

目 次

包括外部監査の結果報告書～ 2 . 財団法人神戸市都市整備公社の「財務に関する事務の執行」及び「経営に係る事業の管理」について

第 1 外部監査の概要

. 外部監査の種類	1
. 選定した特定の事件	
1. 外部監査対象事項	1
2. 外部監査対象期間	1
. 事件を選定した理由	1
. 外部監査の方法	
1. 監査の要点	2
2. 主な監査手続	3
. 外部監査の実施期間	3

第 2 監査対象団体の概要

. 概要	
1. 概要	4
2. 職員数	5
3. 沿革	6
. 事業内容等	
1. 事業内容等	7

. 過去 5 年間の経営指標等の推移

1. 経営成績の推移	11
2. 財政状態の推移	12

第 3 監査の結果及び意見

. 会社の事業内容

(概要)	15
(監査の結果)	16
(意見)	19

. 法人としての経営管理体制

(概要)	20
(監査の結果)	22
(意見)	30

. 事業別決算書類

(概要)	31
(監査の結果)	31

. 人件費

(概要)	35
(監査の結果)	35
(意見)	37

. 決算書類及び決算書の表示

(概要)	40
(監査の結果)	41

． 発生主義による会計処理（諸引当金を含む。）	
（概要）	43
（監査の結果）	44
（意見）	46
． 欠損準備金	
（概要）	48
（監査の結果）	48
． 固定資産	
（概要）	49
（監査の結果）	50
． 投資の評価	
（概要）	55
（意見）	55
． 事業勘定	
（概要）	57
（監査の結果）	58
（意見）	67
． 各個別事業	
1． 開発及び開発関連事業	
（概要）	68
（監査の結果）	68
2． 都市再開発関連事業	
（概要）	73
（監査の結果）	73

3. 都市交通施設関連事業	
（概要）	77
（監査の結果）	78
（意見）	81
4. 教育施設整備事業	
（概要）	83
（監査の結果）	84
5. 観光レクリエーション施設関連事業	
（概要）	84
（監査の結果）	84
（意見）	88
6. 公益施設等関連事業	
（概要）	94
（監査の結果）	94
（意見）	96
7. 下水道関連事業	
（概要）	97
（監査の結果）	98
（意見）	99
8. その他事業	
（概要）	101
（意見）	101
（監査の結果）	102

第4 利害関係 104

(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、
その内訳の合計結果と一致しない場合があります。)

包括外部監査の結果報告書～2. 財団法人神戸市都市整備公社の「財務に関する事務の執行」及び「経営に係る事業の管理」について

第1 外部監査の概要

I. 外部監査の種類

地方自治法第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

1. 外部監査対象事項

財団法人神戸市都市整備公社（以下、「公社」という。）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. 外部監査対象期間

平成14年度

（但し、必要に応じて過年度に遡及し、また平成15年度分の一部についても監査対象としました。）

III. 事件を選定した理由

民間資金の導入、先行投資、機動的な財産の取得・管理・処分、企業的かつ効率的な業務執行及び弾力的な組織運営などの特徴・特性を活かし、多様な行政ニーズ

に対応するとともに、用地買収から建設、管理までの一貫した業務処理が可能な多機能公社として、「公社」は発足しています。

この全国的にもユニークな「公社」は、その後、当初の狙いどおりの経済的効果等をあげているかどうかを検討することが有意義と考え選定した次第です。

IV. 外部監査の方法

1. 監査の要点

(財務に関する事務の執行)

- (1) 財産の取得及び処分の手続きは、法令規程等に従っているか。
- (2) 関係帳簿は整備され、適正に記帳されているか。
- (3) 契約書、領収書等の証拠書類の整備及び保存は適切か。
- (4) 決算書等が法令規程等に従っ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正に表示されているか。
- (6) 事業別の経営成績は適正に算出されているか。

(経営に係る事業の管理)

- (1) 寄附行為、経理規程等諸規程類が整備されているか。
- (2) 設立目的に従った事業運営が効率的かつ経済的に実施されているか。
- (3) 遊休資産等が適時に把握されており、将来の活用計画が作成されているか。
- (4) 経営成績及び財政状態は良好か。
- (5) 経営合理化の努力はなされているか。

