

平成 17 年 度
包括外部監査報告書

平成18年2月

川崎市

本書は、包括外部監査人から提出された「平成 17 年度包括外部監査報告書」を川崎市において印刷したものである。

平成17年度

包括外部監査報告書

川崎市包括外部監査人

報告書中の表の合計数値は、端数処理の関係で総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

包括外部監査結果報告の概要

1 監査の対象としたテーマ

(1) 市街地整備事業等の事務の執行について

対象局：まちづくり局

(2) 出資法人の経営管理について

対象団体：財団法人川崎市まちづくり公社

川崎市住宅供給公社

みぞのくち新都市株式会社

川崎市土地開発公社

2 監査従事者

(1) 包括外部監査人

公認会計士 守屋俊晴

(2) 包括外部監査人補助者

公認会計士 石田清絵 公認会計士 原真志

公認会計士 佐伯洋介 公認会計士 吉岡昌樹

公認会計士 鳥飼順一 公認会計士 米山昌良

公認会計士 那須伸裕 会計士補 白土将志

公認会計士 原勝彦 税理士の資格を有する者 沈賢伊

(注) 資格ごとの五十音順

3 監査実施期間

監査対象団体について、実地に監査した期間は、平成 17 年 7 月 1 日から平成 17 年 10 月 5 日までの期間である。

4 テーマ別の指摘・意見の件数

| テーマ | 指摘 | 意見 | 合計 |
|--------------------|----|----|----|
| 市街地整備事業等の事務の執行について | 3 | 12 | 15 |
| 出資法人の経営管理について | 9 | 42 | 51 |
| 合計 | 12 | 54 | 66 |

目 次

| | |
|--|----|
| 市街地整備事業等の事務の執行について | 7 |
| 第1 監査の概要 | 9 |
| 1 監査の種類 | 9 |
| 2 監査の対象と選定した理由 | 9 |
| (1) 監査の対象 | 9 |
| (2) 選定した理由 | 9 |
| 3 監査の視点 | 11 |
| 4 監査の方法 | 12 |
| 5 監査従事者 | 13 |
| (1) 包括外部監査人 | 13 |
| (2) 包括外部監査人補助者 | 13 |
| 6 監査期間 | 13 |
| 7 外部監査人の独立性（利害関係） | 13 |
| 第2 監査対象の事業概要 | 15 |
| 1 市街地整備事業の事業概要 | 15 |
| (1) 川崎再生フロンティアプラン | 15 |
| (2) アクションプラン・プログラム | 15 |
| (3) まちづくり局の地区別の事業概要 | 16 |
| (4) まちづくり局の事業別の事業概要 | 17 |
| 2 まちづくり局における市街地開発事業に関する財政関連の概要 | 19 |
| (1) まちづくり局の決算額のすう勢比較 | 19 |
| (2) まちづくり局の事業別支出額のすう勢比較 | 21 |
| (3) まちづくり局の平成16年度決算の概要 | 23 |
| 第3 監査の結果 | 27 |
| < 市街地整備事業に関する意見 > | 27 |
| 1 登戸土地区画整理事業における事業計画の適切性を見直しについて | 27 |
| (1) 登戸土地区画整理事業の概要について | 27 |
| (2) 登戸土地区画整理事業の事業変更と長期化に関連して | 27 |
| (3) 事業内容の変更と事業費の増加について | 30 |
| (4) 社会環境の変化等に対応した事業内容の変更について | 32 |
| 2 登戸地区におけるより優先度の高い事業整備に 配慮した事業の推進について | 34 |
| 3 市街地住宅密集地区再生の有効な促進策について | 36 |

| | |
|--|--------|
| (1) 事業の概要について | 36 |
| (2) 小田2・3丁目のまちづくりの進め方について | 37 |
| (3) 建替補助の内容と条件について | 38 |
| (4) 事業実績について | 39 |
| 4 都市景観形成推進事業等に関係した指名競争入札のあり方について | 43 |
| 5 浮島バスターミナル施設管理等の経済的・効率的な運営について | 45 |
| 6 登戸土地区画整理事業において 経済性等を優先させた事業化の推進について | 47 |
| < 財務に関する指摘と意見 > | 50 |
| 7 鉄道整備事業基金積立金の積み立て 並びに効率的な基金の運用について | 50 |
| 8 市営住宅の有効な採算管理の実施について | 54 |
| (1) 市営住宅事業の概要について | 54 |
| (2) 現在の会計方式と棟別の採算管理の実施について | 55 |
| (3) 損益計算による採算管理の実行について | 57 |
| (4) 市営住宅の有効な採算管理の実施について | 59 |
| 9 住宅改善事業の促進と家賃体系の見直しについて | 60 |
| 10 積算価格の見直しについて | 64 |
| 11 川崎市営住宅等の駐車場使用料の回収管理について | 66 |
| < その他の事項に関する指摘と意見 > | 67 |
| 12 決裁業務等の効率化について | 67 |
| 13 コミュニティ交通計画の実現化に向けた取り組みについて | 71 |
| 14 女子事務服貸与等の見直しについて | 76 |
| 出資法人の経営管理について | 79 |
| 第1 監査の概要 | 81 |
| 1 監査の種類 | 81 |
| 2 監査の対象と選定した理由 | 81 |
| (1) 監査の対象 | 81 |
| (2) 選定した理由 | 81 |
| 3 監査の視点 | 83 |
| 4 監査の方法 | 84 |
| 5 監査従事者 | 85 |
| (1) 包括外部監査人 | 85 |
| (2) 包括外部監査人補助者 | 85 |

| | | |
|----|--|-----|
| 6 | 監査期間 | 85 |
| 7 | 外部監査人の独立性（利害関係） | 85 |
| 第2 | 監査対象団体の事業概要 | 87 |
| 1 | 財団法人川崎市まちづくり公社 | 87 |
| | （1）財団法人川崎市まちづくり公社の概要 | 87 |
| | （2）5年間の貸借対照表と収支計算書のすう勢表 | 91 |
| 2 | 川崎市住宅供給公社 | 95 |
| | （1）川崎市住宅供給公社の事業概要 | 95 |
| | （2）3年間の貸借対照表・損益計算書（事業別）のすう勢表 | 98 |
| 3 | みぞのくち新都市株式会社 | 102 |
| | （1）みぞのくち新都市株式会社の事業概要 | 102 |
| | （2）最近5年間の貸借対照表と損益計算書のすう勢 | 102 |
| 4 | 川崎市土地開発公社 | 107 |
| | （1）川崎市土地開発公社の事業概要 | 107 |
| | （2）5年間の貸借対照表と損益計算書のすう勢表 | 109 |
| 第3 | 監査の結果 | 111 |
| | <財団法人川崎市まちづくり公社> | 111 |
| 1 | 市の管理職職員が出資法人の理事に就任している兼務実態 並びに監事の就任状況の見直しについて | 111 |
| 2 | 理事会の効果ある運営のあり方について | 113 |
| 3 | ハウジングサロンの効果ある運営のあり方について | 117 |
| 4 | クレール溝口ビルの減価償却費の償却不足について | 120 |
| 5 | 固定資産の評価減の必要性ないし減損の認識について | 122 |
| 6 | 適正な修繕引当金および修繕積立金の計上について | 124 |
| 7 | 不良債権の個別引き当てについて | 126 |
| 8 | 中原消防署・ホテル複合施設における ホテル事業(賃貸事業)の望ましい契約のあり方について | 127 |
| 9 | クレール中原(賃貸住宅事業)における事業継続の問題点について | 128 |
| | <川崎市住宅供給公社> | 129 |
| 10 | 川崎市住宅供給公社の存在意義と今後の事業の方向性について | 129 |
| 11 | 電波障害対策費用未成原価（その他固定負債勘定）に関する 見積資料の適切な保管と実情に対応した運用その他について | 131 |
| 12 | 分譲住宅の完成在庫売却に伴って発生した支払猶予による 長期未収金と売れ残り住戸の販売方法の適切性について | 136 |
| 13 | かわさきスカイビルの未収家賃に対する適切な措置について | 138 |
| 14 | 補助金の立て替えと川崎市からの借り入れ行為の見直しについて | 142 |

| | | |
|----------------|--|-----|
| 15 | 特定優良賃貸住宅等の定期点検の効率的な実施について | 146 |
| 16 | 空室率の改善に向けた取り組みについて | 148 |
| 17 | 現金預金の効率的な運用と管理について | 150 |
| 18 | 分譲事業資産における工事台帳の適切な記帳管理について | 152 |
| 19 | 駐車場の収支計算と利益管理について | 154 |
| 20 | 固定資産土地の取得価額の範囲について | 156 |
| 21 | 固定資産土地と支払利息の資産化について | 158 |
| 22 | 退職給付引当金（期末要支給額の見積り誤り）について | 160 |
| 23 | タクシーチケットの適切な管理について | 163 |
| 24 | 個人情報への適切な取り扱いについて | 164 |
| <みぞのくち新都市株式会社> | | 167 |
| 25 | 取締役会の適切な運営のあり方について | 167 |
| 26 | 現預金の効率的な資金管理について | 170 |
| 27 | 有形固定資産の有効な管理の実施について | 171 |
| 28 | より適切な発生主義の適用（とくに未払費用等の計上）について | 172 |
| 29 | ノクティ駐車場におけるつり銭管理について | 173 |
| 30 | 差入敷金の資産性について | 174 |
| <川崎市土地開発公社> | | 176 |
| 31 | 川崎市土地開発公社の存続意義について | 176 |
| 32 | 役員への兼務状況の改善について | 180 |
| 33 | 長期保有土地の原価管理と売却価額算定の問題について | 182 |
| (1) | 土地開発公社の土地保有目的と取得原価の算定方法について | 182 |
| (2) | 事務費の算出方法と賦課の妥当性について | 183 |
| (3) | 市が早期に取得しないことによる問題点について | 185 |
| (4) | 土地開発公社の財政構造の分析について | 185 |
| 34 | 長期保有土地の市による早期取得の促進と有効活用について | 191 |
| (1) | 各地方公共団体と比較した長期保有土地の状況について | 191 |
| (2) | 川崎市土地開発公社保有土地の状況について | 192 |
| (3) | 相対的に大きな取得価額の土地について | 194 |
| (4) | 当初の取得価額を超える支払利息を資産化した土地について | 195 |
| 35 | 登戸土地区画整理事業用地の供用に準ずる状況の土地と 市の取得の促進について | 198 |
| 36 | 市道多摩3号線に関する土地の供用状況と市による 取得の促進について | 201 |
| 37 | 長期保有土地で、有効活用が困難な稲田公園用地の 適切な措置（有効活用）について | 204 |

| | | |
|----|--|-----|
| 38 | 長期保有の鹿島田駅周辺地区再開発用地の有効活用について | 207 |
| 39 | 30年以上にわたり市による取得が行われていない 菅（小谷）公共用地について | 209 |
| 40 | 高津区内公共事業用地の取得の必要性および処分方針について | 211 |
| 41 | 等々力緑地用地の適切な有効活用について | 213 |
| 42 | 転貸債の効果的な適用について | 216 |
| 43 | 特定土地に対する評価減の問題と認定の明確化について | 221 |
| 44 | 市道池田4号線道路改良事業の早期実現について | 223 |
| 45 | 南伊豆町市民利用施設事業用地に関する訴訟事件と 土地取得手続き等の改善状況について | 225 |
| | (1) 土地の概況について | 225 |
| | (2) 事件の経緯について | 225 |
| | (3) 判決の要旨について | 226 |
| | (4) 判決後の経緯について | 228 |
| | (5) 南伊豆町土地取得の手続きについて | 229 |
| | (6) 土地取得の手続きの改正について | 233 |
| 46 | 水江町地内公共用地の適切な処理について | 235 |
| | (1) 水江町地内公共用地の概要について | 235 |
| | (2) 長期滞留状況の改善について | 236 |
| | (3) 時価の下落について | 238 |
| | (4) 賃貸について | 239 |
| | (5) 総務省より出された「土地開発公社経営健全化対策について」 | 240 |
| 47 | 水江町土地の新会計基準適用上の問題について | 242 |
| 48 | 水江町土地に隣接する民間所有土地である公道の整理について | 245 |
| 49 | 水江町土地に隣接する川崎市の市道の歩道部分の整理について | 246 |
| 50 | 長期未収入金の処理について | 247 |

市街地整備事業等の事務の執行について

第 1 監査の概要

1 監査の種類

監査の種類は、地方自治法(昭和 22 年 4 月 17 日 法律第 67 号。以下「法」という。)第 252 条の 27 第 2 項に基づく「包括外部監査」である。

2 監査の対象と選定した理由

(1) 監査の対象

監査の対象としたのは、川崎市が実施している「市街地整備事業等の事務の執行について」である。

(2) 選定した理由

川崎市では、平成 4 年に 21 世紀の第 1 四半期を見据えた長期構想として「川崎市基本構想」を定めるとともに、平成 5 年には、この構想に基づく基本計画である「川崎新時代 2010 プラン」を策定し、平成 14 年には「川崎市行財政改革プラン」を策定して、川崎再生に向けた取り組みに着手している。

さらに、川崎市では、川崎市が進める「まちづくりの基本方針」として、市政運営や政策の基本方針を掲げる具体性を持った 10 年程度の計画を策定した。また、実行計画は、基本構想に基づく施策の具体的な取組内容および目標を明示した 3 か年の計画としている。平成 16 年に 130 万人を超えた川崎市の人口は、その後、平成 22 年には 137 万 8 千人、平成 27 年には 138 万 9 千人と漸増を続けることが見込まれている。

都市型の生活様式が広がる中、従来地縁を中心とする相互扶助や助け合いの機能が弱まる一方で、地域が主体性を発揮できるような仕組みをつくり上げていくために、市民・地域・行政の関係や役割の重要性を増すことを認識しておく必要があると川崎市は主張している。

川崎市は「まちづくりについての重点事項」として、次の事項を挙げている。

- 少子高齢化社会にふさわしい福祉施策の展開
- 暮らしやすい、きめこまやかな地域環境の整備
- 都市の安全性の確保
- 地球環境の保全など、総合的な環境施策の強化

川崎市周辺地区では、既存の高い商業・業務機能の集積を活かしながら、川崎市の中心的な広域拠点として、その機能強化を推進することとし、

小杉駅周辺地区では、都市基盤の整備や公共公益施設の再配置などを推進し、
新百合ヶ丘駅周辺地区では、商業・業務機能の集積を活かしながら魅力ある広域
拠点の形成を推進していくこととなっている。

また、新川崎・鹿島田駅周辺地区では、研究開発機能や居住機能などを中心とし
た複合市街地の形成を誘導・推進するとともに、

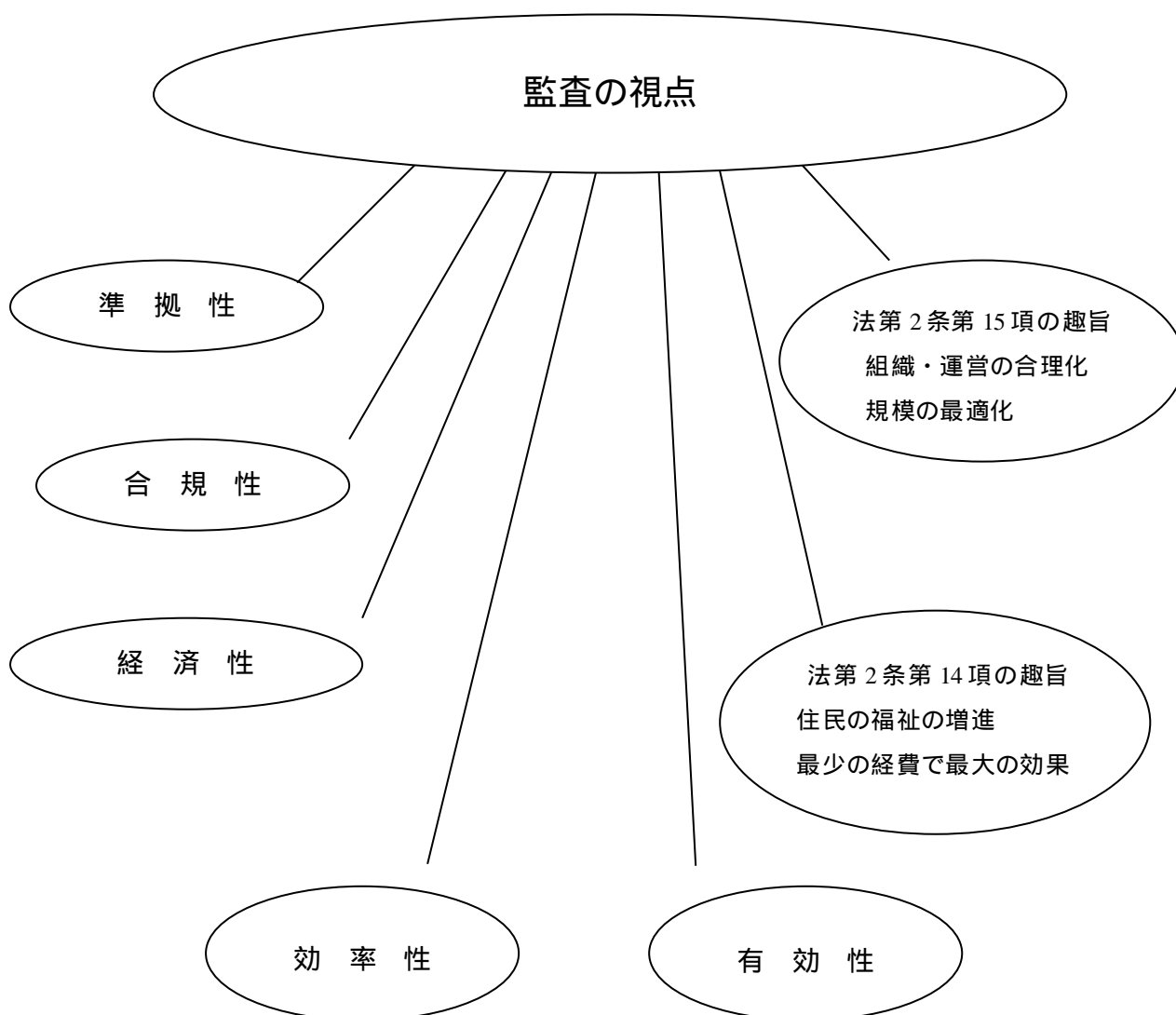
登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区では区画整理の推進などにより安全で快適なまちづ
くりを進めていくこと

