

平成 21 年 度

包括外部監査結果報告書

神戸市包括外部監査人

平成22年2月17日

神戸市包括外部監査人

公認会計士 井 堂 信 純

包括外部監査の結果に関する報告と意見の提出について

私は、地方自治法第252条の37第1項並びに神戸市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条により選定した下記特定の事件（監査テーマ）1件について、包括外部監査を実施しました。

ここに、その各々について別添のとおり地方自治法第252条の37第5項の定めによる監査の結果に関する報告とあわせて地方自治法第252条の38第2項に定める意見を併記提出します。

記（監査テーマ）

市の保有する土地に関する事務執行状況について

- 第一部 戦後における神戸市の土地開発事業の成果と今後の課題
- 第二部 神戸市における土地の管理並びに利用の状況について

以上

目 次

序 章 包括外部監査の概要

I. 監査の種類.....	1
II. 選定した特定の事件（テーマ）	1
III. 監査の対象.....	1
1. 監査対象部局.....	1
2. 監査対象となる土地.....	2
IV. 事件を選定した理由.....	4
1. 第一部について.....	4
2. 第二部について.....	4
V. 監査の実施期間及び補助者.....	5
VI. 利害関係.....	5

第一部 戦後における神戸市の土地開発事業の成果と今後の課題 （6大プロジェクトを中心として）

I. 土地開発事業の成果.....	1
1. 俯瞰的概要.....	1
2. 6大プロジェクト別の土地開発事業の成果.....	6
(1) 港湾整備と鶴甲・渦森台団地等の造成.....	6
(2) ポートアイランド人工島の造成と高倉台団地等の造成.....	7
(3) 六甲アイランド人工島の造成.....	9
(4) ポートアイランド（第2期）人工島の造成.....	10
(5) ポートアイランド沖（神戸空港島）の造成.....	11
(6) 神戸複合産業団地等の西神エリアの造成.....	12
3. 市勢と面積.....	13
II. 監査の着眼点及び実施した手続.....	16
III. 包括外部監査の結果.....	17

IV. 包括外部監査の意見.....	17
1. 6大プロジェクトの総合的評価.....	17
2. 神戸市新都市整備事業会計における 「土地造成勘定」の健全性の推定と今後の課題.....	20
3. 神戸市新都市整備事業会計における市債償還への影響.....	21
4. 平成17年度以降の売却体制強化と今後の課題.....	25

〔資料〕 巻末カラー写真 「山、海へ行く」

- (1) 臨海部と内陸部ビジネスに最適な2つのエリア
- (2) ポートアイランド
- (3) 六甲アイランド
- (4) ポートアイランド（第2期）
- (5) 神戸空港島
- (6) 神戸複合産業団地

第二部 神戸市における土地の管理並びに利用の状況について

I. 公有土地について.....	1
1. 公有土地の概要.....	1
(1) 土地の定義と区分.....	1
(2) 市の土地の管理事務.....	6
(3) 公有土地の保有状況.....	14
2. 監査の着眼点及び実施した手続.....	34
3. 包括外部監査の結果.....	36
(1) 「六甲シンフォニーホール」関連用地の取得について.....	36
(2) 「藤原台事業用地」の売却について.....	42
(3) 未利用地の取得経緯について.....	44
(4) 土地台帳、公有財産表による公有土地の管理について.....	46
(5) 普通財産の一元管理について.....	52
4. 包括外部監査の意見.....	53
(1) 「六甲シンフォニーホール」関連用地の取得について.....	53
(2) 公有土地の管理と将来の複式簿記の導入に向けての検討課題.....	53
(3) 未利用地の管理と有効活用について.....	57

(4) 合筆による土地管理の簡素化について.....	97
II. 基金土地について.....	98
1. 基金土地の概要.....	98
(1) 基金の定義.....	98
(2) 市が設置する基金.....	98
(3) 基金土地の年次推移.....	100
(4) 基金土地を保有する基金の根拠条例.....	101
2. 監査の着眼点及び実施した手続.....	102
3. 包括外部監査の結果.....	103
(1) 総括的監査結果.....	118
(2) 基金土地に対する監査結果.....	123
4. 包括外部監査の意見.....	124
(1) 総括的意見.....	124
(2) 基金土地に対する意見.....	124
III. 外郭団体土地について.....	131
1. 外郭団体土地の概要.....	131
2. 開発公社土地について.....	134
(1) 神戸市土地開発公社の概要.....	134
(2) 開発公社土地の概要.....	137
(3) 監査の着眼点及び実施した手続.....	140
(4) 包括外部監査の結果.....	141
(5) 包括外部監査の意見.....	148
3. その他外郭団体土地について.....	152
(1) 監査の着眼点及び実施した手続.....	152
(2) 包括外部監査の結果.....	152
(3) 包括外部監査の意見.....	155

序 章

包括外部監査の概要

目 次

序 章 包括外部監査の概要

I. 監査の種類.....	1
II. 選定した特定の事件（テーマ）	1
III. 監査の対象.....	1
1. 監査対象部局.....	1
2. 監査対象となる土地.....	2
IV. 事件を選定した理由.....	4
1. 第一部について.....	4
2. 第二部について.....	4
V. 監査の実施期間及び補助者.....	5
VI. 利害関係.....	5

序 章 包括外部監査の概要

I. 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項並びに神戸市外部監査契約に基づく監査に関する
条例第2条に基づく包括外部監査

II. 選定した特定の事件（テーマ）

第一部 戦後における神戸市の土地開発事業の成果と今後の課題
(6大プロジェクトを中心として)

第二部 神戸市における土地の管理並びに利用の状況について

III. 監査の対象

1. 監査対象部局

神戸市（以下、「市」という。）の組織における下記の部局が所管する土地^(注)
を監査対象とした。なお、対象から除外したのは、危機管理室、企画調整局、
市民参画推進局、国際文化観光局、区役所、消防局が所管する土地である。

(注) 次頁に記載のとおり、公有財産としての土地のほか、下記の部局が所管する基金として
保有する土地、外郭団体が保有する土地も監査対象としている。

【監査対象部局】

- | | |
|--------|-----------|
| ・行財政局 | ・都市計画総局 |
| ・保健福祉局 | ・みなと総局 |
| ・環境局 | ・水道局 |
| ・産業振興局 | ・交通局 |
| ・建設局 | ・教育委員会事務局 |

2. 監査対象となる土地

(1) 監査対象土地

市が保有する土地には、**公有財産としての土地**（地方自治法第237条第1項）と**基金としての土地**（地方自治法第241条第1項）とがある。また、市が保有する土地ではないが、市が、例えば**神戸市土地開発公社**（以下、「開発公社」という。）に先行取得させた土地は、原則として市が当該土地を買い取る必要があるため、実質的に市が保有する土地と言えるものであり、**開発公社が保有する土地**も今回の監査対象土地とした。

なお、**開発公社以外の市の外郭団体が保有する土地**（以下、「その他外郭団体土地」という。）についても、監査対象とする必要性を感じ、限定的な監査手続により俯瞰的に管理状況を把握することとした。

① 公有財産としての土地（以下、「公有土地」という。）

公有土地は、行政財産としての土地と普通財産としての土地に区分される（地方自治法第238条第3項）。行政財産としての土地は公用又は公共用に供し又は供することを決定した土地であり、公用地の例としては市役所の敷地等、公共用地の例としては公園用地等が挙げられる。普通財産としての土地は、行政財産としての土地以外の一切の公有土地である（地方自治法第238条第4項）。

神戸市公有財産規則第18条によると、普通財産の管理に関する事務は、行財政局長が掌理するものとされており、この規定により、未利用地を含む普通財産の全市的観点からの有効活用を図ることが可能となっているが、例えば、行政財産が用途廃止され普通財産となった場合に、適時に所管部局から行財政局管財課への所管換が行われなければ、土地の管理が適切に行われているとは言えないため、公有土地全てを今回の監査対象とした。

② 基金として保有する土地（以下、「基金土地」という。）

基金土地は、地方自治法上公有財産とは区分され、基金それぞれの設定目的に応じて取得した土地であるが、中には、土地の先行取得のために設定された基金を利用して取得した土地も多く含まれており、原則として将来、行政財産又は普通財産に振り替えることが予定されている。そういう意味で、基金土地は、実質的には市の保有土地と言える。

市が基金土地を公有財産とする際の基金からの買戻価額は、基金を利用して先行取得した際の取得価額に先行取得時から買戻時までの利息相当額を加算した金額であり、基金土地の保有期間が長期化すれば利息相当額が増額し、

基金への買戻価額が高額となり、その後の公有財産としての有効活用が困難となる場合がある。

そこで、土地の有効活用の観点から、基金土地を今回の監査対象とし、基金土地の買戻処理が適切に行われているか、保有期間が長期化している基金土地はないかどうかを確認することとした。

③ 神戸市土地開発公社が保有する土地（以下、「開発公社土地」という。）

市では、土地取得の予算措置がされていない状況で、早急に取得を要する土地がある場合、開発公社を利用し、先行取得することができる。先行取得した土地は、基金土地と同様に、原則として将来、行政財産又は普通財産に振り替えることが予定されている。そういう意味で、開発公社土地も、実質的には市の保有土地と言える。

市が開発公社土地を公有財産とする際の同公社からの買戻価額は、開発公社が先行取得した際の取得価額に先行取得時から買戻時までの利息相当額と事務費等を加算した金額であり、開発公社土地の保有期間が長期化すれば利息相当額等が増加し、開発公社への買戻価額が高額となり、その後の公有財産としての有効活用が困難となる場合がある。

そこで、土地の有効活用の観点から、開発公社土地を今回の監査対象とし、開発公社土地の買戻処理が適切に行われているか、保有期間が長期化している開発公社土地はないかどうかを確認することとした。

（２）監査対象年度

公有土地については、平成21年3月31日現在の土地残高及び平成20年度に増加・減少した土地を監査対象とし、また、基金土地、開発公社土地及びその他外郭団体土地については、平成21年3月31日現在の土地残高を監査対象とした。

Ⅳ. 事件を選定した理由

1. **第一部**について

かつて、市は「株式会社神戸」とも称され、他の自治体には見られない特殊な土地開発の手法を採ってきた。すなわち、六甲山系の山を削り、幾多の住宅団地や産業団地等を造成し、そこで出た大量の土砂を港湾整備やポートアイランド、六甲アイランド等の人工島造成に利用することにより、海と山に挟まれた狭い市街地エリアが大きく南北に広がることとなった。その結果、多くの企業が誘致され、また市の人口も増加するなど、市は市勢拡大に成功したが、一方で、バブル経済の崩壊、阪神・淡路大震災による景気悪化の影響を受け、土地需給がアンバランスとなり、未利用地も多く存在することとなった。

そこで、「戦後における神戸市の土地開発事業の成果と今後の課題（6大プロジェクトを中心として）」をテーマとし、戦後の神戸市の土地開発行政を振り返り、総括することは、大きな意義があると考えられるため、これを**第一部**において、特定の事件として選定した。

2. **第二部**について

市が保有する土地は、「神戸市公有財産表」によると、約9,100haであり、市の財産全体の中での実質比率は極めて高いと考えられる。また、土地の取得及び処分には、通常、多額の資金の増減を伴うため、市の財政に与える影響も大きい。

さらに、事業計画後の社会情勢の変化等により土地を取得したものの未利用地として残る場合や、事業計画を迅速に進めるための代替地を先行取得したが、地権者の希望に合わず未利用地として残る場合がある。

総務省が平成18年8月31日に公表した「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」によると、地方公共団体においては、財務書類の作成・活用等を通じて資産（土地を含む）・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする、資産・債務改革の方向性と具体的な施策を3年以内に策定すべきこととされており、また、その中で作成・活用が求められている財務書類については、発生主義の活用及び複式簿記の考え方の導入が前提となっている。さらに、上記指針に先立ち、平成18年5月に公表された「新地方公会計制度研究会報告書」では、今後の検討課題として、公有財産台帳の段階的な精緻化と売却可能資産を貸借対照表において別建て計上すべきことが指摘されている。市の重要財産である土地について、財務書類等の管理資料を整備し、これらの施策に積極的に取り組むことは、財政健全化のためには欠かせないものと考えられる。

そこで、「市における土地の管理並びに利用の状況について」をテーマとし、市財産の保全、経済的・効率的な利用の観点から指摘並びに意見をすることは、大きな意義があると考えられるため、これを**第二部**において、特定の事件として選定した。

V. 監査の実施期間及び補助者

1. 監査の実施期間

平成 21 年 7 月 9 日から平成 22 年 2 月 3 日まで

平成 21 年 4 月 1 日から平成 21 年 7 月 8 日までの期間については包括外部監査のテーマ選定のため、各部局からヒアリングを行った。

2. 補助者

公認会計士	清 水 涼 子
公認会計士	坂 井 浩 史
公認会計士	高 橋 潔 弘
公認会計士	宮 田 勇 人
日本公認会計士協会準会員	岡 村 新 平
日本公認会計士協会準会員	成 田 将 吾

VI. 利害関係

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

注：本報告書の金額表示について

本報告書に含まれている表の内訳金額については、端数処理の関係で合計金額と一致しない場合がある。また、文中に数値を引用した場合にも端数処理の関係で金額が一致しない場合がある。

第一部

戦後における神戸市の土地開発事業の成果と今後の課題

(6大プロジェクトを中心として)

目 次

第一部 戦後における神戸市の土地開発事業の成果と今後の課題 (6大プロジェクトを中心として)

I. 土地開発事業の成果.....	1
1. 俯瞰的概要.....	1
2. 6大プロジェクト別の土地開発事業の成果.....	6
(1) 港湾整備と鶴甲・渦森台団地等の造成.....	6
(2) ポートアイランド人工島の造成と高倉台団地等の造成.....	7
(3) 六甲アイランド人工島の造成.....	9
(4) ポートアイランド(第2期)人工島の造成.....	10
(5) ポートアイランド沖(神戸空港島)の造成.....	11
(6) 神戸複合産業団地等の西神エリアの造成.....	12
3. 市勢と面積.....	13
II. 監査の着眼点及び実施した手続.....	16
III. 包括外部監査の結果.....	17
IV. 包括外部監査の意見.....	17
1. 6大プロジェクトの総合的評価.....	17
2. 神戸市新都市整備事業会計における 「土地造成勘定」の健全性の推定と今後の課題.....	20
3. 神戸市新都市整備事業会計における市債償還への影響.....	21
4. 平成17年度以降の売却体制強化と今後の課題.....	25
[資料] 巻末カラー写真 「山、海へ行く」	
(1) 臨海部と内陸部ビジネスに最適な2つのエリア	
(2) ポートアイランド	
(3) 六甲アイランド	
(4) ポートアイランド(第2期)	
(5) 神戸空港島	
(6) 神戸複合産業団地	

第一部 戦後における神戸市の土地開発事業の成果と今後の課題 (6大プロジェクトを中心として)

I. 土地開発事業の成果

1. 俯瞰的概要

市の市街地は東西に長く、六甲山系と大阪湾に挟まれた市街地の南北の幅は、2 kmから4 kmに過ぎない。六甲山系からは8つの中小河川が市街地を分断して海に注いでいる。このような地形上の制約から、昔から多くの埋立事業が実施され、戦後は特に神戸港の整備と都市再開発という観点から大規模な埋立事業を実施してきた。

第二次世界大戦で市街地が焦土と化したため、戦災瓦礫の処分を兼ねて埠頭や臨海工業地帯の埋立事業が始まった。昭和30年代には工業化が進むとともに、貿易量も急成長を遂げ港湾施設や臨海工業地帯の不足が危ぶまれた。そこで市は東部・西部の臨海工業地帯の埋立に次いで、昭和41年から巨大な人工島の建設に着手した。

神戸港は六甲山系を背にしているため水深が他港より深い天然の良港と言われてきたが、このような海面を短期間に埋め立てるためには六甲山系の山を削ることが考案された。大小数十の山の中から、独立峰で削っても環境上問題の少ない山という条件のもとで対象となったのが、鶴甲山、渦森山、横尾山、高倉山等であった。これらの山を削りベルトコンベヤ等によって土砂を運搬して埋め立てるという他に例を見ない画期的な手法は「山、海へ行く」と称された。一方、土砂が採取された跡地には大規模な住宅団地やレクリエーションセンターが建設された（巻末カラー写真参照）。市がこのような積極的にデベロッパーとして事業に取り組み、そこから得られた利益を市民に還元していこうとする姿勢は「株式会社神戸」とも称された。

しかし、その後のバブル崩壊とともに我が国経済は停滞し、とりわけ、土地神話の崩壊は全国各地の経済に大きなひずみを生じ、さらに、平成7年1月の阪神・淡路大震災では、市全域に大きな被害を受け、その後の復旧のために、市の財政は急激に悪化する一方で景気低迷の影響もあり、造成した土地の売却処分は、当初の計画通りには進んでいない。

(図表-1) 主な土地造成事業の歴史(昭和28年以降)

年度		No.	海面埋立事業	No.	内陸部宅地等造成事業
昭和28	1953	(1)	東部海面第1工区埋立着工(～昭和42)		鶴甲山土取開始
32	1957		西部海面第1工区埋立着工(～昭和42)		高倉山土取開始
35	1960		東部海面第2工区埋立着工(～昭和43)		—
36	1961		西部海面第3工区埋立着工(～昭和41)		高尾山土取開始
37	1962		東部海面第3工区埋立着工(～昭和43)		渦森台土取開始
39	1964		西部海面第2工区埋立着工(～昭和43)		須磨ベルトコンベヤ運転開始
40	1965		東部海面第4工区埋立着工(～昭和45)		高尾台団地完成
41	1966	(2)	ポートアイランド着工(～昭和55)		鶴甲山開発工事完成式
44	1969		—		名谷団地着工
45	1970		—		渦森団地入居開始
47	1972	(3)	六甲アイランド着工(～平成4)		西神ニュータウン起工
48	1973		—		高倉台団地入居開始
50	1975		—		名谷団地入居開始
54	1979		—		横尾団地入居開始
55	1980		ポートアイランド入居開始		西神工業団地操業開始
56	1981		ポートアイランド完成式		西神住宅団地入居開始
60	1985		—		神戸研究学園都市入居開始
62	1987	(4)	ポートアイランド(第2期)着工		神戸流通業務団地操業開始
63	1988		六甲アイランド入居開始		西神第2工業団地操業開始
平成10	1998		六甲アイランド南埋立工事本格着手	(6)	神戸複合産業団地操業開始
11	1999	(5)	空港島埋立工事着工		—
17	2005		—		須磨ベルトコンベヤ運転停止

(注) No.欄には、6頁以下に記載の6大プロジェクトのプロジェクトNo.を記載している。

(図表-2) 海面埋立事業総括表

項目 プロジェクト名		埋立 面積 (ha)	構成比	埋立 土量 (万m ³)	構成比	土砂源	護岸 延長 (km)	埋立年度	計 画 人 口 (人)	総工事費 (億円)
1期事業										
(1) 西部海面埋立	第1工区	38	1.69%	286	0.68%	高倉山	3.6	昭和32年 ～昭和42年		29
	第2工区	19	0.85%	225	0.53%	高倉山	1.7	昭和38年 ～昭和42年		16
	第3工区	47	2.10%	379	0.90%	高尾山	2.7	昭和35年 ～昭和41年		44
	小計	104	4.64%	890	2.12%	—	8.0	—		89
(1) 東部海面埋立	第1工区	114	5.08%	1,081	2.57%	鶴甲山	5.8	昭和28年 ～昭和42年		56
	第2工区	88	3.92%	1,084	2.58%	鶴甲山	5.4	昭和35年 ～昭和43年		70
	第3工区	116	5.17%	1,480	3.52%	渦森山	6.3	昭和36年 ～昭和43年		101
	第4工区	121	5.39%	1,727	4.11%	高倉山	5.8	昭和39年 ～昭和45年		113
	小計	439	19.57%	5,372	12.77%	—	23.3	—		340
計		543	24.21%	6,262	14.89%	—	31.3	—		429
2期事業										
(2)	ポートアイランド	443	19.75%	8,000	19.02%	高倉・横尾	13.9	昭和41年 ～昭和56年	20,000	5,300
(3)	六甲アイランド	595	26.53%	12,000	28.53%	横尾・名谷 流通・学園	12.5	昭和47年 ～平成4年	30,000	5,400
(4)	ポートアイランド (第2期)	390	17.39%	9,200	21.87%	流通・学園 複合産業	8.3	昭和62 ～平成21年	—	5,200
(5)	ポートアイランド沖 (神戸空港島)	272	12.13%	6,600	15.69%	複合産業	6.9	平成11年 ～平成24年	—	3,140
計		1,700	75.79%	35,800	85.11%	—	41.6	—	50,000	19,040
合計		2,243	100.00%	42,062	100.00%	—	72.9	—	50,000	19,469

(図表-3) 内陸部宅地造成事業総括表

N ₂	項目 団地名	埋立面積 (ha)	構成比	計画人口 (人)	構成比	計画戸数 (戸)	事業年度	事業手法
	高尾台	19	0.68%	1,500	0.77%	370	昭和35年～昭和39年	一団地の住宅施設
	鶴甲	40	1.42%	5,400	2.76%	1,700	昭和34年～昭和43年	一団地の住宅施設
	渦森台	38	1.35%	5,700	2.91%	1,590	昭和36年～昭和45年	一団地の住宅施設
	小計	97	3.45%	12,600	6.44%	3,660		
	高倉台	96	3.42%	12,000	6.13%	3,100	昭和36年～昭和58年	一団地の住宅施設
	名谷	276	9.83%	36,000	18.40%	9,800	昭和44年～昭和56年	新住宅市街地開発事業
	横尾	142	5.06%	12,000	6.13%	3,400	昭和46年～平成8年	新住宅市街地開発事業
	小計	514	18.30%	60,000	30.66%	16,300		
	西神住宅団地	634	22.58%	61,000	31.17%	18,000	昭和46年～平成22年	新住宅市街地開発事業
	西神第2団地	415	14.78%	35,000	17.88%	11,200	昭和55年～平成22年	新住宅市街地開発事業
	神戸研究市 神学園都	303	10.79%	20,000	10.22%	6,700	昭和55年～平成22年	新住宅市街地開発事業
	小計	1,352	48.15%	116,000	59.27%	35,900		
	押部谷 第2団地	65	2.31%	5,100	2.61%	1,400	昭和52年～平成20年	任意開発
	ひよどり台 第2期住宅団地	28	1.00%	2,000	1.02%	600	昭和55年～平成20年	任意開発
	小計	93	3.31%	7,100	3.63%	2,000		
	西神工業団地	275	9.79%				昭和46年～平成8年	工業団地造成事業
	西神第2工業地	94	3.35%				昭和58年～平成9年	工業団地造成事業
	神戸流通団地	113	4.02%				昭和50年～平成19年	流通業務団地造成事業
(6)	神戸複合 神産業団地	270	9.62%				平成3年～平成22年	工業団地造成事業 流通業務団地造成事業
	小計	752	26.78%					
	合計	2,808	100.00%	195,700	100.00%	57,860		

(図表-4) 主な土地造成事業の概要

	No.	事業名	概要
海面埋立事業	(1)	東部 第1～第4工区 西部 第1～第3工区	都市づくりの一環としての港湾整備のため、東部 第1～第4工区(439 ha)と西部第1～第3工区(104 ha)が埋め立てられた。
	(2)	ポートアイランド	港湾施設、職住近接住宅、国際交流施設、ファッションタウン、大規模公園など、各施設が複合的に機能する都市。
	(3)	六甲アイランド	物流システムの多様化に対応したコンテナバース、フェリーターミナルなど港湾施設と、神戸らしい産業、個性ある地場産業のための産業用地、高度情報化、国際化に対応した住宅・業務・商業・文化・教育・レクリエーションなどの機能が一体となった「多種機能型都市」を目指している。
	(4)	ポートアイランド (第2期)	ポートアイランドの南半分の埋立地で港湾施設の整備や港湾物流機能用地、既存産業の振興や高度先端産業の集積のほか、神戸医療産業都市構想や、世界最先端・最高性能の次世代スーパーコンピュータ施設の立地などの各種プロジェクトを核としたまちづくりを進めている。
	(5)	ポートアイランド沖 (神戸空港島)	空港島造成事業。神戸空港は市及び周辺地域の国内航空需要に対応するとともに、活力と魅力のある神戸のまちづくりに不可欠な都市基盤として平成18年2月に開港した。
内陸部宅地造成等事業		西神住宅団地	西神地域の核として、周辺の農村地帯との調和ある地域整備を進め、戸建住宅を多くした郊外型団地として整備を図ったもの。西神工業団地と一体となった職住近接のまちづくりが進められている。
		西神住宅第2団地 (西神南ニュータウン)	西神住宅団地と同様、周辺地域と一体かつ調和のとれた郊外型団地として整備された団地。西神第2工業団地と一体となった職住近接のまちづくりが進められている。
		神戸研究学園都市	神戸の知的文化の核とするため、大学をはじめとする研究・教育施設と良好な環境の住宅地を一体的に整備するもの。
		ひよどり台第2期 住宅団地	自然豊かな都市近郊において、ゆとりとやすらぎのある住宅団地として整備されたもの。
	(6)	神戸複合産業団地	流通系・工業系・研究開発系をあわせもつ新しいタイプの産業団地として整備を進めており、立地条件を活かして最近の産業構造の変化や多様化に弾力的に対応できる産業団地を目指している。
		神戸流通業務団地	神戸における物資の流通量の増大や自動車交通の渋滞に対処するため、流通の効率化を図るための拠点として整備されたもの。
		西神工業団地	都市型先端産業の育成・強化、知識集約型産業の誘致及び既成市街地からの企業移転を図っている。
		西神第2工業団地	西神工業団地に続く西神地域での第2の工業団地であり、神戸経済の基盤強化を図るもの。

(出典：平成20年度みなと総局事業概要より作成)

2. 6 大プロジェクト別の土地開発事業の成果

(1) 港湾整備と鶴甲・渦森台団地等の造成（巻末カラー写真参照）

① 港湾整備（海面埋立事業）

戦後の神戸港の工事は戦災のあとの復旧から港湾整備・拡張時代に移り、やがて臨海工業地帯への企業、工場誘致、そして次は都市づくりの一環としての港湾整備へと変わっていった。

そして、灘埠頭の東側海面の「**東部海面埋立事業**」が昭和 28 年に始まり、昭和 45 年までの間に計四工区 439ha の埋め立てが実施された。

神戸港の西にある和田岬から西部の海面でも「**西部海面埋立事業**」として、昭和 32 年から三つの工区で埋め立てが行われて、昭和 41 年には 104ha が埋め立てられた（日本経済新聞社神戸支社編「六甲海へ翔ぶ」より一部参照）。

② 住宅団地の造成

上記の海面埋立事業のために、六甲山系の大小数十の山の中から、独立峰で削っても環境上問題の少ない山という条件のもとで、鶴甲山、渦森山、横尾山、高倉山などが候補に上り、その中で最初に決まったのが鶴甲山（標高 327m）であった。

昭和 35 年 3 月に**地下式ベルトコンベヤ**の据付け工事が始まり、昭和 36 年 4 月にベルトコンベヤは土砂の運搬をスタートした。そして鶴甲山の土砂を削り取った跡地に現在の鶴甲団地が出現したのである。

鶴甲山の次に、東隣の渦森の山を削ることになった時、市は住吉川の河川敷にダンプトラック専用通路としての**河中道路**を計画し、土砂運搬のダンプ車が周辺住民に迷惑とならない方式を考案し、「**東部海面埋立事業**」が無事に完成し、第 1 工区から第 4 工区までの 439ha が埋め立てられた。そして、その跡には渦森団地が作られた。

他方、「**西部海面埋立事業**」は、須磨区の妙法寺川から兵庫区和田岬までの約 5km の海面を三工区に分けて 104ha を埋め立てた。土砂源は高倉山であった。

③ 神戸港の今後の課題

昭和 52 年（1977 年）にはコンテナ取り扱い個数で世界 2 位だった神戸港が、平成 7 年（1995 年）の阪神・淡路大震災で岸壁が崩壊し、使えなくなっている間に釜山や上海の大型港湾の整備が進み、平成 19 年（2007 年）は、同 38 位と急落した。市としても、摩耶・新港東・兵庫地区について、海運の近代化、

船舶の大型化に対応するために、かねてから必要のあった再開発計画に併せて、被災した岸壁の震災復旧工事を実施し、突堤間の埋め立てには建設残土（震災ガレキを含む）を受入れ、従来の櫛形突堤間を埋め立て、広い荷役スペースを有する埠頭用地及び背後に港湾関連用地を持つ近代的な港湾へと設備を増強した。今後は、平成 18 年度（2006 年）から国が進める「スーパー中枢港湾」計画の実現にむけて、ポートアイランド（第 2 期）の岸壁で耐震化を図り、大型船が入港できるようにターミナル付近の水深を深くする事業を推進して、釜山港や上海港に対抗し、神戸港の賑いを取り戻すことが求められている。

（2）ポートアイランド人工島の造成と高倉台団地等の造成（巻末カラー写真参照）

① ポートアイランド（臨海土地造成事業）

「神戸は山と海にはさまれて市街地が狭い。だから発展するためには海を埋め立て、新しい土地をつくる必要がある」というのが神戸の町づくりから生みだされた考え方であった。すでに急激な日本経済の成長と世界貿易の進展が神戸港に絶対的なバース不足を作りだしていた。昭和 35 年には神戸港の外貨貨物量・入港船舶数は戦前の最盛期を大幅に上まわり、昭和 31 年 4 月末には港の岸壁・埠頭はすべて満船状態で、神戸港はパンク寸前となった。しかも昭和 41 年春からはコンテナ専用船の就航が世界的な動向となり、神戸港としてもこの受け入れ態勢を整備することが緊急の課題となっていた。コンテナ専用船はいずれも 1 万トン以上の大型船のため係船も荷役も従来の突堤では利用が困難で、埠頭上もコンテナ荷役のために広大な場所が必要であった。

「コンテナ革命に対応できる近代的な港湾機能と新しい都市機能を備えた人工島をつくろう」ということで、昭和 42 年 4 月に埋め立てが着手された。昭和 56 年まで 15 年の歳月と工費 5,300 億円、8,000 万 m³ の土を埋め立てに要し、甲子園球場の 120 倍にあたる 443ha、周囲 14km という人工島が完成した（社団法人神戸青年会議所編「海から空へ」より一部参照）。

② 須磨ベルトコンベヤシステムの誕生

昭和 39 年に須磨ベルトコンベヤシステムが完成し、六甲山系の一つ、高倉山や横尾山から削り取られた土砂は最初は地中トンネルで運ばれ、一の谷川沿いに出ると高架式コンベヤとなって須磨海岸の積み出し栈橋まで運ばれる。ここからはプッシャーバージ（後ろから押されて運航する舩）によって 20km 先のポートアイランド埋立海面に到着する。この幅 2.1m、運搬能力毎時 5,500 トンの高架式ベルトコンベヤは当時としては世界最大の規模であった。

このコンベヤーベルトはその後内陸部まで延伸し、次々と住宅団地や産業団

地を生み出すと共に、六甲アイランド、ポートアイランド（第2期）、さらにはポートアイランド沖（神戸空港島）の埋め立てに大きな貢献をし、ポートアイランド沖の空港島埋立をもってその役割を終え、平成17年に運転を停止した。

③高倉台団地等の内陸部団地の造成

須磨ベルトコンベヤで大量の土が採取された跡地には、高倉台団地・名谷団地・横尾団地等の内陸部団地が次々と造成され、4頁（図表-3）に示されているように、これらの団地の計画人口の合計は195,700人となり、市の人口増加に大きく貢献した。市営地下鉄の整備と相まって、西神地区を中心とする神戸市西区や北区の発展が顕著なものとなっている。

④ポートアイランドの今後の課題

中央市民病院の移転後の跡地、元看護短大については、企業や住民との話し合いを進めて、ポートアイランドが住み易く、かつ、企業にとっても利便性の高いまちとして施設の充実を図る必要があると考えられる。さらには湾岸線の延伸工事が完成した時やイベント開催時にはかなりの交通混雑が今から予想されるので、その対策を講じておくべきである。

(3) 六甲アイランド人工島の造成（巻末カラー写真参照）

①六甲アイランド（臨海土地造成事業）

ポートアイランドの東隣、東灘区沖に、同島に次ぐ第2の海上文化都市を目指し、六甲アイランドは昭和47年に着工した。面積はポートアイランドの1.3倍の595haであり、周辺部には、船舶の大型化、物流システムの多様化に対応したコンテナバース、フェリーターミナル、K・ACT（神戸エアカーゴターミナル）などの港湾施設を配置するとともに、地場産業の育成及び既成市街地の都市再開発の受皿となる産業用地を整備し、中央部では高度情報化・国際化に対応した住宅機能業務・商業施設、文化・教育・レクリエーション機能を備えた魅力ある多機能都市を目指して計画され、20年の歳月を要して平成4年に完成した。計画人口は3万人を目標としたが現時点（平成18年7月）では約17,000人である。（財）神戸都市問題研究所編集の「主要プロジェクトこうべ」より一部参照）

現状の六甲アイランドのコンテナバースは、2バースが空きバースとなっている。これは、阪神・淡路大震災後の平成9年4月と平成16年8月にそれぞれ1バースが借受企業の事業集約等により解約の申し出があり、それ以降、空いたままになっているものである。

②六甲アイランドの今後の課題

島の中央部での高度情報化・国際化に対応した商業施設、文化・教育・レクリエーション機能を備えた魅力ある多機能都市を目指しているのだが、現状は必ずしも計画通りには進んでいないと思われる。

将来、湾岸線の延伸工事が完成した時にはポートアイランドとも接続されるものと予想され、六甲アイランドの特性をアピールできるように、個性ある町づくりを目指す必要がある。

(4) ポートアイランド（第2期）人工島の造成（巻末カラー写真参照）

① ポートアイランド（第2期）（臨海土地造成事業）

ポートアイランド（第2期）は、国際化・情報化など新たな時代のニーズに対応した港湾施設及び都市施設を整備し、既存のポートアイランドと一体になった都市空間の形成を図ることを目的として計画・立案がなされ、昭和61年に埋め立てが開始され、須磨ベルトコンベヤによって運ばれた9,200万 m^3 の土砂を海上輸送して工事が進められた。平成7年1月の阪神・淡路大震災によって工事は一時中断したが、その後再開され、390haの人工島が整備されている。

② ポートアイランド（第2期）の今後の課題

ポートアイランドの都市機能用地は、阪神・淡路大震災の震災復興を先導する拠点として位置づけられ、市街地再開発のための受皿をはじめ、神戸の特性を生かした国際交流・情報・医療機関連用地・緑豊かなスポーツレクリエーション用地を確保し、人・物・情報が交流する、新しいまちづくりを目指している。

また、同地域において「神戸医療産業都市構想」を推進しており、先端医療センターや、発生再生科学総合研究センターなどの中核施設をはじめとする先端医療関連企業の集積が進むとともに、平成19年3月には「次世代スーパーコンピュータ」の立地が決定し、さらなる研究機関の集積が期待されている。

埠頭用地では、水深15mの高規格コンテナバース（7バース）が供用中で、水深16mの高規格コンテナバース（1バース）については、平成21年度中に供用開始する予定である。

また、平成9年に「神戸エンタープライズゾーン条例」を制定し、各種の優遇措置を設け、成長性の高い先進的な産業の立地を推進している。

さらに、平成13年からは、都市機能用地においても事業用定期借地権設定契約方式を導入するなど、幅広く企業誘致を進めている。

(5) ポートアイランド沖（神戸空港島）の造成（巻末カラー写真参照）

①ポートアイランド沖（神戸空港島）（臨海土地造成事業）

神戸空港は、ポートアイランド（第2期）のさらに沖合の海上に計画され、平成11年に着工し、神戸複合産業団地からの土砂を須磨ベルトコンベヤ経由で海上輸送して埋め立てており、埋立面積272ha、計画総事業費は約3,140億円である。

神戸空港は、神戸市及び周辺地域の国内需要に対応するとともに、活力と魅力ある神戸づくりに不可欠な都市基盤であり、平成18年2月に開港した。地方公共団体が設置し、管理する空港であり、空港告示区域約154ha、2,500mの滑走路が1本ある。

②神戸空港の今後の課題

需要予測は、開港当初が年間319万人で平成22年度には403万人が利用すると見込んでいた。しかし、平成20年度の旅客数は約258万人となっており、平成21年度の着陸料収入（予算ベース）は、開港前に神戸市が予測した着陸料収入の40%にとどまる見込みである。

また、神戸空港の開港によって関西は三空港時代に入ったが、関西全体の地域振興・経済活性化を推進するために、**関西3空港の連携強化**を図ることが重要となっている。

(6) 神戸複合産業団地等の西神エリアの造成（巻末カラー写真参照）

① 神戸複合産業団地の造成

神戸複合産業団地は、神戸淡路鳴門自動車道と山陽自動車道の結節点である神戸西インターチェンジと一体となった産業団地であり、ポートアイランド（第2期）の埋立用土砂の採取地でもあった。この団地は、全国に広がる広域幹線道路網を生かして、流通・工業・研究開発系を合わせもつ新しいタイプの産業団地として整備が進められている。

工事は、平成3年度に着工し、流通機能用地（60ha）には、卸売、運輸、倉庫施設を、工業・研究開発機能用地には、非用水、非公害型のエレクトロニクスや精密機械などの先端技術、研究開発型産業が立地する予定である。また、神戸電鉄の木津駅と結ばれる中央部には、センター施設、各種産業サービス施設、公園等を整備し、周辺地域と調和した魅力ある産業団地を目指している。

② 神戸複合産業団地の今後の課題

平成21年3月末現在、88社が進出を決定し、そのうち78社が操業しており、従業員数は約2,500人であるが、最終的には約12,800人の従業員予定人口を目標としている。しかし、現状では企業進出のスピードは予想よりかなり遅れていると思われる。経済情勢が不透明なため、やむを得ないものがあるが、粘り強く、周辺地域との調和のとれた魅力ある産業団地の実現に向けた努力が必要である。（図表-5）で示すように、賃貸率が低いため事業用定期借地権の設定契約を推進して、未利用の土地を少しでも早く利用地に転換するようにすべきである。

（図表-5） 6大プロジェクトの売却率及び賃貸率（平成20年度末）

（面積単位：ha、金額単位：百万円）

No.	プロジェクト名	全体計画 (造成面積)	全体計画 (処分面積)	売却 面積	件数 (件)	賃貸面積	未 分 処 地	売却率 (%)	賃貸率 (%)	年間 賃料
(1)	東部第1～第4工区	439.0	※400.0	※394.5	33	5.5	—	98.6	1.4	166
	西部第1～第3工区	104.0	※95.0	※94.9	3	0.1	—	99.9	0.1	5
(2)	ポートアイランド	443.0	261.0	204.5	75	56.5	—	78.3	21.7	1,602
(3)	六甲アイランド	595.0	276.5	265.2	3 47	(新) (港) 1.3 41.4	10.0	95.9	0.5	1,286
(4)	ポートアイランド (第2期)	390.0	190.0	35.1	40 89	(新) (港) 27.3 51.2	76.6	18.5	41.3	2,665
(5)	ポートアイランド沖 (神戸空港島)	272.0	243.2	150.7	2 1	(新) (港) 2.0 3.4	90.5	62.0	0.8	15
(6)	神戸複合産業団地	270.0	172.9	32.9	65	27.0	113.0	19.0	15.6	597
合 計		2,513.0	1,638.6	1,177.8	353	211.6	290.1	71.9	12.9	6,336

(注) (新)：新都市 賃貸面積
(港)：港湾 賃貸面積

※ 東部第1～第4工区、西部第1～第3工区の全体計画及び売却面積は推定値。

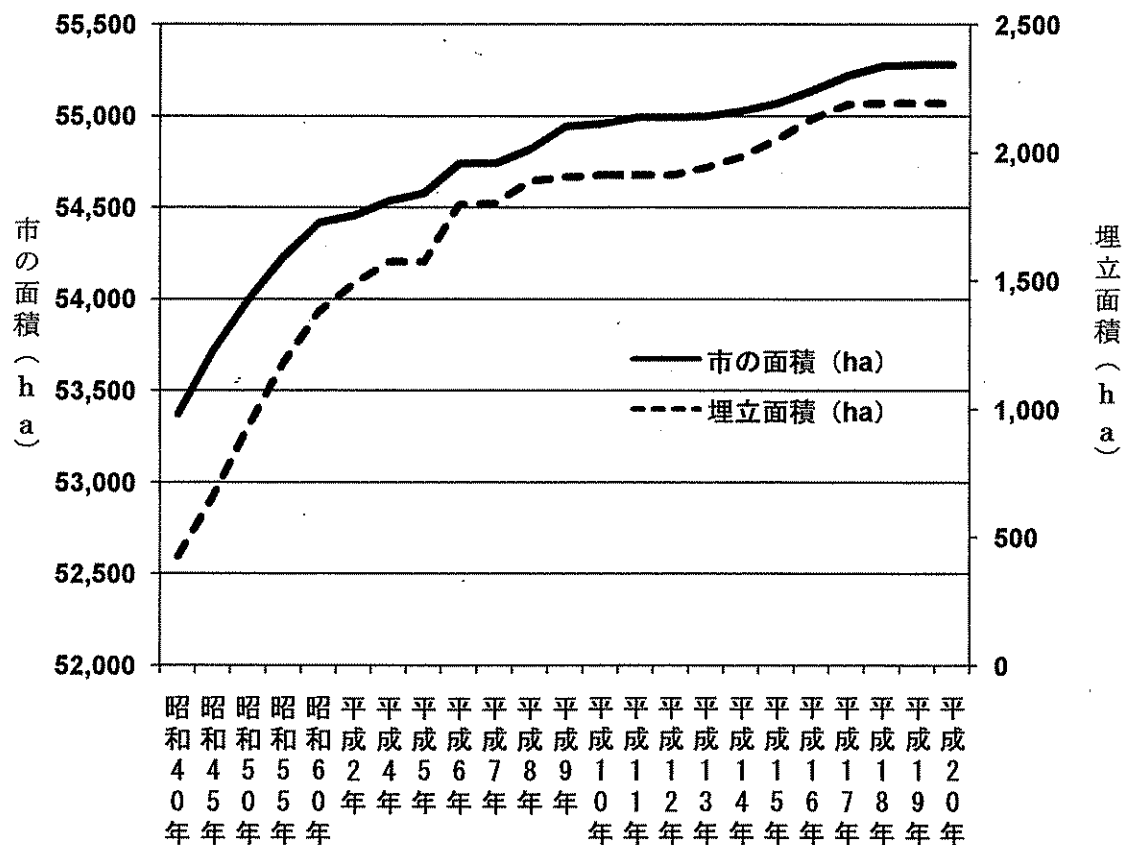
3. 市勢と面積

(1) 面積について

市は、昭和 28 年以降市街地の後背に位置する山林を宅地造成し、その際に搬出される土砂で海を埋め立てることにより、その面積が増加してきた。

(図表-6) は、ポートアイランドの埋め立てが開始される昭和 40 年代以降の市の面積と埋立面積の推移をグラフ化したものであるが、埋立面積の増加に合わせて市の面積が増加していることが見て取れる。

(図表-6) 市の面積と埋立面積の推移



(出典：神戸市みなと総局提供資料)

(2) 市の面積と人口について

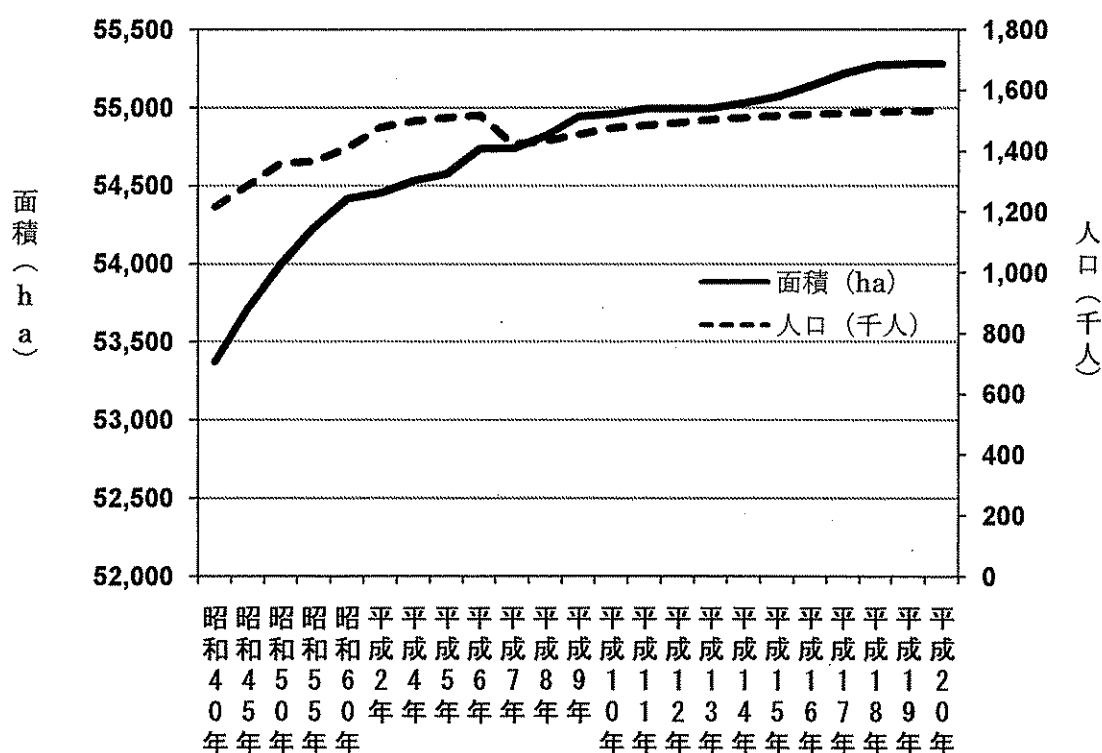
市の人口は、戦争の影響から昭和 20 年に 38 万人であったが、終戦後の大幅な社会増加に支えられて急速に増加し、昭和 31 年には 100 万人を突破し、戦前の水準を回復した。

我が国の高度成長が本格化した昭和 35 年から 45 年の期間においては、年平均の人口増加数が約 1 万 8 千人となり、高水準の人口増加が続いたが、昭和 48 年のオイルショックを契機に、日本経済が高度成長から安定成長に移行する中で、昭和 50 年代前半は人口も伸び悩んだ。しかし、昭和 50 年代後半からは、再び毎年緩やかながらも人口増加が続いている。

また、(図表-7) において、市の面積と人口の推移をグラフ化している。従来、市の西神ニュータウンや学園都市などの新住宅市街地開発事業に比例して人口が増加していたが、平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災によって人口は約 10 万人減少して、平成 7 年 10 月には 142 万人となった。その後、人口は徐々に回復して、平成 18 年 11 月 1 日現在で約 153 万人となり、過去最高を更新した。

しかし、将来予測は平成 22 年以降は減少することが予測されており、15 年後の平成 37 年には 146 万人位になるのではないかとされている。

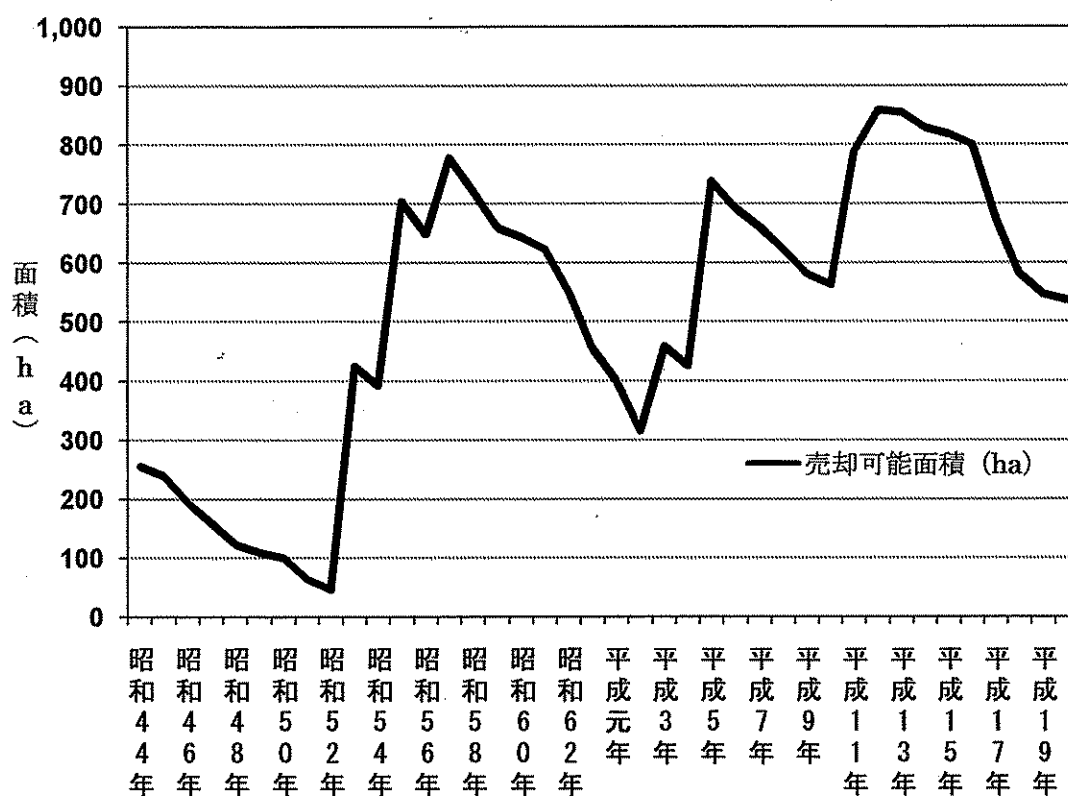
(図表-7) 市の人口と面積の推移



(3) 売却可能面積について

内陸部の宅地造成等と海面の埋立により増加した土地の一部は民間等への売却が予定されている。(図表-8)は、売却対象となる土地の面積から、売却契約が完了した売却面積を差し引いた売却可能面積の推移をグラフ化したものである。市は、売却可能となった土地の売却を精力的に進めているものの、次々と山林の宅地造成等と海面の埋立が行われるために、その都度、売却可能面積が増加し、平成20年度末では500ha以上の土地が未売却のまま残っている。

(図表-8) 売却可能面積の推移



(出典：神戸市みなと総局提供資料)

Ⅱ. 監査の着眼点及び実施した手続

「監査の着眼点」について実施した監査手続は、以下の通りである。

着 眼 点	六甲山系の山を削り、幾多の住宅団地や産業団地等を造成し、そこで出た大量の土砂を港湾整備やポートアイランド、六甲アイランド等の人工島造成に利用するこれまでの神戸市の土地開発の結果、市街地面積はどの程度増えたのか、これまでに造成した土地の売却並びに利用の状況と人口減少が見込まれる中での今後の課題は何か。
監 査 手 続	(1) かつて「株式会社神戸」と言われた神戸市の土地開発の歴史、土地開発の結果、市の面積がどの程度増えたのか（年次推移）、これまでに造成した土地の売却及び賃貸状況、今後の課題について、資料を入手し、関係者へヒアリングを行う。 (2) 上記の土地開発については、神戸市新都市整備事業会計（公営企業会計）（以下、「新都市整備事業会計」という。）において区分経理されており、貸借対照表上、発生した工事費用は一括して「土地造成勘定」に計上されている。土地造成勘定の会計処理方法について、関係者へヒアリングを行い、土地造成勘定の健全性について検討した。 (3) 神戸市新都市整備事業会計のキャッシュ・フローの状況と同会計の市債の償還期限を比較・分析し、今後の課題について検討した。 (4) 市では、平成17年度以降、造成土地の売却体制を強化しているが、経済状況が厳しく、必ずしも順調に売却が進んでいない状況にある。このような中で、平成19年12月に改正された「事業用定期借地権」による土地の貸与等も積極的に取り組んでいるところではあるが、今後の課題について検討した。

Ⅲ. 包括外部監査の結果

「Ⅱ. 監査の着眼点及び実施した手続」に記載した着眼点についての監査結果として特に指摘すべき事項は見受けられなかったが、将来に向けて検討すべき意見を以下に述べることとする。

