

平成 18 年度  
包括外部監査結果報告書

<テーマ 2>

新都市整備事業会計の  
「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（テーマ）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 .....	3
7 利害関係.....	3
第2章 神戸市の市勢概要 .....	4
I 神戸市財政の現状と分析.....	4
II 神戸市の地勢.....	4
III 神戸市の人口動態.....	6
第3章 神戸市新都市整備事業の概要と分析 .....	7
I 人口動態からみた新都市整備事業.....	7
II 新都市整備事業における都市開発の概要.....	8
III 新都市整備事業の業務フロー図.....	10
1 新住宅市街地開発事業.....	10
2 工業団地造成事業.....	11
第4章 包括外部監査の結果及び意見 .....	12
I 概要.....	12
1 財政状態.....	12
2 経営成績.....	14
3 キャッシュ・フローの状況（過去3期分） .....	14
II 新都市整備事業会計の採用する会計処理について .....	16

1	土地造成勘定に係る原価計算の方法.....	16
2	神戸空港完成時の空港整備事業費会計への事業用地の処分.....	23
3	調整勘定.....	23
4	基金の繰替運用.....	24
5	新都市整備事業会計の空港整備事業費会計に対する貸付金について.....	26
6	基金により取得した不動産.....	29
7	退職給与引当金.....	31
III	契約事務の執行状況.....	34
IV	新都市整備事業に関する事務事業外部評価の結果を受けた対応について（平成17年度みなと総局） .....	39
第5章	最後に.....	42

(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

新都市整備事業会計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

### 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、選定した特定の事件(テーマ)は、非常に長い時間軸の中で検討すべき性格のものであることから、過年度分についても一部を監査の対象とし、また、必要に応じて平成18年度分についても一部を監査の対象としました。

### 3 事件(テーマ)を選定した理由

「山、海へ行く(Mountain goes to sea)」と称され、国際的にもよく知られている神戸市の開発事業の中核を担ってきたのが新都市整備事業です。平成17年度において、神戸空港も開港され、「山、海へ行く」のため土砂運搬を行ってきたベルトコンベヤの撤去で象徴されるように、同事業の役割も転機を迎えつつあるように思われます。

一方、地方自治体を取り巻く環境に目を向けますと、低経済成長のなか投資効率の向上を狙って民間の開発資金が地方都市に流入する動きもでてきており、地方自治体主導の企業誘致もさかんに行われています。

新都市整備事業における約3,600億円という多額の市債の償還を滞りなく進めるため、このタイミングをのがさず用地処分を進めなければならない重要な時期を迎えていると思われませんが、市民の福祉向上の視点から適切な施策運営が行われているか、検討する必要があると考えたためです。

### 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 財産の取得及び処分の手続は、法令規程等に従っているか。
- ② 財産の管理業務は適切に行われているか。
- ③ 関係帳簿は、整備され適正に記帳されているか。
- ④ 決算書等は、法令、規則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。
- ⑤ 経営成績及び財政状態は、決算書等に適切に表示されているか。

(経営に関する事業の管理)

- ① 設立目的に沿った事業運営が、経済性、効率性、有効性及び必要性の観点から合理的に実施されているか。
- ② 経理規程等諸規程が整備されているか。
- ③ 経営成績及び財政状態は良好であるか。
- ④ 経営合理化の進捗状況はどうか。
- ⑤ 土地の処分計画、市債の償還計画は、現実的なものか。

(2) 主な監査手続

- ① 新都市整備事業の現地視察・調査：神戸市の都市開発中核事業として位置づけられる新都市整備事業を十分に理解するため、関係書類の閲覧・分析、関係者からの状況聴取に先立ち、土砂運搬ベルトコンベヤの撤去作業現場や初期の内陸部宅地造成事業として開発された渦森台団地、近年開発中の神戸複合産業団地、埋め立て事業としてポートアイランド（第2期）事業における神戸医療産業都市構想関連のセンター群、さらには平成17年度開港した神戸空港周辺など広範なエリアにわたり視察を行いました。なお、視察に当たっては、必要に応じ撮影を行い後日における再検証に備えることとしました。
- ② 関係書類の閲覧・分析：①において、新都市整備事業の“現場”の状況及び過去のあゆみを十分に理解したうえで、財務書類間、財務書類と非財務書類間の関連に留意しつつ、財務書類を主体とした関係書類の閲覧を行い、諸関係書類の分析を行いました。
- ③ 関係者からの状況聴取：①、②の各局面において、関係書類よりも新都市整備事業関係者からの聞きとりの方が、より“現場”に近い確証を得られるとの着想から、関係者からの状況聴取を重視しました。また、この手続は、関係書類の行間を埋めるための機能も意図しています。

5 包括外部監査の実施期間

自 平成18年6月7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 6 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 小市 裕之 (システム監査技術者)  
公認会計士 野呂 貴生  
公認会計士 青戸 祥倫  
会 計 士 補 大隅 浩司

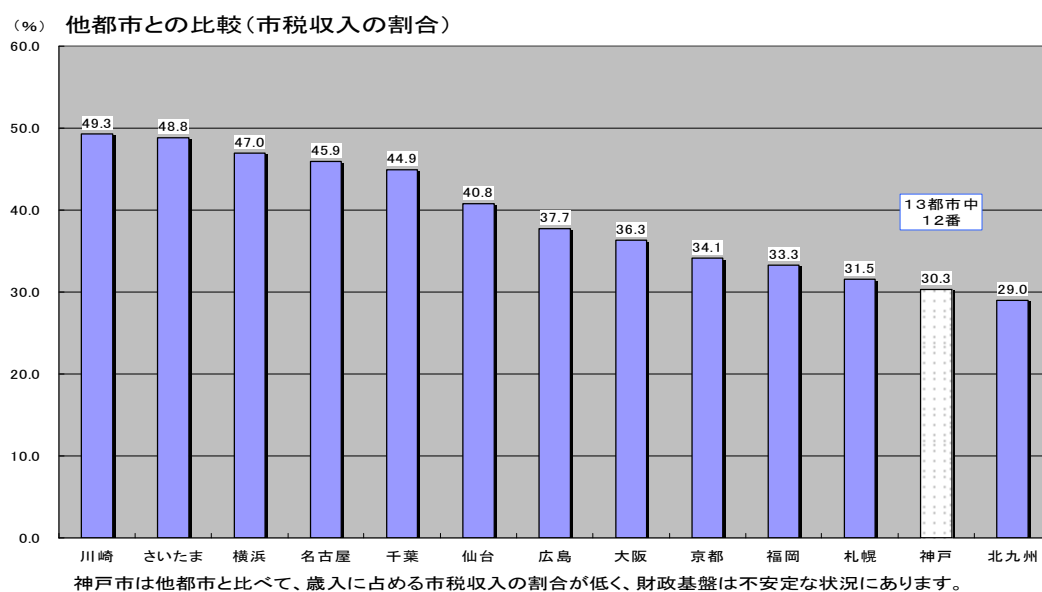
#### 7 利害関係

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 神戸市の市勢概要

### I 神戸市財政の現状と分析

平成7年の阪神淡路大震災の発生以降、神戸市は、「行財政改善緊急3ヵ年計画（平成8～10年度）」、「新行政システム5ヵ年計画（平成11～15年度）」を経て、「行政経営方針（平成16～22年度）」を策定、実施しています。その間、平成14年には「財政再生緊急宣言」が発せられるなど、神戸市の財政改善は引き続き喫緊かつ重大な課題として市民、市政にのしかかっているといえましょう。このような状況下にあるため、当年度の包括外部監査に当たり、まず神戸市の財政の現状を概観しておくことは必要不可欠なものと考えました。「行政経営方針の実行（神戸市集中改革プラン 平成18年2月）」によると、神戸市財政の現況を「歳出に占める義務的経費の割合」、「起債制限比率と市民1人あたり市債残高」、「プライマリーバランス」の現状に触れた上で、財政状況は極めて厳しいとしています。また、その背景にある神戸市における歳入に占める租税収入の割合の低さにも留意しておく必要があります。



なお、当年度の包括外部監査におけるもう一つの事件（テーマ）である「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」の第3章I 全般的事項において、「2. 市債発行の条件について」、「3. 市債残高についてのディスクロージャー（情報開示）について」と題して、市債残高に焦点を当てて別途、検証を行っておりますのでそちらもご覧ください。

### II 神戸市の地勢

神戸市は、南を大阪湾、北を六甲山系に挟まれた東西に長い狭隘な扇状地において市街地を発展させてきた歴史があります。一方、六甲山系の一部は瀬戸内海国立公園の一部を形成し、また北区、西区には山林、丘陵地が広がるという多様な顔を持った地勢にあると言えます。

統計数値上、全国の政令市と比較しても、総面積に占める都市計画区域面積の比率が最も低く、市街化区域の比率も低い方であることが窺えます。総面積が比較的近い横浜市と比較すると、人口を総面積で除した人口密度では、3倍近い開きがあるにも関わらず、市街化区域面積で除した人口密度では、神戸市の人口密度が横浜市のその83%程度にまで縮まっていることがわかります。

＜＜土地面積、人口密度の比較＞＞								
都市名	総面積 ha	都市計画区域面積 ha	左の総面積比率	うち、市街化区域面積 ha	左の総面積比率	人口 (人)	人口密度 人/平方 km	人口を都市計画区域面積で除した人口密度 人/平方 km
神戸市	55,140	22,496	40.80%	20,042	36.35%	1,519,878	2,756	6,756
横浜市	43,547	43,547	100.00%	33,022	75.83%	3,555,473	8,165	8,165
札幌市	112,112	56,789	50.65%	24,930	22.24%	1,872,703	1,670	3,298
仙台市	78,809	44,284	56.19%	18,001	22.84%	1,025,714	1,302	2,316
さいたま市	16,833	16,833	100.00%	10,463	62.16%	1,065,198	6,328	6,328
千葉市	27,208	27,208	100.00%	12,868	47.29%	918,364	3,375	3,375
東京都区部	62,149	61,344	98.70%	58,158	93.58%	8,390,967	13,501	13,679
川崎市	14,435	14,435	100.00%	12,695	87.95%	1,306,021	9,048	9,048
名古屋市	32,645	32,645	100.00%	30,104	92.22%	2,202,111	6,746	6,746
京都市	61,022	48,051	78.74%	15,000	24.58%	1,464,238	2,400	3,047
大阪市	22,196	22,496	101.35%	21,145	95.26%	2,624,747	11,825	11,668
広島市	74,214	39,906	53.77%	15,777	21.26%	1,144,433	1,542	2,868
北九州市	48,681	48,865	100.38%	20,435	41.98%	1,000,136	2,054	2,047
福岡市	34,060	33,835	99.34%	15,651	45.95%	1,389,953	4,081	4,108

神戸市を含め、人口は最新のものではない。また、大阪市、北九州市で都市計画区域面積が総面積を上回った形になっているが、原資料のままとした。

(「大都市比較統計年表平成16年」より)

＜＜地目別有租地面積の比較＞＞					
都市名	総面積 ha	宅地 ha	宅地比率	山林等 ha	山林等比率
神戸市	26,992	9,436	34.96%	11,176	41.40%
横浜市	27,786	19,569	70.43%	4,214	15.17%
札幌市	33,502	13,162	39.29%	12,732	38.00%
仙台市	29,002	9,603	33.11%	11,727	40.44%
さいたま市	11,197	6,044	53.98%	1,739	15.53%
千葉市	17,700	7,566	42.75%	4,596	25.97%
東京都区部	33,525	31,514	94.00%	225	0.67%
川崎市	9,077	7,068	77.87%	1,085	11.95%
名古屋市	18,527	14,198	76.63%	2,337	12.61%
京都市	27,981	7,785	27.82%	16,330	58.36%
大阪市	10,917	10,307	94.41%	156	1.43%
広島市	34,185	7,882	23.06%	19,222	56.23%
北九州市	24,073	11,367	47.22%	7,652	31.79%
福岡市	18,647	8,590	46.07%	5,883	31.55%

本表の数値は、固定資産税の課税対象となる評価面積である。したがって、国及び地方公共団体の所有する公有地、公衆用道路、保安林、学校用地及び社寺境内地等の課税対象外の土地は含まない。山林等には、山林、原野、池沼及び雑種地・鉱泉地・牧場を含み軌道用地を除いている。

(「大都市比較統計年表平成16年」より)

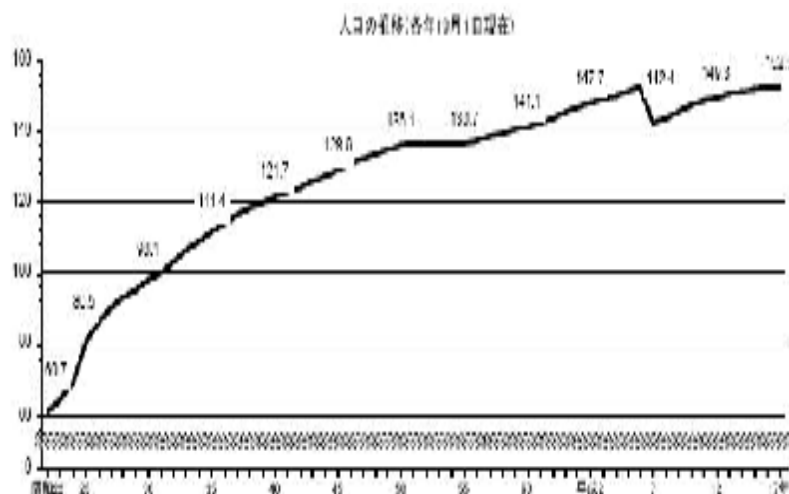
比較する時点にずれがあるようですが、海面埋立事業（第1期、第2期の合計）における埋立面積は2,243ha、内陸部宅地造成事業における造成面積は2,808haとなっており、上記の市の総面積に占める比率は、それぞれ4.1%、5.1%を占めています。また、地目別の土地面積（固定資産税の課税対象となる評



価面積の比較です。)を全国の政令市と比較しても、評価面積の総面積に占める宅地の比率は、広島市、京都市に次いで低く、山林等の占める比率が比較的高いことがわかります。なお、宅地、山林等以外の土地は、田畑となります。このように、緑に恵まれた地勢を有する神戸市ではありますが、一方で住宅地、産業用地の確保は、昼間・夜間を問わず都市人口を下支えするための歴史的に重要な要素であったことも事実でありましょう。