と説明している。

以上のような「川崎市のまちづくり」における重点施策は、川崎市における重要な行政政策であると考え、これらに関連する事業が「地方自治法第2条第14項および第15項の規定の趣旨を達成する」ように実施されているかどうかについて監査する必要性を認めため「市街地整備事業等の事務の執行について」を、監査テーマとして選択した。

3 監査の視点

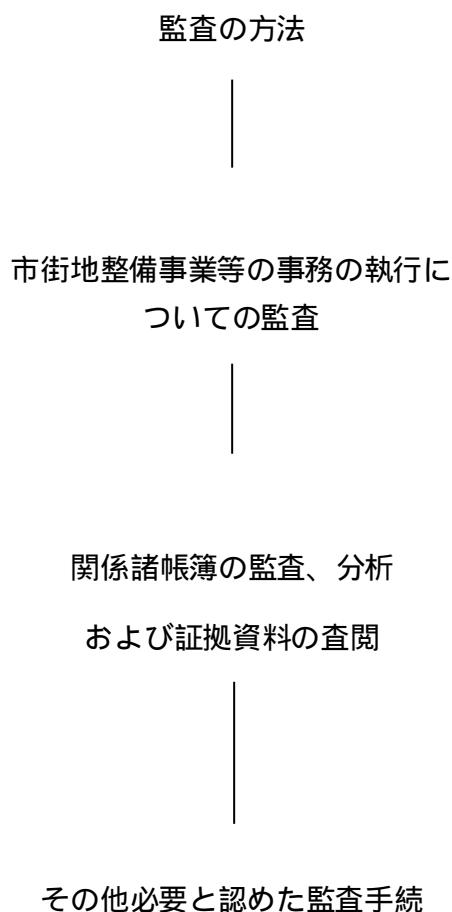
「監査の視点」は、以下のとおりである。



4 監査の方法

この監査に当たって「市街地整備事業等の事務の執行が、関係法令等に基づき適正かつ効率的に執行されているか」どうか等について、法 第 2 条 第 14 項および第 15 項の趣旨に則り、最少の経費で最大の効果をあげるように実施されているか、また、組織および管理の合理化に努めているかに意を用いて、経済性、効率性、有効性の観点を加味し、関係諸帳簿および証拠書類との照合並びに現場視察等を実施したほか、外部監査人が必要と認めた監査手続きを実施した。

監査方法の概略は、以下に示したとおりである。



5 監査従事者

(1) 包括外部監査人

公認会計士 守屋俊晴

(2) 包括外部監査人補助者

| | | | |
|-------|------|-----------------|------|
| 公認会計士 | 石田清絵 | 公認会計士 | 原真志 |
| 公認会計士 | 佐伯洋介 | 公認会計士 | 吉岡昌樹 |
| 公認会計士 | 鳥飼順一 | 公認会計士 | 米山昌良 |
| 公認会計士 | 那須伸裕 | 会計士補 | 白土将志 |
| 公認会計士 | 原勝彦 | 税理士の資格 を有する者 | 沈賢伊 |

(注) 資格ごとの五十音順

6 監査期間

監査対象団体について、実地に監査した期間は、平成 17 年 7 月 1 日から平成 17 年 10 月 5 日までの期間である。

7 外部監査人の独立性(利害関係)

川崎市と包括外部監査人および補助者との間には、法第 252 条の 29 に定める利害関係はない。

第2 監査対象の事業概要

1 市街地整備事業の事業概要

(1) 川崎再生フロンティアプラン

川崎市は、平成17年3月に公表した川崎市新総合計画（川崎再生フロンティアプラン）において、以下の「まちづくりの基本目標」および「基本目標を達成する7つの基本政策」を掲げている。

基本目標

「基本目標」としては、以下の3点を挙げている。

- ア 協働と協調をもとに、いきいきとすこやかに暮らせるまちをつくること
- イ 川崎の特徴や長所を活かし、持続型社会の実現に貢献すること
- ウ 自治と分権を進め、愛着と誇りを共有できるまちをつくること

基本目標を達成する7つの基本政策

「基本政策」としては、以下の7点を挙げている。

- ア 安全で快適に暮らすまちづくり
- イ 幸せな暮らしを共に支えるまちづくり
- ウ 人を育て心を育むまちづくり
- エ 環境を守り自然と調和したまちづくり
- オ 活力にあふれ躍動するまちづくり
- カ 個性と魅力が輝くまちづくり
- キ 参加と協働による市民自治のまちづくり

(2) アクションプラン・プログラム

上記に挙げた7つの基本政策には、それぞれアクション・プログラムが組み立てられており、市街地整備事業に深く関わるものとして、たとえば、次のようなものがあげられている。

消防署の防災拠点としての整備

- ア 災害時の防災拠点である消防署の改築を計画的に推進していくこと
- イ 中原消防署を民間ホテルとの複合化施設として移転改築し、大規模地震等の災害時に要援護者等の一時避難所などに活用するなど、こうした連携の取り組みを

他の宿泊施設等にも拡大していくこと

交通バリアフリー重点整備地区として川崎、溝口、武蔵小杉、新百合ヶ丘駅周辺の4地区を整備していくこと(平成17年度および平成22年度の整備完了に向けて事業に着手する。)

川崎駅周辺地区の整備

ア 川崎駅西口地区の民間活力を活かしたまちづくりを推進していくこと(計画期間内に駅前広場や都市計画道路など都市基盤整備を完成する。)

イ 川崎駅周辺総合整備計画の策定および広域拠点としての整備を推進していくこと(平成17年度実施計画を策定し、平成18年度以降に整備事業を推進する。)

小杉駅周辺地区の整備

ア 民間活力を活かした小杉駅周辺地区の都市機能整備を支援・誘導していくこと

イ JR横須賀線・武蔵小杉新駅を整備していくこと(新駅開業に向けて事業を推進する。)

新百合ヶ丘駅周辺地区の整備

ア 万福寺土地区画整理事業の支援およびアートセンターを整備していくこと(平成19年度のアートセンター開館に向けて事業を推進する。)

新川崎駅周辺地区の整備

ア 都市計画に基づく民間開発の適切な誘導と都市基盤を整備していくこと(民間開発と連携し都市基盤整備に着手する。)

(3) まちづくり局の地区別の事業概要

まちづくり局は、これらの事業に深く関わっており、その「地区別の事業概要」は、以下のとおりである。

地区別の事業の概要は、以下のようになっている。

川崎駅周辺地区

ア 都市再生緊急整備地域(川崎駅周辺地区)

イ 川崎駅西口地区(住宅市街地総合整備事業)

a 川崎駅西口大宮町地区

b 川崎駅西口堀川町地区

c 川崎駅西口中幸町地区

ウ 川崎駅北口地区

a 第3西街区(市街地再開発事業)

エ 川崎駅周辺総合整備計画

小杉駅周辺地区

- ア 小杉駅周辺地区
 - a 小杉駅周辺特定地区
 - b 小杉駅周辺地区（住宅市街地総合整備事業）
- イ 小杉駅南部地区
 - a 小杉駅南部地区計画
 - b 武蔵小杉駅南口地区西街区（市街地再開発事業）
 - c 武蔵小杉駅南口地区東街区（市街地再開発事業）
 - d 小杉駅南部地区F地区まちづくり勉強会
- ウ 小杉町3丁目地区
 - a 小杉町3丁目中央地区
 - b 小杉町3丁目東地区まちづくり勉強会
- エ 中丸子地区計画
- オ 小杉駅東部地区計画
- カ 横須賀線・武蔵小杉新駅計画
- キ 中原消防署改築に伴う施設複合化

新川崎駅・鹿島田駅周辺地区

- ア 新川崎地区整備事業
- イ 鹿島田駅周辺地区
 - a 鹿島田駅東部地区（市街地再開発事業）
 - b 鹿島田駅西部地区（市街地再開発事業）
- ウ 川崎下平間周辺地区（住宅市街地総合整備事業）

溝口駅周辺地区

- ア 溝口駅北口地区（市街地再開発事業）

柿生駅周辺地区

- ア 柿生駅周辺地区再開発等事業

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区

- ア 登戸土地区画整理事業

(4) まちづくり局の事業別の事業概要

「事業別の事業の概要」は、以下のようになっている。

住宅市街地総合整備事業

- ア 川崎駅西口地区
- イ 川崎下平間周辺地区
- ウ 小杉駅周辺地区

市街地再開発事業

ア 都市計画決定済の地区

- a 鹿島田駅西地区第一種市街地再開発事業（施行予定者：川崎市）
- b 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業（施行予定者：再開発組合）

優良建築物等整備事業

土地区画整理事業

ア 組合施行（犬蔵・万福寺・片平各地区）

イ 都市再生機構施行（黒川地区）

ウ 川崎市施行（登戸地区）

密集住宅市街地整備促進事業（小田2・3丁目地区）

マンション建替事業

2 まちづくり局における市街地開発事業に関する財政関連の概要

(1) まちづくり局の決算額のすう勢比較

まちづくり局における年度別の決算額（歳出）は、以下の（表）のとおりである。

（表）まちづくり局の歳出のすう勢比較表

（単位：百万円）

| 費用の名称 | 平成12年度 | 平成13年度 | 平成14年度 | 平成15年度 | 平成16年度 | 摘要 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|----|
| まちづくり総務費 | 397 | 560 | 498 | 452 | 1,489 | 注1 |
| 住居表示整備費 | 46 | 34 | 32 | 29 | 28 | |
| 計画総務費 | 223 | 229 | 242 | 245 | 237 | |
| 計画調査費 | 987 | 1,196 | 7 | 110 | 162 | |
| 整備総務費 | 431 | 439 | 415 | 395 | 382 | |
| 市街地整備費 | 3,784 | 2,091 | 3,549 | 2,419 | 3,694 | 注2 |
| 再開発事業費 | 122 | 1,305 | 1,953 | 1,364 | 1,080 | 注3 |
| 土地区画整理指導費 | 101 | 189 | 249 | 148 | 323 | |
| 登戸地区土地区画整理事業費 | 2,053 | 1,812 | 1,952 | 2,123 | 2,416 | 注4 |
| 都心地区整備事業費 | 692 | 688 | 633 | 748 | 2,515 | 注5 |
| 建築総務費 | 977 | 969 | 950 | 910 | 898 | |
| 建築指導審査費 | 69 | 75 | 62 | 59 | 56 | |
| 開発行為指導監督費 | 8 | 7 | 5 | 4 | 34 | |
| 施設整備費 | 113 | 120 | 149 | 133 | 142 | |
| 住宅総務費 | 276 | 367 | 349 | 332 | 330 | |
| 市営住宅管理費 | 3,875 | 3,484 | 4,209 | 3,021 | 2,744 | 注6 |
| 公営住宅整備費 | 3,090 | 3,646 | 2,416 | 2,669 | 4,014 | 注7 |
| 特定公共賃貸住宅管理費 | 30 | 33 | 49 | 37 | 43 | |
| 特定公共賃貸住宅建設費 | 117 | 34 | 11 | 120 | | |
| 住宅助成事業費 | 2,888 | 2,577 | 2,331 | 1,900 | 1,911 | |
| 合計 | 20,280 | 20,153 | 20,675 | 17,217 | 22,499 | |

（注）1 まちづくり総務費について

都市整備事業基金に1,001百万円を積み立てたため、平成16年度の金額が増加している。

（注）2 市街地整備費について

平成14年度に川崎駅西口地区大宮中幸町線整備事業における大宮町ポンプ事業（507百万円）が完成したこと、および川崎駅西口地区市街地再開発事業の事業進捗に伴う補助金が減少（452百万円）したこと等により平成15年度の金額が減少している。

(注)3 再開発事業費について

平成 15 年度は、平成 14 年度に用地取得 (642 百万円) を行ったが、平成 15 年度は行わなかったため減少している。

平成 16 年度は、平成 15 年度に川崎駅北口地区第 3 西街区再開発事業 (280 百万円) が終了したため、減少している。

(注)4 登戸土地区画整理事業費について

移転補償費が増加したことにより平成 15 年度、同 16 年度とともに増加傾向にある。

平成 14 年度 1,450 百万円

平成 15 年度 1,522 百万円 (対前年比 72 百万円の増加)

平成 16 年度 1,827 百万円 (同 305 百万円の増加)

(注)5 都心地区整備事業費について

登戸駅南北自由通路工事 (1,751 百万円) が進捗したことにより、平成 16 年度に大きく増加している。

(注)6 市営住宅管理費について

工事請負費が減少していることにより、平成 15 年、同 16 年度とともに減少傾向にある。また、平成 16 年度については、歳入の変動による積立額の減少により市営住宅等積立金が減少している。

平成 14 年度工事 南平耐火住宅等外壁改修工事 (1,357 百万円)

明石穂住宅エレベーター設置工事 (33 百万円)

平成 15 年度工事 京町住宅外壁改修工事 (41 百万円)

明石穂住宅エレベーター設置工事 (59 百万円)

平成 16 年度工事 京町耐火 C 住宅外壁改修工事 (37 百万円)

宮崎住宅エレベーター設置工事 (17 百万円)

(注)7 公営住宅整備費について

蟹ヶ谷檜ヶ崎住宅 1 号棟が完成したこと等、建設戸数が増加したことにより平成 16 年度に大きく増加している。

(2) まちづくり局の事業別支出額のすう勢比較

まちづくり局における事業別の支出は、以下の(表)のとおりである。

(表) 事業別支出額のすう勢比較表

(単位：百万円)

| 整理番号 | 事業名 | 所管名 | 事業費決算額 | | |
|------|----------------------------|-----------|--------|--------|--------|
| | | | 平成14年度 | 平成15年度 | 平成16年度 |
| 1 | 溝口駅北口地区再開発関連等事業費 | 市街地整備課 | 1,670 | 1,048 | 1,038 |
| 2 | 小杉駅周辺地区再開発等事業費 | 市街地整備課 | 9 | 5 | 8 |
| 3 | 鹿島田駅西地区市街地再開発事業費 | 鹿島田整備事務所 | 32 | 17 | 20 |
| 4 | 登戸地区土地区画整理事業費 | 登戸区画整理事務所 | 1,783 | 1,955 | 2,247 |
| 5 | 小田急小田原線関連都市計画道路登戸野川線整備事業費 | 登戸区画整理事務所 | 143 | 143 | 143 |
| 6 | 登戸駅駅舎改良・南北自由通路整備事業費 | 交通計画課 | 1 | 104 | 1,754 |
| 7 | 東京急行東横線元住吉1号踏切等関連施設改良推進事業費 | 交通計画課 | 500 | 500 | 500 |
| 8 | 公営住宅建設費(継続事業分) | 住宅整備課 | 1,036 | 1,758 | 2,838 |
| 9 | 公営住宅建設費(新規事業分) | 住宅整備課 | 426 | 272 | 440 |
| 10 | 特定優良賃貸住宅事業補助金 | 住宅整備課 | 1,463 | 1,138 | 1,035 |
| 11 | 高齢者向け優良賃貸住宅事業補助金 | 住宅整備課 | 112 | 9 | 136 |
| 12 | 住宅建設資金等貸付事業費 | 住宅整備課 | 709 | 708 | 704 |
| 13 | 川崎駅西口地区大宮中幸町線整備事業費 | 市街地整備課 | 1,272 | 617 | 731 |
| 14 | 川崎駅西口地区大宮・中幸町地区公共施設等整備事業費 | 市街地整備課 | | | 139 |
| 15 | 川崎駅西口堀川町地区公共施設等整備事業費 | 市街地整備課 | | | 2,695 |
| 16 | 下平間周辺地区公共施設等整備事業費 | 市街地整備課 | 11 | | 65 |
| 17 | 優良建築物等整備事業補助金 | 市街地整備課 | 10 | 7 | 26 |
| 18 | 密集住宅市街地整備促進事業費 | 市街地整備課 | | 5 | 3 |
| 19 | 組合土地区画整備事業助成金 | 市街地整備課 | 248 | 147 | 322 |
| | 小計(主な事業の19事業決算額計) | | 9,425 | 8,433 | 14,844 |
| | その他事業費 | | 11,250 | 8,784 | 7,655 |
| | 合計(まちづくり費決算額) | | 20,675 | 17,217 | 22,499 |

これらの事業のうち主要なものは、以下のとおりである。

溝口駅北口地区再開発関連等事業について

- ア 拠点地区としての都市基盤整備を進め、平成 9 年 9 月には、新しい機能としての商業集積およびコミュニティ施設を導入した再開発ビルが竣工した。
- イ 平成 10 年 8 月には J R 南武線・武蔵溝口駅舎および南北自由通路が完成した。
- ウ 平成 11 年 3 月には駅前公共施設整備が完了した。
- エ 以上の結果、川崎市の副都心（生活中心拠点）としての機能の向上、消費購買力の回復、地域経済の活性化が図られている。

小杉駅周辺地区再開発等事業について

土地利用転換に伴う土地の高度利用および複合利用を推進し、商業・業務施設等の都市機能の拠点整備を進め、快適な居住環境の創出および良好な住宅ストックの形成を促進し、道路・公園等の公共施設の整備を総合的に行い、安全で快適な美しい住宅市街地整備を推進している。

登戸地区土地区画整理事業について

登戸地区は、J R 南武線と小田急線との交通結節点に当たり、多摩区の行政、経済、交通の中心であるとともに、市の副都心として位置づけられている。

地区内にある登戸・向ヶ丘遊園両駅周辺には、商業施設が集中しているが、道路、交通広場、下水道等が未整備のため、商業活動の活性化に影響を与えている。また、小田急線に沿っては、商業と住居が混在した密集市街地が形成されているが、全体に、道路をはじめとした都市基盤施設の整備が遅れている。

本事業は、地区内の都市計画道路、区画道路、交通広場、公園および排水施設等の整備による副都心機能の確立および地域の商業・業務機能の強化を図るとともに、健全な市街地の形成を目指すことを目的としている。

また、土地利用計画は、両駅周辺を商業ゾーン、多摩区総合庁舎等の公共施設を中心とした業務ゾーン、その他周辺部の住居ゾーンとに分け、それぞれ商業地区、業務地区、住居地区にふさわしい土地利用を図ることとする。