Ⅳ. 包括外部監査の意見

1. 6大プロジェクトの総合的評価

〔意見－**1**〕 ポートアイランド（第2期）、神戸空港島、神戸複合産業団地については、現在の社会情勢からして、用地処分が急速に進むというようなことが期待できないので、例えば、現在の市債残高を上限として、各年度の償還分の50%を目途として新たな起債をするというような対策を検討することはやむを得ないが、その一方で、土地売却に加えて、事業用定期借地権の設定による貸地料の増収と企業誘致等による市税収入の増加とセットで、市債の償還に必要な財源を確保すべきである。

〔意見－**2**〕 ポートアイランド（第2期）については、医療産業都市構想の推進策として、国内だけでなく、諸外国の関連企業に「外国人が住み易い町・神戸」を積極的にPRする必要がある。

戦争によって、焦土と化した神戸の市街地や崩れ落ちた岸壁などの港湾施設が漸く戦前の街並みを取り戻し、神戸港も、ポートアイランド・六甲アイランド等の人工島との相乗効果で世界に発信する港として注目されるようになった頃、1995年1月に突如発生した阪神・淡路大震災は再び神戸に大きな打撃を与えた。震災復興の為に、市の財政は多額の借金を抱え込んでしまうことになった。

それにも増して、日本中が目を見張り賞賛し、「株式会社神戸」とまで言われた「外債を発行して得た資金で山を削り、その土砂をベルトコンベヤで海まで運び、海を埋め立てて人工島を造成する」という土地開発の手法に翳りが見えてきたのである。多くの国民は「土地神話」を信じて疑わなかったのが土地の値段が、買った後で下がるなんていうことは有り得ないと確信していた。市民や事業者等は、市が

山を削り海を埋め立てて造成した宅地やマンションを競って購入した。

六甲アイランド完成後に売り出された高層マンションは何十倍という申し込み者が殺到し、当時としてはかなり高額なマンションでもすぐに完売となった程であった（利殖目当ての購入者が多いという噂もあった）。

6 大プロジェクトとして取り上げた事業のうち、(1)港湾整備と鶴甲・渦森団地等の造成 (2)ポートアイランド人工島の造成と高倉台団地等の造成 (3)六甲アイランド人工島の造成のうち、(1)・(2)の事業についてはバブル期以前、(3)のプロジェクトは、わが国のバブル絶頂期を挟んで完成したプロジェクトのため、用地の売却も住宅の販売も順調であった。しかし、バブル崩壊に加えて、阪神・淡路大震災のダブルショックを受けた後の3プロジェクト、即ち (4)ポートアイランド（第2期）(5)ポートアイランド沖（神戸空港島）(6)神戸複合産業団地については、当然のことながら用地売却は進展せず、空港の乗客数も伸びず、それぞれに課題を抱えている。

ポートアイランド（第2期）については、神戸医療産業都市構想の推進策として、国内医薬・医療関連企業にPRすることは勿論重要であるが、諸外国の関連企業に「外国人が住みやすい町・神戸」を積極的にPRする必要がある。近年、進出企業が短期で撤退しているのを散見するが数よりも質を重視することが長期的な視野からは有効であると考ええる。

神戸空港島の造成については、市は1,982億円の起債をした。そして、平成21年には第1回目として265億円の償還を実施したが、平成22年度以降については、新たな起債をも検討中と伝えられている。また、未売却面積の処分にかかなりの年数を要するとするならば、市の財政に多大なマイナスの影響をもたらすことが懸念される。（図表-9）は、これまでの造成地の売却面積と未売却面積に基づき、造成地が売却するまでの売却年数を推定したものであるが、未売却面積が大きいポートアイランド（第2期）の売却予定年数は31年、神戸複合産業団地の売却予定年数は64年と推定され、また、ポートアイランド沖（神戸空港島）に至っては、平成20年度末までの既処分地の大半が神戸空港用地であり、土地が予想通りに売れるというような社会情勢にないことを如実に示している。それ故、神戸複合産業団地も含めた3大プロジェクトについては、例えば、平成20年度末での市債残高3,703億円を上限として各年度の償還分の50%位を目途として新たな起債をすることは、やむを得ないのではないかと考える。

その一方で、土地売却に代えて、事業用定期借地権の設定による賃貸借契約を利用して賃地料の増収を図り、企業誘致等による市税収入の増加とセットで、市債の償還に必要な財源を確保すべきものと考ええる。

(図表-9) 造成地が完売するまでの推定売却年数

(単位 面積: ha, 年数: 年)

No.	プロジェクト名	平成 15 年度の 売却契約面積	平成 20 年度の 売却契約面積	過去 5 年間の 売却契約面積	平成 20 年度末 未売却面積	推定売却年数
		(A)	(B)	(C)=(B)-(A)	(D)	(D)÷{(C) /5}
(4)	ポートアイランド (第 2 期)	13	37	24	152	31
(5)	ポートアイランド沖 (神戸空港島)	21	153	132	90	3
(3)	六甲アイランド	265	265	—	11	—
	西神住宅団地	373	382	8	26	16
	西神住宅第 2 団地	116	147	31	77	12
	神戸研究学園都市	166	172	6	14	12
	ひよどり台 第 2 期住宅団地	1	7	6	4	4
	押部谷第 2 団地	25	27	2	5	18
(6)	神戸複合産業団地	25	35	10	137	64
	神戸流通業務団地	58	62	4	9	12
合 計		1,065	1,290	224	529	

(注) これまでの造成地の売却契約面積と未売却面積に基づき、造成地が完売するまでの売却年数を包括外部監査人が計算により推定したものであり、実際の売却予定を示したものではない。

2. 神戸市新都市整備事業会計における「土地造成勘定」の健全性の推定と今後の課題

〔意見—3〕 「土地造成勘定」については、プロジェクト別に区分経理を導入することも検討すべきである。

平成 18 年度包括外部監査結果報告書「新都市整備事業会計の財務事務の執行及び経営の管理」（以下、「報告書」という。）では、同会計において原価集計が行われていないとの指摘がなされている。すなわち、実際原価を集計し原価計算により払出原価を算定するのではなく、発生した工事費用を一括して土地造成勘定に資産計上し、土地の造成が完了し第三者に処分した際に、処分の収入額から 4% のみなし利益を控除した金額を当該土地の処分原価とみなし土地造成勘定から土地売却原価に振り替える処理を行っている。

これについて、報告書では、半世紀以上という長期にわたり神戸の都市開発を行うという新都市整備事業の特異性から、単年度の処分成績を損益計算として緻密に行うことよりも、作業コスト増を回避し、単一の事業とみなし安定的な実際（予定）原価計算を行っていることについて一定の合理性を認めている。しかしながら、現行の処理について、以下のような問題点があるとしている。

- ① 一つのプロジェクトの大半が完了していたとしても、すべての事業が完了するまで実際の損益は確定せず、土地造成勘定として残され続けることになり、全体として健全な財政状態であるのかどうかの測定がいつまで経ってもできないこと。
- ② 数あるプロジェクトの中の一つのプロジェクトが終了して、一部資産等を他の会計に移管する必要性が生じた場合、個々の原価が集計されていないため当該資産の取得原価が分からないこと。

例えば、本稿の 6 大プロジェクトのうち (1)・(2) はすべて事業が完了しており（従って、「土地造成勘定」には残っていない）、(3) の残地はあと僅かであるから、未売却地については予測販売価格で評価し、貸地については収益還元法等を用いて評価して、土地造成勘定から控除する。そのようにした上で (5) ポートアイランド沖（神戸空港島）事業と (6) 神戸複合産業団地事業のみなし造成原価を見積もるとすれば、残余の部分が (4) ポートアイランド（第 2 期）となる。この手法を工夫すれば、懸案事項であった「土地造成勘定」の区分経理が実現し、現時点の「一体経理」（いわゆる「ドンブリ勘定」）から一步進んで、財政、特に土地造成勘定の健全性が測定できることになる。

3. 神戸市新都市整備事業会計における市債償還への影響

新都市整備事業会計の貸借対照表に計上されている平成 21 年 3 月末の市債残高は 3,703 億円である。これらの市債は平成 11 年度以降起債されており、(図表-10) のとおり、平成 21 年度以降の 5 年間に於いて毎年 345 億円～730 億円の市債の償還が予定されている。

新都市整備事業会計の貸借対照表に計上されている平成 21 年 3 月末の金融資産残高は 1,927 億円であるが、(図表-11) のとおり、その内訳は、現金預金、国債・地方債等で全て短期的に換金可能な資産であり、また、基金勘定に含まれる資産については、「神戸市新都市整備事業基金条例」第 6 条の (2) ^(注) において同事業会計における市債の償還に充てることが認められている。従って、上記金融資産残高 1,927 億円は、市債の償還に最大限充当可能な資産とすることができるが、平成 21 年 3 月末現在、市債残高の 52% ($=1,927 \text{ 億円} \div 3,703 \text{ 億円} \times 100\%$) となっている。少なくとも、残りの 48% に当たる 1,776 億円 ($=3,703 \text{ 億円} \times 48\%$) は、将来の造成地の売却、その他により得た収入により償還する他ないことになる。

24 頁の新都市整備事業会計のキャッシュ・フローの状況 (平成 18 年度～20 年度の過去 3 期分) によると、営業活動によるキャッシュ・フローと投資活動によるキャッシュ・フローを足したフリー・キャッシュ・フローが 56 億円～240 億円計上されている。フリー・キャッシュ・フローは、事業活動で得た資金から事業活動を継続するために必要な設備投資の資金を差し引いたものであり、将来、市債の償還に充当できる金額と言える。その絶対額はかなりの金額であるが、(図表-10) の市債の償還予定と比較すると明らかに金額が不足しており、造成地の売却収入や貸地料を増やし、フリー・キャッシュ・フローをある程度の水準にしなければ、市債の借換えを繰り返さざるを得ず、結果として金利負担が増大することになる。新都市整備事業会計の平成 21 年度予算書説明書上の金利負担は 56 億円 (会計上は「土地造成勘定」の増加として処理している。) であり、市債の借換えによる金利負担の増大は、市の会計にとって大きな負担となることは間違いのない事実である。

26 頁に記載のとおり、市では売却体制強化の施策を既に実行しているところであるが、平成 20 年秋からのリーマンショックを契機とする経済危機の影響もあり、平成 22 年以降の市債償還をスケジュール通りに実行することには困難な情勢にある。

(注) 「神戸市新都市整備事業基金条例」第 6 条

基金は、次に掲げる場合に限り、処分することができる。

(2) 新都市整備事業に係る市債の償還及び利息の支払に充てるとき。

神戸市新都市整備事業会計の決算推移

1. 財政状況

(単位：億円)

	平成 18 年 3月31日現在	増 減	平成 19 年 3月31日現在	増 減	平成 20 年 3月31日現在	増 減	平成 21 年 3月31日現在
資産の部							
固定資産							
有形固定資産							
土地建物	11	18	30	0	30	0	30
減価償却累計額	1	△1	0	0	0	0	0
機械及び装置	0	0	0	0	0	0	0
減価償却累計額	1	△1	0	0	0	0	0
備品	0	0	0	0	0	0	0
減価償却累計額	0	0	0	0	0	0	0
有形固定資産合計	13	16	30	0	30	0	30
無形固定資産							
電話加入権	0	0	0	0	0	0	0
その他無形固定資産	0	0	0	0	0	0	0
無形固定資産合計	0	0	0	0	0	0	0
投資資産							
出資金	7	0	7	0	7	0	7
基期貸付金	1,269	5	1,274	7	1,281	8	1,289
長期貸付金	57	△1	55	△5	50	24	75
他会計貸付金	52	3	55	3	59	3	63
その他投資	1	0	0	1	1	0	1
投資資産合計	1,388	6	1,394	6	1,401	36	1,438
固定資産合計	1,402	23	1,425	6	1,431	36	1,468
流動資産							
土地造成勘定							
完成土地	79	△20	59	0	59	0	59
未完成土地	3,555	△110	3,445	△235	3,209	△208	3,000
土地造成勘定合計	3,635	△130	3,504	△235	3,269	△208	3,060
現金預金	542	89	632	261	893	195	1,088
未収金	62	△16	46	18	65	15	80
前払金	8	△4	4	0	3	0	3
流動資産合計	613	69	682	278	961	210	1,172
資産合計	5,651	△38	5,613	49	5,662	38	5,700
負債及び資本の部							
負債の部							
固定負債							
調整勘定	782	3	785	7	793	6	800
退職給与引当金	9	0	9	1	11	△1	9
固定負債合計	792	2	795	9	804	5	809
流動負債							
未払金	225	△136	89	△11	78	△19	58
前受金	9	△2	7	0	7	△1	6
預り金	23	3	27	3	31	0	31
流動負債合計	259	△134	124	△7	117	△20	96
負債合計	1,051	△131	919	1	921	△14	906
資本の部							
資本金							
自己資本金	499	1	501	20	521	20	541
借入資本							
企業債	3,661	23	3,685	7	3,692	11	3,703
資本金合計	4,161	25	4,186	27	4,213	31	4,244
資本剰余金							
企業債減額差金	8	0	8	0	8	0	8
受贈財産評価額	2	△1	1	0	1	0	1
国庫補助金	22	1	24	1	25	0	25
その他資本剰余金	340	5	345	7	352	8	361
資本剰余金合計	375	4	379	8	387	8	396
利益剰余金							
減価積立金	8	11	20	43	63	11	75
建設改良積立金	41	1	42	1	43	1	44
当年度未処分利益剰余金	13	50	64	△31	32	0	33
利益剰余金合計	63	63	127	12	140	13	153
剰余金合計	438	68	506	21	527	22	549
資本合計	4,599	93	4,693	48	4,741	53	4,794
負債及び資本の部合計	5,651	△38	5,613	49	5,662	38	5,700

2. 経営成績

(単位：億円)

	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	合 計
1. 営業収益	288	282	361	277	1,209
土地売却収益	271	282	361	277	1,192
受託工事収益	17	0	0	0	17
2. 営業費用	292	283	360	277	1,213
土地売却原価	265	274	351	270	1,162
受託工事費	17	0	0	0	17
一般管理費	8	9	8	6	32
減価償却費	0	0	0	0	0
資産消費費	0	0	0	0	0
新都市整備事業営業利益	△ 3	△ 1	1	0	△ 3
3. 営業外収益	17	66	32	34	151
受取利息及配当金	1	1	2	3	9
雑収益	16	64	29	31	141
4. 営業外費用	0	0	1	1	2
雑支出	0	0	1	1	2
新都市整備事業経常利益	13	64	32	33	144
当年度純利益	13	64	32	33	144
前年度繰越利益剰余金	0	0	0	0	
当年度未処分利益剰余金	13	64	32	33	

3. キャッシュ・フローの状況（過去3期分）

(単位：億円)

	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	合 計
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	226	359	266	625
当年度純利益（△純損失）	64	32	33	66
土地売却原価	274	351	270	622
減価償却費	0	0	0	0
未収金の増減	16	△ 18	△ 15	△ 34
その他の流動資産の増減	4	0	0	1
未払金の増減	△ 136	△ 11	△ 19	△ 30
資産減耗費	0	0	0	0
退職給与引当金	1	0	△ 2	△ 1
その他の流動資産の増減	1	3	0	2
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 169	△ 118	△ 100	△ 219
建設改良費	△ 216	△ 178	△ 174	△ 352
財産収入	8	8	9	17
雑収入	47	63	102	165
投資	△ 8	△ 12	△ 37	△ 49
I、II小計（フリー・キャッシュ・フロー）	56	240	166	406
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	32	20	28	49
企業債収入	24	26	31	57
国庫支出金	1	1	0	1
受託工事収入	8	12	17	30
企業債償還金	△ 1	△ 20	△ 20	△ 40
消費税資本的収支調整額	0	0	0	0
IV. 当期現金預金増減額	89	261	195	456
V. 現金預金期首残高	542	632	893	
VI. 現金預金期末残高	632	893	1,088	

(図表-10) 神戸市新都市整備事業会計における平成21年3月末市債残高の償還期限別内訳

(単位：億円)

No.	償還期限 プロジェクト名	平成21 年 度	平成22 年 度	平成23 年 度	平成24 年 度	平成25 年 度	5 年 超	合 計
(4)	ポートアイランド(第2期)	—	—	108	132	129	324	693
(5)	ポートアイランド沖(神戸空港島)	265	650	374	280	205	208	1,982
	西神住宅第2団地	10	15	160	85	39	69	378
(6)	神戸複合産業団地	70	60	88	95	75	263	651
	合 計	345	725	730	592	448	864	3,703

(出典：みなと総局作成資料)

(図表-11) 神戸市新都市整備事業会計における平成21年3月末の金融資産残高

(単位：億円)

科目名及び資産種類	金 額
(流動資産)	
現金預金	
現金 預 金	1,088
(固定資産)	
基 金	
(内 訳)	
現金 預 金	134
国 債 等 債 券	704
計	839
合 計	1,927

(出典：神戸市新都市整備事業会計決算書及び基金明細)

(図表-12) 土地売却収益の推移

(単位：億円)

No.	プロジェクト名	平成17 年 度	平成18 年 度	平成19 年 度	平成20 年 度	合 計
(4)	ポートアイランド(第2期)	16	84	115	85	302
(5)	ポートアイランド沖(神戸空港島)	120	72	105	104	404
	西神住宅団地	10	39	36	1	89
	西神住宅第2団地	89	62	66	35	255
	神戸研究学園都市	6	1	1	1	10
	ひよどり台第2期住宅団地	9	7	6	10	35
	押部谷第2団地	0	5	0	1	7
(6)	神戸複合産業団地	7	8	28	32	78
	神戸流通業務団地	8	—	—	4	12
	合 計	271	282	361	277	1,192

(出典：神戸市新都市整備事業会計決算書の収益費用明細書)

4. 平成 17 年度以降の売却体制強化と今後の課題

〔意見－4〕 事業用定期借地権は、借地借家法上、期間満了時に更地返還が原則となっており、20 年以上先の市のまちづくり構想も視野に入れる必要がある。場合によれば、企業の事業継続を前提として、更地返還を猶予するなどの条例の制定も検討すべきである。

市は、これら造成地への企業誘致体制を強化するため、平成 17 年 4 月に市長をトップとする組織横断的なプロジェクトチーム「神戸エンタープライズ プロモーションビューロー」を創設した。当該チームは産業振興局とみなと総局を横断する組織であり、ワンストップ機能を強化し、企業ニーズにフレキシブルに対応しようとするものである。

当初の活動方針では、平成 17 年度から 3 年間でポートアイランド（第 2 期）や神戸複合産業団地などの土地 50ha を売却する目標を掲げ、約 400ha ある分譲予定地の売却を推進することとした。その結果、平成 19 年度末までの 3 年間に 268ha（空港会計に売却した神戸空港用地 143.8ha を含む）を売却した。しかし、平成 20 年秋からのリーマンショックを契機とする経済危機下において売却が伸び悩み、（図表－13）で示すとおり、平成 20 年度の売却面積は全体で 9ha にとどまっている。

前述のとおり市債の償還期限が迫る中で、市は何をすべきかということになるが、長期的視点からの市の歳入増を目指すべきであり、市が既に活用している事業用定期借地権の設定による賃貸借契約を利用して貸地料の増収を図り、企業誘致等による市税収入の増加とセットで、市債の償還に必要な収入増を実現すべきものとする。

ただし、最も活用例の多いのは 20 年事業用定期借地権であるが、これによると借地借家法上、期間満了時に更地返還が原則となっており、20 年以上先の市のまちづくり構想も視野に入れる必要がある。場合によれば、企業の事業継続を前提として、更地返還を猶予するなどの条例の制定も検討すべきである。

(図表-13) 現在の未売却面積

(単位 面積 : ha、金額 : 百万円、百万円/ha)

No.	プロジェクト名	全 体 計 画 売 却 面 積	平成 19 年度までの契約済面積	平成 20 年度の売却面積	未 売 却 面 積	う 貸 地 面 積
		(A)	(B)	(C)	^(F) =(A)-(B)-(C)	
(4)	ポートアイランド (第 2 期)	190	35	2.4	152	27
(5)	ポートアイランド沖 (神戸空港島)	243	150	2.3	90	2
(3)	六甲アイランド	276	265	-	11	1
	西神住宅団地	408	381	0.4	26	19
	西神住宅第 2 団地	224	146	0.5	77	12
	神戸研究学園都市	187	172	-	14	2
	ひよどり台第 2 期 住 宅 団 地	12	7	-	4	4
	押部谷第 2 団地	32	27	0.1	5	0
(6)	神戸複合産業団地	172	32	3.0	137	27
	神戸流通業務団地	72	62	0.4	9	2
	合 計	1,819	1,281	9.1	529	99

(1) 臨海部と内陸部ビジネスに最適な2つのエリア

臨海部 Waterfront Area

神戸港と神戸空港が抜群のフットワークを誇るウォーターフロント・エリア。人工島のポートアイランドと六甲アイランドを中心に、都市型住宅と大学などの教育機関が充実するとともに、ファッションや医療産業など21世紀の神戸を担う新しいビジネスの拠点となっています。

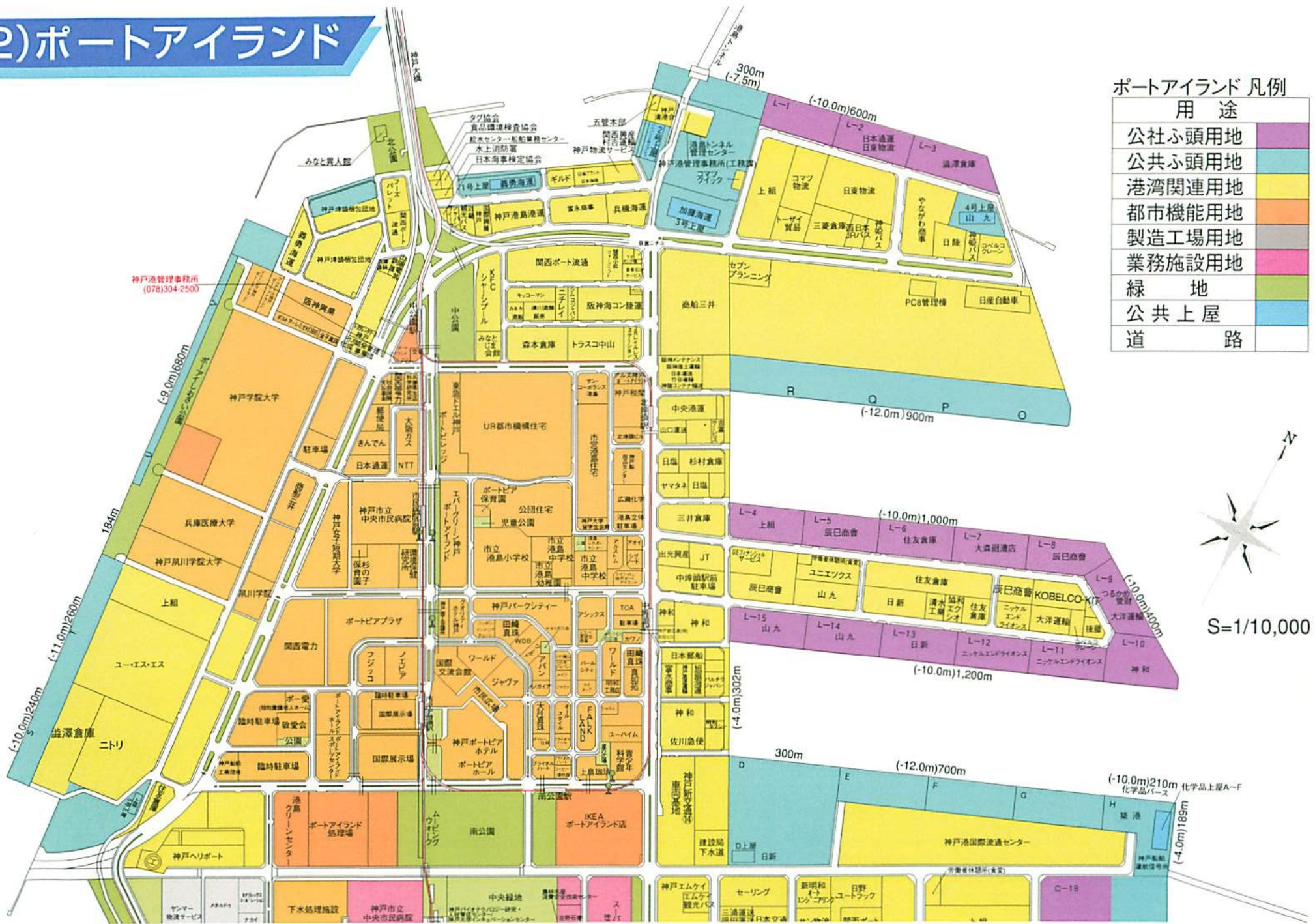


内陸部 Inland Area

西神地域の緑豊かな丘陵地帯に広がるインランド・エリア。「自然と暮らしの美しい調和」をテーマにした新しいまちづくりを展開しています。産業団地と住宅地が融合した職住近接型の機能的なニュータウンとして「住み、働き、学び、憩う」魅力的なゾーンを形成しています。



(2)ポートアイランド



Waterfront Area

(3) 六甲アイランド

▶計画概要

【所在地】神戸市東灘区向洋町東、西

【施行者】国、神戸市、(財)神戸港埠頭公社

【用途地域】第1種住居地域、商業地域、

準工業地域、工業地域

【計画面積】595ha

▶交通アクセス

【車】三宮まで約10分(ハーバーハイウェイ)、

大阪まで約20分(阪神高速道路湾岸線)

【電車】三宮まで約20分

(六甲ライナー～JR神戸線)、

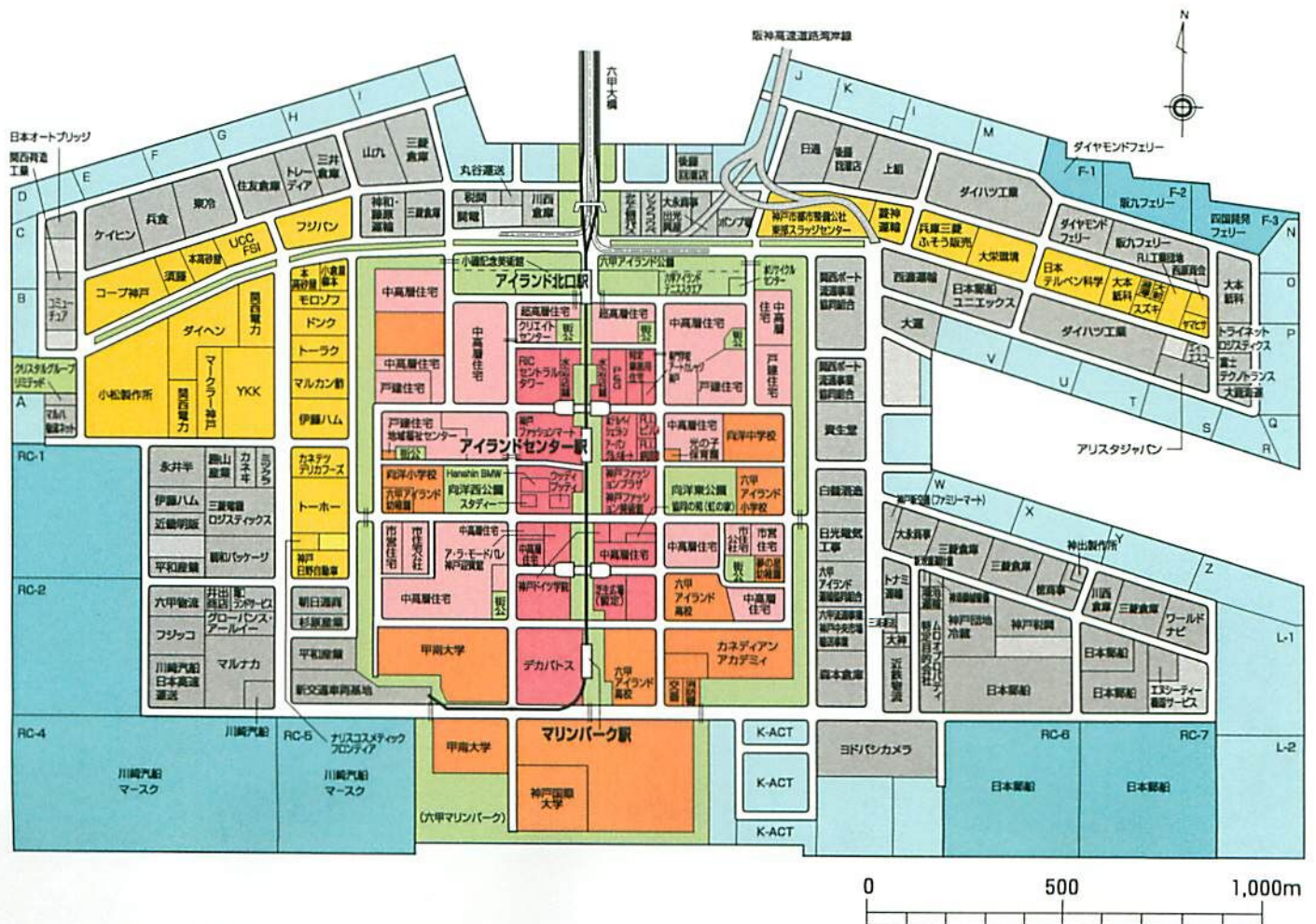
大阪まで約30分(六甲ライナー～JR神戸線)



近代的な港湾システムが整う国際性豊かな海上都市

近代的な港湾システムと住宅、業務、商業、文化、教育、レクリエーションなどの暮らしのすべてを満たす多機能型複合都市「六甲アイランド」。外国人も暮らしやすい生活環境が整っています。

阪神高速湾岸線を利用すれば、大阪まで約20分の立地です。



Waterfront Area

(4) ポートアイランド(第2期)

市街地至近の利便性が大人気 神戸医療産業都市構想の中核地

全国的にも類まれな立地を誇る都市型産業団地。市街地に近く、空・海・陸の交通アクセスに優れた製造・流通のビジネス拠点として人気を集めています。また、「神戸医療産業都市構想」の中核地として、先端医療技術の研究開発拠点が集積し、医療関連産業の国際的なクラスター形成が進んでいます。



進出企業

業務施設用地

- a スズケン
- b ティーエスピーリサーチ
- c ビー・エム・ダブリュー
- d 日本ネットワークサービス
- e タキゲン製造
- f あんしんクリニック
- g アベックス
- h 雄山
- i 吉野石膏
- j フィールズ
- k スタジオビクセル
- l UCCフーズ
- m 農林水産消費安全技術センター
- n 福山通運
- o スーパーセンターイズミヤ
- p 神戸ポートアイランド店
- q 日本ペーパードライイングハイム
- r アスピオファーマ
- s フクダ電子
- s 神栄

製造工場用地

- 1 ヤンマー物流サービス
- 2 メタルドック
- 3 カナフレックスコーポレーション
- 4 ナカイ
- 5 ハチ食品
- 6 津門
- 7 新日本浴業
- 8 神戸フィッシュミール
- 9 福井貨物自動車
- 10 大阪化工
- 11 ユーワ
- 12 久保田セメント工業
- 13 イマージュ
- 14 兵庫県水質保全センター
- 15 ケーエスエム
- 16 今井商店
- 17 アジュバンコスメジャパン
- 18 日本建築総合試験所
- 19 森長組
- 20 日精テクノロジー
- 21 マルエー食糧
- 22 日本冷凍食品検査協会
- 23 スタープラスチック工業
- 24 八十島プロシード
- 25 オリバーソース
- 26 トランスロジック
- 27 フェスティバロ社
- 28 ケーニヒスプラン
- 29 日プラ
- 30 シバング
- 31 大興印刷

- 32 イング
- 33 森田プラズマ
- 34 宮野医療器
- 35 バンドー化学
- 36 交友印刷
- 37 ケーニヒスグローブ
- 38 日本科産
- 39 日電理化学
- 40 モックテクノス
- 41 ナード研究所
- 42 日本総合印刷
- 43 ウオクニ
- 44 日本メジフィジックス
- 45 松村石油研究所
- 46 ユー・コーヒーロースターズ
- 47 モチクリムジャパン
- 48 タイヨー・コーユー
- 49 マルボロコーポレーション
- 50 関西デール工業
- 51 広栄
- 52 福本穀粉工業
- 53 萩原珈琲
- 54 イティ・プリウス
- 55 イージーオー日本
- 56 コーベックス
- 57 茂久田商会
- 58 神港農園芸
- 59 ニチジョー
- 60 橋本パッケ
- 61 西部商工
- 62 KiSCO
- 63 共和産業
- 64 メディカルファーズはあもに
- 65 グリーンクロス・グリーンレンタル
- 66 国富
- 67 オフテクス
- 68 神奈川医科大学
- 69 三笑堂
- 70 和研業
- 71 幸愛化学
- 72 カナエ

港湾関連用地

- 1 神戸エムケイ
- 2 エムケイ観光バス
- 3 エムケイ
- 4 神戸港湾教育訓練協会
- 5 港湾短大
- 6 神戸新交通(ファミリーマート)
- 7 レクノス西日本
- 8 ポート産業
- 9 セーリング
- 10 三浦運送・福田運送・ジャパントランス
- 11 日本交通

- 12 新明和オートエンジニアリング
- 13 日野ユートラック
- 14 サン物流
- 15 42 関西ポート流通
- 16 労働者休憩所(食堂)
- 17 上組
- 18 伸栄運輸・西神戸運輸
- 19 キャリーサービス・関西興産・三笠陸運・ウエムラ物流・丸信運輸・西神戸運輸
- 20 日本コンセプト
- 21 カーピカランド
- 22 関西高速運輸
- 23 日立建機トレーディング
- 24 西神戸運輸・村吉運輸・宝照貨物・丸三組
- 25 西神戸運輸・新栄陸運・丸三組・吉富サービス
- 26 神戸フェリーセンター
- 27 セレソプロジェクト
- 28 オオサワ
- 29 上組・良品計画
- 30 59 近畿トラック販売
- 31 スパシー
- 32 ティーリヤマザキ
- 33 53 日本コンテナアソート
- 34 伊藤ハム
- 35 プフィエ
- 36 ナカヤマ運輸
- 37 テラモトコンテナサービス
- 38 サン流通
- 39 ランドキャリア
- 40 三晃輸送・夢前陸運
- 41 藤原運輸
- 43 ライオンオートモビルズ
- 44 鈴木組運送
- 45 ケイ・ワイ・ディー
- 46 通省社中
- 47 OfficeNH
- 48 マツムラ
- 49 ヤナセ
- 50 野田屋運送・伊藤物産・神戸商運・行幸商会
- 51 オーケーロジスティクス・大阪地所
- 52 オーケーロジスティクス
- 54 サクラ自動車
- 55 アルミック徳原
- 56 神戸税関
- 57 いすゞ自動車近畿
- 58 スペースムーブ
- 60 ミワヨシ・関西興産・ミット・神戸トランスポート・阪神流通

- 61 システムロケーション
- 62 ティアールジー
- 63 エスオーディー
- 64 神戸空港タクシー
- 65 小川建設運輸
- 66 神戸高速運輸
- 67 全但バス
- 68 R.K.A
- 69 カーゴサービス
- 70 池端商事
- 71 ブルーエクスプレス
- 72 ジャントレーディングカンパニー
- 74 丸亀組
- 75 カーバス
- 76 兵庫オートリサイクル

パイロットエンタープライズゾーン

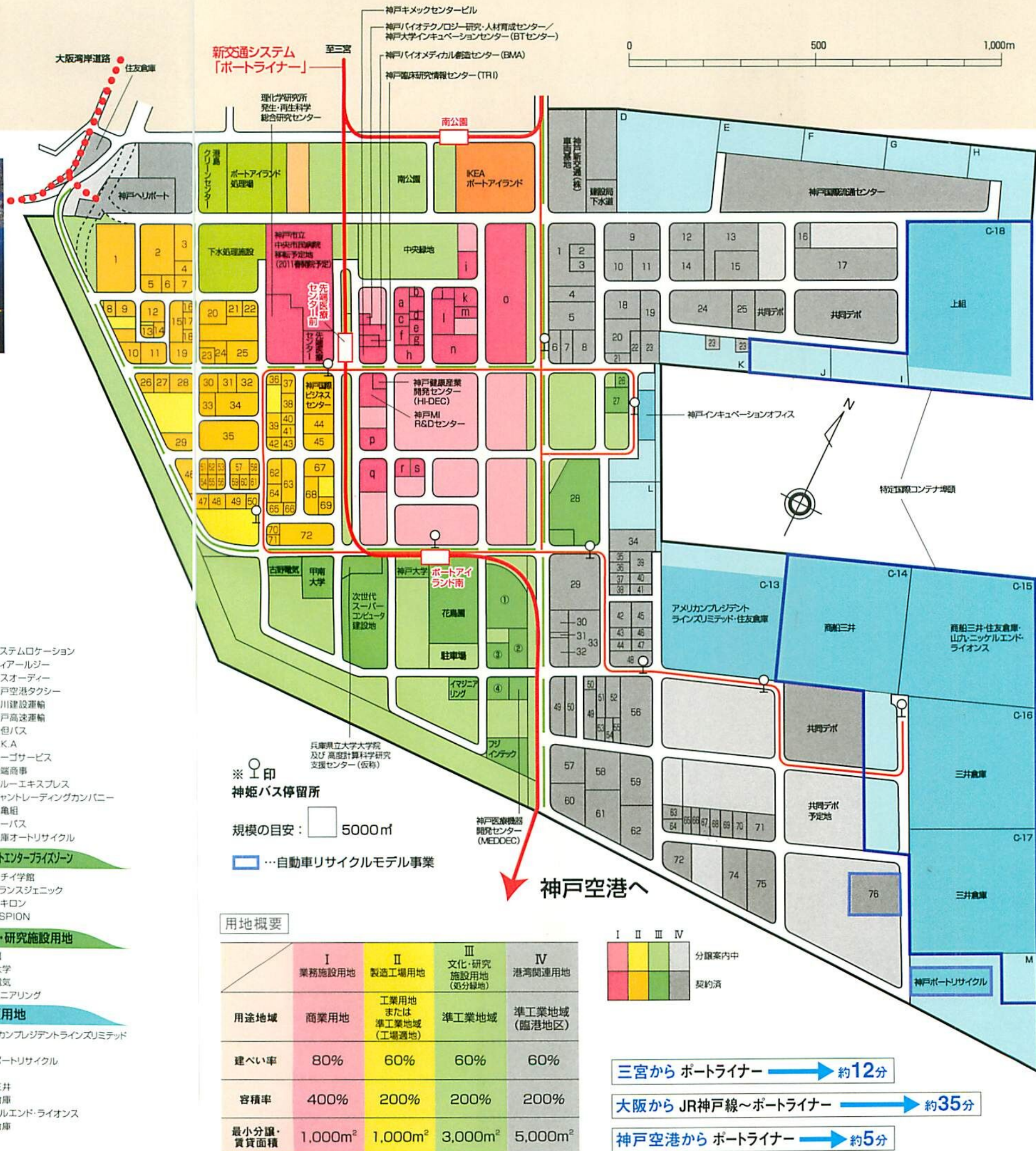
- ① ニチ学館
- ② トランスジェニック
- ③ タキロン
- ④ ASPION

文化・研究施設用地

- 花鳥園
- 甲南大学
- 古野電気
- イマジニアリング

埠頭用地

- アメリカンプレジデントラインズリミテッド
- 上組
- 神戸ポートリサイクル
- 山丸
- 商船三井
- 住友倉庫
- ニッケルエンド・ライオンズ
- 三井倉庫



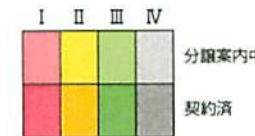
※印
神姫バス停留所

規模の目安: 5000㎡

自動車リサイクルモデル事業

用地概要

	I 業務施設用地	II 製造工場用地	III 文化・研究施設用地(処分緑地)	IV 港湾関連用地
用途地域	商業用地	工業用地または準工業地域(工場用地)	準工業地域	準工業地域(臨港地区)
建ぺい率	80%	60%	60%	60%
容積率	400%	200%	200%	200%
最小分譲・賃貸面積	1,000㎡	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡



三宮からポートライナー → 約12分

大阪からJR神戸線~ポートライナー → 約35分

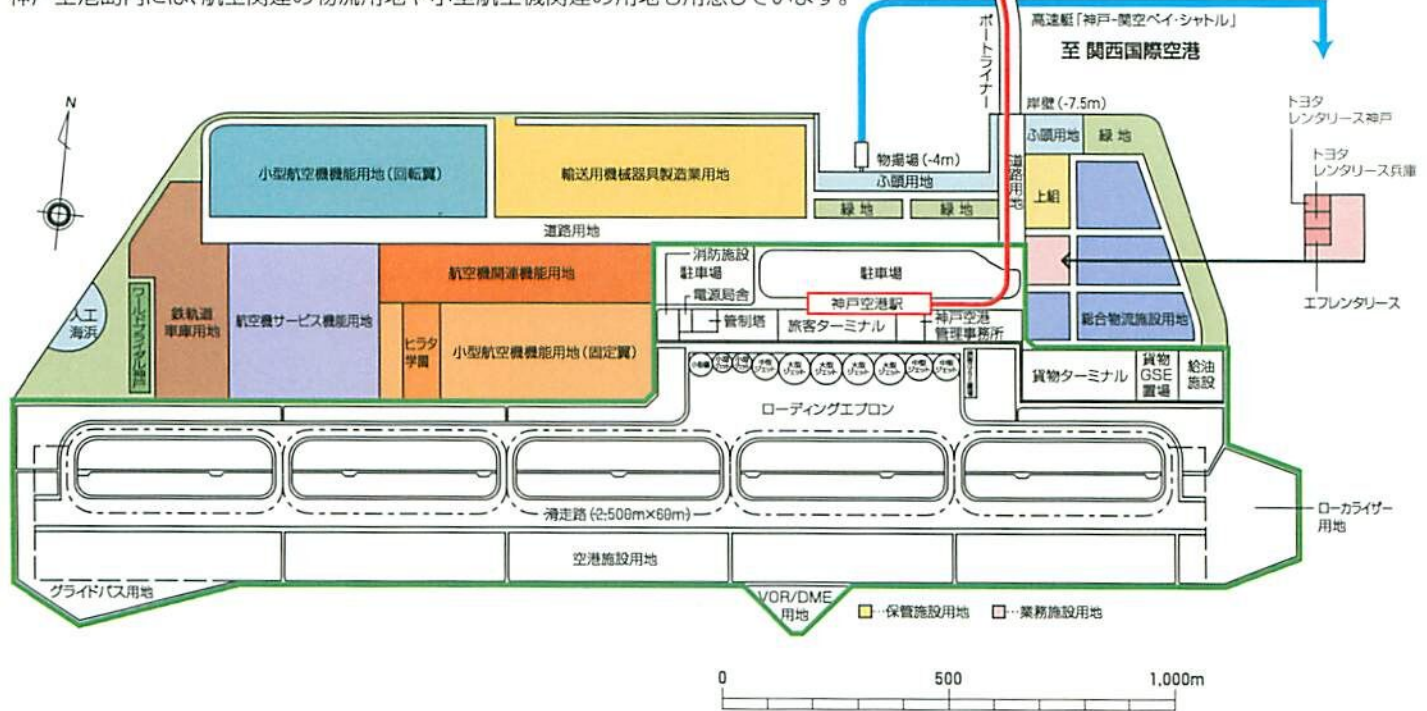
神戸空港からポートライナー → 約5分

Waterfront Area

(5) 神戸空港

スピード&チャンスに強い空港に隣接したベストポジション

大都市の都市型空港としては類を見ない都心との好アクセスに加え、高速艇「神戸-関空ベイ・シャトル」を利用することで、関西国際空港へもわずか29分でアクセスできます。神戸空港島内には、航空関連の物流用地や小型航空機関連の用地も用意しています。



神戸空港「マリニア」の概要

- 種類/地方管理空港
(神戸市が設置し、管理する空港)
- 滑走路/2,500m1本
- 運用時間/午前7時～午後10時
- 利用実績/約258万人(2008年度)
- 路線/東京(羽田)、札幌(新千歳)、沖縄(那覇)、
熊本・天草、石垣※平成21年6月現在



関西国際空港へ29分!
高速艇「神戸-関空ベイ・シャトル」
就航中

▶計画概要

- 【所在地】神戸市中央区神戸空港
- 【施行者】神戸市
- 【用途地域】準工業地域
- 【計画面積】272ha
- 【電力】6,600V 【用水】神戸市上水道、中水道
- 【排水】神戸市公共下水道

▶交通アクセス

- 【車】三宮まで約15分(神戸大橋または港島トンネル)、
大阪まで約35分(ハーバーハイウェイ～阪神高速湾
岸線)※空港連絡橋「神戸スカイブリッジ」利用無料
- 【電車】三宮まで最短16分(ポートライナー)、
大阪まで約40分(三宮～JR神戸線)
- 【船】関西国際空港まで29分(高速艇)
※駐車場約1,250台(搭乗者割引あり)

Inland Area

(6) 神戸複合産業団地

広域幹線網に直結し、製造・物流・サービスの拠点に好条件

産業団地内にある神戸西インターチェンジから神戸淡路鳴門自動車道と山陽自動車道を経て、全国に広がる広域幹線網に直結。神戸の都心まで約27分。神戸電鉄粟生線「木津駅」にも隣接し、通勤にも便利です。

木津駅周辺の複合機能用地は店舗や研究所、事務所、進出企業の社宅にもご利用いただけます。団地内は製造工場用地と流通業務施設用地の2用途に分かれ、仕入れから生産、保管、出荷、配送、サービスメンテナンスまで一貫した業務展開が可能です。



進出企業

製造工場用地

- 1 ファルコム
- 2 タカヤマ
- 3 KFT神戸
- 4 ケイアイテック
- 5 ステリテック
- 6 三波工業
- 7 エフタックル
- 8 イー・エム・エフ・ジャパン
- 9 山秀工業所
- 10 巻幡軽合金
- 11 アンド
- 12 ケイエスエス
- 13 五代重機産業
- 14 ユニテン
- 15 トラステックサービス
- 16 サカエ化工
- 17 山名鉄鉄鋼
- 18 三和化工
- 19 美津村
- 20 大島金属工業
- 21 アイデン
- 22 中谷電機製作所
- 23 イノテック西日本
- 24 樋口鋼業
- 25 河田鉄工所
- 26 米田工機
- 27 花野
- 28 豊産業
- 29 鶴本ダイカスト
- 30 神戸市資源リサイクルセンター
- 31 トライアル神戸
- 32 アトロス
- 33 岡村産業
- 34 エスター
- 35 伊丹産業
- 36 神港鍍金工業所
- 37 阪神鍍金精工所
- 38 アサヒエンジニアリング

複合機能用地

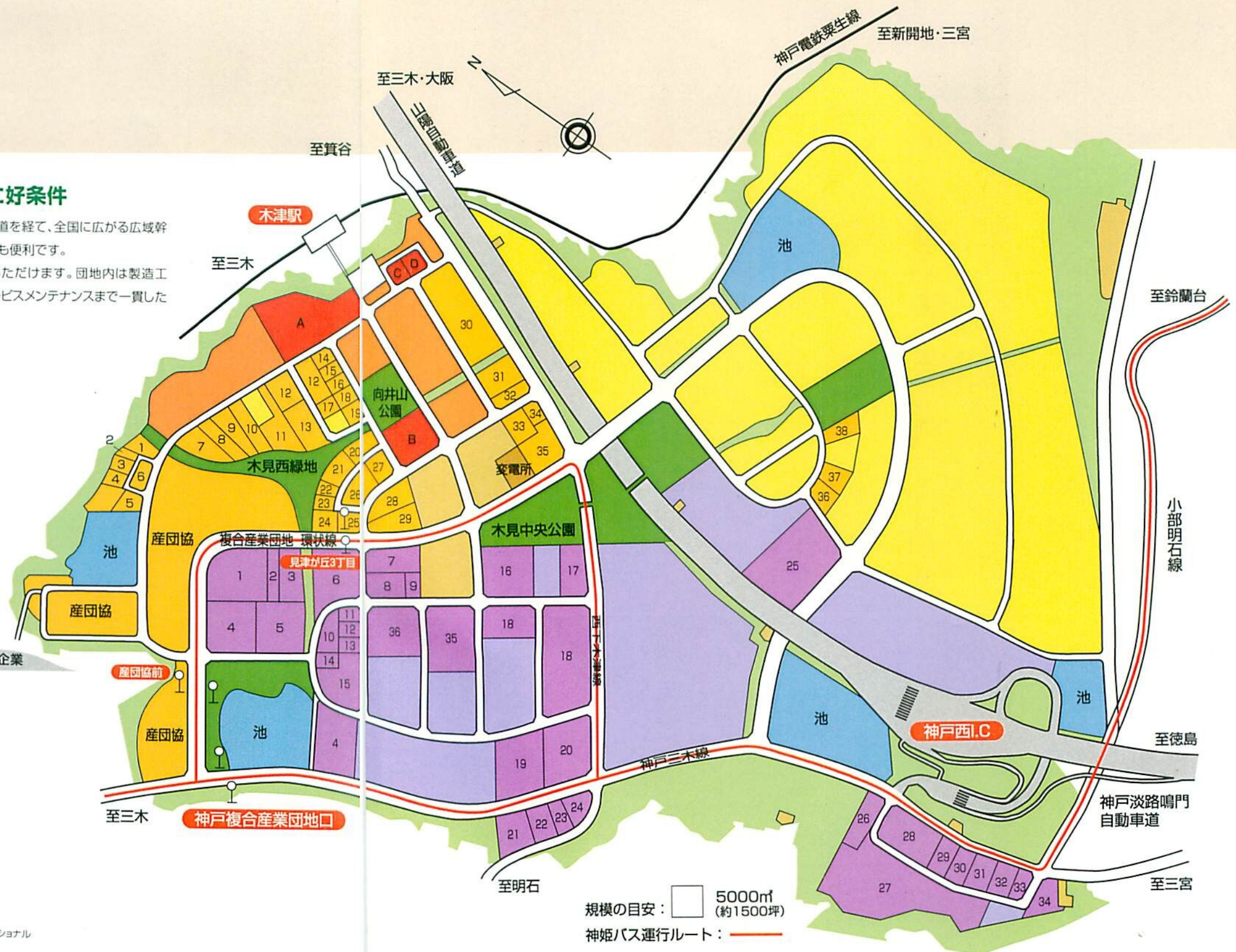
- A 神戸西インター自動車学校
- B 東向鉄工
- C アーカム
- D ファナックサービス

流通業務施設用地

- 1-9 フットワークエクスプレス
- 2 catレンタル西日本
- 3 キャタピラー西日本
- 4 トヨタカローラ兵庫
- 5 日立建機
- 6 トーヨータイヤ物流
- 7 電動舎
- 8-24 三和
- 10 丸協運輸
- 11 大道貿易
- 12 プロビデンス神戸
- 13 三興機械
- 14 東興運輸
- 15 コープ自然派事業連合
- 16 小林桂
- 17 帝神畜産
- 18 しまむら
- 19 スズキ
- 20 淡路共正陸運
- 21 神戸市市場通運
- 22 平野ロジスティクス
- 23 浜田組
- 24 日本梱包運輸倉庫
- 25 ホンダクリオ明舞
- 26 コーナン商事
- 27 神戸マツダ
- 28 井倉運輸
- 29 エディック
- 30 瀬戸内陸運
- 31 鶴本運輸
- 32 ハーフウェイ
- 33 神果神戸青果
- 34 ジャベール
- 35 F・O・インターナショナル

産団協内進出企業

- アイデン
大崎工作所
大島金属工業
ケイエスエス
鶴本ダイカスト
シンワ
永田組造機械
中谷電機製作所
日本ヴィクトリック
波田精機
ハンシン
阪神工作所
樋口鋼業
富士島工機
水島醸業商會
六菱ゴム
柳瀬製作所
ヤマイチ
ヤマギワインターナショナル
ユタカ産業



