

平成 18 年度  
包括外部監査結果報告書

< テーマ 1 >

再開発事業の  
「財務に関する事務の執行」  
及び  
「経営に関する事業の管理」

神戸市包括外部監査人

公認会計士 岩崎 和文

## 《 神戸市包括外部監査報告書 目次 》

第1章 包括外部監査の概要 .....	1
I 包括外部監査の種類 .....	1
II 選定した特定の事件（テーマ） .....	1
1 包括外部監査対象 .....	1
2 包括外部監査対象期間 .....	1
3 事件を選定した理由 .....	1
4 包括外部監査の方法 .....	1
5 包括外部監査の実施期間 .....	2
6 包括外部監査従事者の資格 .....	2
7 利害関係 .....	2
第2章 再開発事業の概要 .....	3
I 再開発事業の概要 .....	3
1 経緯 .....	3
2 再開発事業に係る手続き規定及び内規 .....	4
3 六甲道駅南地区再開発事業 .....	8
4 新長田駅南地区再開発事業 .....	8
5 民間施行による再開発事業 .....	9
II 決算状況 .....	11
1 特別会計の設置 .....	11
2 市街地再開発事業費特別会計の数値の推移 .....	11
3 市債について .....	15
III 課題と計画 .....	20
1 神戸国際港都建設計画都市再開発の方針による基本的事項 .....	20
2 都市開発の目標 .....	20
3 六甲道駅南再開発地区、新長田駅南再開発地区人口の回復状況 .....	20
第3章 包括外部監査の結果及び意見 .....	22
I 全般事項 .....	22
1 震災復興2事業に関する収支計算の情報開示（ディスクロージャー）について .....	22
2 市債発行の条件について .....	26
3 市債残高についてのディスクロージャーについて .....	31
4 市街地再開発事業の財務面での評価が困難となっている要因について .....	36

II 六甲道駅南地区再開発事業.....	40
1 計画の推移状況について.....	40
2 累積収入・支出金額及び計画値との比較について.....	44
3 コンサルタントのポジションについて.....	46
4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について.....	47
5 事業評価の実施の正確性について.....	52
6 復興のソフト面の検討状況（地域コミュニティ、福祉等）について.....	56
7 公有財産の管理状況について.....	59
8 物品の管理状況について.....	62
9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について.....	62
10 支出内容の検証について.....	66
III 新長田駅南地区再開発事業.....	68
1 計画の推移状況について.....	68
2 新長田駅南地区収支計算に関するディスクロージャーのあり方について.....	72
3 コンサルタントのポジションについて.....	74
4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について.....	76
5 事業評価の実施の正確性について.....	84
6 復興のソフト面の検討状況（地域コミュニティ、福祉等）について.....	86
7 公有財産の管理状況について.....	89
8 物品の管理状況について.....	99
9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について.....	102
10 支出内容の検証について.....	103
IV 民間施行による再開発事業.....	105
1 補助金支出の妥当性について.....	105

（本報告書の各表に表示されている合計数値は、端数処理の関係上、その内訳の単純合計と一致しない場合があります。）

# 第1章 包括外部監査の概要

## I 包括外部監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第252条の37第1項及び第4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）

### 1 包括外部監査対象

再開発事業の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理

### 2 包括外部監査対象期間

平成17年度（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成18年度分の一部についても監査対象としました。

### 3 事件を選定した理由

神戸市では、平成7年1月17日の阪神・淡路大震災により、壊滅的な被害を受けた六甲道駅南地区及び新長田駅南地区で震災復興市街地再開発事業を実施しています。

この再開発事業は、震災復興第二種市街地再開発事業として行われており、総事業費は六甲道駅南地区で約901億円となり、新長田駅南地区で約2710億円の予定となっています。

そこで、当再開発事業の推捗状況、今後の収支見通しを明らかにし、神戸市財政への影響、神戸市民への諸処の効果の有無を監査することは有意義であると考え、この事件を選定することとしました。

監査の要点は、累積収入、支出金額及び計画性との比較、コンサルタントのポジション、業者の選択、契約事務、人件費の管理、事業評価の実施の正確性、復興のソフト面の検討状況、未利用地の有無、財産管理のスキーム、賃貸の状況、特別会計と一般会計の区分であります。

### 4 包括外部監査の方法

#### (1) 監査の着眼点

次のような点に着目し、監査を実施しました。

(財務に関する事務の執行)

- ① 決算書は法令・定款等に準拠し、適正な会計処理に基づいて作成されているか

- ② 市債発行は法令に準拠し適正になされているか
- ③ 委託業務等に係る契約に関して法令・規程等に準拠して実施されているか
- ④ 関係帳簿は整備され、適正に記帳、保存されているか
- ⑤ 資産・負債の管理業務は適切か

(経営に係る事業の管理)

- ① 事業計画の妥当性について適切に検証されているか
- ② 事業評価は適切になされているか
- ③ 業者選定が適正になされているか
- ④ 公有財産の管理状況は適切になされているか
- ⑤ 経営成績及び財政状態は良好であるか

(2) 主な監査手続

- ① 諸規定の調査及び実務手続き諸規定への準拠性の調査
- ② 関係書類への査閲及び照合
- ③ 関係部署担当者への質問及び資料の入手
- ④ 各数値の比較分析

5 包括外部監査の実施期間

自 平成 18 年 6 月 26 日 至 平成 19 年 2 月 2 日

なお、平成 18 年 4 月 1 日から平成 18 年 6 月 25 日までは事件の選定を行うとともに補助者の選定を行いました。

6 包括外部監査従事者の資格

弁 護 士 村上 公一

公 認 会 計 士 遠藤 尚秀

公 認 会 計 士 石田 博信

公 認 会 計 士 福井 剛

公 認 会 計 士 森山 恭太

7 利害関係

包括外部監査の対象となった事件につき、私は地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はありません。

## 第2章 再開発事業の概要

### I 再開発事業の概要

#### 1 経緯

##### (1) 再開発の基本方針

「神戸市基本計画」(マスタープラン)では、各地域の特性に応じて都市機能を分担しながら魅力のある都市の形成を図るため、都心・副都心・衛星都心を設定しています。神戸市は再開発事業を取り入れて、これらの中心核の整備を進めてきました。

再開発事業は、建築物の共同化等により土地の合理的・健全な高度利用を図りながら広場・公園などのオープンスペースの確保や道路など公共施設の整備、都市環境の改善、良質な都市型住宅の供給、都市の不燃化等の防災性の向上など都市機能の更新を行うことを目的として、建築物や敷地及び公共施設などを一体的に整備する事業です。

事業の実施にあたっては、「都市再開発方針」に基づく総合的・計画的な再開発により単に事業施行区域内の整備にとどまらず、地域全体の活性化を図り神戸市全体の発展につなげるべく整備を進めています。

##### (2) これまでの取り組み

神戸市では上記(1)の方針に沿って、主に駅前地域等において積極的に市街地再開発事業を進めてきました。既に六甲道駅前地区、長田地区、新長田駅前地区、垂水駅東・西地区、舞子駅前地区の6地区において事業を完了しています。

##### (3) 震災復興再開発事業

平成7年1月17日の阪神・淡路大震災により、壊滅的な被害を受けた東西の副都心地域において、都心機能の導入を図るとともに、道路・広場等の公共施設の整備と合わせて良好な住宅の供給、商業・業務環境の改善を行い、災害に強い東西の副都心にふさわしい防災拠点として早期に復興を進めるため、六甲道駅南地区(ウェルブ六甲道)5.9ha及び新長田駅南地区(アスタ新長田)20.1haで震災復興市街地再開発事業を実施しています。

##### (4) 民間施行による再開発事業

神戸市では民間活力を活用した共同化や協調化による市街地の良好な都市環境の整備を図るため、組合等施行の再開発事業や優良建築物等整備事業に対する指導・支援も行っています。

現在では中央区中山手地区等において再開発事業が実施されています。

## 2 再開発事業に係る手続き規定及び内規

### (1) 市街地再開発事業の種類

#### ①第一種市街地再開発事業（権利変換方式）

権利変換期日において、建物・土地の従前（事業実施前）資産に見合う再開発ビルの床（以下、権利床という）に一举に変換するとともに、土地の高度利用によって生み出される新たな床（保留床という）を処分すること等により国や県などからの補助金を除く全ての事業費をまかなうものです。

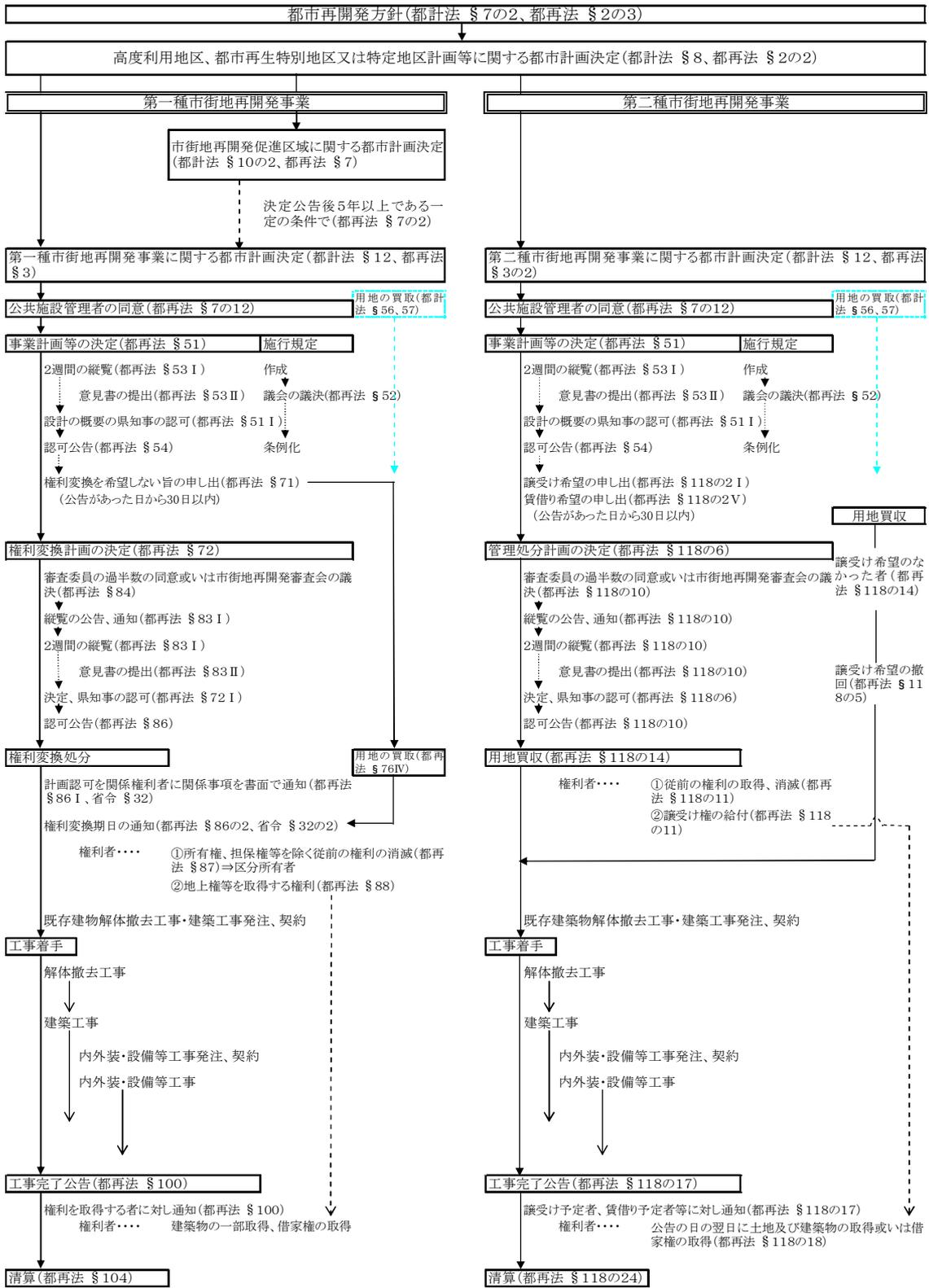
#### ②第二種市街地再開発事業（用地買収、管理処分方式）

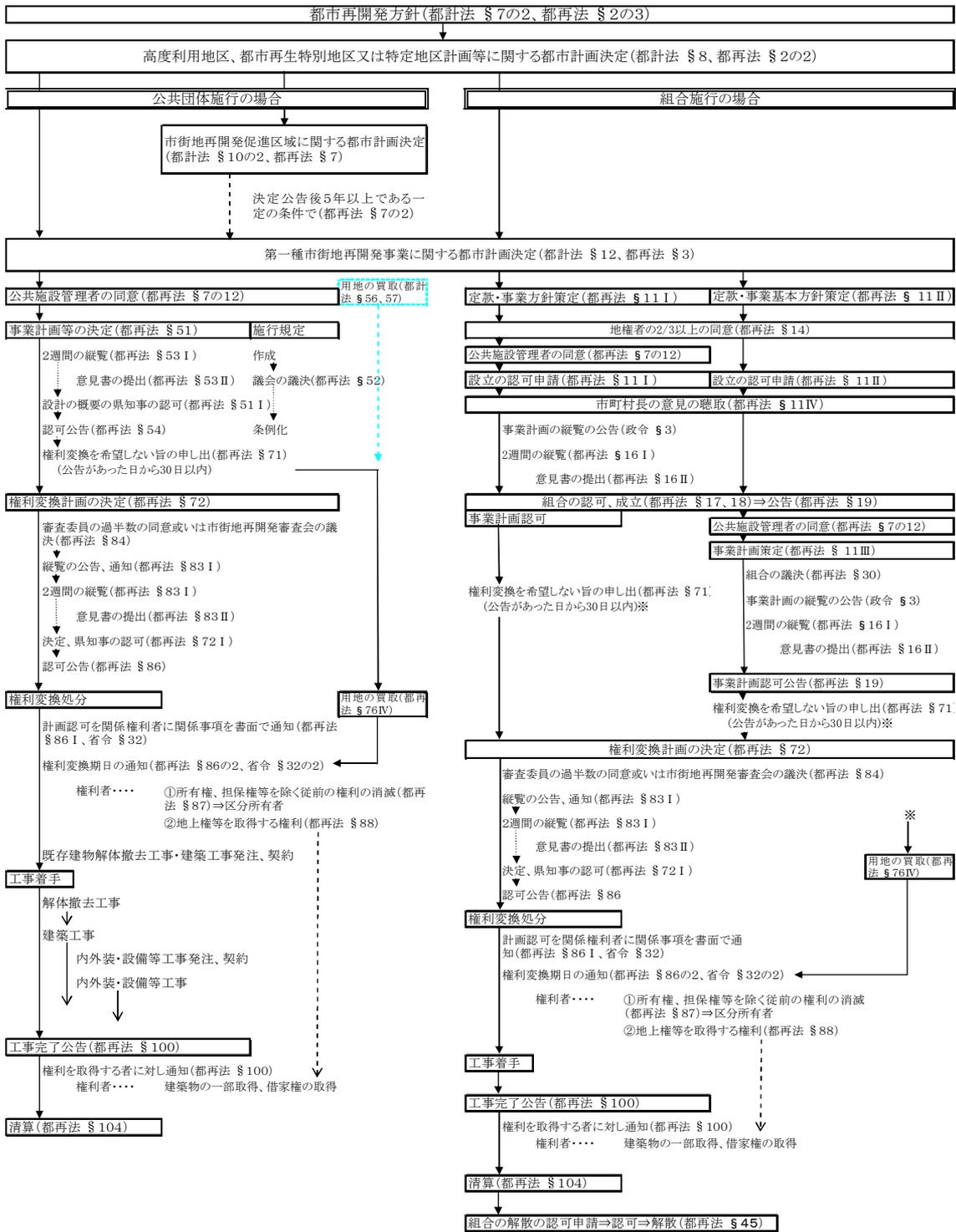
一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与えるものであり、保留床処分等により事業費をまかなう点は第一種市街地再開発事業と同様です。

### (2) 市街地再開発事業に係る規定と手続きの流れ

市街地再開発事業は市による再開発の基本構想の策定や住民の再開発の気運の盛り上がりにより始まり、都市計画決定から事業計画決定（組合設立認可）、権利変換計画（又は管理処分計画）決定という手続きを経て新たな建築物の完成を見て終了します。

市街地再開発事業に係る規定と手続きの流れを第一種市街地再開発事業、第二種市街地再開発事業、公共団体施行の場合、組合施行の場合に区分して図示すると以下の通りとなります。





### (3) 第二種市街地再開発事業の手続きの流れ（概要）

市街地再開発事業の中でも神戸市で最も大規模の再開発事業となった六甲道駅南地区市街地再開発事業、新長田駅南地区市街地再開発事業の開発形態である第二種市街地再開発事業の手続きの流れを上記図に従い、簡単に説明すると次のようになります。

#### ①都市計画決定

市街地再開発事業は都市計画事業として実施されます。

都市計画として定める事項には、事業の種類、名称、区域、面積(都市計画法 12 条)、公共施設の配置、規模、建築物、建築敷地の整備に関する計画 (都市再開発法 4 条) があります。この都市計画決定に基づき、事業が行われることとなります。

#### ②事業計画決定

事業計画は市街地再開発事業の計画の具体案で事業計画において定める事項には、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画があります。(都市再開発法 7 条の 1)

1) このうち、設計に関してはあらかじめ、公共施設の管理者の同意 (都市再開発法 7 条の 12) を得る必要があります。

#### ③管理処分計画の決定

第二種市街地再開発事業は用地買収、管理処分方式によっています。用地買収、管理処分方式は一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与えるものです。

希望者は「譲受け希望の申し出」を行います。この「譲受け希望の申し出」をもとに、「管理処分計画」を定めます。「管理処分計画」で定める事項には譲受け希望の申し出者の従前資産の見積額、対償としての建築物の床の配置、概算額等です。

#### ④用地買収

施行者は施行地区内の建物・土地等を買収又は収用します。(都市再開発法 118 条の 14)

#### ⑤工事着手

施行者は既存の建築物を必要に応じ撤去、解体、建築工事発注契約を締結します。

#### ⑥工事完了公告

施行者は建築物の建築工事を完了した時は、速やかにその旨を公告するとともに、譲受予定者及び管理処分計画において建築物の一部を賃借りすることができる者として定められた者 (賃借予定者) に通知します。(都市再開発法 118 条の 17)

#### ⑦清算

施行者は権利者の従前資産と確定した建築物の価額に差額がある時はその差額を清算します。(都市再開発法 118 条の 24)

### 3 六甲道駅南地区再開発事業

#### (1) 地区の概要

当地区は「神戸市基本計画」において東部副都心として位置づけられ、JR六甲道駅南側の駅前広場の整備とともに、地区の一部では市街地改造ビルが建設されていましたが、大部分は住宅・商業・業務の混在した低利用の地区でした。震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、副都心等にふさわしい都市機能の整備を図るため、平成7年3月17日、市街地再開発事業の都市計画を決定しました。平成16年3月にビル建築計画の14棟がすべて完成しました。

- (2) 面積 5.9ha
- (3) 従前世帯・人口 700世帯／1,400人
- (4) 従前権利者 894人
- (5) 整備方針

- ・ 防災支援拠点の整備と安全・安心な街区の形成
- ・ 副都心にふさわしい都市機能の充実
- ・ 道路・デッキ等の歩行者ネットワークの整備
- ・ 多様で良質な住宅の供給

#### (6) 主な公共施設

- ・ 六甲道南公園 (0.93ha)
- ・ 六甲道駅南線 (22m)

- (7) 住宅建設戸数 915戸
- (8) 総事業費 約901億円

### 4 新長田駅南地区再開発事業

#### (1) 地区の概要

当地区では「神戸市基本計画」において西部副都心として位置づけられ、住環境の悪化・高齢化・産業停滞などの問題を抱えるインナーシティ活性化のため、これまでに地下鉄海岸線の建設や再開発事業によるJR新長田駅南側の駅前広場の整備などに着手してきています。震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の整備を図るため、平成7年3月17日、市街地再開発事業の都市計画を決定しています。

- (2) 面積 20.1ha
- (3) 従前世帯・人口 1,600世帯／4,600人
- (4) 従前権利者 2,126人

(5) 整備方針

- ・ 防災支援拠点の整備と安全・安心な街区の形成
- ・ 住商工の再配置による副都心復興
- ・ 道路・デッキ等の歩行者ネットワークの整備
- ・ 多様で良質な住宅の供給

(6) 主な公共施設

- ・ 若松公園 (1.6ha)
- ・ 五位池線 (27m)

(7) 住宅供給計画 約 3,000 戸

(8) 総事業費 約 2,710 億円

5 民間施行による再開発事業

(1) 民間施行による再開発事業の概要

神戸市は、民間活力を活用した共同化や協調化による市街地の良好な都市環境の整備を図るため、組合等施行の再開発事業や優良建築物等整備事業に対する指導・支援も行っています。

(2) 組合等施行の再開発事業

現在施行中の中山手地区の再開発事業について概要を述べると次の通りです。

①地区の概要

当地区は神戸市の都心にあり重要な観光、商業地であるトアロードに面した利便性の高い地域に位置していますが老朽化した低層木造物が密集しています。再開発による共同化で土地の合理的かつ健全な高度利用を図り都心の再生と良好な住環境の整備を行うことを目標としています。

②面積 約 1ha

③従前権利者 116人

④主な公共施設 区画道路、街区公園

⑤住宅供給計画 340戸

⑥総事業費 130億円

⑦事業期間 平成14年度～平成20年度

(3) 優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は地権者全員の同意に基づき行う都市計画決定等の法定手続きを要

しない任意の事業です。良質な住宅の供給、景観形成・歴史的建築物の保存再生、地域商業活性化等を目標としています。震災復興事業としては共同化等約 40 地区（マンション再建を除く）が完了しています。

## II 決算状況

### 1 特別会計の設置

国及び地方公共団体で行われている官庁会計は、一般会計、特別会計及び公営企業会計の3種類からなります。このうちで、特別会計とは、国または地方公共団体の官庁会計において、一般会計とは別に設けられる独立した会計のことをいい、特別会計ごとに予算をもち、一般会計における“単一予算主義の原則”（国・地方公共団体の会計は、すべての歳入・歳出などを単一の会計で経理するとの原則）に対する例外となっています。

この単一予算主義の原則に固執すると、かえって個々の事業の損益や資金の運営実績などが不明となり好ましくない場合があるために、これを避けるべき特別な事業について“例外的に”一般会計から切り離して独立の会計を設けて経理を行うのが特別会計です。

平成7年1月17日の“阪神・淡路大震災”後、震災復興のための市街地再開発事業（六甲道駅南地区、新長田駅南地区）は行われており、平成10年3月までは一般会計で予算決算処理を実施していました（（款）都市計画費（項）再開発事業費（目）復興市街地再開発事業費）。

平成10年4月から資金管理を明確化するため、特別会計として処理しています（「神戸市特別会計設置条例」（昭和39年3月31日条例第121号）、「附則」（平成10年3月31日条例第62号）により、特別会計を設置）。

なお、市街地再開発事業費特別会計には、震災前から事業を行っていた“垂水市街地再開発事業”と“舞子市街地再開発事業”も含まれており、特別会計創設時に一般会計から分離してこの特別会計にて処理されています。

### 2 市街地再開発事業費特別会計の数値の推移

平成10年度に、特別会計が設置されてから平成16年度までの市街地再開発事業費特別会計の決算数値の推移を表すと下記表のようになります。

決算書では、歳入に関しては“収入済額”、歳出に関しては“支出済額”として表記されています。

<市街地再開発事業特別会計・歳出 年度別推移>

単位：百万円

款 項 目	節	平成 10年度	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
1	市街地再開発事業費	15,315	41,543	38,453	32,993	29,767	44,431	23,093
1	市街地再開発事業費	15,315	41,543	38,453	32,993	29,767	44,431	23,093
	1 職員費 ※1	1,230	1,305	1,241	1,173	1,100	1,009	859
	2 給与	498	540	525	506	495	446	384
	3 職員手当等	557	578	528	490	437	407	335
	4 共済費	168	181	181	171	165	152	136
	9 旅費	5	6	6	3	2	3	2
	2 六甲道駅南地区復興市街地再開発事業費 ※2	5,458	16,392	12,825	12,313	10,664	7,393	1,216
	1 報酬	0	0	0	0	0	0	0
	7 賃金	4	5	2	2	1	20	0
	8 報償費	0	0	0	0	0	0	0
	9 旅費	0	4	0	0	0	0	0
	1 1 需用費	20	43	78	80	49	23	4
	1 2 役務費	27	27	25	24	9	8	6
	1 3 委託費	257	921	509	382	310	176	12
	1 4 使用料及び賃借料	5	35	34	36	53	27	2
	1 5 工事請負費	1,839	9,521	4,970	9,938	8,845	5,948	383
	1 7 公有財産購入費	2,008	3,807	2,973	637	473	465	0
	1 8 備品購入費	15	1	1	0	0	0	0
	1 9 負担金補助及び交付金	38	56	113	109	143	99	83
	2 2 補償補填及び割引料	1,239	1,951	4,113	1,099	770	625	722
	2 3 償還金利子及び割引料	0	15	2	0	7	0	0
	3 新長田駅南地区復興市街地再開発事業費 ※3	7,058	12,878	16,363	18,942	17,726	36,028	21,017
	1 報酬	0	0	0	0	0	0	0
	7 賃金	1	4	25	6	11	15	6
	8 報償費	0	0	0	0	0	0	0
	9 旅費	0	0	3	3	3	2	2
	1 1 需用費	28	45	71	81	71	70	29
	1 2 役務費	9	19	51	28	26	15	4
	1 3 委託費	359	778	1,993	988	1,444	1,409	1,020
	1 4 使用料及び賃借料	89	76	63	47	31	24	4
	1 5 工事請負費	3,437	4,763	7,680	10,381	10,348	25,067	11,809
	1 7 公有財産購入費	1,747	3,718	2,160	3,755	2,036	6,202	4,746
	1 8 備品購入費	18	0	6	6	1	1	0
	1 9 負担金補助及び交付金	95	134	122	94	253	326	89
	2 2 補償補填及び割引料	1,270	3,331	4,185	3,545	3,495	2,887	3,302
	2 3 償還金利子及び割引料	0	4	0	0	0	4	1
	4 垂水市街地再開発事業費 ※4	1,385	9,218	440	534	234	0	0
	1 報酬	0	0	0	0	0	0	0
	7 賃金	0	6	0	0	0	0	0
	9 旅費	0	0	0	0	0	0	0
	1 1 需用費	14	23	24	11	6	0	0
	1 2 役務費	7	6	4	4	0	0	0
	1 3 委託費	103	368	50	7	44	0	0
	1 4 使用料及び賃借料	7	9	7	0	0	0	0
	1 5 工事請負費	670	6,800	244	482	182	0	0
	1 7 公有財産購入費	287	63	0	0	0	0	0
	1 9 負担金補助及び交付金	27	68	41	11	0	0	0
	2 2 補償補填及び割引料	263	1,807	66	17	0	0	0
	2 3 償還金利子及び割引料	0	64	0	0	0	0	0
	5 舞子市街地再開発事業費 ※5	183	1,747	7,582	30	0	0	0
	1 報酬	0	0	0	0	0	0	0
	7 賃金	0	0	6	0	0	0	0
	9 旅費	0	0	0	0	0	0	0
	1 1 需用費	3	10	19	17	0	0	0
	1 2 役務費	1	0	0	3	0	0	0
	1 3 委託費	48	97	213	0	0	0	0
	1 4 使用料及び賃借料	0	3	1	0	0	0	0
	1 5 工事請負費	73	1,526	7,288	4	0	0	0
	1 7 公有財産購入費	0	0	22	0	0	0	0
	1 9 負担金補助及び交付金	32	106	14	0	0	0	0
	2 2 補償補填及び割引料	23	2	11	3	0	0	0
	2 3 償還金利子及び割引料	0	0	3	0	0	0	0
	6 過年度支出	0	0	0	0	42	0	0
	1 9 負担金補助及び交付金	0	0	0	0	0	0	0
	2 2 補償補填及び割引料	0	0	0	0	7	0	0
	2 3 償還金利子及び割引料	0	0	0	0	35	0	0

