

平成 18 年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等

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

指摘事項	措置内容	措置状況
<p>第 3 章 包括外部監査の結果及び意見 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（報告書 61 頁） <b>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</b> 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でした。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。</p>	<p>統一した様式の財産管理台帳により、事務を行うよう是正した。</p>	<p>措置済</p>
<p><b>財産の現物調査が行われているかについて</b> 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。</p>	<p>計画的に状況を確認するよう対策を講じた。</p>	<p>措置済</p>
<p>9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について（報告書 63 頁～66 頁） <b>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</b> 「7 公有財産の管理状況について(3) 監査の結果」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</p>	<p>統一した様式の財産管理台帳により、事務を行うよう是正した。</p>	<p>措置済</p>

<p>市整備公社の協定書第5条)</p> <p>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。</p>		
<p><b>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</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ご指摘のような「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」場合だけでなく、平成19年中には、震災復興事業の役割や効果なども含めた事業の評価や収支状況の報告をするなど、これまで以上に積極的かつ丁寧な情報開示を行っていく。</p>	<p>措置方針等</p>
<p><b>神戸市事務事業外部評価委員会の指摘について</b></p> <p>『平成17年度 神戸市事務事業外部評価委員会報告書』において、神戸市所有の住宅及び店舗処分・賃貸業務並びに駐車場運営業務をおこなう再開発ビル管理事業について、「現状で継続する事務事業だが、さらなる説明責任を果たしていく必要がある。」との指摘がなされています。</p> <p>神戸市では、平成15年度から17年度までの3カ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、抜本の見直しを検討すべきと指摘された114事業(時代適合性、有効性が不適合又はやや不適合である事務事業、時代適合性、補完性、効率性が不適合である事務事業)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。</p> <p>当該報告書の指摘を受け、上記「(3) 監査の結果 再開発事業の竣工から現在までの売却収入及び賃貸収入の実績について」で指摘した内容を含めて、再開発事業全般(検討プロセスや当該事業の目的、必要性、役割、効果等)について市民にわかりやすく説明する必要があります。</p>	<p>平成19年中には、震災復興事業の役割や効果なども含めた事業の評価や収支状況の報告をするなど、これまで以上に積極的かつ丁寧な情報開示を行っていく。</p>	<p>措置方針等</p>
<p><b>新長田駅南地区再開発事業</b></p> <p>4 業者の選定、契約事務(契約管理も含む)について(報告書78頁～81頁)</p> <p>施設管理業務は、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、車両の出入り統制等で、契約期間は1年間です。委託先は新長田まちづくり(株)で、</p>	<p>まちづくり会社に随意契約している理由としては、指摘事項に記述のあるもののほか、新長田駅南地区が未だ事業途上であることがあげられる。</p> <p>しかしながら、事業全体が完成するなど、将来的にはウェルブ六甲道駐車場等と同様に民間の運営</p>	<p>措置方針等</p>

<p>契約金額は96,745千円となっています。この施設管理業務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。</p> <p><b>随意契約の是非</b></p> <p>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。</p> <p>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くる可能性はあるのではないのでしょうか。神戸市では随意契約を行うのは非常に限定された場合に限られており、当該契約が果たしてこの基準に当てはまるのか疑問のあるところです。既に述べましたが、六甲道駅南地区では神戸市都市整備公社への管理委託から民間業者への賃借方式に変更し、大きな損益収支の改善が実現しました。後で述べるように現在のところ当該駐車場の神戸市としての損益状況は非常に悪くなっていますので、民間業者に賃借し専門業者のノウハウを利用して回転率を上げるよう努力することも検討すべきではないかと考えます。</p>	<p>事業者も含めた公募方式を採用する方向で検討する。</p>	
<p><b>精算内容のチェック</b></p> <p>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。</p> <p>「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で見積りでは合計93,676千</p>	<p>今後、業務完了後の精算チェックについて、より厳密に行っていく。</p> <p>また、駐車場の契約形態についても、事業全体が完成するなど、将来的にはウェルブ六甲道駐車場等と同様に民間の運営事業者も含めた公募方式を採用する方向で検討する。</p>	<p>措置方針等</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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(民間も検討対象に加えた)賃借契約に切り替え、受託側で収入の増加、経費節減のメリットが全て享受できるような契約に変更することが必要であると考えます。</p>		
<p><b>駐車場の損益状況</b></p> <p>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</p>	<p>今後、着実に増収・効率化が図れるよう、具体策を立て実施していく。</p>	<p>措置方針等</p>