三宮から神姫バス → 約27分

大阪からJR神戸線～神姫バス → 約55分

計画概要

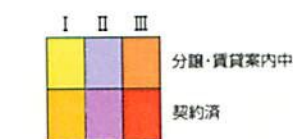
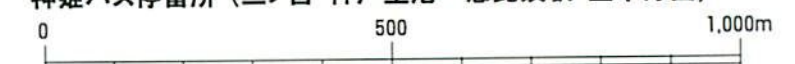
- 【所在地】神戸市西区見津が丘【施行者】神戸市
【根拠法令】近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律、流通業務市街地の整備に関する法律
【用途地域】工業専用地域、準工業地域
【計画面積】270ha
【業種】工業系用地/製造工場等、流通系用地/運輸、倉庫、卸売施設等
【電力】6,600V【用水】神戸市上水道
【排水】神戸市公共下水道

用地概要

	I 製造工場用地	II 流通業務 施設用地	III 複合機能用地
用途地域	工業専用地域 (工場適地)	準工業地域 (流通業務地区)	準工業地域
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%
最小分譲・ 賃貸面積	※原則として 1,000m ² ※一部3,000m ² 以上	1,500m ²	※原則として 1,000m ²

※印

神姫バス停留所(三ノ宮・神戸空港～恵比須駅・三木方面)



第 二 部

神戸市における土地の管理並びに利用の状況について

目 次

第二部 神戸市における土地の管理並びに利用の状況について

I. 公有土地について.....	1
1. 公有土地の概要.....	1
(1) 土地の定義と区分.....	1
(2) 市の土地の管理事務.....	6
(3) 公有土地の保有状況.....	14
2. 監査の着眼点及び実施した手続.....	34
3. 包括外部監査の結果.....	36
(1) 「六甲シンフォニーホール」関連用地の取得について.....	36
(2) 「藤原台事業用地」の売却について.....	42
(3) 未利用地の取得経緯について.....	44
(4) 土地台帳、公有財産表による公有土地の管理について.....	46
(5) 普通財産の一元管理について.....	52
4. 包括外部監査の意見.....	53
(1) 「六甲シンフォニーホール」関連用地の取得について.....	53
(2) 公有土地の管理と将来の複式簿記の導入に向けての検討課題.....	53
(3) 未利用地の管理と有効活用について.....	57
(4) 合筆による土地管理の簡素化について.....	97
II. 基金土地について.....	98
1. 基金土地の概要.....	98
(1) 基金の定義.....	98
(2) 市が設置する基金.....	98
(3) 基金土地の年次推移.....	100
(4) 基金土地を保有する基金の根拠条例.....	101
2. 監査の着眼点及び実施した手続.....	102
3. 包括外部監査の結果.....	103
(1) 総括的監査結果.....	118
(2) 基金土地に対する監査結果.....	123
4. 包括外部監査の意見.....	124
(1) 総括的意見.....	124
(2) 基金土地に対する意見.....	124

Ⅲ. 外郭団体土地について.....	131
1. 外郭団体土地の概要.....	131
2. 開発公社土地について.....	134
(1) 神戸市土地開発公社の概要.....	134
(2) 開発公社土地の概要.....	137
(3) 監査の着眼点及び実施した手続.....	140
(4) 包括外部監査の結果.....	141
(5) 包括外部監査の意見.....	148
3. その他外郭団体土地について.....	152
(1) 監査の着眼点及び実施した手続.....	152
(2) 包括外部監査の結果.....	152
(3) 包括外部監査の意見.....	155

第二部 神戸市における土地の管理並びに利用の状況について

I. 公有土地について

1. 公有土地の概要

(1) 土地の定義と区分

① 地方公共団体における「財産」の区分

地方公共団体が保有する土地は、地方自治法上、「財産」に含まれる。「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう（地方自治法第237条）。

「財産」における土地の位置付けは、下表の通りである。

財産	公有財産	物	不動産	土地
				土地の定着物
			特定動産	船舶等
				航空機
			不動産・特定動産の従物	
		財産権	用益物権等	
			無体財産権	
			有価証券	
			出資による権利	
			財産の信託の受益権	
	物品			
	債権			
	基金			

また、「財産」のうち「公有財産」は、下表の通りにも分類される。

財産	公有財産	行政財産 ^(注1)	公用財産 ^(注3)
			公共用財産 ^(注4)
			公用又は公共用に供することを決定した財産 ^(注5)
		普通財産 ^(注2)	

(注 1)「行政財産」とは、市が行政執行の物的手段として行政目的の効果達成のために供されるものであり、公用財産、公共用財産及び公用又は公共用に供することを決定した財産をいう。

(注 2)「普通財産」とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(注 3)「公用財産」とは、市が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的としている財産をいい、庁舎、消防施設等がこれに当たる。

(注 4)「公共用財産」とは、住民のためにその一般的利用に居することを目的とした財産をいい、学校、図書館、公園等がこれに当たる。

(注 5)「公用又は公共用に供することを決定した財産」とは、現在使われていないが将来公用又は公共の用に供することを決定した財産をいい、予定公物ともいわれる。学校や道路の建設予定地などがこれに当たる。

② 公有財産の記録について

ア. 公有財産の記録管理事務制度

財産の現状を常に正確に帳簿組織を通じて記録し、把握しておくこと（記録管理）は、適正かつ効率的現物管理の前提条件であり、現物管理と同様重要である。土地を記録管理するための基礎帳簿としては、土地台帳がある。

また、公有財産台帳は、公有財産管理主任により、適正に記録管理することとされている（公有財産規則第 22 条、第 23 条第 1 項第 3 号、第 4 号）。

公有財産のうち、不動産（市長及び教育委員会の所管に属するものをいい、道路等及び都市計画事業用地を除く。）については、その取得、管理、処分等財産の増減異動や運用状況を、より迅速かつ正確に記録し、把握するため、昭和 44 年 4 月から行財政局管財課に事務を一元化し、コンピュータを利用するなど、記録管理事務の効率化及び近代化を図っている。

イ. コンピュータ処理による不動産記録管理

コンピュータ処理による不動産記録管理事務の主な資料は、入力帳票である記録調書及び財産引渡書並びに出力帳票である土地台帳である。

【土地台帳等の作成時期等（神戸市公有財産規則第 62 条関係）】

作成 時期	作成 基準時点	資料の名称		作成部数	配布先
毎月	前月末現在	土地台帳（異動分のみ） 土地異動修正表 土地増減異動明細表		各 2 部	所管課 管財課
4 月	3 月末現在	土地台帳		2 部	所管課 管財課
		不動産現在高表		4 部	所管課 会計室 監査事務局 管財課
		年度間土地増減異動明細表		3 部	所管課 監査事務局 管財課
		公有財産表	土地（局別）	2 部	会計室 管財課
			土地及び建物総括表（利用別） 土地及び建物総括表（局 別） 土地及び建物総括表（地域別）	各 1 部	管財課

土地の異動（買収、売却など）が生じた場合、所管課において異動通知（記録調書又は財産引渡書）を記載し、行財政局管財課に提出し、管財課台帳管理システム担当は、異動通知に基づき、月締めで土地台帳の登録・修正処理を行い、異動結果帳票及び更新後台帳を作成する。異動結果帳票は管財課にて 1 部保管すると共に、更新後台帳と共に所管課へ送付し、所管課において当該台帳等を保管する業務フローとなっている。また、年度末には、行財政局管財課は土地台帳の記載をもとに公有財産表を作成することになっているが、実際には、適時に異動通知が作成送付されていないなどの理由により、「3. 包括外部監査の結果」（4）に記載のとおり、土地台帳及び公有財産表が、実際の公有土地の増減及び残高を表していない事例が散見された。

③ 「行政財産」と「普通財産」の相違点

上記の通り、「公有財産」は「行政財産」と「普通財産」に区分されるが、その具体的な違いは以下の通りである。

	行政財産	普通財産
貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することの可否	一定の場合を除き、原則としてできない（地方自治法第238条の4第1項）。 ^(注)	可能（地方自治法第238条の5第1項及び第2項）。
理由	上記行為を認めることが行政執行の物的手段としての行政財産の役割を阻害し、その結果、行政目的を達成することができなくなる可能性があるため。	直接、特定の行政目的のために供されるものではなく、主として経済的価値を保全・発揮させることにより生じた収益をもって地方公共団体の財源に充てることを目的とする財産であるため。
具体的対応	私法上の関係において運用することを禁止する。 実効性担保のため、禁止規定に違反する行為を無効としている。	特になし。

（注）「地方自治法の一部を改正する法律」（平成18年法律第53号）による、行政財産である土地の貸付等に関する規制緩和

行政財産である不動産については、従来、行政内部における一定の手続きを経て普通財産に変更しない限り、原則として他人への貸付ができないとされていた。このため、例えば「駅前で立地条件の優れた市有地に庁舎を建てたいが、容積率に余裕があっても、民間事業者が商業床を持たせて地代収入を得ることができない」といった課題があり、地方自治体による不動産の有効活用に制約が生じていた。

上記の法改正により、行政財産である不動産の貸付等に関しては、例えば以下のような点が緩和されている。

- ・市有地と民有地が混在する市街地再開発事業において、民間の開発事業者が自己所有地の容積率を超える床を保有しようとする場合、市がその一部を行政財産のまま開発事業者へ貸し付けることが可能。
- ・市有地において庁舎を建て替えるにあたり、商業施設との一体化により土地の有効活用や市街地の活性化が見込まれる場合、余剰容積部分に相当する敷地あるいは床を民間事業者へ貸し付けることが可能。

これにより、今まで立地条件のよい市街地にありながら十分な高度利用が図られていなかった公有地について、民間事業者や他の地方自治体などとの連携による高度利用の実現を期待できる。

(出典：日本総合研究所ホームページ：[コラム] 地方自治体における不動産の有効活用
の可能性 ～地方自治法改正のポイント～)

(2) 市の土地の管理事務

① 公有財産の管理体制

ア. 公有財産の管理権

財産を取得、管理、及び処分する権限は、地方公共団体の長に属すると規定されており、公有財産の管理権は市長に専属している（地方自治法第149条第1項第6号）。

教育委員会に属する教育財産の管理については教育委員会、地方公営企業の用に供する資産の取得、管理及び処分については、管理者の権限とされている（地方教育行政の組織及び運営に関する法律第23条第1項第2号、地方公営企業法第9条第7号・第33条第1項）。

イ. 管理体制

行政財産は、当該財産を所管する部局の長が管理する（神戸市公有財産規則（以下、「規則」という。）第17条）。

普通財産は、原則として行財政局長が管理する（規則第18条）。

実務上は、部局における実質的な財産管理に携わる職員を「公有財産管理主任及び副主任」として設置し、適正な管理を義務づけ、管理体制の明確化を図っている（規則第22条、第22条の2）。

ウ. 記録管理事務

公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳（土地台帳）を置いている（規則第56条）。

② 土地の管理に関する手続

ア. 取得

公有財産の「取得」とは、買入れ、交換受け、寄付受入れ、収用、換地、埋立てその他の方法により市有財産の絶対的増加をもたらす行為をいう。

なお、所管換又は所属替による取得は、同一地方公共団体の内部における財産の異動であるので、地方公共団体としての公有財産の取得には含まれない。

取得の形式は、以下の通り分類される。

公有財産の取得	私法の規定	契約によるもの	買入れ ^(注1)
			交換受け ^(注2)
			寄付受入れ ^(注3)
	公法の規定	換地（土地区画整理法等） ^(注4)	
		埋立て ^(注5)	

(注1)「買入れ」とは、民法第555条に規定する売買のことであり、市が、市以外の者から売買によって不動産等を取得することをいう。

(注2)「交換受け」とは、民法第586条第1項に規定する金銭以外の財産の所有権を相互に移転することをいい、公有財産の処分であると同時に他の財産の新たな取得を意味する。

(注3)「寄付受入れ」とは、民法549条に規定する「贈与」に当たり、市が市以外のものから無償で財産を取得することをいう。

(注4)「換地」とは、土地区画整理法等の規定による換地処分によって、市が土地等を取得することをいう。

(注5)「埋立て」とは、公有水面埋立法の規定に基づき、河川、海、湖沼等の国の所有に属する水面の埋立てにより、土地を造成し、取得することをいう。

a. 買入れの手続

市では、用地取得権限を有する部局は限定されている。以下には、用地取得権限を有しない部局における「買入れ」手続を記載する。

1	調査	・事業実施計画に基づき、用地取得計画を作成し、現地において、当該地及び周囲の地域性等について調査を行う。 ・次に登記所（所管法務局）において、土地登記事項証明書及び建物登記事項証明書を入手し、不動産の所在、面積、権利者を調査する。
2	予算措置	・用地取得計画を作成した後、予算措置を行う。予算要求する際には、用地取得権限を有する課と相談し、あらかじめ価格の目安をつけておく。 ・予算措置されていない場合で、早急に取得を要するときには、神戸市土地開発公社又は神戸市都市整備等基金を利用し、先行取得することができる。この場合には、行財政局財政部管財課に事前に協議する必要がある。
3	事業概要説明	・依頼課は、地元の住民、権利者、隣接地所有者等関係者に事業概要の説明会を開催する等により地元の理解が得られるように努める。
4	用地取得	・関係者の理解が得られた場合、取得課へ用地取得依頼書等を提出する。依頼した後も取得交渉等は依頼課が行う。

b. 寄付受入れの手続

寄付をしようとする者から寄付申込書を受け付け、申し込み物件の寄付受入れの適否を判断する。受け入れる場合には、寄付申込書へ実印の押印を依頼し、受入れに必要な書類を添付のうえ、あらためて申込書を受理する。

イ. 処分

公有財産の「処分」とは、売払い、交換（渡し）などにより、私有財産の絶対的減となる行為をいい、公有財産のうち処分することができるのは、普通財産に限られる。

処分の形式は、以下の通り分類される。

公有財産の処分	売払い (注1)	一般競争入札 (注2)	
		指名競争入札 (注3)	
		随意契約 (注4)	代替地処分
			隣接者処分
			公募売却
	その他		
交換			

（注1）「売払い」とは、民法555条に規定する売買のことであり、市有財産の所有権を相手方に移転する代わりに売買代金を得る最も一般的な方法である。

（注2）「一般競争入札」とは、市有地の売払いの原則的な方法である。契約に関して公告を行い、一定の資格を有する不特定多数の希望者を競争に参加させ、予定価格以上の価格のうち最高の価格をもって入札したものを落札者として契約を締結する契約方式をいう。

（注3）「指名競争入札」とは、資力信用その他について適当である特定多数の競争参加者を選んで入札の方法によって競争させ、最も有利な条件を提供した者との間に契約を締結する契約方式をいう。

（注4）「随意契約」とは、競争入札の方法によらないで、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式をいう。

a. 一般競争入札の手続

1	事前調査等	・ 所管課において以下のような物件の事前調査等を行う。 不動産登記簿や公図等の調査 ① 土壌汚染の調査 ② 埋蔵文化財の調査 ③ 残存地下基礎等調査 ④ 土地の測量、境界の確定 ⑤ 地元調整 等
2	管財課との調整	・ 入札物件については、所管課が管財課と事前相談の上、管財課において決定。 ・ 所管課は、必要書類を作成し、管財課に提出。 ・ 管財課は、書類をとりまとめ、内容の確認を行う。
3	不動産運用委員会での協議	・ 市内部で当該土地の有効活用が出来ないかを協議する。
4	入札の公告	・ 管財課において入札実施の決裁書を作成し、決裁後、入札の公告を行う。
5	不動産評価審議会での審議を経て予定価格を決定	・ 管財課が、不動産評価審議会へ必要図書を提出して評定を受け、入札予定価格が決定される。なお、郵送型入札の場合は、予定価格を事前に公表するため、価格決定を経ってから4の入札の公告を行う。
6	入札の実施	・ 入札を実施し、落札者を決定。
7	契約締結	・ 所管課が落札者と契約の締結を行う。 ・ なお、予定価格が8,000万円以上、かつ、1件10,000㎡以上については、議会の議決を要するため、仮契約を結んでおき、議決後に本契約を結ぶ。
8	所有権移転登記及び物件引渡し	・ 所有権は、売買代金完納と同時に市から買主に移転する。 ・ 代金完納と登録免許税の納付を確認した後、所有権移転登記を行う。 ・ 登記完了後に現地立会のうえ、現状有姿で物件の引渡しを行う。

b. 一般競争入札と郵送型入札の比較

入札には、一般競争入札と郵送型入札があるが、その内容の比較は以下の通りである。

項 目		一 般 競 争 入 札	郵 送 型 入 札
根拠規定		地方自治法第 234 条「一般競争入札」	
対象物件		概ね 300 ㎡以上の大規模事業用地 ^(※)	概ね 300 ㎡以下の中・小規模事業用地 ^(※)
		※面積による区分は目安とし、立地や価格水準、想定される利用用途等により判断するものとする。	
実施方法	売却価格	最低売却価格は非公表	最低売却価格を公表
	申込方法 (入札方法)	事前に来庁し入札参加申込み 指定日時に入札会場で一同に 会して入札	事前に郵送で入札参加申込み 一定期間内に郵送で入札
	購入者決定方法	最低売却価格以上で最高価格をもって入札した者	
用途制限		公序良俗に反する利用の禁止 風俗営業等の禁止	

c. 随意契約の手続

1	事前調査等	・ 所管課において以下のような物件の事前調査等を行う。 ① 不動産登記簿や公図等の調査 ② 土壌汚染の調査 ③ 埋蔵文化財の調査 ④ 残存地下基礎等調査 ⑤ 土地の測量、境界の確定 ⑥ 地元調整 等
2	不動産評価審議会の 評定及び売却価格の決定	・ 随意契約を行う部局が、不動産評価審議会へ必要図書を提出して評定を受け、売却価格が決定される。
3	売却に関する決裁	・ 各部局が売却に関する決裁書を作成し、決裁を受ける。その際に管財課に合議が行われる。
4	契約締結	・ 所管課において売却に関する契約の締結を行う。
5	所有権移転登記及び 物件引渡し	・ 所有権は、売買代金完納と同時に市から買主に移転する。 ・ 代金完納と登録免許税の納付を確認した後、所有権移転登記を行う。 ・ 登記完了後に現地立会のうえ、現状有姿で物件の引渡しを行う。

d. 全市の公募・入札売却実績

【公募売却】

年度	募集区画	成約区画	成約率 (%)	売却面積 (㎡)	売却価格 (億円)
7	11	10	90.9	2,349	3.3
8	8	8	100.0	1,879	3.9
9	31	17	54.8	3,677	6.5
10	49	23	46.9	4,353	7.4
11	57	42	73.7	7,168	12.8
12	98	45	45.9	6,779	12.3
13	100	45	45.0	7,814	11.6
14	138	114	82.6	15,233	24.1
15	93	72	77.4	7,986	12.3
16	59	50	84.7	7,059	8.2
17	22	22	100.0	3,314	3.7
18	14	14	100.0	1,827	2.0
19	13	11	84.6	1,564	1.9
20	14	13	92.9	1,178	2.6
合計	707	486	68.7	72,180	112.7

※21年度 実施未定

【郵送型入札】

年度	募集区画	成約区画	成約率 (%)	売却面積 (㎡)	売却価格 (億円)
17	67	59	88.1	11,127	15.2
18	50	44	88.0	4,934	8.3
19	52	41	78.8	3,917	10.7
20	38	26	68.4	3,401	7.6
合計	207	170	82.1	23,379	41.9

※平成20年度第2回 随意契約期間（～8月31日）

※平成21年度第1回 区画数：28区画、入札申込み：26区画
入札（8月3日～7日）

【一般競争入札】

年度	募集区画	成約区画	成約率 (%)	売却面積 (㎡)	売却価格 (億円)
11	14	5	35.7	5,812	14.2
12	27	13	48.1	15,730	33.1
13	32	10	31.2	7,416	16.1
14	47	33	70.2	37,239	72.8
15	41	35	85.4	58,194	84.3
16	53	42	79.2	54,394	108.7
17	58	53	91.4	101,186	101.8
18	29	26	89.7	41,284	40.7
19	24	16	66.7	34,414	43.5
20	18	6	33.3	7,432	7.5
11～20 合計	343	239	69.7	363,101	522.8
21	9	5	55.6	2,702	6.6

※平成21年度は、第1回実施分まで計上（7月31日現在）

※平成21年度第1回随意契約期間（～9月18日）

ウ. 用途廃止

「用途廃止」とは、ある行政目的を達成するための用途に供していた行政財産を、その用途及び他の行政用途に供しないとすること、つまり、行政財産を普通財産にすることをいう。

a. 用途廃止に伴う移管

部局の長は、所管する行政財産の用途を廃止した場合には、用途の廃止によって生じた普通財産を財産引渡書その他引渡書により、速やかに行財政局長に無償で引継がなければならない（規則第8条）。

但し、次に掲げるものを除く（規則第18条但書）。

- (a) 不動産及びその従物以外のもの
- (b) 取り壊しのため用途を廃止したもの
- (c) 特別会計に属するもの
- (d) 各部局が事務又は事業を遂行するのに必要なものその他過去の経緯、形態、利用又は係争の状況、転活用の可能性等を考慮して、行財政局長が各部局の長において管理することが適当であると認めるもの

b. 用途廃止に伴う手続

用途廃止に伴う手続の概略は以下の通りである。

1	行財政局長との合議	・所管課において用途廃止及び移管にかかる起案文を作成し、行財政局長に合議する（規則第7条第2項第5号、第7号）。
2	公有財産台帳の修正	・速やかに公有財産台帳の修正を行う。

エ. 所管換及び所属替

「所管換」とは、部局間において、公有財産の所管を移すことをいう（規則第2条第1項第1号）。

「所属替」とは、同一部局内の1つの課から他の課へ所属を移すことをいう（規則第2条第1項第2号）。

「所管換」及び「所属替」については、異なる会計間においては、原則有償により行う。但し、行財政局長が特別の理由があると認めるときは、無償により行うことができる（規則第9条）。

a. 所管換及び所属替の手続

所管換及び所属替を行う場合、起案は所管課で行い、財産引渡書を添付して管財課長経由で行財政局長に合議する。

(3) 公有土地の保有状況

① 利用区分別の公有土地

(図表－1)は、1頁の「(1)土地の定義と区分」に記載する地方自治法における財産区分別、さらには利用区分別の公有土地の明細である。公有土地 91,891 千㎡のうち、行政財産は 56,405 千㎡ (61%)、普通財産は 35,485 千㎡ (39%) であり、政令指定都市の中でも市の普通財産比率は高い部類に入る。市の地形の特徴として山林、溜池等が多く存在することが大きな要因であるが、普通財産の中には、土地の効率的運用の観点から問題となる未利用土地 482 千㎡が含まれていることから(61 頁以降の未利用地一覧表参照)、公有土地の残高の監査を実施する上では、35 頁の監査の着眼点(3)に記載のとおり、未利用地の管理について特に留意することとした。

② 部局別の公有土地

(図表－2)は、局別公有土地の明細である。公有土地 91,891 千㎡のうち、建設局が 36,511 千㎡ (40%)、みなと総局が 19,320 千㎡ (21%) を所管しており、この 2 局で過半の土地を所管していることになる。建設局は公園や道路を所管しており、みなと総局は港湾埋立事業施設等を所管している。

監査を実施する上では、序章1 頁の「Ⅲ. 1. 監査対象部局」に記載のとおり、(図表－2)に記載の部局を監査対象部局として選定することとした。

③ 公有土地の異動原因

(図表－3)(図表－4)は、公有土地の異動原因別の増減明細である。公有土地の異動原因については、買収 539 千㎡、売却 76 千㎡、寄付 39 千㎡、交換(増加 14 千㎡、減少 3 千㎡)のような市以外の第 3 者との取引の他に、局間の所管換、財産区分(行政財産と普通財産)間の異動を含む用途変更・用途廃止、公有土地に含まれない基金より繰入、公有財産台帳の記載誤りの訂正を含む面積訂正・登載漏れ・錯誤・法上の抹消等がある。

今回の包括外部監査で、公有土地の異動について監査を実施するに当たっては、公有土地の事務を一元的に管理している行財政局((図表－3)(図表－4)の網掛部分)の土地の異動を中心に監査を実施することとした。(図表－5)は、行財政局の土地の異動原因別の増減明細であり、21 頁～33 頁

にて、さらにその詳細を記載している。

また、建設局の買収・登載漏れなど、質的・量的に重要な項目については、包括外部監査人の判断によりサンプル的に物件を抽出し、監査を実施することとし、その結果を、46 頁以下の「3. 包括外部監査の結果」(4) 及び 53 頁以下の「4. 包括外部監査の意見」(2) に記載している。

(図表-1) 利用区分別の公有土地明細 (平成 21 年 3 月末現在)

地方自治法上の財産の区分			具 体 例	施設数	筆 数	土地面積 (千㎡)
行政財産	公用財産	1 庁 舎	本庁舎、区庁舎、出張所、事務所、消防署等	118	195	152
		2 その他公用施設	研究所、研修所、作業所、運搬路、その他公用施設等	532	503	141
		公用財産 計		650	698	294
	公共用財産	1 校 園 教 育 施 設	小学校、中学校、高等学校、専門学校、幼稚園、各種学校等	339	1,234	4,231
		2 社 会 教 育 施 設	教育植物園、その他社会教育施設等	36	50	35
		3 公 衆 衛 生 施 設	ごみ処理施設、斎場、墓地、下水道施設、食肉センター、その他公衆衛生施設等	328	1,173	8,240
		4 医 療 施 設	医療関連施設	4	9	42
		5 社 会 福 祉 施 設	児童福祉施設、心身障害者援護施設、老人福祉施設、その他社会福祉施設等	444	571	730
		6 市 民 福 祉 施 設	公園、体育施設、市場、公営住宅、その他市民福祉施設等	2,058	5,369	23,193
		7 港 湾 埋 立 事 業 施 設	旅客施設、外郭施設、繋留施設、臨港交通施設、その他港湾埋立事業施設等	140	559	6,157
		8 空 港 関 連 事 業 施 設	空港施設及び空港関連施設	1	5	1,438
		9 その他公共用施設	道路、漁港施設、その他雑種財産	849	14,798	5,315
		公共用財産 計		4,199	23,768	49,380
	企業用財産	1 自 動 車 事 業 施 設	営業所・車庫、作業所、駐車場及び操車場等	65	48	114
		2 高 速 鉄 道 事 業 施 設	事務所、線路・停車場、車庫・工場等	63	202	301
		3 水 道 事 業 施 設	取水・貯水施設、浄水施設、送水施設、配水施設、その他水道事業施設等	288	3,265	6,211
		4 工 業 用 水 道 事 業 施 設	導水施設、浄水施設、電気・機械施設等	9	352	106
		企業用財産 計		425	3,867	6,732
	行政財産 計			5,274	28,333	56,406
普通財産	普通財産	1 普 通 財 産	山林、溜池、貸地・貸家その他雑種財産、宅地造成地、事業用地等	1,553	8,629	35,388
		普通財産 計		1,553	8,629	35,388
	企業用財産	1 自 動 車 事 業 会 計	貸地・貸家その他雑種財産等	7	9	18
		2 高 速 鉄 道 事 業 会 計	貸地・貸家その他雑種財産等	23	22	21
		3 水 道 事 業 会 計	貸地・貸家その他雑種財産等	26	73	58
		4 工 業 用 水 道 事 業 会 計	貸地・貸家その他雑種財産等	2	4	1
		企業用財産 計		58	108	98
	普通財産 計			1,611	8,737	35,486
	公有財産 合計			6,885	37,070	91,891

(図表-2) 所管部局別の公有土地明細 (平成21年3月末現在)

所管 部局	行政財産										普通財産										合計			
	公用財産					企業用財産					計													
	公共用財産					普通財産					企業用財産					計								
	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)	施設 数	筆 数	面積 (千㎡)
行政財政局	3	7	14	—	—	—	—	3	7	14	281	1,449	9,100	—	—	281	1,449	9,100	284	1,456	9,114	—	—	—
保健福祉局	13	10	4	483	866	7,765	—	—	876	7,769	152	318	577	—	—	152	318	577	648	1,194	8,347	—	—	—
環境局	28	48	61	22	25	144	—	—	73	206	8	432	1,595	—	—	8	432	1,595	58	505	1,801	—	—	—
産業振興局	4	1	14	56	303	806	—	—	304	821	48	155	517	—	—	48	155	517	108	459	1,339	—	—	—
建設局	57	100	33	2,572	18,650	25,054	—	—	18,750	25,088	164	562	11,423	—	—	164	562	11,423	2,793	19,312	36,511	—	—	—
都市計画総局	2	2	0	378	1,368	3,026	—	—	1,370	3,026	647	2,114	607	—	—	647	2,114	607	1,027	3,484	3,634	—	—	—
みなと総局	59	38	31	262	1,172	8,130	—	—	1,210	8,162	212	3,417	11,158	—	—	212	3,417	11,158	533	4,627	19,320	—	—	—
水道局	—	—	—	—	—	—	297	3,617	3,617	6,317	—	—	—	28	58	28	77	58	325	3,694	6,375	—	—	—
交通局	—	—	—	—	—	—	128	250	250	414	—	—	—	30	39	30	31	39	158	281	453	—	—	—
教育委員会事務局	16	15	5	393	1,343	4,370	—	—	1,358	4,376	24	132	192	—	—	24	132	192	433	1,490	4,569	—	—	—
その他	468	477	125	33	41	79	—	—	518	206	17	50	212	—	—	17	50	212	518	568	420	—	—	—
合計	650	698	294	4,199	23,768	49,380	425	3,867	28,333	56,406	1,553	8,629	35,388	58	98	1,611	8,737	35,486	6,885	37,070	91,891	—	—	—

(図表-3) 異動原因別増減面積明細表 (平成20年度)

(単位: 千㎡)

所管部局	年度当初	増加面積																減少面積												年度末															
		所有権保存	01	02	03	05	06	07	08	09	10	12	13	14	15	17	18	19	31	仮換地指定	33	財産復旧	計	06	交換	分譲	08	09	10		15	16	17	18	19	31	仮換地指定取消	32	換地指定	33	所管権(引渡し)	41	45	47	計
行政部局	9,103		1						5		20				11	15		0	0				55			0	5			0		15		11	0			0	9		44	9,114			
保健福祉部局	8,342				0		0	1		196			31	0	1	6	1	2	1			15	257		2					1	1	6	36		2	1	197	3				252	8,347		
環境部局	1,802							1						2								9			2							6								9	1,801				
産業振興部局	1,337				0								1									2														0			0	1,339					
建設部局	35,733	0		4	485	14	6	37		0	59	5	987	55	30		131		11			1,230	3	111				0	1	0	30		292			3	6	2		451	36,511				
都市計画部局	3,600				26		4	3	0	0	17		21	0	1	1	1	1	1			82		3	1			0	0	1	1	6			1	17	12	2	48	3,634					
みなと総局	19,416				0	0	0	430	49		0		181		5		174					842	0	461	49					5		183				192	46		937	19,320					
水道部局	6,376				0	0													0			0					0											0	6,375						
交通部局	429				25						7											33											7			0	0		8	453					
教育委員会事務局	4,566				0		4	0			4,215	2			37	83	26					4,368							0		37	83	23				4,219	2		4,365	4,569				
その他	369					0	22				28											50																0	420						
合計	91,078	0	1	4	539	14	39	473	55	0	4,545	8	623	70	91	91	335	2	19	15		6,933	3	581	55	0	3	0	91	91	568	0	2	6	4,636	76	2	6,120	91,891						

(図表 - 4) 主な異動原因別増減件数明細表 (平成 20 年度)

(単位 : 件数)

部 局	主 な 増 加 件 数										計
	02	05	07	13	14	15	17	18	19	70	
	承継	買収	寄付	基金より繰入	登載漏れ	面積訂正	用途変更	用途廃止	錯誤	価格更新	
行 財 政 局	1					6	12		3		22
保健福祉局		2	1		1	6	4	18	3	18	53
環 境 局						3				2	5
産業振興局		1			1						2
建 設 局		6	20	1	166	39	130		87	101	550
都 市 計 画 局 都 市 計 画 局		26	4		105	12	8	8	5	17	185
みなと総局			10		123	5	2		15		155
教育委員会 事 務 局		1	2	1			4	118	17	7	150
そ の 他			18		1						19
合 計	1	36	55	2	397	71	160	144	130	145	1,141

部 局	主 な 減 少 件 数							計
	15	17	18	19	45	47	70	
	面積訂正	用途変更	用途廃止	錯誤	売却	法上の抹消	価格更新	
行 財 政 局	6	12		3	13			34
保健福祉局	6	4	18	3	3			34
環 境 局				1			2	3
産業振興局								0
建 設 局	39	130		87	10		101	367
都 市 計 画 局 都 市 計 画 局	12	8	8	5	88	5	17	143
みなと総局		2		15	18			35
教育委員会 事 務 局	1	4	118	17	1			141
そ の 他				1				1
合 計	64	160	144	132	133	5	120	758

(図表-5)異動原因別増減明細表 (土地)

自 平成 20 年 4 月 1 日

〔所管部局：行財政局〕

至 平成 21 年 3 月 31 日

異動事由	件数	年度当初	増加分	減少分	決算時	施設数
		公簿面積 (㎡)	増面積 (㎡)	減面積 (㎡)	公簿面積 (㎡)	
		評価相当額 (万円)	増相当額 (万円)	減相当額 (万円)	評価相当額 (万円)	
02 承継	1		1,345.00			
			2			
08 分筆	7		415.11	△415.11		
			12,420	△504		
09 合筆	11		5,653.82	△5,653.82		
			122,544	△124,432		
12 所管換 (引受け)	6		20,308.19			
			44,258			
15 面積訂正	6		11,778.13	△239.54		
			758	△1,161		
17 用途変更	12		15,550.53	△15,550.53		
			232,761	△232,761		
19 錯誤	3		190.73	△11,891.47		
			1,017	△1,897		
31 仮換地指定	4			△363.00		
				△647		
33 換地指定	1		363.00			
			646			
41 所管換 (引越し)	6			△698.22		
				△10,599		
45 売却	13			△9,272.21		
				△108,412		
70 価格更新	3					
			222,875	△1,901		
(局 計)	73	9,103,348.81	55,604.51	△44,083.90	9,114,869.42	278
		6,175,134	637,280	△482,315	6,330,099	

(異動事由：⑫ 承継)

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所在地	増 加		地目	増 減 内 容	備 考
			面 積	評価 相当額			
1	平成 21 年 1 月 27 日	北区淡河 町南僧尾 字新賀	1,345.00	2	山林	昭和 33 年 2 月 1 日に承継した土地 (2,690 ㎡ $\times$ 1/2=1,345 ㎡) が、上淡河村北畑の持分として登記されたままになっていたのが判明し、訂正したものである。	【指摘事項 - 9】 (51 頁参照)
合計 (1 件)			1,345.00	2			

(異動事由：⑧ 分筆)

(単位：㎡、万円)

No	異動 年月日	所 在 地 施設名称	増 加		減 少		分筆の 目 的	増減内容	備 考
			面積	評 価 相当額	面積	評 価 相当額			
1	平成 20 年 8 月 7 日	兵 庫 区 会 下山町1丁 目 貸 地 元 湊 西 区 有 地	—	9,189	△ 183.43	—	売却	平成 19 年度 に 錯 誤 と し て 地 積 更 正 し た 際 に 額 正 し な か っ た の で、平 成 20 年 に 価 格 を 訂 正 し た も の で あ る。	【指摘事項 - 9】 (51 頁参照) (改善要望) 分筆による価額増加 の計算誤りが原因で あり、市の公有財産 管理システムに問題 があると考えられる ので、システムの改 修を検討するように 担当者に申し入れを した。
2			171.57	1,599	—	—			
3			11.86	111	—	—			
4	平成 20 年 8 月 1 日	須 磨 区 天 神町5丁目 元 西 須 磨 公設市場	40.95	504	—	—	売却	元 西 須 磨 公 設 市 場 跡 地 の 北 側 約 1m 幅 の 部 分 で あ る が、山 陽 電 気 鉄 道 よ り 鉄 道 運 行 の 安 全 確 保 の た め 取 得 の し た い 旨 が あ っ た の で、売 却 目 的 で 分 筆 を し た も の で あ る。	—
5			—	—	△ 40.95	△ 504			
6	平成 20 年 4 月 11 日	北 区 有 馬 町 中 ノ 畑 元 有 馬 警 察 署 跡 地	190.73	1,017	—	—	移管	建 設 局 北 建 設 事 務 所 か ら 地 域 の 安 全 性 の 向 上 の た め、道 路 拡 幅 事 業 用 地 と し て の 移 管 が 要 請 が あ っ た の で 分 筆 を し て、 こ れ に 応 じ た も の で あ る。	—
7			—	—	△ 190.73	—			
合 計 (7 件)			415.11	12,420	△ 415.11	△ 504			

(異動事由：⑨ 合筆)

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所 在 地 施設名称	増 加		減 少		合筆の 目 的	増 減 内 容	備 考
			面積	評 価 相当額	面 積	評 価 相当額			
1	平成 20 年 8 月 1 日	須磨区天 神町 5 丁目 元西須磨 公設市場	651.00	8,007	—	—	売却 予定	合筆した ことにより、正 面路線価が 146,000 円 / ㎡ か ら 123,000 円 / ㎡ に 変 わ っ たため、評価 相 当 額 が 変 更 され た も のである。	—
2			—	—	△ 651.00	△ 9,551			
3	平成 20 年 10 月 1 日	東灘区住 吉東町 2 丁 目 元東灘区 総合庁舎	4,979.68	114,537	—	—	売却 予定	6 筆を合筆し て土地台帳 上 で 4,979.68 ㎡ の 1 筆になっ たが、正しい 地 積 は 4,960.68 ㎡ である。 差額の 19 ㎡ については 地 積 更 正 を したが、土地 台帳を訂正し なかつたも のである。 ⑨の No.5 で 訂正済。	【指摘事項 - 9】 (51 頁参照) 【意見-12】 (97 頁参照) (改善要望) 一つの施設が 6 筆 に分かれているの は、管理しづらい。 結果的には登記簿 で地積更正をした にも拘わらず、土地 台帳が訂正されな かつた。 もっと早い段階で 合筆して管理する べきであつた。
4			—	—	△ 165.85	△ 4,022			
5			—	—	△ 270.77	△ 6,228			
6			—	—	△ 4,246.57	△ 97,671			
7			—	—	△ 46.94	△ 1,097			
8			—	—	△ 1.11	△ 26			
9			—	—	△ 248.44	△ 5,714			
小計			4,979.68	114,537	△ 4,979.68	△ 114,758		—	
10	平成 20 年 4 月 11 日	北区有馬 町中ノ畑 元有馬警 察署跡地	23.14	—	—	—		両筆は隣接 地であり、元 有馬警察署 敷地として 一体利用し ていた経緯 がある。所 在・地積は判 明していたが、 辺長が不明 のため、一 般競争入札 による売却 の際に付す 画地形状の 確定等に際 して合筆を 行った。	—
11			—	—	△ 23.14	△ 123			
合計 (11 件)			5,653.82	122,544	△ 5,653.82	△ 124,432			

(異動事由：⑫ 所管換 (引受け))

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所 在 地 施設名称	増 加		異 動 理 由 (増 減 内 容)	備 考
			面積	評 価 相当額		
1	平成 21 年 3 月 23 日	灘区高羽町 3 丁目 高羽児童館用地	550.00	8,965	教育委員会から管財課へ無償移管後、 保健福祉局へ有償移管。	—
2	平成 20 年 6 月 17 日	中央区港島中町 元看護短期大学敷地	14,758.69	—	財団法人順心会関西看護医療大学設立 準備財団・医療法人社団順心会との不 動産売買契約の契約条項に基づき買戻 し（未利用地一覧表登載）。	—
3	平成 21 年 1 月 29 日	須磨区行平町 1 丁目 須磨ふれあいサロン	181.58	1,594	保健福祉局より引受け、売却した。	—
4	平成 20 年 7 月 14 日	須磨区天神町 5 (公) 丁目	651.00	9,551	産業振興局商業課よりの移管。 用途廃止し、普通財産となったため（一 般競争入札にて売却予定）。	—
		元西須磨公設 市場 (実)	(654.21)	(—)		
5	平成 21 年 3 月 13 日	東灘区山手中央工区 12 街区 元東灘消防署長公舎 ☆平成 5 年 3 月に新築 した鉄筋コンクリート 造合金メッキ鋼板葺 3 階建延 119.7 ㎡取得価 額 3,044 万円の公舎付	81.92	1,516	用途廃止後の利用予定がないため、消 防局総務部施設課より移管（未利用地 一覧表登載）。	—
6	平成 20 年 9 月 30 日	西区玉津町出合字持子 旧玉津第一小学校売却 地	4,085.00	22,632	教育委員会事務局よりの移管。 玉津第一小学校の移転改築に伴い不要 になった跡地の一部である（一般競争 入札により売却のため）。	—
合計 (6 件)			20,308.19	44,258		

(異動事由：⑮ 面積訂正による増減)

(単位：㎡、万円)

No	異動年月日	所在地 施設名称	増 加		減 少		増 減 内 容	備 考
			面 積	評 価 相当額	面 積	評 価 相当額		
1	平成 20 年 11 月 7 日	灘区六甲山町中 一里山 奥摩耶山林	11,700.74	—	—	—	同一地番を分割して別 施設として登録してい たため、「事業用地 六 甲山町」を「奥摩耶山 林」へ統合したもの。	—
2	平成 20 年 8 月 7 日	兵庫区会下山町 1丁目 元湊西区有地(貸 地)	—	—	△ 0.01	△ 1	私道部分売却準備のた めの分筆に伴う減少。	—
3	平成 20 年 11 月 5 日	兵庫区会下山町 2丁目 元湊西区有地	74.18	719	—	—	売却のための地積確定 に伴う増加。	—
4	平成 20 年 8 月 1 日	須磨区天神町 5 丁目 元西須磨公設市 場	3.21	39	—	—	地積更正による面積訂 正のため。 公簿面積は 651.0 ㎡。	—
5	平成 20 年 11 月 18 日	東灘区住吉東町 2丁目 元東灘区総合庁 舎	—	—	△ 50.45	△ 1,160	合筆した後の土地台帳 上の面積は 4,979.68 ㎡ であったが、公簿上は 5,011.13 ㎡であったた め、実測による正しい 地積である 4,960.68 ㎡ に面積訂正をした(平 成 21 年度に住吉学園 に売却)。	—
6	平成 20 年 4 月 11 日	北区有馬町中ノ 畑 元有馬警察署跡 地	—	—	△ 189.08	—	現在の周辺市道を含む 土地を昭和 40 年に個 人から寄付受けした。 当該部分については、 当時の実測図には、「公 共の用に供する私道」 として 58.97 坪(約 195 ㎡)の標記があり、現 状は市道部分に含まれ ている。 そのため、当該部分の 実測面積 189.08 ㎡を 管財課所管部分から除 いたものである。約 195 ㎡との差は、寄付 受け当時の実測図との 測量精度の差によるも のである。	—
合計 (6 件)			11,778.13	758	△ 239.54	△ 1,161		

(異動事由：⑰ 用途変更)

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所在地 (用途変更内容)	増加 (受入)		減少 (引渡)		増減内容	備 考
			面積	評 価 相当額	面 積	評 価 相当額		
1	平成 20 年 4 月 1 日	灘区灘南通 4 丁目 (鉄道用地→事業用 地)	46.00	610	△ 46.00	△ 610	雨水幹線関連 用地として建 設局下水道河 川部へ移管す るための用途 変更である。	—
2			46.00	615	△ 46.00	△ 615		
3			1.36	18	△ 1.36	△ 18	観音寺川支流 関連用地とし て建設局下水 道河川部を移 管するための 用途変更であ る。	—
4			72.00	956	△ 72.00	△ 956		
小計			165.36	2,199	△ 165.36	△ 2,199		—
5	平成 20 年 6 月 17 日	中央区港島中町 4 丁目 (元看護短大敷地→宅 地)	14,758.69	222,856	△ 14,758.69	△ 222,856	売却予定のた めの用途変更 である。	—
6	平成 20 年 4 月 1 日	須磨区天神町 5 丁目 (元西須磨公設市場→ 宅地)	626.48	7,706	△ 626.48	△ 7,706		
合計 (12 件)			15,550.53	232,761	△ 15,550.53	△ 232,761		

(異動事由：①⑨ 錯誤)

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所在地	増 加		減 少		増減内容	備 考
			面積	評 価 相当額	面積	評 価 相当額		
1	平成 20 年 11 月 7 日	灘区六甲山町 中一里山 事業用地 六 甲山町	—	—	△ 11,700.74	△ 880	同一地番を 分割して別 施設として 登載してい たので、「事 業用地 六甲 山町」を「奥 摩耶山林」へ 統合したも のである。	—
2	平成 20 年 4 月 11 日	北区有馬町中 ノ畑	—	—	△ 190.73	△ 1,017	建設局北建 設事務所か ら地域の安 全性の向上 のため、道路 拡幅事業用 地として無 償移管の協 力要請があ り、移管部 分を分筆し たものでは あるが、そ の際、登載 地番を誤 ったもので ある。	〔指摘事項 - 9〕 (51 頁参照)
3	平成 20 年 4 月 11 日	北区有馬町中 ノ畑	190.73	1,017	—	—		
合計 (3 件)			190.73	1,017	△ 11,891.47	△ 1,897		

(異動事由：③① 仮換地指定 ・ ③③ 換地指定)

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所 在 地 施設名称	増加（換地指定）		減少（仮換地指定）		増 減 内 容	備 考
			面積	評 価 相当額	面積	評 価 相当額		
1	平成 20 年 6 月 26 日	北区大沢町 中大沢字平 味ノ上	—	—	△ 133.00	△ 238	土地改良事業の一環として 4 筆の土地 363 ㎡を 1 筆とし て、同一地、同面積で換地指 定をしたものである。	—
2			—	—	△ 31.00	△ 55		
3			—	—	△ 140.00	△ 249		
4			—	—	△ 59.00	△ 105		
5			363.00	646	—	—		
合計		31（4 件） 33（1 件）	363.00	646	△ 363.00	△ 647		

(異動事由：④① 所管換 (引渡し))

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所 在 地 施設名称	減 少		増 減 内 容	備 考
			面 積	評 価 相当額		
1	平成 21 年 3 月 31 日	灘区高羽町 3 丁目 高羽児童館用地	△ 550.00	△ 8,965	⑫ 所管換（引受け）に記載されている取引である。	—
2	平成 20 年 5 月 1 日	中央区港島 3 丁目 元水上消防署長公舎	△ 33.98	△ 404	平成 19 年 11 月に用途廃止し、移管受けした。神戸震災復興記念公園事業に係る移転代替物として、平成 20 年 5 月 1 日に建設局に移管。	—
3	平成 20 年 8 月 7 日	垂水区多聞町字小東山 公衆用道路	△ 8.03	△ 57	平成 20 年 8 月 7 日に締結された土地の移管協定書に基づき、行財政局から建設局に無償移管されたものである。元若葉学園の道路部分の移管である。	—
4			△ 3.56	△ 25		
5			△ 0.35	△ 2		
小計			△ 11.94	△ 84		
6	平成 20 年 4 月 1 日	長田区新長田駅北地区 元細田老人いこいの家	△ 102.30	△ 1,146	元細田老人いこいの家の敷地 102.30㎡を保健福祉局に無償移管するものであり、知的障害者通所授産施設である神戸市立社会事業授産施設を、旧細田授産所に移転するとともに、運営主体を社会福祉法人へ移管するにあたり、障害者の生活・職業の訓練活動で生産した製品などの車両搬出入の便に資するために解体した元細田老人いこいの家の跡地を併せて利用する必要があるためである。	—
合計（6 件）			△ 698.22	△ 10,599		

(異動事由：④5 売却土地の内訳)

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	売却 施設	減 少		売却 価額	相手先	売却 方法	増 減 内 容	備考
			面積	評 価 相当額					
1	平成 20 年 12 月 25 日	元神戸区 有地	△ 370.57	△ 5,003	3,203	個人 (借地人)	随意契約	元神戸区有地は戦前に財産 区が貸し付けたものを市が 承継し、現在、当該物件を 除いて、40 件、7,905.66 ㎡ を貸し付け、年間賃料（平 成 21 年度契約）16,466 千 円となっている。市はこれ らの貸付地につき、借地人 から売却願が出された場合 に、借地人の借地権を 60% と認定して処分価格を決定 している。 借地人との契約更新（20 年 で更新）手続や、名義書換 手続等は適法に行われてい ることを確認した。 当該物件は名義書換後の借 地人よりの市有不動産売却 願いが提出されたので、売 却手続がなされたものである。 処分価格の決定の際には 60%の借地権が認められ ている。売却手続は適法に 行われている。	—
2	平成 20 年 12 月 18 日	元湊西区 有地	△ 383.43	△ 3,715	1,710	個人 (借地人)	随意契約	元湊西区有地は戦前に財産 区が貸し付けたものを市が 承継し、現在当該物件を除 いて、19 件、4,897.20 ㎡を 貸付け、年間賃料（平成 22 年度契約）6,582 千円とな っている。 当該物件の売却手続は適法 に行われている。	—
3	平成 21 年 3 月 26 日	元湊西区 有地	△ 54.12	△ 671	329	個人 (借地人)	随意契約		
4	平成 21 年 2 月 16 日	須磨ふれ あいサロ ン	△ 181.58	△ 1,594	3,600	個人 (落札者)	平成 20 年 度第 2 回郵 送型入札	平成 21 年 1 月に実施され た平成 20 年度第 2 回「郵 送型入札」の落札者との取 引である。売却手続は適法 に行われている。なお、本 件は土地と建物の一括売却 取引である。	—
5	平成 20 年 8 月 29 日	元西須磨 公設市場	△ 40.95	△ 504	896	山陽電気 鉄道	随意契約	西須磨公設市場跡地に関し て、公設市場跡地北側と山 陽電鉄本線の線路敷が接す る部分について、鉄道運行 の安全確保のため、売却を したものであり、売却手続 は適法に行われている（な お、残りの部分については、 一般競争入札にて売却する 予定）。	—

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	売却 施設	減 少		売却 価額	相手先	売却 方法	増 減 内 容	備考
			面積	評 価 相当額					
6	平成 20 年 10 月 27 日	事業用地 (公益)	△ 166.44	△ 1,760	1,300	個人	平成 20 年 度第 1 回郵 送型入札 不調→随 意契約	平成 20 年度第 1 回郵送型 入札で不調になっていた物 件につき、予定価格(最低 売却価額)で、市有不動産 売却額が提出されたので、 随意契約により売却するこ とになった。売却手続は適 法である。	—
7	平成 20 年 10 月 31 日	事業用地 ②号地 (東灘信 号所)	△ 2,948.00	△ 38,925	97,500	独立行政 法人 鉄道建 設・運輸 施設整備 支援機構 国鉄清算 事業西日 本支社	随意契約	(注 1) 参照。	—
8	平成 20 年 10 月 31 日	事業用地 ②号地 (東灘信 号所)	△ 35.00	△ 463					
9	平成 20 年 10 月 31 日	事業用地 ②号地 (東灘信 号所)	△ 10.00	△ 141					
10	平成 20 年 10 月 31 日	事業用地 ②号地 (東灘信 号所)	△ 1,924.00	△ 25,404					
11	平成 20 年 5 月 20 日	神の谷管 理地 (保健福 祉局)	△ 998.49 (△ 2,424.77)	△ 9,665	9,240 (22,440)	社会福祉 法人 友朋会	随意契約	(注 2) 参照。	—
12	平成 20 年 4 月 23 日	神の谷管 理地 (保健福 祉局)	△ 2,000.01	△ 19,360	24,500	近畿菱重 興産(株) (落札者)	土地利用 条件一般 競争入札	(注 3) 参照。	—
13	平成 21 年 2 月 23 日	区画整理 事業用地 (松本)	△ 159.62	△ 1,207	1,720	個人 (落札者)	平成 20 年 度第 2 回郵 送型入札	(注 4) 参照。	—
合計 (13 件)			△ 9,272.21	△ 108,412					

(注 1) 売却 - (7)~(10) :

・ 本件土地の取得から売却までの経緯

昭和 61 年 3 月 15 日

土地区画整理法の換地処分により、日本国有
鉄道(昭和 62 年 4 月 1 日に日本国有鉄道清
算事業団に名称変更)が所有
国鉄は「東灘信号所」用地としていた。(実
際は未利用地であった)

