

令和5年度  
定期監査報告書

都市政策部

都市政策課  
建築指導課  
住宅政策課

資産マネジメント部

資産活用課  
施設マネジメント課

川西市監査委員



令和6年3月29日

川西市長

越田 謙治郎 様

川西市監査委員 小林 宏

川西市監査委員 向山 愛子

川西市監査委員 中井 成郷

定期監査報告書の提出について

地方自治法第199条第4項の規定により実施した定期監査の結果について、同条第9項の規定に基づき提出します。

記

令和5年度

都市政策部

都市政策課

建築指導課

住宅政策課

資産マネジメント部

資産活用課

施設マネジメント課



# 定期監査報告書

## 1 監査の基準

地方自治法の規定に基づき、川西市監査基準に準拠して実施した。

## 2 監査の種類

定期監査（地方自治法第199条第4項）

## 3 監査の対象

下記の監査対象部局に対して、令和5年度（令和5年4月1日から同年9月30日）の財務に関する事務の執行を主体に監査を実施した。

また、必要に応じて地方自治法第199条第2項に基づく事務の執行についても監査を実施した。

都市政策部

都市政策課、建築指導課、住宅政策課

資産マネジメント部

資産活用課、施設マネジメント課

## 4 監査の着眼点及び主な実施内容

監査対象部局に対し、上記3に関する書類の提出を求め、予算の執行が適正かつ効率的に行われているか、財務に関する事務が法令の諸規定に準拠して処理されているかを着眼点として、関係書類を調査するとともに、関係職員から弁明、見解等の聴取を行った。

## 5 監査の実施場所及び日程

実施場所：監査委員室、監査委員事務局及び監査対象部局

実施日程：令和5年12月14日から6年3月22日まで

## 6 監査の結果

上記1から5までの記載事項のとおり監査した限りにおいて、監査の対象となった事務が法令に適合し、正確に行われ、最少の経費で最大の効果を挙げるようにし、その組織及び運営の合理化に努めていることがおおむね認められた。

しかし、事務の一部に改善、検討を要する事例が見受けられたため、適正な事務の執行に留意されたい（指摘事項等は、それぞれ監査時点のものである）。

なお、留意、改善すべき事項のうち、軽微な事項については、その都度、口頭で指示したので省略している。

(注)本報告書における表示方法は、下記のとおりである。

- |              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| (1) 文中の金額    | 万円単位で表示している場合、表示単位未満の端数は切捨て |
| (2) 文中・表中の比率 | 表示単位未満の端数は、四捨五入             |

## 《 都市政策課 》

### 1 新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画について

新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画（以下「土地利用計画」という。）は、これまで市街化調整区域として無秩序な市街化を一律に抑制してきた川西インターチェンジ周辺について、川西インターチェンジの開設に伴って新たな交通の発生により開発・建築需要が高まることを予想し、緑豊かな環境を守りながら地域の活性化に向けて一定の開発・建築を計画的に誘導することを目的として平成 27 年に策定されたものである。計画期間は当初平成 27 年度～令和 4 年度の 8 年間だったが、上位計画である第 6 次川西市総合計画の策定が 1 年延期となり、総合計画と計画期間を統一するため土地利用計画の改定も 1 年延期とし、5 年度末に公表を予定している。

当計画期間における取組としては、土地利用計画を活用した開発・建築に係る相談を継続的に受け付け、規制基準等の説明や助言を行っている。平成 29 年には部分改正を行い、条件付きで建物規模の規制を緩和したことにより、令和 3 年に石道地区において地区計画を策定し、5 年 10 月に物流施設が竣工している。しかし、当施設については未だ稼働しておらず、運用に遅れが出ている状況であるため、土地利用計画により実現した開発・建築を活用した地域の活性化に繋げていくことが望まれる。

また、地区計画は地域住民が主体となって定めるものであるが、土地利用への要望は住民によって様々であり、地域住民のみでの合意形成は困難をきたす場合も考えられる。必要に応じて市が調整役を担うことで、活発な地区計画の策定を牽引し、市街化調整区域の秩序ある土地利用を誘導するよう取組まれたい。

