

横須賀市報

号外第6号

発行日	発行所	横須賀市小川町11番地
毎月		横須賀市役所
10日	編集兼	横須賀市長
25日	発行人	上地克明
	印刷所	(有)宮村印刷所

監査委員公表

横須賀市監査委員公表

令和4年第2号

包括外部監査結果の報告について

地方自治法第252条の37第5項の規定に基づき、包括外部監査人稲垣 正人から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定によりその結果に関する報告を次のとおり公表します。

令和4年3月29日

横須賀市監査委員	川瀬 富士子
同	丸山 邦彦
同	加藤 眞道
同	石山 満

2021 年度
横須賀市包括外部監査結果報告書

公共施設マネジメントに関する財務事務の執行等について
(横須賀市 FM 戦略プランと市営住宅、青少年の家、
コミュニティセンター各事業における取り組み)

2022 年 3 月
横須賀市包括外部監査人
公認会計士 稲垣 正人

目次

第1 包括外部監査の概要	1
I 監査の種類	1
II 選定した特定の事件（テーマ）	1
1 監査テーマ	1
2 監査の対象期間	1
3 監査対象の範囲	1
III 事件を選定した理由	1
IV 監査の視点	2
1 公共施設マネジメントに関する計画の整備と全庁的な運用状況	2
2 監査対象事業における公共施設マネジメントに関する管理状況	2
3 その他、テーマを踏まえて包括外部監査人が必要と認めた視点	2
V 主な監査手続	2
1 公共施設マネジメントの取り組みの概要の把握	2
2 過去の包括外部監査における指摘事項に対する所管部の措置状況の検討	3
3 監査対象とした事業の各所管課への質問及び文書等の閲覧	3
VI 監査の実施期間	3
VII 包括外部監査人及び補助者	4
1 包括外部監査人	4
2 補助者	4
VIII 利害関係	4
IX その他	4
第2 監査の結果の概要	5
I 「指摘」及び「意見」について	5
II 「指摘」及び「意見」の一覧	5
第3 公共施設マネジメントへの取り組み	12
I 横須賀市における公共施設を取り巻く環境	12
1 市の人口推計	12
2 市の財政状況	14
3 市における公共施設の保有状況	16
4 市における公共施設の築年別整備状況	18

II	公共施設マネジメントに関する計画の概要	19
1	公共施設マネジメントとは	19
2	公共施設マネジメントに関する国の方針	19
3	公共施設マネジメントに関する市の計画	21
III	ファシリティマネジメント推進部署の概要	29
1	運営体制	29
2	事業予算・決算	30
IV	監査実施手続	31
V	各種計画の策定及び進捗状況	32
1	公共施設等総合管理計画	32
2	横須賀市 FM 戦略プラン	42
3	横須賀市公共施設保全計画	69
VI	公共施設保全システム	78
1	概要	78
2	着眼点並びに監査手続	86
3	実施結果	86
VII	地方公会計における固定資産台帳	92
1	概要	92
2	着眼点並びに監査手続	97
3	実施結果	97
第4	市営住宅事業における公共施設マネジメント	100
I	市営住宅事業の概要	100
1	市営住宅等の規定	100
2	市営住宅の概要	108
3	市営住宅に関する計画	124
4	市営住宅等の利用状況	135
5	市営住宅の駐車場	149
6	運営体制	157
7	事業予算及び決算の概要	164
8	市営住宅の事業規模	168
II	監査実施手続	178
1	監査の着眼点	178
2	主な監査手続	178
3	現地視察の実施	178
III	施設使用料の設定と債権管理	179

1	施設使用料の設定	179
2	債権管理状況.....	209
IV	財産管理（固定資産管理）と保全計画	214
1	現地視察.....	214
2	市営住宅の安全性	302
3	市及び指定管理者等による巡視及び運営管理	318
4	市営住宅事業の財務構造.....	326
5	市以外の供給主体による公営住宅等の設置及び管理.....	337
6	市営住宅等の運営	341
7	市営住宅の駐車場	356
8	未利用財産の有効活用（利活用）及び複合化.....	361
V	公共施設マネジメントに関する計画の進捗状況	369
1	市営住宅等に関する各種計画の関係性.....	369
2	総合活用計画の進捗状況.....	370
3	長寿命化計画の進捗状況.....	374
第5	コミュニティセンターにおける公共施設マネジメント	400
I	コミュニティセンター事業の概要	400
1	施設概要と利用状況.....	400
2	運営体制.....	407
3	事業予算及び決算の概要.....	409
II	監査実施手続.....	411
III	施設使用料の設定と債権管理	412
1	施設使用料の新規設定	412
2	債権管理状況.....	415
IV	財産管理（固定資産管理）と保全計画	416
1	現地視察.....	416
2	コミュニティセンターの耐震性	417
3	コミュニティセンターの修繕の実施計画・手続.....	417
4	公共施設保全システム・施設カルテ	417
5	地方公会計と固定資産台帳	417
V	FM戦略プランの策定と進捗状況.....	422
1	FM戦略プランにおけるコミュニティセンターの位置付け.....	422
2	施設規模の適正化に向けた現状の動き	422
3	利用率向上のための取り組み.....	422

第6	青少年の家における公共施設マネジメント	428
I	青少年の家事業の概要	428
1	施設概要と利用状況	428
2	運営体制	437
3	事業予算と決算の概要、施設ごとの収支（施設カルテ）	439
II	監査実施手続	442
III	施設使用料の設定と債権管理	442
1	施設使用料	442
2	債権管理状況	444
3	施設ごとの収支	445
IV	財産管理（固定資産管理）と保全計画	447
1	現場視察	447
2	青少年の家等の耐震性	448
3	青少年の家等の修繕の実施計画・手続	448
4	公共施設保全システムの所管課での利用	448
5	地方公会計と固定資産台帳	449
V	FM戦略プランの策定及び進捗状況	450
1	FM戦略プランにおける青少年の家等の位置付け	450
2	青少年の家等の施設マネジメントの最新の状況	455
3	FM戦略プランとこれからの青少年の家	457
第7	まとめ	461
I	はじめに	461
II	報告のまとめ	461
1	公共施設マネジメントへの全庁的な取り組み（第3）	461
2	市営住宅事業における公共施設マネジメント（第4）	462
3	コミュニティセンター事業における公共施設マネジメント（第5）	463
4	青少年の家事業における公共施設マネジメント（第6）	463
III	おわりに	464
1	ファシリティマネジメントの難しさと可能性	464
2	3年間を振り返って	464

第1 包括外部監査の概要

I 監査の種類

地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第252条の37第1項及び第2項の規定に基づく包括外部監査である。

II 選定した特定の事件（テーマ）

1 監査テーマ

公共施設マネジメントに関する財務事務（契約事務を含む）の執行等について（横須賀市FM戦略プランと市営住宅、青少年の家、コミュニティセンター各事業における取組）

2 監査の対象期間

原則として2020年度（必要に応じて他年度についても対象とする。）

3 監査対象の範囲

（1）対象とする部局等

財務部 FM推進課

都市部 市営住宅課

市民部 地域コミュニティ支援課

こども育成部 こども育成総務課

（2）対象とした事務等

監査の対象は、公共施設マネジメントに関連する計画並びに市営住宅、青少年の家及びコミュニティセンター事業に関する財務事務（契約事務を含む）としている。

III 事件を選定した理由

横須賀市では、人口減少・少子高齢化の進展、市民の生活スタイルと行政へのニーズの変化、公共施設の老朽化等を背景として、まちづくりの考え方を示している「横須賀再興プラン（2018年3月策定）」や「横須賀市都市計画マスタープラン（2016年3月改定）」と整合し、「ファシリティマネジメント」の手法に基づいた公共施設に関する中期的な取り組みを示す「横須賀市FM戦略プラン～みんなで考えよう私たちの公共施設の未来～」を2019年7月に策定公表している。

「横須賀再興プラン」では、目指すまちづくりの3つの方向性として、「I. 海洋

都市」、「Ⅱ．音楽・スポーツ・エンターテインメント都市」、「Ⅲ．個性ある地域コミュニティのある都市」を掲げて諸施策が推進されているが、こうした市が目指すまちの実現に向けて、公共施設の果たす役割は大きいものとする。

市が直面している公共施設の老朽化に伴い、今後多額の更新費用に対し、厳しい財政状況が続くことが見込まれることから、財務部 FM 推進課が中心となって全庁的に取り組む横須賀市 FM 戦略プランの進捗状況と、地域コミュニティを担い同種多数の施設を有する、市営住宅、青少年の家（青少年会館を含む）、コミュニティセンター、各個別事業における公共施設マネジメントについて、所謂「地方公会計（固定資産台帳等）の浸透と活用」の観点も含めた検証を行うことは、令和3年度（2021年度）包括外部監査のテーマとして相応しい分野であると考え選定した。

IV 監査の視点

公共施設マネジメントに関する事務について地方自治法第2条第14項及び第15項の趣旨を達成するために合規性の観点に加え3E（経済性、効率性及び有効性）の観点により監査を実施している。

＜参考：地方自治法第2条＞

第14項 地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進務めると共に、最小の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。

第15項 地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体の協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。

- 1 公共施設マネジメントに関する計画の整備と全庁的な運用状況
- 2 監査対象事業における公共施設マネジメントに関する管理状況
 - (1) 公共施設（事業）の運営体制と利用状況
 - (2) 施設利用料の設定と債権管理の状況
 - (3) 財産管理（固定資産管理）と保全計画
 - (4) 公共施設マネジメントに関する計画の進捗状況（改廃等の検討状況）
- 3 その他、テーマを踏まえて包括外部監査人が必要と認めた視点

V 主な監査手続

- 1 公共施設マネジメントの取り組みの概要の把握
「横須賀市 FM 戦略プラン」及び関連する計画の整備運用状況及び課題等について財務部 FM 推進課及び財務管理課への質問及び関連する文書等を閲覧した。

2 過去の包括外部監査における指摘事項に対する所管部の措置状況の検討

以下の各年度における包括外部監査のうち、所管課（当時）への指摘事項の有無及びこれに対する措置状況について検討し、必要に応じて個別の監査手続に反映させた。

- ・2007年度 指定管理者制度
- ・2008年度 市の施設の安全性確保
- ・2014年度 子ども・子育て支援事業（こども育成部）

なお、市営住宅事業及び青少年の家事業は過去の監査テーマとなっていない。

3 監査対象とした事業の各所管課への質問及び文書等の閲覧

市営住宅、青少年の家及びコミュニティセンターの事業概要及び財務に関連する事務手続について、各所管課への質問及び関連する帳簿、証拠資料及び関連文書等を閲覧した。

また、事業対象となる市営住宅、青少年の家及びコミュニティセンター関連施設の状況を把握するため、現地視察を実施した。現地視察を実施した箇所は、以下のとおりである。

市営住宅：38団地全て

青少年の家：

- ・青少年会館
- ・田浦青少年自然の家
- ・大津青少年の家
- ・衣笠青少年の家

コミュニティセンター

- ・追浜コミュニティセンター
- ・三春コミュニティセンター
- ・浦賀コミュニティセンター
- ・岩戸コミュニティセンター
- ・北下浦コミュニティセンター

VI 監査の実施期間

2021年7月1日から2022年3月31日まで

VII 包括外部監査人及び補助者

1 包括外部監査人

公認会計士	稲垣 正人
-------	-------

2 補助者

公認会計士	馬場 正威
公認会計士	斉藤 将
公認会計士	松本 拓也
公認会計士	櫻山 加奈子
公認会計士	神戸 政之
公認会計士	宮本 和之
弁護士	山口 準子

VIII 利害関係

包括外部監査の対象となった事件につき、市と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。

IX その他

報告書中の表の内訳金額については、端数処理の関係で合計金額と一致しない場合がある。また、文中に数値を引用した場合にも端数処理の関係で金額が一致しない場合がある。

第2 監査の結果の概要

I 「指摘」及び「意見」について

指摘

今後、横須賀市において何らかの措置が必要であると認められる事項である。主に、合规性に関すること（法令、条例、規則、規程、要綱等に抵触する事項）となるが、経済性、効率性及び有効性の観点からの結論のうち、包括外部監査人が措置を必要とする事項についても含めている。

意見

「指摘」には該当しないが、経済性、効率性及び有効性の観点から、施策や事務事業の運営の合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであり、横須賀市がこの意見を受けて、何らかの対応を行うことを期待するものである。

II 「指摘」及び「意見」の一覧

監査の内容と、「指摘」及び「意見」の区分は以下のとおりである。

内 容	区 分	
	指摘	意見
第3 公共施設マネジメントへの取り組み（財務部）		
I～IV	0件	0件
V 各種計画の策定及び進捗状況	4件	7件
VI 公共施設保全システム	0件	5件
VII 地方公会計における固定資産台帳	2件	1件
第4 市営住宅事業における公共施設マネジメント（都市部）		
I 市営住宅の概要	0件	4件
III 施設使用料の設定と債権管理	2件	7件
IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画	26件	69件
V 公共施設戦略マネジメントに関する計画の進捗状況	0件	1件
第5 コミュニティセンター事業における公共施設マネジメント（市民部）		
III 施設使用料の設定と債権管理	0件	2件
IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画	0件	2件
V FM戦略プランの進捗状況	0件	3件

内 容	区 分	
	指摘	意見
第 6 青少年の家等における公共施設マネジメント（こども育成部）		
Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理	0 件	2 件
Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画	0 件	1 件
Ⅴ FM 戦略プランの進捗状況	0 件	5 件
合 計	34 件	109 件

また、監査の内容と「指摘」及び「意見」の区分は以下のとおりである（下表の「指摘」及び「意見」の番号は、本文中に付した「指摘」及び「意見」の番号である）。

監査の内容	区 分		ページ
	指摘	意見	
第 3 公共施設マネジメントへの取り組み（財務部）			
Ⅴ 各種計画の策定及び進捗状況			
横須賀市施設配置適正化計画凍結に関する情報公開		No1	35
公共施設等総合管理計画の進捗評価に係る記載の不備	No1		38
公共施設等総合管理計画のフォローアップ状況	No2		38
重要な方針変更があった際の計画の見直し	No3		39
その他の手法による縮減に関する期間別割当の妥当性		No2	53
縮減目標の明確化	No4		54
公共施設マネジメント戦略会議等の未開催		No3	57
FM 戦略プランの進捗確認頻度の明確化		No4	59
FM 戦略プランの進捗状況等の情報公開		No5	59
各種計画の整合性と FM 推進課の役割		No6	61
事後保全から予防保全への転換		No7	77
Ⅵ 公共施設保全システム			
公共施設保全システムの利用の推進		No8	87
施設カルテの情報開示の拡充		No9	89
施設カルテによる情報公開までのスケジュールのルール化		No10	90
公共施設保全システムにおける維持管理費等の範囲		No11	90
施設利用率の開示のあり方		No12	91

監査の内容	区 分		ページ
	指摘	意見	
VII 地方公会計における固定資産台帳			
固定資産台帳への初期登録内容の正確性	No5		97
固定資産台帳への資産計上漏れ	No6		98
修繕費か固定資産取得かの判断		No13	99
第4 市営住宅事業における公共施設マネジメント（都市部市営住宅課）			
I 市営住宅事業の概要			
居住年数が長期化している入居者への対応		No14	114
公営住宅の供給目標量の設定		No15	176
北下浦管内における公営住宅の需要と供給		No16	176
各種試算に基づく適正な住宅供給量の推計の必要性		No17	177
III 施設使用料の設定と債権管理			
家賃チェックリストの様式と記入		No18	185
生活保護受給世帯家賃の代理納付		No19	191
滞納発生時の連帯保証人への連絡、請求等	No7		197
訴訟提起時に連帯保証人を被告に加えること	No8		197
滞納指導カードの電子化		No20	200
私債権の名寄せ		No21	200
敷金の徴収		No22	202
不良債権処理の促進		No23	205
使用許可取消後現実の明渡時までの使用料相当損害金発生の特例		No24	212
IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画			
放置バイク及び自転車等の不法占拠		No25	228
共用部分の不適切な使用（私物占有等）	No9		229
団地内通路における違法駐車	No10		229
児童遊園・公園等の不適切な管理		No26	230
未利用地の利活用		No27	230
児童遊園等の管理（金堀アパート）		No28	231
駐輪場における不法占拠（金堀アパート）		No29	232
駐輪場付近における不法占拠（日向アパート）		No30	236
集会所裏の物置扉の未施錠（日向アパート）		No31	236
共用階段スペースにおける私物占有（日向アパート）	No11		237
団地内通路及び共用スペースにおける不法占拠（天神アパート）		No32	238
フェンスに施錠された自転車の放置（天神ア		No33	240

監査の内容	区 分		ページ
	指摘	意見	
パート)			
団地内通路における違法駐車（天神アパート）	No12		240
消火器の設置場所（天神アパート）		No34	241
判読不能な情報案内板の設置（天神アパート）		No35	242
1階ベランダ下における私物占有（天神アパート）	No13		242
団地内通路における私物占有（池の谷戸住宅）	No14		243
廃止された団地における残置されたプロパンガスのボンベ（田浦月見台住宅）		No36	245
児童遊園の管理（長浦住宅）		No37	246
借上契約期間満了後における看板設置（田浦ふれあい住宅）		No38	247
駐輪場付近における不法占拠（衣笠アパート）		No39	248
駐輪場及びその付近の共用スペースにおける不法占拠（森崎アパート）		No40	251
共用階段及び廊下スペースにおける私物占有（本公郷改良アパート）	No15		252
団地通路における不法占拠（本公郷改良アパート）		No41	253
駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（阿部倉アパート）		No42	255
共用廊下スペースにおける私物占有（平作ハイム）	No16		257
駐輪場における不法占拠（平作ハイム）		No43	258
未利用地の有効活用（平作ハイム）		No44	259
1階通路付近における私物占有（池上ハイム）	No17		261
駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（岩瀬アパート）		No45	262
消火器の設置場所（岩瀬アパート）		No46	263
団地内遊園の管理（岩瀬アパート）		No47	264
団地内通路における不法占拠（立野アパート）		No48	265
駐車場共用スペースにおける私物占有（鴨居ハイム）	No18		267
共用スペースにおける私物占有（浦賀改良アパート）	No19		268
階段下及び1階ベランダ下の共用スペースにおける私物占有（早稲田ハイム）	No20		269

監査の内容	区 分		ページ
	指摘	意見	
駐輪場における不法占拠（早稲田ハイム）		No49	270
共有スペースにおける不法占拠（久里浜改良アパート）		No50	272
車止めポールに括りつけられた自動二輪車の放置（久里浜改良アパート）	No21		273
ごみ集積所におけるごみ散乱の状態（八幡ハイム）		No51	275
駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（八幡ハイム）		No52	276
市営住宅内の植栽及び樹木等の管理（八幡ハイム）		No53	277
市営住宅の支柱に施錠された自動二輪車等の放置（長坂アパート）	No22		281
未利用状態にある駐輪場用地の有効活用（長坂アパート）		No54	281
児童遊園の管理（長坂アパート）		No55	282
駐輪場における私物占有（長坂アパート）	No23		283
消火器の設置場所（長坂アパート）		No56	283
1階ベランダ下における私物占有（長井アパート）	No24		284
団地内通路における違法駐車（長井アパート）	No25		285
駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（長井アパート）		No57	286
消火器の設置場所（長井アパート）		No58	287
集会所の出入口付近に置かれた農薬類（長井アパート）		No59	287
汚水処理施設建屋の早期解体の必要性（長井アパート）	No26		288
汚水処理施設跡地の有効活用（長井アパート）		No60	288
駐輪場付近等の共用スペースにおける私物占有（林ハイム）	No27		290
1階ベランダ下におけるペット飼育（林ハイム）	No28		291
児童遊園及び駐車場付近における不法占拠（武ハイム）		No61	292
児童遊園の管理（武ハイム）		No62	293
駐輪場付近の排水溝（武ハイム）		No63	294
駐輪場及びその付近における不法占拠（竹川ハイム）		No64	295
台風により破損した屋根のない駐輪場（竹川ハイム）	No29		296

監査の内容	区 分		ページ
	指摘	意見	
共用階段及び駐車場スペースにおける私物占有（竹川ハイム）	No30		297
市営住宅管理上の諸課題への対応方針		No65	299
市営住宅の立地に関する防災上の対策		No66	302
計画的な廃止手続の進行		No67	307
耐震改修等が必要とされた森崎アパートに関する対応方針の早期策定の必要性	No31		314
浦賀改良アパートの耐震診断実施の方針及び具体的な計画の必要性		No68	314
耐震診断未済の住宅に関する早期の耐震性能結果の把握と今後の建替え等の対応の必要性		No69	314
市営住宅の安全性対策と予算措置の必要性	No32		317
全庁的な観点からの市営住宅等の安全性対策		No70	317
市営住宅事業に係る収入の特定財源化の検討		No71	318
指定管理者による巡回点検とその報告内容の充実及び市側のモニタリング強化の必要性	No33		319
市、指定管理者及び自治会の連携の必要性		No72	321
入居者の自治会への加入状況の把握の必要性		No73	322
自治会の活発な活動をサポートするしくみの必要性		No74	322
損益計算（行政コスト）の実施とその結果の活用		No75	331
固定資産台帳データの有効活用		No76	331
団地別収支計算の実施とその結果の活用		No77	334
神奈川県との協議連携の構築		No78	339
借上げ住宅の返還や建替え等による入居者移転先に他の公営住宅供給主体と連携する必要性		No79	340
二重行政の解消		No80	340
政策空家の増加と長期化対策		No81	346
応募倍率が定数割れしている市営住宅の今後の対策		No82	347
単身者（一人暮らし）世帯の増加と空家対策		No83	347
借上げ住宅における契約満了時の入居者取り扱いの具体的な検討の必要性		No84	350
借上げ住宅の有効な活用策に関する再検討の必要性		No85	350
空き家・空き室対策との連携		No86	351
廃止された市営住宅の適切な管理		No87	352
利用者満足度調査結果の分析の有用性		No88	355
利用率が低迷している駐車場の有効活用		No89	360
廃止後の市営住宅に関する普通財産への移管		No90	361

監査の内容	区 分		ページ
	指摘	意見	
替え			
廃止後の市営住宅の利活用		No91	362
市営住宅課が所管する未利用地の利活用	No34		365
横須賀市のまちづくりと市営住宅の複合化		No92	367
市営住宅課と福祉関係部課とのより一層の連携		No93	368
V 公共施設マネジメントに関する計画の進捗状況			
中長期計画における定量的な目標設定		No94	374
第5 コミュニティセンター事業における公共施設マネジメント（市民部地域コミュニティ支援課）			
III 施設使用料の設定と債権管理			
使用料の受益者負担割合の考え方		No95	413
使用料の徴収方法の券売機方式への統一		No96	415
IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画			
施設別行政コスト計算書における利用者一人当たりコストの多寡		No97	421
決算データの施設別把握		No98	421
V FM 戦略プランの進捗状況			
部屋別利用率の算定		No99	426
利用率の低い部屋の有効活用		No100	426
横須賀市公共施設予約システムの検索機能		No101	427
第6 青少年の家事業における公共施設マネジメント（こども育成部こども育成総務課）			
III 施設使用料の設定と債権管理			
青少年会館への券売機の導入		No102	444
横須賀市予約施設システムへの参加		No103	444
IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画			
公共施設保全システムの活用		No104	449
V FM 戦略プランの進捗状況			
旧耐震基準の建物であることの周知		No105	454
適時のホームページでの情報開示		No106	456
施設廃止プロセスに関するノウハウの蓄積及び全庁的な共有		No107	456
青少年会館の運営に関する目標設定		No108	457
青少年の家等の将来の方向性の検討		No109	460

第3 公共施設マネジメントへの取り組み

I 横須賀市における公共施設を取り巻く環境

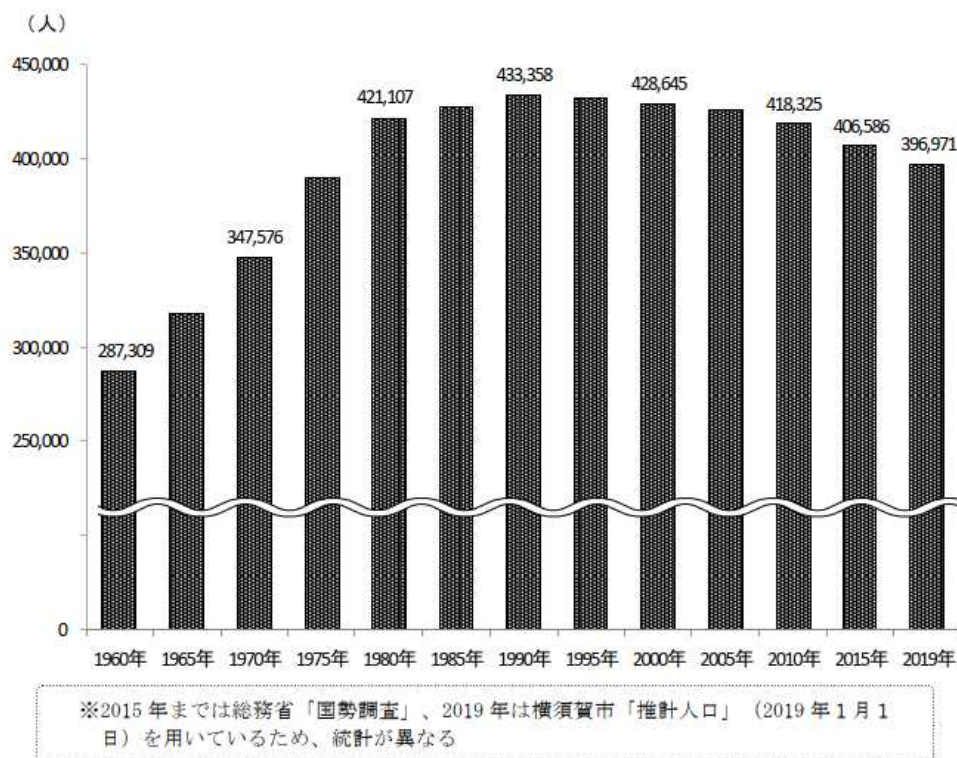
1 市の人口推計

市の人口は、戦後からピークである1990年の43.3万人まで増加し続けてきたが、その後減少に転じ、2018年には40万人を下回る（推計人口）状況となっている（図表3 I-1-1）。首都圏に位置している都市の中では高齢化のスピードが速く、早くから人口減少が表面化してきている。

また、将来人口推計（図表3 I-1-2）によると、総人口は、2045年には30万人台を割り込み、2060年には22～23万人の規模になるなど、今後も速いペースで人口減少が進むことが見込まれている。年齢構成については、年少人口、生産年齢人口割合が減少し続ける中、老年人口の割合は増え続けていくことが予測され、2045年には全体の4割になることが見込まれている（図表3 I-1-3）。

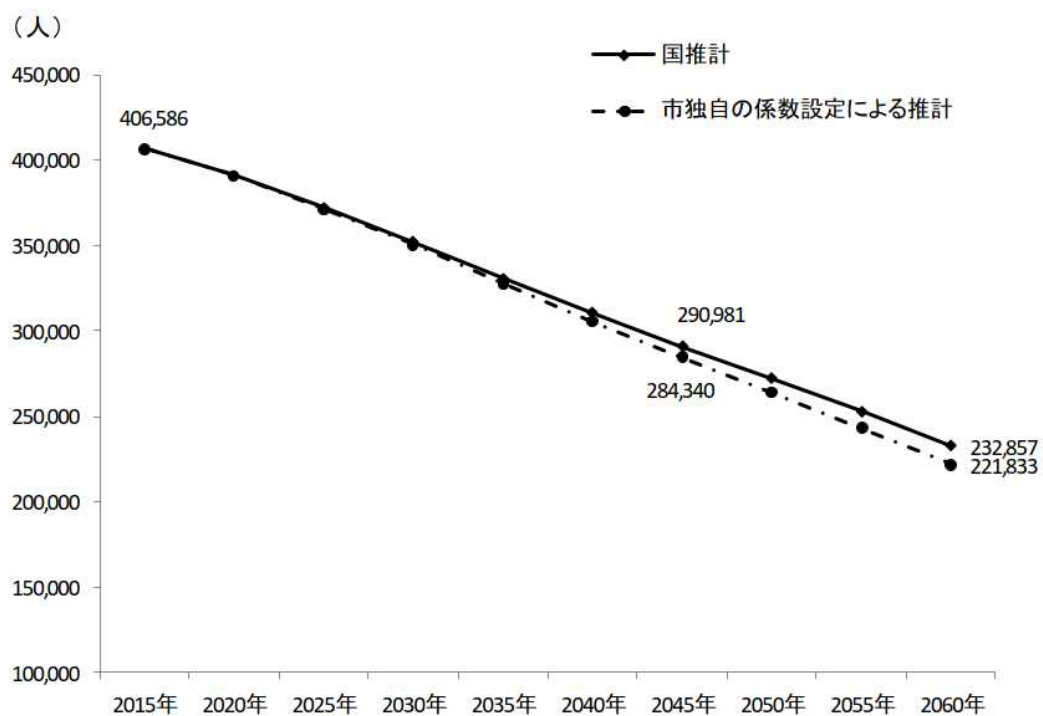
市の公共施設の多くは、人口のピークや当時の年齢構成を基準として整備されていることから、現在の人口や年齢構成に合わなくなってきており、こうした隔たりは、今後さらに大きくなっていくことが予測されている。

（図表3 I-1-1）人口総数の推移



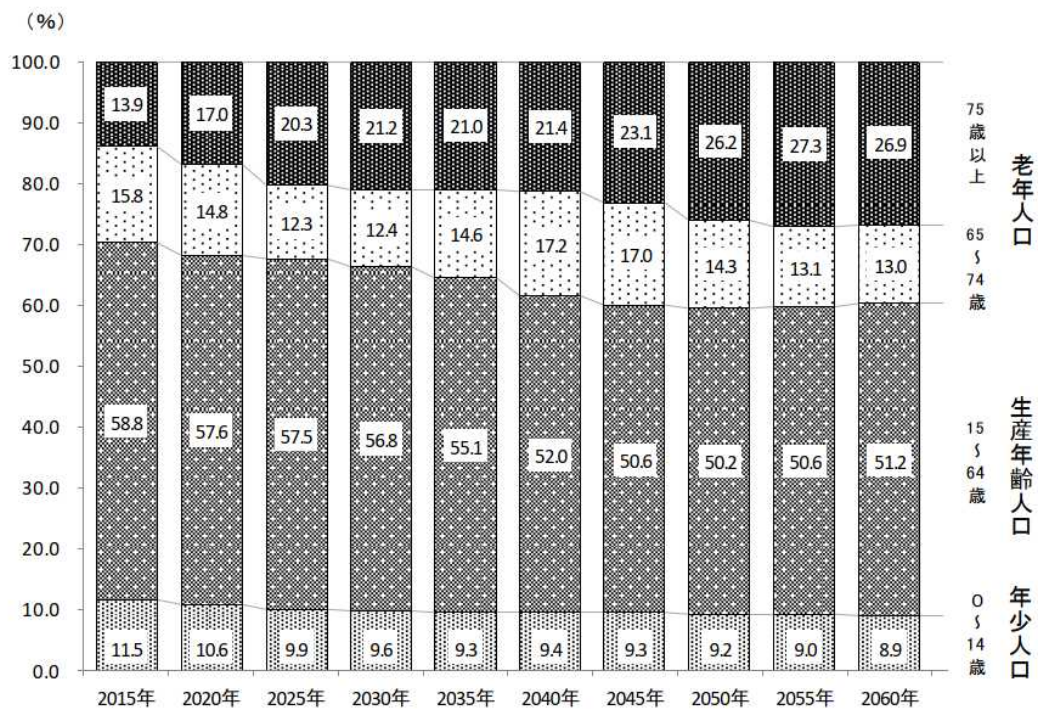
（出典：横須賀市人口ビジョン）

(図表 3 I -1-2) 将来人口の推計



(出典：横須賀市人口ビジョン)

(図表 3 I -1-3) 将来人口の推計 (年齢 4 区分別構成比)



(出典：横須賀市人口ビジョン)

(図表 3 I -1-4) 高齢人口 (65 歳以上) 割合 (県内市・2019 年 1 月 1 日現在)

順位	市名	割合 (%)	順位	市名	割合 (%)
1	三浦市	39.2	11	相模原市	25.8
2	南足柄市	32.1	12	伊勢原市	25.8
3	逗子市	31.9	13	座間市	25.3
4	横須賀市	31.5		神奈川県	23.4
5	鎌倉市	31.2	14	厚木市	25.1
6	小田原市	29.8	15	海老名市	24.8
7	秦野市	29.2	16	横浜市	24.6
8	平塚市	27.8	17	藤沢市	24.5
9	綾瀬市	27.4	18	大和市	24.1
10	茅ヶ崎市	26.3	19	川崎市	20.1

(出典：横須賀市人口ビジョン)

2 市の財政状況

市の財政は、人口減少・少子高齢化の進展により、使途が自由な市税収入等の自主財源が減少する一方、扶助費等の社会保障費の増加が続いており、今後、一層厳しい状況になることが見込まれている。

このような財政状況下において、施設の更新にかかる費用である「投資的経費」の継続的な増加は見込めない状況にある。

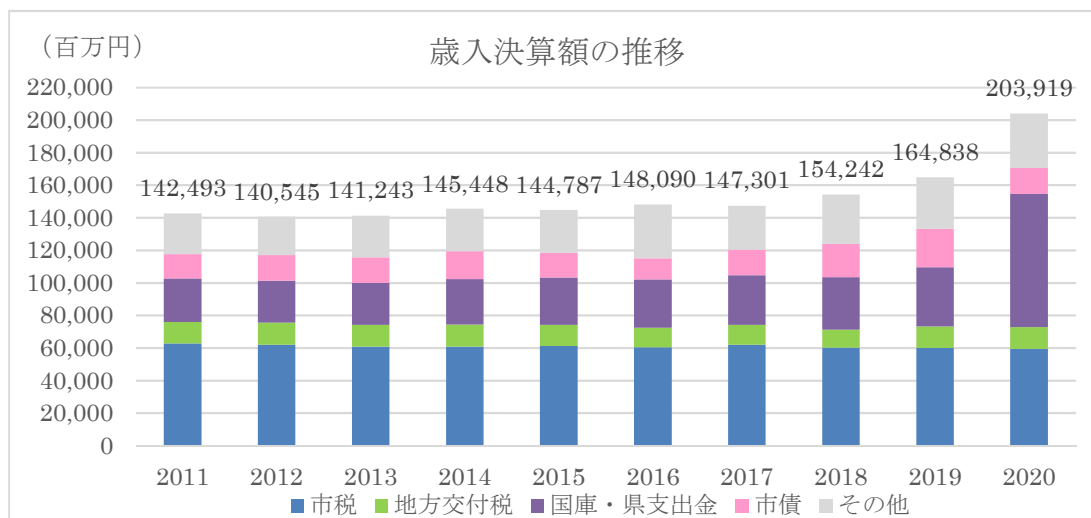
① 歳入

(単位：百万円)

科目／年度	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
市税	62,706	62,045	60,721	60,802	61,243	60,473	61,982	60,143	59,915	59,323
地方交付税	13,143	13,435	13,485	13,512	12,925	11,960	12,273	11,118	13,351	13,482
国庫・県支出金	26,759	25,867	25,748	27,893	29,118	29,719	30,339	32,220	36,322	81,684
市債	14,940	15,703	15,781	17,148	15,196	13,003	15,837	20,465	23,498	15,932
その他	24,945	23,495	25,508	26,093	26,304	32,935	26,871	30,297	31,752	33,498
歳入合計	142,493	140,545	141,243	145,448	144,787	148,090	147,301	154,242	164,838	203,919

(注) 2020年度の歳入「国庫・県支出金」が増加した主な要因は、「特別定額給付金給付費補助」(新型コロナウイルス感染症緊急経済対策)等により「国庫補助金」が前年度と比較して 43,002 百万円増加したこと等によるものである。

(図表 3 I -2-1) 一般会計歳入決算額の推移



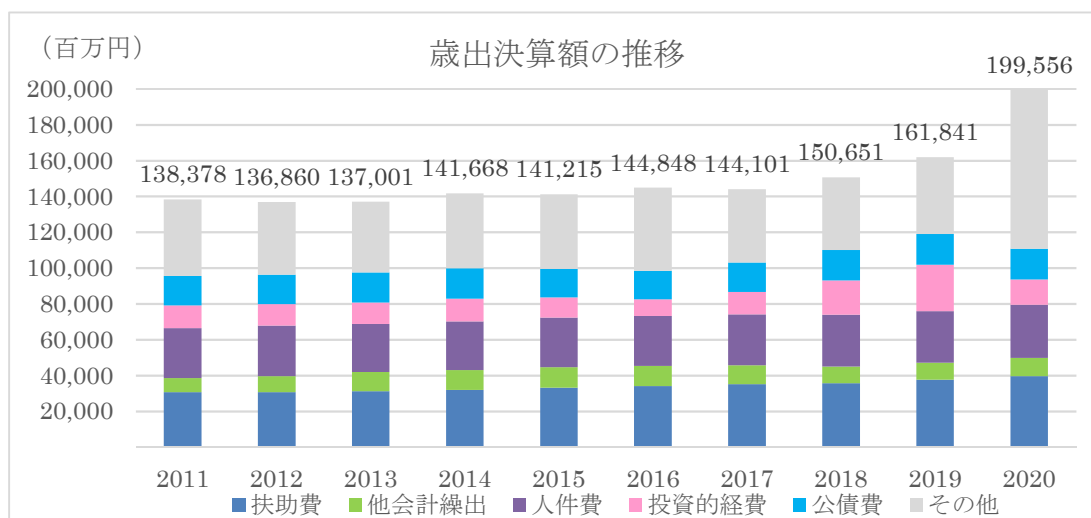
② 歳出

(単位：百万円)

科目／年度	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
扶助費	30,715	30,774	31,244	32,009	33,175	34,073	35,170	35,734	37,703	39,702
他会計繰出	7,814	8,851	10,753	11,025	11,491	11,299	10,577	9,299	9,491	10,176
人件費	27,910	28,326	26,752	27,218	27,674	27,851	28,294	28,850	28,668	29,532
投資的経費	12,632	11,811	12,028	12,571	11,294	9,315	12,611	19,131	26,012	14,273
公債費	16,477	16,595	16,729	16,961	15,913	15,929	16,424	17,011	17,123	17,151
その他	42,829	40,504	39,494	41,885	41,669	46,381	41,025	40,626	42,844	88,720
歳出合計	138,378	136,860	137,001	141,668	141,215	144,848	144,101	150,651	161,841	199,556

(注) 2020年度の歳出「その他」が増加した主な要因は、「特別定額給付金給付事業」等により「負担金、補助及び交付金」が前年度と比較して40,415百万円増加したこと等によるものである。

(図表 3 I -2-2) 一般会計歳出決算額の推移



3 市における公共施設の保有状況

市が保有する建物等の公共施設としては、集会施設、文化施設、スポーツ施設、学校、庁舎等、市営住宅、供給処理施設、病院施設（病院会計）等があり、施設の種類の保有面積及び施設数は以下のとおりである。なお、監査対象のうち、コミュニティセンター、青少年の家及び青少年会館は、「集会施設」に含まれている。

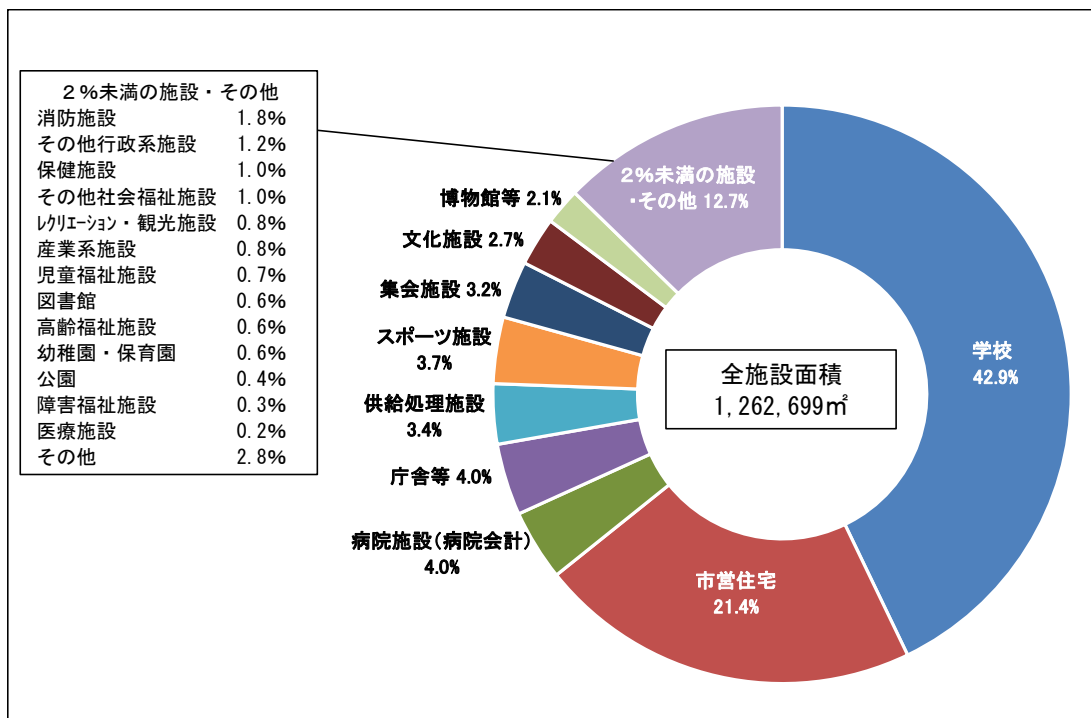
(図表 3 I -3-1) 施設種類ごとの保有面積・施設数 (2021年3月末現在)

分類	施設種別	面積			施設数		
		面積(m ²)	市民利用施設	割合(%)	施設数	市民利用施設	割合(%)
市民文化系施設	集会施設	40,560.14	40,560.14	3.2%	40	40	11.4%
	文化施設	34,226.60	34,226.60	2.7%	3	3	0.9%
社会教育系施設	図書館	7,644.43	7,644.43	0.6%	4	4	1.1%
	博物館等	25,983.72	25,983.72	2.1%	8	8	2.3%
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	46,946.08	41,195.42	3.7%	26	21	7.4%
	レクリエーション・観光施設	9,997.22	9,997.22	0.8%	5	5	1.4%
産業系施設	産業系施設	9,604.95	8,901.16	0.8%	4	3	1.1%
学校教育系施設	学校	541,721.43	541,721.43	42.9%	74	74	21.1%
子育て支援施設	幼稚園・保育園	7,382.93	7,382.93	0.6%	13	13	3.7%
保健・福祉施設	高齢福祉施設	7,366.91	7,366.91	0.6%	12	12	3.4%
	障害福祉施設	3,217.15	3,217.15	0.3%	2	2	0.6%
	児童福祉施設	8,684.37	8,684.37	0.7%	3	3	0.9%
	保健施設	12,720.69	12,720.69	1.0%	8	8	2.3%
	その他社会福祉施設	12,816.68	12,816.68	1.0%	1	1	0.3%
医療施設	医療施設	1,895.27	1,895.27	0.2%	1	1	0.3%
行政系施設	庁舎等	50,618.54	50,139.55	4.0%	12	10	3.4%
	消防施設	22,592.05	19,850.45	1.8%	52	49	14.7%
	その他行政系施設	15,298.54	1,797.87	1.2%	15	1	4.3%
公営住宅	市営住宅	270,390.96	270,390.96	21.4%	31	31	8.8%
公園	公園	5,523.62	5,523.62	0.4%	11	11	3.1%
供給処理施設	供給処理施設	42,547.00	0	3.4%	4	0	1.1%
その他	その他	34,866.90	12,607.51	2.8%	20	11	5.7%
病院施設(病院会計)	病院施設(病院会計)	50,093.58	50,093.58	4.0%	2	2	0.6%
合計		1,262,699.76	1,174,717.66	100.0%	351	313	100.0%

(出典：FM推進課作成資料)

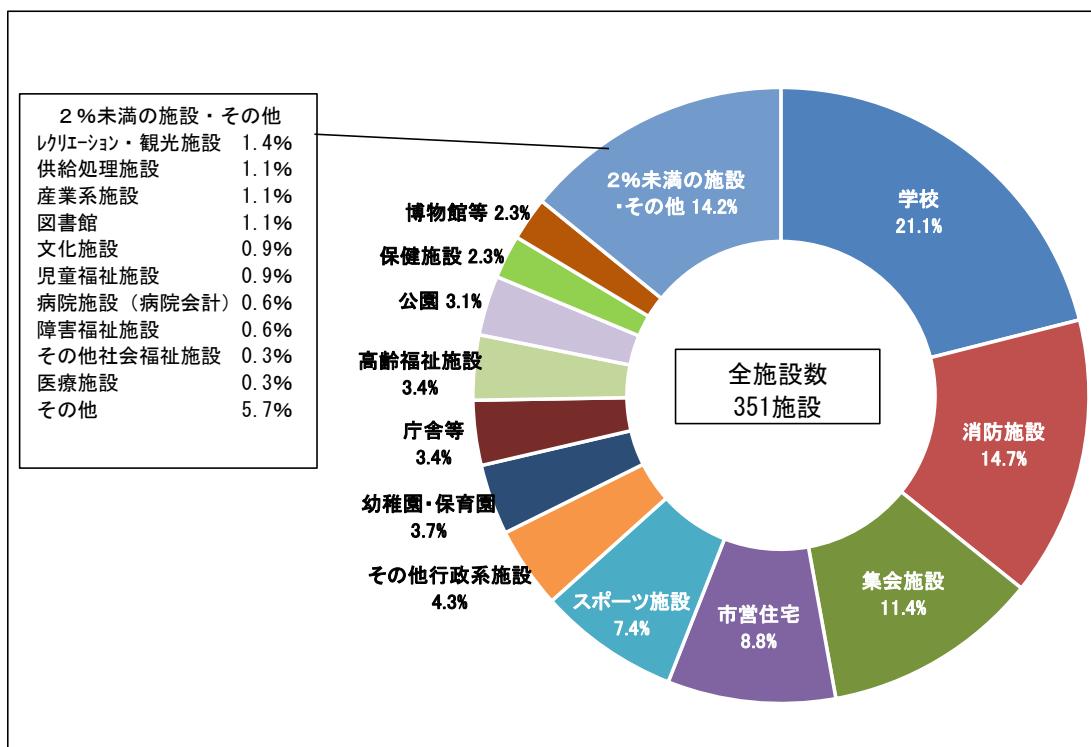
施設種類ごとの面積は、学校（42.9%）と市営住宅（21.4%）で全体の6割超を占め、施設数は、学校（21.1%）、消防施設（14.7%）、集会施設（11.4%）、市営住宅（8.8%）の順で多くなっている。

(図表 3 I -3-2) 施設種類ごとの面積の割合 (2021年3月末現在)



(出典：FM推進課作成資料)

(図表 3 I -3-3) 施設種類ごとの施設数の割合 (2021年3月末現在)

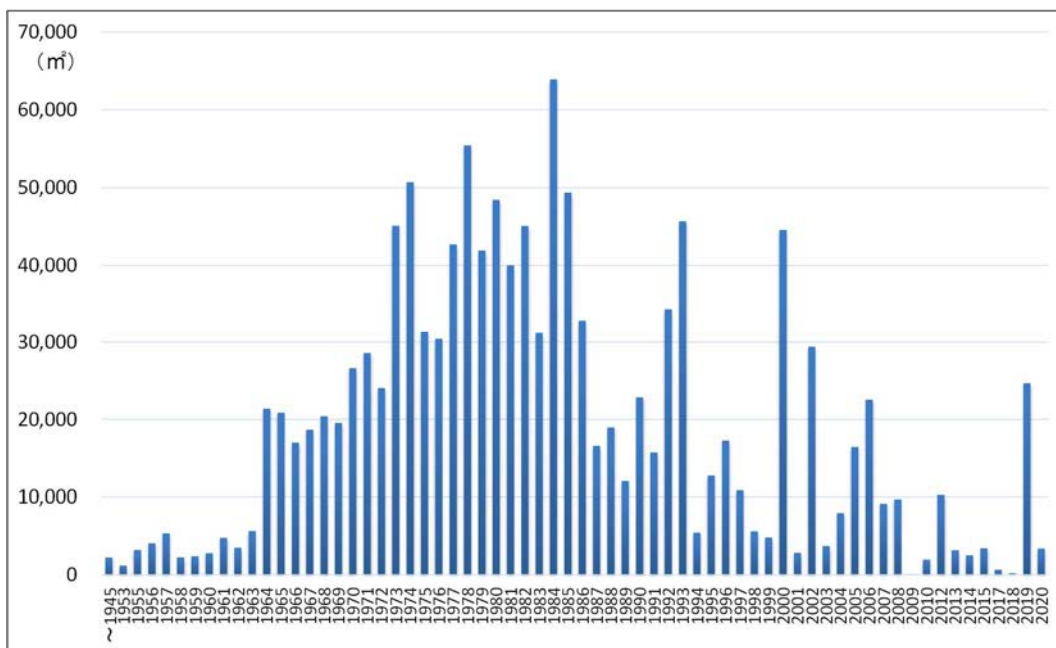


(出典：FM推進課作成資料)

4 市における公共施設の築年別整備状況

市は、1970年代半ばから1980年代半ばにかけて多くの公共施設を整備しており、1984年度の63,853.44㎡がピークとなっている。2021年3月末時点で、1980年度以前に建築した築40年以上の施設は全体の45.9%を占めており、FM戦略プランに記載の2018年度時点における34.8%と比べて約1割増加している。

(図表 3 I -3-4) 築年別施設整備面積 (2021年3月末現在)



(出典：FM推進課作成資料)

II 公共施設マネジメントに関する計画の概要

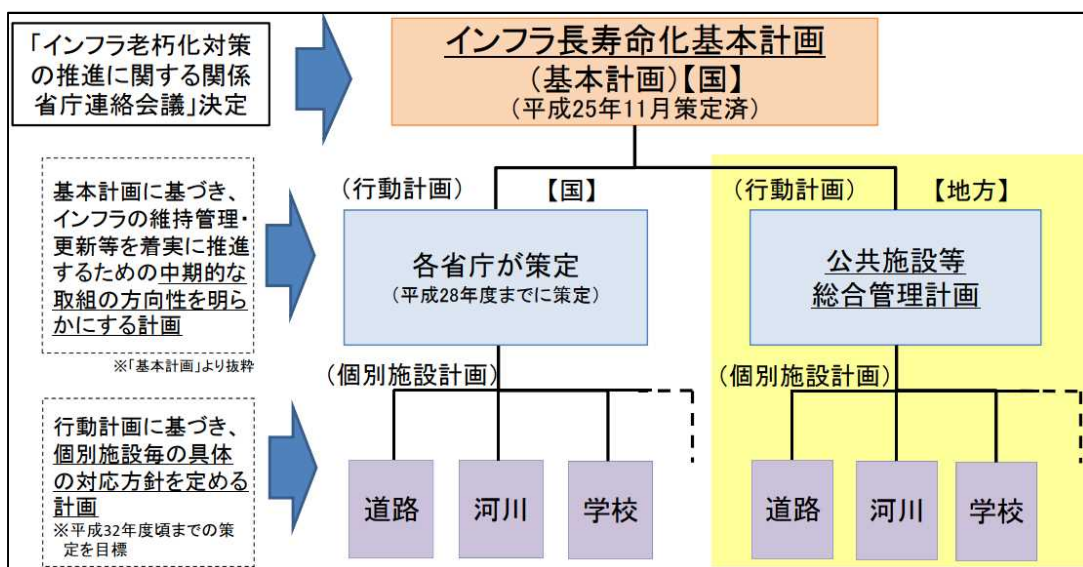
1 公共施設マネジメントとは

公共施設マネジメント（ファシリティマネジメント）とは、施設総量の適正化のほか、維持管理や運営方法の見直し、資産の有効活用等により、経営的な視点を持って施設を有効かつ適切に運営管理する取り組みのことをいう（横須賀市 FM 戦略プランより）。

2 公共施設マネジメントに関する国の方針

我が国において、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっており、地方公共団体においても、厳しい財政事情の下、早急に公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要と考えられている。このため、国は、国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るとともに、維持管理・更新に係る産業（メンテナンス産業）の競争力を確保するための方向性を示すものとして、国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、2013年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進している。

（図表 3 II-2-1）インフラ長寿命化基本計画の体系



（出典：総務省資料）

(1) 公共施設等総合管理計画の策定

公共施設等総合管理計画とは、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うための中期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めるものである。2014年4月22日付け総務大臣通知により、2014年～2016年度の3年間での策定要請があり、2018年3月31日現在、99.9%の地方公共団体において策定済みである。

(2) 個別施設計画の策定

個別施設計画とは、公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策¹の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期、対策費用を定めるものである。2020年度頃までに策定するよう要請があり、2020年4月1日現在の策定状況は、道路（橋梁）92%、河川 97%、上水道 87%、下水道 100%、学校施設 39%、住宅 90%等となっている。

(3) 地方公会計の整備及び固定資産台帳の活用

地方公会計については、従来、各地方公共団体により複数の基準で作成されてきたが、2014年4月に、固定資産台帳の整備及び発生主義・複式簿記の導入を前提とした統一的な基準が示され、2015年1月の総務大臣通知では、2015年度から2017年度までの3年間で、当該基準による財務書類等を整備することが要請された。

「統一的な基準」により作成する財務書類は、「貸借対照表」「行政コスト計算書」「純資産変動計算書」「資金収支計算書」の4種類であり、財務書類等から得られた情報をもとに、経年比較や類似団体間の比較、指標を用いた分析等を行うとともに、施設別の財務書類の作成・分析を通じて公共施設マネジメントに役立てるなど、資産管理や予算編成等に積極的に活用していくことが期待されている。

(地方公会計の意義)

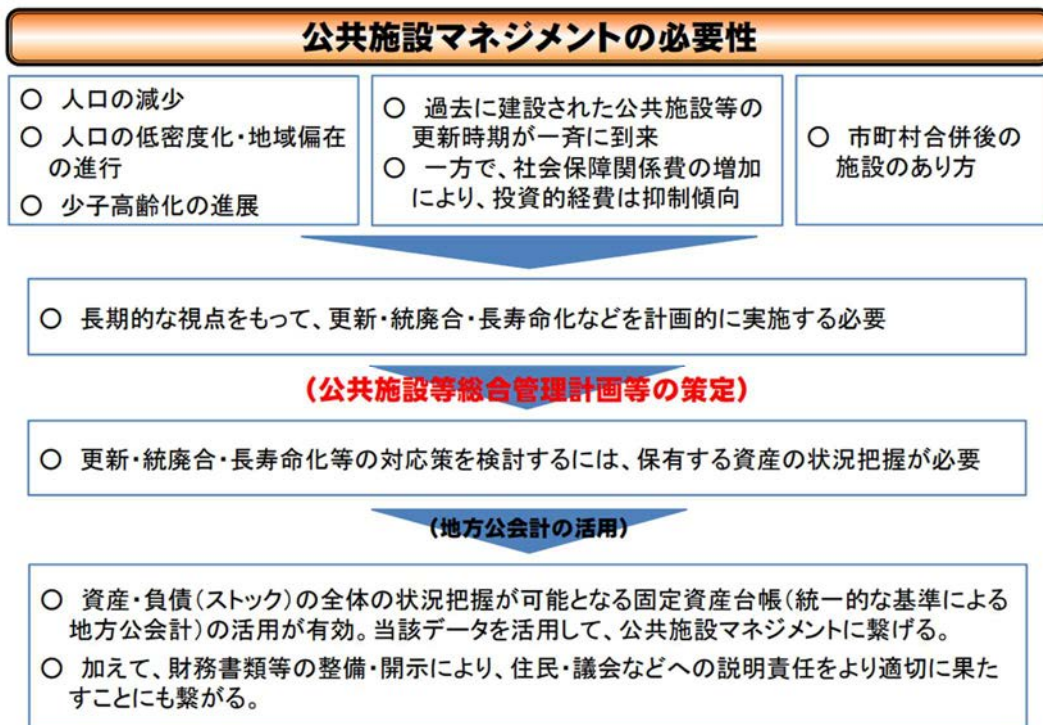
国・地方を通じた厳しい財政状況の中で、財政の透明性を高め、住民等への説明責任をより適切に果たすとともに、財政の効率化・適正化を図るため、官庁会計に基づく現金主義会計を補完するものとして、企業会計の考え方及び手法を活用した発生主義会計に基づく財務書類等の作成・公表が推進されてきた。発生主義や複式簿記を採用することで、現金主義・単式簿記だけでは見えにくい減価償却費や退職手当引当金といったコスト情報、また、資産・負債といったストック情報の把握が可能になり、財務書類を作成・公表することにより、減価償

¹維持管理・更新等に係る対策：次回の点検、修繕・更新、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等

却費等を含むコスト情報・ストック情報が「見える化」され、住民や議会への説明責任をより適切に果たすとともに、財政マネジメント等への活用が期待される。また、統一的な基準では固定資産台帳の整備を前提としているため、資産の情報を網羅的に把握することにより、公共施設マネジメント等への活用が期待される。

(出典：「地方公会計の推進に関する研究会」報告書)

(図表 3Ⅱ-2-2) 地方公会計の活用



(出典：総務省資料)

3 公共施設マネジメントに関する市の計画

(1) 2017年7月までの取り組み

これまで市では、人口の増加などに応じて、学校や市営住宅など多くの公共施設を整備してきたが、2012年度末時点で、これらの公共施設のうち約60%が建築後30年以上経過し、建て替えや改修などに多額の費用が必要な状況となっていた。一方で、前述のとおり、その費用を十分に確保できない財政状況にあり、また、公共施設の中でも利用度が低い施設や維持管理経費が高い施設などの在り方について検討を行う必要があったことから、市は下記の取り組みを行った。

① 横須賀市公共施設マネジメント白書

公共施設の現状と課題を把握し、今後の公共施設の在り方の検討を行うための基礎資料として活用するため、市は2013年9月に「横須賀市公共施設マネジメン

ト白書」を作成した。白書では、公共施設の整備状況、将来の施設の更新費用、更新費用を確保するための対応策、公共施設マネジメント基本方針、公共施設の在り方を検討するための施設評価方法、個別施設の維持管理経費や利用状況などが明らかにされた。

市によると、「横須賀市公共施設等総合管理計画」の改訂とあわせて、2021年度中に新たな公共施設マネジメント白書を作成するとのことである。

(図表 3Ⅱ-3-1) 横須賀市公共施設マネジメント白書の概要

項目	内容
策定年月	2013年9月
計画期間等	推計期間：2013年～2052年
計画年数等	推計年数：40年
対象施設	床面積 50 m ² 以上の建物 (上下水道を除く)
対象施設数・総延床面積	建物：348施設・125万m ²
更新費用(*)の将来推計額 (* 建替え、大規模改修)	40年間(2013年～2052年) 総額：3,352億円、年平均：83.8億円
現状予算、将来推計との差額	2013年度予算：58.7億円 年平均不足額：25.1億円
縮減目標等 (年平均更新費用)	面積10%減：75.4億円 面積20%減：67.0億円 面積30%減：58.7億円

② 横須賀市公共施設配置適正化計画

上記白書等を基に、「施設配置適正化計画検討委員会」(2014年1月～7月)における検討、市長と話す車座会議(2014年6月～7月)やパブリックコメント手続での意見(2014年10月～11月)、市議会からの意見等を踏まえ、公共施設の適正な配置を実現するための将来構想として、市は2015年1月に「横須賀市施設配置適正化計画」を策定した。施設配置適正化計画では、公共施設マネジメント基本方針、施設の在り方に関する方針が示されるとともに、施設総量の縮減目標(延床面積)について、具体的な時期や施設名まで明記されている。

(図表 3Ⅱ-3-2) 横須賀市公共施設配置適正化計画の概要

項目	内容
策定年月	2015年1月
計画期間等	2015年～2052年(38年)
対象施設	床面積 50 m ² 以上の建物
対象施設数・総延床面積	348 施設・125 万 m ²
更新費用(*)の将来推計額 (* 建替え、大規模改修)	40年間(2013年～2052年) 総額:3,352億円、年平均:83.8億円
現状予算、将来推計との差額	2013年度予算:58.7億円 年平均不足額:25.1億円
縮減目標等 (目標縮減率(面積))	10年間:△2.8% 20年間:△7.5% 30年間:△6.6% 合計:△17.0%(△21万m ²)

公共施設マネジメント基本方針

- ①人口減少、厳しい財政状況を踏まえ、施設総量を縮減する。その際には、市民ニーズを考慮し、現在ある機能を極力維持しつつ、複合化や民間施設の利用を検討する。
- ②集約・統合に伴う場合を除き、原則として新規施設の建設は行わない。
- ③維持する施設については、利用者の安全を考慮しつつ、長寿命化を図るとともに、有効に管理、活用する。
- ④建て替えを行う場合、民間資金の活用も検討する。また、整備および維持管理の負担軽減を重視した設計とする。
- ⑤廃止する施設については、原則として売却する。

(出典：横須賀市公共施設配置適正化計画)

施設総量については、2052年までに17%縮減することを目標とし、中長期(2015年度～2024年度・10年間)、長期(2015年度～2034年度・20年間)、超長期(2015年度～2052年度・38年間)の3つの期間ごとに目標縮減率を設定している。早急な対応が必要な取り組み目標を中長期、ある程度時間をかける必要のある取り組み目標を長期、最終的な目標を超長期に位置付け、施設配置の適正化の取り組みを進めることとされた。

(図表 3Ⅱ-3-3) 施設総量の削減目標

期 間	目標縮減率	縮減延床面積
中長期 (10 年間) H27 (2015) ~H36 (2024)	▲2.8%	▲35,411.66 m ²
長 期 (20 年間) H27 (2015) ~H46 (2034)	▲7.5%	▲93,591.52 m ²
超長期 (38 年間) H27 (2015) ~H64 (2052)	▲6.6%	▲82,937.08 m ²
合 計	▲17.0%	▲211,940.26 m ²

(出典：横須賀市公共施設配置適正化計画)

(図表 3Ⅱ-3-4) 施設種類別の縮減目標

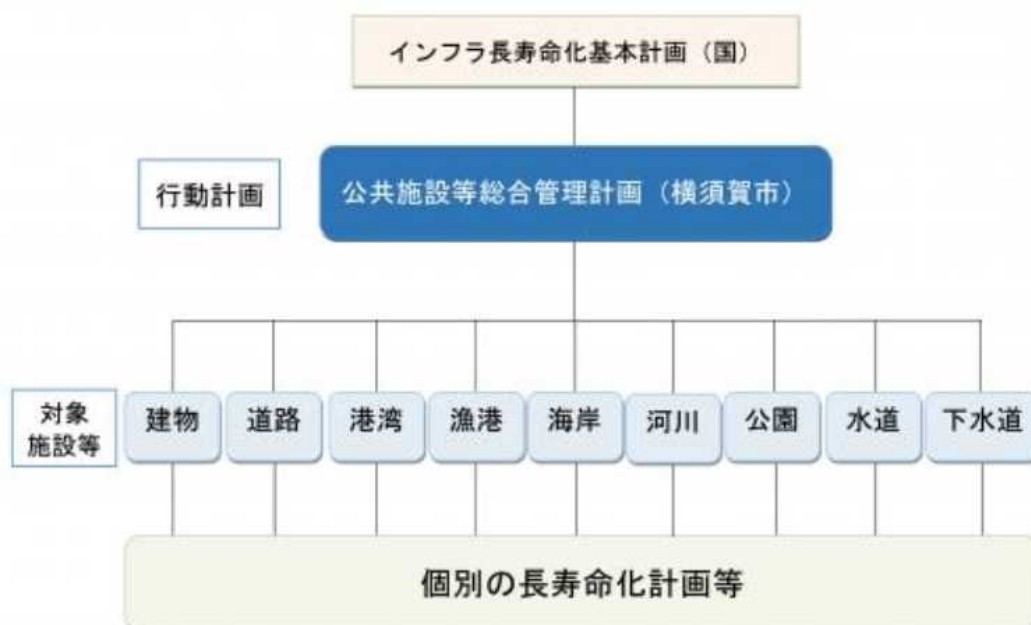
大分類	全体延床面積		施設総量 17%縮減案	
	延床面積	全体割合	目標縮減率	縮減延床面積
①市民文化系施設	73,825 m ²	5.9%	△12.3%	△9,071 m ²
②社会教育系施設	33,430 m ²	2.7%	△7.4%	△2,471 m ²
③スポーツ・レクリエーション系施設	48,044 m ²	3.8%	△3.1%	△1,512 m ²
④産業系施設	9,604 m ²	0.8%	△71.0%	△6,823 m ²
⑤学校教育系施設	537,995 m ²	43.0%	△13.5%	△72,394 m ²
⑥子ども支援施設	6,967 m ²	0.6%	△41.6%	△2,900 m ²
⑦保健・福祉施設	45,027 m ²	3.6%	△13.1%	△5,902 m ²
⑧医療施設	1,895 m ²	0.2%	0%	0 m ²
⑨-1 行政系施設 (本庁舎、行政センター他)	63,684 m ²	5.1%	△13.9%	△8,841 m ²
⑨-2 行政系施設 (消防施設)	22,793 m ²	1.8%	△5.5%	△1,244 m ²
⑩市営住宅	270,147 m ²	21.6%	△30.6%	△82,704 m ²
⑪公園	5,658 m ²	0.5%	△2.6%	△148 m ²
⑫供給処理施設	44,732 m ²	3.6%	0%	0 m ²
⑬そのほか	34,013 m ²	2.7%	△40.8%	△13,869 m ²
⑭病院施設 (病院会計)	52,056 m ²	4.2%	△7.8%	△4,056 m ²
合計	1,249,877 m ²	100.0%	△17.0%	△211,940 m ²

(出典：横須賀市公共施設配置適正化計画を基に一部監査人が加工)

③ 横須賀市公共施設等総合管理計画

本計画は、2014年4月の総務省からの要請を受けて2017年3月に策定したものであり、公共施設等全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うために、公共施設等全体の基本的な管理の方針を定めている。本計画は、国が2013年11月に策定した、「インフラ長寿命化基本計画」の「行動計画」に該当し、各個別施設に関する長寿命化計画等を取りまとめた上位計画に位置付けられている（詳細は、第3 V 1 参照）。

(図表 3Ⅱ-3-5) 公共施設等総合管理計画の位置付け



(出典：横須賀市公共施設等総合管理計画)

(図表 3Ⅱ-3-6) 横須賀市公共施設等総合管理計画の概要

項目	内容
策定年月	2017年3月
計画期間等	2017年～2052年(36年)
対象施設	床面積 50 m ² 以上の建物(上下水道を除く)
対象施設数・総延床面積	建物：2,158棟・130万m ²
更新費用(*)の将来推計額 (* 建替え、大規模改修)	36年間(2017年～2052年) 総額：3,078億円、年平均：85.5億円
現状予算、将来推計との差額	2012～2016年度予算：年平均59.6億円 年平均不足額：25.9億円
縮減目標等	面積17%縮減 + 維持管理コスト削減、受益者負担適正化、資産売却、空きスペースの民間貸付

(2) 2017年8月以降の取り組み

① ファシリティマネジメントの推進方針

市の保有する公共施設のうち建築後 30 年以上経過しているものは、2012 年度末時点で約 60%であったが、2016 年度末時点では約 70%となり、施設の老朽化が進行している。このような中、市は、2017 年 11 月に「公共施設マネジメント戦略会議」を設置し、「横須賀市のファシリティマネジメントの推進方針」を策定するとともに、「FM 戦略プラン」及び「公共施設保全計画」の 2 つの計画を策定し、その計画に基づく取り組みを軸として、今後ファシリティマネジメントを推進していくことを決定し、市の HP 等で公表している。

○ 横須賀市のファシリティマネジメントの推進方針

これまで横須賀市では、人口の増加などに応じて、学校や市営住宅など多くの公共施設を整備してきました。

平成 28 年度末時点で、これらの公共施設のうち約 70%が建築後 30 年以上経過しており、建て替えや改修などに多額の費用が必要となってきます。しかし、人口減少や少子高齢化などに伴い、市税などの歳入の増加が見込めない一方で、社会保障費などの歳出が増加しており、その費用が十分に確保できないという財政状況にあります。また、公共施設の中でも利用状況や維持管理経費などに差が生じており、利用度が低い施設や維持管理経費が高い施設などの在り方について検討を行う必要があります。

<取り組み方針>

本市の公共施設に対するファシリティマネジメントについては、以下の「(1) FM 戦略プランの策定」及び「(2) 公共施設保全計画の策定」の取組みを軸に推進していきます。

また、これを推進するために (3) 推進体制を構築します。

(1) FM 戦略プランの策定

本市の公共施設の将来のあり方を示すとともに、平成 31 年度から 10 年間程度を対象とした、施設の更新・再編のための計画を策定します。

(2) 公共施設保全計画の策定

平成 32 年度から 10 年間程度の施設の長寿命化に向けた取組み等を位置付けた、施設維持保全のための計画を策定します。

(3) 推進体制の構築

公共施設マネジメント戦略会議を設置しました。

(出典：横須賀市ホームページ)

② 横須賀市 FM 戦略プラン

市は、ファシリティマネジメントの推進方針に基づき、まちづくりの視点から公共施設の望ましい将来像を定め、その実現に向けた具体的な取り組みを示す計画である「横須賀市 FM 戦略プラン」を 2019 年 7 月に策定し、市の HP 等で公表

している（詳細は、第3 V 2 参照）。

（図表 3Ⅱ-3-7）横須賀市 FM 戦略プランの概要

項目	記載内容
策定年月	2019年7月
計画期間等	2019年～2029年（11年）
対象施設	床面積 50 m ² 以上の建物（上下水道を除く）
対象施設数・総延床面積	建物：341 施設・125 万 m ²
更新費用(*)の将来推計額 (* 建替え、大規模改修)	34 年間（2019-2052） 総額；2,906 億円、年平均：85.5 億円
現状予算及び将来推計との差額	2012 年～2016 年度予算：年平均 59.6 億円 年平均不足額：25.9 億円 累計不足額：880 億円（更新費用の将来推計の△30%）
縮減目標等	①人口規模に応じた建替えとすることによる縮減：△470 億円・△16% ②その他の手法による縮減：△410 億円・△14%

③ 横須賀市公共施設保全計画

市は、ファシリティマネジメントの推進方針に基づき、市が保有する建物系の公共施設について、長寿命化に向けた計画的な維持・保全に関する方針を定め、効率的で安全な施設運営を目指すため、「横須賀市公共施設保全計画」を 2020 年 3 月に策定し、市の HP 等で公表している（詳細は、第3 V 3 参照）。

（図表 3Ⅱ-3-8）横須賀市公共施設保全計画の概要

項目	記載内容
策定年月	2020年3月
計画期間等	2020年～2029年（10年）
対象施設	床面積 200 m ² 以上で、市が単独管理しているもの（上下水道を除く）
対象施設数・総延床面積	建物：540 棟・108.2 万 m ²