平成 6 年 3 月	神戸市が 1 部 (2,748 m ²) を売買により取得
平成 7 年 3 月～9 年 3 月	神戸市が残余部分 (10,551 m ²) を含めて、 震災に伴う仮設住宅用地として利用していた。
平成 9 年 3 月 3 日	神戸市灘区灘南通 4 丁目外 実測 10,551 m ² のうち、平成 8 年度に東側用地 (5,998.83 m ² 1 号地～3 号地) を取得し、平成 9 年度 に西側用地 (4,552.62 m ² 4 号地) を国鉄清 算事業団が平成 9 年度末で解散予定である ので、9 年度内処分 (取得を確約する協定を 締結した。東側用地の取得金額は 110,385 万円 (m ² 単価@184 千円) である。
平成 12 年 4 月～17 年 12 月 平成 18 年 4 月 5 日	王子動物園臨時駐車場として建設局に賃貸 1 筆の土地 (公簿 948 m ² 、実測 947.76 m ²) を社会福祉法人尚紫会が経営する保育園め ばえの園に 14,500 万円 (m ² 単価@152,992 円) で売却した。
平成 20 年 10 月 31 日	4 筆 (公簿 4,917 m ² 、実測 4,916 m ²) を独立 行政法人鉄道運輸・施設整備支援機構へ総額 97,500 万円で売却した。独立行政法人は梅 田貨物駅機能の移転のために必要な代替用 地としての取得である。

・処分価格について

m²単価@198,300 円は、不動産鑑定士の評価を得るとともに、不動産評価審議会の
評定を経て市が定めたものである。

(注 2) 売却 - (11) :

・処分価格について

m²単価@92,543 円は、不動産鑑定士の評価を得るとともに、不動産評価審議会の評
定を経て市が定めたものである。

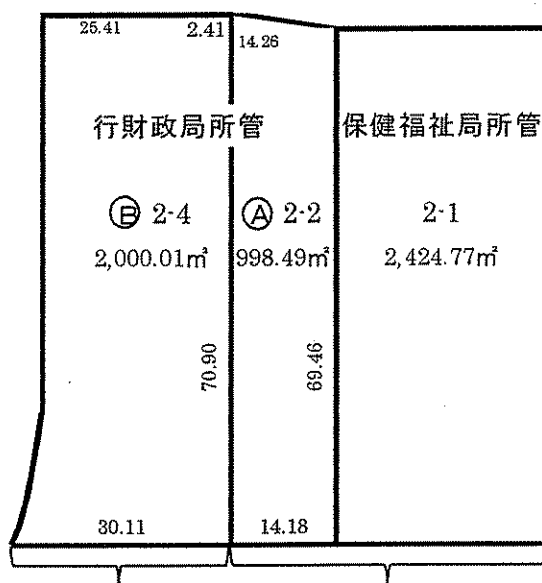
売買代金 3,423.26 m² (実測) ×@92,543 円=316,798,750 円≒316,800,000 円

・保健福祉局所管の土地との一括売買契約について

当該物件は、保健福祉局所管の土地（公簿 2,423.72 m²、実測 2,424.77 m²）と行財政局所管の土地（公簿、実測ともに 998.49 m²）の 2 筆を一括して売却したものである。

手続的には保健福祉局の土地を所管換して行財政局で引受処理をしてから処分すべきであった。

売却 - (11)と売却 - (12)の関連



売却 - (12) 近畿菱重興産	売却 - (11) 樹友朋会
24,500 百万円	31,680 万円
2,000.01 m ²	3,423.26 m ²
(m ² 単価@ 122,499円)	(m ² 単価@ 92,543円)
保健福祉局	224,396 千円
行財政局	92,404 千円
	2,424.77 m ²
	998.49 m ²

(注 3) 売却 - (12)

・処分価格について

m²単価@92,550 円は、不動産鑑定士の評価を得るとともに、不動産評価審議会の評定を経て市が定めたものである。

売買代金の計算 $2,000.01 \text{ m}^2 \times @92,550 \text{ 円} = 185,100,925 \text{ 円} \approx 185,100,000 \text{ 円}$

(注 4) 売却 - (13)

・平成 20 年度第 2 回郵送型入札により、個人が落札した。

(異動事由：⑦⑩ 価格更新による増減)

(単位：㎡、万円)

No	異 動 年月日	所 在 地 施設名称	増 加		減 少		増 減 内 容	備 考
			面積	評 価 相当額	面積	評 価 相当額		
1	平成 20 年 11 月 7 日	灘区六甲山町中一里山 奥摩耶山林	—	19	—	—	⑩面積訂正に連動して、価格 更新となった。	
2	平成 20 年 6 月 17 日	中央区港島中町 4 丁目 元看護短期大学敷地	—	222,856	—	—	病院会計所属当時は、評価相 当額なしであったが、買戻し (財産復活)により、一般会 計に編入され、評価相当額が ついた。	
3	平成 20 年 4 月 11 日	北区有馬町中ノ畑 元有馬警察署跡地	—	—	—	△ 1,901	地積更正並びに分筆等の経 過により面積減少が生じ、評 価相当額に反映された。	
合計 (3 件)			—	222,875	—	△ 1,901		

2. 監査の着眼点及び実施した手続

着 眼 点 (1)	土地の受払残高を示す帳簿は整備されているか、土地の増減要因、残高及び財産の分類で誤っているものはないか。
監 査 手 続	(1) 土地管理台帳（公有財産台帳、土地台帳、年度間土地増減明細表、土地現在高表）相互間の整合性を確認する。 (2) 土地台帳と登記簿謄本、地積図・測量図、評価額に関する基礎資料を突合するとともに、関係者への質問、説明聴取を行い、記載内容の正確性を確認する。 (3) 土地台帳と物件写真を突合するとともに、関係者への質問、説明聴取を行い、台帳に記載されている土地の実在性を確認する。

着 眼 点 (2)	平成20年度の土地の増減要因、すなわち、土地の買入れ（基金土地及び開発公社土地の買戻しを含む。）、売却、寄付受け入れ等が適法になされているか。
監 査 手 続	(1) 神戸市公有財産規則等取得及び処分に関する規則、業務フローを入手し、買入れ、売却等の手続を把握する。 (2) 土地の買入れについては、土地台帳、事業計画、不動産売買契約書、土地調書・物件調書、用地調書、土地記録調書、土地引渡書、支払調書等の決裁文書、契約書を入手し、適法性を確かめる。 (3) 土地の売却については、入札または随意契約関係資料、不動産売買契約書等の資料を入手し、適法性を確かめる。 (4) 土地の寄付受け入れについては、寄付申込書等の資料を入手し、適法性を確かめる。 (5) 土地のその他の異動原因については、異動原因の発生経緯及び理由がわかる資料を入手し、適法性を確かめる。

着 眼 点 (3)	土地は効率的に運用されているか、未利用土地は適切に管理されているか、また活用・転用あるいは売却が図れているか。
監 査 手 続	(1) 未利用地について、土地台帳、登記簿謄本、地積図、測量図、不動産売買契約書等を入手し、土地の実在性及び管理状況を確認する。 (2) 未利用地の取得経緯、現在の利用状況、過年度における現地調査の有無、将来の予定、賃貸している場合の相手先・賃料・賃貸期間及び賃料の根拠に関して証憑書類を査閲し、関係者へヒアリングを行い、有効活用の検討が十分行われているかどうかを確認する。 (3) 未利用地について行政財産と普通財産の区別の妥当性を検討する。 (4) 土地台帳を基に、その管理状況を確認する

着 眼 点 (4)	普通財産の土地の貸与には合理性があり、かつ、適法になされているか。
監 査 手 続	(1) 貸付財産について契約書と照合し、貸付行為の妥当性、貸付料算定の妥当性を確かめる。 (2) 無断使用の有無及び防止の措置方法が取られているかを確認する。

着 眼 点 (5)	神戸市の公有財産管理システムは、将来的に複式簿記の導入ができるような体制となっているか。
監 査 手 続	(1) 公有財産管理システムについて、関係者へヒアリングを行い、総務省が平成18年8月31日に公表した「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」に対応して、将来的に複式簿記を導入するにあたり、問題となる事項の有無を確認する。

着 眼 点 (6)	土地取得及び売却の際、「神戸市不動産運用委員会」「神戸市不動産評価審議会」はどのような審議を行っているか。
監 査 手 続	(1) 「神戸市不動産運用委員会」「神戸市不動産評価審議会」に関する規則、内規等を入手し、会の目的、構成メンバー、具体的審議内容等を確認する。 (2) 「神戸市不動産運用委員会」「神戸市不動産評価審議会」の議事録等を閲覧し、会の開催状況、決定事項等の議事の内容を確認する。

3. 包括外部監査の結果

包括外部監査の結果、指摘する事項は以下のとおりである。

(1) 「六甲シンフォニーホール」関連用地の取得について

所管部局	所在地	財産区分	用途	面積(㎡)	評価相当額
行財政局	中央区北野町1丁目	普通財産	貸地貸家 その他雑 種財産	4,831.02	94,687 万円
行財政局	中央区北野町1丁目			877.77	20,365 万円

〔取得経緯〕

「六甲山の地中を利用してオーケストラ演奏に最適なコンサートホールを建設する」という基本コンセプトのもと、「六甲シンフォニーホール」計画に着手したのは、平成3年1月頃からと推察される。

市は、平成3年2月21日付で、K社との間に土地売買契約を締結することを約束する確認書を取り交わした。それは、(物件1)神戸市中央区北野町1丁目5番2外1筆(宅地)2,318.02㎡及び(山林)2,513㎡計4,831.02㎡(実測)を10,773,174千円(㎡当たり平均単価:2,230千円)でK社が市に売り渡し、(物件2)神戸市須磨区西落合1丁目2番(宅地)4,973.44㎡(実測)を4,973,440千円(㎡当たり単価:1,000千円)でK社が市より買い受けるという内容のものであった。

同日付で土木局庶務課から、(仮称)北野町公園整備事業用地の先行取得依頼について(伺)が提出され、翌2月22日に市長決裁を受けている。内容は上記確認書と全く同じであった。神戸市土地開発公社とK社は、平成3年4月10日に売買契約を締結した。

さらに、平成3年5月24日に理財局用地課は、「新神戸駅」周辺事業用地の先行取得依頼について(伺)を提出した。それは、(物件3)神戸市中央区北野町1丁目5番5外7筆(宅地)877.77㎡(実測)を5,310,508千円(㎡当たり単価:6,050千円)でE社から買収するというもので、別途、媒介報酬53,105千円を銀行支配人に支払うことが記載されている。

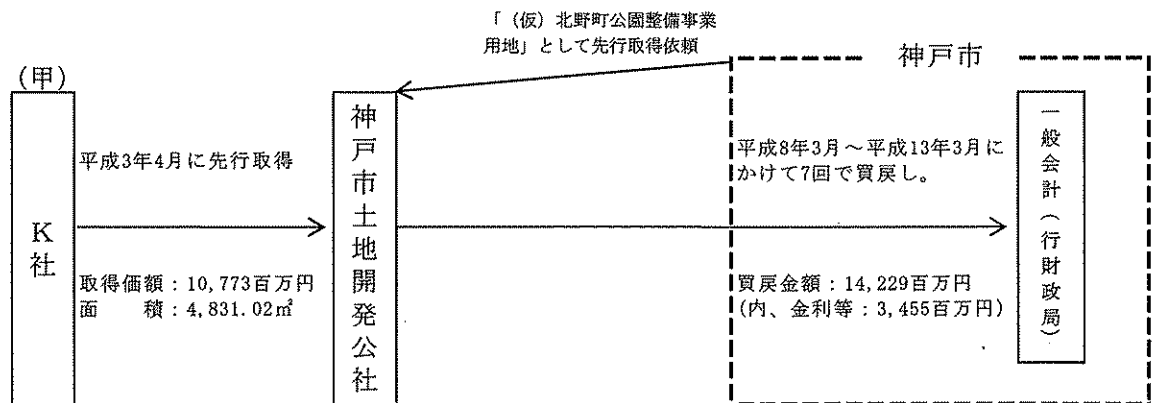
(物件1)は、平成8年3月より平成13年3月までの間、7回にわたり一般会計により、総額14,229,119千円で買い戻された。金利等の金額は3,455,944千円である。

(物件3)は、平成3年6月と8月に2回に分けて、神戸市都市整備等基金(当時の西北神地域等開発基金)が総額5,448,330千円(うち、金利等は137,822千円)で買い戻した。その後、平成15年3月から平成18年3月まで4回にわたり、総額7,782,681千円(うち、金利等は2,334,350

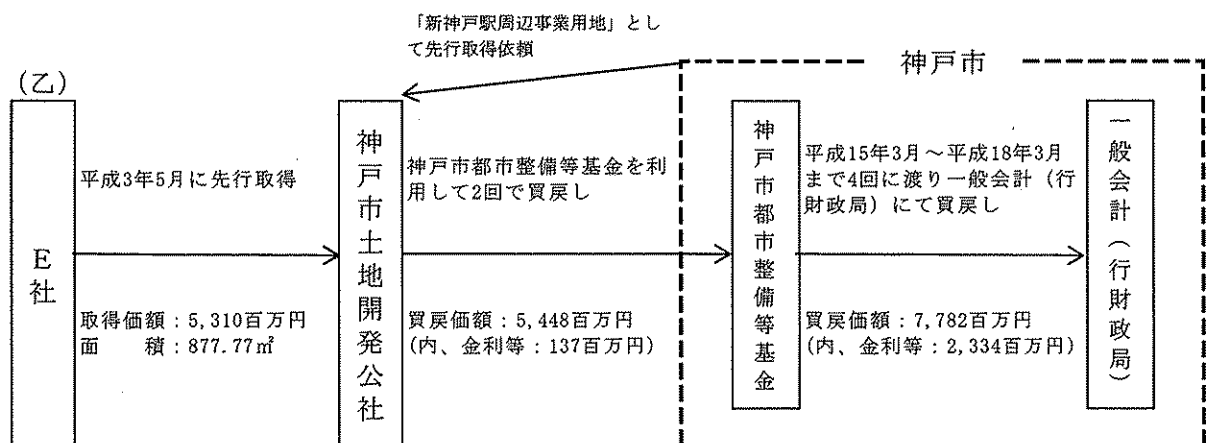
千円) で一般会計により買い戻した。

- ◆ 「六甲シンフォニーホール」計画は平成10年12月の決算特別委員会で当時の山下助役が「この計画は、現在、凍結。」(市会議事録)と答弁して、今日に至っている。
- ◆ (物件1)と(物件3)は行財政局の未利用地一覧表に登載されており、評価相当額は(物件1)が946,879千円で、(物件3)が203,651千円である。
- ◆ 両物件は現在、一括して民間駐車場会社に転貸されており、年間の賃料収入は8,601千円である。

(物件1：中央区北野町1丁目5番2外1筆)



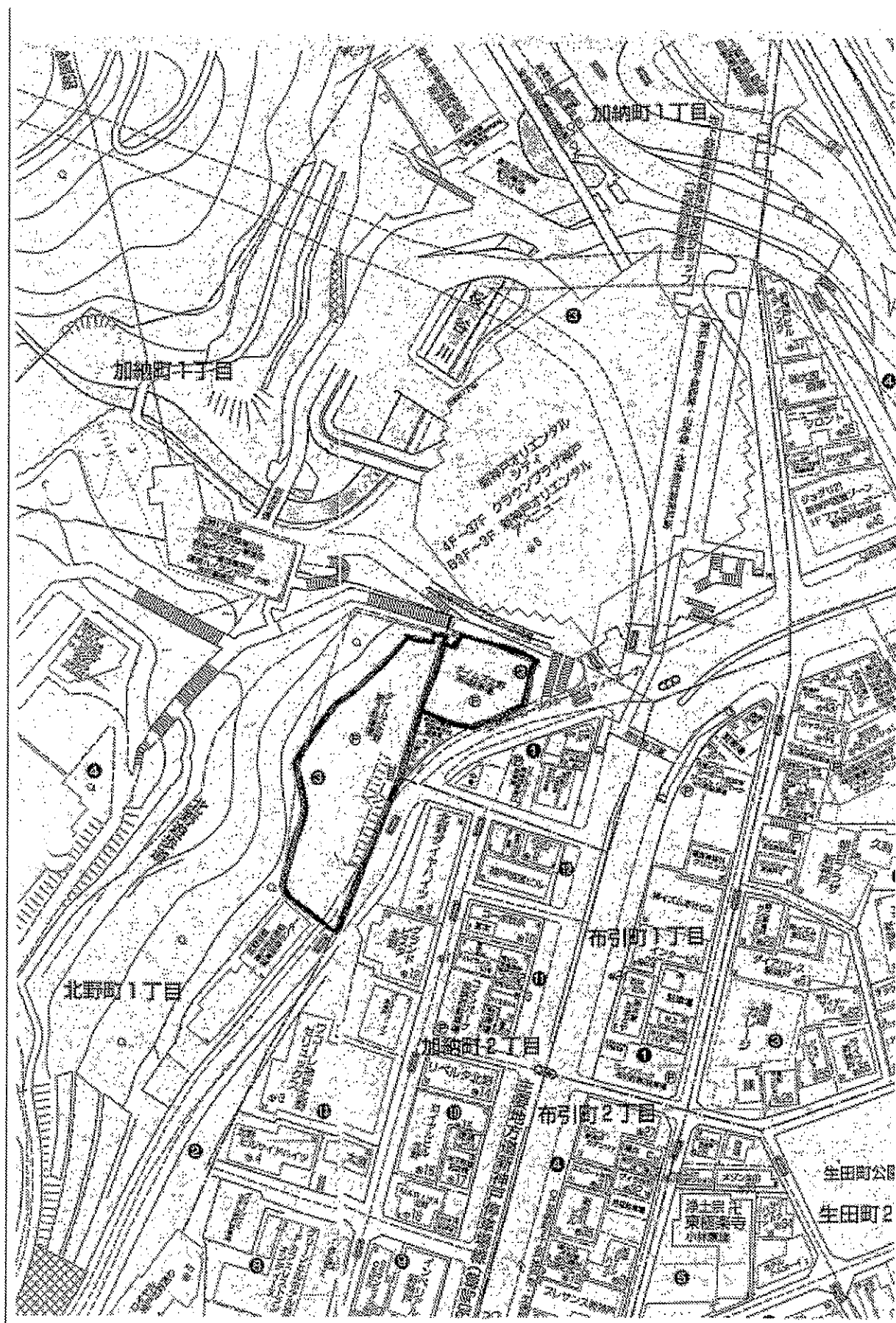
(物件3：中央区北野町1丁目5番5外7筆)

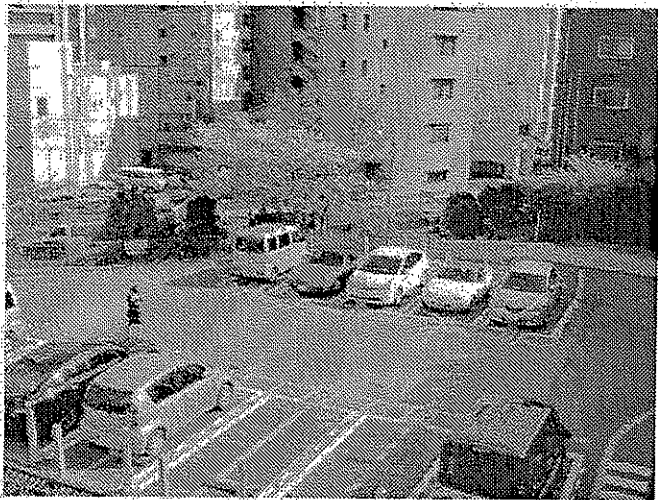
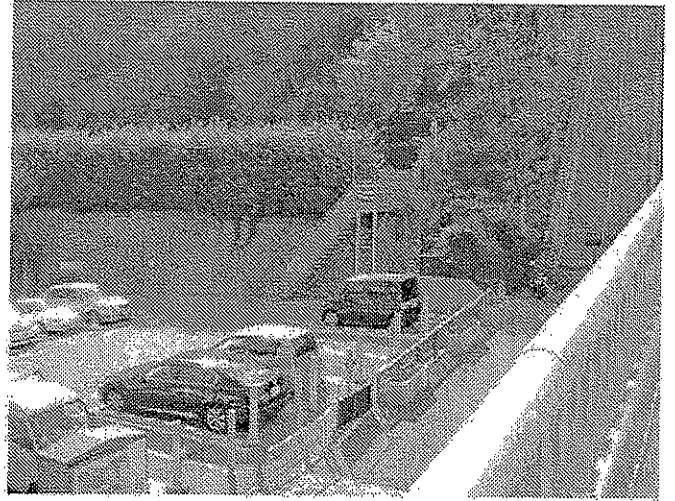
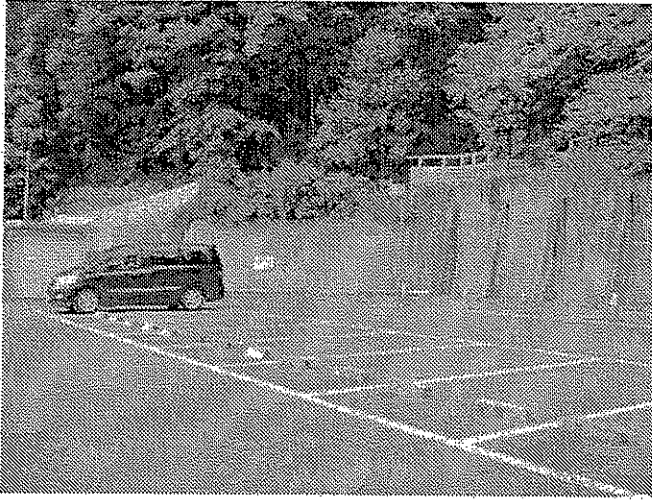


〔指摘事項－１〕 「六甲シンフォニーホール」関連用地は、適切な事業計画に基づき取得されたのか、さらに、土地の先行取得の時期について、十分な検討がなされたのかどうかは疑問である。

- ① 高額な土地の取得並びに事業計画（六甲シンフォニーホール、北野駐車場）であるにも拘わらず、市の内部だけで審議、決裁されて、神戸市土地開発公社に 160 億円もの先行取得依頼をしている。
- ② （物件 1）と（物件 3）は「六甲シンフォニーホール」計画と関連して、駐車場用地として先行取得したのであるが、当初の内部決裁書面では、（物件 1）が（仮称）北野町公園整備事業用地の先行取得依頼について（伺）となっており、（物件 3）については、「新神戸駅」周辺事業用地の先行取得依頼について（伺）となっている。「駐車場の計画用地」を「公園整備事業用地」とか「駅周辺事業用地」として先行取得依頼することは許容されるのか。事業の「計画」とはどのような段階を云うのか。
- ③ 先行取得したのが平成 3 年 4 月と 5 月、「懸案事項等のヒアリング」のため、企画調整局、市民局、土木局、住宅局が連名で六甲シンフォニーホールに関する検討資料を作成したのが平成 6 年 6 月である。
いかにも土地の取得時期が早過ぎるのではないか。
- ④ 北野駐車場予定地は、昭和 54 年 10 月 30 日に「北野町山本通都市景観形成地域」に指定され、厳しい建築物等の基準が定められている。上記の事業計画は神戸市都市景観条例に反しないものとして計画されたのか。
- ⑤ 本物件が「六甲シンフォニーホール」計画を勘案して先行取得されたのだとしたら、市が平成 6 年 12 月に公表した「六甲シンフォニーホールの基本的な考え方」（素案）の中で示された建設費約 350 億円に、駐車場整備計画の 224 億円を加えると約 580 億円の事業となり、さらに完成後の収支計

画は、シナリオ 0～シナリオ 3 まで 4 案が検討されているが、年間 7 億円から最大で 24 億円位の赤字が予想されている。本当に神戸市民にとって必要な施設として、計画立案されたのかどうかという観点からして疑問が残る。





(2) 「藤原台事業用地」の売却について

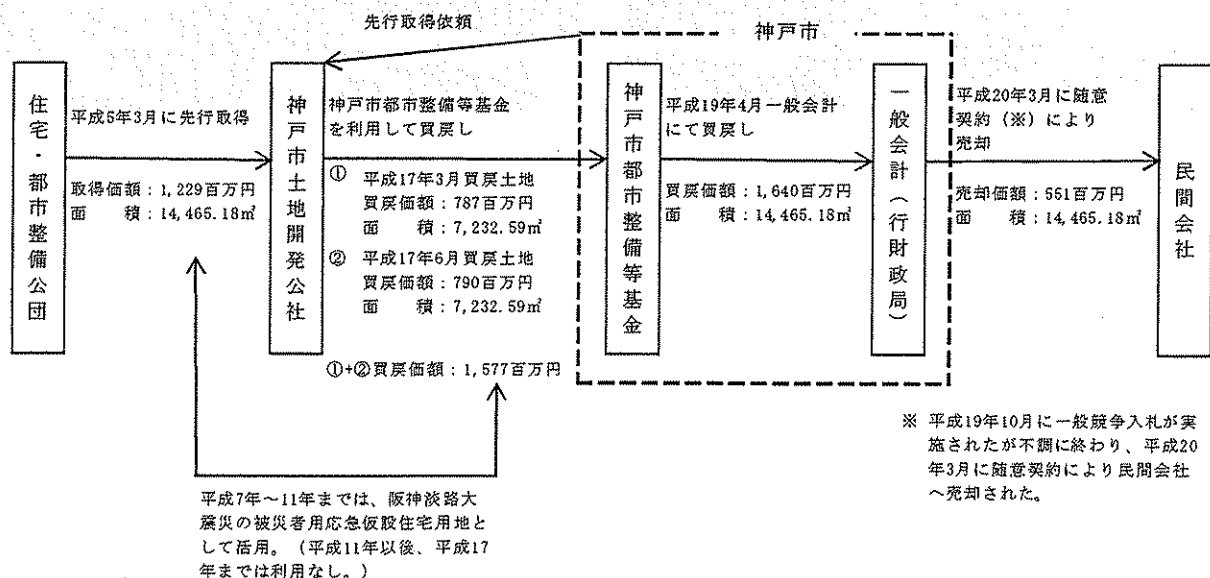
所管部局	所在地	財産区分	用途	面積(㎡)	評価相当額
行財政局	北区藤原台中町5丁目	普通財産	事業用地	14,465.18	53,232 万円

〔取得経緯〕

市は、北区における団地成熟及び団地計画の策定に伴い、市バス路線の増便、営業所の増設を行う計画を立案し、それに伴い必要となる市バス車庫及び営業所の事業用地として、当該土地（14,465.18 ㎡）の先行取得を開発公社に依頼し、平成5年3月に開発公社は住宅・都市整備公団より取得した（1,229,540 千円）。

市は当該土地の買戻時期を平成7年3月に予定していたが、同年1月に発生した阪神・淡路大震災の影響で、被災者用応急仮設住宅用地として当該土地を活用した後、平成11年以後は利用されていなかった。開発公社による当該土地の先行取得後、上述の阪神・淡路大震災の発生や規制緩和、民間バス事業者との路線調整等、市を取り巻く環境は大きく変化したこともあり、市は「当該土地を当面利用する計画はない。」との判断から、平成17年3月及び6月に、神戸市都市整備等基金を利用して当該土地を開発公社より買戻した（1,578,500 千円）。その後、市では抜本的な経営改革が求められ、民間業者へ市バス事業の管理を委託する等の経営改善を図ってきたが、より一層の効率化を図る上で、当該土地を市バス車庫及び営業所として利用する計画を断念することとなった。

そして、平成19年4月に、当該土地は一般会計によって神戸市都市整備等基金から買戻され（1,640,909 千円）、同年10月に一般競争入札が実施されたが不調に終わったため、平成20年4月に随意契約により民間会社に551,800 千円で売却された。



〔指摘事項－２〕 当該土地に係る一連の取引は、甘い人口予測に基づく土地先行取得の結果、一般会計による買戻価額よりも低い価額で売却した事例である。

市では計画団地における下表の予想のもと、市バス路線の増便、営業所の増設を行う計画を立案した。それに伴い必要となる市バス車庫及び営業所の事業用地として、開発公社が平成５年３月に当該土地を先行取得している。バブル経済の崩壊直後にも拘わらず、市はこのような計画を立案したことで、最終的に、市が神戸市都市整備等基金から一般会計で買戻した価額（１,６４０,９０９千円）より１,０８９,１０９千円低い５５１,８００千円で売却することとなった。当該土地を先行取得するに至った事業計画の吟味に問題があったと言わざるを得ない。当該土地に係る一連の取引は、甘い人口予測に基づく土地先行取得の結果、市にとって目的の定まっていない土地を実勢価額と大幅に乖離した価額で買戻し、最終的には買戻価額よりも低い価額で売却することになってしまった事例である。

交通局が予定していた計画団地の人数増加推移

団地名		計画		平成４年度末		平成１７年度末	
		戸数（戸）	人数（人）	戸数（戸）	人数（人）	戸数（戸）	人数（人）
計画団地	藤原台南	6,950	26,600	1,370	5,000	5,370	15,900
	北神星和台	2,000	8,000	800	3,000	2,200	7,000
	北神第１団地	3,400	12,400	250	900	3,370	10,300
	北神第２団地	3,300	12,000	—	—	650	2,000
	北神第３団地	平成６年度操業予定 400人／日を見込む				—	—
計		14,750	59,000	2,420	8,900	11,590	35,200

※戸数は一の位、人数は十の位を四捨五入。

※北神第３団地にバスは運行していない。（平成１７年度末）

(3) 未利用地の取得経緯について

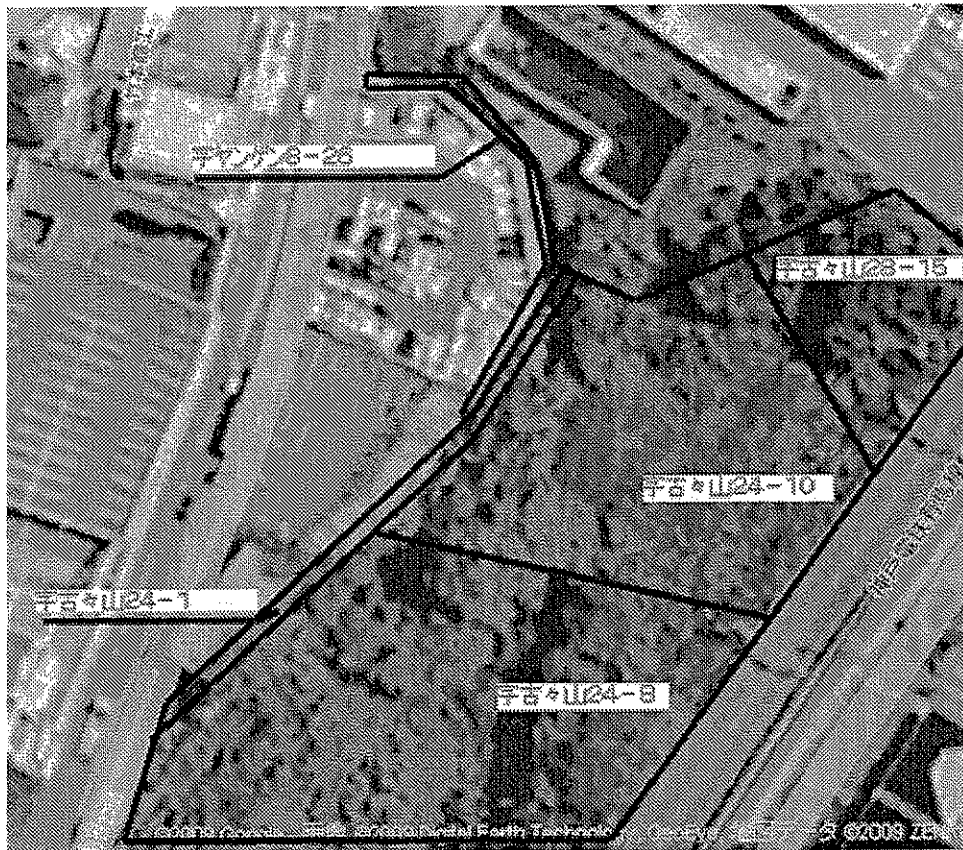
所管部局	所在地	財産区分	用途	面積(㎡)	評価相当額
都市計画 総局	北区山田町上谷上字ヤ ンゲン8番26外4筆	普通財産	事業用地	7,410.63	47,502 万円

**〔指摘事項－3〕 土地の取得に当たって、相手先との交渉
や将来見通しの検討が十分に実施された
かどうかにつき、疑問がある。**

下記の土地については、都市計画道路神戸三田線の予定地・代替地として、市が平成7年7月13日に民間会社から等価交換により取得しているが、取得時から現在まで、未利用となっている。

当該土地を交換により取得した際の決裁書によると、交換理由は、「地元には、路線沿道サービス業等が多く、将来、事業用地の買収を行う際に、まとまった面積の代替地を要求されることが予想され、事業促進には、代替地の確保が不可欠の条件となっているため」であり、また、「当該土地のうち約400㎡が神戸三田線に抵触しており、交換相手先の民間会社からは、市有の土地との等価交換を条件に買収を受け入れる旨の意思表示があり、交換交渉を進めてきた。近傍地で他に代替地として確保できる物件がない現状では、当該土地は代替地として不可欠の物件であり、事業促進に大きな効果が望まれる。」と説明されている。

しかし、当該土地は交換により取得してから、13年以上経過しているが、その間、未利用であった事実を考えると、土地の取得に当たって、相手先との交渉や将来見通しの検討が十分に実施されたかどうかにつき、疑問がある。



(4) 土地台帳、公有財産表による公有土地の管理について

3 頁にも記載のとおり、土地の異動（買収、売却など）が生じた場合、所管課において異動通知（記録調書又は財産引渡書）を記載し、行財政局管財課に提出し、管財課台帳管理システム担当は、異動通知に基づき、月締めで土地台帳の登録・修正処理を行い、異動結果帳票及び更新後台帳を作成する業務フローとなっている。また、年度末には、行財政局管財課は土地台帳の記載をもとに公有財産表を作成することとなっている。

しかし、監査を実施した結果、以下の通り、土地台帳及び公有財産表が、実際の公有土地の増減及び残高を表していない事例が散見され、中には、10 年以上もの間、誤りに気付いていないものもあった。

神戸市公有財産規則第 56 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳（土地の場合は「土地台帳」）を置くこととされているが、上記の事案は、土地台帳による公有土地の適正管理を予定している同規則の趣旨に照らし、問題があるものとする。

〔指摘事項－４〕 売却した土地が土地台帳、神戸市公有財産表に在 high として掲載されていた。

下表の土地については、平成 20 年度中に売却したにもかかわらず、土地台帳上の売却処理が漏れており、平成 21 年 3 月末現在の土地台帳、公有財産表に在 high として掲載されていた。

(単位：㎡、千円)

所管部局	施設名	所在地	面積	売却金額	売却年月
行財政局	若松交番跡	長田区若松町 10 丁目	35	7,500	平成 20 年 4 月
行財政局	藤原台事業用地	北区藤原台中 5 丁目	14,465	551,800	平成 20 年 4 月

また、下表の土地は、平成 19 年度中に売却したにもかかわらず、平成 20 年 3 月末現在の土地台帳、公有財産表に在高として掲載されており、平成 20 年度に土地台帳上の売却処理が行われていた。実際の土地売却年度に土地台帳上の売却処理が行われていない点で問題である。

(単位：㎡、千円)

所管部局	施設名	所在地	面積	売却金額	売却年月
みなと総局	ポートアイランド (第 2 期)事業用地	中央区港島南町 7 丁目	10,000	963,002	平成 20 年 1 月
みなと総局	西神ニュータウン (公益的施設用地)	西区春日台 4 丁目	2,718	355,061	平成 20 年 3 月

〔指摘事項－５〕 取得した土地が土地台帳、神戸市公有財産表に在高として掲載されていなかった。

下表の土地については、3 年分割で取得し、それぞれの年度で所有権移転登記をしているが、土地台帳上は平成 20 年度に一括して掲載されたため、平成 19 年度以前の土地台帳、平成 20 年 3 月末以前の公有財産表に在高として掲載されていなかった。実際の土地取得年度に土地台帳上の取得処理が行われていない点で問題である。

(単位：㎡、千円)

所管 部局	施設名	所在地	実際の土地 台 帳 上 の 計 上 年 度	実 際 の 取得年月	本来の土地 台帳計上年度	面積	取得価額
都 市 計 画 総 局	都市計画道 路須磨多聞 線土地（代 替地）	垂水区 名谷町 字小川 2569	平成 20 年度	平成 18 年 12 月	平成 18 年度	9,650	256,705
				平成 19 年 12 月	平成 19 年度	8,669	260,108
				平成 20 年 11 月	平成 20 年度	7,833	211,503
合 計						26,152	728,317

〔指摘事項－６〕 基金土地に計上されている土地が、土地台帳、神戸市公有財産表に普通財産として誤って二重に計上されていた。

下表に記載のとおり、基金土地に計上されている土地が、土地台帳、公有財産表に普通財産として誤って二重に計上されている。地方自治法第238条第1項において、「この法律において『公有財産』とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう」とされていることから、同項と異なる取扱いとなっている点で問題である。

【神戸市公有財産表に重複して計上されている基金土地一覧】

基金土地としての計上内容			神戸市公有財産表における記載内容			
基金名称	所在地	面積	所管部局	施設名称	所在地	面積
神戸市都市整備等基金	須磨区白川台4丁目他1筆	9,429.43 m ² のうち、800.2 m ²	都市計画総局	都市計画事業用地（代替地）	須磨区白川台4丁目	8,882.68 m ² のうち、800.2 m ²
神戸市まちづくり等基金	中央区東川崎町1丁目他2筆	4,189.66 m ²	都市計画総局	ハーバーランド煉瓦倉庫駐車場用地	中央区東川崎町1丁目	4,189.66 m ²
神戸市下水道事業基金	北区有馬町字長尾佐	168 m ²	建設局	事業用地	神戸市北区有馬町字長尾佐	5,915.05 m ² のうち、168 m ²
神戸市新都市整備事業基金	北区有野台9丁目外4件	1,161.72 m ²	みなと総局	有野台住宅団地	北区有野台8丁目	24,640.90 m ² のうち、1,161.72 m ²
神戸市新都市整備事業基金	須磨区横尾3丁目外1件※1	983.46 m ²	みなと総局	横尾団地	須磨区多井畑字池ノ奥上	289,052.50 m ² のうち、983.46 m ²
神戸市新都市整備事業基金	東灘区向洋町西5丁目	8,754.14 m ² ※2	みなと総局	六甲アイランド	東灘区向洋町中4丁目	219,872.48 m ² のうち、9,754.12 m ² ※2
神戸市新都市整備事業基金	中央区港島中町8丁目	14,003.92 m ²	みなと総局	ポートアイランド事業用地	中央区港島2丁目	106,369.99 m ² のうち、14,003.92 m ²

※1 〔基金土地一覧表〕上は、「その他」に含まれている。

※2 市の基金保有土地明細においては、化粧品製造・販売事業を営む会社への賃貸時に権利金相当分（999.99 m²）を控除しているため、神戸市公有財産表とは面積が相違している。

〔指摘事項－７〕 市が長期にわたって保有する土地が、長期にわたり土地台帳、神戸市公有財産表に在高として掲載されていなかった。

下表の土地については、市が10年以上の長期にわたって保有していたが、平成20年3月末以前の土地台帳、公有財産表に在高として掲載されていなかった。平成20年度に市のチェックで土地の登載漏れが判明し、土地台帳上の「登載漏れ」処理により、平成21年3月末現在の土地台帳、公有財産表に在高として掲載されたが、長期にわたって誤りに気付かないまま、土地台帳、公有財産表に在高として掲載されていなかった点で問題である。

(単位：㎡、万円)

所管部局	施設名	所在地	面積	評価相当額	土地台帳への登載漏れ期間
都市計画総局	市営番町住宅土地	長田区五番町3丁目	1,955	23,464	12年1か月
みなと総局	ポートアイランド市民広場	中央区港島中町6丁目	10,441	200,477	28年1か月

**〔指摘事項－８〕 市が保有する土地が、土地台帳、神戸市
公有財産表より抹消処理され、在高とし
て掲載されていなかった。**

市ではピフレ新長田（店舗付き分譲マンション）の中にピフレホールと駐車場を所有しており、全体の敷地面積 3,869.90 ㎡の土地に建物全体の面積に対する占有部分の面積割合（3,059／10,000）を乗じた面積 1,183.80 ㎡に相当する敷地利用権を有している。

新築の際、平成 10 年 10 月に上記敷地利用権の割合に関する登記が行われたが、市の土地台帳上は、管理処分時に全体の敷地面積のうち 2 割が市の敷地利用権になるとの見込みのもと、面積 773.98 ㎡（＝3,869.90 ㎡×20％）、評価相当額 23,528 万円で計上していた。

しかし、平成 20 年度に、この計上は都市再開発法の規定^(注)により、通常の公有財産の管理規定は適用されず、土地台帳に登載する必要がなかったものと判断し、「法上の抹消」処理を行い、土地台帳より当該土地を消去したとの説明を都市計画総局より受けた。その判断の根拠は、当該土地を公有土地とすると、価格決定や売却手続等が公有財産規則の適用を受けるため、都市再開発法が適用除外していることを踏まえたものとのことである。

確かに都市計画事業中の土地は、土地台帳、公有財産表による記録の対象外となっているが、事業が完了した当該土地の敷地利用権はそれには当てはまらず、敷地利用権を有している以上、本来、「法上の抹消」処理をすべきでなかったか疑問がある。

（注）都市再開発法第 108 条（施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分）

- 2 施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の所有を目的とする地上権又は施設建築物の一部等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。

＜抹消前の土地台帳＞

（単位：㎡、万円）

所管部局	施設名	所在地	面積	評価相当額
都市計画総局	ピフレ新長田土地	長田区若松町 10 丁目	773.98	23,528

〔指摘事項－９〕 土地台帳上、面積等の錯誤処理による訂正が散見された。

平成 20 年度に市のチェックで面積等の誤りが判明し、土地台帳上「錯誤」処理により、面積等を訂正している事例が散見された。チェック体制に問題があると考えられる。

＜事例＞

(単位：㎡)

所管部局	施設名	所在地	土地台帳の 訂正前の面積	土地台帳の 訂正後の面積
環境局	灘事業所	灘区琵琶町 2 丁目	5,049	6,201

(5) 普通財産の一元管理について

〔指摘事項－10〕 用途廃止によって生じた普通財産の所管部局から行財政局管財課への所管換が速やかに行われ、一元管理による土地の有効活用を図ることができる体制を構築すべきである。

神戸市公有財産規則第 18 条によると、普通財産の管理に関する事務は、行財政局長が掌理するものとされており、また同規則第 8 条によると、部局の長は、その所管に属する行政財産の用途を廃止した場合には、当該用途の廃止によって生じた普通財産を速やかに行財政局長に無償で引き継がなければならないとされているため、行政財産が用途廃止され普通財産となった場合には、所管部局は、一元管理による土地の有効活用を図るため、原則として当該普通財産を行財政局管財課に所管換する必要がある。しかし、実際には行財政局管財課への所管換が行われず、61 頁以降の【未利用地一覧表】のとおり、普通財産に含まれる未利用地の多くが、所管部局の土地台帳に登載されたままとなっている例が多く見受けられた。

行財政局管財課の回答によると、所管部局で普通財産土地を管理した方がより有効活用できると見込まれる場合には、所管部局が管理をすることになっているとのことであり、例えば、都市計画総局が保有する市営住宅跡地のように、同局の市住マネジメント計画に基づき、専門知識を生かした有効活用策が練られている事例も確認することができた。しかし、行財政局管財課へ所管換した方が、土地の有効活用を図れる場合にも、上述の通り所管部局から行財政局に無償移管する必要があるため、行財政局管財課に所管換しなければ所管部局の収入となっていた土地売却収入が、所管換により行財政局の収入となるため、所管部局では、無償移管により自局での収入の機会を失うよりも、自局で保有することを選択することが考えられる。この場合、全市的観点からの土地の有効活用が阻害される要因となる恐れがある。

神戸市公有財産規則第 18 条に基づき、用途廃止によって生じた普通財産の所管部局から行財政局管財課への所管換が速やかに行われ、一元管理による土地の有効活用を図ることができるよう、行財政局管財課と所管部局の連絡を密にし、行財政局管財課の人員を増強するなどにより、体制を構築すべきである。

4. 包括外部監査の意見

(1) 「六甲シンフォニーホール」関連用地の取得について

〔意見－5〕 「六甲シンフォニーホール」関連用地取得の失敗を教訓として、自治体が土地を先行取得してから事業展開を考えるとというやり方には、何らかの歯止めをかけるべきである。

「六甲シンフォニーホール」のような大型の事業計画に関連して、土地を先行取得することは、もしその計画が撤回、或いは大幅変更又は中止ということになった場合、土地の取得という後戻りが出来ない既成事実だけが残ることになり、今日のように地価の下落が止まらないような時代には、実勢価格とケタ外れの金額の土地、換言すれば、膨大な含み損を抱えた土地を保有することになる。今回の本件土地取得の失敗を教訓として、自治体が土地を先行取得してから事業展開を考えるとというやり方には、何らかの歯止めをかけるべきである。

(2) 公有土地の管理と将来の複式簿記の導入に向けての検討課題

〔意見－6〕 現在の市の土地台帳につき、①実際の公有土地の増減及び残高を表していない、②記載されている評価相当額が公会計で求められる土地の公正価値を示していない、③取得価額が明示されていない等の問題があり、見直しに向けた検討を行うべきである。

① 地方公会計改革に関する動き

地方公共団体の公会計整備に関する取組みとして、総務省（旧自治省）は平成12年3月に「調査研究報告書」を公表し、その後、多くの地方公共団体において決算統計データを活用したバランシートや行政コスト計算書が作成・公表されてきた。また、平成18年に「新地方公会計制度研究会報告書」（以下、「制度報告書」という。）を、さらに、平成19年度には「新地方公会計制度実務研究会報告書」（以下、「実務報告書」という。）を公表し、複式簿

記の導入を前提とした貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書及び純資産変動計算書の財務書類4表を、「基準モデル」又は「総務省方式改訂モデル」^(注)により整備することが地方公共団体に求められることとなった。

「制度報告書」では、当市のように人口3万人以上の都市は平成21年度までに、財務書類4表を作成することを求めている。しかし、その後の地方公共団体財政健全化法の成立等により、一定の資産評価を行った上で財務諸表を整備することが重要であるとされ、地方公共団体に対して早期の取組みとして平成20年度中の財務書類4表の試作が求められているところである。

(注)「基準モデル」又は「総務省方式改訂モデル」

「基準モデル」は、民間企業会計の考え方と会計実務を基に、資産、税収や移転収支など地方公共団体の特殊性を加味し、資産負債管理や予算編成への活用等、公会計に期待される機能を果たすことを目的としている。財務書類の作成に当たっては、開始貸借対照表を固定資産台帳等に基づき作成し、現金取引情報に止まらず、ストック・フロー情報を網羅的に公正価値で把握した上で、個々の取引情報を発生主義により発生の都度又は期末に一括して複式記帳して作成することを前提としたものである。したがって、財務書類作成の基礎となりうる固定資産台帳の整備や、個々の取引情報を発生主義により複式記帳することが必要となる。

一方、「総務省方式改訂モデル」もその目指す方向性は同様であるが、各団体のこれまでの取組や作成事務の負荷を考慮して、公有財産の状況や発生主義による取引情報を、固定資産台帳や個々の複式記帳によらず、既存の決算統計情報を活用して作成することを認めている。

② 市の財務書類4表作成の取組み状況

市では、平成13年度決算より、「総務省方式改訂モデル」に基づき、各年度の決算に関し「普通会計バランスシート」と「普通会計行政コスト計算書」を作成している。

また、平成16年度決算より、「普通会計バランスシート」及び「普通会計行政コスト計算書」に加えて、市のすべての会計及び市と連携協力して行政サービスを実施している外郭団体を対象として「市連結バランスシート（試案）」を作成しており、平成20年度決算より、財務書類4表を作成する予定である。

「普通会計バランスシート」と「市連結バランスシート（試案）」の土地残高は、「総務省方式改訂モデル」に準拠して作成しており、昭和44年度からの「地方財政状況調査」（決算統計）を基礎データとしている旨、「バランスシート作成の考え方」として記述されている。バランスシートの土地残

高（普通会計平成19年度末バランスシートでは1兆8,672億円）の具体的算出方法は、昭和44年度以降の「地方財政状況調査」（決算統計）より土地買入時の取得価額の積み上げによる残高とのことであり、昭和43年以前に買入れた土地、寄付により受け入れた土地、無償譲渡された土地は残高ゼロとなっている。

③ 今後の検討課題

実務報告書130段では、「現行制度における財産台帳等は、その目的や構造等においてかかる固定資産台帳とは大きく異なることから、既存の財産台帳等から可能な限りデータを取得したうえ、原則として新たな財務会計目的の固定資産台帳として整備することが適当と考えられる。」とされており、土地台帳が固定資産台帳（公会計管理台帳）の基礎となることが予定されている。

現在の市の土地台帳は、固定資産台帳（公会計管理台帳）の基礎とする上で、以下の点を見直すべきである。

a. 土地台帳が、実際の公有土地の増減及び残高を表していない。

46 頁以下の「3. 包括外部監査の結果」（4）で指摘した土地台帳及び公有財産表が、実際の公有土地の増減及び残高を表していない事例が発生した根本的原因は、土地の所管部局から適時に異動通知（記録調書又は財産引渡書）が作成送付されていないことにあると考えられる。土地の所管部局において職務が全うされていないと共に、行財政局管財課の管理が不十分と言わざるを得ない。

また、市の説明によれば、土地台帳は3年に一度内容の見直しを行っているとのことであったが、これらの事例を見ると、実際の市の見直し手続が十分なものであったかについては疑問が残るところである。路線価の見直しが3年毎に行われるのであるから、その際に土地台帳と登記簿の記載内容を照合するなどして、これら台帳の見直しの手続を行う行財政局管財課から、実効性のあるかたちで土地の所管部局に明確に通知し、少なくとも10年間で全ての土地の検証ができる体制を構築すべきである。

さらに、市では定期的に人事異動が行われるが、その際に、土地台帳の管理についての十分な引き継ぎが行われていない、或いは、土地台帳の管理マニュアルが事実上存在しないため、土地の所管部局の担当者の主観に頼った土地台帳の管理が行われているようにも見受けられる。

前述のとおり、財務書類4表の作成の際には、土地台帳が固定資産台帳（公会計管理台帳）の基礎となることが予定されており、土地台帳管

理の重要性は今後更に高まるものと思われる。これに対応できるような土地管理の組織・体制を構築すべきである。

b. 評価相当額の算定方法

市の土地台帳の評価相当額欄には、原則として、固定資産税評価額の算定基礎となる正面路線価に基づく評価額が記載されているが、不整形地等についても一律の取り扱いであり、評価相当額の算定方法が不合理な場合もあると考えられる。また、路線価のない土地については、評価相当額欄が空欄となっており、全ての土地について評価額が付されているわけではない。

総務省両モデルでは、原則として土地は公正価値で評価するものとされているが（実務報告書29段（2））、現時点の土地台帳では、上述のとおり、公正価値を必ずしも示していないものもあり、評価相当額の算定方法の見直しが必要と考える。例えば、宅地においては、路線番号及び路線価（正面、側方、二方）、地目、地積、土地の補正に係る事項（間口・奥行・形状等）等の土地情報を入手し、課税地と同様の評価を行うことでより精度の高い評価を行い、それを評価相当額とすることも検討すべきである。

c. 取得価額の明示

市の土地台帳には取得価額欄が設けられていないため、固定資産台帳（公会計管理台帳）との整合性を検証できない、土地を売却する際の売却損益の把握ができない、評価相当額との比較による含み損益を把握できないといった問題もある。

確かに過去に取得した土地の取得価額については不明な場合も多いが、少なくとも今後取得する土地については土地台帳上、取得価額を明示し、管理レベルの向上を図るべきである。