<市街地再開発事業特別会計・歳出 年度別推移> つづき

単位：百万円

款 項 目	節	平成 10年度	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
2	市街地再開発管理事業費	467	6,613	17,838	9,163	16,086	12,894	13,994
1	市街地再開発管理事業費	0	232	162	269	314	424	408
	1 管理費 ※6	0	232	162	269	314	424	408
	1 1 需用費	0	0	0	0	1	1	1
	1 2 役務費	0	0	0	0	0	0	1
	1 3 委託費	0	1	80	117	149	168	158
	1 4 使用料及び賃借料	0	0	0	0	4	4	4
	1 9 負担金補助及び交付金	0	10	82	152	158	248	243
	2 1 貸付金	0	220	0	0	0	0	0
2	他会計へ繰出金	467	6,380	17,675	8,893	15,771	12,470	13,585
	1 公債費へ繰出金 ※7	467	6,380	17,675	8,893	15,771	12,470	13,585
	2 5 積立金	0	0	0	0	753	0	0
	2 8 繰出金	467	6,380	17,675	8,893	15,018	12,470	13,585
3	予備費	0	0	0	0	0	0	0
1	予備費	0	0	0	0	0	0	0
	1 予備費	0	0	0	0	0	0	0
	9 0 予備費	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
	合 計	15,782	48,156	56,291	42,156	45,854	57,326	37,087

- ※1 職員の給料、諸手当等に要した人件費（一般会計、市営住宅事業費を除く。）
- ※2 六甲道駅南地区における市街地再開発事業として、用地買収をはじめ、建物移転及び再開発ビルの建築等に要した経費
- ※3 新長田駅南地区における市街地再開発事業として、用地買収をはじめ、建物移転及び再開発ビルの建築等に要した経費
- ※4 舞子地区における市街地再開発事業として、再開発ビルの建築等に要した経費
- ※5 垂水地区における市街地再開発事業として、再開発ビルの建築等に要した経費
- ※6 市街地再開発事業の施行に伴い建設された再開発ビル等の管理に要した経費
- ※7 市街地再開発事業の市債の元利償還に要した経費

<市街地再開発事業特別会計・歳入 繰越金について>

単位：百万円

款 項 目	節	平成 10年度	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
5	繰越金	0	986	307	560	443	2,232	608
1	繰越金	0	986	307	560	443	2,232	608
	1 繰越金	0	986	307	560	443	2,232	608
			↙	↘	↙	↘	↙	↘
	歳入 合計	16,768	48,463	56,851	42,600	48,086	57,935	37,125
	歳出 合計	15,782	48,156	56,291	42,156	45,854	57,326	37,087
	歳入－歳出	986	307	560	443	2,232	608	38

※ 各年度とも歳入－歳出が翌年度の繰越金にて記載されている(矢印にて関連を示している)

↓  
平成17年度  
繰越金へ

<市街地再開発事業特別会計・歳入 年度別推移>

単位：百万円

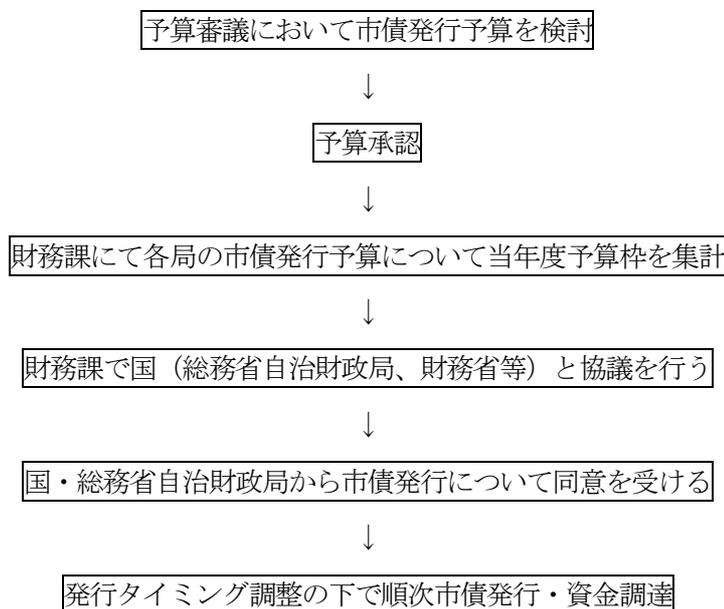
款	項	目	節	平成 10年度	平成 11年度	平成 12年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度
1	分	担	金及負担金	1,181	518	1,508	1,285	114	321	109
	1	負	担金	1,181	518	1,508	1,285	114	321	109
		1	市街地再開発事業費負担金	1,181	518	1,508	1,285	114	321	109
		1	市街地再開発事業費負担金	※1	1,181	518	1,508	1,285	114	321
2	国	庫	支出金	1,688	7,093	8,168	5,962	5,222	7,124	3,602
	1	負	担金	1,688	7,093	8,168	5,962	5,222	7,124	3,602
		1	市街地再開発事業費国庫負担金	1,688	7,093	8,168	5,962	5,222	7,124	3,602
		1	市街地再開発事業費国庫負担金	※2	1,688	7,093	8,168	5,962	5,222	7,124
3	財	産	収入	1,127	17,453	16,640	7,341	14,244	10,489	12,604
	1	財	産運用収入	27	88	359	584	711	789	811
		1	貸地料	27	32	37	38	11	3	10
		1	貸地料	※3	27	32	37	38	11	3
		2	貸家料	0	56	322	545	699	785	800
		2	貸家料	※4	0	56	322	545	699	800
	2	財	産売却収入	1,100	17,364	16,280	6,757	13,533	9,700	11,793
		1	建物売却代	1,100	17,364	16,280	6,757	13,533	9,700	11,793
		1	建物売却代	※5	1,100	17,364	16,280	6,757	13,533	9,700
4	繰	入	金	3,124	1,762	2,137	2,824	3,058	3,581	5,540
	1	繰	入金	3,124	1,762	2,137	2,824	3,058	3,581	5,540
		1	一般会計繰入金	3,124	1,762	2,137	2,824	3,058	3,581	5,540
		1	一般会計繰入金	※6	3,124	1,762	2,137	2,824	3,058	3,581
		2	基金繰入金	0	45	0	0	0	0	0
		1	まちづくり等基金繰入	※7	0	45	0	0	0	0
5	繰	越	金	0	986	307	560	443	2,232	608
	1	繰	越金	0	986	307	560	443	2,232	608
		1	繰越金	※8	0	986	307	560	443	2,232
6	諸	収	入	0	433	743	398	476	897	1,308
	1	雑	入	0	433	743	398	476	897	1,308
		1	清算金	0	433	743	111	436	825	1,274
		1	清算徴収金	※9	0	433	743	111	126	263
		2	還付金	※10	0	0	0	310	562	1,179
		2	再開発雑入	0	0	0	0	40	71	33
		1	再開発雑入	※11	0	0	0	40	71	33
		3	消費税還付	0	0	0	287	0	0	0
		1	消費税還付	※12	0	0	0	287	0	0
7	市	債		9,645	20,216	27,345	24,227	24,526	33,288	13,351
	1	市	債	9,645	20,216	27,345	24,227	24,526	33,288	13,351
		1	市街地再開発事業公債	9,645	20,216	27,345	24,227	24,526	33,288	13,351
		1	市街地再開発事業公債	※13	9,645	20,216	27,345	24,227	24,526	33,288
合 計				16,768	48,463	56,851	42,600	48,086	57,935	37,125

- ※1 公園管理者負担金、電線共同溝整備工事負担金に伴う収入
- ※2 国からの補助金収入
- ※3 先に取得した土地等を一時貸し付けする等により得た収入
- ※4 再開発ビル賃家料（商業床賃貸）による収入
- ※5 再開発ビル保留床売却による収入
- ※6 神戸市一般会計からの繰入
- ※7 基金からの繰入
- ※8 前年度からの繰り越し分
- ※9 従前資産と従後資産の比較で差額金を徴収し受け入れた収入分
- ※10 消費税の還付金、14年度以降はこちらを使用
- ※11 その他収入全て
- ※12 消費税の還付金、13年度はこちらを使用
- ※13 市街地再開発事業に伴う市債発行による収入

### 3 市債について

#### (1) 市債発行の仕組み

市街地再開発事業費に関して、市債発行を求める場合の流れを示すと次のようになります。



地方債の発行方法については、『平成18年度 地方債のあらまし』（地方債制度研究会編集、(財)地方財務協会発行）に記載されています。

一部抜粋しますと次のような仕組みです。

「銀行等引受債の引受機構は発行体によってまちまちであるが、一般的に発行額の小さいものは、各地方公共団体の指定金融機関によって引き受けられるケースが多く、発行額の大きい銀行等引受債は、金融機関による引受シ団（(注)引受シンジケート団）が組成されている。

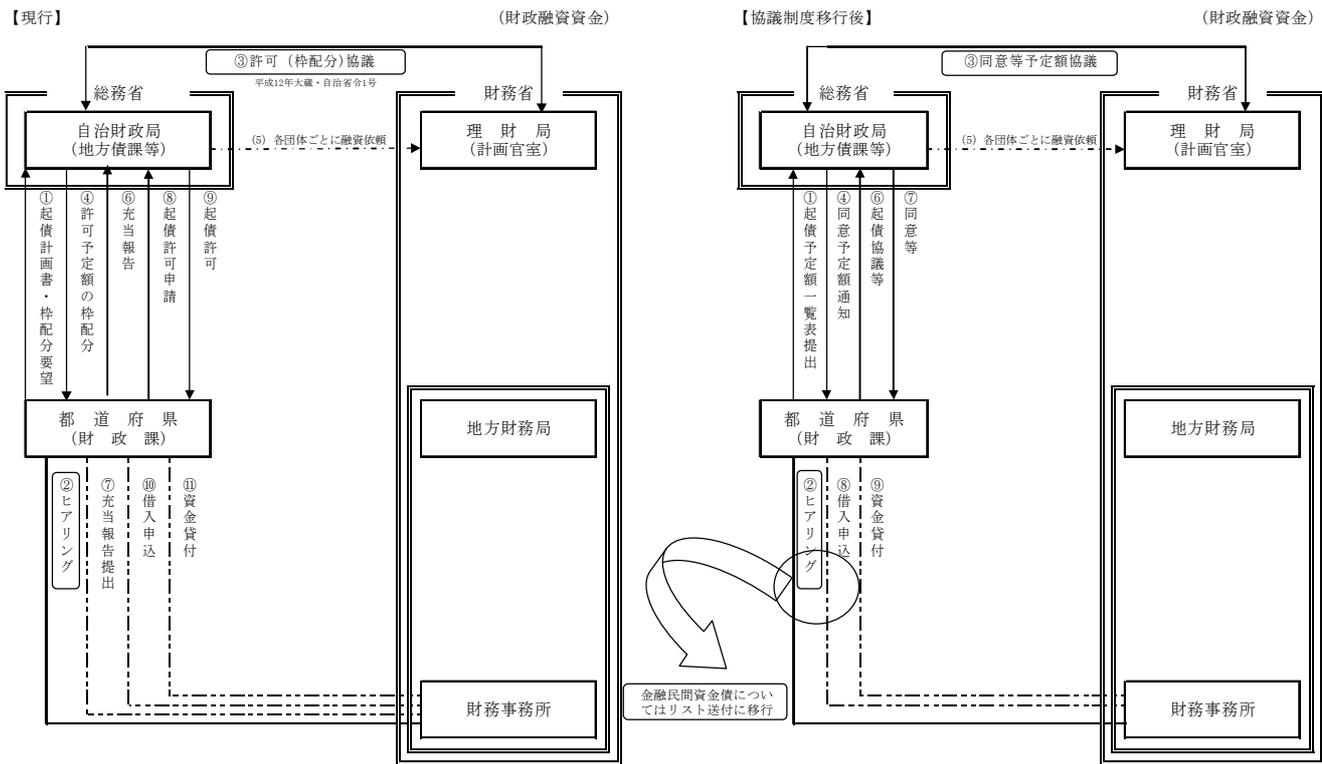
公募地方債については、証券会社と金融機関とで各発行体ごとに引受シ団が組成され、発行体との間で引受並びに募集取扱契約を締結する。また、発行体は受託会社と募集委託契約を結ぶ。

・・・(中略)・・・

現在、発行条件は既に発行された地方債を基に、地方債の流通実勢と国債とのスプレッドや、公社債市場全体の動向などを総合的に判断して、発行体とシ団との交渉等により決定されるようになっている。」

また、『平成18年度「地方債研修会」テキスト』（(財)地方債協会編集・発行）に起債手続きの流れ（都道府県・指定都市分）が下記のように記載されています。

起債手続の流れ（都道府県・指定都市分）



市債発行が行われると、発行依頼元である部局の会計で計上されます。今回の例で言うと、都市計画総局の特別会計である“市街地再開発事業費特別会計”の歳入のうち、(款)市債(項)市債(目)市街地再開発事業公債(節)市街地再開発事業公債にて計上されます。

(2) 市債償還の仕組み

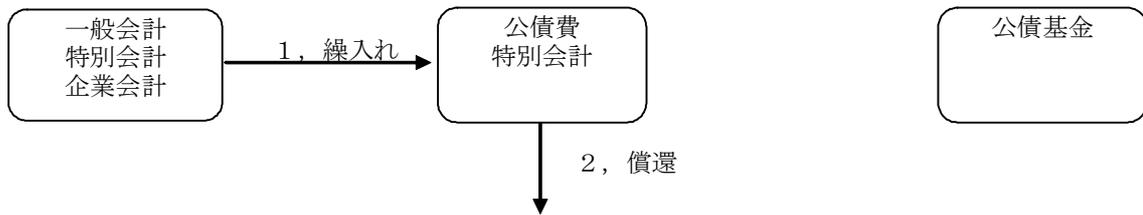
市債の償還の際は、“市街地再開発事業費特別会計”等個々の特別会計及び一般会計と“公債費特別会計”及び“公債基金”との間でやりとりが行われています。

ここで、“公債費特別会計”とは、市債(一般会計・特別会計・公営企業会計)の元利償還金を一元的に行うための整理会計と位置づけられています。“市場公募地方債に係る満期一括償還方式の導入について”(旧自治省財政局地方債課長内かん(平成4年1月20日付))(以下、「内かん」という。)に基づいて特別会計を設置しており、公債費の償還状況を正確に把握し、公債事務の円滑な執行を図ることを目的としています。各会計から元金・利子等を公債費特別会計へ繰入れし、公債費特別会計を通して市債の償還を行っています。従って、償還については一切例外なく、公債費特別会計を通ることとなります。この公債費特別会計は、内かんにより、「公債管理特別会計について」の節にて記載があり、設置を求められているものです。

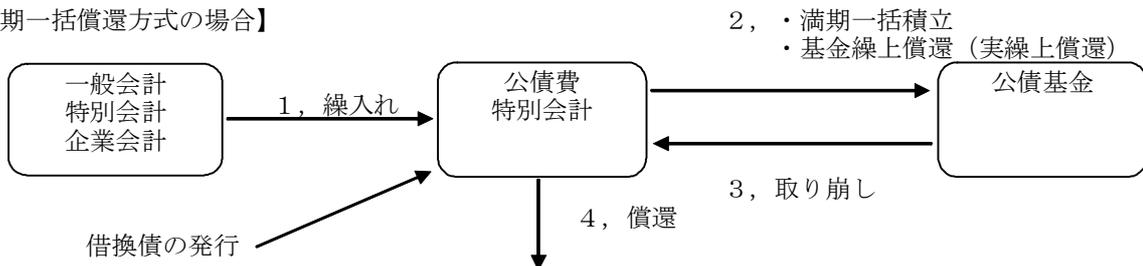
“公債基金”とは、公債の償還財源を確保し、これを適正に管理するために設置される基金です。市債の実際の償還までの間、償還準備資金を運用しています。

償還の流れを図示すると、下記のような流れとなります。

【定時償還方式の場合】



【満期一括償還方式の場合】



なお、平成4年度以降、民間資金の元金償還方式が定時償還方式から満期一括償還方式へ変更となっています。元金償還のための財政負担を平準化させるため及び世代間負担の公平を図る観点からとして、毎年度借入額の6%相当額を各会計から公債費特別会計、公債基金に積み立てることとしています。これは、内かんにより、元利金の償還方法について、「①元金償還については発行後10年目の満期日に一括して償還するものとする。なお、元金償還財源の確保及び世代間負担の公平を図る観点から、・・・発行後4年目から毎年度元金の6%相当額を既設の減債基金に積み立てるものとする。」という一節に準拠した処理です。この積立処理をした部分を指して、“満期一括積立”と呼んでいます。なお、“満期一括積立”した資金についてあくまで市内部で償還資金をプールしたに過ぎず、外部へ実際に償還するわけではありません。

これに対して“繰上償還”と呼ばれるものがあります。これは満期一括積立額以上の余裕資金部分を市債の償還資金に充てて、各会計が負担する残債を公債費特別会計に移管するものです。この“繰上償還”も上記“満期一括積立”と同様、あくまで市内部での償還資金のプールに過ぎず、外部へ実際償還されるわけではありません。

また、借換債の発行も予定されています。これも内かんにより、「借換を行う場合には、上記積立方式を踏まえ、元金の58%相当額を借り換えると同時に、その相当額についても、償還までに計画的に積み立てていくものとする。」という一節に準拠した処理です。地方債の償還までの最長期間は30年間となっています。

よって、神戸市では国の方針に基づき地方債の発行・償還処理を行っているといえます。

### (3) 市債残高の考え方

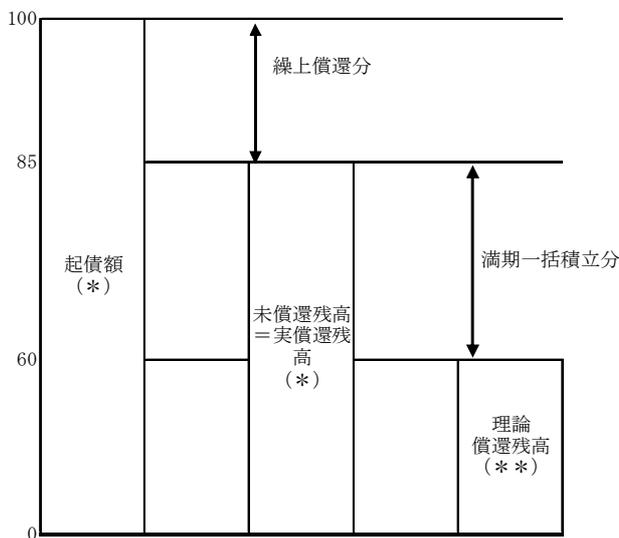
市債残高という場合、市の内部では、次の3つの把握の仕方があります。

起債額 ; 当初起債を行った額

未償還残高 (実償還残高) ; “繰上償還”を行った場合、当該繰上償還を行った会計帰属の市債の起債額から控除した残高。  
 なお、市から外部へ実際繰上償還されているわけではないため、上記控除部分については公債費特別会計持ち分の未償還残高が増えることとなる(つまり、市全体では外部に対しての繰上償還ではなく、あくまで市内部での振替処理に過ぎない)。

理論償還残高 ; 未償還残高から“満期一括積立分”を控除した残高。

<イメージ図>



(\*) 神戸市債一覧表に記載の項目  
 なお、未償還残高は対外部の債務残高ではない  
 (財務課がまだ銀行等へ返済していない部分もあるため)

(\*\*) 満期一括積立を公債費特別会計に対して行った部分について再開発特会としては返済を行ったと見なしている残高

市全体における市債残高の関係イメージは、次の設例にて説明します。

<条件>

- ①市全体での市債が再開発特別会計での発行分100だけと仮定。
- ②再開発特別会計から公債費特別会計へ繰上償還20歳出されている。  
 ただし、公債費特別会計から外部へは償還されていない。
- ③満期一括積立として30を公債費特別会計へ歳出されている。  
 ただし、公債費特別会計から外部へは償還されていない。

	起債額	未償還残高	理論償還残高
再開発特別会計	100	80 ①	50 ③
公債費特別会計 (公債基金)	0	20 ②	50 ④
市全体での市債残高	100	100	100

- ① ; 100 - 繰上償還20
- ② ; 繰上償還分20
- ③ ; ① - 満期一括積立30
- ④ ; 繰上償還20 + 満期一括積立30

この設例より明らかなように、再開発特別会計と公債費特別会計の両方を見ないと、市全体での市債残高は把握できない事となっています。

これは、再開発特別会計他各会計での責務は起債当初の満期一括積立を履行すること及び資金的に余裕がある場合には繰上償還を行うこと、であるのに対して、対外的には市債発行の契約書条件により償還は決まるため、各会計から公債費特別会計に対して償還（満期一括積立・繰上償還）がされたとしても、あくまで内部振替処理に過ぎず、対外的には何ら残高は変動がないことを意味します。

現在、再開発特別会計で発行した市債は、満期一括積立方式での発行分と満期一括償還方式での発行分があるため、後者による発行分については、上記現象が起こります。

参考までに、再開発特別会計持ち分の市債残高を年度別に示すと下記のようになります。

再開発特会残債額(年度末現在)	単位；百万円	
	実償還残高	理論償還残高
平成13年度	75,391	74,634
平成14年度	86,797	85,619
平成15年度	109,989	107,843
平成16年度	112,710	108,955

#### (4) 市債償還資金の会計間の流れ

市街地再開発事業費特別会計においては、毎年度、予算の段階から歳出項目のうち、(款)市街地再開発管理事業費(項)市街地再開発管理事業費(目)他会計へ繰入金(節)公債費へ繰入金の項目にて、市債の元利償還等に要する部分を積み立てています(元金部分については前述“定時償還”、“満期一括積立”、“繰上償還”が該当)。

再開発事業費特別会計から満期一括積立、繰上償還があると、一旦公債基金に積み立てられます。これらの流れは、公債費特別会計歳入項目(款)繰入金(項)他会計繰入金(目)市街地再開発事業費繰入金(節)元金にて公債費特別会計に繰り入れられ、それらが全て公債費特別会計の歳出項目(款)公債費(項)公債費(目)減債積立金(節)積立金より公債基金に組み入れられていることが記載されています。この基金にて償還期限までの間、余資運用されています。

利子部分については、支払期限到来時に、対外的に支払いが行われています。

市債元本部分については、償還期限到来時に、公債基金から公債費特別会計へ繰り入れられた後、対外的に支払いが行われています。これらの流れは、公債費特別会計歳入項目(款)繰入金(項)基金繰入金(目)公債基金繰入金(節)元金、及び、公債費特別会計歳出項目(款)公債費(項)公債費(目)元金(節)償還金利子割引料として記載されます。

### Ⅲ 課題と計画

#### 1 神戸国際港都建設計画都市再開発の方針による基本的事項

神戸国際港都建設計画都市再開発の方針によれば、本方針は、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3に基づき、神戸市の既成市街地において、都市全体の機能の回復と向上に貢献することとなる市街地の再開発の目標と整備の方針を定め、計画的な再開発を促進することによって、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目指すものであるとされています。

#### 2 都市開発の目標

上記、神戸国際港都建設計画都市再開発の方針によれば、既成市街地の地域特性に応じた再開発の目標は次の通りとされています。

- (1) 都心では、中央都市軸（新神戸駅～三ノ宮～ポートアイランド）と都心の西に位置する神戸文化軸（大倉山～ハーバーランド）及び東部新都心を含む灘文化軸の都心南北の三軸と東西の神戸都市軸を基本として都心機能の強化を図る。また、民間事業者による都市再生事業の誘導・支援や都市景観の形成などにより、神戸の特色である、みなと・まち・やまをいかした、都心にふさわしい魅力と元気のある美しい都心づくりを推進すること。
- (2) 西部および東部副都心では、震災復興事業の推進により、ターミナル機能や商業・業務機能などの充実強化を図り、それぞれの地域特性を活かした交流拠点の形成を推進すること。
- (3) 都心と郊外の間にはさまれたインナーシティにおいては、地域特性を活かしながら、住・商・工の調和の取れた土地利用の更新により市街地の活性化を推進すること。
- (4) 市街地山麓部では、地形等に配慮し住環境の整備や土地利用の更新を促進すること。
- (5) 産業構造等の変化により大規模な遊休地の活用が課題となっている地域では計画的な土地利用転換により、都市機能の更新を誘導すること。
- (6) 市街地のオープンスペースの確保や建築物の不燃化・耐震化などにより、快適で潤いのある都市環境を形成するとともに、防災機能の高い都市構造の誘導につとめること。
- (7) 地域の街づくりの課題を改善し解決していくために地域の課題の説明の段階から地元の住民と検討し、住民・事業者・行政が協働により街づくりをすすめること。

#### 3 六甲道駅南再開発地区、新長田駅南再開発地区人口の回復状況

平成18年10月1日現在での推定による六甲道駅南再開発地区、新長田駅南再開発地区の人口の回復状況は次の通りです。

人口の回復状況

	全市	灘区		長田区	
		区全体	六甲道駅南地区	区全体	新長田駅南地区
震災直前人口(H 7. 1. 1推計)	1,520,365人	124,538人	1,416人	129,978人	4,456人
直近人口(H18. 10. 1推計)	1,546,933人	126,756人	1,962人	106,958人	4,546人
対震災直前	101.7%	101.8%	138.6%	82.3%	102.0%

※全市及び各区の推計は、国勢調査を基礎に、住民基本台帳等での増減で推計している。

※再開発事業地区の推計人口は、住民基本台帳等での推計で、除外地を一部含む。

六甲道駅南再開発地区は平成18年10月1日現在、震災直前人口に対して138.6%の人口となっており、灘区全体の震災直前人口比率101.8%より約37%高く、再開発による人口呼び戻し効果が高かった事がうかがえます。新長田駅南再開発地区では平成18年10月1日現在、震災直前人口に対して102%の人口となっており長田区全体の震災直前人口比率82.3%より約20%高く、一定度人口呼び戻し効果があった事がうかがえますが、長田区全体ではまだ、震災直前人口に相当程度達していないことを考えますと、今後の新長田駅南再開発地区の再開発事業の進展を見守る必要があります。