### 2 市南部地域整備実施計画について

市南部地域整備実施計画（計画期間：平成 26 年度～令和 5 年度）は、国が空港周辺対策事業の一環として移転補償事業を進めた結果、地域人口の大幅な減少に伴いまちの活力が低下し、コミュニティを阻害するような状況であったため、市南部地域の生活環境の改善や地域コミュニティの再生を図るためのまちづくりを推進することを目的として平成 26 年に策定されたものである。

当計画は道路、公園等の公共施設整備に関する 36 項目の実施計画で構成されている。道路の隅切り整備や公園の整備等、5 年度末時点では 23 項目の計画が完了する見込みであり、計画全体の進捗率は約 64% である。計画最終年度の段階で進捗率が低い水準で留まっている要因としては、JR 北伊丹駅北側出入口へのエレベーター設置等、達成において相手方との協議が必要な計画があることや、規模の大きな工事等が施工途中であることが挙げられる。また、当計画が 2 年度に変更された際に新たに追加となった高芝・むつみ・摂代地区の雨水整備工事については完了が 6 年度となることから、当計画を 1 年間延長し、6 年度末までとする予定としている。

計画終了時には達成困難な事業等について住民への説明責任を果たすとともに、当計画期間での取組について評価したうえで、今後の方針について十分に検討されたい。

### 3 舎羅林山ネットワーク道路について

舎羅林山ネットワーク道路（以下「NW道路」という。）は、市北部の東西交通を担う国道477号の補完ルートとして、舎羅林山地区から箕面森町方面へ繋がる約1kmの新設ネットワーク道路である。NW道路が実現すれば、雨天時の通行規制等で脆弱と考える国道477号を補完できるとともに、川西市北部・中部と箕面市北部間の東西移動の利便性を向上させる効果が期待される。

課では現在NW道路実現に向けて、道路を繋げる必要性について箕面市と協議を進めている。また、必要性検討の判断材料とするため、当年度は課で将来交通量調査等業務委託や道路概略設計業務委託を実施し、NW道路が実現した際の将来交通量の推計やルート検討を行っているが、これらの検討にかかる費用については、NW道路整備検討の発信者である川西市が負担している状況である。

NW道路の実現に向けて今後も箕面市と協議を進めていくとのことだが、実現にあたってはルート設計等といったハード面はもちろん、周辺住民への影響等といったソフト面での課題も生ずると推察されるため、そのような課題についても十分に検討されたい。また、川西市が実施した各種調査の結果等を踏まえ、NW道路の実現が川西市と箕面市双方にどのようなメリットをもたらすのか、実現の必要性を検討したうえで協議を進めることが望まれる。

## 《 建築指導課 》

### 1 的確な建築行政を遂行するための業務執行体制について

建築基準法で、建築主事とは、建物を建築する前に行う建築確認や建物が完成した後の完了検査等を担当する職員のこと、人口 25 万人以上の市は建築主事を置かなければならず、その他の市町村は建築主事を置くかどうかは任意と定められている。

本市の人口規模では建築主事の設置は任意だが、許認可権限が与えられることにより市独自のまちづくりが行えることから、建築主事を置いて建築行政を実施している。このため建築主事という経験と知識を備えた有資格者を必ず確保しなければならず、また、個々の職員にも高度な専門知識が要求される建築指導行政においては、技術の継承は重要である。

市では、国土交通大学校や近畿建築行政会議等が開催する建築行政に関連する講習会等へ職員を参加させ技術向上の支援及び一級建築士資格取得に向けた助成を行っている。

今後とも建築行政に対する市民の要請に応じていくために、建築主事として任命された者に限る業務手当ではなく、資格を取得したくなるような制度の導入や時代の要請に応じた専門知識をストックし次世代へ引き継ぐ仕組みを検討されたい。