(3) 未利用地の管理と有効活用について

① 未利用地の概要

市の行財政局管財課では、所管局より入手した資料に基づき全市横断的な「未利用地一覧表」を作成しているが、その際、行財政局管財課の内規で基準（目安）が示されている。

未利用地とする基準（目安）

1. 市として利用見込みがあつて取得した土地で未利用状態のものや、施設の用途廃止後土地建物が未利用状態のもの。

〔 利用計画のない代替地、単独利用できる事業残地、統廃合後の学校跡地 等。 〕
〔 外郭団体等に貸し付け、駐車場等として暫定利用している土地等も含む。 〕

2. 次のいずれかに該当する土地は、この場合の未利用地から除くものとする。

① 単独利用困難な土地

【例】ほとんどが山林や法面の土地。

無道路地。

建物の一部を用途廃止した物件。

- ② 土地利用の上で支障となる物件や権利関係等が長期的（概ね 5 年以上）に存在する土地（すなわち、その状態が概ね 5 年未満で解消されると推定されるものは未利用地に含める）。

【例】不法占拠物件がある。

自治会・NPO 等に事実上長期的に貸し付けている。

市民公園として利用している。

通路として利用している。

学校の校庭として利用している。

※ なお、これらの物件については、貸付け等を継続することの妥当性を検討し、必要な見直しを行うこと。

- ③ 埋立地・造成地で計画的な処分・定期借地推進中の土地

（ただし、有野台団地等開発事業終了後の未処分宅地や利用計画のなくなった公益用地等は未利用地に含める）

- ④ 区画整理・街路事業の終了していない区域内にある土地

（ただし、換地処分後の残地等は未利用地に含める）

〔未利用地一覧表〕〔未利用地の将来売却に関する判定表〕の見方について

（図表－１）は、上記基準で市が作成した未利用地一覧表に、包括外部監査人が評価相当額等を追加で記載したものであり、（図表－２）は市が作成した未利用地一覧表を入手の上、質的・量的に重要性の高い未利用地につき、包括外部監査人が取得経過、売却予定等を質問等の手続により確認し取りまとめたものである。

61 頁以降に（図表－１）〔未利用地一覧表〕及び（図表－２）〔未利用地の将来売却に関する判定表〕を掲載しているが、未利用地に対する「指摘事項」・「意見」については、〔未利用地の将来売却に関する判定表〕の「備考」欄に指摘事項番号、意見番号を付した上で、「指摘事項」については 36 頁以下の「3. 包括外部監査の結果」、「意見」については「未利用地に対する意見」として、87 頁以下に記載している。

以下では、〔未利用地一覧表〕、〔未利用地の将来売却に関する判定表〕の見方について説明する。

〔未利用地一覧表〕

（１）対象となった部局

〔１〕	行 財 政 局
〔２〕	保 健 福 祉 局
〔３〕	環 境 局
〔４〕	産 業 振 興 局
〔５〕	建 設 局
〔６〕	都 市 計 画 総 局
〔７〕	み な と 総 局
〔８〕	水 道 局
〔９〕	交 通 局
〔１０〕	教育委員会事務局

（２）面積（注１）

面積については、土地台帳において実測面積が把握されているものは実測面積により、実測されていないものは公簿面積によっている。

（３）評価相当額（注２）

評価相当額とは、土地台帳において当該土地の正面路線価（３年毎に見直しされる）に（注１）の面積を乗じた結果として記載されているものである。地目によって、正面路線価が設定されていない土地は、標準地等によって評価される。

〔未利用地の将来売却に関する判定表〕

(1) 対象となった部局

〔1〕	行 財 政 局
〔2〕	保 健 福 祉 局
〔3〕	環 境 局
〔4〕	産 業 振 興 局
〔5〕	建 設 局
〔6〕	都 市 計 画 総 局
〔7〕	み な と 総 局
〔8〕	水 道 局
〔9〕	交 通 局
〔10〕	教育委員会事務局

(2) 面積（注 1）

面積については、土地台帳において実測面積が把握されているものは実測面積により、実測されていないものは公簿面積によっている。

(3) 取得年月日及び取得価額（注 2）

取得年月並びに取得価額の（ ）内は先行取得物件の買戻し年月及び買戻し価額である。

(4) 評価相当額（注 3）

評価相当額とは、土地台帳において当該土地の正面路線価（3年毎に見直しされる）に（注 1）の面積を乗じた結果として記載されているものである。地目によって、正面路線価が設定されていない土地は、標準地等によって評価される。

(5) 移管日（注 4）

移管日とは、各部局から行財政局へ移管された日である。

(6) 累計所有期間（内、未利用地となつてからの期間）（注 5）

累計所有期間とは、部局が当該土地を取得した日、あるいは、他の部局から移管を受けた日から平成 21 年 3 月 31 日までの期間である。（ ）内は、57 頁の「未利用地とする基準（目安）」にのっとり、未利用地となつた日から、平成 21 年 3 月 31 日までの期間である。

(7) 判定欄 (注6)

判定欄は、下記判断基準を一応の目安として、包括外部監査人が独断的に付したものであって、絶対的なものではない。

判定区分	A	: 直ちに売却可能
	B	: 売却可能であるが売れない (過去に入札不調)
	C	: 条件整備が必要 (追加投資など)
	D	: 地元との調整が必要
	E	: 売却不能または当分売却を見送る方針

[図表-1 未利用地一覧表]

[1]	行 財 政 局	… 61 頁～62 頁
[2]	保 健 福 祉 局	… 62 頁～63 頁
[3]	環 境 局	… 63 頁
[4]	産 業 振 興 局	… 63 頁
[5]	建 設 局	… 63 頁
[6]	都 市 計 画 総 局	… 63 頁～67 頁
[7]	み な と 総 局	… 68 頁
[8]	水 道 局	… 69 頁
[9]	交 通 局	… 69 頁
[10]	教育委員会事務局	… 69 頁

(図表 - 1) 未利用地一覧表

平成21年3月31日現在

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1) 面積 (㎡)	(注2) 評価相当額 (万円)
行 財 政 局	東灘区青木4丁目	役場敷地	準住居	991	14,181
行 財 政 局	東灘区住吉東町2丁目	宅地	近商・1住居	4,960	115,477
行 財 政 局	東灘区住吉町字古寺	宅地	2中高・1低専	81	1,515
行 財 政 局	東灘区住吉町九郎左衛門新田	宅地	2中高	410	9,937
行 財 政 局	中央区港島中町4丁目	宅地	商 業	14,758	222,856
行 財 政 局	中央区北野町1丁目	宅地	2住居	4,831	94,687
行 財 政 局	中央区北野町1丁目	宅地	商 業	877	20,365
行 財 政 局	中央区山本通4丁目	宅地	2住居	428	7,409
行 財 政 局	中央区下山手通7丁目	学校用地	2住居・商業	2,987	57,060
行 財 政 局	中央区熊内橋通7丁目	宅地	商 業	629	7,748
行 財 政 局	北区緑町7丁目	宅地	1低専	848	4,521
行 財 政 局	北区有野町有野字上向山	山林・宅地	調整区域(一部1低専)	24,341	75,944
行 財 政 局	北区有馬町字中/畑	宅地	2住居	1,009	5,379
行 財 政 局	北区有馬町字石倉	山林・宅地	2住居	663	2,609
行 財 政 局	北区有馬町字峠堂	宅地	2住居	92	412
行 財 政 局	兵庫区会下山町1丁目	宅地	1中高	619	5,777
行 財 政 局	長田区浜添通5丁目	宅地	工 業	806	6,095
行 財 政 局	長田区高取山町1丁目	宅地	1中高	207	1,168
行 財 政 局	須磨区高尾台3丁目	宅地	1中高	1,177	8,356
行 財 政 局	須磨区離宮西町2丁目	宅地	2中高	1,001	13,623
行 財 政 局	須磨区多井畑東町	宅地	1住居	887	7,544
行 財 政 局	須磨区多井畑東町	宅地	1住居	183	1,472
行 財 政 局	須磨区多井畑東町	宅地	1住居	184	1,482
行 財 政 局	須磨区多井畑東町	宅地	1住居	181	1,454
行 財 政 局	須磨区多井畑東町	宅地	1住居	220	1,870
行 財 政 局	須磨区高倉台7丁目	宅地	1低専	329	2,879
行 財 政 局	須磨区高倉台7丁目	宅地	1低専	237	2,077
行 財 政 局	須磨区天神町5丁目	宅地	近 商	626	7,705
行 財 政 局	垂水区松風台1丁目	宅地	1低専	197	1,462
行 財 政 局	垂水区松風台1丁目	宅地	1低専	196	1,455
行 財 政 局	垂水区松風台1丁目	宅地	1低専	196	1,454
行 財 政 局	垂水区松風台1丁目	宅地	1低専	191	1,418
行 財 政 局	垂水区名谷町猿倉	山林	1中高	2,522	14,377
行 財 政 局	垂水区本多聞4丁目	宅地	近 商	660	6,237

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
行 財 政 局	西区長畑町	宅地	準住居・2住居	488	2,386
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	154	851
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	154	850
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	155	853
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	214	1,180
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	171	923
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	201	1,088
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	200	1,080
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	303	1,634
行 財 政 局	西区天が岡	宅地	1低専	266	1,465
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区水谷3丁目	宅地	1低専	176	934
行 財 政 局	西区玉津町今津字土手ノ下	雑種地	1低専	552	1,680
行 財 政 局	西区玉津町高津橋字岸山	宅地	1住居・1低専	3,115	16,822
行 財 政 局	西区美穂が丘5丁目	宅地	1中高	2,038	10,190
行 財 政 局	西区富士見が丘2丁目	宅地	1低専	181	856
行 財 政 局	西区富士見が丘4丁目	宅地	1低専	427	2,052
行 財 政 局	西区富士見が丘4丁目	宅地	1低専	319	1,535
行 財 政 局	西区富士見が丘4丁目	宅地	1低専	424	2,036
行 財 政 局	西区伊川谷町有瀬字池林	宅地	準住居・1中高	1,102	11,247
行 財 政 局	西区前開南町2丁目	宅地	1中高	1,175	9,711
				1,849	15,423
行 財 政 局	西区今寺	宅地	1中高	938	7,789
行 財 政 局	西区竜が岡3丁目	宅地	1低専	9,601	52,426
				12,250	68,969
〔1〕 行財政局 合計				106,239	948,557
保 健 福 祉 局	北区中里町2丁目	宅地	1低専	445	2,243
保 健 福 祉 局	北区日の峰1丁目	宅地	1低専	1,036	6,469
保 健 福 祉 局	西区中野1丁目	宅地	1低専	400	2,796

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
保 健 福 祉 局	北区山田町中字長尾サ	宅地	調整区域	1,303	3,192
保 健 福 祉 局	垂水区王居殿3丁目	宅地	1 中高	272	2,030
保 健 福 祉 局	垂水区東垂水2丁目	宅地	1 中高	94	735
保 健 福 祉 局	西区月が丘1丁目	雑種地	1 住居	3,983	16,730
保 健 福 祉 局	北区藤原台中町2丁目	宅地	1 低専	1,999	10,374
保 健 福 祉 局	須磨区稲葉町2丁目	宅地	1 住居	586	7,857
保 健 福 祉 局	須磨区中落合1丁目	宅地	1 中高	1,242	14,782
保 健 福 祉 局	長田区大日丘町3丁目	山林	1 中高	30,666	156,704
〔2〕保健福祉局 合計				42,029	223,917
環 境 局	垂水区名谷町字猿倉	田・ため池・山林	1 中高	4,183	41,830
〔3〕環境局 合計				4,183	41,830
産 業 振 興 局	垂水区海岸通	雑種地	2 住居	13,600	105,672
〔4〕産業振興局 合計				13,600	105,672
建 設 局	東灘区魚崎南町1丁目	宅地	準工	3,513	34,183
建 設 局	東灘区住吉山手4丁目	宅地	1 低専	389	5,106
建 設 局	長田区雲雀が丘1丁目	宅地	1 中高	613	3,024
建 設 局	長田区雲雀が丘1丁目	宅地	調整区域	346	1,775
建 設 局	長田区西丸山町2丁目	宅地	1 中高	204	1,280
建 設 局	長田区梅ヶ香町1丁目	宅地	準 工	214	1,468
建 設 局	須磨区北落合4丁目	宅地	1 低専	607	5,633
建 設 局	垂水区潮見が丘1丁目	宅地	1 中高	144	1,105
建 設 局	北区山田町上谷上字古々山	宅地	1 低専	62	400
建 設 局	北区山田町上谷上字見山口	雑種地	2 住居	468	0
建 設 局	北区道場町塩田字王子の宮	宅地	調整区域	270	1,066
建 設 局	北区道場町塩田字上川西	雑種地	調整区域	7,413	21,202
建 設 局	北区道場町平田字西川原	宅地	調整区域	1,306	4,560
建 設 局	北区道場町平田字向イ	雑種地	調整区域	1,388	2,387
建 設 局	北区長尾町宅原字大下	雑種地	調整区域	802	3,171
建 設 局	西区神出町東字山の端	溜池	調整区域	2,865	5,328
建 設 局	西区神出町宝勢字上場中筋	宅地	調整区域	494	905
建 設 局	西区平野町印路字湯町	宅地・雑種地他	調整区域	162	311
建 設 局	北区有野台1丁目	宅地	1 低専	25,749	109,949
建 設 局	北区有馬町字孫七	宅地	2 住居	258	1,017
〔5〕建設局 合計				47,276	203,879
都 市 計 画 総 局	灘区赤松町3丁目	宅地	1 低専	63	1,334

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
都市計画総局	灘区篠原伯母野山町3丁目	山林	1 低専	1,154	10,670
都市計画総局	灘区寺口町	教会敷地内	1 低専	169	2,082
都市計画総局	灘区寺口町	山林	1 低専	1,361	15,107
都市計画総局	灘区灘北通4丁目	宅地	1 住居	135	1,669
都市計画総局	灘区灘北通4丁目	宅地	1 住居	34	426
都市計画総局	灘区六甲町2丁目	宅地	1 住居	98	1,353
都市計画総局	灘区六甲町4丁目	宅地	1 住居	63	839
都市計画総局	灘区六甲町3丁目	宅地	1 住居	67	903
都市計画総局	灘区永手町5丁目	宅地	近 商	58	1,126
都市計画総局	灘区神前町3丁目	宅地	近 商	54	367
都市計画総局	灘区都通3丁目	宅地	1 住居	150	1,945
都市計画総局	中央区中島通4丁目	宅地	1 中高	67	902
都市計画総局	中央区宮本通4丁目	宅地	2 中高	54	632
都市計画総局	中央区八雲通2丁目	宅地	近 商	75	842
都市計画総局	中央区熊内町8丁目	宅地	1 低専	330	4,794
都市計画総局	中央区旭通3丁目	宅地	近 商	88	1,180
都市計画総局	中央区山本通5丁目	宅地	2 住居	249	4,268
都市計画総局	中央区東川崎町6丁目	宅地	近商・2 住居	150	1,915
都市計画総局	中央区楠町8丁目	宅地	1 中高	65	759
都市計画総局	中央区楠町8丁目	宅地	1 中高	71	831
都市計画総局	兵庫区楠谷町	宅地	1 住居	130	1,866
都市計画総局	兵庫区会下山町1丁目	宅地	1 中高	396	2,638
都市計画総局	兵庫区下沢通2丁目	宅地	近商	364	6,344
都市計画総局	兵庫区荒田町3丁目	宅地	1 住居	257	3,326
都市計画総局	兵庫区入江通2丁目	宅地	2 住居	388	5,017
都市計画総局	兵庫区下三条町	宅地	1 住居	460	5,161
都市計画総局	兵庫区新開地4丁目	宅地	商 業	131	2,847
都市計画総局	兵庫区東出町2丁目	宅地	2 住居	171	2,206
都市計画総局	兵庫区東出町2丁目	宅地	2 住居	137	1,776
都市計画総局	兵庫区東出町2丁目	宅地	2 住居	74	430
都市計画総局	兵庫区西出町1丁目	宅地	工 業	84	695
都市計画総局	兵庫区七宮町1丁目	宅地	準 工	287	2,850
都市計画総局	兵庫区浜山通4丁目	宅地	2 住居	1,044	12,013
都市計画総局	北区谷上南町	宅地	1 住居	1,151	5,561
都市計画総局	北区谷上東町	宅地	近 商	1,216	10,341

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
都市計画総局	北区谷上西町	宅地	近 商	1,158	9,849
都市計画総局	北区谷上西町	雑種地	1 住居	85	429
都市計画総局	北区皇和台1丁目	宅地	1 低専	268	1,681
都市計画総局	北区大池見山台	宅地	1 低専	476	1,723
都市計画総局	北区大池見山台	宅地	1 低専	685	2,480
都市計画総局	長田区前原町1丁目	宅地	1 中高	1,254	7,963
都市計画総局	長田区片山町1丁目	宅地	1 中高	155	1,742
都市計画総局	長田区片山町1丁目	宅地	1 中高	185	1,871
都市計画総局	長田区片山町1丁目	宅地	1 中高	145	1,472
都市計画総局	長田区御蔵通4丁目	宅地	近 商	81	1,391
都市計画総局	長田区五位ノ池町4丁目	宅地	1 中高	716	4,992
都市計画総局	長田区三番町2丁目	宅地	2 住居	505	2,730
都市計画総局	長田区四番町3丁目	宅地	2 住居	60	274
都市計画総局	長田区五番町2丁目	宅地	1 住居	269	1,263
都市計画総局	長田区五番町2丁目	宅地	近 商	57	271
都市計画総局	長田区五番町2丁目	宅地	1 住居	227	1,428
都市計画総局	長田区五番町2丁目	宅地	1 住居	839	5,619
都市計画総局	長田区六番町2丁目	宅地	1 住居	318	1,983
都市計画総局	長田区六番町2丁目	宅地	1 住居	84	402
都市計画総局	長田区六番町2丁目	宅地	1 住居	328	2,044
都市計画総局	長田区六番町2丁目	宅地	1 住居	333	2,072
都市計画総局	長田区萩乃町3丁目	宅地・山林	1 中高	1,208	6,780
都市計画総局	長田区明泉寺町3丁目	宅地	1 中高	1,283	8,698
都市計画総局	長田区長者町	宅地	1 低専	2,862	15,883
都市計画総局	長田区高取山町2丁目	宅地	1 中高	1,544	12,558
都市計画総局	長田区高取山町2丁目	宅地	1 中高	120	915
都市計画総局	長田区高取山町2丁目	宅地	1 中高	119	910
都市計画総局	長田区上池田5丁目	宅地	1 中高	165	1,610
都市計画総局	長田区西代通4丁目	宅地	近 商・1 住居	114	1,315
都市計画総局	須磨区寺田町2丁目	宅地	1 住居	105	983
都市計画総局	須磨区寺田町2丁目	宅地	2 住居	188	1,753
都市計画総局	須磨区寺田町2丁目	宅地	2 住居	153	2,600
都市計画総局	須磨区大池町1丁目	宅地	1 住居	53	423
都市計画総局	須磨区大池町2丁目	宅地	1 住居	145	1,221
都市計画総局	須磨区千歳町1丁目	宅地	準 工	95	747

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
都市計画総局	須磨区千歳町2丁目	宅地	準 工	320	4,204
都市計画総局	須磨区千歳町3丁目	宅地	準 工	107	1,406
都市計画総局	須磨区千歳町3丁目	宅地	準 工	302	3,415
都市計画総局	須磨区大田町1丁目	宅地	近 商	250	3,677
都市計画総局	須磨区菅の台7丁目	宅地	1 低専	214	1,527
都市計画総局	須磨区菅の台7丁目	宅地	1 低専	203	1,452
都市計画総局	須磨区菅の台7丁目	宅地	1 低専	263	1,877
都市計画総局	須磨区白川台4丁目	宅地	1 低専	417	3,765
都市計画総局	須磨区白川台7丁目	宅地	1 中高	689	6,016
都市計画総局	須磨区離宮前町1丁目	宅地	1 低専	176	2,208
都市計画総局	須磨区離宮前町2丁目	宅地	1 低専	170	2,228
都市計画総局	須磨区月見山町3丁目	宅地	1 中高	93	1,247
都市計画総局	垂水区王居殿3丁目	宅地	1 住居	87	741
都市計画総局	垂水区名谷町大谷	宅地	1 住居	346	2,208
都市計画総局	垂水区名谷町字堂面	宅地	1 住居	709	4,029
都市計画総局	垂水区千鳥が丘2丁目	宅地	1 低専	148	1,347
都市計画総局	垂水区高丸4丁目	山林	1 住居	297	3,034
都市計画総局	垂水区大町3丁目	宅地	2 住居	133	1,478
都市計画総局	垂水区大町5丁目	宅地	2 住居	165	1,735
都市計画総局	垂水区宮本町	宅地	近 商	95	1,422
都市計画総局	垂水区星陵台4丁目	山林	1 住居	485	4,829
都市計画総局	垂水区星が丘1丁目	山林	1 中高	753	5,907
都市計画総局	垂水区霞ヶ丘7丁目	宅地	1 低専	308	3,182
都市計画総局	垂水区五色山1丁目	宅地	1 低専	483	5,612
都市計画総局	垂水区仲田2丁目	宅地	1 住居	129	1,368
都市計画総局	垂水区日向2丁目	宅地	1 住居	1,100	10,382
都市計画総局	西区天が岡	宅地	1 低専	201	1,120
都市計画総局	西区伊川谷町潤和字一の坪	宅地	工 業	741	3,410
都市計画総局	西区伊川谷町前開字猿ヶ谷	雑種地	調整区域	169	312
都市計画総局	西区伊川谷町有瀬土橋	宅地	2 住居	639	3,657
都市計画総局	西区伊川谷町有瀬字池林	原野	準 工	1,051	6,729
都市計画総局	西区玉津町新方字東方	雑種地	1 中高	69	362
都市計画総局	西区岩岡町岩岡字前場	雑種地	調整区域	2,909	5,324
都市計画総局	西区水谷1丁目	宅地	1 低専	45	198
都市計画総局	東灘区深江本町3丁目	宅地	近 商	164	2,606

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
都市計画総局	東灘区魚崎中町4丁目	宅地	1 中高	189	2,991
都市計画総局	東灘区御影山手1丁目	宅地	1 中高	42	838
都市計画総局	灘区神前町3丁目	宅地	近 商	88	577
都市計画総局	北区山田町上谷上字ヤゲン	山林	2 住居	7,410	47,502
都市計画総局	長田区重池町2丁目	宅地	1 住居	225	1,762
都市計画総局	西区玉津町上池字京殿	宅地	1 住居	80	292
都市計画総局	西区玉津町新方字大東	雑種地	1 住居	1,243	8,841
都市計画総局	長田区荻藻通6丁目	宅地	工 業	1,272	14,002
都市計画総局	須磨区外浜町4丁目	宅地	工 業	1,024	7,983
都市計画総局	東灘区魚崎南町6丁目	宅地	準住居	63	1,039
都市計画総局	灘区六甲町2丁目	宅地	1住居	105	2,203
都市計画総局	灘区六甲町2丁目	宅地	1住居	87	1,305
都市計画総局	中央区雲井通3丁目	宅地	近 商	296	4,233
都市計画総局	中央区北野町1丁目	宅地	2 住居	219	4,298
都市計画総局	兵庫区南仲町	宅地	準 工	153	2,186
都市計画総局	中央区大日通6丁目	宅地	近 商	176	3,118
都市計画総局	中央区大日通6丁目	宅地	近 商	105	1,161
都市計画総局	長田区駒ヶ林町1丁目	宅地	1 住居	221	1,674
都市計画総局	東灘区魚崎南町2丁目	宅地	1 住居	1,225	14,420
都市計画総局	灘区大内通4丁目	宅地	1 住居	333	3,571
都市計画総局	中央区坂口通6丁目	宅地	2 住居	139	1,493
都市計画総局	兵庫区芦原通4丁目	宅地	工 業	127	795
都市計画総局	北区西大池2丁目	宅地	1 中高	8,081	35,640
都市計画総局	北区西大池2丁目	宅地	1 中高	20,104	89,465
都市計画総局	北区西大池2丁目	宅地	1 中高	2,748	12,122
都市計画総局	長田区鷺町4丁目	宅地	1 中高	133	687
都市計画総局	長田区源平町	宅地	1 低専	235	1,176
都市計画総局	長田区長田天神町2丁目	宅地	1 中高	85	841
都市計画総局	長田区宮丘町2丁目	宅地	1 中高	1,873	14,559
都市計画総局	須磨区大田町7丁目	宅地	2 中高	287	3,569
都市計画総局	垂水区旭が丘3丁目	宅地	1 住居	167	1,780
都市計画総局	西区小山1丁目	宅地	1 中高	877	4,990
都市計画総局	西区伊川谷町有瀬字栗林	宅地	準 工	5,681	35,280
都市計画総局	西区伊川谷町有瀬字石塚	宅地	1 中高	1,265	8,656
〔6〕都市計画総局 合計				98,085	666,218

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
み な と 総 局	東灘区渦森台4丁目	宅地	1 低専	826	9,179
み な と 総 局	北区有野台1丁目	宅地	1 低専	1,535	—
み な と 総 局	北区有野台8丁目	宅地	1 低専	261	—
み な と 総 局	北区有野台8丁目	宅地	1 低専	276	—
み な と 総 局	北区有野台8丁目	宅地	1 低専	211	—
み な と 総 局	北区有野台8丁目	宅地	1 低専	220	—
み な と 総 局	北区東有野台1丁目	宅地	1 中高	529	1,926
み な と 総 局	北区東有野台4丁目	宅地	1 低専	256	—
み な と 総 局	長田区雲雀が丘1丁目	宅地	1 中高	110	521
み な と 総 局	須磨区竜が台7丁目	宅地	1 低専	211	—
み な と 総 局	須磨区高倉台1丁目	宅地	1 低専	644	5,584
み な と 総 局	須磨区西落合5丁目	宅地	1 中高	14,072	—
み な と 総 局	垂水区多聞台3丁目	宅地	1 低専	279	—
み な と 総 局	垂水区名谷町字向井畑	雑種地	2 住居	1,314	—
み な と 総 局	西区月が丘1丁目	宅地	1 住居	1,588	—
〔 7 〕 み な と 総 局 合 計				22,340	17,211
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	207	634
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	576
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	576
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	576
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	183	559
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	576
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	575
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	576
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	575
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	575
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	575
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	575
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	575
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	188	575
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	207	632
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	204	624
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	180	549
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	180	549
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	201	614
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	201	616

所 管 部 局	所 在 地	地 目	用 途 地 域	(注1)	(注2)
				面積 (㎡)	評価相当額 (万円)
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	222	679
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	192	587
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	212	650
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	564
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	179	547
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	564
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	564
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	194	595
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	北区京地4丁目	宅地	1 低専	184	563
水 道 局	長田区雲雀ヶ丘3丁目	水道用地	1 中高	74	42
水 道 局	長田区大日丘町1丁目	水道用地	1 中高	799	28
水 道 局	西区岩岡町印路字上四ツ塚	水道用地	調整区域	101, 223	61, 227
〔8〕 水道局 合計				108, 954	82, 242
交 通 局	兵庫区三石通3丁目	宅地	準 工	74	—
交 通 局	長田区房王寺町6丁目	宅地	1 住居	635	—
交 通 局	長田区雲雀ヶ丘1丁目	宅地	1 低専	527	—
交 通 局	長田区四番町2丁目	宅地	2 住居	680	—
交 通 局	須磨区高倉台1丁目	宅地	1 低専	583	—
交 通 局	垂水区塩屋北町2丁目	公衆用道路	1 住居	738	—
〔9〕 交通局 合計				3, 239	—
教育委員会事務局	北区惣山町2丁目	宅地	1 中高	22, 097	139, 874
教育委員会事務局	北区中里町2丁目	宅地	1 低専	11, 862	59, 195
教育委員会事務局	長田区三番町3丁目	宅地	2 住居	2, 198	11, 169
教育委員会事務局	垂水区名谷町字猿倉	山林	1 中高	10	57
教育委員会事務局	垂水区名谷町字猿倉	山林	1 中高	128	729
〔10〕 教育委員会事務局 合計				36, 295	211, 024
総合計				482, 240	2, 500, 550

〔図表－2 未利用地の将来売却に関する判定表〕

〔1〕	行 財 政 局	・・・	71 頁～73 頁
〔2〕	保 健 福 祉 局	・・・	74 頁～75 頁
〔3〕	環 境 局	・・・	76 頁
〔4〕	産 業 振 興 局	・・・	77 頁
〔5〕	建 設 局	・・・	78 頁
〔6〕	都 市 計 画 総 局	・・・	79 頁～81 頁
〔7〕	み な と 総 局	・・・	82 頁～83 頁
〔8〕	水 道 局	・・・	84 頁
〔9〕	交 通 局	・・・	85 頁
〔10〕	教育委員会事務局	・・・	86 頁

(図表－2) 未利用地の将来売却に関する判定表

(1) 行財政局

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3) 評価額 相当額 (万円)	取得 価額 (万円)	取得年月	取得 価額 (万円)	取得 経路	移管日 (注4)	(注6) 判定	備考
				面積 (㎡)	面積 (㎡)	取得年月	取得 価額 (万円)								
1	東灘区青木4丁目 (元本庄独身寮)	役場 敷地	準住居	991.73		不明	不明	14,181	143,000			元青木出張所として取得。	平成16年8月	C	売却予定等（過去の売却状況・今後の予定・売却困難理由など） 接道状況が悪いため売却困難。 旧役場敷地のまま分筆せず、保育所、中学校運動場で使用。
2	中央区北野町1丁目	宅地	2住居	4,831.02		平成3年4月 (平成13年3月)	1,077,300 (1,422,911)	94,687	196,000			平成3年4月、六甲シンフォニーホール・北野駐車場構想用地として107億7300万円で購入。	平成13年3月	E	暫定利用として、駐車場用地として神戸高速鉄道に賃貸中。
3	中央区北野町1丁目	宅地	商業	877.77		平成3年5月 (平成18年3月)	531,050 (778,268)	20,365	232,000			平成3年5月、六甲シンフォニーホール・北野駐車場構想用地として53億1050万円で購入。	平成18年3月	E	暫定利用として、駐車場用地として神戸高速鉄道に賃貸中。
4	中央区山本通4丁目	宅地	2住居	428.30		昭和22年1月	不明	7,409	173,000			昭和22年1月、旧神戸区財産を承継。	平成17年9月	E	平成16年に用途廃止後教育委員会から管財課へ移管。同地の南半分が都市計画道路諏訪山線の予定地であるため、処分予定はない。
5	中央区下山手通7丁目 (元下山手小学校)	学校 用地	2住居 商業	2,985.10		(大正8年4月～ 昭和29年12月)	不明	57,060	191,000			明治43年7月、旧神戸区が学校用地として取得。その後神戸市に無償譲渡。	平成6年4月	A	現在、消防署用地で仮使用中。平成22年度に同敷地内に消防署本設予定で、消防署移転後は残地を売却処分する予定。
6	中央区熊内橋通7丁目 (元交通布引車庫)	宅地	商業	629.94		不明	不明	7,748	123,000			大正時代に市電車庫用地として取得。	平成13年4月	A	平成22年6月まで隣接する水道局大容量送水管工事用地として賃貸。返還後は売却予定。
7	北区有馬町字中ノ畑 (元有馬警察署)	宅地	2住居	1,009.23		昭和30年3月	不明 (交換)	5,379	53,300			昭和30年3月、警察署用地として交換により取得。	不明	D	平成22年度に道路拡幅及びそれに伴う敷地の調整等工事を行い、その後に売却予定。（敷地内にある地元の神社の土地の整理については一部境界確認なし。越境部分の隣接者処分が必要）ため、売却予定なし。
8	長田区浜添通5丁目 (元荻原保善所)	宅地	工業	806.25		昭和48年7月	不明	6,095	75,600			昭和48年7月、保育所用地として取得。	平成8年8月	D	土地の整理については一部境界確認なし。越境部分の隣接者処分が必要）ため、売却予定なし。
9	須磨区高尾台3丁目 (元高尾山独身寮)	宅地	1中高	1,177.00		昭和36年3月	不明	8,356	71,000			昭和36年3月、消防待機宿舎として取得。	平成14年9月	B	平成20年度第1回一般競争入札不調。（申込者無）
10	須磨区離宮西町2丁目 (元須磨独身寮)	宅地	2中高	1,001.75		昭和21年2月	不明	13,623	136,000			昭和21年2月、国から市へ下賜。（武庫蔵宮跡）	平成10年4月	B	過去に3回（平成16年度第2回、17年度第2回、19年度第1回）の一般競争入札にかけられるが不調。車の進入及び進入路確保困難。風致地区による建築の規制。
11	須磨区多井畑東町外 6筆	宅地	1住居	1,656.80		平成4年8月 (平成18年4月)	1,952 (2,699)	13,824	83,440			平成18年4月、公益施設用地として都市整備等基金より2,699万円で購入。	平成18年4月	B	過去に3回（平成13年度第2回、19年度第1回、19年度第3回）の一般競争入札にかけられるが不調。今後の不動産市場の動向を見て売却予定。

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		㎡当たり 単価 (円)	取得経過	移管日 (注4)	売却予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)		備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	判定								
12	垂水区松風台1丁目 外7筆	宅地	1 低専	782.57	昭和60年9月 (平成18年4月)	551 (994)	5,791	74,000	平成18年4月、公益施設用地として 都市整備等基金より1,197.60㎡を 994万円で購入し。(196.46㎡につ いては1,929万円で購入済・218.57 ㎡については活用係留済)	平成18年4月	大阪湾岸道路の代替地として活用予定 があるため、売却していない。 地下に本四公団のトンネルが通って いる。	E				
13	西区長御町 (元玉津警察署)	宅地	準住居 2 住居	488.07	昭和25年2月	不明	2,386	48,900	昭和25年2月、警察署用地として寄 付受け。	不明	地元より郵便局設置の要望があり、地 元調整が必要のため、売却してこな かった。また、選挙時の臨時駐車場用 地として年数回使用許可している。今 後は、売却に向けて地元調整も含め係 討が必要。	D				
14	西区天が岡外13筆	宅地	1 低専	1,840.57	昭和61年5月 (平成18年4月)	2,501 (4,394)	9,927	53,937	平成18年4月、公益施設用地として 都市整備等基金より4,394万円で購入 し。	平成18年4月	一筆の土地を公営売却にかけると売却 できなかった。今後については、不動 産市況をにらみながら売却を図ってい きたい。	B				
15	西区水谷3丁目外7筆	宅地	1 低専	1,411.03	平成6年6月 (平成18年3月)	22,364 (28,801)	7,478	53,000	平成18年3月、普通財産として下水 道事業基金より1,411.03㎡を28,801 万円で購入し。	平成18年3月	今後の不動産市況の動向を見て売却予 定。	A				
16	西区玉津町高津橋字 岸山 (元西土木事務所)	宅地	1 住居 1 低専	3,115.25 (3,329.25)	昭和55年4月 (平成2年3月)	10,273 (16,674)	16,822	54,000	平成2年3月、普通財産として西北神 戸地等開発基金より3,555.99㎡(公 積金積3,342㎡)を16,674万円で購入 し(180.67㎡については704万円 で売却・46.07㎡については道路移 管済)	平成2年3月	現状において購入希望・問い合わせも 特になく、状況であり、道路計画を考慮 すると将来的に土地の価値が上がる可 能性もあることから、早急に売却する 必要はないと判断している。	C			駐車場用地として利用できる のではない。	
17	西区伊川谷町有瀬字 池林外1筆	宅地	準住居 1 中高	1,102.71	昭和37年	不明	11,247	102,000	昭和37年、市営住宅用地として取 得。	平成15年3月	平成21年度第2回一般競争入札に出 たが不調。 現在、随意契約受付中。(平成22年1 月29日迄受付期間)	A (B)				
18	西区竜が岡3丁目	宅地	1 低専	9,601.87 12,250.31	昭和48年5月 昭和62年3月 (平成10年3月)	26,719 83,914 (136,585)	52,426 68,969	54,600 56,300	昭和48年5月、財産区より26,719万 円で購入。 平成10年3月、土地開発公社より 136,585万円で購入し。	平成4年8月 平成16年10月	昭和62年から地元で使用承認。(グラ ウンドとして使用) 面積が広大なこともあり、時期・売却 方法について検討が必要。	C				
19	東灘区住吉町九郎左 衛門新田	宅地	2 中高	410.64	平成5年3月	31,620	9,937	242,000	平成18年3月、普通財産として下水 道事業基金より42,686万円で購入 し。	平成18年3月	区画整理事業施行中につき換地処分 後、不動産市況の動向を見て売却予 定。 買戻しの㎡単価が1,349千円と高い。 評価単価は242千円である。	B				
20	北区緑町7丁目外1筆	宅地	1 低専	848.52	昭和57年3月 (平成18年3月)	424 (879)	4,521	53,300	平成18年3月、公益施設用地とし て、都市整備等基金より879万円で購入 し。	平成18年3月	平成13年度第2回・平成14年度第2回一般競 争入札にかけると不調。法面がきつ い。 平成20年度第1回一般競争入札にかけると 不調、今後の不動産市況の動向を見 て売却予定。評価相当額が高い。	B				
21	北区有野町有野字上 向山外34筆 (元北部指導農場)	山林 宅地	調整 区域 (一部 1 低 専)	宅地8,353.35 その他10585.82 畑・山林5,402	昭和32年7月	不明	75,944	31,200	昭和32年7月、農業用地として北部 指導農場運営協議会より寄付受け。	平成2年3月	平塚地については教育委員会に北学校 給食共同調理場として移管済、JAに 水稲育苗センターとして貸付中。平塚 地以外は傾斜地が多く活用困難。	E				

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		㎡当たり 単価 (円)	取得経過	移管日 (注4)	売却予定等（過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など）	(注6)		備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	評価 相当額 (万円)	判定							
22	北区有馬町字石倉	山林 宅地	2 住居	663.92	昭和44年10月	不明	2,609	39,300	昭和44年10月、都市整備公社より取得。	昭和44年10月	平成21年第1回一般競争入札にかけるが不調。随意契約期間終了（平成21年9月18日） 取得希望者の状況、景気回復状況等を総合的に考慮して、再度、入札による売却の予定。土地の形状が悪い。	B				
23	北区有馬町字峠登 (元有馬警察次長公 舎)	宅地	2 住居	92.59	昭和22年3月	不明	412	44,600	昭和22年3月、市町村合併により旧有馬村から承継。	不明	地図混乱地域のため、境界確定のための隣接地所有者の特定が困難な状況であり、売却困難。	E				
24	長田区高取山町1丁 目 (元高取台中学校残 地)	宅地	1 中高	207.15	昭和29年10月	不明	1,168	56,400	昭和29年10月、学校用地として取得。平成13年2月、教育委員会より移管受け。	平成13年2月	中学校建設の残地。平成17年第2回郵送型入札にかけるが不調。 さらに、平成22年1月の郵送型入札の結果、入札不調となり、平成22年8月までの間、随意契約期間に移行する。	A (B)				
25	須磨区高倉台7丁目 外1筆	宅地	1 低専	566.54	平成5年3月	14,846	2,879 2,077	87,500	平成5年3月、下水道事業用地の代替地として、土地開発公社より14,846万円で購入。平成16年3月、建設局より移管受け。	平成16年3月	近隣にみなど総局所管の溜池があり、その売却に合わせて売却予定。	A				
26	垂水区本多町4丁目 (元駐車場貸地)	宅地	近商	660.00	昭和60年5月 (平成12年3月)	330 (621)	6,237	94,500	平成12年3月、公益施設用地として、土地開発公社より621万円で購入。	平成12年3月	平成21年度第3回一般競争入札で売却予定。	A				
27	西区美穂が丘5丁目 (元美穂が丘幼稚園 園)	宅地	1 中高	2,038.06	昭和50年5月	7,200	10,190	50,000	昭和50年5月、幼稚園用地として、都市整備公社より7,200万円で購入。平成16年9月、教育委員会より移管受け。 昭和60年3月、幼稚園用地を追加で取得。（開発局より39万円で購入移管）	平成16年9月	過去に2回（平成13年度第3回、20年度第1回）の一般競争入札にかけるが不調、今後の不動産市況の動向を見て売却予定。	B				
28	西区富士見が丘4丁目 外3筆	宅地	1 低専	1,171.90	昭和49年7月 (平成18年3月)	641 (1,732)	5,625	48,000	平成18年3月、公益施設用地として、都市整備等基金より1,732万円で購入。	平成18年3月	平成19年第2回郵送型入札にかけるが不調、今後の不動産市況の動向を見て売却予定。	B				
29	西区前開南町2丁目 外1筆	宅地	1 中高	3,025.10	平成9年12月	55,964	25,135	83,090	平成9年12月、松本地区震災復興区画整理事業代替地として559,643,500円で購入。平成16年、都市計画総局より移管受け。	平成16年11月	平成14年第3回一般競争入札にかけるが不調。随意契約期間も参加なし。 今後の不動産市況の動向を見て売却予定。	B				
	その他			25,227.10			383,006									
	計			106,239.96			948,557									

〔2〕保健福祉局

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		取得経過	(注5) 累計所有 期間(内、 未利用地と なっていない 期間)	売却予定等(過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)		備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	㎡当 たり単価 (円)	判定						
1	須磨区稲葉町2丁目 (元保育所用地)	宅地	1住居	586.39	不明	不明	7,857	134,000	不明	「神戸市開発指導要綱」に基づき、 住宅・都市整備公団「神戸国際港都 建設事業」の施行に伴う公益施設用地(保 育所用地)として、都市整備基金 で先行取得したものである。	不明 (5年、更地 は1年1か月)	現在、空地となっており、周囲にフェンスを設 置して管理している。 当初、保育所として利用していたが、平成16年4 月に保育所が廃止されて以降、未利用地となっ ている。 現時点で売却予定等は定まっていない。	A		
2	北区藤原台中町2丁 目(保育所用地)	宅地	1低専	1,999.03	平成4年3月 (平成15年3月)	1,999 (2,583)	10,374	51,900	10,374	「神戸市開発指導要綱」に基づき、 住宅・都市整備公団「総合地区宅地 開発事業」の施行に伴う公益施設用地 (保育所用地)として、都市整備 基金で先行取得したものである。	17年 (17年)	現在、空地となっており、 当初、保育所用地として取得したもの、近隣 の保育所にて保育需要は満たされているため、 未利用となっており、 現時点で売却予定等は定まっていない。	C		
3	須磨区中落合1丁目 (保育所用地)	宅地	1中高	1,242.22	昭和60年10月 (平成15年3月)	621 (1,077)	14,782	119,000	14,782	「神戸市開発指導要綱」に基づき、 住宅・都市整備公団「総合地区宅地 開発事業」の施行に伴う公益施設用地 (保育所用地)として、都市整備 基金で先行取得したものである。	23年5か月 (23年5か月)	現在、空地となっており、 当初、保育所用地として取得したもの、近隣 の保育所にて保育需要は満たされているため、 未利用となっており、 現時点で売却予定等は定まっていない。 なお、用地の接面は団地内通路であるため公道 に接していない。	C		
4	西区月ヶ丘1丁目他 (社会福祉施設用 地)	雑種地	1住居	3,983.55	平成10年3月	23,901	16,730	42,000	16,730	港湾整備局(現みなと総局)が、将 来の高齢者施設需要増加に対応する ため、社会福祉施設用地として先行 取得した土地であり、保健福祉局は これを平成10年3月31日に有償移管 されたものである。	11年 (11年)	現在、空地となっており、敷地周辺はネット フェンスにより管理しているが、敷地中央に泉 道(自転車道)がある。 市では、第4期介護保険事業計画に基づき施設整 備を行っているが、当該土地の周辺には特別養 護老人ホームが未設置であるため、今後全市の 状況を勘案しながら、売却等を含めて検討を行 う予定。	C		
5	北区日の峰1丁目 (地域福祉センター 用地)	宅地	1低専	1,036.74	平成4年8月 (平成15年3月)	1,036 (1,331)	6,469	62,400	6,469	「神戸市開発指導要綱」に基づき、 「山の街ニュータウン」土地区画整理 事業」の施行に伴う公共施設用地と して、平成4年8月に開発者である伊 藤忠商事より取得したものである。	16年8か月 (11年)	現在、空地となっており、敷地周辺にフェンス を設置し、管理している。 当初、地域福祉センター及び児童館建設用地と して取得したものであるが、小学校の校区調整 により、地域福祉センターの既設校区となっ たために、未利用地となっている。 平成14年度以降、地元から児童館建設等の強い 要望がある。今後の活用については検討中であ る。	E		
6	北区中里町2丁目 (地域福祉センター 用地)	宅地	1低専	445.21	平成3年3月 (平成15年3月)	222 (293)	2,243	50,400	2,243	「神戸市開発指導要綱」に基づき、 「南鈴蘭台住宅地開発」の施行に伴 う公共施設用地として、平成3年3月 に開発者である髙田田屋及び髙田信栄 により取得したものである。	18年 (17年)	現在、空地となっており、敷地周辺にフェンス を設置し、管理している。 当初、周辺に小学校の建設が予定されており、 「神戸市ふれあいのまちづくり条例」に基づ き、同校区の地域福祉センター建設用地として 取得したものであるが、小学校は建設されず、 近隣の小学校の校区に含まれることとなったた めに未利用となっている。 現時点で、売却予定等は定まっていない。	C		

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		㎡当たり 単価 (円)	取得経過	(注5) 累計所有 期間(内、 未利用地と なっている の期間)	(注6) 判定	備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	課税 相当額 (万円)					
7	西区中野1丁目(地 城福祉センター用 地)	宅地	1低専	400.00	平成2年3月 (平成15年3月)	2,620 (3,914)	2,796	69,900	「神戸市開発指導要綱」に基づき、 「出合特定土地区画整理事業」の施 行に伴う公共施設用地として、平成 2年3月に開発者である住宅・都市整 備公団(現都市再生機構)より取得 したものである。	19年 (16年)	C	現在、空地となっている。 当初、地域センターを建設する予定であった が、地元より小学校区の中心部での立地の 要望があり、当該土地での建設を断念したため に未利用となったもの。 現時点で、売却予定等は定まっていらない。
8	垂水区王居殿3丁目 (事業用地)	宅地	1中高	272.97	昭和56年 昭和58年	不明	2,030	74,400	「東高丸住宅地区改良事業の計画道 路(東高丸3号線)整備事業用地」 として取得した道路整備用地のうち 道路拡張整備完了(昭和57年3月) 後の残地である。	28年 28年 (10年)	D	現在、本件土地の管理を前提として、利用が確 定するまでの間、隣接者(及び近隣の親戚)が 家庭菜園として一部使用(口頭での承諾)して おり、また、敷地の中央部を隣接者の通路とし て使用(口頭での承諾)している。 地元(市連協)から利用(処分)については、 地域の要望を尊重するよう申し出がある。 現時点で売却予定等は定まっていらない。
9	垂水区東垂水2丁目 (事業用地)	宅地	1中高	94.48	昭和60年	不明	735	77,800	「東高丸住宅地区改良事業の計画道 路(東高丸地内線)事業用地」とし て取得した道路整備用地のうち道 路拡張整備完了(昭和61年3月)後の 残地である。	24年 (10年)	D	現在、空地となっている。敷地周辺にネット フェンスを設置し、管理している。 地元(市連協)から利用(処分)については、 地域の要望を尊重するよう申し出がある。 現時点で売却予定等は定まっていらない。
10	北区山田町中宇屋尾 (地区改良整備事業 に基づく代替予定 地)	宅地	調整 区域	1,303.00	昭和9年	不明	3,192	24,500	昭和9年に伝染病隔離病舎敷地とし て個人より取得。その後、病舎が廃 止され、管財課から民政政局へ移管さ れた後、現在は地域改善対策事業地 区事業地区道路3号線の代替地と なっている。	75年 (10年)	D	平成2年頃より、地元要望によりゲートボール場 としての利用を承諾し、地元が管理している。 現在のところ、売却等の予定はないが、売却を 行うに当たっては、地元との利用調整が必要と 思われる。
11	長田区大日丘3丁目 外11番(大日丘用 地)	山林及 び公衆 用道路	1中高	30,666.16	平成4年9月① 平成4年 平成5年9月②	512,812 (479,222)	156,704	複数	丸山福祉地区整備計画に基づく移転 建替整備事業用地として、新神戸土 地開発公社より取得した土地である。	18年 (18年)	C	当初、障害者施設の移転建替を予定していた が、震災により当該事業が現地での建替に計画 変更されたために未利用となっている。 当該地は丘陵地であり、有効利用のためには相 当額の造成費用が必要であるため、現状のまま での売却等処分は非常に困難である。
計				42,029.76			223,917	—	—	—	—	—

[3] 環境局

平成21年3月31日現在

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		取得経過	(注5)	売却予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)		備考
				面積 (㎡)	取得価額 (万円)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	㎡当 たり 単価 (円)				累計所有 期間(内、未利 用地となっ てか らの期間)	判定	
1	垂水区名谷町猿倉 外	田・た め池・ 山林	1中高	4,183.00	—	不明	—	41,830	100,000	垂水車庫事業用地として取得。	不明 (不明)	用地内一部に地下埋設物が存置されており(道 路・下水)、地下埋設物を含んだ現況状態に即 した移管手続きを進めている。こうした条件整 備が整い次第、普通財産に切り替えて処分す る予定。	C		
	計	—	—	4,183.00	—	—	—	41,830	—	—	—	—			

〔4〕産業振興局

平成21年3月31日現在

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		取得経過	(注5)		売却予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)		備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	㎡当たり 単価 (円)	累計所有 期間(内、未利 用地となつてか らの期間)		判定					
1	垂水区海岸通	雑種地 2住居		13,600.00	不明	—	105,672	77,700	公有水面を埋め立てて整備を行つた(海洋文化施設用地としての位置付け)。		11年(11年)	隣接する土地(約78,400㎡)については、平成19年度にマリニピア神戸事業用地として売却済み。 当該土地は、現在、平成21年3月の隣接商業施設拡張に伴う周辺道路の渋滞対策のため、臨時駐車場として利用している。 もし、売却を行った場合には、道路渋滞が近隣住民の生活問題に発展する可能性が非常に高く、当面売却は困難である。	D			
	計	—	—	13,600.00	—	—	105,672	—	—	—	—	—	—			

[5] 建設局

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		取得経過	(注5)	売却予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)	備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	㎡当たり 単価 (円)						
1	北区道場町他2筆 (事業用地)	宅地 雑種地	調整 区域	10,108.38	平成6年3月 ～平成9年3月	84,918	28,151	17,200 ～ 95,000	国道176号改良事業(道場工区、平 田工区)の事業残地	6年	未利用。近隣の新名神高速道路用地の代替地と する方向で、売却に向けて交渉中。	A		
2	東灘区魚崎南町1丁 目 (事業用地)	宅地	準工	3,513.19	平成4年7月	166,900	34,183	97,300	阪神高速神戸線と海岸線とを結ぶ道 路事業を計画していたことから、道 路用地を市が先行取得した。	16年8か月	市の外郭団体である(株)神戸フェリーセン ターに対して取得時から、1年更新で賃貸してい た。左記の道路事業が事業化されれば、賃貸を 中止し、道路事業用地として活用する。	E		
3	北区有野台1丁目 (有野下水処理場)	宅地	1 低埠	25,749.20	昭和47年8月	—	109,949	42,700	新住宅市街地開発法の下水処理施設 用地として開発局(現・みなと総 局)から無償移管を受けた。	21年5か月 (昭和62年 11月～平成 21年3月31 日)	移管時から、「有野下水処理場」として利用さ れてきたが、下水処理施設の集約化からその必 要性がなくなり、昭和62年に処理場は運転休止 となる。以後、駐車場・菜園・墓地等様々な有 効利用案が出されたが、近隣からの反対、民業 圧迫などの理由から実現せず。また、当該土地 は最も厳しい用途制限が課された土地であるた め、有効利用案が見い出せないまま、現在に 至っている。宅地分譲案も利便性の高い岡崎駅 周辺に「藤原台団地」があるため、住宅ニー ズも低く売却は困難である。	D		
その他		—	—	7,905.79	—	—	31,597	—	—	—	—			
計		—	—	47,276.56	—	—	203,879	—	—	—	—			

