

市の保有する土地に関する事務執行状況について

指 摘 事 項	措 置 内 容	措置状況
<p>I. 公有土地について</p> <p>3. 包括外部監査の結果 (1) 「六甲シンフォニーホール」 関連用地の取得について</p> <p>〔指摘-1〕「六甲シンフォニーホール関連用地は、適切な事業計画に基づき取得されたのか、さらに、土地の先行取得の時期について、十分な検討がなされたのかどうかは疑問である。</p> <p>① 高額な土地の取得並びに事業計画（六甲シンフォニーホール、北野駐車場）であるにも拘わらず、市の内部だけで審議、決裁されて、神戸市土地開発公社に 160 億円もの先行取得依頼をしている。</p> <p>② （物件1）と（物件3）は「六甲シンフォニーホール」計画と関連して、駐車場用地として先行取得したのであるが、当初の内部決裁書面では、（物件1）が（仮称）北野町公園整備事業用地の先行取得依頼について（伺）となっており、（物件3）については、「新神戸駅」周辺事業用地の先行取得依頼について（伺）となっている。「駐車場の計画用地」を「公園整備事業用地」とか「駅周辺事業用地」として先行取得依頼することは許容されるのか。事業の「計画」とはどのような段階を云うのか。</p> <p>③ 先行取得したのが平成3年4月と5月、「懸案事項等のヒアリング」のため、企画調整局、市民局、土木局、住宅局が連名で六甲シンフォニーホールに関する検討資料を作成したのが平成6年6月である。 いかにも土地の取得時期が早すぎるのではないか。</p> <p>④ 北野駐車場予定地は、昭和54年10月30日に「北野町山本通都市景観形成地域」に指定され、厳しい建築物等の基準が定められている。上記の事業計画は神戸市都市景観条例に反しないものとして計画されたのか。</p> <p>⑤ 本物件が「六甲シンフォニーホール」計画を勘案して先行取得されたのだとしたら、市が平成6年12月に公表した「六甲シンフォニーホールの基本的な考え方」（素案）の中で示された建設費約350億円の、駐車場整備計</p>	<p>本市においては、平成3年に、北野町の新神戸駅側の入り口となる北野町1丁目の土地、合計約5,700㎡を土地開発公社を通じて、先行取得した。</p> <p>1991年、すなわち平成3年の正月明けには六甲シンフォニーホール構想が発表され、動き始めていた。</p> <p>この土地は、六甲シンフォニーホールの入り口ともなるべき土地であった。</p> <p>一方、この土地に隣接する北野浄水場の機能が奥平野浄水場に統合されることになり、市会等でも、その有効活用の要望をいただき、平成2年には、全庁的にその跡地利用の検討が始まっていた。</p> <p>先行取得を行った土地は、この土地を確保すると、浄水場跡地と一体となって、道路に接面するまとまった土地とすることができる位置関係にあり、北野町の入り口付近を一体的に整備できる可能性を有していた。</p> <p>そのような中、時代はバブル期にあり、地価が激しく高騰し、土地利用も急激に変化する中で、当該地について、民間によるマンション開発の計画が持ち上がるなどの状況があった。</p> <p>このため、当時、新神戸・北野地区の拠点的な土地として、六甲シンフォニーホールだけでなく、周辺地域の整備のためにも、是非とも確保しておく必要がある不可欠な土地であるという判断で、先行取得が行われた。</p> <p>当時は、今とは時代背景も異なり、必要な土地は先行取得によって機動的に取得しておくということが必須と考えられた時代でもあり、土地開発公社は、そもそも先行取得のための機関であるため、その資金が用いられたものである。</p> <p>結果的に事業化されることはなかった</p>	<p>措置済</p>