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅制度について

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅制度とは、高齢者に対して配慮した「安全で安心して住むことのできる住宅」を普及させるために、民間の土地所有者等の方々が建設する良質な賃貸住宅に対して、国および市が建設費の一部や家賃の一部を補助する制度である。

(3) まちづくり局の平成 16 年度決算の概要

まちづくり局の事業費の支出済額は、225 億円、翌年度繰越額 17 億円で、予算額に対し、不用額が 15 億円となっており、その内容および金額は以下のとおりであった。

バリアフリーのまちづくりの推進について

交通バリアフリー計画策定事業として、新百合ヶ丘駅周辺地区の高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律（平成 12 年 5 月 17 日 法律第 68 号。以下「交通バリアフリー法」という。）に基づく基本構想素案を作成し、民営鉄道駅舎エレベーター等設置補助として 3 駅のエレベーター 7 基に、また、民営ノンステップバス導入促進補助として、3 社の 12 両に対して補助し、福祉のまちづくり条例に基づく公共施設のバリアフリー化を推進した。

また、川崎駅西口地区再開発に合わせ、駅東西の回遊性向上や東口広場のバリアフリー化等、総合的な取り組みを行うための整備基本方針を取りまとめた。これらの費用の内訳は、次の（表）のとおりになっている。

（表）バリアフリー促進費用内訳表

（単位：百万円）

| | |
|---------------------|-----|
| 民営エレベータ等設置費補助金 | 115 |
| 民営ノンステップバス導入促進事業補助金 | 18 |
| 川崎駅周辺総合整備計画策定調査委託費 | 9 |
| 交通バリアフリー基本構想策定調査委託費 | 4 |
| 合 計 | 145 |

公共交通機関等の整備について

東海道貨物支線の旅客線化および川崎アプローチ線についての調査を行った。また、東京急行電鉄(株)の東横線元住吉 1 号踏切等関連施設改良推進事業について負担金を支出した。公共交通機関整備費用の内訳は、次の（表）のとおりである。

（表）公共交通機関整備費用内訳表

（単位：百万円）

| | |
|------------------------------|-----|
| 東京急行東横線元住吉 1 号踏切等関連施設改良推進事業費 | 500 |
| 東海道貨物支線貨客併用化整備検討協議会負担金 | 0 |
| 東海道貨物支線旅客化検討調査委託費 | 2 |
| 臨海部軌道系アクセス検討調査委託費 | 3 |
| 合 計 | 505 |

都市拠点整備の推進について

- ア 川崎駅西口地区について、大宮町地区では（仮称）大宮中幸町線の擁壁等の道路築造工事や支障物の移設に要する費用の一部を負担した。
- イ 堀川町地区では道路の詳細設計、道路用地の取得および建物補償を行った。
- ウ 中幸町地区では（仮称）中幸町公園の詳細設計、道路用地および公園用地の取得を行った。
- エ 下平間周辺地区については、（仮称）下平間中央公園の詳細設計を行った。
- オ 鹿島田駅西地区再開発事業については、関係権利者の意向把握および土地利用計画の見直し等事業化方策の検討を進めた。
- カ 溝口駅北口地区再開発関連等事業費については、当地区の再開発事業における土地開発基金からの借入金等の償還を行った。
- キ 小杉駅周辺地区再開発事業については、小杉駅南部地区・南口地区並びに小杉町 3 丁目中央地区の都市計画決定に向けた事業推進業務および地元支援等の推進業務を行った。その中で小杉駅南部地区（南口含む）は、地区計画等の関連 8 案件について、都市計画決定を行った。
- ク 柿生駅周辺地区再開発事業については、柿生駅東口地区の都市計画決定に向けて、地元支援等の推進業務を行うとともに、柿生駅を中心とした約 10ha の地主を対象にアンケート調査を行い、「柿生駅周辺まちづくりを語る会」を開催した。
- ケ 登戸地区土地区画整理事業については、仮換地指定を一部の地区について実施し、一部建物について移転補償を行うとともに、道路築造等工事を行った。
- コ 小田急小田原線関連都市計画道路登戸野川線整備事業費については、負担金を支出した。
- サ 登戸駅駅舎改良および南北自由通路整備事業費については、引き続き整備を実施し、登戸駅南口においては、ペDESTリアンデッキの整備に着手した。
- シ 新川崎地区整備調査事業については、操車場跡地地区の新たな土地利用および都市基盤の方針を定めた地区計画の都市計画決定を行うとともに、道路等の都市基盤施設の実施設計を行った。

これらの事業に要した都市拠点整備推進費用の内訳は、次の（表）のとおりである。

(表) 都市拠点整備推進費用内訳表

(単位：百万円)

| | |
|---------------------------|-------|
| 川崎駅西口地区住宅市街地整備総合支援事業 | 3,566 |
| 登戸駅駅舎改良及び南北自由通路整備事業費 | 1,754 |
| 下平間周辺地区住宅整備総合支援事業費 | 65 |
| 鹿島田駅西地区市街地再開発事業費 | 25 |
| 川崎駅北口地区第2街区再開発等事業費 | 1 |
| 小杉駅周辺地区再開発等事業費 | 8 |
| 柿生駅周辺地区再開発等事業費 | 7 |
| 登戸地区土地区画整備事業費 | 2,247 |
| 新川崎地区整備調査事業費 | 139 |
| 溝口駅北口地区再開発関連等事業費 | 1,038 |
| 組合土地区画整備事業助成金 | 322 |
| 小田急小田原線関連都市計画道路登戸野川線整備事業費 | 143 |
| 合 計 | 9,315 |

既存建築物の安全確保について

既存建築物防災対策事業については、建築物の耐震性の向上を促すため、木造住宅の耐震診断に要した費用の一部を助成した。

公共建築物の耐震対策については、新耐震基準施行前の昭和56年以前に建築された公共建築物で、地域防災計画上、重要となる建築物および建築物の耐震改修の促進に関する法律で定められた特定建築物に該当する義務教育施設並びに一般庁舎施設について、耐震性能を確認するため2次診断を実施した。

この事業に要した都市拠点整備推進費用の内訳は、次の(表)のとおりである。

(表) 都市拠点整備推進費用内訳表

(単位：百万円)

| | |
|--------------|-----|
| 既存建築物防災対策事業費 | 1 |
| 公共建築物調査事業費 | 114 |
| 合 計 | 115 |

魅力ある都市景観形成の推進について

川崎駅周辺の環境対策検討調査や色彩デザイン提案に基づき臨海部等の景観形成の推進を図った。また、高津区の大山街道地区において地区指定に向けた調査を行った。費用は4百万円である。

優良建築物等の整備について

土地の合理的高度利用と建築物の不燃化を図り地域の環境整備を進めるため、事

業の施行者に対し、事業に要する費用の一部 28 百万円を助成した。

良好な住宅・住環境の整備について

公営住宅整備事業については、平成 13 年～平成 16 年度に事業として 5 団地 402 戸の新築工事を行い、このうち 4 団地 292 戸が竣工した。また、借上公営住宅 1 団地 16 戸も竣工した。

特定優良賃貸住宅および高齢者向け優良賃貸住宅事業については、中堅所得者のファミリー世帯および高齢者向けの良質な賃貸住宅を建設する民間の土地所有者等（認定事業者）に対し、建設費の一部や入居者の家賃負担を軽減するための助成を行った。

住宅建設資金等貸付事業費については、取扱金融機関が融資をするために必要な原資を市が預託し、低利の資金融資を行った。

また、少子高齢化の進行や国・地方を通じた厳しい財政環境、地方分権改革等住宅を取り巻く社会経済の変化を背景に、川崎市住宅基本計画の改定を行うとともに、これに基づく個別施策として、民間住宅市場重視事業創出検討調査を行った。

密集住宅市街地整備促進事業費については、小田 2・3 丁目地区における良質な賃貸住宅の供給促進および住環境の向上を図ることを目的として、老朽化した木造賃貸住宅等の建て替えを行う者に対し建設費の一部を補助した。

この事業に要した都市拠点整備推進費用の内訳は、次の（表）のとおりである。

（表）都市拠点整備推進費用内訳表

（単位：百万円）

| | |
|---------------------|-------|
| 公営住宅整備事業 | 3,809 |
| 特定優良賃貸住宅事業費 | 1,056 |
| 高齢者向け優良賃貸住宅事業費 | 136 |
| 民間住宅市場重視事業創出検討調査事業費 | 3 |
| 合 計 | 5,004 |

大規模工場跡地の土地利用方策の検討について

大規模な土地利用転換の動向を踏まえ、的確な指導・誘導を図るための土地利用のあり方を取りまとめた。費用は 3 百万円である。

土地区画整理事業への助成について

組合土地区画整理事業助成金については、道路等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、宅地の利用推進を図るため、土地区画整理事業を施行する組合に対し、事業に要する工事費等の一部 322 百万円を助成した。

第3 監査の結果

<市街地整備事業に関する意見>

1 登戸土地区画整理事業における事業計画の適切性を見直しについて

(1) 登戸土地区画整理事業の概要について

本件地区は、東京都心から至近距離にあり、東京都心部に向けた通勤通学あるいは買い物等に便利なため、近年、ベッドタウン化が進んでいる。

急激な人口集中が始まるなかで、急速に市街化されてきたために各種公共施設整備の立ち遅れをもたらし、自然環境と生活環境の悪化が目立つようになり、また、災害の危険性の問題が発生してきている。とくに、この地域は川崎市のなかでも、下水道施設の普及率が低く、他の政令指定都市と比較して川崎市全体の普及率の低下をもたらしているという問題がある。

川崎市の副都心のひとつとして位置づけている川崎市として、また、多摩区の商業・業務の中心地区としてふさわしい街とするため、この事業により都市計画道路等公共施設および基盤施設を中心とした総合的な土地利用の整備を行っている。そのうえで、川崎市の副都心機能の確立および地域中心商業地区として商業・業務機能の強化を図ると共に、健全な市街地を造成することを目的として、この事業を行っている。

地区内の人口は、約 5,370 人であり、人口密度は約 144 人/ha(計画当初は、約 5,270 人、約 140 人/ha)である。

川崎市の人口は 1,294 千人、世帯数は 578 千世帯であるから、人口比としては 4.1%の市民に対する事業である(川崎市統計書 平成 15 年度版)。なお、土地利用の現況割合は、住宅地が 50%を占め、商業地が 25%、その他 25%となっている。

(2) 登戸土地区画整理事業の事業変更と長期化に関連して

登戸土地区画整理事業は、昭和 63 年 9 月に計画決定されたが、次のとおり事業施行期間を変更している。

(表 1-1) 登戸土地区画整理事業計画の変更と長期化の比較表

(単位：億円)

| 決定と変更 | 事業施行期間 | 事業費予算 |
|-------------|---------------------------------------|-------|
| 決定時 | 自 昭和 63 年 9 月 16 日 至 平成 6 年 3 月 31 日 | 187 |
| 第 1 回事業計画変更 | 自 昭和 63 年 9 月 16 日 至 平成 6 年 3 月 31 日 | 390 |
| 第 2 回事業計画変更 | 自 昭和 63 年 9 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 | 610 |
| 第 3 回事業計画変更 | 自 昭和 63 年 9 月 16 日 至 平成 28 年 3 月 31 日 | 770 |

登戸土地区画整理事業は、昭和 63 年 9 月に計画決定された後、これまで 3 回にわたって事業内容および資金計画が変更されてきた。その状況は、次に示した(表 1-2)のとおりである。

(表 1-2) 事業内容変更一覧表

| | 第 1 回事業計画変更 | 第 2 回事業計画変更 | 第 3 回事業計画変更 |
|---------|---|---|---|
| 設計の変更 | <p>減価補償金対応用地の確定および街区確定測量の成果等により施行前後の地積を変更することにした。</p> <p>また、土地計画を見直し、公共施設実施計画の成果等により、区画道路、特殊道路および公園等の一部の変更、新設および廃止を行うことにした。</p> | <p>工事の実施時期および建築物の移転時期等の検討を踏まえ、施行時期を平成 16 年 3 月 31 日まで延長することにした。</p> | <p>公共施設計画 整理施行前後の地積換地設計の変更などから公共施設計画を変更したことにより、整理後の公共用地地積・宅地地積を変更した。 (± 232.50 m²)</p> <p>減歩率計算表 整理後宅地地積が減少し宅地価格の総額の増加額が 185,607 千円減少するため、減価補償金による用地取得を 284.39 m² (整理前単価 652,668 円) 追加した。</p> <p>用地取得前の減歩率は 19.34% (0.07% 増) となるが、取得後の減歩率 18.10% の変更はない。</p> <p>公共施設別調書 特殊道路幅員 4m を区画道路幅員 6m および 4m に変更した。過年度の工事実施・建築物移転状況などから、施行期間を平成 28 年 3 月 31 日まで延長した。</p> |
| 資金計画の変更 | <p>設計の変更に伴い変更した。</p> | <p>単価修正および施行期間の延長に伴い、資金計画の一部を変更することにした。</p> | <p>過年度実績および残事業費の単価修正並びに施行期間の延長に伴い資金計画を変更した。</p> |

上記の（表 1-2）にみられるように事業内容が変更され、事業が当初の平成 6 年竣工予定が、平成 28 年竣工予定と 22 年も長期化するにいたった。

資金計画も 187 億円から 770 億円へと 4.1 倍にも膨らんでいる。

（3）事業内容の変更と事業費の増加について

事業内容の変更と事業費の状況は、次の（表 1-3）のようになっている。

(表 1-3) 事業内容の変更と事業費の状況比較表

(単位：百万円)

| 科 目 \ 摘 要 | 事業計 画決定 | 当初 比率 | 第 1 回 事業計 画変更 | 当初 比率 | 第 2 回 事業計 画変更 | 当初 比率 | 第 3 回 事業計 画変更 | 当初 比率 |
|--------------|------------|----------|---------------------|----------|---------------------|----------|---------------------|----------|
| 収 入 | | | | | | | | |
| 国庫補助金 | 11,248 | 100% | 20,007 | 178% | 14,962 | 133% | 23,712 | 211% |
| 市分担金 | 5,752 | 100% | 12,593 | 219% | 14,838 | 258% | 23,674 | 412% |
| 私鉄分担金 | 642 | 100% | 1,000 | 156% | 800 | 125% | 800 | 125% |
| 地方特定道路 | | | | | | | 2,966 | |
| 市単独費 | 46 | 100% | 2,675 | 5,815% | 27,675 | 60,163% | 23,123 | 50,267% |
| 分担金(注1) | 1,012 | 100% | 2,725 | 269% | 2,725 | 269% | 2,725 | 269% |
| 合 計 | 18,700 | 100% | 39,000 | 209% | 61,000 | 326% | 77,000 | 412% |
| 支 出 | | | | | | | | |
| 1 道路築造費 | 1,487 | 100% | 1,670 | 112% | 2,451 | 165% | 4,282 | 288% |
| 水路築造費 | | | 4 | | 6 | | 9 | |
| 公園施設費 | 52 | 100% | 66 | 127% | 78 | 150% | 79 | 152% |
| 1 緑 地 | 9 | 100% | 61 | 678% | 67 | 744% | 67 | 744% |
| ペDESTリアンデッキ | | | | | | | 1,760 | |
| 建物移転費 | 12,350 | 100% | 29,939 | 242% | 49,031 | 397% | 56,339 | 456% |
| 上水道等移設費 | 144 | 100% | 57 | 40% | 63 | 44% | 610 | 424% |
| 公共施設整備費小計 | 14,042 | 100% | 31,797 | 226% | 51,696 | 368% | 63,146 | 450% |
| 2 一時収容施設(注2) | 174 | 100% | 191 | 110% | 802 | 461% | 1,056 | 607% |
| 上水道(注3) | 455 | 100% | 455 | 100% | 484 | 106% | 458 | 101% |
| 小 計 | 629 | 100% | 646 | 103% | 1,286 | 204% | 1,514 | 241% |
| 3 整地費 | 135 | 100% | 196 | 145% | 332 | 246% | 449 | 333% |
| 4 工事雑費 | 400 | 100% | 235 | 59% | 203 | 51% | 2,628 | 657% |
| 5 調査設計費 | 929 | 100% | 2,108 | 227% | 2,949 | 317% | 3,417 | 368% |
| 工事費計(注4) | 16,135 | 100% | 34,982 | 217% | 56,466 | 350% | 71,154 | 441% |
| 6 損失補償費 | | | | | | | 1,078 | |
| 7 減価補償金 | 2,024 | 100% | 2,742 | 135% | 2,742 | 135% | 2,927 | 145% |
| 8 事務費 | 541 | 100% | 1,276 | 236% | 1,792 | 331% | 1,841 | 340% |
| 合 計 | 18,700 | 100% | 39,000 | 209% | 61,000 | 326% | 77,000 | 412% |

(注) 1 公共施設管理者分担金(公園)である。

2 土地区画整理法第79条に基づく一時収容施設である。

3 同法第2条第2項に該当する事業費である。

4 工事費計は(1+2+3+4+5)である。

登戸土地区画整理事業の当初の計画決定は、昭和 63 年 9 月であり、この時点での事業費予算は 187 億円であった。

平成 16 年度までの建築物等移転棟数は、1,358 棟中 394 棟で 29%の進捗率であるが、事業費はすでに 293 億円にのぼっており、当初計画の 187 億円を大きく上回っている。

3 回にわたる計画変更が行われ、事業計画も当初の平成 6 年 3 月完成から平成 28 年 3 月完成と 22 年も長期化するに至った。この間、事業費計画も 187 億円から 770 億円へと約 4.1 倍の増額となっている。770 億円という金額は、この地区の市民 1 人当たり 14 百万円以上の事業費に相当する。事業費の増加率の大きいものは「建物移転費」であって、この費用が当初の 124 億円から 563 億円と 4.5 倍にも増加している。

他方、本件事業の利益（果実）は、最終的にあるいは結果として、ほとんどこの地域に住む住民が享受するにすぎないものとしても、幹線道路の整備は極めて公共性の高い事業と考えられる。当地区面積が約 37ha と、広大であるため事業期間も長期化している傾向にある。