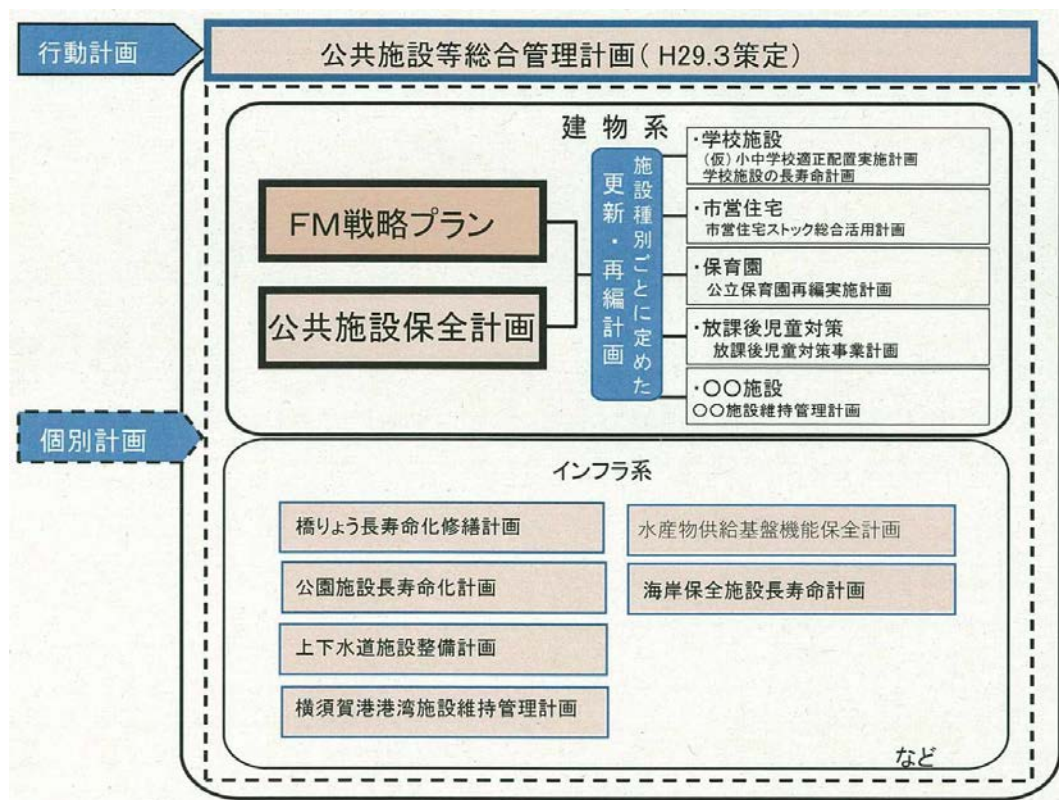
(3) 各計画の位置付け

国の定める「インフラ長寿命化基本計画」において、インフラを含む全ての公共施設の行動計画となる「公共施設等総合管理計画」の策定と、個別施設ごとの長寿命化計画にあたる個別計画を策定することが求められている。

市は、この要請を受けて、建物系とインフラ系の個別計画を策定しており、上述の「FM 戦略プラン」及び「公共施設保全計画」は、建物系の個別計画として位置付けられる。「FM 戦略プラン」は、市の公共施設の将来のあり方や施設の更新・再編の計画を示すものであり、「公共施設保全計画」は、施設の長寿命化に向けた維持・保全に関する方針を定めた計画である。

なお、学校施設、市営住宅、保育園等については、「FM 戦略プラン」及び「公共施設保全計画」とは別に個別計画を策定している。

(図表 3Ⅱ-3-9) 公共施設マネジメントに関する計画の体系図



(出典：FM 推進課作成資料)

Ⅲ ファシリティマネジメント推進部署の概要

1 運営体制

ファシリティマネジメントは、主として財務部が担っている。財務部は以下の部課で構成されており、そのうち、特にファシリティマネジメントを担当しているのはFM推進課である。

部課名 (2020年度)	主たる業務
財産管理課	(1)公有財産の総括管理に関する事。 (2)公有財産の評価に関する事。 (3)公有財産の取得に関する事(他部及び部内の他課の主管に属するものを除く。) (4)普通財産の管理及び処分に関する事。 (5)国有財産の取得及び借受け契約の締結に関する事。 (6)広告事業に関する事。 (7)ふるさと納税に関する事。 (8)市議会との連絡に関する事。 (9)市域に関する事。 (10)新型コロナウイルス感染症緊急対策基金、まち・ひと・しごと創生基金及び公有施設整備基金の管理に関する事。 (11)土地開発公社及びシティサポートよこすかに関する事。 (12)部内の事務事業の調整及び連絡に関する事。 (13)他課の主管に属しない事務に関する事。
財務課	(1)財政の計画、調査及び統計に関する事。 (2)予算の編成、配当及び執行調整に関する事。 (3)財政事情の公表に関する事。 (4)地方交付税等に関する事。 (5)市債及び借入金に関する事。 (6)資金計画に関する事。 (7)減債基金、財政調整基金、再編関連特別事業基金及び特定防衛施設周辺整備事業基金の管理に関する事。
FM推進課	(1)ファシリティマネジメントに関する事 (2)公有未利用地の活用方針に関する事 (3)市保有建物の保全に関する事
契約課	工事請負、業務委託及び物件購入等の入札及び契約に関する事。
技術管理課	・契約の履行状況の調査及び検査に関する事。 ・工事等の技術調整に関する事。

財務部 FM 推進課は、その前身であり 2017 年 3 月に公表された「横須賀市公共施設等総合管理計画」等を作成した財務部資産経営課 施設適正配置係の機能を引き継いで 2018 年度に設置された組織である。

財務部 FM 推進課の設置目的は、老朽化等が進む横須賀市の公共施設等のマネジメント（ファシリティマネジメント²）に特化した取り組みを行うことであり、人員数及び予算額は以下のとおりである。

人員数	職員 7 名（2021 年度は 6 名に減少）
2020 年度当初予算(歳出)	52,066 千円

2 事業予算・決算

財務部 FM 推進課の主たる業務は、ファシリティマネジメントの計画である FM 戦略プラン及び公共施設保全計画の策定、進捗状況等の整理等である。

2020 年度の予算及び決算は、FM 戦略プラン及び公共施設等保全計画の策定及び見直し期間ではないため、比較的少額となっている。

財務部 FM 推進課の 2020 年度の予算及び決算の状況は以下のとおりである。

（財務部 FM 推進課の 2020 年度予算及び決算の状況）（単位：千円）

事業名	2020 年度 当初予算額	2020 年度 予算現額	2020 年度 決算額
(1)ファシリティマネジメント推進事業	836	836	120
① 公共施設マネジメントアドバイザー 報償費	120	120	60
② 地域別検討会参加謝礼	150	150	-
③ 地域別検討会ファシリテーター謝礼	200	200	-
④ その他事務費	366	366	60
(2)公共施設保全事業	51,230	43,230	43,046
① 建物総合損害共済分担金（一般会計 分）	8,458	10,180	10,174
② 公共施設保全システム保守管理委託 料	1,136	1,136	1,135
③ 公共建築物の定期点検等業務委託料	36,841	29,119	29,075
④ 煙突断熱材に係るアスベスト含有状 況調査委託料	4,795	2,795	2,662
財務部 FM 推進課 合計	52,066	44,066	43,165

² 施設総量の適正化のほか、維持管理や運営方法の見直し、資産の有効活用等により、経営的な視点を持って施設を有効かつ適切に運営管理する取組みのこと（横須賀市 FM 戦略プランより）

IV 監査実施手続

着眼点	監査手続
<p>①公共施設マネジメントに関する計画（公共施設等総合管理計画、FM 戦略プラン、公共施設等保全計画等）は、市を取り巻く環境や財政状況を踏まえて適切に策定されているか。</p>	<p>①市の現状を踏まえた計画となっていることを確認するため、公共施設マネジメントに関する市の各種計画、市の基本構想、基本計画、実施計画（横須賀再興プラン）、人口ビジョン、予算決算資料、計画策定のための会議体資料及び議事録等を閲覧した。</p> <p>②公共施設マネジメントに関する市の計画について、国が策定した長寿命化計画等との整合性を確認した。</p> <p>③計画における施設更新費用の縮減目標の設定が適切か、基礎資料の閲覧及び所管課への質問等を実施した。</p>
<p>②公共施設マネジメントに関する各種計画の PDCA は機能しているか。</p>	<p>①計画の推進体制及び進捗管理の状況を確認するため、各種会議体資料及び議事録の閲覧、所管課への質問等を実施した。</p> <p>②計画の進捗状況を確認するため、関係資料の閲覧及び所管課への質問等を実施した。</p> <p>③計画及び計画の進捗状況に関する情報公開が適切に行われているか確認するため、市のホームページ等を閲覧した。</p>
<p>③公共施設マネジメントに関する各種計画の実行にあたって庁内の各部署で適切な連携が行われているか。</p>	<p>①計画の実行にあたって庁内で適切な連携が行われているか、各種会議体資料及び議事録の閲覧、所管課への質問等を実施した。</p>
<p>④公共施設マネジメントを効率的かつ効果的に実施するために、情報システムが十分に活用されているか。</p>	<p>①公共施設保全システム導入の目的や機能等を確認するため、決裁文書、システム仕様書、システムベンダーの提案書等を閲覧した。</p> <p>②公共施設保全システムの機能が十分に活用されているか確認するため、システムへの登録情報や「施設カルテ」で開示されている情報の確認を行った。</p>
<p>⑤公共施設マネジメントに地方公会計及び固定資産台帳が活用されているか。</p>	<p>①固定資産台帳が漏れなく正確に作成されていることを確認するため、施設営繕工事費の内容及び固定資産台帳の登録状況の確認を行った。</p> <p>②地方公会計や固定資産台帳の公共施設マネジメントへの活用状況について、所管課への質問等を実施した。</p>

V 各種計画の策定及び進捗状況

1 公共施設等総合管理計画

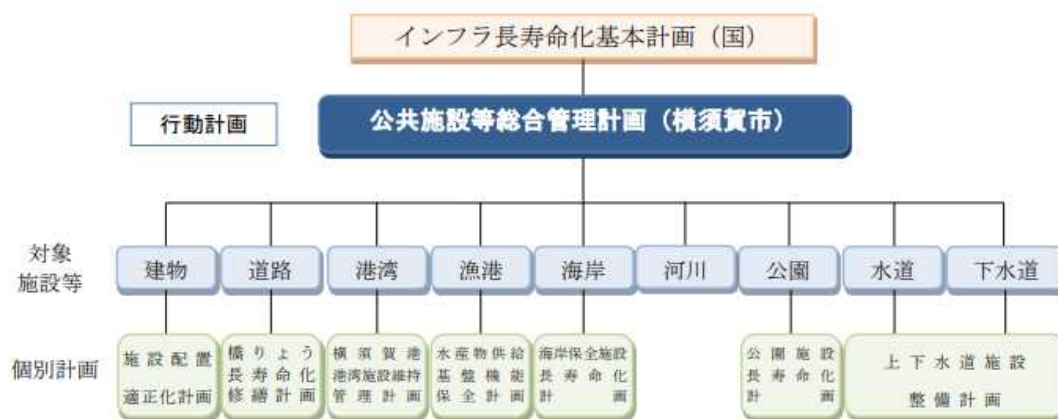
(1) 計画の概要

① 公共施設マネジメントに関する国の取り組みと本計画の位置付け

「横須賀市公共施設等総合管理計画」（以下、「公共施設等総合管理計画」という）は、2014年4月に総務省から地方公共団体に対し策定の要請があったもので、公共施設等全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うため、公共施設等全体の基本的な管理の方針を定めるものである。

また、国が、2013年11月に策定した、「インフラ長寿命化基本計画」の「行動計画」に該当し、各個別施設に関する長寿命化計画等を取りまとめた上位計画に位置付けられるものである。

(図表 3V-1-1) 公共施設等総合管理計画の位置づけ



(出典：「公共施設等総合管理計画」)

② 計画の目的

公共施設等総合管理計画は、市における以下の課題に対処するために策定されたものである。公共施設等全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減、平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するため、公共施設等全体の基本的な管理の方針を定めている。

【市が認識している課題】

- i 施設の老朽化
- ii 少子高齢化に伴う人口減少に伴う利用需要の変化
- iii 社会保障費の増加、歳入の減少に伴う財政状況の悪化

③ 計画の期間・対象施設等

公共施設等総合管理計画は、施設類型の設定や、中長期経費の推計、及び目標の設定方法について、2013年度に市で策定した「横須賀市公共施設マネジメント白書」、及び2014年度に策定した「横須賀市施設配置適正化計画」の影響を受けており、計画期間も上記2計画とあわせて36年（2017年度～2052年度）で設定している。

公共施設等総合管理計画の対象施設は床面積50㎡以上の建物であり、施設類型、主要施設の状況等は（図表3V-1-2）のとおりである。

（図表3V-1-2）施設類型ごとの状況

施設類型	主な施設数等
建物	2,158棟 延べ床面積約130万㎡
道路	主要道路49路線、トンネル47か所、橋りょう359橋、歩道橋5橋 道路総延長約1,400km
港湾	外郭施設（防波堤など）62か所、係留施設（岸壁など）85か所、臨港交通施設（道路）24か所
漁港	外郭施設（防波堤など）82か所、係留施設（岸壁など）62か所、輸送施設（道路）9か所
海岸	港湾区域（護岸など）26か所、（離岸堤など）11か所 漁港区域（護岸など）28か所、（離岸堤など）6か所
河川	準用河川9河川 普通河川30河川、管理橋18橋
公園	520公園 面積約446.9ha
水道施設	浄水場3施設、配水池27施設（29池）、ポンプ所19施設、水道管総延長約1,543km
下水道施設	浄化センター4施設、ポンプ場18施設、下水管総延長約1,343km

（出典：「公共施設等総合管理計画」）

④ 公共施設等の更新に係る中長期的な経費の見込み及び課題への対応方針

公共施設等の更新に係る中長期的な経費の見込みは以下の整理に基づき試算を行っている。

【推計の前提】

- ✓ 推計の区分は、一般会計施設について、施設総量の縮減を検討している「建物」と、既に施設の長寿命化に取り組んでいる「インフラ（道路、港湾等）」に区分し、また、公営企業会計施設である「上下水道施設」を加えた3区分とする
- ✓ 推計の対象経費は、国の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に従い、維持管理にかかる費用や軽微な修繕費用等は含まず、機能の回復を図る工事経費等を対象とする

「建物」、「インフラ」、「上下水道施設」それぞれにかかる更新費用の推計結果は（図表3V-1-3）のとおりであり、全ての類型において2012年度～2016年度の

施設更新費用の予算平均を大幅に超過している状況である。

(図表 3V-1-3) 施設類型ごとの更新費用推計

施設類型		更新費用推計 ※1	年平均	過去予算平均 ※2	年平均不足額
建物		3,078 億円	85.5 億円	59.6 億円	25.9 億円
インフラ	道路	897 億円	24.9 億円	—	—
	港湾・漁港・海岸	186 億円	5.2 億円		
	河川	250 億円	6.9 億円		
	公園	138 億円	3.8 億円		
	合計	1,470 億円	40.8 億円		
上下水道施設	水道施設	2,246 億円	62.4 億円	36.3 億円	26.1 億円
	下水道施設	2,219 億円	61.6 億円	44.7 億円	16.9 億円

(出典：「公共施設等総合管理計画」を監査人加工)

※1 2017 年度～2052 年度の 36 年間の更新費用推計

※2 2012 年～2016 年度の施設更新に係る平均予算額

そのため、全ての施設を更新することは困難な状況であり、公共施設等総合管理計画では、課題への対応方針として以下のとおり定めている。

なお、対応方針に記載されている「横須賀市施設配置適正化計画」は、現在凍結されており、代わりに「横須賀市 FM 戦略プラン」が策定されている。

○横須賀市公共施設等総合管理計画

【課題への対応】

①建物

建物は、平成 27 年 1 月に策定した「横須賀市施設配置適正化計画」において、施設総量の 2052 年度までに 17%縮減を目標として設定しています。

「横須賀市公共施設マネジメント白書」での推計を踏まえた 30%縮減に対して不足することとなりますが、民間資金の活用などによる更新費用の削減を行うとともに、維持管理コストの削減、受益者負担の適正化、資産の売却、空きスペースの民間への貸し付けなどにより更新費用の財源確保を図っていきます。

②インフラ施設・上下水道施設

インフラ施設及び、上下水道施設は、市民生活や社会経済を支える基盤となる施設であるため、基本的には廃止や縮小は困難ですが、社会状況の変化に対応した施設規模の適正化等の実施や、計画的・効率的な維持管理を実施し費用の平準化を図るとともに施設を長寿命化することで、トータルコストの縮減を図っていきます。

意見 1 「横須賀市施設配置適正化計画凍結に関する情報公開」

「公共施設等総合管理計画」が建物の縮減目標を踏襲した「横須賀市施設配置適正化計画」は、「横須賀市 FM 戦略プラン」(2019 年 7 月)の策定に伴い、実質的に凍結されているとのことである。

また、市は、FM 戦略プラン検討委員会の第 2 回委員会(2018 年 10 月)資料「旧計画(施設配置適正化計画)から FM 戦略プラン策定に至った経緯について」にて、「横須賀市施設配置適正化計画」を旧計画と表現している。しかし、「横須賀市施設配置適正化計画」は、市のホームページで今も閲覧可能な状態であり、凍結されているかどうかの判断が容易にできず、ファシリティマネジメントに関する計画としてどの計画が有効なのかが市民からは判断しづらい状態にある。

「横須賀市施設配置適正化計画」のホームページにたどり着いた段階で、旧計画である旨を明記することや、FM 戦略プランにおいて位置づけを明記するなど、市民にとってわかりやすい表現を行うことについて検討されたい。

⑤ 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

公共施設等全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新、統廃合、長寿命化などを計画的に進め、財政負担の軽減、平準化を図っていく必要があることから、公共施設等総合管理計画においては、以下の総合的な管理に関する基本的な考え方を定めている。

○横須賀市公共施設等総合管理計画

①点検・診断等の考え方

施設の点検は、施設の状態を適切に把握し、点検結果は、記録を蓄積し、次期の点検や計画の見直しに活かしていきます。

また、安全性や耐久性などの施設の健全度を把握するための調査を実施します。

②維持管理・修繕・更新・長寿命化等の考え方

公共施設等の維持管理・修繕・更新等には、多額の費用が必要となります。健全度調査等の結果を踏まえ、維持管理や修繕を計画的・効率的に実施することにより、維持管理費・修繕費を平準化し、施設の長寿命化を行うとともに、トータルコストの縮減を図ります。

なお、施設の維持管理にあたっては、施設の特性に応じて、予防保全または事後保全の手法を選択し実施していきます。

また、更新に際しては、他のまちづくりに関する計画との整合を図るとともに、PPP/PFI(民間の技術・ノウハウ、資金等を活用するための手法)の活用を検討します。

③安全確保・耐震化の考え方

利用者の安全を最優先に考え、危険性が認められた施設については、その状

況に応じて必要な措置を行い、安全性を確保していきます。

耐震化については、施設により基準や方針が異なるため、それぞれの施設類型に応じた対応を図っていきます。

④統合や廃止の考え方

建物については、「横須賀市施設配置適正化計画」において、人口減少や厳しい財政状況を踏まえ、施設総量 17%縮減の目標を設定し、縮減を図ることとしています。

インフラ施設は、市民生活を支える重要な役割を果たしているため、基本的には廃止や縮小は困難ですが、社会状況の変化に対応した施設規模の適正化等を検討します。

⑤総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

総合的かつ計画的な管理を実現するためには、全庁で公共施設マネジメントに取り組む必要があります。

15 ページに記載の「公共施設適正化推進本部」において、総合的な公共施設マネジメントを推進します。

また、公共施設等の庁外研修等を利用するなど、公共施設等の管理に関する情報を積極的に収集し、その内容を全庁的に共有します。

(2) 推進体制、フォローアップの実施方針

公共施設等総合管理計画では、計画の実施にあたり、市長を本部長とする全庁的組織である「公共施設適正化推進本部」において、公共施設の総合的な管理、庁内の情報共有、本計画の進行管理、及び市議会への報告を行うこととしており、設置根拠となる公共施設適正化推進本部設置規程が 2015 年に施行されている。

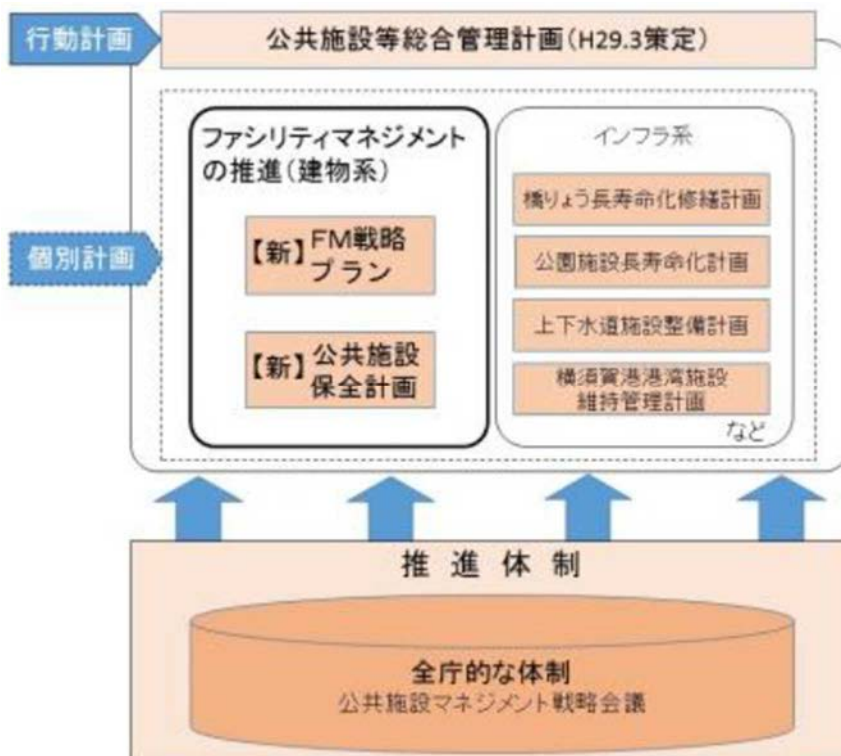
市のホームページにおいて、公共施設適正化推進本部会議の開催が確認できるのは、2015 年 5 月から 2017 年 5 月までである。その後は、公共施設（道路、上下水道施設その他の社会基盤施設を含む。）の更新・再編、長寿命化対策等の重要事項を検討し、個別計画である横須賀市 FM 戦略プラン等の推進を行う「公共施設マネジメント戦略会議」が本機能を実質的に担っており、本会議の設置根拠として、公共施設マネジメント戦略会議設置規程が 2018 年 4 月 1 日に施行され、それと同時に公共施設適正化推進本部設置規程が廃止されている。しかし、「公共施設マネジメント戦略会議」の議事録等においても、公共施設等総合管理計画に関する進捗や情報共有が行われた記録はない。

(図表 3V-1-4) 公共施設適正化推進本部の構成



(出典：「公共施設等総合管理計画」)

(図表 3V-1-5) 公共施設マネジメント戦略会議の位置づけ



(出典：横須賀市のファシリティマネジメントの推進方針)

指摘 1 「公共施設等総合管理計画の進捗評価に係る記載の不備」

公共施設総合管理計画では、「公共施設適正化推進本部」が本計画の進行管理を行うと記載されているものの、本計画について、いつ、どのように評価を行うかの言及がなされておらず、PDCA サイクル（計画策定、実行、達成状況の評価、見直し）をどのように回していくかについて記載されていない。

公共施設等総合管理計画の策定指針である「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（2014年4月22日 総務省）において、フォローアップの実施方針については、進捗状況に関する評価を実施する旨の記載を行うこととされていることから、評価の視点の記載（どの程度の頻度で進捗状況を確認し、評価するのかを含む）を追加することが必要である。

指摘 2 「公共施設等総合管理計画のフォローアップ状況」

「公共施設適正化推進本部会議」は 2017 年 5 月以降開催されておらず、市によると、現在は「公共施設マネジメント戦略会議」が「公共施設適正化推進本部」の機能を実質的に担っているとのことである。「公共施設適正化推進本部」は、公共施設等総合管理計画の進行管理や市議会への報告を行う重要な組織であり、本組織の機能を引き継ぐ「公共施設マネジメント戦略会議」においても、当然に同様の役割が求められる。

しかし、「公共施設マネジメント戦略会議」では、公共施設等総合管理計画の進捗等に関する議論が行われた記録はなく、ホームページ等での情報公開も行われていない。

公共施設等総合管理計画は、市におけるファシリティマネジメントの最上位の計画であることから、「公共施設適正化推進本部」の機能を引き継いだ「公共施設マネジメント戦略会議」においても、当然に本計画の進捗を管理の上、市議会及び市民への情報公開を行う必要があると考える。

市は、個別施設計画である FM 戦略プランの進捗管理によって、公共施設等総合管理計画の進捗管理を実質的に行っているとのことであるが、FM 戦略プランは建物についてのみの個別施設計画であり、公共施設等総合管理計画の対象範囲（建物、インフラ、上下水道施設）の一部に関する進捗管理を行っているに過ぎず、公共施設等総合管理計画全体の進捗を管理しているとは言い難い。また、後述するとおり、実際に公共施設等総合管理計画の進捗状況を確認したところ、「河川に関する維持管理計画を策定する」と公共施設等総合管理計画では記載されているが、2020 年度時点でも策定されていないことが確認され、市は本事実を監査人から指摘を受けるまで認識していなかった。このことから、FM 戦略プランのみの進捗管理では公共施設等総合管理計画全体の進捗管理ができていないと言えない。

今後は、公共施設マネジメント戦略会議において公共施設等総合管理計画に関す

る定期的な進捗管理、評価を行うことが必要である。

(3) 計画の見直し

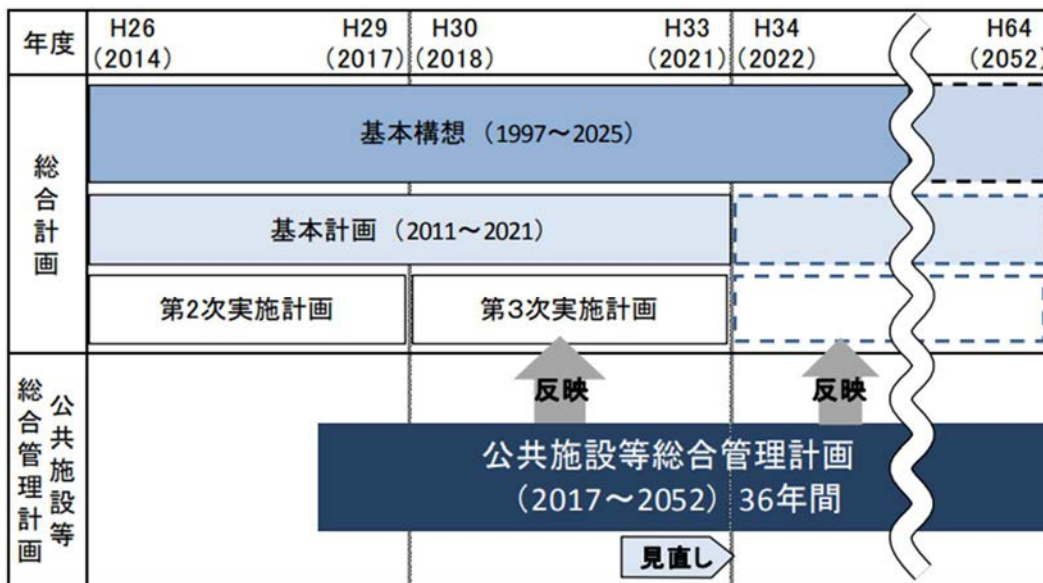
公共施設等総合管理計画において、計画の見直しについては、次期横須賀市基本計画の策定（2021年度）の際に行うこととされているが、状況の変化に応じて適宜見直しを行うことも記載されている。

公共施設等総合管理計画は、2017年3月の策定以来、改訂が行われておらず、横須賀市基本計画の策定とあわせて、2021年度に見直しを実施しているところである。

なお、公共施設等総合管理計画においては建物の縮減目標として前述のとおり施設総量（延べ床面積等）の17%を縮減することを対応方針で記載している。

しかし、現在の縮減目標は「横須賀市 FM 戦略プラン」に記載されている2052年度までに更新費用の880億円を縮減することに目標が変更されているが、これは2020年度現在の計画には反映されていない。

(図表 3V-1-6) 公共施設等総合管理計画の見直しスケジュール



(出典：「公共施設等総合管理計画」)

指摘3 「重要な方針変更があった際の計画の見直し」

公共施設等総合管理計画の建物に関する縮減目標は、「横須賀市施設配置適正化計画」を踏襲しており、2052年度までに施設総量（延べ床面積）17%縮減するとしている。しかし、前述のとおり「横須賀市施設配置適正化計画」は、「横須賀市 FM 戦略プラン」（2019年7月）の策定に伴い凍結されており、延べ床面積に関する

る縮減目標も現在は設定されておらず、進捗管理も行われていない。

公共施設等総合管理計画は個別施設計画等の上位計画であり、市におけるファミリーマネジメントの最上位の計画である。公共施設等総合管理計画において、計画の見直しは、状況の変化に応じて適宜行うこととされており、数値目標の変更は計画の重要な変更にあたることから、適時に計画を見直す必要がある。

(4) 計画の進捗状況

公共施設等総合管理計画においては、施設類型ごとの課題認識、対応方針について（図表 3V-1-7）のように設定している。

（図表 3V-1-7）施設類型ごとの課題、及び対応方針

施設類型	認識している課題	公共施設等総合管理計画における対応方針
建物	施設の老朽化が進んでおり、旧耐震基準以前に整備された施設が存在する（ただし、災害拠点等是对処済み）。上記の施設更新について、人口規模や財政状況に見合う施設総量の縮減を図るとともに、市民が求めるサービスに合わせて施設のあり方を見直していく必要がある	横須賀市公共施設マネジメント白書、横須賀市施設配置適正化計画に基づき、2052年度までの施設総量の縮減目標を17%と設定し、本計画の推進に向けて個別施設分野別実施計画を策定する
道路	供用開始から年数が経過している施設が多く、適正な点検、修繕を行い、維持費用を抑え、かつ延命化していく必要がある	横須賀市橋りょう長寿命化修繕計画（2015）、及び道路施設に係る維持管理計画の策定を進め、長寿命化を進める
港湾	施設開始後数十年が経過しており、老朽化が進んでいることから、今後は施設の修繕や更新が必要となる	横須賀港港湾施設維持管理計画に基づき長寿命化を進める
漁港	施設開始後数十年が経過しており、老朽化が進んでいることから、今後は施設の修繕や更新が必要となる	水産物供給基盤機能保全計画に基づき長寿命化を進める
海岸	施設開始後数十年が経過しており、老朽化が進んでいることから、今後は施設の修繕や更新が必要となる	海岸保全施設長寿命化計画に基づき、海岸保全施設の維持及び修繕等を計画的に実施する
河川	耐用年数を過ぎても更新の必要性は生じてきていないが、適正な点検、修繕を行い、維持費用を抑え、かつ延命化していく必要がある	予防保全型維持管理を進めていくため、2014年度から5年を1サイクルとする定期点検を実施し、それを踏まえた維持管理計画の策定を進める
公園	設置から数十年が経過し、老朽化が進んでいることから、今後は施設の修繕や更新が必要となる	横須賀市公園施設長寿命化計画遊具・便所、横須賀市公園施設長寿命化計画 運動公園に基づき維持修繕を進める
水道施設	給水量が平成3年度をピークに減少傾向にある一方、高度成長期に整備した水道施設は今後順次更新時期を迎える	水道事業・下水道事業マスタープラン、横須賀市上下水道施設整備計画等に基づき神奈川県内の水道事業者と浄水場等の

		施設統廃合、ダウンサイジングに向けた検討・協議を行っていく
下水道施設	近年汚水流入量は減少傾向にあることから、「汚水量流入減少に伴う施設規模の縮小」、「施設の更新費用、維持管理費縮減」を図る必要がある	水道事業・下水道事業マスタープラン、横須賀市上下水道施設整備計画等に基づき、上町浄化センターを廃止・ポンプ場化し、下町浄化センターに水処理機能を統合し、施設更新時期にあわせて規模の適正化を図っていく

(出典：「公共施設等総合管理計画」を監査人が加工)

対応方針の現在の進捗状況について、ヒアリングしたところ、現状は(図表 3V-1-8) のとおりとなっており、河川にかかる維持管理計画の策定がなされていない状況にあり、包括外部監査まで市は本事実を認識していなかった。これは、市が公共施設等総合管理計画に関する進捗把握を行っていないことが原因であり、こちらについては、指摘 2 「公共施設等総合管理計画のフォローアップの状況について」を参照されたい。

また、建物については、(3) 計画の見直しにも記載したとおり、目標自体が現在変更(延べ床面積 17%縮減から、更新費用 880 億円の縮減へ変更)されており、延べ床面積に関する進捗管理等は現在行われていない状況にあると言える。

公共施設等総合管理計画の計画変更がなされていないことに関する指摘は、指摘 3 「重要な方針変更があった際の計画の見直しについて」を参照されたい。

(図表 3V-1-8) 公共施設等総合管理計画における対応方針と現状の進捗状況

施設類型	公共施設等総合管理計画における対応方針	令和 2 年度時点の計画策定等の状況
建物	2052 年度までの施設総量の縮減目標を 17%と設定し、本計画の推進に向けて個別施設分野別実施計画を策定中する	個別施設分野別実施計画ではなく、横須賀市 FM 戦略プランが策定されている。それに伴い、縮減目標が延べ床面積△17%から、公共施設の更新費用について、2012 年度～2016 年度の平均更新費用と同程度まで縮減(同一面積での更新をした場合に比べて 880 億円の縮減)することへ変更されており、延べ床面積についての進捗管理は行われていない。
道路	横須賀市橋りょう長寿命化修繕計画(2015)、及び道路施設に係る維持管理計画の策定を進め、長寿命化を進める	横須賀市橋りょう長寿命化修繕計画、及び道路施設に係る維持管理計画を策定し長寿命化が進められている。
港湾	横須賀港港湾施設維持管理計画に基づき長寿命化を進める	横須賀港港湾施設維持管理計画基礎とした長寿命化事業が行われている。
漁港	水産物供給基盤機能保全計画に基づき長寿命化を進める	漁港施設長寿命化計画に基礎とした長寿命化事業が行われている。

施設 類型	公共施設等総合管理計画における 対応方針	令和2年度時点の計画策定等の状況
海岸	海岸保全施設長寿命化計画に基づき、海岸保全施設の維持及び修繕等を計画的に実施する	横須賀港海岸保全施設長寿命化計画に基づき、維持及び修繕等が行われている。
河川	予防保全型維持管理を進めていくため、2014年度から5年を1サイクルとする定期点検を実施し、それを踏まえた維持管理計画の策定を進める	①河川の維持管理計画の策定はしていない。 ②5年に一度の定期点検は実施している
公園	横須賀市公園施設長寿命化計画（遊具・便所）、横須賀市公園施設長寿命化計画（運動公園）に基づき維持修繕を進める	公園施設長寿命化計画に基づき、維持修繕が進められている。
水道 施設	水道事業・下水道事業マスタープラン、横須賀市上下水道施設整備計画等に基づき神奈川県内の水道事業者と浄水場等の施設統廃合、ダウンサイジングに向けた検討・協議を行っていく	水道事業・下水道事業マスタープラン、横須賀市上下水道施設整備計画等が存在し、個別での協議等が行われている。
下水道 施設	水道事業・下水道事業マスタープラン、横須賀市上下水道施設整備計画等に基づき、上町浄化センターを廃止・ポンプ場化し、下町浄化センターに水処理機能を統合し、施設更新時期にあわせて規模の適正化を図っていく	水道事業・下水道事業マスタープラン、横須賀市上下水道施設整備計画等が存在し、個別での協議等が行われている。

（出典：「公共施設等総合管理計画」及び市からの報告に基づき監査人が作成）

2 横須賀市 FM 戦略プラン

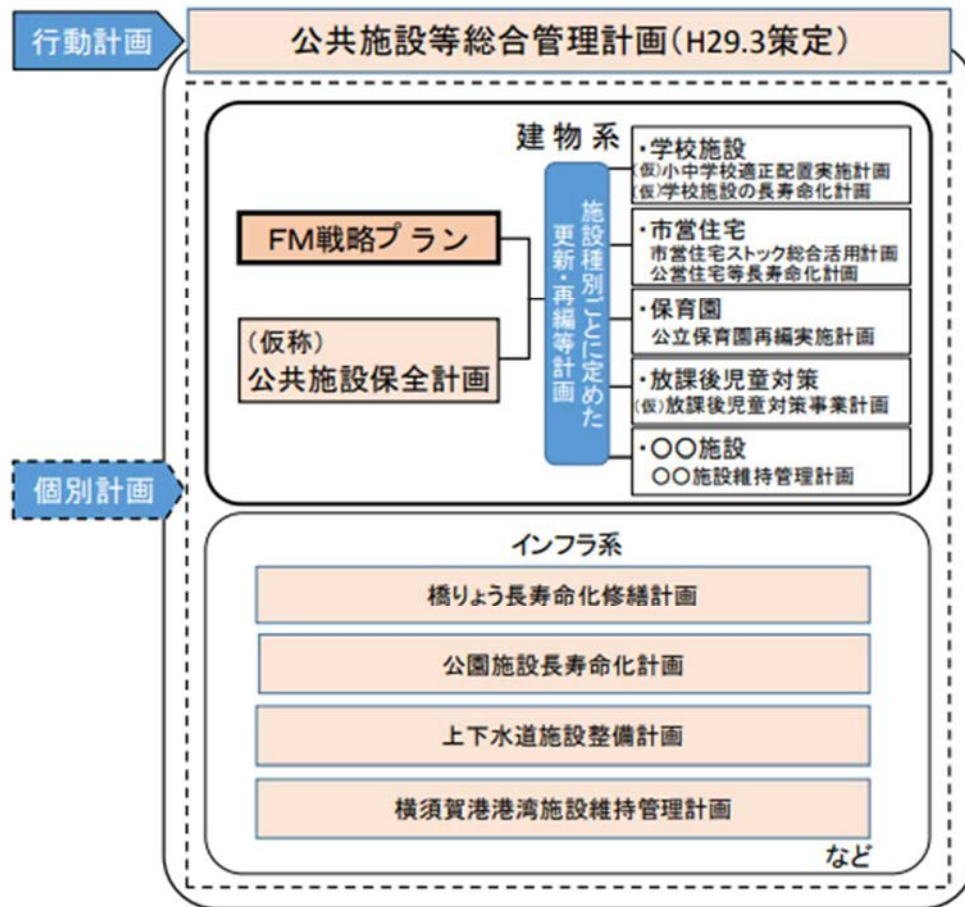
（1）計画の概要

① 計画の位置付け・計画期間・対象施設

「横須賀市 FM 戦略プラン～みんなで考えよう私たちの公共施設の未来～（以下、「FM 戦略プラン」という）」は、別に策定する「横須賀市公共施設保全計画」とあわせて、公共施設等総合管理計画における建物に関する個別計画に位置付けられており、2019年7月に策定された。

FM 戦略プランは、国の定める「インフラ長寿命化基本計画」において策定が求められている個別施設ごとの長寿命化計画に該当し、建物に関する将来のあり方等について定める計画である。

(図表 3V-2-1) FM 戦略プランの位置づけ

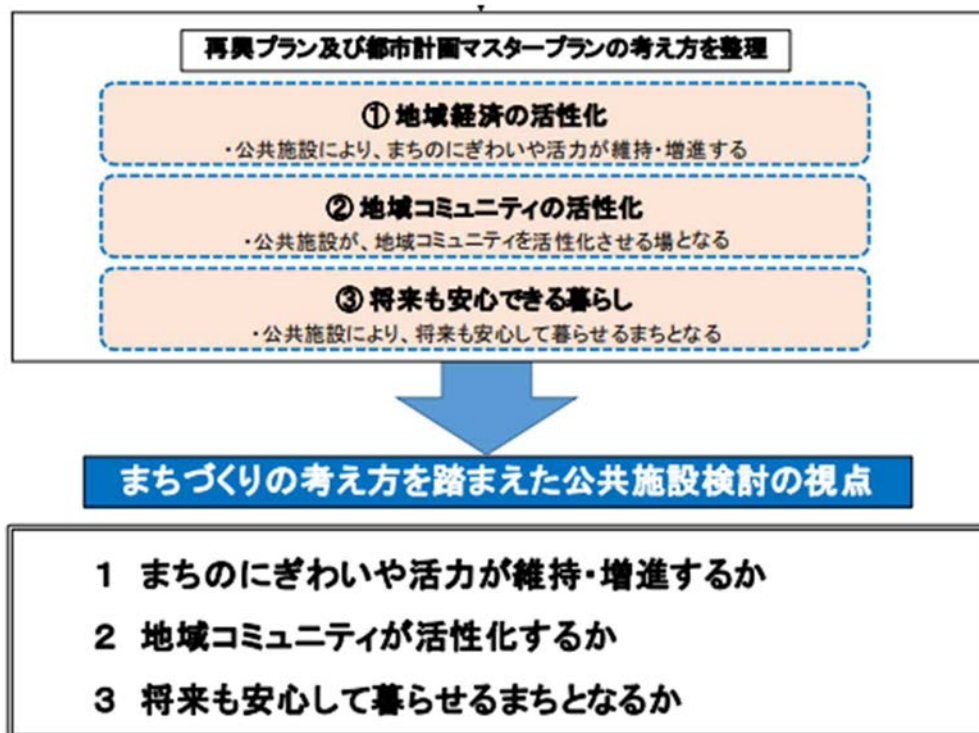


(出典：「FM 戦略プラン」)

また、公共施設は、様々な行政サービスが提供される場であり、まちづくりとの関係性が非常に強いことから、市においてまちづくりの考え方が示された計画である『横須賀再興プラン（2018年3月策定）（以下「再興プラン」という。）』や実現すべき都市の将来像を都市計画の面から示した『横須賀市都市計画マスタープラン（2016年3月改訂）（以下「都市計画マスタープラン」という。）』と公共施設のあり方に関する視点が整合していることが必要である。

再興プラン及び都市計画マスタープランで示された考えについて、公共施設の面から整理すると、「地域経済の活性化」、「地域コミュニティの活性化」、「将来も安心できる暮らし」という3つの考え方に分類することができ、本計画においても上記3つの視点から検討を進めることとしている。

(図表 3V-2-2) まちづくりの考え方を踏まえた FM 戦略プランの視点

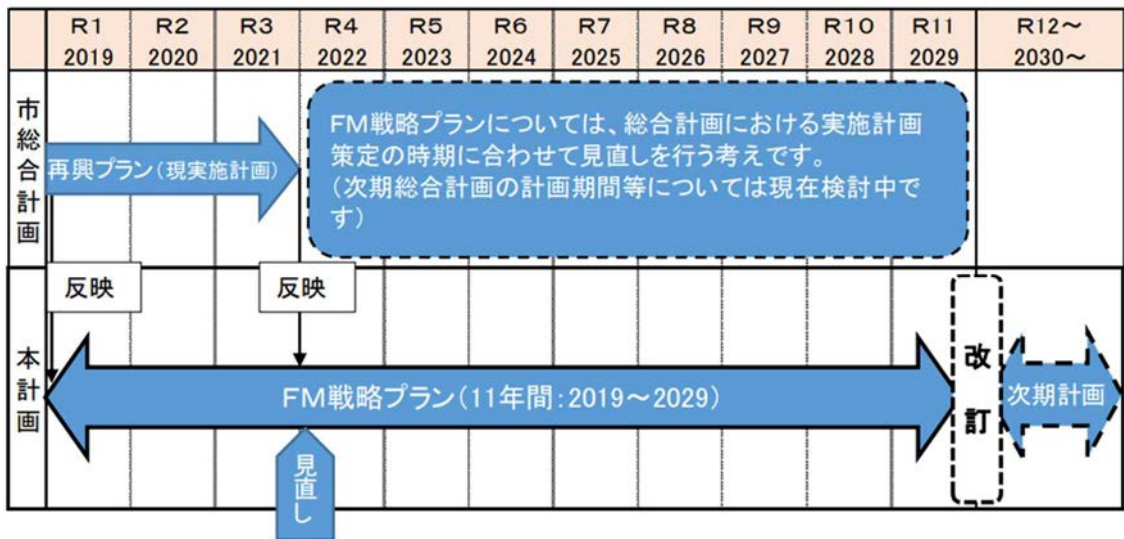


(出典：「FM 戦略プラン」)

FM 戦略プランの計画期間は 2019 年度から 2029 年度までの 11 年を計画期間とされており、公共施設等総合管理計画の計画期間（2017 年度～2052 年度の 34 年）に比べて短い期間となっている。これは、超長期的な使用等が予定される公共施設に関する将来像を示し、その実現を図るためには、一定程度の計画期間が必要である一方、現時点で超長期間の人口推移や市民ニーズの変化を正確に予測することは困難であることに配慮したことによると市は述べている。

なお、本期間中においても、市総合計画の策定状況に応じて、本計画の見直しを行うこととしている。

(図表 3V-2-3) 計画の期間



(出典：「FM 戦略プラン」)

FM 戦略プランにおいて対象としている施設は、市保有建物のうち、財政面への影響が大きい床面積 50 m²以上のものを対象施設としている。2017 年度末現在における、市が保有する床面積 50 m²以上の施設は 341 施設、総延べ床面積は約 125 万 m²となっている。

ただし、上記対象施設のうち、学校施設・市営住宅・保育園・放課後児童対策施設については、FM 戦略プランにおいて機能別の現状分析や、将来像、基本方針について整理は行っているものの、具体的なアクションプランや実施時期等は別途策定している個別計画によるものとしている。

② 公共施設の将来像

FM 戦略プランでは、公共施設についてエリア別・機能別の分析等を行うことにより、機能の重複等について洗い出しを行ったうえで、「施設が持つ機能」と「まちづくりとの関連」に着目し、施設の機能をカテゴリーごとに分類し、それぞれの将来像を(図表 3V-2-4)のように整理している。

なお、(図表 3V-2-5)に記載したとおり、市では施設の機能そのものは原則維持をする方針ではあるものの、公共施設の更新等に充当できる財源は限られており、全ての施設を現状のまま維持していくことは困難なことから、その規模や配置については、社会状況に合わせた適切なものにしていくこととしている。

(図表 3V-2-4) 施設カテゴリーの分類及び主たる機能

施設カテゴリー名称		公共施設の機能	施設例
①	子育ての場	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援（子育て相談、教育・保育、子どもの保健） ・居場所（子どもの居場所） 	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園 ・幼稚園 ・青少年の家、青少年会館
②	教育の場	<ul style="list-style-type: none"> ・学校教育等（小・中学校等） ・学校教育等（看護専門学校） 	<ul style="list-style-type: none"> ・総合高校 ・中学校 ・小学校 ・看護専門学校
③	保健・福祉の場	<ul style="list-style-type: none"> ・医療 ・保健・福祉 	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・救急医療センター ・老人デイサービスセンター
④	社会の場	<ul style="list-style-type: none"> ・貸室（集会・イベント、会議・サークル、軽運動等） ・居場所 ・市民活動支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・総合福祉会館 ・コミュニティセンター ・青少年の家、青少年会館 ・文化会館 ・学校
⑤	暮らしの場	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・駐輪場 ・火葬場 ・墓地 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅 ・中央斎場
⑥	文化・学びの場	<ul style="list-style-type: none"> ・ホール ・貸室（文化芸術活動、音楽活動、図書閲覧・貸出等） ・生涯学習 ・美術館 ・博物館等 ・図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ・横須賀芸術劇場 ・青少年会館 ・横須賀美術館 ・図書館 ・コミュニティセンター
⑦	スポーツの場	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ（屋内外運動施設、屋内外プール等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康増進センター ・公園プール ・コミュニティセンター ・青少年の家、青少年会館
⑧	憩いの場	<ul style="list-style-type: none"> ・レクリエーション（遊び、憩い、キャンプ、物販、ハイキングコース休憩施設等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設 ・田浦青少年自然の家
⑨	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ・行政（行政窓口、消防、教育研究・研修等、相談窓口） 	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所本庁舎 ・消防局庁舎 ・行政センター

(図表 3V-2-5) 施設カテゴリーにおける将来像

施設カテゴリー名称		将来像（総括）
①	子育ての場	<ul style="list-style-type: none"> ・子育ての場の機能は将来に渡り維持します ・保育園は、「公立保育園再編実施計画」に基づき再編を進め、集約・統合の上、再配置・建替えおよび民間への機能移転を図ります ・時代とともに変化するニーズに応じたサービスの提供を行います
②	教育の場	<ul style="list-style-type: none"> ・教育の場の機能は将来に渡り維持します ・施設の配置や規模については、具体的な検討地域や時期を定めた「実施計画」を策定し、適正規模・適正配置についての方策を検討します
③	保健・福祉の場	<ul style="list-style-type: none"> ・保健・福祉の場の機能は将来に渡り維持します ・民間との機能分担を考慮し、施設の配置や規模については、社会状況に合わせた検討を行います
④	社会の場	<ul style="list-style-type: none"> ・社会の場の機能は将来に渡り維持します ・中エリア施設では、地域の拠点として学校やコミュニティセンター等を活用することで、より地域に近い配置とし、コミュニティ機能の集約を進めます
⑤	暮らしの場	<ul style="list-style-type: none"> ・暮らしの場の機能は将来に渡り維持します ・市営住宅については、「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」に基づき長期的視野で集約を図る等、施設の配置や規模については、社会状況に合わせた検討を行います
⑥	文化・学びの場	<ul style="list-style-type: none"> ・文化・学びの場の機能は将来に渡り維持します ・多くの市民が音楽やアート等の文化を楽しめるように施設を維持します ・空きスペースの有効活用や多用途に使えるスペースを設けることなどにより、機能の充実を図ります ・効率的な施設運営のため、民間事業者のノウハウを活用するなど、様々な管理手法を検討します
⑦	スポーツの場	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツの場の機能は将来に渡り維持します ・他の公共施設や民間での代替えが可能なものは、集約・統合を進めます ・効率的な施設運営により維持管理費の削減を図ります
⑧	憩いの場	<ul style="list-style-type: none"> ・憩いの場の機能は将来に渡り維持します ・本市の魅力を発信する場として、市内外からの集客が図れるよう検討します
⑨	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ・行政機能は将来に渡り維持します ・施設の配置や規模については、社会状況に合わせた検討を行います

(出典：「FM 戦略プラン」)

③ FM 戦略プランにおける縮減目標及び目標達成に向けた具体的な取り組み

FM 戦略プランは、公共施設等総合管理計画の個別計画にあたる。そのため、まずは公共施設等総合管理計画の期間全体（2019 年度～2052 年度）に対して更新費用及び維持管理費について縮減目標（合計 880 億円）を定めている。本目標は、(図表 3V-2-6) のとおり、(A) 2012～2016 年度の更新費用及び維持管理費に関する予算平均と、(B) 2017 年度時点と同規模のまま公共施設を維持した場合の更新費用及び維持管理費に関する推計の差額により計算されている。

(図表 3V-2-6) 公共施設等総合管理計画期間中（34 年間）

項目	(A) 2012～2016 平均予算	(B) 2017 年と同規模の施設を維持した場合の推計	(A) - (B) 不足額	縮減目標額
更新費用	2,026 億円	2,906 億円	△880 億円	△470 億円
維持管理費	1,870 億円	1,870 億円	0 億円	△410 億円
合計	3,896 億円	4,776 億円	△880 億円	△880 億円

(「FM 戦略プラン」をもとに監査人作成)

更新費用（大規模修繕費用及び建替の更新費用）及び維持補修費の具体的な説明は以下のとおりである。なお、本目標は、公共施設全体について計算しているものであり、各部署に対して縮減額が割り当てられているものではない。

i) 更新費用

現状予算の累計（2012～2016 年度の施設更新に係る平均年間予算額×計画期間 34 年間）と全ての施設を 2017 年度時点と同規模のまま維持したと仮定した更新費用推計額を計算し、現状予算の累計に収まることを目標として縮減目標額を設定している。具体的には (図表 3V-2-7) のとおりである。

(図表 3V-2-7) 更新費用に関する目標設定

算出手法	金額	備考
(A) 現状予算の累計	2,026 億円	59.6 億円/年×34 年間
(B) 将来推計	2,906 億円	85.5 億円/年×34 年間
差額 (A) - (B)	△880 億円	将来推計が約 30%超過

(出典：「FM 戦略プラン」)

ii) 維持管理費

更新費用の将来推計は、施設面積が現状と同じ面積で推移することを前提として算出しているため、維持管理費の将来推計も現状（2012～2016 年度の維持管

理に係る平均予算)と同程度で推移することとなる。このため、維持管理費については、(図表 3V-2-8) のとおり、現状と将来推計が同じとなる。

(図表 3V-2-8) 維持管理費に関する推計

算出手法	金額	備考
現状予算の累計=将来推計	1,870 億円	55 億円/年×34 年間

(出典：「FM 戦略プラン」)

市は、差額である 880 億円の縮減を目指し、以下の 2 つのアプローチにより縮減を目指すとしており、「人口減少に応じた建替え面積減による縮減 470 億円」、「その他の手法による縮減 410 億円」に目標額を区分している。

○横須賀市 FM 戦略プラン

ア 人口減少に応じた建替え面積減による縮減・・・△470 億円 (△16%)

本市の人口は、ピーク時の 1990 年(国勢調査人口)と比べ、2035 年(2052 年までの概ね中間点)には 23%減となることが見込まれています。これに合わせて、今後建替える施設の面積は、現有規模の 23%減を原則とします。

なお、この縮減を行った場合でも、一人当たりのサービス量(施設面積)は、現状と同程度に保つことができます。

更新費用推計	2,906 億円	内訳	建 替 え：約 2,045 億円
			大規模改修：約 861 億円

この 23%
=470 億円
(16%)

イ 上記ア以外の取組みによる縮減・・・△410 億円 (△14%)

2052 年までの縮減目標は、△880 億円(△30%)であるため、上記アの法による目標値(△470 億円(△16%))を除いた分について、施設の維持管理費縮減等の取組等によって達成を目指します。

また、上記目標は、公共施設等総合管理計画の期間全体(2019 年度～2052 年度)に対する目標であって、「FM 戦略プラン」の縮減目標とはなっていない。

そのため、市は、以下の考えにより、FM 戦略プランの期間中における縮減目標を 175 億円に設定した。

○横須賀市 FM 戦略プラン

ア 人口減少に応じた建替え面積減による縮減

縮減される 470 億円・16%を第 1 期～第 3 期における建替え予定面積の割合に応じて配分すると、以下のとおりとなります。

対象期	金額	割合
第 1 期 【FM戦略プラン】	△ 14 億円	△0.5%
第 2 期	△125 億円	△4.5%
第 3 期	△331 億円	△11%
合計	△470 億円	△16%

イ 上記ア以外の取組みによる縮減

維持管理費縮減や使用料の見直しなど、累計されていく取組みについては、早期に取り組むメリットが大きいことから、第 1 期、第 2 期の比重を高くし、410 億円・14%を以下のとおり配分します。

対象期	金額	割合
第 1 期 【FM戦略プラン】	△161 億円	△5.5%
第 2 期	△132 億円	△4.5%
第 3 期	△117 億円	△4%
合計	△410 億円	△14%

上記によって、公共施設等総合管理計画の期間全体（2019 年度～2052 年度）の更新費用縮減目標額を各計画期間に割り当てた結果は、(図表 3V-2-9) のとおりである。

なお、「その他の手法による縮減」の各期への金額割当（第 1 期△161 億円、第 2 期△132 億円、第 3 期△117 億円）については、目標額である△410 億円に対して、それぞれ割合（第 1 期△5.5%、第 2 期△4.5%、第 3 期△4%）を乗じて計算している。これは、「その他の手法による縮減」は、その効果が継続して発揮されることが多いため、なるべく第 1 期に着手できるように、第 1 期に比重を高く設定しているとのことである。しかし、上記の各期間の割合については、何らかの根拠に基づき設定されたものではない。また、「その他の手法による縮減」の内容が維持管理費の縮減や使用料の見直しなどの継続的に縮減効果を発揮するものが中心であることを考えた場合、通常第 1 期よりも第 2 期、第 3 期の方が縮減額は高まるものであると考えられるが、目標額はそのように設定されていない。

(図表 3V-2-9) 更新費用縮減目標額の期間別内訳

期 間	①人口規模に応じた施設面積とすることによる縮減		②その他の手法による縮減		合 計
	金額	割合	金額	割合	
第1期(2019~2029) 【FM戦略プラン】	△14億円	△0.5%	△161億円	△5.5%	△175億円・△6%
第2期(2030~2041)	△125億円	△4.5%	△132億円	△4.5%	△257億円・△9%
第3期(2042~2052)	△331億円	△11%	△117億円	△4%	△448億円・△15%
合 計 【総合管理計画】	△470億円	△16%	△410億円	△14%	△880億円・△30%

(出典：「FM 戦略プラン」)

FM戦略プランでは、公共施設の将来像実現に向けて、以下の6つの事項を基本方針と定め、基本方針に基づき検討した以下の取り組みを行うことによって、カテゴリーごとの機能は維持しつつ、上記の縮減目標を達成することとしている。

(図表 3V-2-10) FM 戦略プラン推進に向けた基本方針

<基本方針>	
1	地域コミュニティの再生に寄与する拠点づくりを推進する
2	複合化等により、機能を充実させながら施設総量の適正化を図る
3	民間との協働による取組みを推進する
4	市民協働により計画を推進する
5	ライフサイクルコストの縮減を図る
6	使用料の見直しや施設の売却・貸付等により財源の確保を図る

(出典：「FM 戦略プラン」)

(図表 3V-2-11) FM 戦略プラン推進に係る具体的な取り組み

	具体的な取り組み	内容
早期に発揮させるための取組み	① 地域コミュニティの拠点づくり	下記の施設が持つ主な機能である「居場所機能」を、学校やコミュニティセンターなど、各施設が位置している地域の核となる施設へ移転し、地域コミュニティの活性化につながる拠点にします。 ・青少年の家 ・老人福祉センター・老人憩いの家
	② 老朽化施設に対する安全確保の取組み	ア 上記①の取組みにより居場所機能を移転した後、旧耐震基準の時代（昭和 56 年以前）に整備された以下の建物は、順次廃止します。 ・青少年の家 8 施設（追浜、本公郷、衣笠、森崎、浦賀、鴨居、久里浜、大楠） ・老人福祉センター 2 施設（船越、秋谷） イ 法定耐用年数を超え、老朽化が著しい以下の施設について、入居者の移転を促進し、建物を順次廃止します。 ・市営住宅 4 施設（田浦月見台、長浦、大津、池の谷戸）
	③ 施設の集約・複合化に向けた取組み	施設の移転・更新を行う際には、他施設との集約・複合化によって面積縮減を図り、より効率的で利便性の高い施設としていくことを原則とします。
	④ 民間との協働による取組みの推進	ア 「PPP/PFI 手法の導入に関する優先的検討方針」に基づき、検討段階から情報を公開するなど、民間事業者との対話により、公共施設が持つポテンシャルを最少費用で最大限発揮できないか検討を行います。 イ 民間施設と提供サービスが類似している施設の状況について調査するとともに、類似サービス提供のために行政として施設を保持することの必要性を検討します。 ・逸見保育園の民営化の推進
	⑤ 適正な施設保全の推進	令和元年度末までに、長寿命化に必要となる建物の保全の方針や、大規模改修の予定などが記載された「（仮称）公共施設保全計画」を策定します。
	⑥ 小・中学校の適正規模・適正配置の取組み	市には 69 校の市立小・中学校があり、床面積で見ると、公共施設全体の約 4 割を占めています。 今後、児童数が少なくなる学校や、通学距離が長い学校等について適正規模・適正配置を進めるため、具体的な検討地域や時期を定めた「実施計画」を策定します。
	⑦ 施設使用料等の見直し	ア 行政サービスとしての公共施設の必要性を考慮しつつ、公平性を確保し、今後も継続してきめ細かいサービスを提供していくために、基本的な考え方を整理した「公の施設の使用料に関する基本方針」を策定します。 イ 基本方針の考え方に基づき使用料を試算し、その結果を基に近隣自治体や民間施設との比較等の各種調整を行い、使用料を決定します。

	具体的な取り組み	内容
	⑧ 維持管理費削減の取り組み	ア 現在の施設の維持管理手法や委託の際には、その契約内容について全庁的な調査を行って、包括委託など、新たな手法により効率化が図れないか検討を行います。 イ 施設の更新にあたっては、維持管理費削減に大きな効果をもたらす集約・複合化を検討することを原則とします。
	⑨ 利用率向上のための取り組み	ア 予約方法や予約時間単位の見直し、貸室の多用途化等を検討します。 イ 上記アの対応を図ってもなお、利用率が著しく低い施設については、集約・統合の必要性について検討します。
	⑩ 未利用施設の速やかな資産活用	前記までの取り組みに伴い、他の行政目的での利活用が見込まれないと判断された施設については、速やかに売却・貸付を行うことや、サウンディング調査を行い、新たな活用方法を民間事業者から募ることなど、資産としての活用を積極的に進めます。
2 横須賀再興プラン の 取 組 み	⑪ (仮称) 中央こども園の整備	上町保育園と鶴が丘保育園を統合の上、子育て支援機能を持つ拠点施設として、(仮称) 中央こども園を整備します。
	⑫ スクールコミュニティの推進	子どもから高齢者まで様々な世代が交流できる仕組みとして、小学校等の学校施設内に地域コミュニティ機能を集約するなど、地域のコミュニティ拠点を整備します。
	⑬ 市街地再開発事業における公共施設の参画	中心市街地や拠点市街地の活性化、防災性の向上、都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業への支援を行います。

(出典：「FM 戦略プラン」を監査人が一部加工)

意見 2 「その他の手法による縮減目標に関する期間別割当の妥当性」

FM 戦略プランでは、公共施設等総合管理計画の計画期間である 2052 年度までの更新費用の縮減目標を総額 880 億円と定め、これを①「人口規模に応じた施設面積とすることによる縮減」470 億円と②「その他の手法による縮減」410 億円により達成することを目指している。また、2052 年度までの期間を概ね 3 等分し、それぞれの削減目標額を第 1 期 (2019～2029)、第 2 期 (2030～2041)、第 3 期 (2042～2052) に割り当てている。

このうち、②「その他の手法による縮減」(目標額 410 億円)については、各期間への割当は、基準年度の予算額に各期間で設定した割合(第 1 期：△5.5%、第 2 期：△4.5%、第 3 期：△4%)を乗じて計算されており、その率は第 1 期(本 FM 戦略プラン計画期間)が最も高く設定されている。しかし、「その他の手法による縮減」の内容は、維持管理費の縮減や使用料の見直しなど、継続的に縮減効果が発揮されるものが中心であり、第 1 期の取り組みの多くは、第 2 期及び第 3 期にも継続してその効果を発揮するため、第 1 期よりも第 2 期、第 3 期の方が縮減額は多額になると考えられる。そのため、縮減目標額の各期間への割当の考え方は、市の取

り組みの実態と整合していないものとする。

一方で、縮減実績額の測定においては、維持管理費の縮減や使用料の見直しによる効果は翌年度以降の期間にも継続して発揮される前提で集計を行い、議会等への報告を行っている。上述のとおり、計画上の「その他の手法による縮減」による目標額の割当は、第1期が最も多く設定されている一方で、実績は第3期が高くなるような方法で測定されており、計画上の割当と実績測定の方法に乖離が生じている。

市の所管課によると、各期間の縮減率については、根拠をもって設定したものではないが、「その他の手法による縮減」は、その縮減効果が継続されることが多いため、なるべく第1期に着手するよう、第1期に比重を高く設定しているということである。確かに、維持管理費の縮減や使用料の見直しは継続的に効果を発揮するものであるため、早期に着手し、その効果を継続して享受するという市の方針そのものは合理的である。しかし、各期間の目標額の設定は、縮減手法の性質を踏まえ、その効果が発現する時期にあわせて適切に行う必要がある。

各期間の目標額の設定が合理的でない場合、計画と実績の進捗管理を適切に行うことも困難になり、最終的には市全体の意思決定を誤らせる可能性もある。縮減目標額の各期間への割当について、縮減手法の性質を踏まえ、どのような割当が適切か改めて検討されたい。

指摘4 「縮減目標の明確化」

2019年7月策定のFM戦略プランでは、計画期間中において、更新費用175億円の縮減目標が掲げられているものの、各所管課への縮減目標の割り当てが行われていない。また、2021年度においても所管課や施設種類（学校、市営住宅など）別の定量的な縮減目標の設定は行われておらず、その設定に向けた所管課との協議も行われていない。

計画の実行性を高めるためには、計画策定後も継続的に所管課と協議を行い、現時点での縮減予定額の把握や全庁的な縮減に関する目標未達額の整理等を行った上で、縮減目標を各所管課に割り当てるなど、目標を明確にする必要があると考える。また、協議を行うことにより、FM戦略プランとは別に策定している個別施設計画（学校施設・市営住宅・保育園・放課後児童対策施設）に関しても、統一された目標設定を行うことが可能になる。

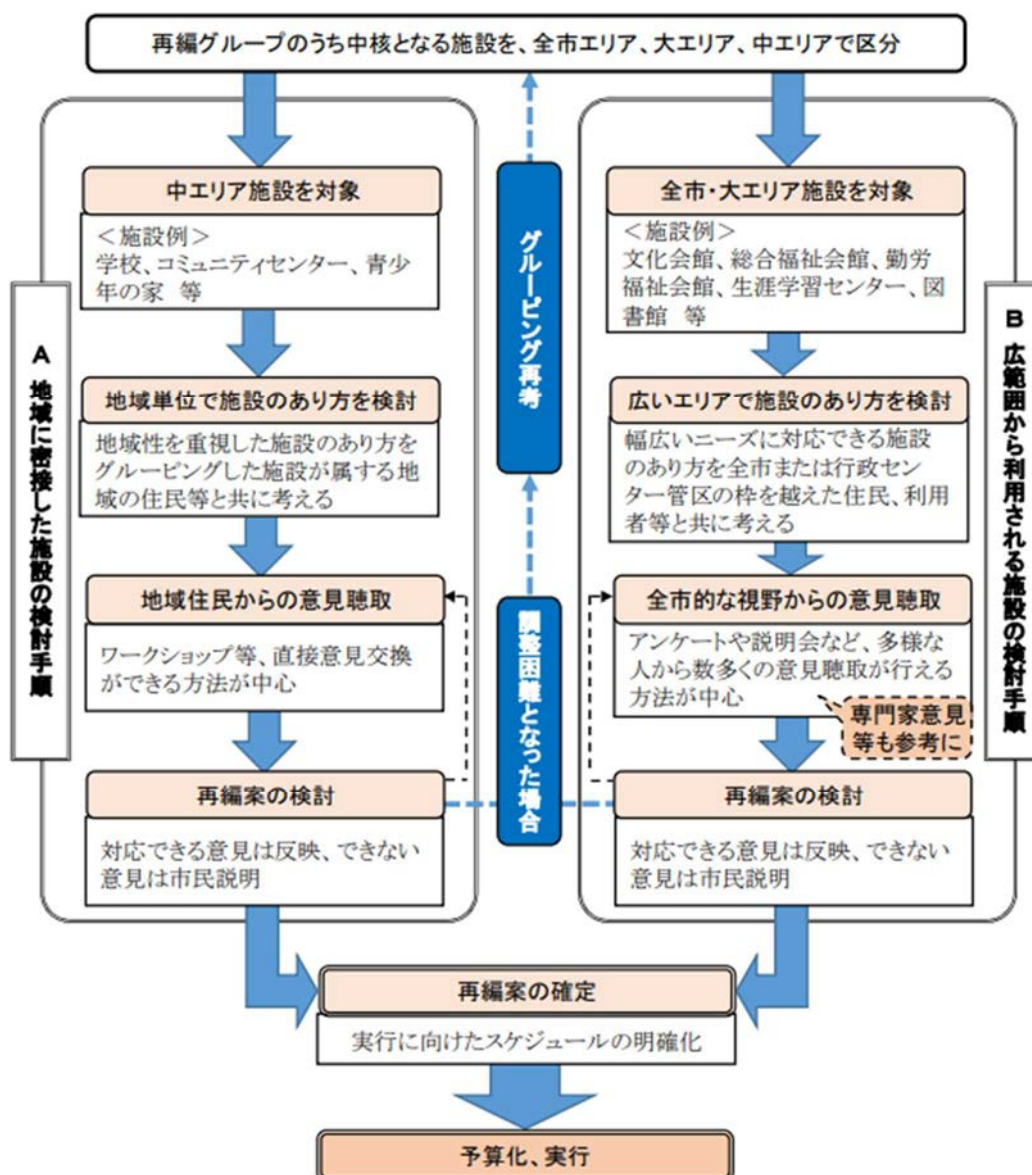
FM戦略プランは中長期的な計画であり、目標額の割り当てを行うことは簡単なことではない。しかし、計画の実行性をより高めていくためにも、ファシリティマネジメントの推進組織であるFM推進課が中心となり、公共施設の更新、再編、長寿命化対策等の重要事項を検討するための機関である公共施設マネジメント戦略会議等において、所管課や施設種類別の目標設定に関する協議を実施する必要があると考える。

(2) 推進手順及び進捗管理

① 再編・更新等の推進手順

公共施設の再編・更新を具体的に進めるには、行政のみではなく、地域住民等との協働で取り組むことが必要であるという認識にたち、再編については、(図表 3V-2-12) のように機能・エリア等の分類を基礎として検討を進め、住民の意見も取り入れつつ進めることとしている。一方、更新については、構造別の築年数を基本とするが、点検結果等から見た老朽度等も踏まえて、別途定める「横須賀市公共施設保全計画」に基づき、更新順序を定めていくものとしている。

(図表 3V-2-12) 再編の推進手順



(出典：「FM 戦略プラン」)

② 推進体制

公共施設の更新・再編・長寿命化対策等の重要事項については、市長を委員長とし、部局長級の職員を構成員とする「公共施設マネジメント戦略会議」において検討を行うこととしている。

公共施設マネジメント戦略会議設置規程第 5 条によれば、戦略会議に全体調整部会及び専門部会を置くことができるとされており、全体調整部会では、個別計画策定における基本的方針、具体的事項等の重要事項に該当しない事項であって庁内横断的なものを検討し、専門部会は個々の再編に関する事項等について検討を行うものされており、両部会の検討状況は、公共施設マネジメント戦略会議に報告することとしている。

2020 年度においては、専門部会として「地域拠点機能検討部会」、「施設管理手法検討部会」、「追浜駅前地区再開発公共施設検討部会」及び「公有未利用地等活用検討部会」の 4 つの専門部会が設置されており、設置目的・関連する主な取り組みは（図表 3V-2-13）のとおりである。

なお、関連する具体的な取り組みについて、⑤適正な施設保全の推進、⑦施設使用料等の見直し、⑨利用率向上のための取組み、⑪（仮称）中央こども園の整備及び⑫スクールコミュニティの推進が専門部会と紐づいていないが、これらは公共施設マネジメント戦略会議及び全体調整部会にて検討を行うこととしている。また、各部会のほか、FM 推進課は各部署から個別に公共施設に関する相談を受け、調整を行っている。