指 摘 事 項	措 置 内 容	措置状況
<p>画の224億円を加えると約580億円の事業となり、さらに完成後の収支計画は、シナリオ0～シナリオ3まで4案が検討されているが、年間7億円から最大で24億円位の赤字が予想されている。本当に神戸市民にとって必要な施設として、計画立案されたのかどうかという観点からして疑問が残る。</p> <p>(行財政局)</p>	<p>が、事業化にあたっては都市景観条例等、各種法令に適合するよう計画するのは当然であり、また、当時としては、文化にはお金がかかるが市民にとって必要なものであると考えるとともに、経済効果、観光効果を始めとして、各種波及効果が期待されていたものと考えられる。</p> <p>震災後、シンフォニーホールの構想は凍結となったが、土地開発公社に先行取得させた土地は神戸市に引き取る義務があり、また、金利もかさむということもあり、分割で買戻した。</p> <p>現時点でも、この土地は新神戸・北野地区の貴重な拠点的地であり、将来的に本格利用に供するまで保有しておくべきものと考えているところである。なお、現在は、駐車場として暫定活用を行い、北野町観光や新神戸ロープウェイ及びハーブ園への来客にも利用されているところである。</p> <p>なお、当該地の先行取得を行った平成3年当時と現在の時代背景は大きく異なっており、現在は先行取得が大幅に減少しているが、今後も、真に事情やむを得ない場合は別として、先行取得についてはできる限り抑制していく。</p> <p>この旨は、平成22年3月11日の市会予算特別委員会の総括質疑の場においても表明した。</p> <p>(行財政局)</p>	
<p>(2)「藤原台事業用地」の売却について</p> <p>〔指摘-2〕 当該土地にかかる一連の取引は、甘い人口予測に基づく土地先行取得の結果、一般会計による買戻価額よりも低い価額で売却した事例である。</p> <p>(交通局)</p>	<p>今後、当面新たに土地を購入する計画は無いが、土地の先行取得にあたっては、不動産市況も含めて社会情勢を勘案しながら、事業にとっての必要性を十分見極めたうえで行う。</p> <p>(交通局)</p>	措置済
<p>(3) 未利用地の取得経緯について</p> <p>〔指摘-3〕 土地の取得に当たって、相手先との交渉や将来見通しの検討が十分に実施されたかどうかにつき、疑問がある。</p> <p>(都市計画総局)</p>	<p>当時も土地の取得に当たっては、相手先との交渉や将来見通しの検討を十分に行ったと思われるが、今後はさらに取得に際しては、同様の事例が起こらないよ</p>	措置済

指 摘 事 項	措 置 内 容	措置状況
	うに留意して慎重に実施していく。	
<p>(4) 土地台帳、公有財産表による公有土地の管理について</p> <p>〔指摘-4〕 売却した土地が土地台帳、神戸市公有財産表に在 high として掲載されていた。 (行財政局、みなと総局)</p>	<p>指摘のあった土地について、既に土地台帳の是正を行った。 今後、同様の事例が起こらないよう、適正に処理するよう努める。 また、管財課においては、決裁の合議の都度、土地台帳の異動報告に漏れが生じないように注意を促す文書を添付して返却する措置を講じた。 なお、公有財産表は土地台帳のデータを抜き出して作成するものであるため、土地台帳が是正されることで、自動的に公有財産表の是正も図られる。 (行財政局) 指摘の土地は、売却の翌年度に台帳の処理が行われ、現在は正しく台帳に反映されているものであるが、今後、同様の事例が起こらないよう適正に処理するよう努める。 (みなと総局)</p>	<p>措置済</p> <p>措置済</p>
<p>〔指摘-5〕 取得した土地が土地台帳、神戸市公有財産表に在 high として掲載されていなかった。 (都市計画総局)</p>	<p>今後は同様の事例が起こらないよう事務手続きを改善する措置を講じた。 (都市計画総局)</p>	<p>措置済</p>
<p>〔指摘-6〕 基金土地に計上されている土地が、土地台帳、神戸市公有財産表に普通財産として誤って二重に計上されていた。 (建設局、都市計画総局、みなと総局)</p>	<p>指摘のあった土地について、土地台帳より削除し、公有財産表に計上しないように是正した。 また、今後同様の事例が起こらないよう、関係課との連携を図る措置を講じた。 (建設局、都市計画総局、みなと総局)</p>	<p>措置済</p>

