

平成 22 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23年2月14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）2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）

**第一部**        **市の保有する建物に関する事務執行状況について**

**第二部**        **公の施設の管理運営及び指定管理者制度の事務の執行について**

以上

平成 22 年度  
包括外部監査結果報告書

神戸市包括外部監査人

公認会計士 井堂 信純

## 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. 監査対象となる建物.....	2
IV. 事件を選定した理由.....	3
1. 第一部について.....	3
2. 第二部について.....	3
V. 監査の実施期間及び補助者.....	4
1. 監査の実施期間.....	4
2. 補助者.....	4
VI. 利害関係.....	4

### 第一部 市の保有する建物に関する事務執行状況について

I. 公有建物の概要.....	1
1. 建物の定義と区分.....	1
(1) 地方公共団体における「財産」の区分.....	1
(2) 建物の定義.....	2
(3) 公有財産の記録について.....	2
2. 市の建物の管理事務.....	4
(1) 公有財産の管理体制.....	4
(2) 建物の管理に関する手続.....	4
3. 建物の管理運営形態について.....	6
(1) 管理運営形態の分類.....	6
(2) PFI について.....	7
(3) 市での PFI の事例(中央卸売市場本場の再整備事業).....	7
(4) PFI の効果と各当事者のメリット.....	9
4. 公有建物の保有状況.....	12
(1) 利用区分別の公有建物.....	12
(2) 公有建物の異動原因.....	13
(3) 部局別の公有建物.....	13

II. 監査の着眼点及び実施した手続.....	29
III. 包括外部監査の結果.....	31
1. 建物の管理について.....	31
2. 普通財産の貸付状況の把握・管理について.....	37
IV. 包括外部監査の意見.....	39
1. 将来の複式簿記の導入に向けての検討課題.....	39

## **第二部** 公の施設の管理運営及び指定管理者制度の事務の執行について

I. 公の施設の管理運営状況.....	1
1. 公の施設の定義.....	1
2. 公の施設の管理運営方法.....	2
(1) 公の施設に対する管理委託制度の導入.....	2
(2) 管理委託制度の改正.....	2
(3) 指定管理者制度の導入.....	2
3. 指定管理者制度.....	3
(1) 定義.....	3
(2) 従前の管理委託制度との異同点.....	3
(3) 市における指定管理者制度導入の流れについて.....	4
(4) 指定管理者制度導入状況.....	10
(5) 公の施設の利用料金の取扱い.....	11
(6) 指定管理料の精算制度について.....	12
(7) 市における指定管理導入施設の分類.....	12
II. 監査の着眼点及び実施した手続.....	17
III. 包括外部監査の指摘事項及び意見.....	20
1. 指摘事項及び意見の総括.....	20
(1) 利用者数について.....	20
(2) 料金収入について.....	22
(3) 収支状況について.....	23
(4) 指定管理者の選定について.....	26
(5) 満足度調査について.....	29
(6) 指定管理者候補者選定委員会の評価について.....	30
(7) その他.....	30
2. 指定管理者制度全般の指摘事項及び意見.....	34
(1) 「踏入れ方式」による利用率について.....	34
(2) 料金収入について.....	35
(3) 収支状況の報告について.....	36
(4) 指定管理者の選定方法について.....	38

(5) 満足度調査について.....	41
(6) 指定管理者候補者選定委員会の評価について.....	42
(7) 「公の施設 調査票」の作成時の検討状況について.....	45
<b>3. 各施設に関する指摘事項及び意見.....</b>	<b>46</b>
〔1〕 市民参画推進局.....	48
〔2〕 産業振興局.....	118
〔3〕 保健福祉局.....	172
〔4〕 消防局.....	205
〔5〕 教育委員会事務局.....	213
〔6〕 建設局.....	240
〔7〕 都市計画総局.....	302
〔8〕 みなと総局.....	323
<b>別 添 指摘事項及び意見の一覧表.....</b>	<b>362</b>

# 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. 監査対象となる建物 .....	2
IV. 事件を選定した理由 .....	3
1. 第一部について .....	3
2. 第二部について .....	3
V. 監査の実施期間及び補助者 .....	4
1. 監査の実施期間 .....	4
2. 補助者 .....	4
VI. 利害関係 .....	4



## 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** 市の保有する建物に関する事務執行状況について

**第二部** 公の施設の管理運営及び指定管理者制度の事務の執行について

### III. 監査の対象

#### 1. 監査対象部局

「神戸市公有財産表」、「年度間建物増減異動明細表」、「建物現在高表」より、  
建物の残高及び増減高（金額、㎡）の重要性を考慮の上、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公有財産としての建物を監査対  
象とした。なお、対象から除外したのは、企画調整局、危機管理室、区役所が所  
管する建物である。

#### 【監査対象部局】

- |          |           |
|----------|-----------|
| ・行財政局    | ・都市計画総局   |
| ・市民参画推進局 | ・みなと総局    |
| ・国際文化観光局 | ・消防局      |
| ・保健福祉局   | ・教育委員会事務局 |
| ・環境局     | ・水道局      |
| ・産業振興局   | ・交通局      |
| ・建設局     |           |

（注）国際文化観光局は、平成22年4月1日付で、市の組織変更により、市長室、市民参画推進局、  
産業振興局に編入された。これにより、同局の公有財産は、市長室以下各局の所管とされて  
いる。

## 2. 監査対象となる建物

### (1) 監査対象年度

#### 第一部

公有財産としての平成22年3月31日現在の建物在高及び平成21年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の建物増減を監査対象とする。

#### 第二部

平成21年度の公の施設の管理運営及び指定管理者の事務執行<sup>(注)</sup>を監査の対象とするが、公募等による指定管理者の選定プロセス等、包括外部監査人が監査の実施を必要と判断した事項については、平成20年度以前に実施された事項についても監査の対象とした。

(注) 平成21年度に実施された平成22年度以降の指定管理者選定の事務執行を含む。

### (2) 監査対象建物

#### 第一部

市が保有する公有財産としての建物（以下、「**公有建物**」という。）は、地方自治法の規定により、**行政財産としての建物と普通財産としての建物**に区分される（地方自治法第238条第3項）。行政財産としての建物は**公用又は公共用に供し又は供することを決定した建物**であり、公用建物の例としては行財政局所管の神戸市役所本庁舎、公共建物の例としては教育委員会所管の市立小学校校舎が挙げられる。普通財産としての建物は、**行政財産としての建物以外の一切の公有建物**である（地方自治法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、利用効率の悪い建物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。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は、行政財産から普通財産への用途変更処理が必要とされ、さらに、所管局で不要となったものは、原則として、適時に所管局から行財政局管財課への所管換処理を行う必要があり、これらの管理状況を確認するため、公有財産としての建物全てを今回の監査対象とした。

## **第二部**

市が保有する公有財産のうち、指定管理者制度の対象となる「公の施設」を監査の対象とする。

「公の施設」とは、地方自治法第244条第1項に規定する施設のこと、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために地方公共団体が設ける施設である。その具体的内容については、**第二部**1頁の「I. 公の施設の管理運営状況 1. 公の施設の定義」に記載している。

## **IV. 事件を選定した理由**

### **1. 第一部について**

市が保有する公有財産としての建物は、「神戸市公有財産表」によると、延床面積が8,234千㎡以上あり、同じ不動産である土地と同様、市の財産全体の中での実質的比率は極めて高いと考えられる。

市にとって、唯一の建物管理簿と言える「神戸市公有財産表」は単式簿記を前提とする官庁会計の枠外で別途作成されているが、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」では、民間企業と同様に複式簿記を前提とする財務書類の作成・活用により、資産（建物を含む）・債務に関する情報開示と適正な管理を将来的に実行することが求められており、市の重要財産である建物について、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、「市の保有する建物に関する事務執行状況について」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**

市では、平成15年6月の地方自治法の改正に伴い、従来からの「公の施設」の管理委託制度が廃止となり、平成18年度より指定管理者制度が本格的に導入された。市の指定管理者の期間は原則4年であることから、平成22年度には多くの施設で新しい指定管理者による施設管理が行われている。

指定管理者制度導入の趣旨は、「公の施設」における市民サービスの向上とコスト削減にあると考えられ、民間事業者への門戸開放を推し進める必要もあり、指定管理者の募集に当たっては、公募が原則となっているが、公募の結果、従前に管理委託を受託していた市の外郭団体が引き続き指定管理者となっている例が多く見受けられることや、指定管理者制度が導入されていない市直営施設も数多く

あること等から、これらの判断が、指定管理者制度導入の趣旨に照らして、適切なものであったかどうかについて監査を実施する必要があると判断した。

また、市が「公の施設」の指定管理者を選定している以上、指定管理者が、収支の状況のみならず施設の利用状況の把握や利用者の満足度調査を正確に行い、市に対し適切に管理実績を報告し、市はそれらを厳しくチェックするという牽制機能が必要となるが、これらも適切に行われているかについて監査を実施する必要があると判断した。

これらのことから、「公の施設の管理運営及び指定管理者制度の事務の執行について」をテーマとし、効率的かつ効果的な施設運営が行われているか、市の指定管理者に対する指導・監督は適切に行われているかという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 22 年 7 月 15 日から平成 23 年 2 月 2 日まで

平成 22 年 4 月 1 日から平成 22 年 7 月 14 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	岡 村 新 平
公認会計士	横 下 伸一郎
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

市の保有する建物に関する事務執行状況について

## 目 次

### **第一部** 市の保有する建物に関する事務執行状況について

I. 公有建物の概要.....	1
1. 建物の定義と区分 .....	1
(1) 地方公共団体における「財産」の区分.....	1
(2) 建物の定義.....	2
(3) 公有財産の記録について.....	2
2. 市の建物の管理事務.....	4
(1) 公有財産の管理体制.....	4
(2) 建物の管理に関する手続.....	4
3. 建物の管理運営形態について .....	6
(1) 管理運営形態の分類.....	6
(2) PFI について.....	7
(3) 市での PFI の事例（中央卸売市場本場の再整備事業） .....	7
(4) PFI の効果と各当事者のメリット.....	9
4. 公有建物の保有状況.....	12
(1) 利用区分別の公有建物 .....	12
(2) 公有建物の異動原因.....	13
(3) 部局別の公有建物.....	13
II. 監査の着眼点及び実施した手続.....	29
III. 包括外部監査の結果 .....	31
1. 建物の管理について.....	31
2. 普通財産の貸付状況の把握・管理について .....	37
IV. 包括外部監査の意見 .....	39
1. 将来の複式簿記の導入に向けての検討課題 .....	39

## 第一部 市の保有する建物に関する事務執行状況について

### I. 公有建物の概要

#### 1. 建物の定義と区分

##### (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建物は、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（以下、「法」という。）第 237 条）。

