

平成 19 年 2 月 16 日

各 位

包括外部監査人 岩 崎 和 文

包括外部監査（再開発事業の財務に関する事務の執行  
及び経営に関する事業の管理）の結果の概要について

「平成 18 年度包括外部監査の結果報告書」の概要は下記のとおりです。

記

1. 包括外部監査の概要

( 1 ) 包括外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

( 2 ) 選定した特定の事件

再開発事業の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理

( 3 ) 包括外部監査の実施期間

平成 18 年 6 月 26 日より平成 19 年 2 月 2 日まで

なお、監査の実施に先立ち特定の事件選定のための資料収集、各局からのヒアリングを実施しました。また、監査に当たっては補助者 5 名を使用しています。

なお、本報告書においては項目毎に結果及び意見について記載しております。この概要書においては、「< 結果 >」印が報告書中において結果の欄にて記載した部分を、「< 意見 >」印が報告書中において意見の欄にて記載した部分を、それぞれ表しております。

2. 包括外部結果報告書の概要

震災復興 2 事業に関する収支計算の情報開示（ディスクロージャー）について（報告書 22 頁～26 頁）  
< 意見 > 今回の事業は、震災復興事業であり、従来の住民の元の生活を戻すことが主眼におかれたものでありますので、収支が第一義的に重要なものではないことは事実です。

ただ、試算ベースではありますが、決算書等からの数値では、特に新長田駅南地区において、平成 16 年度の段階で大幅な差額が発生しており、将来の保留床処分如何では市民への負担（後世代への負担も含む）

を求める可能性があることもあり、財務的な面を二の次にすることは、許されないことと思われます。

その事業規模が適切であったかどうかについては、事業費が巨額であること、国から多額の補助金を受けていること、市債がこの名目で発行されており後世代負担が発生していること等から不断事業の検証（例えば、進捗状況を加味しての計画と実績との比較、事業として最終的に市民にどの程度負担を求めることとなるのかの試算、事業の遂行の状況等々）が必要であり、事業が完遂するまでは不確定な要素が多いため、現時点では、全体として事業収支を整理できる状況が整っていない、とのことであるが、市民及び国（国民）に対して、財務的な面での事業評価を行い、積極的に情報を開示（ディスクロージ）するという意識が求められます。

#### 市債発行の条件について（報告書 26 頁～31 頁）

<意見> 再開発特別会計における市債発行の条件では、元本返済の条件として「償還期限到来時に元本一括返済」というケースが多く設定されています。

市債発行期間中に余剰資金がある場合起こりうる繰上償還については、『地方債の総合的な管理について（総務省自治財政局地方債課長通知）』にて、繰上償還を行わないよう通知がされています。

これは、国の方針に沿ったものであることは事実であり、その意味では法令準拠性があるとも言えます。

しかしながら、今後地方自治体の格付けにより市債発行利率が自治体間で違ってくることも予想される中上記総務省（旧自治省）通知による“護送船団方式”がいつまで持続するか疑問な点があります。

今、国において国と地方のあり方に関する議論が様々なされています。

議論の是非に関しては、様々な意見がありますが、方向性としては、国から地方へ可能な限り権限委譲・税源移譲を行い、“国指導による地方運営”から“地方分権による地方自治”に移行することと思われます。この一環から、今までのように一から十まで国が地方に業務に関して指示・通知・指導を行うことは大幅に減少することが推察され、下記のような変化が起こる可能性があります。

<環境変化による市債発行の変化について>

	メリット	デメリット
今まで	国指導の下、全国的に安定的に低利での市債発行が可能	発行条件が満期一括償還かつ繰上償還が困難というものであり、市債利息の負担が早期繰上償還を行う資金があったとしてもできないため、満期まで借り続けなければならず、市債利息が軽減できず、財政的な負担が発生している。
これから	市の財政状態をにらみつつ、資金手当が付き早期繰上償還が可能となった場合、繰上償還を実施することで利息負担を軽減できる。	地方自治体の格付けにより適用利率の上昇の可能性あり。 市債発行条件が変わる可能性があり、自治体間で市債発行の容易さに差が出る可能性がある。

これからは、市自らの判断により、メリットとデメリットを認識し、トータルとして市の財政負担をいかにして少なくするかという観点からの運営が必要となると思われます。

市債残高についてのディスクロージャーについて（報告書 31 頁～36 頁）

<意見> 神戸市ではホームページで様々な情報についてディスクロージャーを図っていますが、必ずしも十分と言えない面があると思われます。

市民にとって市街地再開発事業のほか神戸市全体の“市債”に関係して関心がある情報は、次のようなものと思われます。

なぜ市債はこのように大きな残高となったのか

非常に高い市債残高をこの先無事返済できるのか

どのような目的により市債は発行されているのか

市債はどのような条件で発行されているのか

市債の発行から償還までの流れはどのようなになっているのか

他都市と比較した時、神戸市の市債発行の状況はどのような状態なのか

世代間負担の方法として市債は発行されると言われるが、後世代（子や孫）に加重的負担を求める結果とならないのか

市債の償還・発行の抑制のために将来住民税他市税があがるのではないかと（市として行わなくても良い事業が市の事業として行われるが故に、結果として必要以上に市民に税負担を求めることとならないか）