（図表 3V-2-13）専門部会の設置目的及び関連する取組み

専門部会	設置目的	関連する具体的な取組み
①地域拠点機能検討部会	地域コミュニティの活性化及び公共施設の効率的な活用を目指し、多様な世代の地域住民が、集い、交流できる「居場所」としての機能を、地域の拠点となる施設に設けることについて検討する	①地域コミュニティの拠点づくり ②老朽化施設に対する安全確保の取組み ③施設の集約・複合化に向けた取組み ⑥小・中学校の適正規模・適正配置の取組み
②施設管理手法検討部会	施設における維持管理の効率化や経費削減を目指し、庁内の現状把握や先行事例調査の結果を踏まえ、維持管理に関する効果的な手法や委託方法のあり方を検討する	⑧維持管理費縮減の取組み
③追浜駅前地区再開発公共施設検討部会	追浜駅前地区における市街地再開発事業の実現に向け、追浜地区の公共施設の再開発地区への移転等について検討する	③施設の集約・複合化に向けた取組み ④民間との協働による取組みの推進 ⑬市街地再開発事業における公共施設の参画
④公有未利用地等活用検討部会	市が所有している財産のうち、行政目的に沿って使用されていない土地及び建物の適正な利用に資する審査及び検討を行う	⑩未利用施設の速やかな資産活用

③ 公共施設マネジメント戦略会議の開催状況、開催内容

2020 年度における公共施設マネジメント戦略会議、全体調整部会、各種専門部会の開催状況は（図表 3V-2-14）のとおりである。各種会議において、未開催、又は年度の途中から開催が止まっているものがある。

（図表 3V-2-14）各種会議の開催状況

専門部会	2020 年度 開催状況	主な議題
①公共施設マネジメント戦略会議	未開催	—
②全体調整部会	①2020/8 ②2021/2	・ FM 戦略プランの取組み状況と今後の予定について ・ FM 戦略プランに基づく縮減見込みについて
③地域拠点機能検討部会	①2020/5 ②2020/6	・ 地域拠点機能の設置対象地区の選定について ・ 地域別検討会の進め方について
④施設管理手法検討部会	未開催	—
⑤追浜駅前地区再開発公共施設検討部会	未開催	—
⑥公有未利用地等活用検討部会	未開催	—

意見 3 「公共施設マネジメント戦略会議等の未開催」

2020 年度は、公共施設マネジメント戦略会議、施設管理手法検討部会、追浜駅前地区再開発公共施設検討部会及び公有未利用地等活用検討部会が一度も開催されておらず、地域拠点機能検討部会についても 2020 年 7 月以降は開催されていない。開催されていない理由について市に確認したところ、下表に記載のとおりであるとのことであるが、各種会議は、専門部会としての役割を既に終えた追浜駅前地区再開発公共施設検討部会を除き、それぞれ「FM 戦略プラン」の具体的取組みを達成するために必要な会議であることから、安易に開催を取りやめることは望ましくない。特に新型コロナウイルス感染症は、人の集う施設の在り方そのものに関する考え方が変わる可能性を孕む大きな環境の変化であったことから、地域コミュニティの活性化及び公共施設の効率的な活用を目指す地域拠点機能検討部会において、どのような方針が考えられるかなどの状況の整理を行うことが望ましいと考える。

環境の変化への対応を含めた取組方針の検討や、当年度の取組状況の整理、翌年度以降の具体的な計画の整理を進めるためにも各種会議の開催を検討されたい。

○会議が未開催（又は年度途中から未開催）となった理由

会議	未開催の理由
公共施設マネジメント戦略会議	新型コロナウイルス感染症対策等のより優先順位が高い施策への対応を優先したため

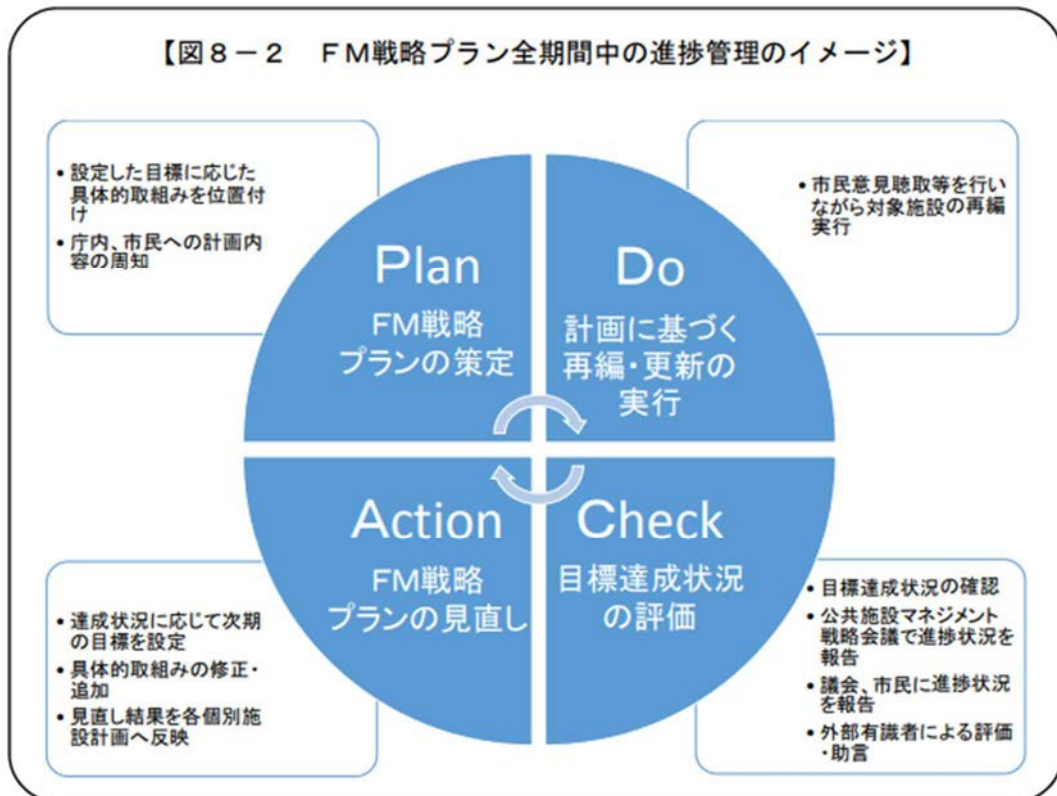
会議	未開催の理由
地域拠点機能検討部会	新型コロナウイルス感染症の影響により、人の集う施設の在り方そのものに関する考え方が変わるおそれが生じてきたため
施設管理手法検討部会	2019年度に検討した結果、効果的な経費削減が困難であると判断したため
追浜駅前地区再開発公共施設検討部会	目的としていた追浜地区の公共施設の再開発地区への移転等の検討について、部会レベルでの検討は完了したため
公有未利用地等活用検討部会	検討事項がなかったため未開催

④ 進捗管理

FM戦略プランは、PDCA サイクル（図表 3V-2-15）によりの確に進捗管理を行うこととしている。進捗状況の報告・評価は、公共施設マネジメント戦略会議において行い、評価結果は、市議会に報告するとともに、ホームページや広報紙を用いて情報公開を行うこととしている。

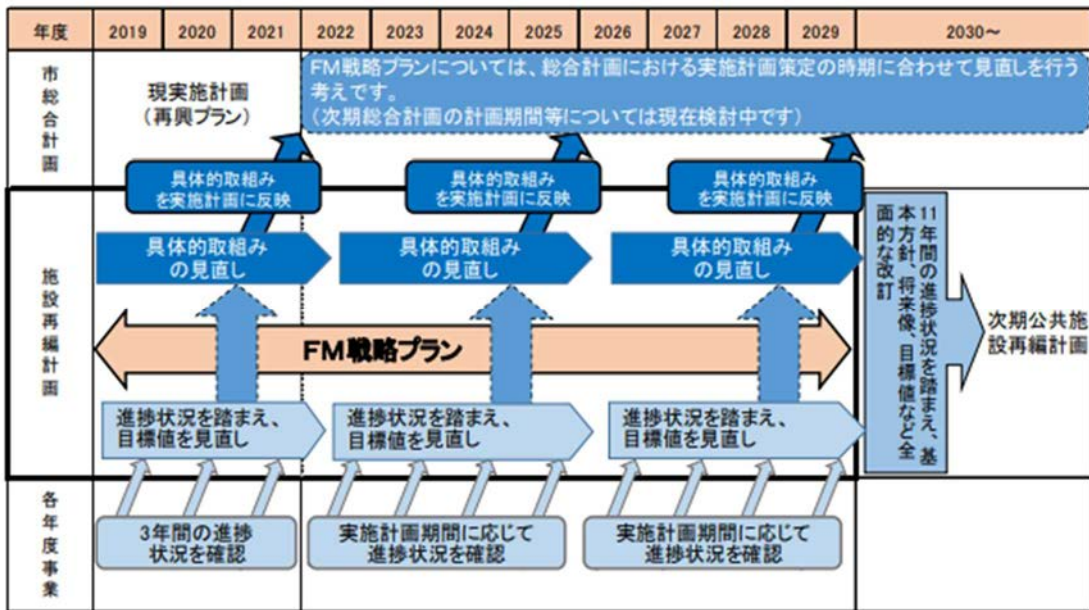
また、進捗状況については、継続的・計画的に行政改革を進めるための具体的な取り組みを示した計画である「行政改革プラン」に本計画を位置付け、定期的な進捗管理や見直しを行うこととしている。

（図表 3V-2-15）PDCA サイクルのイメージ



（出典：「FM戦略プラン」）

(図表 3V-2-16) 進捗管理、計画の見直しイメージ



(出典：「FM 戦略プラン」)

意見 4 「FM 戦略プランの進捗確認頻度の明確化」

FM 戦略プランの進捗確認は、公共施設マネジメント戦略会議において的確に行うこととされている。しかし、進捗確認の頻度については、明文化がなされていない。2020 年度においては、全体調整部会において FM 戦略プランの進捗状況は把握されているため、実質的には進捗確認はなされているものの、公共施設マネジメント戦略会議は開催されておらず、市長及び副市長を含めた評価が最終的に行われたかが不明瞭な状況にある。FM 戦略プランは公共施設に関する重要な計画であり、毎年進捗確認をしたうえで、来年度以降の具体的施策を検討することが重要である。FM 戦略プランの進捗確認は、每期公共施設マネジメント戦略会議にて行うことについて、明文化されることを検討されたい。

意見 5 「FM 戦略プランの進捗状況等の情報公開」

FM 戦略プランにおいて、進捗状況の報告は公共施設マネジメント戦略会議において行い、評価結果は、市議会に報告するとともにホームページや広報紙を用いて情報公開を行うこととしている。しかし、2020 年度においては、市の行政改革推進委員会の添付資料として、進捗状況が公表されているものの、FM 推進課から住民に対する情報公開は行われていない。

住民への情報公開の頻度については、FM 戦略プランにおいて、明確な定めがあるわけではない。しかし、FM 戦略プランは、住民の生活に直結する公共施設に関するものであり、ファシリティマネジメントの主担当である FM 推進課から、年度

ベースで進捗状況について広く公開することは有用なことでありとされる。

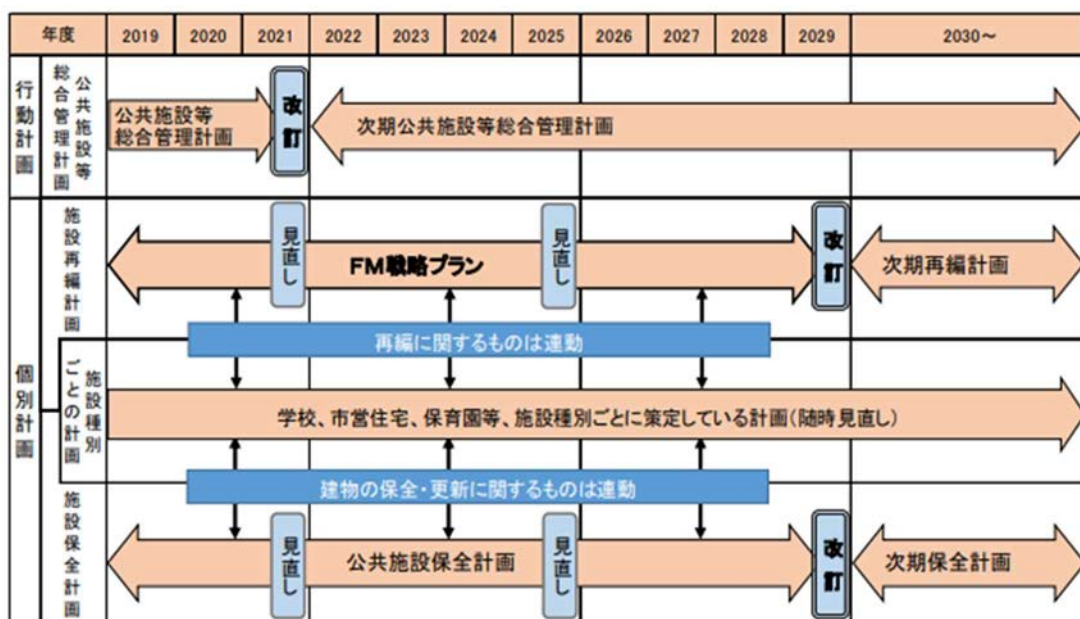
また、FM 戦略プラン検討委員会の第4回（2019年1月）委員会「横須賀市FM 戦略プランについて（答申）（3）計画の進捗状況等について」では、「進捗管理や取り組み状況の情報公開を的確に、積極的に行う」旨の記載がなされており、検討委員会においても情報公開については積極的に行うことが求められている状況にある。

FM 戦略プランの進捗状況や評価に関する公表頻度のルール化及び FM 推進課としてのホームページ等で情報公開を行うことについて検討されたい。

⑤ 見直しにおける各種計画との整合性

FM 戦略プランでは、見直し等の実施にあたっては、行動計画である「公共施設等総合管理計画」や FM 戦略プランと同様に個別計画の一部である「横須賀市公共施設保全計画」など、公共施設マネジメントに関連する他の計画との整合を図ることとしている。

（図表 3V-2-17） FM 戦略プランと公共施設に関連する他計画との関係



（出典：FM 戦略プラン）

現時点での各種計画との整合性については、（図表 3V-2-18）のとおりであり、FM 戦略プランと公共施設等総合管理計画は不整合が生じている状況にある。また、他の計画と FM 戦略プランの整合性については、FM 戦略プラン策定後の計画については FM 戦略プランとの整合性を図っていく旨の記載があり、何らかの

形で施設の劣化状況等の把握はなされているものの、縮減見込額に関する記載がある計画はない。

(図表 3V-2-18) 各種計画の概要

項目	公共施設等総合管理計画	FM 戦略プラン	学校施設の長寿命化計画	市営住宅ストック活用計画	市営住宅等長寿命化計画	公立保育園再編実施計画	放課後児童対策事業計画
策定年度	2017.3	2019.7	2021.3	2011.4 (2014.7改)	2010.3	2020.3	2019.9
計画期間	2017-2052	2019-2029	2021-2030	2011-2021	2010-2021	2020-2024	2019-2024
対象施設	床面積 50㎡以上の建物及びインフラ施設	床面積 50㎡以上の建物	床面積 200㎡以上の学校施設	全ての市営住宅	全ての市営住宅	全ての公立保育園	放課後児童対策事業にかかる施設
縮減目標等の記載	延べ床面積 17%削減	175 億円の縮減目標	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
具体的な再編等の記載	個別施設計画で記載	記載あり	今後策定する適正規模・適正配置検討計画にて検討	長浦住宅等の廃止について記載あり	施設の長寿命化計画であるためなし	民営化等に関する記載あり	青少年の家の縮小について記載あり
劣化状況の把握	-	主要 7 部位の劣化状況	躯体が耐震基準を満たすか、主要 5 部位の劣化状況	躯体が耐震基準を満たすか	躯体が耐震基準を満たすか	主要 7 部位の劣化状況把握	主要 7 部位の劣化状況把握
FM 戦略プランとの関係性	言及無し	-	言及あり	-※	-※	言及あり	言及あり

※FM 戦略プラン以前に策定した計画であるため

意見 6 「各種計画の整合性と FM 推進課の役割」

公共施設マネジメントに関する各種計画を確認したところ、FM 戦略プランや公共施設等総合管理計画との整合性については基本的に言及されているものの、公共施設等総合管理計画及び FM 戦略プランを除き、縮減目標の設定がなされているものはない。

FM 戦略プランの上位計画たる公共施設等総合管理計画自体の見直しがなされておらず、目標設定が歪んだ状態であることから、他の学校施設の長寿命化計画等における縮減目標の設定がないことについては致し方ない部分はあるものの、個別施設計画は、将来において持続可能な施設の在り方等を具体的に検討するものである。そのため、縮減目標等の設定を各計画においても行うことが望ましい。

また、上記縮減目標の設定等を各計画において記載する場合、市の公共施設のファシリティマネジメント全般を担う FM 推進課が各課とより綿密な協議を行うことが求められる。FM 戦略プラン以外の個別施設計画は、教育委員会等の各施設につ

いて専門的知識を有する部課が策定しているため、当該計画の策定の段階から FM 推進課が積極的に関与することについて検討されたい。

(4) 計画の進捗状況

① 縮減実績額の計算・集計方法

FM 戦略プランは、施設の更新等にかかる経費見込を 2029 年度までに 175 億円縮減することを目標としている。本経費見込の縮減は、(図表 3V-2-19) により計算を行い、毎年の縮減実績額を把握することとしている。なお、公共施設等総合管理計画等の推計に利用した単価は、財団法人地域総合整備財団が開発した「公共施設等更新費用試算ソフト」の単価を利用しており、大規模改修に関する単価にはバリアフリー改修等の単価が含まれており、また建替えに関する単価には、解体撤去費を含むものとなっている (図表 3V-2-20)。

(図表 3V-2-19) 縮減実績額の計算方法

縮減内容	計算式
面積縮減の効果	公共施設等総合管理計画等の推計に利用した単価×縮減面積※
その他手法 (未利用地の売却)	売却予定面積×売却見込単価
その他手法 (維持管理費の減少等)	各年度の削減見込額

※ 公共施設等総合管理計画の推計時に、縮減施設に関して大規模改修工事が含まれていた場合、本影響も加味する

(図表 3V-2-20) 公共施設等総合管理計画等の推計に利用した単価

大分類	大規模改修【国単価】 (万円/m ²)	建替え (市=国単価) (万円/m ²)
市民文化系施設	14【25】	40
社会教育系施設	14【25】	40
スポーツ・レクリエーション系施設	11【20】	36
産業系施設	14【25】	40
学校教育系施設	9【17】	33
子育て支援施設	9【17】	33
保健・福祉施設	11【20】	36
医療施設	14【25】	40
行政系施設	14【25】	40
公営住宅	9【17】	28
公園	9【17】	33
供給処理施設	11【20】	36
その他	11【20】	36
病院施設 (病院会計)	14【25】	40

(出典：「公共施設等更新費用試算ソフト」)

② 2020 年度における縮減実績・進捗状況

2020 年度における縮減実績額は（図表 3V-2-21）のとおりである。2020 年度までの累積縮減見込額は 17.4 億円（第 1 期目標額の 9.9%）であり、2021 年度の見込みまでを含めた場合 3 年間で 22.1 億円（第 1 期目標額の 12.6%）となる予定である。

（図表 3V-2-21）2020 年度における縮減実績額の状況 （単位：億円）

内容	2019	2020	2021 見込	合計
本公郷改良アパートの建替え	10.5	-	-	10.5
（仮称）中央こども園整備	-	△4.8 ³	-	0
本公郷青少年の家の廃止	-	-	1.8	1.8
未利用地の売却	2.9	2.8	0.8	6.5
施設使用料等の見直し	-	1.2	1.3	2.5
電力調達の見直し	-	-	0.8	0.8
計	13.4	4	4.7	22.1

なお、2020 年度における FM 戦略プランに係る具体的な取り組みの進捗状況は（図表 3V-2-22）のとおりである。これらは、行政改革推進委員会の資料として市のホームページに公開されているが、FM 推進課としての情報公開は行っていない（意見 5 「FM 戦略プランの進捗状況等の情報公開」参照）。

なお、これらは全体調整部会にて報告等がなされており、進捗状況の把握や翌年度の活動予定等は検討されている。しかし、2020 年度は新型コロナウイルス感染症の影響により会議の一部が未開催となり、追加の施策検討等ができなかった取り組みが存在する（意見 3 「公共施設マネジメント戦略会議等の未開催」参照）。

³ 縮減額がマイナスなのは、（仮称）中央こども園整備が、現在ある上町保育園と鶴が丘保育園を統合（両保育園の更新費削減効果 2.9 億円）し、新たに中央こども園新設を行う（建設費△7.7 億円）整備計画であるためである。2021 年度以降において、建物維持管理費の削減や、旧保育園用地の土地売却益等により更新費用の縮減効果額を計上していく予定である。

(図表 3V-2-22) FM 戦略プラン推進のための具体的な取り組みに関する進捗状況

(1) FM戦略プランの方針を早期に発揮させるための取り組み

番号	①	取組名	地域コミュニティの拠点づくり			
概要	多様な世代の地域住民が、集い、交流できる「居場所機能(個人が予約なしで自由に訪れることができるスペース等)」を、当該地域の拠点となっている施設に設けることについて検討します。					
令和2年度の状況	・新型コロナウイルス感染症の影響により、居場所機能を設けることについては、今後の情勢を見極める必要が生じたため、対象地域を選定することについて検討を中断しています。					
令和3年度以降の予定 (※)	・新型コロナウイルス感染症の状況も踏まえながら、地域拠点として求められる居場所機能のあり方について、検討していきます。 ・拠点設置先となる可能性が高い学校における拠点づくりについては、策定中の小・中学校の教育環境の整備に関する計画と整合性を図ります。 ・学校以外への地域拠点設置にあたっては、下記②の老朽化施設に該当しない老人福祉センターや青少年の家を全世代型の地域拠点に再編することも選択肢として検討します。					
	R3(2021)			R4(2022)以降		
	前期	中期	後期			
地域拠点のあり方検討(庁内検討)			学校計画等と整合性を図りながら地域を定め各地域で検討			
		地域拠点のあり方検討(地域ニーズ検討)				

番号	②	取組名	老朽化施設に対する安全確保の取組み			
概要	旧耐震基準で整備された施設を中心に、安全確保に向けた対応を図ります。 (旧耐震基準建物) ・青少年の家:8施設【追浜・本公郷・衣笠・森崎・浦賀・鴨居・久里浜・大楠】 ・老人福祉センター:2施設【船越・秋谷】 ・市営住宅:4施設【田浦月見台・長浦・大津・池の谷戸】					
令和2年度の状況	・青少年の家を廃止する際には、当該施設が担う放課後児童の居場所機能を、近隣の小学校に放課後こども教室を設置することにより対応することとしました。 ・市営住宅は市営住宅ストック総合活用計画に基づき、順次取組みを進めています。					
令和3年度以降の予定 (※)	・船越老人福祉センターについては、早期の廃止に向けた調整を進めます。 ・本公郷青少年の家については、令和4年3月に廃止します。併せて、放課後児童の居場所として、公郷小に放課後こども教室を設置します。 ・田浦月見台住宅については、令和3年に住宅としての用途を廃止するとともに、廃止後は再活用の可能性も含めて検討します。 ・その他、相当の築年数が経過した公共施設については、安全性確保の観点や、再開発等周辺の動向を踏まえ、廃止の必要性を検討します。 ・廃止の必要性があると判断した施設については、時期や手法について具体化を図ります。					
	R3(2021)			R4(2022)以降		
	前期	中期	後期			
ストック総合活用計画に基づき順次取組み(市営住宅)						
上記①と連携した廃止(老セン・青少年の家)						
建替えの必要性を個々に検討(青少年家・老セン以外)						

(※)新型コロナウイルス感染症対策を踏まえ、「令和3年度以降の予定」は見直す可能性があります。

番号	③	取組名	施設の集約・複合化に向けた取組み		
概要	施設の移転・更新を行う際には、他施設との集約・複合化によって面積縮減を図り、より効率的で利便性の高い施設としていくことを原則とします。				
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 当プラン第7章(1)①～⑥の再編を伴う取組みを実施する際には、原則として、集約・複合化を念頭に入れて検討しています。 				
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 施設の新設や建て替えにあたっては、周辺の公共施設との集約・複合化を常に意識して進めます。 特に、施設の拠点性や効率的な利用という視点で、学校施設の複合利用に着目します。 				
	R3(2021)			R4(2022)以降	
	前期	中期	後期		

番号	④	取組名	民間との協働による取組みの推進		
概要	PFI手法のように制度化された公民連携はもちろん、民間施設の利活用や民間団体との協力関係構築など、費用を抑えつつ良質な公共サービスを提供することが期待できる民間との協働について、その可能性を積極的に検討します。				
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅のうち、本公郷建て替え事業については、PFI手法により、現在取組みを進めています。 秋谷老人福祉センターの廃止にあたっては、民間との連携も視野に入れた跡地活用の検討を進めています。 学校水泳授業の民間施設利用については、教育委員会で検討を進めています。 				
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 上記の取組みを引き続き進めます。 施設サービスの提供にあたり、民間等が所有するスポーツ施設、ホール、貸室等を活用する手法について検討を進めます。 				
	R3(2021)			R4(2022)以降	
	前期	中期	後期		

番号	⑤	取組名	適正な施設保全の推進		
概要	施設の保全に関する計画を策定し、長寿命化に向けた取組みを計画的に行います。				
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設保全計画で優先的に対処すべきと評価した建物の長寿命化を図るため、大規模改修等の優先順位付けを行い、それに基づき予算計上を実施しました。 保全の視点を踏まえて、施設に対する令和3年度予算の査定を実施しました。 				
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き、公共施設保全計画で示した建物の評価結果に応じた予算化を進め、大規模改修等の長寿命化に向けた改修・修繕を実施します。 市実施計画(2022～2025)へ改修候補施設・予算枠等を位置付けることで、4年分の取組枠を予算とともに明確にします。 				
	R3(2021)			R4(2022)以降	
	前期	中期	後期		

番号	⑥	取組名	小・中学校の適正規模・適正配置の取組み		
概要	<p>本市には、小学校46、中学校23の計69校の市立小・中学校があり、床面積で見ると、公共施設全体の約4割を占めています。</p> <p>今後、児童数が少なくなる学校や、通学距離が長い学校等について適正規模・適正配置を進めるため、具体的な検討地域や時期を定めた「実施計画」を策定します。</p> <p>「実施計画」に基づき、学校関係者や保護者、地域の方々と構成する「地域別小中学校適正規模・配置検討協議会」を設置し、通学区域の見直しや統廃合などの方策を検討します。</p>				
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 小・中学校の教育環境の整備に関する計画について、策定に向けた検討を進めています(教育委員会)。 				
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 横須賀市の目指す子ども像、教育の姿を実現するため、令和3年度に小・中学校の教育環境の整備に関する計画を策定します(教育委員会)。 ①の地域拠点機能をはじめ、学校機能以外の公共施設の機能を学校内に設ける場合には、教育環境の整備に関する計画における当該校の位置づけを踏まえ、地域別の検討を行います。 学校の計画はFM戦略プランの目標達成上も重要な位置付けを占めるので、強固な連携を図ります。 				
	R3(2021)			R4(2022)以降	
	前期	中期	後期		
教育環境の整備に関する計画の策定			対象校・対象地域における個別検討		

番号	⑦	取組名	施設使用料等の見直し		
概要	<p>将来の公共施設の適正な管理と安定的な運用に向けて、施設使用料等のあり方を見直します。</p>				
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 見直しを行った新たな額による使用料徴収を行っています(激変緩和措置あり)。 				
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 将来的に、激変緩和措置を講じた暫定金額等の見直しを行います。 使用料改定に伴う収入増については、FM戦略プランの効果額として計上します。 				
	R3(2021)			R4(2022)以降	
	前期	中期	後期		
新使用料徴収(激変緩和措置あり)			使用料徴収見直し(本来金額)		

番号	⑧	取組名	維持管理費縮減の取組み
概要	維持管理費の縮減に向けて、維持管理手法や委託方法の見直しの他、施設のあり方についても検討します。		
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 委託料のうち、清掃委託料・機械警備委託料・保守管理委託料について、契約事務負担の軽減手法を検討しています。 電力調達の見直しを行い、施設維持管理費の縮減を図りました。 		
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティーセンターの機械警備委託を一括することで、事務負担の軽減や維持管理費の縮減を図ります。また、効果を確認した上で、他施設への波及も検討します。 個別契約を複数契約に見直した場合、市内の中小事業者に影響を及ぼす可能性があるため、契約形態の見直しについては、慎重に検討していきます。 将来的に複数の業務や施設を包括的に委託をする包括委託の必要性も検討するため、先進自治体の調査も引き続き行います。 		
	R3(2021)		R4(2022)以降
	前期	中期	後期
	部会設置等による庁内検討(できることから、包括委託等の新制度の優位性)		

番号	⑨	取組名	利用率向上のための取組み
概要	利用率向上を図るため、市民にとって利便性の高い施設となるように、ソフト・ハードの双方から取組みを進めます。		
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 貸館の一元管理による利便性向上については、議会からの質疑がありました。 貸館の貸し出しルールなどの現状を把握し、施設ごとの相違点について関係課と整理を進めています。 貸館関連のホームページの一部を改善します。 		
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 整理した施設ごとの相違点について、一元化するメリット・デメリットを、関係課による検討会により比較検証します。 比較検証した結果から、優先的に着手すべきと判断したものから、運営の見直しを進めます。 利便性向上を図っても利用率向上が見込みにくい施設や、行政サービスの観点から見直しが必要と思われる施設については、施設やサービスの縮減も方向性のひとつとして検討します。 		
	R3(2021)		R4(2022)以降
	前期	中期	後期
	部会による一元化メリット・デメリットの検証	優先度が高いものから見直し	施設の利便性・効率性向上
利用状況が思わしくない施設等の縮減の検討			

番号	⑩	取組名	未利用施設の速やかな資産活用
概要	前記まで(①～⑨)の取組みに伴い、行政目的での利活用が見込まれなくなった施設については、速やかに売却・貸付を行うことや、サウンディング調査を行い、新たな活用方法を民間事業者から募ることなど、資産としての活用を積極的に進めます。		
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> 土地・建物の適正利用について検討するため、公有未利用地等活用検討部会を平成30年度に設置し、庁内マッチングの取組みを進めています。 廃止となった南処理工場敷地を、経済部がドローンの飛行訓練・実証実験を行うフィールドとして、民間企業に提供し活用するマッチングが実現しました。 		
令和3年度以降の予定 (※)	定期的な調査による未利用施設の状況確認の他、部局の取組みに伴い生じた突発的な事例にも随時対応していきます。		
	R3(2021)		R4(2022)以降
	前期	中期	後期
部会設置による庁内検討(案件ごとに随時検討)			

(2)横須賀再興プランに位置付けられている取組み

番号	①	取組名	(仮称)中央こども園の整備			
概要	上町保育園と鶴が丘保育園を統合の上、子育て支援機能を持つ拠点施設として、(仮称)中央こども園を整備します。					
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・厚生会館機能を移転するため、ヴェルクよこすか(勤労福祉会館)の改修工事を行っています。 ・旧厚生会館で、(仮称)中央こども園の整備を進めています。 					
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年4月に(仮称)中央こども園を開設するため、施設整備を進めます。 ・取組みの実行により、上町保育園および鶴が丘保育園は廃止します。 					
	R3(2021)			R4(2022)以降		
	前期	中期	後期			

番号	②	取組名	スクールコミュニティの推進			
概要	子どもから高齢者まで様々な世代が交流できる仕組みとして、小学校等の学校施設内に地域コミュニティ機能を集約するなど、地域のコミュニティ拠点を整備します。					
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・汐入小学校をモデル校として開始した地域のコミュニティ拠点の設置について、鷹取小学校および馬堀小学校においても取組みを始めています。 					
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> ・上記モデル校3校での交流活動を実施します。 ・モデル校での活動や、地域での先進事例を拠点未設置の地区に紹介し、地域主体の世代間交流を促進します。 					
	R3(2021)			R4(2022)以降		
	前期	中期	後期			

番号	③	取組名	市街地再開発事業における公共施設の参画			
概要	中心市街地や拠点市街地の活性化、防災性の向上、都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業への支援を行います。					
令和2年度の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・追浜駅前第2街区市街地再開発事業において、図書館などの公共施設の整備を検討しています。 					
令和3年度以降の予定 (※)	<ul style="list-style-type: none"> ・上記事業について、令和7年度の事業完了を目指し、引き続き取組みを推進していきます。 					
	R3(2021)			R4(2022)以降		
	前期	中期	後期			

(出典：財務部 FM 推進課作成「FM 戦略プランの取組状況について」)

3 横須賀市公共施設保全計画

(1) 計画の概要

① 計画の目的、位置付け

市は、ファシリティマネジメントの推進方針に基づき、市が保有する建物系の公共施設について、長寿命化に向けた計画的な維持・保全に関する方針を定め、効率的で安全な施設運営を目指すため、2020年3月に「横須賀市公共施設保全計画」を策定した。

本計画は、「横須賀市 FM 戦略プラン（2019年7月）」などとあわせて、建物系の個別計画として位置付けられる。

② 計画期間、対象施設

計画期間は、2020年度から、FM戦略プランと同様に2029年度までの10年間である。

本計画では、市保有建物のうち、床面積200㎡以上で、市が単独管理しているものを対象としており、別途長寿命化計画を策定する学校、市営住宅、公園施設（公園墓地を含む。）については、本計画における保全の基本的な方針を共有したうえで、各々の計画に基づき、長寿命化を推進することとしている。

(図表 3V-3-1) 横須賀市公共施設等保全計画の概要

項目	記載内容
策定年月	2020年3月
計画期間	2020年～2029年（10年）
対象施設	床面積200㎡以上で、市が単独管理しているもの（上下水道を除く）
対象施設数（建物）	540棟
総延床面積（建物）	108.2万㎡

③ 基本的な考え方

i) 保全に対する基本的な考え

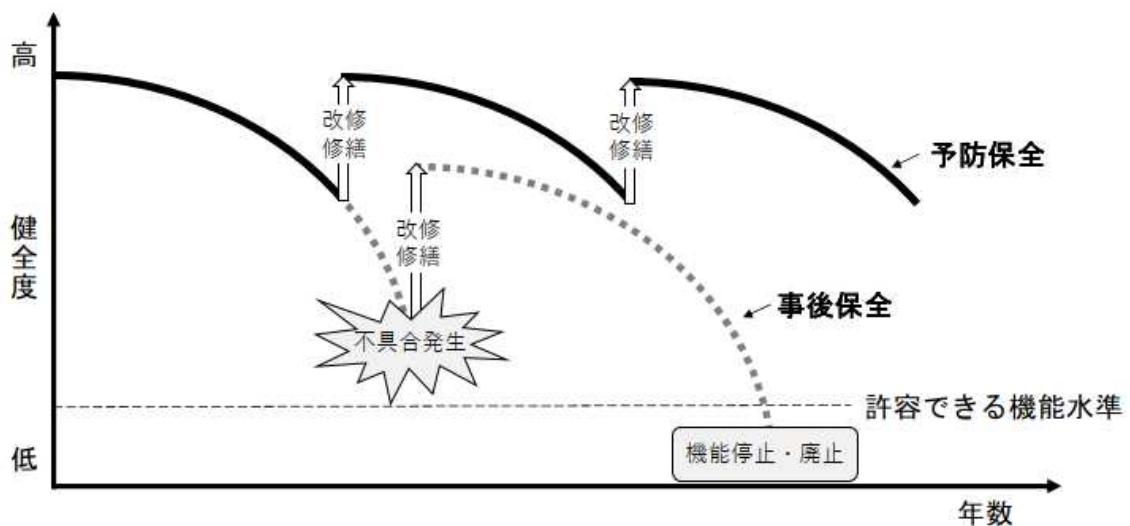
市の保全に対する基本的な考えは以下のとおりであり、「事後保全型」から「予防保全型」への転換を図ることとしている。

(図表 3V-3-2) 保全に対する基本的な考え

- 本市では、これまで建物に不具合・故障が生じる度に改修・修繕を実施する「事後保全型」の保全を行ってきました。こうした対応では、場合によっては、建物の劣化が進行してしまい建物の寿命を縮めるばかりか、故障や不具合の影響により、突発的な機能停止や利用者・職員の安全に関わる事態が発生する懸念があります。
 - そのため、このような不具合が生じる前に、建物の劣化状況を的確に把握し、計画的に改修・修繕を行う「予防保全型」の保全に転換を図る必要があります。
 - 計画的に予防保全を行うことによって、不具合の発生を未然に防ぎ、施設の安全性が担保されることとなります。また、建物の耐用年数を延ばし、建替えサイクルを遅らせることによる「財政負担の軽減」や、大規模な改修や建替え時期の分散化による「財政負担の平準化」を図ることが可能となります。
 - なお、今後廃止や移転・建替えが決定又は検討されている施設については、安全な施設運営に必要となる改修・修繕にとどめることとします。
- ※事後保全：建物の構造あるいは設備において不具合が生じた後に、改修・修繕を実施することによって建物の機能を所定の状態に戻す保全方法のこと。
 ※予防保全：建物の構造あるいは設備において不具合が生じる前に、改修・修繕を実施すること

(出典：横須賀市公共施設保全計画)

(図表 3V-3-3) 事後保全・予防保全のイメージ



(出典：横須賀市公共施設保全計画)

ii) 建物の「目標耐用年数」

市は、施設を可能な限り長く・有効に利用し、財政負担の軽減を図るため、建物の目標耐用年数の考え方として、「経済的耐用年数」⁴を採用している。ただし、

⁴ 経済的耐用年数：継続使用するための補修・改修・更新費その他の費用が、更新する費用を上回るまでの年数

実際には建物の規模や用途、周辺環境などにより、個々の建物状況は異なるため、あらかじめ正確な「経済的耐用年数」を定めることは困難なことから、「建築物の耐久計画に関する考え方」（1988年：日本建築学会）で示される耐用年数の範囲を参考に「70年」として設定している。

iii) 部位別の保全

上記 ii) で設定した「目標耐用年数」まで建物を維持するにあたり、市では、建物を構成する重要な部位を「主要7部位」として設定し、使用期間の目安として部位別の耐用年数を設定し、計画的に維持・管理を図ることとしている。

(図表 3V-3-4) 部位別の耐用年数

No	工事種別	主要7部位	項目	耐用年数
1	建築	外壁	タイル張り	30
2			コンクリート打ち放し、モルタル塗り	30
3			塗装仕上	20
4			押出成形セメント板、鋼板等	40
5			カーテンウォール	60
6		屋上	アスファルト保護防水	30
7			シート防水・塗膜防水	20
8			葺き屋根（金属葺き、スレート葺き等）	40
9	電気	受変電設備	受変電設備	30
10		昇降機	エレベーター	30
11	機械	熱源設備	空調ホィール	30
12			冷温水発生機、チラー等	20
13			温水ホィール	20
14		空調設備	空気調和機（マルチパッケージ形）	20
15			空気調和機（水冷式パッケージ形・ユニット形）	30
16			空気調和機（ファンコイルユニット）	30

参考：平成31年版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修・一般財団法人建築保全センター 編集）

（出典：横須賀市公共施設保全計画）

市は、設定した主要 7 部位それぞれの特徴に応じて、保全の対応パターンを「時間管理型予防保全」「観察型予防保全」「事後保全」の 3 つに分類し、対処方法を整理している。

(図表 3V-3-5) 保全のパターン

対応パターン	対 処 方 法	対象部位
時間管理型 予防保全	劣化・機能停止等により建物全体に重大な被害が発生するため、予防保全的な観点から耐用年数等を考慮して、改修等を行うことを原則とする。	外壁 屋上 屋根 受変電設備 昇降機
観察型 予防保全	耐用年数を考慮するとともに、劣化が進行・拡大し深刻な状況になる以前に、点検により把握したその兆候に応じて、適切な改修等を実施する。	熱源設備 空調設備※
事後保全	明確な劣化・機能停止等を発見次第、適宜、改修・更新等を実施する。	内装等

※空調設備については小規模なものは除く

(出典：横須賀市公共施設保全計画)

④ 優先順位の決定方法

市は、本計画の対象建物の主要 7 部位に対して、A～D の 4 段階で劣化度の評価を行っており、その評価結果や改修からの経過年数、施設の重要度等を総合的に判断し、優先順位を検討するとしている。

また、市の建物は、これまで事後対応による保全を行ってきており、多くの建物の主要部位において劣化が進行し、耐用年数を超過した状態であることから、当面の間、対象施設の「主要部位経過年数・劣化状況一覧」のデータに基づき、財政状況も勘案しながら、D 評価のうち優先順位が高いと判断される工事を選定し、改修を進めることとしている。

i) 建築に関する評価基準

建築（外壁・屋上・屋根）の劣化状況については、以下の基準により、目視又は点検記録の確認等に基づく共通の評価を実施している。

(図表 3V-3-6) 4段階評価の考え方 (建築)

良好 劣化	評価	基準
	A	概ね良好
B	部分的に劣化 (安全上・機能上、問題なし)	
C	広範囲に劣化 (不具合発生の兆し)	
D	具体的な不具合があり、優先的に対応が求められる (部分的な場合も含む)	

参考：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 (平成 29 年 3 月 文部科学省)

(出典：横須賀市公共施設保全計画)

ii) 電気・機械設備に関する評価基準

電気・機械設備に関する部位の劣化度の判定基準は、「部位別の耐用年数 (図表 ○)」を基に、経過年数及び該当部位の不具合発生状況に応じて設定している。

(図表 3V-3-7) 4段階評価の考え方 (電気・機械設備)

良好 劣化	評価	経過年数
	A	経過年数が計画更新周期の過半未満
B	経過年数が計画更新周期の過半を経過	
C	経過年数が計画更新周期に対して超過	
D	経過年数が計画更新周期に対して 5 年以上超過または不具合の発生	

参考：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 (平成 29 年 3 月 文部科学省)

(出典：横須賀市公共施設保全計画)

iii) 劣化度の評価結果

上記 i) 及び ii) の評価基準に基づく建物 (学校、市営住宅、公園施設を除く床面積 200 m²以上の建物) の主要 7 部位の部位別劣化度の評価結果は以下のとおりである。

(図表 3V-3-8) 劣化度 4段階評価の割合

評価	部位数 (部位数、%)		概算改修費 (千円)
	A	123	24.7%
B	182	36.5%	11,221,440
C	116	23.3%	7,679,455
D	77	15.5%	5,040,465
合計	498	100.0%	29,476,826

(出典：FM 推進課作成データを基に監査人作成)

(2) 計画の進捗管理、見直しのタイミング

本計画では、PDCA サイクル（計画策定、実行、実施状況の評価、見直し）により進捗管理を行い、計画の進捗状況について「公共施設マネジメント戦略会議」において報告することとしている。また、全体の進捗状況を適切に把握するため、2019年4月に導入した「公共施設保全システム」により、建物部位の劣化状況や工事実施年・費用等のデータを体系的・継続的に情報管理することとしている。

計画の見直しについては、年度ごとの改修工事履歴や、3～5年程度ごとに行う劣化状況を確認する現場調査の結果を反映するとともに、見直しの実施にあたっては、公共施設等総合管理計画やFM戦略プランなど、公共施設マネジメントに関連する他の計画と整合を図ることとしている。

(図表 3V-3-9) 計画の進捗管理

Plan	公共施設保全計画の策定	○設定した目標に応じた具体的取組みを位置付け ○庁内、市民への計画内容の周知 ○市の全体施策への位置付け
Do	施設保全の実行	○計画に基づく施設保全の実行 ○情報の整理・管理
Check	実施状況の評価	○計画推進状況の確認 ○公共施設マネジメント戦略会議で進捗状況を報告
Action	保全計画の見直し	○達成状況に応じて次期目標を設定 ○具体的取組みの修正・追加 ○見直し結果を関連計画へ反映

(出典：横須賀市公共施設保全計画)

(3) 計画の取り組み状況

① 建築保全関連予算の推移

建物保全関連予算及びそのうちの主要7部位にかかる予算措置の状況は以下のとおりであり、年々増加傾向にある。主要7部位以外の建物保全関連費用の主な内容は、新設建物、建替え、全面リノベ、構造面の課題対応（特定天井改修、プール壁面改修）等である。

(図表 3V-3-10) 建築保全関連予算の推移

年度	うち主要7部位関連		金額 (千円)	右記合計額に 占める割合	建物保全関連 当初予算合計額 (千円)
	対象別				
	学校・市 営住宅等	上記以外			
H28	学校・市 営住宅等	217,748	878,505	19%	4,586,425
	上記以外	660,757			
H29	学校・市 営住宅等	242,434	1,208,980	24%	4,969,232
	上記以外	966,546			
H30	学校・市 営住宅等	621,064	1,178,081	22%	5,400,000
	上記以外	557,017			
H31	学校・市 営住宅等	339,777	663,795	12%	5,738,531
	上記以外	324,018			
R2	学校・市 営住宅等	550,450	1,315,592	19%	6,840,728
	上記以外	765,142			
R3	学校・市 営住宅等	613,012	1,963,537	28%	6,958,723
	上記以外	1,350,525			
平均			1,201,415	21%	5,748,940

※上記表は、建物関連工事費算出表から数字を引用

(出典：FM推進課作成資料)

② 2020年度における公共施設保全計画の取り組み

FM推進課は、公共施設保全計画により最も劣化が進んでいるもの（優先的に改修・修繕すべきもの）として判定されたD評価の77部位について、下記の3区分に分けて個々の施設（部位）ごとの優先順位付けを行っている。

(図表 3V-3-11) 部位別の優先順位の考え方

主要7部位	予防保全の種類	順位付けの優先事項
i) 外壁、屋上防水、屋根	時間管理型予防保全	施設利用者の安全性の確保
ii) 受変電設備、昇降機		経過年数
iii) 熱源設備、空調設備	観察型予防保全	経過年数、点検の記録

(出典：FM推進課作成資料を基に監査人が加工)

2020（R2）年度の学校・市営住宅以外の主要7部位関連の予算765,142千円のうち、優先的に対応すべき改修箇所（D評価）は、9施設（11部位）604,589千円であり、それ以外の工事の主な内容は、くりはま花の国プール自動制御盤更新工事（空調）等である。2021（R3）年度の学校・市営住宅等以外の主要7部位関連の予算1,350,525千円のうち、優先的に対応すべき改修箇所（D評価）は、10施設（11部位）911,227千円であり、それ以外の工事の主な内容は、南体育会館屋根等改修工事、中央斎場熱源設備改修工事等である。D評価以外の工事を実施した理由についてFM推進課に質問したところ、所管課の要求に基づき、既に不具合や故障が発生しているなど工事の緊急度等により個別に判断しているとのことである。

2020年度の建物保全関連の当初予算合計額6,840,728千円に対して、決算額は5,608,844千円であり、このうち学校・市営住宅以外の主要7部位関連及び劣化度D評価の施設に対する工事費の実績は下表のとおりである。

（図表3V-3-12）2020年度予算・決算の内訳

（単位：千円）

	主要7部位関連	うちD評価	D評価の割合
2020年度予算	765,142	604,589	79.0%
2020年度決算	596,163	470,886	79.0%
2021年度予算	1,350,525	911,227	67.5%

（出典：FM推進課資料を基に監査人作成）

また、優先順位が上位の施設（部位）について、各施設所管課に2021年度予算要求することを働きかけている。所管課からの要求や公共建築課の意見等も踏まえた予算査定の結果、D評価の11施設（14部位）に対して、約9.1億円（2020年度予算と比べ約3.1億円増）の工事請負費・修繕費の予算計上が行われた。

（図表3V-3-13）2021年度改修実施施設（部位）

主要7部位	施設
外壁	自然・人文博物館、ふ頭管理事務所、天神島ビジターセンター
屋上	北図書館、消防局庁舎、南消防署野比出張所
屋根	本庁舎3号館
受変電設備	青少年会館、自然・人文博物館、南図書館・教育研究所
昇降機	自然・人文博物館
熱源設備	船越保育園
空調設備	西行政センター、消防局庁舎

（出典：FM推進課作成資料）

下記図表 3V-3-14 のとおり、市は、D 評価の施設（部位）の改修に係る概算工事費総額を約 50.4 億円と見積っており、各年度の予算については、2020 年度以前に予算化されている約 6.1 億円を差し引いた残額（約 44.3 億円）を市全体の次期実施計画終了年度である 2025 年度までの 5 年間で改修することを目標に積算している。

（図表 3V-3-14）D 評価施設の概算工事費

区分	D 評価 概算工事費	対象外 概算工事費	必要 概算工事費	想定概算工事費 ／5 年間
建築	約 22.1 億円	約 4.3 億円	約 17.8 億円	約 3.6 億円
機械	約 22.7 億円	約 1.5 億円	約 21.2 億円	約 4.2 億円
電気	約 5.6 億円	約 0.3 億円	約 5.3 億円	約 1.1 億円
合計	約 50.4 億円	約 6.1 億円	約 44.3 億円	約 8.9 億円

（出典：FM 推進課作成資料）

意見 7 「事後保全から予防保全への転換」

公共施設保全計画では、建物に不具合・故障が生じる度に改修・修繕を実施する「事後保全型」の保全から、不具合が生じる前に、建物の劣化状況を的確に把握し、計画的に改修・修繕を行う「予防保全型」の保全に転換を図ることとしている。

しかし、現状では、公共施設保全計画の対象施設の主要 7 部位に対する保全工事予算（2020 年度：765,142 千円、2021 年度：1,350,525 千円）のうち、劣化度が D 評価（具体的な不具合がある等）の施設に対する金額（2020 年度：604,589 千円、2021 年度：911,227 千円）が 7 割から 8 割程度を占めている。また、D 評価以外の施設に対する工事についても、計画策定後に不具合や故障が発生した事後保全型の保全が大半であり、不具合が生じる前に改修・修繕を実施することにより、施設の安全性を担保し、財政負担の軽減・平準化を図るという予防保全の効果を楽しんでいない。

また、市は、公共施設保全計画の対象施設のうち、計画策定時に D 評価であった 77 部位（概算改修費 50.4 億円）について、2025 年度までに改修することを目標としているが、計画策定時に C 評価の 116 部位（概算改修費 76.8 億円）についても、既に耐用年数を経過するなど、2025 年度までに D 評価となる可能性が高い。そのため、計画策定時に D 評価の施設を優先的に保全するだけでは、その他の既存施設の劣化が進むことにより、劣化した施設の量が減らず、「事後保全」から「予防保全」への転換が進まないことが想定される。

今後の人口減少や少子高齢化に伴う一層厳しい財政状況を見据えると、将来に渡って維持すべき施設及びその機能を明確化するとともに、維持すべきと判断した施

設に対しては、計画を前倒して予防保全型による保全に早期に切り替えていく必要があると考える。

VI 公共施設保全システム

1 概要

(1) 公共施設保全システム導入の経緯

「横須賀市 FM 戦略プラン」は前述のとおり、人口減少、厳しい財政状況、市民ニーズの変化等の背景を踏まえ、市の目指すまちの実現に向けて、『ファシリティマネジメント』の手法に基づき、長期的な施設の更新・再編をどのようにしていくべきか、その方向性を定めるとともに、中期的に実施する具体的な取り組みを示すことを目的としている。

さらに、限られた財源の中で計画的に施設の長寿命化を図り、効率的な施設運営の方向性を示すとともに、財政負担の平準化を図ることを目的として前述のとおり「横須賀市公共施設保全計画」が策定されている。

これらの建物系の個別計画を策定してはいるものの、従前の施設情報の管理及び保全の実施については、各施設所管課において行っており、市全体としてのマネジメントが十分にできていない状況が公共施設保全システム導入の背景にあった。

こうした状況下において、FM 推進課の「ファシリティマネジメント推進事業」は、施設情報を一元化・共有することにより業務を効率化するためのものであることから、「FM 戦略プラン」「公共施設保全計画」に記載された目的の達成を支援するためのシステムとして「公共施設保全システム」の導入が図られることとなった。

「公共施設保全計画」では、「公共施設保全システム」について、次のように記載している。

○公共施設保全計画

5 計画の進捗管理

(1) 「公共施設保全システム」による建物情報の一元管理

- ・本市では、平成 31 年（2019 年）4 月に公共施設の適切な維持管理を目的として、「公共施設保全システム」を導入しました。
- ・一定規模以上の改修工事を実施した際には、工事履歴のデータ蓄積を行うことで、計画の推進と全庁的な情報共有を行っていきます。
- ・また、全体の進捗状況を適切に把握するため、建物部位の劣化状況や工事实施年・費用等のデータを体系的・継続的に情報管理していきます。

FM 推進課は、FM 戦略プラン等の策定に平仄をあわせて「公共施設保全システム」が運用開始できるように、2018 年度に施設保全システム導入業務委託契約を

プロポーザル方式により株式会社パスコと締結している。

この結果、市は株式会社パスコの開発した「PasCAL」という公共施設保全システムを利用することとなった。

システムの運用期間は 5 年であり、2018 年度以降については、当該システムに係る維持管理費用として、公共施設保全システム保守管理委託料を支出している。

公共施設保全システムに係る導入コストとその後の維持管理コストの予算・決算額については、次のとおりである。

(図表 3VI-1-1) 公共施設保全システムに係るコスト一覧表 (単位：千円)

項目	種別	2018 年度	2019 年度	2020 年度
施設保全システム導入 業務委託料	予算	8,619	—	—
	決算	6,026	—	—
施設保全システム使用 料	予算	292	—	—
	決算	0	—	—
公共施設保全システム 保守管理委託料	予算	—	1,135	1,135
	決算	—	1,135	1,135

(出典：FM 推進課提供資料をもとに監査人が加工)

(2) 公共施設保全システム導入の目的

公共施設保全システムについては、前述のとおり施設情報の一元化・共有することにより業務を効率化することにより、「FM 戦略プラン」「公共施設保全計画」の目的達成を支援するためのシステムとして導入が図られることとなった。

より具体的には、「横須賀市公共施設保全システム構築及び運用保守業務要求仕様書」や、FM 推進課から関係部署への周知の際の説明資料である「公共施設保全システム導入のご案内～建物の維持管理に係る情報の収集・共有のため～」にシステム導入の目的に関する記載がある。

○横須賀市公共施設保全システム構築及び運用保守業務要求仕様書

(2) 背景及び目的

横須賀市（以下「本市」という。）の公共施設（建築物）は築後 30 年以上経過しているものが多く、計画的な保全が求められている。また、施設情報（基礎情報、工事履歴情報、工事図面情報、維持管理情報等）は施設別、目的別に管理されており情報の共有、比較に課題が生じている。

本業務はこれらの情報を一元化・共有化し、中長期保全計画の作成、施設情報のカルテ化により将来の施設配置計画等に役立てるために、横須賀市公共施設保全システム（以下「本システム」という。）を構築し、稼働後の運用保守を行うことを目的とする。

○公共施設保全システム導入のご案内～建物の維持管理に係る情報の収集・共有のため～

(1) ファシリティマネジメント（建物の効率的運用）に向けた情報集約のため

- ① 多くの施設が老朽化するなか、建物の築年数や構造のほか、工事履歴、維持管理費などを含めた情報を集約し、改修や更新の検討に役立てることを目的としています。
- ② 「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年）でも、維持管理・更新等に関する情報基盤の整備が求められており、これに対応することも目的の一つとなります。

(2) 施設情報の「カルテ」化のため

- ① 策定中の FM 戦略プランでは、現状の建物規模のまま、維持・保全することは難しく、施設集約などによる総面積の縮減を必要としています。
- ② 施設の集約等には関係者の理解が必要です。施設状況を市民の方へ発信・共有する資料として、「施設カルテ」を作成します。
- ③ 施設カルテには築年数や構造、面積などの基礎情報に加え、維持管理費、施設利用率を掲載します。

(3) 工事図面等の確認方法の改善のため

- ① 「修繕工事をしようとしたが、工事図面と現場が一致しない場合があり、改善してほしい。」「図面を一元的に閲覧できる仕組みを講じるべき。」などといったご意見を市議会等よりいただいています。
- ② 保全システムの図面共有機能の活用が解決策の一つとなると考え、導入することとしました。
- ③ 将来的には工事図面だけでなく、修繕図面、仕様書などの蓄積・共有により、職員の建物改修履歴の確認に役立てるとともに、課題への解決につながればと考えています。

公共施設保全システムの機能を活用し、情報の一元化・共有化を図ることにより、限られた財源の中で施設配置の最適化を図ること、施設維持に係るコストを最小限に抑えることが、システム導入効果として求められている。また、施設マネジメントに関する市民への理解を促すために「施設カルテ」の作成・公表を目的としている。

(3) 公共施設保全システムの機能

「(2) 公共施設保全システムの目的」を達成するための公共施設保全システムの機能については、仕様書において下記のように定義づけされている。

○横須賀市公共移設保全システム構築及び運用保守業務要求仕様書

4 機能要件

(1) 全般的な機能

ア. LGWAN-ASP⁵により、別紙1「機能要件一覧」に定める機能をすべて提供すること。なお、一覧中「任意」に区分している項目は必須要件ではない

⁵ LGWAN-ASP とは LGWAN-ASP サービスは、LGWAN という非常にセキュアな地方公共団体を相互に接続する行政専用のネットワークを介して、利用者である地方公共団体の職員に各種行政事務サービスを提供するものである。

<p>が、対応可能な場合は提案に含めること</p> <p>イ. 施設の計画的な保全の推進、運営状況の点検・評価、施設カルテの作成・更新、ライフサイクルコストのシミュレーションなど、公共施設保全に関する業務を効率的かつ安定的に行うことができる機能を有するものであること。</p> <p>ウ. 本システムが保有するデータは Excel 形式等で抽出することができるようにすること</p> <p>エ. 基本画面から無駄のない画面展開により、各種業務が円滑に運用できるようにすること</p> <p>(2) 基本的な機能</p> <p>本システムは、施設情報の一元管理による事務の効率化、施設運営状況等の把握・改善による市民サービスの向上、施設状況の見える化による情報共有、更新費用等の平準化による財政的効果等が図れるものとし、以下の基本機能を有するものとする。</p> <p>ア. 総合行政ネットワーク（以下「LGMAN」という。）回線を使用した ASP（以下「LGMAN-ASP」という。）でのシステム提供</p> <p>イ. プロジェクト管理</p> <p>ウ. システム構築及び本市向け環境設定</p> <p>エ. 必要なデータの移行</p> <p>オ. テスト・本番稼働前後の支援</p> <p>カ. 職員研修の実施</p> <p>キ. 運用保守</p>

市が求める具体的な要件については、仕様書別紙 1「機能要件一覧」に記載がある。主要件として 7 個の機能を挙げており、各機能に係る詳細な内容のうち主たるものは次のとおりである。

(図表 3VI-1-2) 公共施設保全システムの機能要件一覧

No	主要件	詳細な機能要件 (例示)
1	共通機能	<ul style="list-style-type: none"> ➤ アクセス権限の付与機能 ➤ 管理情報全体を検索する機能 ➤ プルダウン等で入力等が効率的に行える機能
2	施設情報データベースの管理更新機能	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 施設に関する基本的な情報の管理機能 ➤ 工事履歴が管理できる機能 ➤ 施設のコストを管理する機能 ➤ 建物の耐震性能・部位別情報等を管理する機能 ➤ 建物の法定点検等を管理する機能 ➤ 法令・使用・保全情報・マニュアル等の共有事項を登録閲覧可能とする機能 ➤ 建物工事図面・点検記録・写真等を施設ごとに分類・管理する機能 ➤ 別ファイルからデータを取り込む、別ファイルヘッダデータを出力する機能

No	主要件	詳細な機能要件（例示）
3	施設別カルテ自動作成機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ データベースに蓄積した情報を自動で加工し、施設別カルテとして表示する機能 ▶ 施設別カルテを印刷する、Excel形式で出力する機能
4	施設別中期保全計画作成機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 施設別、棟別に中長期（30年以上）の工事費等の算出ができる機能 ▶ 工事費等の算出をもとに、保全費用の平準化シミュレーションができる機能 ▶ 工事費等の算出をもとに、中長期保全計画を作成できる機能
5	施設運営評価及び施設間比較・分析機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 施設の運営コストを、総額・面積当たり・人数あたりで過年度と比較表示する機能 ▶ 分析結果をシステム利用者間で共有する機能
6	地図情報機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 施設の位置を地図上に表示し、印刷できる機能
7	資産情報利用調整機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 蓄積した資産情報を検索・選定の上、利用ニーズに応じた資産を検索・表示し、集約化、用途変更再配置等の利用調整に資する情報をCSV形式で出力する機能

（出典：横須賀市公共施設保全システム構築及び運用保守業務要求仕様書「機能要件一覧」を監査人が加工）

市が利用している公共施設保全システムは、株式会社パスコの開発した「PasCAL」というシステムである。

市の「PasCAL」の利用環境は、LGWAN-ASP方式であり、2018年度までに同方式により「PasCAL」を導入した自治体は、横須賀市を含めて36団体あるとのことである。

「PasCAL」は、市が要件定義づけした機能を網羅的に充足しているのみでなく、下記のような提案機能も有している。

- ▶ 施設情報データベースの管理更新機能において、施設のコストを費目ごとにグラフ表示する機能
- ▶ 施設情報データベースの管理更新機能において、貸館機能のある施設のサービス提供状況（稼働率、利用者数、使用料収入状況等）を管理、グラフ表示する機能
- ▶ 施設別カルテ自動作成機能において、カルテにアンケートや施設評価を付加する機能
- ▶ 施設運営評価及び施設間比較・分析機能において、貸館機能のある施設のサービス提供状況を、総額・面積当たり・人数当たりで過年度と比較・表示する機能

上記のような公共施設保全システム「PasCAL」の機能を十分に活用することに

よって、「FM 戦略プラン」「公共施設保全計画」を効果的・効率的に実行できる可能性が高まる。

(4) 公共施設保全システムの利用状況

① 運用対象施設

「PasCAL」の管理対象となる施設は、FM 戦略プランの対象施設と同じ床面積 50 m²以上の建物（上下水道局施設を除く。）であり、約 1000 棟に及ぶ。全ての建物を対象とすると 2300 棟～2400 棟となり、データが膨大となるため、規模の大きい主要な施設からデータベース化している。

② 入力状況

管理対象施設について情報の一元化・共有化を図るため、FM 推進課では基本情報の登録などを行っている。また、公共施設保全システムの導入時に「公共施設保全システム導入のご案内」を作成し、当該資料をもとに必要情報を入力する関係部署に対して説明会を開催し、「PasCAL」の情報周知を図っている。

さらに、毎年「【依頼】公共施設保全システムにおける維持管理費等の入力について」を対象施設の所管課に送付し、維持管理費や施設利用率などの必要情報の入力を依頼している。

公共施設保全システムに関する項目ごとの情報の担当部署及び入力状況は次表のとおりである。サンプル抽出した「三春コミュニティセンター」「衣笠青少年の家」の入力状況を確認している。

(図表 3VI-1-3) 公共施設保全システムへの情報の入力状況一覧表

項目	担当部署	入力状況	
		三春	衣笠
基本情報の登録	FM 推進課	○	○
工事履歴の登録 (2009～2017 年)	FM 推進課	○	○
工事発注図面 (2010～2017 年)	FM 推進課	○	○
維持管理費の入力 (2017 年～)	施設所管課	○	○
施設利用率の入力 (2017 年～)	施設所管課	○	×
修繕図・仕様書の添付、修繕内容の入力 (2017 年～) (対象: 130 万円を超えるもの)	施設所管課	○	○
「公共施設点検マニュアル」チェックシート入力	施設所管課	○	○
工事情報の入力・工事図面の添付	工事担当課 FM 推進課	○	○

(出典: FM 推進課提供データをもとに監査人が加工)

※ 衣笠青少年の家の施設利用率の入力については、意見 12「施設利用率の開示のあり方」参照

③ 「施設カルテ」による情報開示

市は、「PasCAL」に登録された約 1000 棟の建物を、施設単位で 300 強に分類し、各施設の情報を「施設カルテ」として取りまとめ、市のホームページ上で施設情報などを公開している。

本市の保有する公共施設について、その基礎情報、維持管理費、利用状況等をまとめた「施設カルテ」を作成しました。「施設カルテ」の公表により、市民の方と施設情報を共有するとともに、公共施設の再編、適正化等、施設のあり方を検討するための資料として役立てていきたいと考えています。

(出典：横須賀市ホームページ)

下表はホームページ上で公開している施設カルテのサンプルである。

(図表 3VI-1-4) 施設カルテサンプル (追浜コミュニティセンター)

施設カルテ										
施設情報										
基準日 令和2年10月23日										
施設名称	追浜コミュニティセンター				施設番号	0209				
所在地	夏島町9番地				施設大分類	市民文化系施設				
所管局部課	市長部局 市民部追浜行政センター				施設中分類	集会施設				
設置目的	市民に自治活動の場を提供し、又、實際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、市民の連帯、生活文化の振興及び福祉の増進を図り、もって魅力ある地域社会の形成に資するため				施設小分類	コミュニティセンター				
設置根拠	コミュニティセンター条例第1条				財産区分	公用				
					地域区分	追浜行政センター				
					小学校区	夏島小学校				
					中学校区	追浜中学校				
					外観写真					
■ 運営・管理情報										
運営形態	直営	供用開始日	1994/03/18							
営業時間	8:30 ~ 21:00	-	-							
時間備考										
指定管理者										
■ 敷地・建物情報										
用途地域	第一種住居地域									
-	-	-	-							
敷地面積	-	㎡	総延床面積	2528.62						㎡
-	-	-	施設面積	1750.31						㎡
■ 建物情報										
No.	施設名				No.	施設名				
1	追浜行政センター				6					
2					7					
3					8					
4					9					
5					10					
■ 施設情報 特記事項										
棟情報										
No.	棟番号	棟名称	建物用途	財産区分	構造主体	階数		延床面積 (㎡)	建築年	耐震情報
1	00630	追浜行政センター	庁舎		RC造(地上1・地下1)	5	1	2528.62	1994	新耐震
2										
3										
4										

施設カルテ

基準日 令和2年10月23日

施設名	追浜コミュニティセンター		施設番号	0209	
施設大分類	市民文化系施設	施設中分類	集会施設	施設小分類	コミュニティセンター

財務情報

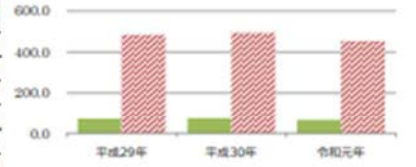
		(千円)		
年度		平成29年度	平成30年度	令和元年度
歳入	対前年度増減率(%)	-	3.0	△ 11.7
	総額	125	129	114
	使用料	0	0	0
	手数料	0	0	0
	貸家料	0	0	0
	賃地料	0	0	0
	雑入	125	129	114
	その他	0	0	0
	対前年度増減率(%)	-	△ 2.0	23.9
総額	15,923	15,610	19,338	
光熱水費 ※1	4,819	4,723	4,677	
委託料 ※2	11,082	10,886	14,661	
修繕料	22	0	0	
工事請負費	0	0	0	
その他 ※3	0	0	0	

※1 光熱水費は、電気料金、ガス料金、上下水道料金、燃料費を合計したもの。

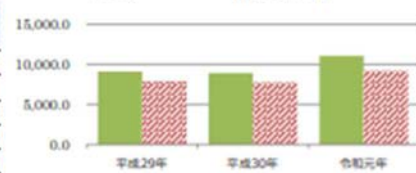
※2 委託料は、清掃委託、警備委託、空調設備や消防用設備などの保守管理委託、樹木等管理委託や12条点検など施設の維持管理に要する経費を合計したもの。

※3 その他は、機械器具借上料、負担金等に要する経費を合計したもの。

【歳入の推移】



【歳出の推移】



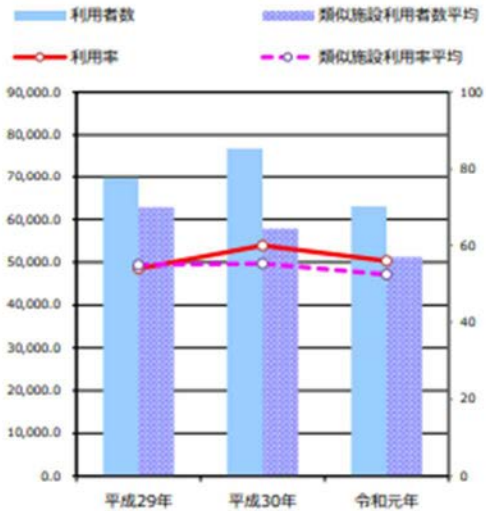
比較単位： 総額 / 施設面積 【施設総計】 (分類平均)

施設サービス提供状況

【施設サービス提供状況】

項目		平成29年度	平成30年度	令和元年度
年間開館日数		352日	353日	352日
利用者数	実績値	69758人	76783人	63063人
	対前年度比		10%	-18%
一日当たりの利用者数	実績値		218人	179人
	対前年度比		100%	-18%
利用率 ※3	実績値	53.9%	59.9%	55.9%
	対前年度比		11%	-7%

※3 利用率算出方法
実利用コマ(時間)数 / 総利用可能コマ(時間)数



(出典：横須賀市 HP)

「施設カルテ」には、多くの情報が集約されているのみならず、グラフ等を用いて一目で視覚的に理解することができるため、市民への情報公開のツールとして積極的に活用していくことが期待される。

市が「施設カルテ」で開示している項目は、「施設情報」「棟情報」「財務情報」「施設サービス提供状況」である。

2 着眼点並びに監査手続

着眼点	監査手続
① 公共施設保全システム「PasCAL」を導入した目的が達成されているか。 ② 「PasCAL」の有する機能が十分に活用されているか。	① システムベンダーの作成した提案書並びに市の決裁文書及びシステム仕様書等を閲覧する。 ② 情報の一元化・共有化が図られているか、「施設カルテ」等を閲覧し登録施設の網羅性を確認する。 ③ 情報の一元化・共有化が図られているか、サンプル施設について「PasCAL」への登録・利用状況を確認する。 ④ 市民への情報開示として「施設カルテ」の有する機能が十分に活用されているかどうかを確認する。 ⑤ 「PasCAL」から出力したエクセルデータが要件どおりであるかどうかを確認する。 ⑥ 「PasCAL」を導入している他の自治体と「施設カルテ」開示内容の比較を行う。

3 実施結果

(1) 公共施設保全システム「PasCAL」の運用

「PasCAL」から出力される「施設カルテ」等の各種帳票の閲覧や、FM 推進課及び施設所管課へのヒアリング等によって、公共施設保全システムが活用され、工事履歴の登録や点検マニュアルの結果、施設の稼働状況等の様々な情報が一元化・共有化されていることを理解した。

ただし、「PasCAL」の機能を十分に活用しているとは言い難く、監査の過程において下記のような事項が検出された。

- 「公共施設保全計画」において、対象建物の主要 7 部位に対して、A～D の 4 段階で劣化度の調査を行うが、その点検記録は Excel で管理されている。
 「PasCAL」にも部位別に劣化度を記録する機能が備えられているにもかかわらず、活用されていない。
- 貸館機能を有する施設では、通常複数の部屋を貸館としているが、現状では館全体の利用率のみを「PasCAL」に入力し、その結果を「施設カルテ」で開示している。また、部屋ごとの利用率を出している施設についても、「PasCAL」を使用せずに Excel で管理している。一方、「PasCAL」は、建物内の部屋・スペースごとの基本的な情報や使用情報を管理する機能を有しているため、この機能が十分に活用されていない。当該機能を活用することで、部屋別稼働率な