2. 主な監査手続

(財務に関する事務の執行)

- (1) 「公社」諸規程の入手、担当者に対する質問等により、財産の取得及び処分の手続きが、法令規程等に従っているかを検討しました。
- (2) 決算書及び決算附属明細書を入手し、経理規程等諸規程類の閲覧及び関係帳簿等との照合を通じ決算書類等が法令規程等に従って作成されているかを検討しました。
- (3) 決算書等が法令規程等に準拠し、経営成績及び財政状態を適正に表示しているかを検討しました。

(経営に係る事業の管理)

- (1) 決算書の閲覧及び関係者からのヒアリングにより、経営成績及び財政状態を把握しました。
- (2) 関係者からのヒアリング、事業報告書の閲覧等により、経営改善策（全般的）の妥当性を検討しました。
- (3) 関係者からのヒアリング、各種資料の閲覧等により、経営管理状況を検討しました。

V. 外部監査の実施期間

平成 15 年 7 月 17 日より平成 16 年 2 月 4 日まで

第2 監査対象団体の概要

I. 概要

1. 概要

- (1) 名称 財団法人 神戸市都市整備公社
- (2) 所在地 神戸市中央区浜辺通5丁目1番14号
- (3) 設立 許可 昭和38年5月7日
登記 昭和38年5月18日
- (4) 基本財産 120,500千円

出捐団体	出捐額	出捐率	出捐年度
神戸市	20,000千円 100,000千円	99.6%	昭和38年度 平成12年度
神戸地下街(株)	500千円	0.4%	平成元年度
合計	120,500千円	100.0%	

2. 職員数

平成15年8月1日現在

職名 所 属	部長	課長 主幹 所長	係長 主査 課長代理	事務職員	技術職員	嘱託	合計
庶務課		(1) 1	(2) 3	(8) 12	(1) 1	2	(12) 19
営業企画課		(1) 1	(4) 4				(5) 5
施設経営部	(1) 1	(3) 6	(5) 12	(4) 19		72	(13) 110
経営課	(1) 1	(1) 1	(3) 3	(4) 10		50	(9) 65
ビル営業課		(1) 1	(2) 3	1		1	(3) 6
サンバル管理事務所		1	1			4	6
垂水管理センター		1	1	4		8	14
新長田管理センター		(1) 1	2	2		5	(1) 10
六甲道管理センター		1	2	2		4	9
建設部	(2) 2	(7) 7	(18) 19	(12) 17	(26) 29	12	(65) 86
都市整備課	(1) 1	(2) 2	(6) 6	(3) 4	(9) 11	4	(21) 28
用地課		(1) 1	(3) 3	(5) 8		4	(9) 16
建築課		(3) 3	(6) 7	1	(10) 11	3	(19) 25
道場八多 土地区画整理事務所	(1) 1	(1) 1	(3) 3	(4) 4	(7) 7	1	(16) 17
ロープウェー事業部		(2) 2	(3) 3		33	5	(5) 43
営業サービス課		(1) 1	(1) 1		1	5	(2) 8
技術課		(1) 1	(2) 2		32		(3) 35
こうべまちづくり センター			(3) 3	(2) 2		6	(5) 11
下水道事業部	(1) 1	(4) 4	(5) 5	(4) 4	(21) 21	19	(35) 54
下水道サービス課	(1) 1	(2) 2	(3) 3	(4) 4	(12) 12	17	(22) 39
下水道工務課		(2) 2	(2) 2		(9) 9	2	(13) 15
下水道施設部	(2) 2	(2) 2	(7) 7		(26) 26	22	(37) 59
施設課	(1) 1	(1) 1	(1) 1		(3) 3	4	(6) 10
水質検査室			(1) 1		(3) 3	2	(4) 6
鈴蘭台管理事務所			(1) 1		(6) 6	10	(7) 17
ポートアイランド 管理事務所		(1) 1	(2) 2		(9) 9	4	(12) 16
向洋管理事務所	(1) 1		(2) 2		(5) 5	2	(8) 10
合 計	(6) 6	(20) 23	(47) 56	(30) 54	(74) 110	138	(177) 387