神戸市では、「神戸市のホームページ」、「神戸市債一覧表」等でディスクロージャーを実施していますが、ディスクローズされていても上記のような情報がまとめて開示されてはならず、様々な箇所に分散して情報があるため、非常にわかりにくい状態となっています。

市民が知りたい情報が質・量で十分となっているか、簡単に入手できるのか、わかりやすい形で情報が開示されているのかという点でディスクロージャーとしてどうあるべきかを再検討し、市民にとってどのような情報を欲しているのか、それに対して真摯に市として情報発信しているのかという目で、更に検討を重ねる必要があると思われます。

市街地再開発事業の財務面での評価が困難となっている要因について（報告書 37 頁～39 頁）

<意見> 事後評価が行われていないことは既に述べましたが、これは、「国土交通省所管公共事業の事後評価実施要領」第 2(3)において、当該神戸市の再開発事業に相当する事業が該当する旨規定されていますが、これについて、なお書きにて、「(3)については、本要領に基づき、事後評価の実施主体により事後評価が行われることを期待する。」という記述があることから、事後評価が実施義務のあるものではないとの解釈から、行われておりません。

確かに、規則上は義務的事項ではないですが、震災復興を契機として始められた再開発事業という大きな事業であり、国をはじめ市からも巨額の資金が投じられた事業であることから、その事業の結果がどのよう

なものであったかについては、事後評価することが必要だと考えられます。任意事項であるから積極的には対応しないという姿勢は、非常に消極的姿勢と捉えられても仕方ないと考えられます。現在、新長田駅南地区がまだ事業展開中ではありますが、すでに六甲道駅南地区は事業完遂しています。震災復興の総決算として事業完遂後、事後評価を行い公表することが求められていると思われま

## 六甲道駅南地区再開発事業

### 1 計画の推移状況について（報告書 40 頁～44 頁）

<意見> 六甲道駅南地区再開発事業については（1）の概要に記載した地区別の事業計画案の推移に記載したとおり、全体事業費は都市計画決定当初の事業計画案の約 840 億円から地元と協議を進めてきた結果、最終の事業計画案の約 829 億に減額されています。収入金では、市街地再開発事業費補助金がビル敷地物件の建物調査実施等による精査、ビル計画変更等により、また、保留床処分金がビル計画変更による保留床の減、地区外転出者にかかる用地費の増等により大幅に増減しています。

支出金では、本工事費がビル計画等の変更により、用地及び補償費がビル敷地物件の建物調査実施等による精査、地区外転出者にかかる用地費の増等により、大幅に増減しています。

事業計画案の変更は稟議決裁されていますが、理由は明示されているものの資金計画の変更箇所について具体的な変更理由や勘定科目別の変更の内訳が明確には明らかにされていません。

資金計画は事業計画案の重要な一部であり、将来における市民の財政的負担にもつながりうる、重要な事項であるため、その変更については適時、適切に検討を行い、事業完了後まで適切にフォローできるよう適切に開示することが望まれます。

### 2 累積収入・支出金額及び計画値との比較について（報告書 44 頁～46 頁）

<意見> 収支予測とはいえ、支出を算出する際には、トータルコストの把握が必要となりますが、収支予測計算には人件費及び管理事業費がすべて含まれておりません。

トータルコストによる支出額の把握が財務上での事業評価では必要な観点と思われるので、その把握、集計に努めることが求められます。

また、六甲道駅南地区に関しては、平成 17 年度に事業が完遂したと聞いていますが、その後収支に関する状況の資料は作成されていません。

ディスクロージャーの観点からは、事業完遂した段階で、収支を出すことが望ましい事と思われま

### 3 コンサルティングポジションについて（報告書 46 頁～47 頁）

特にお伝えすべき事項はございません。

#### 4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について（報告書 47 頁～52 頁）

<意見>

「実施設計業務委託契約」及び「工事監理業務委託契約」

今回のケースでは震災の混乱の中での契約であった為致し方なかったと思われませんが、市街地再開発事業では基本設計の段階で委託契約を請け負うと実質的にその後の数段階の委託契約も請負うこととなりますので、基本設計の段階の委託契約は透明性、公平性を確保する必要があります。よって基本設計等、最初に業者と契約を結ぶ場合には、契約の透明性、公平性を確保するため、公募が可能な場合はできる限り公募での選定を行うべきであると考えます。

保留床管理業務 賃貸借契約

六甲道駅南地区のウェルブ六甲道、六甲道駅前地区のフォレスタ六甲及び新長田駅前地区のピフレ新長田において神戸市が保有する店舗等（保留床）の管理業務については、平成元年 4 月 1 日付及び平成 12 年 4 月 1 日付で（財）神戸市都市整備公社と締結した基本協定に基づき、公社と管理委託業務契約を結び賃貸料等の徴収手続き等の委託をしていました。しかし平成 16 年 9 月 30 日で委託契約を解除し、同年 10 月 1 日より公社との 10 年間の賃貸借契約に切り替えています。