ど有用なデータ管理が可能となる。

- 「FM 戦略プラン」においては、施設の縮減が課題となっている。これに資する機能として、「PasCAL」にはデータベースに蓄積した情報を読み込み、運営状況（費用対効果）と維持管理状況（施設性能）を自動評価することで各施設の再編の方向性を定量的に一次評価する機能がある。廃止施設の理由付けとして定量的な情報にも重要性があるため、一次評価機能⁶の活用についても検討する必要がある。
- 施設所管課では、公共施設保全システム「PasCAL」に FM 推進課から依頼された情報の入力を行っているものの、その作業に終始し、施設所管課としては「PasCAL」の活用が十分には図られていない。施設所管課は、他の施設情報等についても閲覧可能であることから、同規模の他施設の維持管理費用との比較を実施することや、施設所管課内においても同種施設の定量的情報に関する順位付けを「PasCAL」の機能を活用して実施することなど、「PasCAL」の活用を図ることにより施設管理が効果的・効率的となる可能性がある。
- FM 推進課では、現在 LCC を計算するのに国が提供した Excel シートを利用している。「PasCAL」においても国交省の「建築物のライフサイクルコスト」に準拠した LCC の算定が可能であり、この結果を活用して保全費用の平準化シミュレーションを実施するなどの付加機能も有している。今後 LCC の計算についても、現行の Excel シートを活用するのか、「PasCAL」で計算し付加機能等も活用するのか、検討を行う必要がある。

意見 8 「公共施設保全システムの利用の推進」

公共施設保全システム「PasCAL」には、点検記録（劣化度の調査結果）や部屋別の利用状況の管理等、現在活用されていない機能がある。システム導入により情報の共有化・一元化を十分に達成し、管理事務の全庁的な統一化・効率化を図るためには、FM 推進課が「PasCAL」の機能をより詳細に理解し、活用を促進させることが必要と考える。

また、「PasCAL」の機能を活用するためには、施設利用率や維持管理費のデータ入力などに関する施設所管課の協力が不可欠である。施設所管課に積極的に協力してもらうためには、FM 推進課が、施設所管課に対して「PasCAL」活用によるデータ蓄積のメリットや活用方法・活用事例を示すなどの働きかけを継続することが必要である。

⁶ 一次評価機能とは、定量的な費用対効果と施設性能のクロス評価結果から、施設の方向性を自動で位置付けする機能をいう。

(2) 「施設カルテ」の情報開示

FM 推進課においては、公共施設保全システム「PasCAL」からの出力帳票である「施設カルテ」をホームページ上で開示している。「施設カルテ」は一覧で多くの施設情報を入手でき、またグラフを活用して視覚的な理解にも役立つため、市民への情報提供等の観点からとても有用である。包括外部監査の際においても「施設カルテ」を活用している。

「PasCAL」の LGWAN-ASP 方式による導入自治体は、横須賀市を含めて 2018 年度以前に契約したところが 36 団体あった。これら 36 団体の「施設カルテ」による開示状況の確認を行った。

監査人が導入自治体のホームページを確認した結果、36 団体のうち 26 団体は「施設カルテ」としての個別施設の開示を行っていなかった。そのため、横須賀市は「施設カルテ」による開示を行っており、多くの自治体よりも先進的と考えられる。

一方で、横須賀市を含む「施設カルテ」を開示している 10 団体において、貸館機能を有する施設の開示項目について比較を行うと、次のような結果となった。

(図表 3VI-3-1) 「施設カルテ」開示団体間の開示項目の比較 (貸館機能施設)

項目	横須賀市	小矢部市	那須烏山市	防府市	甲府市	袋井市	裾野市	松本市	京都市	須賀川市
施設情報	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
棟情報	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
施設位置図	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
防災情報	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
財務情報	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
施設サービス提供状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
利用者 1 人当たりコスト※	×	○	○	×	○	○	×	○	○	○
m ² 当たりコスト※	×	○	○	×	○	○	×	○	○	○
設備等情報	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×
200 万以上の修繕・工事履歴	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×
バリアフリー対応	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×
費用対効果評価	×	×	○	×	○	×	×	×	×	○
施設性能評価	×	×	○	×	○	×	×	×	×	○
一次評価	×	×	○	×	○	×	○	×	×	○

項目	横須賀市	小矢部市	那須烏山市	防府市	甲府市	袋井市	裾野市	松本市	京都市	須賀川市
二次評価 ⁷	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×
施設管理者アンケート結果	×	×	○	×	○	×	×	×	×	○
公共施設に関する市民アンケート	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×

(出典：各自治体のホームページを閲覧し、監査人が作成)

※ 開示自治体は「施設サービス提供状況」の一項目として記載している。

市が開示していない項目についても、「施設カルテ」で開示している団体があることから、今後も「施設カルテ」の開示の拡充について継続的に検討する必要がある。

なお、「施設カルテ」のような情報公開について、市では、横須賀市情報公開条例により総合的な推進を図っている。

○横須賀市情報公開条例

(情報公開の総合的推進)

第 26 条 実施機関は、第 2 章に定める公文書の公開と併せて、実施機関の保有する情報が適時に、かつ、適切な方法で市民に明らかにされるよう、情報提供及び情報公表に関する施策の拡充を図ることにより、情報公開の総合的な推進に努めなければならない。

(下線は監査人が加筆)

意見 9 「施設カルテの情報開示の拡充」

市民に有用な情報公開の観点からも、「施設カルテ」の開示項目の拡充について、計画的かつ積極的に検討する必要がある。

例えば、防災の拠点となる施設かどうかという災害情報やバリアフリー情報については、市民への提供情報として有用であることから、開示項目として新たに設定するか、「施設情報 特記事項」欄に記載するなどの開示を検討されたい。

また、横須賀市では「施設サービス提供状況」の項目において、利用者 1 人当たりコストと㎡当たりコストの開示を行っていないが、多くの施設カルテ開示自治体では、これらの開示を行っていた。これらの指標は施設の評価にあたり有用であるため、開示項目に追加するとともに、他都市との比較分析の実施を検討されたい。

⁷ 二次評価とは、利便性や防災性などの定量的でない指標に関して評価したものをいう。

意見 10 「施設カルテによる情報公開までのスケジュールのルール化」

2019 年度分「【依頼】公共施設保全システムにおける維持管理費等の入力について」については、関係部署に対して 2019 年度決算確定前の 2020 年 7 月中に依頼を出していたが、2020 年度分については、2021 年 10 月時点で関係部署に対して依頼を出していない。そのため、2019 年度の「施設カルテ」は横須賀市 HP 上で 2020 年内に公開されていたが、2020 年度の「施設カルテ」を 2021 年内に公開するのは難しい状況にある。

情報公開については、適時性も求められることから、あまり遅い時期とならないように「施設カルテ」の HP 上での公開期限を定め、その実現を図るためには、各部署と調整したうえで、作業スケジュールについてもルール化することが望まれる。

意見 11 「公共施設保全システムにおける維持管理費等の範囲」

「【依頼】公共施設保全システムにおける維持管理費等の入力について」では、FM 推進課が、対象施設の所管課に下記の項目の入力を依頼している。

- ①施設に係る費用（歳出における光熱水費・維持保全費・賃借料、歳入）
- ②サービス情報（開館日数、利用者数、利用率）

上記のとおり、施設に係る費用（歳出）として「人件費」は計上されていない。しかし、コミュニティセンターや青少年の家等に常駐している会計年度任用職員の人件費については、施設運営に直接的にかかるコストであり、施設に係る費用の範囲に含めることが望ましい。

より具体的には、各施設で使用料を算定する際の対象原価の範囲と同一にすることが施設に係る収支を表わすのに適切である。

なお、「施設カルテ」を公開している他の自治体では人件費欄を設けて記載が行われており（施設によっては常駐者がいないためか、金額ゼロの施設もある。）、行政コストの開示の観点からも有用である。

(図表 3VI-3-2) 「施設カルテ」の財務情報における人件費の計上の記載の有無

項目	横須賀市	小矢部市	那須烏山市	防府市	甲府市	袋井市	裾野市	松本市	京都市	須賀川市
「財務情報」における人件費の記載	×	○	○	○	※1	○	○	○	○	○

※1：職員情報の中で、人件費を開示している。

(出典：各自治体のホームページを閲覧し、監査人が作成)

意見 12 「施設利用率の開示のあり方」

「【依頼】公共施設保全システムにおける維持管理費等の入力について」では、**FM** 推進課が、対象施設の所管課に下記の項目の入力を依頼している。

- ①施設に係る費用（歳出における光熱水費・維持保全費・賃借料、歳入）
- ②サービス情報（開館日数、利用者数、利用率）

ただし、青少年の家では、上記②に掲げる利用率が入力されておらず、「施設カルテ」での開示が行われていなかった。青少年の家の所管課であるこども育成総務課によると、**FM** 推進課から利用率の入力依頼を受けたものの、青少年の家では個人利用があるなどの理由で、利用率の算出パターンに該当しなかったため、**FM** 推進課と協議のうえ入力を行わなかったとのことである。

利用率については、施設の稼働状況を示す重要な指標であり、今後施設の再編等を行う際の順位付けの参考となることから、**FM** 推進課と施設所管課が協議を行い、類似の施設との比較が可能なように集団利用の貸室について利用率を開示するなど、それぞれの施設ごとに開示のルールを定めたい。効果的な開示を検討されたい。

VII 地方公会計における固定資産台帳

1 概要

(1) 地方公会計の意義

総務省において固定資産台帳と複式簿記の導入を前提とした財務書類の作成に関する統一的な基準が 2014 年に示され、全ての地方公共団体において統一的な基準による地方公会計を整備するよう各自治体に要請があった。「統一的な基準による地方公会計マニュアル」では地方公会計の意義について以下のように述べている。

地方公共団体の厳しい財政状況の中で、財政の透明性を高め、住民に対する説明責任をより適切に果たすとともに、財政の効率化・適正化を図るため、現金主義・単式簿記による予算・決算制度を補完するものとして、財務書類（貸借対照表、行政コスト計算書、純資産変動計算書及び資金収支計算書等）の開示が推進されています。

発生主義・複式簿記を採用することで、現金主義・単式簿記だけでは見えにくい減価償却費、退職手当引当金といったコスト情報、資産・負債といったストック情報の把握が可能になります。また、発生主義・複式簿記による財務書類を作成し、開示することにより、減価償却費等を含むコスト情報・ストック情報が「見える化」され、住民や議会への説明責任をより適切に果たすとともに、財政マネジメント等へ活用していくことが期待されます。統一的な基準では、固定資産台帳の整備を前提としているため、資産の情報を網羅的に把握することにより、公共施設マネジメント等への活用も期待されます。

地方公会計の意義

1. 目的

① 説明責任の履行

住民や議会、外部に対する財務情報の分かりやすい開示

② 財政の効率化・適正化

財政運営や政策形成を行う上での基礎資料として、資産・債務管理や予算編成、政策評価等に有効に活用

2. 具体的内容(財務書類の整備)

現金主義会計

- ◎ 現行の予算・決算制度は、現金収支を議会の民主的統制下に置くことで、予算の適正・確実な執行を図るという観点から、現金主義会計を採用

(注) 財政健全化法に基づく早期健全化スキームも整備

補完

発生主義会計

- ◎ 発生主義により、ストック情報・フロー情報を総体的・一覽的に把握することにより、現金主義会計を補完

<財務書類>

地方公会計

- ・ 貸借対照表
- ・ 行政コスト計算書
- ・ 純資産変動計算書
- ・ 資金収支計算書

企業会計

- ・ 貸借対照表
- ・ 損益計算書
- ・ 株主資本等変動計算書
- ・ キャッシュ・フロー計算書

3. 財務書類整備の効果

① 資産・負債(ストック)の総体的・一覽的な把握

資産形成に関する情報(資産・負債のストック情報)の明示

② 発生主義による正確な行政コストの把握

見えにくいコスト(減価償却費、退職手当引当金など各種引当金)の明示

③ 公共施設マネジメント等への活用

固定資産台帳の整備等により、公共施設マネジメント等への活用が可能

(出典：統一的な基準による地方公会計 (2019年8月改訂))

(2) 固定資産台帳の整備目的

総務省発行の「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」では、固定資産台帳整備の目的を以下のように記載している。

II 固定資産台帳の整備目的

2. 固定資産台帳とは、固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿で、所有するすべての固定資産（道路、公園、学校、公民館等）について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載したものです。固定資産は、1年限りで費消される費用と異なり、その資産が除売却されるまで長期にわたり行政サービス等に利用されることから、会計上の価額管理を行う必要があり、統一的な基準ではその現在高は貸借対照表（償却資産は、原則として取得価額等と減価償却累計額を表示）に、その期中の増減は純資産変動計算書に表示されます。

3. 現行制度上、各地方公共団体では、「地方自治法」（昭和22年法律第67号）に規定する公有財産を管理するための公有財産台帳や個別法に基づく道路台帳等の各種台帳を備えることとなっていますが、これらの台帳は、主に数量面を中心とした財産の運用管理、現状把握を目的として備えることとされており、資産価値に係る情報の把握が前提とされていない点で固定資産台帳と異なります。また、これらの台帳を個々に備えることとなっているものの、すべての固定資産を網羅する台帳は整備することとなっていないのが現状です。（固定資産台帳と公有財産台帳の主な相違点については、「別紙1」参照）

4. 固定資産は、地方公共団体の財産の極めて大きな割合を占めるため、地方公共団体の財政状況を正しく把握するためには、正確な固定資産に係る情報が不可欠です。

5. 今後、すべての地方公共団体に適用する統一的な基準による財務書類等の作成にあたっては、自団体の資産の状況を正しく把握することや、他団体との比較可能性を確保することが重要になることから、各地方公共団体の財政状況を表す財務書類の作成に必要な情報を備えた補助簿として固定資産台帳を整備する必要があります。また、将来世代と現世代の負担公平性に関する情報や施設別・事業別等のセグメント別の財務情報をあわせて示すこと等により、個別の行政評価や予算編成、公共施設の老朽化対策等に係る資産管理等といった活用につなげるためにも、同台帳の整備は重要であり、民間事業者によるPPP/PFI事業への参入促進にもつながると考えられます。上記の観点等から、固定資産台帳については、公表を前提とすることとします。

6. さらに、固定資産台帳は、総務省が策定を要請している「公共施設等総合管理計画」に関連して、公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みを算出することや、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針等を充実・精緻化することに活用することも考えられます。

7. このように、固定資産台帳は、整備することが目的ではなく、整備後の同台帳の活用念頭に置いて、整備を進めていくことが重要となります。

8. また、前述のとおり現行制度における各種台帳については、その目的や構造等において固定資産台帳と相違点も多いですが、将来的には一体的な管理を行えることが効率的な資産管理という観点からも望ましいため、既存の各種台帳から可能な限りデータを取得した上で、将来的な一元化を見据えた固定資産台帳として整備することも考えられます。

9. 特に、主として財産の運用管理を目的とする公有財産台帳等と固定資産台帳については、内容が重複する部分も多く、相互の整合性を保持し、効率的な管理を図るためにも、

例えば資産番号等を共用してリンクさせることが望まれます。

10. なお、企業会計等が随時、基準等の改正を行っているのと同様に、公会計の理論及び実務についても、今後一層進展していくものと考えられるなかで、その時々状況に応じて、これまでの議論も踏まえた上で、本手引きの内容も充実・改善を図っていく予定です。

固定資産台帳と公有財産台帳の主な相違点

固定資産台帳とは

固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿。所有するすべての固定資産（道路、公園、学校、公民館等）について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載したものであり、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすとともに地方公共団体の保有する財産（固定資産）の適切な管理及び有効活用に役立つ。

公有財産台帳との主な相違点

各地方公共団体では、地方自治法で定められている公有財産の管理や決算の参考書類として作成される「財産に関する調書」の調製等のために、公有財産台帳を整備・管理しているところであるが、主に以下の点において固定資産台帳と相違する。

	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、使用、収益等を通じた現物管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心（道路、河川など同台帳上に整備されていない資産もある）	すべての固定資産
資本的支出と修繕費	明確な区分なし	区分あり
付随費用	明確な区分なし	区分あり
金額情報	なし（原則）	あり
減価償却	なし	あり

別紙 1

（3）行政内部での財務書類の活用

統一的な基準による財務書類を作成するためには、固定資産台帳の整備が前提となる。公有財産台帳では数量面の把握が重視され、取得価額等の金額情報が重視されてこなかったが、固定資産台帳では取得価額や耐用年数に基づく減価償却費などの金額情報が記載されているため、それらを活用することにより例えば下記のような

な点に活用できる。

① 財務指標の設定

近年、我が国では公共施設等の老朽化対策が大きな課題になっている。歳入歳出決算を基本としたこれまでの財政指標では、資産の老朽化度合いまでを把握することができなかったが、貸借対照表を作成することで、有形固定資産のうち償却資産の取得価額等に対する減価償却累計額の割合を算出し、資産老朽化比率として把握できるようになる。

② 適切な資産管理

固定資産台帳には公共施設等の耐用年数や取得価額等が記載されているため、一定の条件の下での将来の施設更新必要額を推計することができる。

このように、公共施設等の老朽化対策という課題を将来の施設更新必要額という数値データで「見える化」することにより、庁内だけでなく、広く住民や議会も巻き込んで課題を共有化することができる。

③ 施設の統廃合

公共施設等総合管理計画では、公共施設等の供用を廃止する場合の考え方や他の公共施設等との統合の推進方針を記載することとされているが、具体的な個別施設の統廃合を検討するに当たっては、施設別の行政コスト計算書等を作成してセグメント分析を実施することが有効である。

施設別行政コスト計算書等を作成することにより、利用者一人当たりのコストを把握することができるが、同類型の個別施設のデータを並列することにより、どの施設が高コストなのかが一目瞭然となる。実際にはコスト情報だけでは決められないが、施設別コスト情報により議論のきっかけになる。

④ 受益者負担の適正化

使用料・手数料等については、当該施設の維持管理費や減価償却費、当該サービスに要する経費等を基礎として算出されるべきものですが、行政コスト計算書を活用して使用料・手数料等の改訂につなげることもできる。

具体的には、事業別・施設別の行政コスト計算書を作成することで、減価償却費や退職手当引当金等も含めたフルコストで利用者一人当たりのコストを算出し、当該データを使用料・手数料等の改定の基礎データとすることができる。

(4) 固定資産台帳の記載対象となる資産

固定資産台帳に記載する資産としては、地方公共団体が保有する庁舎、施設、学

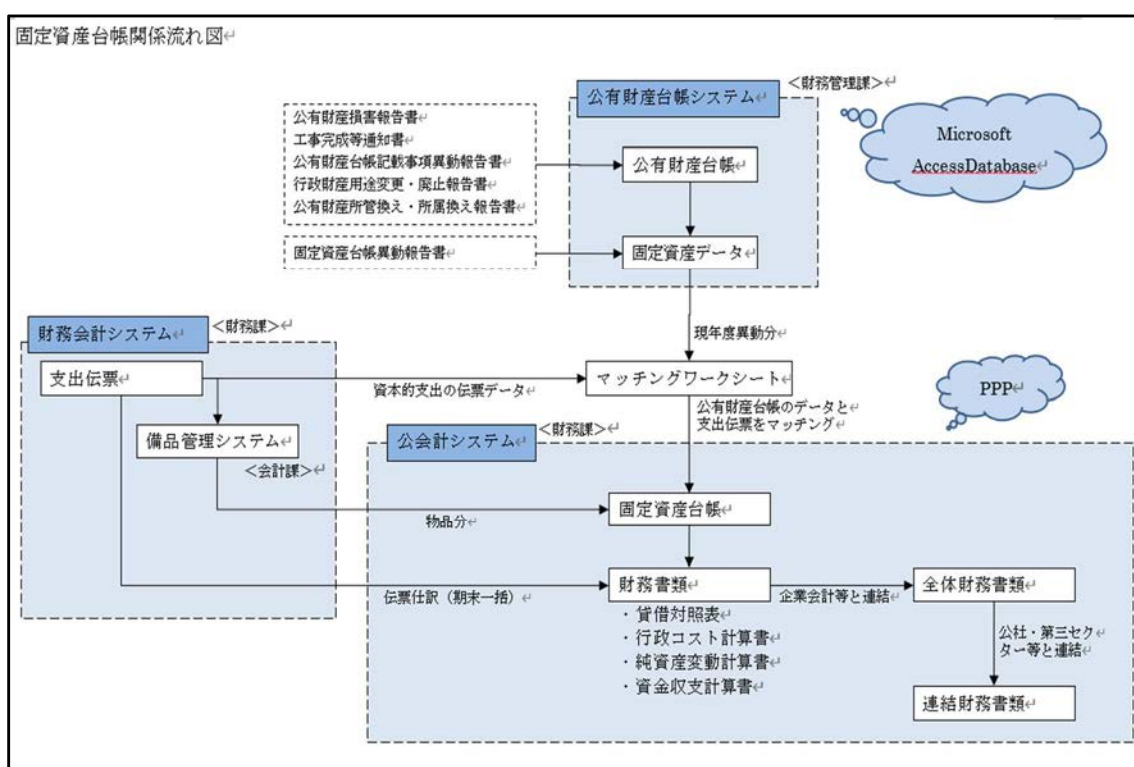
校、道路、公園などがあげられる。これらの資産は統一的な基準において種（勘定科目）ごとに分類され、物品以外の有形固定資産については事業用資産とインフラ用資産に区分される。

(5) 横須賀市における固定資産台帳作成プロセス

市においても 2011 年度より地方公会計に基づいた財務書類等を作成し、2016 年度から固定資産台帳も作成している。

全庁の固定資産台帳の作成は、財務管理課が中心となって行っている。各部署における決算作業終了後の 7 月初めに、前年度に取得・廃棄した固定資産を把握するために「地方公会計の固定資産台帳に計上する固定資産の異動状況の把握について（依頼）」を各所管部署に提示し、8 月初めまでに「固定資産台帳異動報告書」にて回答を入手し、固定資産台帳に異動の詳細や取得価額、耐用年数を登録する。

「固定資産台帳異動報告書」が提出された後に財務管理課で財産番号を決定し、財産番号を通知する。その後、各部署に「マッチングワークシート」の作成及び支払伝票との整合性の確認を依頼し、財務管理課に提出された「マッチングワークシート」を公会計システムに取り込んでいる。



(横須賀市財務管理課より入手)

2 着眼点並びに監査手続

着眼点	監査手続
①固定資産台帳に記載の取得価額が妥当か。	監査対象年度の 2020 年度の固定資産台帳が作成中のため、公表されている 2019 年度の固定資産台帳のうちコミュニティセンターの資産について閲覧した。
②固定資産台帳に記載すべきものが漏れなく記載されているか。	2016 年度から 2019 年度のコミュニティセンターで行われた施設営繕工事費のうち資産計上しそうなものについて、公表されている 2019 年度の固定資産台帳に記載があるかを検討した。
③地方公会計や固定資産台帳の公共施設マネジメントへの活用状況はどうか。	FM 推進課他の所管課への質問の実施や関係資料を閲覧した。

3 実施結果

(1) 建物の取得価額の登録金額誤りについて

安浦コミュニティセンターの建物（1998 年度取得）について、固定資産台帳上の取得価額が 353,598 円であった。建物の取得価額としては著しく僅少な金額のため市に確認したところ、353,598 千円の誤りであることが判明した。

指摘 5 「固定資産台帳への初期登録内容の正確性」

安浦コミュニティセンターの 1998 年度取得の建物について、取得価額 353,598 千円のところ、固定資産台帳上、353,598 円と 3 桁小さく記載されているものが発見された。

1998 年度取得のため、固定資産台帳の作成を開始した 2016 年度における初期登録を誤ったものと考えられる。取得価額の登録を誤るとその後の減価償却の計算も誤ることになり、その結果、意思決定ツールとして利用される行政コスト計算も誤った結果になるので、最初の取得価額や耐用年数の登録は重要である。所管課から誤った報告があった場合に適時に発見できる仕組みが望ましい。

2016 年度以降の新規登録の場合には所管課から提出される「固定資産台帳異動報告書」と支出伝票の「マッチングワークシート」により事前に誤りが発見される仕組みになっているので、以後は起こりにくくなっていると考えられる。

最初に登録した際の誤りについては、公有財産規則 17 条で定められている実態調査を今後実施する際に、固定資産台帳の金額等の内容もあわせてチェックするという方法が考えられる。

また、毎年新規に資産を登録する場合とあわせて所管課で再度所管部署の固定資産について見直してみる必要もある。

この件については既に修正済で 2020 年度の固定資産台帳には反映される予定である。

(2) 修繕費か固定資産かの判断について

2019 年度の歳入歳出決算説明資料の「施設営繕工事費」には、下記のとおり、空調設備改修工事が 2 件と外壁その他改修工事 1 件が計上されているが、いずれも固定資産台帳には記載されていない。

	コミュニティセンター	施設営繕工事費の内容	金額 (円)
i)	安浦	空調設備改修工事	15,378,000
ii)	池上	空調設備改修工事	11,837,100
iii)	浦賀分館	外壁その他改修工事	38,988,092

所管課では修繕であると判断したため、財務管理課に固定資産台帳への登録依頼資料である「固定資産台帳異動報告書」を提出していなかった。

しかし、監査人が所管課から仕様書の一部（見積もり金額あり）を入手し確認したところ、下記の理由からいずれも固定資産とすべきものと考えられる。

- i) 安浦の空調工事については、古いものを撤去し新しい空調設備に更新したことにより、電気容量がパワーアップし機能向上した。
- ii) 池上の空調工事については、古いものを撤去し新しい空調設備に更新したことにより、空調の範囲が広がり機能が拡充した。
- iii) 浦賀分館の外壁工事については、古いものを撤去後、新しい壁に更新したことにより、耐水性などの機能が向上した。

また、施設営繕工事費の財源は市債であり、修繕費として一時点の費用とするのは適切ではない。

指摘 6 「固定資産台帳への資産計上漏れ」

2019 年度に実施されたコミュニティセンターの施設営繕工事費のうち資産計上すべき修繕について、所管課が資産ではなく修繕と考えて「固定資産台帳異動報告書」を財務管理課に提出しなかったため、固定資産台帳に登録されていない資産が 3 件（合計金額 66 百万円）あった。

市は、空調設備改修工事 2 件（安浦、池上）については固定資産台帳に計上すべきものと考えているが、外壁その他改修工事（浦賀分館）については「既設の外壁タイルが剥落しており、また雨漏れがあったことから、外壁タイルの張替えと屋上防水を再度施工した工事であり、その目的は原状回復であることから、資本的支出には当たらない」との見解であった。

当該外壁その他改修工事の目的が原状回復であるとしても、1981 年度に 90,761 千円で取得して以来の大規模改修であり、財源や工事内容からは資産計上が適切と考えられる。なお、今後は工事内容等を関連部署と相談した上で固定資産計上か修繕費かの判断根拠を残しておくことが必要である。

意見 13 「修繕費か固定資産取得かの判断」

修繕費か固定資産かの判断は容易ではない。財務管理課でも修繕費か固定資産計上すべき資本的支出になるかについては、各所管課への「調査要領」やフローチャート付の「2020 年度期末固定資産台帳作業手順」などの丁寧なマニュアルを作成して漏れなく固定資産台帳に計上しようと努めている。

しかし、現在では「固定資産台帳異動報告書」を提出した場合にはマッチングの調査が行われるが、未提出のものについては把握する方法がない。また、事業所管課が単独で資本的支出にあたるかどうかを判断するのは、建物等に関する専門的な知識が必要な場合もあり難しい。

現状では、実施する修繕工事が修繕費になるか固定資産になるかの検討資料が残っていないが、財務管理課では「予算策定の段階で、台帳管理を行う財務管理課が資本的支出に当たるかどうかを精査することで、漏れのない運用ができる」と考えていることから、予算策定の段階で将来固定資産になるものかどうかを関連部署間で協議し、判断の根拠と結果を残しておくことが有用である。

また、その際には、工事内容に精通している公共建築課から現状維持か機能価値の向上かの判断根拠となる意見を聞くことも検討されたい。

(3) 財政部門及び施設所管部門での固定資産台帳の活用状況

横須賀市においても 2016 年度から固定資産台帳を整備し、HP で外部にも公表している。現状においては財務管理課が主導になり整備が落ち着いてきた段階であり、まだ固定資産台帳を 1 概要 (2) 固定資産台帳の整備目的に記載されたようなことに活用する段階にはなっていない。今後のツールとしての積極的活用が望まれる。

「第 5 コミュニティセンターにおける公共施設マネジメント 5 公会計と固定資産台帳について」で施設別行政コスト計算書を作成し、試算結果について記載している。

第4 市営住宅事業における公共施設マネジメント

I 市営住宅事業の概要

1 市営住宅等の規定

(1) 市営住宅等の定義

市営住宅を初め公営住宅は、公的資金を財源に建設される住宅であり、主に低所得者を入居対象としており、建設費に比して家賃が低く設定されている。このことは、国や地方公共団体の財政負担が大きいことを意味する。公営住宅は、国や地方公共団体により建設されるが、供給責任は地方公共団体にあり、その建設費用の一部を国が補助している。また、家賃の決定や入居者の選考方法、入居者による住宅管理義務等に関しては法定されていることが主な特徴である。

市は、市民の居住の安定確保のため、セーフティネットの中核として、住宅に困窮する人を対象に、市営住宅を供給している。市営住宅は、人口の減少や高齢入居者の急増、施設の老朽化などの様々な課題を抱えており、セーフティネットの役割を果たしつつも、市営住宅の適正管理と有効活用による、より一層の機能充実を図っている。

市においては、「市営住宅条例」において各種住宅の定義を規定している。

○市営住宅条例

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 公営住宅、改良住宅、一般住宅及び更新住宅をいう。
- (2) 公営住宅 法第2条第2号に規定する公営住宅をいう。
- (3) 改良住宅 改良法第2条第6項に規定する改良住宅をいう。
- (4) 一般住宅 公営住宅、改良住宅及び更新住宅以外で市が賃貸する住宅及びその附帯施設をいう。
- (5) 更新住宅 国土交通大臣の承認を受けた改良住宅等建替計画に基づいて市が施行した改良住宅等建替事業により建設した住宅及びその附帯施設をいう。
- (6) 共同施設 法第2条第9号に規定する共同施設その他これに類する施設をいう。

(略)

※「法」：公営住宅法

※「改良法」：住宅地区改良法

公営住宅とは、市が建設、買取り又は借上げを行って、国の補助により低額所得者に賃貸し又は転貸するための住宅及びその附帯施設である。

改良住宅とは、住宅密集地域の住宅改良を行うために、住宅地区改良法に基づき建設された住宅であり、収入基準が公営住宅より低く設定されている。

更新住宅とは、改良住宅が老朽化する等で住宅の更新が必要になった場合に改良住宅等建替事業として改良住宅の代替住宅として新たに建築された住宅である。

共同施設とは、児童遊園、共同浴場、集会所、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設である。

市では、市営住宅及び共同施設の整備に関して「市営住宅条例」とは別に、「市営住宅整備基準条例」を定めており、整備する住宅の諸要件等が規定されている。

「市営住宅整備基準条例」の第13条では、市営団地の敷地内には必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の『附帯施設』が設けられていなければならないとされ、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならないと規定されている。また、第14条以下では、共同施設等の整備に関して規定されている。

○市営住宅整備基準条例

(健全な地域社会の形成)

第3条 市営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第4条 市営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

(費用の縮減への配慮)

第5条 市営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

(位置の選定)

第6条 市営住宅等の敷地(以下「敷地」という。)の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

(敷地の安全等)

第7条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

(住棟等の基準)

第8条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の基準)

第9条 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

- 2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
- 3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
- 4 住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
- 5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第10条 市営住宅の1戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

- 2 市営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。
- 3 市営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第11条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第12条 市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第 13 条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

(児童遊園)

第 14 条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第 15 条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第 16 条 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第 17 条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状態に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

(以下、略)

また、市は、市営住宅の建替事業に関して入居者への明渡請求や新たに整備される公営住宅等への入居等について、公営住宅法の規定を踏まえ「市営住宅条例」において規定している。

○公営住宅法

第四章 公営住宅建替事業

(公営住宅建替事業の施行)

第 35 条 地方公共団体は、公営住宅の整備を促進し、又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは、公営住宅建替事業を施行するように努めなければならない。

(中略)

(公営住宅の明渡しの請求)

第 38 条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。

2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

(仮住居の提供)

第 39 条 事業主体は、前条第一項の規定による請求に係る公営住宅の入居者に対して、必要な仮住居を提供しなければならない。

(新たに整備される公営住宅への入居)

第 40 条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者（当該事業に係る公営住宅の用途廃止について第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認があつた日における入居者で、当該事業の施行に伴い当該公営住宅の明渡しをするものに限る。）で、三十日を下らない範囲内で当該入居者ごとに事業主体の定める期間内に当該事業により新たに整備される公営住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該公営住宅に入居させなければならない。この場合においては、その者については、第二十三条及び第二十四条第二項の規定は、適用しない。

2 事業主体は、前項の期間を定めたときは、当該入居者に対して、これを通知しなければならない。

3 事業主体は、第一項の規定による申出をした者に対して、相当の猶予期間を置いてその者が公営住宅に入居することができる期間を定め、その期間内に当該公営住宅に入居すべき旨を通知しなければならない。

4 事業主体は、正当な理由がないのに前項の規定による通知に係る入居することができる期間内に当該公営住宅に入居しなかつた者については、第一項の規定にかかわらず、当該公営住宅に入居させないことができる。

○市営住宅条例

(建替事業による明渡請求等)

第 36 条 市長は、市営住宅建替事業の施行に伴い、必要があると認めるときは、除却しようとする市営住宅の入居者に対し期限を定めて、その明渡しを請求することができる。

2 前項の規定による請求を受けた者は、市長が定めた期限までに、当該市営住宅を明け渡さなければならない。

3 第 32 条第 2 項の規定は、第 1 項に規定する建替事業に伴う明渡し請求を行った場合について準用する。この場合において、第 32 条第 2 項中「前条第 1 項」とあるのは「第 36 条第 1 項」と、「高額所得者」とあるのは「入居者」と読み替えるものとする。

(新たに整備される公営住宅等への入居)

第 37 条 公営住宅建替事業の施行により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、法第 40 条第 1 項の規定により、当該建替事業により新たに整

備される公営住宅に入居を希望するときは、市長の定めるところにより、入居の申出をしなければならない。

2 前項の規定は、改良住宅等又は一般住宅の建替事業に係るものについて準用する。

【参考】

(高額所得者に対する家賃等)

第 32 条 第 26 条第 2 項の規定により高額所得者と認定された公営住宅の入居者は、第 14 条第 1 項及び第 28 条第 1 項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間(当該入居者が期間中に当該公営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間)、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。

2 市長は、前条第 1 項の規定による請求を受けた高額所得者が同項に定める期限が到来しても公営住宅を明け渡さないときは、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額の金銭を徴収することができる。

市は、不良住宅の撤去、耐震補強工事又は建替事業を実施するにあたり当該市営住宅の入居者が他の市営住宅又は市営住宅以外の住宅等に移転する際の手続等を具体的に規定した「市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱」を定めている。

○市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、不良住宅の撤去、耐震補強工事又は建替事業(以下「廃止事業等」という。)を実施するに当たり、当該市営住宅の入居者が他の市営住宅又は市営住宅以外の住宅等(以下「移転住宅」という。)に移転する際の手続等を定めるものとする。

(対象者)

第 2 条 この要綱において「移転者」とは、廃止事業等の対象となる市営住宅(以下「対象住宅」という。)に現に入居している入居者とする。

2 前項の規定にかかわらず、市営住宅条例(平成 9 年横須賀市条例第 38 号。以下「条例」という。)第 31 条第 1 項の規定により当該市営住宅の明渡請求を現に受けている者(同条第 4 項の規定により明渡しの期限を延長されている者を除く。)は、移転者に含めないものとする。

(協定の締結)

第 3 条 市長は、廃止事業等を実施するに当たり、移転者と次に掲げる事項について協定を締結するものとする。

- (1) 対象住宅の名称
- (2) 移転住宅の名称(移転先が市営住宅の場合に限る。)
- (3) 明渡期日
- (4) 対象住宅を明け渡す際の手続
- (5) 移転補償

<p>(6) 前各号に定めるもののほか、移転に必要な事項 (入居の手続) 第4条 条例第12条の規定は、条例第5条第2号又は第4号を理由とする移転者(移転住宅が市営住宅の者に限る。)の住宅入居の手続に準用する。 (中略) (協定の締結) 第7条 第3条、第5条及び前条の規定は、耐震補強工事又は建替事業を理由とした廃止事業等により仮住居である移転住宅に移転する場合及び耐震補強工事又は建替事業が完了した後の市営住宅に入居する場合の移転手続に準用する。 2 市長は、対象住宅と前項に規定する移転住宅との家賃の差額を、市長が別に定める費用の範囲内で補助することができる。</p>

(2) 市営住宅等の種類

市内には種々の市営住宅があるが、それぞれの住宅種類ごとに根拠法令が異なっている。市が整備している主な市営住宅とその内容・目的、根拠法令は次のとおりである。

(図表 4 I -1-1) 市が整備する市営住宅等の種類

市営住宅等の種類		内容・目的	根拠法令
公営住宅		地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し又は転貸するための住宅及びその附帯設備をいう。 健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、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又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するもの。	公営住宅法
改良住宅		不良住宅が密集すること等によって保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある改良地区において、不良住宅をすべて除却し、生活道路、児童遊園、集会所等を整備し、従前の居住者のための改良住宅を建設する事業であり、改良地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的な建設を促進することを目的とするもの。	住宅地区改良法
公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅	民間土地所有者が市の補助を受けて建設したファミリー向けの賃貸住宅を受託管理者が管理し、公的賃貸住宅として活用している住宅をいう。	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
	高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の身体機能に対応した設計、緊急時対応サービス等の設備など、高齢者に配慮した賃貸住宅をいう。 民間土地所有者が市の補助を受けて建設し、入居者の所得に応じて市が家賃の一部を補助する住宅である。	高齢者の居住の安定確保に関する法律

(出典：監査人作成)

市では、公共賃貸住宅として、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく特定優良賃貸住宅（1団地 27 戸）と「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者向け優良賃貸住宅（1団地 30 戸）を運営している。

前者は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づいて、民間活力を活用し、中堅所得者等（ファミリー世帯／原則 月額 20 万円～60 万 1 千円又は 15 万 8 千円～48 万 7 千円）の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅である。具体には、民間土地所有者が市の補助を受けて建設したファミリー向けの賃貸住宅を活用する住宅である。単身者は申込みをすることができず、夫婦や親子が主体の家族であること、世帯の各種控除後の月額所得合計が 158,001 円～487,000 円であること、原則として持家がないこと等が入居資格となっている。

平成 12 年度から新規オーナー募集を停止中であり、令和 2 年度末時点で 1 団地 27 戸（ブリーゼ北久里浜）が現存している。

後者は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づいて、民間活力を活用し、高齢者の安全で安定した居住を確保するため、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅である。具体には、民間土地所有者が市の補助を受けて賃貸住宅を建設し、入居者の所得に応じて市が家賃の一部を補助する住宅であり、高齢者の身体機能に対応した設計、緊急時対応サービス等の設備など、高齢者に配慮した賃貸住宅である。60 歳以上で単身又は同居者が配偶者か又は 60 歳以上の親族であること、市内に在住又は在勤であることなどが入居資格となっている。

2007 年度から新規オーナー募集を停止中であり、2020 年度末時点で 1 団地 30 戸（フォレスよこすか）が現存している。

なお、両公共賃貸住宅とも 2021 年度末をもってその運営を終了する予定であり、本監査の対象には含めていない。

2 市営住宅の概要

市が管理する種別・供給方式別の市営住宅の概要は下表のとおりである。

(図表 4 I -2-1) 横須賀市営住宅一覧 (2020年4月1日現在)

No.	管内	団地名	種類		棟数	管理戸数
			公営/改良	供給方式 直接建設/借上げ		
1	本庁	金堀アパート	公営住宅	直接建設	4棟	150戸
2		サンマリーナ汐入	公営住宅	借上げ	1棟	16戸
3	追浜	追浜東町アパート	公営住宅	直接建設	2棟	60戸
4		浦郷改良アパート	改良住宅	直接建設	1棟	75戸
5		日向アパート	公営住宅	直接建設	4棟	116戸
6	田浦	天神アパート	公営住宅	直接建設	11棟	350戸
7		池の谷戸住宅	公営住宅	直接建設	8棟	20戸
8		田浦月見台住宅	公営住宅	直接建設	32棟	74戸
9		長浦住宅	公営住宅	直接建設	18棟	34戸
10	衣笠	田浦ふれあい住宅	公営住宅	借上げ	1棟	5戸
11		衣笠アパート	公営住宅	直接建設	2棟	40戸
12		アンシャンテ森崎	公営住宅	借上げ	1棟	11戸
13		森崎アパート	公営住宅	直接建設	23棟	761戸
14		本公郷改良アパート	改良住宅	直接建設	4棟	330戸
15		阿部倉アパート	公営住宅	直接建設	10棟	290戸
16		公郷アパート	公営住宅	直接建設	2棟	70戸
17		平作ハイム	公営住宅	直接建設	3棟	161戸
18	池上ハイム	公営住宅	直接建設	2棟	77戸	
19	大津	大津住宅	公営住宅	直接建設	8棟	42戸
20		岩瀬アパート	公営住宅	直接建設	5棟	88戸
21	浦賀	立野アパート	公営住宅	直接建設	6棟	117戸
22		鴨居ハイム	公営住宅	直接建設	11棟	160戸
23		浦賀改良アパート	改良住宅	直接建設	2棟	48戸
24		早稲田ハイム	公営住宅	直接建設	11棟	171戸
25	久里浜	ウェルネス吉井	公営住宅	借上げ	1棟	10戸
26		久里浜改良アパート	改良住宅	直接建設	9棟	304戸
27		明浜改良アパート	改良住宅	直接建設	2棟	80戸
28		八幡ハイム	公営住宅	直接建設	5棟	280戸
29	北下浦	久里浜ハイム	公営住宅	直接建設	3棟	165戸
30		サンクレスト野比	公営住宅	借上げ	1棟	16戸
31		スタインシティー	公営住宅	借上げ	1棟	17戸
32		TBラ・コート津久井浜	公営住宅	借上げ	1棟	17戸
33		サニーガーデン野比	公営住宅	借上げ	1棟	15戸
34	西	長坂アパート	公営住宅	直接建設	6棟	240戸
35		長井アパート	公営住宅	直接建設	5棟	122戸
36		林ハイム	公営住宅	直接建設	6棟	115戸
37		武ハイム	公営住宅	直接建設	3棟	51戸
38		竹川ハイム	公営住宅	直接建設	6棟	164戸
合計					222棟	4,862戸

(出典：市営住宅概要より監査人加工)

(図表 4 I -2-1) のとおり、市は 2020 年 4 月 1 日現在で市内に、38 団地、222 棟、管理戸数 4,862 戸の市営住宅を整備している。

市営住宅のうち、公営住宅は 33 団地 (204 棟・管理戸数 4,025 戸) あり、直接建設方式 (直営) による住宅が 25 団地 (196 棟・管理戸数 3,918 戸)、借上げ方式による住宅が 8 団地 (8 棟・管理戸数 108 戸) である。改良住宅は 5 団地 (18 棟・管理戸数 837 戸) である。

2020 年 4 月 1 日現在において、市営住宅全体としては、38 団地、222 棟、管理戸数 4,862 戸に対して、実際の入居戸数は 4,015 戸、入居者数 7,057 人、入居率は 82.6%となっている。

(1) 市営住宅等の供給方式

公営住宅の供給方式には、直接建設 (直営) 方式と借上げ方式がある。直接建設方式は、市自身が住宅を建設することにより供給する方式であり、借上げ方式は民間事業者が住宅を建設し市がこれを借り上げる (賃借する) ことにより供給する方式である。借上げ方式は、平成 8 年の公営住宅法の改正により可能となった方式で、高度成長以降の住宅需要の増大に対応するために、従来の直接建設方式による公営住宅の供給を補完するものとして導入された。

借上げ方式は、直接建設方式に比べ土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能であることに加え、公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅を借上げることにより、公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能となること、期限を区切った借上げにより、建替・災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能であるというメリットがある。

一方で、収入超過者となっても市場家賃より安く居住できることによる居座りや既存入居者との家賃の不均衡等が発生すること、借上げ住宅に係る物件情報の効率的な収集、市及び所有者等との管理上の役割分担、業務委託範囲等のルール整備等が必要となり、地域の実情を踏まえた具体的な検討・実践が求められる等の効率的な仕組みの構築が不可欠であるといった課題がある。

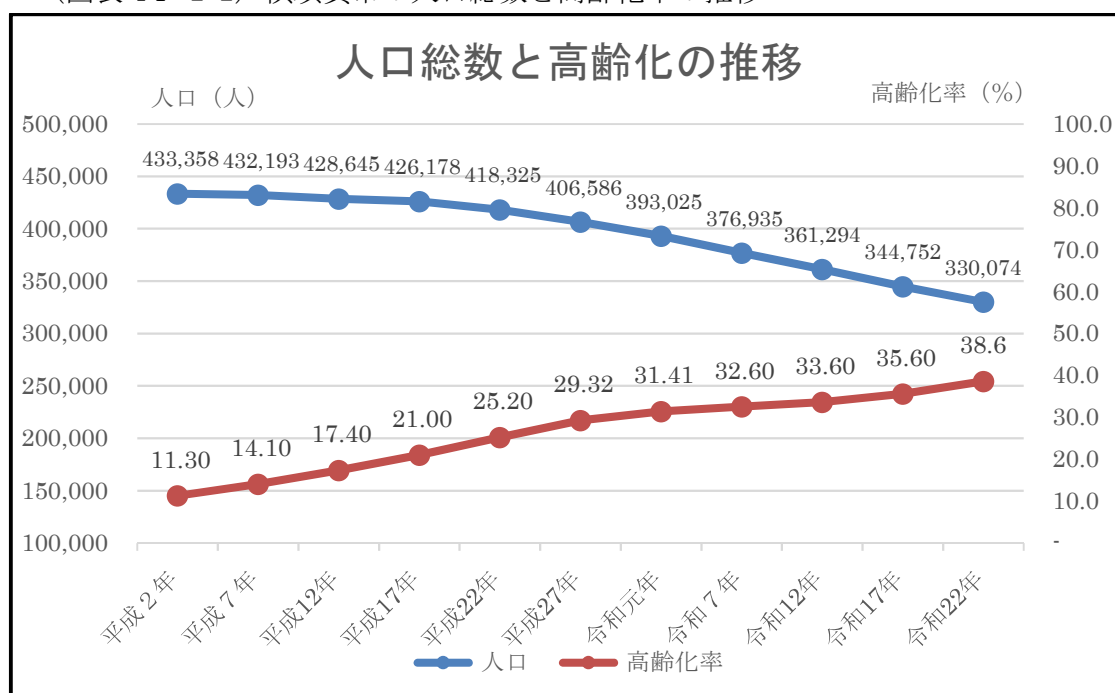
(2) 横須賀市の人口動態と住宅事情

① 人口減少と高齢化

横須賀市の人口は、平成6年度（1994年）のおよそ43万人代をピークに減少に転じており、令和17年（2035年）には市の人口は約34万4千人まで減少し、さらに令和22年（2040年）には人口約33万人まで減少することが見込まれている。

市営住宅の供給戸数も長期的には人口減少にあわせて、適正な規模へ縮小していく方向で検討している。

(図表4I-2-2) 横須賀市の人口総数と高齢化率の推移

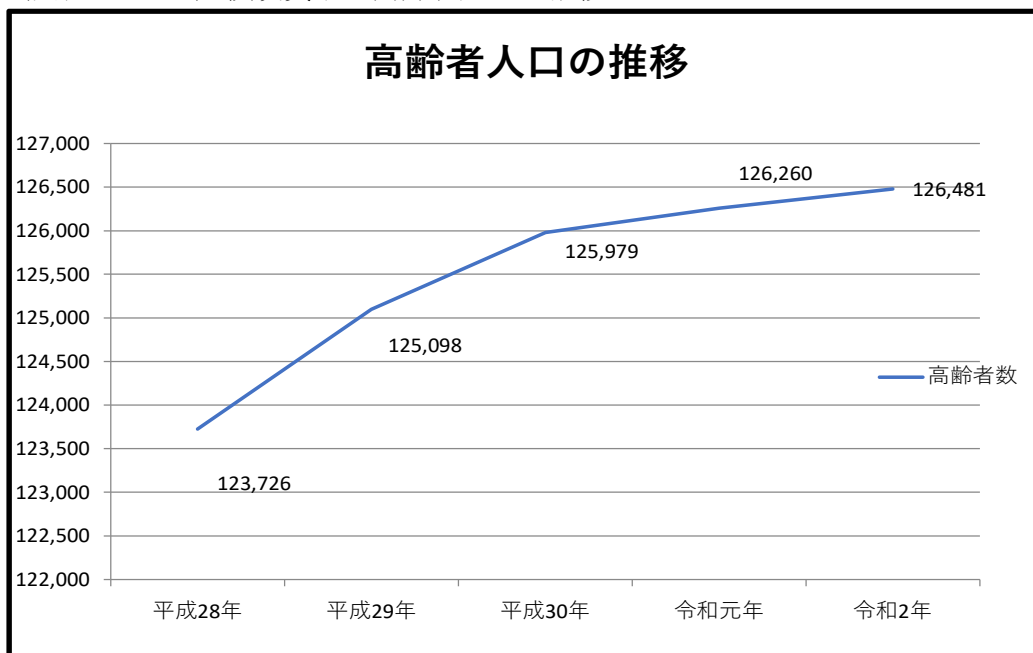


(出典：市営住宅課提供資料)

市の65歳以上の高齢者の数は（図表4I-2-3）にあるように、平成28年（2016年）にはおよそ12万3千人程度であったが、その後増え続け、令和2年（2020年）においておよそ12万6千人となっている。また、上表のように人口総数は今後も減少傾向にあることに対して、高齢化率は今後も上昇していくことが見込まれている。令和元年（2019年）では31.41%であった高齢化率は、令和17年（2035年）には35.60%、令和22年（2040年）には38.6%になると予想されている。

高齢化の進展は、市営住宅の入居者層の高齢化にも直結することとなる。

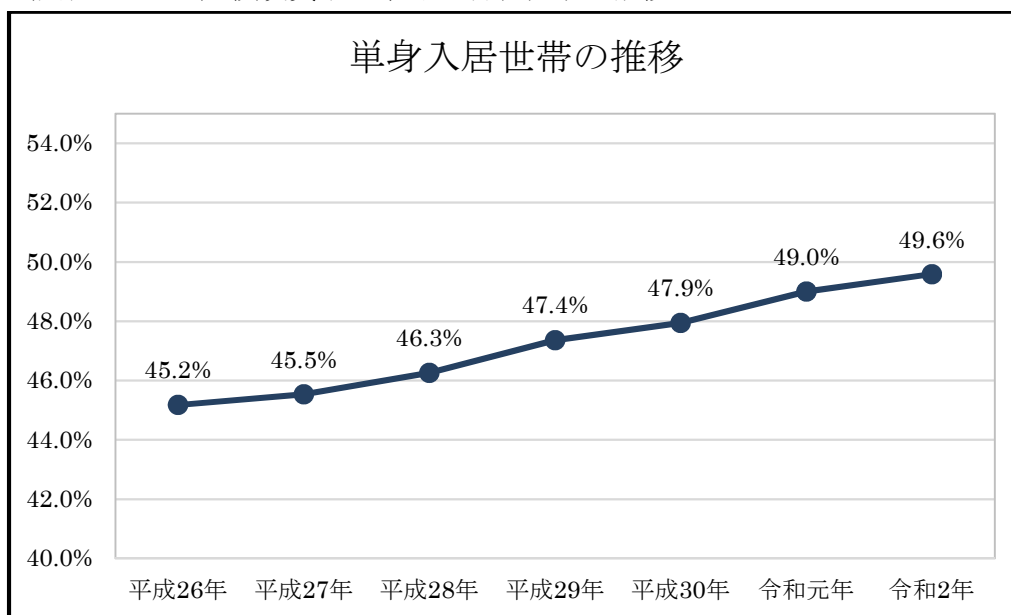
(図表 4 I -2-3) 横須賀市の高齢者人口の推移



(出典：市営住宅課提供資料)

このような高齢者人口及び高齢化率の増大に伴って、単身入居世帯の割合も高まっている。平成 26 年（2014 年）では 45.2%であった割合は、令和 2 年（2020 年）には 49.6%まで上昇し、近い将来には過半を超える割合にまで達すると予想される。また、単身入居者世帯の 7 割以上を 65 歳以上の高齢者世帯が占めており、今後より一層の単身世帯の割合が増えてくるものと考えられる。

(図表 4 I -2-4) 横須賀市の単身入居者世帯の推移



(出典：市営住宅課提供資料)

② 市営住宅入居者の居住年数

市営住宅の入居者の居住年数は、(図表 4 I -2-5) のように、21 年以上の世帯数が 1,740 世帯、その割合が全体の 43.3%を占め、入居者の 4 割超が長期間にわたって市営住宅に入居していることが把握できる。

市の「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」において、限られた公営住宅の中に特定の世帯が長く入居し続けることにより、本来入居を必要とする世帯や希望する世帯の入居を阻害している可能性があるとされている。また、公営住宅の居住年数の長期化を抑制し、回転を早めるために定期借家制度(期限付き入居)を導入するなど、入居機会の公平性を高めるよう取り組んでいく必要があるとされている。

市は、子育てに適する市営住宅制度(市営住宅条例第 7 条の 2、第 10 条の 2 等：経済的負担の大きい子育て世代を住宅面から支援するために小学校入学前の子どもがいる若年の夫婦世帯に向けた市営住宅への入居期限付き優先入居枠を設けた制度)を導入し、入居期間を 10 年間又は小学校未就学児である子が中学校を卒業するまでの間のいずれか短い期間とするといった入居期間を限定する特例制度を採っている。

市は、定期借家制度自体の導入はあくまで「入居機会の公平性」を確保する一つ的手段に過ぎず、必ずしも基本目標とする必要性はないと判断しており、「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」において定期借家制度の導入に向けての具体的な取組方針等に関しては記載していない。

この点、2006 年に施行された「住生活基本法」の基本理念にのっとり、2007 年に施行された「住宅セーフティネット法」及び国の基本方針においては、住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅の供給を促進するため地方公共団体の責務が規定され、具体的には、高齢者、障害者世帯、著しく所得の低い世帯、母子及び父子世帯、小さな子どもがいる世帯、DV 被害者世帯などへの優先入居の配慮をするとともに、より公平かつ的確な供給を促進する観点から、公営住宅における定期借家制度(期限付き入居)の活用を図ることなどについて、自治体が地域住宅計画を策定し、計画的な取り組みを行うことが要請されている。

(図表 4 I -2-5) 居住年収別の入居世帯数とその割合

居住年数	世帯数	割合
3年以上	473	11.8%
4～5年	263	6.6%
6～10年	518	12.9%
11～20年	1,021	25.4%
21～30年	751	18.7%
31～40年	490	12.2%
41年以上	499	12.4%
合計	4,015	100.0%

(出典：市営住宅課提供資料)

○市営住宅条例

(子育てに適する市営住宅の入居資格等の特例)

第 7 条の 2 市長は、市営住宅の一部を、その周辺地域における学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する小学校及び中学校の立地状況その他の事情を勘案し、子育てに適するものとして指定することができる。

2 前項の規定により指定された市営住宅(以下「子育てに適する市営住宅」という。)に入居することができるは、第 6 条の規定にかかわらず、同条第 1 項第 1 号及び第 4 号から第 6 号までに掲げる条件を具備するほか、次の各号に掲げる条件を具備する者でなければならない。

(1)ともに 40 歳以下の夫婦(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)の一方であり、現に同居し、又は同居しようとする当該夫婦の他方及び当該夫婦が扶養する小学校就学前の子があること。

(2)前号に規定する夫婦及びその子のみで世帯が構成されること。

(3)その者の収入が、104,000 円を超え 214,000 円以下であること。

3 子育てに適する市営住宅の入居者であって、第 10 条の 2 第 3 項に規定する規則で定める延長条件を具備しない者は、前項の規定にかかわらず、第 6 条第 1 項第 2 号から第 6 号までに掲げる条件を具備しなければならない。

(中略)

(子育てに適する市営住宅の入居者の決定の特例)

第 10 条の 2 市長は、子育てに適する市営住宅の入居者を決定するときは、入居の条件として当該子育てに適する市営住宅に入居することができる期間(以下「有効期間」という。)を指定するものとする。この場合において、市長は、当該入居決定者に対して、当該有効期間の満了時に当該子育てに適する市営住宅を明け渡さなければならない旨を書面により説明しなければならない。

意見 14 「居住年数が長期化している入居者への対応」

市営住宅の入居者の居住年数は、21 年以上の世帯数が 1,740 世帯で、全体の 43.3%を占め、入居者の 4 割超が長期間にわたって居住している。

市の「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」において、限られた公営住宅の中に特定の世帯が長く入居し続けることにより、本来入居を必要とする世帯や希望する世帯の入居を阻害している可能性があり、公営住宅の居住年数の長期化を抑制し、回転を早めるために定期借家制度を導入するなど、入居機会の公平性を高めるよう取り組んでいく必要があるとされているが、市は、定期借家制度はあくまで「入居機会の公平性」を確保する一つ的手段に過ぎず、必ずしも基本目標とする必要性はないとし、具体的な導入計画や目標設定等を規定していない。

この点、国は、「住宅セーフティネット法」及び国の基本方針において、より公平かつ的確な供給を促進する観点から、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ること等について、各自治体で地域住宅計画を策定し、計画的な取り組みを行うことを要請している。

市は、子育てに適する市営住宅制度において入居期間を限定（10 年間又は小学校未就学児である子が中学校を卒業するまでの間のいずれか短い期間）する特例制度を採っているが、これに加え「住宅セーフティネット法」及び国の基本方針で規定されているよう公平かつ的確な供給を促進する観点から定期借家制度の導入及び活用を検討されたい。

③ 横須賀市の住宅事情（持ち家／借家）

総務省による住宅土地統計調査によると平成30年（2018年）現在で、市内には194,330戸の住宅があり、そのうち空き家となっているものが、28,750戸（14.8%）あるという。

また、居住世帯164,600戸（84.7%）のうち持ち家が117,920戸（71.6%）と高い水準にある一方、賃貸住宅は36,960戸（22.5%）を占めており、そのうち公営・公共住宅は8,060戸（賃貸住宅に占める割合21.8%）である。

なお、（図表4I-2-6）中の用語の定義は次のとおりである。

- ・公営、公団、公社：都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅や都市再生機構（UR）又は都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。（市営住宅、県営住宅など）
- ・給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理し職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。（社宅、公務員宿舎など。）

（図表4I-2-6）横須賀市における住宅事情

総住宅数	居住世帯あり			居住世帯なし			
	計	同居世帯なし	同居世帯あり	計	一時現在者のみ	空き家	建築中
194,330	164,600	163,140	1,460	29,730	500	28,750	480
100.0%	84.7%	83.9%	0.8%	15.3%	0.3%	14.8%	0.2%

↓

居住世帯	持ち家	借 家			
		総数	公営・公団公社	民営	給与住宅
164,600	117,920	36,960	8,060	26,220	2,670
100.0%	71.6%	22.5%	4.9%	15.9%	1.6%

（出典：市営住宅課提供資料）

④ 入居者の収入属性

(図表 4 I -2-7) にあるように、家賃算定の基礎となる入居者の収入区分（収入分位）別の入居世帯数は、2020年4月1日時点で全世帯の79.1%を占める3,005世帯が認定月額104,000円以下の第Ⅰ分位となっており、その中の58.8%の1,768世帯が認定月額0円となっている。

一方、収入が一定額以上ある収入分位第Ⅱ～第Ⅴは全世帯の11.8%を占める448世帯、収入分位第Ⅵ以上は全世帯の8.0%を占める303世帯である。なお、未申告の世帯が、全世帯の1.2%を占める45世帯ある。

(図表 4 I -2-7) 市営住宅における収入分位別世帯数 (2020年4月1日時点)

横須賀市営住宅における収入分位別世帯数			
収入分位	認定月額	世帯数	構成比
I	0～104,000円	3,005	79.1%
II	104,001～123,000円	141	3.7%
III	123,001～139,000円	88	2.3%
IV	139,001～158,000円	102	2.7%
V	158,001円～186,000円	117	3.1%
VI	186,001～214,000円	86	2.3%
VII	214,001円～259,000円	92	2.4%
VIII～	259,001円～	125	3.3%
	未申告	45	1.2%
	合計	3,801	100%

収入分位Ⅰの入居者のうち、認定月額0円の世帯数		
認定月額	世帯数	構成比
0円	1,768	58.8%
1～104,000円	1,237	41.2%
計	3,005	100%

(出典：市営住宅課提供資料)

一方、低所得者のための住宅の意義を満たし、低所得者に多くの住宅を提供できている反面、収入超過者や高額所得者も少なからず入居している。

2009年度の公営住宅法の改正で、収入分位となる所得金額が引き下げられ、その改正による経過措置期間が2013年度で満了したことから、収入超過者や高額所得者が2014年度から増加傾向にあった。

市は、収入超過者や高額所得者の入居は、本来入居できる所得水準にある入居者の入居機会を奪うことになるので、公平な利用が図れるように適切に対処していくとしている。

なお、市は翌年度家賃に係る収入申告書の提出を毎年7月末の期限で、入居者へ依頼しているが、未申告者に対しては公営住宅法第34条に基づき9月に再度の提出依頼を行い、それでも未申告の場合は12月に未申告者宅への訪問を実施している。その上なおも未提出の場合は、市営住宅条例第16条第2項に規定する収入申告困難者にも該当しない場合として公営住宅法第16条第1項但書に基づき、翌年度の収入認定通知書に記載する家賃額を近傍同種の住宅の家賃として通知することとしている。

(詳細は「Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理」にて後述する。)

(図表 4 I -2-8) 収入超過者・高額所得者の推移

	家賃認定 送付件数	本来家賃入居者		収入超過者		高額所得者		未申告者	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
平成28年	4,414	3,979	90.1%	392	8.9%	9	0.2%	34	0.8%
平成29年	4,295	3,858	89.8%	383	8.9%	11	0.3%	43	1.0%
平成30年	4,210	3,774	89.6%	389	9.2%	11	0.3%	36	0.9%
令和元年	4,112	3,678	89.4%	378	9.2%	10	0.2%	46	1.1%
令和2年	4,015	3,585	89.3%	356	8.9%	10	0.2%	64	1.6%
令和3年	3,873	3,475	89.7%	335	8.6%	9	0.2%	54	1.4%

(出典：市営住宅課提供資料)

※ 収入超過者とは、3年以上入居し、原則階層であれば収入分位158,000円超、高齢者や障害者などの裁量階層の世帯であれば214,000円を超える収入のある世帯のこと。平成21年度にそれぞれ、200,000円、268,000円から引き下げられたため、従来は入居可能であった世帯が退去する努力義務のある世帯となった。なお、収入超過者は通常の公営住宅家賃より高い近傍同種家賃になる。

※ 高額所得者とは、5年以上入居し、引き続き2年以上月額313,000円(同じく平成21年に397,000円から引き下げ)の所得を超える世帯のこと。平成8年の公営住宅法の改正により、高額所得者には明渡し請求が行われることとなっている。高額所得者の家賃も近傍同種家賃になる。

(3) PFIについて

行政と民間が連携して公共サービスの提供を行うスキームは、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）といわれる。PFIは、PPPの代表的な手法の一つである。

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方である。

市は、厳しい財政状況の中で効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくためには、公共施設等の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していくことが重要であり、多様なPPP/PFI手法を取り入れていくことが必要であると考えている。

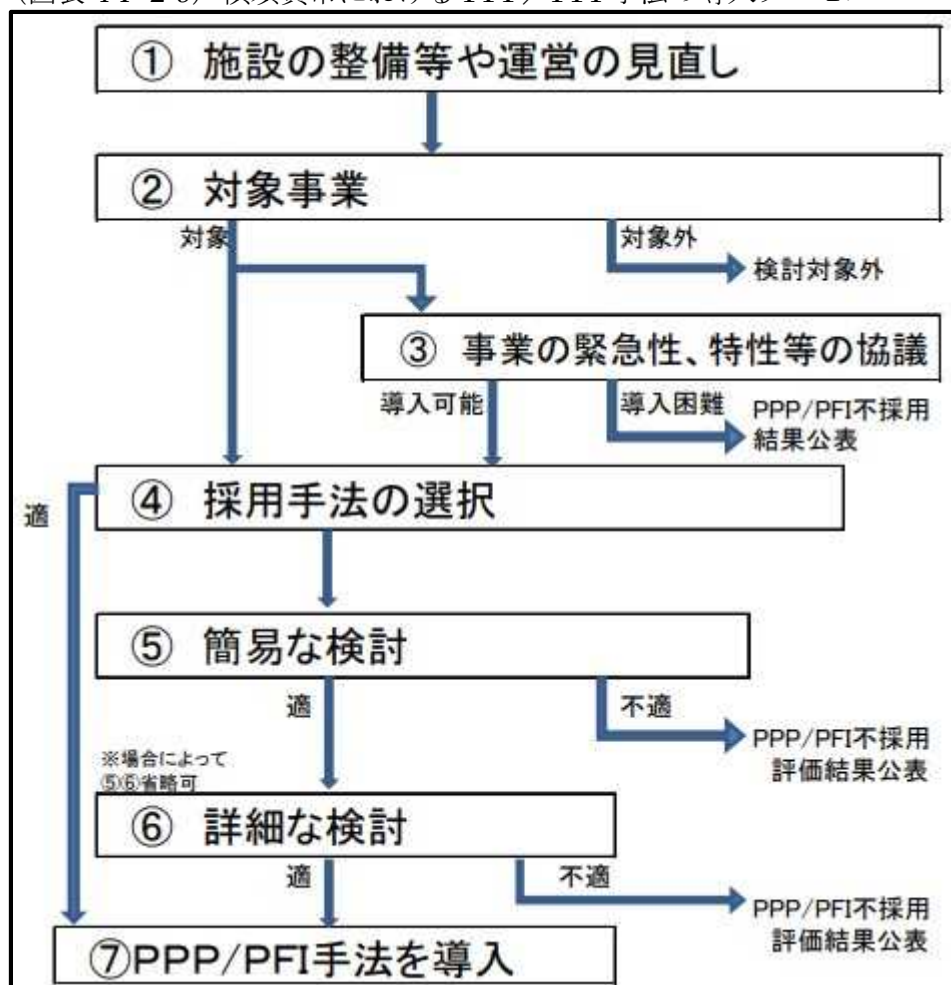
今後の公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様なPPP/PFI手法の導入が適切かどうかを、従来型手法に優先して検討することとし、「横須賀市PPP/PFI手法の導入に関する優先的検討方針」（以下「検討方針」という。）に基づき、全庁的な取り組みを進めるとしている。

「検討方針」においてPPP/PFI手法を優先的に検討する対象事業として、次のア及びイの両方を満たすものとしているが、他の自治体で実績のある事業や公の施設の管理については、事業費がイの金額を下回っている場合でも検討を行うことができるものとしている。

- ア. 建築物又はプラントの整備・運営に関する事業又は利用料金の徴収を行う公共施設整備事業等の民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業
- イ. 施設建設費（設計・建設）が10億円以上又は単年度の運営費が1億円以上の事業費基準を満たす公共施設整備事業

PPP/PFI手法の導入の検討に当たっては、次の流れで実施するものと規定されている。

(図表 4 I -2-9) 横須賀市における PPP/PFI 手法の導入プロセス



(出典：横須賀市 PPP/PFI 手法の導入に関する優先的検討方針)

① 検討の開始時期

公共施設等の整備・運営の方針を検討する時期等、公共施設等の基本構想、基本計画等を策定するとき、公共施設等の運営等の見直しを行うとき、市有地の未利用資産等の有効活用を検討するとき及び公共施設等の集約化又は複合化等を検討するときに、PPP/PFI 手法によることを優先的に検討するものとしている。

② 事業担当部局から財務部への協議

事業担当部局が PPP/PFI 手法の導入を検討する場合には、財務部（FM 推進課 資産活用担当）と協議する。なお、事業の緊急性（スケジュールの観点）、事業の特性（市の適切かつ積極的関与の必要性）などから、PPP/PFI 手法の導入が困難な場合には、従来型手法を選択する。

③ 採用手法の選択

対象事業について、「簡易な検討」又は「詳細な検討」に先立って、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ「最も適切なPPP/PFI手法」（以下「採用手法」という。）を選択する。

この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとする。

なお、PPP/PFI手法を採用しようとする事業と類似の事例に照らし、指定管理者制度等の導入が適切と認められる場合においては、「簡易な検討」及び「詳細な検討」を経ることなく、当該手法の導入を決定することができる。

④ 簡易な検討

対象事業について、次のように庁内での評価を行い、「採用手法」の導入について検討を行う。

「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」により、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間で、公共施設等の整備等の費用、公共施設等の運営等の費用、民間事業者の適正な利益及び配当、調査に要する費用、資金調達に要する費用及び利用料金収入等の費用総額を比較する。

費用総額その他市民サービスへの影響や業務の効率化における効果等を総合的に判断し、採用手法の導入の適否を決定する。

なお、複数の手法を選択した場合においては、各々の手法について費用総額を算定し、その最も低いものと、従来型手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行う。

採用手法の過去の実績が乏しいこと等により費用総額の比較が困難な場合は、民間事業者への意見聴取を踏まえた評価又は類似事例の調査を踏まえた評価方法等の公的負担の抑制につながることを客観的に評価することができる方法により採用手法の導入の適否を判断することができる。

⑤ 詳細な検討

簡易な検討において、採用手法の導入が適すると評価した事業を対象として、詳細な検討を行い、改めて採用手法導入の適否を判断する。詳細な検討においては、専門的な外部アドバイザーを活用するなどにより、詳細な費用等を算出し、従来型手法及び採用手法の長所・短所の整理、短所の解決策の検討、採用手法を導入する場合の民間事業者へ委託する業務の範囲、要求水準の検討、リスク分担の検討、従来型手法及び採用手法を導入した場合それぞれの費用総額の算出及び比較、採用手法に「公共施設等運営権方式等」の既存公共施設等に用いられる手法が含まれている場合には、当該事業の長期契約への適否の検討及び既存公共施設等の状態にかか

わるリスク分担の検討、採用手法に設計、建設及び運営等を一括して委託する手法が含まれる場合にあつては当該事業の長期契約への適否の検討等の市民サービスへの影響や業務の効率化における効果等を総合的に判断し、採用手法の導入の適否を決定する。

簡易な検討又は詳細な検討等で PPP/PFI 手法の導入に適しないと判断した場合は、導入しないこととした旨及び評価内容をインターネット上で公開するものとする。また、PFI 手法を導入することとした場合、速やかに実施方針の策定及び公表を行うものとする。