「財産」における建物の位置付けは、下表の通りである。

財産	公有財産	物	不動産	土地の定着物 (建物、立木、塀、石垣等)	
				土地	
			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供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) 建物の定義

「建物」とは、屋根、周壁又はこれに類するものによって形成され、土地に定着した建造物であり、居住、作業又は物品の貯蔵等建物本来の用途に供し得る状態にあるものをいう。

## (3) 公有財産の記録について

### ① 公有財産の記録管理事務制度

公有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。公有財産を記録管理する基礎帳簿としては、11種類の公有財産台帳があり、そのうち、建物を記録管理するための公有財産台帳には、**建物台帳**がある。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。

また、**普通財産の貸付管理を行うために公有財産管理主任は、普通財産貸付台帳の記録及び保管等を行うこととされている**（神戸市公有財産規則（以下、「規則」という。）第22条、第23条第1項第3号、第4号）。

公有財産のうち、水道局・交通局を除く部局の所管課が所管する建物については、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、市では、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。

### ② 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建物台帳である。

【建物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			
					所 管 課	管 財 課	会 計 室	監 査 事 務 局
毎月	異動処理時 (随時)	建物台帳（異動分のみ） 建物異動修正表 建物増減異動明細表		各 2 部	○	○		
4 月	3 月末現在	建物台帳		2 部	○	○		
6 月	決算確定後	建物台帳		2 部	○	○		
		建物現在高表		4 部	○	○	○	○
		年度間建物増減異動明細表		3 部	○	○		○
		公有 財産表	建物（局別）	2 部		○	○	
			建物総括表      利用別 局別 地域別	各 1 部		○		

建物の異動（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、月締めで建物台帳の登録・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、行財政局管財課は建物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、31 頁の「Ⅲ. 包括外部監査の結果 1. 建物の管理について」に記載のとおり、建物台帳及び公有財産表が、実際の公有建物の増減及び在高を示していない事例が多数見受けられた。

## 2. 市の建物の管理事務

### (1) 公有財産の管理体制

#### ① 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（法第 149 条第 1 項第 6 号）。

教育委員会事務局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）。

#### ② 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（規則第 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）。

#### ③ 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（建物台帳）を置いている（規則第 56 条）。

### (2) 建物の管理に関する手続

#### ① 取得

公有財産の「取得」とは、買入れ、交換受け、新営、寄附受入れ、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。

#### ② 処分

公有財産の「処分」とは、売払い、交換（渡し）などにより、市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。

### ③ 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事、つまり、行政財産を普通財産にすることをいう。

#### ア. 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）。

### ④ 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）。

### ⑤ 普通財産の貸付け

市では、普通財産は処分することが原則である。しかし、地方自治法上、「普通財産は、私法上の契約に基づいて使用収益させることができる（法第238条の5第1項）」こととなっている。普通財産を貸し付ける場合には公共の福祉や市の財政に寄与すること、及び、公の秩序や善良の風俗に反しないように留意する必要がある。

#### ア. 貸付けの手続

〔1〕	借入れの申し出
〔2〕	当該物件の調査
〔3〕	市有不動産借用願の受理
〔4〕	賃貸契約起案・決裁（行財政局（管財課）合議）
〔5〕	賃貸契約の締結・納入通知書の交付
〔6〕	物件引渡し
〔7〕	貸付料納付確認

#### イ. 貸付料の算定

貸付料は、神戸市不動産貸付料算定基準に基づき算定した額（評定額）を基準とし、評定額以上であれば適正かつ合理的であるとみなしている。

#### ⑥ 公有財産の登記

登記を要する場合には速やかに登記事務を行う（規則第 13 条）必要があるが、それ以外の場合には、登記事務を要しない（新不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）不動産登記法附則第 9 条、不動産登記法の一部を改正する法律（昭和 35 年 3 月 31 日）附則第 5 条 I、地方税法 348、昭和 42 年理管 506 号通知）。

### 3. 建物の管理運営形態について

#### （1）管理運営形態の分類

市が保有する建物の管理運営形態は以下の通り分類される。

管理運営形態	内 容
直営	市が管理運営を直接行う形態のことをいう。
使用許可	行政財産の目的外使用を許可することをいう。なお、建物の性質上、第三者への使用許可が想定されている場合には、目的内での使用許可を含む。 「行政財産の目的外使用許可」とは、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において、市以外の者に行政財産を使用させることをいう（法第 238 条の 4 第 7 項）。
貸付け	普通財産を私法上の契約に基づいて使用収益させることをいう。
管理委託	施設の管理を委託することをいう。
指定管理者制度	多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の削減を図ることを目的に創設された制度のことをいう。
PFI	Private Finance Initiative のことであり、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のことをいう。

## (2) PFIについて

### ① PFIの根拠となる法律

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年 法律第百十七号)

### ② PFIの歴史的背景

1970年代後半、イギリスは莫大な赤字と肥大化した行政組織の弊害、さらには経済不況に悩まされていた。そのような中、大胆な行財政改革が進められ、官と民の役割の大幅な見直しが行われた。

官民の役割の見直しは、民間部門における競争原理と顧客志向の原理を公共部門にも適用することとなり、1988年には、市場化テストを実施して、民間企業よりも公共部門の効率性・競争力が劣っているのであれば、民間への委託を義務付ける法改正が行われた。さらに、1992年に欧州連合条約(マーストリヒト条約)が締結され、財政赤字と政府債務に一定の制限が設けられたために、公共事業のあり方への見直しへの圧力が一段と高まった。

そのような中、1980年代以降の「小さな政府」を志向する行政改革の取り組み、民間との競争導入等の流れの延長として、1992年にイギリスにおいてPFIが提唱・導入された(日経文庫「PFIの知識」より一部参照)。

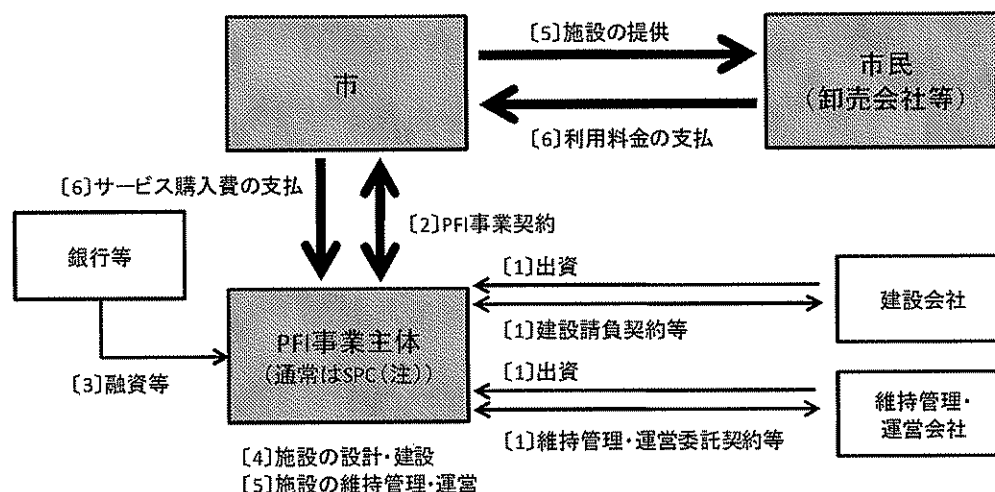
## (3) 市でのPFIの事例(中央卸売市場本場の再整備事業)

### ① 施設の概要

施設名	中央卸売市場本場			設置年月	昭和7年12月
所在地	兵庫区中之島1丁目及び2丁目				
根拠法令等	卸売市場法 神戸市中央卸売市場業務条例				
設置目的	生鮮食料品等の取引の適正化とその流通の円滑化を図り、もって住民の生活の安定に資することを目的とする。				
設置の経緯	昭和7年12月 全国で5番目の市場として開場。 平成11年度から中央卸売市場本場の再整備に着手。 平成20年3月に加工物流棟及び南物流センター棟、21年3月に関連棟が完成。				
固定資産の内容	帳簿価格 (千円)	面積 (㎡)	主要施設、設備等		備考
土地	7,944,362	62,954.58			
建物	20,617,250	158,790.00	南物流センター棟、加工物流棟、卸売場棟、仲卸売場棟、配送センター、屋根付買出人用駐車場、関連棟		

## ② PFI の仕組み

中央卸売市場本場で活用された PFI の仕組みは以下の通りである。



[1]	建設会社、維持管理会社、運営会社等が共同出資して PFI 事業主体としての SPC（マーケットピア神戸㈱）を組成し、実質的事業主体として当該事業に関する契約を締結する。
[2]	PFI 案件に関して、市と PFI 事業契約を締結。
[3]	PFI 事業に関して必要な資金を融資等により銀行等から調達する。
[4]	SPC（マーケットピア神戸㈱）に参加・協力している設計会社・建設会社が施設の設計・建設を行う。
[5]	PFI 事業により建設した施設は市民に提供され、SPCに参加している企業は当該施設を維持管理・運営する。
[6]	提供された施設に対する利用料金を市民が支払う。また、市はサービス購入費（「設計費・建設費」「維持管理費」「運営費」総額約 155 億円）を SPC に対して支払う。

（注）SPC（＝Special Purpose Company）とは、複数の企業の出資によりある特定事業の実施を目的として設立され、PFI 事業以外の投資は行わず、PFI 契約期間が終了すれば解散する会社のことをいう。PFI 事業に SPC を利用するメリットは以下の通りである。

- ・ PFI 事業契約では、市と事業主体 1 社との契約が前提となっているが、設計・建設から維持管理・運営まですべてを手掛ける企業は多くないため、法人格を有し契約当事者になり得る能力を有する SPC が利用される。
- ・ 市にとっては、SPC を契約先とすることで、出資元である設計・建設会社、維持管理・運営会社等の倒産リスクをある程度隔離し、事業の安全性を確保することができる。
- ・ 設計・建設会社、維持管理・運営会社等にとっては、経済的責任を出資の範囲に限定することができる。

#### (4) PFI の効果と各当事者のメリット

##### ① PFI の効果

- ・市民に対して、安くて質の良い公共サービスが提供される。
- ・民間資金の活用により、市の財政状況を理由に実現していない必要な公共サービスを提供することが可能となる。
- ・民間の事業参画機会を創出し、経済の活性化に貢献する。