契約の切り替えに関する決裁書においても何故相手先が（財）神戸市都市整備公社でないといけないう事、という事が記載されていませんでした。六甲道駅南地区では既に再開発が終了している為、現在では権利者もその他の一般市民も同じ立場であり、生活の維持といった面では同じ扱いを受けるべきであると思われま。特にこの契約変更の時期には六甲道駅南地区では既に最後のビルも完成しており、実質的に再開発は終了していたと考えられますが、民間へのサブリースは検討されておりました。住民（権利者）の保護という面でもし仮に民間業者への賃借に不安があるならば、その面に配慮した賃貸借契約を作成することも可能ですので、民間へのサブリースも検討されるべきではないかと考えます。

#### 5 事業評価の実施の正確性について（報告書 52 頁～56 頁）

<意見> (1) で上述の平成 15 年度継続箇所、再評価結果(基準年平成 15 年)はいわゆる費用便益分析を中心に検討されています。費用便益分析における費用とは事業に供される土地、労力、資材などの社会的資源であり、便益とは事業の実施によりもたらされる収益性、利便性、快適性の向上です。これを市街地再開発事業で考えると、便益とは「容積率拡大、街路・駅前広場整備、公園整備、施設・建築物整備等」による「収益性、利便性、快適性の向上」であり、費用とは「事業実施地区の用地を取りまとめる費用（用地費）、再開発ビルや道路、駅前広場、公園などの施設を整備する費用（調査設計計画費、補償費、建築物整備費等）施設完成後の維持管理費」です。

費用については貨幣尺度で捕らえやすいのですが、便益については地価水準を説明する式（＝地価関数と呼ぶ）を推定し、この地価関数を用いて事業を実施した場合の地価水準を推計し便益を把握します（ヘドニ

ック・アプローチ」)

平成 15 年度継続箇所、再評価結果では費用は 939 億円、便益は 1,477 億円、その比率である費用便益比は 1.57 であるとして「事業継続」の結論を出しています。事業評価指標と資金的、財務的指標が異なること自体は否定しませんが、(1) の常任委員会報告資料にもあるように最終の事業収支がマイナス 27 億円となったことを考えると、計画時、再評価時により深度のある財務的検討が必要であったのではないかと考えます。

## 6 復興のソフト面の検討状況（地域コミュニティ、福祉等）について（報告書 56 頁～59 頁）

<意見> ヒヤリングによる六甲道駅南地区におけるコミュニティー支援施設等の利用状況（利用状況の把握可能なものに限る）は次のようなものです。

・公園管理会による公園管理活動（六甲道南公園）

花植え会（はなクラブ） 1～2 回/月

集団清掃 1 回/月

・スカイビューラウンジ（33 階展望フロア）（1 番街）

5 回程度/月

コミュニティー支援施設について、行政の役割は主としてコミュニティー作りのための仕掛け、仕組みを用意することにあります。しかし、現状では十分に施設が利用されているとはいえず、行政も施設の利用度を上げるように協力することが望ましいと考えます。また、当初計画での利用予想と現状での利用実績を比較し当初計画が妥当であったかどうか検証することが今後の事業計画を立案する上で有用であると考えます。真の意味で「協働のまちづくり」を推進するためには、計画段階から事業完了後まで行政が住民参加を促進する必要があると考えられます。

## 7 公有財産の管理状況について（報告書 59 頁～61 頁）

<結果>

市が正式に認めた財産の受払記録がなされた帳簿が、整備・保管されているかどうかについて

神戸市の所有する公有財産の取得、管理及び処分については、本来「地方自治法」第 238 条～第 238 条の 7 及び、『神戸市公有財産規則』に基づき行われます。

他方、「保留床」については、都市再開発法第 118 の 24 の 2 第 2 項において、下記のとおり例外的な取り扱いとしています。

「施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第二種市街地再開発事業により取得した建築施設の部分の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。」

それ故、六甲道駅南地区における再開発ビルの工区別の処分状況を記載した帳簿はありますが、神戸市として正式に認められた統一した様式で、担当部署の管理者が逐次チェックをおこなっている本来の財産管理

簿が神戸市として存在しておりません。保存期間や保存方法等についても別途、管理規則（要領）を作成の上、十分に管理していく必要があります。

#### 財産の現物調査が行われているかについて

サブリースの形態で賃貸人たる(財)神戸市都市整備公社とパーク24(株)が債権回収業務の一環として現物管理をしているのが実態であり、神戸市が独自で現状の利用状況を調査しているものではありません。賃貸中の保留床(店舗)は不動産であり、物品のように紛失等のリスクはありませんが、実際の賃貸人がいるのに賃貸人なしとして報告していないか等のチェックは、定期的に市が検査を行う必要があります。

#### <意見> 財産の稼働率・利用状況及び遊休施設の有無について

59頁、60頁の図表から明らかとなっており、平成18年9月末現在、住宅については、すべて完売しており、遊休しているものはありません。

また、商業床の保留床については、以下の1区画が未利用となっているのみでありそれ以外は、売却済か賃貸中です。未利用となっている保留床については、早急に賃貸あるいは売却により資金回収することが望まれます。

