

記者発表資料
平成19年1月22日
包括外部監査人
仁平 信哉 671-3938
監査事務局行政監査課長
小野寺 延夫 671-3354

横浜市政記者、横浜ラジオ・テレビ記者 各位

平成18年度包括外部監査報告書について

平成18年度包括外部監査のテーマ

「横浜港の整備運営及びみなとみらい21地区を中心とする臨海部開発に関する事業の管理及び財務事務の執行について」

名実ともに横浜市のシンボルとも言うべき横浜港ですが、近年、国際貿易港としての相対的地位は低下してきています。また、みなとみらい 21 地区を中心とする臨海部開発の進展状況を合わせ検証すべき時期にきていると考えられます。

そこで、港湾及びこれを取り巻くみなとみらい 21 地区を中心とする臨海部開発に関連する事業について関係する外郭団体を含めて、その事務の執行が法令等に基づき適正に執行されているか等について監査を行うこととしました。

1 監査の対象とした事業

- (1) 港湾局の事務の執行
- (2) 財団法人 横浜港埠頭公社
- (3) 埋立事業会計
- (4) みなとみらい21事業

2 改善を求める事項(指摘及び意見)の項目数

(項目数)

監査対象とした事業	指摘	意見	合計
港湾局の事務の執行	13	21	34
財団法人横浜港埠頭公社	3	9	12
埋立事業会計		8	8
みなとみらい21事業		7	7
	16	45	61

平成18年度
横浜市包括外部監査報告書
～抜粋版～

－ 目 次 －

第1章 外部監査の概要

- 1. 外部監査の種類 ……………1 (1)
- 2. 選定した特定の事件 ……………1 (1)
- 3. 外部監査の概要 ……………1 (2)

第2章 監査の指摘および意見

- 1. 総括 …………… 2 (-)
- 2. 監査結果の表示方法および集計 ……………3 (4)

第3章 港湾局の事務の執行

- 1. スーパー中樞港湾 ……………4 (33)
- 2. 横浜港大さん橋国際客船ターミナル ……………4 (44)
- 3. 使用料等 ……………6 (53)
- 4. 固定資産 ……………8 (76)
- 5. 補助金 ……………9 (85)
- 6. 契約関係（入札による場合） ……………10(91)
- 7. 契約関係（随意契約による場合） ……………12(104)

第4章 財団法人 横浜港埠頭公社

- 1. 事業概要 …………… 14(119)
- 2. 公社全体の経営状況 …………… 14(124)
- 3. 外貿埠頭事業 …………… 16(132)
- 4. 建設発生土受入事業 …………… 16(137)
- 5. 契約関係 …………… 17(140)

第5章 埋立事業会計

- 1. 埋立事業会計の概要 …………… 19(151)
- 2. 埋立事業会計の累積経営成績等の検証 …………… 19(156)
- 3. 埋立事業会計における利益剰余金の処分 …………… 20(162)
- 4. 埋立事業会計の制度上の問題点 …………… 20(163)
- 5. ディスクロージャーの必要性 …………… 21(169)
- 6. 中期財政プランの見直し …………… 21(174)
- 7. 南本牧埋立事業 …………… 22(176)

第6章 みなとみらい21事業

- 1. 事業の位置づけ（目的） …………… 24(189)
- 2. みなとみらい21事業の現状 …………… 25(200)
- 3. 今後の課題 …………… 28(214)
- 4. 埋立事業会計から見た事業収支について …………… 29(219)

(注) () 内のページ数は、報告書本体のページ数を示している。

第7章 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 の規定に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

(1) 外部監査の対象

横浜港の整備運営およびみなとみらい 21 地区を中心とする臨海部開発に関する事業の管理および財務事務の執行について

(2) 事件を選定した理由

平成 17 年度に横浜市が実施した「横浜市民意識調査」では、「横浜のイメージ」が特集項目として調査され、その中で「横浜を最もよくあらわすイメージは何だと思われますか」という質問に対しては、「海と港」という回答が 85%に達し、第 1 位となっている。

また、横浜市は、国際貿易港としての横浜港とともに発展して来た都市であり、平成 21 年（2009 年）には、安政 6 年（1859 年）の開港以来、開港 150 周年を迎える節目にある。

このように、名実ともに横浜市のシンボルともいべき横浜港であるが、近年は近隣のアジア諸国の港湾が躍進する一方で、国際貿易港としてのその地位は相対的に低下して来ている。

また、横浜の自立性の強化、港湾の質的転換、首都圏の業務機能の分担などをその事業目的として推進して来たみなとみらい 21 事業においては土地区画整理事業等の基盤整備も完了しつつあることから、みなとみらい 21 地区を中心とする臨海部開発の進展状況も合わせ検証すべき時期に来ていると考えられる。

そこで、こうした市民の関心事である港湾およびこれを取り巻くみなとみらい 21 地区を中心とする臨海部開発に関連する様々な事業について、関係する外郭団体を含めて、その事務の執行が法令等に基づき適正に執行されているかどうか、また、当該事業が地方自治法第 2 条第 14 項および第 15 項の趣旨に沿って行われているかどうか等について、監査を実施する必要があるものと認め、特定の事件（テーマ）として選定した。

(3) 外部監査対象期間

原則として平成 17 年度。但し、必要に応じて平成 17 年度以前および平成 18 年度の執行分を含む。特に、埋立事業会計については、昭和 32 年からの過去 49 年分の財務諸表の分析を実施した。

3. 外部監査の概要

(1) 監査の視点

事業目的、運営方針に照らし、各事業が適正に執行され、しかもその事業コストが廉価なものとなっているか、その結果、供給される公的サービスに利用者が十分に満足しているかという視点から、監査を実施した。

第2章 監査の指摘および意見

1. 総括

(1) 港湾局の事務の執行に対する全体的な評価

近隣のアジア諸国の港湾が躍進する一方で、国際貿易港としての相対的地位が低下している横浜港であるが、スーパー中枢港湾構想のもとで、国際競争力強化のための種々の施策が港湾局を中心に実施されている点は評価できる。

しかしながら、以下の点で改善の余地がある。

第一に、スーパー中枢港湾構想のもと、平成22年にはコンテナ取扱量370万TEUを目標値とするなど、拡大路線が鮮明になってきたが、現状の港湾施設のコンテナ取扱可能数量や稼働率といった経営数値の分析・開示が不十分である(P4)。

第二に、平成14年6月に総事業費251億円をかけてリニューアルオープンした横浜港大さん橋国際客船ターミナルの使用料収入が当初予算を大きく下回った状態が続いており、建設のために発行した機能債138億円の返済のめどが立たない状況に陥っているため、事業収支計画の見直しが求められている(P4)。

第三に、港湾使用料は条例に基づいて徴収されているが、この条例の一部が硬直化しており、合理性のある水準とかけ離れているケースが見られる。他方、使用料の減免理由が実態とかけ離れているものもあり、条例の見直しを含め使用料及びその減免額の妥当性について再検討が望まれるところである(P6)。

第四に、港湾局で発注した契約のうち、委託契約については、随意契約によるものが7割を占めているが、多くのケースでその契約金額の根拠となる積算が適切に行われていない。また、入札を実施した委託契約についても、競争性が確保できていない契約が多く、委託契約について改善すべき点が多い(P10)。

(2) (財)横浜港埠頭公社に対する全体的な評価

現状における公社の経営状況は、外貿埠頭事業からの安定的な収入と潤沢な財務内容を確保していると評価することができるが、以下の点で改善の余地がある。

第一に、安定的な収入の源泉であるふ頭の貸付料は硬直化した定額制の料金体系となっており、国際競争力の観点から見直す余地がある(P16)。

第二に、潤沢な財務内容であるにもかかわらず、公社は横浜市から多額の減免措置を受けている(P16)。

第三に、建設発生土受入事業に関しては、業務の大部分が外部に委託されているが、その委託契約について競争性のない指名競争入札や不透明な随意契約が散見された(P16)。

(3) 埋立事業会計に対する全体的な評価

埋立事業会計は、企業債の発行によって資金調達を行い、造成が完了した土地の売却資金をもって企業債を償還する仕組みを基本とした特別会計であるが、「埋立事業がおおむね完成するまで、損益計算を開始しない」という特別なルールがある。このため、昭和58年度に事業が開始されたみなとみらい21事業も、平成17年度にようやく損益計算が開始された。

埋立事業会計については、売上原価の確定をできるだけ正確に行なおうと、慎重に会計処理をしてきたことは評価できるが、その反面で、以下のような改善すべき事項が見られた。

第一に、埋立事業会計の経営状況の適時開示が不十分となっており、原価計算単位の区分や減損会計の導入などによって、経営状況の適時開示が望まれる（P20）。

第二に、現状においても多額の損失が見込まれる南本牧埋立事業については、工期の短縮化や土地の早期処分などによって収支の改善を図るとともに、経営状況の適時開示という観点から、既に確定したともいべき損失については、これを決算書に反映することが望まれる（P23）。

第三に、過去において374億円という多額の資金が、埋立事業会計から一般会計へ繰り出されており、このことが現在の収支不足の一因ともなっている。安易に一時的な余剰資金が一般会計に流出しないよう制度の改善が望まれる（P20）。

（4）みなとみらい21事業に対する全体的な評価

みなとみらい21事業はバブル崩壊の影響等で、開発が大幅に遅れていたが、最近の日本経済の回復の影響を受けて土地の引き合いが増加している。また、街区進捗率も都市整備局の発表では約74%と開発が進んでいるが、他方で以下のような課題があげられる。

第一に、1980年当時から目標に掲げられていたみなとみらい21地区における就業人口19万人の妥当性の検証、および昼夜間人口格差の是正という当初の事業目的とみなとみらい21事業の果たすべき役割について再確認が必要である（P28）。