### Ⅲ 神戸市の人口動態

これまで神戸市の地勢を概観してきましたが、続いて、市勢における別の重要な視点である神戸市の人口について概観しておくこととします。以下、「平成17年中の人口の動き」から引用、抜粋するかたちで眺めてまいります。



なお、ここで述べる人口の動きは、すべて住民基本台帳法及び外国人登録法の規定に基づく出生・死亡・転入・転出の届出を集計したものです。「自然動態」とは、一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きであり、「社会動態」とは、転入・転出に伴う人口の動きです。これらの自然動態と社会動態を合わせた人口の動きを「人口動態」と言います。また、表中の人口に関する単位は、特に断りがない限り万人としています。

長期的に人口動態と人口の推移をみると、第二次世界大戦の影響から昭和20年に38万人まで落ち込んでいた神戸市の人口は、終戦後の大幅な社会増加に支えられて急速に増加し、昭和31年には100万人を突破して、戦前の水準を回復しました。

昭和30年代に入ると増加の速度は落ち着きを見せ始めますが、それでも昭和40年代にかけて、毎年1万~3万人の人口増加があり、この時期はおおむね5年で10万人増加するペースとなっていました。昭和50年台の前半は人口の伸び悩みが見られましたが、後半には再び増加基調となり、平成6年まで年1万人程度の増加が続きました。昭和59年に140万人、平成4年に150万人に達し、平成7年の震災直前は152万人を超えることとなりました。

平成7年の阪神・淡路大震災は、神戸市に戦後初めての人口減をもたらし一時142万人まで減少しました。しかし、復興の進展に伴って人口の増加が見られ、平成13年には再び150万人を超えました。そして平成16年11月には152万581人となり、震災直前人口である152万365人を初めて超えることとなりました。平成17年中も人口増加が続き、平成18年1月1日現在は152万6,788人となり、過去最高を更新しています。

## 第3章 神戸市新都市整備事業の概要と分析

### I 人口動態からみた新都市整備事業

海と山に挟まれた神戸市にとって土地開発はその発展のために不可欠なものでありました。特に昭和20年代の後半から30年代の初めにかけて工業化が進み、諸外国との貿易量が急速に増大していきましたが、その頃、土地開発の必要性が強く認識されることとなりました。すなわち、神戸市では臨海工業用地の確保、港湾施設の整備、住宅対策の3つが緊急の課題となっていたわけです。そこで、その解決策として生み出されたのが、六甲の山々を削り、その土で臨海部を埋め立てて、削り取ったあとはニュータウンにするという手法でした。いわゆる「山、海へ行く」のまちづくりです。

一般に、ニュータウンがひとつのまちとして存在するには最低1万人の人口が必要といわれています。学校、商業施設、医療機関といった諸施設が成り立つには一定規模の人口がなければなりません。さらに街となりうるには、さまざまな年齢の階層の人々が居住しなければなりません。そのためには一戸建て、テラスハウス、中高層住宅といった多様な住居が提供されなければなりません。そして単に住宅だけでなく、社会生活を営む場とするためには、学校、商店街、公園、集会所、公共施設等が必要であり、また、住居や各種施設を結ぶ道路網の整備も不可欠となってきます。

新都市整備事業を人口動態を意識した視点から眺めた場合、事業の結果として間接的に自然動態が生じることはもちろんですが、事業の影響が直接的に現れるのは、社会動態であると考えられます。社会動態の長期推移をみてみますと、昭和30年代は、6年連続で社会増加数が1万人以上となるなど大幅な転入超過で推移していました。昭和40年代に入ると転出数の増加により社会増加数は伸び悩みの状態となり、特に昭和40年代後半から50年代前半にかけては、社会増加数がマイナスの状態が9年間続きました。その後、ニュータウン開発等により市内の住宅供給が活発になると、転出数は昭和54年を境に減少し、昭和56年には再び転入超過に転じました。その後は、転入数、転出数とも横ばいに推移し年間4,000～10,000人の転入超過が続いていましたが、平成7年の震災では4万人を超える転出超過となりました。平成9年以降は再び転入超過となり、増加幅も年々拡大して平成13年は震災前平均の数値を超えることとなりました。平成14年以降、転入超過が続くものの増加幅は縮小していましたが、平成17年は4年ぶりに拡大に転じました。

なお、高尾台、鶴甲、高倉台に始まる内陸部宅地造成事業の計画人口合計191,700人と海面埋立事業であるポートアイランド（埋立年度：昭和41年度～55年度）、六甲アイランド（埋立年度：昭和47年度～平成4年度）の計画人口である各々約20,000人、約30,000人の合計である241,700人は、平成17年国勢調査人口（概数）である1,525,389人の15.8%に当たります。さらに、神戸市以外が施行者となっている須磨ニュータウンの他の3団地（落合、白川台、北須磨）計53,000人のほか、有野住宅団地等計10団地（木工団地である小束山団地を含む。）の計画人口計50,120人及び北神地域（鹿の子台、上津台、赤松台、藤原台）における開発に係る計画人口53,700人も加算した398,520人においては、平成

17年国勢調査人口の26.1%に当たります。これらの数値から、内陸部の造成、埋立により増加した土地面積が市全体の面積に占める9.2%以上に、人口動態においては、宅地造成、海面埋立事業が市勢に重要な影響を及ぼしていることが窺えます。

## II 新都市整備事業における都市開発の概要

神戸市では、特に市街地において山が海にせまり平坦地が少ないために、昔から多くの埋立事業が行われてきましたが、戦後は神戸港の整備と都市開発という観点から大規模な埋立事業を行ってきました。

昭和30年代を中心に実施された「第1期埋立事業」と、その埋立事業に利用した土砂を採取した跡地を活用した高尾台・高倉台（西部）、鶴甲・渦森（東部）の内陸部宅地造成事業に始まり、総括すると下記のような都市開発が進められてきました。

「第1期埋立事業」では、神戸港の東西に埋立地を造成し工場用地を生み出すとともに、港湾施設を拡充し、公園・下水処理場・クリーンセンター等の都市施設を充実させ、都市環境の整備を図っています。その後、「第2期埋立事業」として、



ポートアイランドと六甲アイランドの建設を進めてきました。これらの人工島は、神戸の対外貿易貨物量の増大と輸送の技術革新に対応した「新しい港湾機能」と、国際的な情報・文化の交流拠点となる「新しい都市空間」を持ち、市民生活と港が一体となった「海上文化都市」の創造をめざしたものであります。さらに、その後、ポートアイランド（第2期）、ポートアイランド沖事業（神戸空港）が進められ、空港は平成18年2月16日に「マリンエア」という愛称で開港されました。

一方、内陸部の開発においては、当初は、一団地の造成であったものが、新住宅市街地開発事業へと規模、機能ともに高次なものへと展開され、「住む」だけでなく、「学ぶ」、「憩う」といった要素が開発に盛り込まれていきました。さらには住宅のみでなく、工業団地、流通業務団地の開発へと、産業育成の場とともに住民にとって「働く」場の提供へと展開されていきました。



なお、次ページの表は、上述しました「海面埋立事業」及び「内陸部宅地造成事業」の規模等を示す総括表です。

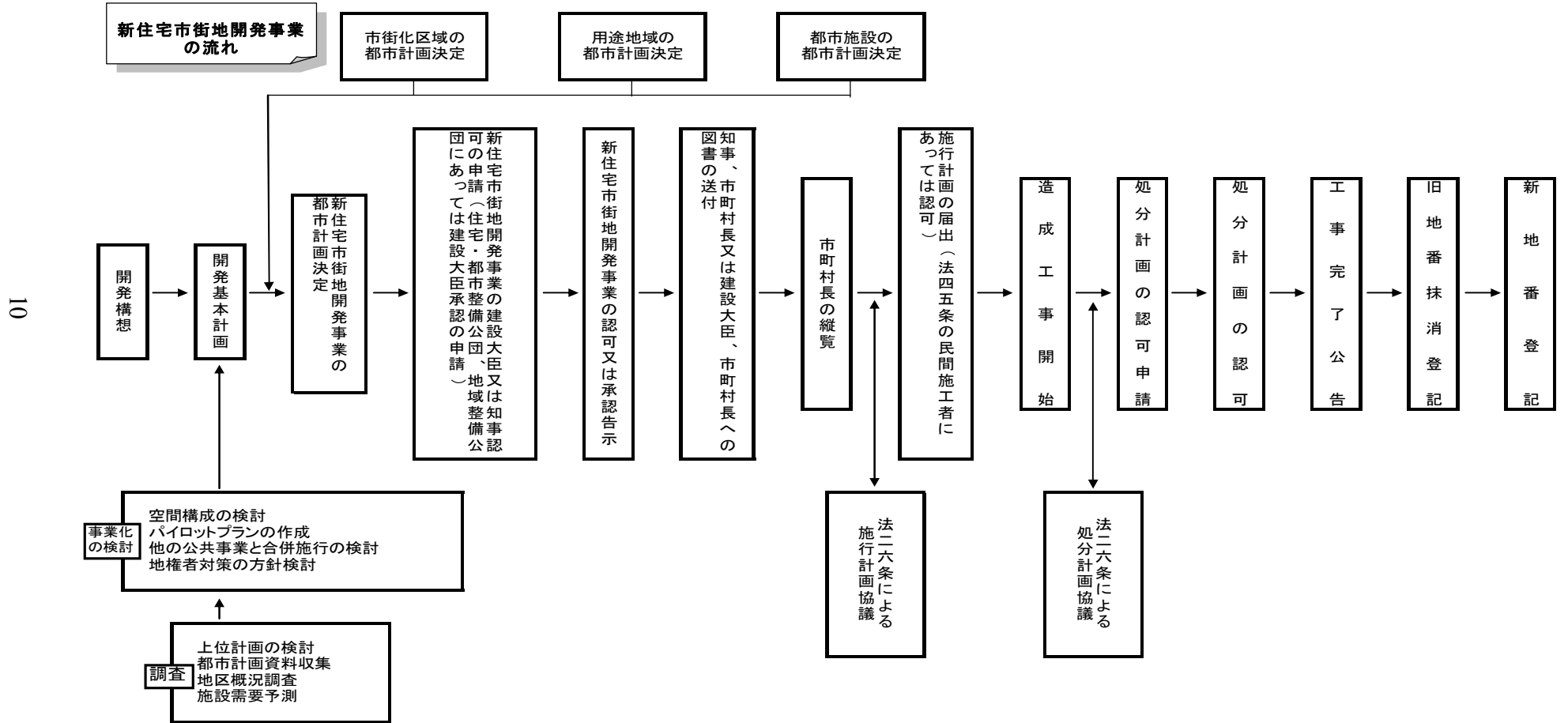
「海面埋立事業総括表」								
1期事業								
地区名	埋立面積 (ha)	構成比	埋立土量 (万m <sup>3</sup> )	構成比	土砂源	護岸延長 (km)	埋立年度	
西部海面埋立	第1工区	38	1.69%	286	0.68%	高倉山	3.6	S.32~42
	第2工区	19	0.85%	225	0.53%	高倉山	1.7	S.38~43
	第3工区	47	2.10%	379	0.90%	高尾山	2.7	S.35~41
	小計	104	4.64%	890	2.12%	—	8.0	—
東部海面埋立	第1工区	114	5.08%	1,081	2.57%	鶴甲山	5.8	S.28~42
	第2工区	88	3.92%	1,084	2.58%	鶴甲山	5.4	S.35~43
	第3工区	116	5.17%	1,480	3.52%	渦森	6.3	S.36~43
	第4工区	121	5.39%	1,727	4.11%	高倉山	5.8	S.39~45
小計	439	19.57%	5,372	12.77%	—	23.3	—	
計	543	24.21%	6,262	14.89%	—	31.3	—	
2期事業								
ポートアイランド	443	19.75%	8,000	19.02%	高倉・横尾	13.9	S.41~55	
六甲アイランド	595	26.53%	12,000	28.53%	横尾・名谷 流通・学園	12.5	S.47~H.4	
ポートアイランド (第2期)	390	17.39%	9,200	21.87%	流通・学園 複合産業	8.3	S.61~H.17	
ポートアイランド 沖	272	12.13%	6,600	15.69%	複合産業	6.9	H.11~18	
計	1,700	75.79%	35,800	85.11%	—	41.6	—	
合計	2,243	100.00%	42,062	100.00%	—	72.9	—	

「内陸部宅地造成事業総括表」								
団地名	面積 (ha)	構成比	計画人口 (人)	構成比	計画戸数 (戸)	事業年度	事業手法	
高尾台	19	0.68%	1,500	0.78%	370	S.35~39	一団地の住宅施設	
	鶴甲	40	1.42%	5,400	2.82%	1,700	S.34~43	一団地の住宅施設
	渦森	38	1.35%	5,700	2.97%	1,590	S.36~45	一団地の住宅施設
	小計	97	3.45%	12,600	6.57%	3,660	—	—
高倉台	96	3.42%	12,000	6.26%	3,100	S.35~58	一団地の住宅施設	
	名谷	276	9.83%	36,000	18.78%	9,800	S.44~56	新住宅市街地開発事業
	横尾	142	5.06%	12,000	6.26%	3,400	S.46~H.8	新住宅市街地開発事業
	小計	514	18.30%	60,000	31.30%	16,300	—	—
西神住宅団地	634	22.58%	61,000	31.82%	18,000	S.46~H.19	新住宅市街地開発事業	
	西神住宅第2団地	415	14.78%	31,000	16.17%	9,700	S.55~H.19	新住宅市街地開発事業
	神戸研究学園都市	303	10.79%	20,000	10.43%	6,700	S.55~H.19	新住宅市街地開発事業
	小計	1,352	48.15%	112,000	58.42%	34,400	—	—
押部谷第2団地	65	2.31%	5,100	2.66%	1,400	S.52~H.20	任意開発	
	ひよどり台第2期住宅団地	28	1.00%	2,000	1.04%	600	S.55~H.20	任意開発
	小計	93	3.31%	7,100	3.70%	2,000	—	—
西神工業団地	275	9.79%	—	—	—	S.46~H.8	工業団地造成事業	
	西神第2工業団地	94	3.35%	—	—	—	S.58~H.9	工業団地造成事業
	神戸流通業務団地	113	4.02%	—	—	—	S.50~H.19	流通業務団地造成事業
	神戸複合産業団地	270	9.62%	—	—	—	H.3~H.19	工業団地造成事業 流通業務団地造成事業
	小計	752	26.78%	—	—	—	—	—
合計	2,808	100.00%	191,700	100.00%	56,360	—	—	