##### ② 各当事者のメリット

PFI の各当事者には以下のようなメリットがある。

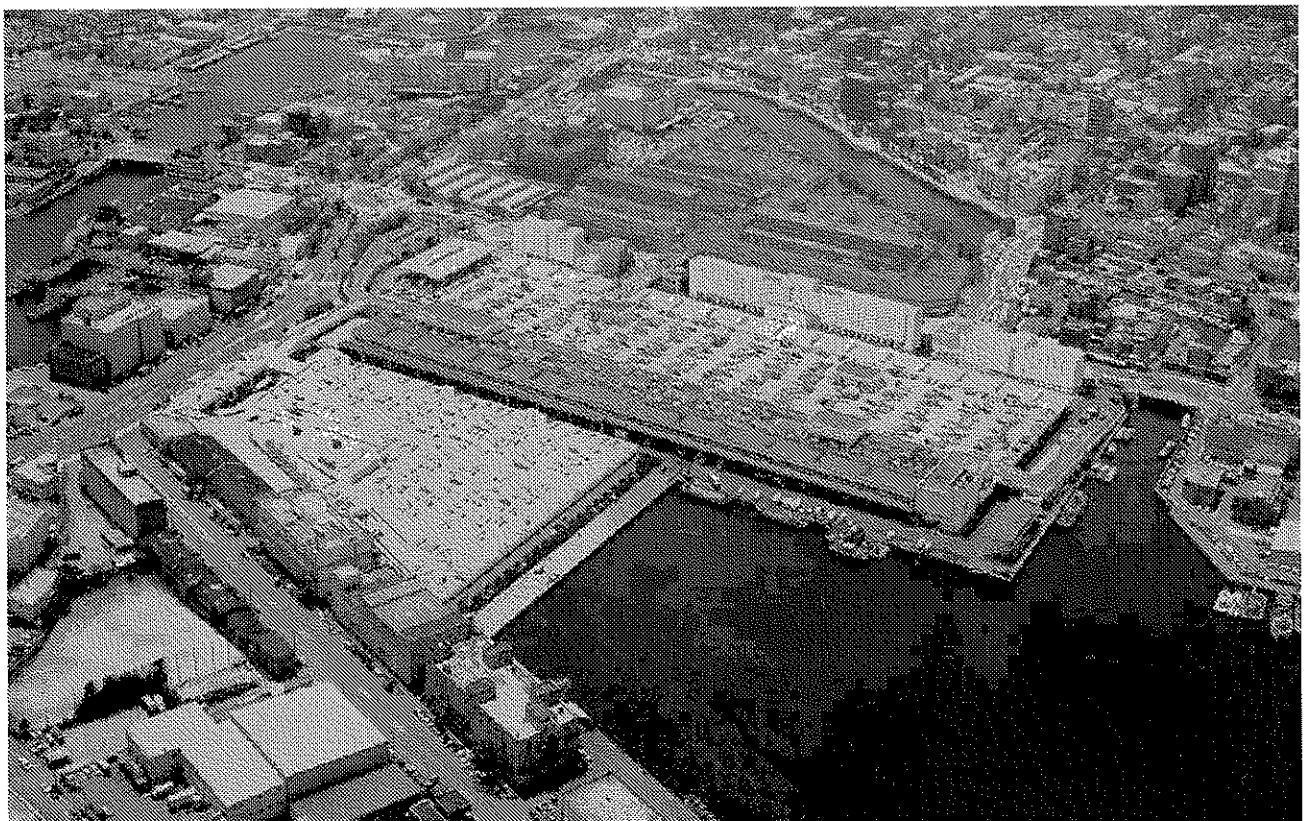
当事者	メ リ ッ ト
市	<p>〔1〕 事業のライフサイクルを勘案し、設計から建設・維持管理・運営までの業務を一括発注することや、入札等を活用した競争原理によって、財政支出の削減が期待される。</p> <p>〔2〕 サービス供用開始後、建設費・修繕費や維持管理費等が一体となったサービス料を PFI 事業期間に均等に支払う場合には、財政支出の平準化効果を得ることができる。</p> <p>〔3〕 民間の創意工夫やオペレーション能力等を利用出来るため、公共サービスの質の向上が期待できる。</p> <p>〔4〕 顧客志向・長期的視野・事業プロセスの再点検を通じて行政経営能力が向上し得る。</p>
PFI 事業主体	<p>〔1〕 事業期間が長期にわたり、その間に市から毎年一定のサービス料が支払われる場合には、長期にわたり安定した収益を確保することができる。</p> <p>〔2〕 従来行政が行っていた施設の維持管理運営に関するサービスを民間事業者が行うことになり、民間事業者の公共事業への事業参画機会の増大が期待できる。</p> <p>〔3〕 多様な資金調達方法を利用出来る。</p>
銀行等	<p>〔1〕 PFI は市からサービス購入費を得られる安定した事業でありながら、比較的回収率が高いため、銀行等にとって魅力的である。</p>
市民	<p>〔1〕 PFI により向上したサービスを享受することができる。</p> <p>〔2〕 PFI により効率的な行政運営が行われるため、市民の税負担が軽減される。</p>

③ 各当事者のデメリット

PFI の各当事者には以下のようなデメリットがある。

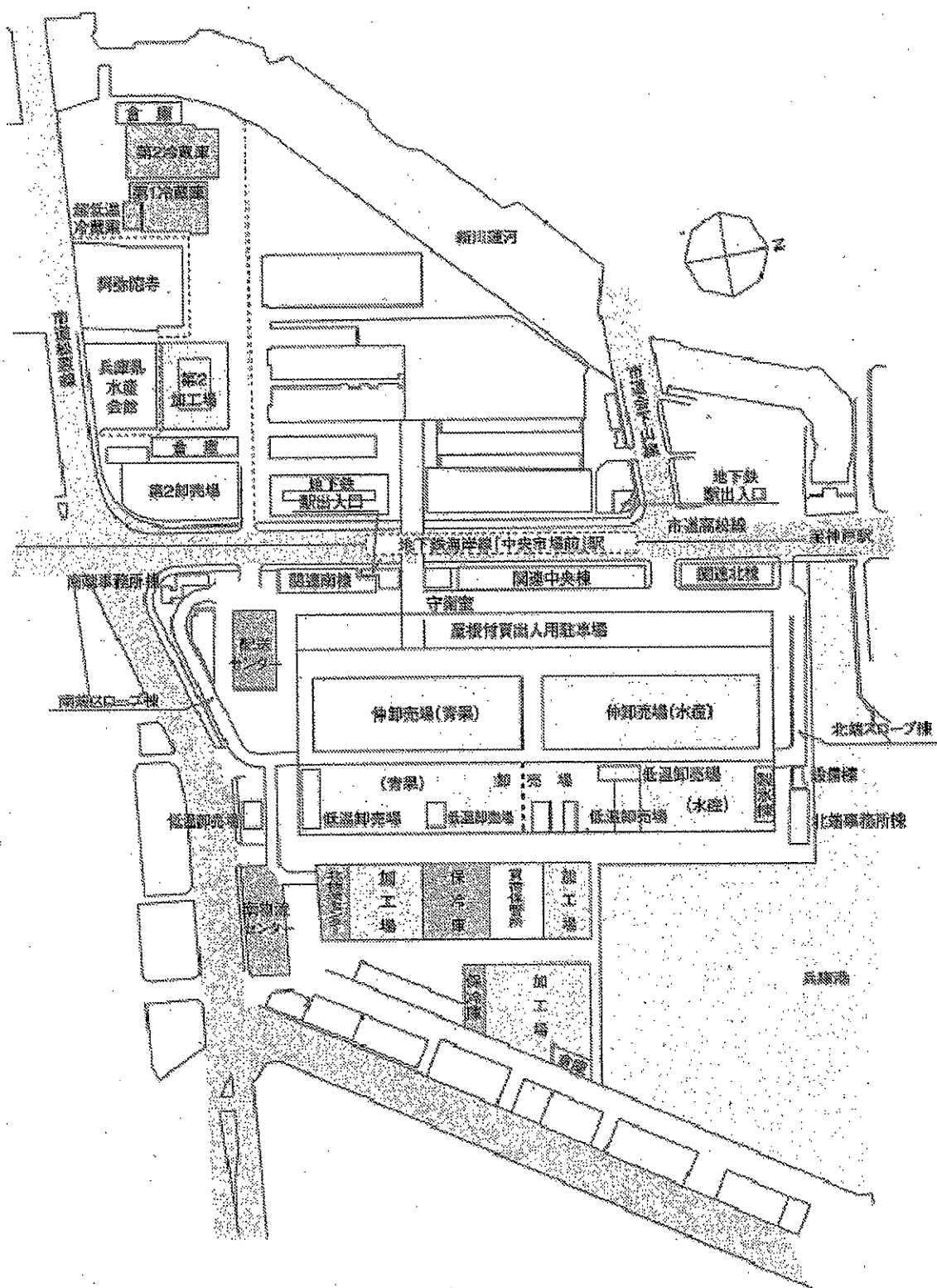
- ・ PFI 事業契約上のサービス購入費については、事業期間内にわたり固定化した支払義務が生じるため、将来、財政が逼迫した状況においても支配義務の履行が必要となる。
- ・ 市が PFI 事業者任せの業務については、これまで以上に業務状況を把握して、管理や指導を行わなければ、公共サービスの品質低下を招く恐れがある。
- ・ PFI 事業者の選定にあたっては、価格だけでなく企業の持つノウハウや事業計画の内容についても評価しなければならず、事前の手续に要する業務や時間が増大する。

【施設写真】





【見取図】

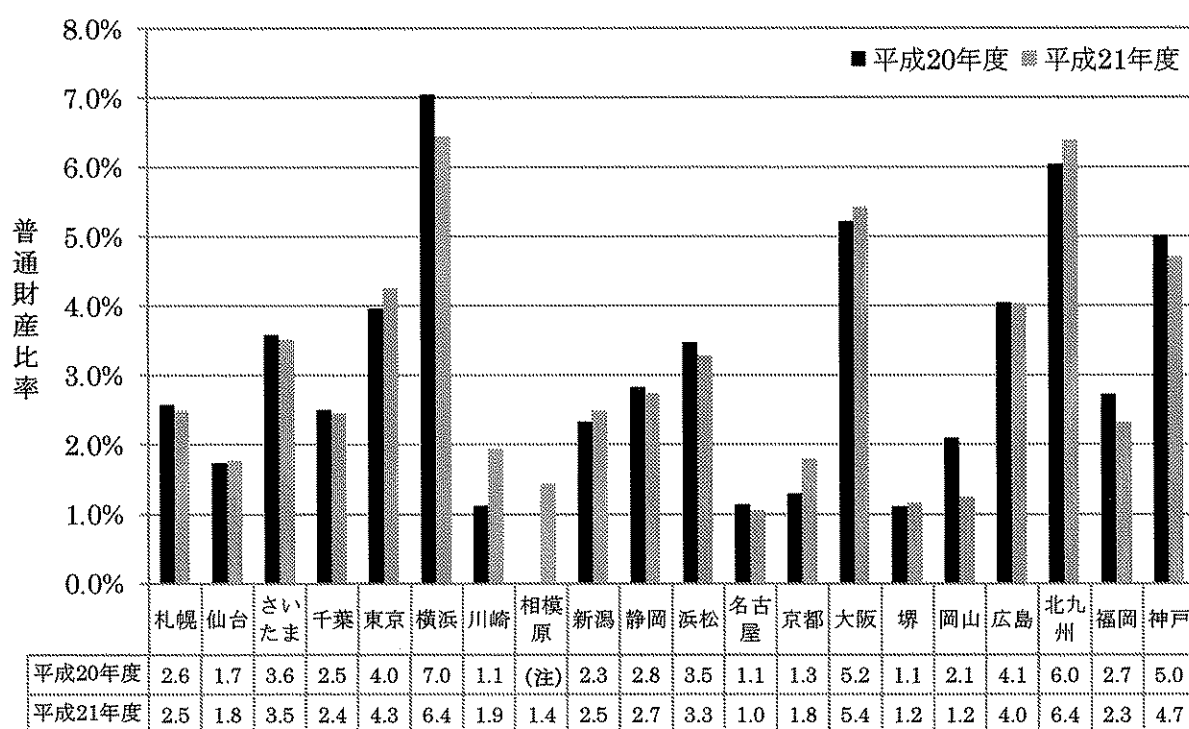


#### 4. 公有建物の保有状況

##### (1) 利用区分別の公有建物

(図表－2) は、1 頁の「1. 建物の定義と区分」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建物の明細である。公有建物 8,234 千㎡のうち、行政財産は 7,784 千㎡(94.5%)、普通財産は 449 千㎡(5.5%) であり、(図表－1) のとおり、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。