第二に、旧高島ヤードを含めたみなとみらい21事業に関連する負債残高は、平成18年3月末で、2,244億円という巨額なものになっており、今後の市関連用地の処分の目標時期を含めた事業のタイムスケジュールの設定が望まれる（P29）。

第三に、現在、埋立事業会計（港湾局）等で保有している土地の保有コストや、過去に所管換で他局に売却した土地の未収代金にかかる金利相当額について適正な負担関係を検討する必要がある（P30）。

2. 監査結果の表示方法および集計

今回の監査結果については、以下のとおり「指摘」「意見」の二つの形に要約した。

「指摘」：監査の結果、包括外部監査人が改善の必要性があると認めた事項である。主に、法令、条例、規則、規定、要綱等に抵触する事項で、不適切な事務の是正を求めるものである。

「意見」：監査の結果に基づいて必要があると認めるときは、監査の結果の報告とともに意見を提出できることになっていることに基づくものである。指摘とは異なり、法令等に抵触等するものではないが、施策や事務事業について、包括外部監査人として意見を付しているものである。

	指 摘	意 見
第3章 港湾局の事務の執行	13項目	21項目
第4章 財団法人横浜港埠頭公社	3項目	9項目
第5章 埋立事業会計	—	8項目
第6章 みなとみらい21事業	—	7項目
合 計	16項目	45項目

第3章 港湾局の事務の執行

1. スーパー中枢港湾

(1) 港湾施設の稼働率

港湾経営にとって、保有している資産がどの程度有効に活用されているかを測定することは基本であるが、港湾局では稼働率を港湾経営における指標としては重要視していない。

横浜港が、スーパー中枢港湾に指定されて以降、例えば、先の中期計画素案では平成17年の実績で287万TEUだった年間のコンテナ取扱量を平成22年には370万TEUを目標値とするなど、拡大路線が鮮明になって来た。

このような観点からいえば、横浜港の保有するコンテナ取扱可能数量を算出することが、公共事業とはいえ、経営感覚の間われる港湾経営にとっては有益であるし、投資の費用対効果を測定するためには必須の経営数値であると考えられる。

（意見）「横浜港のコンテナ取扱可能数量の算出と公表を求めるもの」

今後は、横浜港がかかえているコンテナ取扱可能数量を算出し、これとの対比で、新たな港湾の建設や改修を行うべきであると考えられる。そこで、適切なコンテナ取扱可能数量の算出方法について早急に検討し、それを公表することが望まれる。

2. 横浜港大さん橋国際客船ターミナル

(1) 新しいターミナルの建設計画

明治27年3月の完成以来、大さん橋は日本の海の玄関として多くの客船を迎え入れ、横浜の発展にも大きく貢献してきた。

しかし近年老朽化が進んできたため、総事業費251億円をかけて横浜港大さん橋国際客船ターミナル（以下新ターミナルという）として、平成14年6月にリニューアルオープンした。

これにあたり、将来の使用料収入から返済することを予定して138億円の機能債が発行された。

(2) 収支見込み(機能債対応部分)

実際の収入・支出はリニューアルオープン当初から各年度とも収支見込を大きく下回る状態が続いている。特に、CIQプラザの使用料は実績がほとんどなく当初見込に比べての実績数値の異常さが目立つ。

機能債の支払利息控除前の単純収支差額が、期の途中（平成14年12月）から全面供用された平成14年度で△16百万円となっているのに続き、平成15年度、平成16年度、平成17年度は各年度でそれぞれ△21百万円、9百万円、14百万円であり、利息の支払いはほとんどできていない状況となっている。

さらに機能債の利息の支払額をも含めると平成17年度までの4年間だけで累計△600百万円の収支不足となっており、この分、一般財源からの持ち出しになっている。

収支見込実績対比表（機能債対応部分のみ）

（単位：百万円）

＜収入＞	＜当初見込＞	＜決算実績＞			
		平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
駐車場	263	67	82	88	97
CIQ 出入国プラザ等	216	5	4	9	4
店舗	26	14	17	19	20
計	505	86	103	116	121
＜支出＞					
管理委託料	131	82	97	84	84
水道光熱費	78	20	22	18	17
人件費	—	—	5	5	6
計	209	102	124	107	107
単純収支差額	296	△16	△21	9	14
単純収支差額累計		△16	△37	△28	△14
＜機能債＞					
元本返済		—	—	—	—
支払利子		146	151	151	138
計		146	151	151	138
機能債返済後収支差額		△162	△172	△142	△124
機能債返済後収支差額累計		△162	△334	△476	△600
機能債残高	13,841	13,841	13,841	13,841	13,841

…（指摘）「横浜港大さん橋国際客船ターミナルの収支計画の見直しを求めるもの」 ……

既に平成 17 年度の時点で、機能債を償還期限の 30 年で完済する事業収支計画の達成は著しく困難な状況にあるものと考えられる。

オープンして 4 年程しか経っていない段階で、これ程の予算と実績の差額が発生している状況は、当初の収入見込に甘さがあったと考えられる。

早急に新ターミナルの厳しい収支状況を市民に開示した上で、事業収支計画を見直し、適切な予算措置を講ずる必要がある。

（3）自走式渡船橋

自走式渡船橋は、客船の乗客の乗降の為に使われるもので、飛行機の乗降の際に使われるタラップとほぼ同様な機能を果たすものである。大さん橋には最大 4 隻の客船が接岸できる設計となっているため、現在 4 台の自走式渡船橋を保有している。

過去 4 年間の自走式渡船橋の稼働実績は下表に示したとおりであるが、1 号機と 2 号機だけで全体の稼働回数の 80% から 97% を占めている。

ところで、平成 17 年中、大さん橋ふ頭に 3 隻の船が同時に寄港した回数は 5 回に過ぎない。いずれも 1 号機、2 号機、5 号機で対応しており 4 号機は使用されていない。

5 号機は平成 14 年 6 月の大さん橋のリニューアルオープン時に 186 百万円かけて新規建造されたもので、4 号機については、平成 13 年と平成 17 年に併せて 100 百万円の修理費を支出している。

自走式渡船橋の稼働実績

	大さん橋への 客船寄港数	機種別稼働回数					1号機2号機の稼働回数 が占める割合
		1号	2号	4号	5号	合計	
平成14年	44隻	13	22	8	1	44	80%
平成15年	90隻	15	71	0	4	90	96%
平成16年	114隻	28	83	0	3	114	97%
平成17年	145隻	39	96	1	9	145	93%

（指摘）「自走式渡船橋の製作・修繕計画の改善を求めるもの」
過去における自走式渡船橋の製作および修繕計画は、4号機、5号機の極めて低い利用頻度から見て有効性に疑問が残る。今後は、必要かつ十分な利用計画を踏まえて自走式渡船橋の製作および修繕計画を実施されたい。

3. 使用料等

（1）概要

使用料の中には昭和50年代から20年以上変更されていないものが多数ある。この結果、使用料が低く抑えられていたり、逆に高止まりとなっている項目があると考えられる。但し、インセンティブ制度の導入で弾力的に運用されている項目も一部存在する。

（意見）「条例による使用料の妥当性の検証を求めるもの」
経済環境の変化や物価動向を勘案し、現在の使用料の妥当性を検証し、トータルコスト低減化の流れを考慮した上で、適宜使用料の見直しを図られたい。

（2）港湾使用料と減免額

平成17年度の港湾使用料の減免額は2,472百万円に上る。これは同年度の一般会計の港湾使用料決算額（12,408百万円）の約20%に相当する金額である。

（意見）「使用料の減免額の必要性の検討を求めるもの」
現在策定中の横浜市中期計画 課題と計画の方向性【計画期間：平成18年度～22年度】（平成18年度7月発行）の中において「市税をはじめとした様々な収入の確保などにより、安定した財政基盤を作っていくこと」を課題としている。
その取組の具体的な方向として、「使用料・手数料について、コストに応じた負担という観点から点検し、適正化をはかる。」「様々な減免制度についても点検する。」ことが示されている。
使用料収入の歳入に占める割合が高い港湾局においては、特に、この方向性に従い、使用料の減免制度について個別にその必要性を再検討し、時代の変化等により必要性が低下した減免対象については廃止・縮小するなど、市の財政基盤の強化に資する必要がある。

(3) 減免額の個別検討

①本牧ふ頭内の民間単身者寮の減免について

港運業者のF社が本牧ふ頭内に所有している単身者寮の用地(3,387㎡)の年間使用料11,380千円のうち、その75%に当たる8,535千円を減免している。

減免の理由としては、「港湾労働者の福利厚生施設として建設された単身者寮であり、海外からの研修生や留学生の宿舎として利用されているため」との回答を得た。

しかし最近の利用状況を確認したところ、昭和40年代初めに建設された建物で老朽化が進み、現在は管理人を除いて居住者はなく、また、F社が招致している海外からの研修生も平成17年度では、5名が年間21日間の滞在に過ぎないとのことである。

平成18年3月末現在で、一企業の社宅等の用地の使用料を減免している例は、他にない。



(F社 単身者寮)

● (指摘) 「福利厚生施設の使用料の減免の見直しを求めるもの」
現状の単身者寮の利用状況を見る限り、減免理由である福祉厚生施設としての利用の状況についての検証を実施すべき時期に来ている。
また、貴重な本牧ふ頭内の用地の有効利用という観点からも、見直しが必要である。

(4) 普通財産の貸付料の減額

①(財)日本船員厚生協会への無償貸付について

(財)日本船員厚生協会は、船員とその家族および海事関係者のための宿泊・休憩施設である海員会館を全国で9施設運営しており、横浜市内においては、横浜国際船員センター(以下 ナビオス横浜)、横浜海員会館(以下エスカル横浜)、横浜船員センターの3施設の運営を行っている。

