

監査の概要

送付日	令和6年3月29日	整理番号	0526-0533
1 監査種別	定期監査（令和5年度）		
2 監査の対象期間	令和5年 4月 1日～令和5年 9月30日		
3 監査の実施期間	令和5年12月14日～令和6年 3月22日		
4 監査結果報告日	令和6年 3月29日		
5 改善通知受理日	令和6年 9月17日		
6 監査対象団体・部局	都市政策部		

監査結果に伴う改善要望事項と改善措置状況

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 [所管：都市政策課]

A 改善要望事項

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ない。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画は、市街化調整区域において秩序ある開発・建築を誘導するために、規制緩和を図る方針を示すものです。開発・建築は土地所有者や民間事業者が実施するものであり、指摘の石道地区物流施設も、民間事業者によって整備された施設です。したがって、市は土地利用計画を用いて開発・建築を誘導する役割を担っており、民間施設の稼働開始時期に意見する立場ではありません。

なお、同施設は、令和6年8月からの稼働開始が公表されています。加えて、事業者と市で地域及び市の活性化に貢献する取組に関して覚書を締結しており、今後は、地域の活性化や防災対策に繋がっていくものと考えています。

地域住民によるまちづくりについては、土地利用計画の運用面で規制基準等の説明や助言を継続しており、住民による合意形成が困難な場合は、「まちづくり支援事業」の活用を案内するなど必要に応じて土地利用を支援し、市街化調整区域の緑豊かな環境を守りながら、地域の活性化に資する土地利用の誘導に努めてまいります。

2 市南部地域整備実施計画について 【所管：都市政策課】**A 改善要望事項**

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

令和6年度の事業は令和7年度まで継続するものを含め、30事業（83%）の完了を見込んでいます。また、事業評価については、本計画終了年度となる今年度末に本計画の総括として実施いたします。

南部地域整備実施計画の事業期間内の完成が見込めないものについては、本計画の総括において事業評価を行い、住民への説明方法も含め、次年度以降の方針を検討してまいります。

3 舎羅林山ネットワーク道路について 【所管：都市政策課】**A 改善要望事項**

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

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ます。前年度から引き続き、川西市と箕面市の双方で課題についても十分に検討のうえ、協議を進めるようにします。

4 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 【所管：建築指導課】**A 改善要望事項**

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

資格を取得したくなるような制度については、建築主事として任命された者に限らない一級建築士や建築基準適合判定資格者に係る資格手当の導入を検討します。

また、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ことについては、建築行政経験の豊富な職員と浅い職員をバランス良く配属させるとともに、既に作成している建築基準法の解釈や取扱い事例に係るデータベースについて、今後もデータを蓄積するとともに検索性を高める仕組みを強化します。

5 違反建築物への対策の徹底について 【所管：建築指導課】**A 改善要望事項**

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

引き続き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、違反建築物がある場合には、是正指導等するよう法令遵守を徹底します。

6 指定管理者について [所管：住宅政策課]

A 改善要望事項

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

効果的な収納対策及び滞納金額の減少に繋がる取組みとしては、月次会議での指定管理者の作成する滞納者一覧に納付交渉記録を記載し、長期滞納になりうる可能性の高い対象者を把握・共有に徹底して努め、また、今後の対応について福祉分野との連携も含めた検討を行っていくことにより収納率向上を目指します。

安定した事業収支に繋がる取組みとして、令和6年度から5年間の新たな事業期間において、近年の物価上昇を考慮した金額で年度協定を締結しました。また、四半期ごとに収支状況の確認や超過勤務の実態把握及び改善指導を行うなどモニタリング強化に取り組んでまいります。

7 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 【所管：住宅政策課】**A 改善要望事項**

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

栄南団地集会所棟（9号棟）の負担金は、栄南団地集会所使用細則に基づき支払いをしています。

今後は、栄南団地管理組合に消費税など算定根拠について聞き取りを行い、正当な負担金額かどうかを確認した上で支払い事務を行います。

8 空家対策について 【所管：住宅政策課】**A 改善要望事項**

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

管理不全空家等及び特定空家等の判定基準や運用については、庁内の関連する課で構成された「空家等対策委員会」を令和6年3月に開催し意見聴取するなど、関連部署と連携を図りながら検討を進めているところです。

また、判定基準については、現在、基準案をもって実際に空き家の現地調査等を実施し、調査結果をもとにした詳細な検討を進めております。今後、判定基準に基づき、改善が見られない放置空き家については、空家等対策委員会を通じて関係部署と密に連携しながら管理不全空家等の認定を行い、法に基づき指導・勧告することで特定空家等の発生を未然に防止するよう取組んでまいります。