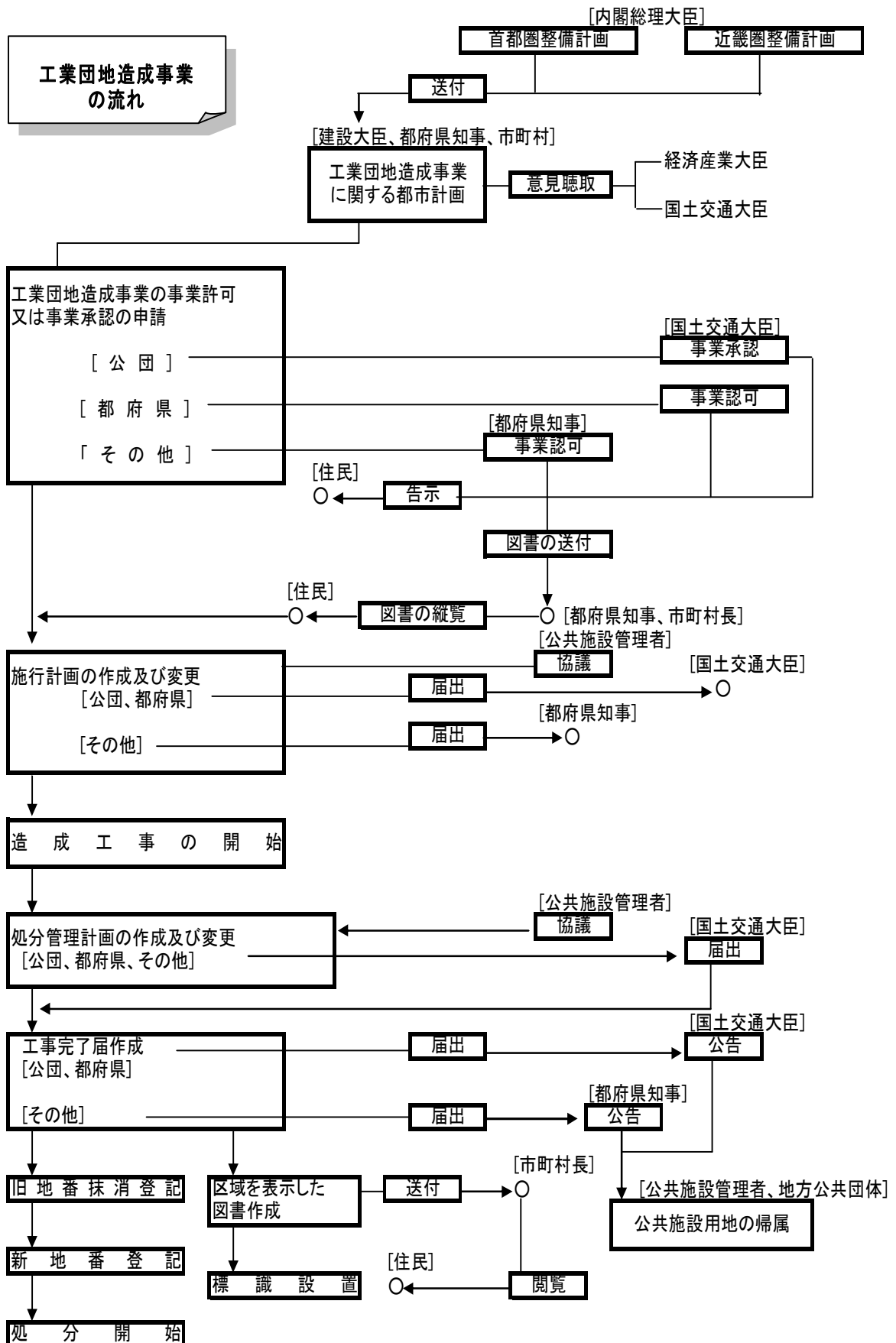
### III 新都市整備事業の業務フロー図

新都市整備事業の主要業務の流れを図示しますと、以下のようになります。

#### 1 新住宅市街地開発事業



2 工業団地造成事業



## 第4章 包括外部監査の結果及び意見

### I 概要

最近4年間の新都市整備事業会計の財務状況は以下のとおりです。

#### 1 財政状態

(単位:千円)

	平成18年 3月31日現在	増減	平成17年 3月31日現在	増減	平成16年 3月31日現在	増減	平成15年 3月31日現在
<b>資産の部</b>							
<b>固定資産</b>							
<b>有形固定資産</b>							
土地	1,190,642	0	1,190,642	0	1,190,642	0	1,190,642
建物	144,900	0	144,900	0	144,900	0	144,900
減価償却累計額	▲ 34,292	▲ 11,375	▲ 22,917	▲ 11,459	▲ 11,458	▲ 11,458	
機械及び装置	124,248	0	124,248	0	124,248	0	124,248
減価償却累計額	▲ 44,748	▲ 10,800	▲ 33,948	▲ 14,474	▲ 19,474	▲ 19,474	
備品	6,712	▲ 509	7,221	754	6,467	1,785	4,682
減価償却累計額	▲ 3,781	▲ 600	▲ 3,181	▲ 1,434	▲ 1,747	▲ 1,046	▲ 701
有形固定資産合計	1,383,680	▲ 23,286	1,406,966	▲ 26,611	1,433,577	▲ 30,194	1,463,771
<b>無形固定資産</b>							
電話加入権	1,794	0	1,794	0	1,794	0	1,794
<b>投資</b>							
出資金	780,000	0	780,000	0	780,000	0	780,000
<b>基金 ※1</b>							
長期貸付金	126,948,457	439,882	126,508,575	121,202	126,387,373	31,469	126,355,904
他会計貸付金	5,717,000	▲ 131,000	5,848,000	▲ 131,000	5,979,000	152,000	5,827,000
その他投資	5,217,912	1,612,130	3,605,782	1,409,259	2,196,523	1,265,915	930,608
投資合計	157,606	▲ 21,046	178,652	▲ 21,046	199,698	▲ 21,262	220,960
固定資産合計	138,820,976	1,899,966	136,921,010	1,378,415	135,542,595	1,428,122	134,114,473
土地造成勘定	140,206,451	1,876,681	138,329,770	1,351,803	136,977,967	1,397,928	135,580,039
<b>流動資産</b>							
現金預金	7,996,522	0	7,996,522	0	7,996,522	0	7,996,522
未収金	355,569,375	8,058,317	347,511,058	21,683,054	325,828,004	28,842,821	296,985,183
前払金	363,565,897	8,058,317	355,507,580	21,683,054	333,824,526	28,842,821	304,981,705
保有有価証券	54,293,087	4,663,167	49,629,920	2,757,829	46,872,091	▲ 11,301,884	58,173,975
未収金	6,237,386	▲ 5,228,814	11,466,200	343,499	11,122,701	3,764,913	7,357,788
前払金	843,385	454,510	388,875	273,741	115,134	▲ 1,008,399	1,123,533
保有有価証券	0	▲ 4,000	4,000	▲ 2,800	6,800	5,800	1,000
流動資産合計	61,373,859	▲ 115,137	61,488,996	3,372,270	58,116,726	▲ 8,539,570	66,656,296
<b>資産合計</b>	<b>565,146,209</b>	<b>9,819,861</b>	<b>555,326,348</b>	<b>26,407,128</b>	<b>528,919,220</b>	<b>21,701,180</b>	<b>507,218,040</b>

(単位:千円)

	平成18年 3月31日現在	増減	平成17年 3月31日現在	増減	平成16年 3月31日現在	増減	平成15年 3月31日現在
<b>負債及び資本の部</b>							
<b>負債の部</b>							
<b>固定負債</b>							
調整勘定 ※3	78,262,383	420,796	77,841,587	91,676	77,749,911	81,297	77,668,614
退職給与引当金	964,861	▲ 31,888	996,749	312,691	684,058	149,059	534,999
固定負債合計	79,227,244	388,907	78,838,337	404,367	78,433,970	230,357	78,203,613
<b>流動負債</b>							
未払金	22,591,741	▲ 237,550	22,829,291	669,183	22,160,108	▲ 9,086,856	31,246,964
前受金	946,508	491,430	455,078	▲ 2,069,579	2,524,657	▲ 64,316	2,588,973
預り金	2,390,769	681,906	1,708,863	824,224	884,639	251,080	633,559
預り有価証券	0	▲ 4,000	4,000	▲ 2,800	6,800	5,800	1,000
流動負債合計	25,929,019	931,786	24,997,233	▲ 578,972	25,576,205	▲ 8,894,291	34,470,496
<b>負債合計</b>	<b>105,156,263</b>	<b>1,320,692</b>	<b>103,835,571</b>	<b>▲ 174,604</b>	<b>104,010,175</b>	<b>▲ 8,663,935</b>	<b>112,674,110</b>
<b>資本の部</b>							
<b>資本金</b>							
自己資本金	49,991,000	230,000	49,761,000	838,000	48,923,000	1,351,033	47,571,967
<b>借入資本金 ※4</b>							
企業債	366,137,000	7,170,000	358,967,000	26,289,640	332,677,360	29,095,108	303,582,252
資本金合計	416,128,000	7,400,000	408,728,000	27,127,640	381,600,360	30,446,139	351,154,221
<b>資本剰余金</b>							
企業債減額差金	834,000	0	834,000	0	834,000	0	834,000
受贈財産評価額	289,332	0	289,332	0	289,332	0	289,332
国庫補助金	2,294,660	0	2,294,660	0	2,294,660	0	2,294,660
その他資本剰余金 ※5	34,082,924	439,882	33,643,042	121,202	33,521,840	31,469	33,490,371
資本剰余金合計	37,500,916	439,881	37,061,035	121,203	36,939,832	31,468	36,908,364
<b>利益剰余金</b>							
減価積立金	841,000	841,000	0	0	0	▲ 54,032	54,032
建設改良積立金	4,130,000	100,000	4,030,000	100,000	3,930,000	100,000	3,830,000
当年度未処分利益剰余金	1,390,028	▲ 281,714	1,671,742	▲ 767,109	2,438,851	▲ 158,462	2,597,313
利益剰余金合計	6,361,028	659,286	5,701,742	▲ 667,109	6,368,851	▲ 112,494	6,481,345
剰余金合計	43,861,945	1,099,168	42,762,777	▲ 545,907	43,308,684	▲ 81,025	43,389,709
<b>資本合計</b>	<b>459,989,945</b>	<b>8,499,168</b>	<b>451,490,777</b>	<b>26,581,733</b>	<b>424,909,044</b>	<b>30,365,114</b>	<b>394,543,930</b>
<b>負債及び資本の部 合計</b>	<b>565,146,209</b>	<b>9,819,861</b>	<b>555,326,348</b>	<b>26,407,128</b>	<b>528,919,220</b>	<b>21,701,180</b>	<b>507,218,040</b>

(主要な勘定科目の補足説明)

※ 1 基金

神戸市新都市整備事業基金条例（平成 8 年 3 月 29 日条例第 72 号）に基づき、長期にわたる新都市整備事業の健全な運営並びにそれに伴う公共施設の整備及び運営に資するために設置された基金であり、毎期予算で定めたいえで積み立てたものです。基金の運用益は事業に伴って設置される公共的な施設の運営に必要な経費に充当され、基金の処分は、当該公共的な施設の必要経費や市債の償還及利払い並びに基金の設置目的を達成するための経費に充当する場合に限定されています。

※ 2 土地造成勘定（完成土地・未成土地）

建設工事にかかる各年の工事費の支出累計額から、用地を処分した場合の当該用地処分原価相当額（現行では用地処分売却額に一定率を乗じた金額を控除した額）を控除した残額です。なお、造成過程で生じた関連事業収入（平成 17 年度末で 106, 624 百万円）は当該土地造成勘定から控除しています。

※ 3 調整勘定

事業用地処分原価の 6%相当額を、将来の修繕費等の維持管理費支出等に備えて引き当てる目的で計上されている負債項目です。

※ 4 借入資本金

地方公営企業会計において、建設改良に充てられた企業債及び他会計からの長期借入金については、「借入資本金」として資本を構成するものとされています。ただし、借入資本金は償還義務があるなど負債としての地方債と性質は同じものです。

※ 5 その他資本剰余金

基金で保有する債券等の運用利回りは、基金収入として計上されます。ただし、当該基金収入は、神戸市新都市整備事業基金条例に従い、公共的な施設運営の必要経費に直接充当するか、基金に積み立てます。この基金に積み立てる際の相手勘定がその他資本剰余金です。



## 2 経営成績

	(単位：千円)			
	平成17事業年度	平成16事業年度	平成15事業年度	平成14事業年度
<b>1. 営業収益</b>	<b>28,899,260</b>	<b>19,689,683</b>	<b>20,309,835</b>	<b>21,414,995</b>
土地売却収益	27,116,390	13,721,648	14,850,692	19,805,644
受託工事収益	1,782,870	5,968,034	5,459,143	1,609,350
<b>2. 営業費用</b>	<b>29,223,782</b>	<b>20,368,696</b>	<b>20,877,312</b>	<b>22,098,247</b>
土地売却原価	26,587,980	13,447,037	14,508,124	19,501,048
受託工事費	1,782,954	5,971,171	5,460,043	1,610,273
一般管理費	829,168	923,121	877,166	986,370
減価償却費	23,680	27,365	31,978	554
新都市整備事業営業損失	<b>▲ 324,522</b>	<b>▲ 679,013</b>	<b>▲ 567,477</b>	<b>▲ 683,252</b>
<b>3. 営業外収益</b>	<b>1,724,011</b>	<b>2,359,540</b>	<b>3,020,968</b>	<b>3,295,524</b>
受取利息及配当金	119,303	124,186	130,723	125,493
雑収益	1,604,708	2,235,354	2,890,245	3,170,031
<b>4. 営業外費用</b>	<b>10,203</b>	<b>9,636</b>	<b>14,954</b>	<b>15,669</b>
雑支出	10,203	9,636	14,954	15,669
新都市整備事業経常利益	1,389,286	1,670,891	2,438,537	2,596,603
<b>当年度純利益</b>	<b>1,389,286</b>	<b>1,670,891</b>	<b>2,438,537</b>	<b>2,596,603</b>
前年度繰越利益剰余金	742	851	313	710
<b>当年度未処分利益剰余金</b>	<b>1,390,028</b>	<b>1,671,742</b>	<b>2,438,850</b>	<b>2,597,313</b>