このうち横浜市は普通財産であるナビオス横浜(建物)およびエスカル横浜(土地・建物)について無償貸付を行っており、無償貸付額は合計で162百万円となっている。

両施設とも、一般利用者の利用が船員関係者の利用を大きく上回っており、特にナビオス横浜では90%を超え顕著である。また稼働率もナビオス横浜では、75%前後で推移している。

（意見）「船員福利厚生施設への普通財産の無償貸付について見直しを求めるもの」

ナビオス横浜およびエスカル横浜の実際の利用状況を見ると、船員関係者よりも一般利用者がほとんどである。

公有財産貸付契約書においても、「貸付物件を船員または船員の家族および海事関係者の宿泊、休憩等の施設として使用し、それ以外の用途に使用してはならない。」と規定されていることから、無償貸付はあくまでも船員関係者の利用を前提としている。

ナビオス横浜やエスカル横浜のように一般利用率が高い現状にあつて、無償貸付を規定した条例に基づき、無償貸付とすることは疑問である。近年、近隣に民間の宿泊施設が着々と整備されているなかでの無償貸付は、民間施設との不公平感は否めず、過剰に優遇しているとも考えられる。

（５）横浜航空貨物ターミナル

横浜航空貨物ターミナル（以下当ターミナルという）は、山下ふ頭内に平成４年９月に航空貨物の通関・荷捌・保管を行う航空貨物専用の上屋（事務所等を含む）として横浜市が建設したものである。投資額は2,619百万円に及んでいる。

同施設の中核となる本館は、当初は、横浜市が横浜航空貨物ターミナル株式会社（以下 YAT 社）に上屋の専用貸（使用）を行い、YAT 社が各運送業者に転貸する形態を取って来た。



平成８年の規制緩和により、運送業者の物流施設で航空貨物の通関ができるようになり、成田空港周辺に大型の運送業者施設が相次いで増設された結果、当ターミナルを使用している YAT 社の航空貨物取扱量は平成 12 年をピークに大幅に減少している。

当ターミナル建設にかかる市債の未償還残高は平成 17 年度末で 1,138 百万円あるが、現状では元金全額の償還は難しい状況にある。

（意見）「横浜航空貨物ターミナルの運営状況について抜本的対策を求めるもの」

現状のままでは次年度以降も使用料の減少傾向に歯止めがかからないことは明らかであり、航空貨物専用上屋という当ターミナルの存在価値すら問われかねない状況にあると言える。

航空貨物の通関業務の規制緩和について当時予想することは困難であったとしても、当ターミナルの現況をこのまま放置することは、当ターミナルを管理する港湾局の責任放棄といわざるを得ない。YAT 社の経営も含め早急に抜本的な対策を講じるべきである。

４．固定資産

（１）福利厚生施設

横浜市が保有している 3 ヶ所の住宅施設（港湾労働者共同住宅）の 1 戸あたりの家賃は、共益費を含めて 1 ヶ月 6,100 円から 8,900 円と条例で定められており、昭和 38 年のオープン当初から据え置かれている。

物価水準の上昇を考えると、現行の家賃は民間の水準に較べ極端に低く据置かれている。

ところで、上記住宅施設はいずれも昭和 38 年竣工の共同住宅であり、シャワー室が共同であるなど様式も現代の生活様式に合っていない。また、耐震は出田町寮しか施されていない。老朽化も相当進んでおり、大地震の際には出田町寮を除いて危険性の高い施設となっている。

（意見）「住宅施設の有効活用を求めるもの」

港湾労働者は全国的に見ても急激に減少していること、また（社）横浜港湾福利厚生協会などが港湾労働者に対して相当規模の住宅施設を提供している状況においては、上記の老朽化した住宅施設の入居者を同協会の施設へ移転させるなどすることにより、土地を含めた住宅施設の有効活用を図ることを検討するべきである。

5. 補助金

（1）コンテナターミナル厚生施設整備費

平成 16 年度に「コンテナターミナル厚生施設整備費補助金」として、180 百万円が港運業者の S 社に支出されている。

補助金の使用状況の妥当性を確認するために、平成 18 年 11 月 17 日に管理棟の厚生施設エリアを現場視察した。設計図面上、1 階の休憩室と表記されている部分の相当部分を売店としての機能を持つコンビニエンスストアが占めていた。また、4 階の休憩室兼共用会議室とされる部屋は、完全に会議室仕様となっており、休憩室として使われている形跡はなかった。



(休憩室兼共用会議室)

（指摘）「補助金の目的外支出について改善を求めるもの」

市民にディスクローズされている補助金の名目は「コンテナターミナル厚生施設整備費補助金」となっており、補助要綱にも「福利厚生施設」が対象であることが明記されており、上記補助金の一部は目的外である可能性がある。

また、本牧ふ頭 BC ターミナルは、横浜港メガターミナル(株) (以下 YPM 社という) が運営者として認定されており、当該管理棟の管理運営も YPM 社が行なっていること、対象福利厚生施設を港湾関係利用者全体が利用できることが補助金交付条件となっていることなど、公共性の観点からは、当該補助金の交付先も YPM 社とすべきであった。

今後は、将来的に補助金対象施設の公共性が担保できるよう措置を講ずる必要がある。

6. 契約関係（入札による場合）

（1）委託

①概要

委託契約のうち、入札によるものについての過去3年間のデータを比較した限り、いずれの年度においても落札率が95%超の契約が約半数に達している。

委託契約の場合は、工事の場合とは異なり、一般競争入札はほとんど実施されておらず、指名競争入札によっている。

さらに、事前に予定価格を公表していないにもかかわらず、落札率は高くなっており、明らかに工事と比べて入札における競争性が低い。

（意見）「入札による委託契約全般について、入札の競争性を高めるための入札制度改革を求めるもの」

港湾局における入札による委託契約においては、請負工事の場合に比較してその競争性が低いので、入札の競争性を高めるよう入札制度の改革を行う必要がある。

②個別検討（その1）

平成17年度の入札による委託契約において、入札が2回行われたすべての契約について、1回目と2回目の最低入札者を調べた。

その結果、次表に示すように、入札が2回行われた31件すべてにおいて、1回目と2回目の最低落札者が同じであり、しかも当該事業者が契約者となっている。

入札形態の欄に指名→随意となっているのは、2回目の入札によっても落札金額が決まらなかったため、2回目の入札で最低の価格をもって入札した者と随意契約を結んだ場合である（地方自治法施行令第167条の2第1項第8号による）。

（指摘）「入札による委託契約について、入札の競争性の確保を求めるもの」

以下の指名競争入札は、結果として入札とは名ばかりになっており、一般競争入札の導入等で広く入札参加の機会を与え、入札の競争性を確保する必要がある。

入札が2回行われた委託契約一覧

(単位：円)

NO	契約件名	予定価格	入札参加者数	最低入札者		入札形態	最終契約者	落札金額	落札率
				第1回	第2回				
1	八景島污水ポンプ施設保守管理業務委託	5,124,000	4	A社	A社	指名→随意	A社	5,100,000	99.5%
2	山下ふ頭門衛業務委託	12,170,000	5	B社	B社	指名競争	B社	11,721,480	96.3%
3	本牧ふ頭、新建材ふ頭及び金沢木材ふ頭における制限区域等の警備委託	168,183,180	7	C社	C社	指名→随意	C社	168,100,000	99.9%
4	山下ふ頭制限区域及び保安対策室等警備委託	77,974,402	7	D社	D社	指名→随意	D社	77,950,000	99.9%
5	大黒ふ頭管理センター警備等業務委託	9,214,160	5	E社	E社	指名→随意	E社	9,176,560	99.6%
6	大黒ふ頭門衛業務委託	34,218,077	4	F社	F社	指名→随意	F社	34,064,960	99.6%
7	大さん橋ふ頭ビル建物管理及び環境衛生管理業務委託	10,923,755	7	G社	G社	指名→随意	G社	10,500,000	96.1%
8	大さん橋地区等緑地管理業務委託	4,800,000	7	H社	H社	指名→随意	H社	4,800,000	100.0%
9	大黒ふ頭及び出田町ふ頭における制限区域等の警備委託	99,901,401	7	I社	I社	指名→随意	I社	99,900,000	100.0%
10	ガントリークレーン保守点検委託	206,470,000	4	J社	J社	指名競争	J社	204,000,000	98.8%
11	電気施設保守業務委託	33,720,000	5	K社	K社	指名→随意	K社	33,700,000	99.9%
12	施設照明等保守業務委託	4,097,000	5	L社	L社	指名→随意	L社	4,050,000	98.9%
13	底質試験委託	1,740,000	6	M社	M社	指名→随意	M社	1,740,000	100.0%
14	深浅測量委託	5,400,000	6	N社	N社	指名→随意	N社	5,300,000	98.1%
15	底質試験委託(その2)	1,510,000	5	O社	O社	指名→随意	O社	1,500,000	99.3%
16	杉田臨海緑地基本設計業務委託	6,220,000	7	P社	P社	指名→随意	P社	6,100,000	98.1%
17	象の鼻地区護岸改修土質調査業務委託	14,760,000	5	Q社	Q社	指名→随意	Q社	14,500,000	98.2%
18	港湾構造物詳細点検調査委託	31,680,000	6	R社	R社	指名競争	R社	31,000,000	97.9%
19	本牧ふ頭A-1～3号岸壁他詳細調査業務委託	20,630,000	6	S社	S社	指名→随意	S社	20,500,000	99.4%
20	大黒ふ頭測量委託(17-2)	7,400,000	6	T社	T社	指名→随意	T社	7,300,000	98.6%
21	横浜港内埋立事業航空撮影記録委託	1,320,000	5	U社	U社	指名→随意	U社	1,300,000	98.5%
22	南本牧ふ頭建設工事・第1～3ブロック挙動調査業務委託(その10)	7,380,000	6	V社	V社	指名競争	V社	7,200,000	97.6%
23	南本牧ふ頭の供用に伴う環境現況調査業務委託(その11)	14,740,000	7	W社	W社	指名競争	W社	14,400,000	97.7%
24	南本牧ふ頭建設工事・排水処理委託(その7)	20,290,000	7	X社	X社	指名→随意	X社	20,000,000	98.6%
25	南本牧ふ頭基盤整備計画検討業務委託	6,640,000	7	Y社	Y社	指名競争	Y社	6,500,000	97.9%
26	みなとみらい21地区トンネル設備室受変電設備点検業務委託	1,038,000	5	Z社	Z社	指名→随意	Z社	1,035,000	99.7%
27	MM21中央地区並びに新港地区道路清掃業務委託	11,030,250	5	a社	a社	指名競争	a社	10,505,000	95.2%
28	金沢木材港地区造成工事に伴う仮置き場管理業務委託	7,644,000	5	b社	b社	指名→随意	b社	7,200,000	94.2%
29	新山下雨水排水改良工事に伴う地質調査業務委託	3,853,500	8	c社	c社	指名→随意	c社	3,600,000	93.4%
30	金沢木材港地区造成工事に伴う土砂管理業務委託	2,194,500	5	d社	d社	指名→随意	d社	2,050,000	93.4%
31	金沢地先港湾構造物移管に伴う点検調査委託	33,285,000	4	e社	e社	指名競争	e社	31,000,000	93.1%
	合計	865,551,225						855,793,000	98.9%