(図表－1) 普通財産比率の政令指定都市間比較



(注) 相模原市は、平成 21 年度より政令指定都市となったため、政令指定都市としての平成 20 年度実績はない。

## (2) 公有建物の異動原因

(図表－3)は、公有建物の異動原因別の増減面積明細である。主な増減については、(図表－3)の下部に記載している。公有建物の異動原因については、買収 19 千㎡、売却 11 千㎡、寄附 1 千㎡のような市以外の第三者との取引の他に、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、建物台帳の記載誤りの訂正を含む面積訂正・登載漏れ・錯誤等がある。

また、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、31 頁以下の「Ⅲ. 包括外部監査の結果 1. 建物の管理について」及び 39 頁の「Ⅳ. 包括外部監査の意見 1. 将来の複式簿記の導入に向けての検討課題」に記載している。

## (3) 部局別の公有建物

(図表－4)は、局別公有建物の明細である。公有建物 8,234 千㎡のうち、都市計画総局が 3,162 千㎡(38.4%)、教育委員会事務局が 1,954 千㎡(23.7%)を所管しており、この 2 局で過半の公有建物を所管していることになる。都市計画総局は公営住宅等を所管しており、教育委員会事務局は校園教育施設等を所管している。

(図表-2) 利用区分別の公有建物明細 (平成 22 年 3 月末現在)

地方自治法上の財産の区分			具 体 例	施設数	棟 数	延床面積 (㎡)
行政財産	公用財産	1 庁 舎	本庁舎、区庁舎、出張所、事務所、保健所、消防署等	122	300	285,974
		2 その他公用施設	研究所、研修所、倉庫、車庫、その他公用施設等	538	414	94,183
		公 用 財 産 計		660	714	380,157
	公共用財産	1 校 園 教 育 施 設	小学校、中学校、高等学校、大学・専門学校、幼稚園、各種学校等	339	2,400	1,806,600
		2 社 会 教 育 施 設	図書館、その他社会教育施設等	36	109	77,404
		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	346	518	437,232
		4 医 療 施 設	医療関連施設	3	2	7,943
		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	448	558	298,206
		6 市 民 福 祉 施 設	公園、市場、公営住宅、駐車場、その他市民福祉施設等	2,098	3,199	4,015,360
		7 港 湾 埋 立 事 業 施 設	港湾厚生施設、荷捌施設、旅客施設、その他港湾埋立事業施設等	141	171	314,629
		8 空 港 関 連 事 業 施 設	空港施設及び空港関連施設	1	5	3,415
		9 その他公共用施設	道路、漁港施設、その他雑種財産	940	26	84,934
		公 共 用 財 産 計		4,352	6,988	7,045,723
	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	65	98	24,443
		2 高 速 鉄 道 事 業 施 設	事務所、線路・停車場、車庫・工場等	63	62	256,189
		3 水 道 事 業 施 設	事務所、浄水施設、配水施設、電気・機械施設、その他水道事業施設等	288	249	74,047
		4 工 業 用 水 道 事 業 施 設	浄水施設、電気・機械施設	9	6	4,068
		企 業 用 財 産 計		426	415	358,747
	行 政 財 産 計			5,438	8,117	7,784,627
普通財産	普通財産	1 普 通 財 産	貸地・貸家その他雑種財産、宅地造成地、職員宿舍、事業用地等	1,533	388	387,146
		普 通 財 産 計		1,533	388	387,146
	企業用財産	1 自 動 車 事 業 会 計	職員宿舍	6	0	1,157
		2 高 速 鉄 道 事 業 会 計	附帯事業施設、貸地・貸家その他雑種財産	25	17	61,127
		3 水 道 事 業 会 計	貸地・貸家その他雑種財産	26	5	325
		4 工 業 用 水 道 事 業 会 計	貸地・貸家その他雑種財産	2	—	—
		企 業 用 財 産 計		59	22	62,609
	普 通 財 産 計			1,592	410	449,755
	公 有 財 産 合 計			7,030	8,527	8,234,382

(図表-3) 異動原因別増減面積明細表 (平成 22 年 3 月末現在)

(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	買収	寄附	新築	所管換 (引受け)	登録 漏れ	面積 訂正	用途 変更	用途 廃止	項目 訂正	財産 復活	計	面積 訂正	用途 変更	用途 廃止	錯誤	所管換 (引受け)	減失	取壊し	売却		出賃	項目 訂正
行財政局	133					1			2			2			2			6		9				17
市民参画推進局	36											0											0	
国際文化観光局(※1)	145				0			0	4			4			4					1			5	
保健福祉局	527				1	53(※2)	1		1	108(※3)		163				110(※5)	1	53(※6)		0	2	109(※7)	276	
環境局	176				9				8			17			8		0		2	0			11	
産業振興局	512					5	1					6						5					5	
建設局	652		0	0	6	4	0		0			10			0		0	3		0			4	
都市計画総局	3,214	0			16	8	16	1	4	62(※4)	0	108	24(※8)	4	62(※9)	23(※10)	8		37(※11)				159	
みなと総局	446		19		1				0	4		24		0	0	4				3			8	
消防局	53			1								1											0	
教育委員会	1,947				18					6	—	23	1			6	0				9		16	
水道局	78				1							1											0	
交通局	343				0				1			2			1								1	
その他	109				0		5					5											0	
合計	8,370	0	19	1	50	76	18	1	21	179	—	0	366	25	20	182	25	76	2	51	11	109	502	
																							8,234	

## [主な増減内容]

- (※1) 国際文化観光局は、平成22年4月1日付で、市の組織変更により、市長室、市民参画推進局、産業振興局に編入された。これにより、同局の公有財産は、市長室以下各局の所管とされている。
- (※2) 西神戸医療センターを都局内で所管したもの(50千㎡)。
- (※3) 中央市民病院等を市民病院機構へ出資するために行政財産の用途を廃止し、普通財産へ振替えたもの(108千㎡)。
- (※4) 市営住宅マネジメント計画に基づいて、行政財産である市営住宅を用途廃止し、普通財産に振替えたもの(50千㎡)、行政財産の作業ミスにより修正したもの(12千㎡)。
- (※5) 中央市民病院等を市民病院機構へ出資するために行政財産の用途を廃止し、普通財産へ振替えたもの(108千㎡)。
- (※6) 西神戸医療センターを都局内で所管したもの(50千㎡)。
- (※7) 中央市民病院等を市民病院機構へ出資したもの(108千㎡)。
- (※8) 延床面積表示の記載を専有面積表示に統一したことにより面積訂正したもの(24千㎡)。
- (※9) 市営住宅マネジメント計画に基づいて、行政財産である市営住宅を用途廃止し、普通財産に振替えたもの(50千㎡)、行政財産の作業ミスにより修正したもの(12千㎡)。
- (※10) 公有財産表上で分割表示されていた駐車場を集約するために「錯誤」にて一旦消去したもの(11千㎡)。
- (※11) 市営住宅を取壊したもの(37千㎡)。

(図表-4) 保有建物一覧表

〔所管部局：行財政局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主 な 内 訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	
本 庁 舎	—	—	10	95,948	10	95,948	—	—	8	94,326	8	94,326	神戸市本庁舎 94 千㎡
会 館	1	54	1	1,874	2	1,928	1	54	1	1,874	2	1,928	
車 庫	—	—	1	1,206	1	1,206	—	—	—	—	—	—	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	1	54	12	99,028	13	99,082	1	54	9	96,200	10	96,254	
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
行政財産計	1	54	12	99,028	13	99,082	1	54	9	96,200	10	96,254	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財	6	1,243	23	15,401	29	16,644	6	1,243	19	11,879	25	13,122	職員会館 2 千 ㎡、職員住宅 1 千㎡他
職 員 宿 舎	—	—	2	1,957	2	1,957	—	—	1	89	1	89	
事 業 用 地	—	—	10	14,953	10	14,953	—	—	4	8,832	4	8,832	元看護短期大学 8 千㎡
普 通 財 産 計	6	1,243	35	32,311	41	33,554	6	1,243	24	20,800	30	22,043	
合 計	7	1,297	47	131,339	54	132,636	7	1,297	33	117,000	40	118,297	

〔所管部局：市民参画推進局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
そ の 他 教 育 施 設	—	—	1	2,799	1	2,799	—	—	1	2,799	1	2,799	
会 館	—	—	1	2,481	1	2,481	—	—	1	2,481	1	2,481	
そ の 他 市 民 福 祉 施 設	—	—	8	30,396	8	30,396	—	—	8	30,396	8	30,396	勤労市民センタ ー21 千㎡他
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	—	—	10	35,676	10	35,676	—	—	10	35,676	10	35,676	
行政財産計	—	—	10	35,676	10	35,676	—	—	10	35,676	10	35,676	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財 産	—	—	1	663	1	663	—	—	1	663	1	663	
普通財産計	—	—	1	663	1	663	—	—	1	663	1	663	
合 計	—	—	11	36,339	11	36,339	—	—	11	36,339	11	36,339	