## 3 キャッシュ・フローの状況（過去3期分）

過去3期間のキャッシュ・フロー計算書は下表のとおりです。

	(単位：千円)		
	平成17事業年度	平成16事業年度	平成15事業年度
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>33,730,086</b>	<b>14,154,919</b>	<b>5,367,934</b>
当年度純利益（△純損失）	1,389,287	1,670,891	2,438,538
土地売却原価	26,587,980	13,447,037	14,508,125
減価償却費	23,680	27,366	31,979
未収金の増減	5,228,814	▲ 343,500	▲ 3,764,913
その他の流動資産の増減	▲ 454,510	▲ 273,741	1,008,399
未払金の増減	▲ 237,551	669,183	▲ 9,086,856
受託工事費	1,648	60,832	17,418
退職給与引当金	17,401	142,205	28,480
その他の流動資産の増減	1,173,336	▲ 1,245,354	186,765
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 37,646,444</b>	<b>▲ 37,493,281</b>	<b>▲ 46,317,514</b>
建設改良費	▲ 40,896,910	▲ 43,421,862	▲ 50,151,135
財産収入	574,161	255,552	172,710
雑収入	4,728,317	7,203,490	5,401,295
投資	▲ 2,052,012	▲ 1,530,461	▲ 1,740,384
I、II小計	▲ 3,916,358	▲ 23,338,362	▲ 40,949,580
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>8,579,525</b>	<b>26,096,192</b>	<b>29,647,696</b>
企業債収入	7,393,250	30,913,400	31,753,835
受託工事収入	1,946,028	1,422,043	1,943,539
企業債償還金	▲ 230,000	▲ 4,710,360	▲ 2,804,893
一般会計繰出金	▲ 500,000	▲ 1,500,000	▲ 1,200,000
消費税資本的収支調整額	▲ 29,753	▲ 28,891	▲ 44,784
<b>IV. 当期現金預金増減額</b>	<b>4,663,167</b>	<b>2,757,829</b>	<b>▲ 11,301,883</b>
<b>V. 現金預金期首残高</b>	<b>49,629,921</b>	<b>46,872,092</b>	<b>58,173,975</b>
<b>VI. 現金預金期末残高</b>	<b>54,293,088</b>	<b>49,629,921</b>	<b>46,872,092</b>

ちなみに、平成18年度における新都市整備事業会計の（当初）予算の概要は下記のとおりです。

平成18年度 新都市整備事業会計予算

(単位:千円)

(1)収益的収入及び支出

収入

款 項 目	金 額	説 明
1 新都市整備事業収益	28,433,000	
1 営業収益	23,616,000	
1 1 土地売却収益	23,616,000	埋立地及び宅地の売却収益
2 営業外収益	4,817,000	
1 1 受取利息及配当金	115,000	受取利息
2 雑収入	4,702,000	貸付料

支出

款 項 目	金 額	説 明
1 新都市整備事業費	24,485,000	
1 営業費用	24,217,000	
1 1 土地売却原価	23,019,000	埋立地及び宅地の造成原価
2 一般管理費	1,196,000	造成地の販売及び管理に要する経費並びに 職員の給料、職員手当等
3 減価償却費	2,000	固定資産に対する減価償却費
2 営業外費用	168,000	
1 消費税	68,000	消費税納付額
2 雑支出	100,000	営業外諸費用
3 予備費	100,000	
1 予備費	100,000	

(2)資本的収入及び支出

収入

款 項 目	金 額	説 明
1 資本的収入	11,556,000	
1 企業債	4,554,000	
1 1 企業債	4,554,000	建設改良費に充当する企業債
2 財産収入	593,000	
1 基金収入	575,000	基金運用益
2 財産売却代	18,000	固定資産売却代
3 受託工事収入	1,988,000	
1 受託工事収入	1,988,000	建設改良費に充当する受託工事収入
4 雑収入	4,421,000	
1 貸付金返還金	126,000	(株)神戸ニュータウン開発センターからの貸付 金の返還金
2 雑入	4,295,000	貸地料及び残土受入収入等

支出

款 項 目	金 額	説 明
1 資本的支出	38,540,000	
1 建設改良費	28,816,000	
1 1 土地造成事業費	16,588,000	ポートアイランド(第2期)、ポートアイランド 沖、六甲アイランド、西神住宅団地、西神住 宅第2団地、神戸研究学園都市、ひよどり台 第2期住宅団地、押部谷第2団地、神戸複合 産業団地、神戸流通業務団地事業費
2 関連事業費	10,493,000	職員の給料、建設利息及び宅地関連公共施 設等整備費等
3 完成土地整備費	1,735,000	ポートアイランド、須磨ニュータウン、西神工 業団地等、その他既設団地等整備費
2 投資	824,000	
1 基金造成費	439,000	新都市整備事業基金造成
2 他会計貸付金	372,000	空港整備事業への貸付金
3 その他投資	13,000	敷金、保証金
3 企業債償還金	8,800,000	
1 企業債償還金	8,800,000	企業債元金償還金
4 予備費	100,000	
1 予備費	100,000	

## II 新都市整備事業会計の採用する会計処理について

### 1 土地造成勘定に係る原価計算の方法

#### (1) 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。

#### (2) 監査の意見

新都市整備事業会計においては、例えばポートアイランド（第2期）事業や西神住宅団地整備事業といった事業別の直接費の賦課ないし間接費の配賦といった原価集計は行われておりません。同会計では、発生した工事費用を一括して土地造成勘定に資産計上し、土地の造成が完了し第三者に処分した際に、処分時の収入額から4%のみなし利益を控除した金額を当該土地の処分原価とみなし、土地造成勘定から土地売却原価に振り替える処理を行っています。（土地造成勘定の平成17年度末残高363,565百万円）

新都市整備事業でこのような会計処理を行っているのは、以下の理由であると推測されます。

- ① 北部の山間部を切削しその残土をベルトコンベヤで南部に搬送、須磨から海上輸送し海面を埋め立て新たに土地を創出するという、他に類をみない超長期・大規模事業であり、各住宅団地の電気・ガス・水道・鉄道などの基礎インフラの敷設・整備過程をみても、相互の団地が有機的に機能することを目指して開発されることから、個々の事業を独立区分して捉まえるべきでなく、一体の事業として取り扱うことが実態に沿ったものであること。
- ② 4%のみなし利益については、公共政策である以上、単に利益ができればよいというものではなく、収支均衡を基本理念とし販売費及び一般管理費等の期間費用を回収しうる目標利益を超長期間で達成することを志向したもの。

これにつき、以下で考察します。

山間部を切り開きその残土を活用、海面に新たな土地を創出させる場合、山間部の土地の造成に要した費用は、山間部の住宅の造成費用であると同時に、埋立用の土砂の採取費用であるという二面性を持ちます。確かにこのような場合であっても臨海事業と内陸部における事業を区分し、例えば、埋立に要する土砂につき年度毎の両作業における標準作業コストを振替価格として設定し、事業ごとの損益区分を行うことは可能ですし、内陸部の各住宅団地の開発に共通で発生した電気・ガス等の整備費も区間ごとに合理的に按分計算することは可能であったと思われまます。

しかしながら、半世紀以上という長期にわたり神戸の都市開発を行うという新都市整備事業の特異性に配慮することも必要と考えます。このような超長期の都市開発の場合、経営成績を適切に反映させるため貨幣価値の変動の与える影響が大きく、緻密に計算するのであれば物価変動会計を導入するなどの工夫が必要であると思われまます、そもそも単年度の処分成績を損益計算を緻密に行うことよりも、む

しる概括的にでも未処分造成地に要したコストの回収可能性を明らかにし、新都市整備事業会計の財政状態の健全性つまり債務の返済能力を示すことにこそ市民の関心が高いのではないのでしょうか。時価会計を導入することは時価の客観性から安定性を欠くということであれば、参考情報として年度を含み損益を開示することでも意義は充分にあると考えます。

以上から新都市整備事業会計で行われてきた、緻密な原価計算を実施することによる作業コスト増を回避し、単一の事業とみなし安定的な実際（予定）原価計算を行っていることには一定の合理性は認められると考えました。

ただし、現行の処理にも課題があります。

- ① 一つのプロジェクトの大半が完了していたとしても、すべての事業が完了するまで実際の損益は確定せず、土地造成勘定残高として残され続けることになり、全体として健全な財政状態であるのか不明確になってしまうこと。
- ② 都市開発のフェーズが終了し、一部資産等を他の会計に移管する必要がある場合、個々の原価が集計されていないため当該資産の取得原価がわからない。

このうち、①については、既述のとおり含み損益の状況を開示することで補完できると考えます。これについてはこの後に検証します。

ただ、過去の会計処理の是非はともかく、本年度において土砂運搬の主役であったベルトコンベヤの撤去が行われたり、神戸空港が開港したことに象徴されるように、新都市整備事業の役割も「都市開発」から「都市再生」ないし「都市創造」にかわる転機がまさに訪れているのではないのでしょうか。今後は、医療・教育・福祉・文化との経済に着目し、集中的に資金投下し都市イメージの転換を図り、創造的な人々や産業を惹きつけることや、都市の維持修繕に多額の資金が必要になってくると思われます。また、これまでに行ってきた「都市開発」に比べると、これらのプロジェクトの期間は短いため、前述の議論とは別にプロジェクトごとに原価集計（事業に付随して発生する間接原価を含む）し投資と効果の測定・対比ならしめ、3Eすなわち、経済性(economy)・効率性(efficiency)・有効性(effectiveness)の視点から検証可能になる管理会計的な手法を検討することも有用であると思われます。

#### ①土地造成勘定残高に対する低価法的推定計算

前述のとおり、土地造成勘定残高が実勢価額から乖離していないことを確認する必要がある一方、それを検証するために十分なストック情報は整備されていないことから、この土地造成勘定残高及びみなし売却利益率 4%の妥当性を概括的にでも再検討し、健全な会計処理といえる必要があると考え、企業会計方式の低価法概念を利用することにより分析しました。

#### ア 低価法の考え方と分析手法

企業会計方式による低価法とは、ある商品（製品）の購入した原価又は製造した原価と販売可能価額を比較し、低い方の価額をもって当該商品（製品）の価額とみなす会計手法であり、保守主義の観点からいわば損失の先送りを回避する方法です。

低価法による分析として、本来、地域ごとの土地原価と販売可能価額を比較検討する方法が望ましいですが、新都市整備事業会計における貸借対照表上の土地造成勘定について、造成によって土地の残高や地番などが刻々と変わることから、地域ごとの残高監理が行われておらず、地域別土地残高明細書も作成されていないため、代替的手続として全売却予定土地を一括して平成17年度の平均処分実績単価で評価替えした金額を時価とみなし帳簿価額と比較検討する方法を採りました。

#### イ 将来の売却価額の見積り

造成済み又は未造成に関わらず売却を計画している土地に関して、将来における売却価額は現時点では確定していないため、一定の仮定に基づき客観的に見積もる必要があります。ここでの見積りに当たり、以下の仮定のもとで将来の売却価額を推定しました。

##### 【計算の仮定】

- (ア) 新都市整備事業会計の公表する決算書及びその明細書の記載数値は適正である。
- (イ) 平成17年度の土地売却契約実績に基づく売却契約金額と売却面積から、単位当たりの平均売却価額を算定し、これを未売却土地の単位当たり時価とみなす。
- (ウ) 将来の売却収入として、予定している全体計画売却量が全てそのみなし売価で売却できるものとする。
- (エ) 平成17年度の全体計画売却予定量は今後増減しない。
- (オ) 将来の地価の上昇・下落を考慮外とする。
- (カ) 売却時期による時間価値を考慮外とする。

上記の条件のもとで、新都市事業会計が保有している土地の売却価額を推定すると、下表のようになります。なお、将来売却収入の算定に当たり、六甲アイランドについては近年の処分実績がないこと、ポートアイランド沖については一部の空港関連施設用地の処分が行われただけにとどまるため、計算対象から除外しております。

(単位 面積：千㎡、金額：百万円、千円/㎡)

地域	全体計画 売却面積	平成16年度 までの 契約済面積	平成17年度			未売却契約面 積	将来売却収入
			売却面積	売却契約金額	平均単価		
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)=(D)/(C)	(F)= (A)-(B)-(C)	(G)=(E)*(F)
ポートアイランド(第2期)	1,902	131	28	3,415	122	1,743	212,555
ポートアイランド沖	2,432	258	1,207	38,689	*1) -	967	*1) -
六甲アイランド	2,790	1,941	-	-	*1) -	849	*1) -
西神住宅団地	4,089	3,740	21	2,431	116	328	37,971
西神住宅第2団地	2,240	1,234	87	10,439	120	919	110,271
神戸研究学園都市	1,870	1,684	39	908	23	147	3,421
ひよどり台第2期住宅団地	120	11	18	1,302	72	91	6,583
押部谷第2団地	326	260	5	298	60	61	3,639
神戸複合産業団地	1,729	252	16	1,201	75	1,461	109,696
神戸流通業務団地	724	616	9	895	99	99	9,840
<b>合計</b>	<b>18,222</b>	<b>10,127</b>	<b>1,430</b>	<b>59,577</b>		<b>6,665</b>	<b>493,976</b>

\*1) 平成17年度は客観的な処分実績単価がないため、ポートアイランド沖・六甲アイランドについては将来売却収入を算定しておりません。  
(端数処理上、地域毎の加算額と合計額及び乗算額は相違する場合があります。)

#### ウ 将来の発生費用の見積り

土地造成に係る全体計画のうち未造成分については、平成17年度末には造成費用は未だ発生していません。このため、土地売却予定の全体計画に対応する総造成コストを計算するためには、平成17年度までに発生した費用の他、将来に発生すると見込まれる追加費用を算定する必要があります。

この場合において、売却価額と同様に不確実性を伴うものであるため、以下のとおり一定の仮定に基づき追加費用を見積もることになりました。

#### 【計算の仮定】

- (キ) 新都市整備事業会計の公表する決算書及びその明細書の数値は適正である。
- (ク) 平成17年度に発生した全地域の事業費実績に基づき、総事業費と総造成量から単位あたりの平均造成費用を算定し、これを将来の単位当たり平均造成費用とみなす。
- (ケ) 平成17年度の事業費実績は全て売却用土地造成のために発生したものとする。
- (コ) 地域の特性に関わらず、将来の単位当たり造成費用は平均的一律に発生する。
- (サ) みなし追加造成費用を投じることにより、未造成量分が全て完成できる。
- (シ) 平成17年度の全体計画造成量は、今後増減しない。
- (ス) 造成費用の発生時期による時間価値を考慮外とする。