※1 嘱託職員には、こうべまちづくりセンター相談役、こうべまちづくりセンター長、鈴蘭台管理事務所長、ポートアイランド管理事務所長、水質検査室長を含む。

()内は市派遣職員で内数を示す

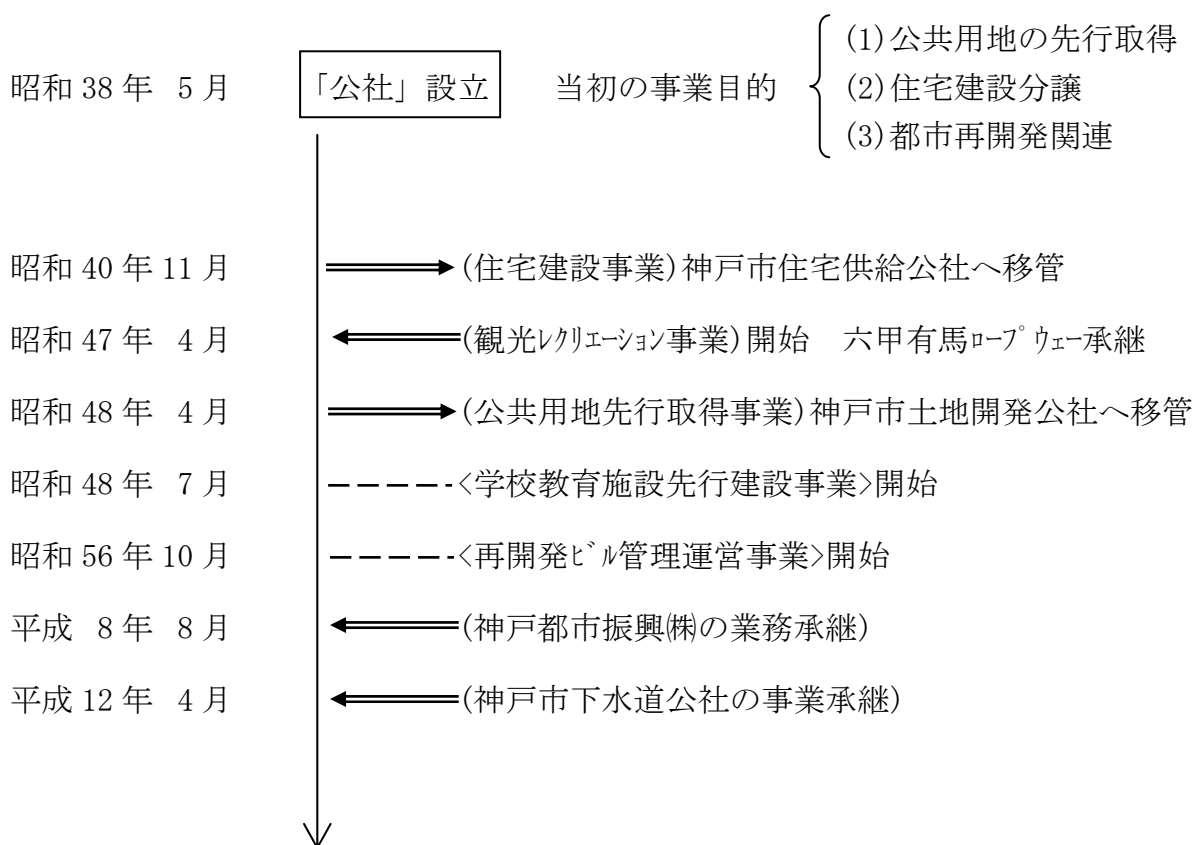
※2 嘱託職員138名中、市OBの職員71名・民間等67名

3. 沿革

昭和 38 年当時の日本経済は、飛躍的な成長を遂げつつありましたが、その反面急激な都市化現象が進行し、社会資本の不足など多くの社会問題を生じ、地方自治体としても行財政の需要が著しく増大かつ複雑化していました。

