかわらず、契約変更を行う場合には、すべからず、「変更内容」、「概算金額」、「延長必要日数」に係る事項を記載した協議書を作成して受注者と協議をする必要があると定められている。

イ 本件業務委託契約の変更について

本件契約変更の理由について、本監査対象所属に確認を行ったところ、本件契約の変更は、当初の予定より土地境界の変更にかかる現地測量作業の追加や登記、地積更正にかかる追加の図面作成等が発生したことによる契約金額の増加に伴うものであり（変更契約書別紙「明細書」）、返還に要する運動場用地の修正にかかる追加測量作業や登記・地積更正にかかる追加の図面作成等が発生したため（変更契約に係る決裁上の「数

量増減理由書」)とのことであった。

既述のとおり、本件契約は当初から本件管理替えについても想定した契約であったことを踏まえれば、契約金額の増額に相応する業務に関して、当初の契約における業務内容との関連性は維持されているものと考えられ、契約変更の扱いによることそれ自体は必ずしも否定されるものではないと解される。

一方で、本監査対象所属の説明によれば、本件契約変更は契約書第 25 条を根拠とするものとのことであるから、上記ガイドラインによれば、変更後の業務に着手する前に契約変更の手続きを採ることが求められることになる。

しかしながら、本件契約変更は本件契約の契約期間の最終日に行われているものであること、本監査対象所属の説明によれば、建設局との分筆ライン案を複数作成するための業務の追加による契約金額の増額の必要性を認識したのは令和 6 年 1 月頃であって、その時点で契約変更の手続きを採るべきであったが、3 月まで行っていなかったとのことであり、この点において、本件契約変更は、同ガイドラインの定める大阪市の共通ルールに則した取扱いとは認められなかった。

さらに、本監査対象所属に確認を行ったところ、上記の必要性について、大阪公嘱協会より令和 6 年 1 月頃に口頭でのみ報告を受けたとのことであり、本件契約変更に関して大阪公嘱協会との間で交わされた協議書も見当たらなかった。

この点、上記ガイドラインによれば、契約の変更に係る協議については協議書を作成することが求められており、この点においても、本件契約変更は、同ガイドラインの定める大阪市の共通ルールに則した取扱いとは認められなかった。

以上から、本件契約変更は、大阪市における契約事務の共通ルールに則したものとはなっておらず、適切ではないと言わざるを得ない。

(5) 結論

上記 (1) 及び (2) で述べたとおり、請求人が主張する、本件契約に係る契約の履行、契約金額に係る事項については、契約の履行の前提となる履行内容の特定に関して課題は認められたものの、違法又は不当であるというまでの事由はないことから、本件契約に基づく委託代金の支出を、違法又は不当とするまでの事由は見当たらなかった。

また、上記 (3) 及び (4) で述べたとおり、本件契約に係る契約の相手方選定、契約の変更に係る事項についても、課題は認められたものの、本件契約に基づく委託代金の支出を、違法又は不当とするまでの事由は見当たらなかった。

よって、本件契約における見積金額の妥当性に関する説明、並びに、本件契約において支払済みの委託代金の返還等を求める本件請求には理由がないものと判断したが、本監査の過程において、本件契約の締結に係る契約事務等に課題が認められたため、本監査対象所属に対して、今後の契約事務を進めるにあたって留意すべき点を、以下、意見として述べる。

(付言)

ア 契約相手方（大阪公嘱協会）との関係性について

上記（３）で述べたとおり、本件契約について、随意契約により大阪公嘱協会と契約を締結していること、その締結にあたり、契約事務審査会において「包括審議事項」として取り扱われていることについては、課題があると言わざるを得ず、その主因は、本監査対象所属と大阪公嘱協会とのこれまでの関係性にあるものと考えられる。

については、今後の登記測量業務等の委託にあたっては、個々の土地家屋調査士、また、土地家屋調査士法人等による受託の可否も十分に検討した上で、競争入札などの公平公正な契約手法によることを原則とし、仮に、大阪公嘱協会との随意契約によらざるを得ないのであれば、同協会の設立趣旨である「大量の登記測量業務等を適正かつ迅速に実施すること」に該当する場合に限定すべきである。安易な公嘱協会への一任は、その契約内容や契約金額に関する大阪市の主導性にも疑義が生じかねないため、適当ではない。