③個別契約の検討（その2）

平成13年から平成17年までの5年間について、入札による委託契約について監査した結果、以下のように同一の事業者が続けて落札しており、入札の競争性に問題のある契約が散見された。

同一の事業者が続けて落札している委託契約一覧

(単位：円)

	契約名	落札金額 (平成17年度)	平成 13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	入札方法
1	大黒ふ頭門衛業務委託	34,064,960	A社	A社	A社	A社	A社	指名競争入札
2	大黒ふ頭管理センター 警備等業務委託	9,176,560	A社	A社	A社	A社	A社	〃
3	大黒ふ頭管理センター 空調設備等保守業務委託	3,330,000	B社	B社	B社	B社	B社	〃
4	山下ふ頭門衛業務委託	11,721,480	C社	C社	C社	C社	C社	〃
5	ガントリークレーン保守 点検委託	204,000,000	D社	D社	D社	D社	D社	〃
6	受変電設備定期点検 業務委託	9,910,000	E社	E社	E社	E社	E社	〃
7	みなとみらい21地区トンネル 設備室受変電設備点検業務委託	1,035,000	F社	F社	F社	F社	F社	〃

（指摘）「入札による委託契約について、入札の競争性の確保を求めるもの」

上記は、いずれも指名競争入札によるものであり、一般競争入札の導入等で広く入札参加の機会を与え、入札の競争性を確保する必要がある。

7. 契約関係（随意契約による場合）

（1）委託契約に占める随意契約の割合および監査の対象とした随意契約

工事については、平成17年度において入札の割合は94.0%に達している一方、委託契約については、依然として随意契約の占める金額的割合は70%を超えているのが特徴である。

工事については、発注額の大部分に入札制度が導入されているため、監査対象を委託契約に限定し、その中で、港湾局における平成17年度の10百万円以上の単独随意契約のうち、関連団体に対する20件の契約について、その妥当性を検討した。

（2）委託契約全般に共通した問題点

①再委託の必要性

（意見）「再委託されている委託契約について関連団体と随意契約することの見直しを求めるもの」

契約によっては平成18年度以降指定管理者への移行や、直接契約、入札による契約に見直されているものもあるが、再委託されている部分が多く、本当に随意契約による必要性があるのかすべての契約について再度検討する必要がある。

また、清掃、警備といった業務については、一部特殊な業務を除いて特殊性は見出せず、あえて随意契約にする必要性は乏しく原則として入札により発注すべきである。

②発注金額の積算過程が不適切であるもの、あるいは不明確であるもの

(例) 大さん橋国際ターミナル管理業務委託（落札金額 329,000,000 円）

この業務は(社)横浜港振興協会に委託している。設計書等によれば、安全管理および駐車場管理、清掃業務、設備保守点検費が大部分を占めており、これらの業務について S 社に再委託している。

横浜市から(社)横浜港振興協会に委託するに当り港湾局で作成された設計書と(社)横浜港振興協会から再委託先の S 社に発注した際に作成された委託契約書における「清掃管理業務費」と「緑地管理業務費」について、その金額を比較すると以下のとおりであり、大きな差額が発生している。

	<u>港湾局設計書</u>		<u>再委託契約書</u>	<u>差額</u>
清掃管理業務費	73,781,919 円	→	33,895,000 円	39,886,919 円
緑地管理業務費	12,079,125 円	→	5,000,000 円	7,079,125 円

いずれにしても、港湾局の設計書における積算が適切に行われていないことを示す一例である。

● (指摘)「発注金額の積算過程の不備について改善を求めるもの」
随意契約は、入札の場合に比して競争原理が働かないため、経済的合理性のある金額で契約するためには、積算過程がきわめて重要である。
こうした観点から、港湾局の委託契約に関する設計書（積算書）を見る限り、ほとんど重要視されていなかったり、初歩的な誤りともいべき点が散見された。また、このような設計書（積算書）がそのまま記載され、決裁もされているということは、発注者である港湾局において自局の設計書の作成・点検が不十分であることを示している。平成 19 年度契約にあたり早急に改善されたい。

(3) 再委託契約および再々委託契約について

港湾局から発注された随意契約による委託契約のうち、かなりの金額が再委託されている。

平成 17 年度において、契約金額 50 万以上の委託契約（随意契約）に占める再委託契約を含む契約の割合は、金額ベースでは、78.4%に達している。

● (指摘)「再委託契約について、その実態と必要性の調査を求めるもの」
随意契約による委託契約のうち、8 割近くが再委託に出されている。再委託契約の実態と必要性を調査し、再委託率を引き下げる取り組みが求められる。

さらに、監査の過程で、市の関連団体を經由して、再々委託されている例も見られた。

●● (指摘)「再々委託契約について、その実態の調査と改善を求めるもの」
もともと再委託によって発注コストが割高になっているのではないかとの一般的な指摘は多い。
これがさらに再々委託されている場合には、この傾向は高まるのであり、再々委託契約の実態を把握して、例外的に合理的な理由がある場合を除いて、再々委託契約がなされないように改善すべきである。

第4章 財団法人 横浜港埠頭公社

1. 事業概要

(1) 概要 (平成18年7月1日現在)

設立年月日:	昭和56年12月25日
出 捐 金:	45億34百万円 (うち基本財産20百万円)
市出捐割合:	100%
事業内容:	①外貿埠頭事業 ②環境整備基金事業 ③建設発生土受入事業
役員および職員:	役員 3名 (すべて常勤) 職員 44名 (嘱託含む。外貿・基金35名、建土9名) 計 47名
横浜市からの	補助金 13百万円
財政支援等	年度末損失補償限度額 13,289百万円
(平成17年度実績)	年度末借入金残高 12,699百万円

2. 公社全体の経営状況

(1) 貸借対照表の推移

引当金は、災害復旧引当金、修繕引当金および退職給付引当金が計上されており、その推移は下記の様になっている。

引当金の推移表

(単位:百万円)

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
災害復旧引当金	7,627	7,969	8,311	8,647	8,984
修繕引当金	6,516	6,950	7,280	3,618	4,169
退職給付引当金	324	285	222	381	366
計	14,468	15,204	15,813	12,647	13,519

総資産額577億円に占める引当金135億円の割合は平成17年度で23.4%にも達しており、その分内部留保されているといえる。

さらに、この引当金135億円に利益剰余金42億円を加えた金額を実質的な内部留保と考えると、その合計金額は平成17年度で177億円にもなる。そして、その総資産577億円に占める割合として30.7%もの金額が内部留保されている。

特に災害復旧引当金は、承継法に定められた貸付料の計算根拠となる計算式に基づいて每期一定額を引当てている一方で、取り崩しがなされていないため、平成17年度末で90億円にまで膨らんでいる。

(2) 財務状況の総合的分析

財務状況の推移表

(単位：百万円)

	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
現金預金 (有価証券を含む)	10,026	11,394	7,090	6,279	7,532
預金	9,606	9,789	5,790	2,931	4,233
有価証券	420	1,605	1,300	3,349	3,299
投資	4,187	2,692	6,498	7,449	6,451
投資有価証券	3,807	2,337	6,128	6,779	5,781
定期預金	—	—	—	300	300
その他	380	355	370	370	370
計	14,213	14,086	13,588	13,729	13,983
借入金	32,320	31,187	28,777	27,120	24,394
収入 (新規借入)	2,183	3,612	1,435	1,910	—
支出 (返済)	△3,641	△4,745	△3,845	△3,567	△2,726
公社債	13,385	10,574	8,733	6,914	5,723
収入 (発行)	334	—	—	—	—
支出 (返済)	△2,105	△2,811	△1,841	△1,819	△1,191
計	45,705	41,761	37,510	34,034	30,117

資金を現金預金 (有価証券を含む) と投資 (換金性のある投資有価証券や定期預金) を含めた範囲で考えた場合、公社は非常に潤沢な資金を抱え込んでいるということがこの表から読み取れる。

結局、現金預金と投資を合わせた金額は過去 5 年間約 140 億円前後でほぼ一定となっている。この水準は、同年度の営業収益の約 1.25 倍～1.34 倍にも達するものである。