〔所管部局：国際文化観光局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	1	242	1	242	—	—	1	242	1	242	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	—	—	1	242	1	242	—	—	1	242	1	242	
そ の 他 公 衆 衛 生 施 設	—	—	2	1,376	2	1,376	—	—	2	1,376	2	1,376	
会 館	—	—	4	25,734	4	25,734	—	—	4	25,734	4	25,734	神戸文化ホール 18 千㎡他
国 民 宿 舎	2	107	4	14,062	6	14,169	2	107	4	14,062	6	14,169	国民宿舎須磨荘 (シーバル須磨) 11 千㎡他
美 術 館	—	—	2	481	2	481	—	—	5	4,521	5	4,521	
水 族 館	—	—	12	13,619	12	13,619	—	—	12	13,619	12	13,619	須磨海浜水族園 13 千㎡
そ の 他 市 民 福 祉 施 設	1	7	40	36,624	41	36,631	1	7	40	36,624	41	36,631	東灘区民センター5 千㎡、神戸 セミナーハウス 5 千㎡他
そ の 他 雑 種 財 産	—	—	4	47,168	4	47,168	—	—	4	47,168	4	47,168	国際展示場 31 千㎡、国際会議 場 15 千㎡
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	3	114	68	139,064	71	139,178	3	114	71	143,104	74	143,218	
行政財産計	3	114	69	139,306	72	139,420	3	114	72	143,346	75	143,460	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財 産	—	—	3	5,094	3	5,094	—	—	—	—	—	—	
事 業 用 地	—	—	1	81	1	81	—	—	1	81	1	81	
普通財産計	—	—	4	5,175	4	5,175	—	—	1	81	1	81	
合 計	3	114	73	144,481	76	144,595	3	114	73	143,427	76	143,541	



〔所管部局：保健福祉局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	1	776	1	776	—	—	1	776	1	776	
保 健 所	—	—	3	6,271	3	6,271	—	—	3	6,271	3	6,271	垂水区保健センター2千㎡他
研 究 所	—	—	1	5,737	1	5,737	—	—	1	5,737	1	5,737	環境保健研究所5千㎡
倉 庫	—	—	1	120	1	120	—	—	1	120	1	120	
車 庫	—	—	1	577	1	577	—	—	1	577	1	577	
公 舎	—	—	5	7,184	5	7,184	—	—	—	—	—	—	
畜 犬 交 換 セ ン タ ー	—	—	4	1,082	4	1,082	—	—	4	1,082	4	1,082	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	—	—	16	21,747	16	21,747	—	—	11	14,563	11	14,563	
大学・専門学校	—	—	11	16,543	11	16,543	—	—	11	16,543	11	16,543	看護大学 16 千㎡
斎 場	1	72	15	7,036	16	7,108	1	72	15	7,036	16	7,108	各地斎場
墓 地	11	530	56	3,311	67	3,841	11	530	56	3,311	67	3,841	各地墓地
そ の 他 公 衆 衛 生 施 設	—	—	3	42	3	42	—	—	3	42	3	42	
医療関連施設	—	—	13	101,491	13	101,491	—	—	1	614	1	614	
社会福祉施設	1	17	4	14,160	5	14,177	1	17	4	14,160	5	14,177	総合福祉センター12千㎡
生活保護施設	—	—	1	1,273	1	1,273	—	—	1	1,273	1	1,273	
児童福祉施設	4	197	250	101,883	254	102,080	4	197	249	101,193	253	101,390	各地児童館
心 身 障 害 者 支 援 施 設	—	—	18	25,495	18	25,495	—	—	18	25,495	18	25,495	心身障害センター7千㎡、中部在宅障害者福祉センター5千㎡他
老人福祉施設	9	1,221	244	99,573	253	100,794	9	1,221	250	100,223	259	101,444	各地地域福祉センター等
そ の 他 社 会 福 祉 施 設	—	—	19	53,446	19	53,446	—	—	19	53,446	19	53,446	総合福祉ゾーンしあわせの村 19千㎡、神戸市立こうべ市民福祉交流センター15千円他
そ の 他 市 民 福 祉 施 設	—	—	1	242	1	242	—	—	1	242	1	242	
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	26	2,037	635	424,495	661	426,532	26	2,037	628	323,578	654	325,615	
行政財産計	26	2,037	651	446,242	677	448,279	26	2,037	639	338,141	665	340,178	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財 産	2	273	66	78,698	68	78,971	2	273	59	74,270	61	74,543	西神戸医療センター49千㎡、神戸リハビリテーション病院 11千㎡他
事 業 用 地	1	112	—	—	1	112	—	—	—	—	—	—	
普通財産計	3	385	66	78,698	69	79,083	2	273	59	74,270	61	74,543	
合 計	29	2,422	717	524,940	746	527,562	28	2,310	698	412,411	726	414,721	

〔所管部局：環境局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	62	20,394	62	20,394	—	—	59	26,949	59	26,949	北事業所 5千㎡ 他
研 修 所	—	—	1	177	1	177	—	—	1	177	1	177	
作 業 所	—	—	14	1,863	14	1,863	—	—	—	—	—	—	
倉 庫	—	—	—	—	—	—	—	—	7	606	7	606	
車 庫	—	—	1	475	1	475	—	—	1	475	1	475	
そ の 他 設 公 用 施 設	—	—	10	15,518	10	15,518	—	—	7	15,478	7	15,478	資源リサイクル センター15千 ㎡他
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	—	—	88	38,427	88	38,427	—	—	75	43,685	75	43,685	
ご み 処 理 設 施	1	73	30	129,138	31	129,211	1	73	48	136,449	49	136,522	東クリーンセン ター39千㎡、西 クリーンセンタ ー26千㎡、苅葉 島クリーンセン ター26千㎡ 他
公 衆 便 所	—	—	15	174	15	174	—	—	14	159	14	159	
そ の 他 公 衆 衛 生 施 設	—	—	2	1,860	2	1,860	—	—	2	1,860	2	1,860	
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	1	73	47	131,172	48	131,245	1	73	64	138,468	65	138,541	
行 政 財 産 計	1	73	135	169,599	136	169,672	1	73	139	182,153	140	182,226	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財 産	—	—	1	275	1	275	—	—	—	—	—	—	
事 業 用 地	—	—	11	6,054	11	6,054	—	—	—	—	—	—	
普 通 財 産 計	—	—	12	6,329	12	6,329	—	—	—	—	—	—	
合 計	1	73	147	175,928	148	176,001	1	73	139	182,153	140	182,226	

〔所管部局：産業振興局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	2	367	2	367	—	—	2	367	2	367	
研 究 所	3	471	43	9,721	46	10,192	3	471	43	9,721	46	10,192	六甲山牧場 6 千㎡他
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	3	471	45	10,088	48	10,559	3	471	45	10,088	48	10,559	
その他の社会 教育施設	2	166	3	653	5	819	2	166	3	653	5	819	
食 肉 セ ン タ ー	—	—	7	15,536	7	15,536	—	—	7	15,536	7	15,536	中央卸売市場西部市場 15 千㎡
その他の公衆 衛生施設	—	—	25	5,137	25	5,137	—	—	25	5,137	25	5,137	
公 園	2	201	40	38,659	42	38,860	2	201	40	38,659	42	38,860	フルーツ・フラワーパーク 38 千㎡
会 館	—	—	2	11,274	2	11,274	—	—	2	11,274	2	11,274	神戸市産業振興センター10 千㎡
美 術 館	—	—	1	17,082	1	17,082	—	—	1	17,082	1	17,082	神戸ファッション美術館 17 千㎡
市 場	2	516	97	237,709	99	238,225	2	516	99	238,656	101	239,172	中央卸売市場本場 158 千㎡、 中央卸売市場東部市場 78 千㎡他
その他市民 福祉施設	6	455	16	2,392	22	2,847	6	455	16	2,392	22	2,847	
漁 港 施 設	—	—	2	1,537	2	1,537	—	—	2	1,537	2	1,537	
そ の 他 雑 種 財 産	—	—	5	25,990	5	25,990	—	—	5	25,990	5	25,990	神戸市ものづくり復興工場 25 千㎡
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	12	1,338	198	355,969	210	357,307	12	1,338	200	356,916	212	358,254	
行政財産計	15	1,809	243	366,057	258	367,866	15	1,809	245	367,004	260	368,813	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財 産	6	511	78	141,136	84	141,647	6	511	78	141,136	84	141,647	神戸ファッションマート 118 千㎡、農業公園 14 千㎡他
事 業 用 地	—	—	2	2,060	2	2,060	—	—	2	2,060	2	2,060	
普通財産計	6	511	80	143,196	86	143,707	6	511	80	143,196	86	143,707	
合 計	21	2,320	323	609,263	344	511,573	21	2,320	325	510,200	346	512,520	

〔所管部局：建設局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	
事 務 所	4	82	54	19,236	58	19,318	4	82	58	19,617	62	19,699	東部建設事務所 3千㎡、道路機 動隊事務所3千 ㎡、西事務所2 千㎡、西部事務 所2千㎡他
現 場 詰 所	4	129	29	1,811	33	1,940	4	129	29	1,811	33	1,940	
倉 庫	2	523	12	237	14	760	2	523	12	237	14	760	
公 舎	—	—	9	596	9	596	—	—	9	596	9	596	
そ の 他 公 用 施 設	—	—	3	733	3	733	—	—	3	733	3	733	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	10	734	107	22,613	117	23,347	10	734	111	22,994	121	23,728	
そ の 他 社 会 教 育 施 設	1	198	2	4,935	3	5,133	1	198	2	4,935	3	5,133	(仮称) しあわ せの森野外活動 センター4千㎡
公 衆 便 所	2	22	56	1,445	58	1,467	2	22	55	1,444	57	1,466	
墓 地	1	86	1	151	2	237	1	86	1	151	2	237	
下 水 道 施 設	5	161	229	257,341	234	257,502	5	161	230	262,610	235	262,771	新垂水処理場 70千㎡、玉津下 水処理場47千 ㎡、東灘処理場 27千㎡、西部下 水処理場23千 ㎡他
そ の 他 福 祉 施 設	—	—	1	202	1	202	—	—	1	202	1	202	
公 園	128	6,426	234	196,614	362	203,040	128	6,426	251	197,339	379	203,765	御崎公園84千 ㎡、神戸総合運 動公園66千㎡ 他
体 育 施 設	—	—	2	1,583	2	1,583	—	—	2	1,583	2	1,583	
駐 車 場	—	—	97	133,721	97	133,721	—	—	97	133,721	97	133,721	三宮駐車場44 千円、小磯記念 美術館地下駐車 場14千㎡、湊川 公園駐車場11 千㎡、新長田駐 車場10千㎡他
動 物 園	13	694	58	11,702	71	12,396	13	694	63	11,935	76	12,629	
そ の 他 市 民 福 祉 施 設	—	—	13	9,703	13	9,703	—	—	13	9,703	13	9,703	
道 路	—	—	2	323	2	323	—	—	2	323	2	323	
そ の 他 雑 種 財 産	—	—	6	2,251	6	2,251	—	—	6	2,251	6	2,251	
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	150	7,587	701	619,971	851	627,558	150	7,587	723	626,197	873	633,784	
行 政 財 産 計	160	8,321	808	642,584	968	650,905	160	8,321	834	649,191	994	657,512	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財 産	2	162	3	294	5	456	2	162	3	294	5	456	
事 業 用 地	5	141	—	—	5	141	5	141	—	—	5	141	
普 通 財 産 計	7	303	3	294	10	597	7	303	3	294	10	597	
合 計	167	8,624	811	642,878	978	651,502	167	8,624	837	649,485	1,004	658,109	