川崎市は、総事業費が 770 億円のこの事業が、多くの市民、県民、また地域に隣接する都民にとっても、成果物の利益を享受するために、今後とも効果的な事業の執行を行い、投資効果を早期に発現するために、市民の利用の多い駅周辺や都市計画道路などを集中的に整備し、利便性が向上することで事業の有効性が確保されると説明している。

（４）社会環境の変化等に対応した事業内容の変更について

事業内容変更において、とくに重要と考えられることは、これから大きく変化していくと予想される、次に掲記した社会環境に合理的に対応した事業計画であるかどうかということになる。

| | |
|-------|-------------|
| 高齢化社会 | とくに高齢単身者の増加 |
| 少子化 | 夫婦 2 人家庭の増加 |
| 単身世帯 | 独身勤労者と学生の増加 |

このような社会環境の変化があり、また、平成 17 年上半期の統計ではじめて出生者数を死亡者数が上回ったように、平成 17 年度からすでに人口が減少しはじめている。平成 18 年の国勢調査（速報値）による日本の人口は 1 億 2,776 万人で、1 年前に比較して約 19,000 人減少した。世界の人口上位国としても 9 位から 10 位に後退している。

当地区も居住者の高齢化が進む一方で、周辺には大学等も多数立地していることから若者も多いのも事実である。このため、土地区画整理事業の機会をとらえて従前の権利形態が引き継がれた土地所有者等の権利者によって、新しい住宅建設も進められ、単身者向け住宅や二世帯向けの住宅需要に対応した住宅の供給も促進されているが、住宅供給のみでなく、高齢化社会などの社会環境の変化にも対応したバリアフリー等の都市基

盤構造においても、安全で誰もが利用できる都市機能の整備が行われるよう事業費の有効な活用を図っていくべきであるとする。

意見(1-1) 登戸土地区画整理事業における事業計画の適切性を見直しについて

本件地区は、東京都心から至近距離にあり、東京都心部に向けた通勤通学あるいは買い物等に便利なため、近年、ベッドタウン化が進んでいる。この地区内の人口は、約5,370人であり、人口密度は約144人/ha(計画当初は、約5,270人、約140人/ha)である。

このような社会的環境のもとに、登戸土地区画整理事業は、昭和63年9月に計画決定され、これまで3回にわたって事業内容および資金計画が変更されてきた。

事業内容が変更されたことによって、当初の平成6年竣工予定が、平成28年竣工予定と22年も長期化するにいたった。その上、資金計画も187億円から770億円と583億円も、実に4倍以上にも膨らんでいる。この地区市民1人当たり14百万円以上に相当する事業である。

よって、今後、この地区の土地区画整理事業を進めるに当たっては、総事業費がむやみに膨らむことのないように、十分留意して効果的に事業を執行されたい。

2 登戸地区におけるより優先度の高い事業整備に配慮した事業の推進について

登戸土地区画整理事業は、ひとつの事業であるとしても、広い範囲で整備事業を行っており、多くの箇所ですこしずつ推進（整備）されている状態になっている。

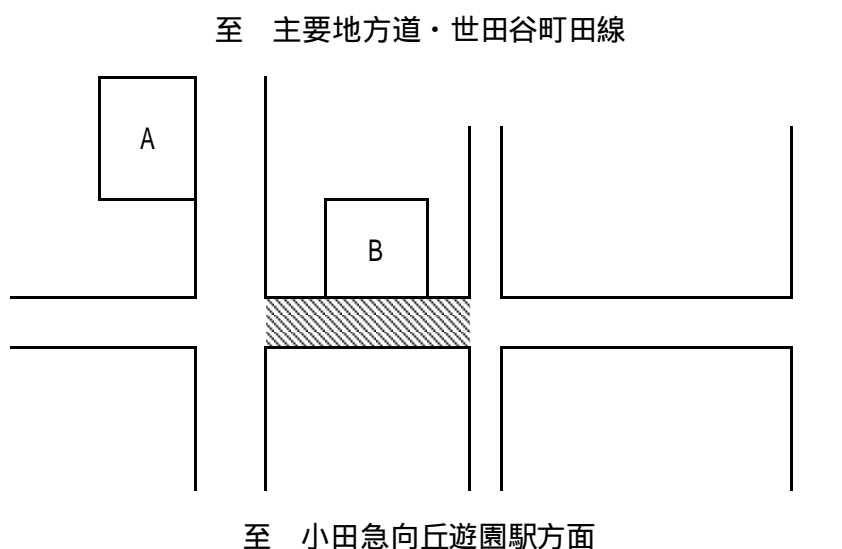
それらのなかには、進捗度や周囲の状況等から判断してみると、優先度を高めることによって（ある地区のある一定の範囲に限られるが）は、より早く整備すれば、それだけ早く供用できそうなどころがある。それらの該当箇所を優先的に整備していくことにすれば、それだけ地域住民の利便性を高めることが可能となる。

登戸地区は、この区画整理事業に合わせて下水道を整備していくことにしているのですが、この地域全体としては、十分に下水道が整備されているとはいえない状況にある。下水道は、3つの方向に向けて流下させていくことにしているのですが、まず、原則として下部地区から整備していくことになっているので、必ずしも、一定の地域ごとの優先度だけを考慮して、整備していくわけにはいかないことは理解できることである。

それにしても、ひとつの事例であるが、早目に整備すれば、当該箇所に投じた経済資源を有効かつ早急に活用できたと考えられる地区がある。

このケースとしては、次に示した（図 1-1）にみられる多摩区役所に近い地域の都市計画路・登戸 1 号線（幅員 16m）と都市計画道路・登戸 3 号線（幅員 12m）が交差する付近の道路整備である。

（図表 1-1）地域の都市計画路・登戸 1 号線と登戸 3 号線が交差する付近の概略図



既に完成している道路部分の整備状況は、以下のようになっている。

| 都市計画道路 | 供用開始の時期 |
|--------|-----------|
| 登戸1号線 | 昭和47年 10月 |
| 登戸3号線 | 平成13年 1月 |
| 登戸3号線 | 平成11年 4月 |
| 登戸3号線 | 平成13年 1月 |

斜線部分が完成していない道路部分（現在は細いくねった道路）である。その結果、都市計画道路・登戸3号線と地域の都市計画路・登戸1号線とが接続していないために、利用者としては利便性に欠けるため、利用程度は極めて低い状況にある。

そのため、ここに投じた経済的資源が有効に活用されているとはいえないと考えるべきである。なお、Aは多摩区役所で、Bは市の福祉施設である。この福祉施設は、移転することになっており、現在、移転先で建設中であって、竣工すれば移転することになっている。この福祉施設は市のものであるから、市の意思決定で移設できたはずである。そのように考えられるので、早目にこの施設を移設して、この箇所の整備を推進していくべきであったし、それが可能であったと考える。

これは、あくまでも、ひとつのケースであるが、このようにある特定の区域の優先度を考慮して、早目に整備すれば、それだけ地域住民の利便性を高めることができたし、当該箇所に投じた経済資源を有効に活用できたと考えられるものがある。

意見（1-2）登戸地区におけるより優先度の高い事業整備に配慮した事業の推進について

登戸土地区画整理事業は、ひとつの事業であるとしても、広い範囲で整備事業を行っており、多くの箇所ですこずつ推進（整備）されている状態になっている。

それらのなかには、進捗度や周囲の状況等から判断してみると、優先度を高めることによって、より早く整備すれば、それだけ早く供用できそうなところがある。それらの該当箇所を優先的に整備していくことにすれば、それだけ地域住民の利便性を高めることが可能となる。

よって、地域住民の利便性を高め、当該箇所に投じた経済資源の有効かつ早期活用のため、より一層、特定の区域の優先度を考慮するなどして、事業整備を促進されたい。

3 市街地住宅密集地区再生の有効な促進策について

(1) 事業の概要について

川崎市では、市域全体のバランスある発展と高次な都市機能の集積を図る都市機能拠点の整備と、地区の特性を生かした良好な市街地の形成を図るため様々なまちづくり事業を実施している。

小田 2・3 丁目地区は、戦前から京浜工業地帯に立地する工場労働者の住宅地として基盤整備が行われないうまま無秩序に住宅等が建設されていったため、現在でも接道条件を満たさない老朽住宅等が密集する市街地となっており、防災上・住環境上の課題となっている。

このため、「住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)」を導入し、老朽木造住宅等が密集、公共施設の不足等により、防災性の向上、住環境の整備および良質な住宅の供給が必要な地区において、老朽住宅等の建て替えの促進、生活道路や公園・広場の整備を行い、防災性の向上および公共の福祉に寄与することを目的として事業を進めている。

この制度は、地区の現状を改善するための様々なメニューが用意されており、行政が主導するまちづくりでなく「住民主体のまちづくり」を行うことにより、地域に密着したまちづくりができる制度となっている。また、地域住民主体のまちづくりに対し支援を行う手法をとっている。とくに地区の将来像については、住民との話し合いを何度も重ねてきて「小田 2・3 丁目まちづくり整備計画」としてまとめあげられている。

それに基づいて、川崎市は平成 5 年 3 月に「小田 2・3 丁目地区市街地住宅密集地区再生事業」として建設大臣(現国土交通大臣)の承認を受けるにいたった。その結果を受けて「市街地住宅密集地区再生事業」の助成制度(この当時)などを活用したまちづくりを行うことができるようになった。

今後は、以下に掲記した事項を行いながら、まちづくりを進めていくことになっている。

広報誌等による PR (小田 2・3 丁目まちづくりだより等)

まちづくり懇親会の開催

建替相談会の開催

コンサルタントの派遣

木造賃貸住宅等への建替補助と一定の基準を満たす従前住居者への家賃補助

川崎市が目標としている「住みやすく、安全で魅力的なまち」とは、以下の機能(要素)を持っている「まち」である。

災害に強い安全なまちづくり

住居水準の高い、良好な都市型住宅の供給
広場や緑が多く、ゆとりある町並みの形成
活力のある魅力的なまちづくり

川崎市の施策としては、この事業と直接の関係を有さない(市の説明)ものの、この小田2・3丁目地区の外側(海側の東西に向けたもの)と西端(南北に走る)に都市計画道路が計画されている。

また、地域内には(ア)地区幹線道路や(イ)主要生活道路等が位置付けられている。そのほかに、以下の地域(ゾーン)が作られる構想になっている。

住居ゾーン
近隣商業ゾーン
住居地域内商業ゾーン
都市計画幹線道路ゾーン

(2) 小田2・3丁目のまちづくりの進め方について

このまちづくりの進め方は、単に「整備の方向性」を示すにとどめ、個別かつ具体的な事業の計画などを定めているものではなく、あくまでも以下の補助等を行うことが趣旨であるとされている。

個別の整備について

ア 個別の民間事業に対する補助であること

整備計画に基づいて、地区の権利者が行う個別の良好な事業への補助や、建て替え時における一定の基準を満たす建物の借家人に対して家賃補助などを行うことができる。

補助内容としては、以下のものがある。

- a 良好な賃貸住宅建設への補助、助成
- b まとまった規模の共同建替事業への補助
- c 生け垣の設置や駐車場緑化への補助
- d 狭あい道路整備に伴う樹木・門扉等の撤去費の助成
- e その他

イ 個別の公共事業

整備計画に合致した適切な用地があれば、個別の公共事業を行うことができる。

ブロック単位の整備について

ア ルールもしくは計画をつくること

ブロック単位の計画的な整備を誘導するために、地元と市で、地区の建築物の建て替えや道路拡幅等に関する具体的なルールや計画等を作ることができる。

- イ ブロック単位の公共事業であること
ルールや計画が定められたブロックで、地元が希望すれば、道路拡幅事業等の面的な公共事業を行うことができる。
- ウ ブロック単位の民間事業に対する補助であること
商店街のモール化等、ブロック単位で民間が行う、一体的な事業に対する補助を行うことができる。

(3) 建替補助の内容と条件について

共同住宅等の建替補助等には4つの助成がある。

「密集再生事業」の要件に合った良好な共同住宅等への建て替えを行う場合、建て替えの形態に応じて、次の4つの補助の中から助成が受けられることになっている。

- ア 除却費等に対する助成
建て替えの際の従前の建物の除去およびその敷地の整地の費用について、基準額の2/3を助成する。
- イ 建築設計費に対する助成
建て替えの際の建築設計費について、基準額の2/3を助成する。
- ウ 共同施設整備費に対する助成
共同施設整備費（道路・緑地等）等について、基準額の2/3を助成する。
- エ コンサルタントの派遣による支援
建て替えの際の建築や税務に関する問題点についての、専門家のアドバイスが受けられるようにする。
補助を受けるためには、4つの条件がある。
共同住宅等の建て替えの際に補助を受けるためには、以下の4つの条件が必要になっている。
- ア 敷地の規模の条件
個別建替の場合、敷地面積が100㎡以上、共同建替・誘導建替の場合は、200㎡以上であること
- イ 建物の用途と構造に関する条件
従前が、老朽建築物等であること
また、建て替え後の建物は共同住宅で、構造は原則として、耐火構造または準耐火構造であること
- ウ 住宅の規模と設備に関する条件
原則として、各戸の床面積が35㎡以上、120㎡以下で2以上の居住室を有し、各戸が台所、水洗便所、収納設備、浴室、洗面設備等を備えたものであること

エ 住環境に関する条件

建物の壁面を道路境界から 50cm 以上後退するか、敷地面積の 5%以上のまとまりのある空を前面の道路に接して確保すること

(4) 事業実績について

これまで実施してきた本件事業の建替促進補助実績は、以下に示した(表 1-4)のとおりである。

(表 1-4) 建替促進補助実績一覧表

(単位：千円)

| | 年 度 | 整 備 内 容 | 補 助 内 容 | 金 額 |
|---|-----------|------------|------------------------|-------|
| 1 | 平成 8 年度 | 建替促進(個別建替) | 除却等費 | 4,215 |
| 2 | 平成 8・9 年度 | 建替促進(誘導建替) | 除却等費、建築設計費、 共同施設整備費 | 5,493 |
| 3 | 平成 12 年度 | 建替促進(個別建替) | 除却等費、建築設計費 | 4,212 |
| 4 | 平成 13 年度 | 建替促進(個別建替) | 建築設計費 | 1,830 |
| 5 | 平成 16 年度 | 建替促進(個別建替) | 除却等費、建築設計費 | 4,500 |

その他、当該事業に係る事業費は、以下に示した(表 1-5)のとおりである。

(表 1-5) その他市街地住宅密集地区再生事業費一覧表

(単位：千円)

| | 年 度 | 整 備 等 の 内 容 | 金 額 |
|---|----------|------------------------|--------|
| 1 | 平成 8 年度 | 広場整備(小田 3 丁目公園) | 16,246 |
| 2 | 平成 9 年度 | 細街路測量 | 2,282 |
| 3 | 平成 12 年度 | 細街路拡幅整備(小田第 2 公園前拡幅整備) | 4,952 |
| 4 | 平成 15 年度 | 現況再調査(地区全体) | 5,400 |

川崎市は「住みやすく、安全で魅力的なまち」づくりを目標として、具体的には「居住水準の高い、災害に強いまちづくり」を施策として掲げているが、上記に示した(表 1-4)にみられるように、建替促進補助は、平成 14 年度と平成 15 年度には実績がなく、この施策の実効性は極めて低いものとなっている。

この事業手法は、行政による直接整備を基本とせず「整備の方向性を示すにとどめている」ものである。そのため、地域住民主体のまちづくりに対し支援を行うものであるが、地域への働きかけが十分でないこともあって「地域住民の防災に対する意識」が十

分高まっていないこと、また、「施策や制度」が地域のニーズに対応できていないことが、実績が上がらない原因と考えられる。

担当者を配置し、諸種のパンフレットを作り、助成要綱の改正、事業の内容およびまちづくりに関する情報等に関する広報活動等を行っているが、周知等については十分とは言えない。

現在の支援状況（費用負担）では、総建築資金のごく一部にすぎず、また、集合住宅でなければ補助対象とならないなど住民の建替要望に対して、大きな誘引とはなっていない。

各個人が、建築に際して必要とする建設資金並びに建設中の仮住まい費用等に必要とする総資金は多額であり、経済的な側面における支援策としては、ほとんど効果がなかったものと判断される。

しかし、この住宅密集地区は、地震や火災等が発生した場合の被災の拡大影響は計り知れないものがある。地震等の発生を考えると地区市民のより深い理解を求め、より一層、効果ある施策を実施していくべきものとする。

たとえば、空地を確保して、そこに移転してもらい、改めて移転後の空地を高度利用（中高層を中心とする共同住宅の建築）を進めていくことも効果的とする。

共同住宅等への建て替えに係る補助の条件のひとつとして「建物の壁面を道路境界から50cm以上後退するか、敷地面積の5%以上のまとまりのある空地を前面の道路に接して確保することが必要なこと」があげられているが、道路側に空地を確保することにより、防災性および住環境の向上を目的としている。

また、（写真1-1）に見られるように、個々の宅地の建て替えにおいて、4m未満の狭い道路で中心から2mの道路の後退を行って、道路幅が広がっている力所がある。

しかし、断続的な拡幅であり、一本の道路としての利用価値は低い（たとえば、自動車は通れない）ままである。

これらの土地を買収できるものとするれば、地権者が、敷地を売り払った収入を建替資金の一部に充当できるなどの効果もあり、地権者にとっても直接的なメリットがあるため建て替えとその際の道路後退による道路幅員の確保が進捗すると考える。

また、道路拡幅事業等の面的な公共事業のなかで道路用地の買い上げを行う、ブロック単位の整備を行うため、関係地権者の合意形成について支援することも効果的とする。

住民の高齢化、敷地の狭小や無接道などの建築条件、また、住宅建替に要する資金面などの理由により現状では建物の建て替えが進みにくい状況となっており、いまのままで行けば、長い時間を掛けても事業は推進されず（写真1-2）に見られるような狭い道路がいつまでも残されたままになっていくと考える。

したがって、助成制度はもとより、建築基準法の制限を緩和する「連担建築物設計制度」（密集市街地型）（注）など建て替えに係る新たな許認可制度、市が実施

する資金融資制度、まちづくりコンサルタント派遣制度などの諸制度や事業の必要性などを住民に理解してもらうための地元説明会など、今後一層、住民をはじめ関係者に対する積極的かつ継続的な働きかけを実施していく必要があると考える。