なお、本監査対象所属によれば、既に、随意契約による場合の契約事務審査会における実質審議に努めており、競争入札による委託先の検討もされているとのことであるが、今回の意見を踏まえ、早期に改善を図られたい。

イ 履行内容の特定について

上記（１）で述べたとおり、本件契約においては、その業務内容や求める「成果品」について、書面で明確にされていなかった。

特に、本件契約のような、所謂「成果物型」の業務委託契約については、当該「成果品」を特定し、評価をすることにより契約の履行を確認したうえで、委託代金の支払いが可能になる。よって、書面により「成果品」が示されていない場合、「成果品」について受注者との間で認識に差異が生じるリスクも発生しうると考えられる。

そこで、契約に基づく業務内容を、仕様書等に明確に記載し、当初の合意書面等では定めきれないものであっても、追加書面等によって明確にしておくとともに、所謂「成果物型」の契約にあっては、どのような成果物を求めるのかについても、当事者間で疑義が生じないよう、仕様書や指示書等の書面により明確に記載しておくよう留意されたい。

ウ 契約変更の手続について

上記（４）で述べたとおり、本件契約変更は大阪市における共通のルールに則したものであることが認められた。

この点、本監査対象所属の説明によれば、所属独自の契約変更のルールは存在せず、大阪市の一般ルールが遵守できていなかったとのことである。そうであるならば、所属内において、契約事務における共通のルールが徹底されておらず、また、事後的なチェックも十分に機能していないと推測され、今後の契約案件においても同様の取り扱いとなるおそれも否定できない。

については、契約事務に係る大阪市共通のルールを今一度確認し、組織内で徹底のうえ、契約変更の協議については書面によることが必要であることも含め、そのルールが遵守されているかを組織としてチェックする体制を整えることが求められる。

【参考文献】

- 『【逐条解説】測量法』 測量法研究会／編著 株式会社大成出版社 2005. 8
- 『測量』 浅香 豊／著 税務経理協会 1994. 4 p. 1-7
- 国土交通省国土地理院ホームページ：公共測量
<https://www.gsi.go.jp/KOUKYOU/index.html> (2025. 5. 22 現在)
※「公共測量の手引」が公開されている。
- 『測量用語辞典』 測量用語辞典編集委員会／編 東洋書店 2011. 7
- 『土地区画整理の確定測量』 都市整備研究会／編 理工図書 1995. 5 p. 11-18
- 『土地家屋調査士の業務と制度 第2版』 村田博史／監修 日本土地家屋調査士会連合会
研究所／編 株式会社三省堂 2010. 1
- 『土地家屋調査士六法 令和6年版』 東京法経学院編集部／編 東京法経学院 2023. 12
p. 868-889
- 『民事月報2021年6月 76巻6号』 法曹会 2021
p. 91-95「通達・回答（司法書士・土地家屋調査士）土地家屋調査士の業務について（解説
斉藤）（令和3. 4. 30 民ニ763 通知）」
- 『土地家屋調査士法（改訂版）』 須賀井 寛／著 東京法経学院出版 1996. 6
- 『判例タイムズ 2003年12月1日 54巻27号:1131号』 判例タイムズ社 2003
「2 行政、地方自治法」 p. 117-130
- 九州大学学術情報リポジトリ(QIR)
七戸克彦 「<紀要論文>公共嘱託登記司法書士協会の課題と展望」
『法政研究』72巻3号(九州大学法政学会 2006. 1)
<https://hdl.handle.net/2324/7594> (2025. 5. 22 現在)

【関係法令等】

1 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）【抜粋】

（目的）

第 1 条 この法律は、国若しくは公共団体が費用の全部若しくは一部を負担し、若しくは補助して実施する土地の測量又はこれらの測量の結果を利用する土地の測量について、その実施の基準及び実施に必要な権能を定め、測量の重複を除き、並びに測量の正確さを確保するとともに、測量業を営む者の登録の実施、業務の規制等により、測量業の適正な運営とその健全な発達を図り、もつて各種測量の調整及び測量制度の改善発達に資することを目的とする。