神戸市も同様の状況の中で、行財政制度の限界を補い、多様化する行政需要に機動的、弾力的に対応し、計画的なまちづくりを円滑に進めるため、公社の設立が検討され、土地の先行取得から住宅建設、都市開発まで行える、全国的にもユニークな多目的公社として、当「公社」が発足しました。

その後の沿革の概要は以下のとおりです。



Ⅱ. 事業内容等

1. 事業内容等

(1) 事業内容

① 開発及び開発関連事業

ア 宅地分譲等業務

市行財政局等から委託を受け、市有地の公募売払い等を行っている。

また、市都市計画総局から委託を受け、住宅分譲を行っている。

イ 土地区画整理業務

市都市計画総局から委託を受け、特定土地区画整理事業を行っている。

また、組合施行による土地区画整理事業を行っている。

ウ 団地中心施設管理運營業務

市みなと総局から依頼を受け、団地のコミュニティー施設の運営等を行っている。

エ 布施畑環境センター整備業務

市環境局から委託を受け、環境保全工事を行っている。

オ 河川改修業務

市みなと総局から委託を受け、河川改修工事を行っている。

カ 街路築造業務

市都市計画総局から委託を受け、街路築造工事等を行っている。

② 都市再開発関連事業

ア ジョイプラザ管理運營業務

西の副都心づくりの核として、当公社が建設した新長田駅前ビル商業施設部分等の管理運営を行っている。

イ サンパル管理運營業務

三宮駅東地区再開発事業の一環として建設されたサンパルの管理運営を行っている。

ウ レバンテ垂水等再開発ビル管理業務

フォレスタ六甲、ウェルブ六甲道、ピフレ新長田、レバンテ垂水、ウエステ垂水、ティオ舞子等の再開発ビルの管理を行っている。

エ 神戸留学生会館管理運営業務

当公社が建設した神戸留学生会館の管理運営を行っている。

③ 都市交通施設関連事業

ア 路外駐車場管理運営業務

市各局の事業用地の管理等を兼ねて、市内に臨時駐車場を設置し、管理運営を行っている。

イ 湊川公園地下道管理運営業務

市建設局から依頼を受け、湊川公園地下道を管理している。

ウ 公営駐車場管理業務

市建設局等から委託を受け、湊川公園駐車場等の公営駐車場の管理を行っている。

エ 自転車駐車場管理業務

市建設局から委託を受け、市内の自転車駐車場の管理を行っている。

④ 教育施設整備事業

ア 学校建設業務

市教育委員会から依頼を受け、学校の増築工事及び先行建設工事を行っている。

⑤ 鋼索鉄道事業、索道事業（以下「ロープウェイ事業」という。）及び観光レクリエーション施設関連事業

ア 六甲有馬ロープウェー

六甲山と有馬を結び、四季折々の自然を楽しむことが出来る六甲有馬ロープウェーを運営している。

イ 新神戸ロープウェー

市街地が一望でき、布引ハーブ園への主要アクセスとなる新神戸ロープウェーを運営している。

ウ まやビューライン夢散歩

市民の憩いの場である摩耶山の玄関口となる「まやビューライン夢散歩」(まやケーブル・ロープウェー)を運営している。

エ 公園施設等管理運営業務

社団法人神戸国際カントリー倶楽部(以下、「国際カントリー」という。)の経営に係る北神戸ゴルフ場等用地の賃貸借、ゴルフ場内に当社が所有する諸施設の賃貸を行っている。

⑥ 公益施設等関連事業

ア 公益施設等建設業務

市都市計画総局から委託を受け、震災復興土地区画整理事業用仮設住宅の建設・解体及び移転を行うとともに、財産区等から委託を受け、財産区会館の新・増改築を行っている。

イ 公益施設等管理業務

市都市計画総局から委託を受け、こうべまちづくり会館の管理・運営を行うほか、市産業振興局から依頼を受け、北野工房のまちの管理運営等を行っている。

ウ 神戸国際ビジネスセンター(以下、「KIBC」という。)等管理運営業務

市産業振興局から依頼を受け、外資系企業を対象にオフィス、ラボ、WAMスペースを提供する、「KIBC」の管理運営を行っている。

また、将来の地域経済の牽引役となる中小ベンチャー企業を育成するための施設として、神戸インキュベーションオフィス（以下、「KIO」という。）の管理運営を開始している。