また、木造住宅耐震診断士派遣制度や木造住宅耐震改修助成制度なども活用し、地震時に対する防災性の向上を図ることも必要と考える。

(注) 「連担建築物設計制度」(密集市街地型)

建築基準法上の道路に敷地が接していないため建て替えができない人達が、道路に接した敷地の所有者等と共同で、認定基準に定めている安全・防火等に配慮された建替計画を作成し、認定を受けた場合、参加者の複数建築物敷地を1つの敷地とみなすことにより、全員の建て替え等が可能となる、建築基準法の制限を緩和する制度である。

この制度を活用した場合、計画に沿って建て替える必要はあるが、必ずしも同時期に建て替える必要がないため、可能となった人から、順次、建て替えに着手できるというメリットもある。

意見(1-3)市街地住宅密集地区再生の有効な促進策について

川崎市は「住みやすく、安全で、魅力的なまちづくり」を目標として、具体的には「居住水準の高い、災害に強いまちづくり」を施策として掲げているが、小田2・3丁目地区の再生事業の実績等を再検討してみると、この小田の密集住宅市街地整備促進事業は行政による直接整備を基本とせず、整備の方向性を示すにとどめ、地域住民主体のまちづくりに対し支援を行う手法をとっており、平成14年度、平成15年度には実績がなく、この施策の実効性は極めて低いものとなっている。

これは、行政として、地域への働きかけが十分でないため「地域住民の防災に対する意識」が十分高まっていないこと、「施策や制度」が地域のニーズに対応できていないことにあると考える。

しかしながら、この住宅密集地域は、地震や火災等が発生した場合の被災の拡大影響は計り知れないものがあり、地震等の発生を考えると地区住民のより深い理解を求め、より一層、効果ある市政を実施すべきものとする。

よって、新たに導入した「連担建築物設計制度」など建て替えに係る許認可制度、市が実施する資金融資制度、まちづくりコンサルタント派遣制度、木造住宅耐震診断士派遣制度や木造住宅耐震改修助成制度等の諸制度に係る紹介、また、事業の必要性などを改めて理解してもらうための地元説明会など、今後、一層、住民をはじめ関係者に対する積極的かつ継続的な働きかけを実施されたい。

さらに、新たな施策の検討と導入など、具体的に成果が上がる仕組みづくりに取り組まされたい。

(写真 1-1)



(写真 1-2)



4 都市景観形成推進事業等に関係した指名競争入札のあり方について

都市景観形成推進事業の目的は、市民が愛着を感じ、誇りを持てる優れた都市景観を形成し、次代に誇れる魅力ある川崎らしさの発見と創造を行い、快適な都市環境の実現と市民文化の向上を図るため、都市景観形成地区の指定と方針・基準の策定を行うものである。

川崎市はこの目的を達成するために、景観形成のルールづくりを通して、地域コミュニティが育まれる活動を創出するための環境づくりを推進することにしている。

そして、本件事業の目標としては、以下の事項が掲げられている。

- 川崎を形づくる骨格を際立たせること
- 表情豊かな川崎の顔づくりを行うこと
- 地域の特性に合わせた豊かな街なみづくりを行うこと
- 市と市民の協働による景観づくりを行うこと

事業費の内容は「街なみ管理費」と「都市景観形成推進事業費」の2つのものから構成されている。

「街なみ管理費（主なものは負担金）」

ア 都市景観形成推進協議会負担金

政令指定都市により構成され、魅力ある都市景観の形成を図るため、各都市が相互に交流を深め共通の議題を協議し、施策の推進に資することを目的としている。具体的には、事例調査、研究および国への提言並びに関係機関への要望等を行っている。

イ その他負担金

都市景観形成推進協議会出席負担金を拠出している。

「都市景観形成推進事業（主なものは委託料）」

平成 14 年度では「川崎駅周辺環境対策検討調査委託費」を予定価格 3,371 千円（落札金額 3,360 千円、落札比率 99.7%）で、指名競争入札を行った。応札業者は全 7 社で、落札業者以外は全て予定価格を上回っていた。

都市の景観形成や街路を含めた街なみの創成等は、何等かの芸術性や創造性が求められてくるものとする。このようなものについてまで、指名競争入札において「最低価格制度（注）1」を採用していることの妥当性、合理性を検討する必要がある。「プロポーザル方式」もしくは「プロポーザル方式を加味した統合方式（注）2」を採用したほうが、より効果的に業者の選定を行うことができるものとする。

国土交通省（旧建設省）は「建設コンサルタント業務等の入札・契約手続の改善について（平成 12 年 7 月 26 日）」（建設省厚契発第 25 号・建設省厚契発第 119 号・建設省

営建発第 47 号) により技術的に質の高い業務成果を得るとともに、合わせて入札契約手続のより一層の透明性、競争性を確保するために、「当面適応可能な措置として以下に掲記した事項を定めたので適切に運用されたい」旨、通知している。

そのなかで、以下の事項を考慮するものとしている。

- ア 業務内容に応じた入札契約方式の選定
- イ プロポーザル方式の活用
- ウ プロポーザル方式の改善
- エ 入札方式の改善

この通達は、技術提案書等に関する特定のための評価基準の決定が行われるものについて、適用するものとしている。

この通達が、直接、本件事業の入札に関係するものではないにしても「プロポーザル方式」を採用することによって、事業内容のより適切な結果を得られる入札方式と考える。

- (注) 1 最低価格制度とは、競争入札において一番低い価格を提示した者が落札する方式をいう。
2 統合方式とは、最低価格をひとつの目安としているが、提案された内容を優先して落札者を決定する方式をいう。

意見(1-4) 都市景観形成推進事業等に関係した指名競争入札のあり方について

都市景観形成推進事業の目的は、快適な都市環境の実現と市民文化の向上を図るため、都市景観形成地区の指定と方針・基準の策定を行うものである。

都市景観形成推進事業としては、平成 14 年度では「川崎駅周辺環境対策検討調査委託費」を予定価格 3,371 千円(落札金額 3,360 千円、落札比率 99.7%)で、指名競争入札を行った。応札業者は全 7 社で、落札業者以外は全て予定価格を上回っていた。

都市の景観形成や街路を含めた街なみの創成等のように、何等かの芸術性や創造性が求められてくるものにまで、指名競争入札において「最低価格制度」を採用していることの妥当性を検討し、より効果的に業者の選定を行うことができる方式を採用すべきものとする。

よって、「プロポーザル方式」もしくは「プロポーザル方式を加味した統合方式」を採用することができるように、指名競争入札方式の見直しをされたい。

5 浮島バスターミナル施設管理等の経済的・効率的な運営について

平成9年11月に東京湾横断道路(アクアライン)の開通に伴い、「川崎 木更津」航路が廃止され、その代替手段として、高速バスが運行された。

浮島地区と内陸部を結ぶ路線バスは、浮島フェリーターミナル内に併設されていた待合所とバスターミナルを利用していたが、航路の廃止に伴い新たな待合所とバスターミナルを確保する必要が生じ、浮島バスターミナルが設置された。

この浮島バスターミナルは、臨海部における交通結節点として、公共性の高い施設であることから、バスターミナルの基盤整備をまちづくり局で実施した。

しかし、バスターミナルの維持管理については、バス施設という性格から交通事業者である交通局が行い、維持管理費の負担については、臨海部における交通結節点としての公共性からまちづくり局が行っている。

浮島バスターミナル施設管理等負担金の過去5年間の推移は、次の(表1-6)に示したとおりである。

(表1-6) 浮島バスターミナル施設管理等負担金のすう勢比較

(単位：千円)

| | 平成12年度 | 平成13年度 | 平成14年度 | 平成15年度 | 平成16年度 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 待合室賃貸料 | 5,670 | 5,670 | 4,578 | 2,394 | 1,638 |
| 清掃委託料 | 1,098 | 710 | 710 | 480 | 427 |
| 警備委託料 | 1,012 | 1,012 | 1,012 | 1,012 | 1,013 |
| 剪定委託料 | 473 | 236 | 217 | 217 | 146 |
| 街灯維持委託料 | | 42 | 41 | 44 | 42 |
| 合 計 | 8,253 | 7,670 | 6,558 | 4,147 | 3,266 |

また、高速バスの運行状況の経緯については、次の(表1-7)に示したとおりである。

(表1-7) 高速バスの運行状況の経緯一覧表

| 摘要 年月 | 川崎 - 木更津線 | | 川崎 - 袖ヶ浦線 | |
|----------|-----------|---------|-----------|---------|
| | 川崎市交通局 | 民間事業者5社 | 川崎市交通局 | 民間事業者5社 |
| 平成9年12月 | 運行開始 | 運行開始 | | |
| 平成11年6月 | | | 運行開始 | 運行開始 |
| 平成14年10月 | | | | 撤退 |
| 平成14年11月 | | | 撤退 | |
| 平成16年4月 | 撤退 | | | |

「川崎 木更津」航路が廃止され、その代替手段として、高速バスが運行されたこともあり、浮島バスターミナルは臨海部における交通結節点としての公共性をもつ施設であることから、バスターミナルの基盤整備をまちづくり局で実施したが、平成 16 年 4 月の川崎市交通局の高速バスの全面撤退からみて、バスターミナルの維持管理について、バス施設という性格から交通事業者である交通局が実施し、その負担をまちづくり局が担うという当初の管理体制を見直す必要があると考える。

また、維持管理に係る委託契約等を交通局が行い、費用負担をまちづくり局で担うという管理体制の分離は、維持管理に伴う経済的・効率的な費用配分（コスト意識）の責任の所在が不明確になっている。

バスターミナル施設等については、今後の臨海部の再編を踏まえた暫定的な施設となっていることから、再編の動向に合わせて、コスト意識をもって、経済的・効率的な運営に取り組みたい。

意見（1-5）浮島バスターミナル施設管理等の経済的・効率的な運営について

浮島バスターミナル施設の維持管理に係る委託契約等については交通局が行い、費用負担をまちづくり局で担うという管理体制の分離は、維持管理に伴う経済的・効率的な費用配分（コスト意識）の責任の所在が明確になっていない。

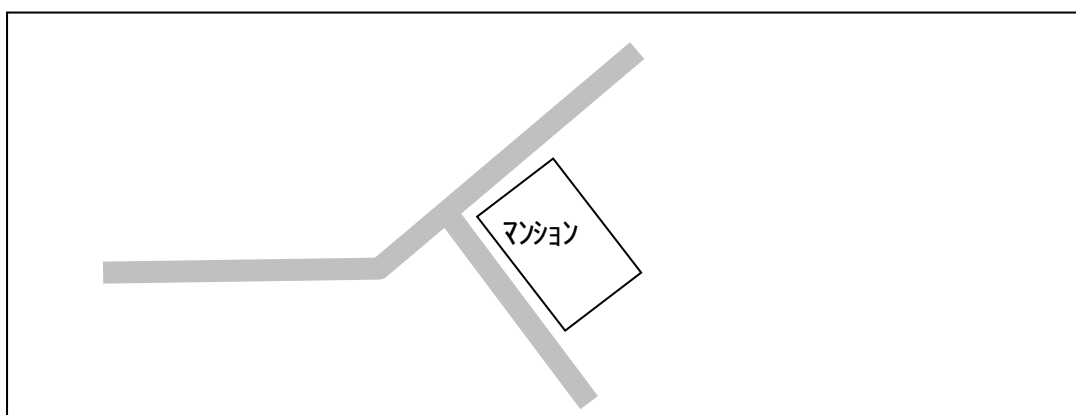
よって、バスターミナル施設等については、今後の臨海部の再編を踏まえた暫定的な施設となっていることから、再編の動向に合わせて、コスト意識をもって、経済的・効率的な運営ができるように管理等の一元化に取り組みたい。

6 登戸土地区画整理事業において経済性等を優先させた事業化の推進について

登戸1号線(幅員16m)「向ヶ丘遊園駅から津久井道に向けた計画道路」と都市計画道・登戸3号線(幅員12m)とが交差する地点から府中街道に200m(南西方向)ほど向かったところに南東方向から来る生活環境道路(幅員8m)との三叉路ができることになっている。

現状は、次の(図表1-2)のようになっている。

(図表1-2) 三叉路予定地の現状



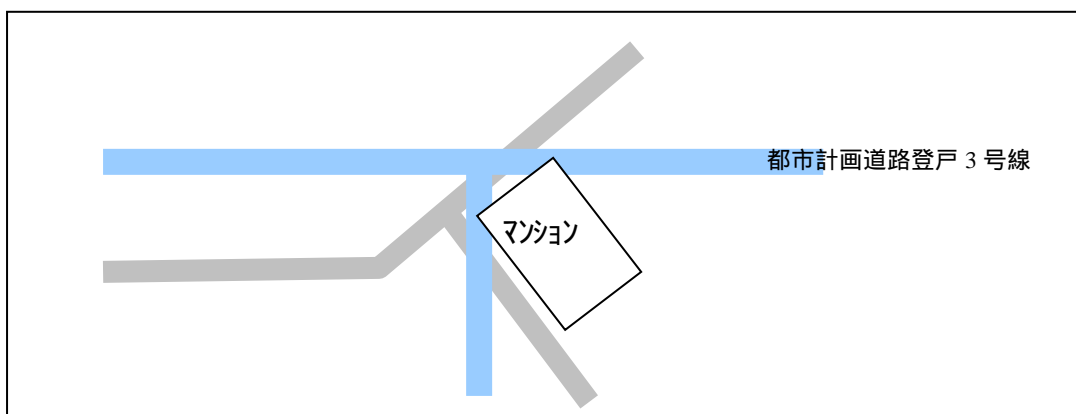
(注)1 現状はゆるやかなカーブを描いている。

2 ここに、図に示したような形(位置)で、中高層住宅が建っている。

3 この中高層住宅は、登戸の都市計画ができる以前に建築されたものである。

このような現状に対して都市計画道路は、次に示した(図表1-3)のように計画されている。

(図表1-3) 都市計画道路完成予定図



中高層住宅の北と西の端が道路計画に引っかかることになっている。計画を実行するためには、この建物を少し移動させるか北と西の一部を切断しなければならない。移設費用は多額であり、また、移設後の耐震性（強度）が問題である。

また、一部、切断の方法をとったところで、該当住戸とまったく影響のない住戸の間にトラブルが必ず発生していくものと思われる。当該住戸の住民は生活環境が悪化（生活上の床面積が縮小する）して、従来の生活が期待できないことになるし、また、他の住戸の間で金銭で解決しようとしても、他の家庭には関係ないので、金額面での折合ももとより、金銭の支払いそのものを拒否してくることが考えられる。

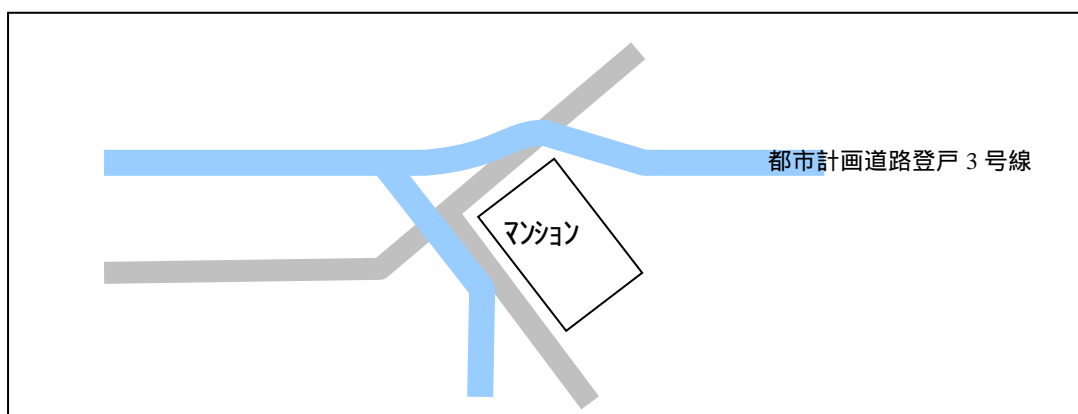
現在の計画では曳家して少しずらすか、仮換地に移転して建て替えるというもので、原則として減歩されるので、各戸の面積（敷地権面積）はそれだけ小さくなる。

計画道路の完成には、住民の協力が必ず必要であり、特に一定の土地（面積）を拠出してもらわなければならないことになっている。これを（公共）減歩という。生活環境を改善させるため、住民が公平に負担しなければならず、そのためにも一定の土地を、全ての住民が公平に負担してもらうという考え方に立っている。

しかし、中高層住宅の場合、敷地（建物の周囲）に余裕がないし、仮にあったとしても、拠出したあとの敷地面積で建ぺい率が保持されているのかということが問題になってくる。建ぺい率が期待されない時、どう住民に対応させようとするのか、今のうちに住民に説明しておく必要がある。なお、仮換地についての説明は済んでいると報告は受けている。

それより、都市計画道路として、ほとんど碁盤の目のように「タテ・ヨコに真っすぐ」に道路を作らなければならない。」という考え方を少し修正してみてはどうか。そこで、次の（図表 1-4）のように計画を少し変更してみてはどうだろうか。

（図表 1-4）都市計画道路変更案の図



登戸3号線を北に少し移動させるか、ある程度のふくらみをもって作るとし、また、

生活環境道路を途中から西に少し方向を変えて登戸3号線に接続させるという方法である。

また、住民が公平に土地を負担しなければならない考え方についても、費用負担（費用減歩）しか考えられないのではないか。中高層住宅に住む人たちに抛出する土地はないと思われるので、負担すべき一定の金額の回収方法の検討も必要となってくる。

しかし、現実には、仮換地について既に本件に関係している住民だけでなく、全体計画を含む全地域住民に対して説明しており、また、周辺では移転完了済の建物もあるため、この地区だけを変更することはできないということである。

本件計画も何度か変更されて総事業費も大幅に増額になっている。今後、登戸地区全体の事業計画に変更がある場合、既成市街地の土地区画整理事業という特殊性をも考慮して、経済性、効率性を加味して合理的に施行できるように検討するものとし、また、これと同様な市街化整備事業を行うことになった場合、当初の計画から上記のようなことが起きないように経済性、効率性を加味して合理的に施行すべきものとする。

意見（1-6）登戸土地区画整理事業において経済性等を優先させた事業化の推進について

登戸1号線（幅員16m）と都市計画道・登戸3号線（幅員12m）とが交差する地点より、府中街道に200mほど向かったところに南東方向から来る生活環境道路（幅員8m）との三叉路ができることになっているが、ここに中高層住宅が建っている。