（他の法律との関係）

第 2 条 土地の測量は、他の法律に特別の定がある場合を除いて、この法律の定めるところによる。

（測量）

第 3 条 この法律において「測量」とは、土地の測量をいい、地図の調製及び測量用写真の撮影を含むものとする。

（基本測量）

第 4 条 この法律において「基本測量」とは、すべての測量の基礎となる測量で、国土地理院の行うものをいう。

（公共測量）

第 5 条 この法律において「公共測量」とは、基本測量以外の測量で次に掲げるものをいい、建物に関する測量その他の局地的測量又は小縮尺図の調製その他の高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除く。

- 一 その実施に要する費用の全部又は一部を国又は公共団体が負担し、又は補助して実施する測量
- 二 基本測量又は前号の測量の測量成果を使用して次に掲げる事業のために実施する測量で国土交通大臣が指定するもの
 - イ 行政庁の許可、認可その他の処分を受けて行われる事業
 - ロ その実施に要する費用の全部又は一部について国又は公共団体の負担又は補助、貸付けその他の助成を受けて行われる事業

（基本測量及び公共測量以外の測量）

第 6 条 この法律において「基本測量及び公共測量以外の測量」とは、基本測量又は公共測量の測量成果を使用して実施する基本測量及び公共測量以外の測量（建物に関する測量その他の局地的測量又は小縮尺図の調製その他の高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除く。）をいう。

（作業規程）

第 33 条 測量計画機関は、公共測量を実施しようとするときは、当該公共測量に関し観測機械の種類、観測法、計算法その他国土交通省令で定める事項を定めた作業規程を定め、あらかじめ、国土交通大臣の承認を得なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 公共測量は、前項の承認を得た作業規程に基づいて実施しなければならない。

（作業規程の準則）

第 34 条 国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができる。

2 測量法施行令（昭和 24 年政令第 322 号）【抜粋】

（局地的測量又は高度の精度を必要としない測量の範囲）

第 1 条 測量法（以下「法」という。）第五条及び法第六条に規定する政令で定める局地的測量又は高度の精度を必要としない測量は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 建物に関する測量
- 二 百万分の一未満の小縮尺図の調製
- 三 横断面測量
- 四 前各号に掲げるものを除くほか、次に掲げる測量。ただし、既に実施された公共測量又は基本測量及び公共測量以外の測量

に追加して、又は当該測量を修正するために行なわれる測量を除く。

イ 三角網の面積が七平方キロメートル（北海道にあつては、十平方キロメートル）未満であり、かつ、基本測量又は公共測量によつて設けられた三角点又は図根点を二点以上使用しない三角測量

ロ 路線の長さが六キロメートル（北海道にあつては、十キロメートル）未満であり、かつ、基本測量又は公共測量によつて設けられた三角点、図根点又は多角点を二点以上使用しない多角測量

ハ 路線の長さが十キロメートル未満であり、かつ、基本測量又は公共測量によつて設けられた水準点を二点以上使用しない水準測量（縦断面測量を含む。以下この条において同じ。）

ニ 面積が七平方キロメートル（北海道にあつては、十平方キロメートル）未満であり、かつ、基本測量又は公共測量によつて設けられた三角点、図根点、多角点又は水準点を二点以上使用しない地形測量又は平面測量

五 前各号に掲げるものを除くほか、誤差の許容限度（二以上の誤差の許容限度が定められる場合においては、そのすべての誤差の許容限度）が次に掲げる数値をこえる測量。ただし、既に実施された公共測量又は基本測量及び公共測量以外の測量に追加して、又は当該測量を修正するために行なわれる測量を除く。

イ 三角測量にあつては、三角形の角の閉合差が九十秒又は辺長の較差がその辺長の二千分の一

ロ 多角測量にあつては、座標の閉合比が千分の一

ハ 水準測量にあつては、閉合差が五センチメートルに路線の長さ（単位は、キロメートルとする。）の平方根を乗じたもの

ニ 地形測量又は平面測量にあつては、図上における平面位置の誤差が二ミリメートル

2 三角測量、多角測量、水準測量、地形測量又は平面測量の二以上の測量が一の計画に基づいて行なわれる場合において、そのうちのいずれかが前項第四号及び第五号の測量に該当しないものであるときは、当該計画に係る測量は、同項の規定にかかわらず、同項第四号及び第五号の測量に該当しないものとする。