〔所管部局：都市計画総局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	2	90	2	90	—	—	2	90	2	90	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	—	—	2	90	2	90	—	—	2	90	2	90	
下 水 道 施 設	—	—	1	14	1	14	—	—	1	14	1	14	
会 館	—	—	1	1,971	1	1,971	—	—	1	1,971	1	1,971	
公 営 住 宅	14	2,928	2,404	3,105,403	2,418	3,108,331	14	2,928	2,299	3,070,355	2,313	3,073,283	各地市営住宅
駐 車 場	—	—	1	949	1	949	—	—	2	12,215	2	12,215	
その他市民 福 祉 施 設	—	—	15	23,901	15	23,901	—	—	13	4,924	13	4,924	
道 路	—	—	2	1,109	2	1,109	—	—	2	1,109	2	1,109	
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	14	2,928	2,424	3,133,347	2,438	3,136,275	14	2,928	2,318	3,090,588	2,332	3,093,516	
行政財産計	14	2,928	2,426	3,133,437	2,440	3,136,365	14	2,928	2,320	3,090,678	2,334	3,093,606	
貸 地 貸 家 その他雑種 財 産	4	562	66	72,834	70	73,396	3	536	84	66,181	87	66,717	元大池住宅 14 千㎡、元細道台 厚生年金住宅 8 千㎡他
事 業 用 地	—	—	8	4,505	8	4,505	—	—	6	2,574	6	2,574	
普通財産計	4	562	74	77,339	78	77,901	3	536	90	68,765	93	69,291	
合 計	18	3,490	2,500	3,210,776	2,518	3,214,266	17	3,464	2,410	3,159,433	2,427	3,162,897	

〔所管部局：みなと総局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	39	9,131	39	9,131	—	—	39	9,131	39	9,131	(仮称)港島トンネル管理センター4千㎡他
現 場 詰 所	—	—	7	269	7	269	—	—	7	269	7	269	
変 電 所	—	—	10	2,146	10	2,146	—	—	10	2,146	10	2,146	
倉 庫	—	—	20	5,221	20	5,221	—	—	26	18,026	26	18,026	六甲倉庫 8千㎡、兵庫倉庫 3千㎡他
車 庫	—	—	5	283	5	283	—	—	5	283	5	283	
公 舎	—	—	1	63	1	63	—	—	1	63	1	63	
そ の 他 設 施	—	—	3	82	3	82	—	—	3	82	3	82	
行政財産計 (公用)	—	—	85	17,195	85	17,195	—	—	91	30,000	91	30,000	
公 衆 便 所	1	15	36	1,072	37	1,087	1	15	37	1,148	38	1,163	
公 園	—	—	10	431	10	431	—	—	10	431	10	431	
駐 車 場	—	—	5	26,738	5	26,738	—	—	5	26,738	5	26,738	向洋南駐車場 22千㎡他
その 他 市 民 福 祉 施 設	3	80	12	25,580	15	25,660	3	80	13	25,650	16	25,730	ユニバープラザ 12千㎡、ポートアイランド市民広場 10千㎡他
港 湾 厚 生 設 施	—	—	18	9,639	18	9,639	—	—	18	9,639	18	9,639	みなとクリニック・老人保健施設 みなと 5千㎡他
荷 捌 施 設	1	5	89	231,368	90	231,373	1	5	89	238,010	90	238,015	六甲アイランド航空貨物ターミナル 31千㎡、摩耶埠頭 ABCDE上屋 26千㎡他
旅 客 施 設	3	106	20	58,820	23	58,926	3	106	14	54,641	17	54,747	ポートターミナル 27千㎡、中突堤旅客ターミナル 14千㎡他
繋 留 施 設	—	—	24	3,513	24	3,513	—	—	24	3,513	24	3,513	
そ の 他 埋 立 設 施	—	—	22	8,715	22	8,715	—	—	22	8,715	22	8,715	ポートアイランド Qバース管理棟 4千㎡他
空 港 施 設 及 関 連 施 設	—	—	5	3,415	5	3,415	—	—	5	3,415	5	3,415	
そ の 他 雑 種 財 産	—	—	5	6,556	5	6,556	—	—	5	6,556	5	6,556	動く歩道上屋 6千㎡
行政財産計 (公共用)	8	206	246	375,847	254	376,053	8	206	242	378,456	250	378,662	
行政財産計	8	206	331	393,042	339	393,248	8	206	333	408,456	341	408,662	
貸 地 貸 家 其 他 雑 種 財 産	3	517	72	51,536	75	52,053	3	517	77	52,669	80	53,186	港島立体駐車場 7千㎡他
宅 地 造 成 地	—	—	2	455	2	455	—	—	2	455	2	455	
普通財産計	3	517	74	51,991	77	52,508	3	517	79	53,124	82	53,641	
合 計	11	723	405	445,033	416	445,756	11	723	412	461,580	423	462,303	



〔所管部局：消防局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	
消 防 署	—	—	46	34,015	46	34,015	—	—	46	34,015	46	34,015	中央消防署 3 千㎡、長田消防署 3 千㎡他
研 修 所	—	—	14	9,112	14	9,112	—	—	14	9,112	14	9,112	市民防災総合センター9 千㎡
現 場 詰 所	1	46	27	1,068	28	1,114	1	46	27	1,068	28	1,114	
無 線 中 継 所	—	—	2	100	2	100	—	—	2	100	2	100	
倉 庫	—	—	17	593	17	593	—	—	17	593	17	593	
車 庫	1	25	142	4,598	143	4,623	1	25	142	4,598	143	4,623	
そ の 他 公 共 施 設	—	—	1	1,029	1	1,029	—	—	2	1,768	2	1,768	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	2	71	249	50,515	251	50,586	2	71	250	51,254	252	51,325	
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
行 政 財 産 計	2	71	249	50,515	251	50,586	2	71	250	51,254	252	51,325	
職 員 宿 舎	—	—	1	2,876	1	2,876	—	—	1	2,876	1	2,876	
普 通 財 産 計	—	—	1	2,876	1	2,876	—	—	1	2,876	1	2,876	
合 計	2	71	250	53,391	252	53,462	2	71	251	54,130	253	54,201	

〔所管部局：教育委員会事務局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主 な 内 訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	2	57	2	57	—	—	2	57	2	57	
そ の 他 庁 舎	—	—	1	209	1	209	—	—	1	209	1	209	
研 究 所	—	—	2	899	2	899	—	—	2	899	2	899	
研 修 所	—	—	1	11,446	1	11,446	—	—	1	11,446	1	11,446	
倉 庫	—	—	2	101	2	101	—	—	2	101	2	101	
文 化 財	12	1,729	3	1,188	15	2,917	12	1,729	3	1,188	15	2,917	
行 政 財 産 ( 公 用 ) 計	12	1,729	11	13,900	23	15,629	12	1,729	11	13,900	23	15,629	
小 学 校	62	2,441	1,276	970,162	1,338	972,603	62	2,441	1,278	964,909	1,340	967,350	各小学校
中 学 校	31	6,152	704	563,018	735	569,170	31	6,152	708	563,202	739	569,354	各中学校
高 等 学 校	15	1,313	123	129,523	138	130,836	14	1,276	110	136,350	124	137,626	各高等学校
大 学 ・ 専 門 学 校	—	—	17	29,052	17	29,052	—	—	17	29,052	17	29,052	工業高等専門学 校 29 千㎡
幼 稚 園	10	668	89	32,911	99	33,579	10	668	89	32,911	99	33,579	各幼稚園
各 種 学 校	4	1,066	56	48,234	60	49,300	4	1,066	56	48,234	60	49,300	各養護学校等
給 食 施 設	—	—	10	3,796	10	3,796	—	—	10	3,796	10	3,796	
図 書 館	—	—	12	17,300	12	17,300	—	—	12	17,300	12	17,300	中央図書館 9 千 ㎡他
公 民 館	—	—	20	9,878	20	9,878	—	—	20	9,878	20	9,878	各公民館
教育植物園	3	2,737	6	1,359	9	4,096	3	2,737	6	1,359	9	4,096	
そ の 他 社 会 教 育 施 設	28	1,742	31	35,637	59	37,379	28	1,742	31	35,637	59	37,379	青少年科学館 12 千㎡、生涯学習 支援センター10 千㎡他
児 童 福 祉 施	—	—	2	779	2	779	—	—	2	779	2	779	
体 育 施 設	—	—	23	54,361	23	54,361	—	—	23	54,361	23	54,361	ポートアイラン ドホール 13 千 ㎡、中央体育館 11 千㎡、ポート アイランドスポ ーツセンター11 千㎡他
美 術 館	—	—	2	14,044	2	14,044	—	—	2	14,044	2	14,044	神戸市立博物館 10 千㎡、小磯記 念美術館 3 千㎡
行 政 財 産 ( 公 共 用 ) 計	153	16,119	2,371	1,910,054	2,524	1,926,173	152	16,082	2,364	1,911,812	2,516	1,927,894	
行政財産計	165	17,848	2,382	1,923,954	2,547	1,941,802	164	17,811	2,375	1,925,712	2,539	1,943,523	
貸 地 貸 家 そ の 他 雑 種 財	—	—	4	3,294	4	3,294	—	—	9	8,828	9	8,828	二葉小学校 5 千 ㎡他
事 業 用 地	—	—	3	1,656	3	1,656	—	—	3	1,656	3	1,656	
普通財産計	—	—	7	4,950	7	4,950	—	—	12	10,484	12	10,484	
合 計	165	17,848	2,389	1,928,904	2,554	1,946,752	164	17,811	2,387	1,936,196	2,551	1,954,007	