### 2 違反建築物への対策の徹底について

建築基準法令の規定や許可条件等に違反した建築物や建築物の敷地を違反建築物という。

本市では、違反建築防止のための啓発活動及び違反是正に取り組むことにより、良好な市街地環境の形成、建築物の安全性を確保するため、梅雨期を控えた 5 月を宅地防災月間と定め、崖崩れや土砂流出による宅地防災パトロールの実施、10 月に国土交通省が定めた違反建築防止週間（10 月 15 日から 10 月 21 日）に併せて違反建築物の是正及びその発生予防のため建築パトロール等を実施、6 月と 10 月に資源の有効利用の確保と廃棄物の適正処理を図る目的で解体現場の確認を毎年実施している。

違反の疑いのある建築物が発見された際には、建築工事に関係した建築士や建設業者に対して報告を求めたり、現場の立入検査を実施している。違反の内容や程度によっては、口頭や文書等による助言、指導、勧告等の行政指導や改善命令等による行政処分を求めることがある。また、違反建築の是正に関して、行政指導を無視したり是正を行わない場合は、工事の施工停止、除却、使用禁止等の行政処分を行い、この命令に従わない場合には、罰則が適用されることもある。

違反建築物は、日照や環境、防災等の様々な面で、良好な社会形成に影響を及ぼすとともに、使用者がその建築物を安心して使うことができなくなるおそれがあるため、引き続き県や消防など関係機関と連携してパトロールや違反建築の防止に向けた広報等により新たな違反建築物の発生を防止するとともに、建築基準法に適合しない事項がある場合には、違反建築物として扱い、是正指導又は必要に応じ是正命令されるよう法令遵守を徹底されたい。



## 《 住宅政策課 》

### 1 指定管理者について

課では、市営住宅等の管理運営の効率化を図るため、令和3年度から指定管理者制度を導入し指定管理期間を6年3月31日までの3年間としている。指定管理者の主な業務内容は、市営住宅の入居者の募集、入居及び退去の手続、住宅使用料等の徴収である。

住宅使用料については、下表のとおり指定管理者制度を開始した3年度より住宅使用料（現年度分、滞納繰越分）の収納率が減少している。課では、3か月以上の滞納がある長期滞納者の増加が影響していることから滞納の初期段階で督促するなど、滞納が継続しないよう指定管理者へ指示をしているとのことだが、その結果、収納の状況が改善されたか定期的にモニタリングを行い、効果的な収納対策につながるよう取組まれたい。生活困窮している滞納者については福祉部門へ案内するなど、滞納金額の減少に繋がるよう今後も取組まれたい。

また、市に提出された指定管理者の4年度事業報告書の収支決算書において費用の予算額106,382,000円に対して決算額111,870,901円で5,488,901円予算超過しており、その結果、赤字が生じている。このことから予算コントロールに課題があり、事業継続性に懸念があると思われる。想定以上の残業や土日出勤による人件費の高騰、修繕費及び保守点検費用の高騰が予算超過に大きく影響しているとのことだが、安定した事業収支ができていないかモニタリングを強化されたい。

住宅使用料		30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
収納率（％）	現年度分	99.63	99.45	99.71	99.61	99.50
	滞納繰越分	8.07	6.19	7.23	6.03	4.73
収入未済額（円）	現年度分	995,920	1,434,150	721,900	987,800	1,282,161
	滞納繰越分	132,303,978	123,092,933	114,133,201	99,561,581	92,012,431

※収納率・収入未済額について、いずれも不納欠損額を除いて算出している。

### 2 栄南団地集会所棟（9号棟）の自動扉保守点検負担金について

栄南団地は1～10号棟（341戸）で構成されており、1～2号棟（116戸）は市営住宅として市が管理し、3～10号棟（225戸）は栄南団地管理組合が管理している。なお、9号棟は栄南団地集会所棟として1～10号棟の住民の共有部分となっている。

課では、栄南団地管理組合からの請求に基づき栄南団地集会所棟（9号棟）の自動扉保守点検負担金（以下「負担金」という。）を支払っている。市が負担する根拠を確認したところ、集会所は1～10号棟（341戸）の共用部分のため、市が管理している1～2号棟の住民も集会所を使用できることから負担しているとのことであるが、栄南団地管理組合との間で協定書等による取り決めはないとのことであった。

また、栄南団地管理組合からの請求書に記載された請求金額の計算方法について確認したところ、本来消費税等を10%で計算するところ8%で計算しており、請求金額の誤りが見受けられた。