工区	階数	部屋番号	面積(m <sup>2</sup> )
第1地区	1	117-A	66.38

#### 8 物品の管理状況について(報告書62頁)

特にお伝えすべき事項はございません。

#### 9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について(報告書62頁~66頁)

##### <結果>

市が正式に認めた財産の受払記録がなされた帳簿が、整備・保管されているかどうかについて神戸市として正式な管理台帳を保管しておりません。その代わりに、賃貸人たる「(財)神戸市都市整備公社」から財産管理者たる神戸市の指示に基づき逐次、「賃貸業務報告書」が報告されています(神戸市と(財)神戸市都市整備公社の協定書第5条)。

また、テナントと新たに賃貸借契約を締結・変更・解除したり、賃貸条件の変更、店舗床の改修などをおこなった際には、(財)神戸市都市整備公社は神戸市に対して速やかに報告する義務を課せられています。当該「賃貸業務報告書」をもとに、神戸市として正式な賃貸物件の管理台帳を作成・保管すべきです。

#### 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について

再開発事業の財政上のスキームは、保留床売却代金で事業資金を回収することを基本としています。

六甲道駅南地区再開発事業において、事業開始から平成 18 年 9 月末現在までの保留床（住宅及び店舗）の売却収入及び賃貸収入の計画と実績は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	資金回収方法	事業開始時～完成時(16/3)	事業完成後			合計
			平成16年度	平成17年度	18/4～18/9	
計画	売却収入	32,908,643	-	-	-	32,908,643
実績	売却収入	17,958,614	5,864,161	-	37,650	23,860,425
	賃貸収入	570,178	221,187	229,825	未確定	1,021,190

各地区の平成 18 年度予定収入ですが、賃貸契約などの業務の精算完了後に確定致します。

再開発事業はかなり莫大な事業資金を必要とする事業であり、事業資金の回収予定が当初計画と比較して延長したり、税金を投入して事業資金を支払う場合は、適時、市民に情報を公表し、現状と今後の資金回収予定を具体的に説明し、市民の十分な理解を得る必要があります。

神戸市事務事業外部評価委員会の指摘について

『平成 17 年度 神戸市事務事業外部評価委員会報告書』において、神戸市所有の住宅及び店舗処分・賃貸業務並びに駐車場運営業務をおこなう再開発ビル管理事業について、「現状で継続する事務事業だが、さらなる説明責任を果たしていく必要がある。」との指摘がなされています。

神戸市では、平成 15 年度から 17 年度までの 3 ヶ年で全事務事業の評価を行うことを目標として取り組み、当該事業は平成 15・16 年度に評価した 765 事業のうち、抜本的見直しを検討すべきと指摘されたのは 114 事業（時代適合性、有効性が不適格又はやや不適格である事務事業、時代適合性、補完性、効率性が不適格である事務事業）であります。

当該報告書の指摘を受け、上記「(3) 監査の結果 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について」で指摘した内容を含めて、再開発事業全般(検討プロセスや当該事業の目的、必要性、役割、効果等)について市民にわかりやすく説明する必要があります。

## 10 支出内容の検証について（報告書 66 頁～67 頁）

特にお伝えすべき事項はございません。

新長田駅南地区再開発事業

### 1 計画の推移状況について（報告書 68 頁～72 頁）

<意見> 新長田駅南地区再開発事業については(1)の概要に記載した工区別の事業計画案の推移に記載し



たとおり、全体事業費は、地元と協議のまとまった工区から順次、事業化した結果、現在 99%の区域の事業計画を決定しており、事業計画上の資金計画の合計額は当初 1,332 億円から 2,151 億になっています。事業計画案の変更は稟議決裁されていますが、理由は明示されているものの、資金計画の変更箇所について具体的な変更理由や勘定科目別の変更の内訳が明確には明らかにされていません。

また、当初の都市計画決定時より全体事業費は約 2,710 億円とされているとのことですが、現時点で事業計画ができていない駒ヶ林中学校横（若松町 7 丁目）地区を含めた場合にどうなるのか、再度、事業計画案を見直す必要があるのかなど現時点では明確にはなっていません。

資金計画は事業計画案の重要な一部であり、将来における市民の財政的負担にもつながりうる、重要な事項であるため、その変更については適時、適切に検討を行い、事業完了後まで適切にフォローできるよう適切に開示することが望まれます。

## 2 新長田駅南地区収支計算に関するディスクロージャーのあり方について（報告書 72 頁～74 頁）

<意見> 「第 3 章 全般事項 4 市街地再開発事業の財務面での評価が困難となっている要因について」で記載した通り、年度単位での事業収支の計算が困難な状況があり、新長田駅南地区は現段階で進行中の事業であるため、市当局からは、現段階での新長田駅南地区での事業収支の算出は困難との返答を受けています。

将来の保留床処分により市債発行額を回収することにより、基本的には市民への負担を求めないスキームで事業が行われている以上、“収支度外視の事業計画”ではないことについて説明する必要があり、計画進行中の段階でその収支見通しを数値で説明する責任があると考えられます。