## 第3章 包括外部監査の結果及び意見

### I 全般事項

#### 1 震災復興2事業に関する収支計算の情報開示（ディスクロージャー）について

##### (1) 概要

平成7年1月17日阪神・淡路大震災という未曾有の災害が神戸を襲い、多数の市民が巻き込まれました。神戸市では震災復興のためとして、様々な施策を行ってきていますが、そのうちの大きな部分にこの市街地再開発事業（六甲道、新長田）があります。

震災直後から国及び市としても様々な対策をしていますが、財政的な意味では平成7年度（平成7年4月1日から平成8年3月31日）以降、本格的に支出が起こっていますので、ここでは平成7年度以降の数値で、震災復興事業2地区について見てみます。

この事業は、歴史的に見ると、各々の地域で今回の規模とは比較にならない小規模なものではありますが、昔から再開発のプランがあったようです。

昭和40年に策定された第1次神戸市総合基本計画において、すでに旧市街地に東西の各副都心を置き、積極的に核形成を図るため、市街地再開発による施設整備を計画することが位置づけられ、その後、第4次に至る改訂まで引き継がれています。さらに、平成元年策定の神戸市インナーシティ総合整備基本計画においても、都市空間の基本構成として、東西副都心においては、庶民性・文化性といった個性をもたせ、全体として魅力を高めるとともに、ターミナル機能を充実させ、商業・業務等の諸活動を育成・発展させる計画が盛り込まれています。

現在の事業は、阪神・淡路大震災という不幸な出来事をきっかけとして震災復興事業として行われているものであり上記計画を実行する意図があって行ったものではないことは事実ですが、奇しくもこれら計画が形を変え、より大規模に実行に移された事となります。

下記において、毎年度の予算決算書にて掲示されている決算数値から、市街地再開発事業費のうちの震災関連復興事業である“六甲道駅南地区再開発事業”（正式名称；神戸国際港都建設事業 六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業）と“新長田駅南地区再開発事業”（正式名称；神戸国際港都建設事業 新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業）について、計上されている数値（一部抜粋）年度別推移を下記に掲示します。なお、平成10年度から特別会計にて集計されているため、平成10年度以降の特別会計のみ数値を掲示します。

<事業支出ベース>

(A) 六甲道駅南地区復興市街地再開発事業費(\*1)

(B) 新長田駅南地区復興市街地再開発事業費(\*1)

(C) 市街地再開発事業職員費(\*2)

(D) 市街地再開発管理費(\*3)

(E) 市街地再開発事業費関連 市債利息(\*4)

単位；百万円

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度
(A)	5,458	16,392	12,825	12,313
(B)	7,058	12,878	16,363	18,942
(C)	—	—	—	1,173
(D)	—	—	—	269
(E)	—	—	—	1,054
合計	14,171	31,440	31,520	33,753

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	支出額合計
(A)	10,664	7,393	1,216	66,264
(B)	17,726	36,028	21,017	130,015
(C)	1,100	1,009	859	7,919
(D)	314	424	408	1,812
(E)	1,375	1,310	1,270	6,992
合計	31,181	46,166	24,772	213,005

(\*1) 数値は市街地再開発事業費特別会計（款）市街地再開発事業費（項）市街地再開発事業費（目）六甲駅南地区復興市街地再開発事業費及び（目）新長田駅南地区復興市街地再開発事業費より抜粋

(\*2) 数値は市街地再開発事業費特別会計（款）市街地再開発事業費（項）市街地再開発事業費（目）職員費より抜粋

(\*3) 数値は市街地再開発事業費特別会計（款）市街地再開発管理事業費（項）市街地再開発管理事業費（目）管理費より抜粋

(\*4) 数値は公債費特別会計（款）繰入金（項）他会計繰入金（目）市街地再開発再開発事業費繰入金より抜粋

<事業収入ベース>

- (1) 市街地再開発事業費負担金（公園管理者負担金、電線共同溝整備工事負担金）
- (2) 国庫支出金（国からの補助金）
- (3) 財産収入（保留床の売却収入、商業床の貸付収入 他）
- (4) 繰入金（一般会計からの繰入金）
- (5) 諸収入（清算徴収金、消費税還付金 他）

単位；百万円

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度
(1)	1,181	518	1,508	1,285
(2)	1,688	7,093	8,168	5,962
(3)	1,127	17,453	16,640	7,341
(4)	3,124	1,762	2,137	2,824
(5)	0	433	743	398
合計	7,123	27,261	29,199	17,813

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	収入合計
(1)	114	321	109	5,039
(2)	5,222	7,124	3,602	38,863
(3)	14,244	10,489	12,604	79,902
(4)	3,058	3,581	5,540	22,030
(5)	476	897	1,308	4,258
合計	23,116	22,414	23,165	150,094

注；神戸市債が毎年度発行され、決算書において歳入項目にて示されているが、神戸市債発行による入金部分はいくまで市としての収入ではなく借入金であり、事後で返済が起これば歳出として計上されるため、上記収入額では含めていない。

上表からは、平成16年度末時点における、収支差額としては、▲62,911百万円となります。

(収入合計額150,094百万円－支出合計額213,005百万円＝▲62,911百万円)

ただし、差額部分の全てが六甲道駅南地区及び新長田駅南地区の分だけではないと、市からは説明を受けています。

その理由は、上記決算額から数値をとった場合、集計すべき範囲の点で問題があるためとのことです。

- ① 平成9年度以前は、一般会計にて処理されていたため、数値の抜き出しは決算書からは困難であるとのこと。
- ② 事業支出ベースのうち(C)～(E)について、上記金額は震災復興2地区の他の2地区(垂水市街地再開発事業、舞子市街地再開発事業)もすべて含んだ金額のため、他の2地区分が減算されるべきものが含まれている。ただし具体的な金額の抜き出しは決算書からは困難とのこと。
- ③ 事業収入ベースのうち(1)～(5)について、上記金額は震災復興2地区の他の2地区(垂水市街地再開発事業、舞子市街地再開発事業)もすべて含んだ金額のため、他の2地区分が減算されるべきものが含まれている。ただし具体的な金額の抜き出しは決算書からは困難とのこと。

上記のような事象が要因となり、震災復興事業について、事業収支の数値を決算書より算出することは困難であるとの返答をうけています。決算数値から事業収支を行うことができなかつた大きな原因としては、現在の公会計制度に起因すること（一般会計に含まれるとその内訳が不明のため情報がとれない）及び神戸市において事業単位で収支をとるべく決算科目を工夫できていなかったこと、神戸市で間接費部分の按分についての配賦基準が定められていないため各事業への配賦ができないこと、があげられるとのことです。

ただ、上記数値が正確性の点で難点があるものの、差額の大半は事業規模からしても震災復興事業に起因するものであるとのことです（上記調整すべき金額を調整すれば数値の精度が向上していきます）。震災復興事業2事業のうち、六甲道駅南地区については平成16年度にてほぼ事業が完遂しています。六甲道駅南地区における事業収支については、市内部での試算ベースで▲27億円あり、また貸貸等運用資産での後年度回収見込額▲96億円の合計値▲123億円が該当すると聞いていますので、残り部分は大半が新長田駅南地区での収支差額と思われます（なお、六甲の収支差額▲27億円については、後述第3章Ⅱ2.にて記載）。ここで断りを入れておきますが、新長田駅南地区は平成16年度時点では事業継続中であり、当該事業の性質上、支出が先行し収入が後になることは事実であり、上記数値が即市民の負担である部分ではありません。市民の負担部分は、今後新長田駅南地区における現在進行中の工事に伴う支出が計上されていき、これとともに保留床の処分が行われていくことにより、収入額及び支出額が確定した後、上記算出による収支差額がどの程度今よりも回復するかにより決まります。

## (2) 監査手続

震災復興事業の中核事業である、“六甲道駅南地区市街地再開発事業”と“新長田駅南地区市街地再開発事業”両事業について、毎年度作成されている決算説明書等を基にして、追加的に資料からそのままデータがとれない部分については市担当者へ質問を行い、両事業合算ベースでの事業収支の試算を行いました。

また、事業収支に関して、市としてどのような把握を行っているかについても、質問により確認しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

今回の事業は、震災復興事業であり、従来の住民の元の生活を戻すことが主眼におかれたもの

でありますので、収支が第一義的に重要なものではないことは事実です。

ただ、試算ベースではありますが、決算書等からの数値では、特に新長田駅南地区において、平成 16 年度の段階で大幅な差額が発生しており、将来の保留床処分如何では市民への負担（後世代への負担も含む）を求める可能性があることもあり、財務的な面を二の次にすることは、許されないことと思われまます。

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

## 2 市債発行の条件について

### (1) 概 要

神戸市が公表している「神戸市債一覧表」によると、再開発事業に関して発行された市債発行条件を示すと下記のようになっています（「神戸市債一覧表」より一部抜粋）。

<PER；神戸市債一覧表（平成16年度末現在）>

【単位；百万円】

回記号	起債目的	起債額	起債許可年度	借入期間	利率(%)	平成15年度末未償還元金	借入先
第07068号	再開発	3,241	平07	平09.03.25 平29.03.01	2.80000%	2,441	財政融資
第08049号	同上	1,442	平08	平10.03.25 平30.03.02	2.10000%	1,147	財政融資
第10036号	同上	979	平10	平12.03.27 平32.03.01	2.00000%	880	財政融資
第11028号	同上	947	平11	平13.03.26 平33.03.01	1.60000%	898	財政融資
第09066号	同上	791	平09	平11.03.25 平31.03.01	2.10000%	671	財政融資
他	同上	2,715				2,654	
	小計	10,115				8,692	
平成8年度第1号	再開発・住宅宅地関連公共	1,006	平07	平08.05.24 平18.05.24	3.40000%	1,006	銀行等引受
平成9年度第1号	同上	662	平08	平09.05.30 平19.05.30	2.40000%	662	銀行等引受
第14018号	同上	147	平14	平16.03.25 平31.03.01	1.40000%	147	財政融資
他	同上	633				633	
	小計	2,448				2,448	
平成13年度第1号	新長田駅南市街地改造	9,644	平12	平13.05.25 平23.05.25	1.40000%	1,226	銀行等引受
平成15年度第3号	同上	9,300	平15	平15.06.26 平20.06.25	0.10000%	9,300	市場公募
平成16年度第1号	同上	8,446	平15	平16.05.27 平21.05.27	0.70000%	8,446	市場公募
平成11年度第1号	同上	5,078	平10	平11.05.20 平21.05.20	1.70000%	624	銀行等引受
平成13年度第6号	同上	4,952	平12	平13.12.20 平31.03.01	1.40000%	3,993	銀行等引受
第26回共同発行	同上	4,700	平16	平17.05.25 平27.05.25	1.30000%	4,700	市場公募
平成15年度第6号	同上	4,500	平15	平15.09.30 平25.09.30	1.46250%	4,500	銀行等引受
平成14年度第1号	同上	4,430	平13	平14.05.31 平24.05.31	0.5975% 変動金利	4,382	銀行等引受
平成14年度第2号	同上	4,027	平14	平14.06.19 平19.06.19	0.50000%	4,027	市場公募
他	同上	32,593				29,282	
	小計	87,670				70,482	
平成10年度第1号	垂水市街地改造	1,343	平09	平10.05.22 平20.05.22	2.00000%	56	銀行等引受
平成11年度第1号	同上	1,161	平10	平11.05.20 平21.05.20	1.70000%	21	銀行等引受
平成11年度第11号	同上	1,081	平09	平11.12.24 平21.12.24	1.90000%	818	銀行等引受
平成11年度第11号	同上	791	平10	平11.12.24 平21.12.24	1.90000%	684	銀行等引受
平成9年度第8号	同上	656	平08	平10.03.25 平20.03.25	2.00000%	318	銀行等引受
他	同上	406				401	
	小計	5,438				2,298	

回記号	起債目的	起債額	起債許可年度	借入期間	利率(%)	平成15年度末未償還元金	借入先
平成9年度第1号	舞子市街地改造	4,461	平08	平09.05.30 平19.05.30	2.40000%	364	銀行等引受
平成13年度第1号	同上	3,557	平12	平12.05.25 平23.05.25	1.40000%	358	銀行等引受
平成12年度第5号	同上	1,807	平11	平12.12.22 平22.12.22	1.80000%	1,350	銀行等引受
平成11年度第11号	同上	727	平10	平11.12.24 平21.12.24	1.90000%	502	銀行等引受
平成12年度第5号	同上	584	平10	平12.12.22 平22.12.22	1.80000%	584	銀行等引受
他	同上	815				600	
	小計	11,951				3,758	
第11002号	保留床取得資金貸付金	220	平11	平12.03.23 平37.03.20	0.00000%	220	国土交通省(旧建設省)
	小計	220				220	
平成13年度第1号	六甲駅南市街地改造	3,970	平12	平13.05.25 平23.05.25	1.40000%	1,390	銀行等引受
平成12年度第5号	同上	3,915	平11	平12.12.22 平22.12.22	1.80000%	3,065	銀行等引受
平成13年度第6号	同上	3,732	平12	平13.12.20 平23.12.20	1.40000%	1,327	銀行等引受
平成14年度第1号	同上	3,409	平13	平14.05.31 平24.05.31	0.5975% 変動金利	3,409	銀行等引受
平成11年度第1号	同上	2,976	平10	平11.05.20 平21.05.20	1.70000%	1,016	銀行等引受
平成16年度第1号	同上	2,942	平15	平16.05.27 平21.05.27	0.70000%	2,942	市場公募
平成11年度第11号	同上	2,758	平10	平11.12.24 平21.12.24	1.90000%	2,634	銀行等引受
平成14年度第27号	同上	2,500	平14	平15.02.27 平25.02.27	0.80000%	595	市場公募
平成14年度第26号	同上	2,457	平13	平15.01.28 平25.01.28	0.80000%	2,045	銀行等引受
平成14年度第2号	同上	2,473	平14	平14.06.19 平19.06.19	0.50000%	2,473	市場公募
他	同上	4,058				3,914	
	小計	35,190				24,810	
	会計合計	153,032				112,709	

これを見ると、市債発行の条件は発行債権毎に異なりますが、おおよそ「10年償還期限、期限到来時元金一括償還」という条件が多いようです。なお、利払いは半年ごとが多いとのこと。

市債発行の条件が期限到来時元金一括償還である理由は、内かんにより、「市場公募地方債は、公社債市場を通じた大量かつ安定的な資金調達方法であり、・・・(中略)・・・市場公募地方債の償還方法について、・・・平成4年度発行分から、国債・政府保証債と同様に満期一括償還方式を標準とすることとしたので・・・」とあり、この方式に沿ったものであるといえます。

神戸市の全会計の市債残高は、平成16年度末31,501億円であり(出典;「財政のあらましー平成16年度決算のあらまし」神戸市ホームページより)、再開発事業特別会計における市債残高の占める割合は、約3.5%です。

起債目的別に見た市債の平均利率、年間利息額は次のようになっています。

<PER；神戸市債一覧表（平成16年度末現在）>

【単位；百万円】

起債目的	起債額	平均利率 (*)	年間利息 (*)
再開発	10,115	2.23779%	226
再開発・住宅宅地関連公共	2,448	2.58799%	63
新長田駅南市街地改造	87,670	1.01418%	889
垂水市街地改造	5,438	1.86028%	101
舞子市街地改造	11,951	1.90838%	228
保留床取得資金貸付金	220	0.00000%	0
六甲駅南市街地改造	35,190	1.21014%	425
再開発特別会計 合計	153,032	1.26373%	1,933

(\*)一部変動金利による市債については、神戸市債一覧表に記載のある利率を固定金利とみなして簡便計算している。

上記年間利息額は、仮定をおいての簡便計算のため、実際において市が年間で負担している利息額とは相違していることをまず付言いたします。

これに対して、市債償還期限までの間、市にて市債償還資金を運用するため設けられている公債基金（第2章Ⅱ2.(2)を参照）での運用形態別の収益状況について、市からの説明によると、次のようになっているとのことです。

公債基金運用収益

【単位；百万円】

	平成16年度			平成15年度			平成14年度		
	年度末 残	運用益	平均 利回り	年度末 残	運用益	平均 利回り	年度末 残	運用益	平均 利回り
公債基金	243,257	2,833	1.16%	222,103	2,474	1.11%	215,785	2,467	1.14%
<運用先>									
預金	58,013	232	0.40%	79,515	9	0.01%	79,659	5	0.01%
有価証券	152,204	2,100	1.38%	109,262	1,965	1.80%	103,489	1,945	1.88%
株式	14,198	1,374	9.68%	14,198	1,373	9.67%	14,198	1,375	9.68%
債券(*)	138,006	726	0.53%	95,064	592	0.62%	89,291	570	0.64%
債権(繰替運用)	33,040	501	1.52%	33,326	500	1.50%	32,637	517	1.58%

(\*) 国債・地方債・政府保証債

上表からは、元本の大半は安全資産である債券等で運用されており、平均利回りは平成16年度で1.16%となっていることが読み取れます。なお、株式については、売却等の運用ではなく、あくまで配当による運用収入だけです。

また、絶対額で見ると、平成16年度の市全体の利子返済額が85,023百万円（平成16年度公債費特別会計 歳出項目(款)公債費(項)公債費(目)利子(節)償還金利子及割引料)となっており、特別会計である再開発特別会計だけであっても、年間の利子支払額が1,270百万円（平成16年度公債費特別会計 歳入項目(款)繰入金(項)他会計繰入金(目)市街地再開発事業費繰入金(節)利子計上額)となっており、上記運用が市債利子負担の軽減につながっているとも

言えますが、その軽減割合は非常にわずかです。

なお、簡便計算で算出した年間利息額 1,933 百万円と平成 16 年度公債費特別会計 歳入項目(款) 繰入金(項) 他会計繰入金(目) 市街地再開発事業費繰入金(節) 利子計上額にて計上されている額 1,270 百万円が相違している部分については、簡便計算であるが故の実際との差の他、一番大きな原因としては、繰上償還部分について市街地再開発特別会計としては元本負担及び利子負担を行っていない点が考えられます。

## (2) 監査手続

再開発事業特別会計における市債発行条件について、質問により担当者に確認し、また必要な資料の提示を受けて、市債発行の法令準拠性・妥当性を検証しました。

また、市債償還のスキームとして、償還までの間資金をプールしておくところである公債基金での運用状況を質問により確認し、また必要な資料の提示を受けて、利子負担軽減の状況を把握検討し、経済合理性に関して検証しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

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

市債発行期間中に余剰資金がある場合起こりうる繰上償還については、『地方債の総合的な管理について(総務省自治財政局地方債課長通知)』にて、「地方債の金融商品としての安定性を確保し、円滑な発行及び消化を図る観点から、市場公募地方債をはじめ、流通を前提とした地方債証券については、繰上償還を行わないこととして発行されたいこと。なお、事業の中止等償還を行うべき事由が発生した場合にあっては、当該事由に相当する部分について買入消却又は減債基金に積み立てる等により対応されたいこと。」として、繰上償還を行わないよう通知がされています。神戸市でも、これに沿い、市債発行条件として「満期一括償還」を採用し、繰上償還についても発行契約書にて、繰上償還した場合には繰上償還時点から満期までの利子相当分をペナルティとして支払う条項を入れており、実質的に繰上償還ができない仕組みとなっています。

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

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

点があります。

民間においても、金融機関を取り巻く環境（特に監督官庁との関係）は激変しました。護送船団方式により全国の金融機関を事前指導により監督してきた旧大蔵省方式から、事後チェックによる指導監督する方式である金融庁方式へ代わったのは、周知の事実です。護送船団方式が当然であると思われていたのですが、今となっては金融界を取り巻く環境は激変し、競争の時代へと突入り、銀行、証券会社、保険会社等同業者間での競争は激化しています。

金融界において護送船団方式が瓦解したのは、不良債権問題の処理をきっかけとして、護送船団方式の体制を維持する為に莫大なコストがかかってしまうことから、維持が困難となったことがあげられます。

今、国において国と地方のあり方に関する議論が様々なされています。

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

<環境変化による市債発行の変化について>

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

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

### 3 市債残高についてのディスクロージャーについて

#### (1) 概要

市債残高については、市としてはすでに、市のホームページにおいて決算説明の一部として市債残高の説明がされています（平成 16 年度末残高については「財政のあらまし」として [http://www.city.kobe.jp/cityoffice/09/071/aramashi/17\\_12/01/02-02.html](http://www.city.kobe.jp/cityoffice/09/071/aramashi/17_12/01/02-02.html)にて公開）。

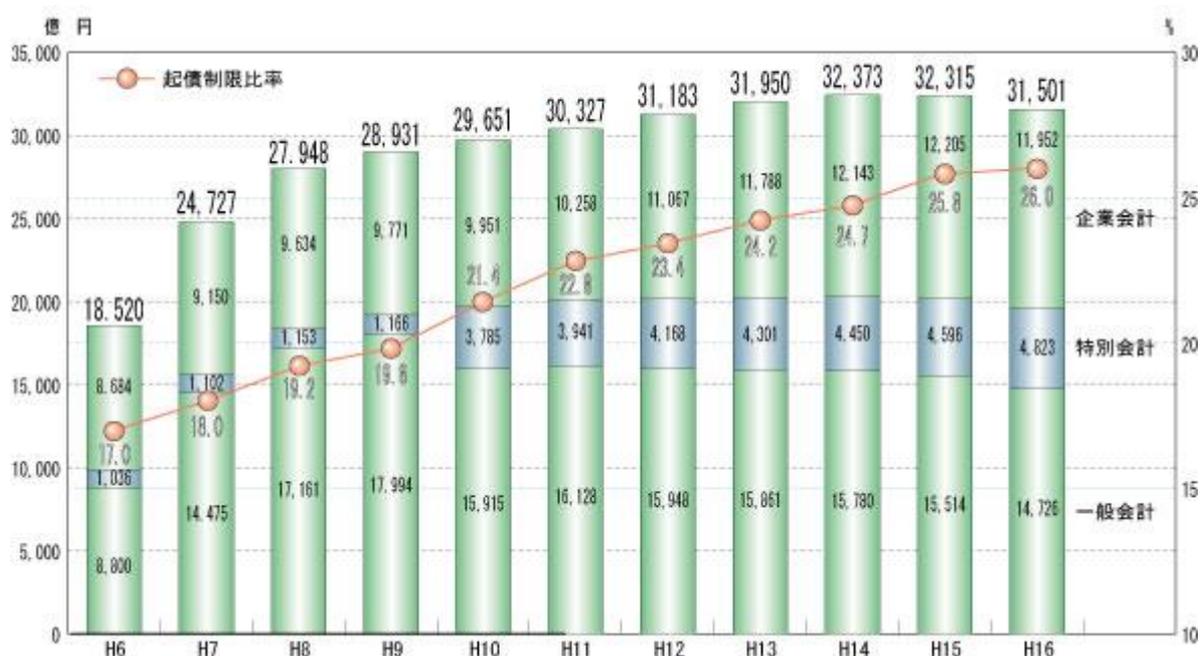
ここで、平成 16 年度末における起債制限比率（市税や地方交付税など標準的な収入に対して、

市の借金を返済する割合がどの程度あるかを示す割合) が26.0%であることを含め、会計別の市債残高の推移及び起債制限比率の推移が図により可視的にわかりやすく公表されています。

ちなみに、起債制限比率が非常に高い状態であることについて、市のホームページでも次のように記載されているところです。

「(起債制限比率) この比率が20%以上となると一部の市債が発行できなくなります。神戸市では、市債残高を減少させて公債費負担を軽減するとともに、起債制限比率が平成20年度に20%を下回るよう取り組んでいます。起債制限比率は平成16年度をピークに今後は減少していきます。」

<神戸市ホームページより転写>



※ 起債制限比率は過去3カ年平均の数値です。

なお、最新のホームページにおいて平成17年度決算に関し、「市民1人当たりの市債残高(一般会計)と起債制限比率・実質公債費比率」について記載されています。

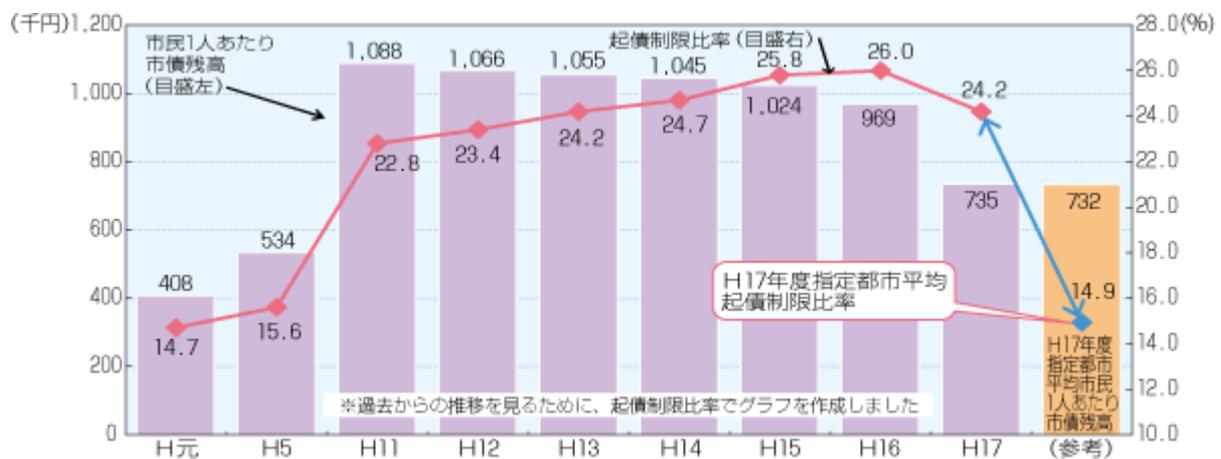
(アドレス <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/09/071/zaiseijiyou/html/4-3.html>)

このアドレスで記載されている内容を下記に付します。

「実質公債費比率とは、より実質的な公債費の負担割合を表すために、今回から新たに導入された指標です。今まで用いていた起債制限比率は、市税や地方交付税などの標準的な収入に対して、市の借金を返済する割合がどの程度あるかを示す割合でしたが、これに企業会計の市債返済に要する繰出金などを加味して割合を計算したものが、実質公債費比率です。この実質公債費比率が、25%以上になると市債の一部が発行できなくなります。また、35%以上では、ほとんどの市債が発行できなくなります。」

「実質公債費比率、起債制限比率ともに、神戸市は、全国的に見て高い率になっています。一方、市民1人当たりの市債残高は、震災復旧・復興のために多額の市債を発行したため、依然高い水準にあります。しかし、震災復旧関連事業にかかる市債を除くと、市民1人当たりの市債残高は47.6千円となり、他の多くの政令指定都市と比べて、低い残高となります。なお、神戸市では、将来の世代に負担を残さないために、市債残高の圧縮に努めています。具体的には、借入れる額を返済する額以下に抑えることで、残額を減らしていています。その結果、市民1人当たりの市債残高は、今後も減少する傾向にあります。また、公債費（借金の返済額）は16年度がピークでしたので、実質公債費比率等とともに、今後減少していく見込みです。」