このため、栄南団地集会所棟（9号棟）の負担金の支払について、市が負担する根拠を明確にするとともに、請求金額に誤りがないか確認を行うなど適正な支払い事務を行われたい。

### 3 空家対策について

全国的に問題となっている特定空家等対策（倒壊の危険や衛生上の問題、景観の損失など）として、令和5年12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下「特別措置法」という。）が施行され、空家等の状態が極めて悪くなる前に、悪化の防止を図るための仕組みとして管理不全空家等（そのまま放置されれば特定空家等となる可能性がある状態）が創設された。

特別措置法では、管理不全空家等の所有者又は管理者に対して、市町村長が指導することができ、指導後においても改善されない場合は、当該指導を受けた者に対し勧告することができることとなった。また、住宅用の土地は住宅用地特例として、土地の固定資産税の軽減を受けることができるが、管理不全空家等として勧告を受けた場合は、地方税法第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地特例が適用されないこととなった。

課では、管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を6年6月に策定するとのことであるが、策定後においては関連部署と連携し情報共有を行うとともに、管理不全空家等の認定を行い、特別措置法に基づき指導・勧告を行うことで特定空家等の発生を未然に防止するよう取組まれない。

## 《 資産活用課 》

### 1 公共施設内の通勤用等自動車駐車料金について

課では市が所有する施設（公民館等）に勤務する職員等が当該施設内の駐車場を利用する際の駐車料金を月単位で徴収している。

徴収の事務フローは、まず、課が各施設から該当月の利用者の報告を受け、納付書払いの場合は納付書を発行し、口座振替の場合はそのデータを収納代行業者へ送付し、振替日に口座振替を行う。そして振替結果を確認し、振替不能の場合は納付書を発行している。

口座振替の場合は、事前に各施設から課へ提出された口座振替依頼書に個人を識別するための顧客番号を各利用者に付番した後、収納代行業者へ提出している。収納代行業者の手続き完了後に口座振替依頼書は各施設を通じて利用者に返却している。毎月の各施設からの利用者の報告は氏名、顧客番号及び駐車料金で受付け、収納代行業者への振替情報の送信は顧客番号及び駐車料金により行っている。

採用・退職等により駐車場の利用を開始・中止した場合、以後各施設が利用者の報告リストから当該利用者の顧客番号等を追加・除外しなければ振替誤りが生じることになる。また、各施設が顧客番号と氏名の紐付けを誤認していれば、別人の口座から振替が行われる恐れがある。

今年度においてこのような振替誤りの事例が多く見受けられたので、とりまとめの所管として課にこのような事例に対する方策を尋ねたところ、マニュアルを作成して各施設へ周知したほか、顧客番号と氏名等の利用者情報が正確に紐付いているかの照会を各施設へ行ったとのことであった。

課はマニュアルの作成等を通じて注意喚起を行っているものの、このような事例が無くならないのは、各施設からの報告内容の誤りは各施設に原因があるからだとしている。しかしながら、口座情報の紐付けについては課が登録情報を保管しているため、課において正確に紐付いているかの確認は可能であると考えられる。その他にも異動の多い時期に前月からの内容に変更があったものだけを抽出して確認するよう施設に依頼する等、リスク管理の観点から誤りが生じやすい箇所に集中して確認を促す等の取組や、部長会等で誤り事例を報告し、注意喚起を各施設の所管部長へ行う等の取組は部・課でも可能であると考えられるためそのような方法を研究されたい。

なお、課が各施設へ顧客番号と氏名等の利用者情報が正確に紐付いているかの照会を行った際、顧客番号を把握していないケースが見受けられたとのことであった。この中には顧客番号の管理のために施設で保管する口座振替依頼書の写しを紛失していた事例も含まれていると考えられることから個人情報の管理も含めて各施設に適切な指導等を行われたい。