これに対して、債務である借入金と公社債は一貫して減少し続けている。特に公社債は平成 13 年度の起債を最後にその後発行されておらず、平成 17 年度の未償還残高は 57 億円と平成 13 年度の 134 億円に比べて 4 割程度まで減少している。

有価証券および投資有価証券残高の合計額は、平成 13 年度の 42 億円から平成 17 年度には 91 億円へと 2 倍以上に増加している。本来、これらに対する投資資金は、余剰資金をもって運用すべきものである。しかしその一方で、平成 13 年から 16 年までの各年度において新規の借入を行っている。このことは、結果として借入金によって調達した資金を運用に回していることになる。

● (意見) 「中長期的な資金計画の立案およびその運用を求めるもの」

公社は、横浜市から資金を借入れている他に、市中借入の際には横浜市が損失補償をしている。また、ふ頭用地等の使用 (賃借) 料については減免措置も受けている。こうした点を考えれば、中長期的視点に立った厳格な資金計画に基づいて資金調達および資金運用を行うべきである。

公社は平成 18 年度に特定協約団体となるのに併せて、中期経営計画が作成され、現在は、公共・公社の一元管理に伴いこれの改定作業中である。

3. 外貿埠頭事業

(1) 貸付料について

(意見) 「柔軟な料金体系の構築を求めるもの」

公社における料金体系は、現在、一部を除き原則として定額制であるが、コンテナターミナルのさらなる利用を促進させるために、インセンティブ制度の導入などを含めた、柔軟な料金体系の構築を検討されたい。

(2) 横浜市からの減免措置

外貿埠頭事業の公共性等を勘案して、横浜市では埠頭公社に対して次のような優遇措置を講じている。

その総額は年間 1,971 百万円に達している。

(i) 固定資産税減免額は、約 263 百万円となっている。

(ii) ふ頭用地等使用料の減免額は合計で 1,708 百万円となっている。

(意見) (港湾局に対するもの) 「港湾使用料等における減免額の妥当性の検討を求めるもの」

公社は、承継法の通達に基づき毎年多額の引当金を繰り入れているとともに、多額の剰余金を有している。

公社の財政状況を踏まえ、減免額の妥当性を検討し、他方で、市の財政基盤の強化を図る必要がある。

(3) 資金調達および資金運用の基本方針

(意見) 「有利子負債の圧縮を求めるもの」

横浜市からの各種の減免措置を受けていながら潤沢な手許資金があるという点は問題がある。このような潤沢な資金は、有利子負債の弁済にあてることによって負債を圧縮することが財務内容の改善、資金効率の観点から望ましい。

なお、平成 17 年度には、公社債の借換のための借入を取り止めており、引き続き、有利子負債の圧縮に努められたい。

4. 建設発生土受入事業

建設発生土受入事業は横浜市との間の基本協定に基づく受託事業であるが、公社が独自に行なっている業務は、窓口審査を通じての土砂搬入整理券の発券、料金徴収、未使用券の還付業務などであり、それ以外の業務はすべて外部委託している。

（意見）（公社および港湾局に対するもの）「建設発生土受入事業の管理方法の再検討を求めるもの」

建設発生土受入事業は、公社にとっては受託事業というよりも横浜市の一先業務として機能しており、外貿埠頭事業を本業とする公社が積極的に行なうべき業務とも言えないが、公共性が求められる業務である点も無視できない。

しかしながら、現状の契約形態では、横浜市から公社に委託費を概算払いし、年度末に残金を精算するという方式を取っているため、公社側に、コストを削減しようというインセンティブが働きにくい。このような契約形態が、後述するように、主要な再委託契約のほとんどが、競争性のない指名競争入札や不透明な随意契約によって発注されているという事態を招いている一因になっていると考えられる。

公社内部での発注業務における競争性の導入にとどまらず、建設発生土受入事業の全体の管理方法を港湾局として、再検討すべき時期にある。

5. 契約関係

（1）個別契約に係る入札状況について

①南本牧埋立事業海上運搬土砂監視・検査業務委託

平成 8 年度から平成 17 年度までの 10 年間、指名競争入札によって同一の業者が落札している。平成 17 年度の落札金額は 110 百万円である。

（指摘）「入札の競争性の確保を求めるもの」

公社の入札状況に係る資料を閲覧した結果、上記のケースでは同一の業務を何年も続けて同じ業者が落札していることが判明した。

このような状況に対し、指名業者の変更等、透明性を確保するため具体的な対策を打ち出してこなかったことは問題があり、今後は、一般競争入札の導入などで入札の競争性を高める必要がある。

（2）横浜はしけ運送事業協同組合との随意契約について



（大黒ふ頭陸上中継所での土砂の積込作業）

公社は平成 4 年度から大黒ふ頭中継所から南本牧埋立地への建設発生土の運搬業務のうち年間 300,000 m³～400,000 m³を横浜はしけ運送事業協同組合（以下同組合という）に随意契約によって発注している。この場合には、運搬船としてはしけが用いられることになる。

ところで、次表に示したとおり、平成 17 年度の実績値で見ると随意契約による同組合への建設発生土 1 m³あたりの発注単価は 985 円と入札によって発注した専用の土運船を使った他社への発注単価 274 円の 3.5 倍にも達している。

単純計算で 275,000 m³の建設残土を 274 円/m³の単価で運搬した場合との差額は 196 百万円となっている。

$$(985 \text{ 円} - 274 \text{ 円}) \times 275,000 \text{ m}^3 = 195,525,000 \text{ 円}$$

はしけと専用の土運船による比較表

事業者の区分	契約方法	運搬量	支払金額	m ³ 当たり 平均単価	方式
横浜はしけ運送 事業協同組合	随意契約	275,000 m ³	270,969,000 円	985 円	はしけ及び バックホウ付台船
その他事業者 (5 社合計)	意向反映型 指名競争入札	397,000 m ³	108,928,000 円	274 円	専用の土運船 (底開バージ船)

（指摘）（公社および港湾局に対するもの）「横浜はしけ運送事業協同組合との随意契約の見直しを求めるもの」

当初の随意契約締結の理由となっている埋立事業による迂回の問題については、南本牧大橋の開通ではしけは迂回する必要はなくなっているし、横浜はしけ運送事業協同組合も、最近、最新鋭のコンテナバージ船を就航させるなど、事業転換も進んでいる。

同組合との随意契約について見直しをする時期に来ている。

（3）（社）神奈川県建設業協会との随意契約について



（大黒ふ頭陸上中継所での土砂の仮置作業）

南本牧埋立事業における、大黒ふ頭及び幸浦（金沢区）の陸上中継所において、土砂を受入れ、船積するまでの業務等の管理業務を、（社）神奈川県建設業協会へ随意契約によって発注している。平成 17 年度の委託金額は 403 百万円となっている。随意契約とする理由については、業務の専門性などがあげられている。

包括外部監査人自ら、大黒ふ頭の陸上中継所を視察した限り、当該委託業務の中核となる現場で行われている業務は、数台のダンプカーとバックホウと呼ばれる機材で、建設発生土の積み卸しをする作業であり、特殊な技術を要するものではなかった。

（意見）「(社)神奈川県建設業協会との随意契約の見直しを求めるもの」
 上記契約について、(社)神奈川県建設業協会と随意契約する積極的な理由は見出せない。
 そもそも、委託金額が4億円を超える契約について「県内の建設業者によって組織され」ている
 同協会と単独随意契約を結ぶことそれ自体が、市民の目から見れば契約の透明性を疑われるもので
 ある。
 今後は、競争性のある入札によって発注すべきである。

第5章 埋立事業会計

1. 埋立事業会計の概要

(1) 埋立事業会計の範囲

平成16年度に作成された中期財政プランで検討されたのは、以下の4事業である。平成17年度にはみなとみらい21埋立事業および金沢木材港埋立事業が初めて売上を計上し損益計算を開始した結果、平成17年度末において、未完成の(損益計算を開始していない)事業は南本牧埋立事業と新山下町貯木場埋立事業だけとなった。

これら4事業のうち、計画事業費で見た場合、みなとみらい21事業の2,310億円と南本牧埋立事業の3,430億円が突出しているため、この2事業を中心に監査を実施した。

中期財政プランで検討された埋立事業の明細

埋立事業名	事業開始年度	埋立面積	計画事業費	完成・未完成の区分
みなとみらい21	昭和58年度	73.9ha	約2,310億円	平成17年度完成
金沢木材港	平成5年度	13.9ha	約205億円	平成17年度完成
南本牧	平成元年度	92.6ha	約3,430億円	未完成
新山下町貯木場	平成7年度	10.0ha	約50億円	未完成

(2) 埋立事業会計の会計処理方法の特徴

埋立事業会計は、企業債の発行によって資金調達を行い、造成が完了した土地の売却資金をもって企業債を償還する仕組みを基本とした特別会計である。

横浜市の埋立事業会計には、他の公営企業会計とも大きく異なる会計処理の方法がある。それは、「埋立事業がおおむね完成するまで損益計算を開始しない」という特別なルールである。

2. 埋立事業会計の累積経営成績等の検証

(1) 累積損益計算書

昭和32年度から平成17年度までの49年間の経営成績を統合的判斷するため、過去49年間にわたって損益計算書等を集計した。

(2) 総括

包括外部監査は、決算書の監査を目的とするものではないが、埋立事業会計の特殊性ゆえ、決算書の理解が一般には極めて困難なものとなっている。

… (意見) 「埋立事業会計に特有な会計処理等について、決算書等で説明を求めるもの」 ……
… 決算書等の注記などにおいて、埋立事業会計に特有な会計処理や特殊な勘定科目について説明書
… きを加えることが望ましい。
…