上記の条件のもとで、新都市整備事業会計が保有している土地の追加費用を見積もると以下のようになります。

(単位 面積：千㎡、金額：百万円、千円/㎡)

地域	全体計画 造成面積	平成16年 度までの 造成面積	平成17年度			未造成面積	見積追加費用
			造成面積	事業費	平均単価		
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)=(D)/(C)	(F)= (A)-(B)-(C)	(G)=(E)*(F)
ポートアイランド(第2期)	3,900	3,870	-	6,104	/	30	/
ポートアイランド沖	2,720	1,837	563	13,383		320	
六甲アイランド	5,950	5,950	-	1,076		-	
西神住宅団地	6,340	5,801	524	282		15	
西神住宅第2団地	4,145	2,469	173	1,933		1,503	
神戸研究学園都市	3,029	2,994	26	79		9	
ひよどり台第2期住宅団地	283	190	15	386		78	
押部谷第2団地	650	640	-	46		10	
神戸複合産業団地	2,700	881	23	6,009		1,796	
神戸流通業務団地	1,130	1,026	-	36		104	
<b>合計</b>	<b>30,847</b>	<b>25,658</b>	<b>1,324</b>	<b>29,334</b>		<b>22</b>	

(端数処理上、地域毎の加算額と合計額及び乗算額は相違する場合があります)

#### エ 土地造成勘定の妥当性

上記仮定のもとで見積り計算した結果、以下の算式が成立すれば、総じて土地造成勘定が過大計上(損失の先送り)されている可能性は低いと考えられます。

$$\text{平成17年度末の土地造成勘定残高} + \text{将来の見積り追加費用} < \text{将来の見積り売却価額}$$

(推定値による結果を上記算式の結果)

$$\begin{aligned} \text{(左辺)} &= 363,565 \text{ 百万円} + 85,630 \text{ 百万円} \\ &= 449,195 \text{ 百万円} \quad (< 493,976 \text{ 百万円}) \\ \text{(右辺)} &= 493,976 \text{ 百万円} \end{aligned}$$

この仮定に基づく検証の結果、将来売却収入に六甲アイランド及びポータランド沖が含まれていないものの、それらも含む全体の土地の売却原価は将来の見積り売却価額を下回るため、貸借対照表に計上されている土地造成勘定は過大評価されておらず、4%のみなし売却利益による会計処理は現状では損失の先送りという不健全な計算仮定にはなっていないと考えられます。

この低価法的推定計算により客観的な検証は実施できましたが、この方法には将来の不確実性を一定の仮定を設け排除している点に留意する必要があります。

まず、将来売却価額と追加費用の計算に当たり6つの仮定を設けていますが、売却価額の仮定における「(ウ)将来の売却収入として、予定している全体計画売却量が全てそのみなし売価で売却できるものとする。」という前提条件については、容易には実現できないという点です。

この前提条件の達成いかんによっては、新都市整備事業会計は土地造成に要した費用を回収することはできず、多額の借金を抱えたまま金利上昇局面を迎え利息支払に追われる経営が続くことになってしまいます。参考までに、過去5年間の売却契約のペースで将来も土地が売却されていくと仮定した場合、全ての土地が売却されるまでの年数を地域別に推定すると次表のような結果となっています。

(単位 面積：千㎡、年数：年)

地域	平成12年度までの 売却契約済み面積	平成17年度までの 売却契約済み面積	過去5年間の 売却契約面積	平成17年度末未 売却契約面積	推定売却年 数
	(A)	(B)	(C)=(B)-(A)	(D)	(D)/{(C)/5}
ポートアイランド(第2期)	129	159	30	1,743	290
ポートアイランド沖	-	1,465	1,465	967	3
六甲アイランド	1,941	1,941	0	849	—
西神住宅団地	3,669	3,761	92	328	17
西神住宅第2団地	1,079	1,321	242	919	19
神戸研究学園都市	1,619	1,723	104	147	7
ひよどり台第2期住宅団地	-	29	29	91	16
押部谷第2団地	258	265	7	61	44
神戸複合産業団地	233	268	35	1,461	209
神戸流通業務団地	589	625	36	99	14
<b>合計</b>	<b>9,517</b>	<b>11,557</b>	<b>2,040</b>	<b>6,665</b>	

実際には、上述Ⅱ(ウ)の前提条件を達成することが最も重要な課題となっています。例えば、六甲アイランドの過去5年間の売却実績を決算書により調査しましたが、直近5年間に売却実績は全くありません。

一般の企業経営の観点からは、販売目的の商品が倉庫に5年間も滞留していれば問題がありますが、公営企業の性質から、これからのまちづくりに備えるという意味で、ある程度のストックが必要であることは理解できます。

しかしながら、これらは市街地の重要な資産であることを踏まえ、土地の活用という面では工夫が必要であり、例えば当該地では屋外プールを中心とした複合型のスポーツ・健康施設を設置し、地域の活性化に役立てられているという事例もあります。今後さらにこのような積極的な土地活用を図ることが望まれます。



また、ポートアイランド(第2期)においては、平成17年度末で1,743千㎡の未売却土地が残っていますが、最近5年間の売却実績は30千㎡という事実からも、残された土地を全てスムーズに売却するというのは非常に困難であることが窺えます。未売却土地1,743千㎡に対して5年間で30千㎡売却というペースでは、すべての土地の処分が完了するまでに大変な期間を要することになります。ポートアイランド(第2期)に関する企業債の償還に対応するため、一



層土地売却のスピードを上げていく必要があります。これに空港事業にかかるポートアイランド沖事業の償還が始まれば、さらに償還額が多額になります。現在我が国の経済環境から長期金利の上昇が予想されるため、借換は一時的な資金繰りにすぎず、債務残高は増加している点に留意する必要があります。

平成17年度末企業債残高の償還期限別内訳 (ただし、5年債等短期債を含む。)

(単位：千円)

種類	償還期限	平成18年度中	平成19年度中	平成20年度中	平成21年度中	平成22年度中	5年超	合計
事業公債		28,676,000	53,220,000	18,468,000	45,292,000	76,820,000	107,957,000	330,433,000
公営企業金融公庫		124,000				431,000	1,163,000	1,718,000
共同発行債							33,986,000	33,986,000
合計		28,800,000	53,220,000	18,468,000	45,292,000	77,251,000	143,106,000	366,137,000

新都市整備事業が現在抱えている債務の償還のためには、大企業が大規模都市開発向けの先行投資をすべく東京などの大都心から中核地方都市に進出してきている、まさに今現在の波に乗り企業誘致を成功させることが鍵となっていると思われます。大企業が本社機能や工場・研究所を中核都市に移転することも珍しいものではなく、固定資産税など安定した税収入の確保のためにも、各地方自治体で企業誘致合戦が繰り広げられており、神戸市においても企業が有利な条件で進出できるよう様々なプランを用意することにより、現在の重要課題に対し前向きな対応をしていることも窺えます。

また、ポートアイランドは、震災の影響で大打撃を受けたものの、近々大学の新設や移転が予定されているため、これに人口流入や商業施設の集積が伴えば街の活性化の転換期となりうる時期にあります。さらに、平成18年2月に神戸空港が開港したことにより、陸・海・空の交通の拠点としての利便性をもつ好立地条件を武器に売り出す絶好の機会を獲得し、営業活動を活発化させ神戸を進出先の候補地の1

つと考えている企業への売却のタイミングを逃さないことが直面している最大の課題となっていると考えます。

日本の高度経済成長時代が終焉したこの低成長下の厳しい経済環境であるからこそ、まさに今、神戸市の経営手腕が問われる時期であると考えます。

## 2 神戸空港完成時の空港整備事業費会計への事業用地の処分

神戸空港の開港に向け平成14年度から平成17年度にかけて、空港施設用地などが新都市整備事業会計から空港整備事業費会計等に処分されています。処分価格等は次のとおりです。なお、処分時の会計処理は、前項における4%のみなし売却利益とは異なり、処分価額と同額を土地売却原価とし土地造成勘定から振り替えています。

### 神戸空港事業用地の新都市整備事業会計から空港整備事業費会計等への処分状況

処分計画と実績

(平成17年度末現在)

番号	用地名	処分計画				処分状況			
		面積(ha)	処分開始年度	処分単価(円/㎡)	売却予定価格(百万円)	売却面積(ha)	売却価格(百万円)		
①		6.7	平成14年度		1,742				
②	空港施設用地	93.9	平成15年度	26,000	24,414	138.4	38,760		
③		37.7	平成16年度		9,802				
④		4.5	平成14年度		12,150			1.8	4,860
⑤	貨物ターミナル用地	2.8	平成15年度		7,560	1.1	2,970		
⑥	駐車場用地	8	平成14年度		21,600	1.8	4,860		
⑦	小型航空機機能用地(固定翼)	13.5	平成16年度	270,000	36,450	処分未了			
⑧	小型航空機機能用地(回転翼)	12.8	平成18年度		34,560				
⑨	航空機サービス機能用地	11.5	平成16年度		31,050				
⑩	航空機関連機能用地	7.1	平成16年度		19,170				
⑪	業務施設用地	8.4	平成16年度		22,680				
⑫	保管施設用地	1.4	平成16年度		3,780				
⑬	業務施設用地	1.1	平成16年度		2,970			0.3	570
⑭	輸送用機械器具製造業用地	14.6	平成18年度		39,420			処分未了	
⑮	鉄軌道車庫用地	7.8	平成16年度		21,060				
⑯	緑地(利便施設用地)	4.4	平成18年度					11,880	3.1
		236.2			300,288	146.5	52,940		

#### (1) 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。

#### (2) 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。

## 3 調整勘定

#### (1) 監査手続

平成18年度において調整勘定の取り崩しにより支出している項目について、支払伝票を閲覧すること

により、修繕等の維持管理費以外で経費支出されていないか確かめました。

## (2) 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。

## (3) 監査の意見

新都市整備事業会計の固定負債に調整勘定が計上されています(平成18年3月末現在残高78,262百万円)。この調整勘定は事業用地処分原価の6%相当額を、将来の修繕費等の維持管理費用に引き当てる目的で計上しているものです。他都市においても土地造成事業を行う会計においては同様の引当金を計上している事例があるように、土地造成事業においては一定の引当てが必要で、特に事業の規模が大きければ大きいほどその必要性は高いと言えます。ただし、この調整勘定は事業の性質から将来の発生可能額を合理的に見積もることはできない中で継続的に設定率が6%に設定されているものですが、平成17年度末残高で78,262百万円と多額であるものの、設定率の過不足が検証されていません。過去の修繕支出の動向や将来の見通しなどから、引当率が適正であるか検証する必要があると考えます。

また、道路や公園などの公共施設については整備後、道路管理者、公園管理者などのそれぞれの管理者に引き継がれたうえでそれぞれで管理されるため、将来の維持管理費の発生そのものを抑えるという意味では、これらの公共施設をできるだけ速やかに管理者に引き継いでいただくことも大切であると考えます。

	期末残高	増加額	減少額
平成17年度	78,262	1,233	812
平成16年度	77,841	763	672
平成15年度	77,750	781	700
平成14年度	77,669	874	868
平成13年度	77,663	482	769

## 4 基金の繰替運用

### (1) 監査手続

基金の内訳につき質問ないし原簿等の証拠資料と突合し、異常なものが含まれていないか確かめました。

## 基金の内訳明細書

(単位：千円)

	平成17年度末残高	摘要
現金	46,393,684	
長期債	35,317,076	※1
貸付金	12,588,993	空港整備事業費会計に貸付 (利率2.2%)
土地	32,648,704	※2
合計	126,948,457	

※1 長期債の内訳は、大阪府公債のほか都道府県公債や預金保険機構債券です。

※2 土地は、新都市整備事業を進める上で、代替地等の取得に要した支出です。

神戸市新都市整備事業基金条例第3条2項によれば、「基金に属する現金は、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券又は不動産に代えることができる。」とあります。

同条例第4条において「市長は、財政上必要があると認めるときは、基金に属する現金を利率を定めて歳計現金(※1)に繰り替えて・・(中略)・・運用することができる。」とあり、空港整備事業費会計に対して同条を根拠とする繰替運用(※2)がなされています。

同繰替運用による空港整備事業費会計への貸付期間は貸付日より50年間の元利均等償還(他会計貸付金の貸付は20年後の一括償還)とされています。手続上は基金の設置条例に確実な繰り戻しの方法、当該条例の定めるところにより期間等が明確にされており法令等の準拠性違反はないものと考えます。

※1 歳計現金とは、市の歳入金から歳出金を差し引いた後の残額(歳入歳出に属する現金)で、日々の支払に充てる資金をいいます。歳計現金の繰替とは、歳計現金等の借入額を減少させるため、基金に属する現金を一時的に歳計現金に繰り替えて運用することをいいます。この際、一般会計から基金会計に対し、金融機関へ預金したときと同様の利息が支払われます。

※2 基金に属する現金に余裕がある場合、条例で定める一定の条件を付して歳計現金へ運用するいわゆる繰替運用を認めています。行政事例(昭二八・四・一六)では、一般会計及び特別会計相互間における現金の相互流用について、「現金は会計の別なく一体として考えられるもので、一般会計、特別会計相互間において歳計現金が過不足する場合、歳計現金を相互に利用するに限り何ら制限的規定はない」としています。このことから、当該現金を他の会計の支払に一時利用することにも援用できると考えられています。(出典：地方財政実務提要)

## (2) 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。

## (3) 監査の意見

監査の手続で述べましたように、同繰替運用による空港整備事業費会計への貸付は、貸付期間が50年と非常に長期間とされています。空港整備事業費会計の側からは一時借入金、起債などの対外債務と異なる団体内部の資金調達としてこのような取扱いを行っているものと考えますが、長期にわたる債務であることを考慮して一時借入金、起債などとの関係から、このような方法による貸付は慎重であるべきと考えます。また、一時借入金、起債などに準じて会計情報が提供できるよう、財務情報のディスクロージャーのあり方を検討する必要があると考えます。

基金残高のうち、不動産32,648百万円が含まれています。これは主として新都市整備事業を進めるに当たり取得した事業関連用地です。神戸市新都市整備事業基金条例第3条2項によれば、「基金に属する現金は、必要に応じ最も確実かつ有利な不動産に代えることができる。」とありますが、当該不動産の取得は、回収が最も確実とはいえず、また確実な運用益が生じるものでもないことから運用ではなく同条例第6条に基づき基金の設置目的を達成するために使用したものと考えられます。