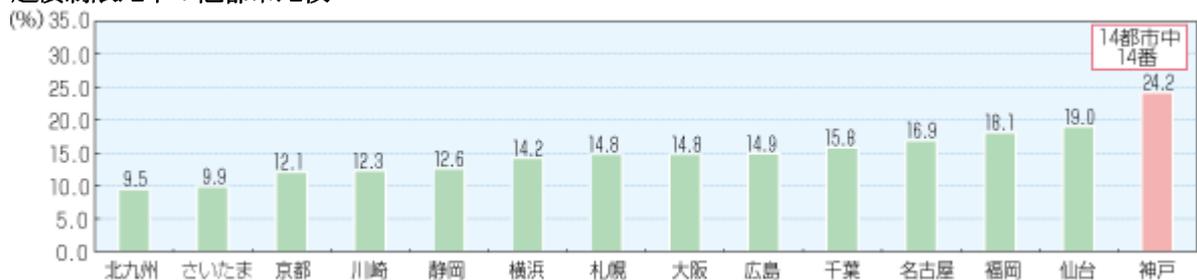
<神戸市ホームページより転写>



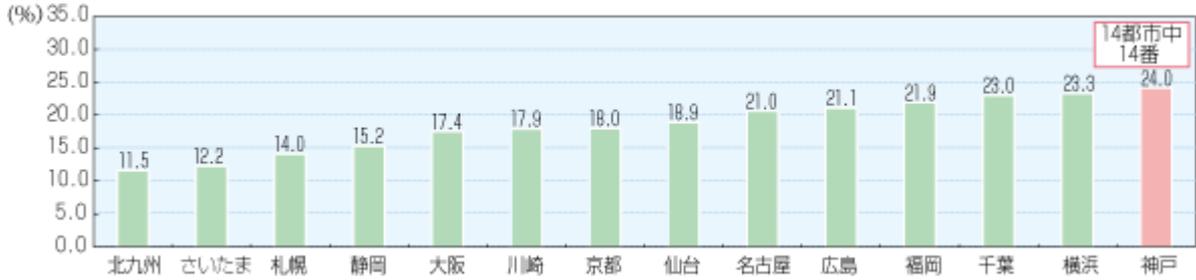
### 市民1人当たり市債残高の他都市比較



### 起債制限比率の他都市比較



### 実質公債費比率の他都市比較



ホームページではこの他、神戸市統計書の一部(平成17年度決算については下記アドレス)に、市債に関する情報(「市債の年度末現在高」「市債の発行額等」)が開示されています。

(<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/06/013/toukei/contents/17toukeisho.html#label23>)

このうち、「市債の年度末現在高」については、下記のような情報が開示されています。

#### 23-10. 市債の年度末現在高

(単位：100万円)

行財政局調べ

会計名	平成12年度	13年度	14年度	15年度	16年度
<b>総額</b>	<b>3,118,281</b>	<b>3,194,990</b>	<b>3,237,333</b>	<b>3,231,474</b>	<b>3,150,071</b>
一般会計	1,594,825	1,586,080	1,578,054	1,551,435	1,472,619
民生債	46,140	43,662	40,169	34,909	31,649
衛生債	12,349	11,834	11,015	10,071	8,982
環境債	76,173	75,335	72,260	67,688	61,004
土木債	260,979	264,811	262,570	248,783	230,877
高潮対策債	2,605	2,568	2,552	2,446	2,163
都市計画債	203,735	213,047	214,445	217,569	210,204
住宅債	2,051	2,533	2,753	2,964	3,036
消防債	5,998	5,077	4,463	4,345	3,955
教育債	118,335	118,725	114,367	106,438	100,243
災害復旧債	162,808	145,145	126,636	107,142	87,290
出資金	166,917	172,694	175,668	173,591	169,295
貸付金	358,729	344,984	342,509	339,137	337,614
その他	86,675	86,740	84,992	77,324	68,555
減税補てん債	58,827	62,094	65,259	70,682	58,949
歳入欠かん債	22,421	18,148	13,731	9,164	4,443
臨時税収補てん債	10,083	9,648	9,205	8,753	8,291
臨時財政対策債	—	8,254	27,069	60,645	84,757
特定資金公共投資事業債	—	781	8,391	9,784	1,312
市場事業費	7,664	7,002	6,298	5,918	5,350
食肉センター事業費	7,793	7,545	7,202	6,810	6,404
母子寡婦福祉資金貸付事業費	1,193	1,194	1,283	1,324	1,323
土地先行取得事業費	8,008	5,990	5,684	5,613	5,608
駐車場事業費	9,803	9,667	8,924	7,858	7,156
農業集落排水事業費	12,257	12,711	12,977	13,282	13,398
海岸環境整備事業費	22,917	23,029	22,924	22,257	19,136
市街地再開発事業費	58,296	75,391	86,798	109,989	112,710
市営住宅事業費	223,948	217,932	211,436	200,992	188,382
空港整備事業費	—	64	3,147	6,401	10,282
公債基金	64,876	69,550	78,311	79,101	112,546
下水道事業会計	188,830	185,707	180,466	173,370	151,396
港湾事業会計	389,818	392,337	392,264	382,319	360,946
新都市整備事業会計	196,161	258,059	303,582	332,677	358,967
病院事業会計	18,449	18,472	18,012	17,472	16,850
自動車事業会計	15,013	13,272	11,806	10,618	9,710
高速鉄道事業会計	240,814	251,635	248,722	245,363	241,207
水道事業会計	54,312	55,825	55,848	54,867	52,082
工業用水道事業会計	3,304	3,528	3,595	3,808	3,999

上表のうち、今回のテーマである市街地再開発事業は「市街地再開発事業費」として記載され

ています。これ以外に上表から震災関連として読み取ることができる部分は、一般会計の中にある「災害復旧債」くらいであり、平成16年度でみると、神戸市全体の市債残高3,150,071百万円のうち、「市街地再開発事業費」112,710百万円、「災害復旧債」87,290百万円、計200,000百万円であり、全体に対する割合は6.3%となっています。

この他には、各年度の予算決算資料の一部として「神戸市債一覧表」が作成されており、ここでは、会計別・市債毎に起債目的・起債額・起債許可年度・借入期間・利率・平成16年度末未償還元金・借入先が記載されています。この「神戸市債一覧表」は、ホームページ等で簡単に見ることはできませんが、市役所へ依頼すると入手することができます。

## (2) 監査手続

再開発事業に関して発行されている市債に関して、市から市民にどのような情報が公開されているのか質問し、資料の提示を求めるとともに、市ホームページより関連する情報を集め、神戸市として市債に関して、情報の公開の行われ方、質及び量の妥当性について検討しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

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

下記に数例の列举をします。

神戸市のホームページにて自らディスクロージャー（情報開示）を行っているとおおり、神戸市においては震災復興に基づく起債が大きく影響し市債残高が大きくなっています（市民1人当たり市債残高の他都市比較参照）。この中では、1人当たりの市債残高は合計で735千円であり、うち震災関係で259千円相当の残高があるとされており、震災関係での残高の市債全体の残高に占める割合は35.2%となっています。これに対して、先に紹介した、神戸市統計書の一部で公表されている「市債の年度末現在高」からは、震災関連と読み取れる部分は、今回のテーマである「市街地再開発事業費」と一般会計の内の「災害復旧債」だけであり、平成16年度でみると、神戸市全体の市債残高3,150,071百万円のうち、「市街地再開発事業費」112,710百万円、「災害復旧債」87,290百万円、計200,000百万円であり、全体に対する割合は6.3%となっており、上記35.2%との間ではかなり乖離がありますが、内訳は両資料から読み取ることが困難です。

また、別の例で言いますと、「市街地再開発事業」として特別会計にて発行されている市債に関しての回収方法は、市街地再開発事業で“保留床”（土地の高度利用によって生み出される新

たな床)の売却によることとなります。よって、市街地再開発事業として発行した市債に関して注目すべき点は、保留床処分価額が市債残高をカバーできるかどうかということになりますが、この関係及び現状がわかる情報をとりにくい状況があります。

さらに言いますと、第2章Ⅱ2.(2)のところにて記載をしたとおり、“市債の償還”に絡み、公債基金での運用の状況が市債発行に関しての市の金利負担を把握するためには不可欠な情報であるのですが、この関係が情報開示されていないこともあり市債の発行から償還までの仕組みがわからない上に、公債基金での運用状況情報が市債金利情報とリンクする形で情報開示されていないため、実質的な市の金利負担を読み取ることが難しい、という状態があります。

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

- ① なぜ市債はこのように大きな残高となったのか
- ② 非常に高い市債残高をこの先無事返済できるのか
- ③ どのような目的により市債は発行されているのか
- ④ 市債はどのような条件で発行されているのか
- ⑤ 市債の発行から償還までの流れはどのようなになっているのか
- ⑥ 他都市と比較した時、神戸市の市債発行の状況はどのような状態なのか
- ⑦ 世代間負担の方法として市債は発行されると言われるが、後世代(子や孫)に加重的な負担を求める結果とならないのか
- ⑧ 市債の償還・発行の抑制のために将来住民税他市税があがるのではないかと(市として行わなくても良い事業が市の事業として行われるが故に、結果として必要以上に市民に税負担を求めることとならないか)

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

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

#### 4 市街地再開発事業の財務面での評価が困難となっている要因について

##### (1) 概要

市街地再開発事業に関して、財務的に事業の評価を行うことについて年度単位で行おうとしてもその実施が困難となっています。

実際、市街地再開発事業として財務的な事業の評価をしたことがあるのは、事業が完遂した「六甲道駅南地区再開発事業」であり、それも事業完遂間近の平成 15 年度末近辺での常任委員会報告資料として作成されているにとどまり、公式に事業の完成とともに、計画と実績の比較及び実績に関する総合評価については、内部評価を含めて行われておりません。

## (2) 監査手続

市街地再開発事業に関して、規則上求められる評価制度に関して説明を求め、特に事後評価が規則上どのような位置づけがされているのかを把握しました。

また、任意であっても内部管理上事後評価がどのようにおこなわれているのかについて、質問等により確認するとともに、事後評価が困難である要因について把握しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

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

確かに、規則上は義務的事項ではないですが、震災復興を契機として始められた再開発事業という大きな事業であり、国をはじめ市からも巨額の資金が投じられた事業であることから、その事業の結果がどのようなものであったかについては、事後評価することが必要だと考えられます。任意事項であるから積極的には対応しないという姿勢は、非常に消極的姿勢と捉えられても仕方ないと考えられます。現在、新長田駅南地区がまだ事業展開中ではありますが、すでに六甲道駅南地区は事業完遂しています。震災復興の総決算として事業完遂後、事後評価を行い公表することが求められていると思われまます。

また、仮に現段階での財務面での評価を行うとしたとした場合においても、現在の状況では困難な要因が見受けられます。困難にしている要因を列挙しますと、次のような点です。

- ① 現在の公会計制度上の問題より派生する要因（フルコストが把握できない点）

- ② 特別会計の設定の工夫が足りなかったため発生する要因（目の設定について）
- ③ 事業進捗率の把握が困難な点
- ④ 収入予測が時期・量とも把握しにくい面があること（保留床処分収入の見積りが困難）

まず、①ですが、これは事業の評価を行う場合、総収入に対する総支出の対比を行います。総支出を各年度の市街地再開発事業費特別会計決算書から算出できない点を指します。

より具体的には、例えば新長田駅南地区の再開発事業でかかった人件費で、直接新長田駅南地区の事業のみを行っている職員分の人件費は、(款)市街地再開発事業費(項)市街地再開発事業費(目)職員費(節)給与、職員手当等にて計上されているだけであり、事業単位への按分が必要となります。

別の例では、市債利息については、市街地再開発事業費特別会計では(款)市街地再開発管理事業費(項)他会計へ繰出金(目)公債費へ繰出金(節)繰出金に含まれて計上されていますが、これは元本分も含まれていること、及び、利子部分についてもどの事業に関して発行した市債なのかがはっきりとしないため、決算書からはどの事業に付加させるべきか半然としません。

ただし、これは現在の公会計の仕組みから決算書においてはこのように表示せざるを得ない事情があり、制度による要因です。これらは、今後公会計に関する会計基準が改定されていくことで徐々に改善されていくことと思いますが、それまでの間では、市の内部において財務的な事業評価を行う場合は、一定の仮定をおくことで事業への按分を行っていくこととなります。

②は、現在、市街地再開発事業特別会計の予算決算書を見ると、歳出項目での「目」設定で、「事業」である六甲道駅南地区と新長田駅南地区に基づき「六甲道駅南地区復興市街地再開発事業費」「新長田駅南地区復興市街地再開発事業費」が設けられています。六甲道駅南地区も新長田駅南地区も共に、より細分化された“地区”及び“工区”が設けられており、計画段階から事業はこのうちの“工区”単位で行われ、完成も“工区”単位で計られています。本来実態から判断して「目」設定を“工区”単位で行っておれば、“工区”単位で事業が完遂した段階で事業評価できていた可能性があります。当初より「目」設定を“工区”単位にしておれば、個々の歳出についても極力“工区”単位で行われることとなっていたと考えられます。

③は、②の問題が克服されたとしても、“地区”単位での事業評価を行うために“地区の事業進捗率”がわからないと“地区”毎に事業の計画―実績比較分析を行うことができない点です。望むべくは“工区”単位での工事進捗率を取り、各々の“工区”単位で工事進捗率を加味して計画値と実績値の比較により事業の状況を把握することが必要と思われます。

最後の④は収入面についてです。市街地再開発の基本的な事業スキームは、国からの補助金に

より得た資金の他、事業のために必要な市の負担分を市債発行により資金調達を行い、それを基に市街地再開発を実施した後、後日“保留床”の処分で得た資金により市債の償還財源を得るというものです。つまり総収入を計るためには、“保留床処分収入見込額”が重要になります。

しかし、この“保留床処分収入見込額”は未来に確定する事項であり、各時点において、確定数値を算出することは不可能であり、一定の仮定の上立つ“見積数値”を出す必要があります。

その際、どのような仮定に立脚するかについてあらかじめ市内部で検討の上で“算出基準”を定め、その“算出基準”を継続的に遵守することで恣意性を排除し、且つ情報開示（ディスクロージャー）することが必要ですが、これらの仕組みが現在ありません。これら仕組みを作ったうえで、保留床処分見込額を算出することで各年度の収支状況を把握検討することが必要と思われます。

## II 六甲道駅南地区再開発事業

### 1 計画の推移状況について

#### (1) 概要

事業計画は、市街地再開発事業の計画を表したもので、事業計画として定める事項は法律で定められています。都市再開発法7の11によると事業計画において定める事項として、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画が定められています。このうち、資金計画は収支予算を明らかにして施行者が事業を遂行するに必要な経済的基盤及びその他の能力が十分であるかどうか、つまり事業の規模が適正であるかどうかの判定資料となるもので、事業計画の重要な内容となっています。

資金計画における支出項目と支出に対する財源の関係を図示すると次のようになります。

#### 資金計画説明資料

・事業費の財源構成（基本的な考え方）

支出項目	支出に対する財源	公共施設 管理者負担金	市街地再開発 事業費補助金	保留床処分金
		〔道路及び公園の 整備に要する費用〕	〔再開発ビルの建設等に要する費用〕	
本工事費				
公共施設本工事費	〔道路及び公園の工事費〕	○		
建築施設本工事費	〔建築物工事費、除却・整地工事費〕		○	○
附帯工事費	〔電波障害対策費、地下埋設物移設費〕	○	○	
測量及び試験費	〔(道路及び公園の)工事を施行するために 必要な調査・測量など〕	○		
用地費及び補償費				
用地費	〔転出者の用地費〕	○		○
補償費	〔転出者の補償費及びビル入居者の通損〕	○	○	
機械器具費	〔工事の施工に直接必要な 機械器具や車両など〕		○	
営繕費	〔仮設住宅・仮設店舗の 建設等に要する費用〕		○	
管理処分諸費	〔(市街地再開発事業の施行のための) 測量・調査・評価・設計・管理処分 及び登記に要する費用など〕		○	
事務費		○	○	○
借入金利子				○

※ビル入居者の用地及び建物に係る補償について  
ビル入居者については、従前資産の補償に代わり再開発ビルの床を給付することから、用地費及び補償費（通損を除く）の支出が発生しない。

また、六甲道駅南地区再開発事業における各工区別の事業計画の推移（当初計画から最終まで）とその変更理由を記載すると次の通りとなります。

## 第1地区

(単位：千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
公共施設管理者負担金	1,149,823	1,102,483	△ 47,340	
道路	1,149,823	1,102,483	△ 47,340	
公園緑地	0	0	0	
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	9,322,367	10,486,469	1,164,102	ビル敷地物件の建物調査実施等による精査
その他補助金	0	0	0	
保留床処分金	6,651,757	5,482,383	△ 1,169,374	保留床の減
合計	17,123,947	17,071,334	△ 52,613	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
本工事費	14,398,620	13,087,041	△ 1,311,579	
公共施設本工事費	139,400	139,400	0	
建築施設本工事費	14,259,220	12,947,641	△ 1,311,579	ビル計画の変更による減
附帯工事費	170,000	120,000	△ 50,000	
測量及び試験費	30,340	20,974	△ 9,366	
用地及び補償費	884,329	2,217,519	1,333,190	道路抵触物件及びビル敷地物件の建物調査実施等による精査
機械器具費	0	0	0	
営繕費	367,351	349,045	△ 18,306	
管理処分諸費	749,227	801,057	51,830	
事務費	308,353	306,604	△ 1,749	
借入金利子	215,727	169,093	△ 46,634	
合計	17,123,947	17,071,334	△ 52,613	

《事業費増減の主な理由》

2番街ビル計画の変更(33階→30階、住宅180戸→170戸)  
用地費及び補償費などの精査

## 第2地区

(単位：千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
公共施設管理者負担金	7,666,098	7,340,062	△ 326,036	
道路	2,788,217	2,173,131	△ 615,086	本工事費の減、道路抵触物件の建物調査実施等による精査
公園緑地	4,877,881	5,166,931	289,050	本工事費の精査、建物調査実施等による精査
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	8,845,624	7,495,088	△ 1,350,536	ビル計画の変更による減など
その他補助金	3,795	3,795	0	
保留床処分金	8,688,610	6,158,308	△ 2,530,302	ビル計画の変更による減など
合計	25,204,127	20,997,253	△ 4,206,874	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
本工事費	15,093,033	7,558,099	△ 7,534,934	
公共施設本工事費	936,000	420,210	△ 515,790	道路及び公園の設計精査による工事費の減
建築施設本工事費	14,157,033	7,137,889	△ 7,019,144	ビル計画の変更による減
附帯工事費	134,400	114,240	△ 20,160	
測量及び試験費	137,398	142,747	5,349	
用地及び補償費	7,223,074	11,057,798	3,834,724	道路抵触物件及び地区外転出者の増による
機械器具費	0	0	0	
営繕費	745,596	415,658	△ 329,938	権利者との調整による仮設数の減
管理処分諸費	846,311	763,593	△ 82,718	
事務費	577,048	470,939	△ 106,109	事業量の減による
借入金利子	447,267	474,178	26,911	
合計	25,204,127	20,997,252	△ 4,206,875	

《事業費増減の主な理由》

4番街ビル計画の変更(市施工→特建施工、17階→12階、住宅75戸→63戸)  
用地費及び補償費などの精査

### 第3地区

(単位：千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
公共施設管理者負担金	2,509,730	3,303,951	794,221	
道路	751,303	1,231,121	479,818	道路抵触物件の建物調査実施等による精査
公園緑地	1,758,427	2,072,830	314,403	〃
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	6,188,957	6,171,757	△ 17,200	
その他補助金	1,158,702	1,143,141	△ 15,561	
保留床処分金	7,477,339	7,326,577	△ 150,762	事務費の減、借入金利子の減
合計	17,334,728	17,945,426	610,698	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
本工事費	10,351,908	10,327,717	△ 24,191	
公共施設本工事費	231,800	231,800	0	
建築施設本工事費	10,120,108	10,095,917	△ 24,191	
附帯工事費	0	0	0	
測量及び試験費	82,860	83,700	840	
用地及び補償費	4,877,184	6,141,953	1,264,769	道路抵触物件の建物調査実施等による精査、地区外転出者の増
機械器具費	0	0	0	
営繕費	305,533	311,982	6,449	
管理処分諸費	574,523	579,255	4,732	
事務費	485,758	286,235	△ 199,523	要綱上の事務費限度額の変更に伴うもの
借入金利子	656,962	214,584	△ 442,378	借入条件(時期、利率など)の確定
合計	17,334,728	17,945,426	610,698	

《事業費増減の主な理由》

用地費及び補償費などの精査

### 第4地区

(単位：千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
公共施設管理者負担金	4,203,758	4,006,427	△ 197,331	
道路	2,876,342	2,558,967	△ 317,375	道路抵触物件の建物調査実施等による精査
公園緑地	1,327,416	1,447,460	120,044	〃
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	8,291,485	8,939,703	648,218	ビル敷地物件の建物調査実施等による補償金の精査
その他補助金	3,531	4,072	541	
保留床処分金	11,894,697	13,941,375	2,046,678	地区外転出者に係る用地費の増
合計	24,393,471	26,891,577	2,498,106	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容(推測)
本工事費	16,321,566	15,805,474	△ 516,092	
公共施設本工事費	322,798	322,798	0	
建築施設本工事費	15,998,768	15,482,676	△ 516,092	ビル計画の変更による減
附帯工事費	89,600	89,600	0	
測量及び試験費	79,360	84,765	5,405	
用地及び補償費	5,648,109	8,269,485	2,621,376	道路抵触物件の建物調査実施等による精査、地区外転出者の増及びビル敷地物件の建物調査実施等による精査
機械器具費	0	0	0	
営繕費	406,306	340,776	△ 65,530	
管理処分諸費	993,584	1,048,038	54,454	
事務費	392,087	419,798	27,711	
借入金利子	462,859	833,641	370,782	借入条件(時期、利率など)の確定
合計	24,393,471	26,891,577	2,498,106	

《事業費増減の主な理由》

1番街ビル計画の変更(住宅202戸→166戸)

用地費及び補償費などの精査

## 六甲道駅南地区計

(単位:千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	15,529,409	15,752,923	223,514	
道路	7,565,685	7,065,702	△499,983	
公園緑地	7,963,724	8,687,221	723,497	
駅前広場			0	
市街地再開発事業費補助金	32,648,433	33,093,017	444,584	
その他補助金	1,166,028	1,151,008	△15,020	
保留処分金	34,712,403	32,908,643	△1,803,760	
合計	84,066,273	82,905,590	△1,160,683	

支出金				変更内容
本工事費	56,165,127	46,778,331	△9,386,796	
公共施設本工事費	1,629,998	1,114,208	△515,790	
建築施設本工事費	54,535,129	45,664,123	△8,871,006	
附帯工事費	394,000	323,840	△70,160	
測量及び試験費	329,958	332,186	2,228	
用地及び補償費	18,632,696	27,686,755	9,054,059	
機器器具費			0	
管理費	1,824,786	1,417,461	△407,325	
管理処分費	3,163,645	3,191,943	28,298	
事務費	1,763,246	1,483,576	△279,670	
借入金手子	1,782,815	1,691,496	△91,319	
合計	84,066,273	82,905,590	△1,160,683	

### (2) 監査手続

当初計画から事業完了までの各地区に係る事業計画書を入手、その推移表を作成し、計画の変更理由をヒヤリングし事業計画の妥当性について検討しました。

### (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

### (4) 監査の意見

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

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

事業計画案の変更は稟議決裁されていますが、理由は明示されているものの資金計画の変更箇所

について具体的な変更理由や勘定科目別の変更の内訳が明確には明らかにされていません。

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

## 2 累積収入・支出金額及び計画値との比較について

### (1) 概要

六甲道駅南地区再開発事業は、平成 16 年にはほぼ事業が完了しています。“事業”全体では“4 地区・10 工区”が存在しており、平成 17 年 9 月までに公共施設が完成し、事業完了したとのことです。

平成 16 年 2 月での市議会には、六甲道駅南地区再開発事業の収支見通しについて下記のような資料が提出されています。

＜「平成16年2月 市会報告資料」より一部抜粋＞	
六甲駅南地区復興市街地再開発事業について	
5 事業収支について（概算見込）	
<b>事業費（A）</b>	<b>901 億円</b>
公共施設整備費	18 億円
再開発ビル建設費	459 億円
用地補償費	328 億円
その他	96 億円
<b>事業収入（B）</b>	<b>874 億円</b>
補助金等	535 億円
※ 保留床処分見込額	339 億円
<b>収支（A）－（B）</b>	<b>△ 27 億円</b>
※ 保留床処分見込額の内訳	
保留床既売却処分金等	243 億円
現保有資産（賃貸等運用資産）	96 億円

これは平成 16 年 2 月の市議会開催時の提出資料であり、事業が完遂した段階での分析ではないため、あくまで見通しである点及び一定の仮定（商業床について売却されたと仮定、上記“現保有資産（賃貸等運用資産）96 億円”が該当、各商業床部分の当初公募価額を集計した数値）が前提での数値と聞いています。

ただし、六甲道駅南地区に関しては平成 17 年度で事業が完遂したと聞いており、その後確定の収支状況についての資料は作成されていないようです。

また、上記数値は決算書での数値がベースになっていることは事実ですが、特別会計がくまれたのが平成 10 年度以降であるのに対して、支出自体は平成 7 年度からあり、一般会計の中で処理

されていたため、一般会計の内から該当部分を抜き出す必要がある事その他、平成10年度、11年度において一般会計における繰越部分の執行が影響すること、人件費としての職員費から一部六甲関連部分を抜き出して足し込んでいる事より、決算書と数値が完全に一致しないとのことです。

なお、上記計算は、①人件費の大きな部分である職員費について国庫補助対象の人件費部分のみが加算されているにとどまり当該事業に係わった全ての人件費分がこの計算には含まれているとは言えない点、②再開発管理事業費に関してはこの計算には含まれていない点で、支出ベースでのトータルコストとはなっていない事には、注意が必要です。

計画と平成16年度までの決算額との比較を行うと下記表のようになります。

#### 資金計画との比較

(単位：千円)

支出	資金計画①	～H16決算額②	差異②－①
本工事費	46,778,331	47,362,118	583,787
公共施設本工事費	1,114,208	1,679,587	565,379
建築施設本工事費	45,664,123	45,682,531	18,408
附帯工事費	323,840	0	△ 323,840
測量及び試験費	332,186	181,739	△ 150,447
用地及び補償費	27,686,755	32,750,703	5,063,948
機械器具費	0	0	0
営繕費	1,417,461	1,612,023	194,562
管理処分諸費	3,191,943	4,654,229	1,462,286
事務費	1,483,576	1,311,876	△ 171,700
借入金利子	1,691,496	1,148,181	△ 543,315
合計	82,905,589	89,020,869	6,115,280