### 2 土地開発公社が保有する土地の評価について

公共用地の取得等を行うために設立された川西市土地開発公社（以下「公社」という。）の事務は課において公社との併任職員が行っている。

令和5年3月末時点における公社の保有する土地の帳簿価額は22億843万円であり、公社の借入金残高は21億5,098万円となっている。公社の経理は国が示している土地開発公社経理基準要綱（以下「要綱」という。）に基づいて行われており、その第24条第1項において土地開発公社の土地の評価額には当該土地の取得に要するための借入金の利息も含む旨が規定されている。上記土地の帳簿価額のうちこのような利息は6億4,191万円となっている。

また、同要綱の同条第2項、第3項では市が再取得（買戻し）する見込みがなくなった土地等、一定の条件を満たす土地には借入金の利息を土地の帳簿価額に含めない旨も併せて規定されている。この規定は先行取得した用地は事業化等に伴い、一定期間後市が買戻すことが前提であり、そのような土地以外の土地には利息を含めるべきではないという趣旨であると解される。

公社が保有する土地を市の事業の用に供したり売却を行う際は市が公社の帳簿価額で買戻しを行っているが、上記のとおり公社の土地の帳簿価額には借入金の利息が含まれているため、保有期間が長期に渡るほど実勢価格との差が広がった金額で買戻すことになる恐れがある。また、実勢価格よりも高い金額で買戻しを行うと、実勢価格と帳簿価額との差を損失として市や公社の決算書上から読み取ることは困難となる。

課が公社の土地の帳簿価額に利息を含めているのは公社の内部規定である川西市土地開発公社業務方法書第12条第1項を根拠にしているが、公社の保有する土地の大部分は先行取得後長期に渡り事業化されていない、あるいは事業化の見込みが薄いと思われるものであることから、現在保有する土地へ借入金の利息を含める法的根拠について明確に整理されたい。

また、市は今後毎年約2億円ずつ、10年かけて公社の土地を買戻すこととしているが、上記のように借入金の利息が帳簿価額に含まれていることを踏まえ、市の保有する基金による低利率での借入に変更する等、市の損失を可能な限り少なくする方法を検討されたい。

〈参考〉令和4年度に土地の取得原価に上乗せされた  
公社の借入金利息について（課の回答による）

借入先	金額（円）	利息（円）
三井住友銀行	1,000,000,000	9,313,599
池田泉州銀行	1,000,000,000	9,313,599
但馬銀行	131,990,000	377,490
川西市	9,520,000	94
合計	2,141,510,000	19,004,782

### 3 未利用公有地（未利用財産）について

公共施設の用途廃止等によって利用されていない土地等を未利用公有地（未利用財産）として課が管理している。

課では令和5年度中に未利用財産に共通する利活用の考え方をまとめた未利用財産活用方針を策定するとしている（ヒアリングを行った6年3月14日時点において未作成である。）。

公社が保有する土地も含め、今後の個々の未利用財産の利活用はこの方針に基づいて行うとしているが、維持管理経費の削減や自主財源の確保等の観点のみならず、まちづくり等当該未利用財産に係る長期的な視点から売却や貸付等、真に有効な利活用の方法を検討することが望まれる。

## 《 施設マネジメント課 》

### 1 学校施設維持管理事業における学校屋内運動場（体育館）の課題と対策について

課では学校施設維持管理事業において、学校の屋内運動場（体育館）の修繕を行っている。

屋内運動場（体育館）は学校運営のみならず災害時における市民の避難場所でもあることから、双方における課題と対策について確認したところ、課題としては築年数の経過による老朽化に起因する学校運営上の不具合への解消や災害時の避難所として多くの市民が集まることを想定した室内環境（温湿度）の改善による快適性の確保と認識しており、対策としては学校施設長寿命化計画における計画的な施設の改修整備のほか、室内環境の快適性の確保として令和6年度に小中学校体育館への空調設備設置に係る設計を実施し、7年度中の設置を目指しているとのことであった。また施設の維持管理を行う上での学校運営と避難所運営双方における教育委員会や危機管理課との連携状況について確認したところ、屋内運動場（体育館）の修繕時には学校運営に支障をきたさないよう教育委員会を通じて学校と協議を行っており、危機管理課へは毎年4月に学校施設の工事・修繕計画についての情報提供を行っているとのことであった。