⑦ 下水道関連事業

ア 下水道施設設置・管理事業

(i) 下水道施設設置業務

市建設局から委託を受け、農村下水道整備、ポンプ施設等助成地区公共下水道整備、震災復興土地地区画整理区域内下水道整備等を行っている。

(ii) 下水道施設管理業務

市建設局から委託を受け、東部スラッジセンター、鈴蘭台処理場、マンホールポンプ等の管理を行っている。

(iii) 下水処理場上部利用施設管理運営業務

下水道施設及び下水道用地の多目的利用を図り、広く市民の利用に供するため、垂水総合住宅公園、垂水スポーツガーデン等の管理運営を行っている。

イ 農業集落排水事業

市産業振興局から委託を受け、農業集落排水処理施設の整備及び管理を行っている。

⑧ その他事業

土地所有者及び借地希望者の募集、仲介を行う「神戸市定借バンク」を運営している。

Ⅲ. 過去5年間の経営指標等の推移

1. 経営成績の推移

神戸市下水道公社の事業を承継したため、平成12年度より、「下水道関連」収益が新規に発生していること、平成13年度のみ「教育施設整備」及び「公共公益施設関連」で急増している点を割引いて考えますと、全体的な事業量は減少傾向にあるといえます。

(単位：百万円)

区 分 \ 年 度	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
開発及び開発関連	10,696	8,546	8,170	5,063	3,595
都市再開発関連	2,390	2,559	2,817	2,853	2,574
都市交通施設関連	1,403	1,215	1,254	1,234	1,099
教育施設整備	86	1,866	2,033	6,518	339
観光レクリエーション施設関連	1,253	1,239	1,257	1,290	1,139
六甲有馬ロープウェイ	202	211	203	186	165
摩耶ロープウェイ	0	0	5	70	43
新神戸ロープウェイ	451	441	387	366	317
摩耶鋼索鉄道	0	0	0	73	42
公共公益施設関連	8,814	9,124	9,494	13,627	7,873
下水道関連	0	0	2,945	4,620	4,509
その他	159	149	127	134	109
営業外収益	0	0	128	20	10
収益合計	24,803	24,701	28,229	35,364	21,251
開発及び開発関連	10,593	8,379	8,032	5,002	3,640
都市再開発関連	2,302	2,529	2,644	2,617	2,164
都市交通施設関連	1,229	1,004	1,005	972	891
教育施設整備	83	1,851	1,962	6,363	379
観光レクリエーション施設関連	1,281	1,341	1,615	1,667	1,440
六甲有馬ロープウェイ	241	278	294	321	281
摩耶ロープウェイ	0	0	72	113	107
新神戸ロープウェイ	474	515	582	513	494
摩耶鋼索鉄道	0	0	91	135	115
公共公益施設関連	8,788	9,079	9,367	13,668	7,850
下水道関連	0	0	2,944	4,503	4,403
その他	143	130	110	123	107
一般管理費	365	373	408	424	359
費用合計	24,788	24,688	28,091	35,344	21,238
損益	14	13	138	20	13

2. 財政状態の推移

貸借対照表

(1) 資産関係

「事業勘定」の減少が顕著となっています。これは事業量の減少を反映しています。

(2) 負債関係

借入金合計額は減少傾向にあります。ただ内容的に見ますと、長期借入金は減少してきていますが、逆に、短期借入金は増加傾向にあります。

これは、仮設賃貸工場関係及び学校先行建設関係の長期借入金（合計額約 100 億円）が平成 12 年度で弁済となり、短期借入金に切り換わったためです。

(単位：百万円)