(4) PFI の導入実績

市は、市営住宅の建替えや運営の検討に際して、建替えや修繕（大規模修繕、取り壊しを含む）については、従来どおりの入札等による事業者選定を行い、運営については指定管理者制度を導入することに加え、市営住宅の建替え修繕、運営の経済性、効果性、効率性を高めるため PFI を導入している。

現在工事が進行している「本公郷改良アパート建替事業」（工期：2018年12月14日～2025年6月30日）に関してその概要を示す。

本事業は、耐震性が低く老朽化した本公郷改良アパートの建替えを行い、安全安心に生活できる快適な住まいの提供と誰もが暮らしやすい住環境の形成及び長期間の維持管理に配慮した住宅を整備することを目的としている。効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減の実現を図るため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づき、事業者が業務実施にあたり必要な調査、既存住宅等の解体撤去、更新住宅等の設計、建設を行った後に市に所有権を移転する、BT (Build Transfer) 方式により実施されることとなった。

当該アパート建替事業は、まず、(図表 4 I -2-9) のような前提条件のもと、従来方式と BT 方式の場合の収支を試算している。

(図表 4 I -2-10) の左側は既存住宅等（解体対象）の概要であり、建替え後は右側のような住宅等になるとの前提条件を置いている。

(図表 4 I -2-10) 本公郷改良アパート建替事業の既存住宅等と更新住宅等の情報

既存住宅等(解体対象)						更新住宅等(建替え整備対象)					
	A棟	B棟	C棟	D棟	計						
構造	SRCラーメン構造 11階建	SRCラーメン構造 5階7階建	SRCラーメン構造 9階建	RCラーメン構造 5階建		更新住宅					
建設年度	築46年 S45(1970)	築45年 S46(1971)	築44年 S47(1972)	築44年 S47(1972)		住戸タイプ					
入居数※	113世帯	73世帯	72世帯	10世帯	268世帯	敷地面積	4,048.65㎡	2,942.76㎡	2,934.70㎡	9,926.12㎡	
管理戸数	140戸	88戸	90戸	12戸	330戸	建築面積	1,096㎡	961㎡	1,180㎡	3,237㎡	
入居率	80.70%	83.00%	80.00%	83.30%	81.20%	1LDK	42㎡	2,772㎡	2,268㎡	2,520㎡	7,560㎡
住戸タイプ	ZDK					2DK	52㎡	1,560㎡	1,560㎡	1,040㎡	4,160㎡
敷地面積	4,048.66㎡	2,942.78㎡	2,934.70㎡	669.38㎡	10,595.50㎡	計	—	4,332㎡	3,828㎡	3,560㎡	11,720㎡
延べ床面積	7,307.31㎡	4,488.28㎡	4,895.43㎡	562.20㎡	17,253.22㎡	平均					45,076.9㎡/戸
戸当たり	52.20㎡	51.00㎡	54.39㎡	46.85㎡	52.28㎡						
延べ面積											
店舗	238.50㎡					◆集会所等					
集会所	134.30㎡					集会所		A棟 84㎡	B棟 81㎡	C棟 84㎡	計 249㎡
本公郷青少年の家	380.00㎡					計		84㎡	81㎡	84㎡	249㎡
本公郷乳児保育園	339.63㎡					◆外構等					
						駐車場	30㎡/台	25台	25台	25台	75台
						その他	交番用地	120㎡	—	—	120㎡
						外構		1,999㎡	1,151㎡	921㎡	4,071㎡

(出典：市営住宅課提供資料)

(図表 4 I -2-11) 本公郷改良アパート建替事業の試算結果

項目		従来方式		BT方式	
		名目金額	現在価値換算後	名目金額	現在価値換算後
収入	補助・交付金	3,562	3,165	3,399	3,019
	計【①】	3,562	3,165	3,399	3,019
支出	更新住宅等整備費:A	5,107	4,536	4,673	4,150
	入居者移転支援費:B	299	267	299	267
	起債金利	124	90	106	77
	消費税(10%):C	519	461	474	421
	計【②】	6,048	5,354	5,551	4,915
収支【①-②】		-2,486	-2,189	-2,152	-1,896
VFM(※1)		—		13.4%	

(単位:百万円)

サービス対価総額(税抜) =A+B	—	4,971,718
消費税(10%)(※2) =C	—	473,523
サービス対価総額(税込) =A+B+C	—	5,445,241

(単位:千円)

※1 VFMの計算は下記のとおりである。
 $VFM = \frac{(従来方式の収支の現在価値換算 - BT方式の収支の現在価値換算)}{従来方式の収支の現在価値換算} \times 100$

※2 更新住宅等整備費(完工払)の法人税及び金利分は消費税対象外として算出

(出典：市営住宅課提供資料)

(図表 4 I -2-11) は本公郷改良アパート建替事業について、従来方式をとった場合の収支と BT 方式の場合の収支を試算したものである。

従来方式では、市が自ら事業を実施する場合に要するコストが積算され、過去の類似施設における平米単価等の実績に基づく原単位を対象施設の仕様に乗じて算出する方法等により設定される。一方、BT 方式では、事業者がコンサルタント等の活用や類似事業に関する実態調査、市場調査を行うなどして算出根拠を明確にした上で、設計、建設、維持管理、運営等の段階ごとに推計し積み上げ、その上で事業期間全体を通じてコストを算出する。事業者が必要な調査を実施した結果や過去の実績、経験等に基づく方法等により算出し設定される。

更新住宅等整備費(図表の A) と入居者移転支援費(図表の B) はいくつもの費用項目の積み上げから算定されており、BT 方式の支出額は従来方式の支出額に縮減率を乗じて算定されている。

これによると、従来方式で建替事業を実施した場合、更新住宅等整備費(A) と入居者移転支援費(B) の合計は 5,406 百万円となるが、BT 方式の場合のそれは 4,972 百万円であり、BT 方式の方が 434 百万円の支出が抑えられるという結果となっている。

この試算の結果により、本公郷改良アパート建替事業は、BT 方式による PFI 事業となり、試算により算出された 4,972 百万円は入札予定価格となって、入札説明書に記載された。

事業者の選定にあたっては、資格審査、第一次審査、第二次審査の 3 段階の審査を踏んで実施されており、第二次審査は有識者からなる市営住宅 PFI 事業者選定委員会により行われ、現在の工事に至っている。

3 市営住宅に関する計画

(1) 国の公営住宅に関する諸制度

国（国土交通省）は、高度成長期以降、住宅建設計画法のもとに住宅の「量」の確保を目指してきたが、本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を踏まえ、8期にわたる住宅建設5か年計画を2005年に終了し、2006年に住生活基本法を制定して、量から質への政策転換を図ってきた。そして、既存の施設の更新計画として、2000年度以降、計画的な建替え・改善等を指向し、各地方自治体に「公営住宅ストック総合活用計画」の策定を求め、これに基づく計画的な建替え改善等を推進してきた。

さらに、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅のストックを効率的かつ円滑に更新していくために、公営住宅のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくこととした。

具体的には、施設点検の強化や早期の管理修繕により予防保全管理、長寿命化に資する改善を推進し、あらたに「公営住宅の長寿命化計画」に基づく改善事業、建替え事業のみを助成対象とすることとし、施策の誘導を図っている。

(2) 横須賀市FM戦略プランについて

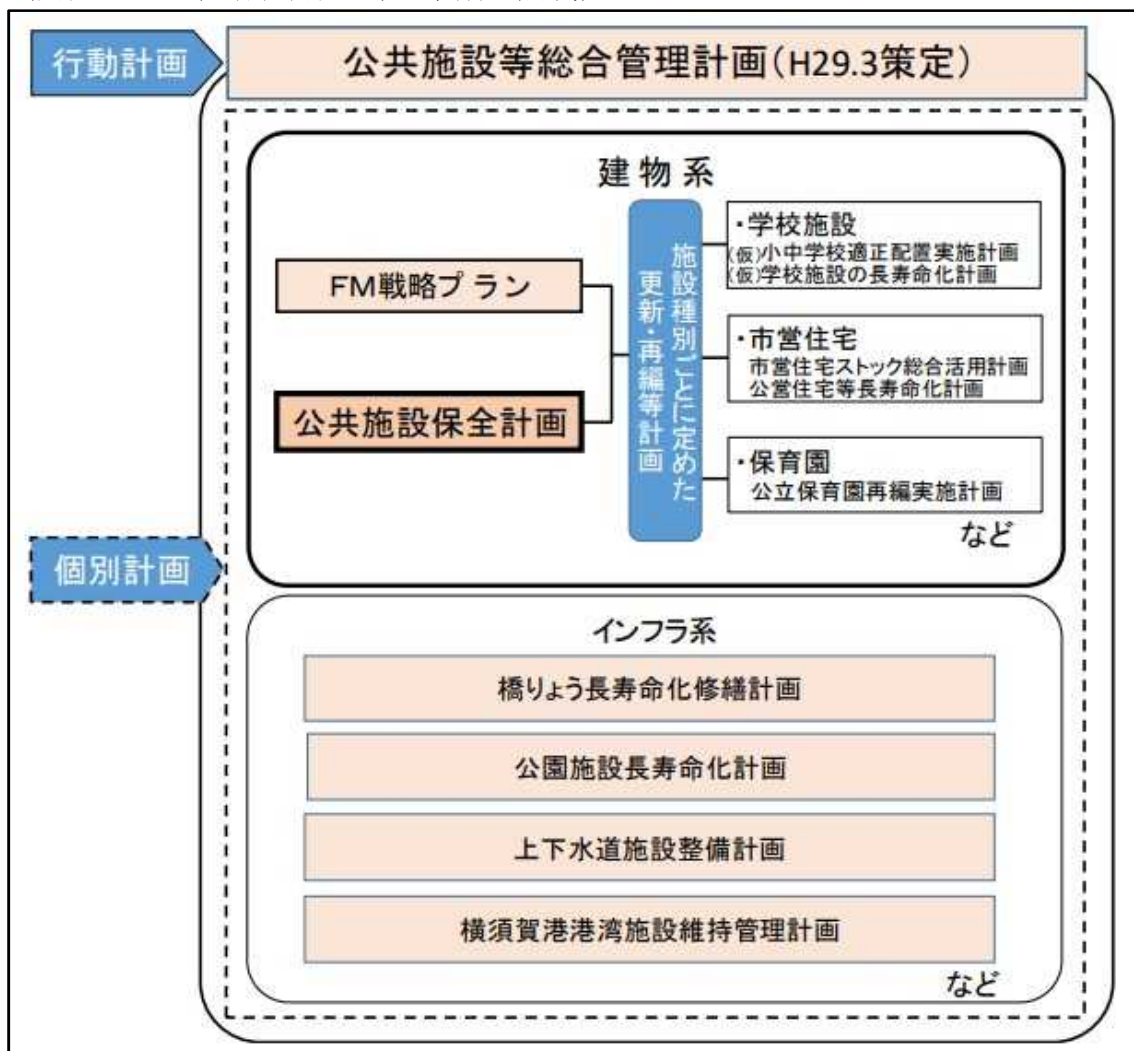
市は、市営住宅を含む公有財産の有効活用への取り組みとして、「横須賀市FM戦略プラン～みんなで考えよう私たちの公共施設の未来～」(以下「FM戦略プラン」という。)を策定している。

FM戦略プランの詳細に関しては、前述の「第3 公共施設マネジメントへの全庁的な取り組み」の「V 各種計画の策定及び進捗状況」を参照されたい。

「FM戦略プラン」は、市の公共施設のうち、建物に関する将来のあり方等について定める計画であり、「公共施設保全計画」とあわせて、建物系の個別計画として位置付けられている。

これらの建物系の個別計画を施設種類ごとに定めた更新・再編等に関して、市営住宅にかかる具体の計画として、「市営住宅ストック総合活用計画」(計画期間：2011年度～2021年度)と「公営住宅等長寿命化計画」(計画期間：2010年度～2021年度)が策定されている。

(図表 4 I -3-1) 各種計画の相互関係 (再掲)



(出典：横須賀市 FM 戦略プラン)

市営住宅は、FM 戦略プランの中で利用者エリアにおいては、学校と並び「中エリア」施設に位置付けられており、その施設固有の機能を有しているものが多く、機能が類似・重複している貸室・居場所・生涯学習・スポーツ（屋外プール）機能を有する施設等として整理されている。

また、公共施設の将来像における施設の機能としては、「カテゴリー⑤ 暮らしの場」のカテゴリーに分類され、市営住宅の機能別な将来像として、「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、長期的視野で集約を図ることとされている。すなわち、暮らしの場の機能を将来に渡り維持しつつ、施設の配置や規模については、社会状況に合わせた検討を行うものとされ、困ったときに住まいが確保されるなど市内で安心して暮らし続けるための基礎的な環境を維持することを将来像の実現イメージとして掲げている。

そして、「FM 戦略プラン」において、これらの公共施設の将来像を実現するため、「老朽化施設に対する安全確保の取組み」として、旧耐震基準で整備された施設を中心に、安全確保に向けた対応を図るものとされ、具体的な取組み内容として以下のように記載されている。

○横須賀市 FM 戦略プラン

◆取組み内容

(中略)

イ 法定耐用年数を超え、老朽化が著しい以下の施設について、入居者の移転を促進し、建物を順次廃止します。

- ・市営住宅 4施設 (田浦月見台、長浦、大津、池の谷戸)

また、市は、2020 年度の状況として、市営住宅は「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、順次取組みを進めているとしており、具体的な取組み内容として、田浦月見台住宅に関しては 2021 年度に住宅としての用途を廃止するとともに、廃止後の再活用の可能性も含めて検討するとしている。

(3) 横須賀市公共施設保全計画について

横須賀市では、FM 戦略プランに加え、市が保有する建物系の公共施設について、長寿命化に向けた計画的な維持・保全に関する方針を定め、効率的で安全な施設運営を目指すため、「横須賀市公共施設保全計画」(以下「保全計画」という。)を策定している。

保全計画の詳細に関しては、前述の「第3 公共施設マネジメントへの全庁的な取組み」の「V 各種計画の策定及び進捗状況」を参照されたい。

(4) 横須賀市市営住宅ストック総合活用計画について

① 概要

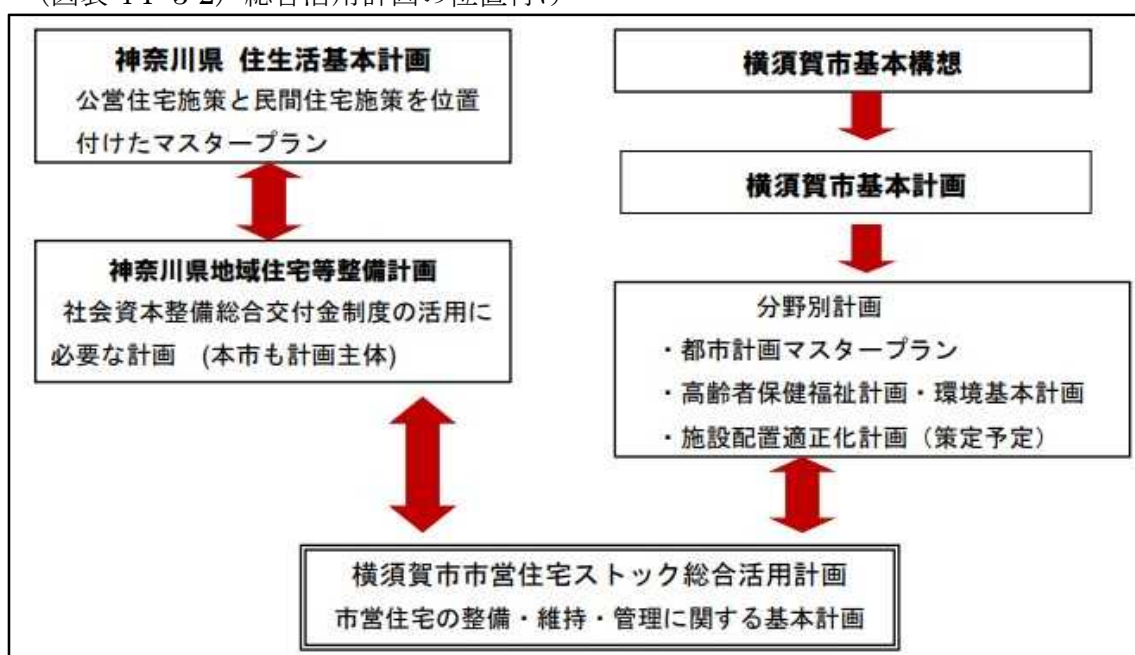
「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」(以下「総合活用計画」という。)は、前述の国の要請に基づいて市の人口減少や少子高齢化の更なる進行などの社会情勢の変化を背景として、市営住宅の既存ストックの有効活用を目的とした具体的な維持管理計画として策定されている。

この計画では、法定耐用年数を超えている木造・ブロック造平屋建て6団地の廃止を計画に位置付けたほか、1981 年以前に建設された住宅のうち一定の要件のある建物について耐震診断を行うとして計画的な実施を定め、またそのほかの団地については長寿命化のための計画的な修繕工事の実施を計画している。

「総合活用計画」は、当初 2011 年度に策定されたが、2014 年度に、それまでに耐震診断を行った住宅の診断結果が判明したことや市全体の施設配置適正化計画などの検討状況などを踏まえ、現状と新たな課題により早く対応するため、見直しが行われている。本監査では、主に 2014 年度版の見直し策定された「総合活用計画」を対象として検討した。

「総合活用計画」は、上位計画である「横須賀市基本計画」及び「神奈川県住生活基本計画」を踏まえ、市の分野別計画との整合を図るものとされている。

(図表 4 I -3-2) 総合活用計画の位置付け



(出典：横須賀市市営住宅ストック総合活用計画)

なお、「総合活用計画」の計画期間は、見直しが行われた 2014 年度から 2021 年度までとされている。

「総合活用計画」では、公営住宅に関する国の動向や社会情勢の変化、そこから抽出される横須賀市の市営住宅の課題を整理している。

横須賀市の人口動態、住宅事情等から、市は市営住宅に関する課題として大きく、①施設の老朽化、②耐震性の確保を挙げている。

公営住宅法施行令では、建物の耐用年数を木造住宅の場合 30 年、準耐火構造の住宅の場合 45 年、耐火構造の住宅の場合 70 年（法定耐用年数）としているが、市営住宅のうち、耐用年数を上回っている住宅は、木造・ブロック造りの 215 戸（市営住宅全体の 4.5%）あり、鉄筋コンクリート造住宅（耐火構造）の耐用年数の 2 分の 1（35 年）を上回る建物は 2,504 戸（市営住宅全体の 52.2%）ある。

市は現在、外壁塗装や屋上防水といった建物の躯体を維持するための改修工事

を定期的に行っているが、高齢化などに対応したバリアフリー化は十分にできておらず、施設自体が古い場合、改修と建替えを費用対効果とあわせて考え、どちらが適切であるか、また、単身高齢者が多くなりニーズも増えている中で、世帯向けの比較的広い住宅が多く残っている mismatch 解消も検討していく必要があるとしている。

さらに、市は躯体そのものの老朽化に加え、給排水設備・台所・トイレ・給湯設備などといった水回りや電気設備などについても老朽化が進んでおり、全ての住宅に良好な住環境が維持できるよう、今後、躯体の整備計画と並行して設備の更新についても検討実施していく必要があるとしている。

一方、「新耐震設計基準」が導入された昭和 56 年の建築基準法の改正前に建設されたコンクリート造の市営住宅（78 棟 2,738 戸）の中には、耐震性能が不明確なものもあるため、安全・安心の観点から対象となる住宅について、早期に耐震診断などを行い、建替えや廃止なども見据えた対策を講じていく必要があるとしている。

② 基本方針と基本目標

「総合活用計画」では、前述した、市営住宅の現状と課題、これまでの取り組みの状況、国の動向、社会情勢の変化を踏まえ、今後の市営住宅ストックの活用に関する基本方針を定めている。また、基本方針に基づき、推進すべき施策を基本目標及びその具体的な取り組みとして次のとおり整理している。

○市営住宅ストック総合活用計画

【基本方針】

- 1 人口増加に伴い、市営住宅を提供してきたこれまでの「量の確保」から、人口減少や高齢化の進行を踏まえた「質の確保」へ方針転換します。耐震化やバリアフリー化などにより機能を向上させるほか、高齢者の単身世帯向け住宅を増やすなど、よりニーズに合った手法での再編を検討します。
- 2 高齢化対策・子育て世帯支援・地域のコミュニティの活性化などの諸課題に対応するとともに、公平な利用を推進し、適切な収入確保により持続可能な市営住宅の運営を目指します。

【基本目標】

1 住宅ストックの適切な維持

住宅施設の状況を見極め、老朽化度・耐震性能などにより住宅を区分し、建替え、補強、廃止、個別改善等住宅にあった適切な維持管理を図ります。また、この計画期間だけでなく長期的な視野で検討します。

《具体的な取り組み》

- ① 施設の診断等を実施し、建替え・補強・廃止等の個別の事業計画の策定
- ② 屋上防水・外壁塗装工事など定期的な大規模な維持保全工事の実施
- ③ 用途廃止が決定している住宅の速やかな移転、廃止の実施

2 安全安心で快適な住環境の整備

安全で安心で快適な住環境の整備のため、施設のバリアフリー対策や個別改善に取り組みます。

《具体的な取り組み》

- ① 指定管理者制度を活用した、適切かつ迅速な小規模修繕工事等の実施
- ② 住宅敷地内、住宅内部の段差の解消
- ③ 住宅内設備の更新
- ④ 駐車場の整備推進と適正管理の実施

3 住宅困窮者への的確な対応

高齢者や障害者、また子育て世帯などの住宅困窮者に対して的確な支援を行います。

《具体的な取り組み》

- ① 高齢者、障害者、子育て世帯等への募集時の優遇制度の適切な運用
- ② 高齢化に伴う、階数の低い住宅への住み替え推進
- ③ 指定管理者や福祉政策と連携した高齢者等見守りの実施
- ④ 火災や風水害被災者などへの一時使用による住宅の提供などの有効活用

4 適切な入居管理による公平性の確保

限られた市営住宅の資産を有効活用するとともに、公平公正の観点から適切に入居者の入居退去、家賃管理等を行います。

《具体的な取り組み》

- ① 家賃滞納者への的確かつ厳格な対応
- ② 高額所得者の明渡しの実施
- ③ 入居承認の適切な運用
- ④ 退去空家等の適切な管理
- ⑤ 空き駐車場の活用

③ 具体的な取り組みの内容

市は、設定した基本方針、基本目標及びその取り組みに対して、具体的な業務の内容を規定している。

基本目標、具体的な取り組み、及び具体的な業務の内容は（図表 4 I -3-3）のとおりである。

(図表 4 I -3-3) 基本目標、具体的な取り組み、及び具体的な業務内容

具体的な取組	計画に明記された業務内容
1. 住宅ストックの適切な維持	
① 施設の診断等を実施し、建替え・補強・廃止等の個別の事業計画の策定	<p>①旧耐震設計住宅への対応※ ア 耐震診断等の実施 イ 耐震診断後の方針決定 ウ 旧耐震設計基準で建設された建物（RC・PC壁式）の老朽化度を検証し、集約・統合を検討していく住宅（廃止含む）</p> <p>②借上住宅の見直し 借上市営住宅は、市営住宅戸数の短期的な供給不足を補うべく、民間活力の導入により行ってきましたが、今後、市営住宅全体の管理戸数を削減していくこととしており、20年間の契約終期に合わせて今後の契約等について慎重に検討していきます。なお、集約に伴う移転等で十分な空き家が確保できない場合に、一時的な移転先として借上住宅の活用についても検討していきます。</p>
② 屋上防水・外壁塗装工事など定期的な大規模な維持保全工事の実施	<p>ア 定期的な外壁塗装や屋上防水工事など維持保全工事に加え、共同設備、配管、給湯器の取替えなどの改修を定期的に行い、長寿命化を図る住宅</p> <p>長井アパート（D,E棟）、天神アパート（A,B,C,D,J,K棟）、衣笠アパート、日向アパート、立野アパート、林ハイム、竹川ハイム、早稲田ハイム</p> <p>イ 定期的な外壁塗装や屋上防水工事など維持保全工事を主体に取り組む住宅（昭和56年以降に建設され、新耐震基準を満たしており、給湯器などの設備が比較的新しい住宅）</p>
③ 用途廃止が決定している住宅の速やかな移転、廃止の実施	<p>武ハイム、八幡ハイム、平作ハイム、久里浜ハイム、池上ハイム、鴨居ハイム</p> <p>・木造・ブロック造住宅の廃止 法定耐用年数を超え、老朽化が著しい木造・ブロック造の平屋建て住宅については、敷地の形状、面積から建替え等による有効活用が図れないため、順次廃止します。</p> <p>(平成33年までに廃止する住宅) 米の台住宅（平成25年度廃止済み）、温泉谷戸住宅、田浦月見台住宅 (次期ストック総合活用計画の計画期間内に廃止する住宅)</p>
2. 安全安心で快適な住環境の整備	
① 指定管理者制度を活用した、適切かつ迅速な小規模修繕工事等の実施	-
② 住宅敷地内、住宅内部の段差の解消	-
③ 住宅内設備の更新	-
④ 駐車場の整備推進と適正管理の実施	-

具体的な取組	計画に明記された業務内容
3 住宅困窮者への的確な対応	
① 高齢者、障害者、子育て世帯等への募集時の優遇制度の適切な運用	<p>ア コミュニティの活性化と子育て支援の拡充 市営住宅の高齢化が進むと、自治会活動などのコミュニティ活動についても継続が難しくなります。本市では、平成24年度から「子育て世帯」に優先枠を設け、「未就学児童のいる家庭」の入居を推進し、世代バランスの改善に努めてきました。今後さらに資格要件を緩和し、より子育て世帯が入居しやすくとともに、既存の入居者についても子どもが中学卒業までは裁量階層世帯とするなどし、子育て世帯への支援を拡充していきます。</p> <p>イ 高齢者等向けの住宅の整備 市営住宅では、近年一般世帯向けの間取りの多い住居を積極的に整備してきました。そのため、単身高齢者向けに提供できる住宅が少なく、単身高齢者向けの住居の応募倍率は、一般世帯向けよりも高くなっています。今後も、単身高齢者世帯が増加することが見込まれますので、建替え等を行う場合は単身者向けの住宅の整備を検討していきます。また、整備にあたっては、段差の解消などのバリアフリー化など的高齢者や障害者も利用しやすい施設の整備も併せて検討します。さらに、既存の住宅については、高齢者等の低層階への移転促進についても取り組んでいきます。</p>
② 高齢化に伴う、階数の低い住宅への住み替え推進	-
③ 指定管理者や福祉政策と連携した高齢者等見守りの実施	<p>ウ 指定管理者等との連携による高齢者対策 単身高齢者世帯が増加しているため、入居者うち75歳以上の単身高齢者を定期訪問し相談等を行うライフサポート事業を指定管理者と連携して実施しています。さらに福祉部局とも連携し、入居者が地域から孤立しないような取り組みを進めています。</p> <p>また、鴨居ハイムで行っている、シルバーハウジングについても継続して実施</p>
④ 火災や風水害被災者などへの一時使用による住宅の提供などの有効活用	<p>エ 政策空家の確保 団地の廃止、建替えや設備改善を行うにあたって、事業を円滑に進めるために入居者が退去した住宅と入居募集を縮小し、空家を「政策空家」として確保していきます。また、これらの住宅の一部を火災等で住宅をり災した場合の被災者の一時的な住居を提供するための住宅としても活用を図ります。</p>
4 適切な入居管理による公平性の確保	
① 家賃滞納者への的確かつ厳格な対応	<p>オ 滞納対策の推進 家賃収納率は、高額滞納者への訴訟や納付指導センターによる早期の督促、訪問督促などの取り組みにより、短期滞納者が減少するなどして現年度の収納率は向上していますが、引き続き滞納者を発生させない取り組みや高額滞納者への厳格な対応などにより、収納対策に取り組んでいきます。</p>
② 高額所得者の明渡しの実施	-
③ 入居承継承認の適切な運用	-
④ 退去空家等の適切な管理	-
⑤ 空き駐車場の活用	<p>カ 余剰地の活用 市営住宅として管理している土地には、跡地で隣地との境界が未確定なもの、また使用している団地の中にも不要となった污水处理施設などがあります。こういった住宅として使用していない土地等は、普通財産として整理し適切な管理処分を進めていきます。将来、廃止や統廃合で余剰となった土地についても、市としてほかの用途での使用の検討や売却などにより有効に活用していきます。また、近年、高齢者の増加や若者の車離れなどにより市営住宅に設置した駐車場の空き区画が増えてきています。空き区画が多い駐車場を平成24年度からは入居者以外へ貸し出しを行い、さらに空きがあるところについてはコインパーキング事業者へ一括して貸し出しを行いました。駐車場についても地域の財産として有効に活用していきます。</p>

(出典：総合活用計画をもとに監査人作成)

※旧耐震住宅に関する対応は以下のとおりである。

ア 耐震診断等の実施

鉄筋コンクリート造の市営住宅には、柱と梁で建物を支える「ラーメン構造」と壁で支える「壁式構造」の2種類があります。市営住宅の大部分を占める5階建て以下の中層住宅は、多くが「壁式構造」となっています。壁式の住宅は壁量

がバランスよく配置されていて耐震性が高く、過去の大地震においても極めて損傷が少なく、構造に起因する建物の倒壊の例は出ていません。

一方、「ラーメン構造」の住宅では、「新耐震設計基準」以前の住宅に被害が出ています。これらを踏まえ、昭和 56 年以前に建設された「ラーメン構造」の住宅については、順次耐震診断を行い、耐震診断結果により今後の対策を進めていきます。

- ① L字型の建物形状などの特殊な構造を有する住宅（浦郷改良アパート【実施済み】）
- ② 1階がピロティなどで壁が少ないなど特殊な構造を有する住宅（本公郷改良アパート）
- ③ 6階建以上の住宅（本公郷改良アパート）
- ④ 5階建以下の「ラーメン構造」の住宅については、必要な診断等を実施していきます。（森崎アパート（一部（J,L,M,N,O,P,R,S,T,U 棟））、久里浜改良アパート（一部（G,H,I 棟））

イ 耐震診断後の方針決定

耐震診断の結果、耐震性のない住宅については、耐震補強工事を行うことで、工事費用に見合った効果があり改修後 30 年以上設備等を含めて十分な住宅機能が維持できる住宅以外は、原則として、解体します。

また、2棟以下の小規模な住宅については、敷地内で建替え集約ができないため廃止し、3棟以上からなる団地については、入居者の状況、現在の住宅の劣化度等を勘案しながら、団地内で複数棟を集約し、近隣の団地等も含めて統合を前提に建替えを検討します。建替えにあたっては、高齢者の単身向け住宅の高いニーズを考慮し、単身向け住宅を増やすとともに、住宅のバリアフリー化を図ります。なお、集約の結果生じた余剰な敷地等については有効活用を図ります。

- ①耐震診断等の結果、耐震性が低く小規模な単独棟で敷地内建替え等ができない住宅で費用対効果を考慮し廃止する住宅→浦郷改良アパート
- ②耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された場合、団地内で複数棟を集約するか近隣の団地等も含めて統合を前提に建替えを行う住宅→耐震診断を実施した住宅で耐震性が低いと判定された住宅

- ウ 旧耐震設計基準で建設された建物（RC・PC壁式）の老朽化度を検証し、集約・統合を検討していく住宅（廃止含む）
- 旧耐震基準で建設された建物については、躯体だけでなく設備面からも老朽化

度を検証、さらに改修等の費用対効果を勘案し、集約統合を検討します。→浦賀改良アパート、森崎アパート（J,L,M,N,O,P,R,S,T,U 棟を除く）、久里浜改良アパート（G,H,I 棟を除く）、金堀アパート、公郷アパート、追浜東町アパート、阿部倉アパート、明浜改良アパート、長坂アパート、天神アパート（E,F,G,H,I 棟）、岩瀬アパート、長井アパート（A,B,C 棟）

（5）横須賀市公営住宅等長寿命化計画について

「横須賀市公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）は、昭和40年代後半に大量供給されたストックが更新時期を迎え、建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが要請されるようになり、長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持、修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として策定された。

市営住宅にかかる長寿命化の基本方針として、長寿命化計画において次のとおり定められている。

○公営住宅等長寿命化計画

【基本方針】

- 1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針
 - ・管理する公営住宅の整備、管理データを住棟単位で整理する。
 - ・公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
 - ・公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時履歴を確認できる仕組みを整理する。
- 2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
 - ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
 - ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
 - ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

なお、長寿命化計画の計画期間は、2010年度から2021年度までとされている。

長寿命化計画の期間内に実施する修繕・改善事業の具体的な内容は、次の類型によるものとされている。

【修繕対応】

- ・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を

行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

<実施内容>

定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施、駐輪場塗装、鉄部塗装、給湯器改修等

【居住性向上型】

- ・地上デジタル波への平成 23 年 7 月の完全移行に伴い住戸ごとに設備改修を行い、居住性を向上させる。

<実施内容>

地上デジタル波対応

【福祉対応型】

- ・高齢者等が安心して生活することができるよう、共用部分のバリアフリー化とトイレの洋式化を行う。

<実施内容>

階段手摺設置、住戸・集会所のトイレの洋式化

【安全性確保型】

- ・消防法の改正により義務付けられている住戸内への火災警報器を設置し、安全性を高める。
- ・老朽化した鉄製の手摺をアルミ製に取替え、安全性能向上を図る。
- ・旧耐震設計住宅（昭和 56 年以前に建設された住宅）の住宅の安全性を確認する。

<実施内容>

火災警報器設置、ベランダ手摺改修、耐震診断

【長寿命化型】

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
- ・浴槽の段差解消のためユニットバスを導入するなど住戸の個別改善を図り、高齢者等が安心して生活できるようにする。

<実施内容>

外壁改修、屋上改修、ガス管改修、給排水管改修、電気設備改修、住戸の個別改善

なお、公営住宅等における建替事業の実施方針として、耐震診断の結果、耐震

性のない住宅については、PFI手法により、建替えを行うものとされている。

市は、長寿命化計画に基づく修繕・改善事業を実施することにより、(図表4I-3-4)のような維持管理による効果が期待されるとしている。

(図表4I-3-4) 長寿命化計画に基づく修繕・改善事業による効果

- | |
|---|
| <p>①従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。</p> <p>②定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保される。</p> <p>③建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。</p> |
|---|

(出典：横須賀市公営住宅等長寿命化計画)

以上のように、市では建物系の個別計画である「FM 戦略プラン」及び「公共施設保全計画」が策定され、さらに市営住宅という個別施設に関して更新・再編等の計画を規定した「市営住宅ストック総合活用計画」及び「公営住宅等長寿命化計画」が存在する。

これら諸計画は、社会経済状況の変化等に応じて見直しされてきているが、それぞれの計画の進捗状況等については、「V. 公共施設マネジメントに関する計画の進捗状況」で後述する。

4 市営住宅等の利用状況

(1) 現在の市営住宅の利用状況について

① 各団地の入居率と廃止予定

(図表4I-4-1)のとおり、2020年4月1日現在の市営住宅全体の管理戸数は4,862戸であり、このうち4,015戸が入居しており、入居率が82.6%となっている。

浦郷改良アパートは、2021年度に解体工事を行っており、住宅供給の用途は廃止されている。また、池の谷戸住宅、田浦月見台住宅、長浦住宅及び大津住宅は、平屋建ての市営住宅で多くの入居者が生活をしているが、市は住宅の老朽化を主な理由として既に廃止決定がなされているか、もしくは今後廃止予定であるとしている。

サンマリーナ汐入、田浦ふれあい住宅、アンシャンテ森崎、ウェルネス吉井、サンクレスト野比、スタインシティ、TBラ・コート津久井浜及びサニーガーデン野比は、民間からの借上げ住宅であり、高い入居率を示しているが、市は借上げに係る維持管理コストが高額であることを主な理由として今後廃止予定である

としている。

(図表 4 I -4-1) 団地別の管理戸数、入居戸数及び入居率 (2020年4月1日現在)

No	管内	団地名	2020年4月1日現在		
			管理戸数	入居戸数	入居率
1	本庁	金堀アパート	150戸	139戸	92.7%
2		サンマリーナ汐入	16戸	16戸	100.0%
3	追浜	追浜東町アパート	60戸	53戸	88.3%
4		浦郷改良アパート	75戸	—	—
5		日向アパート	116戸	111戸	95.7%
6		天神アパート	350戸	318戸	90.9%
7	田浦	池の谷戸住宅	20戸	12戸	60.0%
8		田浦月見台住宅	74戸	6戸	8.1%
9		長浦住宅	34戸	22戸	64.7%
10		田浦ふれあい住宅	5戸	2戸	40.0%
11	衣笠	衣笠アパート	40戸	38戸	95.0%
12		アンシャンテ森崎	11戸	11戸	100.0%
13		森崎アパート	761戸	538戸	70.7%
14		本公郷改良アパート	330戸	226戸	68.5%
15		阿部倉アパート	290戸	266戸	91.7%
16		公郷アパート	70戸	69戸	98.6%
17		平作ハイム	161戸	149戸	92.5%
18		池上ハイム	77戸	75戸	97.4%

No	管内	団地名	2020年4月1日現在		
			管理戸数	入居戸数	入居率
19	大津	大津住宅	42戸	23戸	54.8%
20		岩瀬アパート	88戸	85戸	96.6%
21	浦賀	立野アパート	117戸	101戸	86.3%
22		鴨居ハイム	160戸	148戸	92.5%
23		浦賀改良アパート	48戸	23戸	47.9%
24		早稲田ハイム	171戸	155戸	90.6%
25		ウェルネス吉井	10戸	10戸	100.0%
26	久里浜	久里浜改良アパート	304戸	260戸	85.5%
27		明浜改良アパート	80戸	78戸	97.5%
28		八幡ハイム	280戸	257戸	91.8%
29		久里浜ハイム	165戸	149戸	90.3%
30	北下浦	サンクレスト野比	16戸	14戸	87.5%
31		スタインシティ	17戸	15戸	88.2%
32		TBラ・コート津久井浜	17戸	15戸	88.2%
33		サニーガーデン野比	15戸	14戸	93.3%
34	西	長坂アパート	240戸	213戸	88.8%
35		長井アパート	122戸	102戸	83.6%
36		林ハイム	115戸	103戸	89.6%
37		武ハイム	51戸	45戸	88.2%
38		竹川ハイム	164戸	154戸	93.9%
合計			4862戸	4015戸	82.6%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

② 空き戸数の状況

2020年4月1日現在の市営住宅全体としての管理戸数は4,862戸であるのに対し、入居戸数が4,015戸(82.6%)であることから、空き戸数847戸(17.4%)であることが把握できる。

以下の(図表4I-4-2)において、団地別の空き戸数と空き戸数としている理由等を一覧に示す。

総空き戸数847戸の空き家としている主な理由としては、政策空家が578戸(68.2%)と最も大きな割合を占めている。次いで、募集途上にある空き家が235戸(27.7%)、事故物件等・その他事由による空き家が34戸(4.1%)となっている。

政策空家のうち、浦郷改良アパートは2021年度中に解体工事が実施され、廃止されることから政策空家に区分されている。本公郷改良アパートは現在建替事業

を実施して、本公郷ハイムを建設していることに伴い、本公郷ハイムには本公郷改良アパートの入居者を優先的に移転させているため、政策空家となっている。また、久里浜改良アパートは2019年度の耐震診断結果で耐震性能に問題があるとされたため、政策空家としているが、今後、耐震補強工事を実施することが決定されたため、政策空家から外す方向で調整しているという。それ以外の住宅における政策空家は、主に老朽化に伴って将来的に廃止する予定であるため募集を停止していることが要因である。

(図表 4 I -4-2) 団地別の空き戸数とその内訳 (2020年4月1日現在)

No	管内	団地名	2020年4月1日現在				
			空き戸数	空き戸数			
				政策空家	募集中	事故物件	その他
1	本庁	金堀アパート	11戸	—	11戸	0戸	0戸
2		サンマリーナ汐入	0戸	—	—	—	—
3	追浜	追浜東町アパート	7戸	—	7戸	0戸	0戸
4		浦郷改良アパート	75戸	75戸	—	—	—
5		日向アパート	5戸	—	5戸	0戸	0戸
6		天神アパート	32戸	—	27戸	4戸	1戸
7	田浦	池の谷戸住宅	8戸	8戸	—	—	—
8		田浦月見台住宅	68戸	68戸	—	—	—
9		長浦住宅	12戸	12戸	—	—	—
10		田浦ふれあい住宅	3戸	—	—	—	3戸
11	衣笠	衣笠アパート	2戸	—	1戸	1戸	0戸
12		アンシャンテ森崎	0戸	—	—	—	—
13		森崎アパート	223戸	223戸	0戸	0戸	0戸
14		本公郷改良アパート	104戸	104戸	—	—	—
15		阿部倉アパート	24戸	—	22戸	2戸	0戸
16		公郷アパート	1戸	—	—	—	1戸
17		平作ハイム	12戸	—	11戸	1戸	0戸
18		池上ハイム	2戸	—	2戸	0戸	0戸

No	管内	団地名	2020年4月1日現在				
			空き戸数	空き戸数			
				政策空家	募集中	事故物件	その他
19	大津	大津住宅	19戸	19戸	—	—	—
20		岩瀬アパート	3戸	—	3戸	0戸	0戸
21	浦賀	立野アパート	16戸	—	16戸	0戸	0戸
22		鴨居ハイム	12戸	—	11戸	1戸	0戸
23		浦賀改良アパート	25戸	25戸	—	—	—
24		早稲田ハイム	16戸	—	14戸	2戸	0戸
25		ウェルネス吉井	0戸	—	—	—	—
26	久里浜	久里浜改良アパート	44戸	44戸	—	—	—
27		明浜改良アパート	2戸	—	—	—	2戸
28		八幡ハイム	23戸	—	21戸	2戸	0戸
29		久里浜ハイム	16戸	—	16戸	0戸	0戸
30	北下浦	サンクレスト野比	2戸	—	—	—	2戸
31		スタインシティー	2戸	—	—	—	2戸
32		TBラ・コート津久井浜	2戸	—	—	—	2戸
33		サニーガーデン野比	1戸	—	—	—	1戸
34	西	長坂アパート	27戸	—	24戸	1戸	2戸
35		長井アパート	20戸	—	20戸	0戸	0戸
36		林ハイム	12戸	—	10戸	2戸	0戸
37		武ハイム	6戸	—	6戸	0戸	0戸
38		竹川ハイム	10戸	—	8戸	1戸	1戸
合計			847戸	578戸	235戸	17戸	17戸

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4 I -4-2) 中の「政策空家」とは、市営住宅の中で既に耐用年限を満了した住宅や近いうちに耐用年限を超える住宅、耐震性能に問題があるとされた住宅等で今後、建替え・用途廃止等の決定がなされるまでの間、政策的に入居者募集を行わず空家としているものである。政策空家は、入居者の退去により空室が発生した場合には、新たな入居者募集は行わない。

また、「事故物件」とは、市営住宅において入居者が自殺した場合や殺人事件があった場合、入居者が孤独死し発見が遅くなった場合、入居者が火災によって焼死する事故等があった場合の修繕等対応中の住宅のことである。

③ 募集・申込・応募状況

2020年度の市営住宅全体としての募集戸数は、101戸であることに對し、入居

申込者数は 555 者であり、応募倍率は 5.5 倍である。

次の（図表 4 I -4-3）に、団地別の募集戸数、入居者申込者数及び応募倍率を示す。

応募状況に関しては、市営住宅の所在地（管内）によって倍率に違いが見られる。本庁や追浜地区、衣笠地区、大津地区、久里浜地区、北下浦地区は、比較的高い倍率での競争になっているように見受けられる。一方で、西管内に所在する市営住宅は軒並み募集定数を割っている。西管内の募集戸数が 29 戸であるのに対し、申込者数 12 戸しかなく、応募倍率は 0.41 と低い水準となっている。

（図表 4 I -4-3）団地別の募集戸数、申込者数及び応募倍率（2020 年度）

No	管内	団地名	2020年度		
			募集戸数	申込者数	応募倍率
1	本庁	金堀アパート	5戸	37戸	7.40
2		サンマリーナ汐入	—	—	—
3	追浜	追浜東町アパート	4戸	28戸	7.00
4		浦郷改良アパート	—	—	—
5		日向アパート	2戸	3戸	1.50
6		天神アパート	9戸	13戸	1.44
7	田浦	池の谷戸住宅	—	—	—
8		田浦月見台住宅	—	—	—
9		長浦住宅	—	—	—
10		田浦ふれあい住宅	—	—	—
11	衣笠	衣笠アパート	1戸	4戸	4.00
12		アンシャンテ森崎	—	—	—
13		森崎アパート	—	—	—
14		本公郷改良アパート	—	—	—
15		阿部倉アパート	7戸	13戸	1.86
16		公郷アパート	1戸	9戸	9.00
17		平作ハイム	3戸	63戸	21.00
18		池上ハイム	1戸	2戸	2.00

No	管内	団地名	2020年度		
			募集戸数	申込者数	応募倍率
19	大津	大津住宅	—	—	—
20		岩瀬アパート	2戸	3戸	1.50
21	浦賀	立野アパート	7戸	4戸	0.57
22		鴨居ハイム	4戸	39戸	9.75
23		浦賀改良アパート	—	—	—
24		早稲田ハイム	6戸	10戸	1.67
25		ウェルネス吉井	—	—	—
26	久里浜	久里浜改良アパート	—	—	—
27		明浜改良アパート	2戸	26戸	13.00
28		八幡ハイム	7戸	113戸	16.14
29		久里浜ハイム	5戸	121戸	24.20
30	北下浦	サンクレスト野比	—	—	—
31		スタインシティ	2戸	10戸	5.00
32		TBラ・コート津久井浜	3戸	35戸	11.67
33		サニーガーデン野比	1戸	10戸	10.00
34	西	長坂アパート	8戸	5戸	0.63
35		長井アパート	5戸	0戸	0.00
36		林ハイム	9戸	3戸	0.33
37		武ハイム	2戸	1戸	0.50
38		竹川ハイム	5戸	3戸	0.60
合計			101戸	555戸	5.50

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(2) 過去からの利用状況の推移について

① 管理戸数・入居戸数の推移

(図表 4 I -4-4) に、団地別の管理戸数に関する過年度推移の状況を示す。

管理戸数の総数は、2016年度が4,919戸であったが、2018年度に温泉谷戸住宅(45戸)等が廃止されたことで、2019年度では4,870戸に減少している。

また、2020年度に浦郷改良アパート(75戸)等が廃止されたことで、2021年度では4,812戸に減少している。

(図表 4 I -4-4) 団地別の管理戸数の推移

団地名	管理開始 年度	管理戸数（各年度4月1日現在）					
		2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
大津住宅	1957	42	42	42	42	42	42
温泉谷戸住宅	1961	45	45	45	0	0	0
池の谷戸住宅	1961	20	20	20	20	20	20
長浦住宅	1961	34	34	34	34	34	34
田浦月見台住宅	1961	74	74	74	74	74	74
浦賀改良アパート	1964	48	48	48	48	48	48
久里浜改良アパート	1968	304	304	304	304	304	304
浦郷改良アパート	1969	75	75	75	75	75	0
森崎アパート	1971	761	761	761	761	761	761
金堀アパート	1973	150	150	150	150	150	150
公郷アパート	1974	70	70	70	70	70	70
本公郷改良アパート	1974	330	330	330	330	330	330
本公郷ハイム	2020	0	0	0	0	0	40
阿部倉アパート	1975	290	290	290	290	290	290
明浜改良アパート	1975	80	80	80	80	80	80
追浜東町アパート	1976	60	60	60	60	60	60
長坂アパート	1979	240	240	240	240	240	240
岩瀬アパート	1980	88	88	88	88	88	88
長井アパート	1982	122	122	122	122	122	122
衣笠アパート	1984	40	40	40	40	40	40
天神アパート	1984	350	350	350	350	350	350
日向アパート	1986	116	116	116	116	116	116
武ハイム	1987	51	51	51	51	51	51
立野アパート	1987	117	117	117	117	117	117
林ハイム	1988	115	115	115	115	115	115
竹川ハイム	1990	164	164	164	164	164	164
早稲田ハイム	1991	171	171	171	171	171	171
八幡ハイム	1993	280	280	280	280	280	280
田浦ふれあい住宅	1995	17	15	14	13	5	0
平作ハイム	1995	161	161	161	161	161	161
久里浜ハイム	1997	165	165	165	165	165	165
池上ハイム	1999	77	77	77	77	77	77
ウェルネス吉井	2001	10	10	10	10	10	0
サンマリーナ汐入	2001	16	16	16	16	16	16
サンクレスト野比	2003	16	16	16	16	16	16
スタインシティー	2005	17	17	17	17	17	17
アンシャンテ森崎	2006	11	11	11	11	11	11
TBラ・コート津久井浜	2007	17	17	17	17	17	17
サニーガーデン野比	2008	15	15	15	15	15	15
鴨居ハイム	2009	160	160	160	160	160	160
合計	戸数	4,919	4,917	4,916	4,870	4,862	4,812

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

(図表 4 I -4-5) に、団地別の入居戸数に関する過年度推移の状況を示す。入居戸数の総数は、2016年度が4,416戸であり、その後は年々減少傾向にあり、2019

年度で 4,112 戸、2020 年度で 4,015 戸、2021 年度では 3,873 戸まで減少している。

(図表 4 I -4-5) 団地別の入居戸数の推移

団地名	管理開始年度	入居戸数（各年度4月1日現在）					
		2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
大津住宅	1957	34	29	27	25	23	22
温泉谷戸住宅	1961	5	0	0	0	0	0
池の谷戸住宅	1961	17	16	15	13	12	11
長浦住宅	1961	29	27	24	23	22	21
田浦月見台住宅	1961	50	25	13	9	6	0
浦賀改良アパート	1964	25	25	25	23	23	22
久里浜改良アパート	1968	287	288	284	272	260	245
浦郷改良アパート	1969	0	0	0	0	0	—
森崎アパート	1971	673	632	600	562	538	515
金堀アパート	1973	141	143	143	142	139	138
公郷アパート	1974	66	66	68	68	69	66
本公郷改良アパート	1974	278	264	256	245	226	170
本公郷ハイム	2020	—	—	—	—	—	30
阿部倉アパート	1975	268	269	273	272	266	252
明浜改良アパート	1975	77	76	73	77	78	76
追浜東町アパート	1976	59	57	56	50	53	52
長坂アパート	1979	222	215	215	214	213	205
岩瀬アパート	1980	85	84	85	88	85	84
長井アパート	1982	115	111	111	106	102	102
衣笠アパート	1984	40	39	37	39	38	39
天神アパート	1984	338	335	330	324	318	317
日向アパート	1986	116	108	106	107	111	112
武ハイム	1987	46	47	45	45	45	45
立野アパート	1987	110	110	105	104	101	101
林ハイム	1988	104	110	110	109	103	101
竹川ハイム	1990	154	155	152	153	154	149
早稲田ハイム	1991	165	164	159	155	155	155
八幡ハイム	1993	269	265	265	262	257	248
田浦ふれあい住宅	1995	15	14	13	4	2	0
平作ハイム	1995	149	145	149	149	149	143
久里浜ハイム	1997	154	160	152	151	149	149
池上ハイム	1999	70	73	73	70	75	75
ウェルネス吉井	2001	10	10	10	10	10	0
サンマリーナ汐入	2001	16	16	16	16	16	11
サンクレスト野比	2003	16	16	16	15	14	14
スタインシティ	2005	17	16	15	17	15	16
アンシャンテ森崎	2006	11	9	10	11	11	11
TBラ・コート津久井浜	2007	17	16	17	17	15	16
サニーガーデン野比	2008	14	15	14	14	14	14
鴨居ハイム	2009	154	149	153	151	148	146
合計	戸数	4,416	4,299	4,215	4,112	4,015	3,873

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

次に、市営住宅の管理戸数総数に対する入居戸数総数及び入居率の推移に関する過年度推移の状況を（図表 4 I -4-6）に示す。

また、（図表 4 I -4-7）に、団地別の入居率に関する過年度推移の状況を示す。

（図表 4 I -4-6）市営住宅の総数に対する入居率の推移

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
管理戸数	4,919	4,917	4,916	4,870	4,862	4,812
入居戸数	4,416	4,299	4,215	4,112	4,015	3,873
入居率	89.8%	87.4%	85.7%	84.4%	82.6%	80.5%

（出典：市営住宅概要より監査人作成）

市営住宅全体としての入居率は、2016年度から緩やかに減少が続き、2020年度）までの間に7.2ポイント、2021年度までの間には9.3ポイント減少している。

(図表 4 I -4-7) 団地別の入居率の推移

団地名	管理開始 年度	入居率（各年度4月1日現在）					
		2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
大津住宅	1957	81.0%	69.0%	64.3%	59.5%	54.8%	52.4%
温泉谷戸住宅	1961	11.1%	0.0%	0.0%	—	—	—
池の谷戸住宅	1961	85.0%	80.0%	75.0%	65.0%	60.0%	55.0%
長浦住宅	1961	85.3%	79.4%	70.6%	67.6%	64.7%	61.8%
田浦月見台住宅	1961	67.6%	33.8%	17.6%	12.2%	8.1%	0.0%
浦賀改良アパート	1964	52.1%	52.1%	52.1%	47.9%	47.9%	45.8%
久里浜改良アパート	1968	94.4%	94.7%	93.4%	89.5%	85.5%	80.6%
浦郷改良アパート	1969	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	—
森崎アパート	1971	88.4%	83.0%	78.8%	73.9%	70.7%	67.7%
金堀アパート	1973	94.0%	95.3%	95.3%	94.7%	92.7%	92.0%
公郷アパート	1974	94.3%	94.3%	97.1%	97.1%	98.6%	94.3%
本公郷改良アパート	1974	84.2%	80.0%	77.6%	74.2%	68.5%	51.5%
本公郷ハイム	2020	—	—	—	—	—	75.0%
阿部倉アパート	1975	92.4%	92.8%	94.1%	93.8%	91.7%	86.9%
明浜改良アパート	1975	96.3%	95.0%	91.3%	96.3%	97.5%	95.0%
追浜東町アパート	1976	98.3%	95.0%	93.3%	83.3%	88.3%	86.7%
長坂アパート	1979	92.5%	89.6%	89.6%	89.2%	88.8%	85.4%
岩瀬アパート	1980	96.6%	95.5%	96.6%	100.0%	96.6%	95.5%
長井アパート	1982	94.3%	91.0%	91.0%	86.9%	83.6%	83.6%
衣笠アパート	1984	100.0%	97.5%	92.5%	97.5%	95.0%	97.5%
天神アパート	1984	96.6%	95.7%	94.3%	92.6%	90.9%	90.6%
日向アパート	1986	100.0%	93.1%	91.4%	92.2%	95.7%	96.6%
武ハイム	1987	90.2%	92.2%	88.2%	88.2%	88.2%	88.2%
立野アパート	1987	94.0%	94.0%	89.7%	88.9%	86.3%	86.3%
林ハイム	1988	90.4%	95.7%	95.7%	94.8%	89.6%	87.8%
竹川ハイム	1990	93.9%	94.5%	92.7%	93.3%	93.9%	90.9%
早稲田ハイム	1991	96.5%	95.9%	93.0%	90.6%	90.6%	90.6%
八幡ハイム	1993	96.1%	94.6%	94.6%	93.6%	91.8%	88.6%
田浦ふれあい住宅	1995	88.2%	93.3%	92.9%	30.8%	40.0%	—
平作ハイム	1995	92.5%	90.1%	92.5%	92.5%	92.5%	88.8%
久里浜ハイム	1997	93.3%	97.0%	92.1%	91.5%	90.3%	90.3%
池上ハイム	1999	90.9%	94.8%	94.8%	90.9%	97.4%	97.4%
ウェルネス吉井	2001	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
サンマリーナ汐入	2001	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	68.8%
サンクレスト野比	2003	100.0%	100.0%	100.0%	93.8%	87.5%	87.5%
スタインシティー	2005	100.0%	94.1%	88.2%	100.0%	88.2%	94.1%
アンシャンテ森崎	2006	100.0%	81.8%	90.9%	100.0%	100.0%	100.0%
TBラ・コート津久井浜	2007	100.0%	81.8%	90.9%	100.0%	100.0%	100.0%
サニーガーデン野比	2008	93.3%	100.0%	93.3%	93.3%	93.3%	93.3%

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

次の（図表 4 I -4-8）に、団地別の空き戸数に関する要因別内訳数の推移を示す。政策空家の戸数は、2018年4月1日現在では468戸であったものの、2019年同日では528戸、2020年同日では578戸と増加している。

団地別にみると、現在建替工事を行っている本公郷改良アパートでは、この3年間で74戸、85戸、104戸と増加している。また、耐震診断の結果、耐震性能が確認できなかった森崎アパートでは、161戸、199戸、223戸と大きく増加してい

る。さらに、老朽化が著しく廃止予定となっている平屋建て住宅（池の谷戸住宅、田浦月見台住宅、長浦住宅及び大津住宅）においては募集停止としていることから政策空家が増加している。

(図表 4 I -4-8) 団地別の空き戸数に関する要因別内訳数の推移

No	団地名	2018年4月1日現在				2019年4月1日現在				2020年4月1日現在			
		空き戸数				空き戸数				空き戸数			
		政策空家	募集中	事故物件	その他	政策空家	募集中	事故物件	その他	政策空家	募集中	事故物件	その他
1	金堀アパート	—	6戸	1戸	0戸	—	8戸	0戸	0戸	—	11戸	0戸	0戸
2	サンマリーナ 汐入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	追浜東町 アパート	—	4戸	0戸	0戸	—	7戸	3戸	0戸	—	7戸	0戸	0戸
4	浦郷改良 アパート	75戸	—	—	—	75戸	—	—	—	75戸	—	—	—
5	日向アパート	—	9戸	1戸	0戸	—	9戸	0戸	0戸	—	5戸	0戸	0戸
6	天神アパート	—	16戸	4戸	0戸	—	21戸	4戸	1戸	—	27戸	4戸	1戸
7	池の谷戸住宅	5戸	—	—	—	7戸	—	—	—	8戸	—	—	—
8	田浦月見台 住宅	61戸	—	—	—	65戸	—	—	—	68戸	—	—	—
9	長浦住宅	10戸	—	—	—	11戸	—	—	—	12戸	—	—	—
10	田浦ふれあい 住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3戸
11	衣笠アパート	—	3戸	0戸	0戸	—	1戸	0戸	0戸	—	1戸	1戸	0戸
12	アンシャンテ 森崎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13	森崎アパート	161戸	—	—	—	199戸	—	—	—	223戸	0戸	0戸	0戸
14	本公郷改良 アパート	74戸	—	—	—	85戸	—	—	—	104戸	—	—	—
15	阿部倉 アパート	—	17戸	0戸	0戸	—	17戸	1戸	戸	—	22戸	2戸	0戸
16	公郷アパート	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1戸
17	平作ハイム	—	11戸	1戸	0戸	—	12戸	0戸	0戸	—	11戸	1戸	0戸
18	池上ハイム	—	3戸	1戸	0戸	—	7戸	0戸	0戸	—	2戸	0戸	0戸
19	大津住宅	15戸	—	—	—	17戸	—	—	—	19戸	—	—	—
20	岩瀬アパート	—	3戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	0戸	—	3戸	0戸	0戸
21	立野アパート	—	12戸	0戸	0戸	—	12戸	0戸	1戸	—	16戸	0戸	0戸
22	鴨居ハイム	—	7戸	0戸	0戸	—	9戸	0戸	0戸	—	11戸	1戸	0戸
23	浦賀改良 アパート	23戸	—	—	—	25戸	—	—	—	25戸	—	—	—
24	早稲田ハイム	—	10戸	2戸	0戸	—	14戸	2戸	0戸	—	14戸	2戸	0戸
25	ウェルネス吉井	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
26	久里浜改良 アパート	44戸	—	—	—	44戸	—	—	—	44戸	—	—	—
27	明浜改良 アパート	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
28	八幡ハイム	—	15戸	0戸	0戸	—	17戸	1戸	0戸	—	21戸	2戸	0戸
29	久里浜ハイム	—	12戸	1戸	0戸	—	13戸	1戸	0戸	—	16戸	0戸	0戸
30	サンクレスト 野比	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
31	スタインシテイ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
32	TBラ・コート 津久井浜	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
33	サニーガーデン 野比	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1戸
34	長坂アパート	—	20戸	3戸	2戸	—	22戸	2戸	2戸	—	24戸	1戸	2戸
35	長井アパート	—	11戸	0戸	0戸	—	16戸	0戸	0戸	—	20戸	0戸	0戸
36	林ハイム	—	4戸	0戸	1戸	—	5戸	1戸	0戸	—	10戸	2戸	0戸
37	武ハイム	—	6戸	0戸	0戸	—	6戸	0戸	0戸	—	6戸	0戸	0戸
38	竹川ハイム	—	9戸	2戸	1戸	—	9戸	1戸	1戸	—	8戸	1戸	1戸
合計		468戸	178戸	16戸	4戸	528戸	205戸	16戸	5戸	578戸	235戸	17戸	17戸

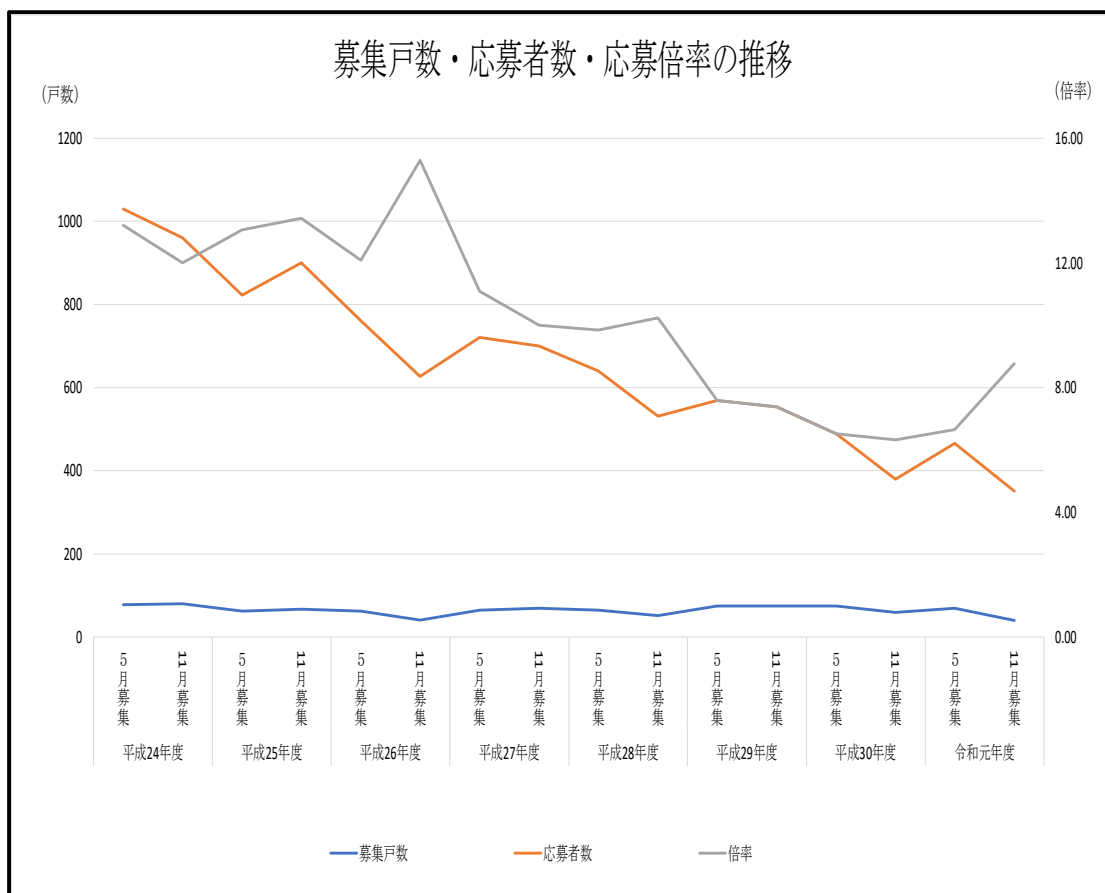
(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

② 過年度の募集・申込・応募状況の推移

年 2 回行っている定期募集の応募倍率は、最近年度では徐々に減少傾向にあり、平成 29 年度からは 10 倍を下回っている。

応募者総数は年々減少しており、建替えが終わり新規に提供する住宅が減ったことから新築住宅への魅力や人気もおさまり、10 年前の水準と比較すると昨今では減少している。

(図表 4 I -4-9) 募集戸数・応募者数・応募倍率の推移



(出典：市営住宅課提供資料)

地区別の応募倍率は、比較的新しく交通の便も良い久里浜地区には多くの応募がある一方で、西地区や田浦地区など、応募数・倍率ともに低くなるなど大きく偏りがあることがうかがえる。

(図表 4 I -4-10) 地区別の応募倍率の推移

地区	26年度			27年度			28年度			29年度			30年度		
	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率
本庁	7	53	7.57	2	17	8.50	4	20	5.00	6	76	12.67	8	55	6.88
追浜	2	30	15.00	0	0	0.00	3	15	5.00	12	49	4.08	21	107	5.10
田浦	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
衣笠	33	337	10.21	39	478	12.26	28	211	7.54	39	304	7.79	21	87	4.14
大津	1	29	29.00	0	0	0.00	1	11	11.00	3	14	4.67	5	22	4.40
浦賀	18	120	6.67	25	125	5.00	16	154	9.63	24	154	6.42	25	197	7.88
久里浜	19	738	38.84	37	700	18.92	29	620	21.38	28	441	15.75	21	321	15.29
北下浦	2	28	14.00	1	49	49.00	1	25	25.00	3	41	13.67	4	48	12.00
西	22	53	2.41	31	52	1.68	35	116	3.31	35	44	1.26	30	32	1.07
合計	104	1,388	13.35	135	1,421	10.53	117	1,172	10.02	150	1,123	7.49	135	869	6.44

(出典：市営住宅課提供資料)

5 市営住宅の駐車場

(1) 市営住宅駐車場

公営住宅における駐車場は、公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設（共同施設）として公営住宅法施行規則第1条第6号に掲げられている施設である。

駐車場の整備費用に関しては、国から一定の補助があるため、整備費用の総額から国の補助を控除した残額が市の負担となる。

2020年4月1日現在の市営住宅の駐車区画総数は1,614区画であり、うち入居者が使用することができる入居者用区画数は1,481区画、外部利用等区画数は129区画（行政財産目的外使用（外部貸し駐車場）：88区画、行政財産貸付使用：41区画）、その他の用途区画数（来客用等）は4区画である。利用の状況としては、入居者用区画においては937区画（63.3%）、外部貸し駐車場は、43区画（48.9%）が使用されている状況である。

市（指定管理者）は入居者用区画、外部利用等区画ともに、（図表4I-5-1、（図表4I-5-2）のように駐車場台帳を作成して管理している。

実際の駐車区画においては、これらの台帳をもとに封鎖物による駐車区画の解除、封鎖を行っている。

（図表4I-5-1）入居者用区画の駐車場台帳の例示（一部抜粋）

天神アパート

駐車場番号	備考	面積	面積計算			使用料金	月額料金	台数
1	R2/7/14～ R2/10末解約	15.88	6.35	*	2.50	0	12,300	0
2		14.10	6.00	*	2.35	13,600	12,300	1
3		13.16	5.60	*	2.35	13,600	12,300	1
4		12.34	5.25	*	2.35	13,600	12,300	1
5		11.63	4.95	*	2.35	13,600	12,300	1
6		11.63	4.95	*	2.35	13,600	12,300	1
7	R3/7末 解約	11.52	4.90	*	2.35	0	12,300	0
8	R3/7末 解約	11.40	4.85	*	2.35	0	12,300	0
9		11.28	4.80	*	2.35	13,600	12,300	1
10	R1/10～新入居	11.28	4.80	*	2.35	13,600	12,300	1
11		11.16	4.75	*	2.35	12,100	11,200	1
12		11.05	4.70	*	2.35	12,000	11,100	1
13	来客用	10.93	4.65	*	2.35	0	11,000	0
14		10.93	4.65	*	2.35	11,800	11,000	1
15		10.81	4.60	*	2.35	11,700	11,000	1

（出典：市営住宅課提供資料）

(図表 4 I -5-2) 外部貸し駐車場区画の駐車場台帳 (一部抜粋)

通番	団地別通番	Key	団地名	駐車区画No	契約状況	通番	団地別通番	Key	団地名	駐車区画No	契約状況
1	1	36106	森崎アパート	106	●空●	31	1	40001	平作ハイム	1	●空●
2	2	36107	森崎アパート	107	○	32	2	40002	平作ハイム	2	●空●
3	3	36108	森崎アパート	108	○	33	3	40003	平作ハイム	3	●空●
4	4	36109	森崎アパート	109	○	34	4	40004	平作ハイム	4	●空●
5	5	36110	森崎アパート	110	○	35	5	40005	平作ハイム	5	○
6	6	36111	森崎アパート	111	○	36	6	40006	平作ハイム	6	○
7	7	36158	森崎アパート	158	●空●	37	7	40007	平作ハイム	7	○
8	8	36159	森崎アパート	159	●空●	38	8	40008	平作ハイム	8	●空●
9	9	36160	森崎アパート	160	○	39	9	40055	平作ハイム	55	●空●
10	10	36161	森崎アパート	161	●空●	40	10	40056	平作ハイム	56	●空●
11	11	36162	森崎アパート	162	○	41	1	41002	池上ハイム	2	●空●
12	12	36163	森崎アパート	163	●空●	42	2	41004	池上ハイム	4	●空●
13	13	36164	森崎アパート	164	○	43	3	41013	池上ハイム	13	●空●
14	14	36165	森崎アパート	165	●空●	44	4	41015	池上ハイム	15	●空●
15	15	36166	森崎アパート	166	○	45	5	41017	池上ハイム	17	●空●
16	16	36167	森崎アパート	167	○	46	6	41019	池上ハイム	19	●空●
17	17	36168	森崎アパート	168	○	47	7	41020	池上ハイム	20	○
18	18	36169	森崎アパート	169	●空●	48	8	41021	池上ハイム	21	○
19	19	36170	森崎アパート	170	○	49	9	41023	池上ハイム	23	○
20	20	36171	森崎アパート	171	保育課	50	1	74001	八幡ハイム	1	○
21	21	36172	森崎アパート	172	保育課	51	2	74002	八幡ハイム	2	○
22	22	36173	森崎アパート	173	保育課	52	3	74003	八幡ハイム	3	○
23	23	36174	森崎アパート	174	保育課	53	4	74004	八幡ハイム	4	●空●
24	24	36175	森崎アパート	175	保育課	54	5	74005	八幡ハイム	5	○
25	1	38116	阿部倉アパート	116	●空●	55	6	74006	八幡ハイム	6	●空●
26	2	38117	阿部倉アパート	117	●空●	56	7	74007	八幡ハイム	7	○
27	3	38118	阿部倉アパート	118	●空●	57	8	74008	八幡ハイム	8	○
28	4	38119	阿部倉アパート	119	○	58	9	74009	八幡ハイム	9	●空●
29	5	38120	阿部倉アパート	120	○	59	1	75001	久里浜ハイム	1	○
30	6	38121	阿部倉アパート	121	○	60	2	75002	久里浜ハイム	2	○

(出典：市営住宅課提供資料)