室内環境の快適性の確保については、近年の猛暑により運動場で行う体育授業が屋内運動場（体育館）での実施が想定されることや多様化時代における教育環境への対応、近年頻発する災害時の避難所生活の場としての整備が望まれている。6年度に改訂される川西市公共施設等総合管理計画においても、さらに1歩進んだ連携体制を構築し、関係部局との協議においては、さまざまな利用目的や利用状況に応じた快適性の向上に向けた施設整備を行うとともに効率的効果的な維持管理を進められたい。

### 2 公共施設における ZEB（ゼブ）化改修等について

市では、地球環境に対する未来への責任を果たすために、2050年（令和32年）までに二酸化炭素の実質排出量ゼロをめざす「川西市ゼロカーボンシティ宣言」を行っている。具体的な計画としては、環境率先行動計画の取組方針に基づいて公共施設における温室効果ガス排出量の内、電気使用に伴う排出が約6割を占めていることから ZEB 化改修等により排出抑制に配慮し脱炭素化の動きを進めるとしている。

課では令和5年6月13日から6年3月15日までを委託期間として73施設を対象とした既存公共施設 ZEB 化ポテンシャル診断(6,500,220円)と、ZEB 化推奨3施設（保健センター、けやき坂公民館、北陵公民館）について ZEB 化改修等基本設計委託業務契約(6,479,780円)の委託事業を行っており、既存公共施設 ZEB 化ポテンシャル診断では、脱炭素化や省エネルギー及び創エネルギーに係る分析により今後の ZEB 化改修の検討を行うための基礎資料の作成や ZEB 化推奨3施設の選定、ZEB 化に向けた詳細検討を行うこととしている。また ZEB 化改修基本設計委託業務では、効果が期待される保健センター、けやき坂公民館、北陵公民館の ZEB 化に向けた基本設計を行うこととしている。

ZEB 化水準は、効果が高いものから順に「ZEB」（ゼブ）、「Nearly ZEB」（ニアゼブ）、「ZEB Ready」（ゼブレディ）、「ZEB Oriented」（ゼブオリエンテッド）で、「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」は創エネルギー（主に太陽光発電設備）の導入量による違いにより区分され、「ZEB Oriented」（ゼブオリエンテッド）は延床10,000㎡以上の建築物が対象となっている。脱炭素化に向けてはより高いレベルの ZEB を目指すべきだが、創エネルギーについては各施設

の設備設置可能箇所等に違いがあるため、経済性の検討を踏まえ個別に目標を設定する必要があるとのことだった。

6年度にZEB化改修を行う保健センターについては、ZEB、Nearly ZEB達成のために必要な容量の太陽光発電設備を屋上に設置するスペースがないことと費用対効果からZEB Readyで行うこととしており、改修においては、実施段階でZEB化を確実なものとするために設計時にZEB化の第三者認証を取得したのちに工事に着手するとのことであった。また6年度に保健センターにおいて初めてZEB化改修を行うこととしているためZEB化改修計画の策定について確認したところ現段階では策定していないとのことであった。

市がめざす2050年（令和32年）までの二酸化炭素の実質排出量ゼロに向けては全市的な取組が必要であり、課におけるZEB化の取組は環境基本計画における環境率先行動計画の一つではあるが、市において技術的な知識を備えており規範的な役割も担っているため、必要な部局に対しては技術的なサポートを行う等積極的に関わりたい。

今後においては、庁内関係部署と市公共施設のあり方についての整理を行うとともに市公共施設等総合管理計画と整合性のある環境に配慮した改修計画を策定する必要がある。その一環として、ZEB化対象施設の増加やより高いレベルのZEB化について検討を行う等、効果的効率的な施設管理事業を進められたい。

#### 【ZEBとは】

Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、「ゼブ」と呼びます。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。建物の中では人が活動しているため、エネルギー消費量を完全にゼロにすることはできませんが、省エネによって使うエネルギーをへらし、創エネによって使う分のエネルギーをつくることで、エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにすることができます。

地球温暖化対策のため、我が国は2020年10月に「2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言しました。

（出典：環境省 ZEB PORTAL より）