## 3 コンサルタントのポジションについて（報告書 74 頁～76 頁）

<意見> 当該契約の委託名は「新長田駅南第 2-B 地区大橋 5 工区事業計画推進業務」です。この契約は株 K 研究所が随意契約により選定されています。このコンサルタントが自ら、又はコンサルタントと組んだ業者が基本設計・実施設計及び工事監理まで担当することが多い事を考えると、透明性を保つためにコンサルタントを公募で募集することも検討すべきであると考えます。

但し、今回のケースでは震災の混乱の中で地元との協働による早期の復興を果たすため、地元が選定したコンサルタントと計画作りを進める必要があったことから、このような手続きも致し方なかった面もあります。

## 4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について（報告書 76 頁～84 頁）

<結果> （施設管理業務）

これは、都市計画総局が所管する商業施設駐車場についてその管理業務を委託するものです。「アスタくにごか駐車場」および「アスタプラザ駐車場」が委託対象です。業務内容は駐車料金の徴収、車両の出入統制等で、契約期間は 1 年間です。委託先は新長田まちづくり(株)で、契約金額は 96,745 千円となっています。

この施設管理委託には改善すべきと考えられる点が以下の3点あると考えます。

#### 随意契約の是非

都市計画総局委託事務審査委員会の議案書では、まちづくり会社を委託先として選定した理由として、おおよそ再開発ビルの管理者として管理事業に精通しており、かつ当該ビルの管理者であることから一体的な管理運営が図れ、効率的な業務の遂行が可能である、という趣旨のことが記載されています。

この委託理由には頷ける部分もありますが、しかし果たして随意契約でまちづくり会社に委託するしか道がなかったのか、民間の専門業者と委託契約することも可能であったのではないかと疑問が残るところです。市側の説明では、テナントの入居率の悪さもあり、人が集まらないため民間業者ではペイできず公募しても応募してこないだろう、との事でした。しかし委託料の決め方は、人件費、光熱水費等の見積額と委託手数料との合計で決定され、人件費等は実費精算ですが委託手数料は駐車場料金収入見込額の2.5%~1%（収入見込額の総額によって料率が変わります）となっており、委託により必ず利益が出る契約となっています。収入見込額が多くなれば委託料率は下がっていきますが、しかし民間でも参入してくる可能性はあるのではないのでしょうか。

六甲道駅南地区再開発事業の4(1)概要で述べた様に、神戸市では随意契約を行うのは非常に限定された場合に限られており、当該契約が果たしてこの基準に当てはまるのか疑問のあるところです。既に述べましたが、六甲道駅南地区では神戸市都市整備公社への管理委託から民間業者への賃借方式に変更し、大きな損益収支の改善が実現しました。後で述べるように現在のところ当該駐車場の神戸市としての損益状況は非常に悪くなっていますので、民間業者に賃借し専門業者のノウハウを利用して回転率を上げるよう努力することも検討すべきではないかと考えます。

#### 精算内容のチェック

委託契約書に付随している「委託明細」では委託手数料のほかに人件費、光熱水費、施設維持管理費、その他物件費の見積額が記載されており、委託契約書では委託期間終了後、これらの費用は精算報告書に基づいて精算を行い、余剰金が生じた場合は速やかに返還しなければならないとなっています。

しかし市側は施設維持管理費の実績額が正確かどうか、ということのチェック（例えば支出経費一覧表の入手、および領収書とのサンプルチェック等）は全く行っておりません。精算額の多寡は神戸市の収入に直接影響してくるものですので、全部は無理でも最低限のチェックは行うべきであると考えます。

また委託手数料も「委託明細」では「駐車場料金等収入見込額」に手数料率をかけたものと規定されていますが、この「駐車場料金等収入見込額」は実は駐車場開設時の当初見積り額（204百万円）のまま固定されており、現在の実績（45百万円）はその当初見積り額より大幅に下回っていますが見直されていません。契約書上には収入見込額は毎年（又は定期的）に見直す、という事項は入っていませんが、通常は見直すべきものと考えられます。これは委託契約方式を続けるならば委託手数料の算定方法を年度の収入実績額を基に計算することで改善できるのではないかと考えます（当初委託予算額は収入見込額で計算せざるを得ません

が、更には委託契約ではなく六甲道駅南地区の様に（民間も検討対象に加えた）賃借契約に切り替え、受託側で収入の増加、経費節減のメリットが全て享受できるような契約に変更することが必要であると考えます。

#### 駐車場の損益状況

新長田駅南地区の駐車場（3番館、プラザウエスト）はテナントの入居率の悪さもあり、損益状況が当初計画に比べ非常に悪くなっています。平成17年度では支出項目として管理手数料96百万円、その他経費として64百万円の計161百万円に対し、収入は45百万円にとどまっており、差引115百万円の赤字となっています。

空床の解消率と整合性の取れた駐車場収入及び損益の将来計画（3年程度）を立て、この赤字を解消するように経費削減の方策を立てることが必要であり、実績と計画との乖離状況のチェックを行って赤字の解消を計画的に図ってゆくことが望ましいと考えます。