3. 埋立事業会計における利益剰余金の処分

特別会計たる埋立事業会計から、利益剰余金の処分として、過去に 374 億円という多額の資金が一般会計へ繰り出されている点について法的に問題がないかどうかを検討してみた。

埋立事業については、特別会計とされている事業に利益が発生したとしても、その利益は、本来は当該事業の目的のみに使用されることが原則であり、利益剰余金を安易に一般会計に繰り出すことは、一般会計と特別会計の区分をあいまいにし、わざわざ会計を区分した趣旨を損ねるものと言わなければならない。

この点、港湾局の説明によれば、地方公営企業法第 18 条第 2 項により、当該特別会計が、一般会計又は他の特別会計から「出資」を受けた場合には、利益の状況に応じ、納付金を一般会計又は当該他の特別会計に納付するものとするとしており、横浜市の埋立事業会計は、昭和 32 年 3 月 31 日まで一般会計で実施されてきた大黒町地先埋立事業と根岸湾海面埋立第一期事業を引き継いだことから始まった会計であることから、利益の状況に応じて一般会計へ納付が行われることは差し支えないとの見解である。

しかしながら、大黒町地先埋立事業等で埋め立てられた土地を埋立事業会計が引き継いだことが「出資」と評価できるのか、また、その後の埋立事業は、質的にも量的にも前記 2 つの埋立事業をはるかに凌駕する規模の事業であること等を考えると、当該事業全体が、最終的にどのような収支になるか不透明な状況であるにもかかわらず、剰余金が無制限に一般会計に繰り出されていくことは、前記特別会計の設置の趣旨の見地からのみならず、横浜市の埋立事業会計の透明性や健全性を見地からも、何らの問題なしとしたことには疑問がある。

… (意見) 「埋立事業会計の利益剰余金を一般会計へ繰り出すことについての規制を求めるもの」 ……
… 過去における利益剰余金の処分が仮に違法ではなかったとしても、土地の造成・販売が完了して
… 損益が確定するまで時間のかかる埋立事業会計においては、安易に一時的な余剰資金が一般会計に
… 流出しないよう制度の改善が望まれる。
…

4. 埋立事業会計の制度上の問題点

(1) 会計処理基準の明確化

① 損益計算を開始する時期

「損益計算を開始する」の時期とは、基盤整備がほぼ完了した時点で営業収入である土地売却収

入および営業費用である土地売却原価を確定させる時期をいう。しかし、具体的な数値基準等の客観的な指標により「損益計算」の開始を決定するものではない。

②「損益計算」の単位

みなとみらい 21 埋立事業は、埋立面積が 73.9ha と広大なものである。工事の大部分が完了して一部工事が未了であるという理由から平成 17 年度まで「損益計算」はまったく開始されていなかった。用途の類似性・造成土地の売却単位等の何らかの客観的な基準により区画を分別して「損益計算」を開始することはできると考えられる。

③損失発生の見発見タイミング

埋立事業会計は、土地造成がおおむね完了するまで、損益計算が開始されない。このことは、最終的には損失が発生することが確実な事業においても、いわゆる含み損を先送りすることが容易にできる会計システムとなっている。

（意見）「埋立事業会計における損益計算開始の時期および事業内容の適時開示の点で、改善を求めるもの」

現行の埋立事業会計の会計処理基準には、事業内容を適時開示するという観点からは不備があるので、以下の点を検討されたい。

- (ア) 損益計算開始時期の定義の明確化
- (イ) 一定の基準による原価計算単位の区分
- (ウ) 減損会計の導入など

5. ディスクロージャーの必要性

（意見）「セグメント別の会計情報の積極的な開示を求めるもの」

損益計算書や貸借対照表により詳しい各埋立事業のデータを記載することは財務諸表の記載上の制限により難しい。

現在の埋立会計に関する基準では定められていないとは言え、今後財務諸表の添付資料として、各セグメント別の損益計算書および貸借対照表を添付することを検討することが望ましい。特に、今後問題となる事業の経営成績および財務状況については決算書等から実態が判断できるような透明性の高いディスクロージャーを行うべきである。

6. 中期財政プランの見直し

(1) 埋立事業会計が資金不足になった主たる原因

第 1 に、埋立事業会計が利益を上げていた時期に一般会計が 374 億円もの資金を一般拠出金の名目で埋立事業会計から吸い上げたこと。

第 2 に、本来埋立事業会計が負担すべきとは言い切れない公共事業費の負担を埋立事業会計にさせていること。例えばみなとみらい 21 埋立事業の中でみなとみらい線の工事負担金 144 億円や臨港幹線工事負担金 120 億円などがある。

第3に、すでに工事が完成している造成地がみなとみらい21埋立事業の中にあるにも関わらず、政策上販売を制限し資金回収を遅らせ企業債の支払利息を増大させていること。平成17年度借換債残高は612億円で、平成17年度までに支払った借換債利子累計額は53億円にのぼっている。

第4に、本来採算性に上るか否か慎重な検討が必要であるにもかかわらず、南本牧のふ頭造成事業を埋立事業会計に組み込み事業展開をしたこと。工事の長期化に伴う借換債利息の見込み額は704億円である。

7. 南本牧埋立事業

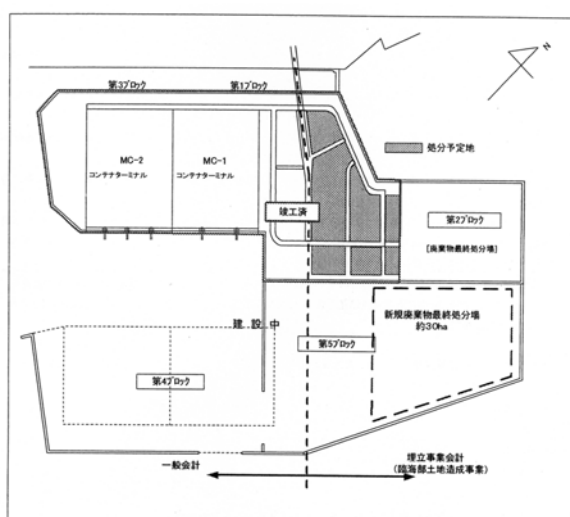
(1) 南本牧埋立事業会計の概要

①南本牧ふ頭全体の開発規模

南本牧ふ頭地区の埋立事業は、昭和62年11月の港湾計画で決定され、総埋立面積約217haという規模で事業が進められている。これは、東京ドームが46個分収容できる広大な面積である。これまで、総面積の約4割の埋立が完了している。

南本牧ふ頭整備の目的であるが、このふ頭は、我が国を代表する国際貿易港である横浜港の主力ふ頭として位置づけられており、今後、国際的な海運および物流動向に対応した大水深・高規格コンテナターミナルを備えた総合物流拠点として整備することで、横浜港の国際競争力を強化し、これによって横浜市の経済活性化を図るものと言われている。

一方、南本牧ふ頭は、横浜市内の公共工事から発生する公共建設発生土および、一般家庭から排出された廃棄物等を最終処分する受入場所としての役割も果たしている。



(南本牧埋立地の概念図)

(2) 埋立期間の延長理由

当初の計画では南本牧埋立事業は平成元年度から平成12年度までの予定であったが、現在は平成31年度まで延長している。南本牧埋立事業の期間延長の理由として、次の二つの要素がある。

①建設発生土の計画未達

建設発生土は昭和63年度に作成された計画段階の年平均量5,541千 m^3 に対して実績では1,537千 m^3 と27.7%にまで落ち込んでいる。

計画立案の昭和 63 年当時は、バブルが崩壊する前であり、公共工事が激減する前であった。しかし、計画が実行に移される平成 3 年までにはそのバブルの崩壊が実現化したということは明確である。

②廃棄物最終処分場の建設

廃棄物対策として長期的かつ安定的な処分場を確保することが各自治体では必要となっており、横浜市では廃棄物最終処分場の所管である資源循環局がその問題に取り組んでいる。市内の既存の処分場の処理能力の限界から新規の廃棄物最終処分場を確保する必要があり、この廃棄物最終処分場の確保と埋立事業会計の土地処分による回収計画の見直しという事情が合致した。

なお、第 5 ブロック地区の最終処分場の当該供用期間は平成 26 年以降おおむね 50 年間で予定しており廃棄物処理場の処理能力の確保という目的は確保されたといえる。

(3) 造成土地の売却状況

平成 15 年 9 月より第 1 ブロックの 9.9ha について公募分譲により民間企業へ売却している。平均売却単価は 96,737 円/㎡で土地処分収入の合計額は 96 億円となっている。

中期財政プランの前提条件の中では、以下の南本牧の土地の売却収入を見込んでいる。

中期財政プラン土地売却計画

予定売却面積	43.8 ha
予定売却単価(㎡)	120,000 円
予定売却収入	526 億円

直近の土地販売実績単価の平均は 96,737 円/㎡となっており、予定販売単価 120,000 円/㎡で計算した場合の 119 億円という数字と比べると売却収入はすでに 23 億円少なくなっている。

仮に今後この販売単価が上昇しなかった場合は、売却収入は 424 億円 (96,737 円/㎡×43.8ha) にとどまり、計画値を 102 億円 (526 億円－424 億円) 下回る結果となる。

● (意見) 「土地の売却単価の減額を折り込んだ中期財政プランの見直しを求めるもの」 ●
 ● 南本牧埋立事業に関しては、土地の予定売却単価の減額を折り込んだ中期財政プランの見直しが必要である。 ●

(4) 中期財政プランの課題

現在の事業計画で予定している総事業費をできる限り圧縮することを検討すべきであり、その削減方法として、以下の方法を検討すべきである。

● (意見) 「南本牧埋立事業の財政の健全化のための諸施策の検討を求めるもの」 ●
 ● 南本牧埋立事業の財政の健全化のために、以下の諸施策を検討されたい。 ●
 (ア) 中期財政プランで作成した工期の短縮の可能性を検討。
 (イ) 土地の早期売却による企業債の償還への充当。