3 土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）【抜粋】

（土地家屋調査士の使命）

第 1 条 土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界（不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第百二十三条第一号に規定する筆界をいう。第三条第一項第七号及び第二十五条第二項において同じ。）を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もつて国民生活の安定と向上に資することを使命とする。

（業務）

第 3 条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

一 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量

二 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理

三 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五号において同じ。）の作成

四 筆界特定の手続（不動産登記法第六章第二節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

五 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

六 前各号に掲げる事務についての相談

七 土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者

のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。)をいう。)であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八 前号に掲げる事務についての相談

2-5 略

(設立及び組織)

第63条 その名称中に公共嘱託登記土地家屋調査士協会という文字を使用する一般社団法人は、社員である調査士及び調査士法人がその専門的能力を結合して官庁、公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者(以下「官公署等」という。)による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的とし、かつ、次に掲げる内容の定款の定めがあるものに限り、設立することができる。

- 一 社員は、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に事務所を有する調査士又は調査士法人でなければならないものとする。
- 二 前号に規定する調査士又は調査士法人が社員になろうとするときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができないものとする。
- 三 理事の員数の過半数は、社員(社員である調査士法人の社員を含む。)でなければならないものとする。

2 略

(成立の届出)

第63条の2 前条第一項の一般社団法人(以下「協会」という。)は、成立したときは、成立の日から二週間以内に、登記事項証明書及び定款の写しを添えて、その旨を、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の長及びその管轄区域内に設立された調査士会に届け出なければならない。

(業務)

第64条 協会は、第六十三条第一項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、第三条第一項第一号から第三号までに掲げる事務(同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。)及びこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことをその業務とする。

2 協会は、その業務に係る前項に規定する事務を、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に取り扱わせてはならない。

(非調査士等の取締り)

第68条 調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者(協会を除く。)は、第三条第一項第一号から第五号までに掲げる事務(同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。)又はこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことを業とすることができない。ただし、弁護士、弁護士法人若しくは弁護士・外国法事務弁護士共同法人が同項第二号から第五号までに掲げる事務(同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関する審査請求の手続に関するものに限る。)若しくはこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行う場合又は司法書士法第三条第二項に規定する司法書士若しくは同項に規定する簡裁訴訟代理等関係業務を行うことを目的とする司法書士法人が第三条第一項第四号若しくは第五号に掲げる事務(同法第三条第一項第八号に規定する筆界特定の手続に係るものに限る。)若しくはこれらの事務に関する第三条第一項第六号に掲げる事務を行う場合は、この限りでない。

2-5 略

4 土地家屋調査士法施行規則(昭和54年法務省令第53号)【抜粋】

(報酬の基準を明示する義務)

第21条 調査士は、法第三条第一項各号に掲げる事務を受任しようとする場合には、あらかじめ、依頼をしようとする者に対し、

報酬額の算定の方法その他の報酬の基準を示さなければならない。

(書類等の作成)

第 26 条 調査士は、依頼者に交付し、又は官庁に提出すべき書類（民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）を作成したときは、その書類の末尾又は欄外に記名し、職印を押さなければならない。

2-3 略

5 不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）【抜粋】

(実地調査)

第 93 条 登記官は、表示に関する登記をする場合には、法第二十九条の規定により実地調査を行わなければならない。ただし、申請に係る不動産の調査に関する報告（土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が代理人として登記を申請する場合において、当該土地家屋調査士（土地家屋調査士法人の場合にあっては、その代表者）が作成したものに限り。）その他の申請情報と併せて提供された情報又は公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により登記官が実地調査をする必要がないと認めるときは、この限りでない。

6 登記手数料令（昭和 24 年政令第 140 号）【抜粋】

第 18 条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料（第二条第六項から第八項まで、第三条（同条第六項を第十条第三項において準用する場合を含む。）、第四条、第七条、第九条及び第十条第二項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない。