#### <意見>

##### 保留床管理業務 賃貸借契約

この業務は、再開発事業区域内の市所有床に関わる賃貸借契約です。平成17年度における賃貸借物件は下記のとおりです。

- ・第1地区：アスタくにつか1番館（北棟、南棟）同2番館（北棟、南棟）同3番館、同4番館（東棟）同5番館（南棟）6番館（北棟、東棟）
- ・第2地区：アスタピア新長田公園通り、アスタピア新長田ウイズコート、アスタプラザウエスト
- ・第3地区：フレール・アスタ若松、アスタピア新長田駅前通り、アスタカレッジハイツ、アスタピア新長田ステーションフラッツ、アスタピア新長田エスタガーデン、アスタ・クエスタ

契約期間は1年間で、契約の相手方は新長田まちづくり株式会社となっています。本件は再開発地域の市所有の土地建物を一括して賃貸借する、非常に規模の大きい契約ですが、契約締結に際しては市内部での決裁のみで事務委託審査委員会等の審査は受けられていません。一般的に都市再開発の場合には都市再開発法第118条の24の2の規定に基づき、公有財産処分に関わる法令等の規定は適用除外とするとされていますので、他の場合における公有財産の管理処分のように委託審査会等での審査・承認は法令上は必要ありません。

しかし神戸市では都市再開発においても委託契約の場合には部局内での審査（都市計画総局委託事務審査委員会）で審議し、承認することとしています。本契約が都市計画総局委託事務審査委員会の審議を経ていないのは「賃貸借契約」であり「委託契約」ではないというのがその理由ですが、しかし新長田駅南地区の場合は六甲道駅南地区の場合と異なり、契約の実質的内容は賃貸借契約ではなく委託契約です。契約内容が実質

的に委託契約であるならば契約の名称に関わらず委託事務審査会の審議を経るべきであったと思われます。

当該「賃貸借契約」においては純粋な賃貸借契約に比べ空床の増加に対するまちづくり会社の収入減少リスクが緩和されていますが、これは新長田駅南地区の特性によるものです。すなわち、新長田駅南地区ではテナントの入居率が悪く、純粋な賃貸借契約ではまちづくり会社に酷である、との配慮です。純粋な賃貸借契約に切り替えるか、委託契約形態を取るとしても空床のリスクを委託契約先に移し、テナント誘致のモチベーションが発揮される契約形態に変更して空床の解消を図ってゆくことが必要であると考えます。またはノウハウを持った民間業者（ちなみに、新長田まちづくり会社は都市計画総局委託事務審査委員会要綱第7条第5項に該当する「外郭団体に準ずる団体」という位置づけがなされています。）と契約してビル空床管理業務を任せ、空き床の解消を図ってゆく、等の方策を検討することもそろそろ必要ではないかと考えます。

六甲道駅南地区で保留床管理業務賃貸借契約を委託契約から賃貸借契約に切り替えたのは、「ア 空床管理費や滞納、テナント入退店時の費用などをサブリース事業者である整備公社が負担することから、神戸市はこのようリスクが回避でき、固定収入（+歩合）として安定的な収入が確保できる。イ 整備公社がリスクを負うことから、より効率的な誘致が促進される。」という理由からでしたが、新長田駅南地区でも契約形態の変更により同様の効果が期待できますので、契約形態の変更も検討すべきであると考えます。

#### テナント誘致業務委託契約

本業務は、新長田駅南地区の保留床について、業種配置計画の調整、並びに具体的なテナント誘致を行うことを目的とする契約です。委託業者としては新長田まちづくり株式会社が選定されています。都市計画総局委託事務審査委員会議案の選定理由には上記業者が本件テナントリーシングを行うビルの管理者であり、また店舗床のサブリース業者でもあることから、事業区域内の状況を熟知しており、効果的に業務の遂行を期待できる、と記載されています。

これは地域性的の問題もあり致し方ない部分も多いですが、しかし「西部副都心」として地域の活性化、副都心にふさわしい都市機能の整備を図るため（神戸市都市計画総局のパンフレットより）には地域性的の問題を克服して活性化を推し進めてゆく事が求められます。そもそももしまちづくり会社と純粋な賃貸借契約を結んでいるならば、この様なテナント誘致業務委託で成功報酬を支払うこと自体が必要のないものであり、現に純粋な賃貸借契約を結んでいる六甲道駅南地区の場合、空き床の費用は公社のリスクである為テナント誘致に関する業務委託はありません。既に「保留床管理業務 賃貸借契約」で述べたことですが、まちづくり会社との契約では、リスクもある代わりにより努力も報われる契約（例えば賃貸借契約）を結び、地域の活性化を図ってゆくことも検討する必要があると考えます。

#### 5 事業評価の実施の正確性について（84頁～86頁）

<意見> 事後評価の必要性については「全般事項 4 市街地再開発事業の財務的事業評価が困難となっている要因について」を参照して下さい。また、費用便益分析に基づく再評価指標については「六甲