## 5 新都市整備事業会計の空港整備事業費会計に対する貸付金について

### (1) 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。

### (2) 監査の意見

新都市整備事業会計は、平成17年度末で366,137百万円の市債を発行する一方で、下記の表1のとおり空港整備事業費会計の事業用地の取得資金等に充当するため、同会計に一部貸付を行っています。（平成17年度末で他会計貸付金として5,217百万円、基金からの貸付12,589百万円、合計17,806百万円）。そのため、新都市整備事業会計が空港整備事業費会計に対して行った貸付金の回収可能性の検討が必要となります。

表1 新都市整備事業会計から空港整備事業費会計への貸付額 (単位：百万円)

	貸付金額	貸付年度	償還年度	償還方法
他会計貸付金	276	平成13年度	平成32年度	一括
	654	平成14年度	平成33年度	一括
	1,265	平成15年度	平成34年度	一括
	1,409	平成16年度	平成35年度	一括
	1,612	平成17年度	平成36年度	一括
基金からの貸付金	4,860	平成14年度	～平成64年度	分割
	2,970	平成15年度	～平成65年度	分割
	4,860	平成17年度	～平成67年度	分割

空港整備事業費会計への新都市整備事業会計からの貸付金は以下の2種類があります。

- (1) 新都市整備事業基金からの貸付金
- (2) 新都市整備事業会計からの貸付金

(1)の空港整備事業費会計への新都市整備事業基金からの貸付金については、神戸空港ターミナル株式会社からの土地等の使用料で返済するものとされています。

(神戸空港ターミナル株式会社への土地使用許可の状況)

空港整備事業費会計は、新都市整備事業基金の繰替運用として、同基金から資金を繰り入れ、この資金を原資にして旅客ターミナル用地、貨物ターミナル用地、駐車場用地を取得しています。空港整備事業費会計はこの事業用地を、旅客ターミナル、貨物ターミナル、駐車場の事業主体である神戸空港ターミナル株式会社に使用許可し、神戸空港ターミナル株式会社は、空港整備事業費会計に許可使用料を支払っています。空港整備事業費会計は、許可使用料収入を原資として、新都市整備事業基金に対し、元利償還金に相当する金額を繰り出しています。

これについては、神戸空港ターミナル株式会社の業績は現時点で好調に推移しており回収可能性に疑義は生じていません。

一方、(2)の空港整備事業費会計に対する新都市整備事業会計からの貸付金残高の返済原資は、空港の管理運営においてもたらされる将来のキャッシュ・イン・フローです。これは主として空港の管理収入のうち着陸料収入に基づくものであり、空港事業の業績の良否に大きく左右されます。

他会計借入金の返済は平成32年度からと10年以上先であるため、今後十数年間では空港事業業績の良否が新都市整備事業会計に影響することはないとも考えられます。しかしながら、空港事業の業績いかににより正味キャッシュ・イン・フローが左右されるわけですから、新都市整備事業会計は空港事業の業績に常に注視すべきであると思料します。

○ 空港事業の予想収支について

神戸市の公表する空港収支の見通しは、将来搭乗者数が増加し、各航空会社が機材を段階的に大型化し着陸料が増加することを前提に組み立てられています。

以下に、参考までに神戸市みなと総局空港整備室によって公表された神戸空港管理収支の見通し及びその前提条件をかかげます。

([http://www.city.kobe.jp/cityoffice/39/030/archive/pdf\\_zaisei/kanrisyuusi.pdf](http://www.city.kobe.jp/cityoffice/39/030/archive/pdf_zaisei/kanrisyuusi.pdf))

参考 神戸市が公表した神戸空港管理収支の見通し

単位:百万円

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
着陸料	779	1,220	1,305	1,592	1,667	1,667	1,701	1,721	1,735	1,754
停留料	8	11	12	26	26	26	26	26	26	26
土地使用料	37	37	37	37	41	41	41	41	41	44
地方交付税	120	196	240	328	410	484	546	598	625	623
県補助金	158	209	227	251	299	199	266	332	386	417
航空機燃料譲与税	84	187	199	213	222	222	226	228	230	232
雑入	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
収入合計	1,187	1,861	2,021	2,448	2,666	2,640	2,807	2,947	3,044	3,097
管理経費	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739
消費税	-	24	48	52	67	72	70	72	73	74
市債償還費	323	547	795	1,148	1,411	1,654	1,847	1,989	2,054	1,977
予備費	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
支出合計	1,072	1,320	1,592	1,949	2,227	2,475	2,666	2,810	2,876	2,800
管理収支	115	541	429	499	439	165	141	137	168	297

「神戸空港の管理収支の見通し」より

**前提条件** 各年度の金額は流動的な要素を含んでおり、今後変動することがあります。

- ア. 開港時（平成18年2月16日）の航空機材等を基礎とします。
- イ. 着陸料は、神戸空港の航空需要予測における旅客数の伸び及び便数増を反映しています。
- ウ. 各年度の機材構成は、ロードファクター（旅客数／提供座席数）がおおむね80%を超えないようにした上で、各航空会社が機材を段階的に大型化していくと想定（小型機→中型機→大型機）しています。
- エ. 便数については、1日当たり30回の着陸回数を上限としています。
- オ. 着陸料については、現行の基本料金の3分の2を継続させるものとして試算しています。
- カ. 沖縄便の着陸料減額措置については、国の通知のとおり、平成18年度で終了するものとしています。
- キ. 地方路線初便の着陸料の減免ならびにナイトステイ便の着陸料の減免は平成20年度までとなっています。

## 6 基金により取得した不動産

### (1) 含み損益の状況

基金を事業目的で使用し取得した不動産の内訳は下表のとおりです。同基金により取得した不動産の簿価合計は32,648百万円と多額となっています。

これらの不動産は事業目的を達成するために取得したものですが、下表のとおり、いわゆる遊休状態（事業にほとんど使用されない状態であって、過去の利用実態や将来の用途の定めには関係がない現在の状態）となっているものもあります。

#### 近年における用地処分状況

団地名	所在地	平成17年度		平成16年度		平成15年度	
		処分面積	処分簿価	処分面積	処分簿価	処分面積	処分簿価
		面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
六甲アイランド	東灘区向洋町その1	-	-	-	-	-	-
六甲アイランド	東灘区向洋町その2	999.99	153,023	-	-	-	-
六甲アイランド	東灘区向洋町その3	-	-	-	-	-	-
ポートアイランド	中央区港島	-	-	-	-	-	-
神戸流通業務団地	須磨区弥栄台	-	-	-	-	-	-
神戸複合産業団地	西区見津が丘	-	-	-	-	-	-
有野台住宅団地	北区有野台	-	-	-	-	-	-
高倉	須磨区高倉台	2,267.09	10,535	406.65	1,889	202.63	942
横尾	須磨区横尾	-	-	-	-	-	-
名谷	須磨区西落合	378.62	1,759	-	-	-	-
事業区域外	北区山田町藍那字下相坂他	42,784.69	496,047	-	-	34,845.86	348,458
事業区域外	西区伊川谷町布施畑字藤原	-	-	-	-	-	-
		46,430.39	661,364	406.65	1,889	35,048.49	349,400

民間企業会計で適用されている減損会計によれば、将来の使用が見込まれていない遊休資産は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として取り扱い（固定資産の減損に係る会計基準の適用指針72項）、正味売却可能価額と帳簿価額を対比し正味売却可能価額が帳簿価額を下回る場合には、当該差額を減損損失として損失計上するものとされています。

ただし、新都市整備事業会計においては個々の不動産ごとに価値の毀損の有無を判断するための時価が継続的に把握されておりません。そこで健全な会計処理が行われているか概括的に検証する必要があると考えました。不動産の時価を網羅的に入手することは困難であることから、代替手続として各地区区分ごとに近隣地の公示価格（公示価格がない場合は、近隣の路線価のうち最も高い金額）により含み損益を算定しました。その結果は下表のとおりです。この方法によれば、六甲アイランドの不動産等について多額の含み損失が生じている可能性が高いといえます。



基金取得不動産の含み損益の状況（平成17年度末）

団地名	所在地	土地面積 (千㎡) ①	帳簿金額 (千円) ②	推計時価単 価 (円/㎡) ③	推計時価額 (千円) ④=①×③	含み損益 (千円) ⑤=④-②
六甲アイランド	東灘区向洋町その1	94.26	12,724,799	150,000	14,139,000	1,414,201
六甲アイランド	東灘区向洋町その2	8.76	1,339,589	125,000	1,095,000	▲ 244,589
六甲アイランド	東灘区向洋町その3	16.42	6,969,837	120,000	1,970,400	▲ 4,999,437
ポートアイランド	中央区港島	14.00	3,920,000	-	-	-
神戸流通業務団地	須磨区弥栄台	6.80	1,121,215	124,000	843,200	▲ 278,015
神戸複合産業団地	西区見津が丘	3.22	391,736	64,000	206,080	▲ 185,656
有野台住宅団地	北区有野台	1.16	132,445	49,500	57,420	▲ 75,025
高倉	須磨区高倉台	0.23	1,089	118,000	27,140	26,051
横尾	須磨区横尾	0.99	4,576	131,000	129,690	125,114
名谷	須磨区西落合	0.86	4,040	227,000	195,220	191,180
事業区域外	北区山田町藍那字下相坂他	558.81	5,648,571	-	-	-
事業区域外	西区伊川谷町布施畑字藤原	50.56	390,806	-	-	-
	合計	756.07	32,648,703	-	18,663,150	▲ 4,026,176

※ 事業区域外およびポートアイランドについては公示価格及び路線価がないため、今回の調査の対象外としています。

近隣地における地価公示価格及び相続税路線価

団地名	時価算定の基礎とした価格	基準として設定した所在地	評価額 (円/㎡)	地目
六甲アイランド	右の住所地の近隣路線価	東灘区向洋町中9丁目、西5丁目、中3丁目	120,000～ 150,000	住宅
ポートアイランド	公示価格・路線価該当なし	-	-	-
神戸流通業務団地	地価公示（18.1.1）須磨31	須磨区神の谷5丁目7-13	124,000	住宅
神戸複合産業団地	地価公示（18.1.1）西1	西区押部谷町木幡字津木原2番42	64,000	住宅
有野台住宅団地	地価公示（18.1.1）北16	北区有野台3丁目13-6	49,500	住宅
高倉	地価公示（18.1.1）須磨17	須磨区高倉台7丁目14-7	118,000	住宅
横尾	地価公示（18.1.1）須磨38	須磨区横尾2丁目8-16	131,000	住宅
名谷	地価公示（18.1.1）須磨5-6	須磨区中落合2丁目3-26	227,000	商業

※ 神戸流通業務団地と神戸複合産業団地は住宅地ではありませんが、便宜上住宅地の公示地価を用いております。

※ 公示価格とは、民間の土地取引の適正価格の目安に資するため、地価公示法に基づき国土交通省土地鑑定委員会が公表する土地価格をいいます。全国の都市計画区域内に標準地を設定し、毎年1月1日時点の土地の価格を鑑定し、3月下旬頃に公表されます。

土地の取引価格は、取引をする人によっていろいろな事情や動機があることが多く、取引価格もこのような事情や動機で左右されがちですが、公示価格は、それぞれの特殊な事情などが取り除かれた、自由な取引において通常成立すると考えられる1平方メートル当たりの価格を示して

います。地価公示は、一般の土地取引の際の目安とされたり、不動産鑑定士等の鑑定評価や公共用地の取得価格などを決める際のよりどころとなるなどの役割があります。相続税評価や固定資産税評価の際の目安として、また、企業会計における資産の時価評価にも活用されています。

(出所 国土交通省ホームページより <http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/chikakouji>)

① 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。

② 監査の意見

少なくとも減損の兆候があると判断される不動産については、時価算定資料を整備しておき健全な会計処理を行う必要があると考えます。

(2) 不動産の取得経緯について

基金により取得された不動産の取得経緯を例示しますと以下のとおりです。基金の現金を使用し不動産の取得や買い戻しを行うのは、予期せぬ事象に機動的に対応する必要があるためです。

ア 有野台住宅団地の不動産は、平成8年度中に宅地分譲を行ったが、契約の解除により平成9年度、平成10年度に買い戻しにより取得したものです。(平成8年度の周辺時価 140,000 円/㎡)

イ 六甲アイランドの不動産は、それぞれ阪神淡路大震災後の平成10年度、13年度に買い戻しを行い取得したものです。

① 監査手続

基金による不動産取得経緯を決裁文書をサンプリング抽出し、内容を吟味することにより取得経緯で問題となる事項がないか検証しました。

② 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。

③ 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。

7 退職給与引当金

神戸市職員退職手当金条例により、職員に対してその勤続年数に応じて退職手当を支給することが定められています。一時に多くの職員が退職したと仮定すると、一時に多額の退職給与金が支払われるこ

とになり、そのまま当該年度の費用とした場合に損益計算書上、他年度との不均衡が生じることになります。退職給与金支給の原因は、職員の労働であると考えられますから、退職給与金は各年度に負担させることが発生主義の損益計算上望ましいものであり、毎年度一定の基準額を費用計上することにより引き当てていきますが、これが退職給与引当金です。

当会計では、退職給付引当金の計上基準として、年度末に職員全員が普通退職したと想定し、その要支給額を引当金計上することとしております。なお、要支給額の算定方法は以下によっております。

$$\text{要支給額} = \text{対象職員数} \times \text{平均給料月額} \times \text{平均勤続年数による普通退職の支給率}$$

#### (1) 監査手続

退職給与規定は新都市整備事業会計における基準に準拠して適切に計上されているか、要支給額の計算資料を分析することにより確かめました。

#### (2) 監査の結果

決算書に計上されている退職給与引当金は、平成12年度から引当計上されています。

ただし、平成12年当初の計上額が3,052,262千円と多額であることから、15年間で分割計上されており、下記のとおり計上不足額が1,831,357千円生じております。

平成17年度末 退職給与引当金要積立見積額	2,796,218 千円
決算書上退職給与引当金	<u>964,861 千円</u>
引当未計上額	1,831,357 千円

(内訳)

平成12年度当初 必要計上額 3,052,262 千円・・・①

平成12年度から平成17年度迄の6年間の分割計上済額

$3,052,262 \times 6 \text{年} \div 15 \text{年} = 1,220,905 \text{千円} \dots \text{②}$