(5) 今後の損益状況と財政状態の開示

今後、南本牧の土地の原価発生が計画どおりであるならば、将来土地の売却により多大な売却損失が生じることとなる。しかし、現状のように損益計算が開始される時期、例えば、事業費および売却面積がおおむね確定できる平成 31 年度に売上およびそれに対応する原価が一括計上されるような経理処理を前提としているならば、損益計算書上はその計上が行われるまで損失の認識はできない。

現状の販売単価に関しては、「(3) 造成土地の売却状況」の中で示したとおり平成 16 年度、17 年度の実績では、平均単価 96,737 円/㎡となっている。

また、売上原価の試算は、総額 1,833 億円となっている。

現状の販売単価を前提とした場合、以下のとおり売却損失は 1,409 億円に達する可能性がある。

売上高	424 億円	(96,737 円×43.8h×10,000)
売上原価	1,833 億円	
差引損失	△1,409 億円	

（意見）「南本牧埋立事業で発生している損失を決算書に反映させる会計処理を求めるもの」

南本牧埋立事業では、今後、多額の損失の発生が見込まれるとともに、その一部は既に確定した損失だということもできる。

南本牧埋立事業の収支については市民の関心も高いことから、原価単位を小さくして一部損益計算を開始することや減損会計を適用することなどによって、損失を実現化し、これを決算書に反映させるべきである。

第6章 みなとみらい21事業

1. 事業の位置づけ（目的）

(1) 構想の始まり

みなとみらい21事業は、1965年（昭和40年）に横浜市が発表した「6大事業」のうちの一つとして「都心部強化事業」が打ち出されたことに端を発する。

このような「都心部強化事業」を含めた「6大事業」が構想されたのは、高度経済成長期に東京への一極集中化が進む中で、横浜市では郊外部で人口が急増して、いわゆるベッドタウン化が進んだのに対し、横浜市の都心部では、都市としての基盤整備が遅れた結果、本来、職住のバランスがある「都市」というものの構造に歪みが生じたことによる。

典型的には昼間人口と夜間人口の極端な差が生じ、昭和50年国勢調査によれば、その当時、夜間人口を100とした場合の昼間人口比は、下表のとおり横浜市は90.6%であり、他の大都市と比較して昼夜間比率に著しい歪みが生じていることが分かる。

大都市の昼夜間比率

都市名	昼夜間比率
大阪市	135.8%
東京都区部	124.0%
名古屋市	114.3%
川崎市	95.5%
横浜市	90.6%

(2) 八十島委員会報告書

1980年(昭和55年)に八十島委員会報告書でみなとみらい21事業のフレームワークが決定されたが、具体的には、以下の点が示された。

- (i) 横浜市の将来人口を昭和75年(平成12年)時点で336万人とする。
- (ii) 将来就業人口の目標として、昭和75年(平成12年)時点での予測が当時110万人程度であったのを、148万人まで引き上げること。予測値と目標値の差約38万人の就業人口の誘導先としては、都心臨海部、新横浜駅前地区、港北ニュータウンセンター地区、戸塚地区等が想定され、都心臨海部の就業人口は全体の約50%に当たる19.1万人と設定した。

2. みなとみらい21事業の現状

(1) 現在の進捗率

① 開発総面積及び街区開発

開発の総面積は最終的には約186haと広大なものとなっている。

街区全体の総宅地面積約87haに対し、本格利用、暫定利用、建設中(本格利用・暫定利用)を含めた開発面積は、約56haで約64%の進捗率となっている。

なお、都市整備局から外部に発信される情報としてはこれに計画中のものを含め、進捗率は約74%と表現されている。

街区開発の進捗率(平成18年11月1日現在)

区 分	面積(進捗率)	
本格利用	本格利用	約30ha(約34%)
	建設中	約6ha(約7%)
	計画中	約8ha(約9%)
	小計	約44ha(約51%)
暫定利用	暫定利用	約15ha(約17%)
	建設中	約5ha(約6%)
	計画中	—(—)
	小計	約20ha(約23%)
合計	約64ha(約74%)	
合計(除く計画中)	約56ha(約64%)	
街区全体	約87ha	

②就業人口及び居住人口

- (ア) 就業人口は平成 17 年末現在で約 5 万 6 千人
- (イ) 事業所数は平成 17 年末現在で約 1,140 社
- (ウ) 居住人口は平成 17 年 12 月現在で、約 1,600 人となっている。

(2) 事業費

みなとみらい 21 事業の総事業費

事業	計画総事業費	17 年度末までの 執行状況（累計）	18 年度以降の 執行見込額
土地区画整理事業	1,766 億円	1,643 億円	123 億円
埋立事業	2,310 億円	2,130 億円	180 億円
港湾整備事業	380 億円	255 億円	125 億円
市事業（共同溝など 8 事業）	848 億円	824 億円	24 億円
小 計	5,304 億円	4,852 億円	452 億円

上記のデータは都市整備局が基盤整備事業費として現在把握しているものである。この総事業費の集計そのものが始められたのが、平成 12 年度からで、それまでは総事業費の集計がなされていない。

みなとみらい 21 事業は、複数の事業が組み合わせられ、各所管部局や事業主体が各事業を推進してきた。ここに、平成 12 年度になるまで、この巨大なプロジェクトであるみなとみらい 21 事業の総事業費が全体として把握されてこなかった大きな原因があり、これは縦割り行政の弊害によるものといえる。

(3) 旧高島ヤード地区

①取得の経緯

みなとみらい 21 事業の中心となる部分は、埋立事業会計（臨海部土地造成事業）が保有する土地と民間が保有する土地から成るが、みなとみらい 21 事業のもう 1 つの重要な部分として、旧高島ヤード地区がある。

この地区は、みなとみらい中央地区と横浜駅東口地区を繋ぐ地域として、重要性のある地域である。

旧高島ヤードの土地は、日本国有鉄道清算事業団より、横浜市土地開発公社（以下、開発公社という）が平成 6 年から 11 年にかけて取得したもので、総面積 21ha、当初の取得費用総額は 1,174 億円となっている。

②売却状況及び含み損の状況

現段階における旧高島ヤード地区の土地の売却状況（予定を含む）と含み損の状況は以下のとおりである。

売却損 206 億については、開発公社の準備金（平成 17 年度末残高で 151 億円）で対応することとし、準備金でまかなえない差損については、横浜市が開発公社に対し補填する方針となっている。

開発公社の準備金はこれで底をつくことになるので、今後新たに発生する損失については横浜市

が一般会計から補填することになる可能性が高い。

また、開発公社は、売却の決まっていない以下の土地を保有しており、平成 18 年 3 月末時点で、258 億円の含み損をかかえており、今後一層の財務健全化が望まれる。

旧高島ヤード未売却の土地の含み損

	面積	時価	原価	売却損
売却分（予定を含む）	5.9ha	462 億円	668 億円	△206 億円
未売却分	7.7ha	617 億円	875 億円	△258 億円
合計	13.6ha	1,079 億円	1,543 億円	△464 億円

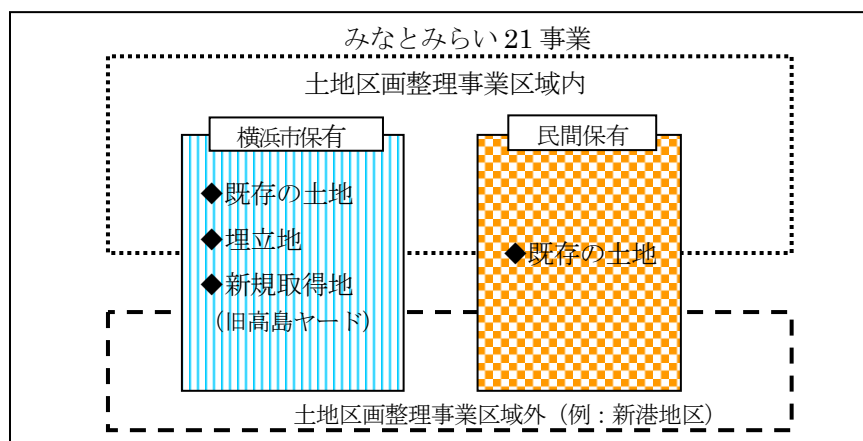
(4) みなとみらい 21 事業の全体把握

以下の 3 つの視点から見る必要がある。

第 1 に開発区域の観点から見ると、既存の土地（過去の埋立地を含む）と、新たに埋立事業によって生み出される土地と、さらに新規に取得された土地（旧高島ヤード）が混在している。

第 2 に土地の所有者の観点から見ると、三菱重工業（株）など民間の地権者が保有する土地と横浜市の保有する土地（既存の土地と新たな埋立による土地および旧高島ヤードの土地）が混在している点である。

第 3 にみなとみらい 21 事業の区域の一定の部分だけが、土地区画整理事業の対象となっていることである。



上記の複雑な関係が、みなとみらい 21 事業の所管部署にも影響を与えている。

- 街づくり・・・都市整備局・株式会社横浜みなとみらい二十一
- 土地区画整理事業・・・都市整備局（都市再生機構）
- 埋立事業・・・港湾局
- 旧高島ヤード・・・行政運営調整局（旧財政局、横浜市土地開発公社）

みなとみらい 21 事業を街づくりの観点から見ると、都市整備局が中心となって事業を展開して来たのに対して、埋立事業によって土地を造成した港湾局や旧高島ヤードの土地を取得した旧財政局はみなとみらい 21 事業の重要な主体であるにもかかわらず、地権者としての参加の意味合いが強い。