〔6〕 都市計画総局

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		取得経過	(注5) 累計所有 期間(内、 未利用地と なっている の期間)	売却予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)	
				面積 (㎡)	取得価額 (万円)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	㎡当 たり単 価 (円)				判定	備考
1	灘区篠原台他3筆 (都市計画事業用代 替地)	山林	1 低専	2,515.83	64,169	平成7年12月	25,777	92,400 ～ 111,000		「南大線」道路築造工事における代 替用地として取得したものであ る。	13年3か月 (13年3か月)	4筆とも空地のまま未利用。行政財産として利用 する可能性はほぼなく、今後、庁内利用の予定 が無ければ売却について検討を行っていく。	C	
2	兵庫区浜山通4丁目 (都市計画事業用代 替地)	宅地	2 住居	1,044.64	39,194	平成4年6月	12,013	115,000		神戸市国際港都建設事業浜山地区の 土地区画整理事業の代替地用地とし て取得したものである。	16年9か月 (9年6か月)	現在空地。一時期、駐車場用地として貸与して いた。平成19・20年度に測量関係及び、地下基 礎調査等を行った。今後、売却等について検討 を行っていく。	C	駐車場として利用 できるのではない か。
3	北区谷上南町他2筆 (谷上地区土地区画 整理事業用地)	宅地	1 住居 近商	3,526.81	—	平成16年3月	25,752	48,300 ～ 85,000		昭和61年に事業決定した神戸国際港 都建設事業・谷上地区土地区画整 理事業で、換地処分により保留地と して取得したものである。	5年 (西:5年) (南:5か月) (東:0年)	1筆については、3～4か月毎の更新で臨時駐車場 用地として貸与している。他2筆は空地。 3筆とも左記の事業計画の保留地として、地区 計画も随まねながら売却を検討していく。うち1 筆は、一限競争入札が行われたが、不調に終 わっている。	B	
4	垂水区日向2丁目他2 筆 (再開発事業用地)	宅地	1 住居	1,100.18	不明	昭和63年3月	10,382	94,372		垂水駅東地区、西地区、舞子駅前地 区の市街地再開発事業(事業認可: 昭和62年1月～)の代替地用地とし て取得。なお、売買契約書が保存さ れていなかったため、取得価額は不明 である。	21年 (21年)	1筆については、登記簿上は「宅地」となってい るが、現況は「道路(通路)」となっている。 他2筆については、現在空地であり売却を検討し ているが、敷地境界が未確定の部分があり、確 定後は入札により売却を行う予定である。	D	
5	北区山田町上谷上字 他4筆 (都市計画事業用代 替地)	山林	2 住居	7,410.63	94,856 (交換)	平成7年7月	47,502	64,100		「神戸三田線」の予定地・代替地と して等価交換(東灘区岡本6丁目、 須磨区北落合6丁目など)により取 得したものである。	13年9か月 (13年9か月)	等価交換による取得時から現在に至るまで、未 利用である。引き続き、左記の都市計画道路神 戸三田線の代替地とする方針であるが、実現に 向けた具体的な交渉は行われていない。	B	
6	長田区川瀬通6丁目 他1筆 (事業用地)	宅地	工業	1,272.92	49,898	平成5年7月	14,002	110,000		長田区真野地区のまちづくりとし て、公営住宅の建設、道路幅、公 園整備等の公共施設整備を進めてい るが、当該整備を進める一環として 工場と住宅とを街区ごとに分離する ことを目標としており、この整備を 進めるのに必要な中小工場の移転用 地として、左記の土地を取得してい る。	15年9か月 (15年2か月)	当該土地を取得後、平成7年の阪神・淡路大震災 が発生。当該土地は震災被害者のための仮設住 宅用地として使われていた。平成18年度に真野 地区まちづくり推進会より、地域の活性化につ ながるような当該土地の有効活用について要望 を受けた。一方、平成20年度に実施した土壌調 査で指定基準値を超える鉛が検出された。今 後、売却について検討していく。	C	駐車場として利用 できるのではない か。

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		㎡当たり 単価 (円)	取 得 経 過	(注5) 累計所有 期間(内、 未利用地と なっている の期間)	(注6)	備 考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)							
7	東灘区魚崎南町2丁目他2筆 (公営住宅事業用地)	宅地	1 住居	1,225.83	平成3年12月 (平成4年3月)	72,157 (73,903)	14,420	117,720	市営住宅魚崎南第4住宅の建設予定地として神戸市土地開発公社が先行取得した土地を買戻して取得したものである。	17年3か月 (10年)	売却予定等(過去の売却状況・今後の予定・売却困難理由など)	E		
8	北区西大池2丁目他3筆 (大池住宅)	宅地	1 中高	30,935.18	不明	不明	137,228	44,100	4筆ともに、昭和38年～43年に建築された元・大池住宅の跡地であり、取得時期・価額は不明である。	— (1年7か月)		C		
9	長田区宮丘町2丁目 (元高取台住宅)	宅地	1 中高	1,873.83	不明	不明	14,559	77,700	昭和36年に建築された高取台住宅の跡地であり、取得時期・価額は不明である。	— (5年)		B	駐車場として利用 できないのではない か。	
10	西区伊川谷町有瀬字 (事業用地)	宅地	準工	5,681.19	昭和49年12月 ～昭和50年5月 (昭和53年1月)	26,811 (35,042)	35,280	62,100	公営住宅建設用地として土地開発公社が先行取得していた土地を買い戻したものである。	33年2か月 ～ 35年9か月 (29年)		D	駐車場として利用 できないのではない か。	
11	長田区長者町他3筆 (都市計画事業用地)	宅地	1 低専	2,862.27	昭和47年8月 平成2年8月 平成7年	9,782 (1筆不明)	15,883	54,200 ～ 75,400	「長田葉谷線」の土地抵当者に対する代償地、及び事業用地として取得している。	13年～ 36年7か月 (13年～ 36年7か月)	現在、4筆ともに空地であり、今後、売却を上検討していく。	C	駐車場として利用 できないのではない か。	

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)	(注2)		(注3)		取得経過	(注5)		(注6)	備考
					面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)		㎡当たり 単価 (円)	累計所有 期間(内、 未利用地と なっている の期間)		
12	長田区高取山町2丁目 (都市計画事業用代 替地)	宅地	1 中高	1,544.70	昭和46年6月	15,130	12,558	81,300	「長田箕谷線」及び「山麓線」の代 替地として取得したものである。	37年10か月 (37年10か 月)	現在空地。現在、境界線が未確定のため、確定 が必要。今後、売却を検討していく。	D	駐車場として利用 できるのではない か。
	その他	—	—	37,091.86	—	—	300,862	—	—	—	—		
	計	—	—	98,035.87	—	—	666,218	—	—	—	—		

[7] みなと総局

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		(注3)		取得経過	(注5) 累計所有 期間(内、未利 用地となつてか らの期間)	売却予定等(過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)		備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	㎡当 り単価 (円)	判定						
1	須磨区竜が台7丁目	宅地	1低専	211.25	昭和52年5月	—	—	—	—	名谷地区新住宅市街地開発事業 (昭和44年～昭和56年)用地とし て取得し、土砂運搬用施設(地下 のベルトコンベア)用地として使 用。	31年11か月 (1年)	平成17年度末に土砂運搬用施設は使用廃止と なっており、現在は空地となっている。 今後、売却処分を行う予定である。	B		
2	須磨区高倉台1丁目	宅地	1低専	644.85	不明	—	5,584	86,600	—	高倉台団地住宅施設事業(昭和36 年～昭和58年)として取得し、土 砂運搬施設(地下のベルトコンベ ア)用地として使用。	不明 (1年)	平成17年度末に土砂運搬用施設は使用廃止と なっており、現在は空地となっている。 平成21年度又は平成22年度において一般競争入 札にて売却を予定している。	C		
3	須磨区西落合5丁目	宅地	1中高	14,072.34	昭和54年7月	—	—	—	—	名谷地区新住宅市街地開発事業 (昭和44年～昭和56年)用地とし て取得し、土砂運搬用施設(地下 のベルトコンベア)用地として使 用。	30年 (1か月)	平成17年度末に土砂運搬用施設は使用廃止と なっており、現在は空地となっている。 平成21年度に民間住宅コンベによる売却処分を 予定している。	A		
4	垂水区多聞台3丁目	宅地	1低専	279.50	昭和47年3月	—	—	—	—	不明。	37年1か月 (不明)	現在、空地となっている。 平成20年3月に再測量、平成20年8月に地下調査 と整地を実施しており、今後売却を予定してい る。	B		
5	垂水区名谷町字向 井畑地	雑種地	2住居	1,314.35	昭和44年3月	—	—	—	—	名谷地区新住宅市街地開発事業 (昭和44年～昭和56年)関連公共 事業用地(福田川改修)として取 得。	40年1か月 (不明)	現在、空地となっている。 平成15年7月に測量と分合筆、平成21年8月に現 地調査を行っており、平成21年度に用途指定付 一般競争入札(地元商業との競合を回避するた め)による売却処分を予定している。	A		
6	東灘区渦森台4丁目	宅地	1低専	826.95	不明	—	9,179	111,000	—	渦森台団地住宅施設事業(昭和36 ～昭和45)の用地として取得。	不明 (不明)	現在、空地となっている。 平成21年度までに土地整備に関する工事を完了 し、平成22年度に競争入札等の方法による売却 処分を予定している。	C		
7	北区有野台1丁目他 3筆	宅地	1低専	1,535.39	昭和47年10月	—	—	—	—	有野台住宅団地事業用地として取 得(旧土木局)し、造成後の昭和 58年度に旧開発局(現みなど総 局)へ移管されている。	36年6か月 (不明)	平成19年度に再測量、分筆登記の上、一般競争 入札を実施したものの、応募者がなく、現在も 空地となっている。	B		
8	北区有野台8丁目	宅地	1低専	261.93	昭和61年2月	—	—	—	—	有野台住宅団地事業用地として取 得(旧土木局)し、造成後に宅地 分譲を行うも、昭和60年度に買戻 しを行った。	23年1か月 (23年1か月)	現在、更地となっている。 今後、売却処分を行う予定である。	B		
9	北区有野台8丁目	宅地	1低専	276.28	不明	—	—	—	—	有野台住宅団地事業用地として取 得(旧土木局)し、造成後の昭和 58年度に旧開発局(現みなど総 局)へ移管されている。	不明 (28年)	平成19年度に現地調査と再測量を行い、順送入 札を行うも応募がなく、現在も空地となってい る。 今後、売却処分を行う予定である。	B		
10	北区有野台8丁目	宅地	1低専	211.54	不明	—	—	—	—	有野台住宅団地事業用地として取 得(旧土木局)し、造成後の昭和 58年度に旧開発局(現みなど総 局)へ移管されている。	不明 (28年)	平成13年度に現地調査と再測量を実施し、公募 による処分を行うも、応募がなく、現在も空地 となっている。 今後、売却処分を行う予定である。	B		

番 号	所在地 (施設名)	地 目	用途 地域	(注1)	(注2)		(注3)		㎡当たり 単価 (円)	取 得 経 過	(注5)		売却予定等（過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など）	(注6)		備 考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	設計所有 期間（内、未利 用地となつてか らの期間）			判定					
11	北区有野台8丁目	宅地	1低専	220.78	昭和59年10月	—	—	—	—	有野台住宅団地事業用地として取得（旧土木局）し、造成後に宅地分譲を行うも、昭和59年度に買戻しを行った。	26年5か月 (26年5か月)	平成13年度に現地調査と重測量を実施し、公募による処分を行うも、応募がなく、現在も空地となっている。 今後、売却処分を行う予定である。	B			
12	北区東有野台1丁目	宅地	1中高	529.39	不明	—	1,926	—	36,400	有野第2期住宅団地事業用地として取得（旧土木局）し、昭和58年度に旧開発局（現みなど総局）へ移管された。	不明 (0か月)	当該土地には、東有野台サブセンター（小規模商業施設）が建設され、1階はコンビニエンスストア、2階は歯科医院として利用されていたが、平成20年度までに両施設とも閉鎖され、現在は、建物が残っている。 今後、売却処分を行う予定である。	A			
13	北区東有野台4丁目	宅地	1低専	256.17	昭和61年3月20日	—	—	—	—	有野第2期住宅団地事業用地として取得（旧土木局）し、造成後に宅地分譲を行うも、S61,3,20に買戻しを行った。	23年 (23年)	現在、更地となっている。 今後、売却処分を行う予定である。	A			
14	草田区雲雀が丘1丁目	宅地	1中高	110.66	不明	—	521	—	47,100	事業用地として旧土木局が取得し、昭和58年度に旧開発局へ移管されたもの。	不明 (不明)	現在、更地となっている。 今後、売却処分を行う予定である。	B			
15	西区月が丘1丁目	宅地	1住居	1,588.86	不明	—	—	—	—	押部谷第2地区開発事業（任意開発：昭和52年～平成20年）用地として旧土木局が取得し、昭和58年度に旧開発局に移管された。	不明 (不明)	現在、更地となっている。 平成21年度又は平成22年度において一般競争入札により処分を行う予定である。	A			
計				22,340.24	—	—	17,211	—	—	—	—	—	—			

[8] 水道局

平成21年3月31日現在

平成21年3月31日現在

番 号	所在地 (施設名)	地 目	用途 地域	(注 1)	(注 2)		(注 3)		取得経過	(注 5) 累計所有 期間(内、 未利用地と なっている の期間)	売却予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注 6)	備 考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	㎡当たり 単価 (円)				判定	
1	北区京地4丁目他36 筆 (京地用地)	宅地	1低専	6,857.94	平成12年2月	26,125	20,945	38,094	平成12年2月に神戸市北神屋和台土 地区画整理組合により、旧八多土捨 場の換地として取得。その後、民間 の開発業者に委託して、36区画の住 宅用地として整備した。	平成11か月	平成21年第2回の一般競争入札に36区 画のうち9区画を売りに出す予定 (平 成21年12月中旬に実施予定)。	A	[意見-11]
2	長田区雲雀ヶ丘3丁 目 (雲雀ヶ丘用地)	水道 用地	配水池 1中高	74.12	昭和46年3月	42	42	5,666	配水池用地として取得。	38年1か月	堅固な構造物があるため、売却不可。 除却は未定。	E	
3	長田区大日丘町1丁 目 (大日公社跡地)	水道 用地	1中高	799.77	昭和29年7月	28	28	350	職員寮用地として買収。	54年9か月	接道する道路幅が4 mなく、建築基準 を満たさないため、現在売却困難であ る。	E	
4	西区岩園町印路字上 四ツ塚他15筆 (岩園ポンプ池)	水道 用地	調整 区域	101,223.00	昭和49年3月	61,227	61,227	6,048	土捨場用地として取得。	35年1か月	池であるため、利用が困難であり、現 在売却未定。	E	
計				108,964.83	—	—	82,242	—	—	—	—		

[9] 交通局

番 号	所在地 (施設名)	地 目	用途 地域	(注1)	(注2)		(注3)		㎡当たり 単価 (円)	取 得 経 過	(注5)	売却予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	(注6)		備 考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)	累計所有 期間(内、未利 用地となつてか らの期間)			判定				
1	長田区房王寺町6丁目他1筆	宅地	1住居	635.76	不明	6,047	—	—	—	元火葬場であり、ひよどり台に近隣の墓地とともに火葬場が移転した後、衛生局より理財局管財課へ移管され、その後、昭和52年に3月にバス運行にかかる回転地用地として利用することを目的として交通局が取得したもの。	不明	現在、空地となっている。 平成21年10月に建設局に有償移管した。	E		
2	長田区雲雀ヶ丘1丁目	宅地	1低専	527.56	昭和20年12月	4,626	—	—	—	地下鉄西神山手線に係る事業用代替地として土木局より取得したものの。	64年	現在、空地となっている。 売却を検討するも、入札における応札可能性が極めて低い。ため、当面は管理地として保有する。	B		
3	長田区4番町2丁目他1筆	宅地	2住居	680.00	大正6年	70	—	—	—	大正6年に神戸市電気局を創設するにあたり、神戸市電気株式会社を買収したことにより取得したものの。(番町変電所)	93年	現在、空地となっている。 地元調整が困難であるため、当面は管理地として保有する。	D		
4	須磨区高倉台1丁目	宅地	1低専	583.30	昭和48年5月	8,509	—	—	—	昭和48年に地下鉄西神山手線の代替用地として、都市計画局より移管受けにより取得したものの。	35年10か月	現在、空地となっている。 売却を検討するも、入札における応札可能性が極めて低い。ため、当面は管理地として保有する。	B		
5	垂水区塩屋北町2丁目	公衆用 道路	1住居	738.62	昭和58年12月	644	—	—	—	昭和58年に土地区画整理法第106条第3項により団地開発の開発者から公共施設管理者への管理引き継ぎにより取得したものの。	25年3か月	現在、隣接地権者に近隣地開発行為による工事資材置き場として使用を許可している。 将来的なバス需要の発動に対応できるように回転地拡張用地として保有する。	E		
	その他	—	—	74.46	—	2,916	—	—	—	—	—	—	—		
	計	—	—	3,239.70	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

〔10〕教育委員会事務局

平成21年3月31日現在

番号	所在地 (施設名)	地目	用途 地域	(注1)		(注2)		㎡当たり 単価 (円)	取得経過	(注5) 累計所有 期間(内、 未利用地と なっている の期間)	(注6) 判定	備考
				面積 (㎡)	取得年月	取得価額 (万円)	評価 相当額 (万円)					
1	北区鶴山町2丁目 外5第 (北鈴蘭台公益施設 用地)	宅地	1 中高	22,097	昭和61年 7月～9月	7,366 (14,733㎡ @5,000)	139,874	63,300	昭和51年9月開発指導要綱に基づ き、事業主神戸電鉄と神戸市の間で 公益施設用地確保の覚書締結(北鈴 蘭台団地第3次開発事業の小学校用 地として確保) 昭和61年7月 2/3 (14,733㎡)を売 買により取得 昭和61年9月 1/3 (7,366㎡)を神 戸電鉄との交換により取得	22年 7～9か月 (1か月)	D	売却予定等(過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)
2	北区中里町2丁目 外2第 (南鈴蘭台公益用 地)	宅地 山林	1 低専	10,984 364 11,348 514 11,862	平成3年11月 平成9年3月	5,492	56,632	(宅) 48,600 (山) 16	昭和53年11月開発指導要綱に基づ き、事業主南鈴蘭台屋敷及び南信栄と神 戸市の間で公益施設用地確保の覚書 締結。 平成3年11月西北神地域等開発基金 により上記2社から先行取得 宅地 10,984㎡@5,000円 5,492万円 宅地364㎡と山林514㎡は 2社からの寄付として受入 れた。 平成9年3月に基金から買戻し。 阪神・淡路大震災で幼稚園が全壊し たので別の場所に移転した跡地であ る。	17年5か月 (12年1か月)	D	現在では地域活動の場として、中里連合自治会へ 一時使用を無償で許可している。 これまでに売却について検討してきたが、民間 レベルでは需要がなく、また現在中里自治会へ 使用許可をしているため、保留中である。
3	東田区三番町 外2第 (西野幼稚園跡地)	学校用地 宅地	2 住居	2,132.00 66.73 2,198.73	昭和46年10月	不明	11,169	50,800	阪神・淡路大震災(平成7年1月)で倒壊した建 物の一部が、隣接の民家と折合いがついていな いため解体できず、利用不可の状態である。	14年2か月 (14年2か月)	C	
4	垂水区名谷町字猿倉 2第 (福田中学校校地)	山林	1 中高	10 128 138	昭和48年8月		786	57,000	福田中学校整備時に行った公道整備 の敷地であり、飛地となった2第の 土地が残った。	35年5か月 (0か月)	C	周辺の土地は行財政局が未利用地として管理し ているので、平成21年5月に管財課に移管をし た。
計				36,295.73	—	—	211,024	—	—	—		

② 未利用地の管理

〔意見－**7**〕 未利用地の有効活用を検討する上で、取得価額を把握できる物件については、関連資料を入手し、「未利用地一覧表」上、取得価額、評価額、含み損益を網羅的に把握できるように改善すべきである。

〔意見－**8**〕 市の未利用地一覧表より除いている利用実態のない土地は、長期保有となるリスクの高い土地であり、3年に一度は一覧表を作成し、行財政局管財課において状況把握と利用可能性の検討を実施すべきである。

神戸市公有財産規則第18条によると、普通財産の管理に関する事務は、行財政局長が掌理するものとされており、この規定により、未利用地を含む普通財産の全市的観点からの有効活用を図ることが可能となっている。実際に行財政局管財課では、所管部局より入手した資料に基づき全市横断的な「未利用地一覧表」を作成し、有効活用の検討資料としているが、下記の事項については管理上問題があり、改善すべきものと考えている。

ア. 含み損益の把握

行財政局管財課では、未利用地について所在地、地目、用途地域、面積に関する資料を入手するのみで、取得価額に関する資料は入手していない。未利用地の有効活用を検討する上では、取得価額と評価額の比較により含み損益を把握し、売却価額、売却時期その他の決定に役立てるべきである。それ故、取得価額を把握できる物件については、関連資料を入手し、「未利用地一覧表」上、取得価額、評価額、含み損益を網羅的に把握できるように改善すべきである。

イ. 未利用地一覧表より除かれた利用実態のない土地の管理

未利用地については、行財政局管財課の内規で基準（目安）が示されている（57頁参照）。この基準によると、未利用地の定義は、市として利用見込みがあつて取得した土地で未利用状態のものや、施設の用途廃止後土地建物が無利用状態のものとされており、例として、①利用計画のない代

替地、②単独利用できる事業残地、③統廃合後の学校跡地、④外郭団体等に貸付け、駐車場等として暫定利用している土地等が挙げられている。一方で、下記のいずれかに該当する土地は、未利用地から除くとされている。

下記の土地は、市として利用見込みがない、または各所管部局で処分等を検討すべきということで未利用地より除いているものとするが、神戸市公有財産規則第18条の趣旨からすると、長期保有となるリスクの高い土地であり、3年に一度は一覧表を作成し、行財政局管財課において状況把握と利用可能性の検討を実施すべきである。

【未利用地より除かれる土地】

- 単独利用困難な土地
- 土地利用の上で支障となる物件や権利関係等が長期的（概ね5年以上）に存在する土地
- 埋立地・造成地で計画的な処分・定期借地推進中の土地
- 区画整理・街路事業の終了していない区域内にある土地

③ 未利用地の有効活用

ア. 総括的意見

〔意見－**9**〕 市は、長期的視点に立ち、未利用地の中から将来の行政需要に備えて確保すべき土地を特定し、そうした土地は、一概に売り急がずに、保有し続ける方針を明確にすべきである。

〔意見－**10**〕 〔意見－**9**〕の土地以外の未利用地については、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、未利用地の有効活用を検討すべきである。

〔未利用地の将来売却に関する判定表〕の「判定欄」には、所管部局の担当者に質問等の手続を実施し、包括外部監査人が、土地の売却に関する判定を独断的に付している。

そもそも、未利用地の中には、立地条件の良いものが散見されるが、そうした土地の一部には、上記の判定結果に拘わらず、将来の行政需要に備えて可能な限り保有し続けるのが行政判断として合理的なものも含まれていると考える。一度売却してしまうと再取得はまず出来ないものであるから、そうした土地は、一概に売り急がずに、保有し続ける方針を明確にすべきである。

それ以外の未利用地については、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、未利用地の有効活用を検討すべきである。判定区分毎の有効活用に向けた意見を以下に記述する。

判定区分：A（直ちに売却可能）

市においても売却予定としている土地である。期限を決めて早期に売却すべきものとする。

判定区分：B（売却可能であるが売れていない（過去に入札不調））

市においても売却予定としているが、過去に入札不調となっている土地である。売却予定価格が実勢価値を大きく上回っている可能性もある。今後の不動産市況の動向を見て売却予定価格の見直しも検討し、これも

早期に売却すべきものとする。

判定区分：C（条件整備が必要（追加投資など））

継続中の市事業の動向を考慮する必要がある土地（〔未利用地の将来売却に関する判定表〕の保健福祉局 No.4 など、以下同様）、行政上確保し続けるべきかどうか決まっていない土地（保健福祉局 No.2 など）、造成費用が必要な土地などが含まれており、売却するためには、条件整備が必要である。

未利用地の有効活用を図る上では、当該土地について、行政上の費用対効果を測定した上で、どこかの段階で売却するかどうかについて行政判断を下す必要がある。売却が難しければ、賃貸、一時的な使用貸借等もあわせて検討すべきである。

判定区分：D（地元との調整が必要）

地元住民との間で、境界線の確定、民業圧迫等の問題をめぐり売却等に向けた交渉解決の目処が立たず、長期にわたって保有している土地（建設局 No.3 など）である。

当該物件については、交渉解決に向けて努力する他ないが、市の定期的な人事異動で、長期にわたる交渉過程についての引き継ぎが十分に行われず、交渉が難航する事例もあるとの説明を受けている。交渉過程についての十分な引き継ぎが必要である。

判定区分：E（売却不能または当面売却を見送る方針）

土地の特性により売却不能（行財政局 No.2、3）、または将来の行政需要に備えて売却しない方針（行財政局 No.4 など）と判定した。

当該土地については、駐車場用地として一時的な使用貸借等により有効利用する以外に方法はないと考える。

イ. 未利用地に対する意見

所管部局	所在地	財産区分	用途	面積(㎡)	帳簿価額
水道局	北区京地4丁目1-1ほか	普通財産	貸地貸家 その他 雑種財産	6,857.94	261,257 千円

【意見－11】 周辺には住宅が密集しているのに、水道局所管の 36 区画だけが手つかずの状態
で 1 区画も販売されておらず、いわば放置
されていたと見なされても致し方がな
い。

市の水道局においては、区画整理された 36 区画の住宅地（京地用地（北区京地 4 丁目 1-1 ほか 実測面積：6,857.94 ㎡、帳簿価額合計：261,257 千円）を保有している。平成 12 年頃に、神戸市北神星和土地区画整理組合による換地として取得し、外部業者に委託して住宅地として売り出すべく整備した。

しかし、添付写真の如く、周辺には住宅が密集しているのに、水道局所管の 36 区画だけが手つかずの状態
で 1 区画も販売されておらず、いわば放置されていたと見なされても致し方がない。

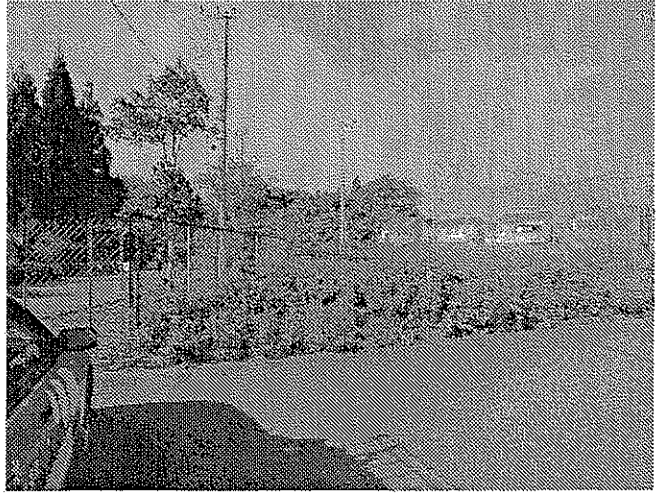
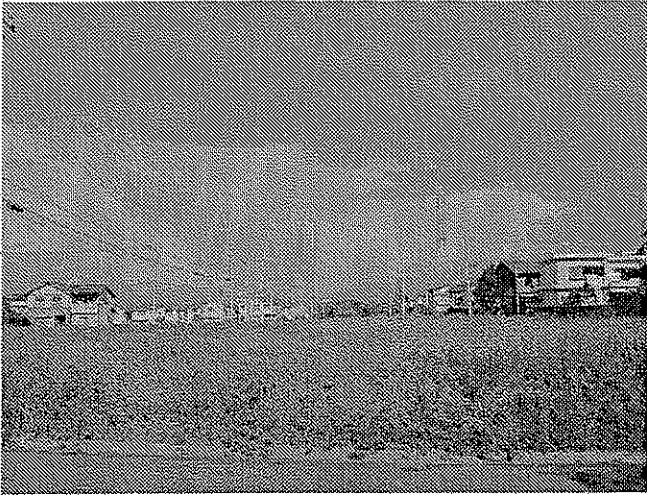
なお、平成 21 年度（平成 22 年 1 月中旬頃）に 36 区画のうち、8 区画を一般競争入札で売り出すとのことであった。

水道局は企業会計を導入しているため、神戸市公有財産管理システムには組み込まれず、独自の管理手法で土地の利用計画を立てている。95 頁の「土地利用計画一覧」によれば、普通財産のみならず行政財産についてもリストアップして積極的な運用を図っているとの説明を受けた。

但し、行政財産としての機能を持たなくなった土地は用途変更をして普通財産に分類替えした上で、全市的な観点から未利用地一覧表に登載することが必要である。

なお、水道局は土地の有効利用を図り、賃貸物件の一元管理をしている。96 頁の「平成 20 年度使用許可等使用料明細書」によれば、用地使用料として平成 20 年度は 202,255 千円の収入を計上している。なお、使用料は固定資産税評価額の千分の 5 を基本としている。







土地利用計画一覧

経営管理課管理係 平成 21 年 4 月 1 日現在

利用区分	名 称	所 在	面積 (㎡)		現 況
未利用地	東小部浄水場跡地	北区山田町小部ヲモ谷	3,210.00	行	サービス公社メーター取替基地に一部使用許可
	天神山配水場跡地	東灘区御影山手 6 丁目	520.00	行	東側境界協定未済
	京地用地	北区京地 4 丁目	6,857.94	普	宅地 3 6 区画 廃棄物処分場指定区域公示予定
	篠原接合井一部	灘区篠原北町 3 丁目	982.00	行	宅内段差あり
	六甲浄水場	灘区篠原台	3,793.00	行	構造物あり 進入道路敷の取得が必要
	水車新田	灘区六甲台	1,777.00	行	無道路 2 か所 道路段差 2 か所
	大池減圧槽	北区西大池 2 丁目	209.00	行	構造物あり
	原野高圧減圧槽	北区青葉台	851.00	行	傾斜地 構築物あり
	旧谷上上中区減圧槽	北区幸陽町 3 丁目	208.00	行	構築物あり
	大日公舎跡地	長田区大日丘 1 丁目	796.00	普	傾斜地 河川沿の不整形
	檜川職員寮	長田区檜川町 1 丁目	1,190.00	行	公舎あり 南側隣接地 (公社駐車場)
	鶯田減圧槽	須磨区妙法寺字上野路	94.00	行	構築物あり
	旧妙法寺ポンプ場	須磨区妙法寺字竹向イ	55.91	行	都計道路予定用地 構築物あり
	新妙法寺ポンプ場	須磨区妙法寺字竹向イ	785.00	行	一部都計道路予定用地 構築物あり
	メーター事務所	須磨区友が丘 9 丁目	2,404.17	行	21 年 3 月資材事務所用地へ移転
	西垂水ポンプ場	垂水区千鳥が丘 2 丁目	3,030.00	行	公舎利用、PCB 保管、揚水管移設が必要
	西垂水第 2 サージタンク	垂水区潮見ヶ丘 2 丁目	1,563.00	行	地図訂正必要
	利倉ポンプ場跡地	豊中市利倉 2 丁目	2,854.00	行	構造物あり、(工水)
	奥平野公舎跡地	兵庫区楠谷町	約 400	行	大きな段差あり、車の進入路なし
計		19 箇所	31,580.02		

平成 20 年度使用許可等使用料明細書（決算資料）

（単位：千円）

水 道 事 業		決算額	
		本体額	消費税
03	施設使用料	213,598	568
02	用地使用料	202,255	—
	用地使用料（官公庁・関電ガス通信等）	94,887	—
	本山南町（都市計画総局、市営住宅）	66,788	—
	本山立坑作業ヤード（フジの会、保健福祉局副申の民間保育所）	5,196	—
	関西電力	7,965	—
	大阪ガス	1,627	—
	NTT	626	—
	NTTドコモ、KDDI、ソフトバンク	1,272	—
	ケイオプティコム、ケーブルテレビ神戸	55	—
	宝塚市（水道、下水道）	1,963	—
	西宮市（水道、教育委員会）	598	—
	芦屋市（水道）	214	—
	神戸市（工業用水）	8,077	—
	神戸市（本山南町、工業用水除く）	506	—
	国関係（六甲砂防）	0	—
	用地使用料（民間・サービス公社）	107,368	—
	北野浄水場跡地（アサキインターナショナル、北野クラブソラ）	32,340	—
	日の峰（ユニクロ）	10,847	—
	各駐車場用地、上水 17 箇所（サービス公社）	51,870	—
	有馬口出張所（神戸高速鉄道、駐車場）	3,057	—
	民間一般、不動産 H18 以前許可	3,574	—
	民間一般、不動産 H19 以降許可	2,089	—
	民間一般うち道路占用	249	—
	藤原台南町、岩岡 7 号・8 号 <一時使用許可>	1,624	—
	民間臨時 <短期使用許可>	1,718	—
03	建物・その他使用料	11,343	568
	建物・その他使用料（官公庁、電力等）	2,339	117
	旧六甲山管理事務所（保健福祉局）	2,339	117
	建物・その他使用料（民間・サ公社）	9,004	451
	西部センター一部（サービス公社、本部事務所）	5,696	285
	北野会館一部（飲食提供、三萩乃）	3,215	161
	各センター、管工事業協同組合コピー機	93	5
07	その他雑収益 06 その他（課税分）	870	44
	その他課税分（官公庁等所管分）	693	35
	自動販売機設置料・電力使用料	682	34
	関西電力、NTT	11	1
	その他課税分（民間等所管分）	177	9
	管工事業協同組合コピー機 電力使用料	177	9

（単位：千円）

工業用水道事業		決算額	
		本体額	消費税
02	その他雑収益	10,494	8
01	賃地料	10,334	—
	賃地料（官公庁・関電ガス通信等）	5,158	—
	上ヶ原浄水場公舎	5,001	—
	関西電力（上ヶ原浄水場分）、NTT（上ヶ原公舎分）	45	—
	関西電力・大阪ガス・NTT <西宮市との共有地分>	112	—
	賃地料（民間・サービス公社）	5,176	—
	サービス公社、神崎川駐車場	1,848	—
	サービス公社、甲東ポンプ駐車場	1,409	—
	民間一般、不動産 <西宮市との共有地>	333	—
	臨時 JR 工事作業員通路敷（吹田市） <西宮市との共有地>	1,564	—
	民間一般、道路占用、本山調整池分	2	—
	民間一般、道路占用 <西宮市との共有地分>	20	—
06	その他（課税分）	160	8
	阪水運営の共同買収地月極駐車場収入の配分（課税）	160	8

(4) 合筆による土地管理の簡素化について

〔意見－**12**〕 施設ごとに合筆することで、土地の管理を簡素化し、効率的かつ分かり易い管理に努めるべきである。

23 頁の（異動事由：①9 合筆）で取り上げた元東灘区総合庁舎で記述しているように、一つの施設に多くの筆数の土地が登載されている場合が散見される。当該土地については、筆数が多いことにより、土地管理が煩雑になっているものと推察される。登記コストが生じるとしても、むしろ、施設ごとに合筆することで、土地の管理を簡素化し、効率的かつ分かり易い管理に努めるべきである。

II. 基金土地について

1. 基金土地の概要

(1) 基金の定義

基金とは、地方公共団体が「条例の定めるところにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するため」に設ける財産であり、地方自治法第 241 条をその根拠とするものである。

【地方自治法第 241 条】

- | | |
|-----|---|
| 第1項 | 普通地方公共団体は、条例の定めるところにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するための基金を設けることができる。 |
| 第2項 | 基金は、これを前項の条例で定める特定の目的に応じ、及び確実かつ効率的に運用しなければならない。 |
| 第3項 | 第 1 項の規定により特定の目的のために財産を取得し、又は資金を積み立てるための基金を設けた場合においては、当該目的のためでなければこれを処分することが出来ない。 |
| 第4項 | 基金の運用から生ずる収益及び基金の管理に要する経費は、それぞれ毎会計年度の歳入歳出予算に計上しなければならない。 |
| 第5項 | 第 1 項の規定により特定の目的のために定額の資金を運用するための基金を設けた場合においては、普通地方公共団体の長は、毎会計年度、その運用の状況を示す書類を作成し、これを監査委員の審査に付し、その意見を付けて、第 233 条第 5 項の書類と併せて議会に提出しなければならない。 |
| 第6項 | 前項の規定による意見の決定は、監査委員の合議によるものとする。 |
| 第7項 | 基金の管理については、基金に属する財産の種類に応じ、収入若しくは支出の手続、歳計現金の出納若しくは保管、公有財産若しくは物品の管理若しくは処分又は債権の管理の例による。 |
| 第8項 | 第 2 項から前項までに定めるもののほか、基金の管理及び処分に関し必要な事項は、条例でこれを定めなければならない。 |

基金は、大別して、「特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立てるために設置する」基金（例えば、学校建設資金を調達するために維持する山林、地方債の償還のために積み立てる現金等）と、「定額の資金を運用するために設置する」基金（例えば、物品の集中購買等のため、資金の貸付のため等）の 2 種に区分される。

(2) 市が設置する基金

下表の通り、市では、平成 21 年 3 月末時点で 34 の基金を設置しているが、その内、5 つの基金が土地を保有しており、基金土地の残高は 43,530 百万円である。

【市が設置する基金一覧】

(単位：百万円)

基 金 名	所 管 部 局	基金残高	内 訳			
			現金・預金	有価証券	債 権	土 地
＜土地を保有する基金＞						
神 戸 市 都 市 整 備 等 基 金	行 財 政 局	37,025	26,535	—	—	10,490
神 戸 市 公 園 緑 地 事 業 等 基 金	建 設 局	504	147	150	—	207
神 戸 市 ま ち づ く り 等 基 金	都市計画総局	3,953	2,712	—	—	1,240
神 戸 市 下 水 道 事 業 基 金	建 設 局	7,421	2,384	4,493	122※1	421
神 戸 市 新 都 市 整 備 事 業 基 金	みなと総局	128,998	13,436	70,483	13,907※2	31,170
計		177,903	45,216	75,126	14,029	43,530
＜土地を保有していない基金＞						
神 戸 市 財 政 調 整 基 金	行 財 政 局	814	814	—	—	—
神 戸 市 被 災 て ん 補 基 金	行 財 政 局	279	160	118	—	—
神 戸 市 公 債 基 金	行 財 政 局	208,625	70,658	113,711	24,256※6	—
神 戸 市 し あ わ せ の 村 運 営 等 基 金	行 財 政 局	68	8	59	—	—
神 戸 市 勤 労 者 福 祉 事 業 基 金	市民参画推進局	1,037	838	199	—	—
神 戸 市 勤 労 者 福 祉 共 済 基 金	市民参画推進局	927	169	749	8	—
神 戸 市 消 費 者 訴 訟 資 金 貸 付 基 金	市民参画推進局	10	10	—	—	—
神 戸 市 市 民 文 化 振 興 基 金	国際文化観光局	117	117	—	—	—
神 戸 市 留 学 生 支 援 等 基 金	国際文化観光局	1,178	43	1,135	—	—
神 戸 市 同 和 更 生 資 金 貸 付 基 金	保健福祉局	203	0	203	—	—
神戸市民間社会福祉事業従事職員福利厚生基金	保健福祉局	102	32	70	—	—
神 戸 市 市 民 福 祉 振 興 等 基 金	保健福祉局	3,341	848	132	2,361※8	—
神 戸 市 長 寿 社 会 対 策 等 基 金	保健福祉局	32	32	—	—	—
神 戸 市 国 民 健 康 保 険 財 政 安 定 化 基 金	保健福祉局	327	327	—	—	—
神 戸 市 介 護 給 付 費 等 準 備 基 金	保健福祉局	4,646	4,646	—	—	—
神 戸 市 介 護 従 事 者 処 遇 臨 時 特 例 基 金	保健福祉局	864	864	—	—	—
神 戸 市 環 境 保 全 基 金	環 境 局	529	59	289	180	—
神 戸 市 リ サ イ ク ル 基 金	環 境 局	39	39	—	—	—
神 戸 市 農 業 共 済 事 業 基 金	産業振興局	112	32	79	—	—
神 戸 市 土 地 改 良 等 基 金	産業振興局	85	35	49	—	—
神 戸 市 ハ ー バ ー ラ ン ド 運 営 等 基 金	都市計画総局	1,668	169	1,498	—	—
神 戸 市 市 営 住 宅 敷 金 等 積 立 基 金	都市計画総局	6,331	3,413	—	2,918※6	—
神 戸 市 大 学 奨 学 金 基 金	教育委員会	276	8	268	—	—
神 戸 市 子 ど も 交 流 支 援 基 金	教育委員会	494	94	399	—	—
神 戸 市 市 民 ス ポ ー ツ 振 興 等 基 金	教育委員会	46	46	—	—	—
神 戸 市 港 湾 事 業 基 金	みなと総局	17,503	8,859	—	8,644※4	—
神 戸 市 病 院 事 業 基 金	保健福祉局	1,310	1,234	—	75	—
神 戸 市 交 通 事 業 基 金	交 通 局	4,099	1,125	—	2,974※5	—
神 戸 市 水 道 事 業 基 金	水 道 局	22,072	1,504	20,568	—	—
計		277,264	95,957	139,888	41,418	—
基金合計		455,167	141,174	215,015	55,447	43,530

- ※1 一般会計への貸付金は16百万円
- ※2 全額が空港整備事業への貸付金
- ※3 債権総額のうち、一般会計への貸付金は82百万円
- ※4 全額が港湾事業会計への貸付金
- ※5 自動車事業会計への貸付金が894百万円、高速鉄道事業会計への貸付金は2,080百万円
- ※6 全額が一般会計への貸付金

(3) 基金土地の年次推移

市が保有する基金土地の推移は下表の通りであり、基金土地の残高は近年減少傾向にあることが分かる。

【基金土地年次推移（平成16年度～20年度）】

（単位：百万円）

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
神戸市都市整備等基金※1	20,717	17,737	9,779	8,309	10,490
神戸市公園緑地事業等基金	207	207	207	207	207
神戸市まちづくり等基金	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240
神戸市下水道事業基金※2	961	961	421	421	421
神戸市新都市整備事業基金	33,310	32,648	32,345	31,715	31,170
神戸市交通事業基金※3	1,684	2,470	1,684	1,684	—
神戸市港湾事業基金	3	3	—	—	—
合 計	58,124	54,483	45,678	43,578	43,530

- ※1 平成17年度の減少要因は、科学技術高校用地（7,654百万円）を市の一般会計により買戻したことによるものである。平成18年度の減少要因は、上記科学技術高校の建築費用等の補償費用（約65億円）を一般会計により買戻したことによるものである。平成20年度に増加している要因は、須磨翔風高校・青陽養護学校運動場整備用地（2,738百万円）の取得によるものである。
- ※2 平成18年度の減少要因は、東灘区住吉用地（316百万円）、西区水谷用地（223百万円）を市の一般会計により買戻したことによるものである。
- ※3 平成20年度に神戸市自動車事業会計・高速鉄道事業会計により買戻したため、残高はゼロとなっている。

(4) 基金土地を保有する基金の根拠条例

「(1) 基金の定義」に記載のとおり、基金を設置するためには条例を制定する必要があるが、平成 21 年 3 月末時点で基金土地を保有する基金の根拠条例は下表の通りである。

【 基金土地を保有する基金の根拠条例 】

基金名称	根拠条例	設置年月	設置目的
神戸市都市整備等基金	神戸市都市整備等基金条例	平成元年 3 月	・ 公用若しくは公共用に供する土地又は公益のために必要とする土地の先行取得により、都市の円滑な整備等に資すること。 ・ 公共施設の整備に資すること。 ・ 経済事情の変動等により著しく財源が不足する場合において当該財源に充てること。
神戸市公園緑地事業等基金	神戸市公園緑地事業等基金条例	昭和 57 年 3 月	・ 公園整備事業推進並びに公園施設の管理及び運営、緑化の推進並びに緑地の保全及び育成に資すること。 ・ 経済事情の変動等により著しく財源が不足する場合において当該財源に充てること。
神戸市まちづくり等基金	神戸市まちづくり等基金条例	平成 2 年 3 月	・ 都市計画事業の円滑な運用及び適正な執行を図るために必要な資金に充てること。 ・ 市民による都市景観の形成活動の推進及び都市景観の形成のための事業の適正な執行を図るために必要な資金に充てること。 ・ 経済事情の変動等により著しく財源が不足する場合において当該財源に充てること。
神戸市下水道事業基金	神戸市下水道事業基金条例	昭和 55 年 4 月	・ 下水道事業の健全な運営に資するとともに、下水道の普及を促進すること。
神戸市新都市整備事業基金	神戸市新都市整備事業基金条例	平成 8 年 3 月	・ 長期にわたる新都市整備事業の健全な運営並びに新都市整備事業に伴って設置される公共的な施設の整備及び運営に資すること。

2. 監査の着眼点及び実施した手続

着 眼 点 (1)	地方自治法第241条 ^(注) 及び条例で定める設置目的に合致した基金土地の取得及び保有となっているか。
監 査 手 続	(1) 地方自治法及び条例を閲覧し、これらにより定められた設置目的と合致した基金土地の取得及び保有となっているかを確認する。

(注) 地方自治法第 241 条

1. 普通地方公共団体は、条例の定めるところにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するための基金を設けることができる。
 2. 基金は、これを前項の条例で定める特定の目的に応じ、及び確実かつ効率的に運用しなければならない。
- 以下、省略。

着 眼 点 (2)	基金土地は効率的に運用されているか、未利用の基金土地は適切に管理されているか、また活用・転用あるいは売却が図れているか。
監 査 手 続	(1) 未利用地について、土地台帳、登記簿謄本、地積図、測量図、不動産売買契約書等を入手し、土地の実在性及び管理状況を確認する。 (2) 未利用地の取得経緯、現在の利用状況、過年度における現地調査の有無、将来の予定、賃貸している場合の相手先・賃料・賃貸期間及び賃料の根拠に関して証憑書類を査閲し、関係者へヒアリングを行い、有効活用の検討が十分行われているかどうかを確認する。 (3) 時価情報の入手により含み損益を把握する。

3. 包括外部監査の結果

市が設置する基金の内、平成 21 年 3 月末時点で基金土地を保有する基金について、監査手続を実施した結果は以下のとおりである。

なお、市より、監査対象基金別に基金土地に関する資料を入手の上、質的・量的に重要性の高い基金土地につき、包括外部監査人が取得経過、買戻予定等を質問等の手続により確認し、〔基金土地一覧表〕を作成した。各基金土地に対する「指摘事項」「意見」については、〔基金土地一覧表〕の「備考」欄に指摘事項番号、意見番号を付した上で、「指摘事項」については「基金土地に対する監査結果」、「意見」については「基金土地に対する意見」として、別途記載している。

以下では、〔基金土地一覧表〕の見方について説明する。

〔基金土地一覧表〕の見方について

(1) 対象となった基金名称及び所管部局

- | | | |
|-----|--------------|------------------|
| 〔1〕 | 神戸市都市整備等基金 | (所管部局：行 財 政 局) |
| 〔2〕 | 神戸市公園緑地事業等基金 | (所管部局：建 設 局) |
| 〔3〕 | 神戸市まちづくり等基金 | (所管部局：都市計画総局) |
| 〔4〕 | 神戸市下水道事業基金 | (所管部局：建 設 局) |
| 〔5〕 | 神戸市新都市整備事業基金 | (所管部局：み な と 総 局) |

(2) 面積（注 1）

面積については、基金を所管する部局において実測面積が把握されているものは実測面積により、実測されていないものは公簿面積によっている。

〔基金土地一覧表〕

- | | | | |
|-----|--------------|-----|-------------|
| 〔1〕 | 神戸市都市整備等基金 | ・・・ | 104 頁～107 頁 |
| 〔2〕 | 神戸市公園緑地事業等基金 | ・・・ | 108 頁 |
| 〔3〕 | 神戸市まちづくり等基金 | ・・・ | 109 頁 |
| 〔4〕 | 神戸市下水道事業基金 | ・・・ | 110 頁 |
| 〔5〕 | 神戸市新都市整備事業基金 | ・・・ | 111 頁～117 頁 |

〔 基金土地一覽表 〕

(所管部局：行財政局)

〔 1 〕 神戸市都市整備等基金

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
1	長田区若松町3 丁目外10筆 (新長田駅南 地区市街地再 開発事業)	宅地	611.05	平成11年5月 ～平成13年3 月	273,748	448	平成7年1月の阪神・淡路大 震災により、壊滅的な被害 を受けた新長田駅南地区 (アスタ)においては、震災 復興市街地再開発事業を 施工してきた。当該土地 は、新長田駅南地区 (20.1ha)のうち、第3地区 (4.4ha)における地権者よ りの先行取得を行うため に、基金を利用して取得し たものである。	8年1か月 ～ 9年10か月	左記の第1～3地区は、平成9年1～ 10月に事業計画決定され、平成9 年～21年度にかけて施工期間を予 定していたが、一部着工が遅れて おり、市街地再開発事業費での買 戻しがなされていないものであ る。 なお、この事業に関する土地は、 後述の神戸市土地開発公社におい ても2,833,193千円 (5,329.41 ㎡) 保有されている。	
2	長田区若松町7 丁目外2筆 (新長田駅南 地区市街地再 開発事業)	宅地	156.36	平成11年5月 ～12月	41,976	268	新長田駅南地区 (20.1ha) のうち、第2地区 (7.6ha) における地権者よりの先行 取得を行うために、基金を 利用して取得したものであ る。	9年4か月 ～10か月		
3	長田区二葉町5 丁目外1筆 (新長田駅南 地区市街地再 開発事業)	宅地	115.48	平成11年8月 平成12年4月	28,794	249	新長田駅南地区 (20.1ha) のうち、第1地区 (8.1ha) における地権者よりの先行 取得を行うために、基金を 利用して取得したものであ る。	8年11か月 9年7か月		
新長田駅南地区 市街地再開発事業		小計	882.89		344,518					
4	東灘区深江本 町3丁目 (阪神沿北側 線他事業)	宅地	164.97	平成17年3月	157,396	954	「阪神沿北側線」の街路事 業用地を買収するための代 替地として、基金を利用して 開発公社より取得したも のである。	4年1か月	No.4～13までは、市は、「阪神沿 北側線他事業」としてまとめられ ているが、基金による取得年月日 が同一であることのみをもって集 約して管理している。毎年度予算 措置を行っている。これらの土地 を一般会計で順次買戻す予定であ る。	
5	東灘区深江本 町4丁目外2筆 (阪神沿北側 線他事業)	宅地	133.02	平成17年3月	99,413	747	「阪神電鉄立体交差事業」 の事業用地として基金を利 用して開発公社より取得し たものである。	4年1か月	「阪神電鉄立体交差事業」は継続 中であるが、左記の土地の用地使 用範囲が確定していない。これが 確定し当該事業が終了した後に、 残地については、売却等を検討し ていく予定である。	