〔所管部局：水道局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	
事 務 所	—	—	20	26,024	20	26,024	—	—	20	26,024	20	26,024	センター
取水・貯水 施	2	76	18	2,090	20	2,166	2	76	18	2,090	20	2,166	
導 水 施 設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
浄 水 施 設	6	677	44	19,825	50	20,502	6	677	45	20,158	51	20,835	浄水場
送 水 施 設	—	—	17	1,031	17	1,031	—	—	21	1,205	21	1,205	
配 水 施 設	—	—	82	6,646	82	6,646	—	—	83	6,687	83	6,687	配水場
電機・機械 施	—	—	46	14,358	46	14,358	—	—	47	14,435	47	14,435	ポンプ場
その 他 施 設	—	—	7	2,695	7	2,695	—	—	7	2,695	7	2,695	
水 道 事 業 施 設 計	8	753	234	72,669	242	73,422	8	753	241	73,294	249	74,047	
導 水 施 設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
浄 水 施 設	—	—	2	1,356	2	1,356	—	—	2	1,356	2	1,356	
配 水 施 設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
電機・機械 施	—	—	4	2,712	4	2,712	—	—	4	2,712	4	2,712	
その 他 施 設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
工業用水道 事業施設計	—	—	6	4,068	6	4,068	—	—	6	4,068	6	4,068	
行政財産 (企業用)計	8	753	240	76,737	248	77,490	8	753	247	77,362	255	78,115	
行政財産計	8	753	240	76,737	248	77,490	8	753	247	77,362	255	78,115	
貸 地 貸 家 その 他 雑 種 財 産	—	—	5	325	5	325	—	—	5	325	5	325	
水道事業会 計	—	—	5	325	5	325	—	—	5	325	5	325	
貸家貸地その 他 雑 種 財 産	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
工業用水道 事業会計計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
普通財産計	—	—	5	325	5	325	—	—	5	325	5	325	
合 計	8	753	245	77,062	253	77,815	8	753	252	77,687	260	78,440	

(注) 水道局は、公営企業会計を適用しており、公有建物の管理は別途、固定資産台帳にて行っている。

〔所管部局：交通局〕

財 産 区 分	平成 20 年度						平成 21 年度						主な内訳
	木 造		非木造		合 計		木 造		非木造		合 計		
	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	棟 数	延床 面積 (㎡)	
営業所・車庫	—	—	64	17,886	64	17,886	—	—	64	17,886	64	17,886	各営業所・車庫
作 業 所	—	—	8	5,190	8	5,190	—	—	8	5,190	8	5,190	
駐 車 場 ・ 操 車 場 等	—	—	26	1,367	26	1,367	—	—	26	1,367	26	1,367	
その他自動 車事業施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
自動車事業 施 設 計	—	—	98	24,443	98	24,443	—	—	98	24,443	98	24,443	
事 務 所	—	—	5	18,245	5	18,245	—	—	5	18,245	5	18,245	
線路停車場	—	—	31	173,862	31	173,862	—	—	31	173,862	31	173,862	地下鉄西神山 手線・海岸線の 各駅
車 庫 工 場	—	—	21	58,189	21	58,189	—	—	22	58,447	22	58,447	名谷・西神・御 崎車庫
変 電 所	—	—	5	7,011	5	7,011	—	—	4	5,635	4	5,635	
その他高速鉄 道事業施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
高 速 鉄 道 事 業 施 設 計	—	—	62	257,307	62	257,307	—	—	62	256,189	62	256,189	
行 政 財 産 (企業用)計	—	—	160	281,750	160	281,750	—	—	160	280,632	160	280,632	
行政財産計	—	—	160	281,750	160	281,750	—	—	160	280,632	160	280,632	
職 員 宿 舎	—	—	0	1,157	0	1,157	—	—	0	1,157	0	1,157	
貸家貸地その 他雑種財産	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
自動車事業 施 設 計	—	—	0	1,157	0	1,157	—	—	0	1,157	0	1,157	
付 帯 事 業 施 設	—	—	16	59,751	16	59,751	—	—	16	59,751	16	59,751	西神中央百貨 店ビル30千㎡、 各駅ビル
貸家貸地その 他雑種財産	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1,376	1	1,376	
高 速 鉄 道 事 業 施 設 計	—	—	16	59,751	16	59,751	—	—	17	61,127	17	61,127	
普 通 財 産 (企業用)計	—	—	16	60,908	16	60,908	—	—	17	62,284	17	62,284	
普通財産計	—	—	16	60,908	16	60,908	—	—	17	62,284	17	62,284	
合 計	—	—	176	342,658	176	342,658	—	—	177	342,916	177	342,916	

(注) 交通局は、公営企業会計を適用しており、公有建物の管理は別途、固定資産台帳にて行っている。

## Ⅱ. 監査の着眼点及び実施した手続

着 眼 点 (1)	建物の受払残高を示す帳簿は整備されているか、建物の増減要因、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) 建物管理台帳（建物台帳、年度間建物増減異動明細表、建物現在高表）相互間の整合性を確認する。

着 眼 点 (2)	平成21年度の建物の増減要因、すなわち、建物の買入れ、売却、寄附受け入れ等が適法になされているか。
監 査 手 続	<p>(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。</p> <p>(2) 建物の買入れについては、建物台帳、不動産売買契約書、建物調書・物件調書等の決裁文書を入手し、適法性を確かめる。</p> <p>(3) 建物の売却については、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。</p> <p>(4) 建物の寄附受入れについては、寄附申込書等の資料を入手し、適法性を確かめる。</p> <p>(5) 建物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。</p>

着 眼 点 (3)	普通財産の建物の貸付けには合理性があり、かつ、適法になされているか。
監 査 手 続	<p>(1) 貸付建物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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 貸付料、貸付期間及び貸付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。</p>

着 眼 点 (4)	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。減価償却計算の考え方はどのように取り込むことが可能か。
監 査 手 続	<p>(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。</p> <p>(2) 建物の減価償却計算を行うにあたり、問題となる事項の有無を確認する。</p>

### Ⅲ. 包括外部監査の結果

#### 1. 建物の管理について

#### **〔指摘事項－１〕 建物台帳及び公有財産表が、実際の公有建物の増減及び在高を示していない事例が多数見受けられた。**

3 頁に記載のとおり、建物の異動（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、月締めで建物台帳の登録・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、行財政局管財課は建物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。

しかし、監査を実施した結果、以下（１）～（６）のとおり、建物台帳及び公有財産表が、実際の公有建物の増減及び在高を示していない事例が多数見受けられた。中には、10 年以上もの間、記載漏れなどの誤りに気付いていないものや、過去に取壊し、現存しない建物が公有財産表に掲載されているものもあった。これらの事例の根本的原因は、建物を所管する各部局や、建物台帳及び公有財産表の管理を行う行財政局管財課における単純ミスその他、各部局間で緊密な連携が図られていないことにあり、建物管理が不十分と言わざるを得ない。

- （１） 長年にわたって、建物台帳及び公有財産表に在高として掲載されていなかった建物（32 頁を参照）
- （２） 平成 21 年度以前に取壊しを行ったが、建物台帳及び公有財産表に在高として掲載されていた建物（33 頁を参照）
- （３） 用途廃止がなされ、「普通財産」となったにも関わらず、公有財産表上「行政財産」として掲載されている建物（34 頁を参照）
- （４） 用途変更され、「行政財産」として使用されているが、公有財産表上「普通財産」として掲載されている建物（34 頁を参照）
- （５） 実際の用途と公有財産表の財産区分が異なる建物（34 頁を参照）
- （６） （財）神戸市都市整備公社による先行整備後、市が買戻しを行っていない建物（35 頁を参照）

(1) 長年にわたって、建物台帳及び公有財産表に在高として掲載されていなかった建物

所 管 局	施 設 名	所 在 地	延床面積 (㎡)	設立年月	建物台帳への 登録漏れ期間
教育委員会 事務局	摩耶小学校	灘区畑原 4 丁目	4,969	平成 4 年 4 月	18 年
〃	青陽須磨支援学校	須磨区西落合 1 丁目	2,399	平成 21 年 4 月	1 年
〃	盲学校	兵庫区大開通 4 丁目	2,362	昭和 63 年 4 月	22 年
保健福祉局	下山手地域福祉センター	中央区北長狭通 7 丁目	207	平成 4 年 3 月	18 年 1 か月
〃	二宮地域福祉センター	中央区二宮町 3 丁目	273	平成 12 年 10 月	9 年 6 か月
〃	唐櫃地域福祉センター	北区唐櫃台 3 丁目	256	昭和 52 年 6 月	32 年 10 か月
〃	藤原台地域福祉センター	北区藤原台中町 7 丁目	250	平成 6 年 6 月	15 年 10 か月
〃	西山地域福祉センター	北区菖蒲が丘 1 丁目	253	平成 15 年 3 月	7 年 1 か月
〃	真陽地域福祉センター	長田区久保町 3 丁目	360	平成 5 月 7 月	16 年 9 か月
〃	長田東地域福祉センター	長田区四番町 4 丁目	260	平成 10 年 3 月	12 年 1 か月
〃	二葉地域福祉センター	長田区二葉町 6 丁目	250	平成 5 年 7 月	16 年 9 か月
〃	多聞台地域福祉センター	垂水区多聞台 4 丁目	258	平成 4 年 10 月	17 年 6 か月
〃	玉津北児童館	神戸市西区長畑町	447	平成 15 年 3 月	7 年 1 か月
〃	樫野台地域福祉センター	西区樫野台 5 丁目	250	平成 6 年 9 月	15 年 7 か月

※1 「青陽須磨支援学校」は、旧校舎である「青陽高等養護学校」を老朽化に伴い取壊し、同一場所に平成 21 年 4 月に設立された建物（新校舎）であるが、建物台帳上、旧校舎が掲載されたままであり、新校舎は掲載されていなかった。

※2 「盲学校」は昭和 63 年 4 月にハーバーランドの新校舎へ移転したが、建物台帳上、旧校舎が掲載されたままであり、さらに新校舎は掲載されていなかった。

(2) 平成 21 年度以前に取壊しを行ったが、建物台帳及び公有財産表に在高として掲載されていた建物

所 管 局	施 設 名	所 在 地	延床面積 (㎡)	取壊し年月	
保健福祉局	長楽地域福祉活動施設	長田区野田町 6 丁目	300	平成 18 年 3 月	
"	高倉台地域福祉センター	須磨区高倉台 1 丁目	113	平成 12 年 3 月	
"	ひよどり保育所	兵庫区菊水町 10 丁目	433	平成 18 年 3 月	
教育委員会 事 務 局	多井畑幼稚園	須磨区多井畑字岡ノ辻	384	平成 16 年 3 月	
"	青陽高等養護学校	須磨区西落合 1 丁目	2,399	平成 20 年 3 月	※1
"	西戸田養護学校	西区平野町西戸田字西山	1,066	平成 19 年 3 月	
"	盲学校	兵庫区大開通 4 丁目	2,362	昭和 63 年 3 月	※2
建 設 局	雑種財産	長田区苅藻通 3 丁目	162	不 明	
"	現場詰所	灘区青谷 1 丁目	121	不 明	
"	明石市上水道取水施設	西区持子 1 丁目	36	平成 20 年 3 月	
みなと総局	ポートアイランド第 2 期 CAT 駐車場管理棟	中央区港島 9 丁目	152	平成 15 年 2 月頃	
"	名谷資材倉庫	須磨区竜が台 1 丁目	410	平成 20 年 5 月	
"	摩耶埠頭車庫	灘区摩耶埠頭	98	平成 15 年 3 月頃	
"	新港第 5 突堤基部港湾施設	中央区小野浜町	130	平成 15 年 3 月頃	
"	メリケン A 上屋附属事務所	中央区波止場町	14	昭和 61 年 5 月頃	