計画を実行するためには、少し移動させるか北と西の一部を切断しなければならないことになっている。移設費用は多額であり、また、移設後の耐震性（強度）が問題である。計画道路の完成には、住民の協力が必ず必要であり、とくに一定の土地（面積）を抛出してもらわなければならない。これは、全ての住民が公平に負担してもらう考え方に立っている。

都市計画道路として、ほとんど碁盤の目のように「タテ・ヨコに真っすぐに道路を作らなければならない。」という考え方を少し修正して、登戸3号線を北に少し移動させるか、ある程度のふくらみをもって作るなり、また、中高層住宅に住む人たちに抛出する土地はないと思われるので、負担すべき一定の金額の回収方法の検討も必要となってくる。

しかし、現実には、仮換地について既に本件に関係している住民だけでなく、全体計画を含む全地域住民に対して説明しており、また、周辺では移転完了済の建物もあるため、この地区だけを変更することはできないということである。

よって、また、これと同様な市街化整備事業を行うことになった場合、当初の計画から経済性等を考慮に入れた「まちづくり（計画道路等）」ができるよう柔軟に対応されたい。

< 財務に関する指摘と意見 >

7 鉄道整備事業基金積立金の積み立て並びに効率的な基金の運用について

鉄道整備事業基金積立金は、鉄道整備事業に多大な資金が必要になることから「川崎新時代 2010 プラン」に位置づけられた鉄軌道系公共交通機関のうち、新規に整備するものの建設に要する資金および川崎市の交通基盤強化のための既存鉄道への新駅設置に要する資金の財源確保の目的として設置されたものである。

川崎縦貫高速鉄道をはじめとした鉄軌道系公共交通機関および既存鉄道新駅設置等の事業に必要とされる資金への財源充当を目指して積み立てている。

川崎縦貫高速鉄道線事業が平成 15 年度に 5 年程度着工を延期することとしたことから新規積立を中止している。

なお、平成 14 年度の積立額は、新規積立 500 百万円、利子積立 7 百万円である。利子に関しては、財政局資金課にて各基金の一括運用を行っており、内容としては大口定期等による預金利子および神奈川県債等による債券利子によるものである。

また、官庁会計であるため、貸借対照表による整理は行っておらず、川崎市基金条例および川崎市基金条例施行規則によって、積み立てを行っている。

川崎縦貫高速鉄道事業については、事業再評価を行った結果、路線を一部変更して武蔵小杉駅に接続する計画で、継続して事業を推進する市の方針が決定していることから、工事着手が遅れたとしても、事業そのものを中止したわけではないので、一般会計の歳出平準化のためにも、継続的に鉄道整備事業基金を積み立てていく必要があると考える。

鉄道整備事業基金の平成 17 年 3 月 31 日現在における基金保管状況の一覧は、以下に示した（表 1-8）のとおりである。

また川崎市基金管理要綱により、積立基金に属する現金については、財政局が主管局から運用委任を受け一元管理するとともに、（1）安全性の確保、（2）流動性の確保、（3）効率性の追求という基本原則に基づき一括運用している。（同要綱第 2 条・第 4 条・第 6 条）。なお、運用基金についての収入の時期および当該基金に編入する基金の積立時期は、9 月末および 3 月末であり、財政局から基金残高に応じた運用益金の配分を受けている（同要綱第 3 条・第 7 条）。平成 16 年度の運用益金の配分は、以下に示した（表 1-9）のとおりである。

(表 1-8) 鉄道整備事業基金保管状況の一覧表

(単位：百万円)

| 保管方法 | 保管内容 | | | 金額 |
|------|--------------|-----------------|--------|-------|
| | 種別 | 期間 | 利率 | |
| 現金 | 通知預金（セレサ川崎） | 17.3.31～17.4.20 | 0.05% | 546 |
| | 譲渡性預金（セレサ川崎） | 17.3.31～17.4.20 | 0.03% | 5,000 |
| 小計 | | | | 5,546 |
| 有価証券 | 神奈川県債 | 14.6.19～19.6.19 | 0.500% | 200 |
| | 大阪府債 | 14.6.20～19.6.20 | 0.500% | 1,746 |
| | 大阪市債 | 14.6.20～19.6.20 | 0.500% | 399 |
| | 兵庫県債 | 14.6.18～19.6.18 | 0.500% | 798 |
| | 神奈川県債 | 14.9.20～19.9.20 | 0.300% | 239 |
| | 名古屋市債 | 14.9.19～19.9.19 | 0.300% | 1 |
| | 福岡県債 | 14.9.20～19.9.20 | 0.300% | 251 |
| | 横浜市債 | 15.9.30～20.9.30 | 1.000% | 499 |
| | 神奈川県債 | 15.9.30～20.9.30 | 1.000% | 50 |
| 小計 | | | | 4,183 |
| 合計 | | | | 9,729 |

(表 1-9) 平成 16 年度鉄道整備事業基金運用益金の配分表

(単位：千円)

| 平成 15 年度末残高 | H16・9 運用益金配分額 | H17・3 運用益金配分額 | 平成 16 年度末残高 |
|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 9,717,916 | 5,078 | 5,077 | 9,728,071 |

平成 16 年 9 月と平成 17 年 3 月末に受けた運用益金の配分額の合計は 10,155 千円であることから、平成 16 年度の平均利回りは、0.104%である。

他方、次に示した(表 1-10)にみられるように、平成 16 年度に発行した「まちづくり債」の平均利率(表面利率)は 1.665%である。

(表 1-10) 平成 16 年度「まちづくり債」の発行利率一覧表

| 事業内容 | 起債額 (百万円) | 借入期間 | 利率 (%) | 年換算利息 (千円) |
|-------------------------------|--------------|-------------------|--------|---------------|
| 土地区画整理事業 (登戸地区土地区画整理) | 13 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 208 |
| 土地区画整理事業 (登戸地区土地区画整理) | 89 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 1,424 |
| 土地区画整理事業 (登戸地区土地区画整理) | 20 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 320 |
| 都市再開発事業 (川崎駅西口地区大宮中) | 56 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 896 |
| 都市再開発事業 (川崎駅西口地区大宮中) | 132 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 2,112 |
| 都市再開発事業 (川崎駅西口地区公園等) | 30 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 480 |
| その他都市整備事業 (登戸駅舎改良及び南北) | 37 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 592 |
| その他都市整備事業 (東急東横線元住吉 1 号) | 150 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 2,400 |
| 公営住宅建設事業 (公営住宅(住宅整備)) | 354 | 16.3.31 ~ 41.3.31 | 1.800% | 6,372 |
| 公営住宅建設事業 (宿河原東住宅ほか 23) | 124 | 16.3.30 ~ 36.3.20 | 1.600% | 1,984 |
| 公営住宅建設事業 (宿河原東住宅ほか 23) | 9 | 16.5.28 ~ 36.3.20 | 1.800% | 162 |
| 公営住宅建設事業 | 82 | 16.5.26 ~ 26.3.26 | 1.600% | 1,312 |
| 特定優良賃貸住宅建設事業 (宿河原東住宅ほか 23) | 22 | 16.3.30 ~ 36.3.20 | 1.600% | 352 |
| 合 計 | 1,118 | | | 18,614 |

上記(表 1-10)にみられるようにまちづくり債(市債)の発行利率と基金の運用利回り(平成 16 年度単年度比較)との利差率は 1.561%である。

これを基金の残高 9,729 百万円にかけると年間 151 百万円の利息相当額となる。川崎

市債の平成 17 年 3 月 31 日現在の発行残高は 94,483 百万円である。

指 摘(1-1) 鉄道整備事業基金積立金の積み立ての必要性について

鉄道整備事業基金積立金は、新規に整備するものの建設に要する資金および川崎市の交通基盤強化のための既存鉄道への新駅設置に要する資金の財源確保の目的として設置されたものであるが、川崎縦貫高速鉄道線整備事業が平成 15 年度に 5 年程度着工を延期することとしたことから、平成 14 年度以降新規積み立てを中止している。

よって、川崎縦貫高速鉄道線整備事業は、路線を一部変更するものの、今後とも事業を継続していく(事業許可再申請予定)ことから、一般会計の歳出平準化のためにも、継続的に積み立てていかれたい。

意 見(1-7) 鉄道整備事業基金の効率的な運用について

鉄道整備事業基金の、平成 17 年 3 月 31 日の残高は、9,729 百万円で、基金の運用が、1 年間固定とした場合の平成 16 年度の平均利回りは 0.104% (運用益利回り) である。

他方、平成 16 年度に発行した「まちづくり債」の平均利率(表面利率)は 1.665% である。まちづくり債(市債)の発行利率と基金の運用利回り(平成 16 年度単年度比較)との利差率は 1.561% である。

これを基金の残高 9,729 百万円にかけると年間 151 百万円の利息相当額となり、これだけの経済的損失が発生している計算になる。

よって、市債の発行と基金運用の各々の利回り(経済性)等を十分に考えた効率的な資金管理を、早急に実施されたい。

たとえば、有価証券の運用として他の地方公共団体の地方債を購入しているが、川崎市の発行利回りよりも低いものばかりであるので、より高い利回りのもので運用するなど、経済性を考慮して運用されたい。

8 市営住宅の有効な採算管理の実施について

(1) 市営住宅事業の概要について

川崎市は、住宅市場において、低額所得であることから世帯人数、身体機能等に応じたバリアフリー住宅を確保できないなどの住宅困窮者に対し、低廉な家賃で適切な住宅を供給する住宅施策として、市営住宅事業を行っている。市営住宅は、平成 17 年 3 月 31 日現在で 17,484 戸が管理されている。本件事業は、公営住宅法（昭和 26 年 6 月 4 日 法律第 193 号）第 1 条により、国および地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として行われている。

市営住宅のストックのうち、木造・簡易耐火住宅や昭和 30 年代までに建設された住宅については、順次、建て替えを進めている。昭和 20 年代には 2,841 戸の住宅を建設したが、大半の建て替えを終えており、建替事業中の 269 戸を除いた残りは 167 戸となっている。また、敷地の狭小等により建替効率が悪い一部の団地については、市営住宅としての用途を廃止し、より多様な住宅供給および地域のまちづくりにおいて有効活用を図っている。昭和 40 年代以降、大量に供給された住宅については、全面的改善または個別的改善により、長期的な有効活用を図っている。

なお、公営住宅とは、公営住宅法第 2 条第 2 項において、「地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者層に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。」と定義されている。

川崎市は、市営住宅における居住の安定化に向け、次に示す方向を基本に施策の推進を図ることにしている。

公営住宅法に基づき、市営住宅の施策対象は、収入分位 25%（公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）で定める月収 20 万円以下の家庭）以下の一般階層を原則としている。

しかし、市は市営住宅において、応募者の困窮度を評価する方法の開発など、より住宅に困窮する世帯の入居機会を拡大するなり、優先的に入居できる入居システムを工夫し、導入に向けて検討することとしている。

高額所得世帯や滞納世帯については、退去を求めるなど管理の厳正化を進めると同時に使用承継条件の見直しについても検討することとしている。

ストックの有効活用の観点から、適切な住み替えを推進することとしている。

市営住宅の家賃（使用料）の算定方法は、入居者の収入による負担能力に応じた額をもとに決定する「応能応益方式」であるが、応益係数のうち利便性係数において、管理主体である地方公共団体の裁量範囲が拡大したことから、立地等の条件を踏まえ、より適正な家賃設定について検討することとしている。

地方自治法の改正による指定管理者制度や公営住宅法の改正による管理代行制度の導入等を受け、市営住宅管理について、管理の効率化をめざした指定管理者制度等の制度化を図ることとしている。

(2) 現在の会計方式と棟別の採算管理の実施について

現在の川崎市の市営住宅は、一般会計で行われているので、収益事業に適用される企業会計方式を採用していない。そのため、次に掲記したような問題が発生しているので、収支の把握など改善していく必要がある。

市営住宅事業の採算管理の現状について

まちづくり局（以下「局」という。）が、平成元年から平成 5 年度までに取得した新築市営住宅の家賃、小中規模修繕費および施設維持管理費の推移は、次の（表 1-11）のとおりである。

小中規模修繕費および施設維持管理費は、業務委託している川崎市住宅供給公社（以下「住宅供給公社」という。）が保管しているデータ（数字）である。局は、住宅供給公社と随意契約により業務委託しているが、その事務費として小中規模修繕費については、その工事額の 2%の金額、施設維持管理費については同様に 3%の金額を住宅供給公社に支払っている。

D、E 市営住宅にはエレベーターが設置されているので、施設維持管理費が大きくなっている。基本的に定期的に行うものが、施設維持管理費であるが、平成 13 年度に雨水貯留槽維持管理を、平成 14 年度に砂場補充業務を施設維持管理から小中規模修繕に移している。

小中規模修繕には、ゴミ置場へのフェンス設置、駐車場の工事といった一時的な費用もあるが、ポンプ関係の修理や発生の高頻度の高い給湯器の取り替え（1 件約 30 万円）なども入っている。

(表 1-11) 団地別収支の一覧表

(単位：千円)

| 市営住宅 名称 | 管理戸数 | 取得価額 | 収支 | 平成12 | 平成13 | 平成14 | 平成15 | 平成16 | 5年間の |
|------------|------------|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 取得年月日 | | | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 平均 |
| A | 20 | 172,020 | 家賃収入 | 7,719 | 7,317 | 7,047 | 6,934 | 7,552 | 7,314 |
| | | | 小中規模修繕費 | 1,251 | 1,437 | 191 | 42 | 563 | 697 |
| | 平成元年7月4日 | | 施設維持管理費 | 132 | 134 | 134 | 120 | 171 | 138 |
| | | | 収支差額 | 6,336 | 5,746 | 6,722 | 6,772 | 6,818 | 6,479 |
| B | 24 | 294,540 | 家賃収入 | 10,222 | 9,626 | 9,075 | 9,538 | 9,992 | 9,691 |
| | | | 小中規模修繕費 | 239 | 480 | 689 | 1,517 | 1,883 | 962 |
| | 平成3年2月28日 | | 施設維持管理費 | 133 | 135 | 135 | 120 | 172 | 139 |
| | | | 収支差額 | 9,850 | 9,011 | 8,251 | 7,901 | 7,937 | 8,590 |
| C | 20 | 329,800 | 家賃収入 | 10,516 | 10,210 | 9,517 | 9,814 | 8,093 | 9,630 |
| | | | 小中規模修繕費 | 1,079 | 775 | 174 | 606 | 1,972 | 921 |
| | 平成4年3月27日 | | 施設維持管理費 | 143 | 145 | 145 | 120 | 172 | 145 |
| | | | 収支差額 | 9,294 | 9,290 | 9,198 | 9,088 | 5,949 | 8,564 |
| D | 155 | 2,441,260 | 家賃収入 | 71,962 | 70,978 | 65,912 | 64,286 | 64,771 | 67,582 |
| | | | 小中規模修繕費 | 4,387 | 4,092 | 722 | 2,203 | 2,708 | 2,822 |
| | 平成6年3月31日 | | 施設維持管理費 | 2,357 | 2,360 | 2,360 | 2,082 | 2,041 | 2,240 |
| | | | 収支差額 | 65,218 | 64,526 | 62,830 | 60,001 | 60,022 | 62,520 |
| E | 48 | 728,480 | 家賃収入 | 21,588 | 21,728 | 19,847 | 20,074 | 18,712 | 20,390 |
| | | | 小中規模修繕費 | 735 | 2,389 | 766 | 279 | 2,468 | 1,327 |
| | 平成4年10月31日 | | 施設維持管理費 | 1,366 | 1,368 | 1,368 | 1,094 | 1,094 | 1,258 |
| | | | 収支差額 | 19,487 | 17,971 | 17,713 | 18,701 | 15,150 | 17,805 |
| F | 83 | 1,307,300 | 家賃収入 | 32,403 | 32,783 | 32,988 | 32,907 | 32,732 | 32,763 |
| | | | 小中規模修繕費 | 1,644 | 904 | 6,956 | 1,168 | 5,273 | 3,189 |
| | 平成5年2月26日 | | 施設維持管理費 | 173 | 174 | 174 | 154 | 164 | 168 |
| | | | 収支差額 | 30,586 | 31,705 | 25,858 | 31,585 | 27,295 | 29,406 |

収益と費用の対応管理

市営住宅賃貸の使用料は、口座振替により局が直接徴収するが、修繕費用等については、上記において説明したとおり住宅供給公社に一括して委託しており、局として団地別の採算管理を行っていない。

修繕計画の策定と引当金の計上

民間のマンション管理では、修繕サイクルを予定して、これに合わせて修繕計画

を立てて、合理的に修繕を実施している。たとえば、ある建物管理組合が出している修繕計画は、次のとおりである。

| | | | |
|---|---------|------------------------|-------|
| ア | 外壁塗装工事 | 吹付けタイルの塗装 | 15年以内 |
| イ | 外壁塗装工事 | タイル貼りの補修 | 15年以内 |
| ウ | 給水設備 | FRP水槽の取り替え | 25年以内 |
| エ | 給水設備 | 給水管の取り替え | 30年以内 |
| オ | 屋根 | 露出アスファルトの修繕・取り替え | 15年以内 |
| カ | 屋根 | 保護層のあるアスファルト防水の修繕・取り替え | 20年以内 |
| キ | バルコニー | 防水の改善 | 8～14年 |
| ク | 鉄部等塗装工事 | 外部金物の塗装 | 5年以内 |
| ケ | 電気設備 | 屋外共用灯の取り替え | 15年以内 |
| コ | 電気設備 | 屋内共用灯の取り替え | 20年以内 |
| サ | 污水設備 | 雑排共用堅管の取り替え | 30年以内 |
| シ | 污水設備 | 雑排専用堅管の取り替え | 25年以内 |

建物を効果的に維持管理していくためには、適切な修繕計画を立てて大規模修繕を実施していく必要がある。そして損益（収支）を平準化するためにも一定の計画に基づいた修繕引当金を継続的に引き当てしていく必要がある。

引き当てを行っていけば、同じような年代に建築が集中した一連の建物が老朽化した場合、大修繕に相当する建替工事が同時に発生し、費用が一時期に多額発生しても、資金と費用の平準化ができていたので、予算の関係で修繕が進まないという事態を避けることができる。