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
6	兵庫区湊川町9 丁目外1筆 (阪神沿北側 線他事業)	宅地	1,014.46	平成17年3月	442,670	436	「大倉山線」の街路事業用地を買収するための代替地として、基金を利用して開発公社より取得したものである。	4年1か月	No.4と同様。 1筆は、駐車場用地として貸与している。	
7	北区鈴蘭台南 町7丁目 (阪神沿北側 線他事業)	宅地	304.80	平成17年3月	108,290	355	「水呑線」の街路事業用地を買収するための代替地として、基金を利用して開発公社より取得したものである。	4年1か月	No.4と同様。	
8	北区大池見山 台外3筆 (阪神沿北側 線他事業)	宅地 原野	710.96	平成17年3月	249,234	351	「神戸三田線」の街路事業用地として基金を利用して開発公社より取得した。左記の土地は、当該事業で用いられた部分以外の残地である。	4年1か月	3筆は、法面であり、利用は困難である。左記のすべての土地が未 利用状態である。	
9	須磨区多井畑 宇木戸ヶ谷外8 筆 (阪神沿北側 線他事業)	山林 原野 田	2,671.89	平成17年3月	602,412	225	「須磨多聞線 (多井畑工区)」の道路用地であり、基金を利用して開発公社より取得したものである。	4年1か月	8筆は、平成21年度に買戻されて おり、残り1筆についても平成22 年度に買戻す予定である。	
10	須磨区大手町4 丁目 (阪神沿北側 線他事業)	宅地	43.10	平成17年3月	21,630	502	「山麓線」事業の道路用地として、基金を利用して開発公社より取得したものである。	4年1か月	当該土地の隣地はすでに一般会計 が基金から買戻している。平成22 年度中に当該土地と隣地とを一括 して売却する計画から、現在一般 会計で買戻すための予算要求を 行っている。	
11	須磨区妙法寺 字小崎外1筆 (阪神沿北側 線他事業)	田	296.22	平成17年3月	125,514	424	「垂水妙法寺線」の道路用地として市が基金を利用して開発公社より取得した。左記の土地は、当該事業で用いられた部分以外の残地である。	4年1か月	1筆は法面であり、利用が困難。 No.4と同様。	
12	垂水区城が山2 丁目外2筆 (阪神沿北側 線他事業)	宅地 山林	209.80	平成17年3月	137,683	656	「平尾線」の道路用地として市が基金を利用して開発公社より取得した。左記の土地は、当該事業で用いられた部分以外の残地である。	4年1か月	未利用の状態である。 No.4と同様。	
13	西区玉津町新 方字西方外2筆 (阪神沿北側 線他事業)	田	3,141.38	平成17年3月	356,046	113	「上池今津線 (事業認可 前)」の事業用地として、 基金を利用して開発公社よ り取得したものである。	4年1か月	未利用の状態である。 No.4と同様。	

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
阪神沿北側線他事業 小計										
			8,690.60		2,300,283					
14	須磨区桜木町1丁目 (代替地「街路事業」)	宅地	449.86	平成17年3月	487,883	1,085	須磨多聞線 (西須磨地区)の街路築造用地を買収するための代替地として、基金を利用して開発公社より取得したものである。	4年1か月	取得時から現在に至るまで未利用状態である。買戻し開始時期は未定であるが、毎年度予算措置を行い、順次、一般会計による買戻しを行う予定である。	
15	垂水区千鳥が丘1丁目 (代替地「街路事業」)	宅地	571.87	平成17年3月	210,448	368	塩屋舞子線 (都市決定後、事業認可前)の先行取得用地として、基金を利用して開発公社より取得したものである。	4年1か月	No.14と同様。	
代替地 (街路事業) 小計										
			1,021.73		698,331					
16	須磨区白川台4丁目外3筆 (代替地「白川台道路事業」)	宅地	16,723.73	平成19年3月 平成21年3月	1,129,513	68	建設局において各種道路事業用地を買収するための代替地として、基金を利用して取得したものである。	1か月～ 2年1か月	取得時から現在に至るまで未利用状態である。平成21年から平成26年度にかけて予算措置を行い、順次、一般会計による買戻しを行う予定である。	
17	須磨区白川台4丁目外4筆 (代替地「街路事業」)	宅地	9,429.43	平成18年3月 平成20年3月	643,548	68	都市計画総局における各種街路築造事業用地を買収するための代替地として、基金を利用して平成18年3月(2筆)、平成20年3月(3筆)に取得したものである。	1年1か月～ 3年1か月	平成21年度において、3筆 (うち1筆は8割程度)を買戻す予定である。残りの土地についても予算措置を行い、順次、一般会計によって買戻し、平成26年度末までにすべての買戻しが完了する予定である。なお、すべての土地が基金による取得時から現在に至るまで未利用状態である。	[指摘事項-6]
18	須磨区西落合1丁目他2筆 (須磨翔風高等学校用地、青陽須磨支援)	宅地	30,433.21	平成20年12月	2,738,988	90	「神戸市立須磨翔風高等学校 (平成21年4月開校)」と、これに隣接する「神戸市立青陽須磨支援学校」の運動場が必要となったため、みなと総局の造成地埋立地の一部 (左記の面積)を、教育委員会の依頼に基づき、平成20年12月に基金を利用して取得したものである。	4か月	運動場として整備され、両校それぞれの運動場として利用されている。今後、神戸市立工業高等学校跡地、及び神戸市立須磨高等学校跡地の売却収入をもって買戻しを行う予定である。	

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等(過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
			面積(㎡)							
19	中央区港島中 町4丁目 (環境保健研 究所の所管 換)	宅地	2,532.41	平成21年3月	478,000	189	神戸市立中央市民病院の独立行政法人化に伴い、平成20年度末をもって、保健福祉局病院経営管理部経営管理課における病院事業会計が終了することとなった。同事業会計の環境保健研究所(建物・土地)を新設された保健福祉局健康部環境保健研究所に所管換する必要があったが、予算措置の都合上、基金を利用し取得したものである。	1か月	「取得経過」のとおり、環境保健研究所の底地について、平成20年度末現在、基金土地として保有されている。市の一般会計では、平成21年度末に15,000千円を買戻し、以後19年間で残額を均等額で買戻しを行う予定である。	
	その他19事業		26,409.76		2,156,847					
	合計		95,551.89		10,490,033					

[2] 神戸市公園緑地事業等基金 (所管部局：建設局)

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取 得 経 過	累計所有 期	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備 考
1	垂水区東舞子町 (国道2号の交 差点改良)	宅地	1,366.99	平成16年3月	207,782	152	国道2号舞子交差点改良で、道 路用地として利用した部分以外 の残地であり、公費売却を検討 していたが、隣接する公園事業 に関連して売却を先送りしたた め、基金により一般会計で保有 している当該土地を取得した。 これにより、一般会計 (建設 局) において売却収入が計上さ れている。	5年	当該土地の一部については、一時 的な賃貸を行ったことはあるもの の、それ以外は取得時から現在に 至るまで未利用の状態である。ま た、当該土地は西側からの車の進 入ができず、地域との関係上、大 型建物の建築が困難な状況にある 等、実質的にその用途が制限され ている。基金を利用して取得して から既に5年が経過しているが、 一般会計等による買戻し時期は決 まっていない。	
合 計			1,366.99		207,782					

〔3〕 神戸市まちづくり等基金

(所管部局：都市計画総局)

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
1	中央区東川崎 町1丁目外2筆 (ハーバーラ ンド煉瓦倉庫 駐車場用地)	宅地	4, 189. 66	平成12年3月 ～平成15年8 月	1, 240, 426	296	昭和60年度から開始された神戸 ハーバーランド整備事業推 進のために、住宅用地とし て、昭和61年3月に神戸市土 地開発公社が先行取得してい たものを左記の期間にかけ て、市が神戸市まちづくり等 基金を利用して取得したもの である。 昭和61年3月 神戸市土地開発公社が先行 取得。 (4, 189. 67㎡、682, 698千 円) 平成2年～6年度 神戸市土地開発公社が神戸 市都市整備公社へ賃貸。 平成7年度～ 神戸ハーバーランド(株)へ賃 貸 (現在に至る)。 平成12年3月～平成15年8月 神戸市まちづくり等基金に より神戸市土地開発公社から 5回に渡って取得。 (4, 189. 67㎡、1, 240, 426千 円)	5年7か月 ～9年	神戸ハーバーランド整備事業は 平成4年度に収束されたが、神戸 ハーバーランド整備事業の進捗 に伴う地区内及び周辺地域での 住宅供給状況から、当該土地に 直ちに住宅を建設する必要があ るという状況ではなくなった。 このため、平成2年から現在に至 るまで、当該土地を市の下記の 外郭団体へ賃貸しており、外郭 団体において神戸ハーバーラン ドの来街者駐車場として利用し ている。 なお、買戻時期については、今 後検討していくこととしてい る。 <賃貸先> 平成2年～6年度：神戸市都市整 備公社 平成7年～現在：神戸ハーバー ランド(株) <平成20年度賃貸料> 年間20, 877千円	
合 計			4, 189. 66		1, 240, 426					

〔指摘事項－6〕

〔 4 〕 神戸市下水道事業基金 (所管部局：建設局)

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取 得 経 過	累計所有 期 間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備 考
1	北区有馬町字長 尾在外1件	雑種地	743.00	平成29年9月	19,907	27	住宅団地ごとに下水道処理施設を建設する構想に基づき、昭和40年より付近の用地買収交渉を進めていた。その後、処理区域 (有馬地区) は昭和63年より兵庫県の武庫川上流流域下水道に接続したことから、有馬峠堂下水道処理場は不要となったが、地権者として前より用地買収交渉を進めていたこともあり、基金を利用して当該用地を取得したものである。	19年7か月	現在は隣接する公有地と合わせて、建設会社に対して事務所用地及び作業ヤードとして賃貸している。 ＜賃貸内容＞ 貸付面積：1,761.44㎡ 賃 料：12千円/月 賃貸期間：平成21年4月1日～平成22年3月31日	〔指摘事項－6〕
2	西区丸塚1丁目 外2件 (丸塚ポンプ場建設事業 代替地)	宅地	2,862.96	平成13年7月	401,522	140	平成5年に「西区浸水地域重点整備事業基本計画 (丸塚地区)」を作成し、丸塚ポンプ場建設事業実施に必要とする事業用地の代替地として平成13年7月に取得したものである。	7年9か月	現時点ではポンプ場建設事業は未着手の状態であり、一般会計等による買戻し時期は未定である。	〔意見－14〕
合 計					421,430					

〔5〕神戸市新都市整備事業基金 (所管部局：みなと総局)

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
1	北区有野台9丁目外4件 (有野台住宅団地)	宅地	1,161.72	平成9年4月 ～平成11年1月	132,445	114	平成8年7月に有野台団地宅地分譲の募集により、各区画につき当選者と宅地分譲契約を締結したが、その後購入者の事情により5区画につき宅地購入が不可能となったため、平成9年4月～平成11年1月に基金を利用して取得したものである。	10年3か月 ～12年	未利用状態を解消すべく、一般競争入札による売却推進等を図る予定である。	〔指摘事項－6〕 〔意見－15〕
2	西区見津が丘2丁目 (神戸複合産業団地)	宅地	3,224.18	平成12年3月	391,735	121	平成9年3月に神戸複合産業団地の売出しに当たり、協同組合へ売却したが、協同組合に属する一部の組合企業が進出が中止となったため、平成12年3月に市が基金を利用して当該土地を取得した。その後、協同組合の別の組合企業に対して当該土地の賃貸を行っている。 ＜賃貸内容＞ 賃貸面積：3,224.18㎡ ＜内訳＞ 工場用地：1,000㎡ 駐車場用地：2,224.18㎡ 月額賃料：300千円 (工場用地部分) 349千円 (駐車場用地部分)	9年1か月	契約期間内においては、賃貸を継続する予定である。 ＜賃貸期間＞ 工場用地：平成17年2月 ～平成37年1月 駐車場用地：平成16年11月 ～平成21年10月	

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
3	須磨区弥栄台1 丁目 (神戸流通 業務団地)	宅地	6,714.42	平成3年9月	1,121,214	167	平成3年3月に神戸流通業務団地の売り出しにより、民間会社と造成敷地の譲渡契約を締結し、譲渡契約書第8条に基づき、契約金額の10%相当額 (119,136千円) を受領したが、道路取付をはじめ、土地形状等の関係から、土地利用が大きく制限されていることを理由として、平成3年9月25日付で譲渡契約を合意解除し、受領済みの契約金額の10%相当額を基金より返還するとともに、契約代金未受領部分につき、新都市整備事業会計から基金へ原価相当額 (1,002,078千円) で売却処理を行った。 ＜買戻金額内訳＞ 契約金額10%相当額 119,136千円 契約代金未受領原価相当額 1,002,078千円 <u>合 計</u> 1,121,214千円	17年7か月	未利用状態を解消すべく、一般競争入札による売却推進等を図る予定である。	〔意見-15〕 〔意見-16〕 平成3年3月に契約代金の一部を受領しているが、契約時点においても「造成中」であり、「引渡し不可能」な状態にあったにも関わらず、新都市整備事業会計上、土地売却収益 (119,136千円) 及び土地売却原価 (111,342千円) を計上している。新都市整備事業会計は地方公営企業会計の適用対象会計である以上、本来は「前受金」として処理すべきであったと考えられる。

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
4	東灘向洋町西5 丁目 (六甲アイ ランド)	宅地	8,754.14	平成11年3月	1,339,589	153	平成元年3月に六甲アイランド工場用地の売り出しにより、民間会社と工場用地の譲渡契約を締結したが、阪神・淡路大震災等の影響により民間会社が別の敷地に工場を建設したため、当該土地に工場を建設することが不可能となつたことを理由として、契約を合意解除し、受領済みの契約代金(2,754,950千円)を基金より返還した。 その後、平成11年9月に買戻土地の一部については、隣接する企業へ売却を行った。 <売却内容> 売却面積：8,250.58㎡ 売却価額：1,419,000千円 (172千円/㎡) また、平成17年11月に残地部分の一部につき、化粧品製造・販売事業を営む会社へ賃貸を開始した。 <賃貸内容> 借地面積：4,999.97㎡ 月額賃料：1,049千円 (210円/㎡)	10年1か月	賃貸部分については、契約期間内においては賃貸を継続する予定であり、残地部分については、未利用状態を解消すべく、一般競争入札による売却推進等を図ることである。 <賃貸期間> 平成18年2月～平成48年1月	[指摘事項－6] [意見－15]

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
	東灘区向洋町中 9丁目 (六甲ア イランド)	雑種地	94,245.95	平成10年9月	12,724,798	135	昭和63年9月に六甲アイランドレジヤ ーゾーンコンベンにより、民間会社と事業 用地の譲渡契約を締結し、六甲アイラ ンドAOIAが開園したが、阪神・淡路大 震災により施設が壊滅的な被害を受 け、事業の継続が困難となったことか ら、土地譲渡契約書第18条、第19条に 基づき、市が基金を利用して当該土地 を取得した。 その後、買戻土地の一部については、 平成12年10月に市内の学校法人へ売却 を行ったものである。 <売却内容> 売却面積：20,500.05㎡ 売却価額：3,095,507千円 (151千円/㎡) また、平成12年11月に残地の一部につ き、同学校法人と賃貸借契約を締結し た(賃貸期間：30年間)。 <賃貸内容> 賃貸面積：10,432.01㎡ 月額賃料：1,929千円 (185円/㎡)	10年7か月	賃貸部分については、契約期間 内においては賃貸を継続する予 定であり、残地部分について は、未利用状態を解消すべく、 一般競争入札による売却推進等 を図る予定である。	[意見—15]

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
							平成4年4月に六甲アイランド都市機能 用地第4次事業コンペにより、神戸六甲 アイランド(株)と土地譲渡契約を締結し たが、阪神・淡路大震災後の著しい社 会経済情勢の変化により、事業実施が 困難となったことを理由として、民間 会社よりの業源・商業地域のうち未引 渡用地 (19,443.89㎡) を譲渡土地範囲 から除外し土地代金を清算する申出を 受け、平成13年11月に合意書を締結 し、基金を利用して取得した。 その後、平成16年5月より結城式場用地 として、平成18年3月に介護サービス事 業用地として、平成20年2月に学校法人 用地として、企業、社会福祉法人及び 学校法人に対して賃貸を開始した。 ＜賃貸内容 (平成16年5月契約分) ＞ 賃貸面積 : 8,861.18㎡ 月額賃料 : 3,407千円 (450円/㎡) ＜賃貸内容 (平成18年3月契約分) ＞ 賃貸面積 : 1,200.01㎡ 月額賃料 : 300千円 (250円/㎡) ＜賃貸内容 (平成20年2月契約分) ＞ 賃貸面積 : 2,191.94㎡ 月額賃料 : 1,019千円 (550円/㎡) ※約340㎡については、ましかど広場 として管理するため、賃料の対象外		賃貸部分については、契約期間 内においては賃貸を継続する予 定であり、残地部分について は、未利用状態を解消すべく、 一般競争入札による売却推進等 を図る予定である。 ＜賃貸期間＞ ・平成16年5月契約分 平成16年7月～平成36年7月 ・平成18年3月契約分 平成18年7月～平成68年7月 ・平成20年2月契約分 平成20年4月～平成40年3月	
	東灘区向洋町中 3丁目、7丁目 (六甲アイラン ド)	宅地	16,418.49	平成13年11月	6,969,837	425		7年5か月		
六甲アイランド事業		小計	119,418.58		21,034,224					

[意見—15]

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
			面積 (㎡)							
5	中央区港島中町 8丁目(ポート アイランドI 期)	宅地	14,003.92	平成8年3月	3,920,000	280	昭和56年3月にポートアイランド下水3次処理場建設用地として下水道局へ有償移管されたが、阪神・淡路大震災により市内の下水道処理施設が被害を受け、下水道処理施設の建設が必要となったが、地盤等の関係により建設することが出来ないことが判明したため、平成8年3月に早急に地盤改良工事が出来、且つ取得予定でもあった開発局(現在のみなと総局)が保有していた土地との等価交換を実施した。	13年1か月	未利用状態を解消するべく、一般競争入札による売却推進等を図る予定である。	[指摘事項-6]
6	西区伊川谷町布施畑字藤原外7 件(事業代替 地)	山林	50,564.69	昭和61年5月	390,806	8	昭和61年5月に神戸複合産業団地の代替地として、各地権者と以下の土地売買契約を締結し、その後、平成7年1月に土地買収の代替地として、一部の土地を地権者へ売却した。 ＜売却内容＞ 売却面積：9,006.06㎡ 売却価額：110,700千円 (12千円/㎡) ＜買収土地の概要＞ 買収面積：10,544.5㎡ 買収価額：181,338千円 (17千円/㎡)	23年11か月	今後は西神南住宅の用地買収の代替地として利用する予定である。	地権者に対して代替地を提供する場合には、基本的には等価である必要がある。しかし、「取得経過」の通り、平成7年1月の取引内容については、面積、1㎡当たり単価がともに、低くなっている。

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年 度末残高 (千円)	㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・ 今後の予定・売却困難理由など)	備考
7	北區山田町藍那 (しあわせの 森)	田、山林、 溜池、 墳墓地、 原野	412,478.60	平成5年～9年	4,175,421	10	「神戸文明博物館群構想」用地として 取得したが、その後の社会情勢の急激 な変化や地球環境問題の健全化に伴う 新しい公園構想が求められる中で「神 戸文明博物館群構想」の理念を踏まえ つつも、“自然との共生、新しい森文 化の創造”という、より現在の自然を 活かした新しい公園構想である「しあ わせの森基本構想」が平成20年度に策 定され、現在は「しあわせの森」建設 予定地となっている。現時点における 総事業費は、約93億円 (用地買収費： 約70億円、施設費：約23億円) を見込 んでいる。	12年 ～16年	平成21年～平成24年度に一般会 計による買戻しを実施する予定 である旨の説明を受けている。	
8	その他 (事業)		983.46		4,576					
合 計			608,549.67		31,170,424					

(1) 総括的監査結果

〔指摘事項－11〕 暫定的に基金を利用して、神戸市土地開発公社が保有する土地を基金土地に振り替え、最終的に一般会計で買戻すいわゆる「タライ回し」行為は、金利と手数料等で膨れ上がった土地を生む結果となる。

開発公社が保有する土地が政令指定都市の中で最も少ないことにも表れているとおり（詳細は後述）、市では開発公社が保有する土地の買戻しを順次進めているが、下表の通り、買戻しの際に暫定的に基金により取得している場合が数多く見受けられる。これは、主として以下の理由によるものと考えられる。

- 「土地開発公社経営健全化対策」（平成 16 年 12 月 27 日総務省）、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（以下、「地方公共団体財政健全化法」という）の制定等、開発公社を取り巻く環境が激変し、開発公社が保有する土地、特に長期保有土地について、売却等の速やかな処分を図る必要性が高まった。
- 開発公社土地を市の一般会計により買戻す場合には、多額の歳出予算を計上する必要があるが、基金へ振り替える場合には議会の承認は不要とされており、市内部で基金利用に係る決裁を得ることにより簡便的に処理することが可能である。
- 暫定的に基金を開発公社土地の買戻しに利用することは、開発公社が保有する土地の残高を減少させることが可能であると共に、市の財政を圧迫することなく振り替えることが可能であるという、市にとっては二重のメリットが存在する。

しかし、暫定的に基金を開発公社土地の買戻しに利用することは、その後の土地利用計画等が明確化されていないことを示しており、実質的には開発公社における未利用地を「タライ回し」にすることに他ならない。また、暫定的に基金を開発公社土地の買戻しに利用する場合には、もはや土地の「先行」取得という概念や機能は全く存在せず、議会での監視を受ける一般会計等とは別の、何時でも自由に使用可能ないわゆる「第2の財布」としての機能を基金は果たしている。前述の「六甲シンフォニーホール」関連用地は、その最たる例である。

その上、「神戸市都市整備等基金」、「神戸市公園緑地事業等基金」及び「神戸市まちづくり等基金」においては、設置目的として「経済事情の変動等により著しく財源が不足する場合において当該財源に充てること。」と定めてい

る。しかし、当該設置目的は、他の目的とは性格を異にし、基金を「第2の財布」として利用する根拠として設置していることに他ならず、地方自治法第241条の趣旨に反する不適切な設置目的と言わざるを得ない。

本来、開発公社が先行取得した土地については、当然の事ながら実行可能な事業計画が存在するはずであり、一般会計により買戻すべきである。それ故、暫定的に基金を開発公社土地の買戻しに利用することは、基金を設置目的以外には処分することを禁止している地方自治法第241条第3項の趣旨に反していると考えられ、結果的に金利と手数料等で膨れ上がった土地を生むこととなる

【地方自治法第241条第3項】

第1項の規定により特定の目的のために財産を取得し、又は資金を積み立てるための基金を設けた場合においては、当該目的のためでなければこれを処分することが出来ない。

【当初神戸市土地開発公社が取得し、その後基金に振り替えられ、平成21年3月末時点で基金土地として保有する土地一覧】

(単位 面積：㎡、金額：千円)

事業名	先行取得 依頼 部局	住 所	神戸市土地開発公社			基 金					保有期間 合 計
			取 得 年 月	取得価額	保有期間	開発公社 からの 取得年月	基 金 名 称	面 積	計上金額	平成21 年3月末 までの 保有期間	
阪神沿 北側線	都市 計画 総局	東灘区 深江本 町3丁目 他3件	H4.8 ～ H5.7	196,268	11年8か月 ～ 12年7か月	H17.3	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	297.99	256,809	4年	15年8か月 ～ 16年7か月
大 山 倉 線	都市 計画 総局	兵庫区 湊川町 9丁目	H3.12	196,226	13年3か月	H17.3	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	456.34	269,168	4年	17年3か月
神 戸 三 田 線	都市 計画 総局	北区有 野台中 町3丁目 他5件	H3.12 ～ H6.3	321,533	11年 ～ 13年3か月	H17.3	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	1,269.08	422,735	4年	15年 ～ 17年3か月
須 磨 多 聞 線	都市 計画 総局	須磨区 多井畑 宇木戸 谷他8件	H3.11 ～ H5.10	459,050	11年5か月 ～ 13年4か月	H17.3	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	2,671.89	602,412	4年	15年5か月 ～ 17年4か月
上 池 今 津 線	都市 計画 総局	西区玉 津町新 方字西 方他2件	H3.4 ～ H12.10	255,724	13年3か月 ～ 13年11か月	H17.3	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	3,141.38	356,046	4年	17年3か月 ～ 17年11か月
代替地	都市 計画 総局	須磨区 桜木町 1丁目 他1件	H4.3	518,287	13年	H17.3	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	1,021.73	698,331	4年	17年
商大線	都市 計画 総局	垂水区 星が丘3 丁目 他6件	H7.9 ～ H13.5	205,761	4年10か月 ～ 10年6か月	H18.3	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	185.52	240,709	3年	7年10か月 ～ 13年6か月
有野福 祉地区 整備 事業	保健 福祉 局	北区有 野町有 野宇福 谷北	H5.7	439,828	12年3か月	H17.11	神戸市 市等 基金 神戸 整備 基金	6,854.53 2,989.37 9,843.90 ※1	337,429 147,158 484,587 ※1	3年4か月	15年8か月
ハーバー ランド煉 瓦倉庫駐 車場用地	都市 計画 総局	中央区 東川崎 町1丁目 他2件	S61.3	682,698	14年 ～ 17年5か月	H12.3 ～ H15.8	神戸市 市等 基金 神戸 まち づくり 基金	4,189.67	1,240,426	5年7か月 ～ 9年	23年
他13事業				667,990					890,154		
合 計				3,943,390					5,314,223 ※2		

※1 平成17年11月に神戸市都市整備等基金を利用して、開発公社より484,587千円(9,843.90㎡)で取得した。

その後、平成18年度～平成20年度に一般会計による買戻しを実施(2,989.37㎡、147,158千円)した結果、

平成21年3月末時点では、基金土地としては337,429千円(6,854.53㎡)が計上されている。

※2 ※1で記載している平成18年度～平成20年度の一般会計による買戻額を除いた合計額

【当初神戸市土地開発公社が取得し、一旦基金へ振り替え後、平成20年度中に一般会計により買戻した土地一覧】

(単位 面積：㎡、金額：千円)

事業名	先行取得 依頼局	住 所	神戸市土地開発公社			基 金				一 般 会 計				保 有 期間合
			取 得 年 月	取 得 価 額	保 有 期 間	開 発 公 社 の 取 得 年 月	基 金 名 称	開 発 公 社 か ら の 買 戻 価 額	保 有 期 間	基金か らの取 得年月	面 積	買 戻 価 格	平 成 21 年 3 月 末 ま での 保 有 期 間	
阪神沿 北側線 他	都市 計画 総局	北区山 田町下 谷上字 二ツ樋 他7件	S63.3 ～ H5.10	77,001	11年 5か月 ～ 17年	H17.3	神戸市 市等 整備 基金	118,594	3年	H20.4	480.27	126,031	11か月	15年 5か月 ～ 21年
代替地 (街路 事業)	都市 計画 総局	西区押 部谷和 田字ナ ヤケ	H2.3	33,666	15年	H17.3	神戸市 市等 整備 基金	52,720	3年	H20.4	1,396.94	56,026	11か月	14年 9か月 ～ 19年
有野福 祉地区 整備事 業	保健 福祉 局	北区有 野町有 野字福 谷北	H5.7	43,553 ※1	12年 3か月	H17.11	神戸市 市等 整備 基金	47,985 ※2	2年 5か月	H20.4	974.78	50,500	11か月	15年 8か月
合 計				154,221				219,301				232,558		

※1：土地全体（9,843.9㎡）の取得金額（439,828千円）を面積按分して算定

※2：土地全体（9,843.9㎡）の買戻金額（484,587千円）を面積按分して算定

〔指摘事項－12〕 基金を利用して土地を先行取得することの意義については、現下の経済状況に照らして、疑問がある。

下表の通り、平成 16 年度～平成 20 年度の市による基金土地の買戻しの状況によると、市の一般会計等の買戻価格には、当初の土地購入額以外に多額の利息相当額（3,803,991 千円）が含まれていることが分かる。当該利息相当額は、基金側から見た場合には、運用により得た果実（収益）と言える。

しかし、基金土地の保有により生じる収益は、市の一般会計という「第 1 の財布」から、基金という「第 2 の財布」に資金を移動したに過ぎず、市全体で見た場合には、何らの収益も生んでいない。

また、市が保有する基金土地の中には、保有期間が長期に渡る土地が散見される。しかし、地価が下落し、或いは当初計画されていた事業の実施が困難となった場合であっても、土地を先行取得した以上、当初の土地購入額に利息相当額を加算した、実勢価格と大きく乖離した価格、換言すれば多額の含み損を抱えた状態で一般会計等により買戻さざるを得ない状況にある（なお、基金によっては、一般会計等により基金土地を買戻す際に利息を付さない場合もある）。前述の「六甲シンフォニーホール」関連用地や「藤原台事業用地」などはその最たる例である。

下記の参考事項に記載のとおり、地価下落時においても土地の先行取得が必要となるケースも存在するが、極めて限定的なケースに過ぎないと考えられる。市全体としては何らの収益も生まず、また、「土地神話」が崩壊し地価の下落が止まらないような状況であることから、基金を利用して土地を先行取得することの意義については、現下の経済状況に照らして、疑問を禁じ得ない。

（参考）

「公共用地先行取得制度の概要（平成 19 年度）」（国土交通省総合政策局国土環境・調整課公共用地室）において、昨今のような地価下落安定局面においても次のようなケースの場合には先行取得制度を活用し、時期を逃さず用地を確保することが間接的に事業費コストの軽減を図ることにつながるとされている。

- ・市街化の進展が著しく数年後に取得することが困難と予想される場合
- ・土地所有者から買い取り請求があり、当該請求に応じる必要があるとき
- ・集団交渉において一括取得が必要とされる場合
- ・他の事業用地と一体として取得する必要がある場合

【市の基金土地買戻し額年次推移（平成 16 年度～平成 20 年度）】

（単位：千円）

基金名称	項目	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	計
神戸市交通事業基金	買戻金額 (内、利息相当額)	— —	— —	— —	— —	1,684,207 —	1,684,207 —
神戸市都市整備事業基金	買戻金額 (内、利息相当額)	6,804,094 (1,062,308)	14,471,870 (1,946,181)	2,432,405 (222,228)	2,529,167 (190,866)	1,896,089 (178,799)	28,133,625 (3,600,382)
神戸市新都市整備事業基金	買戻金額 (内、利息相当額)	— —	501,568 (5,521)	302,764 (4,278)	639,919 (9,918)	553,515 (8,853)	1,997,766 (28,570)
神戸市まちづくり等基金	買戻金額 (内、利息相当額)	182,866 —	— —	— —	— —	— —	182,866 —
神戸市港湾事業基金	買戻金額 (内、利息相当額)	— —	— —	3,543 —	— —	— —	3,543 —
神戸市下水道事業基金	買戻金額 (内、利息相当額)	— —	— —	714,887 (175,039)	— —	— —	714,887 (175,039)
基金合計	買戻金額 (内、利息相当額)	6,986,980 (1,062,308)	14,973,438 (1,951,702)	3,453,599 (401,545)	3,169,086 (200,784)	4,133,811 (187,652)	32,716,914 (3,803,991)

【平成 20 年度中に一般会計により買戻した基金土地の買戻し額と、平成 20 年度末の評価相当額が乖離している事例】

（単位：千円）

基金名称	事業・施設名称	事業 所管部局	所在地	一般会計による買戻し額			(注)
				土地取得費	利息相当額	合計	評価相当額
神戸市都市整備等基金	東山小学校拡張用地	教育委員会	兵庫区東山町 4 丁目	329,000	26,807	355,807	200,037
神戸市都市整備等基金	フルーツフラワーパーク	産業振興局	北区大沢町上 大沢字細池上地	49,684	20,796	70,481	31,400

（注）平成 20 年度末の評価相当額

（2）基金土地に対する監査結果

基金土地に計上されている土地が、土地台帳、神戸市公有財産表に普通財産として誤って計上されていた（〔指摘事項－6〕（報告書 48 頁）参照）。

4. 包括外部監査の意見

(1) 総括的意見

〔意見－13〕 基金土地として保有する場合には、市は、その必要性や関連する事業計画、買戻しの見通し、さらには将来における市の財政負担等を、議会や市民に説明すべきである。

122 頁〔指摘事項－12〕に記載の状況を承知の上で、基金土地として保有する場合には、市は、その必要性や関連する事業計画、買戻しの見通し、さらには将来における市の財政負担等を、議会や市民に説明する義務を当然に負うことになる。

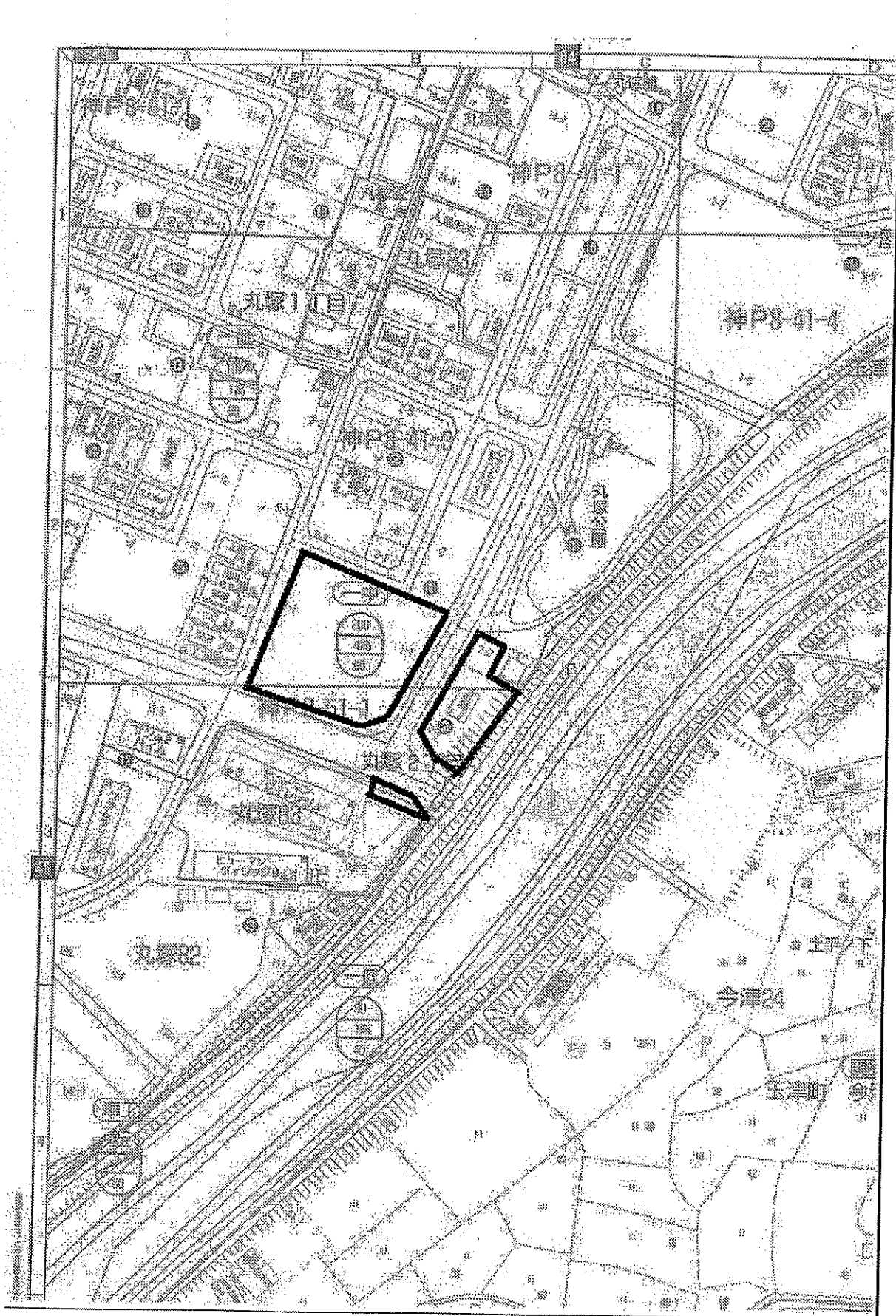
(2) 基金土地に対する意見

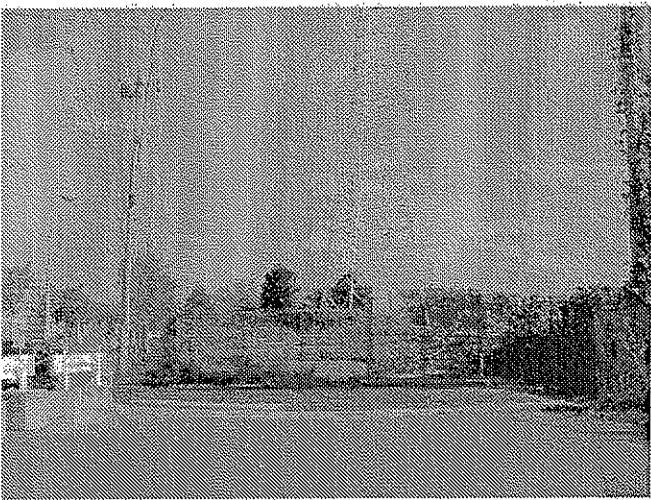
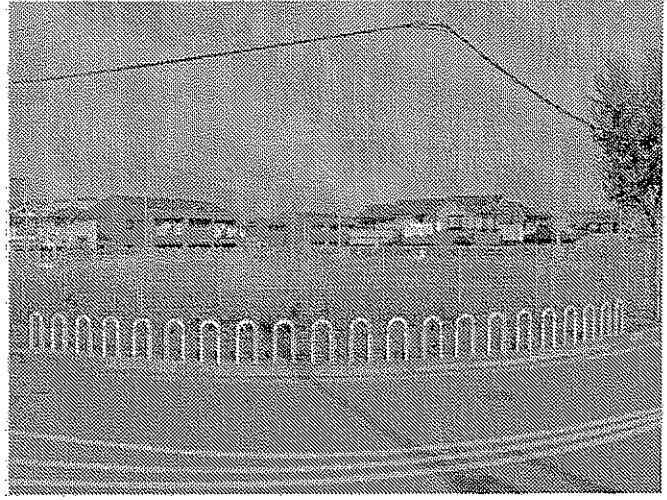
基金名称	所在地	面積 (㎡)	平成 20 年度末残高
神戸市下水道事業基金	西区丸塚 1 丁目外 2 件	2,862.96	401,522 千円

〔意見－14〕 市は、本件のみならず、事業化の具体的な目途が立つまでの期間は、未利用地については積極的に駐車場としての利用を推進する等の施策を講じるべきである。

市は、平成 5 年に「西区浸水地域重点整備事業基本計画（丸塚地区）」を策定した。しかし、阪神・淡路大震災等の影響から事業化の具体的な目途が立たない状態に陥り、平成 9 年に丸塚ポンプ場建設予定地にはアパートが新たに建設された。その後、市は、平成 13 年 7 月に当該代替地を先行取得している。

市は、本件のみならず、事業化の具体的な目途が立つまでの期間は、未利用地については積極的に駐車場としての利用を推進する等の施策を講じるべきである。





基金名称	所在地	面積 (㎡)	平成 20 年度末残高
神戸市新都市整備事業基金	北区有野台 9 丁目外 4 件	1,161.72	132,445 千円
神戸市新都市整備事業基金	須磨区弥栄台 1 丁目	6,714.42	1,121,214 千円
神戸市新都市整備事業基金	東灘向洋町西 5 丁目外 2 件	119,418.58	21,034,224 千円

〔意見一15〕 基金土地としての保有期間が長期化している現実を踏まえ、基金土地として保有し続けることの妥当性を検討すべきである。

上記土地は、公募等により市と外部者が土地売買契約を締結し、神戸市新都市整備事業会計上、損益計算書において「土地売却収益」と「土地売却原価」が計上され、貸借対照表において対応する「土地造成勘定」を減少させる会計処理が行われたものの、住宅建築や工場建設が不可能となった等の事情が発生し、土地売買契約に定める買戻条項に抵触する等の事情により、市が基金を利用して土地を取得させたものである。

市からは、「新都市整備事業基金は、長期にわたる新都市整備事業の健全な運営並びに新都市整備事業に伴い設置される公共的な施設の整備及び運営に資するため、条例により設置されている。これまでも新都市整備事業の運営に当たって、事業に関連する用地の先行取得や産業団地進出企業の跡地取得等に基金を活用してきた。取得した土地については、より魅力のあるまちづくりを進めることにより、簿価以上で売却を行ってきている。また、それ以外にも賃貸により土地の有効活用を図るとともに賃料収入を確保するなど工夫を行ってきている。このような運用益の確保も大切ではあるが、まずは基金条例に定める事業目的を達成することが何よりも重要である。基金の土地については、単純に販売だけを目的として保有しているものではなく、基金条例の趣旨に基づいて、事業の長期にわたる健全な運営に役立てていくために保有しているところである。」との説明を受けている。

一部の土地については売却や賃貸等が実施されているが、総じて買戻価額が高いことから、地価の下落が続く現在においては、購入希望者との交渉過程において、交渉が不調に終わる主たる要因となっていると考えられる。すなわち、神戸市新都市整備事業基金条例第 3 条第 2 号において、「基金に属する現金は、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券又は不動産に代えることができる。」とされていることから、基金の元本が毀損することを回避するべく、売却価額を買戻価額以上として設定し、交渉せざるを得ない状況に陥っていると考えられる。

市では、企業誘致を進めるべく、ポートアイランド（第 2 期）をはじめと

して分譲価額の割引等の様々な優遇制度を実施している。基金土地としての保有期間が長期化している現実を踏まえ、又、企業誘致を更に推進する上でも、基金土地として保有し続けることの妥当性を検討し、例えば一定期間経過後は基金土地から「土地造成勘定」へ振り替える処理を実施し、その後の土地の減損損失や売却損を新都市整備事業会計全体で負担する等の施策を講じるべきである。

基金名称	所在地	面積 (㎡)	平成 20 年度末残高
神戸市新都市整備事業基金	須磨区弥栄台 1 丁目	6,714.42	1,121,214 千円

〔意見—16〕 早期の売却を可能にするため、市は追加投資が必要となったとしても利便性の高い土地にして売り出す努力が必要である。

平成 3 年 3 月に神戸流通業務団地の売り出しに当たり、民間会社と造成敷地の譲渡契約を締結したが、その後、道路取付をはじめ、土地形状等の関係から土地利用が大きく制限されていることを理由として、平成 3 年 9 月に譲渡契約は合意解除された。当該土地の保有年数は平成 21 年 3 月 31 日時点で 17 年を超えるが、市からは、過去に複数の売却交渉を実施したものの、価格面で折り合わず、現在に至っている旨の説明を受けている。

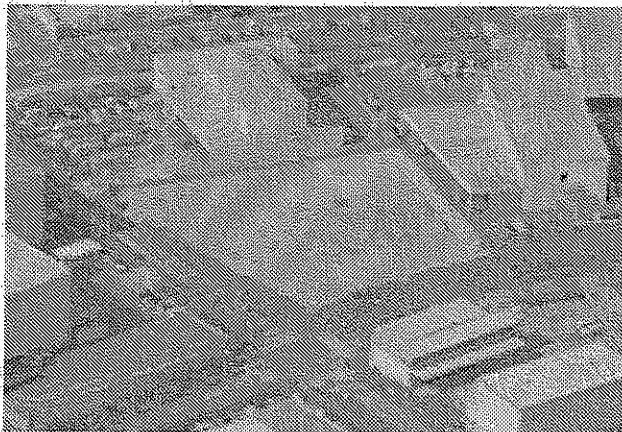
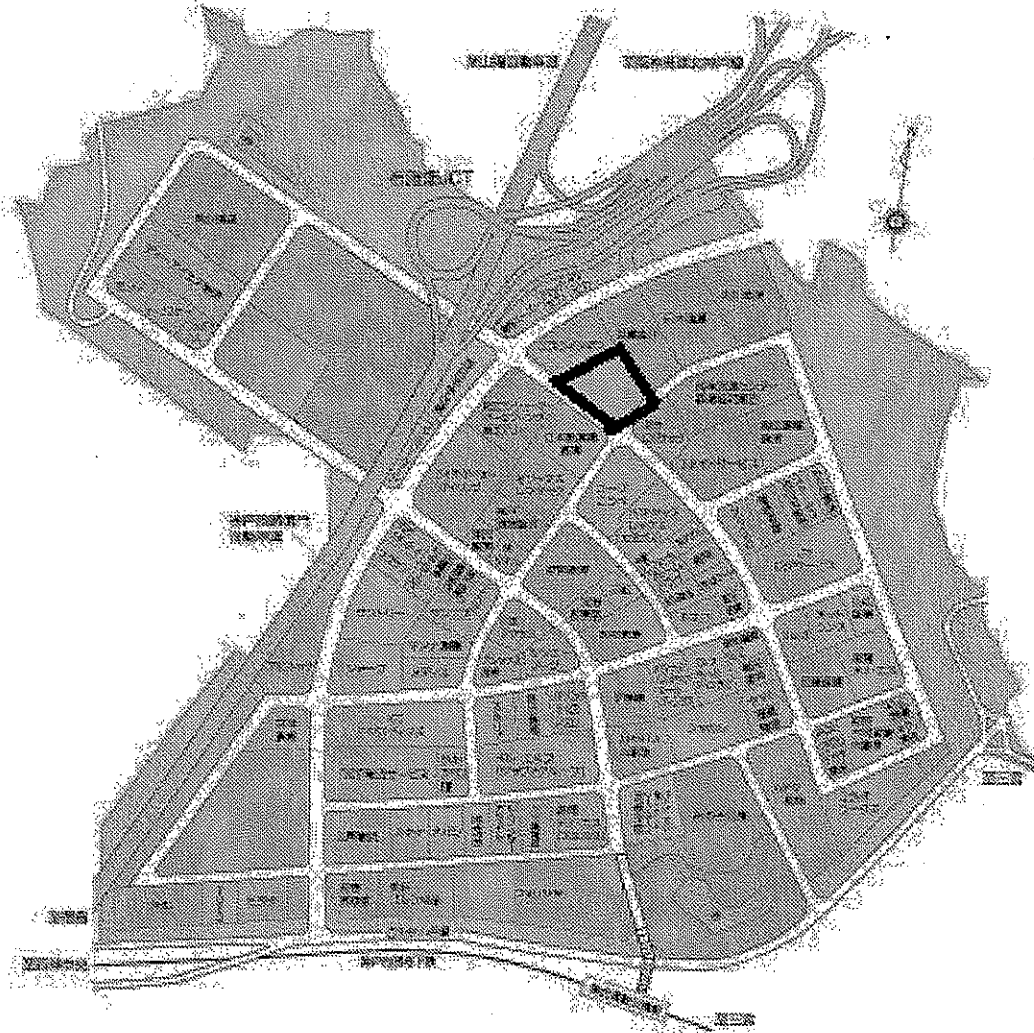
しかし、当該土地は南側及び西側が道路に面している角地であるものの、車道との高低差があるため、事実上、車の出入口が 1 ヶ所しか設置出来ない等非常に不便な状況にあり、又、有効面積率は 75%に留まることから、土地利用に際して多くの制限が存在する。

それ故、価格面のみならず、土地の立地条件・整備状況等が売却促進を阻害する要因になっていると考えられる。

早期の売却を可能にするため、市は追加投資が必要となったとしても利便性の高い土地にして売り出す努力が必要である。

神戸流通センター

0 500m



Ⅲ. 外郭団体土地について

1. 外郭団体土地の概要

市の外郭団体は、市が 25%以上を出資又は出捐する法人のほか、市と人的又は資金的及び業務的に密接に関係を有する法人であり、平成 21 年 3 月末現在、(図表-1) のとおり 46 団体ある。

このうち、土地を保有しているのは 22 団体であり、(図表-2) は 22 団体の保有土地を事業用土地、事業用以外の賃貸土地、未利用土地に区分した土地の明細である。上記の事業用土地には、神戸市住宅供給公社のように不動産の賃貸事業を事業の一つとしている団体が複数あり、事業用の賃貸土地が含まれる。

今回の包括外部監査では、序章のⅢの 2. (1) 監査対象土地に記載のとおり、22 の外郭団体が保有する土地のうち、神戸市土地開発公社が保有する土地を中心に詳細に監査を実施した。

その他外郭団体が保有する土地については、限定的な監査手続により俯瞰的に管理状況を把握することとしたが、管理資料についての質問等を実施の上、神戸市住宅供給公社の土地の管理に関する包括外部監査の結果及び意見を記載することとした。

(図表 - 1) 外郭団体平成 20 年度決算

(単位: 千円、%)

所管部局	No	団 体 名	平成 20 年度決算					
			総資産	うち土地	正味財産 又は純資産	うち基本財産 又は資本金	うち本市出 捐又は出資	本 市 出 捐 又は出資比率
企画調整局	1	㈱先端医療振興財団	3,676,382	—	△ 1,497,661	1,230,610	1,140,280	93
	2	神戸新交通㈱	39,977,306	3,568,126	2,550,890	24,266,000	18,723,600	77
	3	㈱計算科学振興財団	126,845	—	106,067	101,000	50,000	50
	4	㈱神戸都市問題研究所	519,312	—	491,695	450,000	200,000	44
	5	神戸都市振興サービス㈱	14,690,926	3,049,996	14,342,158	14,470,000	5,400,000	37
	6	神戸高速鉄道㈱	620,551,936	988,155	463,382	2,000,000	500,000	25
市民参画推 進局	7	㈱神戸いきいき勤労財団	1,091,978	—	385,320	30,000	30,000	100
	8	神戸マリンホテルズ㈱	647,701	—	△ 2,725,883	580,000	150,000	26
国際文化観 光局	9	㈱神戸市民文化振興財団	578,697	—	224,388	100,000	100,000	100
	10	㈱神戸国際観光コンベンション協会	5,530,651	—	3,318,770	130,000	130,000	100
	11	㈱神戸国際協力交流センター	338,798	—	316,157	300,000	300,000	100
	12	㈱有馬温泉企業	43,730	2	28,157	10,000	5,000	50
保健福祉局	13	㈱こうべ市民福祉振興協会	4,264,175	959,052	1,134,379	110,000	110,000	100
	14	㈱神戸市障害者スポーツ協会	132,652	—	117,134	100,000	100,000	100
	15	㈱神戸市地域医療振興財団	6,431,926	—	3,517,804	110,000	100,000	91
	16	㈱神戸在宅ケア研究所	2,731,088	26,330	1,685,476	100,000	35,000	35
	17	㈱兵庫県予防医学協会	4,415,427	653,162	3,181,183	100,000	34,000	34
	18	(社) 神戸市社会福祉協議会	6,213,796	—	2,064,623	3,000	0	0
環境局	19	クリーン神戸リサイクル㈱	1,365,561	—	443,717	124,000	31,000	25
産業振興局	20	㈱神戸市産業振興財団	1,017,762	—	752,754	636,054	636,054	100
	21	㈱神戸みのり公社	7,233,181	400,000	29,690	1,324,000	1,272,000	96
	22	㈱神戸ワイン	427,342	—	△ 2,903,389	1,400,000	1,304,000	93
	23	㈱神戸商工貿易センター	8,580,535	3,158,914	4,934,939	1,500,000	750,000	50
	24	くつのまちながた神戸㈱	576,477	266,653	566,285	1,485,100	700,000	47
	25	㈱神戸国際会館	17,217,369	228,945	3,763,172	3,000,000	750,200	25
建設局	26	神戸市道路公社（注）	224,849,005		49,922,968	49,895,850	49,895,850	100
	27	㈱神戸市公園緑化協会	895,840	—	238,250	24,000	12,000	50
	28	神戸地下街㈱	7,640,616	—	488,574	109,296	48,576	44
都市計画総 局	29	㈱神戸市都市整備公社	32,408,439	4,301,888	2,016,928	120,500	120,000	100
	30	神戸市住宅供給公社	58,244,512	28,058,777	△ 2,450,255	10,000	10,000	100
	31	神戸市土地開発公社	7,813,537	6,866,094	962,268	20,000	20,000	100
	32	神戸ハーバーランド㈱	2,222,666	730,248	1,812,322	1,650,000	530,000	32
	33	㈱神戸サンセンタープラザ	569,182	90,826	89,509	75,000	23,050	31
みなと総局	34	㈱神戸市開発管理事業団	31,819,294	6,570,928	12,211,777	20,000	20,000	100
	35	㈱神戸港埠頭公社	124,455,331	48,254,878	40,046,554	8,706,000	8,706,000	100
	36	㈱神戸ニュータウン開発センター	31,014,452	8,227,661	4,616,055	850,000	760,000	89
	37	神戸航空貨物ターミナル㈱	557,809	—	△ 3,369	2,936,000	1,420,000	48
	38	神戸航空交通ターミナル㈱	70,131	—	△ 658,462	2,380,000	1,028,500	43
	39	㈱神戸フェリーセンター	417,806	—	△ 39,976	50,000	18,000	36
	40	神戸空港ターミナル㈱	7,380,662	—	2,349,984	1,726,000	535,000	31
	41	海上アクセス㈱	710,478	—	△ 13,190,395	3,500,000	967,650	28
	42	㈱神戸港振興協会	2,827,083	—	703,077	0	0	0
	43	㈱神戸市防災安全公社	454,296	—	353,869	100,000	100,000	100
水道局	44	㈱神戸市水道サービス公社	874,511	10,719	157,471	10,000	10,000	100
交通局	45	神戸交通振興㈱	5,259,833	110,000	597,747	55,000	50,000	91
教育委員会 事務局	46	㈱神戸市体育協会	1,550,166	—	489,422	200,000	175,000	88
合 計			1,290,417,202	116,521,355	138,005,525	126,097,410	96,998,760	