(2) 市営住宅駐車場の管理主体

横須賀市の市営住宅における駐車場の管理は、市及び指定管理者が担っている。従来は、市と自治会との間で契約がなされたうえで自治会が入居者へ貸し付けているといった形態であったが、現在では市と入居者との間での直接の契約関係が成立している。

市営住宅の入居者が駐車場の使用を希望した際は、指定管理者に対し申込み（申請）をし、指定管理者による審査を受けた上で市の許可を受けることになっている。また、入居者以外の者に対する貸付け（外部貸し）についても市及び指定管理者のホームページにおいて公募受付公開をし、指定管理者が窓口となって、申込み（申請）の受理、審査の手続を行った上で市が許可することになっている。

指定管理者は、市営住宅駐車場の使用に際し、「駐車場使用許可書」を交付したときは、速やかに当該駐車区画に設置している封鎖物を撤去し、また、使用区画の返還を受けたときは、速やかに市の指定する構造による封鎖物により、当該駐車区画を封鎖すること、市営住宅駐車場の使用許可を取り消した駐車区画に対しては、市の指定する日に当該駐車区画を封鎖するという対応をとることになっている。

(3) 市営住宅駐車場にかかる指定管理者の負担

指定管理者が管理する市営住宅駐車場の範囲は「駐車場の貸付区画（コインパーキング）を除き、すべての駐車区画」である。また、指定管理者が実施する業務としては、駐車場の維持・修繕業務、入居者等への貸出業務等、駐車場の外部貸補助業務となっている。

駐車場の維持・修繕業務では、次に掲げる事項について、月1回以上の現地確認調査を実施し、その結果を市に報告をすることになっている。なお、現地確認調査の結果、路面の補修や区画の線引き等の修繕工事を必要とする場合は、市と協議し、「駐車場管理費」で対応することとなっている。

- ① 使用状況
- ② 団地ごとの使用台数及び使用料
- ③ 路面・車止め等の設備の状況
- ④ 来客用駐車場の使用状況

(4) 市営住宅駐車場の設置状況について

市営住宅の建築年度で見ると駐車区画数がゼロという団地もあり、借上げによる供給方式を除けば、概ね1950年～60年代にかけて建設された団地が多く、38団地ある中の5団地、1970年～80年代にかけて建設された団地も3団地あった。これは、1950年～60年代は自動車の普及を予想せず、住宅戸数の確保を最優先に敷地の活用がなされていたことによるものと考えられる。このため、駐車場としての用地が確保されていない。

次の(図表4I-5-3)は各市営住宅の管理戸数と駐車区画数、管理戸数に対する駐車区画数の割合(設置率)と市営住宅の入居率を一覧にしたものである。

市は38の市営住宅、管理戸数4,862戸を有しており、入居率は82.6%にのぼるが、駐車区画数は1,614台分、管理戸数に対する比率(設置率)は33.2%である。

(図表 4 I -5-3) 市営住宅別の駐車場の状況

2020年4月1日現在

No.	管内	団地名	供給方式 直営 /借上げ	管理 戸数	駐車 区画数	設置率	入居率
1	本庁	金堀アパート	直営	150	2	1.3%	92.7%
2		サンマリーナ汐入	借上げ	16	0	0.0%	100.0%
3	追浜	追浜東町アパート	直営	60	34	56.7%	88.3%
4		浦郷改良アパート	直営	—	—	—	—
5		日向アパート	直営	116	42	36.2%	95.7%
6	田浦	天神アパート	直営	350	86	24.6%	90.9%
7		池の谷戸住宅	直営	20	0	0.0%	60.0%
8		田浦月見台住宅	直営	74	0	0.0%	8.1%
9		長浦住宅	直営	34	0	0.0%	64.7%
10	衣笠	田浦ふれあい住宅	借上げ	5	0	0.0%	40.0%
11		衣笠アパート	直営	40	14	35.0%	95.0%
12		アンシャンテ森崎	借上げ	11	0	0.0%	100.0%
13		森崎アパート	直営	761	230	30.2%	70.7%
14		本公郷改良アパート	直営	330	122	37.0%	68.5%
15		阿部倉アパート	直営	290	146	50.3%	91.7%
16		公郷アパート	直営	70	0	0.0%	98.6%
17		平作ハイム	直営	161	91	56.5%	92.5%
18	大津	池上ハイム	直営	77	52	67.5%	97.4%
19		大津住宅	直営	42	0	0.0%	54.8%
20	浦賀	岩瀬アパート	直営	88	13	14.8%	96.6%
21		立野アパート	直営	117	48	41.0%	86.3%
22		鴨居ハイム	直営	160	72	45.0%	92.5%
23		浦賀改良アパート	直営	48	0	0.0%	47.9%
24		早稲田ハイム	直営	171	77	45.0%	90.6%
25	久里浜	ウェルネス吉井	借上げ	10	0	0.0%	100.0%
26		久里浜改良アパート	直営	304	107	35.2%	85.5%
27		明浜改良アパート	直営	80	31	38.8%	97.5%
28		八幡ハイム	直営	280	141	50.4%	91.8%
29	北下浦	久里浜ハイム	直営	165	115	69.7%	90.3%
30		サンクレスト野比	借上げ	16	0	0.0%	87.5%
31		スタインシティ	借上げ	17	0	0.0%	88.2%
32		TBラ・コート津久井浜	借上げ	17	0	0.0%	88.2%
33		サニーガーデン野比	借上げ	15	0	0.0%	93.3%
34	西	長坂アパート	直営	240	0	0.0%	88.8%
35		長井アパート	直営	122	0	0.0%	83.6%
36		林ハイム	直営	115	52	45.2%	89.6%
37		武ハイム	直営	51	52	102.0%	88.2%
38		竹川ハイム	直営	164	87	53.0%	93.9%
合計				4,862戸	1,614	33.7%	82.6%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(5) 市営住宅駐車場の料金設定について

入居者が支払うべき駐車場の使用料は、償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額等から算出した金額を基準とし、市営住宅周辺の民間駐車場料金を基礎として、市営住宅条例において規定されている。

○市営住宅条例

(駐車場の使用等)

第 42 条 市長は、入居者等の使用に供するため、駐車場を設置する。

2 前項に規定する駐車場を使用しようとする入居者等は、市長の許可を受けなければならない。この場合において、駐車場を使用することができる者は、次の各号のいずれにも該当する者でなければならない。

(1) 駐車場の使用料を支払うことができること。

(2) 家賃を滞納していないこと。

(3) 第 40 条第 1 項第 1 号、第 3 号、第 4 号及び第 7 号から第 9 号までのいずれにも該当していないこと。

3 駐車場の使用料は、別表第 3 に定めるとおりとする。

4 市長は、特別の理由があると認めるときは、駐車場の使用料を減免し、又はその徴収の猶予をすることができる。

(駐車場の使用等の特例)

第 42 条の 2 市長は、前条第 1 項の規定にかかわらず、駐車場の使用の現況に照らして入居者等の使用を妨げない限度において、次の各号のいずれにも該当する入居者等以外の者に対して、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定により駐車場の使用を許可することができる。

(1) 駐車場の使用料を支払うことができること。

(2) その者の使用が公の秩序を乱し又は住民の生活の平穩を害する恐れがないこと

(3) 市税を滞納していないこと。

(4) 暴力団員でないこと。

2 市長は、前項の規定により許可を受けた者から、近傍同種の駐車場の使用料との均衡を勘案して別に定める額の使用料を徴収する。

3 前条第 4 項の規定は、前項の使用料について準用する。

4 市長は、前条第 1 項の規定にかかわらず、同条第 2 項及び第 1 項の規定による使用の許可による駐車場の使用の現況に照らして、使用されない一団の駐車場の区画がある場合において、近隣の需要及び地域の状況を勘案し、地域の活性化や利便性の向上に資すると認められるときは、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項の規定により当該一団の駐車場の区画の貸付けを行うことができる。

市営住宅条例第 42 条では、入居者等が使用する駐車場に関して規定されており、使用料は別表第 3 で定めるものとされている。

また、同条例第 42 条の 2 では、入居者等以外の者が使用する駐車場に関して規定されており、近傍同種の駐車場の使用料との均衡を勘案して使用料を定めて徴収するものとされている。

○市営住宅条例別表第3（第42条第3項関係）

名称	1月当たりの使用料	
	1区画の面積が11.25平方メートル以上の駐車場	1区画の面積が11.25平方メートル未満の駐車場
天神アパート	円 13,600	1区画の面積に1平方メートル当たり 1,088円を乗じて得た額
日向アパート	12,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 976円を乗じて得た額
追浜東町アパート	14,300	1区画の面積に1平方メートル当たり 1,144円を乗じて得た額
金堀アパート	11,900	1区画の面積に1平方メートル当たり 952円を乗じて得た額
本公郷改良アパート	10,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 816円を乗じて得た額
衣笠アパート	10,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 816円を乗じて得た額
池上ハイム	9,100	1区画の面積に1平方メートル当たり 728円を乗じて得た額
阿部倉アパート	7,500	1区画の面積に1平方メートル当たり 600円を乗じて得た額
平作ハイム	9,700	1区画の面積に1平方メートル当たり 776円を乗じて得た額
森崎アパート	10,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 816円を乗じて得た額
岩瀬アパート	11,900	1区画の面積に1平方メートル当たり 952円を乗じて得た額
立野アパート	9,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 736円を乗じて得た額
早稲田ハイム	9,000	1区画の面積に1平方メートル当たり 720円を乗じて得た額
鴨居ハイム	8,900	1区画の面積に1平方メートル当たり 712円を乗じて得た額
八幡ハイム	11,800	1区画の面積に1平方メートル当たり 944円を乗じて得た額
明浜改良アパート	12,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 976円を乗じて得た額
久里浜改良アパート	12,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 976円を乗じて得た額
久里浜ハイム	12,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 976円を乗じて得た額
林ハイム	7,200	1区画の面積に1平方メートル当たり 576円を乗じて得た額
武ハイム	6,900	1区画の面積に1平方メートル当たり 552円を乗じて得た額
竹川ハイム	6,300	1区画の面積に1平方メートル当たり 504円を乗じて得た額

※使用料の額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

駐車場使用料の改定に関しては、市営住宅条例及び市営住宅条例施行規則に沿って、市営住宅駐車場の適正な管理及び運営に必要な事項として「市営住宅駐車場管理事務処理要領」が定められている。

本要領の第6章で、駐車場使用料の改定等に関して規定されている。

○市営住宅駐車場管理事務処理要領

第6章 駐車場使用料の改定等

- 1 市営住宅駐車場使用料算定に伴う調査については、公有財産規則による使用料の改定の時期とあわせ、すべての駐車場を対象として行うものとする。
- 2 1の改定にかかわらず、経済事情の変動等により使用料を改定する必要があると認める場合は、調査を行うことができる。
- 3 調査の方法は、市営住宅周辺の民間駐車場の料金を現地調査及び電話等による聞き取りによって指定管理者が調査するものとし、当該料金調査の結果、さらに詳細な算定金額の確認が必要な場合は、市が再調査を行うものとする。
- 4 料金調査は、各市営住宅駐車場の中心から半径2キロメートル以内の近傍民間駐車場を3か所以上抽出して行うものとし、抽出にあたっては、原則として前回調査個所を選定するものとする。
- 5 調査は、次の各号に定める項目について調査を行うものとし、調査結果及び調査位置図を添付して、市営住宅課に提出するものとする。
 - (1) 設置個所
 - (2) 設置規模（台数）
 - (3) 整備形状
 - (4) 管理者名
 - (5) 連絡先
 - (6) 月額料金
- 6 使用料の改定は、「公の施設の使用料に関する基本方針（令和元年7月）」に基づき、原則として調査結果に基づく民間駐車場の料金の平均値との均衡を勘案し、設定するものとする。ただし、現行の駐車場使用料に対し大幅に増額となる場合は、激変緩和措置として料金の値上げ幅については2,000円を限度とする。
- 7 第3章の6に定める外部貸駐車場使用に係る使用料（以下「外部貸駐車場使用料」という。）は、上記6により算出する。ただし、すでに外部貸駐車場の使用を開始している住宅にあつては、上記6により算出した使用料が、改正前の外部貸駐車場使用料を下回る場合は、その額（改正前の外部貸使用料）を据え置くことができる。

駐車場使用料の詳細に関しては、後述「Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理」の「1 施設使用料の設定」、「(2) 駐車場使用料について」を参照されたい。

6 運営体制

(1) 都市部市営住宅課の概要

市営住宅の運営は、横須賀市都市部市営住宅課において行われている。都市部は、6つの課に分かれ、市営住宅課、都市計画課、まちなみ景観課、公共建築課、開発指導課及び建築指導課から構成されている。

また、市営住宅課は、3つの係に分かれており、総務企画係、管理供給係及び家賃対策係に分掌される。市営住宅課の人員としては、17名体制であり、正規職員13人及び会計年度任用職員4人で業務に当たっている。

横須賀市都市部市営住宅課の主な業務は、以下のとおりである。

◆横須賀市都市部市営住宅課の主な業務

- (1)市営住宅の供給並びに家賃の決定及び徴収に関すること。
- (2)高齢者向け優良賃貸住宅等に関すること。
- (3)市営住宅の用地の整理に関すること。
- (4)市営住宅の管理に関すること。

(2) 指定管理者

① 指定管理者制度

指定管理者とは、「地方自治法」第244条の第2項以下に規定されており、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため、必要があると認めるときに、条例の定めるところにより、地方公共団体が指定をして当該公の施設の管理を行わせる法人その他の団体のことである。

指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとされ、条例には、指定管理者の指定の手続、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲、その他必要な事項を定めるものとされている。

指定管理者へのモニタリングに関しては、「地方自治法」第244条の2第10項において規定されており、「指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。」と規定している。また、同条第11項では、「指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないとき認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。」としている。

② 市営住宅における指定管理者制度

市営住宅に関しては、指定管理者の指名を行い、一般社団法人かながわ土地建物保全協会が指定管理者として指定されている。

市の指定管理者制度の概要は、次のとおりである。

(図表 4 I -6-1) 市の指定管理者制度の概要

根拠	市営住宅条例第 3 条の 2
指定管理者制度の開始時期	2006 年 4 月～
指定期間	4 年間 (2022 度よりは 5 年間)
指定管理者の業務内容	①市営住宅等の一般管理 ②市営住宅等の工事・修繕及び整備と同業務に伴う調整業務 ③市営住宅等の施設設備等の保守管理 ④市営住宅の入居者募集に関する業務 ⑤市営住宅の家賃関係業務 ⑥市営住宅の駐車場管理業務 ⑦災害時の市営住宅等一時使用業務 ⑧月次報告書・事業報告書 ⑨指定管理者独自の提案業務

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -6-2) 指定管理者の概要

指定管理者の名称	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
指定管理者の所在地	神奈川県横浜市中区日本大通 33 番地

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -6-3) 指定管理者の募集及び選定方法

指定管理者の募集方法	公募公募 (市営住宅条例第 3 条の 3)
指定管理者の選定方法	内部職員 5 名の合議による選定

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

横須賀市は、横須賀市営住宅等指定管理者との間で「横須賀市営住宅等指定管理業務基本協定書」(以下「基本協定書」という。)を締結している。基本協定は、指定管理者が市営住宅等の指定管理業務を実施する上で必要な事項が定められている。また、指定管理者の指定期間を協定期間としており、現行の「基本協定書」における協定期間は、2018 年 4 月 1 日から 2022 年 3 月 31 日までである(基本協定書第 6 条)。

「基本協定書」において指定管理者の管理業務の範囲は、以下のように規定されている。

○横須賀市営住宅等指定管理業務基本協定書（抜粋）

（管理業務の範囲）

第7条 乙が管理を行なう市営住宅等の業務（以下「管理業務」という。）の範囲は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 市営住宅等の一般管理に関すること。
- (2) 市営住宅等の工事、修繕及び整備、これに付随する調整業務等に関すること。
- (3) 市営住宅等の施設設備等の保守管理に関すること。
- (4) 市営住宅の入居者募集に関すること。
- (5) 市営住宅の入居者の退去に関すること。
- (6) 市営住宅の家賃関係業務に関すること。
- (7) 市営住宅の駐車場管理業務に関すること。
- (8) 市営住宅等の火災等の緊急時の対応に関すること。
- (9) 災害時等の市営住宅等一時使用業務に関すること。
- (10) 月次報告書・事業報告書の提出に関すること。
- (11) 乙の自主事業に関すること。
- (12) その他甲乙が協議して別途定めた事項に関すること。

2 前項各号に掲げる業務の細目及び乙が管理業務を実施するにあたって満たさなければならない条件等は、処理要領等で示すものとする。

また、「基本協定書」の附属書類として「横須賀市営住宅等の管理業務等処理要領」（以下「処理要領」という。）がある。

「処理要領」は、市が管理する市営住宅、その付帯施設及び市営住宅跡地の管理の効率化と円滑化を図るため、指定管理者が実施する管理業務の細目や満たさなければならない条件等が示されている（基本協定第7条第2項）。指定管理者は、「処理要領」に基づき市と協議しつつ計画的に管理業務の実施を行うものとされている。

指定管理者は、市に対して「横須賀市市営住宅等指定管理業務基本協定」に基づいて、毎月、管理業務の運営状況の報告を行っている。

具体的な指定管理者による事業報告は、毎月「令和2年●月分指定管理者業務報告書」として、以下の内容が事業報告されている。

i) 一般管理業務の事業報告

市営住宅等の巡回目視点検に関して実施した内容及びその結果、高齢単身者への個別訪問に関して実施した内容、防火管理業務、災害及び事故の状況の調査報告、要望・苦情・相談等の処理に関して具体的な受理内容や処理経過の状況、申請書・申出書等の受付処理の状況、明渡し住宅の立会・調査の状況、入居者データの更新状況、警察への被害届等補助業務に関する報告、行政財産及び普通財産使用許可申請受付業務に関する報告がなされている。

ii) 修繕業務の事業報告

小破修繕、空家修繕、緊急修繕、樹木等管理、家財撤去、駐車場対策等の件数及び執行金額等が実績報告されている。

iii) 入居者募集事務の事業報告

募集案内・申込書の作成及び配布の状況、入居申込者の相談・入居申込書受理の状況、抽選実施の結果、資格・優遇倍率等審査の状況、入居候補者名簿の作成、入居説明会の開催状況、入居手続・鍵渡し等の状況、各種書類の保管状況、入居決定者・自治会長との連絡調整の結果等の実績報告がなされている。

iv) 家賃関係業務の事業報告

収入申告書の作成・発送の状況、収入申告書記載内容の確認結果、家賃情報の入力・管理の状況、収入認定・家賃決定通知の状況、収入認定通知・家賃決定通知の照会結果、収入再認定の状況、家賃の収納状況、過誤納金の還付・充当の状況、口座振替結果の状況等の実績が報告されている。

v) 駐車場業務の事業報告

駐車場新規受付件数、駐車場使用受付件数、駐車場保管場所使用承諾証明書発行件数、駐車場明渡し指導件数、駐車場返還届出件数、駐車場の利用状況、駐車場使用料の件数及び金額等、駐車場巡回の実施結果、要望・苦情・相談等の処理状況、外部貸し駐車場の状況等の実績が報告されている。

指定管理者の相談窓口には多数の苦情や相談が寄せられるようになっている。指定管理者による受付管理の状況は、月次の指定管理者業務報告書中の『(5) 要望・苦情・相談等の処理』において市へ報告されている。

(3) 市営住宅等の管理

公営住宅は、自治体における公の施設であり、指定管理者による管理運営ができる。従来、公の施設のうち自治体が直接管理しなければならないもの以外は、外郭団体等への管理委託により運営されていた。

自治体が直営で管理する方式の他、管理委託、指定管理者制度、PFIを活用した管理方式などがある。

現在の市営住宅の管理は、横須賀市都市部市営住宅課及び指定管理者が担っている。

市営住宅においては、2005年度までは管理委託方式により運営されてきたが、2006年度に指定管理者制度が導入されている。いずれも施設の設置目的や性格か

ら管理の代行者を特定することが適当であり、厳格な個人情報管理が要請される施設であると考えられる。

指定管理者制度は、民間の能力を活用することにより、公の施設の管理運営をより適正かつ効率的に行うことを目的として、地方自治法の改正により、導入された制度である。

市と指定管理者は、市営住宅等の管理業務の各年度の業務内容及び管理業務の指定管理料を定めることを目的に、「市営住宅等の管理に係る年度協定書」（以下「年度協定書」という。）を締結している。

横須賀市の市営住宅管理における業務分担は、次の表のようにになっている。なお、業務分担（責任分担、費用分担）に関しては、公営住宅法等の法令の規定に基づく他、協定書及び管理業務等処理要領等において定められている。

(図表 4 I -6-4) 市と指定管理者の主な業務分担

業務内容		横須賀市	指定管理者
入居者管理	募集手続		○
	入居手続	決定	○
	各種申請・届出等手続	決定等	○
	相談・苦情対応	△	○
	退去手続		○
使用料管理	収入申告手続		○
	使用料算定及び決定	○	
	収納手続	収納	○
	納付指導(督促)		○
	法的措置(強制執行等)	○	
維持修繕	施設(土地及び建物)関係 設備関係	○	巡視
	小破修繕工事		○
	空き家修繕工事		○
	緊急修繕工事		○
	付帯工事		○
	家財撤去		○
	樹木等管理		○
	保守点検等管理		○
	その他の修繕工事等	双方協議	双方協議
駐車場管理	使用・貸出手続	審査・決定	○
	巡視・維持・修繕		○
	収納手続	収納	○
	納付指導(督促)		○

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

市営住宅に対しては、横須賀市が自ら行う業務と指定管理者が行う業務に大別される。市が行っている業務は、主に入居手続や入居者からの各種申請、届出等に関する承認や決定に関する事、使用料の算定及び決定に関する事、施設及び設備管理に関する事である。

ここで、指定管理者が業務を担っている維持修繕の内容に関して説明しておく。

- 小破修繕工事：必要性や緊急性、費用負担を考慮し、速やかに実施する小規模で軽易な修繕工事
- 空家修繕工事：次の入居者が快適に使用できるように実施する入居者の退去にともなう修繕工事
- 緊急修繕工事：火災等による復旧工事、安全確保のための緊急修繕、駐輪場の鉄部塗装を中心とした予防修繕、市営住宅等敷地内にある側溝清掃及び害虫駆除を含み小破修繕工事及び空家修繕工事のいずれにも該当しない修繕工事
- 付帯工事：各種修繕工事に関連する工事で市が別に指示した工事

なお、市営住宅の管理主体として、市営住宅ごとに自主管理を目的として結成されている自治会がある。自治会に関しては、(4)で詳述する。

(4) 自治会について

市営住宅では、それぞれの団地内で入居者を構成員として「自治会」と呼ばれるコミュニティを形成し、自主活動により、共用部分の維持管理や地域活動を行っている。入居者には原則加入を求めており、市営住宅に入居する者及び地域住民が、豊かで住みよいまちづくりを目指して、団地及び地域における様々な問題解決に取り組むとともに、住民の連帯意識の向上に努めている任意の団体である。

横須賀市では「入居のしおり」の中で、『快適な共同生活を送るために、多くの団地では自治会がつくられ自主的な活動を行っています。主な自治会活動としては、共用部分の清掃、入居者相互の連絡、共益費（共用部分の電気・上下水道料金等）の徴収・管理などがあります。自治会は、住民相互の親睦と団地の環境整備を行い、住み良い快適な生活を送るための組織ですので、必ず自治会に加入し、積極的に自治会活動への参加と協力をお願いします。』と記載されている。また、自転車置場や集会室、団地内の除草等の管理も自治会が行うものとされている。

昨今、入居者の高齢化の進行等により、活動の担い手が不足することに加え、自治会への参加を拒む入居者があるなど、活動の低下がみられる。

従来は、自治会による活発な活動により、団地内のコミュニティによって様々な諸課題や諸問題が解決できてきたが、最近ではその機能低下により入居者間のトラブルに発展することも多くなっているという。

現地視察の結果でも触れるが、駐輪場の不法占拠問題や違法駐車などの諸問題は、まずは地域に根ざした自治会によって解決されるべきことであると考えられるが、それも難しくなってきたというように感じられる。

7 事業予算及び決算の概要

市の市営住宅事業の予算及び決算は、市が作成している歳出歳入決算書等から把握できる。市は、既存の市営住宅の運営管理業務に加えて、2019年度及び2020年度においては「本公郷改良アパート建替事業」を実施しており、公営住宅建設事業費等の歳出が発生している。

歳入面では、市営住宅の入居者から市営住宅使用料（家賃）や駐車場利用収入等を収納している。

市営住宅課が所管する市営住宅事業における2020年度の歳出及び歳入予算額及び決算額は、次のとおりである。

(図表 4 I -7-1) 2020年度の歳出予算額及び決算額

単位:百万円

事業別 歳出	2020年度 予算額	2020年度 決算額
給与費	68	73
市営住宅運営事業費	158	140
市営住宅指定管理事業費	310	309
市営住宅改修事業費	136	125
市営住宅等用地整理事業費	9	7
外壁等改修事業費	286	237
解体事業費	103	0
特定優良賃貸住宅供給事業費	1	1
高齢者向け優良賃貸住宅供給事業費	12	12
訴訟関係事務費	5	1
住宅管理費 計	1,089	904
本公郷改良アパート建替事業費	1,170	1,117
公営住宅建設事業費 計	1,170	1,117
歳出 合計額	2,259	2,022

※給与費には、非常勤報酬、会計年度任用職員給を含んでいない。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -7-2) 2020 年度の歳入予算額及び決算額

単位:百万円

事業別 歳入	2020年度 予算額	2020年度 決算額
市営住宅使用料	1,108	1,067
(市営住宅家賃)	992	964
(駐車場使用料)	116	103
市営住宅賃貸借証明 等手数料	0	0
耐震改修促進事業費 補助	46	36
公的賃貸住宅家賃対 策補助	56	49
既設公営住宅改修事 業費補助	182	89
市営住宅建設事業費 補助	727	738
貸地料	10	10
雑入	18	14
公営住宅整備事業費 公債	632	560
歳入 合計額	2,778	2,563

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

上表より、市営住宅事業の2020年度予算における歳入合計額が2,778百万円に対し、歳出合計額2,259百万円であり、歳入歳出の差額は519百万円（公債の償還及び利息支出を除く。）である。

一方、市営住宅事業の2020年度決算における歳入合計額が2,563百万円に対し、歳出合計額2,022百万円であり、歳入歳出の差額は541百万円（公債の償還及び利息支出を除く。）である。

次に、市営住宅事業における直近5か年度の歳出及び歳入決算額は、次の（図表4 I -7-3）及び（図表4 I -7-4）のとおりである。

(図表 4 I -7-3) 市営住宅事業の直近 5 か年度の歳出決算額

単位:百万円

事業別 歳出	2016年度 決算額	2017年度 決算額	2018年度 決算額	2019年度 決算額	2020年度 決算額
給与費	107	112	101	90	73
市営住宅 運営事業費	147	154	148	151	140
市営住宅 指定管理事業費	288	308	306	314	309
市営住宅 改修事業費	231	154	290	52	125
市営住宅等 用地整理事業費	5	6	6	6	7
外壁等改修事業費	0	0	0	90	237
解体事業費	0	0	0	0	0
特定優良賃貸住宅 供給事業費	9	6	4	2	1
高齢者向け優良賃貸住宅 供給事業費	12	12	12	12	12
訴訟関係事務費	1	2	0	1	1
住宅管理費 計	799	753	867	718	904
本公郷改良アパート 建替事業費	0	0	0	457	1,117
公営住宅建設事業費 計	0	0	0	457	1,117
歳出 合計額	799	753	867	1,175	2,022

※給与費には、非常勤報酬、会計年度任用職員給を含んでいない。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -7-4) 市営住宅事業の直近 5 か年度の歳入決算額

単位:百万円

事業別 歳入	2016年度 決算額	2017年度 決算額	2018年度 決算額	2019年度 決算額	2020年度 決算額
市営住宅使用料	1,117	1,099	1,085	1,059	1,067
(市営住宅家賃)	1,006	992	983	962	964
(駐車場使用料)	111	108	102	97	103
市営住宅賃貸借 証明等手数料	0	0	0	0	0
耐震改修促進 事業費補助	6	18	15	23	36
公的賃貸住宅 家賃対策補助	58	57	54	53	49
既設公営住宅改修 事業費補助	88	43	91	41	89
市営住宅建設 事業費補助	0	0	0	293	738
貸地料	5	5	5	6	10
雑入	14	14	10	8	14
公営住宅整備 事業費公債	74	59	160	216	560
県支出金	5	2	1	1	0
歳入 合計額	1,367	1,297	1,421	1,700	2,563

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

上表より、公債の償還及び利息支出を除く、歳入歳出の差額を算出したものが、(図表 4 I -7-5) である。

(図表 4 I -7-5) 市営住宅事業の直近 5 か年度の歳入歳出決算

単位:百万円

	2016年度 決算	2017年度 決算	2018年度 決算	2019年度 決算	2020年度 決算
歳入合計額	1,367	1,297	1,421	1,700	2,563
歳出合計額	799	753	867	1,175	2,022
歳入歳出差額	568	544	554	525	541

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

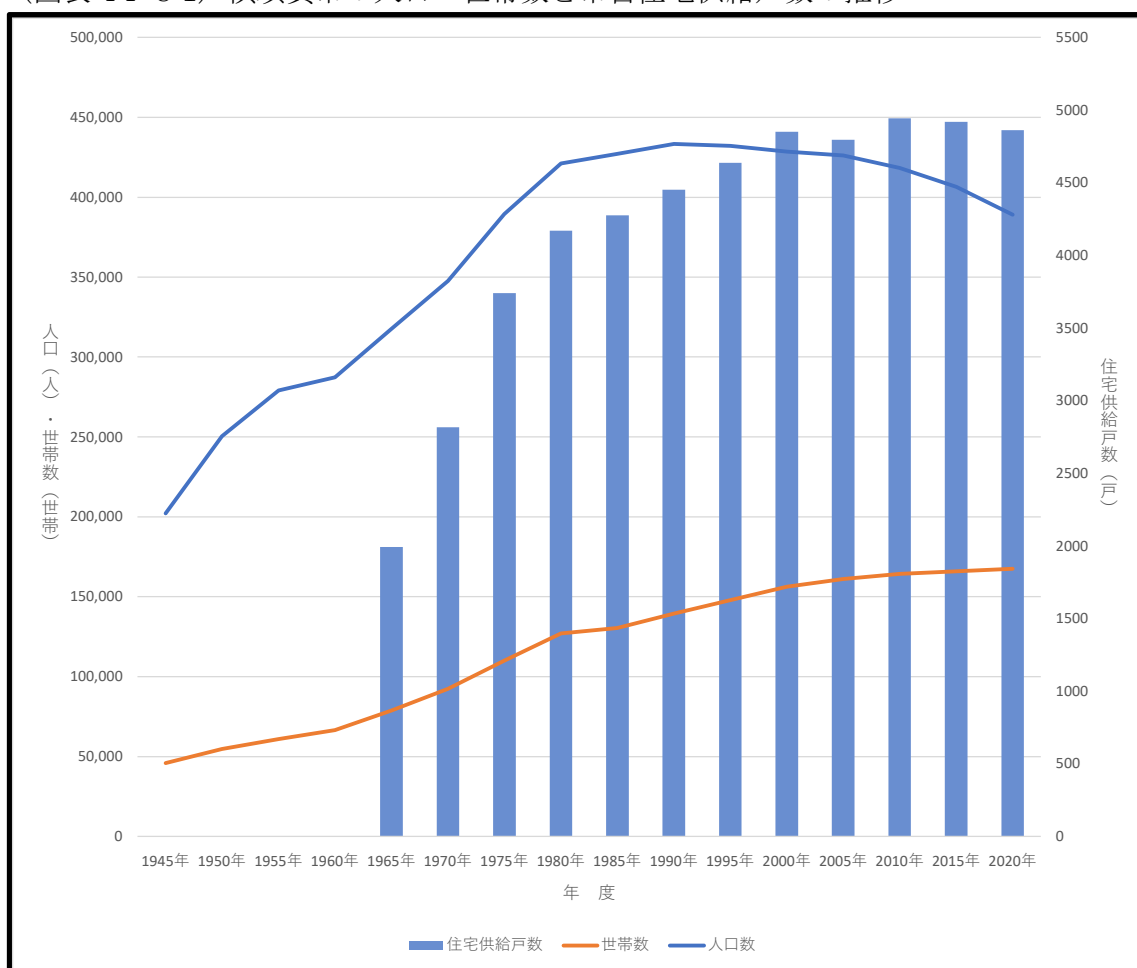
8 市営住宅の事業規模

(1) 市営住宅の供給戸数と人口等の推移について

① 経年推移

(図表 4 I -8-1) は、戦後から現在に至るまでの横須賀市の人口や世帯数、市営住宅（改良住宅等を含む。）の供給戸数との関係を示したものである。

(図表 4 I -8-1) 横須賀市の人口・世帯数と市営住宅供給戸数の推移



(出典：市営住宅課提供データより監査人作成)

横須賀市の人口は、戦後 20 万人程度であったが、その後 1965 年には 31 万 7 千人、1990 年には 43 万 3 千人となり、この頃にピークを迎えた。次第に人口は減少傾向となり、2000 年には 42 万 9 千人、2010 年には 41 万 8 千人、2020 年には 38 万 9 千人となり、40 万人を下回った。

また、世帯数を見ると、戦後 4 万 6 千世帯であったが、その後は人口と同様に増加を続ける。1965 年には 7 万 9 千世帯、1990 年には 13 万 9 千世帯となった。人口は 1990 年頃から減少に転じるが、世帯数はなおも増加を続け、2000 年には 15 万 6 千世帯、2010 年には 16 万 4 千世帯、2020 年には 16 万 7 千世帯とい

まだに増加傾向にある。

このことは、人口は減少しているものの、単身世帯の増加、夫婦世帯の増加、子どもの人数の減少が要因と考えられる。今後、2035年までは単身世帯の増加等の理由から、世帯数の増加傾向は続くものと考えられる。

一方、市営住宅の供給量は1965年度では1,994戸であったが、その後、1970年代にかけて住宅供給量は急増し、1970年度では2,817戸、1975年度では3,740戸、1980年度では4,171戸となった。実に、1970年代のみで1,354戸増加したことになる。

その後も、増加は続き、1985年度には4,276戸、1990年度には4,452戸、1995年度には4,636戸、2000年度には4,851戸、2010年度には4,942戸とピークとなった。

2010年度以降は供給量の増加は見られず、微減が続き、2020年度現在では4,862戸となっている。

② 歴史的経緯

横須賀市は、1907年（明治40年）の市制施行から、わが国最大の軍港都市として発展してきている。第2次世界大戦の終戦により、軍港としての使命を失ったことで軍事産業からの転換を迫られ、あわせて市内への海外引揚者等の流入などで住宅不足に直面した。国は、県や市に対して賃貸住宅の供給を構想し、実際に1945年の住宅緊急措置令を受け、軍事建物や民間会社の遊休物件による転用住宅が設置された。実に、1945年中に横須賀海軍工廠や第1海軍技術廠等を中心に転用住宅が設置されている。

さらに、1950年には旧軍港市転換法の適用を受け、地方公共団体が医療施設、社会事業施設、引揚者の寮、学校等の用地に旧軍用地を利用する場合には国はその設置者に対して旧軍用地を譲与又は時価の5割以内において減額した価格で譲渡できるようになり、市内に広大な面積を占める旧軍用地の一部を市営住宅用地として利用できる機会が作られたのである。これに基づいて設置されたのが、日向アパート（旧海軍運輸部）、八幡ハイム（旧久里浜住宅：旧海軍軍需部二四課地帯）、天神アパート（旧追浜住宅：旧海軍天神用地）、平作ハイム（旧池上アパート：旧横須賀海軍工廠池上工員宿舎）、久里浜ハイム（旧久里浜アパート：旧海軍工作学校）、池の谷戸住宅（旧第2海軍航空廠補給部池の谷戸工員宿舎）、長浦住宅（旧海軍軍需部長浦宿舎）等である。

その後、市は1955年に住宅公社を設立し、より積極的に住宅用地の確保にあたった。住宅公社は市への新たな住宅用地の提供を使命としており、立野住宅、早稲田住宅、森崎アパートの用地を取得及び造成等を行い、市へ譲渡している。

1965年、住宅公社による民間を含めた大規模な宅地造成、分譲事業に伴う公共

投資の増大による市財政への圧迫が生じ、住宅公社は市開発公社へ衣替えを行った。新組織となり、公共用地先行取得事業によって、金堀アパート、阿部倉アパート、公郷アパートを取得した。

1974年には地方公共団体に代わって公共用地の先行取得を行うことを主な目的として、市開発公社に代わって土地開発公社が創設された。長坂アパート、長井アパートの用地が取得された。

このように横須賀市の市営住宅は、第2次世界大戦直後に既存の建物を利用した転用住宅から始まっている。旧軍用地の転用による団地、丘陵地の開発により造成した地に立地した団地、また開発が困難となり駅から遠距離に立地した団地等がある。

横須賀市は、広大な旧軍用地を市営住宅用地に利用できたこと、未開発な広大な丘陵地を有していたことが、市の公営住宅の増大成功に大きな影響を及ぼしたものと考えられる。

③ 人口動態等と市営住宅供給戸数の関係性

市の人口及び世帯数の増減と市営住宅の供給戸数との関係性について考察する。

まず、年度ごとに、横須賀市内の人口に対する市営住宅の供給量を比較分析することにより、人口の増減と住宅供給量との関係性を確認する。

次の(図表4 I-8-2)は、横須賀市の人口と住宅供給量及び人口1人当たりの住宅供給量を示している。市は、市営住宅の供給量は人口の増減に応じて検討してきているという。

(図表 4 I -8-2) 横須賀市の人口と市営住宅の供給量との関係の推移

年 度	人口 (人)	住宅供給量 (戸)	人口1人当たり 住宅供給量(戸)
昭和37年度 (1962年度)	301,282	1,944	0.0065
昭和40年度 (1965年度)	317,411	1,994	0.0063
昭和45年度 (1970年度)	347,576	2,817	0.0081
昭和50年度 (1975年度)	389,557	3,740	0.0096
昭和55年度 (1980年度)	421,107	4,171	0.0099
昭和60年度 (1985年度)	427,116	4,276	0.0100
平成 2年度 (1990年度)	433,358	4,452	0.0103
平成 7年度 (1995年度)	432,193	4,636	0.0107
12年度 (2000年度)	428,645	4,851	0.0113
17年度 (2005年度)	426,178	4,796	0.0113
22年度 (2010年度)	418,325	4,942	0.0118
23年度 (2011年度)	415,461	4,942	0.0119
24年度 (2012年度)	412,739	4,942	0.0120
25年度 (2013年度)	409,340	4,925	0.0120
26年度 (2014年度)	406,787	4,925	0.0121
27年度 (2015年度)	406,586	4,919	0.0121
28年度 (2016年度)	403,383	4,917	0.0122
29年度 (2017年度)	400,221	4,916	0.0123
30年度 (2018年度)	396,971	4,870	0.0123
令和元年度 (2019年度)	393,025	4,862	0.0124

(出典：市営住宅課提供データより監査人作成)

上表より、1965年度までは人口1人当たり住宅供給量（市営住宅の供給量を市の人口数で除した値）は0.0063前後であった。その後、高度経済成長期を迎え、市営住宅の建設ラッシュとなり、住宅供給量は急増していった。1970年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0081、1975年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0096、1980年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0099であり、1970年度に比べ人口1人当たり住宅供給量は1.2倍に増加している。

その後も市営住宅の供給量は増加を続け、人口が1990年度頃をピークに減少傾向に転じることにより、人口1人当たり住宅供給量は更に増加を続けていくことになる。1990年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0103、1995年度では0.0107、2000年度では0.0113、2010年度では0.0118、2015年度では0.0121、2019年度では0.0124である。実に、市営住宅の大量供給が始まる前の1965年度と比較すると、人口1人当たり住宅供給量は2倍に増加したことになる。

④ 関係性についての考察

人口の増加に伴って、市営住宅の供給を行ってきた訳だが、横須賀市の人口は1990年度にピークを迎えた一方で、市営住宅の供給量はその後20年間増加し続けたということが言える。また、1990年度以降、人口は減少しているにもかかわらず、住宅供給を続けてきたことから、人口1人当たり住宅供給量は1990年度以降も引き続き増加をしている。

市営住宅のような施設を整備する上で課題となるのは、一度、建設するとすぐには廃止することはできないという点ではなかろうか。市営住宅の場合、公営住宅法の規制により、耐用年限が経過しないと廃止できないという制約がある。このため、高度経済成長期に市は市営住宅を多く建設したものの、いざ人口が減少したからといって、供給戸数をすぐには容易に減らせないという現実があるといえる。

昨今のように福祉政策の一端を担うこととなった市営住宅事業における適正な供給量の算出は一筋縄ではいかないものであるが、過去の人口の増減の推移や市営住宅の供給実績とを相対的に比較すれば、現在は、横須賀市の人口に比して多くの市営住宅が供給されているということが言える。

ただし、上述しているとおり、横須賀市の人口は1990年代以降、減少し続けているが、一方で横須賀市の世帯数は増加の傾向にある。また、後述するように、入居応募倍率が依然として高い団地もあることから、人口という一つの指標だけで市営住宅の供給戸数を決めるのではなく、長期的な視点で、総合的、俯瞰的な観点から検討することが必要となるのではないかと。

さらに、公営住宅事業の特性として、一旦建設すると長期間にわたり事業を運営し続けなければならない。かつての大量建設時に、長期的な視点から計画を策定し、また適切な政策判断に基づいて実施されてきたのか、今後、将来的なあるべき市営住宅の供給量を検討する際には確認されたい。

仮に、公営住宅の建設ラッシュが終わった高度経済成長期後である1985年度の公営住宅の供給量が適正量であると仮定した場合のあるべき市営住宅の供給量について試算してみる。

1985年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0100であることから、2019年度の人口は393,025人であるのに対し、3,930戸が一つの目安としての供給量であるということができよう。これを適正な住宅供給量とすると、2019年度時点で932戸が過剰供給であるといえる。

一方で、1985年度の世帯当たり住宅供給量（住宅供給量を世帯数で除したものの。）は0.0328であることから、2019年度の世帯数は167,134世帯であるのに対し、5,482戸がもう一つの目安としての供給量であるということができよう。これを適正な住宅供給量とすると、2019年度時点で620戸が供給不足であるといえる。

また、将来の人口予測及び世帯数推計に基づいて、市営住宅の供給量を検討してみる。1985年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0100であることから、2025年度の人口推計は376,935人であるのに対し、3,769戸が一つの目安としての供給量であるということができよう。同様に、2040年度の人口推計は330,074人であるのに対し、3,301戸が一つの目安としての供給量となる。

一方で、1985年度の世帯当たり住宅供給量は0.0328であることから、2025年

度の推計世帯数は160,507世帯であるのに対し、5,265戸がもう一つの目安としての供給量であるということができよう。同様に、2035年度の推計世帯数は144,919世帯であるのに対し、4,753戸が一つの目安としての供給量となる。

いずれにしても、適正な住宅供給量を検討する上では、市営住宅の福祉的な側面から、人口数に限らず、多面的な係数を用いて、推計することが必要であると考えらる。

(図表 4 I -8-3) 1985年度の住宅供給量を適正量と仮定して将来予測した場合の推計

年度		住宅供給量 実数 (戸)	人口 上段：人数 下段：比率	世帯数 上段：世帯 下段：比率	人口1人当たり住宅供給量により推計したあるべき供給量	世帯当たり住宅供給量により推計したあるべき供給量
昭和60年度	1985年度	4,276	427,116	130,469	-	-
			0.0100	0.0328	-	-
令和元年度	2019年度	4,862	393,025	167,134	3,930	5,482
			0.0124	0.0291		
令和7年度	2025年度	-	376,935	160,507	3,769	5,265
令和12年度	2030年度	-	361,294	153,339	3,613	5,030
令和17年度	2035年度	-	344,752	144,919	3,448	4,753
令和22年度	2040年度	-	330,074	-	3,301	-

※2025年度以降の世帯数、人口は将来推計から転用

(出典：監査人作成)

(2) 公営住宅の供給目標量について

① 神奈川県内の各市の状況

次の(図表 4 I -8-4)は、神奈川県内の市営住宅の設置割合(世帯数を分母に、市営住宅戸数を分子にとった比率)である。

(図表 4 I -8-4) 市営住宅戸数の市全体世帯に対する比率及び県営住宅、市営住宅戸数の市全体世帯に対する比率 (2013年3月31日現在)

自治体名	世帯数	市営住宅	比率	自治体名	世帯数	県営住宅 + 市営住宅	比率
1 横須賀市	165,279	4,942	2.99%	1 三浦市	17,868	975	5.46%
2 川崎市	677,805	17,506	2.58%	2 横須賀市	165,279	9,012	5.45%
3 小田原市	79,615	1,616	2.03%	3 平塚市	105,712	4,031	3.81%
4 横浜市	1,617,100	31,462	1.95%	4 川崎市	677,805	21,615	3.19%
5 南足柄市	16,196	297	1.83%	5 横浜市	1,617,100	49,154	3.04%
6 平塚市	105,712	1,615	1.53%	6 小田原市	79,615	2,210	2.78%
7 藤沢市	178,761	1,704	0.95%	7 厚木市	94,948	2,494	2.63%
8 鎌倉市	73,314	642	0.88%	8 大和市	100,453	2,645	2.63%
9 相模原市	311,694	2,717	0.87%	9 伊勢原市	42,260	995	2.35%
10 三浦市	17,868	144	0.81%	10 相模原市	311,694	6,954	2.23%
11 座間市	55,541	325	0.59%	11 逗子市	24,058	502	2.09%
12 大和市	100,453	564	0.56%	12 藤沢市	178,761	3,674	2.06%
13 茅ヶ崎市	96,208	450	0.47%	13 南足柄市	16,196	297	1.83%
14 逗子市	24,058	102	0.42%	14 座間市	55,541	1,003	1.81%
15 厚木市	94,948	379	0.40%	15 秦野市	70,884	1,190	1.68%
16 伊勢原市	42,260	167	0.40%	16 海老名市	52,137	654	1.25%
17 秦野市	70,884	255	0.36%	17 綾瀬市	32,639	387	1.19%
18 海老名市	52,137	144	0.28%	18 鎌倉市	73,314	696	0.95%
19 綾瀬市	32,639	32	0.10%	19 茅ヶ崎市	96,208	843	0.88%
計	3,812,472	65,063	1.71%	計	3,812,472	109,331	2.87%

(出典：横須賀市市営住宅ストック活用総合活用計画)

2013年3月31日現在、横須賀市の市営住宅の設置割合は2.99%であり、神奈川県内の19市の中で最も高い割合となっている。県内の市の平均1.71%に比べ、1.28ポイント高くなっており、これを戸数で換算すると、平均より約2,100戸多いこととなる。また、県営住宅を合わせた比率でも5.45%で、三浦市に次ぎ高い割合となっている。

② 住生活基本法

公営住宅の供給目標量に関しては、住生活基本法に基づいて都道府県は住生活基本計画を定めることが義務付けられており、その中で公営住宅の供給の目標量を定め、計画的な実施を図ることとされている。

公営住宅の供給目標量設定の基本的な考え方として、公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数、既存公営住宅の空家募集の戸数を合計したものとされ、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定することとされている。

また、都道府県内の住宅事情を踏まえ、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という）に対して必要な目標量を設

定することとされている。

公営住宅供給目標量を設定するためには、5年後、10年後の要支援世帯のボリュームを推計する必要がある。具体的には、国が作成した「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」に、『国勢調査』や『住宅・土地統計調査』、『家計調査』、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』の統計データの数値を入力し、5年後、10年後における総世帯数や民間借家に住む世帯数、最低居住面積水準未満世帯数、著しい困窮年収未満世帯数などを推計する。

要支援世帯に対する公営住宅等の供給計画（公営住宅の今後の空き家募集予定戸数や公営住宅の新設戸数、民間賃貸住宅の活用戶数等の合計 \geq 要支援世帯数）を設定する。

基本的な考え方は、まず住宅に困窮する低額所得者等の公営住宅への入居者資格を有する世帯（公営住宅入居資格世帯）に対して、その世帯の居住の安定の確保のために公営住宅の供給等が必要であるという住宅需要量を検討する。その際には、近年の厳しい財政状況のもとでは、ストックの量的拡大が困難であり、効率的な運用が強く求められるようになってきていること、一方で全ての公営住宅入居資格世帯が公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないということから、それぞれの地域に居住する世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、必要な公営住宅の供給量を検討することが重要であるとされる。

公営住宅入居資格世帯は、今後5年後及び10年後の両時点までに、公営住宅への入居や退去（世帯の滅失、戻り入居を除く）が行われないと仮定した場合の公営住宅以外の借家に居住する低額所得者等の世帯として推計をし、これが公営住宅に対する需要の最大値となると考える。

そして、公営住宅入居資格世帯数のうち、それぞれの地域の状況に応じ、世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数（要支援世帯数）を推計する。

以上の困窮状況類型別に検討した要支援世帯に対して、公営住宅の供給量の目標として設定される。

③ 神奈川県住生活基本計画

神奈川県が2017年3月に策定した「神奈川県住生活基本計画（人生100歳時代の住まいまちづくり）」によると、神奈川県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量は以下のとおりである。

	前期5年間 (2016年～2020年)	10年間合計 (2016年～2025年)
計画期間における公営住宅の供給目標量	25,000戸	50,000戸

※供給目標量は、新規建設と建替えによる戸数に空き家（空き住戸）募集の戸数を加えたものです。

（出典：神奈川県住生活基本計画）

住生活基本法上、市町村は「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（第7条）と規定されており、より地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定することは有益であるため、市町村においても、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、計画を策定することが望ましいとされている。

市町村住生活基本計画とは、市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、当該市町村の区域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画である。

市町村住生活基本計画については、公営住宅の供給の目標量の設定は、必須とされていないが、市町村における公営住宅の供給の目標量を設定する場合には、都道府県計画で設定された公営住宅の供給の目標量と整合性の図られたものとすることが望ましいとされている。

なお、市は「横須賀市市営住宅長寿命化計画」の策定途上にあり、パブリックコメント手続中（意見募集期間：2021年11月10日～2021年12月1日）にある。この計画においては、市営住宅の管理戸数を令和22年度までに4,000戸へと縮減する方針が明記されている。

意見 15 「公営住宅の供給目標量の設定」

住生活基本法上、市町村は「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（第7条）と規定されており、より地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定することは有益であるため、市町村においても、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、計画を策定することが望ましいとされている。

市においては、各種計画において公営住宅の供給の目標量が設定されていないが、「市町村住生活基本計画の手引き」や「市町村住生活基本計画のための統計データ活用マニュアル」、「市町村計画策定支援データセット」（国土交通省住宅局住宅政策課）等を活用して、市が目標とする公営住宅の供給量を設定することが望まれる。

意見 16 「北下浦管内における公営住宅の需要と供給」

北下浦管内の4団地は全て借上げ住宅であり、応募倍率が5倍～10倍とニーズ

は高い状況である。借上げ住宅の廃止により、北下浦地区における市営住宅がなくなるることとなる。

市は、応募倍率が高い理由は、地区的な影響によるものではなく、居住環境の良いたことが原因であり、市営住宅はこの地域になくなるが、公営住宅として津久井県営アパート（12 棟 430 戸）があるため、住宅困窮者に対するニーズに支障がないとのことであるが、県との連携によって当該地域の供給量を決めている訳ではない。県が当該県営住宅を廃止することも想定され、北下浦地域の市営団地の供給がゼロでよいのか、県営住宅等の他の供給主体の動向も踏まえ、また住宅ニーズに沿って検討することが望まれる。

意見 17 「各種試算に基づく適正な住宅供給量の推計の必要性」

市は、市営住宅の適正な供給量を人口の増減に応じて検討しているという。そこで、市の人口及び世帯数の増減と市営住宅の供給戸数との関係性について、年度ごとに市内の人口に対する市営住宅の供給量を比較分析することにより、人口の増減と住宅供給量との関係性を考察した。

人口の増加に伴って、市営住宅の供給を行ってきたが、市の人口が 1990 年度にピークを迎えた一方で、市営住宅の供給量はその後 20 年間増加し続けてきたということが言える。また、1990 年度以降は人口が減少しているにもかかわらず、住宅供給を続けてきたことから、人口 1 人当たり住宅供給量は 1990 年度以降も引き続き増加している。

仮に公営住宅の建設ラッシュが終わった高度経済成長期後である 1985 年度の公営住宅の供給量が適正量であると仮定した場合のあるべき市営住宅の供給量について試算した。

将来の人口予測及び世帯数推計に基づいて市営住宅の供給量を検討してみると、2025 年度の人口推計は 376,935 人であるのに対し 3,769 戸が一つの目安としての供給量であり、2040 年度の人口推計は 330,074 人であるのに対し 3,301 戸が供給量の目安となる。

一方で、2025 年度の推計世帯数は 160,507 世帯であるのに対し 5,265 戸がもう一つの目安としての供給量であり、2035 年度の推計世帯数は 144,919 世帯であるのに対し、4,753 戸が供給量の目安となる。

適正な住宅供給量を把握する上では、市営住宅の福祉的な側面から、人口数に限らず、世帯数の動向等多方面的な係数を用いて、このような仮定に基づく試算による推計をすることが望まれる。

II 監査実施手続

1 監査の着眼点

- ・市営住宅事業に関する収入・支出及び資産の管理状況
- ・市営住宅事業に関して策定された整備計画等の進捗管理状況
- ・市営住宅等の維持・修繕計画等の進捗管理状況
- ・市営住宅課の事務事業の執行及び指定管理者が実施している団地の運営・管理の適正性、経済性・効率性
- ・その他、市営住宅事業に関して包括外部監査人が必要と認める視点

2 主な監査手続

- ・市営住宅課及び関連する部課からの運営・管理状況に関するヒアリング
- ・それぞれの市営住宅の概要把握
- ・それぞれの市営住宅へ現地視察
- ・関連する法令・条例・規則・要領・要綱等の閲覧
- ・市営住宅事業の財務に関連する事務手続について、関連する帳簿、証拠資料及び文書等の閲覧
- ・その他、市営住宅事業に関して包括外部監査人が必要と認める手続

なお、公共賃貸住宅（特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅）に関しては、市は 2021 度をもってその運営を終了する予定であることから、監査の対象には含めないこととした。

3 現地視察の実施

本監査では、2021 年 6 月～2021 年 8 月にかけて、市が所管する 38 団地の全ての現地視察を実施した。

現地視察の目的は、市が管理する公営住宅及び改良住宅に関して、市営住宅課及び指定管理者等が入居者の安全な住環境を確保するために、団地の運営・管理を適切に、経済的・効率的に実施しているかという観点から現地の状況を確認することにある。

本監査のテーマは、市が保有する公有財産に関するファシリティマネジメントであるが、市営住宅に関しては FM 戦略プランから市営住宅に係る各種計画といったマクロな観点に加え、各個の現場を直接視察することによって、気が付いた事項を論点として取り上げ、「現場から見るファシリティマネジメント」というミクロの観点からも検討することとした。

Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理

1 施設使用料の設定

(1) 家賃について

① 家賃の設定方法

市営住宅の家賃は、公営住宅法第 28 条、第 29 条、公営住宅法施行令第 8 条及び第 9 条に基づき、その収入区分及び入居状況に応じて本来入居者、収入超過者、高額所得者に区分され、家賃の計算方法がそれぞれ異なる。入居者の区分は（図表 4Ⅲ-1-1）のとおりであり、収入区分及び入居状況の双方を満たすことが収入超過者及び高額所得者の対象要件となる。なお、収入超過者については市営住宅を明け渡す努力義務が、高額所得者は明渡しを市から請求された場合、6 か月の期間を過ぎると住宅を明け渡す義務がある。

（図表 4Ⅲ-1-1）入居者の区分

入居者区分	収入※1 区分	入居状況
本来入居者	収入超過者、高額所得者以外	
収入超過者	(公営住宅の場合) ①裁量階層※2：214,000 円超 ②その他：158,000 円超 (改良住宅の場合) ①裁量階層※2：139,000 円超 ②その他：114,000 円超	公営住宅・改良住宅・更新住宅に引き続き 3 年以上入居している
高額所得者	313,000 円超	公営住宅に引き続き 5 年以上入居している

※1 世帯における 1 年間の総所得金額を計算した上、当てはまる控除額を全て差し引いた残りの金額を 12 で割った額(月収額)をいう

※2 以下に該当する世帯を裁量階層とする

区分	対象世帯
特定年齢世帯	申込本人が60歳以上の方で、かつ、入居しようとする家族の方全員が「18歳未満の方または60歳以上の方」である世帯。
障害者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、次のいずれかに該当する障害者がいる世帯。 ・身体障害者手帳の交付を受けている、1級～4級の方 ・精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている1～3級の精神障害者の方 ・上記の精神障害者の程度に相当する知的障害者の方
難病患者	申込本人、または入居しようとする家族のうち、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律施行令（平成18年政令第10号）第1条に基づき厚生労働大臣が定める特殊の疫病に掲げる疫病により継続的に日常生活または社会生活に相当な制限を受ける程度であることが医師の診断書で証明できる方がいる世帯。
戦傷病者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかが戦傷病者である場合。
原爆被爆者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかが原爆被爆者である場合。
海外引揚者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかが海外からの引揚者で、引揚げから5年以内の場合。
ハンセン病療養所入所者等世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかがハンセン病療養所入所者等である場合。
中学校卒業前の子どもがいる世帯	申込基準日で、入居しようとする家族に、中学校卒業に達するまでの子どもがいる世帯。

（出典：横須賀市ホームページ「裁量階層について」）

市営住宅の家賃は、公営住宅法、及び公営住宅法施行令において算式が決定されており、独自で市が設定できる部分は利便性係数のみと限定的である。それぞれの収入区分における算式は以下のとおりである。

i) 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

- ・家賃算定基礎額：入居者の収入区分（入居者からの収入申告等）に応じて定められる額。
- ・市町村立地係数：市町村の立地の偏差に応じた値（市は0.95）。
- ・規模係数：住宅の専有部分の床面積に応じた値。
- ・経過年数係数：建設時からの経過年数に応じた値
- ・利便性係数：住宅の利便性（交通条件、公営住宅の設備等）に応じて地方公共

団体が「0.5～1.3」の間で定める値（1.6 を市町村立地係数で除した数値の方が小さい場合は、その数値）。

ii) 収入超過者の家賃

本来入居者の家賃 + (近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の家賃) × 年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率

近傍同種の住宅の家賃 = (基礎価格 × 利回り + 償却額 + 修繕費 + 管理事務費 + 損害保険料 + 公課 + 空家等引当金) / 12

iii) 高額所得者の家賃

原則、近傍同種の住宅の家賃

市は、独自の設定可能な利便性係数について、(図表 4Ⅲ-1-2) のとおり、評価係数、駅距離係数、設備係数の 3 点で評価を行い、0.7~1.0 の間となるように計算を行っている。公営住宅法施行令第 2 条第 2 項第 4 号の 0.5~1.3 の範囲内におさまるように設定されており、問題は発見されなかった。

(図表 4Ⅲ-1-2) 利便性係数の算出方法

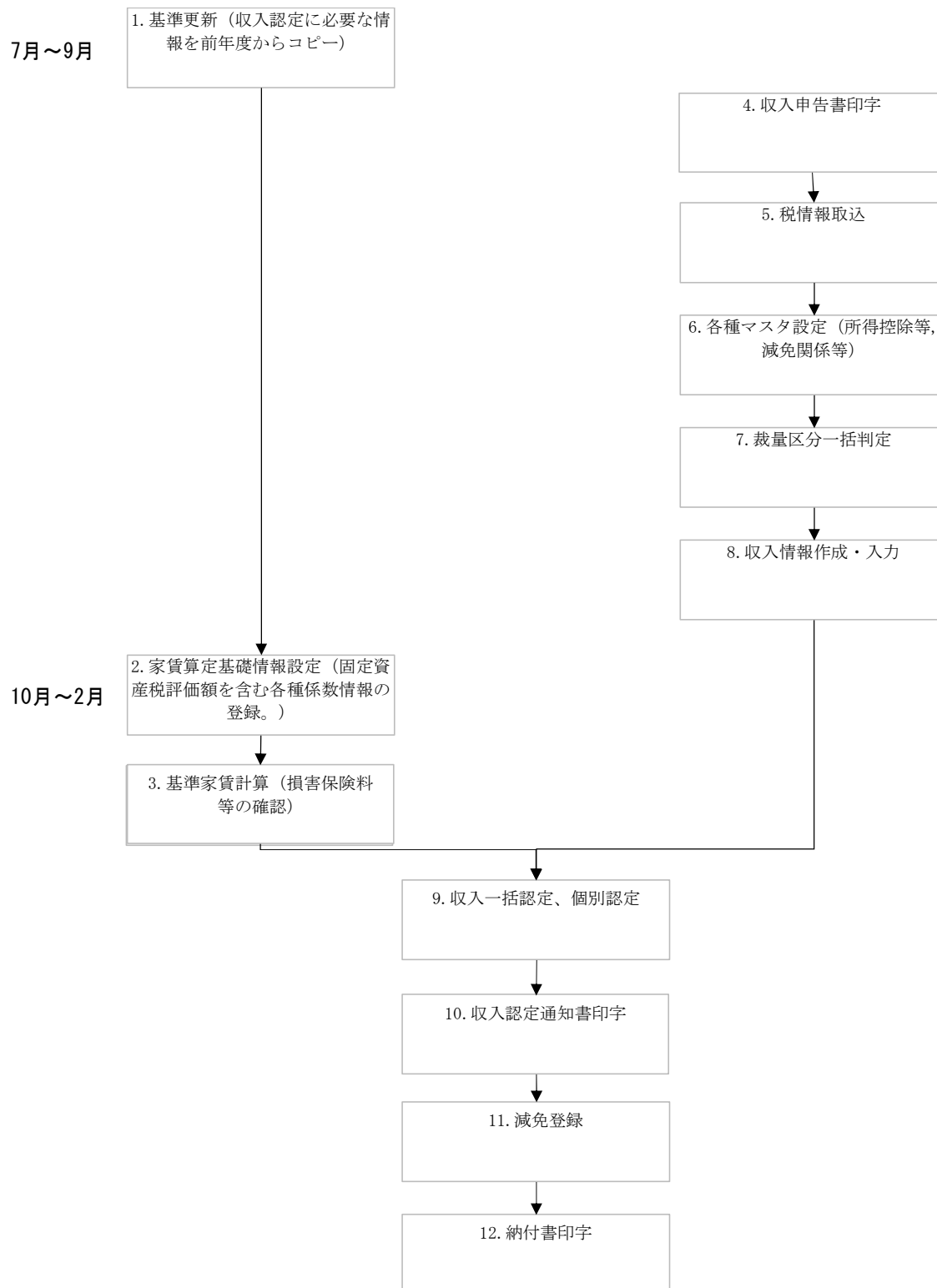
横須賀市													
利便性係数の算出方法	利便性係数 = 1 - (評価額係数 + 駅距離係数 + 設備係数) (公住法令第2条第2項第4号により 0.5 ≤ 利便性係数 ≤ 1.3)												
評価額係数算出方法	<p>0 ≤ 評価額係数 ≤ 0.1</p> $K = (H - A) / (H - L) \times 0.1$ <p>K : 評価額係数 H : 住居系用途地域内の市営住宅における土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡) の最高額 A : 当該市営住宅の土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡) L : 市営住宅における土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡) の最低額 ただし、住居系用途地域外の市営住宅で、当該市営住宅の土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡) がHを超えるもののKは、0とする。</p>												
駅距離係数算出方法	<p>0 ≤ 駅距離係数 ≤ 0.1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>最寄の鉄道駅からの直線距離</th> <th>駅距離係数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0 km未満</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>1.0 km以上 2.0 km未満</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>2.0 km以上 3.0 km未満</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>3.0 km以上 4.0 km未満</td> <td>0.075</td> </tr> <tr> <td>4.0 km以上</td> <td>0.1</td> </tr> </tbody> </table>	最寄の鉄道駅からの直線距離	駅距離係数	1.0 km未満	0	1.0 km以上 2.0 km未満	0.025	2.0 km以上 3.0 km未満	0.05	3.0 km以上 4.0 km未満	0.075	4.0 km以上	0.1
最寄の鉄道駅からの直線距離	駅距離係数												
1.0 km未満	0												
1.0 km以上 2.0 km未満	0.025												
2.0 km以上 3.0 km未満	0.05												
3.0 km以上 4.0 km未満	0.075												
4.0 km以上	0.1												
設備係数算出方法	<p>0 ≤ 設備係数 ≤ 0.1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>設備係数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浴室有り 浴槽有り</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>浴室有り 浴槽無し</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>浴室無し</td> <td>0.1</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	設備係数	浴室有り 浴槽有り	0	浴室有り 浴槽無し	0.05	浴室無し	0.1				
項 目	設備係数												
浴室有り 浴槽有り	0												
浴室有り 浴槽無し	0.05												
浴室無し	0.1												
利便性係数の変更	<p>評価額係数 : 3年ごとの評価額改正ごとに見直す (次回評価額改正は令和3年度) 駅距離係数 : 変更が生じた都度変更 設備係数 : 変更が生じた都度変更</p>												

(出典 : 「横須賀市 利便性係数の算出方法」)

② 家賃計算のフロー

市は、家賃計算フローとして、「家賃計算 (年次処理フロー)」に基づき処理を行っている。本フローは (図表 4Ⅲ-1-3) のとおりであり、10月ごろに家賃算定の基礎情報設定等 (フロー図の2.) を行っている。

(図表 4Ⅲ-1-3) 家賃計算 (年次処理フロー) の概要



(出典：「家賃の計算年次処理フロー」を参考として監査人作成)

市は、「市営住宅使用料（家賃）の算定誤りについて」（2019年3月15日）において2011年度～2018年度における使用料収入の算定誤りがあったことを公表している（図表4Ⅲ-1-4）。市によると、これは、ダブルチェックや更新内容の確認漏れがあったことによるものであり、具体的には、以下の2点によるものである。

- i) 利便性係数の計算に利用される固定資産税評価額（3年に一度変更）について、数値の更新は行ったものの、利便性係数の計算に用いる数式に誤りが生じていた（（図表4Ⅲ-1-3）2.家賃算定基礎情報設定の計算誤り）
- ii) 損害保険料率の更新漏れ（近傍同種の家賃計算の一部であり、（図表4Ⅲ-1-3）3.基準家賃計算において確認漏れ）

市は、上記誤りの再発防止策として、（図表4Ⅲ-1-5）家賃の計算チェックリストによって計算等の時期や計算誤りの防止を図っており、2020年度から本チェックリストを用いて、実施内容を確認したうえで係長が「✓」を付している。しかし、担当者のセルフチェックが行われているかは確認できず、また、各項目については誰がチェックをいつ行ったのか等は把握ができず、具体的にどのような点に留意すべきかは不明瞭な状況にある。

（図表4Ⅲ-1-4）市営住宅使用料（家賃）の算定誤りについて

市営住宅使用料（家賃）の算定誤りについて（2019年3月15日）

市営住宅の家賃算定に誤りがあり、平成23年度から平成30年度まで、過大または過小の家賃を徴収していたことが判明しました。

1.経緯

3年に一度行う固定資産税の評価替えに伴い、平成31年度の市営住宅の家賃の算定を行ったところ、前回、平成28年度の家賃算定に誤りがあることが分かりました。

そのため、公営住宅法等およびそれに基づく過達等による家賃算定に係るその他の数値を確認したところ、平成23年度から平成30年度までの家賃算定でも誤りが判明いたしました。

(1) 算定誤りの原因

固定資産評価に係る数値を間違えてシステムに入力したことや、損害保険料率の数値を間違えたことなどから、家賃を誤って算定しました。

(2) 算定誤りの状況（過去者を含む）

- 過大徴収（8年分合計・概算値）

約600戸

金額約1,000万円

- 過小徴収（5年分合計・概算値）

約2,200戸

金額約1,400万円

各戸別に対象年度ごとに毎月の家賃の確認が必要なため、現時点ではまだ精査中です。

2.対応

該当する方々に戸別に訪問等を行い、家賃の算定誤りについてのおおわびと、今回の経過について丁寧に説明を行ってまいります。過大徴収額については還付を行い、過小徴収額については追加の納入をお願いしてまいります。

(図表 4Ⅲ-1-5) 家賃計算チェックリストと 2020 年度の実施状況

●家賃計算チェックリスト

No	項目	巨安時期	処理を行った日付
1	3-5収入申告書印字発送	6月中	✓
2	3-8税情報取込み	6月中	✓
3	3-1基準更新処理	7月～9月頃	✓
4	3-9各種マスタ設定	7月～9月頃	✓
5	3-10裁量区分一括判定	7月～9月頃	✓
6	3-11収入情報作成	7月～9月頃	✓
7	3-13収入情報入力	7月～9月頃	✓
8	3-2家賃算定基礎情報設定	10月～12月頃	✓
9	①構造別係数（損害保険料率）	10月～12月頃	✓
10	②家賃変更係数（規則23条率）	10月～12月頃	✓
11	③利便性係数（3年に1度）	10月～12月頃	✓ (手入力)
12	④家賃算定基礎	10月～12月頃	✓
13	⑤基礎価格基準	10月～12月頃	✓
14	青色申告の控除額調べ（市民税課にて）	12月上旬～12月下旬	✓
15	収入未申告者へお知らせを通知	12月上旬～12月下旬	✓
16	子ども被災者支援法対象世帯の確認	12月上旬～12月下旬	✓
17	3-3基準家賃計算（一括）	1月下旬頃	✓
18	3-4基準家賃計算（個別）	1月下旬頃	✓
19	①改良住宅限度額家賃の入力	1月下旬頃	✓
20	3-14収入一括認定	1月下旬～2月上旬	✓
21	3-16収入認定通知書印字発送	2月中旬～2月下旬	✓
22	3-15収入認定個別（再認定）	3月中	✓

意見 18 「家賃チェックリストの様式と記入」

2020 年度の家賃チェックリストでは、処理を行った日付の欄に✓を付すことにより業務が実施されたことは最低限確認ができるが、誰がいつ実施し、いつチェックを行ったかが不明瞭な状態である。また、項目欄が作業の内容となっているため、どのような目線でチェックを行ったかが本チェックリストのみでは不明瞭である。

本チェックリストにより、係長が作業状況を確認しているため、現時点において実質的な影響はないと考えられるが、今後人事異動により上席者等の変更が行われた場合、現状のチェックリストでは形式的なチェックになってしまうおそれがある。

家賃チェックリストの記載内容の詳細化、実施者、実施日、チェック者、チェック日付の記入を行うなど、チェックリストの充実を行うことについて検討されたい。

③ 家賃収入の状況

家賃収入の推移は（図表 4Ⅲ-1-6）のとおりであり、減少傾向にある。これは、募集に供さない空き家（用途廃止予定や住み替え準備用）が増えたことに伴い、入居戸数が減少しているためである。

(図表 4Ⅲ-1-6) 家賃収入の推移

(単位：千円)