7 地方自治法（昭和 22 年法律 67 号）【抜粋】

(契約の締結)

第 234 条 売買、貸借、請負その他の契約は、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。

2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

3-6 略

8 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）【抜粋】

(随意契約)

第 167 条の 2 地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

一 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定貸借料の年額又は総額）が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体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。

三-四 略

五 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。

六 競争入札に付することが不利と認められるとき。

七 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。

八 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。

九 落札者が契約を締結しないとき。

2-4 略

9 大阪市財産条例（昭和 39 年条例第 8 号）【抜粋】

(財産の管理者)

第3条 本市の財産は、市長及び公営企業管理者(以下財産管理者という。)並びに教育委員会が法令、条例又は規則の定めるところにより、それぞれこれを管理する。

(所管換え)

第4条 財産管理者の間において財産の所管換えをし、又はこれを使用させるときは、有償として整理するものとする。ただし、市長が別に定めるものについては、この限りでない。

10 大阪市財産規則(昭和39年規則第17号)【抜粋】

(公有財産管理の総括)

第4条 契約管財局長は、公有財産の効率的運用を図り、その取得、管理及び処分 of 適正を期するため、必要な調整を行わなければならない。

2 前項の調整を行うため、契約管財局長は、局長等及び教育次長に対して、公有財産管理に関する資料若しくは報告を求め、実地調査を行い、又は用途の変更若しくは廃止、所管換え、管理替えその他の必要な措置をなすべきことを求めることができる。

(契約管財局長に請求すべき事項)

第8条 局長等及び教育次長は、次に掲げる場合においては、これを契約管財局長に請求しなければならない。ただし、契約管財局長が別に定めるものは、この限りでない。

(1)～(3) 略

(4) 公有財産を所管換えし、又は管理替えしようとするとき

(有償管理替え等)

第11条 異なる会計間において、公有財産の管理替えをし、又はこれを使用させるときは、有償として整理するものとする。ただし、第12条各号の1に該当するときは、この限りでない。

(相互管理替え)

第11条の2 公有財産は、異なる会計間において、他の同一種類の財産と相互に管理替えをすることができる。

2 前項の規定により相互管理替えをする場合において、その価格が等しくないときは、その差額を金額で補足しなければならない。

(有償としない所管換え等)

第12条 大阪市財産条例(昭和39年大阪市条例第8号。以下条例という。)第4条ただし書による所管換え又は使用は、次に掲げる場合とする。

(1) 工事の施行のため、現場に設ける事務所、材料置場その他の臨時的設備に供するとき

(2) 応急的に公益上必要な用途に供するとき

(3) 前各号のほか市長が有償としないことを適当と認めるとき

11 都市計画法(昭和43年法律第100号)【抜粋】

(市町村都市計画審議会)

第77条の2 この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

2 市町村都市計画審議会は、都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議することができる。

3 市町村都市計画審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、市町村の条例で定める。

12 刑法(明治40年法律第45号)【抜粋】

(虚偽公文書作成等)

第156条 公務員が、その職務に関し、行使の目的で、虚偽の文書若しくは図画を作成し、又は文書若しくは図画を変造したとき

は、印章又は署名の有無により区別して、前二条の例による。

(公印偽造及び不正使用等)

第 165 条 行使の目的で、公務所又は公務員の印章又は署名を偽造した者は、三月以上五年以下の懲役に処する。

2 公務所若しくは公務員の印章若しくは署名を不正に使用し、又は偽造した公務所若しくは公務員の印章若しくは署名を使用した者も、前項と同様とする。)

13 軽犯罪法(昭和 23 年法律第 93 号)【抜粋】

第 1 条 左の各号の一に該当する者は、これを拘留又は科料に処する。

一一十四 略

十五 官公職、位階勲等、学位その他法令により定められた称号若しくは外国におけるこれらに準ずるものを詐称し、又は資格がないのかかわらず、法令により定められた制服若しくは勲章、記章その他の標章若しくはこれらに似せて作った物を用いた者

十六-三十四 略