

指摘の概要	措置内容	措置状況
<p>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</p> <p>第 3 章 包括外部監査の結果及び意見</p> <p>六甲道駅南地区再開発事業</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）</p> <p>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</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>指摘後、平成 19 年度に事業収支の確定ならびに事業の事後評価を行い、同年 12 月 3 日の神戸市会都市消防委員会でその結果を報告した。</p>	<p>措置済</p>
<p>神戸市事務事業外部評価委員会の指摘について</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 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、有効性が不適格又はやや不適格である事務事業、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。</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</p>	<p>指摘後、平成 19 年度に事業収支の確定ならびに事業の事後評価を行い、同年 12 月 3 日の神戸市会都市消防委員会でその結果を報告した。</p>	<p>措置済</p>

指摘の概要	措置内容	措置状況
<p>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>新長田駅南地区再開発事業</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。「アスタくにづか駐車場」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㈱で，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>随意契約の是非</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有り，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</p>	<p>随意契約の是非 精算内容のチェック 駐車場の損益状況</p> <p>アスタくにづか及びアスタプラザ駐車場については，事業進捗により順次再開発ビルが竣工すること等に伴い，駐車場需要も変動することから平成21年度までは，委託管理方式による管理運営とし委託料については，年度単位で見直し（平成20年度¥86,261千円 平成21年度¥66,869千円）を行うとともに，執行額のチェックに基づく精算（平成20年度¥1,728千円、平成21年度¥1,123千円戻入）を行ってきた。</p> <p>その後の事業進捗に伴い，商業床や市所有床の規模がほぼ固定化したこと等を受け，平成22年度には，市所有床である商業業務床と</p>	<p>措置済</p>

指摘の概要	措置内容	措置状況
<p>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すが、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>合わせて、商業業務床テナント賃料と駐車場利用料に基づく固定+歩合賃料による賃貸借（サブリース）契約へと移行した。</p> <p>その間、管理運営者においては、案内サイン整備等の利用増進を図ってきている。</p> <p>現在は、平成25年度に策定した再開発ビル保留床管理運営ガイドライン等に基づき、民間事業者を含めた一般公募の実施について、検討を進めている。</p>	
<p>精算内容のチェック</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。</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</p>	<p>上記の通り</p>	<p>措置済</p>

指摘の概要	措置内容	措置状況
<p>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）。</p> <p>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>		

指摘の概要	措置内容	措置状況
<p>駐車場の損益状況</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ます，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。</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>上記の通り</p>	<p>措置済</p>