年度	H28	H29	H30	R1	R2		予算比	前年度比
					予算	決算	増減	増減
決算額	現年度 986,112	968,222	958,334	940,112	962,933	930,020	△32,913	△10,092
	過年度 19,397	22,642	24,502	21,717	29,341	34,368	5,027	12,651
	過年度（債権回収業務委託による回収分） 796	—	—	—	—	—	—	—
	現年度（被災者からの切り替え分） —	513	—	—	—	—	—	—
合計	1,006,306	991,377	982,836	961,829	992,274	964,389	△27,886	2,559

(出典：横須賀市 事業報告書)

また、現年度の収入未済額（滞納額）推移、収入率（収入済額（入金額）/調定額⁸）の推移は（図表 4Ⅲ-1-7、図表 4Ⅲ-1-8）のとおりであり、入居者の経済事情等により一定程度の収入未済額は発生しているものの、近年の現年度収入率⁹は一貫して 95%を超えている状況にある。しかし、過年度収入率¹⁰は 10%前後と低い状況が続いているため、年間収入率¹¹は 80%前後にある。滞納金額が増加しており、財政を圧迫する可能性があることから、滞納金額の回収強化に向けて市も取り組みを強化している状況にある。

⁸ 調定とは、地方公共団体の歳入（収入）を徴収しようとする場合に、その歳入の内容（所属年度、歳入科目、納入すべき金額、納入義務者など）を調査して収入金額を決定する行為、すなわち、徴収に関する地方公共団体の意思決定の行為をいい、調定額とは地方公共団体の徴収予定額（債権額）をいう。

⁹ 現年度収入率とは、当年度に発生した調定額（債権額）に対して、実際に入金されてきた割合をいう。

¹⁰ 過年度収入率とは、過年度において発生した滞納債権額に対して、実際に当年度において入金されてきた割合をいう。

¹¹ 年間収入率とは、当年度において回収予定の債権額合計（当年度において発生した調定額に、過年度において発生した滞納債権額を加えたもの）に対して、実際に当年度に入金されてきた割合をいう。

(図表 4Ⅲ-1-7) 現年度分の過去 5 年の月平均調定件数、年間調定額、
年間収入未済額

年 度	H28	H29	H30	R1	R2
調 定 件 数	4,336件	4,248件	4,162件	4,060件	3,941件
調 定 額	1,012,042千円	999,348千円	991,017千円	984,654千円	962,792千円
収入未済額	25,930千円	30,612千円	32,682千円	44,531千円	32,771千円

※調定件数は、小数点以下四捨五入。

(出典：横須賀市 事業報告書)

(図表 4Ⅲ-1-8) 収入率の推移

年 度	年間収入率	現年度収入率	過年度収入率
最高収入率	(H17年度) 86.2%	(H28年度) 97.4%	(H17年度) 15.4%
平成 28 年度	82.3%	97.4%	9.6%
平成 29 年度	81.8%	96.9%	10.6%
平成 30 年度	81.4%	96.7%	11.3%
令和元年度	78.9%	95.5%	9.3%
令和 2 年度	79.4%	96.6%	13.7%
5 年間平均	80.8%	96.6%	10.9%

(出典：横須賀市 事業報告書)

(2) 徴収猶予及び減免

① 定義

徴収猶予とは、災害や疾病等により定められた期限における支払いが困難になったときに、本来の納期を変更し、新たな徴収（支払い）計画を策定することである。

減免とは、定められた支払金額の一部を減額すること及び同支払金額の全部又は一部の支払いを免除することである。

市においては、以下のとおり、市営住宅条例第 17 条において、家賃の減免又は徴収を猶予できる場合を定めている。また、これらの具体的な手続等については、市営住宅条例施行規則第 17 条及び市営住宅家賃の減免等に関する取扱要綱に規定されている。

【市営住宅条例】

(家賃の減免及び徴収猶予)

第 17 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合のうち相当であると認めるときは、家賃を減免し、又はその徴収を猶予することができる。

(1) 入居者又は同居者（以下「入居者等」という。）の収入が著しく 低

額であるとき。

- (2) 入居者等が病気にかかったとき。
- (3) 入居者等が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) 前各号に準ずる特別の事情があるとき。

【市営住宅条例施行規則】

第 17 条 条例第 17 条の規定により、家賃の減免を受けようとする者は、市営住宅家賃減免申請書（第 10 号様式）に、同条の規定により家賃の徴収猶予を受けようとする者は市営住宅家賃徴収猶予申請書（第 11 号様式）に、それぞれの理由を証する種類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により申請書の提出を受けたときは、その内容を審査し、結果を市営住宅家賃減免承認・不承認通知書（第 12 号様式）又は市営住宅家賃徴収猶予承認・不承認通知書（第 13 号様式）により申請者に通知するものとする。

3 市長は、前項の規定により減免の承認を受けた者に減免の理由が消滅したと認めるときは、当該入居者に対し、その旨を市営住宅家賃減免廃止通知書（第 13 号様式の 2）により通知するものとする。

【市営住宅家賃の減免等に関する取扱要綱】

（減免の対象）

第 3 条 条例第 17 条第 1 号に規定する収入が著しく低額であるときとは、次のいずれかのときとする。

- 1) 入居者又は同居者が失職した場合において、入居者及び同居者の収入額が生活保護基準額に当該市営住宅の家賃の額を加えた額以下であるとき。
- 2) 生活保護法による住宅扶助の受給世帯で、支給される住宅扶助の額が当該市営住宅の家賃の額に満たないとき。

2 条例第 17 条第 2 号に規定する病気にかかったときとは、次のいずれかのときとする。

- 1) 入居者又は同居者が病気にかかり長期にわたる療養を必要とした場合において、当該療養のために支出した費用又は支出すべき費用のうち市長が認定した額を、収入額から控除して算出した額が生活保護基準額に当該市営住宅の家賃の額を加えた額以下であるとき。
- 2) 生活保護法による住宅扶助の受給世帯で、入居者又は同居者の病気等による入院加療のため、住宅扶助の支給を停止されたとき。

3 条例第 17 条第 3 号に規定する災害により著しい損害を受けたときとは、入居者又は同居者が風水害、火災その他の災害（以下「災害」という。）により容易に回復し難い損害を受けた場合において、損害額のうち市長が認定した額を、収入額から控除して算出した額が生活保護基準額に当該市営住宅の家賃の額を加えた額以下であるとき。ただし、その損害が入居者等の故意又は重大な過失による場合は除く。

（減免の期間）

第 8 条 市長は、第 5 条第 1 項の規定による減免の期間は、次に掲げるとおりとする。ただし、新たな申請に係る期間は、申請日の属する月の翌月から当該年度の 3 月までとする。

- 1) 第 3 条第 1 項第 1 号又は第 2 項第 1 号に該当する場合 申請日の属する月の翌月から 6 月以内

<p>(2) 第3条第1項第2号又は第2項第2号に該当する場合 1年 (家賃の徴収猶予)</p> <p>第13条 家賃の徴収猶予は、第3条第1項第1号、第2項第1号又は第3項の規定に該当し、<u>3月以内に家賃の支払い能力が回復すると認められる場合</u>に行うものとする。</p>

過去5年間になされた家賃の徴収猶予及び減免の件数、理由、月数などは以下のとおりである。2020年度には、新型コロナウイルス感染症を原因とする減収により、7件の徴収猶予が認められた。

(図表4Ⅲ-1-9) 家賃の徴収猶予及び減免件数等一覧 (2016年度～2020年度)

年度	徴収猶予		減免			
	理由	件数	理由	件数	月数	金額 (円)
2016	—	0	疾病	4	26	454,400
			失業・休職	1	6	322,200
			住宅扶助打切	1	7	57,400
2017	—	0	疾病	6	32	906,100
			失業・休職	7	38	2,229,600
			住宅扶助打切	4	25	320,800
2018	—	0	疾病	3	9	157,900
			失業・休業	7	34	1,227,800
			住宅扶助打切	3	21	231,600
2019	—	0	疾病	4	21	633,000
			失業	5	26	1,391,100
			住宅扶助打切	1	12	157,200
2020	減収	7	疾病	5	15	579,300
			失業	6	30	1,010,200
			住宅扶助打切	0	0	0

(3) 家賃滞納

① 家賃の滞納状況

i) 家賃滞納金額及び滞納月数

過去5年間それぞれの年度末における市営住宅家賃滞納金額及び滞納月数は以下のとおりである。

(図表 4Ⅲ-1-10) 家賃滞納金額及び滞納月数 (2016 年度～2020 年度)

	滞納金額 (円) ※	滞納月数 (月)
2016 年度	192,089,416	12,012
2017 年度	201,387,292	11,560
2018 年度	209,256,085	10,942
2019 年度	236,948,056	11,035
2020 年度	239,181,034	9,757

※ 年度内に退去した者による滞納分を含む

(=年度末に現に入居している者による滞納金額合計+同年度内に退去した者による滞納金額合計)

ii) 2020 年度末に現に入居している者による滞納状況

2020 年度末に入居している者 (=年度内に退去した者による滞納金額は含まない) による滞納状況及びそのうちの生活保護受給世帯数等は以下のとおりである。

(図表 4Ⅲ-1-11) 2020 年度末現在入居している者による滞納金額別滞納件数及びそのうちの生活保護受給者数等

滞納金額 (円)	滞納件数 (件)	滞納金額合計 (円)	滞納月数合計 (月)	滞納件数のうち生活保護受給世帯数 (件)
600,001 以上	57	50,438,453	1,911	3
300,001～600,000	63	26,970,406	1,337	15
100,001～300,000	97	18,111,120	920	9
50,000～100,000	67	4,516,308	213	4
50,000 未満	372	8,215,820	504	30
合計	656	108,252,107	4,885	61

このように、2020 年度末現在の滞納金額合計 239,181,034 円のうち、同年度末現在市営住宅に入居している者による滞納金額は 108,252,107 円と、総額の約 45.2%にとどまる。すなわち、滞納金額合計の約 55%は、市営住宅をすでに退去した者による未払家賃である。

入居中の者であれば、居住を継続するためには、未払い家賃を支払わなければならず、かかる事情は滞納家賃解消への動機づけとなりうる。他方退去者に対しては動機付けとならず、したがって未払い家賃の回収は一層困難になる可能性が高い。

iii) 2020 年度末現在、家賃滞納がある入居者のうち生活保護受給者による滞納状況

(表 4III-1-12) 入居中の保護受給者の滞納状況 (2020 年度末現在)

滞納月数	件数	滞納金額計	滞納月数	件数	滞納金額計
1	21	275,300	18	2	749,400
2	5	150,943	19	1	274,900
3	4	141,977	20	1	649,700
4	1	108,300	21	1	281,403
5	3	207,100	22	2	1,284,900
7	1	56,100	24	2	983,303
10	1	89,000	28	1	333,200
12	2	450,490	32	1	417,000
13	1	356,400	33	1	602,100
15	3	757,399	36	1	567,100
16	2	603,800	38	1	507,300
17	2	758,300	44	1	395,300
			合計	61	11,000,715

2020 年度末現在の入居者による滞納件数合計及び滞納金額合計は、上記のとおり、それぞれ 656 件、108,252,107 円であるから、生活保護受給者による滞納が、件数において全体の約 9.3% (61/656 件)、金額において約 10.2% (11,000,715/108,252,107 円) を占めている。生活保護受給者の収入は通常限られており、一度滞納が発生すると、その後の支払いは一層困難になることが想定される。したがって、生活保護受給者による家賃滞納の発生及び滞納額の増額を防ぐ必要がある。

意見 19 「生活保護受給世帯家賃の代理納付」

生活保護受給世帯の滞納の発生又は滞納金額の増加を防止するため、保護費の全額が給付される世帯の家賃は、市の福祉部が代理納付を行っている。

他方、就業による給与等、保護費以外の収入がある場合には、代理納付は行われていない。給与等は月により増減することがあり、この場合、保護費の額に変更が生じる。そのため、代理納付を行うとその清算が必要になるなど事務手続が煩雑になることが主な理由とのことである。

しかし、2020 年度末に市営住宅に現に入居している者で、家賃を滞納している件数は 656 件、同滞納合計金額は 108,252,107 円であるところ、このうち、61 件 (9.30%)、滞納金額 11,000,715 円 (10.16%) が生活保護受給者による滞納である。

生活保護受給者の場合、基本的に収入が限られているため、一度滞納が発生する

と、その解消は困難となりやすいことを考えれば、滞納発生の防止及び早期解消を図る必要性が高い。

そもそも生活保護費における住宅扶助は、居住費用の支払い目的のために支給される金員である。また、国（厚生労働省社会・援護局保護課長）も、各都道府県、同指定都市、同中核市民生主管部（局）宛の、令和 2 年 3 月 31 日付「生活保護法第 37 条の 2 に規定する保護の方法の特則（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」と題する書面等にて、公営住宅の場合、住宅扶助について、原則代理納付を適用するよう求めている。

したがって、生活保護費の給付が一部にとどまる者についても、コンピューターシステムを構築するなどして、代理納付を進めるべく福祉部と更に協働を進めるべきである。

② 滞納発生防止のための市の施策



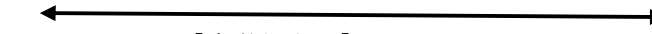

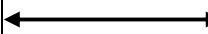
市は滞納発生防止のため、年に数回程度、期限通りの家賃支払いを促すパンフレットを各団地の自治会に配布している。

③ 滞納発生時の流れ

家賃滞納が発生した場合の事務手順等については、横須賀市債権管理条例の他、市営住宅家賃納付指導員事務手順（但し、令和 3 年 2 月 1 日施行）、市営住宅家賃等高額滞納等整理に係る事務処理要綱、市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準等が定めている。

滞納が発生した場合の、市の事務手順（連帯保証人がいない入居者に対する）の概要は、以下のとおりである。

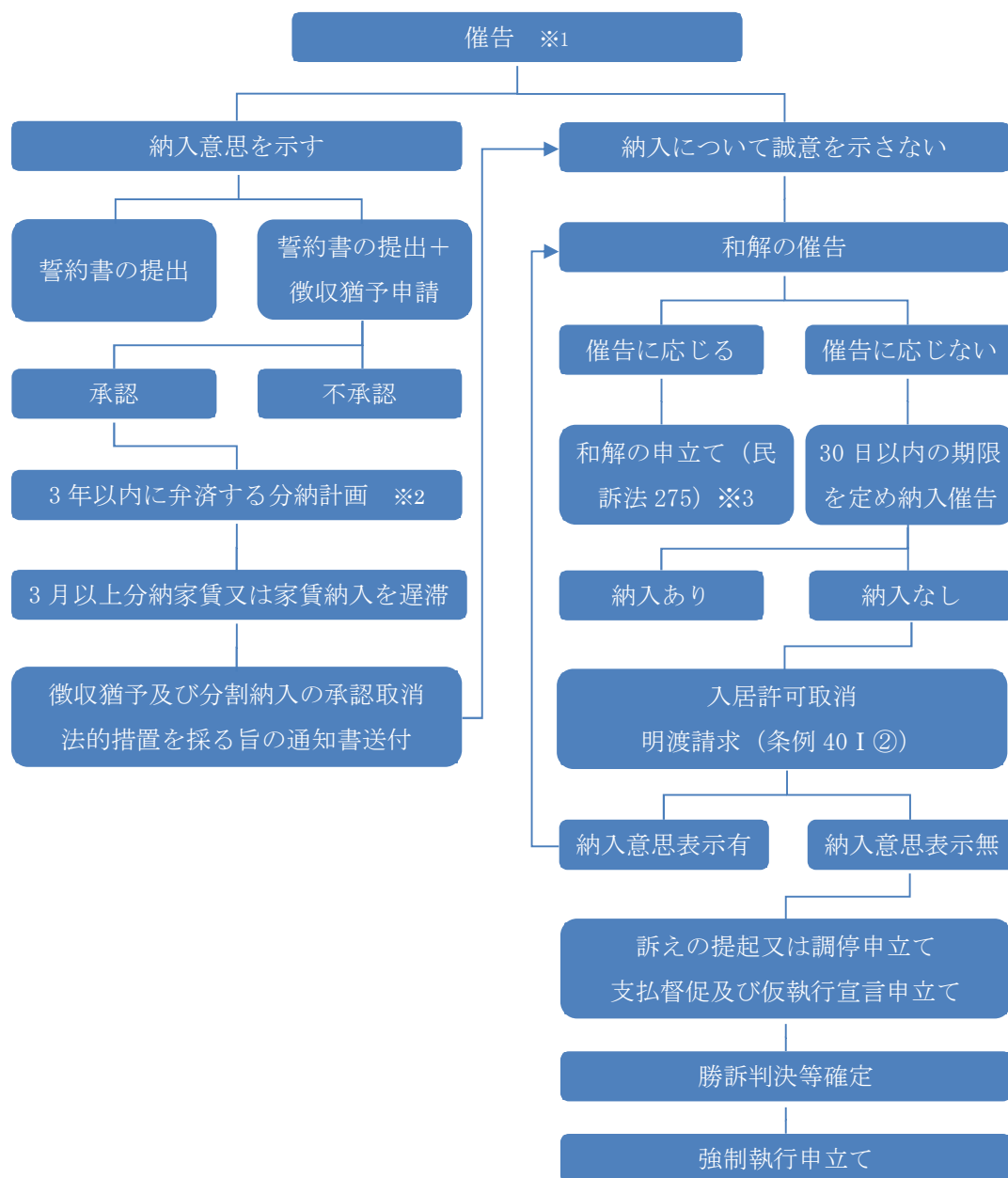
(図表 4Ⅲ-1-13) 滞納事案の処理手順

滞納月数	1	2	3	4	・・・	
滞納金額	60万円未満					60万円以上
内容	 ※やじるしは対象としている滞納者の月数もしくは額を示す 【担当】					
督促状	 【指定管理者】					
市営住宅明渡請求要件該当予告通知	 【市営住宅課】					
市営住宅明渡請求要件該当通知	 【市営住宅課】					
督促（訪問・文書）	 【市営住宅課】					
納付依頼①（架電）	 【市営住宅課】					
納付依頼②（架電）	 【市税納付推進センター（納税課）】 <small>※納付依頼②については、直近1年以内で滞納が2月以内の者に限る</small>					
納付面接	 【市営住宅課】 ※上記面接時に、分納相談も実施					
和解（訴えの提起前）	 【市営住宅課】					
訴えの提起	 【市営住宅課】					

また、市営住宅家賃等高額滞納等整理にかかる事務処理要綱が定める、相当の額を滞納した入居者及び相当の期間滞納した入居者（以下「高額滞納者等」という）に対する事務手順の概要は、以下のとおりである。

なお、「高額滞納者」とは滞納額が60万円を超えるものをいう（市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準第4条。ただし、令和3年10月1日から滞納額が40万円を超えるものに引き下げられている）。

(図表 4Ⅲ-1-14) 高額滞納者事案事務手順 (基本的な流れ)



(出典：「市営住宅家賃等高額滞納整理にかかる事務処理要綱」に基づき監査人が作成)

※1 高額滞納者等に対し、納入期限を定めて滞納している家賃の納入を催告するとともに、納入期限までに納入がなく、かつ納入について誠意ある回答がないときは、市営住宅入居許可を取消し、法的措置を採る旨の催告書を送付すること

※2 連帯保証人の届出がない者は1年以内

※3 民事訴訟法 275 条の和解成立により、市は、強制執行を行う債務名義を取得できる。

(注) 市営住宅家賃等高額滞納整理にかかる事務処理要綱は令和 3 年 10 月 1 日に改定がなされ上記手続の一部が変更されている。

④ 訴訟関係事務

i) 法的措置対象者

滞納家賃の回収に際し、市は、法的措置をとる場合がある。法的措置の対象者については、「市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準」に以下のとおり定めている。

【市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準】

(定義)

第2条 次の各項に該当するいずれかの者を長期滞納者と定義する。

- 1 連帯保証人の届出をしている者については、12月分を超える滞納があり、要綱(※)第2条第1項ただし書きに該当しない者
- 2 連帯保証人の届出をしていない者について、4月分を超える滞納があり、要綱(※)第2条第1項ただし書きに該当しない者

第3条 長期滞納者で公営住宅法等及び市営住宅条例に規定する収入基準を超過している者を収入超過滞納者と定義する。

第4条 滞納額が60万円を超える者を高額滞納者と定義する。

(選定)

第5条 第2条第1項に該当する長期滞納者については、滞納額が多い者から法的措置対象者として選定する。

第6条 第2条第2項に該当する長期滞納者については、滞納月数が多い者から法的措置対象者として選定する。

第7条 第3条の規定による収入超過滞納者については、滞納額が多額で収入超過年数の長い者から法的措置対象者として選定する。

第8条 第4条の規定による高額滞納者については、その全てについて法的措置対象者として選定する。

(※) 要綱とは、「市営住宅家賃等高額滞納等整理に係る事務処理要綱」をいう。

ii) 訴訟手続の利用状況

市が、過去 5 年間に家賃滞納を理由として訴訟手続を用いた事案は以下のとおりであり、2020 年度は 5 件、過去 5 年間で合計 21 件にのぼる。

(表 4Ⅲ-1-15) 過去 5 年間に家賃滞納を理由として訴訟手続を用いた事案の一覧

No	年度	住宅名	滞納家賃 (円)	滞納月 数 (月)	訴訟手 続等の 種類	結 果	連 帯 保 証 人 の 有 無
1	2020	八幡ハイム	1,732,600	38	訴訟	判決後、自主退去	有
2	2020	天神アパート	1,437,000	28	訴訟	判決確定、強制執行	有
3	2020	森崎アパート	1,298,300	86	訴訟	判決確定、強制執行	無
4	2020	鴨居ハイム	1,915,500	40	訴訟	判決後、自主退去	有
5	2020	鴨居ハイム	1,349,700	46	訴訟	判決確定、自主退去	有
6	2018	森崎アパート	927,500	30	訴訟	判決後、自主退去	—
7	2018	八幡ハイム	1,240,400	20	訴訟	判決後、自主退去	—
8	2018	本公郷改良 アパート	869,000	51	訴訟	判決後、自主退去	—
9	2018	天神アパート	903,800	31	訴訟	判決後、強制執行	—
10	2017	天神アパート	1,287,000	43	訴訟	判決後、強制執行	—
11	2017	森崎アパート	990,100	102	訴訟	判決後、強制執行	—
12	2017	八幡ハイム	1,076,100	30	訴訟	判決後、自主退去	—
13	2017	長坂アパート	1,180,900	36	訴訟	判決後、強制執行	—
14	2017	天神アパート	964,600	44	訴訟	判決後、強制執行	—
15	2017	長坂アパート	987,100	76	訴訟	判決後、強制執行	—
16	2016	日向アパート	1,083,800	61	訴訟	判決後、自主退去	—
17	2016	TB ラ・コート津 久井浜	1,309,800	16	訴訟	判決後、強制執行	—
18	2016	金堀アパート	1,082,000	90	訴訟	判決後、自主退去	—
19	2016	平作ハイム	1,003,900	40	訴訟	判決後、自主退去	—
20	2016	森崎アパート	966,900	85	訴訟	判決後、強制執行	—
21	2016	八幡ハイム	1,095,400	43	訴訟	判決後、自主退去	—

(注) 連帯保証人の有無については 2020 年度についてのみ調査した。

(出典：市作成の資料に監査人が加筆)

iii) 指定代理人による訴訟行為

指定代理人とは、地方自治法第 153 条第 1 項 (※) に基づき、普通地方公共団体の長が、その権限に属する事務の一部をその補助機関である職員に委任し、又はこれに臨時に代理させるものである。

未払い賃料の支払い請求、建物明け渡し請求等の訴訟行為に関し、市では弁護士又は弁護士法人 (以下「弁護士等」という) に委任するのではなく、指定代理人として、市職員がこれを行っている。

かかる指定代理人を用いることにより、弁護士等に依頼した際の経費を削減す

ることができ、訴訟手続による解決を図る機会を増やすことが可能となりうる。

市職員が指定代理人として経験を積むことにより得た、又は今後得る、訴訟手続等の知識、ノウハウ等の蓄積、承継を図ることにより、更なる指定代理人の業務の拡大、活躍等が期待される。

(※) 地方自治法第 153 条第 1 項 普通地方公共団体の長は、その権限に属する事務の一部をその補助機関である職員に委任し、又はこれに臨時に代理させることができる。

指摘 7 「滞納発生時の連帯保証人への連絡、請求等」

2020 年度に市が家賃滞納者に対し、訴訟を提起した 5 件のうち、4 件において連帯保証人の届け出がなされていた。しかし、記録上、訴訟に至る経緯において、連帯保証人に対し積極的に支払いを求めた事案は確認出来なかった。

連帯保証人は、家賃の支払について、借主とともに支払義務を負う者である。

また、連帯保証人を通して借主へ支払いを求めることにより、借主による支払が促進される場合もある。したがって、滞納が発生したときには、連帯保証人が存する事案においては、連帯保証人への連絡及び請求を行うべきである。

なお、市によれば、2021（令和 3）年に「市営住宅家賃納付指導員事務手順」を新たに策定し（同年 2 月 1 日施行）、連帯保証人への請求にも取り組み始めているとのことである。

指摘 8 「訴訟提起時に連帯保証人を被告に加えること」

連帯保証人の届け出がなされていた 4 件全てにおいて、被告としたのは借主のみであった。しかし、連帯保証人も滞納家賃の支払義務を負うものである。また、連帯保証人が被告とされることで、連帯保証人自らが滞納家賃の一部又は全部を支払う可能性もある。

さらに、借主の他に連帯保証人を被告に加えても、基本的には、訴額に影響することはないため、訴え提起時に貼付する印紙の額に変更はなく、せいぜい郵便代が増額する程度である。

もともと、連帯保証人がすでに死亡し、相続が発生しているためその相続人の確定を要するなど、連帯保証人を被告に加えるために多くの作業や費用を要する場合もありうる。

そこで、訴訟手続を要する滞納事案において連帯保証人が存する場合には、先ずは、連帯保証人を被告に加えることを検討し、その結果これを否定すべき上記のような特段の事情がない場合には、連帯保証人も被告に加えるべきである。

⑤ 滞納整理（滞納金額の回収状況）

i) 現年度収入率及び回収金額

過去 5 年間の現年度収入率及び回収金額は以下のとおりである。

（表 4Ⅲ-1-16）現年度収入率

年度	現年度収入率	回収金額（円） （滞留 1 か月以上の収納）
2016 年度	97.4%	372,244,750
2017 年度	96.9%	369,061,375
2018 年度	96.7%	491,774,760
2019 年度	95.5%	603,311,209
2020 年度	96.6%	469,468,465
5 年間平均	96.6%	461,172,111

ii) 滞納期間別回収金額

2020年4月1日から2021年3月31日までの滞納期間別回収金額の概要は以下のとおりである。

(表 4Ⅲ-1-17) 滞納期間別回収金額 (2020年4月1日～2021年3月31日)

滞納期間	回収金額	滞納期間	回収金額
1か月	386,847,853	5年1か月 ～6年0か月	827,741
2か月	35,306,678	6年1か月 ～7年0か月	870,796
3か月	10,144,900	7年1か月 ～8年0か月	316,600
4か月	4,292,700	8年1か月 ～9年0か月	612,700
5か月	2,560,200	9年1か月 ～10年0か月	727,812
6か月	2,388,200	10年1か月 ～11年0か月	339,800
7か月	1,681,200	11年1か月 ～12年0か月	268,900
8か月	1,705,100	12年1か月 ～13年0か月	28,000
9か月	1,758,000	13年1か月 ～14年0か月	25,300
10か月	1,511,296	14年1か月 ～15年0か月	188,800
11か月	1,293,100	15年1か月 ～16年0か月	0
1年0か月	1,393,300	16年1か月 ～17年0か月	25,000
1年1か月 ～1年6か月	5,070,835	17年1か月 ～18年0か月	14,900
1年7か月 ～2年0か月	2,749,340	18年1か月 ～19年0か月	12,000
2年1か月 ～2年6か月	1,788,800	19年1か月 ～20年0か月	21,000
2年7か月 ～3年0か月	1,675,327	20年1か月 ～21年0か月	15,000
3年1か月 ～3年6か月	1,166,607	21年1か月 ～22年0か月	220,200
3年7か月 ～4年0か月	768,564	22年1か月 ～23年0か月	20,000
4年1か月 ～4年6か月	414,618	23年1か月 ～23年3か月	10,000
4年7か月 ～5年0か月	407,298	合 計	469,468,465

上記のとおり、3 か月以内の回収が突出している。3 か月以内の滞納は件数も多いであろうが、3 か月以内であれば、1 件当たりの滞納金額はまだ低額にとどまっているはずである。3 か月以内の回収金額の多さは早期対応が滞納解消に極めて有効であることを物語るものである。

意見 20 「滞納指導カードの電子化」

滞納が発生した場合、督促状の送付は指定管理者が行い、それ以降の手続は主に市が行っている。そして指定管理者と市の担当者との間で、滞納が発生させた借主への指導の進捗等については、滞納指導カードと呼ばれる紙媒体に手書きで記入する方法が採られていた。滞納解消のための指導状況においては、指定管理者と市職員との間で情報の共有が進めば業務の効率化が期待される。また紙媒体では紛失の恐れも存する。

そこで、指導その他滞納者とのやり取り等については、個人情報の保護に留意しながらも、電子データ化を図るべきである。

意見 21 「私債権の名寄せ」

市では、市営住宅家賃、駐車場使用料のほか、学校給食費、貸付金等複数の私債権を扱っている。そこで、債権管理の効率化を図るべく、これら私債権を名寄せして各部署において情報の共有を図る、又はこれを進めて特定の部署で一括管理を行うことが考えられる。

支払の遅延は通常現預金の欠乏などに起因するものであるから、市に対し複数の支払い債務を負う者が、ある支払いが遅れている場合には、他の支払いも遅れている可能性は高い。したがって、滞納状況及びその債務者の経済状況等は、各部署が扱う債権回収に共通する有益な情報となる。

なお、関係部署における情報の共有又は私債権の一括管理については、個人情報保護の観点から問題となりうるが、あらかじめ本人から同意を得ておく、又は必要な条例等を制定する方法で対応が可能である。

したがって、ある程度の時間を要するにしても、管理システムの構築による情報の共有、場合によっては、私債権管理の一元化を進めることを検討されたい。

なお、市によれば、市営住宅課は、2021 年度から弁護士法人と業務委託契約を結び、家賃及び駐車場使用料の未払い金回収等を依頼したとのことである。かかる業務委託により、滞納者の情報収集、集積が進んだ場合には、その成果をもとに検討を進めることも一案と考える。

⑥ 連帯保証人及び敷金について

滞納が発生した場合、貸主は連帯保証人に対して、未払い賃料の支払いを求め

ることができる。また敷金は借主が賃料等の支払い義務を怠ったときの担保として機能する。

i) 連帯保証人についての市の定め

2020年4月1日施行前の規定（2020年3月31日まで施行されていた規定）

<p>【市営住宅条例】 (住宅入居の手続き)</p> <p>第12条 <u>入居決定者は、市長が指定する期日までに市長が適当と認める連帯保証人と連署した請書を提出しなければならない。</u></p> <p>2 入居決定者がやむを得ない事情により入居の手続きを前項に定める期間内にすることができないときは、同項の規定にかかわらず、市長が別に指示する期間内に同項に定める手続きをしなければならない。</p> <p>3 市長は、特別の事情があると認められる者に対しては、第1項の規定による請書に連帯保証人の連署を必要としないことができる。</p> <p>4 市長は、入居決定者が第1項又は第2項に規定する期間内に第1項に規定する手続きをしたときは、当該入居決定者に対し入居を許可し、入居日を指定するものとする。</p> <p>【市営住宅条例施行規則】 (連帯保証人等)</p> <p>第10条 条例第12条第1項に規定する連帯保証人は、次の各号に掲げる条件を具備する者でなければならない。</p> <p>(1) 市内に居住していること。ただし、市長が特に認めたときは、この限りでない。</p> <p>2) 未成年者、成年被後見人、被保佐人又は破産者でないこと。</p> <p>3) 独立の生計を営み、かつ、収入が入居者として決定した者（以下「入居決定者」という。）又は入居者と同等以上であること。</p> <p>2 入居者は、連帯保証人が死亡、居所不明又は前項に定める条件を具備しなくなったときは、速やかに市長の承認を受けて連帯保証人を変更しなければならない。</p> <p>3 入居者は、連帯保証人の住所、氏名等に異動があったときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。</p>
--

↓改定

2020年4月1日施行の規定

<p>【市営住宅条例施行規則】（令和2年4月1日施行） (連帯保証人等)</p> <p>第10条 入居者は、連帯保証人の住所、氏名又は連絡先に異動があったときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。</p> <p>2 <u>入居者は、市長に対し、連帯保証人を廃止する旨を申し出ることができる。ただし、家賃を滞納しているときは、この限りでない。</u></p>

上記のとおり、市は、2020年3月31日までは、市営住宅の入居に際し、原則として連帯保証人の届け出を求めていた。

しかし、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となったこと及び身寄りのない単身高齢者等が増加していることを踏まえ、国（国土交通省）は2018年に「公営住宅管理標準条例（案）」の保証人に関する規定を削除した。

これを受けて、市も2020年4月1日以降、入居に際し、連帯保証人を求めることはせず、さらに、現に連帯保証人が存する場合も、家賃滞納がない場合には、連帯保証人の廃止を申し出ることができることとした。

ii) 敷金についての市の定め

市には、市営住宅の借借人に敷金の支払いを求める条項は存しない。市によれば、敷金の導入は、低所得者の入居の際のハードルを上げることになる。また、家賃の現年度収入率につき、2020年度及び過去5年間の平均がいずれも96.6%となっており、敷金を預かったとしても、理論的には96%以上のケースで退去時にそのまま敷金を返金することになり、事務作業量が増えるだけになる可能性が高いことなどがその理由とのことである。

意見 22 「敷金の徴収」

市は、敷金についての規定が存しないこと、敷金の支払いを求めると、入居のハードルが上がり、入居困難者が生じる恐れがあること、さらに家賃の現年度収入率が96%を超えることから、敷金の支払いを受けても、その96%程度の人には、そのまま返金することになり、事務手続きが煩雑になることなどを理由に、敷金を徴収していない。

しかし、2020年度の滞納家賃の合計金額は、239,181,034円にのぼり、これを削減する必要がある。

また、市は、2020年4月1日以降、入居に際して、連帯保証人の届け出を要件としておらず、現に連帯保証人が存する場合も、その廃止を求めることができるとしている。このような状況下において、敷金は、家賃等を担保できる唯一の手段ともいえる。

入居時に敷金を求めると、入居が極めて困難になるケース等においては、敷金の支払いを不要とする場合の例外規定を設けるなどの方法も考えうる。

さらに、横浜市は市営住宅入居に際し3か月分、神奈川県は県営住宅入居に際し2か月分の家賃相当額の敷金の預け入れを求めており、これらの地方公共団体との均衡も無視できない。

加えて、多くの場合入居者はいずれ退去すると思われるところ、敷金を退去時に入居者が負う原状回復義務の費用又は転居費用に充当することもでき、入居者の便益になる場合も考えられる。

したがって、今後滞納状況の大きな改善が見られない場合には、入居に際し敷金を求めることについても検討すべきである。

⑦ 不納欠損状況

i) 意義

不納欠損処分とは、「既に調定された歳入が徴収しえなくなったことを表示するために行われる会計上の内部的な整理手続であり、それ自体は何らの法的効果を有するものではない」（水戸地方裁判所 平成 19 年 8 月 8 日判決）。

このように、不納欠損処分により、権利が消滅するわけではない。そのため、支払いがあれば調定がなされ歳入となる。

市では、滞納家賃等を不納欠損処分する場合の基準を以下のとおり定めている。

【市営住宅家賃等不納欠損処分に関する処理基準】

(消滅時効)

1 滞納家賃及び家賃相当額損害金うち、次の各号すべてに該当するものは、債務者からの時効の援用があったものとみなし、不納欠損処分することができる。

(1) 退去後 5 年以上経過したもの。

(2) 退去後の継続調査より、名義人が死亡、行方不明の場合又は生活保護受給中、長期入院等で収入が著しく少ない者で、今後の資力の回復が困難と認められる者。

(3) 全ての債権が下記の時効の成立期日を経過したもの。

ア 一般債権（滞納家賃及び家賃相当額損害金）	5 年
イ 裁判による家賃支払の確定判決（和解）がある場合	10 年

(時効の起算日)

2 時効の起算日は、下記のとおりとする。

(1) 一般債権は、督促状指定納入期限日又は納入誓約書提出日。

(2) 確定判決書又は民事訴訟法第 254 条第 2 項の調書到達の日から 2 週間を経過した翌日。

(自己破産による免責)

3 名義人が、破産法第 253 条の規定に基づき、滞納家賃等の免責許可を受けた場合は、免責決定が確定した期日に該当する月までの滞納家賃を不納欠損処分するものとする。

ii) 不納欠損額の推移

過去 5 年間の不納欠損の額及び理由は以下のとおりである。

(表 4Ⅲ-1-18) 過去 5 年間の不納債権の額及び理由

年度	不納欠損 合計月数	不納欠損 合計金額	理由① 退去後 5 年経過し ている（消滅時効 期間 5 年）かつ、 名義人が死亡して おり資力の回復が 見込まれないため	理由② 時効の援用があ ったため
2016 年度	203 月	3,379,800 円	3,379,800 円	0 円
2017 年度	221 月	4,920,400 円	4,136,100 円	784,300 円
2018 年度	305 月	7,235,440 円	7,084,640 円	150,800 円
2019 年度	268 月	5,118,000 円	5,118,000 円	0 円
2020 年度	477 月	11,269,695 円	11,269,695 円	0 円

⑧ 債権放棄

権利（債権）の放棄は原則として議会の議決による権利放棄や免除手続を経なければならない（地方自治法 96 条 1 項 10 号）。

しかし、条例に特別の定めがある場合には、これに従い権利を放棄することができる（地方自治法第 96 条第 1 項第 10 号）。

○地方自治法
第 96 条第 1 項 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。
十 法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄すること。

市では家賃等の非強制徴収債権について、以下のとおり、債権管理条例で、議会の議決を経ることなく、市長が、債権を放棄できる場合を定めている。

○債権管理条例
(非強制徴収債権の放棄)
第 13 条 市長は、非強制徴収債権について次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該債権及びこれに係る損害賠償金等債権を放棄することができる。
(1) 債務者が生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）の規定による保護を受け、又はこれに準ずる状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。
(2) 債務者が破産法（平成 16 年法律第 75 号）その他の法令の規定によりその責任を免れたとき。
(3) 消滅時効の期間が満了したとき。
(4) 第 8 条ただし書に規定する市長が特別の事情があると認める場合において、

債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。

(5) 第 8 条各号又は第 9 条各項に規定する措置をとったにもかかわらず、完全に履行されない場合において、債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。

(6) 第 10 条に規定する措置をとった場合において、当該措置をとった日から相当の期間を経過した後においてもなお債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。

(7) 前各号に掲げるときのほか、市長が特にやむを得ない理由により放棄の必要があると認めたとき。

2 前項第 6 号の規定にかかわらず、第 10 条に規定する措置をとった債権であって限定承認に係るものその他徴収することができないことが明らかであるものについては、市長は、直ちに当該債権及びこれに係る損害賠償等債権を放棄することができる。

第 14 条 市長は、前 2 条の規定により債権を放棄したときは、これを議会に報告するものとする。

滞納家賃について、市が過去 5 年間に債権放棄した実績はない。

意見 23 「不良債権処理の促進」

2020 年度末日現在の滞納合計金額は 239,181,034 円であるところ、そのうち同末日現在、現に市営住宅に入居している者による滞納は 108,252,107 円である。言い換えれば 130,928,927 円はすでに市営住宅を退去した者による滞納金額である。

すでに退去したものについては、建物明け渡しを求めることにより家賃の支払いを促すことができない。この場合、未払い家賃の支払いを強制するためには訴訟手続を利用する方法が考えれるが、費用対効果の面で必ずしも有効とは言えない。このように退去者による未払い家賃の回収は極めて困難である。

確かに、退去すれば未払い家賃の支払いを免れることができるとの安易かつ誤った認識を利用者に与えることは避けるべきである。

しかし、前記 130,928,927 円の未納家賃の中には、到底回収不能と思われるものも含まれているはずである。

そこで、より実効的な債権管理を行うために、債権の吟味を行い、必要に応じて規定の改定を含め債権放棄（又は不納欠損処理）の手続を進めることを検討されたい。

(2) 駐車場使用料について

① 駐車場使用料の設定方法

駐車場使用料の設定方法は、「市営住宅駐車場管理事務処理要領」第6章 駐車場使用料の改定等に記載がなされており、市営住宅周辺の民間駐車場料金を基礎として設定することとされている。

市営住宅周辺の民間駐車場料金は、現地調査及び電話等による聞き取りによって指定管理者が調査するものとしている。調査の場所は各市営住宅駐車場の中心から半径2キロメートル以内の近傍民間駐車場を3か所以上抽出して行うものとし、抽出にあたっては、原則として前回調査個所を選定するものとされており、料金改定のタイミングは、公有財産規則による使用料の改定の時期とあわせ、おおよそ3年に一度全ての駐車場を対象として行うものとしている。

駐車場使用料は（図表4Ⅲ-1-19）のとおり、2020年4月1日に改定されており、平均値上げ額は1,362円、値上げ率は15.2%である。これは、市の「公の施設の使用料に関する基本方針（令和元年7月）（以下、基本方針）」に基づき改めて民間駐車場料金の調査等を行ったことによるものであり、施設の老朽化等に伴う将来の更新費用等を適切に賄うために行うものである。

基本方針においては、方針に基づき算出した使用料が、現行の使用料に対し大幅に増となる場合、激変緩和措置を行うことができることとしており、市営住宅の駐車場については、その入居者の性質等に鑑み、最大でも2,000円までの増加となるように上限が設定されている。

（図表4Ⅲ-1-19）使用料の改定状況

市営住宅名	従来使用料	2020.4.1以降使用料	増加額
追浜東町アパート	12,300円	14,300円	2,000円
日向アパート	10,200円	12,200円	2,000円
天神アパート	12,300円	13,600円	1,300円
金堀アパート	10,200円	11,900円	1,700円
衣笠アパート	8,200円	10,200円	2,000円
森崎アパート	8,200円	10,200円	2,000円
本公郷改良アパート	8,200円	10,200円	2,000円
阿部倉アパート	8,200円	7,500円	-700円
平作ハイム	8,200円	9,700円	1,500円
池上ハイム	8,200円	9,100円	900円
岩瀬アパート	10,200円	11,900円	1,700円
立野アパート	8,200円	9,200円	1,000円
早稲田ハイム	8,200円	9,000円	800円
鴨居ハイム	8,200円	8,900円	700円
久里浜改良アパート	10,200円	12,200円	2,000円

市営住宅名	従来使用料	2020.4.1 以降使用料	増加額
明浜改良アパート	10,200 円	12,200 円	2,000 円
八幡ハイム	10,200 円	11,800 円	1,600 円
久里浜ハイム	10,200 円	12,200 円	2,000 円
林ハイム	6,100 円	7,200 円	1,100 円
武ハイム	6,100 円	6,900 円	800 円
竹川ハイム	6,100 円	6,300 円	200 円
平均使用料	8,957 円	10,319 円	1,362 円

(出典：横須賀市市営住宅条例を参考として監査人作成)

② 駐車場使用料の状況

駐車場使用料の推移は（図表 4Ⅲ-1-20）のとおりであり、使用料収入は 2020 年度を除き減少傾向にある。これは、（図表 4Ⅲ-1-21）駐車場の利用率推移に記載のとおり、利用率が下がっていることによる。2020 年度は 2019 年度に比べて微増している状況にあるが、これは、料金設定の増額改定によるものであって駐車場の利用率は 2019 年度に比べて下がっている。

(図表 4Ⅲ-1-20) 駐車場使用料の推移

年 度		決算額
平成28年度		110,953,000
平成29年度		107,618,100
平成30年度		101,780,900
令和元年度		97,178,500
令和2年度	予算	116,116,000
	決算	103,036,900
	予算決算の比較 (決算－予算)	△13,079,100
	前年度決算との比較 (R2決算－R1決算)	5,858,400

(出典：横須賀市 事業報告書)

(図表 4Ⅲ-1-21) 駐車場の利用率推移

年度	区画数	平均利用数	利用率
2016	1503	1103	73.4%
2017	1495	1071	71.6%
2018	1493	1012	67.8%
2019	1482	969	65.4%
2020	1481	912	61.6%

(出典：横須賀市 事業報告書を監査人加工)

また、駐車場の利用率は、(図表 4Ⅲ-1-22) のとおり、各団地によってかなりの差があり、100%に近いものがある一方で、20%代とかなり低いものがある。利用率の低い空き駐車場については、市が直接市営住宅居住者以外への貸し出しや、事業者へ貸し出しコインパーキングとして利用することにより利用率の向上に向けた施策を行っている。本利用率の向上にかかる意見については、意見 89 「利用率が低迷している駐車場の有効活用」を参照のこと。

(図表 4Ⅲ-1-22) 2020 年度における団地別有料駐車場利用率

NO	団地名	利用率 (b)/(a)	区画数			平均利用区画数			平均未 利用数 (a)-(b)
			R1	R2(a)	増減	R1	R2(b)	増減	
1	追浜東町アパート	23.3%	30	30	0	10	7	△3	23
2	日向アパート	66.7%	42	42	0	29	28	△1	14
3	天神アパート	70.9%	86	86	0	69	61	△8	25
4	金堀アパート	100%	2	2	0	2	2	0	0
5	衣笠アパート	100%	14	14	0	14	14	0	0
6	森崎アパート	39.3%	206	206	0	91	81	△10	125
7	本公郷改良アパート	32.8%	122	122	0	41	40	△1	82
8	阿部倉アパート	76.4%	140	140	0	115	107	△8	33
9	平作ハイム	58.6%	70	70	0	47	41	△6	29
10	池上ハイム	62.2%	37	37	0	26	23	△3	14
11	岩瀬アパート	100%	13	13	0	13	13	0	0
12	立野アパート	87.5%	48	48	0	41	42	1	6
13	早稲田ハイム	84.4%	77	77	0	66	65	△1	12
14	鴨居ハイム	81.9%	72	72	0	58	59	1	13
15	久里浜改良アパート	31.7%	101	101	0	40	32	△8	69
16	明浜改良アパート	71.0%	31	31	0	22	22	0	9
17	八幡ハイム	78.5%	121	121	0	93	95	2	26
18	久里浜ハイム	47.4%	78	78	0	38	37	△1	41
19	林ハイム	73.1%	53	52	△1	43	38	△5	14
20	武ハイム	59.6%	52	52	0	32	31	△1	21
21	竹川ハイム	85.1%	87	87	0	79	74	△5	13
全体		61.6%	1,482	1,481	△1	969	912	△57	569

(出典：横須賀市 事業報告書)

2 債権管理状況

(1) 徴収事務について

家賃及び駐車場使用料の徴収は、市にて家賃の計算を行ったのち、指定管理者にて毎月 10 日ごろに家賃納付書の発行、送付を行い、入居者が支払うこととなっている。支払は、原則として口座振替（引き落とし）によることとしており、家賃の納付期限は、その月の末日となっている。しかし、口座振替の手続が完了していないなどの理由がある場合は、家賃納付書を指定金融機関、又は市役所会計課・行政センター・役所屋に持参して、納付期限までに納付を行うこととしている。

(2) 滞納の状況

過去5年分の駐車場使用料の滞留期間別内訳金額は以下のとおりである。

(図表 4Ⅲ-2-1) 駐車場使用料の滞留期間別内訳

		滞留期間 (月)						
		1～3	4～12	13～24	25～36	37～48	49～60	合計
2020年度	金額	468,800	89,000	245,700	152,300	155,700	119,400	1,230,900
	割合	38.09%	7.23%	19.96%	12.37%	12.65%	9.70%	100.0%
2019年度	金額	38,900	206,800	152,300	155,700	119,400	—	673,100
	割合	5.78%	30.72%	22.63%	23.13%	17.74%	—	100.0%
2018年度	金額	41,000	119,500	155,700	119,400	—	—	435,600
	割合	9.41%	27.43%	35.74%	27.41%	—	—	100.0%
2017年度	金額	57,400	98,300	119,400	—	—	—	275,100
	割合	20.87%	35.73%	43.40%	—	—	—	100.0%
2016年度	金額	45,800	79,700	—	—	—	—	125,500
	割合	36.49%	63.51%	—	—	—	—	100.0%

(参考) 2015年度までは、市は駐車場を各団地の自治会に貸与し、同自治会から賃料を得ていた。2016年度からは、個人単位の貸出となった。

(3) 滞納の処理手順について

駐車場の使用及び使用許可の取消しに関する主な定めは以下のとおりであり、使用料を滞納すると駐車場の使用許可が取り消され、駐車場の明け渡しを求められる場合がある。

<p>○市営住宅条例 (駐車場の使用許可の取消し) 第42条の3 市長は、第42条第2項又は前条第1項の規定により駐車場の使用の許可を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該許可を取り消し、当該駐車場の明け渡しを請求することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 虚偽その他不正な行為より使用許可を受けたとき。 (2) 使用料を滞納したとき。 (3) 駐車場又は付属設備を故意に毀損したとき。 (4) 正当な事由によらないで1月以上駐車場を使用しないとき。

- (5) 第 42 条第 2 項各号又は前条第 1 項各号に掲げる事項のいずれかに該当しなくなったとき。
- (6) 前条第 1 項の規定により許可を受けた者にあつては、当該使用が入居者等の使用を妨げるとき。
- (7) この条例に基づく規則に違反したとき。
- 2 前項の規定により明渡しの請求を受けた者は、速やかに当該駐車を明け渡さなければならない。

駐車場使用料の滞納が発生した場合に市が行う事務処理の流れは以下のとおりである。(2020 年 6 月分未納発生と仮定した場合の例)

① 督促状

発送：2020 年 7 月 30 日 納期限：2020 年 8 月 11 日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領
(使用料の督促)

第 2 条 市長は、条例第 42 条第 3 項の規定による駐車場使用料（以下「使用料」という。）を駐車場使用者（以下「使用者」という。）が納入期限までに支払わないときは、債権管理条例第 4 条第 1 項及び第 2 項の規定によりその発付の日から起算して 10 日を経過した日を新たな納入期限と定めて、その支払いを督促するものとする。

↓ 支払いなし

② 催告書

発送：2020 年 9 月 7 日 納期限：2020 年 9 月 14 日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領
(使用料の督促)

第 2 条

2 市長は、使用者が第 1 項の納入期限までにその使用料を支払わないときは、その発付の日から起算して 15 日以内の日を指定し、催告書（第 1 号様式）により催告することができる。

↓ 支払いなし

③ 警告書

発送：2020 年 9 月 23 日 納期限：2020 年 10 月 1 日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領

第 2 条

3 市長は、使用者が第 2 項の納入期限までにその使用料を支払わないときは、その発付の日から起算して 15 日以内の日を指定し、その日まで使用料の納入がないときは、当該駐車場の使用許可を取り消し、当該駐車区画を封鎖する旨を市営住宅駐車場使用許可取消警告書（第 2 号様式）により警告することができる。

↓ 支払いなし

④ 取消通知書、明渡通知書

発送：2020 年 10 月 19 日 明渡期限：2020 年 10 月 26 日

取消日：2020年10月1日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領

(使用許可の取消し)

第3条 市長は、使用者が前条第3項の指定した納入期限までにその使用料を支払わないときは、条例第42条の3第1項第2号の規定に基づき当該駐車場の使用許可を取り消し、その明け渡しを求めることができる。

2 市長は、前項の規定により駐車場の使用許可を取り消したときは、速やかに市営住宅駐車場使用許可取消通知書（第3号様式）により使用者に通知するものとする。

(駐車場の明渡し)

第4条 市長は、駐車場の使用許可を取り消したときは、その発付の日から起算して10日を経過した日までに当該駐車場を明け渡すよう書面（第4号様式）により使用者に求めるものとする。

↓ 明け渡しなし

⑤ 封鎖ブロック設置（車両が出たときを待つて）

2020年10月27日以降

封鎖された駐車場



意見 24 「使用許可取消後現実の明渡時までの使用料相当損害金発生 の明文化」

市営住宅駐車場許可取消事務処理要領様式1ないし3には支払いを求める使用料の滞納額を記載する欄が設けられているところ、かかる金額は、使用許可の取り消し日までに発生している滞納額及び延滞金のみである。

この場合、許可取り消しを無視して明け渡しの請求に応じず、駐車を続けた場合、許可取り消しの日の翌日から明け渡しに至るまでの駐車場使用料については、民法上の規定などにより法律上の請求はなしうるとしても、市の規定等において明確な定めがない。

許可取り消しの日後も、現に明け渡すまでは使用料相当損害金が発生する旨を規定上明らかにし、利用者に知らせめることは、早期明け渡しの実現に資するものと考えらる。

したがって、使用許可取り消し後、実際の明け渡し時までの間、使用料相当損害金が発生し利用者はその支払い義務があることを、規定等において明示することを検討されたい。

IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画

1 現地視察

(1) 現地視察の実施について

現地視察の対象とした市営住宅の概要は、下表のとおりである。

(図表 4IV-1-1) 現地視察の対象団地概要（2020年4月1日現在）

No.	管内	団地名	建築年度	所在地	棟数	管理戸数
1	本庁	金堀アパート	1972年	三春町5-58	4棟	150戸
2		サンマリーナ汐入	2000年～ 2001年	汐入町2-1	1棟	16戸
3	追浜	追浜東町アパート	1973年～ 1974年	追浜東町3-58	2棟	60戸
4		浦郷改良アパート	1969年	浦郷町3-48	1棟	75戸
5		日向アパート	1983年～ 1985年	浦郷町1-55	4棟	116戸
6		天神アパート	1977年 1980年～ 1983年	追浜本町2-29	11棟	350戸
7	田浦	池の谷戸住宅	1955年～ 1960年	田浦町6-13	8棟	20戸
8		田浦月見台住宅	1960年	田浦町1-54	32棟	74戸
9		長浦住宅	1959年 1960年	長浦町3-80	18棟	34戸
10		田浦ふれあい住宅	1994年 1995年	田浦町2-80	1棟	5戸
11	衣笠	衣笠アパート	1982年 1983年	衣笠栄町3-11	2棟	40戸
12		アンシャンテ森崎	2006年	森崎1-2-19	1棟	11戸
13		森崎アパート	1964年～ 1971年	森崎3-4	23棟	761戸
14		本公郷改良アパート	1970年～ 1972年	公郷町2-22	4棟	330戸
15		阿部倉アパート	1973年～ 1975年	阿部倉17	10棟	290戸

No.	管内	団地名	建築年度	所在地	棟数	管理戸数
16	衣笠	公郷アパート	1973年	公郷町4-58	2棟	70戸
17		平作ハイム	1996年～ 1998年	平作8-17	3棟	161戸
18		池上ハイム	1996年～ 1998年	池上3-6	2棟	77戸
19	大津	大津住宅	1956年	馬堀町1-24	8棟	42戸
20		岩瀬アパート	1978年 1979年	根岸町5-25	5棟	88戸
21	浦賀	立野アパート	1984年～ 1986年	二葉1-23	6棟	117戸
22		鴨居ハイム	2004年～ 2008年	鴨居2-7	11棟	160戸
23		浦賀改良アパート	1963年	浦上台3-3	2棟	48戸
24		早稲田ハイム	1988年～ 1991年	二葉2-13	11棟	171戸
25		ウェルネス吉井	2000年	吉井4-24	1棟	10戸
26	久里浜	久里浜改良アパート	1966年～ 1967年	久里浜6-5	9棟	304戸
27		明浜改良アパート	1974年～ 1975年	久里浜5-4	2棟	80戸
28		八幡ハイム	1989年～ 1992年	久里浜3-1	5棟	280戸
29		久里浜ハイム	1994年～ 1997年	久里浜6-13	3棟	165戸
30	北下浦	サンクレスト野比	2002年	野比3-15	1棟	16戸
31		スタインシティー	2004年	津久井1-15	1棟	17戸
32		TBラ・コート津久井浜	2006年	津久井2-3-10	1棟	17戸
33		サニーガーデン野比	2008年	野比3-17-8	1棟	15戸
34	西	長坂アパート	1976年～ 1978年	長坂4-1	6棟	240戸
35		長井アパート	1980年	長井3-29	5棟	122戸
36		林ハイム	1984年～ 1987年	林3-6	6棟	115戸
37		武ハイム	1987年	武1-21	3棟	51戸
38		竹川ハイム	1987年～ 1990年	武4-15	6棟	164戸
合計					222棟	4,862戸

(出典：市営住宅概要より監査人加工)

(2) 市営住宅の使用に関する諸規範について

① 市営住宅の使用に関する主な諸制度及び規範について

前述のとおり、公営住宅に関しては「公営住宅法」があり、改良住宅に関しては「住宅地区改良法」といった法律がある。

公営住宅法は、国及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、又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おり（第1条）、事業主体は常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない（第15条）と規定されている。また、入居者は公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない（第27条第1項）と規定されている。

市では、公営住宅法に基づく公営住宅、住宅地区改良法に基づく改良住宅、一般住宅及び改良住宅等改善事業制度要綱に基づく更新住宅並びに共同施設の設置及び管理に関して、「市営住宅条例」及び「市営住宅条例施行規則」が制定されている。

また、市営住宅及び共同施設の整備（建設、買取り若しくは借上げ又はこれらに付随する行為）に関して、「市営住宅整備基準条例」が制定されている。

なお、市営住宅の使用にあたって、入居者が遵守すべき決まりごとに関するルールとして、指定管理者である一般社団法人かながわ土地建物保全協会が発行している「横須賀市営住宅入居のしおり」がある。

② 市営住宅条例における諸規定について

市営住宅等（公営住宅、改良住宅、一般住宅及び更新住宅並びに共同施設）の設置及び管理に関しては、法令に定めがあるもののほか、「市営住宅条例」に定めるところによるとされている。（市営住宅条例第1条）

また、市営住宅及び共同施設の維持管理に関すること、市長が定める市営住宅の管理に関する業務は、指定管理者に行わせるものとされており、指定管理者は、①市営住宅の居住者に対して良好な居住環境が確保されること、②事業計画書の内容が市営住宅及び共同施設の適切な維持及び管理を行うとともに管理に係る経費の縮減が図られるものであること、③事業計画書に沿った管理及び業務を安定して行う物的能力及び人的能力を有していること、といった基準に適合した者が指定されるものとされている。（同条例第3条の2、第3条の5）

また、入居者の迷惑行為に関しては、次の条項がある。

○市営住宅条例

(迷惑行為の禁止等)

第 22 条 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

2 入居者は、保安上若しくは衛生上有害な物又は危険な物を市営住宅区域内に持ち込んで서는ならない。

さらに、市営住宅の増改築に関しては、以下の規定がある。

○市営住宅条例

(入居者の保管義務等)

第 21 条 入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

(中略)

4 入居者は、当該市営住宅を住宅以外の用途に使用してはならない。ただし、市長の承認を得たときは、当該市営住宅の一部を他の用途に併用することができる。

5 入居者は、当該市営住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において市長の承認を得たときは、この限りでない。

6 市長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該市営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行う旨の条件を付するものとする。

7 入居者は、第 5 項の承認を得ずに市営住宅を模様替えし、又は増築したときは、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

本条項より、市営住宅は、原則として住宅以外の用途に使用することができず、また市長の承認をなくして増改築や模様替えをしてはならないと規定されている。

なお、以下の横須賀市火災予防条例第 74 条の規定により、市営住宅の共用部分において私物等を放置して避難経路を妨げる行為等は禁止されている。

○横須賀市火災予防条例

第 1 条 この条例は、消防法(昭和 23 年法律第 186 号。以下「法」という。)第 9 条の規定による火を使用する設備の位置、構造及び管理の基準等、法第 9 条の 2 の規定による住宅用防災機器の設置及び維持に関する基準等、法第 9 条の 4 の規定による指定数量未満の危険物の貯蔵及び取扱いの基準等、法第 17 条第 2 項の規定による消防用設備等の技術上の基準の付加並びに法第 22 条第 4 項の規定による火災に関する警報の発令中における火の使用の制限その他火災予防上必要な事項を定めるものとする。

(中略)

(避難施設の管理)

第 74 条 消防法施行令別表第 1 に掲げる防火対象物(同表(18)項から(20)項までに掲げるものを除く。)の避難口、廊下、階段、避難通路その他避難のために使用する施設は、次に掲げるところにより、避難上有効に管理しなければならない

- い。
- (1) 避難のために使用する施設には、避難の妨害となる設備を設けないこと。
 - (2) 避難のために使用する施設の床面は、避難に際し、つまづき、滑り等を生じないように常に維持すること。
 - (3) 避難口に設ける戸は、外開きとし、開放した場合において廊下、階段等の有効幅員を狭めないような構造とすること。ただし、劇場等以外の消防法施行令別表第1に掲げる防火対象物について避難上支障がないと認められる場合においては、内開き以外の戸とすることができる。
 - (4) 前号の戸には、施錠装置を設けてはならない。ただし、非常時に自動的に解錠できる機能を有するもの又は屋内から鍵等を用いることなく容易に解錠できる構造であるものにあつては、この限りでない。

③ 入居者に向けた諸規範について

横須賀市及び市営住宅指定管理者は、入居者に市営住宅を使用するにあたって知っていただきたいこと、守っていただきたいことを取り纏めた「横須賀市営住宅入居のしおり」を作成しており、入居者が法令違反や共同生活の秩序を乱すことなどがなく、また明るく快適な共同生活ができるよう、法律や条例等に基づいて決まり事を定めている。

「横須賀市営住宅入居のしおり」においては、次のような規定がおかれている。

○横須賀市営住宅入居のしおり

5 駐車場の使用について

(1) 駐車場の使用申し込みについて

駐車場の使用を希望する場合は、指定管理者（かながわ土地建物保全協会）へ申し込み（申請）をしていただきます。なお、空き区画がない場合は、民間の駐車場をご自身で確保していただきます。

(ア) 駐車場の申し込み窓口

指定管理者（かながわ土地建物保全協会）です。駐車場を使用する場合は、事前に市の許可を受けることが必要です。

(イ) 駐車場を使用できる方

入居者又は同居者で、自動車運転免許証を所有していて「駐車場使用許可条件に関する承諾書」に承諾できる場合です。

(ウ) 駐車場を使用できる自動車

自家用であり、長さ×幅が 5.0m×1.8m以内（一部の住宅は 4.7m×1.7m以内）を標準規格とし、自動車検査証の使用者が入居者又は同居者である場合です。（営業所と住居とが同一であることが法令の規定により義務づけられてお

り、市営住宅用途併用承認を受けている場合に限り、事業用も認められる場合があります。)

(中略)

(オ) 駐車場を使用するには、市の許可が必要

駐車場を使用するには、市の許可を受けることが必要です。家賃・駐車場使用料の滞納がある場合など条例・規則に違反している場合は、使用を許可することはできません。また、使用開始日は、原則として使用開始月の1日となります。

6 申請・届出について

(中略)

(6) 市営住宅増築模様替承認申請

エアコン・手すり・温水洗浄便座の設置等については、事前に申請し、承認を受けてから、条件どおり施工してください。なお、市営住宅返還時には、設置前の状態に戻して頂きます。

(7) 電気容量変更承認申請

基本的に住宅の電気容量は、30アンペアまで変更を行うことができます。変更を希望する方は事前に申請し、承認を受けてから東京電力に依頼してください。

8 修繕について

建物の主体構造部分又は横須賀市が修繕の必要があると認めたものは、市が修繕します。消耗品的部分や付属的部分、入居者の責めに帰すべき事由により修繕する必要があるときは、入居者の負担で修繕していただきます。

(1) 入居者が負担する修繕

襖・障子・ガラス・建具の付属金具(戸車・引き手・錠前・鍵)・畳表・水道の蛇口・パッキン・電気のグローブ・照明器具・給排水管の締め付けと詰まり・換気扇・浴槽・風呂釜(消耗品的な部品)・網戸・壁の塗装、クロスの張替えなど

(2) 市が負担する修繕

壁・基礎・土台・柱・敷居・鴨居・天井・床・はり・屋根・屋内階段等主体となる構造物・金属性建具・洗面器及び便器等の陶製器具・スイッチ類・トイレロータンク内部の部品・市で管理する給排水施設など

市が負担する修繕については、すみやかに指定管理者(かながわ土地建物保全協会)にご連絡をお願いします。修繕の内容によっては、調査を行なったのちに修繕を行います。入居者自身で直接業者に発注した場合は、市が負担する修繕であっても、修繕に要した費用はお支払いできませんので注意してください。負担区分が不明な場合は、必ず指定管理者(かながわ土地建物保全協会)

に問い合わせてください。

また、入居者が負担する修繕であっても、入居されてから6カ月以内、風呂設備は1年以内（設置されている住宅に限定）のものについては調査を行い、修理する必要があると判断された場合は市の負担で修理いたします。

9 市営住宅団地内の生活について

(1) 共同生活

団地生活は集団生活の場です。入居している皆様が明るく快適な生活ができるようお互いに譲り合い助け合って、健康で文化的な楽しい生活の場とするよう努めましょう。

(中略)

(3) 自治会

快適な共同生活を送るために、多くの団地では自治会がつくられ自主的な活動を行っています。主な自治会活動としては、共用部分の清掃、入居者相互の連絡、共益費（共用部分の電気・上下水道料金等）の徴収・管理などがあります。自治会は、住民相互の親睦と団地の環境整備を行い、住み良い快適な生活を送るための組織ですので、必ず自治会に加入し、積極的に自治会活動への参加と協力をお願いします。

(4) 動物の飼育禁止

市営住宅で動物を飼うことは禁止されています。動物を飼いますと吠えたり、他人の家に入ったりして、トラブルの元となるばかりではなく、ご近所の方をアレルギー症状にさせたりします。他の入居者や次に住む入居者が大変に迷惑しますので、絶対に飼わないでください。なお、敷地内の野良犬、野良猫や鳩などに餌を与えるだけ、知人から預かっているだけでも飼育していることとみなします。この規定に違反した場合には、住宅の明渡しを請求することもあります。お守りください。

(中略)

(6) 団地の手入れ

団地内外の掃除、植木の手入れ、ごみや排水などの始末は、すべて入居者の皆さんで協力して行っていただきます。また、住宅の周囲や、階段や廊下などの共用部分には、私物を置かないで下さい。共用部分は常に清潔に保ち、他の入居者に迷惑を掛けないようにしてください。

(7) 団地内の通路

団地内通路も共用部分です。通路等の団地敷地内に自動車を駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、消防車、救急車などの緊急車両の通行の妨げになります。違法駐車・迷惑駐車は絶対にやめてください。

10 安全な暮らしのために

(5) 非常時の避難方法について

火災などにより、玄関や階段から逃げられないときは、ベランダを使って隣家または階下へ逃げてください。ベランダの仕切板は、非常の際にこわして隣家に避難できるように作られています。非難ハッチが設置されている場合は階下へも逃げられます。（ベランダ仕切板・非難ハッチがない団地もあります。）

廊下・階段・ベランダは、皆さんの生命を守る大切な避難通路です。仕切板周辺には避難の障害になるような物は絶対に置かないでください。

(6) 落下による事故防止について

部屋の窓やベランダの手すりは、階下へ落ちることを防ぐために設けてありますので絶対に取り外さないでください。また、手すりの近くに台などを置くと、子どもさんが手すりによじ登ったりして危険なため絶対に置かないでください。子どもさんが、手すりにつかまって遊んでいるのを見かけましたら、注意してください。手すりを利用して、物を干したりすると、階下に落下するおそれがありますので、その様な行為は行なわないでください。手すりを取り外さないと使えないエアコンなどは、取り付けの許可が出来ません。

1 2 市営住宅使用上の注意

(1) 入居者の保管義務

市営住宅は、法律、条例等にもとづいて運用されています。入居される皆さんには、市営住宅や共同施設について必要な注意を払っていただく保管義務があります。市営住宅の性格をよく認識され、住宅の使用にあたっては特にご注意ください。入居者が自己の責めに帰すべき事由によって、住宅や共同施設を滅失、または毀損したときは、現状に復すか、またはその損害を賠償していただきます。

(中略)

(8) ベランダ

ベランダは日常生活に使うだけでなく、非常時の避難路としても重要なものです。火災のときは、隣家との隔壁を破ると避難できるよう設計されていますので、この周りに物を置かないでください。植木鉢等を誤って落としたときに、階下の居住者や通行人に思わぬ危害を与えるおそれがあります。置き場所、鉢の大きさなどに十分注意し危険のないように管理してください。ベランダは簡易な防水しかしていません。みだりに水を流すと階下に漏水することがありますので注意してください。また、排水口を時々掃除してください。ベランダに物置などを増築する等の行為はできません。

(中略)

(1 1) 共同施設の利用

○ 団地内の美化、清掃

建物の周りの空地は、共用部分ですから大切に使ってください。皆さんで樹木の手入れや除草をしたり、定期的に清掃して環境の美化に心がけ、明るい清潔な団地にしてください。

○ 団地内の通路

団地内通路は共用部分です。駐車場以外の駐車は、事故の発生や、ゴミ収集車、緊急時の救急車、消防車などの出入りに支障が出る場合があります。路上駐車は迷惑になりますので、絶対にしないでください。

○ 集会室

集会室を使用するときは、自治会等の承認を受けてください。入居者の親睦を目的とした文化活動などにご利用ください。

○ 児童遊園

遊具に故障を発見したときは、すみやかにかながわ土地建物保全協会まで連

絡してください。

○ 自転車置場

自転車置場の管理は、自治会が行っています。所有者不明の放置自転車などは大変迷惑です。自転車置場へは絶対に放置しないでください。

○ ごみ集積場

後始末が悪いと、団地の清潔な環境をそこない、トラブルの原因になります。処理方法などのルールを守ってください。

○ 階段、廊下

階段、廊下は共用部分で毎日通行する場所です。また、災害等非常時の避難通路にもなります。日頃から清掃に心がけ、通行や避難に支障がある私物は置かないでください。

○ 屋上

屋上への出入りは禁止しています。なお、アマチュア無線、衛星放送等のアンテナは設置できません。

○ 草、樹木

- ・ 団地内の除草は自治会の管理、庭付き住宅の除草などは、自己管理です。
- ・ 団地内の6メートル以上の樹木の剪定が必要な場合は、指定管理者（かながわ土地建物保全協会）にご連絡ください。6メートル未満の樹木の場合は、自治会の管理となります。

また、市のホームページには「市営住宅入居後の注意事項」が掲記されており、以下の注意事項が記載されている。

○市営住宅入居後の注意事項

1. 市営住宅内では、犬・猫・ニワトリ・ハトなどの動物を飼うことは禁止されています。
2. 市営住宅内に、自動車の駐車が確保されていて、かつ空き区画がある場合のみ市営住宅内駐車場をご利用になれます。（長さ5.0m・幅1.8mを超える車《一部の団地では長さ4.7m・幅1.7mを超える車》は空き区画があっても利用できません。）

駐車場があっても空き区画のない団地に入居される場合は、民間の駐車場をご自分で確保していただくことになります。

（中略）

5. 市営住宅は、他の入居者との円滑な共同生活を妨げるような行為は禁止されています。

（略）

④ 指定管理者の業務に関する諸規範について

市は、市が管理する市営住宅、その付帯施設及び市営住宅跡地の管理の効率化と円滑化を図るため、指定管理者の管理業務に関して「横須賀市市営住宅等の管理業務等処理要領」（以下「処理要領」という。）を規定している。