財源	資金計画①	～H16決算額②	差異②－①
公共施設管理者負担金	15,752,923	16,554,120	801,197
道路	7,065,702	7,809,964	744,262
公園緑地	8,687,221	8,744,156	56,935
市街地再開発事業費補助金	33,093,017	36,536,894	3,443,877
その他補助金	1,151,008	219,041	△ 931,967
保留床処分金	32,908,643	35,710,814	2,802,171
合計	82,905,590	89,020,869	6,115,279

支出額で計画値よりも実際発生額が多くなっている2項目（用地及び補償費と管理処分諸費）、及び財源で計画値よりも実際額が多くなっている2項目（市街地再開発事業費補助金と保留床処分金）について要因を聞いたところでは、下記のような要因とのことです。

《用地及び補償費の差異額5,063百万円》

計画変更の最終年度は平成13年度であり、その後地区外転出者が見込みよりも多く発生した事に起因し、従前資産について市が買い取りの為の補償金支出が多く発生したことが主因。

《管理処分諸費の差異額1,462百万円》

この項目には設計費、計画書作成代金等委託費が多く含まれるが、通常であれば地元住民

との話し合いが完了した段階で設計等行うため差異があまり発生しないところが、震災復興事業ということもあり、設計立案と話し合いを同時並行で行ったため、設計を何度も差し替えしたことが大きく起因している。

《市街地再開発事業費補助金の差異額 3,443 百万円》

上記補償額が増加することについて、国からの補助金も増加申請できることが主因。

《保留床処分金の差異額 2,802 百万円》

補償額を支払い、権利者が地区外移転をすると権利床が減るため、その分保留床が増加する傾向があることが主因。

## (2) 監査手続

予算決算書により公表されている数値と上記数値の関連を質問により確認し、算出根拠を検証しました。また、平成 16 年度末での六甲道駅南地区再開発事業について、計画値と実績値との比較を行い、計画に比した実績の状況を分析しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

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

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

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

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

## 3 コンサルタントのポジションについて

### (1) 概要

六甲道駅南地区では事業計画書作成業務委託契約（コンサルティング契約）をある業者と結んでいます。当該委託契約にかかる決裁書等は保存年限経過のため既に廃棄されており、その妥当性を検証できませんでした。その為、都市再開発におけるコンサルタントのポジションについての概要は新長田駅南地区の方で述べたいと思います。

(2) 監査手続

監査手続としては業者の選定過程をヒヤリングし、また選定関係及び契約関係書類を閲覧して、選定の理由が妥当かどうか、また選定の過程に法律・法令違反がないかどうか等を検討しました

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

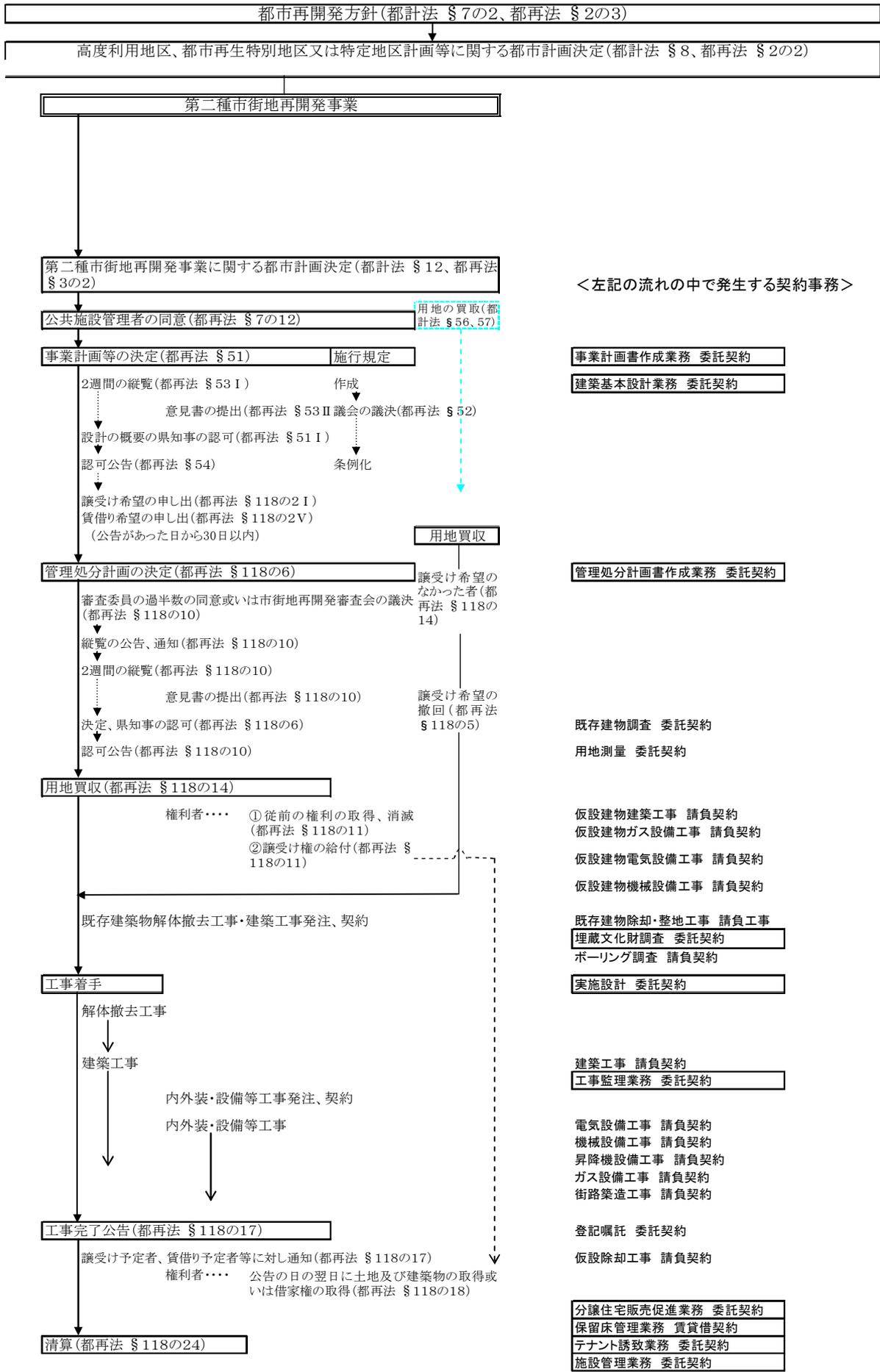
(4) 監査の意見

監査の意見として特記べき事項はありません。

4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について

(1) 概 要

第二種市街地再開発業務の中では様々な契約を締結する必要があります。その内主な契約を業務の流れと共に示すと以下の様になります。



今回の監査では、上図の右側の契約の内随意契約の部分（四角で囲んだ契約）を対象としました（この内「事業計画書作成業務委託契約」については「3. コンサルタントのポジションについて」を御参照願います）。随意契約を対象としたのは競争入札等に比べ選定に恣意性が介入する可能性があり、また妥当ではない金額で契約が結ばれるおそれがあるからです。地方自治法施行令第167条の2では随意契約を行う場合は

- 売買、賃貸、請負その他の契約でその予定価格が普通地方公共団体の規則で定める額を超えない場合（第1号）
- 契約の対象が競争入札に適さない場合（第2号）
- 身体障害者施設等で製作された物品の購入等（第3号）
- 市長の認定する新事業分野の開拓を図る者からの新商品の購入（第4号）
- 緊急の必要により競争入札に付することができない場合（第5号）
- 競争入札に付することが不利な場合（第6号）
- 時価に比して著しく有利な価格で契約できる見込がある場合（第7号）
- 競争入札で入札者がいない場合又は再度の入札で落札者がいない場合（第8号）
- 落札者が契約をしない場合（第9号）

の場合に限られており、当該契約が果たしてこれに当てはまるのかどうかという点も検証の対象としました。しかし六甲道駅南地区では業務が完了して年数が経っている為、業者選定・契約に関する書類で保存年限経過の為既に廃棄されているものも多く、部分的にしか検証ができませんでした。六甲道駅南地区で検証ができたのは「実施設計業務委託契約」、「工事監理業務委託契約」、「保留床管理業務」、「施設管理業務委託契約」の4つです。サンプルとして閲覧したのは「実施設計業務委託契約」、「工事監理業務委託契約」については第4地区の深備5第1工区の契約、「保留床管理業務」、「施設管理業務委託契約」については六甲道駅南地区全体にかかる契約です。

①「実施設計業務委託契約」及び②「工事監理業務委託契約」

当該契約の検討内容については「監査の意見」の①項に記載しています。

③保留床管理業務 賃貸借契約

当該契約の検討内容については「監査の意見」の②項に記載しています。

④施設管理業務委託契約

六甲道駅南地区のウェルブ六甲道1番街、2番街、4番街、5番街及び六甲道駅前地区のフォレスト六甲における都市計画総局所管路外駐車場については（財）神戸市都市整備公社と契約を結び管理運営を委託していましたが、平成16年4月より公募にて選ばれた民間専門業者と賃貸借契

約を結ぶことに変更されました。この結果、平成16年度当時での試算では駐車場事業収支において実に年間52百万円の収支改善効果(年間29百万円の赤字から23百万円の黒字へ)が予測され、また駐車場料金体系でも30分200円から15分100円(上限料金2千円)へ、営業時間も7:00～23:00(出庫24:00まで)から6:00～24:00(出庫25:00まで)に拡大、さらに各地で使用できる共通回数券の販売等も実施されるようになるなど、収支の改善、市民サービスの向上の面で大いに貢献がありました。テナントの駐車場の運営は民間委託に移行し易い分野であり、このケースの様に公募で選定することにより選定過程の透明性、公平性も確保できます。民間への委託のメリットが出た典型的なケースであると思われます。

## (2) 監査手続

監査手続としては業者の選定過程をヒヤリングし、また選定関係書類及び契約関係書類を閲覧して、選定の理由が妥当かどうか、また選定の過程で法律・法令違反がないかどうか、等を検討しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

### ①「実施設計業務委託契約」及び「工事監理業務委託契約」

まず前者の「実施設計業務委託契約」について検討します。業務の名称は「六甲道駅南第4地区第1工区再開発ビル実施設計その2」です。神戸市が行う建築工事の設計業務であるため、「建築工事設計監理業務外注委員会」がこの契約を承認することとなります。この委託契約業者としては株式会社Y設計事務所が選ばれていますが、議案の委託先推薦理由には「前年度からの継続業務であり、本業務の再開発ビルの設計業務に精通しており、効率的な成果が期待できる」と記載されております。この業者は過去に基本設計及び一般詳細設計を請け負っていました。更に遡って検討する為、この業者との最初の契約である基本設計業務に係る建築工事設計監理業務外注委員会の議案書を閲覧したところ、「地元まちづくり協議会に選定されたコンサルタントの一員として、事業計画の作成に携わっている。」と記載されております。神戸市の説明ではコンサルタントであるK研究所と組んで地区に入っていた株式会社Y設計事務所を基本設計契約において選定した、とのことですが、一般的に言ってこれは公平性に欠ける処置であると思われます。但し、今回のケースでは震災の混乱の中で地元との協働による早期の復興を果たすため、地元が選定したコンサルタントと計画づくりを進める必要があったところから、この様な手続きも致し方なかった面があります。契約金額に関しては神戸市の既存の客観的な積算基準に基づいて算定された金額を元に業

者と交渉して決定されたものであり、妥当な水準と考えられます。

次に後者の「工事監理業務委託契約」ですが、この契約でも上記㈱Y設計事務所が選定されています。施設内容に精通しており、その情報を活用した迅速な対応が期待できる為と「建築工事設計監理業務外注委員会」議案書の委託先推薦理由に記載されています。一般的に設計と工事監理は同一業者が行うことが効率的と考えられますので、この推薦理由は妥当なものと考えられます。また、契約金額に関しては神戸市の既存の客観的な積算基準に基づいて算定された金額を元に業者と交渉して決定されたものであり、妥当な水準と考えられます。

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

## ②保留床管理業務 賃貸借契約

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

- 空床管理費や滞納、テナント入退店時の費用などをサブリース事業者である整備公社が負担することから、神戸市はこのようなリスクが回避でき、固定収入（+歩合）として安定的な収入が確保できる。
- 整備公社がリスクを負うことから、より効率的な誘致が促進される。

という理由の為です。この契約の切り替えに当たっては新契約が賃貸借契約形式ということですので、委託事務審査会の審査は受けられていません。公社への賃貸料についてはテナント賃料収入額年額が350百万円までは基本賃料（220百万円）のみ、それを超えた場合は基本賃料と歩合賃料（テナント賃料収入が350百万円を上回る部分の70%）を受け取ることになっています。この220百万円という数字の根拠を検討しましたが、妥当性のあるものであり問題はありませんでした。但し、契約の切り替えに関する決裁書においても何故相手先が（財）神戸市都市整備公社でないとならないか、という事が記載されていませんでした。事務事業外部評価委員会での何故民間業者と契約しないのか、という質問に対し、市側は、「通常の民間ビルのテナントは経済性・商業性から入居を判断するが、再開発事業の場合は、権利者の生活の維持といった側面を持つ。

民間の商業ベースにおけるビルリーシング業務では経済性が重視され入退店や賃料設定等もこの観点から決定される。再開発ビルの場合は、権利者の生活の維持という公的な観点が大きなウェートを占めると共に、権利者からみて、純粋な市場経済の導入は営業に不安感を与えるため外郭団体等公的団体へのサブリースにとどまっているのが現状である。」と回答しています。しかし六甲道駅南地区では既に再開発が終了している為、現在では権利者もその他の一般市民も同じ立場であり、生活の維持といった面では同じ扱いを受けるべきであると思われます。特にこの契約変更の時期には六甲道駅南地区では既に最後のビルも完成しており、実質的に再開発は終了していたと考えられますが、民間へのサブリースは検討されておりませんでした。住民（権利者）の保護という面でもし仮に民間業者への賃借に不安があるならば、その面に配慮した賃貸借契約を作成することも可能ですので、民間へのサブリースも検討されるべきではないかと考えます。

## 5 事業評価の実施の正確性について

### (1) 概要

#### ①事業評価制度の概要

公共事業の効率性、実施過程の透明性の向上を図るため、国土交通省では平成10年度より公共事業の新規採択時評価を実施してきました。その後中央省庁改革を機に政府全体において各省庁が所管する政策につき自ら評価を行うことを基本として政策評価が導入されました。平成14年からは行政評価法が施行され法律の明確な枠組みに基づいて政策評価が実施されることとなっています。行政評価法では各省庁が政策評価に関する基本計画、事後評価の実施計画を策定し、評価の対象とする政策を明らかにすることとされています。また、総事業費10億円以上の個々の公共事業の新規事業採択時評価、5年経過未着手、10年経過継続中の事業の再評価が義務付けられています（義務付け再評価）。国土交通省においては行政評価法の制定をふまえ、「国土交通省政策評価基本計画」及び「国土交通省事後評価実施計画」を策定しました。これらの計画では、行政評価法による義務付けの範囲を超えて従来どおり「国土交通省所管公共事業の新規事業採択時評価実施要領」に基づき、事業費を予算化しようとする事業は金額に関わらず原則として対象とすることとし、再評価についても「国土交通省所管公共事業の再評価実施要領」に基づいて、再評価実施後一定期間が経過している事業の再評価にも引き続き取り組むこととしています。また、事業完了後に行う事後評価については平成11年度から試行的に取り組まれてきましたが、平成15年度から本格的に実施されることになり平成15年に「国土交通省所管公共事業の事後評価実施要領」が策定されています。

#### ②平成15年度継続箇所、再評価結果

神戸市においてなされている再評価は①で上述の義務付け再評価のみとなっています。

平成 15 年度継続箇所、再評価結果(基準年平成 15 年)による六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業の再評価結果(上述の義務付け再評価)を簡潔に要約すると次の通りとなります。

- ・全体事業費 846 億円
- ・補助事業費 529 億円(一般 363 億円、特会 78 億円、公園公管金 88 億円)
- ・事業進捗率 101.9% (当初見込みより転出者が増加し資金計画上の事業費を超えたが保留床処分に対応する。)

・再評価時 B/C=1.57

・費用 939 億円(C) (うち施設整備費 591 億円、用地費 348 億円)

・便益 1,477 億円(B) (うち区域内 667 億円、区域外 712 億円、公園 98 億円)

・再評価における評価指標のチェック

社会経済情勢の変化・・周辺の人口は震災で一旦減少したが回復。事業所数は震災後大幅に減少したが、その後増加傾向

地元情勢・・再開発ビル敷地内の従前資産は全面買収済み、ビル敷地外(道路・公園部分)についてはほぼ買収済み

コスト縮減方策・・「神戸市公共事業工事コスト縮減新行動計画」に基づくコスト縮減、特定建築者制度の活用による事業促進

保留床処分の見通し・・住宅処分率 100% (竣工済 11 棟)

商業入居率 99% (竣工済 11 棟)

震災復興事業としての効果・・地区内人口の回復、住宅の復興、商業の復興、安全な街づくり、コミュニティーづくり

・事業の進捗状況

全棟着工済み。ウェルブ六甲道 1 番街は平成 15 年 9 月に完成予定。最後の竣工ビルとなるウェルブ六甲道 4 番街 2 棟については平成 16 年 3 月完成に向け建築工事中。

・今後の見通し

ウェルブ六甲道 1 番街・・平成 15 年 9 月に完成予定

ウェルブ六甲道 4 番街 2 棟・・平成 16 年 3 月完成に向け建築工事中

公園・道路・・平成 17 年度末完成予定

→再開発事業の完成に向け引き続き公共施設の整備を進め、早期事業完了に向け一層事業収支に留意しながら事業を継続する。

・対応方針 事業継続

### ③神戸市公共事業評価監視委員会による「公共事業(国庫補助)の再評価に関する意見」

神戸市公共事業評価監視委員会は神戸市が実施する農林水産省、国土交通省及び厚生労働

省所管の国庫補助事業を対象とした事業再評価についてその客観性、透明性を確保するため、第三者としての意見を述べる機関として平成10年度から設置されています。平成15年度の神戸市公共事業評価監視委員会は六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業についても意見を述べています。該当箇所を引用すると次の通りとなります。

「六甲道駅南地区は、兵庫県南部地震により壊滅的な被害を受けた地域のひとつであり本事業は道路・防災公園等の公共施設の整備とあわせて建築物の整備を一体的に行い、被災権利者の生活再建を図り、東部副都心にふさわしい拠点として早期に復興を進めることを目的とするものである。既に14棟全ての再開発ビル工事に着手しており平成15年度末には全棟完成する予定である。残る道路・公園等の公共施設についても早期整備を図る必要がある「事業継続」は妥当である。」

#### ④ 常任委員会報告資料

平成16年2月には常任委員会報告資料として六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業の最終の報告が示されています。これを要約すると次の通りです。

- ・ 施設整備・・・地区面積 5.9ha 再開発ビル建設棟数 14棟
  - 道路 六甲道駅南線他8路線 延長 約1,370 m
  - 公園 六甲道南公園 面積 約9,300 m<sup>2</sup>
  - 広場 4箇所 約2,800 m<sup>2</sup>
  - 駐車場 919台 (入居者専用 597台 一般用 322台)
  - その他 灘区役所
- ・ 住宅の復興について・・・住宅の供給状況
  - 従前の住宅戸数 660戸
  - 総供給戸数 915戸 (13棟)
  - (賃貸 183戸 (4棟))
  - (分譲 732戸 (9棟))
  - 一般用分譲住宅の処分状況 処分率100% (439戸)
- ・ 商業の復興について・・・店舗・事務所数 222店、26,852 m<sup>2</sup>
  - (従前 202店、19,620 m<sup>2</sup>)
  - 再建店舗 100店 (約50%が地区内で再建)
  - 新たな雇用の創出 900人
  - 保留床(公募済)の処分状況 99% (分譲3%、賃貸97%)
- ・ 地区内権利者の生活再建の状況・・・震災前の権利者 894人
  - 再開発事業での権利者 746人
  - 生活者(居住者、営業者) 593人 (100%)
  - (再開発ビル入居 372人 (63%))

(地区外で生活再建 221 人 (37%))

・事業収支 (概算見込) ・ ・	事業費 (A)	901 億円
	(公共施設整備費	18)
	(再開発ビル建設費	459)
	(用地補償費	328)
	(その他	96)
	事業収入 (B)	874 億円
	(補助金等	535)
	(保留床処分見込額	339) ※
	収支 (B) - (A)	▲27 億円

※保留床処分見込額の内訳

保留床既売却処分金	243 億円
現保有資産 (賃貸等運用資産)	96 億円

## (2) 監査手続

神戸市でなされた再評価資料を入手、内容を分析、ヒヤリングにより事業評価の適切性について検討しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

事後評価の必要性については「I 全般事項 4 市街地再開発事業の財務的事業評価が困難となっている要因について」を参照して下さい。

(1)②で上述の平成 15 年度継続箇所、再評価結果(基準年平成 15 年)はいわゆる費用便益分析を中心に検討されています。費用便益分析における費用とは事業に供される土地、労力、資材などの社会的資源であり、便益とは事業の実施によりもたらされる収益性、利便性、快適性の向上です。これを市街地再開発事業で考えると、便益とは「容積率拡大、街路・駅前広場整備、公園整備、施設・建築物整備等」による「収益性、利便性、快適性の向上」であり、費用とは「事業実施地区の用地を取りまとめる費用(用地費)、再開発ビルや道路、駅前広場、公園などの施設を整備する費用(調査設計計画費、補償費、建築物整備費等)、施設完成後の維持管理費」です。

費用については貨幣尺度で捕らえやすいのですが、便益については地価水準を説明する式(=地

価関数と呼ぶ)を推定し、この地価関数を用いて事業を実施した場合の地価水準を推計し便益を把握します(ヘドニック・アプローチ)。

平成15年度継続箇所、再評価結果では費用は939億円、便益は1,477億円、その比率である費用便益比は1.57であるとして「事業継続」の結論を出しています。事業評価指標と資金的、財務的指標が異なること自体は否定しませんが、(1)④の常任委員会報告資料にもあるように最終の事業収支がマイナス27億円となったことを考えると、計画時、再評価時により深度のある財務的検討が必要であったのではないかと考えます。

## 6 復興のソフト面の検討状況(地域コミュニティ、福祉等)について

### (1) 概要

#### ①コミュニティの形成を支援するハード設備

六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業におけるコミュニティの形成支援のためのハード設備としては次のようなものがあります。(以下の図参照)

- ・スカイビューラウンジ(33階展望フロア)(1番街)
- ・屋上庭園(1番街)
- ・屋上庭園(2番街)
- ・屋上庭園(5番街)
- ・コミュニティースペース(広場)(6番街)
- ・自治会館

#### ②福祉系テナント等施設

六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業における福祉系テナント等施設としては次のようなものがあります。(以下の図参照)

- ・灘区役所(4番街)
- ・保育施設(5番街)



### ③六甲道南公園整備に伴うコミュニティーの形成

六甲道南公園整備に伴うコミュニティーの形成について沿革を示すと次の通りです。

- ・公園計画検討委員会

まちづくり連合協議会の分科会として発足し、ワークショップを重ね、震災を経験した住民の意見を反映した「水と緑豊かな市民の憩いの場となる防災機能を持つシンボル公園」としての計画案を作成しました。

- ・六甲道南公園管理運営検討委員会

公園計画検討委員会をベースに、新たな入居者や行政・防犯・防災・教育などの専門職関係者を交えて発足。公園完成後の美化・防犯などの維持・安全管理活動のほか、住民主体の行事や催しの活用は地域の協力や自主性が不可欠として、公園維持管理組織の下地作りや震災により活動が休止している地域組織復活の基盤づくりを目標としました。

- ・六甲道南公園はなクラブ

六甲道南公園管理運営検討委員会の運営部会活動の一環として委員会を中心に一般募集し公園管理を行う地域コミュニティーの形成を目的に公園が着工するまでの期間、公園予定地を利用した住民主体の花壇づくりを行いました。

- ・六甲道南公園管理会

新住民も含めたワークショップを経て「公園の美観の維持向上に努め、子供からお年寄りまで安心して快適に公園を利用でき地域の憩いの場として育てていき地域の連帯の輪を広げること」を目的として設立されました。

## (2) 監査手続

六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業における各施設の配置図を参照しながら視察、コミュニティー形成過程など沿革を調査、その後の利用状況を確認しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

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

- ・公園管理会による公園管理活動（六甲道南公園）

花植え会（はなクラブ） 1～2回／月

集団清掃 1回／月

- ・スカイビューラウンジ（33階展望フロア）（1番街）

5回程度／月

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

## 7 公有財産の管理状況について

### (1) 概要

本来、再開発事業の完了後においては、全て神戸市所有の財産は売却され市には財産が残らないスキームとなっていますが、すでに再開発事業が平成17年度で完了した六甲道駅南地区において、神戸市が現在所有する財産として未売却の保留床があります。

建築工事完了後、未売却の「保留床」となっている商業床で、

- ・ 賃貸に回しているケース
- ・ 特に使用者もなく未利用となっているケース

なお、代替用の購入未利用土地については、すでに事業が完了しており該当する財産は現在、ありません。

六甲道駅南地区再開発事業の特徴は、新長田駅南地区再開発事業と比較して再開発事業がすでに完了している点と店舗物件よりも一般の住宅物件が多く市民からの住宅購入のニーズがかなり高い点にあります。具体的な、住宅数と店舗数は以下のとおりです。

### (住 宅)

(平成18年9月30日現在)

従前規模	計画	既完成	単位
約660	915	915 (100%)	戸
約700	—	—	世帯
(約1,400人)	14	13	棟

(平成18年9月30日現在)

	分譲用		賃貸用	単位
	既完成	内、契約済	既完成	
権利床	293	293	—	戸
保留床	439	439	183	戸
合計	732	732	183	戸
	9	9	4	棟

\* 賃貸用保留床の内訳

- ・ 神戸市都市計画総局住宅部所管の市営住宅 120 戸。
- ・ 特定建築者（独立行政法人都市再生機構）所有の 63 戸。

(店 舗)

(平成18年9月30日)

従前規模	計画	既完成	契約済	単位
15,240	—	22,716	22,650	平米
167	—	183	182	区画

\* 契約済の店舗床内訳

- ・ 権利床 86 区画、売却済み保留床 10 区画、賃貸中保留床 86 区画（(財)神戸市都市整備公社に一括、賃貸）。

(2) 監査手続

- ① 再開発事業竣工後、財産（賃貸物件については、「9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について」で監査を実施のためここでは除く）の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて、関係者への質問をおこないました。
- ② 財産について、現物調査が行われているかどうかについて、関係者への質問をおこないました。
- ③ 財産の稼働率及び利用状況はどのようになっているか、また遊休施設、土地は適切に管理されているか、さらには活用、転用あるいは売却が図れているかについて、資料を基に関係者への質問をおこないました。