(注) 神戸市道路公社の貸借対照表には土地勘定はなく、同公社の土地は、道路の各種権原とともに道路構造物と一体のものとして取り扱われており、土地取得価格は貸借対照表の道路勘定の中に含まれている。したがって、上表には、「うち土地」の金額を記載していない。

(図表-2) 外郭団体土地一覧 (平成 21 年 3 月末現在)

(単位: m²、千円)

No.	前頁表 No.	外郭団体	土地							
			①事業用土地		②事業用以外の 賃 賃 土 地		③未利用土地		合 計	
			面積	賃借対照表 残 高	面積	賃借対照表 残 高	面積	賃借対照表 残 高	面積	賃借対照表 残 高
1	2	神戸新交通㈱	36,707	3,568,126					36,707	3,568,126
2	5	神戸都市振興サービス㈱	12,999	3,049,996					12,999	3,049,996
3	6	神戸高速鉄道㈱	7,492	962,612	544	25,133	12	410	8,049	988,155
4	12	㈱有馬温泉企業	92	2					92	2
5	13	㈱こうべ市民福祉振興協会	4,889	641,787	7,635	317,265			12,524	959,052
6	16	㈱神戸在宅ケア研究所	299	26,330					299	26,330
7	17	㈱兵庫県予防医学協会	652	155,979			4,428	497,183	5,081	653,162
8	21	㈱神戸みのりの公社			2,353	400,000			2,353	400,000
9	23	㈱神戸商工貿易センター	8,435	3,158,914					8,435	3,158,914
10	24	くつのまちながた神戸㈱	1,379	266,653					1,379	266,653
11	25	㈱神戸国際会館	6,620	228,945					6,620	228,945
12	26	神戸市道路公社 (注)								
13	29	㈱神戸市都市整備公社	24,327	4,203,808			936	98,080	25,264	4,301,888
14	30	神戸市住宅供給公社	195,061	28,058,777					195,061	28,058,777
15	31	神戸市土地開発公社	1,260,354	6,866,094					1,260,354	6,866,094
16	32	神戸ハーバーランド㈱	992	730,248					992	730,248
17	33	㈱神戸サンセンタープラザ	60	90,826					60	90,826
18	34	㈱神戸市開発管理事業団	31,467	6,570,928					31,467	6,570,928
19	35	㈱神戸港埠頭公社	1,698,275	48,254,878					1,698,275	48,254,878
20	36	㈱神戸ニュータウン 開発センター	41,040	8,227,661					41,040	8,227,661
21	44	㈱神戸市水道サービス公社	687	10,719					687	10,719
22	45	神戸交通振興㈱	36	110,000					36	110,000
合 計			3,331,862	115,183,284	10,532	742,398	5,376	595,673	3,347,773	116,521,355

(注) 神戸市道路公社の賃借対照表には土地勘定はなく、同公社の土地は、道路の各種権原とともに道路構造物と一体のものとして取り扱われており、土地取得価格は賃借対照表の道路勘定の中に含まれている。したがって、上表には、「うち土地」の金額を記載していない。

2. 開発公社土地について

(1) 神戸市土地開発公社の概要

① 設立の趣旨

都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的として「**公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)**」が制定された。

神戸市土地開発公社は、この法律に基づいて昭和48年に設立された特別法人で、民間資金を活用し、公有地その他土地の先行取得を積極的に推進し、もって公共事業の円滑かつ効率的な実施を図り、市民の福祉の増進と市域の秩序ある整備に寄与することを目的としている。

【公有地の拡大の推進に関する法律】(抜粋)

第1条 この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする。

第10条 地方公共団体は、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行わせるため、単独で、又は他の地方公共団体と共同して、土地開発公社を設立することができる。

2 地方公共団体は、土地開発公社を設立しようとするときは、その議会の議決を経て定款を定め、都道府県（都道府県の加入する一部事務組合又は広域連合を含む。以下この項において同じ。）又は都道府県及び市町村が設立しようとする場合にあっては主務大臣、その他の場合にあっては都道府県知事の認可を受けなければならない。

【神戸市土地開発公社 定款】(抜粋)

第1条 この土地開発公社は、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、市域の秩序ある整備と市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

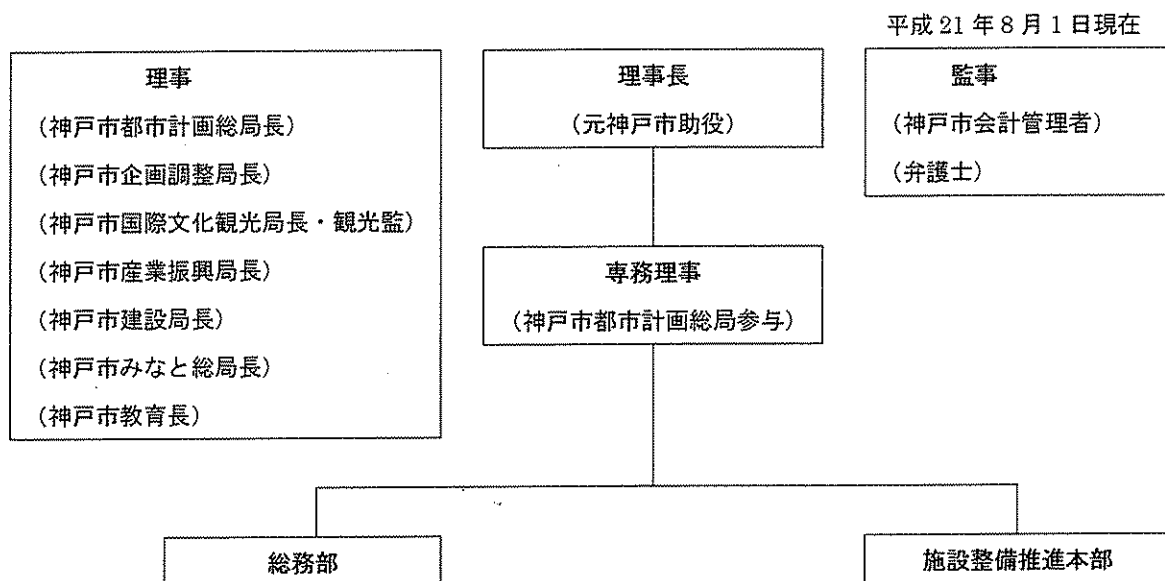
② 所在地

神戸市中央区浜辺通5丁目1番14号

③ 基本財産

20,000千円（神戸市出資率：100%）

④ 機構



⑤ 職員数

平成 21 年 8 月 1 日現在

所屬	職名	部長	係長	事務職員	技術職員	嘱託	合計
総務部		5(4)	5(5)	11(5)		2	23(14)
総務課		3(3)	4(4)	8(3)		1	16(10)
経理課		2(1)	1(1)	3(2)		1	7(4)
施設整備推進本部		3(3)	4(4)	9(6)	5(5)	8	29(18)
都市整備課		3(3)	2(2)	3(0)	5(5)	3	16(10)
用地課			2(2)	6(6)		5	13(8)
合計		8(7)	9(9)	20(11)	5(5)	10	52(32)

※1 総務部は、都市整備公社・住宅供給公社と重複。(総務部を除く職員数：合計 29 名 (うち市派遣職員 18 名))

※2 ()内は市派遣職員で内数を示す。総務部を除く嘱託 8 名中、市 OB 職員 6 名・その他 2 名

※3 職員数には役員を含まない。

⑥ 財政状態及び経営成績の状況

ア. 貸借対照表（平成 21 年 3 月 31 日現在）

（単位：千円）

資 産 の 部		負債及び資本の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	7,813,537	流動負債	3,293,048
現金及び預金	934,848	未払金	1,132,053
事業未収金	11,660	短期借入金	2,160,000
公有用地	6,576,678	預り金	995
代替地	289,415	固定負債	3,558,220
前払費用	380	長期借入金	3,350,000
未収収益	554	引当金	208,220
		資本金	20,000
		基本財産	20,000
		準備金	942,268
		前期繰越準備金	863,284
		当期純利益	78,984
資産合計	7,813,537	負債及び資本合計	7,813,537

イ. 損益計算書（平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）

（単位：千円）

費 用 の 部		収 益 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
営業費用	1,811,524	営業収益	1,885,758
公有地取得事業原価	1,441,210	公有地取得事業収益	1,716,589
あっせん等事業原価	173,803	あっせん等事業収益	169,169
販売費及び一般管理費	196,511		
営業外費用	400	営業外収益	5,149
雑損失	400	受取利息等	5,149
合 計	1,811,924	合 計	1,890,907
		当期純利益	78,984

⑦ 市との関係

①に記載の通り、市は昭和48年7月2日に神戸市土地開発公社を設立し、同日付で市と開発公社は「公共用地等の先行取得に関する協定書」及び「覚書」を締結し、当該協定書及び覚書に基づき、市は公共用地・公用地等の先行取得、管理等に関する業務を開発公社に委託している。

(2) 開発公社土地の概要

(図表-1)は、平成20年度土地開発公社事業実績調査結果(平成21年12月25日総務省)に基づき、政令指定都市の土地開発公社の土地保有総額と長期保有土地(5年以上保有土地、10年以上保有土地)の状況を比較した資料である。神戸市土地開発公社は、平成20年度末における土地保有額、長期保有土地は、全政令指定都市の中で最も少なく、土地保有額に占める10年以上保有土地の割合も最も少ないことが分かる。

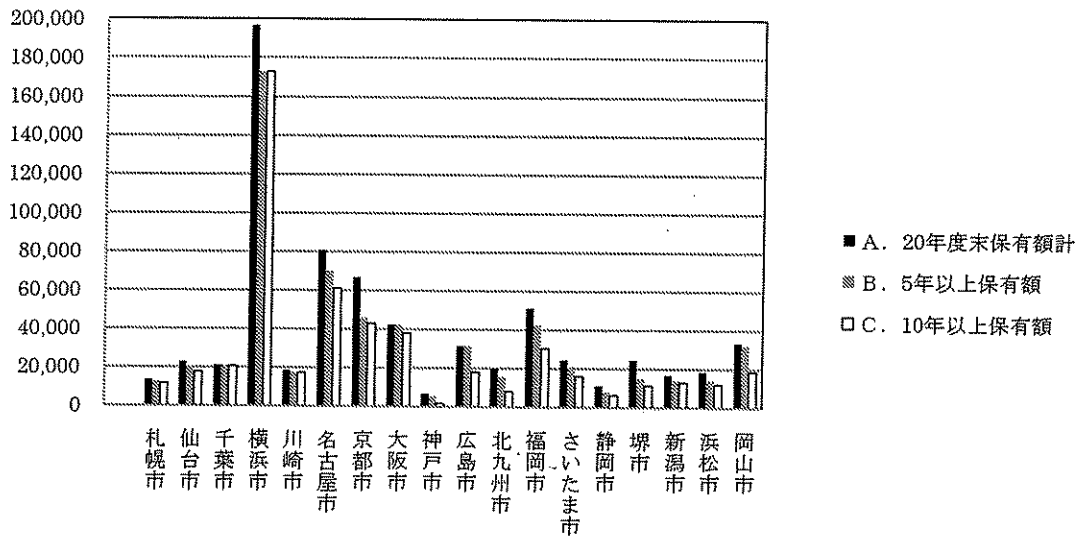
また、(図表-2)は、平成13年度～平成20年度の神戸市土地開発公社の土地保有総額と長期保有土地の状況を比較した資料である。神戸市土地開発公社の土地保有額、長期保有土地は、近年急激に減少しており、バブル経済崩壊による市の財政状態の逼迫や公共事業の縮小により、神戸市土地開発公社を通じた土地の先行取得が減少するとともに、市が神戸市土地開発公社の保有する土地を積極的に買戻していることが要因と考えられる。

【 図表-1 平成 20 年度政令指定都市土地開発公社保有土地比較 】

(単位：百万円)

	項目 公社名	A. 20 年度末 保 有 額 計	B. 5 年 以 上 保 有 額	B / A (%)	C. 10 年 以 上 保 有 額	C / A (%)
北 海 道	札幌市土地開発公社	13,440	12,403	92.3%	11,682	86.9%
宮 城 県	仙台市土地開発公社	22,824	20,263	88.8%	17,531	76.8%
千 葉 県	千葉市土地開発公社	20,961	20,751	99.0%	20,543	98.0%
神 奈 川 県	横浜市土地開発公社	196,725	172,718	87.8%	172,718	87.8%
神 奈 川 県	川崎市土地開発公社	18,503	17,541	94.8%	17,389	94.0%
愛 知 県	名古屋市土地開発公社	80,778	69,903	86.5%	60,765	75.2%
京 都 府	京都市土地開発公社	66,847	45,856	68.6%	43,070	64.4%
大 阪 府	大阪市土地開発公社	42,292	42,292	100.0%	38,073	90.0%
兵 庫 県	神戸市土地開発公社	6,866	5,460	79.5%	1,673	24.4%
広 島 県	広島市土地開発公社	31,449	31,449	100.0%	17,947	57.1%
福 岡 県	北九州市土地開発公社	19,698	15,341	77.9%	7,923	40.2%
福 岡 県	福岡市土地開発公社	50,973	42,431	83.2%	30,306	59.5%
埼 玉 県	さいたま市土地開発公社	24,496	21,000	85.7%	15,982	65.2%
静 岡 県	静岡市土地開発公社	11,108	8,248	74.3%	6,354	57.2%
大 阪 府	堺市土地開発公社	24,343	14,897	61.2%	11,364	46.7%
新 潟 県	新潟市土地開発公社	16,840	14,177	84.2%	12,948	76.9%
静 岡 県	浜松市土地開発公社	18,335	14,094	76.9%	12,060	65.8%
岡 山 県	岡山市土地開発公社	33,473	32,193	96.2%	18,610	55.6%
指 定 都 市 合 計		699,951	601,017	85.9%	516,938	73.9%

＜政令指定都市の土地開発公社比較＞

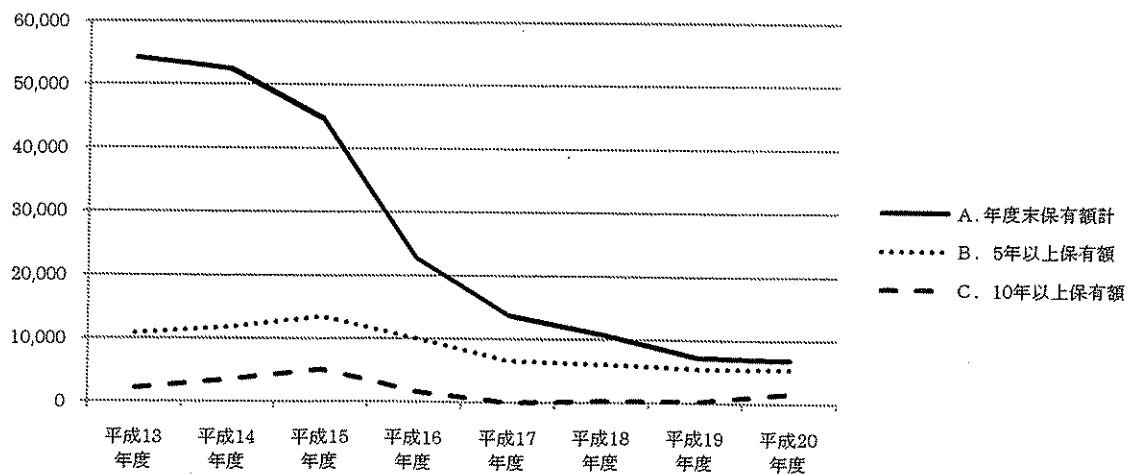


【図表－2 平成13年度～平成20年度神戸市土地開発公社保有土地推移】

(単位：百万円)

項目 \ 年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
A. 年度末保有額計	54,214	52,499	44,702	22,727	13,723	10,769	7,259	6,866
B. 5年以上保有額	10,826	11,721	13,527	10,078	6,613	6,064	5,515	5,460
C. 10年以上保有額	2,190	3,538	5,130	1,727	64	252	234	1,673

＜平成13年度～平成20年度神戸市土地開発公社保有土地推移＞



(3) 監査の着眼点及び実施した手続

着 眼 点 (1)	開発公社土地の先行取得事務は所定の手続に準拠しているか。
監 査 手 続	(1) 開発公社土地の先行取得事務が、「土地開発公社による用地の先行取得について（通知）」（理用172号、都庶第504号 昭和48年7月16日）に基づき行われているかを確認する。

着 眼 点 (2)	未利用の開発公社土地は適切に管理されているか、また活用・転用あるいは売却が図れているか。
監 査 手 続	(1) 未利用地について、土地台帳、登記簿謄本、地積図、測量図、不動産売買契約書等を入手し、土地の実在性及び管理状況を確認する。 (2) 未利用地の取得経緯、現在の利用状況、過年度における現地調査の有無、将来の予定、賃貸している場合の相手先・賃料・賃貸期間及び賃料の根拠に関して証憑書類を査閲し、関係者へヒアリングを行い、有効活用の検討が十分行われているかどうかを確認する。 (3) 時価情報の入手により含み損益を把握する。

(4) 包括外部監査の結果

開発公社土地についての監査結果として指摘すべき事項は見受けられなかったが、将来に向けて検討すべき意見を以下に述べることとする。

なお、市及び開発公社より、開発公社土地に関する資料を入手の上、重要性の高い土地等につき、包括外部監査人が取得経過、買戻予定等を質問等の手続により確認し、〔神戸市土地開発公社の保有土地一覧表〕を作成した。

以下では、〔神戸市土地開発公社の保有土地一覧表〕の見方について説明する。

〔神戸市土地開発公社の保有土地一覧表〕の見方について

(1) 面積（注1）

面積については、開発公社において実測面積が把握されているものは実測面積により、実測されていないものは公簿面積によっている。

(2) 平成20年度末残高（注2）

取得価格：用地買収価格及び各種補償費として開発公社が支出した額

金利相当額：開発公社が当該土地等を先行取得するために支出した額に係る

実質利息負担相当額

手数料：委託料等の事務手数料

〔 神戸市土地開発公社の保有土地一覧表 〕

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年度末残高 (千円) (注2)				㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・今後の予 定・売却困難理由など)	備考
					取得価格	金利相当額	手数料等	合計					
1	中央区小 野浜町 〔旧神戸 生糸検査 所〕(デ ザイン都 市神戸)	宅地	7,292.12	平成21年3月	400,000	—	8,024	408,024	56	平成19年12月に「独立行政 法人整理合理化計画」にお いて、独立行政法人農林水 産消費安全技術センター (以下、センター)が、平 成21年度に新神戸センタ ーへ移転することになり、平 成20年度に現神戸センタ ーを売却する方針であった が、貴重な歴史的資源であ る「旧神戸生糸検査所」を 市が推進する「デザイン都 市・神戸」のシンボリック 存在とすべく市が買い取り 申し出を行い、市からの先 行取得依頼に基づき、平成 21年3月に開発公社が取得 した。	1か月	平成21年7月に市(企画調整 局)が当該土地の買戻しを 実施している。なお、市は、 当該土地建物を(仮称)デザ イン・クリエイティブセンタ ーとして活用する予定であ る。市は、当該土地の買 戻しに必要となる買戻金 > 購入費 400,000千円 購入料 4,650千円 利息相当額 1,600千円 合 計 406,250千円	隣接地は公有地 (更地)であり、 当該隣接地と一体 とした土地と捉え た場合には二面が 道路に面する土地 となり、有効活用 が可能と見られる。
2	北区葎屋 町宅原字 四軒茶屋 外1件(国 道176号 線)	山林	875.66	平成10年10月	188,266	32,529	3,369	224,165	256	当該用地は、代替地の問題 等により地権者との用地交 渉は難航していた。一方、 平成8年度までに当該用地 以外の用地交渉が纏まり、 平成9年度予算において用 地買収が完了した。 補正予算要望の際に、旧建 設省より、道場工区は事業 期間が最期にわたっている ことから、残額を全て予算 化するので事業を終了させ るよう指示があつたため、 当該用地を除いて補正予算 を執行し、事業を終了し た。平成10年度に当該用地 の所有者と用地補償契約を 締結したが、市における予 算化が出来ないことから、 開発公社による取得を依頼 し、開発公社が当該土地を 取得した。	11年6か月	当該土地の一部は、現在では 道路として供用され、残地 は、現在更地であり、未利用 の状態となっている。買戻し 平成23年度に市による買戻し を実施する予定である旨の説 明を受けている。	隣接地は公有地 (更地)であり、 当該隣接地と一体 とした土地と捉え た場合には二面が 道路に面する土地 となり、有効活用 が可能と見られる。

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1)		取得年月	平成20年度末残高 (千円) (注2)				㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・今後の予 定・売却困難理由など)	備考
			面積 (㎡)	面積 (㎡)		取得価格	金利相当額	手数料等	合計					
3	北区有野 町唐櫃字 茶屋川 (宝塚唐 櫃線)	山林	2,329.43		平成10年7月	74,541	13,816	1,334	89,692	39	宝塚唐櫃線事業は、平成6年度より事業着手され、測量・設計業務及び用地買収を進めたが、平成7年に発生した阪神・淡路大震災により他の事業と比較して相対的に優先度・緊急度が低くなったことや市の財政事情等の理由により、平成11年より事業が休止となった。	11年9か月	平成24年度に事業再開を予定しており、それに応じて市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	
4	北区有野 町唐櫃字 北山外2件 (宝塚唐 櫃線)	山林	11,348.29		平成12年3月	363,145	48,033	6,874	418,053	37	当該用地の地権者とは以前より用地交渉を実施していたが、平成10年度に用地買収を要望され、用地買収を断った場合には地権者との信頼関係が崩れ、事業再開後の用地買収が極めて困難となることから、開発公社による先行買収を実施した。	9年1か月	平成21年度に市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	
4	北区有野 町唐櫃字 フシンドロ 4301番地 (神戸三 田線)	宅地	1,099.77		平成10年11月	268,792	46,868	4,810	320,471	291	平成10年11月に、神戸三田線(大池)道路拡築工事に係る用地として開発公社による先行取得を実施した。道路予定箇所については一般会計により買戻しを行っていたが、残地部分については開発公社が保有を継続している。	10年5か月	平成22年度に市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	
4	神戸市北 区山田町 上谷上字 古々山 (神戸三 田線)	宅地	385.85		平成11年9月	91,879	14,017	1,739	107,637	279	平成11年9月に、神戸三田線(大池)道路拡築工事に係る用地として開発公社による先行取得を実施した。道路箇所については一般会計により買戻しを行ったが、残地部分については開発公社が保有を継続している。	9年6か月	平成22年度に市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年度末残高 (千円) (注2)				㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・今後の予 定・売却困難理由など)	備考
					取得価格	金利相当額	手数料等	合計					
	神戸市北 区有野町 唐櫃字ヲ ンドロ (神戸三 田線)	山林	34.81	平成13年3月	5,595	697	43	6,336	182	平成13年3月に、神戸三田線(大池)道路拡築工事に係る用地として開発公社による先行取得を実施した。道路箇所については一般会計により買戻しを行ったが、残地部分については開発公社が保有を継続している。	8年1か月	平成21年度に市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	
	神戸市北 区山田町 上谷上字 古々山 (神戸三 田線)	宅地	367.86	平成14年3月	53,707	6,062	945	60,715	165	平成14年3月に、神戸電鉄大池駅前で予定されている沿道区画整理型街路事業予定地として開発公社による先行取得を実施した。	7年1か月	平成21年度に市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	
	その他		149.35		51,292	8,461	971	60,725	407				
神戸三田線 小計			2,037.64		471,268	75,108	8,509	555,885					

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1)		平成20年度末残高 (千円) (注2)				㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・今後の予 定・売却困難理由など)	備 考
			面積 (㎡)	取得年月	取得価格	金利相当額	手数料等	合計					
5	須磨区桜 木町3丁目 外7筆 (須 磨多聞 線)	宅地	1,762.29	平成11年3月	724,173	119,958	12,960	857,092	486	平成11年3月に、須磨多聞 線 (月見山) 道路築造工事 に係る用地として開発公社 による先行取得を実施し た。道路箇所については一 般会計により買戻しを行っ たが、残地部分については 開発公社が保有を継続して いる。	10年1か月	兵庫県公害審査会での公害調 停中の案件のため、事業が進 行していないことから、現在 は駐車場として利用してい る。なお、平成21年4月に市 による買戻しが行われた。	
	須磨区多 井畑字木 戸ヶ谷外1 筆 (須磨 多聞線)	山林、 宅地	285.84	平成11年12月	40,628	6,300	769	47,698	167	平成11年12月に、須磨多聞 線道路築造工事に伴い喪失 する機能を回復するため設 置する道路及び法面として 利用する用地として開発公 社による先行取得を実施し た。	9年4か月	兵庫県公害審査会での公害調 停中の案件のため、事業が進 行していないことから、現在 は未利用の状態である。な お、平成22年10月に市による 買戻しを実施される予定で ある旨の説明を受けている。	
	須磨区桜 木町3丁目 外1筆 (須 磨多聞 線)	宅地	107.33	平成12年10月	27,716	3,662	214	31,592	294	平成12年10月に、須磨多聞 線道路築造工事に係る用地 として開発公社による先行 取得を実施した。道路箇所 については一般会計により 買戻しを行ったが、残地部 分については開発公社が保 有を継続している。	8年6か月	兵庫県公害審査会での公害調 停中の案件のため、事業が進 行していないことから、現在 は未利用の状態である。な お、平成24年3月に市による 買戻しを実施される予定であ る旨の説明を受けている。	
	他4件		299.29		106,936	15,242	1,216	123,395					
	須磨多聞線 小計		2,454.75		899,454	145,164	15,159	1,059,778					

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年度末残高 (千円) (注2)				㎡当たり 単価 (千円)	取得経過	累計所有 期間	買戻予定等 (過去の売却状況・今後の予 定・売却困難理由など)	備 考
					取得価格	金利相当額	手数料等	合計					
6	須磨区玉津町高津橋字ジク他2筆(明石木見線)	雑種地	164.89	平成11年11月	29,680	4,562	561	34,804	211	平成11年11月に明石木見線道路築造事業に係る用地として開発公社による先行取得を実施した。道路箇所については一般会計により買戻しを行ったが、残地部分については開発公社が保有を継続している。	9年5か月	平成22年度に市による買戻しを予定している旨の説明を受けている。 道路築造のために必要な用地買戻の結果として発生した残地であり、土地の形状から判断して単独での利用可能性は低い土地である。	
7	西区玉津町高津橋字西山伸(明石木見線)	宅地	136.58	平成13年1月	25,403	3,241	196	28,841	211	平成13年1月に明石木見線道路築造事業に係る用地として開発公社による先行取得を実施した。当該土地は、道路予定地である。	7年3か月	国庫補助の対象事業であり、平成23年度中での市による買戻しが予定されている旨の説明を受けている。	
7	東灘区森北町2丁目(事業用代替地)	宅地	78.37	平成10年6月	43,416	8,047	777	52,241	667	平成10年6月に、都市計画事業山手幹線(森北地区)道路拡築工事に係る用地として開発公社による先行取得を実施した。道路箇所については市による買戻しについては開発公社が保有を継続している。	10年10か月	当該土地については、同事業(灘地区)の代替地として利用予定であり、実際に用地買収交渉を行っている地権者に対して代替地として提示している。仮に不調に終わったとしても、JRの甲南山手駅の徒歩圏内にあり、立地条件が良いため、売却可能性は十分見込まれる。なお、平成21年10月に市による買戻しを行っている。	
7	須磨区妙法寺字野路山他9筆(事業用代替地)	山林、原野	965.53	平成11年6月	102,346	16,201	1,937	120,486	125	平成11年6月に、横尾妙法寺線道路築造工事の道路用地に隣接している土地であることから、当該道路用地の代替地として開発公社による先行取得を実施した。	9年9か月	平成22年度に市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	

番号	所在地 (事業名)	地目	(注1) 面積 (㎡)	取得年月	平成20年度末残高 (千円) (注2)				相当り 専価 (千円)	取 得 経 過	累計所有 期	買戻予定等 (過去の売却状況・今後の予 定・売却困難理由など)	備 考
					取得価格	金利相当額	手数料等	合計					
	北区有野 中町1丁目 他1件(事業用代替 地)	宅地	710.09	平成13年3月	106,617	3,775	824	111,217	167	平成12年3月に土地区画整理法による換地処分により市が取得した土地であるが、平成13年3月に開発公社が実施する事業の代替地として市から取得した。なお、開発公社が実施予定であった事業の詳細な内容については、不明である。	7年1か月	平成23年度に市による買戻しを実施する予定である旨の説明を受けている。	平成21年4月及び5月より民間会社への貸貸を開始している。
	その他		5.54		2,880	468	54	3,403					
	事業用代替地 小計		1,759.53		255,261	28,493	3,592	287,347					
8	新長田駅南再開発		5,329.41	平成12年9月 ～ 平成20年12月	2,540,485	223,800	68,907	2,833,193	532	基金土地参照	4か月～ 8年7か月	基金土地参照	
9	その他		1,226,425.20		519,531	42,119	16,100	577,746					
	合 計		1,260,354.31		6,071,594	654,430	140,069	6,866,094					

(5) 包括外部監査の意見

〔意見一17〕 市は、今後時価を大幅に上回る価格で神戸市土地開発公社が保有する土地を買戻す場合には、含み損の状況につき透明性のある開示を行うべきである。

平成 21 年 8 月 26 日付で総務省より「土地開発公社の抜本的改革について」(総行地第 84 号) が発表され、その中で「土地の価額の適正な評価を通じた経営状況の適切な把握」として、以下のとおり通知されている。

【土地開発公社の抜本的改革について】(総行地第 84 号)(抜粋)

2 土地の価額の適正な評価を通じた経営状況の適切な把握

- (1) 「『土地開発公社の経理について』の一部改正について」(平成 17 年 1 月 21 日付け総務省自治行政局地域振興課長通知) により改正した「土地開発公社経理基準要綱」については、直ちに実施に移すことが困難な場合、当分の間、従来の方法によることも差し支えないとの経過措置を設けていたところである。

しかしながら、

ア 同改正通知に基づく改正事項の適用開始から相当程度の期間が経過し経過措置を設ける必要が薄れたこと

イ 平成 21 年 4 月に地方公共団体財政健全化法が全面的に施行され、土地開発公社が保有する公有地拡大推進法第 17 条第 1 項第 2 号^{※1}に規定する業務(以下「2 号業務」という。)に係る土地等について時価評価が必要とされていることにかんがみ、**同改正通知に基づく改正事項については、平成 21 年度決算から実施に移すこととする。**なお、必要に応じ実施状況について報告を求めることがあるので留意すること。

- (2) 特定土地^{※2}、2 号業務に係る土地及び代替地については、時価が取得原価に比べて著しく下落していないか改めて確認し、財務諸表に適切に反映するよう努めること。

※1 「公有地の拡大の推進に関する法律」第 17 条第 1 項

土地開発公社は、第 10 条第 1 項の目的を達成するため、次に掲げる業務の全部又は一部を行うものとする。

二 住宅用地の造成事業その他土地の造成に係る公営企業に相当する事業で政令で定めるものを行うこと。

※2 「公有地の拡大の推進に関する法律」第 17 条第 1 項第 1 号の規定により公社が取得した土地のうち、地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった土地

「土地開発公社経理基準要綱」

第 25 条 特定土地、土地造成事業に係る土地又は代替地（法第 17 条第 1 項第 1 号に係る代替地のうち、前条第 1 項の取得原価相当による再取得等が見込まれるものを除く。）については、その時価が取得原価より著しく下落したときは、近い将来に明らかに回復する見込みがあると認められる場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない。

2 前項において、時価が取得価額に比べておおむね 50%以上下落している場合には、著しく下落しているものとする。

開発公社より、保有する土地については市による買戻しが見込まれるため、現時点において上記要件に該当する土地は存在せず、平成 21 年度決算において時価評価を実施する予定はない旨の説明を受けている。

市が開発公社土地を買戻すタイミングは、その多くが開発公社における保有期間が 10 年以上となる年度であるが、これは、総務省により毎年実施されている土地開発公社事業実績調査において調査対象となる土地が、開発公社における保有期間が 10 年以上となる土地であることと無関係とは考えられず、買戻し後の具体的な利用計画が無い状態であっても、市が開発公社土地を買戻している場合があると考えられる。これは、前述の「六甲シンフォニーホール」関連用地の例のように、市が開発公社から買戻し後も先行取得目的とは異なる利用状態が継続する場合や、「藤原台事業用地」の例のように、買戻価額よりも安価で外部へ売却される土地が見受けられることから裏付けられるであろう。

地価の下落が続く状況で、その後の土地の利用計画が無く、買戻価格が時価を大幅に上回る価格であったとしても、市は先行取得を依頼した以上、当初の土地の購入価額に利息相当額等を加算した高額な金額で開発公社土地を買戻す義務を負っている。しかし、開発公社において時価評価が行われない現状においては、下記の事例の様に、多額の含み損を抱えている開発公社土地が存在するにも拘わらず、どの程度の含み損を抱えているかが判明せず、市の将来の財政負担が明らかにならない。

それ故、市は、今後時価を大幅に上回る価格で開発公社土地を買戻す場合には、含み損の状況につき透明性のある開示を行うべきである。

<事例>

所在地	取得年月	面積	残高金額	時価	含み損
長田区若松町 3 丁目外 1 筆	平成 13 年 5 月	1,282.27 m ²	817,096 千円	256,454 千円※	560,642 千円

※路線価に基づき算定（200 千円/m²（路線価）× 1,282.27 m² = 256,454 千円）

【意見－18】 神戸市土地開発公社はその役割を終えたので、解散を検討すべきである。

上記の「土地開発公社の抜本的改革について」（総行地第 84 号）において、地方公共団体は原則としてすべての土地開発公社を対象として、その存廃を含めた検討を行った上で抜本的改革を集中的かつ積極的に行うことが求められることとなった。その中で、存続の必要性が認められない土地開発公社については解散を検討し、存続の必要性が認められる土地開発公社であっても、個別の業務ごとに必要性を確認の上で、業務の一部の廃止について検討することとされている。また、近年、他都市においても、土地開発公社を解散する動きが見受けられる。

既述の通り、開発公社の土地保有残高は近年減少傾向にあり、平成 20 年度においては政令指定都市の土地開発公社の中で土地保有額は最も少ない状況にある。また、開発公社による土地の先行取得額そのものも減少しており、地価が下落傾向にある現在においては、地価の高騰を前提とした先行取得のメリットそのものが希薄化している。

すなわち、「土地神話」が崩壊し、土地の先行取得制度が終焉を迎えつつある現在においては、市が実施する事業に必要な土地であれば、予算化を行い、議会の承認を得た上で取得するという本来あるべき手続を実施すれば良い筈である。換言すれば、それを実施せず、公社を利用して土地を取得することは、市民や議会への事業計画や土地取得の必要性等の説明責任を市が放棄していることに他ならない。

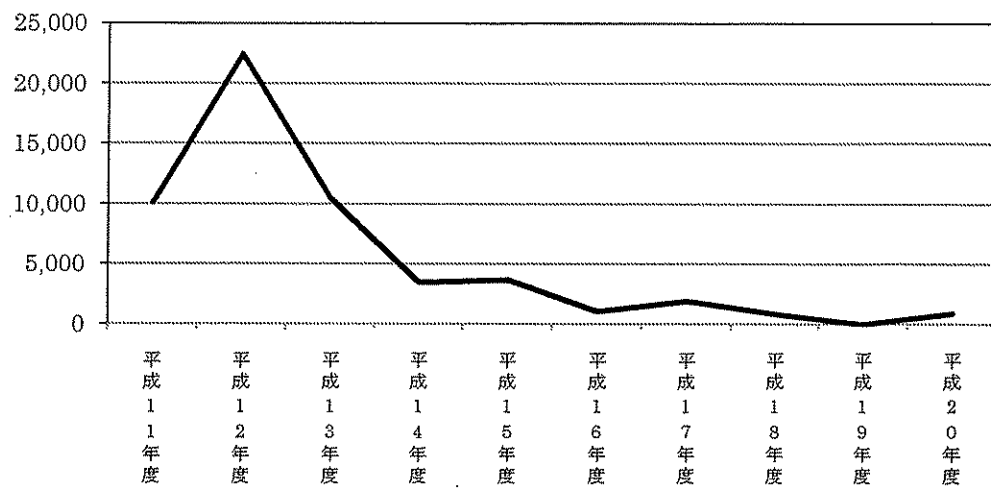
上記状況を鑑みれば、神戸市土地開発公社はその役割を終えたので、解散を検討すべきである。

【 開発公社の土地先行取得額推移（平成 11 年度～平成 20 年度） 】

（単位：百万円）

平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
10,114	22,485	10,428	3,479	3,705	1,055	1,916	834	1	912

<開発公社の土地先行取得額推移（平成11年度～平成20年度）>



3. その他外郭団体土地について

(1) 監査の着眼点及び実施した手続

着 眼 点 (1)	その他外郭団体土地は適切に管理されているか。
監 査 手 続	その他外郭団体特有の土地の管理について、証憑書類を査閲し、有効活用の検討が十分行われているかどうかを確認する。

(2) 包括外部監査の結果

包括外部監査の結果、指摘する事項は以下のとおりである。

① 神戸市住宅供給公社における販売用土地の滞留について

所在地	資産種別	面積 (㎡)	帳簿価額	取得時期
西区井吹台西町 6 丁目	事業用土地	42,641	4,271,769 千円	平成 13 年
北区東有野台 1・3・4 丁目	分譲宅地	3,745	115,741 千円	平成 2 年
西区学園東町 4 丁目	分譲宅地	5,970	684,637 千円	平成 10 年
西区学園東町 4 丁目	分譲宅地	8,304	954,978 千円	平成 10 年
合 計		60,660	6,027,126 千円	

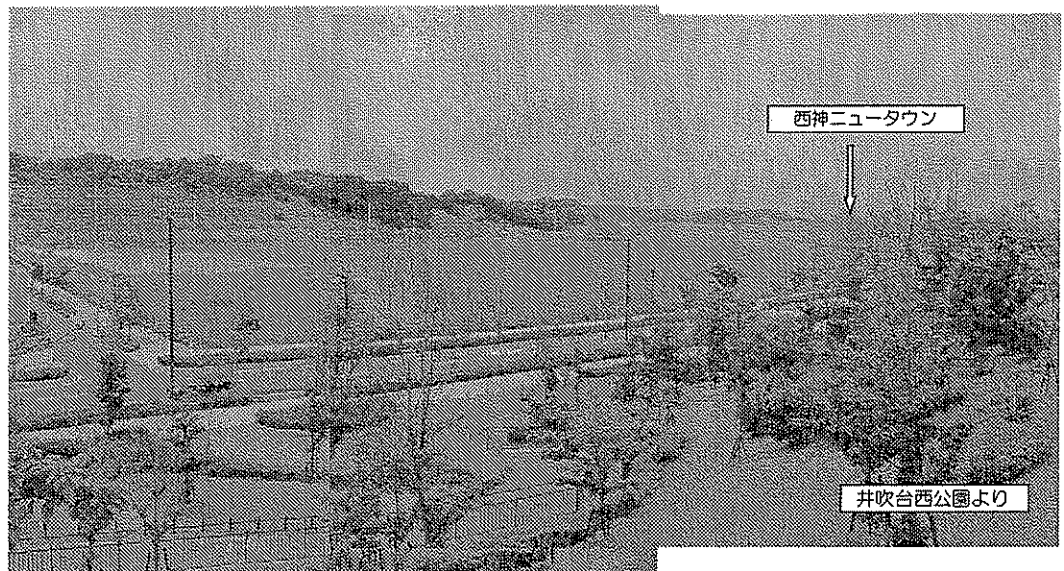
〔指摘事項－13〕 「西区井吹台西町」土地ほか 3 件の大規模開発は、立地条件も悪く、駅周辺の住宅供給が進展し、量的充足が進む中で、開発の必要性につき、十分な検討がなされたのかどうかは疑問である。

神戸市住宅供給公社（以下、「住宅供給公社」という。）は、昭和 30 年代以降、生活水準の向上に伴い生活基盤である住宅整備の必要性が生じ、これに対処するため制定された地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）に基づき、昭和 40 年に設立された特別法人である。

住宅供給公社は、設立趣旨を踏まえ勤労者のための住宅供給に取り組んできたが、民間事業者による住宅供給が進展し、住宅の量的充足が進んだことなどから、平成13年度をもって従来の大規模開発・供給型の分譲事業から撤退しているが、販売用土地を平成21年3月末現在7,773,754千円保有しており、次頁表のとおり、その70%以上(6,027,126千円)が長期滞留している。

長期滞留土地のうち、帳簿価額が最も大きい「西区井吹台西町」土地について確認したところ、当該土地は、大規模開発・供給型の分譲事業から撤退間際の平成13年3月に神戸市より取得しており、また、下水、ガスの配管、道路整備等の整備により、販売するためには、少なくとも20千円/㎡の追加コスト(852,820千円=20千円/㎡×42,641㎡)が生じる見込みとの説明を受けている。

現在の不動産市況を考えると、他の滞留土地を含めて当面売却は困難と言わざるを得ず、土地の取得の時期、及び、その後、現在に至るまで開発途上のまま滞留している事実を考えると、「西区井吹台西町」土地ほか3件の大規模開発は、立地条件も悪く、駅周辺の住宅供給が進展し、量的充足が進む中で、開発の必要性につき、十分な検討がなされたのかどうかは疑問である。



【神戸市住宅供給公社の販売用土地一覧】

(平成 21 年 3 月 31 日現在)

団地名等		所在地	敷地面積 (㎡)	簿価 (千円)	経過年数	備考
一般分譲住宅	東山コーポ	兵庫区東山町 4 丁目	189	69,900	1 年～3 年	
	青木市場	東灘区青木 6 丁目	318	91,565	1 年～3 年	
一般分譲住宅 計			507	161,465		
分譲宅地	有野	北区東有野台 1・3・4 丁目	3,745	115,741	10 年以上	平成 2 年取得
	研究学園 (29) Ⅱ 期	西区学園東町 4 丁目	5,970	684,637	10 年以上	平成 10 年取得
	研究学園(30)	西区学園東町 4 丁目	8,304	954,978	10 年以上	平成 10 年取得
	春日台 5 丁目	西区春日台 5 丁目	9,471	1,041,795	1 年～3 年	
	春日台 6 丁目	西区春日台 6 丁目	1,544	167,454	1 年～3 年	
分譲宅地 計			29,034	2,964,607		
事業用土地	西神南(21～)	西区井吹台西町 6 丁目	42,641	4,271,769	5 年～10 年	平成 13 年取得
	東灘山手	東灘区住吉町字堂ノ本	1,268	375,912	1 年～3 年	
事業用土地 計			43,908	4,647,681		
販売用土地 合計			73,499	7,773,754		

(3) 包括外部監査の意見

① 住宅供給公社の今後の課題

ア. 総括的意見

〔意見－19〕 神戸市住宅供給公社は、24 億円の債務超過の状態にあり、また、設立当初の目的が達成される中で、存在意義が問われる時期に差し掛かっている。経営改善により債務超過の解消を図るとともに、神戸市住宅供給公社の存否について本格的に検討する必要がある。

住宅供給公社は、平成 14 年 12 月に「財務改善緊急 2 カ年計画（平成 14 年・15 年度）」を、平成 16 年 3 月には、「中期計画（平成 16 年～18 年度）」、平成 19 年 3 月には「中期経営計画」（平成 19 年～21 年度）を策定し、経営改善の推進等に取り組んできたが、景気の急激な悪化等に伴い当初の財務目標の達成が困難になったため、「平成 21 年度末までの 3 カ年で債務超過を 10 億円解消する」という新たな目標に変更している。

平成 21 年 3 月末現在、住宅供給公社の資産総額は 582 億円となり、負債総額 606 億円に対し、24 億円不足しており、同公社の財政状態は、24 億円の債務超過の状態にある。負債のうち外部借入金（住宅金融公庫、金融機関）は 463 億円であり、年利 2%と仮定すると、年間 9 億円超の金利負担が見込まれる。経営改善に向けて、早急に抜本的な対応策を講じる必要がある。

なお、158 頁表のとおり、住宅供給公社の保有土地は年々減少している。これは、平成 13 年度をもって従来の大規模開発・供給型の分譲事業から撤退した影響が大きく、民間事業者による住宅供給が進展し、住宅の量的充足も進み、昭和 40 年に設立された当初の目的が達成される中で、住宅供給公社自体の存在意義が問われる時期に差し掛かっているのは事実であろう。経営改善により債務超過の解消を図るとともに、住宅供給公社の存否について本格的に検討する必要がある。

【財政状態及び経営成績の状況】

a. 貸借対照表（平成 21 年 3 月 31 日現在）

（単位：千円）

資 産 の 部		負債及び資本の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	6,914,061	流動負債	14,589,316
現 金 預 金	1,970,476	短 期 借 入 金	10,458,432
分 譲 事 業 資 産	4,019,244	そ の 他	4,130,884
そ の 他	924,341	固定負債	46,105,452
固定資産	51,330,450	長 期 借 入 金	35,865,851
賃 貸 事 業 資 産	46,072,420	引 当 金	2,636,695
賃 貸 住 宅 資 産	34,426,674	そ の 他	7,602,905
賃 貸 施 設 資 産	11,152,378	負債合計	60,694,768
そ の 他	493,366	資本合計	△2,450,255
事業用土地資産	4,647,681	資 本 金	10,000
そ の 他	610,348	剰 余 金	△2,460,255
資 産 合 計	58,244,512	負債及び資本合計	58,244,512

b. 損益計算書（平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）

（単位：千円）

費 用 の 部		収 益 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
事業原価	16,859,824	事業収益	17,929,309
分 譲 事 業 原 価	4,180,118	分 譲 事 業 収 益	4,542,666
賃 貸 管 理 事 業 原 価	11,802,517	賃 貸 管 理 事 業 収 益	12,532,376
そ の 他 事 業 原 価	877,187	そ の 他 事 業 収 益	854,267
一般管理費	183,172		
その他経常費用	581,990	その他経常収益	54,451
特別損失	263,096	特別利益	125,840
合 計	17,888,084	合 計	18,109,601
		当 期 純 利 益	221,517

c. 事業資産内訳（平成 21 年 3 月 31 日現在）

（単位：千円）

資産の種別			土地			建物等	合計
			販売用土地	賃貸土地	計		
分譲事業資産	分譲資産	一般分譲住宅	161,465	—	161,465	532,650	694,116
		分譲宅地	2,964,607	—	2,964,607	—	2,964,607
	分譲資産建設工事		—	—	—	360,520	360,520
	計		3,126,072	—	3,126,072	893,171	4,019,214
	賃貸事業資産	賃貸住宅資産	一般賃貸住宅	—	4,627,369	4,627,369	4,403,472
直営特優賃貸住宅			—	9,902,473	9,902,473	15,493,359	25,395,833
計		—	14,529,842	14,529,842	19,896,832	34,426,674	
賃貸施設資産		賃貸店舗	—	956,730	956,730	429,408	1,386,139
		賃貸宅地	—	2,748,819	2,748,819	—	2,748,819
		借上公営住宅	—	1,875,756	1,875,756	2,471,181	4,346,937
		自主経営駐車場	—	173,873	173,873	722,215	896,089
		市営住宅駐車場	—	—	—	1,774,393	1,774,393
計		—	5,755,180	5,755,180	5,397,198	11,152,378	
事業用土地資産			4,647,681	—	4,647,681	—	4,647,681
合 計			7,773,754	20,285,023	28,058,777	26,187,201	54,245,979

【平成 13 年度～平成 20 年度神戸市住宅供給公社の債務超過額推移】

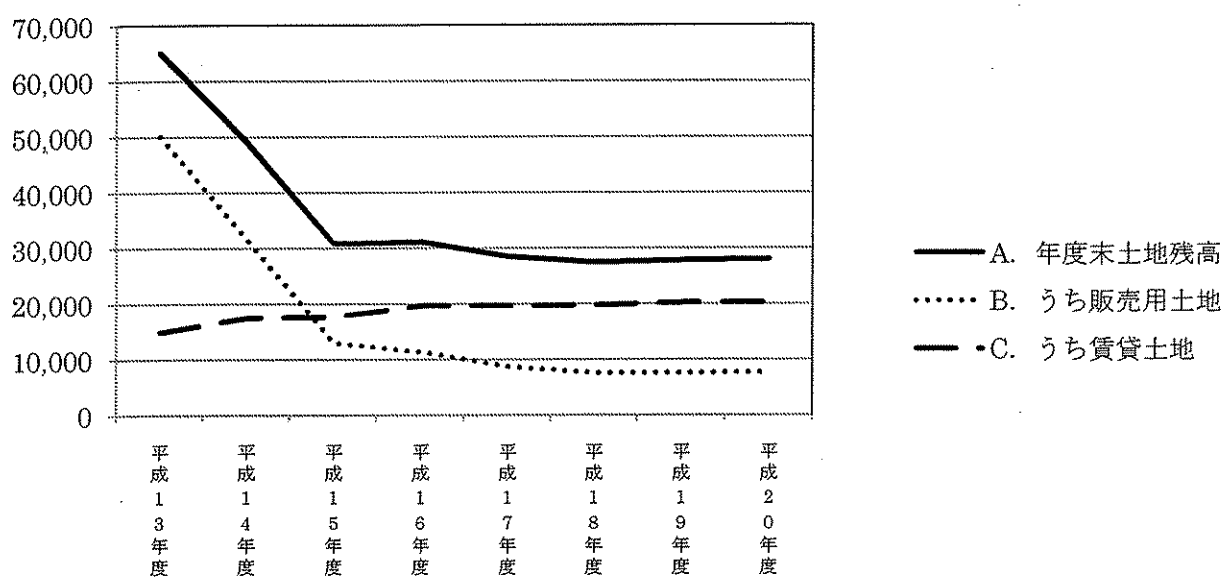
（単位：百万円）

項目 \ 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
A. 資 産 総 額	96,729	82,096	63,045	68,536	60,443	61,684	63,176	58,244
B. 負 債 総 額	91,008	79,916	69,463	73,516	64,326	64,722	65,848	60,694
C 債務超過額 (A-B)	5,721	2,180	△6,417	△4,980	△3,883	△3,038	△2,671	△2,450

【平成13年度～平成20年度神戸市住宅供給公社保有土地推移】

(単位：百万円)

項目 \ 年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
A. 年度末土地残高	65,110	49,243	30,865	31,172	28,541	27,471	27,895	28,058
B. うち販売用土地	50,157	31,774	13,075	11,450	8,801	7,621	7,624	7,773
C. うち賃貸土地	14,953	17,468	17,789	19,722	19,739	19,850	20,270	20,285



イ. 個別意見

〔意見－20〕 神戸市住宅供給公社の販売用土地は簿価全体の 70%以上が概ね 10 年以上滞留しており、同公社の経営の健全性の観点から、中長期的に改善すべきである。

住宅供給公社では、事業の一つとして土地を含む不動産の販売を行っている。販売用土地の取得時からの経過年数を調べたところ、下表のとおり、取得時から 5 年以上経過している販売用土地が 6,027,126 千円（60,660 ㎡）あった。その内、取得時から「5 年～10 年」経過している販売用土地に含まれる物件は、152 頁の【指摘事項－13】に記載の平成 13 年 3 月に取得した「西区伊吹台西町」の事業用土地であり、簿価全体の 70%以上が概ね 10 年以上滞留していることになるが、住宅供給公社の経営の健全性の観点から望ましいことではなく、中長期的に改善すべきである。

【販売用土地の取得時からの経過年数（平成 21 年 3 月末現在）】

	1 年以内	1 年～3 年	3 年～5 年	5 年～10 年	10 年以上	合計
敷地面積（㎡）	—	12,789	—	42,641	18,019	73,449
簿価（千円）	—	1,746,628	—	4,271,769	1,755,357	7,773,754