指 摘 事 項	措 置 内 容	措置状況
<p>〔指摘-7〕 市が長期にわたって保有する土地が、長期にわたり土地台帳、神戸市公有財産表に在高として掲載されていないかった。 (都市計画総局、みなと総局)</p>	<p>今後同様の事例が起こらないよう、より一層の関係課との連携や情報の共有化を図るとともに、土地台帳の在高の事後確認を実施する措置を講じた。 (都市計画総局、みなと総局)</p>	措置済
<p>〔指摘-8〕 市が保有する土地が、土地台帳、神戸市公有財産表より抹消処理され、在高として掲載されていないかった。 (都市計画総局)</p>	<p>今後、行財政局管財課と、土地台帳への登載、神戸市公有財産表への掲載に向け協議していく。 (都市計画総局)</p>	措置方針等
<p>〔指摘-9〕 土地台帳上、面積等の錯誤処理による訂正が散見された。 (環境局)</p>	<p>20年度包括外部監査の際、台帳面積と現況面積が、換地処分による面積変更のため異なることが判明し、21年度当初に訂正した。 今後は、年度内に異動事由があったものについては、関係各課と連携しながら変更漏れのないよう適正処理に努めていきたい。</p>	措置済
<p>(5) 普通財産の一元管理について</p> <p>〔指摘-10〕 用途廃止によって生じた普通財産の所管部局から行財政局管財課への所管換が速やかに行われ、一元管理による土地の有効活用を図ることができる体制を構築すべきである。 (行財政局)</p>	<p>普通財産は原則として、行財政局が引き継ぎを受けて一元管理をすることになっている。 しかしながら、各部局の長の管理のもとに残す方がよいと判断されるものについては、各部局の長が管理しているところである。 現状においては、かなりの程度、所管局の管理に委ねており、情報を集約したうえでの分散管理という形をとっている。 徹底した一元管理を図るにあたっては、予算編成システムの見直し、組織の大幅改変、個別物件ごとの引継ぎのための前提条件整理が必要となるが、今後のあり方については、現在検討中のファシリティマネジメントのあり方とも関係づけながら、一元管理の可能性も含めて検討していく。 (行財政局)</p>	措置方針等

指 摘 事 項	措 置 内 容	措置状況
<p>II. 基金土地について</p> <p>3. 包括外部監査の結果</p> <p>(1) 総括的監査結果</p> <p>〔指摘-11〕</p> <p>暫定的に基金を利用して、神戸市土地開発公社が保有する土地を基金土地に振り替え、最終的に一般会計で買戻すいわゆる「タライ回し」行為は、金利と手数料等で膨れ上がった土地を生む結果となる。</p> <p>(保健福祉局、都市計画総局)</p>	<p>都市計画事業を進める上においては、予算措置前であっても機動的な用地買収が必要な場合もあり、先行取得は必要であると考え。しかし事業期間が長期に渡ることもあり、結果的に長期間、事業に供することなく保有したままの土地があるのも事実であるため、今後先行取得にあたっては、必要最小限にするとともに、これまで以上に慎重に実施していく。</p> <p>開発公社保有の先行取得用地の買戻しについては、優先的に予算措置が図られるよう行財政局と協議していく。</p> <p>(都市計画総局)</p> <p>今後、先行取得により土地を購入する場合には、ご指摘の暫定的な基金の利用等は行わない。</p> <p>(保健福祉局)</p>	<p>措置方針等</p> <p>措置済</p>
<p>〔指摘-12〕</p> <p>基金を利用して土地を先行取得することの意義については、現下の経済状況に照らして、疑問がある。</p> <p>(行財政局、建設局、都市計画総局、みなと総局、交通局)</p>	<p>都市計画事業、建設事業を進める上においては、予算措置前であっても、機動的な用地買収のため、先行取得に依らざるを得ない場合もある。しかし現在の地価下落傾向の状況下では、その執行にあたっては、必要最小限にするとともに、これまで以上に慎重に実施していく。</p> <p>なお、平成22年3月11日の市会予算特別委員会総括質疑の場において、本市より、「今後は、真に事情やむを得ない場合を別として、先行取得については、できる限り抑制していく」旨を表明している。</p> <p>(行財政局、建設局、都市計画総局)</p> <p>新都市整備事業は、主要な造成が山を越え、事業規模が縮小していくことから、現段階では、新たに新都市整備事業基金を利用した土地の先行取得の予定はない。</p> <p>(みなと総局)</p> <p>今後、当面新たに土地を購入する計画は無いが、土地の先行取得にあたっては、不動産市況も含めて社会情勢を勘案しながら、事業にとっての必要性を十分見極めたうえで行う。</p> <p>(交通局)</p>	<p>措置済</p> <p>措置済</p> <p>措置済</p>