引当未計上額 ②－① 1,831,357 千円

企業会計では、「退職給付会計に係る会計基準」が平成12年4月1日以降開始事業年度より導入されました。その際経過措置として、そこで、新たな基準の採用により生じる影響額は、通常の会計処理とは区分して、15年以内の一定の年数の按分額を当該年数にわたって費用として処理することができるよう経過措置を置かれています。

これは、新たな基準の採用により、従来合理的とされた処理により長期間にわたり累積された影響が一時点に発現することがあり、この影響をすべて一時に処理することは、企業の経営成績に関する期間比較を損ない期間損益を歪めるおそれがあるためです。従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当

金を計上することは既に公正な会計慣行として定着しており、会計制度の変更と捉え分割計上することは適切ではありません。なお、地方公営企業法施行に関する命令の実施についての依命通達においては、引当金の計上はできるものとされていますが、分割計上を容認する定めはありません。

この退職給与引当金の計上方法について、新都市整備事業会計決算書上に特に記載はなされておませんが、分割処理の方法及び未計上残高がいくらであるか注記開示により明らかにすべきものと考えます。なお、新都市整備事業会計以外の他の特別会計や地方公社その他外郭団体について退職給付引当金の計上の有無や計上方法に違いが見受けられますが、官庁会計に複式簿記・発生主義会計を導入して適正な自治体の財務諸表を作成し、様々な目的に役立てようとする動きのあるなか、自治体間の比較可能性などの観点からも問題があります。

### (3) 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 契約事務の執行状況

#### 1 概要

##### <契約締結の方法>

##### A-1. 一般競争入札

契約に関する公告をし、不特定多数の希望者が入札参加する制度です。

##### A-2. 条件付一般競争入札

入札に参加する者につき、必要な資格を定めて行う一般競争入札のことをいいます。

##### B-1. 指名競争入札

入札管理者側で有資格者名簿から指名基準に基づき入札参加者を指名する制度です。

##### B-2. 公募型指名競争入札

指名競争入札に参加できる資格を有する者のなかから、入札希望者を公募し、そのなかから入札に参加させる者を指名する制度です。

##### C. 随意契約

特定の者を選んで契約を締結するものです。

原則として3名以上から見積書を取り寄せ、契約の相手方を決定するものです。(見積合わせともいいます。)

特別の事情がある場合には、特命随意契約(特定の1者から見積書を取寄せ、契約の相手方を決定する。)によることもできます。

##### <入札予定価格について>

入札予定価格とは、公共工事の発注者が競争入札を行う際の落札金額を決定するための基準となるもので見積算定システム等を利用して入札管理者側で算定するものです。入札予定価格は契約金額の上限となります。

“低価格”とは、最低落札価格(予定価格の3分の2)以下の落札価格のことで、落札予定者に対して適正な施工が確保できなくことを防止するため低入札価格調査が実施されます。

#### 2 監査手続

平成15年度から平成17年度までの3年間の工事請負契約について、一般競争入札・指名競争入札・公募型指名競争入札、随意契約の別、予定価格、契約金額、落札率、などをまとめた一覧表を行財政局経理課に作成して頂き、それに基づき

- (1) 入札とすべきものを随意契約としていないか。
- (2) 入札業者数、入札回数に異常なものがないか。
- (3) 落札率(予定価格と落札価格の比率)が異常に高いものがないか。

を確かめました。

### 3 監査の結果

監査の結果、特記すべき事項はありません。

### 4 監査の意見

下表は平成 17 年度までの 3 年間の工事請負契約で予定価格が 80 百万円以上の工事案件を全件抽出し、継続工事ごとに集約したものです。

継続工事で同一の業者が複数回にわたり継続して落札している事例は見受けられませんでした。

一方で落札率が 95%超の高落札率での契約が大半を占めていることに特徴が見いだすことができます。一般に落札率が高水準で推移している場合、談合が行われている可能性があるとして指摘されます。

しかしながら、表において指名競争入札の場合に限らず、一般競争入札や公募型指名競争入札の場合であっても、高落札率ものが多く、入札業者が限定され、一般に談合が行われる可能性が高まると指摘される指名競争入札を採用した場合と比してほとんど違いは見いだせません。

予定価格は、発注者が自ら、工事に使用する材料の種類・使用量、機械の種類・規格・運転時間などの歩掛り測定作業や労務調査などの膨大な作業を積み重ね単価表を作成しこれらを積み上げて算定します。従って総論的には、これらの緻密な作業に基づく価格であるから、市場価格に接近していると分析するほうが自然であると考えます。

行政発注コストの効率化を目指す観点からは、その原因を談合の有無に求めるよりも、むしろ現行の予定価格の積算による作業の効率化に求め、ユニットプライス方式などを検討する必要があると考えます。

このほか、東日本高速道路株式会社ほか旧道路公団の分割民営化 3 社は、旧道路公団時代の官製談合事件について社会的批判を受けた反省から、工事契約等について、原則として指名競争入札を廃止し、一般競争入札または条件付き一般競争入札の方式のみ採用するように変更した事例も見られます。なお、東日本高速道路株式会社における平成 18 年 4 月から 10 月までの主な工事種類における平均落札率は、84.21% (102 件) となっています。

一方、昨今、公共工事における安値受注、いわゆるダンピングが全国的に問題視されています。新都市整備事業会計における傾向とは全く逆の動きではありますが、度を越えた不毛な競争は、受注を目指す企業の徒な消耗を招き、健全経営を営んできた地元企業を含めた業者の財務体質を悪化させることにつながります。ひいては、そこで働く労働者の雇用条件を悪化させることとなり、市民生活を脅かすことにもつながりかねません。また、入札対象工事の「質」、特に見えないところへの悪影響が及ぶ恐れがあることも否定できません。

入札に関する競争性を担保するためには、指名競争入札を廃止することも考えられます。実例として、長野県に続き、秋田県や大阪府が公共事業の指名競争入札を段階的に廃止し、平成 20 年度からすべての工事で一般競争入札を導入する方針を決めていることが挙げられます。全国で談合事件が続発するなか、受注業者決定の透明性を高め、落札価格の高止まりを防ぐことを狙いとしています。

#### <ユニットプライス方式について>

ユニットプライス方式とは、国土交通省がコスト構造改革の一環として平成 15 年度から開始した方式です。

従来の予定価格は、歩掛や労務単価、資材単価等を積み上げる方式であるのに対し、ユニットプライス方式とは、過去の入札実績や積算実績をもとに、例えば、〇〇工事 1 m<sup>2</sup>当たり単価（ユニットプライス）という簡便化された情報をデータベース化し、これに数量を乗じて予定価格を積み上げる方式です。従来の契約方式が「総価契約」（総額でいくらかというような工事契約）であるのに対して、ユニットプライス方式で算定した場合、「総価契約単価合意方式」という契約形態をとることができます。

このような契約形態の場合、総価だけでなく単価についても業者との間で合意しておくことになるため、工事開始後に工程変更・設計変更協議等があった場合、契約変更額を明確にすることができるなどコストの削減に繋がり、また、従来は発注者側が施行方法を仮定して予定価格を算定していたため、施工業者が仮定と異なる施工をすれば発注者側から説明を求められていましたが、施工プロセスではなく完成品としての機能を発注することになるため、民間の技術提案が生かされるとされています。なお、ユニットプライス方式を採用した場合、予定価格に上限拘束性がある現行制度上、予定価格は年々下がり続ける傾向があるといわれております。

工事契約締結状況（自平成15年度 至平成17年度）

入札日付	工事名	予定価格(税抜)	契約金額(税抜)	落札率	受付契約方法	契約結果
2003/11/21	サッカー練習場整備工事(その1)	112,200,000	105,000,000	93.6%	公募型指名競争入札	落札
2005/8/26	サッカー練習場整備工事(その2)	94,020,000	89,000,000	94.7%	指名競争入札	落札
2003/12/19	ひよどり台第2期住宅団地宅地整備工事(その1)	91,290,000	88,890,000	97.4%	指名競争入札	不調随契
2004/12/21	ひよどり台第2期住宅団地宅地整備工事(その3)	102,800,000	100,090,000	97.4%	指名競争入札	落札
2005/10/7	ポートアイランド(第2期)雨水幹線築造工事(その17)	94,990,000	90,990,000	95.8%	指名競争入札	落札
2004/4/2	ポートアイランド(第2期)造成工事	286,200,000	275,000,000	96.1%	公募型指名競争入札	落札
2005/9/9	ポートアイランド(第2期)中央緑地軸整備工事(その2)	94,940,000	89,500,000	94.3%	指名競争入札	落札
2003/7/1	ポートアイランド(第2期)道路整備工事(その15-2)	85,540,000	84,500,000	98.8%	指名競争入札	不調随契
2004/11/22	ポートアイランド(第2期)道路整備工事(その16-2)	93,280,000	92,100,000	98.7%	指名競争入札	落札
2004/11/26	ポートアイランド(第2期)道路整備工事(その16-3)	173,200,000	168,000,000	97.0%	指名競争入札	落札
2005/3/8	ポートアイランド(第2期)道路整備工事(その16-4)	257,100,000	256,000,000	99.6%	指名競争入札	落札
2005/7/22	ポートアイランド(第2期)道路整備工事(その17-1)	306,900,000	199,200,000	64.9%	公募型指名競争入札	落札
2005/7/1	ポートアイランド(第2期)道路整備工事(その17-2)	264,100,000	256,000,000	96.9%	指名競争入札	落札
2005/7/1	ポートアイランド(第2期)道路整備工事(その17-3)	91,950,000	57,800,000	62.9%	指名競争入札	落札
2003/8/5	ポートアイランド(第2期)歩道橋整備工事	141,400,000	132,000,000	93.4%	公募型指名競争入札	落札
2003/12/5	ポートアイランド沖エプロン舗装工事(その2)	217,100,000	216,000,000	99.5%	公募型指名競争入札	不調随契
2004/7/16	ポートアイランド沖雨水幹線築造工事	99,700,000	96,750,000	97.0%	公募型指名競争入札	落札
2004/8/3	ポートアイランド沖雨水排水施設及び貯水槽設置工事	413,000,000	401,000,000	97.1%	公募型指名競争入札	落札
2003/8/22	ポートアイランド沖雨水排水施設設置工事	218,100,000	133,400,000	61.2%	指名競争入札	落札
2003/4/4	ポートアイランド沖海上運搬及び埋立工事(その2)	15,090,000,000	15,000,000,000	99.4%	一般競争入札	落札
2003/12/19	ポートアイランド沖海上運搬及び埋立工事(その3)	745,500,000	730,000,000	97.9%	公募型指名競争入札	落札
2003/12/5	ポートアイランド沖滑走路舗装等工事(その1)	253,700,000	253,000,000	99.7%	公募型指名競争入札	不調随契
2004/4/9	ポートアイランド沖護岸築造工事(その11)	732,000,000	719,000,000	98.2%	公募型指名競争入札	落札
2004/4/9	ポートアイランド沖護岸築造工事(その12)	2,755,000,000	2,720,000,000	98.7%	一般競争入札	落札
2004/7/16	ポートアイランド沖構内道路築造工事	264,000,000	256,190,000	97.0%	公募型指名競争入札	落札
2003/12/5	ポートアイランド沖航空灯火設置工事	225,800,000	223,000,000	98.8%	公募型指名競争入札	不調随契
2003/4/22	ポートアイランド沖造成工事	9,501,000,000	9,400,000,000	98.9%	一般競争入札	落札