なお、財産の購入、譲渡等が適法になされているか、普通財産の貸与は適法になされているか、さらに財産の施設維持管理業務委託は、適法かつ経済的、効率的に行われているかについては、「4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について」において検討しております。

### (3) 監査の結果

① 市が正式に認めた財産の受払記録がなされた帳簿が、整備・保管されているかどうかについて

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

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

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

それ故、六甲道駅南地区における再開発ビルの工区別の処分状況を記載した帳簿はありますが、神戸市として正式に認められた統一した様式で、担当部署の管理者が逐次チェックをおこなっている本来の財産管理簿が神戸市として存在しておりません。保存期間や保存方法等についても別途、管理規則（要領）を作成の上、十分に管理していく必要があります。

② 財産の現物調査が行われているかについて

サブリースの形態で賃貸人たる(財)神戸市都市整備公社とパーク二四(株)が債権回収業務の一環として現物管理をしているのが実態であり、神戸市が独自で現状の利用状況を調査しているものではありません。賃貸中の保留床(店舗)は不動産であり、物品のように紛失等のリスクはありませんが、実際の賃貸人がいるのに賃貸人なしとして報告していないか等のチェックは、定期的に市が検査を行う必要があります。

### (4) 監査の意見

① 財産の稼働率・利用状況及び遊休施設の有無について

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

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

工区	階数	部屋番号	面積 (㎡)
第1地区	1	117-A	66.38

## 8 物品の管理状況について

### (1) 概要

仮設店舗を含む物品については、すでに事業が完了しており該当する所有物品は現在、ありません。

### (2) 監査手続

- ① 財産の内、物品についてその受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて、財産管理台帳を閲覧するとともに、関係者への質問をおこないました。
- ② 物品について、現物調査が行われているかについて、関係者への質問をおこないました。

### (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

### (4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

## 9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について

### (1) 概要

前述したとおり、再開発事業では保留床はすべて売却を予定していますが、保留床は（財）都市整備公社に、また駐車場についてはパーク二四(株)に平成16年度から一括賃貸しており神戸市は、収入を得ております。(いわゆるサブリース方式)

サブリース契約については、「4. 業者の選定、契約事務(契約管理を含む)について」に記載のとおり、(財)都市整備公社が実際に当該物件を賃貸している民間企業等の第三者(いわゆるテナント)から受け取る賃貸収入の状況に応じて神戸市が(財)都市整備公社から賃料を収受しています。賃貸収入の過去3年間の推移は次頁のとおりです。

なお、実際、空き店舗となる物件については、(財)都市整備公社自身が賃貸人を探し、神戸市が積極的に関与しておりません。

		平成15年度	平成16年度	平成17年度	単位
神戸市の賃貸収入	非住宅床	262,368	221,187	229,825	(千円)
	駐車場	95,968	8,473	12,115	(千円)
賃貸戸数	非住宅床	97	103	103	(戸)
	駐車場	373	373	373	(台)

(2) 監査手続

- ① 賃貸物件について、賃貸状況を示す帳簿は整備されているかどうかについて、管理台帳を閲覧するとともに、関係者への質問をおこないました。
- ② 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について、関係者に質問をおこないました。
- ③ 神戸市事務事業外部評価委員会の指摘について、関係者に質問をおこないました。

(3) 監査の結果

- ① 市が正式に認めた財産の受払記録がなされた帳簿が、整備・保管されているかどうかについて

「7 公有財産の管理状況について (3) 監査の結果 市が正式に認めた財産の受払記録がなされた帳簿が、整備・保管されているかどうかについて」で記載のとおり、神戸市として正式な管理台帳を保管しておりません。その代わりに、賃貸人たる「(財)神戸市都市整備公社」から財産管理者たる神戸市の指示に基づき逐次、「賃貸業務報告書」が報告されています(神戸市と(財)神戸市都市整備公社の協定書第5条)。

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

- ② 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について

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

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

(単位：千円)

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

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

再開発事業はかなり莫大な事業資金を必要とする事業であり、事業資金の回収予定が当初計画

と比較して延長したり、税金を投入して事業資金を支払う場合は、適時、市民に情報を公表し、現状と今後の資金回収予定を具体的に説明し、市民の十分な理解を得る必要があります。

③ 神戸市事務事業外部評価委員会の指摘について

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

神戸市では、平成 15 年度から 17 年度までの 3 ヶ年で全事務事業の評価を行うことを目標として取り組み、当該事業は平成 15・16 年度に評価した 765 事業のうち、抜本的見直しを検討すべきと指摘された 114 事業（①時代適合性、有効性が不適格又はやや不適格である事務事業、②時代適合性、補完性、効率性が不適格である事務事業）の一つで、平成 15 年度作成の事務事業評価シートは以下のとおりでした。

○再開発ビル管理事業に関する事務事業シート（平成 15 年度）

◆事務事業プロフィールシート

事務事業名称	再開発ビル管理			評価責任者（=作成者）	再開発課長 中川
局コード	16	局名	都市計画総局		
所属コード	1645	所属名	再開発部 再開発課		
基本事項（政策・使命・顧客等に関する認識）					
政策コード	2	政策	人と環境にやさしい「安心してくらせる環境福祉のまち」の実現		
施策コード	27	施策	既成市街地域／復興まちづくりの推進		
政策体系実現のための局の使命	再開発事業区域内及びその周辺地域の生活環境の向上、商業の活性化を図る。				
政策体系実現のための課の使命	快適な生活環境の確保及び商業の活性化による賑わいのある街づくりを目指す。				
事務事業内容	神戸市所有の住宅及び店舗の処分・賃貸業務並びに駐車場運營業務。				
事務事業の目標（ゴール）	居住者にとってはいつまでも住み続けたいと感じる環境の確保、商業者にとっては安定収入の確保が可能で両者の生活が調和のとれた街。				
事務事業開始年度	○ 昭和 ○ 平成		年度		
事務事業改正年度	○ 昭和 ○ 平成		年度		
根拠法令・要綱等	○法令 ○通達 ○条例 ○要綱 ○その他				
対象者（顧客）の定義	再開発ビル区分所有者及び賃借人。				
対象者（顧客）ニーズとその把握方法	住宅入居者にとっては快適な住環境であり、商業者にとっては安定した収入。区分所有者集会所などの会合や日常の要望・苦情により把握。				
顧客満足度の向上の観点から行っている業務上の主な工夫	上記の方法で把握したニーズをできる限り実現できるよう努めている。				
事務事業開始時と現在の状況の変化についての認識	景気の低迷とそれに伴う不動産市場の悪化により、住宅分譲・テナント誘致が非常に厳しい状況にある。				
事務事業の位置づけ	<input type="radio"/> A a <input type="radio"/> A b <input type="radio"/> A c <input type="radio"/> A d <input type="radio"/> B a <input type="radio"/> B b <input type="radio"/> B c <input type="radio"/> B d <input type="radio"/> C a <input type="radio"/> C b <input type="radio"/> C c <input checked="" type="radio"/> C d <input type="radio"/> D a <input type="radio"/> D b <input type="radio"/> D c <input type="radio"/> D d				
その他（協働と参画、環境配慮など）					

事務事業の位置づけ（補完性の観点から）

	A	B	C	D	
収益事業	Ad	Bd	Cd	Dd	d
	Ac	Bc	Cc	Dc	c
収益性	Ab	Bb	Cb	Db	b
税負担	Aa	Ba	Ca	Da	a
	必需性		選択性		
	大 ← 公共関与の必要性 → 小				

◆運営体制・事業実績シート

事業別コスト(千円)		13年度決算	14年度決算
コスト合計		494,329	494,385
	人件費	59,854	55,988
	物件費等	434,475	438,397
	公債利子	0	0
	減価償却費	0	0
	不納欠損額	0	0
収入合計		487,402	522,856
	国庫支出金	0	0
	使用料手数料	0	0
	財産収入	487,402	522,856
	其他収入	0	0
差引一般財源(A)		6,927	-28,471

		13年度決算	14年度決算
運営体制	課長級	0.3人	0.3人
	係長級	0.8人	0.8人
	担当	3.5人	3.5人
	その他計	1.2人	1.2人
	(うち嘱託)	1.0人	1.0人
	(うち766円)	0.2人	0.2人
合計		5.8人	5.8人

事業実績項目 B	単位	13年度実績	14年度実績見込	将来目標数値
賃貸床+駐車場	m <sup>2</sup>	61,993	64,938	

活動単位当たりコスト(A/B)	単位	13年度実績	14年度実績見込	将来目標数値
	円/m <sup>2</sup>	112	-438	

\* 財産収入：貸家料

◆分析・評価シート

<4つの分析>

①時代適合性	復興事業については、被災権利者の生活再建とまちの復興をめざして事業を進めていることから、事業実施は必要であるが今後の進め方については検討の必要がある。
②補完性	保留床の管理については、外郭団体等によるサブリース契約を進めている。
③効率性	サブリース契約により効率的なビル管理が可能となっている。
④有効性	被災権利者の生活再建をすすめるため、保留床の管理については入居率の向上を図るため積極的に誘致を進めるほか、サブリース契約を進める。

<5つの評価>

原課評価

①時代適合性	<input type="radio"/> 適格	<input type="radio"/> やや適格	<input checked="" type="radio"/> やや不適格	<input type="radio"/> 不適格
②補完性	<input type="radio"/> 適格	<input checked="" type="radio"/> やや適格	<input type="radio"/> やや不適格	<input type="radio"/> 不適格
③効率性	<input type="radio"/> 適格	<input checked="" type="radio"/> やや適格	<input type="radio"/> やや不適格	<input type="radio"/> 不適格
④有効性	<input type="radio"/> 適格	<input checked="" type="radio"/> やや適格	<input type="radio"/> やや不適格	<input type="radio"/> 不適格
⑤総合評価(事務事業の重要性)	<input type="radio"/> 高い	<input checked="" type="radio"/> やや高い	<input type="radio"/> やや低い	<input type="radio"/> 低い
今後のあり方について	不動産市況の低迷によりテナント誘致が厳しくなっている状況から個々の店舗誘致は困難であり、効率的なビル管理を行うためにも、可能なビルについてはサブリース契約を進めている。			

外部評価

①時代適合性	<input type="radio"/> 適格	<input type="radio"/> やや適格	<input checked="" type="radio"/> やや不適格	<input type="radio"/> 不適格
②補完性	<input type="radio"/> 適格	<input type="radio"/> やや適格	<input type="radio"/> やや不適格	<input checked="" type="radio"/> 不適格
③効率性	<input type="radio"/> 適格	<input type="radio"/> やや適格	<input type="radio"/> やや不適格	<input checked="" type="radio"/> 不適格
④有効性	<input type="radio"/> 適格	<input type="radio"/> やや適格	<input type="radio"/> やや不適格	<input checked="" type="radio"/> 不適格
⑤総合評価(事務事業の重要性)				
所見	外郭団体ではなく、民間会社への委託に変えるべきである。			

当該外部評価委員会による外部評価は、以下の流れで事務事業再構築の進捗状況の検証を実施

したものです。

- 各局において、各事務事業を、(A) 検討結果がまだ出ていない事務事業、(B) 見直しを行う、又は見直しを行った事務事業、(C) 現状で継続する事務事業、に3分類した上で、再構築の結果を検証シートに記載
- 検証シートをもとに、外部評価委員がヒヤリングを実施
- その結果を踏まえ、外部評価委員が、検討結果や見直し状況の検証を実施

当該報告書の指摘を受け、上記「(3) 監査の結果②再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について」で指摘した内容を含めて、再開発事業全般(検討プロセスや当該事業の目的、必要性、役割、効果等)について市民にわかりやすく説明する必要があります。

#### (4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

### 10 支出内容の検証について

#### (1) 概要

支出を行う場合、事前に設定している予算等に基づき、該当予算と関連づけしつつ、内部での必要な決裁手続きをとった上で支出することとなっています。

予算との関連の中で、会計処理を行うにあたっての勘定も定まってきます。

また支出時期により会計処理を行うべき年度が定まります。

#### (2) 監査手続

平成16年度の六甲道駅南地区再開発事業について、任意抽出3件(下記)について証憑の提示を受け支出内容及び会計処理の妥当性、正確性を検証しました。

19節 負担金補助及び交付金	上期精算に基づく過払い分(概算額を前払いしていた上期管理費について実際額との差額を精算し受け入れたもの)	△1,861,353円
22節 補償補填及び賠償金	ウェルブ六甲道4番街交付清算金(六甲道駅南地区での従前資産評価額と従後資産評価額との差額を支払ったもの)	604,275,395円
22節 補償補填及び賠償金	仮処分命令に従う供託金の支出(土地明け渡しを求めた際の裁判所からの命令による供託金の支出)	44,000,000円

#### (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

### Ⅲ 新長田駅南地区再開発事業

#### 1 計画の推移状況について

##### (1) 概要

新長田駅南地区再開発事業における各工区別の事業計画の推移（当初計画から現在まで）とその変更理由を記載すると次の通りとなります。

##### 第1地区

(単位：千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	1,956,400	5,792,400	3,836,000	
道路	1,956,400	5,792,400	3,836,000	
公園緑地	0	0	0	
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	17,431,600	46,173,600	28,742,000	
その他補助金	4,830,000	7,623,000	2,793,000	
保留床処分金	21,668,000	51,278,400	29,610,400	
合計	45,886,000	110,867,400	64,981,400	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	27,624,200	72,623,200	44,999,000	
公共施設本工事費	294,600	599,600	305,000	
建築施設本工事費	27,329,600	72,023,600	44,694,000	
附帯工事費	947,200	3,224,200	2,277,000	
測量及び試験費	162,000	355,000	193,000	
用地及び補償費	9,163,300	18,070,700	8,907,400	
機械器具費	0	0	0	
営繕費	1,629,800	2,529,800	900,000	
管理処分諸費	3,011,700	5,815,700	2,804,000	
事務費	1,533,100	3,730,600	2,197,500	
借入金利息	1,814,700	4,518,200	2,703,500	
合計	45,886,000	110,867,400	64,981,400	

《事業費増減の主な理由》  
 施行地区面積の増 (3.55ha. →8.12ha.)

##### 第2地区

(単位：千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	566,700	566,700	0	
道路	566,700	566,700	0	
公園緑地			0	
駅前広場			0	
市街地再開発事業費補助金	1,346,500	1,346,500	0	
その他補助金			0	
保留床処分金	5,146,000	5,146,000	0	
合計	7,059,200	7,059,200	0	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	4,772,200	4,772,200	0	
公共施設本工事費	85,000	85,000	0	
建築施設本工事費	4,687,200	4,687,200	0	
附帯工事費	174,400	174,400	0	
測量及び試験費	107,600	107,600	0	
用地及び補償費	974,700	974,700	0	
機械器具費			0	
営繕費	70,600	70,600	0	
管理処分諸費	560,700	560,700	0	
事務費	333,000	333,000	0	
借入金利息	66,000	66,000	0	
合計	7,059,200	7,059,200	0	

《事業費増減の主な理由》  
 変更なし

## 第2-B地区

(単位:千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	8,233,443	8,233,443	0	
道路	3,139,050	3,139,050	0	
公認緑地	5,094,393	5,094,393	0	
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	17,220,420	17,220,420	0	
その他補助金	0	0	0	
保留未処分金	19,397,374	19,397,374	0	
合計	44,851,237	44,851,237	0	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	25,174,565	25,174,565	0	
公共施設本工事費	846,267	846,267	0	
建築施設本工事費	24,328,298	24,328,298	0	
附帯工事費	1,288,000	1,288,000	0	
測量及び試験費	629,455	629,455	0	
用地及び補償費	11,376,674	11,376,674	0	
機械器具費	0	0	0	
営繕費	2,124,550	2,124,550	0	
管理処分諸費	1,684,345	1,684,345	0	
事務費	1,093,933	1,093,933	0	
借入金利子	1,479,715	1,479,715	0	
合計	44,851,237	44,851,237	0	

《事業費増減の主な理由》  
変更なし

## 第2-C地区

(単位:千円)

収入金	当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	286,214	1,026,255	740,041	
道路	286,214	1,026,255	740,041	
公認緑地	0	0	0	
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	4,573,348	3,746,467	△ 826,881	
その他補助金	0	0	0	
保留未処分金	5,271,428	5,497,449	226,021	
合計	10,130,990	10,270,171	139,181	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	5,817,910	5,319,351	△ 498,559	
公共施設本工事費	63,534	221,658	158,124	
建築施設本工事費	5,754,376	5,097,693	△ 656,683	ビル計画の変更
附帯工事費	283,500	341,250	57,750	
測量及び試験費	5,670	21,489	15,819	
用地及び補償費	2,551,551	3,096,839	545,288	
機械器具費	0	157,500	157,500	
営繕費	194,550	194,550	0	
管理処分諸費	661,474	503,974	△ 157,500	
事務費	287,440	306,323	18,883	
借入金利子	328,895	328,895	0	
合計	10,130,990	10,270,171	139,181	

《事業費増減の主な理由》  
施行地区面積の増 (1.19ha. → 1.36ha.)  
ビル計画の変更 (1棟→2棟)

### 第3地区

(単位:千円)

収入金		当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	道路	1,508,000	3,131,215	1,623,215	
	公園緑地	0	0	0	
	駅前広場	0	0	0	
	市街地再開発事業費補助金	1,874,000	6,237,573	4,363,573	
その他補助金	0	0	0		
保留未処分金	6,155,146	16,961,570	10,806,424		
合計	9,537,146	26,330,358	16,793,212		

支出金		当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	公共施設本工事費	98,377	259,993	161,616	
	建築施設本工事費	4,607,347	12,650,915	8,043,568	
	附帯工事費	165,107	438,084	272,977	
測量及び試験費	20,000	58,950	38,950		
用地及び補償費	2,984,449	8,998,275	6,013,826		
機械器具費	0	0	0		
営繕費	187,070	495,265	308,195		
管理処分諸費	514,000	1,428,148	914,148		
事務費	728,000	1,316,101	588,101		
借入金利子	232,796	684,627	451,831		
合計	9,537,146	26,330,358	16,793,212		

《事業費増減の主な理由》

施行地区面積の増 (0.88ha. → 2.43ha.)

### 第3地区 (大橋3地区)

(単位:千円)

収入金		当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	道路	1,224,468	1,224,468	0	
	公園緑地	0	0	0	
	駅前広場	0	0	0	
	市街地再開発事業費補助金	2,298,361	2,298,361	0	
その他補助金	0	0	0		
保留未処分金	4,248,936	4,248,936	0		
合計	7,771,765	7,771,765	0		

支出金		当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	公共施設本工事費	235,850	235,850	0	
	建築施設本工事費	2,397,500	2,397,500	0	
	附帯工事費	26,333	26,333	0	
測量及び試験費	45,000	45,000	0		
用地及び補償費	4,235,414	4,235,414	0		
機械器具費	0	0	0		
営繕費	30,000	30,000	0		
管理処分諸費	467,000	467,000	0		
事務費	223,112	223,112	0		
借入金利子	111,556	111,556	0		
合計	7,771,765	7,771,765	0		

《事業費増減の主な理由》

変更なし

### 第3地区（大橋4地区）

（単位：千円）

収入金	当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	48,500	48,500	0	
道路	48,500	48,500	0	
公園緑地	0	0	0	
駅前広場	0	0	0	
市街地再開発事業費補助金	1,798,384	1,798,384	0	
その他補助金	0	0	0	
保留床処分金	6,135,885	6,135,885	0	
合計	7,982,769	7,982,769	0	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	4,948,500	4,948,500	0	
公共施設本工事費	48,500	48,500	0	
建築施設本工事費	4,900,000	4,900,000	0	
附帯工事費	57,000	57,000	0	
測量及び試験費	31,500	31,500	0	
用地及び補償費	1,698,054	1,698,054	0	
機械器具費	0	0	0	
営繕費	48,740	48,740	0	
管理処分諸費	624,175	624,175	0	
事務費	372,600	372,600	0	
借入金利子	202,200	202,200	0	
合計	7,982,769	7,982,769	0	

《事業費増減の主な理由》  
変更なし

### 新長田駅南地区計

（単位：千円）

収入金	当初	変更後	差異	変更内容
公共施設管理者負担金	13,823,725	20,022,981	6,199,256	
道路	8,729,332	14,928,588	6,199,256	
公園緑地	5,094,393	5,094,393	0	
駅前広場			0	
市街地再開発事業費補助金	46,542,613	78,821,305	32,278,692	
その他補助金	4,830,000	7,623,000	2,793,000	
保留床処分金	68,022,769	108,665,614	40,642,845	
合計	133,219,107	215,132,900	81,913,793	

支出金	当初	変更後	差異	変更内容
本工事費	75,676,449	128,382,074	52,705,625	
公共施設本工事費	1,672,128	2,296,868	624,740	
建築施設本工事費	74,004,321	126,085,206	52,080,885	
附帯工事費	2,941,540	5,549,267	2,607,727	
測量及び試験費	1,001,225	1,248,994	247,769	
用地及び補償費	32,984,142	48,450,656	15,466,514	
機械器具費		157,500	157,500	
営繕費	4,285,310	5,493,505	1,208,195	
管理処分諸費	7,523,394	11,084,042	3,560,648	
事務費	4,571,185	7,375,669	2,804,484	
借入金利子	4,235,862	7,391,193	3,155,331	
合計	133,219,107	215,132,900	81,913,793	

#### (2) 監査手続

当初計画から事業完了までの各地区に係る事業計画書を入手、その推移表を作成し、計画の変更理由をヒヤリングし内容把握に努めました。

### (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

### (4) 監査の意見

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

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

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

## 2 新長田駅南地区収支計算に関してのディスクロージャーのあり方について

### (1) 概要

新長田駅南地区再開発事業は、決算書において“目”としても設定されている事業全体としては現在進行中の事業です。

現時点での事業全体では、事業計画決定分で“3 地区・41 工区”が存在しており、事業計画未決定のエリアが一部あります。

“工区”単位で見ると、事業計画決定分 41 工区のうち、“工事完成工区”と“工事未完成工区”は、各々 20 工区と 21 工区あります。現時点で工事未完成 21 工区の中で、工事着手済工区が 3 工区、工事未着手工区が 18 工区（うち年度内工事着手予定工区が 2 工区）あります。

市の説明では、この新長田駅南地区については、事業途中として、財務的な事業評価は行っていないと聞いています。

### (2) 監査手続

平成 16 年度末での新長田駅南地区再開発事業について、実績値の集計を困難にさせている要因を調査しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

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

“収支計算を困難にさせている要因は何なのか？”

当該要因を質問したところ、担当者からは下記のような要因が挙げられると回答がありました。

- ① 全ての工区で管理処分計画が決まっていないこと
- ② 全体の事業費が確定されていないこと
- ③ 賃貸・分譲含めて保留床処分の収入の目処が把握できないこと
- ④ 権利床の清算行為の見積もりができないこと（従前資産と従後資産との評価額の差額の決済額の見積もりができないこと）
- ⑤ 未着工工区の計画次第で収支数値が大きく変わる点
- ⑥ 残権利者（居住者・営業者 55 名）の存在（補償金、保留床処分金の数値に影響）
- ⑦ ビル入居した権利者（居住者・営業者 837 名）の一部で元の工区とは別の工区に入居を果たした人の分についてのコストの把握の困難なこと

上記①～④については、市議会での答弁でも事業収支を出すための基本的な条件として説明され（平成 15 年 3 月 4 日予算特別委員会議事録要旨より）、これら条件が出揃わないと事業収支について責任ある説明ができない、と答弁されています。

さらに、⑤～⑦については、上記 4 つ（①～④）の要因に加え、仮定計算を困難ならしめているより詳細な要因として説明を受けています。

現段階において、どのようにすれば情報開示（ディスクロージャー）による説明責任を果たすことになるのかが問題となりますが、次のような流れが必要かと思えます。

つまり、仮定を立てることが非常に困難である時点であれば、仮定計算を行うことはしないで状況説明を行うこと、つまり、“仮定計算では責任ある説明ができる数値が出ないこと及び収支予測計算を困難にさせている要因について説明し、現状収支計算を行っていないことについて理解を求めること”が必要であり、その後一定の仮定を市として設定することで収支予測計算が可能となった段階で、“一定の仮定を市として決めて、一定の仮定であることを説明の上で収支予測計算を行い、状況説明を行うこと”です。

市議に対して市議会での質疑応答で説明はしており、市議は市民の代表であることから説明責任を果たしているとの意見があるかもしれませんが、本来情報を受けとるべきは市民であり、その市民が上記状況を把握し納得していることを期待することは（現状の市民への情報発信状況からは）困難と思われ、情報開示（ディスクロージャー）による説明責任を果たしたことにはならないと思います。

また、非常に不確定要素が多いために仮定を設ける困難さがある点については、理解できますが、上記条件が完全にクリアになった段階でしか収支計算しないとすると、事業完遂の段階でしか収支計算しないとやっていることと同義となってしまう、これでは事業の採算性を見通しを立てることは不可能と言っていることにもなります。

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

### 3 コンサルタントのポジションについて

#### (1) 概要

市街地再開発事業では、行政と地元とが街づくりを具体化していく過程で当事者間の調整が必要な事項が数多く生じます。そこでまちづくり協議会の検討過程でのアドバイスや地元案の作成などの地元支援を行うコンサルタントが重要な役割を果たすこととなります。

コンサルタントは、まちづくり協議会としての総意をとりまとめ、市とまちづくり協議会とのいわば触媒としての役割を果たすこととなります。具体的には地元に対しては一緒に再開発事業に関する検討を行い、地元の合意形成を促進したり、地元の主催する会議などでの助言、説明等の支援を行ったりします。また行政に対しては市の具体的な再開発ビルの建築内容に関わる事業計画書の作成や、配置計画・管理処分計画書の作成に際して権利者意向の整理や施設計画案の作成を行ったりします。この様にコンサルタントは重要な役割を担う為、その選定過程や契約が適正であるかどうかを検討することとしました。

#### (2) 監査手続

監査手続としては業者の選定過程をヒヤリングし、また選定関係及び契約関係書類を閲覧して、選定の理由が妥当かどうか、また選定の過程に法律・法令違反がないかどうか等を検討しました。サンプルとして選定したのは第2地区の大橋5第1工区です。

#### (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

#### (4) 監査の意見

当該契約の委託名は「新長田駅南第2-B地区大橋5工区事業計画推進業務」です。この契約は(株)K研究所が随意契約により選定されていますが、随意契約を結ぶ場合に必要「都市計画総局委託事務審査委員会」での議案ではその選定理由として、次のように記載されています。

「大橋5工区の早期事業化を図るためには、現在の事業計画の見直しと仮設店舗計画が重要な課題となっている。そのためには、まちづくり協議会を中心とした地元権利者の意向把握や合意形成を並行して進める必要がある。上記業者は、震災直後から新長田駅前地区復興まちづくり協議会に関わり、地元事情にも精通し、地元関係者にも信頼を得ている。以上の理由から、本業務は上記業者に委託することが最適である。更に本業者は、再開発事業に精通したコンサルタントで、知識、技術、信用、実績等の面からも十分に信頼でき、良好な成果が期待できる。」