道駅南地区 5 事業評価の実施の正確性について (4)監査の意見」の項を参照して下さい。

## 6 復興のソフト面の検討状況 (地域コミュニティ、福祉等) について (86 頁~89 頁)

<意見> ヒヤリングによる新長田駅南地区におけるコミュニティ支援施設等の利用状況 (利用状況の把握可能なものに限る) は次のようなものです。

- ・コミュニティプラザ (大橋7 第1 工区)
  - ガーデニングサークル (1 回/月)
  - キッチンサークル (6 回/年)
  - 季節のイベント (3 回/年)
  - 生きがい対応型デイサービス (1 回/週)
- ・協同スペース (腕塚6 第2 工区)
  - モーニングサービス (1 回/月)
  - 茶話会、掃除会 (1 回/月)
  - 季節の食事会 (5 回/年)
- ・地域福祉センター (二葉6 第1 工区)
  - ふれあいサロン (1 回/週)
  - 子育てサロン (1 回/月)
  - 二葉給食会 (1 回/月)
  - 生きがい対応型デイサービス (1 回/週)
  - デイサービス (2 回/月)

コミュニティ支援施設について、行政の役割は主としてコミュニティ作りのための仕掛け、仕組みを用意することにあります。現状では施設の利用度も一定程度上がっていますが、行政もより一層の協力をする事が望ましいと考えます。

## 7 公有財産の管理状況について (報告書 89 頁~98 頁)

<結果>

財産の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて

ア 地権者からの買い取り土地、建築工事完了後の「保留床」の帳簿管理について

六甲道駅南地区と同様、都市再開発法第 118 の 24 の 2 第 2 項により、通常の公有財産の管理規定は準用されません。その結果、再開発ビルの工区別の処分状況を記載した帳簿がありますが、神戸市として正式に認められた統一した様式の財産管理台帳で、現在の保留床の賃貸の有無まで含めた統一した本来の財産管理簿が存在していません。特に、新長田駅南地区は再開発途上でもあり、現物管理を徹底し、誰が見ても財産の使用・売却状況が明らかとなるように、保存期間や保存方法等について別途、管理規則 (要領) を作成の上、正規の管理簿を整備し、管理していく必要があります。

#### イ 代替用の購入土地について

『神戸市公有財産規則』第65条によれば、「部局長は、3年ごとにその年の3月31日の現状において、行財政局長の定めるところにより、その所管に属する公有財産の台帳価額を改定しなければならない」と定めており、時価の記載は必須です。また、自治体に関する公会計改革がすすんでおり、政令市である神戸市では、バランスシート（貸借対照表）の作成が今後、法令で義務づけられる方向であり、また民間企業や独立行政法人においても「減損会計」が法的に強制されている環境下、市におかれても「取得価格」の把握は今後、必須と考えられます。

代替土地一覧のデータの充実が望まれます。

#### 財産の現物調査が行われているかについて

地権者からの買い取り土地、建築工事完了後の「保留床」、代替用の購入土地については、不動産の特性から物品のような紛失等のリスクはありませんが、六甲道駅南地区と同様、実際の賃貸人がいるのに賃貸人なしとして報告していないか等のチェックは、定期的に市が検査を行う必要があります。

#### 財産の稼働率・利用状況及び遊休施設、土地の管理状況について

ア 売却前の店舗に関する保留床で未入居となっている物件については、平成18年9月末現在、店舗については保留床の合計が357区画で、そのうち空家が68区画(空家率が19.0%)と高いものとなっています。今後もテナントの誘致が思うようにいかない場合には、民間の不動産仲業者との連携も視野に入れつつ、町の活性化をさらに促進する体制づくりが望まれます。

他方、住宅の保留床で空家となっているものについては、平成17年10月1日から1年間の一般住宅の契約数が、既完成物件の売却23戸と新規完成物件の売却62戸の合わせて85戸であり、平成18年9月30日現在の契約率も99%とかなり高くなっています。しかし、やや古い住宅が残っており、民間企業による住宅販売と異なり“公正性”の観点から値引き販売が実施しにくい状況下では完売には、やや時間を要する側面があります。法人への販売も含めてさらなる売却へ向けた努力を求めます。

イ 代替用の購入未利用土地が、平成18年3月31日現在、7区画残っております。

そのうち、北区星和台については、権利者が購入を希望する見込みが低いいため、平成18年度中に行財政局で一般公募により売却する予定です。北区星和台以外の6区画についても権利者のニーズに合わないと思われるものがあれば、遊休地のまま所有するのではなく、他部署で有効活用するか一般公募により売却すべきです。

<意見> 財産(代替用の購入土地)の取得価格と時価について

復興市街地再開発事業の事務事業シートの中の分析・評価シート(平成17年度)において、担当部局が「効率性」について、下記のようなコメントを記載しております。

「従前建物が焼失等したために、地区外で生活再建を希望する権利者に対しては、用地の先行買収を制度的に認めており、この結果、予測できない長期の地価下落の影響により、通常事業に比べて事業収支は厳しさを増すことが予想される。」

代替用の購入土地について、その中で区画整理事業に伴う保留地のため、金銭により取得していないため「取得価格」が不明な場合を除き、下記の例のとおり売却予定価格が取得価格を大幅に割り込む物件も存在していました。

自治体の公会計において、民間企業や独立行政法人のように減損会計が現在、適用されておらず、市民は財産の下落状況を把握できません。市民には、現状の含み損について、適時開示することが望まれます。

(平成18年10月末現在)