資産の部					
科 目	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
I 流動資産	39,716	39,485	41,149	40,373	30,932
1 現金及び預金	1,621	1,307	7,268	4,244	4,050
(1) 現金	18	21	23	24	20
(2) 預金	1,603	1,286	7,245	4,220	4,029
2 未収金	18,167	22,466	20,179	27,079	20,222
(1) 未収金	18,167	22,466	20,179	27,079	20,222
3 未収収益	1	0	0	0	0
(1) 未収収益	1	0	0	0	0
4 事業勘定	19,752	15,311	13,483	8,871	6,378
(1) 開発及び開発関連勘定	1,365	1,115	265	682	520
(2) 都市再開発関連勘定	1,157	307	309	310	312
(3) 教育施設整備勘定	461	625	2,455	245	1,151
(4) 公益施設等関連勘定	16,767	13,263	9,957	6,978	3,982
(5) 下水道関連勘定	0	0	494	653	411
5 棚卸商品	4	5	5	5	4
(1) 棚卸商品	4	5	5	5	4
6 前払金	52	307	162	167	270
(1) 前払金	52	307	162	167	270
7 その他流動資産	118	86	48	4	5
(1) 保管有価証券	118	86	48	4	5
II 固定資産	19,418	18,860	21,016	17,928	16,594
1 有形固定資産	18,561	18,034	20,216	17,147	15,693
(1) 土地	7,581	7,581	8,221	3,223	2,413
(2) 建物	11,015	11,015	11,865	11,912	13,169
(3) 建物附属設備	6,360	6,411	6,574	6,976	6,068
(4) 構築物	4,696	4,730	4,986	5,062	4,482
(5) 器具備品	262	263	272	436	444
(6) 建設仮勘定	0	166	1,097	2,172	7
減価償却累計額	△ 11,353	△ 12,133	△ 12,801	△ 12,636	△ 10,893
2 無形固定資産	219	219	227	231	229
(1) 借地権	219	219	219	219	219
(2) その他無形固定資産	0	0	7	12	10
3 投資	638	606	573	549	672
(1) 敷金	370	381	378	376	319
(2) 保証金	202	159	130	107	82
(3) 供託金	0	0	0	0	85
(4) 関係会社出資金等	64	64	64	64	185
III 繰延資産	77	73	40	35	30
1 繰延資産	77	73	40	35	30
(1) 繰延資産	77	73	40	35	30
合計	59,213	58,419	62,206	58,336	47,558

(単位：百万円)

負債及び資本の部					
科 目	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
I 流動負債	11,823	14,201	19,379	29,090	25,555
1 短期借入金	1,628	2,700	1,197	11,797	17,184
(1) 短期借入金	1,628	2,700	1,197	11,797	17,184
2 未払金	4,757	7,174	8,911	10,435	4,192
(1) 未払金	4,757	7,174	8,911	10,435	4,192
3 未払費用	83	70	58	53	91
(1) 未払費用	83	70	58	53	91
4 前受金	4,730	3,622	3,083	3,970	3,202
(1) 前受金	4,730	3,622	3,083	3,970	3,202
5 預り金	505	545	6,079	2,829	880
(1) 預り金	505	545	6,079	2,829	880
6 その他流動負債	118	86	48	4	5
(1) 預り有価証券	118	86	48	4	5
II 固定負債	40,905	37,283	35,331	21,131	15,391
1 長期預り金	6,392	5,910	5,692	5,153	4,871
(1) 長期預り金	6,392	5,910	5,692	5,153	4,871
2 長期借入金	34,512	31,373	29,639	15,978	10,519
(1) 長期借入金	34,512	31,373	29,639	15,978	10,519
III 引当金	6,374	6,811	7,134	7,731	6,215
1 引当金	6,374	6,811	7,134	7,731	6,215
(1) 退職給与引当金	349	352	365	398	365
(2) 特別修繕引当金	4,766	5,199	5,442	5,902	4,591
(3) 特定引当金	1,258	1,258	1,258	1,258	1,258
(4) 資産圧縮引当金	0	0	67	172	0
IV 基本金	20	20	120	120	120
1 基本金	20	20	120	120	120
(1) 基本金	20	20	120	120	120
V 剰余金	89	102	241	261	274
1 処分済利益剰余金	75	89	102	241	261
(1) 欠損準備金	75	89	102	241	261
2 未処理利益剰余金	14	13	138	20	13
(1) 当期純利益	14	13	138	20	13
合 計	59,213	58,419	62,206	58,336	47,558