入札日付	工事名	予定価格(税抜)	契約金額(税抜)	落札率	受付契約方法	契約結果
2003/4/4	ポートアイランド沖地盤改良工事(その3)	1,339,000,000	1,300,000,000	97.1%	公募型指名競争入札	落札
2003/7/25	ポートアイランド沖地盤改良工事(その4)	789,600,000	780,000,000	98.8%	公募型指名競争入札	落札
2003/12/19	ポートアイランド沖地盤改良工事(その6)	1,792,000,000	1,755,000,000	97.9%	公募型指名競争入札	落札
2004/4/13	ポートアイランド沖道路築造工事	434,800,000	417,380,000	96.0%	公募型指名競争入札	落札
2005/7/19	ポートアイランド道路等補修工事	89,600,000	86,700,000	96.8%	指名競争入札	落札
2003/9/9	井吹6号公園整備工事	189,300,000	178,600,000	94.3%	公募型指名競争入札	落札
2003/6/13	井吹東緑地他整備工事	319,200,000	315,000,000	98.7%	公募型指名競争入札	不調随契
2005/10/11	空港島西緑地整備工事(その2)	207,800,000	195,000,000	93.8%	公募型指名競争入札	落札
2004/10/1	空港島中央緑地整備工事	135,600,000	127,400,000	94.0%	指名競争入札	落札
2006/2/17	神戸ポートピアランド施設解体撤去工事	491,300,000	273,200,000	55.6%	公募型指名競争入札	落札
2005/6/10	神戸空港 雨水幹線築造工事(その3)	99,780,000	98,070,000	98.3%	指名競争入札	落札
2005/9/16	神戸空港 雨水幹線整備工事(その5)	97,050,000	94,060,000	96.9%	指名競争入札	落札
2004/7/30	神戸空港エプロン照明灯設置工事	234,000,000	227,000,000	97.0%	公募型指名競争入札	落札
2004/11/30	神戸空港エプロン舗装工事(その3)	172,400,000	169,000,000	98.0%	公募型指名競争入札	落札
2004/12/10	神戸空港キャノピー・連絡通路新築工事	121,100,000	118,900,000	98.2%	指名競争入札	落札
2005/3/8	神戸空港キャノピー・連絡通路新築工事(その2)	115,200,000	105,000,000	91.1%	指名競争入札	落札
2004/8/24	神戸空港滑走路等舗装工事(その3)	1,066,000,000	1,050,000,000	98.5%	公募型指名競争入札	落札
2005/8/26	神戸空港監視システム設置工事	122,200,000	85,540,000	70.0%	公募型指名競争入札	落札
2004/9/3	神戸空港航空灯火基台等設置工事	537,500,000	522,000,000	97.1%	公募型指名競争入札	落札
2004/10/29	神戸空港航空灯火灯器等設置工事	296,900,000	285,000,000	96.0%	公募型指名競争入札	落札
2005/4/15	神戸空港取付道路整備工事(その1)	101,200,000	98,200,000	97.0%	指名競争入札	落札
2005/7/22	神戸空港取付道路整備工事(その2)	142,200,000	138,350,000	97.3%	指名競争入札	落札
2004/9/3	神戸空港消防庁舎新築工事	126,300,000	123,000,000	97.4%	指名競争入札	落札
2004/11/30	神戸空港場周柵設置工事(その1)	90,000,000	90,000,000	100.0%	指名競争入札	不調随契
2004/11/19	神戸空港場周柵設置工事(その2)	80,630,000	80,000,000	99.2%	指名競争入札	落札
2004/10/26	神戸空港植生工事(その1)	122,700,000	116,400,000	94.9%	公募型指名競争入札	落札
2004/10/26	神戸空港植生工事(その2)	115,300,000	108,200,000	93.8%	公募型指名競争入札	落札
2004/10/26	神戸空港植生工事(その3)	116,000,000	110,000,000	94.8%	公募型指名競争入札	落札
2004/11/2	神戸空港地盤改良工事(その7)	1,034,000,000	1,015,000,000	98.2%	公募型指名競争入札	落札
2005/2/8	神戸空港地盤改良工事(その8)	311,700,000	306,000,000	98.2%	公募型指名競争入札	落札
2005/4/15	神戸空港地盤改良工事(その9)	1,587,000,000	1,558,000,000	98.2%	公募型指名競争入札	落札
2005/7/12	神戸空港地盤改良工事(その10)	896,500,000	870,000,000	97.0%	公募型指名競争入札	落札
2004/3/12	神戸空港電源局舎新築工事	184,000,000	182,000,000	98.9%	指名競争入札	不調随契
2005/6/17	神戸空港被覆ブロック製作工事(その4)	80,280,000	78,000,000	97.2%	指名競争入札	落札
2004/8/24	神戸空港誘導路等舗装工事	834,600,000	820,000,000	98.3%	公募型指名競争入札	落札
2004/4/9	神戸港第1区水域浚渫工事	1,020,000,000	996,000,000	97.6%	公募型指名競争入札	落札
2005/7/29	神戸複合産業団地 4号ダム雨水幹線築造工事(その4)	140,000,000	137,000,000	97.9%	指名競争入札	落札
2006/1/31	神戸複合産業団地環状線及び17号線街路築造工事	132,600,000	126,800,000	95.6%	指名競争入札	落札
2003/6/20	神戸複合産業団地環状線他舗装工事(その2)	96,490,000	93,000,000	96.4%	指名競争入札	落札
2003/7/11	神戸複合産業団地工事用通路橋撤去工事	92,650,000	90,000,000	97.1%	指名競争入札	落札
2003/4/4	神戸複合産業団地粗造成及び土砂運搬工事(その3)	12,870,000,000	12,800,000,000	99.5%	一般競争入札	落札
2004/11/16	神戸複合産業団地法面植栽工事	101,200,000	95,800,000	94.7%	指名競争入札	落札
2005/9/30	須磨土砂運搬施設撤去工事(その1)	1,304,000,000	1,260,000,000	96.6%	公募型指名競争入札	落札
2005/9/30	須磨土砂運搬施設撤去工事(その2)	431,300,000	418,000,000	96.9%	公募型指名競争入札	落札
2005/6/3	西神住宅第2団地 宅地整備工事(その4)	108,200,000	105,970,000	97.9%	指名競争入札	落札
2005/6/3	西神住宅第2団地 宅地整備工事(その5)	113,300,000	109,990,000	97.1%	指名競争入札	落札
2004/11/26	西神住宅第2団地 I V-1 4工区擁壁築造工事	110,700,000	104,800,000	94.7%	指名競争入札	落札
2003/11/27	西神住宅第2団地粗造成工事(その3)	368,700,000	355,000,000	96.3%	公募型指名競争入札	落札
2004/5/14	西神住宅第2団地粗造成工事(その4)	460,400,000	445,000,000	96.7%	公募型指名競争入札	落札
2003/12/24	西神住宅第2団地宅地整備工事(その1)	87,690,000	86,800,000	99.0%	指名競争入札	不調随契
2004/7/2	西神住宅第2団地宅地整備工事(その2)	107,700,000	103,610,000	96.2%	指名競争入札	落札
2003/11/18	西神住宅第2団地補助幹線7号線区画幹線1号線街築・舗装工事	80,830,000	80,000,000	99.0%	指名競争入札	不調随契
2003/5/20	西神住宅団地宅地整備工事(その6)	218,200,000	215,000,000	98.5%	指名競争入札	不調随契
2006/3/17	東部第4工区ポンプ場機械設備工事	135,800,000	64,800,000	47.7%	公募型指名競争入札	落札
2006/3/17	東部第4工区ポンプ場電気設備工事	177,200,000	90,300,000	51.0%	公募型指名競争入札	落札
2005/3/1	東部第4工区制水扉設置工事(その2)	83,080,000	82,000,000	98.7%	指名競争入札	落札
2005/12/16	東部第4工区排水設備増強工事	144,200,000	139,380,000	96.7%	指名競争入札	落札
2005/8/30	名谷地区 宅地整備工事	182,900,000	178,300,000	97.5%	指名競争入札	落札
2006/3/28	木見中央公園整備工事その3	167,900,000	156,000,000	92.9%	公募型指名競争入札	落札
2006/2/28	六甲アイランド積出基地整備工事	84,710,000	79,900,000	94.3%	指名競争入札	落札

#### IV 新都市整備事業に関する事務事業外部評価の結果を受けた対応について（平成 17 年度 みなと総局）

神戸市では、行政評価の一環として事務事業の外部評価を実施していますが、平成 15 年度から 17 年度の 3 年間で神戸市の全ての事務事業を評価することを目標に取り組んできました。神戸市の行政評価は、神戸市行政評価条例に基づいて実施されていますが、この条例は単に行政の仕事をチェックすることだけが目的ではなく、「協働・参画 3 条例」のひとつとして、市民との協働と参画によるまちづくりを進める、という大きな流れの中で実施されているということが大きな特徴であり、市民の視点に立って成果を検証し、市民への説明を行うとともに、効果的かつ効率的な市政を推進することを目的としています。ちなみに平成 15 年度から同 17 年度までの 3 ヶ年で全事務事業について評価が実施されていますが、その年度別内訳は下記のとおりです。

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	合 計
評価対象事業数	181 事業	584 事業	449 事業	1,214 事業
抜本の見直しを指摘された事業数	67 事業	47 事業	13 事業	127 事業

みなと総局は、毎年のように事務事業の外部評価の対象にされていますが、新都市整備事業関係は、平成 17 年度にまとめてその対象とされています。さらに、平成 18 年度においては、今までの評価で、抜本の見直しを検討すべきと指摘した事務事業について、その再構築の状況を検証しており、新都市整備事業関係においては「新都市整備事業にかかるコミュニティ施設及び公共施設の管理・運営事務」が、その対象として再度取り上げられています。

この事務事業外部評価における評価基準は、下記のように定められていますが、公表されている評価シート上で、内部評価と外部評価を対比する形で記載されています。

##### <事務事業外部評価における評価基準>

「平成 17 年度 神戸市事務事業外部評価委員会報告書」によると、  
「評価は、時代適合性、補完性、効率性、有効性の観点から、概ね下記の基準に沿って行った。なお、補完性については、下表のとおり、地域や民間との役割分担を行うにあたって、どの程度行政の関与が必要かを示す指標として捉えるものであり、その適・不適は、必ずしも事業自体の適・不適を表すものではない点に留意しなければならない。」とされています。

### 時代適合性

適格	問題なし。
やや適格	事業の一部の見直し、または縮小が必要。
やや不適格	事業の大幅な見直し、または縮小が必要。
不適格	事業を廃止、または抜本的に事業のあり方を見直すべき。

### 補完性

適格	問題なし。
やや適格	事業の一部について、地域や民間も公としての役割分担を担うべき。*
やや不適格	事業の大部分について、地域や民間が公としての役割分担を担うべき。*
不適格	事業の全てを地域や民間に委ね、行政は公共関与を行うべきではない。*

\*但し、検討にあたっては、最適の質とコストを確保すべき。

\*民間委託は、公共関与は残したまま、運営の体制の効率化を図るものであり、「補完性」の観点ではなく、「効率性」の観点で評価する。

### 効率性

適格	問題なし。
やや適格	さらなる効率化を図るべき。*
やや不適格	大幅な効率化を図るべき。*
不適格	すべてにわたり徹底した効率化をはかるべき。*

\*但し、民間や他都市とのコスト比較をすべき。

\*効率性の向上にあたっては、執行体制の見直し、民間委託、生産性の向上など、幅広く検討すること。

### 有効性

適格	事業目標が達成されている。*
やや適格	事業目標が概ね達成されているが、さらなる具体策を講じるべき。*
やや不適格	事業目標が十分に達成されておらず、大幅に事業のあり方や実施方法を見直すべき。*
不適格	事業目標が達成されておらず、事業を廃止、または抜本的に事業のあり方や実施方法を見直すべき。*

\*但し、満足度調査などにより数値化やベンチマーキングを行うことで、有効性を検証する必要がある。

<平成17年度の事務事業外部評価において評価対象とされた事務事業>

(新都市整備事業に該当する箇所のみを抜粋)

- 1 新都市整備事業における財産維持・管理業務
- 2 新都市整備事業にかかるコミュニティ施設及び公共施設の管理・運営事務
- 3 新都市整備事業にかかる表示登記事務
- 4 新都市整備事業にかかる不動産の取得・処分に伴う事務
- 5 企業誘致活動（新都市整備事業）
- 6 新都市整備事業に係る計画の策定・変更事務
- 7 一般土砂の受入業務
- 8 新都市整備事業に係る造成工事業務
- 9 中央緑地軸管理業務

- 10 リバーモール設備管理業務
- 11 造成地の管理（貸付含む）、状況調査、監視及び保全
- 12 公共施設用地等の移管図書の作成に伴う登記業務
- 13 造成地の管理・保全・維持補修業務
- 14 造成地における造成工事の実施及び監督業務

評価対象とされた全事務事業は、各々2 ページにわたる「事務事業プロフィールシート」に総括されています。担当部署（みなと総局）による内部評価が、外部評価に比較してやや甘めになる現象は、みなと総局あるいは神戸市における外部評価に限ったものではなく全国的な傾向ではありましょう。また、「所見（外部評価）」の項において、「さらなるコスト削減の努力が必要である。」といった効率性に着目した所見が多いことも、内部評価と外部評価の乖離における傾向かもしれません。一方、14 項目のうち4 項目につき「市民により分かりやすく説明していくべきである。」といった「説明責任」の強化が求められており、また、同じく4 項目について「地域との協働による管理を進めていくべきである。」といった「市民との協働・参画」の推進が求められている点には、特に留意されるべきと考えます。

#### (1) 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。

#### (2) 監査の意見

新都市整備事業に係る事務事業外部評価（平成 17 年度）の結果を踏まえ、「説明責任」の強化と「市民との協働・参画」の推進を、より一層進められることが期待されます。

## 第5章 最後に

これまで神戸市が新都市整備事業を通じて開発してきた案件を、埋立事業、内陸事業にわけてその経緯、内容を把握した上で問題点を検討してきました。最近の動向を掴むために、財政については直近3年の数字を中心に検討してきましたが、事業の趣旨、性格を考えるに、これらの一連の開発案件は、「国家百年の計」になぞらえるほどに長期的な視点に立って眺めることが、将来における神戸市の市勢を占うに当たっての本来の姿勢でありましょう。ギリシアやローマにおける古代の大規模建造物が単なる遺跡としてのみならず、今でも市民生活に活用されていたり、観光資源として活かされていることを考え合わせれば、求められる視点の長期性は十年や一世代といった枠さえ超えるものであるかもしれません。実際、イタリアでは、主要な国道の多くが紀元前後にローマ帝国の下で建設された諸街道に近代的な整備を施したものであると言われてしています。

そういった視点で新都市整備事業を捉えた場合、同事業を含む都市開発を運ぶに当たっては、土地の実勢価額の動きに注意し計数管理を整えておくことは重要ですが、その一方で、地価の変動に一喜一憂し開発事業計画の軸足がぶれるようなことになっては、資産形成を含めた市民生活や神戸市において事業展開をしている企業にとっての不安要素となり、市政に対する信頼が揺らぐこととなると言えましょう。

ことに平成18年度は、西神地区における土砂運搬を永年にわたり担ってきましたベルトコンベヤが撤去され、また須磨海岸に設置していた土砂運搬船への土砂の積込作業設備も解体撤去されました。神戸市の開発行政の象徴であったこれらの設備が撤去されたということは、とりも直さず新都市整備事業も新たな局面を迎えたことを意味すると解するべきでありましょう。

地球温暖化が生活の中においてさえ感覚的に体感できるほどに進行している現代であり、さらにわが国においては総人口減少時代に既に突入している今、地球環境の保護を念頭に置いた持続可能な経済成長は、新都市整備事業で掲げられている「市民が安心して暮らし、働くことができるまちづくり」とも符合するものであろうと考えます。今後は、開発の量よりも質が、現在以上により問われることになっていくと推測されます。なお、撤去されたベルトコンベヤの一部は、民間に売却され再利用されるようであり、空洞となった土砂運搬トンネルの跡も、有効利用すべく検討されているとのこと。

他の事件においてもしばしば叫ばれる言い回しではありますが、本件に関する監査に当たっては、「木をみて森を見ず」といった陥穽に陥らぬよう特に心がけて臨んだ次第です。このため、用地取得等の個々の案件に係る手続きにおける妥当性等、一般的に包括外部監査において着眼点として重視される項目が軽んじられているとの印象が残るやもしれません。しかしながら、前述のとおり、新都市整備事業をはじめとする都市開発行政に対する評価は、将来も含めた戦後の神戸市の都市開発史全体における大きな流れの中で大局的に判断されてしかるべきと考えております。本年度の包括外部監査においてはもう一

つのテーマ（事件）として市街地における再開発事業を取り上げていますが、すでにポートアイランドでは、コンテナヤード跡地が自動車教習所に活用されたり、複数の大学の移転が進むなど、広い意味での再開発が始まっています。また、開発から40年以上を経過した鶴甲団地や渦森団地においては、分譲、賃貸を問わず、建物の老朽化に伴う「建替」が課題になりつつあります。ここ数年、行政関係者の中で課題として捉えられてきているアセットマネジメント、プロパティマネジメントといった行政管理上の課題にとどまらず、分譲物件に関しては、市民の資産形成やクオリティ・オブ・ライフにも係わる問題でもあります。このような意味でも、すでに歴史は繰り返され始めていると言えるのではないのでしょうか。たとえベルトコンベヤが撤去されても、これまでとは質の異なる課題が、神戸市そして神戸市民の前に提起されつつあると考えます。



以 上