	取得価格	固定資産評価見込額 (売却予定価格)	単位
A地	2,991	363	千円/坪
B地	1,334	220	千円/坪

## 8 物品の管理状況について(報告書99頁~102頁)

<結果> 物品の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて

物品の内、2万円以上100万円未満の物品について

イス、机、ロッカー、OA機器等の事務用備品が事務所にあり、『神戸市物品会計規則』に基づき、備品管理簿が備え付けてあります。過去の管理簿を照査した結果、物品の受領(購入)・廃棄の事実の記載はなされており、備品番号票の現物への貼付も会計規則に準じて行われていました。しかし、下記の点については不備も見受けられ、正しい物品管理に努めるべきです。

- ・ 物品購入時に物品管理者(担当課長)の押印が一部もれているケースが発見されました。
- ・ 単価(取得価格)欄の未記入のケースが散見されました。その結果、物品と消耗品(2万円未満)の区別が帳簿上、明確に区別できませんでした。
- ・ ロッカー等、特定の職員が鍵を保持し、他の職員が使用できないものについては、「特定保管者」の押印を管理簿におこなうべきですが、特に記載されておりませんでした。

<意見>

物品の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて

物品の内、取得価額が1件あたり100万円以上の重要物品について

新長田駅南地区では101頁の一覧のような仮設店舗のみが存在しています。(『物品会計規則事務取扱要領 物品管理区分表13』に該当)

重要物品については、前年度における異動及び年度末における現在高を調査し、収入役に報告しなければならないとされており(『神戸市物品会計規則第17条』)新長田駅南地区でも管理簿が作成された上で毎期、報告がなされています。

ところで、仮設建物について、仮設店舗一覧からも明らかとなり、その構造や取得価格がかなり異なっています。再開発事業完了後、仮設建物は当然廃棄されるものであり、被災された権利者が復旧まで生活可能なように当面の応急手当として使用する建築物である点に着目すれば、より経済性を考慮し、かつ手続きの透明性を確保した事業執行への努力が望まれます。

この点、特に、構造や平米当りの金額制限等が特段ないとのことであり、今後の為にも経済性を加味した内部規定を設けることが望まれます。

財産の現物調査が行われているかについて

重要物品については、前述したとおり仮設店舗のみであり、物品のような棚卸しはなされておられませんでした。

その他物品のうち、現金等価物については紛失のリスクが高いため、毎月初、現物について実査をおこない、帳簿残数と一致しているかを担当者が確認した上で、管理者も再度、確認をしておりました。

## 9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について(報告書102頁~103頁)

<結果> 賃貸物件について、賃貸状況を示す帳簿は整備されているかどうかについて

「六甲道駅南地区再開発事業 9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について」で指摘したとおり、神戸市として正式な管理台帳を保管しておりません。その代わりに、賃貸人たる「新長田まちづくり(株)」から財産管理者たる神戸市の指示に基づき逐次、「賃貸業務報告書」が報告されています(神戸市と新長田まちづくり(株)の協定書第4条)

また、テナントと新たに賃貸借契約を締結・変更・解除したり、賃貸条件の変更、店舗床の改修などをおこなった際には、新長田まちづくり(株)は神戸市に対して速やかに報告する義務を課せられています。

当該「賃貸業務報告書」をもとに、神戸市として正式な賃貸物件の管理台帳を作成・保管することが必要です。

<意見> 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について

新長田駅南地区は、平成21年度の完成をめざして現在、事業途上であり、全体の売却収入の実績は確定していませんが、再開発事業完成後の当初の計画上の保留床売却収入予定額と平成17年度末現在の回収実



績は、以下のとおりとなっています。

(単位：千円)

	資金回収方法	事業開始時～平成17年度
計画	売却収入	108,665,614
実績	売却収入	38,838,014
	賃貸収入	460,256

新長田駅南地区は事業途上のため、今後、売却収入・賃貸収入ともに増加が見込まれるが、前述したとおり、現状では商業床の区画が六甲道駅南地区の約2倍程度あり、事業資金の回収はかなり長期化が予想されます。

市民に対しては、例えば工区別の保留床の売却収入及び賃貸収入の実績や事業資金の回収見通し等を適時開示し、当該プロジェクトの財政状況について説明することが望まれます。

#### 10 支出内容の検証について（報告書 103 頁～104 頁）

特にお伝えすべき事項はございません。

##### 民間施行による再開発事業（報告書 105 頁）

<意見> 資料の検討の結果、手続的には全て問題はありませんでした。但し、補助金支出に当たっては神戸市と兵庫県で組合に対してそれぞれ3分の1ずつを支出する関係で、両地方公共団体が殆ど同じ作業を同時並行的に別々に行っています。民間施行とはいえ税金から補助金を支出するので、関係する手続きは非常に手間がかかり、関係資料も膨大なものとなっていますが、その様な複雑な手続きを同じ地区で二重に行っているのは民間から見れば非常に不効率な作業に思えます。両地方公共団体とも事務水準に優劣は無いと考えられますので、現在は法的には難しいでしょうが行政の効率化の観点から将来的には関係手続のうち委託が可能なものは県と市のどちらかで行い、その後にもう一方はその承認過程を検討した上で内部で承認を行うなどの手続きにより、業務改善の可能性を検討すべきではないかと考えます。

以上