（3）損益計算による採算管理の実行について

局は、次の（表 1-12）にみられるように、近年に建設した住宅のタイプ別の経費と金利を勘案した収支計算（シミュレーション）をしてみた。この計算によると、住宅のタイプによって、一戸当たりの収支に差が生じている。これは、収入の多くを占める使用料が応能応益の考え方により、住宅の規模に比例する仕組みとなっており、実際にかかる建設コストが正確に反映されないからだと考えられる。（使用料については、住宅の規模、利便性、使用者の収入によって、国が定めている。）

このため、シルバーハウジングなどの小規模住戸が多くを占める住宅の収支は、悪くなる傾向がある。こうしたことから、一般世帯（ファミリー）向けの住戸や収益が図れる駐車場などを適切に配置し、棟単位、ないし団地単位において収支が改善できるよう、採算管理を行う必要がある。

また、高齢化の進展や住宅困窮者の多様化が進展する中で、今後、小規模の住宅を増やさざるを得ない状況もあることから、適正にコストを反映した使用料の算定方法の見

直しや家賃補助の割増についても、併せて、国に働きかける必要がある。

(表 1-12) 住宅のタイプ別建設および維持経費等の支出と家賃等の収入に関するシミュレーション

| 1 住宅概要 | | 鉄骨鉄筋コンクリート10階建て 157戸 | | |
|---------------|---------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| 住戸タイプ(専用面積) | | 一般世帯向け (65㎡) | シブバ-ハウジング世帯向け (48㎡) | シブバ-ハウジング単身者向け (37㎡) |
| 戸数 | | 78 | 25 | 54 |
| 駐車場台数 | | 64 | | |
| 2 建設費 | | (以下単位:円) | | |
| 全体工事費 | | 2,410,912,400 | | |
| | | 国庫補助分 1,205,456,200 | | |
| | | 市負担工事費 1,205,456,200 | | |
| 戸当たり市負担工事費 | | 8,568,565 | 7,409,501 | 6,516,123 |
| 3 単年度収支(平均)/戸 | | 31,300 | 7,244 | 37,557 |
| 収入 | 使用料(家賃) | 359,160 | 276,825 | 212,022 |
| | 家賃対策補助 | 49,940 | 38,431 | 29,571 |
| | 駐車場使用料 | 37,600 | 37,600 | 37,600 |
| | 計 | 446,700 | 352,856 | 279,193 |
| 支出 | 修繕費 | 205,600 | 177,800 | 156,400 |
| | 償却額 | 97,900 | 84,700 | 74,500 |
| | 管理事務費 | 25,200 | 22,200 | 19,500 |
| | 損害保険料 | 1,500 | 1,300 | 1,200 |
| | 金利 | 85,200 | 74,100 | 65,150 |
| | 計 | 415,400 | 360,100 | 316,750 |

(注) 簡単にするため以下の考えをもとに計算している。

収入 家賃は全戸収入区分1の家賃収入とする。(経過年数考慮)

家賃対策補助の交付期間は、10年間とする。

戸当たり駐車場使用料 = 設置台数 × (年間使用料 × 稼働率 - 設置費 / 70年) / 住戸数
稼働率は0.8とする。

家賃対策補助および金利については、累計を70年に割戻して、集計表に表示している。

支出 建設費は国庫補助を50%とし、残額は市の起債による負担としている。

維持経費は、公営住宅法施行令(昭和26年6月30日 政令第240号)第3条に定める近傍同種の住宅の家賃の算定方法を参考に、次の算式によっている。

償却額 = (戸当たり市負担工事費 - 残存価額) / 耐用年数

残存価額は、戸当たり市負担工事費の20%、耐用年数は70年としている。

修繕費 = 戸当たり工事費 × 修繕費率(1.2%)

管理事務費 = 戸当たり工事費 × 管理事務費率 (0.15%)

損害保険料 = 戸当たり工事費 × 損害保険料率 (0.8928%)

起債利子は建設費の 50%に利息 (2%) を掛けたものとし、期間は 35 年としている。

(4) 市営住宅の有効な採算管理の実施について

局は、市営住宅各建物について減価償却を行っておらず「損益計算による採算性」を認識していない。市営住宅は、税金を投入して建設した行政ないし市民の貴重な財産であることから、経営的視点を導入し、有効かつ効率的な運用を図る必要がある、そのためには「住宅ごとの棟別の採算管理」は必要である。

川崎市の市営住宅は一般会計で行われ、住宅の建設、整備を担当する所管課や管理を担当する所管課が、それぞれ担当する事業について、別個に収入と支出の管理を行っており、建設から管理に至るまでの一切の事業の収支が一つの会計として把握、管理されておらず、具体的に同じ一事業として収支の対応が行われていない。

また、発生主義会計が採用されていないため、減価償却費の計上もされていない。将来必要となる大修繕については修繕基金の積み立てを行っているが、棟別に必要な額が把握され、積み立てられていない。市営住宅の供給が、住宅困窮者へのセーフティネット施策として実施しているとしても、事業全体として、どの棟がどの程度の損益が発生しているかということについて認識しておく必要があると考える。

市が行う事業である限り「市民に対する説明責任」があり、市民に向けた情報公開も求められる。したがって、棟別の採算管理を実施し、棟別の収支を把握し、その後の事業改善等に有効活用する必要があるものと考えられる。

指 摘 (1-2) 市営住宅事業の採算性管理の実施について

川崎市の市営住宅は一般会計で行われ、住宅の建設、整備を担当する所管課や管理を担当する所管課が、それぞれ担当する事業について、別個に収入と支出の管理を行っており、市営住宅に関する建設から管理に至るまでの一切の事業の収支が一つの会計として把握、管理されておらず、一事業として収支の対応が行われていない。

また、近年に建設した住宅のタイプ別の経費と金利を勘案した収支計算(シミュレーション)によると、住宅のタイプによって一戸当たりの収支に差が生じている。

よって、市営住宅事業に関する一切の事業について費用収支の対応管理を行い、棟別の採算管理を行うことによって、どの棟がどの程度の損益があるか把握し、今後、着工するものについては、採算性の低い小規模住宅等については、その必要性を検討するとともに、中規模以上の住戸や、収益性の高い駐車場などを適切に配置するなど、採算性の改善に努められたい。

また、既に管理を開始した住宅においては、採算性があまり良くないものについては、その要因を分析し、収支の改善に努められたい。

9 住宅改善事業の促進と家賃体系の見直しについて

まちづくり局（以下「局」という。）は、国の方針にしたがって、平成 13 年度から平成 17 年度にかけて住宅改善事業を行っている。具体的には「川崎市公営住宅ストック総合活用計画」に基づき、高齢者等の日常の安全性、生活の容易性等に関して適正な水準を確保するため、中層住宅のうち必要な住宅に計画的にエレベーター設置工事を実施している。

計画期間における計画戸数が 1,302 戸に対し実施状況は、次の（表 1-13）のとおりである。

（表 1-13）エレベーター設置事業年度別実施状況表

（工事金額単位：千円）

| 年度 | 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 | 合計 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 実績戸数 | 0 戸 | 20 戸 | 30 戸 | 20 戸 | 30 戸 | 100 戸 |
| 工事金額 | 0 | 35,058 | 60,353 | 18,833 | 51,065 | 165,309 |
| 設置基数 | 0 基 | 2 基 | 3 基 | 1 基 | 3 基 | 9 基 |

このエレベーター設置計画戸数は、ストック計画における、今後の市営住宅の高齢者世帯の割合を参考にして、4・5 階建て住棟の 4 割に、高齢者へのバリアフリーを行うことを目標として設定されたものである。

しかし、設置に当たっては、前年度に行う実地調査などにより次のような設置困難な状況も多く見受けられる。

施工上の問題（エレベーターを設置する工事の作業スペースがないこと）

法律上の問題（日照の規制があること）

政策上の問題（5 階建ての建物が終了しないうちに 4 階建ての建物には手をつけにくいこと）

また、上記の問題がない場合でも住民の合意が得られないときには、計画は実施されない。エレベーターを設置すると、その設置費用を基に家賃が再計算され、その保守費用は住民の家賃に転嫁されるが、その転嫁の金額は収入超過者ほど多く、低所得者層には少額となっている。収入超過者の家賃増加が著しければ、その者の反対要因となり、また低所得者は少しの値上げにも抵抗する傾向がある。さらに 1 階などの低層階の住民は使用頻度からエレベーター設置の負担増を嫌って承諾しないことがある。

家賃は「負担能力に見合った家賃」として、次のような体系で計算されている。

収入超過者以外の入居者（以下「本来入居者」という。）に課される家賃
収入超過者に課される家賃
高額所得者に課される家賃

- (注) 1 収入超過者とは、入居収入基準（月額 20 万円以下）を超える入居者であり、市営住宅の明渡努力義務がある。
- 2 高額所得者とは、5 年以上入居し続け、かつ、最近 2 年間引き続き政令で定める基準（月額 39 万 7 千円）を超える入居者であり、市は期限を決めて明渡しを請求することとされている。

また、「住宅の便益に応じた家賃体系」とされている。

本来入居者の家賃は、公営住宅法第 16 条第 1 項および施行令第 2 条の規定により、次の（表 1-14）のように算定されている。

(表 1-14) 平成 15 年度の家賃算定基礎額一覧表

(単位：円)

| 収入分位 | 政令月額（入居者の収入額） | | 家賃算定基礎額 |
|--------------|---------------|---------|---------|
| | 下限値 | 上限値 | |
| 0.0 - 10.0% | 0 | 123,000 | 37,100 |
| 10.0 - 15.0% | 123,001 | 153,000 | 45,000 |
| 15.0 - 20.0% | 153,001 | 178,000 | 53,200 |
| 20.0 - 25.0% | 178,001 | 200,000 | 61,400 |
| 25.0 - 32.5% | 200,001 | 238,000 | 70,900 |
| 32.5 - 40.0% | 238,001 | 268,000 | 81,400 |
| 40.0 - 50.0% | 268,001 | 322,000 | 94,100 |
| 50.0 - | 322,001 | | 107,700 |

(本来入居者の家賃) = (家賃算定基礎額) × (市町村立地係数) × (規模係数) × (経過年数係数) × (利便性係数)

(注) 1 市町村立地係数は、各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6 までの範囲で建設省（現国土交通省）告示に定められている。

2 規模係数は、当該公営住宅の床面積を 70 m² で除した数値である。

3 経過年数係数は、民間住宅の家賃の変動等を勘案して、一定の算式によって計算される。

川崎市は既成市街地等に分類され、その算式は次のとおりである。

(ア) 木造以外(経過年数係数) = 1 - 0.0044 × 経過年数

(イ) 木造(経過年数係数) = 1 - 0.0116 × 経過年数

4 利便性係数とは、公営住宅の存する区域およびその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.7～1.0 の範囲内で設定するものである。

川崎市の実例としては、以下の問題点がある。

経過年数係数に関して

市営住宅は、一般に入居期間が限定されていないので、所得区分が同じ場合、長く住んでいるほど建物の経過年数係数により家賃が僅かながら下がる仕組みとなっており、その弊害もみられるので、現在は経過年数係数が縮小している。

設置促進の動機付けに関して

この算式には、エレベーターによる受益の程度が反映されていないため、設置促進の動機付けが行われにくい構造となっている。

進捗度の促進に関して

計画に対する進捗度が、極端に低いのは問題であり、住民の公平感を反映した計算方法になるように法律を改正するよう国に働きかけるなり、利便性係数へ反映させるなどを考えるべきである。

入居期間の設置に関して

市営住宅は低所得者層向けの施策（施設）ではあるが、住民の自立を促すため期間限定の入居も考えるべきである。

指 摘（1-3）住宅改善事業の促進と家賃体系の見直しについて

市は中層住宅のうち必要な住宅に計画的にエレベーター設置工事を実施しているが、計画期間における計画戸数が1,302戸に対し、実施状況は過去4年間にわずか100戸で、達成割合は7.7%ときわめて低い水準にとどまっている。

エレベーターを設置すると、その設置費用を基に家賃が再計算され、その保守費用は住民の家賃に転嫁されるが、その転嫁の金額は収入超過者ほど多く、低所得者層に対しては少額となっている。収入超過者の家賃増加が著しければ、その者の反対要因となり、また、低所得者は少しの値上げにも抵抗する傾向がある。さらに1階などの低層階の住民は使用頻度からエレベーター設置の負担増を嫌って承諾しないことがある。

よって、エレベーター設置による利便性が適確に家賃に反映され、動機付けが行われるよう家賃体系の見直しに向けて法律改正への働きかけを行われたい。

また、入居住民への積極的な説得（十分な説明）を図られたい。

10 積算価格の見直しについて

まちづくり局の建設工事等における積算単価の調査は、次の方法によって行われている。

積算単価は、労務単価、資材単価、機器単価、機械器具損料から構成され、積算単価の調査方法としては、以下の方法によっている。

まちづくり局で作成した川崎市公営住宅建築工事標準単価表を参照する。

財団法人 経済調査会（国土交通省と内閣府の所管団体）に調査を依頼する。

に単価のないものは3社から見積りを取り、決定している。

局の単価表に用いる労務単価は、国が作成した単価を参考にして毎年見直している。川崎市（ここでは局）の場合は、神奈川県の労務単価を採用している。

これらの労務単価は、川崎市の公共工事設計労務単価表と同一である。

平成 17 年度において、東京都と比較してみると川崎市が高い労務単価を設定しているものがある。川崎市の平成 15 年度から平成 17 年度にわたるすう勢は、次の(表 1-15)のとおりである。

(表 1-15) 労務単価比較一覧表

(単位：円)

| | 川 崎 市 | | | 東京都 | 差 異 |
|---------|----------|----------|----------|----------|-------|
| | 平成 15 年度 | 平成 16 年度 | 平成 17 年度 | 平成 17 年度 | |
| 普通作業員 | 14,600 | 13,900 | 14,100 | 14,000 | 100 |
| 軽作業員 | 11,700 | 11,600 | 11,200 | 10,600 | 600 |
| とび工 | 18,200 | 17,300 | 17,500 | 17,400 | 100 |
| 溶接工 | 20,700 | 20,600 | 20,800 | 19,900 | 900 |
| 運転手(特殊) | 18,300 | 17,400 | 17,600 | 17,200 | 400 |
| トンネル特殊工 | 20,700 | 20,600 | 20,600 | 18,700 | 1,900 |
| 土木一般世話役 | 20,600 | 20,100 | 20,300 | 19,900 | 400 |
| 型枠工 | 19,800 | 18,900 | 18,200 | 17,300 | 900 |
| 内装工 | 18,500 | 17,500 | 17,700 | 17,400 | 300 |

(注) 差異は平成 17 年度との比較である。

まちづくり局の単価は、局内の工事執行課と検査課の課長を中心として構成している単価委員会で作成し、局長決裁で決定している。

単価委員会では、年度毎に単価の採用基準の合理性、妥当性のほか単価それ自体の適切性を評価するなど単価に関する調査、研究を行っている。

しかし、ここ数年のデフレ傾向を反映してはいるが、東京都を上回る労務単価を採用しているケースが見受けられる。川崎市の物価が、東京都よりも高いという根拠もないので、また、東京都以外の地方公共団体と比較して労務単価を含めた積算単価の全てについて安い(金額評価)など合理的なもの(質の評価を含む)を採用すべきものとする。

また、合理的な積算単価が採用されているかのチェックシステムを作り、効果的に運用していくべきである。

意見(1-8) 積算単価の見直しについて

まちづくり局の建設工事等における労務単価は、東京都を上回る労務単価を採用しているケースが見受けられる。川崎市の物価が、東京都よりも高くてもよいという根拠はない。

よって、東京都並びに他の地方公共団体と比較し労務単価を含めた積算単価の全てについて安いなど合理的なものを採用できるようにされたい。

また、合理的な積算単価が採用されているかをチェックするシステムを作り、効果的に運用されたい。

11 川崎市営住宅等の駐車場使用料の回収管理について

川崎市における市営住宅等の使用料は、現在、原則として全て自動引落制度による納入とされている。しかし、住宅等に併用されている駐車場使用料は、毎月、請求書を発行して、振り込みをもって入金している。なお、請求書の配布は自治会を通して行っている。

川崎市が使用料を徴収している駐車場は、平成 17 年 4 月 1 日現在、2,476 台分であり、使用料は高いもので月 21,500 円（幸区大宮町）から、低いもので月 9,000 円（8ヶ所）まである。

駐車場使用料は、平成 15 年度の 308,110 千円（駐車場利用者 2,620 人）から、平成 16 年度には 315,257 千円（同 2,729 人）に増加しているが、未収入金についても 2,131 千円（38 人）から 3,212 千円（66 人）と 1,081 千円（50.7%）も増加している。

家賃と同様に自動引落制度にすれば、毎月、2,476 件相当の請求書の発行と配布の手間を省くことができるし、また、未収入金の発生の増加傾向を抑止できるものとする。

意見（1-9）川崎市営住宅等の駐車場使用料の回収管理について

川崎市営住宅等の使用料は、現在、原則として全て自動引落制度による納入とされているが、駐車場使用料は、毎月、請求書を発行して、振り込みをもって入金している。

よって、家賃と同様に自動引落制度にすれば、毎月、2,476 件相当の請求書の発行と配布の手間を省くことができるので、自動引落制度に切り替えられたい。

<その他の事項に関する指摘と意見>

12 決裁業務等の効率化について

まちづくり局の「建設工事等の契約の手続」は、別紙の「設計から支払いまでのフローチャート」のとおり、書類は多くの部署を経て、多くの決裁印等が押されている。

たとえば「大宮中幸町線道路築造(その5)工事」におけるひとつの取引について、次のような書類が作成されている。

(注)1 カッコ書きは押印者数である。

2 書類の中には添付資料等もあり、作成者もしくは起案者に相当する者の氏名がないものがあるが、これらの者は以下の人数に数えていない。

【当初契約】

A 工事依頼

工事依頼書 (16人):平成15年2月19日起案

工事依頼報告書 (14人):平成15年2月20日起案

B 工事執行伺書決裁

工事執行伺書・工事請負契約締結依頼書
(15人):平成15年2月21日起案

(添付)・工事概算書 (1人)

・工事設計書 (13人)

・特命随契理由書 (13人)