コンサルタントは上記のように触媒としての役割を果たすものですので、第一に地元の信頼を得ることが必要であり、上記選定理由は妥当性のあるものであると考えます。しかし更に、そもそも何故このコンサルタントが震災直後から新長田駅前地区復興まちづくり協議会に関わっていたのか、そもそも何故このコンサルタントが推薦されたのか、ということ进行调查する為に、最初にこのコンサルタントと随意契約した時の決裁書・委託審査議案書等を閲覧しようとしたが、保存年限経過のため既に廃棄されており確認ができませんでした。

しかしこの後で見てゆくように、このコンサルタントが自ら、又はコンサルタントと組んだ業者が基本設計・実施設計及び工事監理まで担当することが多い事を考えると、透明性を保つためにコンサルタントを公募で募集することも検討すべきであると考えます。

II 六甲道駅南地区再開発事業の4. (1) 概要で述べたように随意契約を行うのは非常に限定された場合に限りませんが、このケースでは「競争入札に付することが不利な場合」に該当するという事で随意契約としています。コンサルタントを途中で変更するのは、この「不利な場合」のケースに当たると思われますので、今回の契約を随意契約で行うのは妥当であると考えます。しかし、この基準は非常にあいまいなものですので、特に最初にコンサルタントを選任する場合には随意契約でなければならないか、ということを厳密に検討すべきであると考えます。

また、市の内部で業者選定基準が作成されておらず、技術的に見て妥当な会社を選定されているかどうかという点でも弱い部分があります。これについては「再開発のノウハウを持っている業者が非常に少なく、業者の選定が限られており、どの業者も一定以上のレベルを持っているので業者選定基準は必要ない」という市側の回答でした。この事は逆に業者選定基準を設ければ公募で選定を行うことも可能であるということではないかと思えます。

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

なかった面もあります。金額に関しては、この事業計画推進業務契約自体の契約金額は委託業務内容に照らしても妥当な金額で、問題は無いと考えます。

#### 4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について

##### (1) 概要

Ⅱ 六甲道駅南地区再開発事業の「4 業者の選定、契約事務（契約管理も含む）について」でその概要を述べておりますので、ここでは概要の説明は省略します。新長田駅南地区でも六甲道駅南地区と同じく随意契約を監査の対象としました。以下、六甲道駅南地区のケースで示した契約の一覧（48 頁）に従い、上から順に沿って説明します。なお、「事業計画書作成業務委託契約」については上述の「3 コンサルタントのポジションについて」で述べておりますので、そちらを御参照願います。

##### ①建築基本設計業務委託契約

これについては上述「3 コンサルタントのポジションについて」で述べた事業計画書作成業務委託の当初の契約の中に含まれていましたが、上述のように保存年限経過のため既に廃棄されており確認ができませんでした。

##### ②埋蔵文化財調査委託契約

建築工事の過程で遺跡等が発見された結果、発掘調査が実施される場合には発掘調査の委託契約が必要となります。大橋 5 第 1 工区では神戸市教育委員会との間で契約が結ばれています。委託事務審査委員会等の承認は受けていませんが、「昭和 39 年の建設大臣からの通知に従い、原則として、教育委員会に委託している。（最近では、民間の発掘機関も存在しているが）調査区画が独立した区画でなく、過去の隣接地の調査内容が密接に関係することから、継続して 1 団体が行うことが望ましいと考えられること及び、市内部機関であり信用性が高いことから、教育委員会に継続して委託している」との市の回答でした。

「昭和 39 年の建設大臣からの通知」とは「史跡、名勝、天然記念物及び埋蔵文化財包蔵地等の保護について（通知）」（昭和 39 年 7 月 22 日 建設大臣官房長）のことであり、その中で「現状変更が行われ、または滅失することとなるもの（埋蔵文化財包蔵地等）については、貴機関（各地方建設局）が、関係各都道府県教育委員会に委嘱して、事前発掘調査等を行い、記録保存の措置をとること。」（（ ）内は筆者加筆）と記載されています。

市ではこの通知に従い教育委員会に委託しており、委託事務審査委員会等の承認は得ておりませんが文化財保護にかかわることであり特に問題は無いと考えます。委託金額については実費精算方式となっており、精算書を検討する限りこれも問題はありませんでした。

### ③実施設計業務委託契約

この契約では先程の㈱K研究所及び㈱T設計コンサルタントの共同企業体が委託先として決定されています。建築工事設計監理業務外注委員会での議案の委託先推薦理由には、㈱K研究所が当地区の基本設計業務を受託し良好な成果を収めていること、地元のまちづくりコンサルとして事業推進業務を手がけており、事業の経緯や地区・地元の事情に精通していることから、限られた時間の中で臨機の対応とフィードバックが可能な委託先である、として選定されています。この業者は過去に先程の基本設計を請け負っていました。

次に更に遡り、そもそも何故この業者がこの業者との最初の契約である基本設計業務に係る「建築工事設計監理業務外注委員会」の議案書等を閲覧してその選任の妥当性を検証しようとしたが、上述のように保存年限経過のため既に廃棄されており確認ができませんでした。

㈱T設計コンサルタントについては述べられておりませんが、基本設計と実施設計の業者を分けるのは不効率であるので実施設計業務委託に関しての上記選定理由は妥当なものと考えます。金額面では、契約金額は神戸市の既存の客観的な積算基準に基づいて算定された金額を元に業者と交渉して決定されたものであり、妥当な水準と考えられます。

### ④工事監理業務委託契約

工事監理業務委託契約においても先ほどの㈱K研究所・㈱T設計コンサルタントの共同企業体が委託先として決定されています。建築工事設計監理業務外注委員会での議案の委託先推薦理由には、上記共同企業体が本件工事の計画から実施設計までの業務を行った事務所であり、地区の状況や関係権利者の意向を熟知している上、施設内容に精通していることが述べられています。一般的に設計と工事監理は同一業者が行うことが効率的と考えられますので、この推薦理由は妥当なものと考えられます。また、契約金額は神戸市の既存の客観的な積算基準に基づいて算定された金額を元に業者と交渉して決定されたものであり、妥当な水準と考えられます。

### ⑤分譲住宅販売促進業務

これは、「住宅販売に関する業務委託」です。委託業務の内容としては、広告宣伝計画・実施、販売計画策定・販売業務、販売センター及びモデルルームの運営、等が含まれています。契約には新規物件の販売委託契約と既存物件の販売委託契約の2種類があり、前者の契約として「新長田駅南第2-B地区再開発事業大橋5第1工区再開発ビルの販売業務委託」を、後者の契約として「腕塚6第2工区再開発ビル他7件の住宅（保留床）販売業務委託」を検討

しました。

前者は 62 戸の販売委託、後者は 63 戸の販売委託がなされています。両契約とも委託先は新長田まちづくり(株)で、都市計画総局委託事務審査委員会で承認を受けています。選定理由としては両契約とも「新長田駅南再開発地区全体の運営企画や再開発ビルの一体管理に携わり、事業に関して豊富な知識を有し、かつ販売物件の商品企画にも精通している」旨が記載されています。実際には住宅販売業務を行うにはやはり専門のノウハウが必要ですので、民間の専門業者が復代理人としてまちづくり会社から選任され、委託業務の一部を行っています。しかしまちづくり会社は当該再開発地区を熟知していますので、直接に民間専門業者にまかせるのではなく委託販売先としてまちづくり会社を選任するというのは理由の無いことでもないと考えます。

契約金額は前者は 161 百万円、後者は 219 百万円で、両契約とも業務終了後に精算報告書により余剰金を神戸市に返還する契約となっています。新長田まちづくり会社は販売提携代理として販売金額の一定率 (0.4%) の販売手数料を支払うことになっています。

この委託契約の実績ですが、前者の契約では 62 戸、後者の契約では 47 戸と一定の実績をあげており、また販売提携代理の販売手数料率も高い料率ではありませんので、住宅販売に係る契約に関しては問題は無いと考えます。

#### ⑥保留床管理業務賃貸借契約

当該契約の検討内容については「監査の意見」の①項に記載しています。

#### ⑦テナント誘致業務委託契約

当該契約の検討内容については「監査の意見」の②項に記載しています。

#### ⑧施設管理業務

当該契約の検討内容については「監査の結果」の項に記載しています。

### (2) 監査手続

監査手続としては業者の選定過程をヒヤリングし、また選定関係書類及び契約関係書類を閲覧して、選定の理由が妥当かどうか、また選定の過程に法律・法令違反がないかどうか等を検討しました。サンプルとして選定したのは上記①～④については第 2 地区の大橋 5 第 1 工区、⑤～⑧については新長田駅南地区全域にかかる契約です

### (3) 監査の結果

### (施設管理業務)

これは、都市計画総局が所管する商業施設駐車場についてその管理業務を委託するものです。「アスタくにつか駐車場」および「アスタプラザ駐車場」が委託対象です。業務内容は駐車料金の徴収、車両の出入統制等で、契約期間は1年間です。委託先は新長田まちづくり(株)で、契約金額は96,745千円となっています。この施設管理委託には改善すべきと考えられる点が以下の3点あると考えます。

#### ① 随意契約の是非

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

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

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

#### ② 精算内容のチェック

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

「施設維持管理費」の中身は清掃費、外注人件費等、また「その他物件費」の中身は印刷

費等です。今回の契約ではこれらの経費合計は委託前の見積りでは合計 93,676 千円であり、委託期間終了後の精算報告書でも「当初見積」と「執行金額」とは各経費とも全く同額で、合計 93,676 千円、精算額は 0 となっています。経費、例えば光熱水費が当初見積もり金額と実績額とが 1 円の狂いもなく同額というのは通常考えられないことであり、これは実質固定経費となっているのではないかと考えざるを得ないところです。

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

また委託手数料も「委託明細」では「駐車場料金等収入見込額」に手数料率をかけたものと規定されていますが、この「駐車場料金等収入見込額」は実は駐車場開設時の当初見積り額（204 百万円）のまま固定されており、現在の実績（45 百万円）はその当初見積り額より大幅に下回っていますが見直されていません。契約書上には収入見込額は毎年（又は定期的）に見直す、という事項は入っていませんが、通常は見直すべきものと考えられます。もし実績にあわせると利益部分が低くなりすぎるというのであれば契約で手数料率を上げるという方法もあります。

上記（1）概要 ⑥保留床管理業務賃貸借契約とも共通することですが、当契約のように駐車場の収入実績にかかわらず手数料率も経費額も実質一定であるならば、駐車場の回転率を上げようというモチベーションが働く余地がありません。確かに駐車場の回転率はテナントの入居率に影響される部分は大きいですが、それでも回転率を上げる工夫の余地は残されていると考えられます。これは委託契約方式を続けるならば委託手数料の算定方法を年度の収入実績額を基に計算することで改善できるのではないかと考えます（当初委託予算額は収入見込額で計算せざるを得ませんが）。更には委託契約ではなく六甲道駅南地区の様に（民間も検討対象に加えた）賃貸借契約に切り替え、受託側で収入の増加、経費節減のメリットが全て享受できるような契約に変更することが必要であると考えます。

### ③ 駐車場の損益状況

新長田駅南地区の駐車場（3 番館、プラザウエスト）はテナントの入居率の悪さもあり、損益状況が当初計画に比べ非常に悪くなっています。平成 17 年度では支出項目として管理手数料 96 百万円、その他経費として 64 百万円の計 161 百万円に対し、収入は 45 百万円にとどまっており、差引 115 百万円の赤字となっています。当初計画では収入は 204 百万円の見込でした。

市側では「平成 19 年 3 月末にプラザイーストの駐車場が完成すれば入庫が便利になり、またイーストには店舗も入るので収入アップが見込める。」としています。これはあくまで

予想にとどまり説得力に乏しいのではないのでしょうか。空床の解消率と整合性の取れた駐車場収入及び損益の将来計画（3年程度）を立て、この赤字を解消するように経費削減の方策を立てることが必要であると考えます。委託契約では当初の委託金額を算定するために駐車場料金等収入見込額を算定することが必要ですので、この見込年数を少し伸ばせば収入見込の算定は手続き的にはそう困難は無いと考えます。また支出側も上記①、②の様な方策、及びその他の一般的な経費節減の方策を織り込んで計画を立て、実績と計画との乖離状況のチェックを行って赤字の解消を計画的に図ってゆくことが望ましいと考えます。

#### (4) 監査の意見

##### ①保留床管理業務 賃貸借契約

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

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

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

すなわち、都市再開発法第118条の24の2では「施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第2種市街地再開発事業により取得した建築施設の部分の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。」と規定されていますので、他の場合における公有財産の管理処分の様に委託審査会等での審査・承認は法令上は必要ありません。

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

契約ではなく委託契約です。詳細は後で述べますが、契約内容が実質的に委託契約であるならば契約の名称に関わらず委託事務審査会の審議を経るべきであったと思われます。

当契約の賃借料は賃貸借契約書では「年度末に乙（まちづくり会社）が甲（神戸市）に提出する当該賃借物件に掛る賃借業務報告書に基づき、甲が決定し乙に通知した額とするものとする」と記載されています。その賃貸借契約書は平成13年4月1日に締結された「協定書」に基づき締結されており、「協定書」には「賃貸借業務報告書」に記載すべき事項として、テナントから受領した賃料及び受領する予定の賃料収入額などと共に「乙の賃借業務に掛る必要経費（消費税含む）」が規定されています。基本的にはまちづくり会社がテナント会社から集金した賃料から当該経費や税金を引いた残りを神戸市に支払います。純粋な賃貸借契約では賃借人のかかった経費に関わらず一定額を賃借料として賃貸人に支払いますので、この契約が実質上運営委託契約であるということが分かります。当該必要経費はテナントの入退店にかかる契約交渉、空店舗等のテナント募集に必要なコンサルティング業務等の業務に掛る人件費、空店舗募集に係る不動産業者などへの斡旋手数料等の諸費用と規定されており、基本額と賃料歩合額とに分かれます。

基本額は実費ではなく入居面積に対する金額が予め別表において決められています。別表はAテーブルとBテーブルに分かれており、それぞれある面積幅ごとにAテーブルは金額（例えば、2,000㎡以上 3,000㎡までの場合 9,650千円）で、Bテーブルは単価（例えば、2,000㎡以上 3,000㎡までの部分 3,000円（㎡あたり））で基本額（年額）が規定されています。ここで、基本額はAテーブルにより算定されますが、Aテーブルの金額がBテーブルに満たない時はBテーブルによるものとする、とされています。すなわち、AテーブルかBテーブルのどちらか高い方、ということですので、面積幅ごとに固定金額であるAテーブルが実質上最低金額の役割を果たしています。

また、賃料歩合額の方は「乙（まちづくり会社）とテナント間の賃貸借契約に基づく契約賃料の年間合計額の7%とする。ただし、契約賃料単価が1,500円/㎡以下の場合は契約賃料の年間合計額の8%、1,000円/㎡以下の場合は契約賃料の年間合計額の9%とする。」と規定されており、契約賃料が下がった場合にはまちづくり会社の収入を補償するしくみになっています（当該賃料歩合額は必要経費として神戸市への支払額から控除できる為）。もちろん空床が増えれば総額として控除できる必要経費が減少しますのでまちづくり会社の収入は減ることになりますが、純粋な賃貸借契約のように固定賃料を支払う程のリスクはありません。また、「協定書」では「空店舗床等に係る管理費は、当分の間、甲（神戸市）が負担するものとする。」とされており、まちづくり会社には空床部分が増加してもその管理費に関する負担は無いことになっています。

これらを見ても分かるように、当該「賃貸借契約」においては純粋な賃貸借契約に比べ空床の増加に対するまちづくり会社の収入減少リスクが緩和されていますが、これは新長田駅南地区の特性によるものです。すなわち、新長田駅南地区ではテナントの入居率が悪く、純粋な賃貸借契

約ではまちづくり会社に酷である、との配慮です。この配慮はある面で致し方ない事と考えますが、しかしこの契約形態では空床の解消に向けてのまちづくり会社のモチベーションを上げる要素が希薄ではないかと考えます。

純粹な賃貸借契約に切り替えるか、委託契約形態を取るとしても空床のリスクを委託契約先に移し、テナント誘致のモチベーションが発揮される契約形態に変更して空床の解消を図ってゆくことが必要であると考えます。またはノウハウを持った民間業者（ちなみに、新長田まちづくり会社は都市計画総局委託事務審査委員会要綱第7条第5項に該当する「外郭団体に準ずる団体」という位置づけがなされています。）と契約してビル空床管理業務を任せ、空き床の解消を図ってゆく、等の方策を検討することもそろそろ必要ではないかと考えます。

市の説明では、「新長田駅南地区においては、事業施行中であること及び被災者である権利者にも未だ配慮が必要であることから、まち全体をコーディネートし、継続的なまちの活性化に寄与することを目的に設立された新長田まちづくり株式会社に保留床を管理させる現行の方式を採用しているが、将来的にはサブリースに移行する予定である。」との回答でした。賃貸借金額（又は委託金額）を赤字にならない程度に、かつ努力すればより報われる水準の金額に設定するのはもちろん可能です。

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

## ②テナント誘致業務委託契約

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

委託契約書における「仕様書」には

- ア 再開発ビル保留床の店舗構成の調整及びリーシング計画
- イ テナントリーシング業務
- ウ 区画の分割等に伴う内装工事業務
- エ その他、上記業務の遂行に必要な業務

となっています。この「テナントリーシング業務」というのはテナントミックス計画に基づくテナントの選定及び誘致を行うものであり、多様な商業コンサルタントを活用するため、「誘致に伴う経費は、誘致計画の公募賃料の1ヶ月分とする。ただし、原則として100万円を限度とする。」(すべて商業コンサルタントへの支払)と仕様書に定められています。契約料は当初181百万円、その内テナントリーシング業務に関する委託料(いわば成功報酬)の内訳は14百万円でした。委託契約は実費精算方式ですので、その後、委託料を実績にあわせるために「委託料等変更願」がまちづくり会社から出されていますが、そこにおいては上記の成功報酬の変更後の金額は541千円となっています。これは、地区全体としてテナント誘致の実績は一定件数あるものの、成功報酬の対象となる商業コンサルタントを活用した誘致の実績(6件)が当初予定(4,620㎡)に比べ大幅に下回ったためです。

一方では、契約全体の実績額では、店舗内装計画調整(テナント誘致のために区画の分割、変更等を伴う内装変更工事代)が当初より17百万円増加し、全体としては184百万円と当初予算より増加することとなりました。内装などを行った区画の約7割で店舗が入居しており、一定の成果はあげていますが、より一層の努力が求められるところです。

これは地域性の問題もあり致し方ない部分も多いですが、しかし「西部副都心」として地域の活性化、副都心にふさわしい都市機能の整備を図るため(神戸市都市計画総局のパンフレットより)には地域性の問題を克服して活性化を推し進めてゆく事が求められます。そもそももしまちづくり会社と純粋な賃貸借契約を結んでいるならば、この様なテナント誘致業務委託で成功報酬を支払うこと自体が必要のないものであり、現に純粋な賃貸借契約を結んでいる六甲道駅南地区の場合、空き床の費用は公社のリスクである為テナント誘致に関する業務委託はありません。既に「①保留床管理業務 賃貸借契約」で述べたことですが、まちづくり会社との契約では、リスクもある代わりにより努力も報われる契約(例えば賃貸借契約)を結び、地域の活性化を図ってゆくことも検討する必要があると考えます。

## 5 事業評価の実施の正確性について

### (1) 概要

#### ①平成15年度継続箇所、再評価結果

平成15年度継続箇所、再評価結果(基準年平成15年)(上述の義務付け再評価)による新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業の再評価結果を簡潔に要約すると次の通りです。

- ・全体事業費 2,710億円
- ・補助事業費 950億円(一般726億円、特会177億円、公園公管金47億円)
- ・事業進捗率 52%

- ・再評価時B／C=1.76
- ・費用 1,963 億円 (C) (うち施設整備費 1,392 億円、 用地費 571 億円)
- ・便益 3,460 億円 (B) (うち区域内 938 億円、 区域外 2,436 億円、 公園 86 億円)
- ・再評価における評価指標のチェック

社会経済情勢の変化・・・周辺の人口は震災で一旦減少したが約 80%まで回復。事業所数は減少傾向

地元情勢・・・用地買収率約 86%、権利者の約 83%が再開発ビルに入居、もしくは地区外で生活再建済み

コスト削減方策・・・「神戸市公共事業工事コスト削減新行動計画」に基づくコスト削減、特定建築者制度の活用による事業促進、事業計画の再検討（工区分割、再開発ビルの規模の見直しなど）によるコスト削減

代替案の検討・・・引き続き地元協議を通し、工区分割、規模縮小の見直しなど柔軟かつ弾力的に事業を推進する。また、特定建築者制度の活用等民間活力を活かした事業展開を積極的に図る。

保留床処分の見通し・・・住宅処分率 約 96% (竣工済 4 棟)

商業入居率約 90% (竣工済 12 棟)

震災復興事業としての効果・・・地区内人口の回復、住宅の復興、商業の復興、安全な街づくり、コミュニティーづくり

- ・事業の進捗状況

平成 15 年度 3 棟着工により全体で 2 3 棟の再開発ビルを事業化。これらのビルは平成 17 年度までにすべて完成予定。

- ・今後の見通し

平成 15 年度 3 棟着工により全体で 2 3 棟の再開発ビルを事業化。これらのビルは平成 17 年度までにすべて完成予定。

→被災権利者の生活再建や副都心の復興に向け引き続き地元と協議を進め、残る工区についても、一層事業収支に留意しながら早期事業完了を目指し、事業を継続する。

- ・対応方針 事業継続

## ②神戸市公共事業評価監視委員会による「公共事業（国庫補助）の再評価に関する意見」

上述のⅡ 六甲道駅南地区再開発事業の項でも述べたとおり神戸市公共事業評価監視委員会は新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業についても意見を述べています。該当箇所を引用すると次の通りです。

「新長田駅南地区は、兵庫県南部地震により壊滅的な被害を受けた地域のひとつであり本

事業は道路・防災公園等の公共施設の整備とあわせて建築物の整備を一体的に行い、被災権利者の生活再建を図り、西部副都心にふさわしい拠点として早期に復興を進めることを目的とするものである。既に20棟の再開発ビル工事に着手しており今年度着工予定の3棟も含めると23棟の再開発ビルが平成17年度末までに完成する予定である。今後も被災権利者の生活再建と副都心の早期復興を進めるという観点から引き続き地元協議を進め、残る工区についても「事業継続」は妥当である。」

## (2) 監査手続

神戸市でなされた再評価資料を入手、内容を分析、ヒヤリングにより疑問点等を確認しました。

## (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

## (4) 監査の意見

事後評価の必要性については「Ⅰ 全般事項 4 市街地再開発事業の財務的事業評価が困難となっている要因について」を参照して下さい。また、費用便益分析に基づく再評価指標については「Ⅱ 六甲道駅南地区 5 事業評価の実施の正確性について (4)監査の意見」の項を参照して下さい。

## 6 復興のソフト面の検討状況（地域コミュニティ、福祉等）について

### (1) 概要

#### ①コミュニティの形成を支援するハード設備

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業におけるコミュニティの形成支援のためのハード設備としては次のようなものがあります。（以下の図参照）

- ・コミュニティプラザ（大橋7第1工区）
- ・市民花壇（大橋7第2工区、新長田公園）
- ・屋上庭園（大橋6第1工区、二葉6第1工区、久保5工区、若松4第2工区）
- ・足湯（大橋5第2工区）
- ・協同スペース（腕塚6第2工区）
- ・久二塚広場（久保6第1工区）

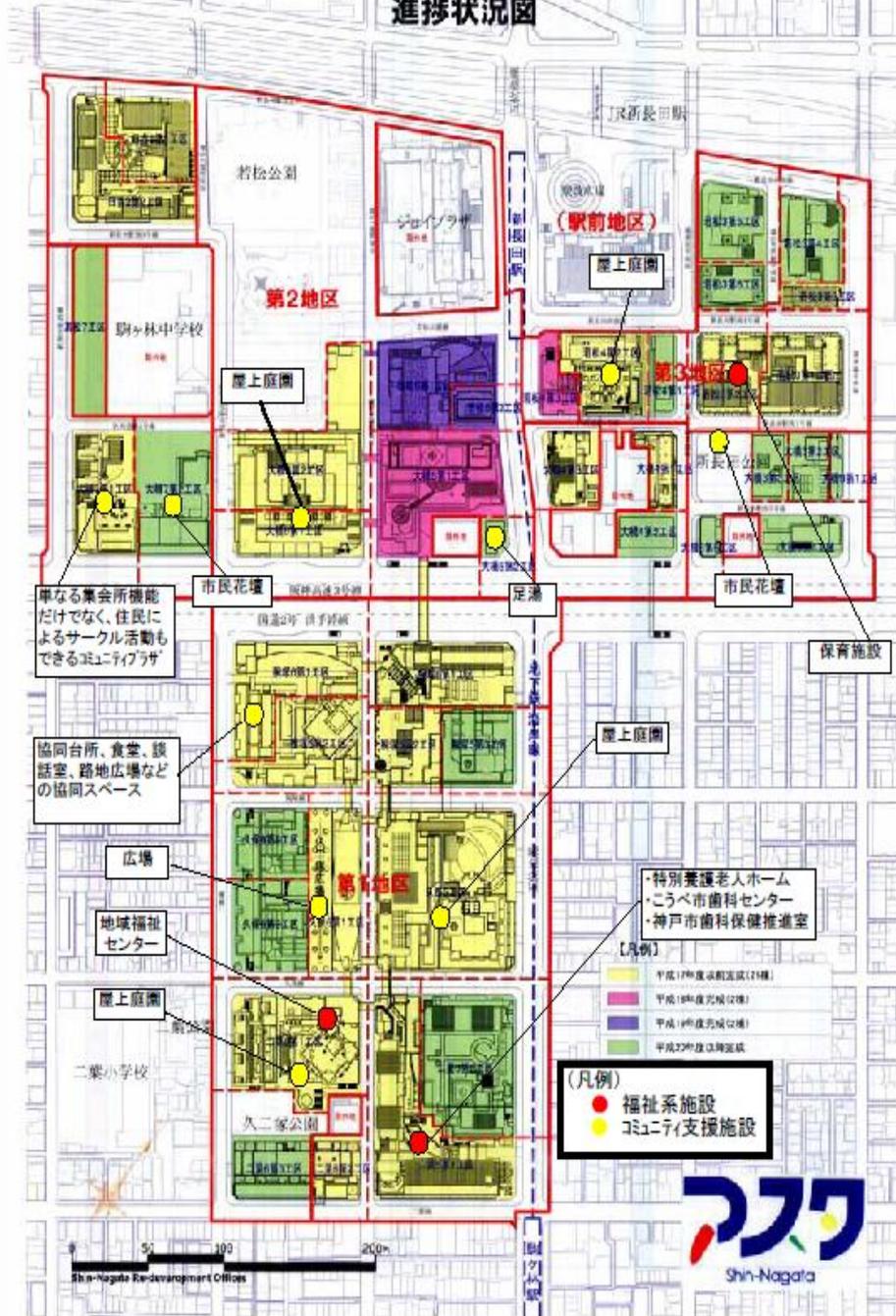
#### ②福祉系テナント等施設

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業における福祉系テナント等施設としては

次のようなものがあります。(以下の図参照)