ここに、一種の所有と経営の分離、すなわち土地の所有者と街の経営者の分離現象が生ずること

になる。この結果、埋立事業会計で造成された土地も横浜市土地開発公社が取得した土地も多額の市債や借入金によるものであるにもかかわらず、この金利コストが土地の保有コスト、ひいては開発コストであることの認識が低い中で街づくりが優先されたという感は否めない。

3. 今後の課題

(1) 昼夜間人口格差の推移

横浜市の昼夜間人口の推移表

(単位：人)

年次	昼間人口	夜間人口	人口差	昼夜間比率	就業者
50年	2,375,994	2,621,771	△245,777	90.6%	965,687
55年	2,510,830	2,770,880	△260,050	90.6%	1,031,485
60年	2,680,333	2,990,133	△309,800	89.6%	1,151,128
平成2年	2,840,252	3,203,195	△362,943	88.7%	1,291,626
7年	2,963,872	3,303,708	△339,836	89.7%	1,393,306
12年	3,091,166	3,414,860	△323,694	90.5%	1,407,778
17年	3,223,000	3,559,200	△336,200	90.6%	不明

平成17年の国勢調査の結果（速報値）では、平成17年の昼夜間比率は昭和50年当時の昼夜間比率90.6%とまったく同じ数値であり、改善されていない。

少なくとも平成17年末の段階で、みなとみらい21地区で5万6千人の就業人口は確保されているのだから、昼夜間人口格差はその分は解消されているのではないかという基本的な疑問が湧いて来る。

しかし、例えば、みなとみらい21地区の就業人口の大半が、横浜市の他の地域から流入したものとすれば、昼夜間人口格差はまったく解消されない。すなわち、みなとみらい21地区の就業人口19万人が仮に達成された場合でも、昼夜間人口格差は解消されない可能性もある。

(2) 就業人口等の目標達成度

昭和54年当時より、明確に打ち出されていたみなとみらい21地区における就業人口19万人という目標に対する達成状況はどうであろうか。当初は2000年（平成12年）を目標年限としていた。

就業人口については、現段階では当初目標の19万人に対して5.6万人（29.5%）にとどまっている。暫定利用を含めた開発進捗率は平成18年6月末で約50%なので、この比率から推計すれば、11.2万人（5.6万人÷0.5）ということになり、19万人を達成するのは困難である。

● (意見) 「就業人口19万人についての見直し作業を求めるもの」
 ● 八十島委員会報告から既に25年が経過している現状を踏まえて、就業人口19万人の見直しにつ
 ● いて検討を行い、その目標に対応する具体的な時期も設定すべきである。また、全市的な視点から、
 ● 昼夜間人口格差の是正という当初の事業目的と、みなとみらい21事業の果たすべき役割について再
 ● 確認が必要である。
 ●

(3) みなとみらい21事業のタイムスケジュールの明確化について

公共事業というものは、常にコストの負担を伴うものであるため、政策目的の他に、タイムスケジュールがなければならぬ。これがないと事業は延々と続けられ、膨大な借金を背負うことになるからである。

しかしながら、現状におけるみなとみらい21事業では、土地区画整理事業など個別の事業では、タイムスケジュールが作成されているものはあるが、全体的なスケジュールは作成されていない。

下表の数字は、みなとみらい21事業に関して、埋立事業会計がかかえている企業債（借換債を含む）と横浜市土地開発公社がかかえている借入金の平成17年3月末の残高である。合わせて2,244億円という巨額なものになっている。

みなとみらい21事業に関連する負債の内訳

負担部門	負債の内容	金額
埋立事業会計	企業債	1,109億円
横浜市土地開発公社	借入金	1,135億円
計		2,244億円

(意見) 「みなとみらい21事業のタイムスケジュールの明確化を求めるもの」

平成12年度まで、総事業費の集計がなされていなかったなど、巨大なプロジェクトであるにもかかわらず、コスト意識が希薄だったことは否定できない。

今後は、市関連用地の処分の目標時期を含めた事業のタイムスケジュールを設定した上で、市債の発行等を背景とした土地の保有コストを意識し、みなとみらい21事業の遂行を行う必要がある。

4. 埋立事業会計から見た事業収支について

(1) 概要

(意見) 「事業計画の起案化とその後の予算・実績管理の改善を求めるもの」

官公庁の慣習として年度ごとの予算と実績の把握はするものの、プロジェクトごとに計画と実績の総事業費および事業の進捗度の管理を行うという公的な制度がなかった。これは起案事項として事業計画が規定されていなかったためであり、今後のプロジェクトの事業計画に関しては、その総事業費、面積および事業進捗度等のマスタープランを起案事項として残す必要がある。

(2) 総事業費拡大の要因

①事業計画の不存在

本来であれば、埋立事業を含めたところで、早期の段階でみなとみらい21事業の総事業費とその資金計画を立案し、計画的な企業債の返済を進めるべきであったが、当初から都市計画事業と埋立事業が形式上分断され、しかも、全体の資金計画がないままに進められたことが、上記の埋立事業における事業費の膨張を招いたと言わざるを得ない。

②売上高を計上するまでの企業債の利子

埋立事業に係る企業債の利子は損益計算が開始されるまでは、埋立事業の原価として貸借対照表の中に積み上げられて行く。このことは、資金調達との関連で見た場合の埋立事業の採算性を把握しづらくしている。

また、みなとみらい 21 埋立事業の企業債については、平成 5 年度から借換債が発行されるようになっており、この借換債から発生する利子も原価に加算されるような計算方法になっている。

借換債の利率については、近年の実績をみると 1.5%前後の水準であり、借換債の利子の平成 17 年度末までに支払った額は 53 億円である。

③みなとみらい 21 埋立事業に負担させた公共事業費等

埋立事業会計は、その経済性と公共性をバランスよく達成する目的のため認められている特別会計ではあるものの、みなとみらい 21 埋立事業が負担した埋立事業に直接関係ないコストは以下のように多大である。

みなとみらい線工事負担金・・・144 億円（平成 4～15 年度）

臨港幹線工事負担金・・・・・・120 億円（平成 3～11 年度）

埋立記念事業関係・・・・・・ 9 億円

（3）土地の売却実績

平成 17 年度末までの販売実績は、契約ベースで 527 億円である。その内、所管換(市の他局への売却)は、331 億円で総販売実績の 63%を占める。横浜市全体で見た場合は、埋立事業会計から一般会計への内部移動であり、その売却代金の原資の、主たるものは市税等の一般財源である。

また、所管換による売却代金も長期の分割のものも多く、返済原資不足が企業債の償還にも影響を与えている。上記の売買契約のうち平成 17 年度末でみなとみらい 21 埋立事業分の未回収代金は 154 億円もある（埋立事業会計全体では 246 億円）。

（意見）（港湾局および都市整備局等に対するもの）「土地の売却代金が分割払いになっている場合に金利相当分の徴収を求めるもの」

埋立事業会計で保有していた土地を所管換によって売却した場合に、売却代金が長期の分割払となっているものも多いが、金利相当分が徴収されていない。

結果として、本来独立採算制となっている埋立事業会計に金利負担が発生し、埋立事業会計の赤字の原因ともなっている。売却先の局において適正な金利負担を行うべきである。

この点については、港湾局だけでは解決できないものなので、みなとみらい 21 事業の全体の開発を進めている都市整備局等関係局と協議する必要がある。

（4）造成土地の保有コスト

①造成土地の保有コスト負担

埋立自体は完了しているものの、政策的な要因もあり販売できない土地を抱えているみなとみらい 21 埋立事業については、企業債の利子分が年々事業費の増加として負担が重くなる。

これは埋立事業会計のみが負担すべきコストとは言えない。

政策的に販売先を限定することを決定した局や、土地の販売から賃貸へ変更させた局も土地管理コストとして利子を認識すべきものではないだろうか。

現状のままでは、公共性の確保のための政策コストが認識されず、みなとみらい 21 事業の終了時期を定めるといったインセンティブが働かない結果を招く。

（意見）（港湾局および都市整備局等に対するもの）「保有土地の管理コストを適正に配分する仕組み作りを求めるもの」

少なくとも、平成 17 年度末の企業債残高 1,109 億円から発生する今後 10 年間の累積利子額 93 億円の利子コストには公共性の維持コストが含まれていることを各政策局は認識すべきである。

損益計算が開始されたみなとみらい 21 埋立事業における企業債の利子は土地の管理コストであり、そのすべてを埋立事業会計が負担する事では、本来の部門別の採算性を評価することができないので、土地の管理コストを適正に配分する仕組み作りを検討されたい。

この点については、港湾局だけでは解決できないものなので、みなとみらい 21 事業の全体の開発を進めている都市整備局等関係局と協議する必要がある。

（5）今後の土地販売と企業債の償還

平成 17 年度末において、埋立事業会計で保有しているみなとみらい 21 事業の売却対象土地の面積は、141,108 ㎡である。

また、みなとみらい 21 事業に関して言えば、平成 17 年度末の企業債残高は 1,109 億円であり、1 ㎡当り平均 785,922 円(1,109 億円÷141,108 ㎡)以上で売却できれば企業債の償還は可能である。

（意見）（港湾局および都市整備局に対するもの）「精度の高い事業計画と企業債の返済スケジュールの作成を求めるもの」

みなとみらい 21 埋立事業も平成 17 年度には損益計算が開始された。現状においては、土地の売却計画と企業債の返済計画は、中期財政プラン作成の基礎資料のみであり、港湾局内部で理解されているものしかない。保有土地の中には暫定利用に供されている土地や長期貸付されている土地などもあり、都市整備局などみなとみらい 21 事業の全体の開発を進めている都市整備局等と事業計画のすり合わせを行い、精度の高い事業計画を立てた上で企業債の返済スケジュールを作成する必要がある。