・業者推薦書 (3人)

C 契約締結

契約締結伺 (3人):平成15年3月5日起案

D 予算執行

回議書(予算執行伺) (13人):平成15年4月1日起案

(添付)・工事請負契約書 (4人)

・工事着手届 (4人)

・公共工事前金払申請書(4人)

E 支払(前払)

関連文書供覧用紙 (6人):平成15年6月11日起案

【変更契約1回目】

F 変更契約決裁

工事執行伺書・工事請負変更契約締結依頼書

- (13人):平成15年3月20日起案
 (添付)・工期延長調書 (7人)
- G 変更契約締結
 変更契約締結伺 (3人):平成15年3月24日起案
 (参考)・工事請負変更契約書 (4人)
- 【変更契約2回目】
- H 変更契約決裁
 回議書(工事執行伺書・工事請負変更契約締結依頼)
 (13人):平成15年7月10日起案
 (添付)・工期延長調書 (7人)
 (参考)・工事請負変更契約書 (0人)
- I 支払(最終)
 関連文書供覧用紙 (6人):平成15年9月4日起案
 (添付)・工事完成届 (8人)
 ・工事完成報告書 (8人)
 ・完成検査報告 (4人)

これら一連の文書に対する関係各部署の押印数は、延べ172人にのぼる。

書類の中には同一日の決裁に付されているのもあり、たとえば、添付書類をまとめることで、押印を省略するなど事務手続きの簡素化が必要であると考ええる。

また「押印の意味は何なのか」明確にしておく必要がある。ともかく、責任の所在を明確にすることと、事務手続きの簡素化が必要と考える。これらの意味を明らかにするためにも、意思決定並びに事務処理上の必要最低限に員数を絞ることが必要である。

一般に民間企業(少ないところ)では、起案者、起案者所属部課の上司の検印、経理、事務部長等取締役、社長の4人から5人であり、承認者が多い企業でも10人以内となっていることが多い。

上記道路築造工事の金額は約22百万円であり「川崎市事務決裁規程等の手引き」によれば、1件5千万円以下1千万円超の工事の施行決定に関するものは部長決裁、工事請負契約に関するものは、1件2億円以下の範疇として財政局管財部契約課長決裁となっている。

このような事務処理手続の規定に照らし合わせてみても、相当に多くの手間(作業)を掛けていることがわかる。書類の内容を読み、押印し、次の者に手渡すなどの事務に1人1回10分を要すると考えると、本件事案では約29時間費やしていることになる。この時間には、起案者が起案に要した時間等を含まず、単純に押印等に限って要した時間と仮定している。

法定福利費等の間接人件費を含めて1人当たり人件費を年間900万円とし、年間総労

働時間数を 1,600 時間とすると 1 時間あたり 5,625 円の計算になる。その結果、29 時間のコストは 163 千円となる。

押印が単に「見た」という意味でなく責任をあらわすものに限定し「事務作業の合理化を図る必要がある」と考える。さらに、意思決定の迅速化、事務の効率化を図るため、必要最低限の内部統制を維持しながらも、権限の委譲を通じた組織の簡素化が必要であると考えられる。

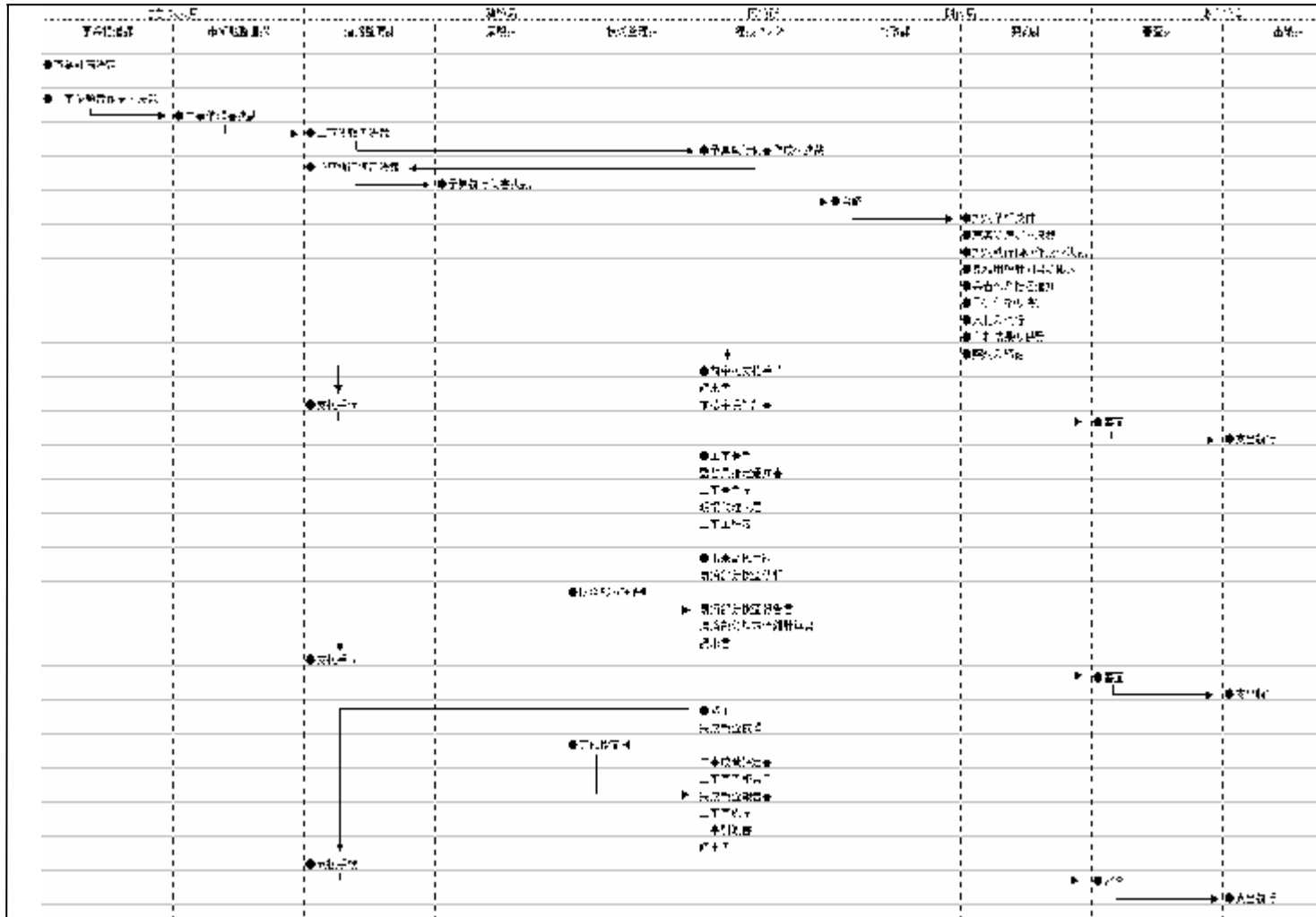
意見(1-10) 決裁業務等の効率化について

まちづくり局における「建設工事等の契約手続」は、「設計から支払いまでのフローチャート」のとおり、書類は多くの部署を経て、多くの決裁印等が押されている。

たとえば、「大宮中幸町線道路築造(その5)工事」(契約金額 22 百万円)において、ひとつの取引について作成された一連の書類に対する押印者は延べ 172 人にのぼっている。仮定計算すると、本件取引だけで 29 時間、押印のコスト計算値 163 千円を要している計算になる。したがって、決裁関係が多数あることを考えると全体としての、これらに関連するコストは巨額となる。

よって、今後、迅速な意思決定を図っていくためには、内部牽制上の必要最低限の承認にし、効率経営を図っていく必要があると考えられるので、事務の合理化・効率化・簡素化に努められたい。

設計から支払いまでのフローチャート図（指名競争入札）



13 コミュニティ交通計画の実現化に向けた取り組みについて

川崎市のバス交通は、鉄道を補完する地域の公共交通機関と位置づけられ、高齢者や障害者などを含めた地域住民の日常的な交通手段とされている。

平成 14 年 2 月に施行された「乗合バスの需給調整規制廃止」により、不採算路線からの撤退や減便の可能性を踏まえ、川崎市では、平成 12 年度にバス交通対策基本計画調査を実施し、平成 16 年度には、地区レベルでの交通利便性の確保・向上および安全で快適な市民生活を確保するために、市民が中心となった、地域主体の「コミュニティ交通」の実現を目指し、コミュニティ交通計画調査を実施した。

平成 12 年度から平成 16 年度までに実施したバスまたはコミュニティ交通計画調査の実施状況は、次に示した（表 1-16）のとおりである。

(表 1-16) 交通計画調査実施状況のすう勢比較表

| | 平成 12 年度 | 平成 13 年度 | 平成 14 年度 | 平成 15 年度 | 平成 16 年度 |
|------|--|---|--|--|---|
| 調査費 | 4,095 千円 | 4,200 千円 | 4,830 千円 | 8,824 千円 | 3,570 千円 |
| 計画内容 | バス交通対策『基本』計画調査 | バス交通対策『実施』計画調査 | バス交通対策『事業』計画調査 | バス交通対策『実現化』調査 | コミュニティ交通計画調査 |
| 調査内容 | <p>高齢者や障害者など交通弱者を含めた地域住民の日常的な移動交通手段となるバス交通サービスの現状と課題を地域ごとに整理した。</p> <p>その上で、需要調整規制廃止に伴う生活交通の確保方策や多様化するバス交通ニーズ等を把握することで、今後あるべきバス交通サービスの展開方向の検討を行った。</p> | <p>平成12年度の調査の成果を基本資料として、地区の現況を考慮した交通空白・不便地域の抽出基準を整理するとともに、その地域の現況について把握し、対策の方向性を検討した。</p> <p>また、コミュニティバスの運行については、地元からの要望も多く、各区分政推進課等との意見交換を行い、各区からの提案ルートについて、調査・比較検討を行った。</p> | <p>平成13年度の調査結果を踏まえ、コミュニティバス運行に関する条件、実証実験手法、公的支援のあり方について検討を行った。</p> | <p>平成14年調査の成果をもとに、コミュニティバスの実証実験を実施し、運行の可能性を検討した。</p> | <p>需要が僅少と想定される野川南台地区において導入が考えられる「乗合タクシー」等のルートと運行計画等の検討した。</p> <p>また、高石地区と有馬地区の2地区において「小型バス」を利用した走行環境テストを実施し、主に運行環境からの見地から実施可能性を検証することを目的とし、今後の「コミュニティ交通」導入のための課題および展開方針の考察を行った。</p> |

| | | | | | |
|--------------------|--|---|--|--|--------------|
| <p>検 討 結 果</p> | <p>駅勢圏（鉄道駅から750m）とバス勢圏（バス停から300m）を設定し、さらにバスの運行頻度（34日／本未満）の少ない地域を設定することにより、交通空白・不便地域の抽出を行った。</p> <p>また、交通空白・不便地域への小型バス、コミュニティバスの導入について、その必要性、導入要件等を整理し、モデル地区をもとにしたケーススタディを行い、導入における課題の整理を行った。</p> | <p>地形等を考慮した抽出基準に基づく交通空白・不便地域の整理を行った結果、北部地域では、交通空白・不便地域の拡大が見られた。</p> <p>また、各区から提案されたルートについて、交通空白・不便地域の解消範囲の状況や走行環境等について、整理を行った結果、宮前区、麻生区のルートは交通空白・不便地域の解消に寄与するものと判断した。</p> | <p>コミュニティバスの運行に関する諸条件を踏まえ、新規バスによる対応ができる地区について、ルート案を設定し、比較評価した結果、実証実験地区として、宮前区白幡台地区、麻生区高石地区を選定した。</p> | <p>宮前区白幡台地区については、高齢者の交通手段として十分に機能したものと考える。</p> <p>しかし、利用者の約9割が既存バス路線の利用者であり、既存路線へ与える影響が高く、既存路線の活用などを含め、全体的な検討検討が必要である。麻生区高石地区については、白幡台地区と比較すると利用者が少なかった。</p> <p>利用者が少なかった原因としては、バス停の数や便数が少なかったことや、設定した実験路線のサービス圏内に複数の鉄道駅の利用者がいたこと等が挙げられる。また、当地区は、バス車両を運行するには、道路条件が厳しく、より</p> | <p>下記へ記載</p> |
|--------------------|--|---|--|--|--------------|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | <p>小型の車両を活用するなど、バス以外の方策も合わせて検討する必要があると判断した。</p> <p>課題としては、運行時間帯の延長、停留所位置の変更、路線の変更などの収支改善策が挙げられるが、路線バスの事業者との調整など、実験路線に限った検討を行うのではなく、地域全体の検討を行う必要があると判断した。</p> | |
|--|--|--|--|--|--|

平成 16 年度に実施したコミュニティ交通計画調査により、野川南台地区の「乗合タクシー」計画については、運行ルート、運行時間帯、利用者数の想定、運賃などを踏まえ運行可能性の課題整理を行った。

また、高石地区と有馬地区の「小型バス」計画について、高石地区は、道路幅員が狭い区間があり、また、車両制限令（昭和 36 年 7 月 17 日 政令第 265 号）から、使用する車両の検討および規制に関する関係者との協議申請の必要があり、ルート設定上の条件が厳しいことから運行ルートの実現可能性についての検討が課題となった。有馬地区は、一部で大型車両通行規制がかかっているため、規制の解除について関係者との協議の必要があり、事業採算性を踏まえたルートとすることも課題となった。

その結果、継続して運行できるコミュニティ交通システムを構築することが最終目標であることから、運行実験等の結果を踏まえつつ、持続して運行できる方法として、次のような事項を検討することとしている。

- 住民が自ら守る交通手段であるという意識のもと、利用者増を図る手段の検討
- 利用者の多い時間帯に限定した運行による経費の削減
- 利用しやすい運行システムとするための工夫
- 店舗等の協賛金の確保による収入増
- 行政による協議会活動の支援

平成 12 年度から実施しているバスまたはコミュニティ交通計画調査費の総額は、25,528 千円にのぼり、平成 17 年度においてもコミュニティ交通計画調査運行費に 12,000 千円の予算を組んでいる。

平成 14 年 2 月に施行された「乗合バスの需給調整規制廃止」に伴い全国の地方公共団体でバスまたはコミュニティ交通への関心が高まり、さまざまな取り組みが実施されている。

コミュニティ交通は、地域の特性を踏まえながら、継続的に運行できるシステムを構築する必要がある。また、住民主導型の交通手段の構築に向けた取り組みの効果が、早期に発揮できるように努力する必要があると考える。

意見（1-11）コミュニティ交通調査費効果の早期実現について

平成 12 年度から実施しているバスまたはコミュニティ交通計画調査費の総額は、25,528 千円にのぼり、平成 17 年度においてもコミュニティ交通計画調査運行費に 12,000 千円の予算を組んでいる。

コミュニティ交通は、地域の特性を踏まえながら、継続的に運行できるシステムを構築し、また、住民主導型の交通手段の構築に向けた取り組みの効果が、早期に発揮できるように努力していく必要があると考える。

よって、住民の主体的な取り組みに対し、地方公共団体として支援するとしているが、地域ニーズの反映と事業の採算性を踏まえた、より地域に密着したコミュニティ交通を実現するよう関係者に働きかけられたい。

14 女子事務服貸与等の見直しについて

川崎市は、本庁、事業所および区役所の女子事務職員に対し、夏服は2年、冬服は3年ごとに事務服を貸与しているが、平成16年度の実績は、次の(表1-17)のとおりである。

(表1-17) 平成16年度女子事務服貸与等の状況一覧表

(単位：円)

| | 貸与品 | 貸与対象者 | 貸与予定者 | 実貸与者 | 購入数 | 単価 (税抜) | 購入金額 (税込) |
|----------|----------|-------|-------|------|-----|------------|--------------|
| 本庁および事業所 | 夏女子事務上衣 | 340 | 216 | 108 | 57 | 6,235 | 373,164 |
| | 冬女子事務上衣 | 340 | 193 | 91 | 64 | 6,900 | 463,680 |
| 区役所 | 夏制服F上衣 | 461 | 394 | 97 | 45 | 5,680 | 268,380 |
| | 夏制服Fスカート | 461 | 390 | 89 | 42 | 4,100 | 180,810 |
| | 冬制服H上衣 | 461 | 384 | 163 | 132 | 6,290 | 871,794 |
| | 冬制服Hスカート | 461 | 329 | 85 | 66 | 9,635 | 667,705 |
| 合 計 | | | | | | | 2,825,533 |

(注) 貸与対象者とは、規則に基づいてその被服の貸与対象となっている職員の総数である。
 貸与予定者とは、規則に基づいて平成16年度に貸与を予定している職員の総数である。
 実貸与者とは、平成16年度の実際の貸与数である。
 実貸与者と購入数の差は、在庫対応によるものである。

平成16年度の川崎市本庁および事業所の女子事務服貸与対象者は340名で、区役所の女子制服貸与対象者は461名である。全対象者801名に被服は貸与しているものの、規則上の貸与期間が満了しても、破損等が無い限り同一被服を着用している状況であるため、実貸与者数は貸与予定者数に比べ約3割となっている。

川崎市職員被服貸与規則第9条(着用の義務)により、勤務時間中は制服を着用しなければならないとなっているが、必ずしも全ての職員が着用しているわけではないので、職員制服として貸与を継続していく意義が希薄である。

職員の女子事務服貸与については、制服購入にかかる費用のみならず、貸与状況の管理、把握にかかる事務的費用を考慮し、その必然性が乏しいことから貸与廃止を検討すべきであると考えます。

意見（1-12）女子事務服貸与等の見直しについて

女子事務服の全対象者に被服は貸与しているものの、規則上の貸与期間が満了しても、破損等が無い限り同一被服を着用している状況であるため、平成 16 年度の実貸与者数は、貸与予定者数に比べ約 3 割となっている。

川崎市職員被服貸与規則第 9 条（着用の義務）により、勤務時間中は制服を着用しなければならないとなっているが、必ずしも全ての職員が着用しているわけではないので、職員制服として貸与を継続していく意義が希薄になっている。

よって、職員的女子事務服貸与については、制服購入にかかる費用のみならず、貸与状況の管理、把握にかかる事務的費用を考慮し、その必然性が乏しいことから貸与の廃止を検討されたい。