- ・特別養護老人ホーム（二葉5第1工区）
- ・こうべ市歯科センター、歯科保健推進室（二葉5第1工区）
- ・地域福祉センター（二葉6第1工区）
- ・保育施設（若松3第2工区）

## 新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業 進捗状況図



### (2) 監査手続

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業における各施設を配置図を参照しながら視察、コミュニティ形成過程など沿革を調査、その後の利用状況を確認しました。

### (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

### (4) 監査の意見

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

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

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

## 7 公有財産の管理状況について

### (1) 概 要

新長田駅南地区は、現在、再開発中のため「Ⅱ 六甲道駅南地区再開発事業 7 公有財産の管理状況について (1) 概 要」と異なり、以下の財産を神戸市が所有しています。

- ・ 地権者からの買い取り土地
- ・ 建築工事完了後の「保留床」
- ・ 代替用の購入土地

新長田駅南地区再開発事業の特徴は、もともと商店街が多い地区であったため、一般の住宅物件以外にも店舗物件をかなり建設した点にあります。

(住 宅)

(平成18年9月30日現在)

従前規模	計画	既完成	単位
1,500	3,000	1,764 (58.8%)	戸
1,600	—	—	世帯
4,600人	42	18	棟

	分譲用		賃貸用	単位
	既完成	内、契約済	既完成	
権利床	155	155	—	戸
保留床	846	837	763	戸
合計	1,001	992	763	戸
	10	10	8	棟

\* 賃貸用保留床の内訳

- ・ 神戸市都市計画総局住宅部所管の市営住宅 405 戸。
- ・ 特定建築者（独立行政法人都市再生機構）所有の 274 戸。
- ・ 特定建築者（神戸市住宅供給公社）所有の 84 戸。

(店 舗)

(平成18年9月30日現在)

従前規模	計画	既完成	契約済	単位
48,000	—	43,100	37,100	平米
607	—	357	289	区画

\* 契約済の店舗床内訳

- ・ 権利床 198 区画、売却済み保留床 5 区画、賃貸中保留床 86 区画（新長田まちづくり（株）に一括、賃貸しております）。

なお、平成 17 年度に復興市街地再開発事業として当新長田駅南地区の再開発事業について、担当部局の都市計画総局による内部評価及び前述した「神戸市事務事業外部評価委員会」による外部評価が以下のとおり実施されました。

○復興市街地再開発事業に関する事務事業シート（平成 17 年度）

◆事務事業プロフィールシート

事務事業コード：09350

事務事業名称	復興市街地再開発事業	事業の種類 ●[1] ハード事業（施設建設） ○[2] ハード事業（その他整備） ○[3] 法的に義務付けられた事務事業 ○[4] 施設の運営・管理 ○[5] ソフト事業
局名	都市計画総局	
所属名	再開発部再開発課	
評価責任者/作成者	中川 欣哉	

基本事項（政策・使命・顧客等に関する認識）

中期計画上の位置付け	●[1] 安全・安心 ○[2] 健康 ○[3] 交流・融合 ○[4] 該当無し
政策	人と環境にやさしい「安心してくらす環境福祉のまち」の実現
施策	既成市街地域／復興まちづくりの推進
政策体系実現のための局の使命	①震災復興事業の早期完了、②安全・安心なすまい・まちづくりの推進、③新しい神戸のまちづくりの推進
政策体系実現のための課の使命	①復興事業の早期完了、②副都心にふさわしいまちづくり
事務事業内容	震災により甚大な被害を受けた新長田駅南地区における防災公園等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の整備のための再開発ビルの建設及び公共施設の整備
事務事業の目標（ゴール）	・被災者の早期生活再建、・良質な住宅供給 住環境の整備による人口の定着、・魅力ある商業施設 都市機能の整備による副都心の実現
事務事業開始年度	平成 6 年度
事務事業改正年度	
根拠法令・要綱等	●法令 ○通達 ○条例 ○規則 ○要綱 ○その他 都市再開発法
対象者（顧客）の定義	被災権利者、再開発ビル区分所有者及び賃借人、新長田のまちへの来街者
対象者（顧客）ニーズとその把握方法	被災権利者の早期生活再建。区分所有者・賃借人については、良好な住環境の整備及び商業の発展。来街者には、賑わいのある魅力的なまち。ニーズの把握方法としては、まちづくり協議会からの提案及び区分所有者集会などの会合や日常の要望・苦情。来街者については、TMOのアンケートなど。
顧客満足度の向上の観点から行っている業務上の主な工夫	工区分割、工区間をまたがる管理処分、先行買取などを行ない被災権利者の早期生活再建を図っている。また、住民や来街者のニーズに対応した魅力的な店舗・施設の誘致により、まちの活性化を図るよう努めるほか、上記の方法で把握したニーズをできるかぎり実現できるよう努めている。
事務事業開始時と現在の状況の変化についての認識	景気の低迷とそれに伴う不動産市場の悪化により、商業テナント誘致が非常に厳しい状況にある。

◆運営体制・事業実績シート

事務事業コード：09350

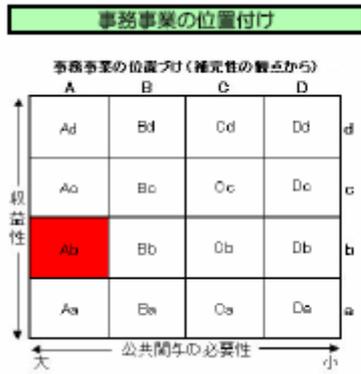
事業実績項目 (B)	単位	前年度実績	当年度実績見込	将来目標数値
区域面積	㎡	201000	201000	201000

活動単位当たりコスト (A/B)	単位	前年度実績	当年度実績見込	将来目標数値
区域面積	㎡	4.9633	10.2514	

全体計画・進捗状況		全体計画	～前年度	当年度実績見込	次年度～
再開発ビル建設棟数	計画	42	18	3	21
	実績	20	18	2	
	進捗率	48%	100%	67%	
	計画				
	実績				
	進捗率				

◆分析・評価シート

4つの分析	①時代適合性	本事業を実施する地区内は、震災前は敷地の狭い小さな建物が多く土地利用が細分化し、多くの借家人が存在するなど権利関係も複雑であった。このような状況の中で、8割以上の建物が倒壊、損失という被害を受け、自主再建では困難であったことから、被災権利者の早期生活再建を図るとともに、道路、防災公園等の公共施設と、良好な住宅や商業施設を一体的に整備でき、災害に強い副都心にふさわしい安全・安心なまちとして復興するためには、現行制度の中では市街地再開発事業が最も適していると考えている。また、今後は積極的に民間活力を導入して副都心にふさわしいまちづくりを進める予定であり、事業の各段階において時代に適合した進め方をしていると考えている。
	②補完性	転換した権利の調整や地区外転出者に対する用地の先行買収を行い、住宅や商業施設を供給して被災権利者の早期生活再建を図るとともに、防災性の向上等のため道路・公園といった公共施設の整備を一体的に進めるためには、市が事業実施者として取り組む必要があった。残る工区の事業の進め方については、被災権利者の生活再建に向け市が責任を持って取り組むとともに、地域の実情に即して、特定建築者制度など民間活力も導入していきたい。
	③効率性	復興事業では、従前建物が損失等したために、地区外で生活再建を希望する権利者に対しては、用地の先行買収を制度的に認めており、この結果、予測できない長期の地面下落の影響により、通常事業に比べて事業収支は厳しさを増すことが予想される。しかし、先行買収によりまとまった用地が早期に確保でき、そこに受皿住宅を建設し、さらに商業軸沿いの再開発ビルの建設へとつながったことにより、被災権利者約1,600人のうち、9割以上にあたる約1,500人の生活再建に目処が付き、早期生活再建という大きな効果が得られたものと考えている。
	④有効性	再開発ビル24棟の着手により、9割以上の被災権利者の生活再建に目処が付き、2棟の完成により、住宅は従前の1,500戸を上回る1,739戸を供給、商業は従前48,000㎡の9割にあたる42,800㎡が整備できたことから、復興事業としての成果はあげているものと考えている。今後は市街地再開発事業の中の制度である特定建築者制度を活用して民間の力も導入し、さらに魅力ある施設を誘致してまちの活性化を図るとともに、副都心にふさわしいまちづくりを進めていく。
内部評価	①時代適合性	●適格 ○やや適格 ○やや不適格 ○不適格
	②補完性	○適格 ●やや適格 ○やや不適格 ○不適格
今後のあり方について	③効率性	○適格 ●やや適格 ○やや不適格 ○不適格
	④有効性	○適格 ●やや適格 ○やや不適格 ○不適格
	今後のあり方について	残る工区の事業の進め方については、被災権利者の生活再建に向け市が責任を持って取り組むとともに、地域の実情に即して、特定建築者制度など民間活力も導入していきたい。
外部評価	①時代適合性	○適格 ○やや適格 ●やや不適格 ○不適格
	②補完性	○適格 ●やや適格 ○やや不適格 ○不適格
	③効率性	○適格 ○やや適格 ○やや不適格 ●不適格
	④有効性	○適格 ●やや適格 ○やや不適格 ○不適格
所見	今後の事業収支を正確に予測し、状況に合わせて事業変更を行なっていくべきである。ソフト事業の長期にあたっては、費用対効果を勘案すべきである。	



		前年度決算	当年度決算	
事業別コスト (千円)	コスト	人件費	765,123	740,095
		物件費等	36,027,776	21,017,568
		公債利子		
		減価償却費		
		不納欠損額		
		合計	36,792,899	21,757,663
	収入	国庫支出金	6,214,888	3,201,140
		使用料手数料		
		財産収入	419,466	2,580,076
		其他収入	29,166,853	19,815,924
		合計	35,791,247	19,697,140
		差し引き一般財源(A)	1,001,652	2,060,523
運営体制		79.5	68	
施設管理体制(委託物件費)		0	0	

- \* 財産収入：貸地料及び事業費に直接充当した建物売却代
- \* 其他収入：市債

(2) 監査手続

- ① 再開発事業竣工後、財産（賃貸物件については、「9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について」で監査を実施のためここでは除く）の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて、関係者への質問をおこないました。
- ② 財産について、現物調査が行われているかどうかについて、関係者への質問をおこないました。
- ③ 財産の稼働率及び利用状況はどのようになっているか、また遊休施設、土地は適切に管理されているか、さらには活用、転用あるいは売却が図れているかどうかについて、資料を基に関係者への質問をおこないました。

(3) 監査の結果

- ① 財産の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて

ア 地権者からの買い取り土地、建築工事完了後の「保留床」の帳簿管理について

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

イ 代替用の購入土地について

『神戸市公有財産規則』第65条によれば、「部局の長は、3年ごとにその年の3月31日の現状において、行財政局長の定めるところにより、その所管に属する公有財産の台帳価額を改定

しなければならない」と定めており、時価の記載は必須です。また、自治体に関する公会計改革がすすんでおり、政令市である神戸市では、バランスシート（貸借対照表）の作成が今後、法令で義務づけられる方向であり、また民間企業や独立行政法人においても「減損会計」が法的に強制されている環境下、市におかれても「取得価格」の把握は今後、必須と考えられます。従って、97頁のような一覧表が作成されていますが、取得価格（所属替えの場合は当初の取得原価）や時価を明示すべきです。

代替土地一覧のデータの充実が望まれます。

## ② 財産の現物調査が行われているかについて

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

## ③ 財産の稼働率・利用状況及び遊休施設、土地の管理状況について

ア 売却前の店舗に関する保留床で未入居となっている物件については、次頁の空き店舗一覧表のとおりとなっています。

90頁の図表から明らかなおと、平成18年9月末現在、店舗については保留床の合計が357区画で、そのうち空家が68区画(空家率が19.0%)と高いものとなっています。神戸市では、賃貸人の新長田まちづくり(株)と定期的に「リーシング会議」を開催し、新たなテナントの商談状況や退店予定、出店調査などについて意見交換を行うとともに、85頁と同様に成功報酬の対象となる商業コンサルタントを活用して誘致できれば、神戸市は新長田まちづくり(株)を経由して商業コンサルタントへ報酬を払っております。

既存店舗と同業種の店舗を近隣に誘致しにくい、町にふさわしい店舗でなければいけない等の制約条件があり、復興市街地再開発事業の事務事業シート(H17年度)にも記載されているように、テナント誘致は困難な状況にあります。しかし、今後もテナントの誘致が思うようにいかない場合には、民間の不動産仲介業者との連携も視野に入れつつ、町の活性化をさらに促進する体制づくりが望まれます。

○空き店舗一覧

(平成 18 年 9 月 30 日現在)

No.	工区	階数	部屋番号	面積 (㎡)	No.	工区	階数	部屋番号	面積 (㎡)
1	腕塚 5 第 1 工区	B1	002	21.32	35	久保 5 工区	B1	015	65.87
2		1	102-2	316.83	36		1	120	52.46
3		1	104	54.82	37		1	123	48.09
4		2	201	207.34	38		1	124	53.98
5		2	206	52.60	39		1	130	49.88
6		2	207	31.21	40		1	131	22.89
7	腕塚 5 第 2 工区	B1	001-4	55.27	41		1	134	40.07
8		1	108	25.56	42		1	136	23.94
9		1	109	129.36	43		2	203	83.27
10	二葉 5 第 1 工区	B1	001-A	188.60	44		2	212	52.87
11		B1	001-B	158.38	45		2	213	57.89
12		B1	002-C	76.27	46	腕塚 6 第 1 工区	1	111	57.87
13		B1	003	119.67	47	腕塚 6 第 2 工区	1	106	555.55
14		B1	005	51.96	48		2	106	271.32
15		B1	006-CD	72.68	49	久保 6 第 1 工区	1	105	40.52
16		B1	006-F	35.12	50		1	108	47.28
17		1	109	29.14	51	二葉 6 第 1 工区	1	116	54.42
18		1	111	64.99	52		1	117-2	46.76
19		1	114	44.11	53		2	201	89.10
20		1	121	23.85	54		2	202	42.65
21		1	130	18.50	55		2	204	40.21
22		1	136	18.80	56		2	206	93.23
23		1	137-1	18.54	57		2	207	63.32
24	1	145	30.35	58		2	208	98.35	
25	1	147	47.22	59	二葉 6 第 2 工区	1	101	46.24	
26	1	150	41.72	60		1	104	15.55	
27	2	202	90.28	61		1	105	44.93	
28	2	204	56.71	62		1	106	40.56	
29	2	205	86.13	63		1	107	38.81	
30	2	206	71.02	64	大橋 6 工区	1	104	39.22	
31	2	207	71.02	65	大橋 7 第 1 工区	1	103	27.75	
32	2	208	81.26	66	日吉 2 第 2 工区	1	111	61.37	
33	2	209	94.65	67	若松 4 第 2 工区	1	105	1,041.05	
34	2	210	58.41	68	若松 4 第 3 工区 (北棟)	3	303	64.67	

計 6,015.63

他方、住宅の保留床で空家となっているものは、下記のとおりとなっています。

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

○住宅の分譲一覧

(平成18年9月30日現在)

工区名	ビル名 (住宅名)	総戸数	一般分譲 戸数	契約済戸数 (申込済戸数)			権利向 戸数	完成時期 (予定)
				契約済戸数 (申込済戸数)	残戸数	契約率		
日吉2第2工区	アスタピア新長田〈公園通り〉	99	69	69	-	100.0%	30	H12.7
若松3第2工区	アスタピア新長田〈駅前通り〉	79	46	46	-	100.0%	33	H13.6
腕塚6第2工区	アスタくにつか2番館南棟 (アスタ新長田タワーズコート 2番館サウススクエア)	130	114	109	5	95.6%	16	H14.8
二葉6第1工区	アスタくにつか6番館北棟 (アスタ新長田タワーズコート 6番館ノーススクエア)	171	149	146	3	98.0%	22	H14.9
二葉6第2工区	アスタくにつか6番館東棟 (アスタ新長田タワーズコート アリビオ)	25	22	22	-	100.0%	3	H18.3
久保5工区	アスタくにつか3番館 (アスタ新長田タワーズコート 3番館スカイマークタワー)	155	131	131	-	100.0%	24	H16.3
大橋6工区	アスタプラザウエスト	126	114	114	-	100.0%	12	H17.3
大橋7第1工区	アスタピア新長田 (ウィズコート)	102	91	91	-	100.0%	11	H16.2
大橋4第3工区	アスタピア新長田 (ステーションフラッツ)	64	63	62	1	98.4%	1	H16.3
若松4第2工区	アスタピア新長田 (エスタガーデン)	50	47	47	-	100.0%	3	H17.1
完成済小計		1,001	846	837	9	98.9%	155	
大橋5第1工区	アスタプラザイースト	76	62	62	-	100.0%	14	(H19.3)
工事中小計		76	62	62	-	100.0%	14	
公募済合計		1,077	908	899	9	99.0%	169	
総計		1,077	908	899	9	99.0%	169	

イ 代替用の購入未利用土地が、次頁の代替用土地一覧のとおり、平成18年3月31日現在、7区画残っております。

そのうち、北区星和台については、権利者が購入を希望する見込みが低いため、平成18年度中に行財政局で一般公募により売却する予定です。また、多くの代替地は、外部から購入したのではなく、区画整理事業に伴う保留地など都市計画総局区画整理部や行財政局ある

いは都市計画総局住宅部といった他部署から所管替えによって代替地として利用したものであり、市所有の遊休土地を有効活用しようとする姿勢が見られ、望ましいと思います。しかし、上記の北区星和台以外の6区画についても権利者のニーズに合わない判断されるものがあれば、遊休地のまま所有するのではなく、他部署で有効活用するか一般公募により売却すべきです。

○代替土地一覧

代替地一覧表（平成18.3.31現在）

買 収					売 却			
番号	所 在 地	年月日	面積(㎡)	前 所 有 者	番号	年月日	地 番	面積(㎡)
2	(仮)中央区宮本換地区120街区18-1号地	2.11.6	178.70	都市計画総局 区画整理部			317番1	178.48
					39	12.2.9	317番2	0.21
3	北区星和台1丁目18番13	2.11.30	191.87	都市計画総局住宅部			18番13	191.85
4	(仮)中央区宮本換地区120街区16-1号地	2.12.3	105.96	都市計画総局 区画整理部			338番1	105.60
					39	12.2.9	338番2	0.36
8	中央区中山手通7丁目24番10	3.10.1	90.50	都市計画総局 区画整理部			24番10	90.50
13	長田区西尻池町2丁目43番1,43番2	10.3.18	1,544.18	行財政局	31	11.2.10	43番4	130.90
					30	10.10.8	43番5	129.82
					33	10.12.11	43番6	406.12
							43番7	246.49
							43番8	100.00
					36	12.1.12	43番9	165.00
						14.6.24	43番3	2.06
						14.6.24	43番1	363.75
16	長田区駒ヶ林町1丁目99番1	6.3.9	570.00		45	12.6.26	99番14	189.64
					27	10.6.7	99番15	75.80
					40	11.4.8	99番16	83.39
							99番1	221.16

\* 地番が白地となっている物件が未売却分。

(4) 監査の意見

① 財産(代替用の購入土地)の取得価格と時価について

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

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

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

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

(平成18年10月末現在)

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

## 8 物品の管理状況について

### (1) 概要

#### (仮設店舗1)



#### (仮設店舗2)



新長田駅南地区は、現在、再開発中のため「Ⅱ 六甲道駅南地区再開発事業 8 物品の管理状況について (1) 概要」と異なり、以下の財産を神戸市が所有しています。

- ・ 被災された地権者が復興までの間、利用される仮設店舗（重要物品）
- ・ その他物品及び通帳

なお、現金等価物（印紙等）については、物品の購入に関する支払は、すべて本庁で行われるため、現場事務所では現金は、いっさい保管されていません。また、印紙・切手・Jスルーカー

ド・スルツとKANSAIのカードを必要最小限の範囲で保管し、「郵便切手類管理簿（消耗品管理簿）」で受領・交付・残高の管理がなされていました。

さらに、光熱水料の支払（自動引き落とし）のため、普通預金通帳を金庫に保管しており適宜、記帳されていました。

## (2) 監査手続

- ① 財産の内、物品についてその受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて、財産管理台帳を閲覧するとともに、関係者への質問をおこないました。
- ② 物品について、現物調査が行われているかどうかについて、関係者への質問をおこないました。

## (3) 監査の結果

- ① 物品の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて

ア 物品の内、2万円以上100万円未満の物品について

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

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

## (4) 監査の意見

- ① 物品の受払残高を示す帳簿は整備されているかどうかについて

ア 物品の内、取得価額が1件あたり100万円以上の重要物品について

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

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

ところで、仮設建物について、仮設店舗一覧からも明らかなおお、その構造や取得価格が

○仮設店舗一覧

(平成18年9月30日現在)

物件名	構造	形式及び棟番号	1棟当り延床面積㎡	使用区画数	利用可能区画数	合計面積㎡	新設年度	1棟当り取得価格千円	合計価格千円	新規継続解約
二葉町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造3階建	N	66	0	2	66	H13.6.4	9,225	9,225	継続
久保町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造	B	32	1	1	32	H14.11.25	5,779	5,779	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	鉄骨造平屋建	A	480	7	9	480	H14.9.26	55,000	55,000	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造平屋建	B	152.28	1	1	152.28	H14.9.26	24,000	24,000	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造2階建	C	60.45	1	1	60.45	H14.9.26	6,000	6,000	継続
日吉町1丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造2階建	A	248.74	1	1	248.74	H16.8.31	57,000	57,000	継続
日吉町1丁目仮設店舗(現地)	軽量鉄骨プレハブ造2階建	B	367.38	2	2	367.38	H16.8.31	43,000	43,000	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造平屋建	A	109.22	1	2	109.22	H16.6.17	16,500	16,500	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造2階建	B	108.72	1	1	108.72	H16.6.17	17,500	17,500	継続
大橋町5丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造2階建		745.2	9	9	745.2	H16.8.31	130,000	130,000	継続
若松町6丁目再開発事業仮設倉庫	軽量鉄骨プレハブ造平屋建	A	62.10	2	2	62.10	H16.9.22	5,574	5,574	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造平屋建	C	222.08	3	4	222.08	H16.9.22	37,310	37,310	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造平屋建	K	62.10	2	2	62.10	H16.9.22	15,000	15,000	継続
若松町6丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造平屋建	A棟	20.83	1	1	20.83	H17.11.5	6,085	6,085	継続
若松町6丁目仮設店舗(現地)	軽量鉄骨造2階建		84.45	1	1	84.45	H17.12.1	11,151	11,151	継続
若松町6丁目仮設店舗(現地)	軽量鉄骨造2階建		138.7	2	2	138.7	H17.12.1	17,664	17,664	継続
若松町6丁目仮設店舗(現地)	木・鉄骨造3階建		195.92	1	1	195.92	H17.12.1	15,521	15,521	継続
日吉町1丁目仮設店舗(現地)	軽量鉄骨造一部木造2階建		101.2	1	1	101.2	H17.12.1	10,817	10,817	継続
日吉町1丁目仮設店舗(現地)	軽量鉄骨造一部木造2階建		86.1	1	1	86.1	H18.2.1	3,902	3,902	継続
若松町4丁目再開発事業仮設店舗	軽量鉄骨プレハブ造平屋建	若4	82.64	1	1	82.64	H17.3.31	13,896	13,896	継続
日吉町1丁目仮設店舗(現地)	鉄筋コンクリート6階建		434.03	2	2	434.03	H18.2.1	79,942	79,942	

かなり異なっています。再開発事業完了後、仮設建物は当然廃棄されるものであり、被災された権利者が復旧まで生活可能なように当面の応急手当として使用する建築物である点に着目すれば、より経済性を考慮し、かつ手続きの透明性を確保した事業執行への努力が望まれます。

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

② 財産の現物調査が行われているかについて

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

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

9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について

(1) 概要

六甲道駅南地区と異なり、新長田駅南地区は全再開発事業を完了していませんが、買い手がつかない物件のうち店舗については新長田まちづくり（株）へ賃借（実質、委託契約）しています。賃貸収入の過去3年間の推移は次頁のとおり、増加の傾向にあります。

		平成15年度	平成16年度	平成17年度	単位
神戸市の賃貸収入	非住宅床	43,524	169,243	179,271	(千円)
	駐車場	24,999	47,520	50,724	(千円)
賃貸戸数	非住宅床	190	225	255	(戸)
	駐車場	400	541	541	(台)

(2) 監査手続

- ① 賃貸物件について、賃貸状況を示す帳簿は整備されているかどうかについて、管理台帳を閲覧するとともに、関係者への質問をおこないました。
- ② 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について、関係者に質問をおこないました。

(3) 監査の結果

- ① 賃貸物件について、賃貸状況を示す帳簿は整備されているかどうかについて

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

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

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

#### (4) 監査の意見

##### ① 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について

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

(単位：千円)

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

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

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

#### 10 支出内容の検証について

##### (1) 概要

支出を行う場合、事前に設定している予算等に基づき、該当予算と関連づけしつ、内部での必要な決裁手続きをとった上で支出することとなっています。

予算との関連の中で、会計処理を行うにあたっての勘定も定まってきます。

また支出時期により会計処理を行うべき年度が定まります。

##### (2) 監査手続

平成16年度の新長田駅南地区再開発事業について、任意抽出2件（下記）について証憑の提示を受け支出内容及び会計処理の妥当性、正確性を検証しました。

17節 公有財産購入費	まちづくり等基金より買い戻し（同基金による先行取得土地の買い戻し）	228,040,375円
19節 負担金補助及び交付金	新長田駅南地区保留床の賃貸借契約等に関する工事負担金	20,000,000円

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

## IV 民間施行による再開発事業

### 1 補助金支出の妥当性について

#### (1) 概要

民間施行による再開発事業の概要については、第2章 再開発事業の概要 I 再開発事業の概要 2 再開発事業に係る手続き規定及び内規にその手続きの流れが説明されていますので、こちらを参照願います。

#### (2) 監査手続

民間施行による再開発事業について、その手続きの流れに従いながら関係資料を閲覧し、必要に応じて質問を行い、法律、条令等に照らし手続き上の瑕疵はないか、決裁等は適正に行われているか、との観点から検証を行いました。サンプルとして選んだ再開発事業は中山手地区第一種市街地再開発事業です。

ただし、当再開発事業は現在まだ進行中であり、最終の段階、すなわち組合の解散や清算はまだ行われていませんので、その関係資料は既に全てが終了している舞子公園駅北地区の再開発事業のものを閲覧しました。

#### (3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

#### (4) 監査の意見

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

以上