<p>は204百万円の見込でした。</p> <p>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。」としていますが、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、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。</p>		
<p>7 公有財産の管理状況について(報告書93頁~97頁)</p> <p>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</p> <p><b>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</b></p> <p>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。</p>	<p>統一した様式の財産管理台帳により、事務を行うよう是正した。</p>	<p>措置済</p>
<p><b>イ 代替用の購入土地について</b></p> <p>『神戸市公有財産規則』第65条によれば、「部局長は、3年ごとにその年の3月31日の現状において、行財政局長の定めるところにより、その所管に属する公有財産の台帳価額を改定しなければならない」と定めており、時価の記載は必須です。また、自治体に関する公会計改革がすすんでおり、政令市である神戸市では、バランスシート(貸借対照表)の作成が今後、法令で義務づけられる方向であり、また民間企業や独立行政法人においても「減損会計」が法的に強制されている環境下、市におかれても「取得価格」の把握は今後、必須と考えられます。従って、一覧表</p>	<p>保有する代替用地の台帳に、取得価額及び時価を表示するよう、保有代替用地台帳を是正した。</p>	<p>措置済</p>

<p>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。</p> <p>代替土地一覧のデータの充実が望まれます。</p>		
<p><b>財産の現物調査が行われているかについて</b></p> <p>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。</p>	<p>計画的に状況を確認するよう対策を講じた。</p>	<p>措置済</p>
<p>ア 売却前の店舗に関する保留床で未入居となっている物件については、平成 18 年 9 月末現在、店舗については保留床の合計が 357 区画で、そのうち空家が 68 区画(空家率が 19.05%)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。</p> <p>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。</p> <p>他方、住宅の保留床で空家となっているものについては、平成 17 年 10 月 1 日から 1 年間の一般住宅の契約数は、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。</p>	<p>テナント誘致について、民間の不動産仲介業者とのさらなる連携も含め、効果的な対策を検討・実施し、まちの活性化を促進するため、19 年度より部長級のにぎわいのまちづくり担当を配置した。</p> <p>住宅については、販売努力を重ね、保留床の残物件は、直近の平成 19 年 4 月末現在で、残戸数 2 戸となり完売間近となっている。この 2 戸についても、現在、複数名の方と購入へ向けた、具体的な販売協議を進めており、早期完売へ向け目途が立った。</p>	<p>措置済</p>
<p>イ 代替用の購入未利用土地について、平成 18 年 3 月 31 日現在、7 区画残っております。</p> <p>そのうち、北区星和台については、権利者が購入を希望する見込みが低いいため、平成 18 年度中に行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</p>	<p>権利者のニーズに合わない代替用地については、引き続き、一般公募などにより処分するよう対策を講じる。</p>	<p>措置済</p>

<p>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。</p>		
<p>8 物品の管理状況について(報告書100頁) 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 <b>ア物品の内、2万円以上100万円未満の物品について</b> 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・ロッカー等、特定の職員が保持し、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。</li> </ul>	<p>今後、物品管理者の押印漏れや取得価格の記載漏れがないよう留意する。 また、ロッカーについて、備品管理簿に特定保管者の押印するよう対策を講じた。</p>	措置済
<p>9 賃貸の管理状況と説明責任の遂行について(報告書102頁~103頁) 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 神戸市として正式な管理台帳を保管しておりません。その代わりに、賃貸人たる「新長田まちづくり(株)」から財産管理者たる神戸市の指示に基づき逐次「賃貸業務報告書」が報告されています(神戸市と新長田まちづくり(株)の協定書第4条)。 また、テナントと新たに賃貸借契約を締結・変更・解除したり、賃貸条件の変更、店舗床の改修などをおこなった際には、新長田まちづくり(株)は神戸市に対して速やかに報告する義務を課せられています。 当該「賃貸業務報告書」をもとに、神戸市として正式な賃貸物件の管理台帳を作成・保管することが必要です。</p>	<p>統一した様式の財産管理台帳により、事務を行うよう是正した。</p>	措置済