※1 「青陽高等養護学校（旧校舎）」は、老朽化に伴い取壊し、同一場所に「青陽須磨支援学校（新校舎）」が平成 21 年 4 月に設立された。建物台帳上、旧校舎が掲載されたままであり、新校舎は掲載されていなかった。

※2 「盲学校」は昭和 63 年 4 月にハーバーランドの新校舎へ移転したが、建物台帳上、旧校舎が掲載されたままであり、新校舎は掲載されていなかった。

- (3) 用途廃止がなされ、「普通財産」となったにも関わらず、公有財産表上「行政財産」として掲載されている建物

所 管 局	施 設 名	所 在 地	延床面積 (㎡)	用途廃止年月
教育委員会 事 務 局	鶴越小学校	兵庫区鶴越町	5,106	平成 21 年 3 月
みなと総局	向洋南駐車場	東灘区向洋中 9 丁目	22,127	平成 16 年 9 月
	東神戸フェリーセンタービル B 棟	東灘区青木 1 丁目	1,578	平成 10 年 8 月

- (4) 用途変更され、「行政財産」として使用されているが、公有財産表上「普通財産」として掲載されている建物

公有財産表の記載内容			実際の用途	用途変更年月
所 管 局	施 設 名	延床面積 (㎡)		
保健福祉局	元 住之江老人いこいの家	108	児童館	平成 16 年 3 月
	元 玉津老人いこいの家	196	児童館	平成 13 年 3 月

- (5) 実際の用途と公有財産表の財産区分が異なる建物

所管局	公有財産表の記載内容			実際の用途	あるべき財産区分
	財 産 区 分	施 設 名	延床面積 (㎡)		
みなと 総 局	公衆便所 (行政財産)	六甲マリンパーク 駐車場料金所	27	料金所に隣接 する機械室	倉庫 (行政財産)
	その他港湾 埋立事業施設 (行政財産)	東部臨海部 イベント広場	71	公衆便所	公衆便所 (行政財産)
	貸地貸家 その他雑種財産 (普通財産)	摩耶埠頭 第 1 コンテナフレート ステーション	4,556	港湾における 荷捌施設とし て使用	荷捌施設 (行政財産)
	倉庫 (行政財産)	六甲倉庫	8,788	取壊し予定	貸地貸家その他雑種財産 (普通財産)
	倉庫 (行政財産)	兵庫倉庫	3,617	取壊し予定	貸地貸家その他雑種財産 (普通財産)
	港湾厚生施設 (行政財産)	みなとクリニック・ 老人保健施設みなと	5,245	病院として、 (財)神戸港湾 医療保健協会 へ賃貸	貸地貸家その他雑種財産 (普通財産)



(6) (財)神戸市都市整備公社による先行整備後、市が買戻しを行っていない建物

文部科学省では、公立の小中学校における教室の不足を解消するため、校舎の新築又は増築等に要する経費の一部を補助することにより、学校の施設の整備を促進し、教育の円滑な実施を確保している（義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律（以下、「義務法」という。）第3条12項1号）。当該補助金は、各学校の計画面積に見合う学級数（以下、「計画学級数」という。）に達すると最大額が支給されるが、学級数が30学級を超えると原則として当該補助金は支給されない。

市では、昭和48年に、外郭団体である（財）神戸市都市整備公社（以下、「整備公社」という。）と「教育施設の先行整備に関する覚書」を締結し、以後、整備公社が教育施設の先行整備を行ってきた。市は、先行整備された教育施設について、整備公社と使用貸借契約を締結しているが、上述の補助金の最大額を受領できる時点で整備公社から買戻す方針としている。

【整備公社による先行整備の後、市が買戻しを行っていない教育施設一覧】

施設名	所在地	延床面積 (㎡)	開校年月 (平成)	買戻額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	今後の市の対応方針
長尾小学校	北区上津台	6,291	19年4月	1,744	平成21年度の学級数（18学級）が計画学級数（17学級）を満たしているため、平成22年度に整備公社から買戻す予定である。
井吹西小学校	西区 井吹台西町	8,644	10年4月	2,092	平成21年度の学級数（38学級）が計画学級数（30学級）を超えている。今後、市では左記の学校の生徒数が減少すると見込んでおり、平成25年度頃に整備公社から買戻す方針である。
渚中学校	中央区 脇浜海岸通	8,632	10年4月	2,349	平成21年度の学級数（9学級）は計画学級数（15学級）を満たしていないが、学校区の児童の学年進行により、3年後には計画学級数を満たすと見込んでいるため <sup>(注2)</sup> 、平成22年度に整備公社から買戻す予定。
須磨翔風高等学校	須磨区西落合	15,846	21年4月	3,972	高校については、上述の補助金の対象外である。市は平成23年度に整備公社からの買戻しを予定しているが、この財源には須磨高等学校（左記学校の統合前の校舎）の予定売却収入を見込んでいる。

(注1) 市が試算した平成22年3月末現在の買戻予定額である。

(注2) 学校区内の児童人数の増加が見込まれる場合、今後3年間の増加学級数を実際の学級数に含めて計画学級を満たしているかどうかを判定することができる。（義務法第5条）

上表の建物は、市が整備公社に先行整備を依頼し、既に建設が完了し開校している。平成 22 年 3 月末まで、小中学校については補助金の受給がなく、また、高校については買戻しに必要な準備が整っていなかったことから、市は土地及び一部の施設（体育館等）を除き買戻しを行っていない。しかし、平成 22 年 3 月末の公有財産表には、上表の建物が行政財産（小学校、中学校、高校）として掲載されており、市が既に所有しているものとの誤解を与えかねない。

**市が整備公社に先行整備を依頼し、その後買戻しを行っていない建物が行政財産として公有財産表に掲載されていることは問題である。**

## 2. 普通財産の貸付状況の把握・管理について

**〔指摘事項－２〕 神戸市公有財産規則で求められている普通財産貸付台帳の記録及び保管が不十分であり、統一的・網羅的な貸付建物の管理ができるようにフォーマットの統一や管理方法の明確化を行う必要がある。**

神戸市公有財産規則第 23 条では、市の各部局（の管理主任）における公有財産の管理を以下の通り規定している。

**【神戸市公有財産規則第 23 条】**

管理主任は、部局の長の命を受け、その所管に属する公有財産の管理に関して、おおむね次の各号に掲げる事項を処理するものとする。

- （１）公有財産の維持及び保存に関すること
  - （２）公有財産の運用に関すること
  - （３）公有財産台帳及び普通財産貸付台帳の記録及び保管並びに公有財産の管理に必要な資料の整備に関すること
  - （４）公有財産に係る報告及び通知に関すること
- 以下省略

（注）「管理主任」とは、公有財産の管理を適切かつ円滑に行うため、公有財産を所管する課等に置かれる者をいう。

上記規則第 23 条第 1 項第 3 号では、普通財産貸付台帳の記録及び保管について定めているが、各部局に対して普通財産貸付台帳の提示を求めたところ、市は統一的フォーマットによる普通財産貸付台帳を作成しておらず、また、管理方法が明確になっていないために、貸付建物を所管する各部局、さらには担当者により管理方法が統一されていないことが判明した。

神戸市公有財産規則で求められている普通財産貸付台帳の記録及び保管が不十分であり、統一的・網羅的な貸付建物の管理ができるようにフォーマットの統一や管理方法の明確化を行う必要がある。

**〔指摘事項－３〕 新規契約時の貸付料の減額又は免除を決定する際に、減額又は免除前の原則的な貸付料を決裁書に記載していない事例が散見された。**

普通財産の貸付けに際して、貸付料の減額又は免除に関する根拠規則は以下のとおりである。

**【神戸市公有財産規則第 30 条】**

部局の長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、許可使用料を減額し、又は免除することができる。

- (1) 地方公共団体その他公共団体又は公共的団体が、公用、公共用又は公共事業の用に供するため使用するとき。
- (2) 第 24 条第 6 号の規定（災害その他の緊急事態の発生により、応急処置として短期間使用させるとき）に該当するとき。
- (3) 地震、火災等の災害によって使用物件の全部又は一部を使用できないとき。
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、公益上の見地から減額又は免除の必要があると認められるとき

以下省略

**【神戸市公有財産規則第 36 条】**

第 30 条の規定は貸付料を減免する場合に準用する。

さらに、神戸市公有財産関係例規集（以下、「例規集」という。）第 3 章「四 普通財産 1 普通財産の貸付 (5)」では、貸付料の減額又は免除（以下、「減免」という。）についての方針を定めている。具体的には、「文言上、本条（上記規則第 36 条）に該当する場合でも当然に減免できる趣旨ではなく、その適用は慎重に取り扱う必要がある。つまり、過去の経緯により減免されているものについても、貸付目的、期間、減免理由及び金額並びにその効果などを十分検討しなければならない。なお、減免する場合でも、**決裁には試算した貸付料を記載し、決裁区分は減免前の貸付料の額で判断すること。**」とし、特定の者に利益を与えることになる市の行動に対して、慎重な判断を求めている。

しかし、貸付建物の新規契約時における決裁資料の閲覧や市の担当者への質問を行った結果、減免による普通財産の貸付契約を締結する際の決裁において、上記規則第 30 条第 1 項 4 号「公益上の見地から減額又は免除の必要があると認められるとき」に該当するという理由のみで決裁しているケースが多く、**減免前の原則的な貸付料を決裁書に記載していない事例が散見された。**

#### IV. 包括外部監査の意見

##### 1. 将来の複式簿記の導入に向けての検討課題

**〔意見一①〕** 市は、将来の複式簿記の導入に向けて、建物管理システムの整備を図り、建物台帳に有用な情報を反映させる必要がある。

市の建物管理は、31 頁の〔指摘事項－1〕のとおり、建物台帳における不備が多く、不十分であった。また、市では、平成 20 年度において、建物台帳に「当初建築価額」、「耐用年数」、「減価償却率」、「減価償却額（当期）」欄等の将来の複式簿記導入時に算定する減価償却の基礎情報の入力欄を設けた。そして、平成 20 年度以後の新規取得建物については、「当初建築価額」欄への入力を行う方針となったが、若干の入力漏れが発見された。また、「耐用年数」、「減価償却率」、「減価償却費（当期）」等の情報は、現時点で建物台帳へ反映されていない状況である。

市は、将来の複式簿記の導入に向けて、建物管理システムの整備を図り、建物台帳に上述の減価償却の基礎情報を含めた有用な情報を反映させる必要がある。特に、平成 19 年度以前に取得した建物については、重要な建物を中心として、取得価額が判明している建物につき、当該欄への入力を進める必要がある。

（参考）将来の複式簿記の導入に関して

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」、平成18年に「新地方公会計制度研究会報告書」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。

実務報告書では、「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、建物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。