また、市営住宅等にある設備等の保守点検管理を行い、常に安全で良好な運用状態を保つことを目的として、指定管理者の保守点検管理業務に関して「横須賀市市営住宅施設設備保守点検管理業務要領」（以下「管理業務要領」という。）を規定している。

「処理要領」では、指定管理者はこの要領に基づき業務を実施することとされ、市が管理する市営住宅、その付帯施設及び市営住宅跡地の管理の効率化と円滑化を図るため、指定管理者は市と協議し、計画的に業務の実施を行うこととされている。また、基本協定、年度協定及び処理要領等の解釈に齟齬が生じたときは、市と指定管理者とで協議を行うこととされている。

「処理要領」においては、指定管理者に対して次のような規定がおかれている。

○横須賀市市営住宅等の管理業務等処理要領

第1 市営住宅等の一般管理

1 市営住宅等の巡回業務

(1) 定期巡回等の実施

月1回以上の定期巡回を行うとともにその他の業務で市営住宅等に訪れた際は、次に掲げる項目について、巡回点検又は目視点検（以下「点検」という。）を行うこと。

ア 敷地内（構築物・不陸・排水溝・フェンス等）の状況

イ 公園・遊具施設の状況

ウ 建物（外壁の剥離・ベランダ手摺の劣化等）の状況

エ 外灯・共用分電盤・電線等の不具合

オ 入居者又は近隣居住者等の不法占拠等の有無及び緊急安全措置

カ 違法駐車及び放置車両の有無

キ 植栽及び樹木等の状況

(2) 点検結果の報告及び緊急安全措置

上記による点検を実施した際に、次に掲げる事項に該当するときは、必要な措置を講じるとともに速やかに市に報告すること。

ア 毀損又は破損箇所を発見したとき。

イ 入居者が市の承認を得ることなく、無断で増築又は模様替えをしたことを発見したとき。

ウ 不正入居者、不在者（市に「一時不在届出書」による届出のない者を含む。）又は無断退去者を発見したとき。

エ 市の承諾又は目的外使用許可を得ることなく敷地等を使用している者を発見したとき。

オ 市の給水管から市の承諾を得ることなく無断で支管分岐していることを発見したとき

カ 市の排水管に市の承諾を得ることなく無断で排水管を接続していることを発見したとき。

キ 敷地内の植栽及び樹木で剪定が必要なものを発見したとき。

ク 上記の他管理上不適切な状況を把握したとき。

第2 市営住宅等の修繕工事等

(中略)

2 樹木等管理

(1) 樹木等管理の種類

市営住宅等敷地内の樹木等を常に良好な状態に保つため、樹木伐採・樹木剪定・除草等を行うこと。

(2) 自治会との調整等

樹木等管理の場所・時期・回数については、あらかじめ自治会及び近隣住民等と調整を行うこと。

(中略)

4 駐車場対策

(1) 駐車区画の解除

市営住宅駐車場の使用に際し、「駐車場使用許可書」を交付したときは、速やかに当該駐車区画に設置している封鎖物を撤去すること。

(2) 駐車区画の封鎖

市営住宅駐車場の使用区画の返還を受けたときは、速やかに市の指定する構造による封鎖物により、当該駐車区画を封鎖すること。

(3) 許可取消に伴う駐車区画の封鎖

市営住宅駐車場の使用許可を取り消した駐車区画に対し、市の指定する日に当該駐車区画を封鎖すること。

(中略)

第7 市営住宅駐車場の管理業務

1 駐車場の管理範囲

市営住宅の駐車場の管理は、駐車場の貸付区画（コインパーキング）を除き、すべての駐車区画とする。

2 駐車場の維持・修繕業務

次に掲げる事項について、月1回以上の現地確認調査を実施し、その結果を市に報告すること。なお、現地調査の結果、修繕等を必要とする場合は、市と協議し、「緊急修繕費」で修繕すること。

(1) 使用状況

(2) 区画数

(3) 付随設備の状況

(4) 来客用駐車場の使用状況

「管理業務要領」では、指定管理者はこの要領に基づき業務を実施することとされ、市営住宅等にある設備等の保守点検管理を行い、常に安全で良好な運用状態を保つことを目的とされている。この要領に記載のない事項又は軽微な作業で施設管理上必要と指定管理者が判断した場合は、市と協議し速やかにその

作業を実施するものとされている。

「管理業務要領」で規定する、指定管理者の具体的な保守点検管理業務の内容及び目的は次のとおりである。

- ① エレベーター保守点検業務（対象市営住宅に専門の技術者及び技師を派遣してエレベーターの点検・調整を行い、常に安全で良好な運転状態を保つことを目的）
- ② 給水増圧装置維持管理業務（市営住宅への衛生的、経済的、かつ快適な給水を行うための給水増圧装置の機能を常に適正な状態に維持することを目的）
- ③ 給水施設維持管理業務（技術者を派遣し、受水槽・高架水槽等の維持管理並びに清掃に関する業務を行い、当該施設の機能を最善に維持することを目的）
- ④ 雨水調整池等維持管理業務（雨水調整池及び雨水貯留槽の機能を保持することを目的）
- ⑤ 緊急通報システム保守点検業務（緊急通報システムが常に良好な状態にすることを目的）
- ⑥ 消防用設備保守点検業務（市営住宅等の消防用設備の機能を維持するため、消防法第17条の3の3の規定に基づく保守点検を行うもの）
- ⑦ 電波受信障害対策設備保守点検業務（市営住宅が原因となる地域の電波障害への対応のために設置している電波受信障害対策設備について、機能を維持するため保守点検を行なうもの）
- ⑧ 屋上管理清掃委託業務（屋上の目地部に生えた雑草の除去、排水ドレイ廻りに生えた雑草の除去及び堆積したゴミ（落ち葉等）や汚泥の除去、屋上全体に堆積したゴミ（落ち葉等）や汚泥の除去）
- ⑨ 自動体外式除細動器（AED）の維持管理業務（入居者等の万一の事態に備え、すぐに自動体外式除細動器（AED）を使用できるよう集会所等に自動体外式除細動器（AED）を設置するとともに、その機能の維持を目的）
- ⑩ その他の設備（建築基準法第12条第4項に挙げる設備に対しても定期的に保守点検管理）

(3) 現地視察の結果及び意見

① 総括

現地視察した市営住宅のうち、改善すべき事項が見受けられたため、以下で団地ごとの諸課題を記載している。

まず、各団地の共通項目（A～F）として次の表に示す。○印については、共通項目について見受けられた団地であることに留意されたい。

なお、本報告書において使用する用語に関して、以下の点を留意されたい。

- ・不法占拠：所有者不明の財物が放置されている状態。（特に、団地通路や道路において自動二輪車、自動三輪車等の自動車放置されている状態は「違法駐車」ということとする。）
- ・私的占有：所有者が明らかである又は調査により明らかにできると思われる財物が放置されている状態。

(図表 4IV-1-2) 団地別の現地視察結果一覧

No	管内	団地名	建築年度	A	B	C	D	E	F
				放置自転車等の不法占拠	共用部分の不適切な使用(私物占有等)	違法駐車	児童遊園等の不適切な管理	未利用地の利活用	その他
1	本庁	金堀アパート	1972年	○			○		
2		サンマリーナ汐入	2000年～2001年	特段の問題は認められなかった。					
3	追浜	追浜東町アパート	1973年～1974年	特段の問題は認められなかった。					
4		浦郷改良アパート	1969年	特段の問題は認められなかった。					
5		日向アパート	1983年～1985年	○	○				○
6		天神アパート	1977年～1980年～1983年	○	○	○			○
7	田浦	池の谷戸住宅	1955年～1960年		○				
8		田浦月見台住宅	1960年						○
9		長浦住宅	1959年～1960年				○		
10		田浦ふれあい住宅	1994年～1995年						○

No	管内	団地名	建築年度	A	B	C	D	E	F
				放置自転車等の不法占拠	共用部分の不適切な使用(私物占有等)	違法駐車	児童遊園等の不適切な管理	未利用地の活用	その他
11	衣笠	衣笠 アパート	1982年 1983年	○					
12		アンシャンテ 森崎	2006年	特段の問題は認められなかった。					
13		森崎 アパート	1964年～ 1971年	○					
14		本公郷改良 アパート	1970年～ 1972年	○	○				
15		阿部倉 アパート	1973年～ 1975年	○					
16		公郷 アパート	1973年	特段の問題は認められなかった。					
17		平作 ハイム	1996年～ 1998年	○	○			○	
18		池上ハイム	1996年～ 1998年		○				
19		大津	大津住宅	1956年	特段の問題は認められなかった。				
20	岩瀬 アパート		1978年 1979年	○			○		○
21	浦賀	立野 アパート	1984年～ 1986年	○					
22		鴨居 ハイム	2004年～ 2008年		○				
23		浦賀改良 アパート	1963年		○				
24		早稲田 ハイム	1988年～ 1991年	○	○				
25		ウェルネス 吉井	2000年	特段の問題は認められなかった。					
26	久里浜	久里浜改良 アパート	1966年～ 1967年	○	○				
27		明浜改良 アパート	1974年～ 1975年	特段の問題は認められなかった。					
28		八幡 ハイム	1989年～ 1992年	○			○		○
29		久里浜 ハイム	1994年～ 1997年	特段の問題は認められなかった。					

No	管内	団地名	建築年度	A	B	C	D	E	F
				放置自転車等の不法占拠	共用部分の不適切な使用(私物占有等)	違法駐車	児童遊園等の不適切な管理	未利用地の活用	その他
30	北下浦	サンクレスト野比	2002年	特段の問題は認められなかった。					
31		スタインシティー	2004年	特段の問題は認められなかった。					
32		TBラ・コート津久井浜	2006年	特段の問題は認められなかった。					
33		サニーガーデン野比	2008年	特段の問題は認められなかった。					
34	西	長坂アパート	1976年～1978年		○		○	○	○
35		長井アパート	1980年	○	○	○		○	○
36		林ハイム	1984年～1987年		○				○
37		武ハイム	1987年	○			○		○
38		竹川ハイム	1987年～1990年	○	○				○

(出典：監査人作成)

現地視察した各団地に共通する事象とそれに対する、総括的な意見又は指摘は以下のとおりである。

意見 25 「放置バイク及び自転車等の不法占拠」(A)

市営住宅内の駐輪場スペース又はその付近に、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車、傘等が放置されている事象が見受けられた。また廃棄されたと思われる自転車等も複数台認められた。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物と呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自

治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)

指摘 9 「共用部分の不適切な使用 (私物占有等)」 (B)

団地内の共用スペース (階段、廊下、通路等) に、複数の私物が置かれていた。

共用スペースに複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私有物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対しては、共用スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して入居者への指導をし、働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)

指摘 10 「団地内通路における違法駐車」 (C)

市営団地内の通路に、ナンバープレートが取り外された状態で自動二輪車 (所有者が判明しない状態) 及び自動三輪車が、駐車されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、事故の発生や非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じ、また避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、団地内通路における違法駐車は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車等に関しては、所有者に対して違法駐車・不法占拠に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。また、入居者に対して敷地内に無断で自動二輪車等を駐車することは、違法駐車・不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させる必要がある。団地内通路を初め共用スペースの適切な利用方法などに関して入居者を指導すると

ともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、消防関係法令(消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)

意見 26 「児童遊園・公園等の不適切な管理」(D)

市営団地内にベンチ等が設置された遊園があるが、周囲が雑草に覆われており、高齢者や子ども等の入居者が利用できる状態にない。

入居者がベンチ等を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して遊園等を利用できる状態を維持されたい。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) イキ、1 (2) キ、処理要領第 2 2 (1))

意見 27 「未利用地の利活用」(E)

市営住宅内に未利用(遊休)状態にあると思われる敷地等が見受けられた。

市に確認したところ、既に供用が廃止された建物であるという。当該建物の解体については、自治会からの要望を受け、市営住宅課では予算計上しているものの、財政部局より「緊急性」がないとの回答から解体に至っていない状況であるという。解体後の有効活用に関しては未定である。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、利活用に供することによる収益や便益獲得の機会が遅れること等が懸念される。

駐車場や防災倉庫等を設置するなど共有スペースとして有効活用することが一案であるが、自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。

② 団地ごとの現地視察結果について

No.1. 金堀アパート

金堀アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市三春町 5-58 ほか
アクセス	京急堀ノ内駅から徒歩約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・150 戸
管理開始年度	昭和 48 年
主な間取り	3DK



金堀アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 28 「児童遊園等の管理（金堀アパート）」

市営団地内に児童遊園等が設置されているが、周囲が広い範囲にわたり雑草に覆われており、子どもや高齢者等の入居者が利用できる状態にはない。

入居者が児童遊園等を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り児童遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して児童遊園等を利用できる状態を維持されたい。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) イキ、1 (2) キ、処理要領第 2 2 (1))



意見 29 「駐輪場における不法占拠（金堀アパート）」

市営住宅内の駐輪場スペースに、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車、傘等が放置されている事象が見受けられた。また廃棄されたと思われる自転車等も複数台認められた。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物と呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該

当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.2. サンマリーナ汐入

サンマリーナ汐入の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市汐入町 2-1
アクセス	京急汐入駅から徒歩 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 10 階建・16 戸
管理開始年度	平成 13 年
主な間取り	1DK、3DK

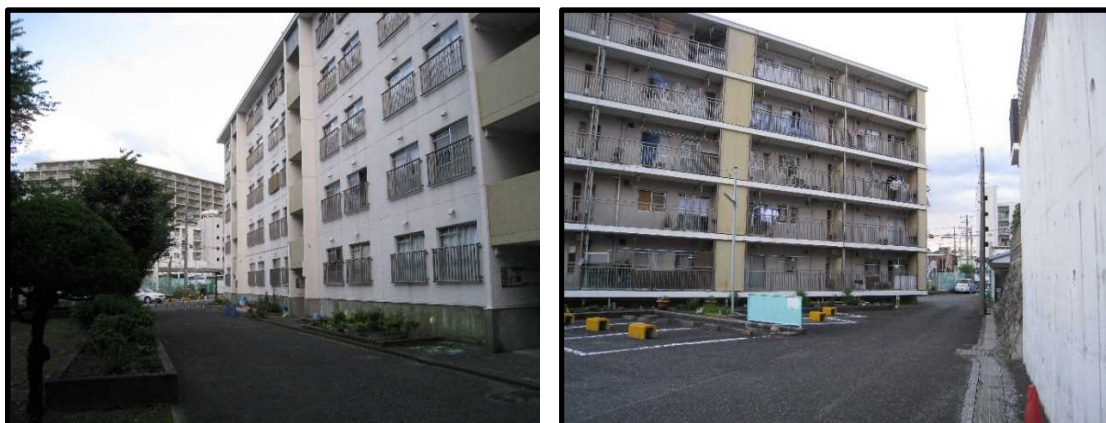


サンマリーナ汐入への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.3. 追浜東町アパート

追浜東町アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市追浜東町 3-58 ほか
アクセス	京急追浜駅から徒歩約 12 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・60 戸
管理開始年度	昭和 49 年
主な間取り	3DK

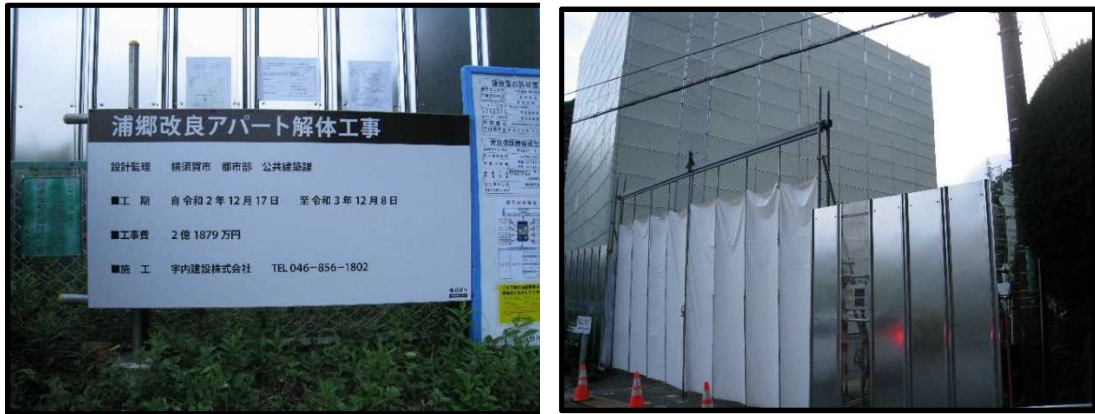


追浜東町アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.4. 浦郷改良アパート

浦郷改良アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市浦郷町 3-48
アクセス	京急追浜駅から徒歩約 27 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・75 戸
管理開始年度	昭和 44 年
主な間取り	解体工事中



浦郷改良アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.5. 日向アパート

日向アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市浦郷町 1-55
アクセス	京急追浜駅から JR 田浦駅行バス(深浦循環)約 10 分 日向下車徒歩約 1 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5 階建・116 戸
管理開始年度	昭和 59 年～昭和 60 年
主な間取り	3DK



日向アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 30 「駐輪場付近における不法占拠（日向アパート）」

市営団地内の駐輪場付近の共用スペースに、明らかに使用されていない自動二輪車、原動機付自転車及び自転車等が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 31 「集会所裏の物置扉の未施錠（日向アパート）」

集会所の裏にある複数の物置の引き戸（扉）が未施錠の状態で開催されたままであった。物置の中を確認すると、ほうきや脚立、延長コードに加え、電動草刈り機等といった高価な物品が保管されていた。

電動草刈り機等の高価な物品が盗難される可能性があり、防犯上の問題がある。また、子どもたちが庫内に立ち入り、電動草刈り機の刈刃等で怪我を負うおそれがある。

物置の扉施錠の徹底を図るなど、自治会が保有する物品に関して適切な管理が望まれる。また、指定管理者等による巡回時にこのような事象が認められたら、物置扉を施錠したり、自治会等へ連絡するなど適時、適切な対応が望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条、市営住宅整備基準条例第 13 条)



指摘 11 「共用階段スペースにおける私物占有（日向アパート）」

団地内の共用階段スペースに、複数の私物が置かれていた。

共用スペースである階段に複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用階段スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの利用方法等について入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令(消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.6. 天神アパート

天神アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市追浜本町 2-29
アクセス	京急追浜駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・350 戸
管理開始年度	昭和 52 年～昭和 58 年
主な間取り	3DK



天神アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 32 「団地内通路及び共用スペースにおける不法占拠（天神アパート）」

市営団地内の通路及び共用スペースに、明らかに使用されていないナンバープレートが取り外された自動三輪車（所有者が判明しない状態）、原動機付自転車及び自転車等が放置されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内が不法占拠されると通行の迷惑になるばかりでなく、非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じる可能性がある。また、このような状

態では、放置された物が更なる放置物を呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 33 「フェンスに施錠された自転車の放置（天神アパート）」

共用部分である駐車場裏のフェンスに施錠された自転車が置かれていた。入居者等が私的にフェンスに自転車を施錠し、駐輪場スペースとして使用したまま長期間放置しているものと思われる。

共用スペースの私的利用は入居者間の公平性に欠け、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような事象を放置すれば、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、このような放置自転車により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して共用部分を駐輪場代わりに私的使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用部分の適切な利用方法などに関して入居者への指導をし、働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



指摘 12 「団地内通路における違法駐車（天神アパート）」

市営団地内の通路に、ナンバープレートが取り外された状態で自動二輪車（所有者が判明しない状態）及び自動三輪車が、駐車されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、事故の発生や非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じ、また避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、団地内通路における違法駐車は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車等に関しては、所有者に対して違法駐車・不法占拠に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。また、入居者に対して敷地内に無断で自動二輪車等を駐車することは、違法駐車・不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させる必要がある。団地内通路を初め共用スペースの適切な利用方法などに関して入居者を指導するとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、消防関係法令
(消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1
(1) オカ、1 (2) ク)

意見 34 「消火器の設置場所 (天神アパート)」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。

消火器には壁面のフックにかけられているが、地震発生時にはフック等が破損して消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ること自体が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても必要時にすぐに持ち出せる場所に設置することが望まれる。また、地震や振動により消火器が落下しないよう安全面に配慮した設置場所を検討されたい。(公営住宅法第 15 条)



意見 35 「判読不能な情報案内板の設置（天神アパート）」

市営団地内の入口通路に何らかの情報案内を目的として案内板が設置されているが、記載文字が判読することができないものが散見された。

伝達すべき具体の情報内容が把握することができず、無意味な状態で設置されている。不要な情報案内板が私道上に設置されていることで、安全性や美観等が脅かされる可能性がある。

住民等に伝達すべき事項があるのであれば、その伝達事項が適切かつ正確に伝達されるよう案内板の文字が判読できるよう整備されるべきであるし、その必要がないのであれば当該案内板を適時に撤去することが望まれる。

（公営住宅法第 15 条、市営住宅整備基準条例第 4 条）



指摘 13 「1階ベランダ下における私物占有（天神アパート）」

市営住宅の 1 階ベランダ下（共用スペース）を、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、この状態では置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。さらに、衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用部分であるベランダ下を無断で私的利用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）

No.7. 池の谷戸住宅

池の谷戸住宅の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市田浦町 6-13 ほか
アクセス	京急田浦駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	木造・ブロック造平屋建・37 戸
管理開始年度	昭和 30 年～昭和 35 年
主な間取り	1K、2K、2DK



池の谷戸住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 14 「団地内通路における私物占有（池の谷戸住宅）」

団地内の通路共用スペースに、複数の私物が置かれていた。

通路共用スペースに複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、通路共用スペースの私的利用は入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を悪化させるおそれがある。さらに、屋外に置かれた私物が台風などの強風にあおられて吹き飛ばされる可能性もあり防災上も好ましくなく、衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用部分である通路共用スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対し

て、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.8. 田浦月見台住宅

田浦月見台住宅の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市田浦町 1-54
アクセス	JR 田浦駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	木造・ブロック造平屋建・74 戸
管理開始年度	昭和 36 年
主な間取り	2K

なお、田浦月見台住宅は廃止決定がされており、2016 年 6 月に入居者説明会を行い、2021 年 2 月末までに全ての移転対象者 49 世帯の移転が完了している（死亡退去 2 世帯を含む）。

それ以降は、当該団地に入居者はおらず、退去後の空き家の管理については、全ての空き家に施錠し、月に 1 度以上の頻度で定期的に指定管理者が見回りを行っている。



田浦月見台住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 36 「廃止された団地における残置されたプロパンガスのボンベ（田浦月見台住宅）」

田浦月見台住宅は、既に廃止決定がなされ、入居者が住んでいない状態である。にもかかわらず、住宅にプロパンガスのボンベが設置されたままである。

プロパンガス及び配管の金属部分が腐食して、ガスが漏出する可能性があり危険である。

入居者が退去をし、将来にわたり住宅を使用しないのであれば、設置されているプロパンガスのボンベを速やかに撤去することが望まれる。（公営住宅法第 15 条）



No.9. 長浦住宅

長浦住宅の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市長浦町 3-80 ほか
アクセス	京急安針塚駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	木造平屋建・34 戸
管理開始年度	昭和 34 年～昭和 36 年
主な間取り	2K



長浦住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 37 「児童遊園の管理（長浦住宅）」

市営住宅内に児童遊園が設置されているが、広い範囲にわたり雑草に覆われており、子どもやお年寄り等の入居者が利用できる状態にはない。

入居者が児童遊園を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生でもある。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り児童遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して児童遊園を利用できる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



No.10.田浦ふれあい住宅

田浦ふれあい住宅の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市田浦町2-80
アクセス	JR横須賀線田浦駅から徒歩6分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造8階建・5戸
管理開始年度	平成7年
主な間取り	3DK、2DK、3LDK

田浦ふれあい住宅は、2021年1月19日に借上げ期間が満了し、所有者に返還し、用途を廃止している。現地視察の実施時期は、所有者へ返還後の2021年中であるが、監査対象年度である2020年度中に借上げ期間が満了しており、返還後の現況を確認するため視察対象に含めている。

田浦ふれあい住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 38 「借上契約期間満了後における看板設置（田浦ふれあい住宅）」

田浦ふれあい住宅の借上契約期間は2021年1月19日に満了となり、借上物件は2021年5月末までに所有者へ既に返還されているが、2021年6月10日時点で「横須賀市福祉型借上公共賃貸住宅 田浦ふれあい住宅」といった看板が設置されていた。

市民が、返還後も本物件を市が管理、運営している市営住宅であると誤認するおそれがある。

借上げ期間満了後は、遅滞なく該当看板を撤去し、市営住宅ではなくなった事実を市民へ知らせることで、市民に誤認が生じないよう対処することが望まれる。

（公営住宅法第15条）



No.11.衣笠アパート

衣笠アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市衣笠栄町 3-11
アクセス	JR 衣笠駅から徒歩約 5 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・40 戸
管理開始年度	昭和 57 年～昭和 58 年
主な間取り	3DK



衣笠アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 39 「駐輪場付近における不法占拠（衣笠アパート）」

市営住宅内の駐輪場付近の共用スペースに、明らかに使用されていない自転車が雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠し

ている事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどして適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.12.アンシャンテ森崎

アンシャンテ森崎の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市森崎 1-2
アクセス	京急北久里浜駅から徒歩約 13 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・11 戸
管理開始年度	平成 18 年
主な間取り	1DK、2DK、3DK



アンシャンテ森崎への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.13.森崎アパート

森崎アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市森崎 3-4、3-5、5-2
アクセス	京急北久里浜駅から森崎リアンシティ行きバス約15分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5階建・342戸 (A団地) 鉄筋コンクリート造 5階建・149戸 (B団地) 鉄筋コンクリート造 5階建・270戸 (C団地)
管理開始年度	昭和39年～昭和43年 (A団地) 昭和44年 (B団地) 昭和45年～昭和46年 (C団地)
主な間取り	2K、3K



森崎アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 40 「駐輪場及びその付近の共用スペースにおける不法占拠（森崎アパート）」

市営住宅内の駐輪場及びその付近の共用スペースに、明らかに使用されていない子供用の自転車や玩具、自動車タイヤ等が放置されている事象が見受けられた。不法投棄されているように見受けられる。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置物等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や放置自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合、放置物により他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車や自動車タイヤ等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者へ働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）





No.14.本公郷改良アパート

本公郷改良アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市公郷町 2-22 ほか
アクセス	衣笠十字路バス停から徒歩約 8 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5～11 階建・330 戸
管理開始年度	昭和 45 年～昭和 48 年
主な間取り	2K



本公郷改良アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 15 「共用階段及び廊下スペースにおける私物占有（本公郷改良アパート）」

団地内の共用階段及び廊下スペースに、複数の私物が置かれていた。

共用スペースである階段や廊下に複数の私有物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用階段スペースの私的使用は入居者間に不公平感を

生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用階段及び廊下スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 41 「団地通路における不法占拠 (本公郷改良アパート)」

団地内の通路共用スペースに、原動機付自転車等が置かれていた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物を呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で

占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、このような放置物により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置物を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して団地通路に無断で原動機付自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.15.阿部倉アパート

阿部倉アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市阿部倉 17
アクセス	JR 衣笠駅からしょうぶ園循環バス約 12 分 しょうぶ園下車徒歩約 1 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・290 戸
管理開始年度	昭和 49 年～昭和 50 年
主な間取り	3DK、4DK



阿部倉アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 42 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（阿部倉アパート）」

市営住宅内の駐輪場付近の共有スペースに、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



No.16.公郷アパート

公郷アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市公郷町 4-58 ほか
アクセス	京急堀ノ内駅から衣笠駅行きバス約 15 分 妙真寺下車徒歩約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・70 戸
管理開始年度	昭和 49 年
主な間取り	3DK



公郷アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.17.平作ハイム

平作ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市平作 8-17
アクセス	JR 衣笠駅から池上経由横須賀駅行バス約 5 分 平作町下車徒歩約 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 8 階建・161 戸
管理開始年度	平成 5 年～平成 7 年
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



平作ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 16 「共用廊下スペースにおける私物占有（平作ハイム）」

団地内の共用廊下スペースに、自転車や自動車タイヤ等の複数の私物が置かれていた。

共用スペースである廊下に複数の私有物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用廊下スペースを私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 43 「駐輪場における不法占拠 (平作ハイム)」

市営住宅内の駐輪場の共有スペースに、明らかに使用されていない複数の自転車等が放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。また、放置の状態が長く続くと倒壊の危険もあり、駐輪場を利用する入居者が怪我を負う可能性もある。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 44 「未利用地の有効活用（平作ハイム）」

市営住宅内にフェンスで囲われた未利用（遊休）状態にあると思われる土地が見受けられた。

市に確認したところ、当該敷地（平作 8 丁目 3535 番 6 の一部 401.33 m²）は医師公社敷地として他部署に貸出ししていたが、建物が老朽化したため、2020 年度に解体をし、更地として 2020 年 6 月 30 日に返還を受け、市営住宅課による行政財産として管理を行っている。今後の敷地の有効活用に関しては、2017 年に庁内で協議した結果、公有地に囲まれている一面地を売却することは好ましくないなどの意見があり、売却をせず有効活用を図る方法を現在も検討しているという。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、その後の利活用に供することによる収益獲得の機会が遅れることなどが懸念される。

駐車場や防災倉庫等を設置するなど共有スペースとして有効活用すること、自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進めていくことも一案だと考えられるが、市営住宅課として有効に活用できない場合には、可及的速やかに今後の利用目的を明らかにするか、もしくは他部署への所管換えを検討することが望まれる。



<平作ハイムの見取り図>



No.18.池上ハイム

池上ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市池上3-6
アクセス	JR衣笠駅から池上経由横須賀駅行バス約5分 池上中学校下車徒歩約5分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造4～7階建・77戸
管理開始年度	平成9年～平成10年
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



池上ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 17 「1階通路付近における私物占有（池上ハイム）」

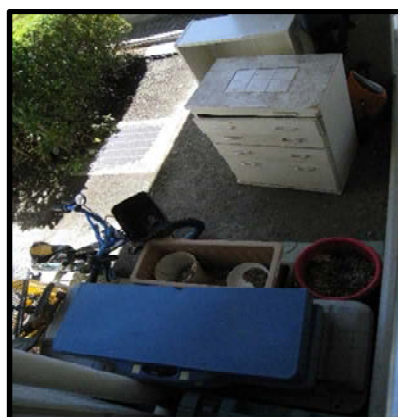
市営住宅の1階通路付近（共用スペース）を、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用部分である通路付近を無断で私的利用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第27条第1項、入居のしおり9（6）、12（11）、公営住宅法第15条、処理要領第1 1（1）オカ、1（2）ク）



No.19.大津住宅

大津住宅の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市馬堀町 1-26
アクセス	京急大津駅から徒歩約 12 分
構造・戸数	ブロック造平屋建・42 戸
管理開始年度	昭和 32 年
主な間取り	2K



大津住宅への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.20.岩瀬アパート

岩瀬アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市根岸町 5-25
アクセス	京急堀ノ内駅から徒歩約13分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5階建・88戸
管理開始年度	昭和53年～昭和54年
主な間取り	3DK



岩瀬アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 45 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（岩瀬アパート）」

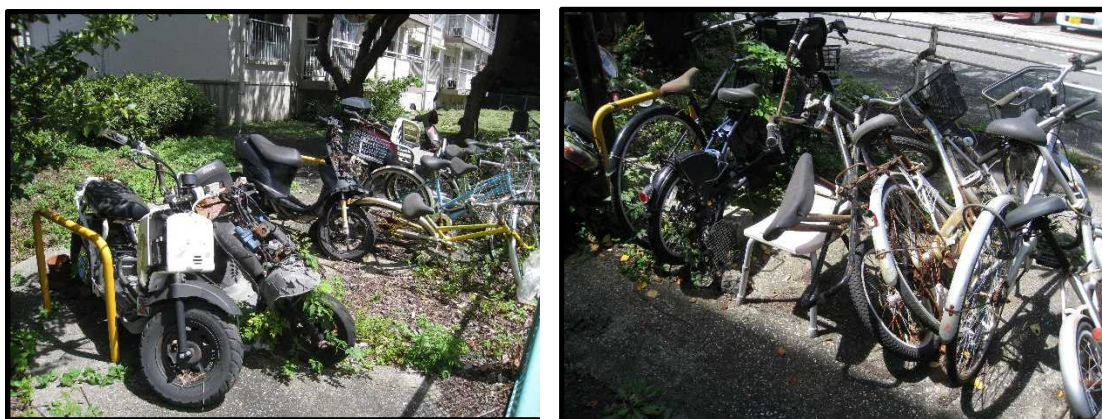
市営住宅内の駐輪場付近の共有スペースに、明らかに使用されていない自動二輪車、原動機付自転車及び自転車が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 46 「消火器の設置場所 (岩瀬アパート)」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。消火器には壁面のフックにかけているが、地震発生時にはフック等が破損して消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ること自体が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても必要時にすぐに持ち出せる場所に設置すること望まれる。また、地震や振動により消火器が落下しないよう安全面に配慮した設置場所を検討されたい。(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



意見 47 「団地内遊園の管理（岩瀬アパート）」

市営団地内に遊園があるが、広い範囲にわたり雑草に覆われており、高齢者や子ども等の入居者が利用できる状態にない。

入居者が遊園を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して遊園を利用できる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



No.21.立野アパート

立野アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市二葉 1-23 ほか
アクセス	京急馬堀海岸駅から立野団地行バス約10分 市営住宅前下車徒歩約1分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3～5階建・117戸
管理開始年度	昭和60年～昭和61年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



立野アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 48 「団地内通路における不法占拠（立野アパート）」

市営住宅内の通路に、ナンバープレートが取り外された原動機付自転車（所有者が判明しない状態）が、放置されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に不法占拠されると通行の迷惑になるばかりでなく、非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じる可能性がある。また、このような状態では、放置された物が更なる放置物を呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置された原動機付自転車により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、原動機付自転車の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置された原動機付自転車を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で原動機付自転車を放置することは、不法占

抛に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.22.鴨居ハイム

鴨居ハイムの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市鴨居 2-7 ほか
アクセス	京急浦賀駅から観音崎方面行きバス約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 2~4 階建・160 戸
管理開始年度	平成 18 年度~平成 21 年度
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



鴨居ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 18 「駐車場共用スペースにおける私物占有（鴨居ハイム）」

団地内の駐車場共用スペースに、複数の私有物が置かれていた。私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

駐車場共用スペース（駐車区画以外）の私的利用は、駐車以外の用途に使用しており、目的外の利用である。また、共用スペースの私的利用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。防犯上も好ましくない。

私物占有に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して駐車場共用スペースを私的に使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）

No.23.浦賀改良アパート

浦賀改良アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市浦上台 3-3
アクセス	京急浦賀駅から徒歩約 13 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4 階建・48 戸
管理開始年度	昭和 38 年
主な間取り	2K



現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 19 「共用スペースにおける私物占有（浦賀改良アパート）」

団地内の共用スペースに、私物と思われる洗濯機が放置されていた。私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された洗濯機に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

入居者に対して共用部分が無断で使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



No.24.早稲田ハイム

早稲田ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市二葉 2-13 ほか
アクセス	京急馬堀海岸駅から立野団地行バス約10分 市営住宅前下車徒歩4分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3～4階建・171戸
管理開始年度	平成元年～平成3年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



早稲田ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 20 「階段下及び1階ベランダ下の共用スペースにおける私物占有（早稲田ハイム）」

市営住宅内の1階階段下及びベランダ下の共用スペースを、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

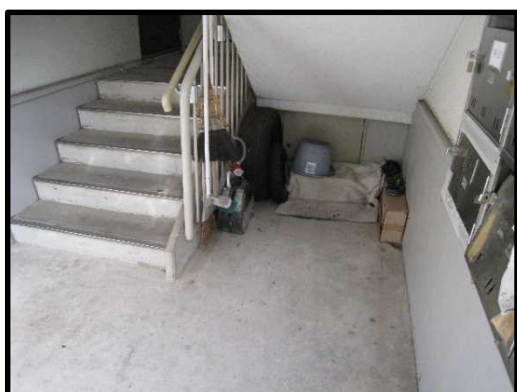
共用スペースである階段下に複数の私有物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルにつながりかねない。さらに、このような事象を放置すれば、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用スペースを無断で使用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるととも

に、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 49 「駐輪場における不法占拠 (早稲田ハイム)」

市営住宅内の駐輪場の共用スペースに、明らかに使用されていない自転車やベビーカー、傘等が放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。さらに、放置の状態が長く続くと倒壊の危険もあり、駐輪場を利用する入居者が怪我を負う可能性もある。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内にベビーカー等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.25.ウェルネス吉井

ウェルネス吉井の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市吉井 4-24
アクセス	京急線浦賀駅から徒歩 16 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・10 戸
管理開始年度	平成 12 年
主な間取り	2DK、3DK、4DK

なお、ウェルネス吉井は、2021 年 3 月 31 日に借上げ期間が満了し、所有者に返還し、用途を廃止している。現地視察の実施時期は所有者へ返還後の 2021 年中であるが、監査対象年度である 2020 年度中に借上げ期間が満了しており、返還後の現況を確認するため監査対象に含めている。

ウェルネス吉井への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった

No.26.久里浜改良アパート

久里浜改良アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜 6-5 (A~F) 横須賀市久里浜 6-11 (GHI)
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約13分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造4階建・192戸 (A~F) 鉄筋コンクリート造4階建・112戸 (GHI)
管理開始年度	昭和41年~昭和42年 (A~F) 昭和43年 (GHI)
主な間取り	2K



久里浜改良アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 50 「共有スペースにおける不法占拠（久里浜改良アパート）」

市営住宅前の共有スペースに、ナンバープレートが取り外された原動機付自転車（所有者が判明しない状態）等が、放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置された原動機付自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、原動機付自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置された原動機付自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で原動機付自転車等を放置することは、不法

占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 21 「車止めポールに括りつけられた自動二輪車の放置 (久里浜改良アパート)」

市営住宅内の共用スペースに、車両が進入できないように車止めポールが設置されているが、それにロープで括りつけられた状態で自動二輪車が放置されている事象が見受けられた。入居者が共用部分を私的に駐車スペースとして使用するため、不法に車止めポールに自動二輪車を括りつけ、長期間放置しているものと思われる。

このような状態では、非常時の消火及び救護活動の障害となりうる。また、共用スペースの私的利用は入居者間の不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。さらに、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境をより悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対しては、共用スペースを駐車スペースのように使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.27.明浜改良アパート

明浜改良アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜 5-4 ほか
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・80 戸
管理開始年度	昭和 50 年
主な間取り	3DK



明浜改良アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.28.八幡ハイム

八幡ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜3-1ほか
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約10分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造7階建・280戸
管理開始年度	平成2年～平成4年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



八幡ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 51 「ごみ集積所におけるごみ散乱の状態（八幡ハイム）」

ごみ集積所の出入口付近から車道にかけてごみが散乱している事象が認められた。

ごみの散乱により通行の妨げとなり、高齢者や子どもたちが歩道を歩行することが困難である。また、生ごみの散乱等により衛生面が害され、住環境の悪化につながるおそれがある。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、ごみの散乱により入居者や地域住民が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合には、市は自治会に対して、改めて入居者にごみ集積所の取り扱いに関するルールの周知と遵守を促す等により、ごみ集積所の適切な管理がなされることが望まれる。

（公営住宅法第27条第1項、入居のしおり9（6）、12（11）、公営住宅法第15条、処理要領第1-1（1）オカ、1（2）ク）



意見 52 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（八幡ハイム）」

市営住宅内の駐輪場付近の共有スペースに、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により、積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 53 「市営住宅内の植栽及び樹木等の管理（八幡ハイム）」

市営住宅内の駐輪場及び駐車場付近の広い範囲が雑草に覆われている状態であった。

駐輪場や駐車場といった共用スペースに雑草が生い茂ると、害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り駐輪場としての本来使用に支障がある場合や他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合、直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して団地内で過ごせる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



No.29.久里浜ハイム

久里浜ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜 6-13
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約13分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5～7階建・165戸
管理開始年度	平成8年～平成9年
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



久里浜ハイムへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.30.サンクレスト野比

サンクレスト野比の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市野比 3-15
アクセス	京急YRP野比駅から徒歩約15分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4階建 16戸
管理開始年度	平成15年
主な間取り	2DK、3LDK



サンクレスト野比への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.31. スタインシティー

スタインシティーの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市津久井 1-15
アクセス	京急津久井浜駅から徒歩約 9 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・17 戸
管理開始年度	平成 17 年
主な間取り	1K、2DK、2LDK、3DK、3LDK



スタインシティーへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.32. TB ラ・コート津久井浜

TB ラ・コート津久井浜の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市津久井 2-3-10
アクセス	京急津久井浜駅から徒歩約 4 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 6 階建・17 戸
管理開始年度	平成 19 年
主な間取り	1K、2LDK、3LDK



TB ラ・コート津久井浜への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.33.サニーガーデン野比

サニーガーデン野比の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市野比 3-17-8
アクセス	京急 YRP 野比駅から徒歩約 13 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・15 戸
管理開始年度	平成 20 年
主な間取り	1K、2DK、2LDK、3LDK



サニーガーデン野比への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.34.長坂アパート

長坂アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市長坂 4-1
アクセス	横須賀中央駅から大楠芦名口行バス約 35 分 長坂下車徒歩約 2 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・240 戸
管理開始年度	昭和 51 年～昭和 53 年
主な間取り	3DK



長坂アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 22 「市営住宅の支柱に施錠された自動二輪車等の放置（長坂アパート）」

市営住宅の支柱に施錠された自転車や車両カバーが取り付けられた自動二輪車が置かれていた。入居者が共用部分を私的に駐車スペース等として使用するため、不法に支柱に自転車等を括りつけ、長期間放置しているものと思われる。

このような状態では、非常時の消火及び救護活動の障害となりうる。また、共用スペースの私的利用は入居者間の不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。さらに、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境をより悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対しては、共用部分を駐車スペース等として使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者へ働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 54 「未利用状態にある駐輪場用地の有効活用（長坂アパート）」

市営住宅内にフェンスで囲われた未利用（遊休）状態にあると思われるスペースが見受けられた。

市に確認したところ、市は現況についての詳細を把握しておらず、その経緯も不明であるとの回答であったが、市営住宅課による行政財産として管理を行っている。今後の有効活用に関しては未定である。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、利活用に供することによる収益や便益獲得の機会が遅れることなどが懸念される。

駐輪場や防災倉庫等を設置するなど共有スペースとして有効活用すること、自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。



意見 55 「児童遊園の管理（長坂アパート）」

市営住宅内に児童遊園が設置されているが、広い範囲にわたり雑草に覆われており、高齢者や子ども等の入居者が利用できる状態にはない。

入居者が児童遊園を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生でもある。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り児童遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に剪定や草刈りを行うなどして入居者が安心して児童遊園を利用できる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



指摘 23 「駐輪場における私物占有（長坂アパート）」

共用スペースである駐輪場内に入居者の私物と思われる自動車タイヤその他雑多な物品が置かれていた。私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられる。

共用スペースの私的利用は入居者間の不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。また、衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用スペースである駐輪場を無断で私的利用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような状況が常態化しないよう、自治会に対して、入居者へ共用スペースの適切な利用方法などに関して指導するとともに、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、積極的に住民への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 56 「消火器の設置場所（長坂アパート）」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。

地震発生時のみならず、日常生活においても何らかの原因で消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ることで自身が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても非常時にすぐに持ち出せる場所に設置すること望まれる。また、地震や振動により消火器が転倒、落下しないよう安全面に配慮した設置

場所を検討されたい。(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



No.35.長井アパート

長井アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市長井 3-29
アクセス	長井バス停から荒崎行バス約 4 分 仮屋ヶ崎下車徒歩約 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3～5 階建・122 戸
管理開始年度	昭和 55 年～昭和 56 年
主な間取り	3DK



長井アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 24 「1 階ベランダ下における私物占有（長井アパート）」

市営住宅内の 1 階ベランダ下（共用スペース）に、テレビ及びゲージが置かれており、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は住民間の公平性に欠け、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような事象を放置すれば、置かれた物が団地の内外から放置物を呼び込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。また、衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用スペースであるベランダ下を無断で使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 25 「団地内通路における違法駐車（長井アパート）」

市営住宅内の通路に、自動二輪車等が、駐車されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、事故の発生や非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じ、また避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、団地内通路における違法駐車は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車等に関しては、所有者に対して違法駐車・不法占拠に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して敷地内に無断で自動二輪車等を駐車することは、違法駐車・不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態

化しないよう、自治会に対して、団地内通路を初め共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 57 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（長井アパート）」

市営住宅内の駐輪場付近の共用スペースに、ナンバープレートが取り外された原動機付自転車（所有者が判明しない状態）及び複数の壊れた自転車、サーフボード等が放置されている事象が見受けられた。不法投棄されているように思われる。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置された原動機付自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、原動機付自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置された原動機付自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で原動機付自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 58 「消火器の設置場所（長井アパート）」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。

地震発生時のみならず、日常生活においても何らかの原因で消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ること自体が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても必要時にすぐに持ち出せる場所に設置すること望まれる。また、地震や振動により消火器が転倒、落下しないよう安全面に配慮した設置場所を検討されたい。（公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条）



意見 59 「集会所の出入口付近に置かれた農薬類（長井アパート）」

集会所の出入口付近の地面に、農薬類が入っていると思われる複数の容器が置かれていた。

団地内の集会所付近では多数の子どもが遊んでいることが多い中で、集会所の入口前という公共の場に毒物劇物にもなっている農薬類が放置されていることは、子どもが誤飲するなどの重大な事故が発生するおそれがある。

農薬等の毒物劇物は、保管庫等の適切な場所に保管されるべきである。（公営住

宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



指摘 26 「汚水処理施設建屋の早期解体の必要性（長井アパート）」

市営住宅内に 1998 年 3 月に供用が廃止された「汚水処理施設」（公営住宅法施行規則第 4 条の 2 に定める付帯施設）が現存している。人が立ち入ることのない老朽化の著しい建屋であり、防災上、防犯上危険であると考えられる。また、近くには煙草の吸殻やゴミが散乱するなど、いわゆるスラム化が進んでおり、この状態のまま放置すれば事件性のある事案が生じかねない。また、不用な施設に関する維持管理費用を要することとなる。

建物の解体に関して、長井アパート自治会からの要望を受け、市営住宅課では 2019 年度より建物解体工事費を予算計上しているものの、財政部局より「緊急性」がないとの回答で予算措置がされず解体に至っていないという状況にあるという。

厳しい財政事情の中、解体予算の確保が難しい状況であることは推察するが、事件が発生してからでは手遅れであるので、可及的速やかに当該建屋の解体撤去工事を実施して、更地化することが必要である。

意見 60 「汚水処理施設跡地の有効活用（長井アパート）」

市営住宅内に未利用（遊休）状態にあると思われる建屋が見受けられた。

市に確認したところ、1998 年 3 月に供用が廃止された旧汚水処理場の建物であるという。当該建物（長井 3 丁目 2984 番 1：鉄筋コンクリート造平家建 119.80 m²）は、1981 年 2 月 19 日に建築した「汚水処理施設」（公営住宅法施行規則第 4 条の 2 に定める付帯施設）であり、公共下水道の整備により、既に供用を廃止しているという。当該建物の解体については、長井アパート自治会からの要望を受け、市営住宅課では 2019 年度より建物解体工事費を予算計上しているものの、財政部局より「緊急性」がないとの回答から解体に至っていないという。2022 年度も引き続き予算計上する予定であるが、解体後の有効活用に関しては未定であるという。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、利活用に供することによる収益や便益獲得の機会が遅れることなどが懸念される。

自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。

なお、後述するが、市へのヒアリング等を通じて、既に供用が廃止されている同様な旧汚水処理施設等が、竹川ハイム、林ハイム、長坂アパート及び立野アパートにおいても現存することが判明した。これらに関しても、自治会と協議を行うなどして今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。



No.36.林ハイム

林ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市林3-6ほか
アクセス	横須賀中央駅から三崎方面行バス約35分 一騎塚下車徒歩約5分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造3～5階建・115戸
管理開始年度	昭和61年～昭和62年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



林ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 27 「駐輪場付近等の共用スペースにおける私物占有について（林ハイム）」

市営住宅の駐輪場付近等の共用スペースに、入居者の私物と思われる自動車タイヤやその他雑多な物品、原動機付自転車が放置されていた。私的に駐車場や物置代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような状態では、放置された物が団地の内外から更なる放置物を呼び込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用部分である駐車場付近等の敷地内を私的使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極

的に入居者への働きかけを強化すること、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること等の適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 28 「1 階ベランダ下におけるペット飼育について (林ハイム)」

1 階のベランダ下の共用スペースにおいて、ペット小屋及び水飲み用の器等が置かれており、ペットを飼育しているように見受けられる。

ペットの飼育はルール上禁止されている。ペット飼育により、団地内に糞尿や悪臭が発生するといった衛生上の問題、ペットの飼育を希望しているが我慢している他の民との公平性の問題もある。

市は、自治会に対して定期・不定期の巡回点検、一斉調査を行うなど積極的に実態の把握に努めるよう、適切な指導を行う必要がある。また、違反者に対しては、個別に警告書を配布したり、住宅の明渡しを請求するなど厳しく対応する方法についても検討する必要があると考える。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (4)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オ、1 (2) ク)



No.37.武ハイム

武ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市武 1-21
アクセス	横須賀中央駅から三崎方面行バス約30分 武山下車徒歩約5分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造3～5階建・51戸
管理開始年度	昭和62年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



武ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 61 「児童遊園及び駐車場付近における不法占拠（武ハイム）」

市営住宅の敷地内にある児童遊園に、浴槽等が放置されていた。また、駐輪場付近に、自動車タイヤや傘等が放置されていた。いずれも不法投棄されているように見受けられる。

このような状態では、放置された物が更なる放置物を呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置物等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合、放置物等により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置物等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で浴槽や自動車タイヤ等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化し

ないよう、自治会に対して、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどして適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 62 「児童遊園の管理 (武ハイム)」

市営住宅内に児童遊園が設置されているが、広い範囲にわたり雑草に覆われており、高齢者や子ども等の入居者が利用できる状態にはない。

入居者が児童遊園を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生でもある。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り児童遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して児童遊園を利

用できる状態を維持されたい。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) イキ、1 (2) キ、処理要領第 2 2 (1))

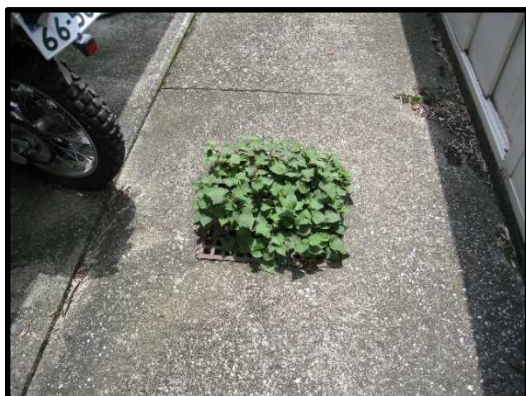


意見 63 「駐輪場付近の排水溝 (武ハイム)」

駐輪場付近の排水溝の格子蓋に雑草が生い茂り、排水を妨げているように見受けられる。

排水を妨げ、洪水や浸水の発生により、駐輪場に止めてある自動二輪車や自転車が損壊される可能性がある。また、雨水が排水されず貯まることにより衛生上も好ましくないものと考えられる。

適切に排水がなされるよう、雑草を適時に適切に除去するなど、環境整備に努められたい。(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



No.38.竹川ハイム

竹川ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市武 4-24 ほか
アクセス	京急横須賀中央駅から三崎方面行バス約 33 分 竹川下車徒歩約 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5 階建・164 戸
管理開始年度	平成元年～平成 2 年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



竹川ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 64 「駐輪場及びその付近における不法占拠（竹川ハイム）」

市営住宅内の駐輪場及びその付近に、明らかに使用していない原動機付自転車や自転車等が放置されている事象が見受けられた。

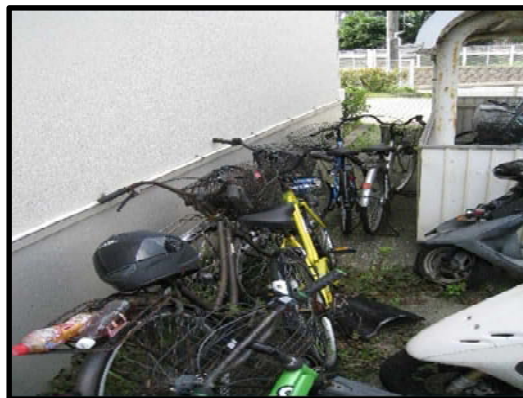
このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合、他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自動車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう自治

会に対して、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 29 「台風により破損した屋根のない駐輪場 (竹川ハイム)」

市営住宅内の駐輪場に屋根がない事象が見受けられ、その下に雨ざらしの状態では壊れた原動機付自転車と複数の自転車が放置されていた。入居者によれば、過去の台風による強風で屋根が飛ばされたため、修繕の依頼を自治会を通じて市や指定管理者へ要請したものの、いまだ対応されることなく現況のままであるという。

入居者は駐輪場の利用をすることができず、他棟の入居者との公平性に欠ける。また、このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。

市は、早急に駐輪場の修繕を行い、住民が等しく公平に駐輪場を利用できるような状態に回復させる必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、市営住宅整備基準条例第 13 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 30 「共用階段及び駐車場スペースにおける私物占有 (竹川ハイム)」

市営住宅の共用階段及び駐車場スペースに、自動車タイヤ等の複数の私物が放置されている事象が見受けられた。

共用スペースである階段に複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、駐車場共用スペース (駐車区画以外) の私的使用は、駐車以外の用途に使用しており、目的外の利用である。入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。防犯上も好ましくない。

放置された自動車タイヤ等の私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用階段スペースを無断で私的利用することは、消防関係法令に抵触する可能性があること、駐車場共用スペース (駐車区画以外) に自動車タイヤを放置することは不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



③ 現地視察のまとめ

個別の団地での気付き事項に関しては、前述のとおりである。ここでは、全ての団地を視察してきた結果を整理する。

現地視察の結果、団地内に使用されていない自転車等が放置されていたり、共用部分に入居者の私物と思しき物が置かれていたりする状況が散見された。また、団地内の通路に自動二輪車や自動三輪車等が無断駐車されている状況や児童遊園等において雑草が生い茂り、とても入居者の憩いの場として活用されているとは言えない状況が見受けられた。

なお、全ての団地を現地視察して感じたことは、建築年数の浅い、つまり、比較的新しい団地においては、問題があまり見受けられないということである。裏を返せば、団地自体の老朽化が進んでいる場合というのは、その団地に住む入居者の入居年数が長いケースが多く、入居者が高齢化している可能性があることが想像される。このような場合、自治会を構成するメンバーである入居者が高齢化していることなどから、自治会が活発な活動をしていないこと、又は馴れ合いにより、私物の放置等を見て見ぬ振りをする雰囲気醸成されている可能性が考えられる。

このように、本監査において発見された施設管理上課題と思われる個々の事案については、それぞれ適切な措置を講じる必要があるが、今後このような状況の発生

を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会によるモニタリングを改めて強化する仕組みを検討すべきと考える。

検討に当たっては、市や指定管理者が直接現地へ赴き状況把握を行うことが望まれるが、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会との連携強化や防犯カメラの設置等を含めた手法も考慮されたい。

また、比較的建築年数が浅い新しい団地においては、問題があまり見受けられなかったことから、そのような団地をモデルケースとして位置づけ、新しい団地と建築年数が長い、老朽化が進んだ団地の比較検討を行い、駐車場や共用部分の使用方法について調査を行う、又は児童遊園等の雑草をどのように手入れする仕組みをとっているのか、自治会の在り方、自治会と指定管理者との関係性、入居者と指定管理者との関係性などを考察することが有用であろう。また、老朽化が進んでいる団地であっても、問題が見受けられなかった団地もあることから、そのような団地を参考とすることも考えられる。

意見 65 「市営住宅管理上の諸課題への対応方針」

市営住宅の老朽化が進んでいる場合、その団地に住む入居者の入居年数が長いケースが多く、入居者が高齢化している傾向がうかがえる。このような場合、自治会を構成するメンバーである入居者が高齢化していることなどから、自治会が活発な活動をしていないこと、又は馴れ合いにより、無断駐車や私物の放置等を見て見ぬ振りをする雰囲気が醸成されている可能性がある。

このような状況の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会によるモニタリングを改めて強化する仕組みを検討すべきと考える。

検討に当たっては、市や指定管理者が直接現地へ赴き状況把握を行うことが望まれるが、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会との連携強化や防犯カメラの設置等を含めた手法も考慮されたい。

また、比較的建築年数が浅い新しい団地においては、問題があまり見受けられなかったことから、そのような団地をモデルケースとして位置づけ、新しい団地と建築年数が長い、老朽化が進んだ団地の比較検討を行い、駐車場や共用部分の使用方法について調査を行う、又は児童遊園等の雑草をどのように手入れする仕組みをとっているのか、自治会の在り方、自治会と指定管理者との関係性、入居者と指定管理者との関係性などを考察することが有用であろう。老朽化が進んでいる団地であっても、問題が見受けられなかった団地もあることから、そのような団地を参考とすることも一案である。

視察全体を通じて、市の市営住宅は段丘地、丘陵地に立地している団地が散見され、地震や梅雨期の集中豪雨、台風による豪雨等により、急傾斜地の崩壊など土砂災害が発生して市営住宅が被害を受けるおそれがある箇所があると思われた。土砂

災害等により、市営団地に損壊が生じ、入居者の生命・身体に危害が生ずるおそれがある。

土砂災害による人的被害を防止するため、住宅や普段利用する児童遊園等のある土地が土砂災害の危険性があるかどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報を入居者に正しく伝達されていることが重要であると感じた。市営住宅の立地に関して、防災上の観点から特段の注意を払う必要があるように感じられた。

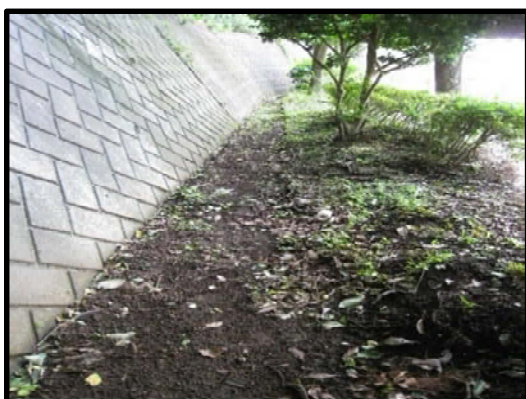
<長井アパートの裏地>



<武ハイムの裏地>



<林ハイムの児童遊園の裏地>



林ハイムは、2021年7月12日に現地視察を実施したが、その前週は静岡県熱海市で大規模な土石流災害が発生するなど連日の大雨が続いた後の視察であった。団地内の児童遊園を視察したところ、裏山の一部が多少だが崩れており、排水溝等が土砂で埋まっていた。

意見 66 「市営住宅の立地に関する防災上の対策」

市の市営住宅は段丘地、丘陵地に立地している団地が散見され、地震や梅雨期の集中豪雨、台風による豪雨等により、急傾斜地の崩壊など土砂災害が発生して市営住宅が被害を受けるおそれがある箇所がある。土砂災害等により、市営団地に損壊が生じ、入居者の生命・身体に危害が生ずるおそれがある。

現に児童遊園を視察したところ、裏山の一部が崩れ、排水溝等が土砂で埋まっている事象が認められた。(林ハイム)

土砂災害による人的被害を防止するため、住宅や普段利用する児童遊園等のある土地が土砂災害の危険性があるかどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報を入居者に正しく伝達されていることが重要である。市営住宅の立地に関して、防災上の観点から特段の注意を払うことが望まれる。

2 市営住宅の安全性

(1) 現地視察の結果からみる市営住宅の老朽化等の状況

現存する市営住宅の多くは、昭和 40 年代～昭和 50 年代の高度経済成長期において建設され、建築後 40 年以上が経過しているものも少なくない。また、その建設年度から、建築基準法でいう「旧耐震設計基準」に基づいて建築された住宅も数多く存在しており、この先予想されている首都圏直下型地震等の震災に備えるため、耐震性能を確かめて、その結果に応じて適切に対処していくことが要請される。

監査人が現地視察を実施したところ、たしかに築年数が経過し建物の劣化が進んでいると思われる棟屋が多く、また経年劣化による外壁に生じた亀裂やひび割れ（クラック）等も散見された。

なお、市営住宅の老朽化及び耐震性への対応は、市の市営住宅に関する個別計画である「総合活用計画」や「長寿命化計画」において策定されている。

《経年劣化によるクラック》



(2)
市営住宅の老朽化について

市は、「総合活用計画」の中で市営住宅ストックの具体的な管理及び運営として、老朽化した市営住宅に関して次のような計画をしている。

○横須賀市市営住宅ストック総合活用計画（再掲）

(1) 老朽化施設の廃止

35 ページ参照。

市は、老朽化が著しい木造・ブロック造の平屋建て市営住宅については、順次廃止すると計画しており、2020年度末時点では、米の台住宅及び温泉谷戸住宅は廃止されている。また、2021年度末までに、田浦月見台住宅が廃止に向けて進められており、計画どおりに施策は実行されている。

市営住宅を建設年度と構造別にみると、昭和39年（1964年）以前に建設された木造・ブロック造住宅が1.7%(83戸)あり、これらの木造住宅等は耐用年数を過ぎて老朽化が激しく、建敷地面積も狭く建替え等による高度利用もできないため、順次、廃止することが決定されている。

(図表 4IV-2-1) 建設年度別・構造別の住宅数（借上げ住宅を除く。）

単位：戸

構造／年度	昭和39年 以前	昭和40年 代	昭和50年 代	昭和60年 ～平成7年	平成8年 ～平成17年	平成18年 以降	総計
木造	83						83
割合	1.7%						1.7%
簡易耐火平屋建	87						87
割合	1.7%						1.7%
低層耐火構造						39	39
割合						0.8%	0.8%
中層耐火構造		1,676	1,073	730	129	17	3,625
割合		34.5%	22.0%	15.0%	3.5%	0.8%	75.8%
高層耐火構造		298			555	68	921
割合		0.6%			11.8%	1.7%	14.1%
総計	170	1,974	1,073	730	684	124	4,755
割合	3.4%	35.1%	22.0%	15.0%	15.3%	3.3%	94.1%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

2020年4月1日現在、市営住宅の管理戸数4,862戸のうち木造・ブロック造りの住宅が170戸（木造：83戸、簡易耐火平屋建て87戸）、耐火構造の住宅が4,692戸（低層耐火構造：39戸、中層耐火構造：3,694戸、高層耐火構造：959戸）ある。

また、市営住宅のうち耐用年数を上回っている住宅は、木造・ブロック造りの住宅では全てであり、耐火構造の耐用年限の2分の1である35年を経過する建物は3,356戸と、市営住宅全体の69.0%を占める。

公営住宅法施行令では、建物の耐用年数を木造住宅の場合は30年、耐火構造の住宅の場合70年と規定されており、耐用年数の半分を経過（耐火構造で35年）すれば、法定の建替事業が可能となっている。

市は、外壁塗装や屋上防水といった建物の躯体を維持するための改修工事を定期的に行っており、施設自体が古い場合、改修と建替えのどちらが適切であるかを費用対効果の面から検討する。また、躯体そのものの老朽化に加え、給排水設備・台所・トイレ・給湯設備などといった水回りや電気設備などについても老朽化が進んでいるため、全ての住宅に良好な住環境が維持できるよう、躯体の整備計画と並行して設備の更新についても検討実施していく必要がある。

戦後、市は老朽化した市営住宅を計画的に建替えすることにより供給戸数の増加を図ってきた。市におけるこれまでの建替事業の経過は下表のとおりである。

(図表 4IV-2-2) 市営住宅の建替事業の経過状況

	新団地名	旧団地名	建替年度	建設戸数	除却戸数	建替率
1	天神アパート	追浜住宅	S52、55～58	350	146	2.40
2	岩瀬アパート	岩瀬住宅	S53、54	88	41	2.15
3	衣笠アパート	衣笠住宅	S57、58	40	26	1.54
4	日向アパート	日向住宅	S58～60	116	96	1.21
5	立野アパート	立野住宅	S59～61	117	67	1.75
6	林ハイム	武山住宅	S59～62	115	87	1.32
7	竹川ハイム	武住宅	S62～H2	164	111	1.48
8	早稲田ハイム	早稲田住宅	S63～H3	171	114	1.50
9	八幡ハイム	久里浜住宅	H1～H4	280	123	2.28
10	平作ハイム	池上アパート	H3～H7	161	120	1.34
11	久里浜ハイム	久里浜アパート	H6～H9	165	134	1.23
12	池上ハイム	池上住宅	H8～H10	77	30	2.57
13	鴨居ハイム	鴨居住宅	H16～H20	160	81	1.98
計				2,004	1,176	1.70

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

例えば、日向アパートでは、建替えによる建設戸数116戸、従来の除却戸数96戸、建替率1.21（116戸÷96戸）であり、従来96戸あった建物を全て除却（解体等）をして、新たに建替事業により116戸を建設したという意味である。新たな管理戸数116戸は、1983年～1985年の建替えによって全て新耐震設計基準に準拠した建物になっている。

(図表 4IV-2-3) 市営住宅の老朽化状況 (2020年4月1日現在)

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	管理 戸数	入居 戸数	耐用 年数	経過 年数	超過 年数
1	金堀アパート	1972年	150戸	139戸	70	48	—
2	サンマリーナ汐入	2000年 2001年	16戸	16戸	70	20	—
3	追浜東町アパート	1973年～ 1974年	60戸	53戸	70	47	—
4	浦郷改良アパート	1969年	75戸	—	70	52	—
5	日向アパート (日向住宅)	1983年～ 1985年	116戸	111戸	70	37	—
6	天神アパート (追浜住宅)	1977年 1980年～ 1983年	350戸	318戸	70	44	—
7	池の谷戸住宅	1955年～ 1960年	20戸	12戸	30	66	36
8	田浦月見台住宅	1960年	74戸	6戸	30	60	30
9	長浦住宅	1959年 1960年	34戸	22戸	30	62	32
10	田浦ふれあい住宅	1994年 1995年	5戸	2戸	70	26	—
11	衣笠アパート (衣笠住宅)	1982年 1983年	40戸	38戸	70	39	—
12	アンシャンテ森崎	2006年	11戸	11戸	70	14	—
13	森崎アパート	1964年～ 1971年	761戸	538戸	70	57	—
14	本公郷改良アパート	1970年～ 1972年	330戸	226戸	70	51	—
15	阿部倉アパート	1973年～ 1975年	290戸	266戸	70	47	—
16	公郷アパート	1973年	70戸	69戸	70	47	—
17	平作ハイム (池上アパート)	1996年～ 1998年	161戸	149戸	70	28	—
18	池上ハイム (池上住宅)	1996年～ 1998年	77戸	75戸	70	24	—

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	管理 戸数	入居 戸数	耐用 年数	経過 年数	超過 年数
19	大津住宅	1956年	42戸	23戸	30	64	34
20	岩瀬アパート (岩瀬住宅)	1978年 1979年	88戸	85戸	70	43	—
21	立野アパート (立野住宅)	1984年～ 1986年	117戸	101戸	70	36	—
22	鴨居ハイム (鴨居住宅)	2004年～ 2008年	160戸	148戸	70	15	—
23	浦賀改良アパート	1963年	48戸	23戸	70	58	—
24	早稲田ハイム (早稲田住宅)	1988年～ 1991年	171戸	155戸	70	32	—
25	ウェルネス吉井	2000年	10戸	10戸	70	20	—
26	久里浜改良アパート	1966年～ 1967年	304戸	260戸	70	55	—
27	明浜改良アパート	1974年～ 1975年	80戸	78戸	70	46	—
28	八幡ハイム (久里浜住宅)	1989年～ 1992年	280戸	257戸	70	31	—
29	久里浜ハイム (久里浜アパート)	1994年～ 1997年	165戸	149戸	70	25	—
30	サンクレスト野比	2002年	16戸	14戸	70	18	—
31	スタインシティー	2004年	17戸	15戸	70	16	—
32	TBラ・コート津久井浜	2006年	17戸	15戸	70	14	—
33	サニーガーデン野比	2008年	15戸	14戸	70	12	—
34	長坂アパート	1976年～ 1978年	240戸	213戸	70	45	—
35	長井アパート	1980年	122戸	102戸	70	41	—
36	林ハイム (武山住宅)	1984年～ 1987年	115戸	103戸	70	35	—
37	武ハイム	1987年	51戸	45戸	70	34	—
38	竹川ハイム (武住宅)	1987年～ 1990年	164戸	154戸	70	32	—

※耐用年数は、公営住宅法施行令で住宅の構造別に定める耐用年限に基づいて、耐火構造は70年、木造は30年としている。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-2-3) のとおり、市営住宅のうち耐用年数を超過している団地は、池の谷戸住宅、田浦月見台住宅、長浦住宅、大津住宅の 4 団地があり、いずれも木造構造の平屋建て住宅である。

また、耐用年数を超過していないものの、建築年度から長期間経過している団地として、浦賀改良アパート（経過年数 58 年）、森崎アパート（経過年数 57 年）、久里浜改良アパート（経過年数 55 年）、金堀アパート（経過年数 48 年）、追浜東町アパート（経過年数 47 年）、阿部倉アパート（経過年数 47 年）、公郷アパート（経過年数 47 年）、明浜改良アパート（経過年数 46 年）など、建築年度から 45 年以上を経過している団地が 8 団地ある。

なお、本公郷改良アパートは、建築年数から 51 年が経過しているが現在建替え中であり、浦郷改良アパートは、52 年が経過しているが既に廃止決定されており、現在解体工事中である。

長浦住宅、大津住宅及び池の谷戸住宅に関しては、法定耐用年数を超えているため、今後廃止が予定されている。田浦月見台住宅は廃止決定がされ、2021 年 2 月末までに全ての移転対象者の移転が完了している。

意見 67 「計画的な廃止手続の進行」

長浦住宅、大津住宅及び池の谷戸住宅に関しては、法定耐用年数を超え老朽化が進んでいるため、今後廃止が予定されている。

現状では多数の入居者が生活をしており、市が定める「市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱」（不良住宅の撤去、耐震補強工事又は建替事業を実施するにあたり当該市営住宅の入居者が他の市営住宅又は市営住宅以外の住宅等に移転する際の手続等を定めた要綱）等に従って、入居者の移転等の手続をスムーズに進めることが計画の実現のためには不可欠であるが、廃止に向けての具体的な入居者の移転等プロセスや詳細なスケジュールは策定されていない。

入居者の生活の場を移転させるなどの事前準備が重要であり、そのためには早期に具体的な移転手続のプロセスやスケジュールを策定され、計画的な廃止プロセスを進めていくことが必要である。

(3) 市営住宅の耐震性

建築物の耐震性の有無は、構造物が最低限度の耐震能力を有しているかどうかを確認し耐震改修等が必要かどうかを判断するため、建築確認を行う基準となる耐震設計基準により判断される。

市は、「総合活用計画」の中で市営住宅ストックの具体的な管理及び運営として、旧耐震設計住宅への対応に関して次のような計画をしている。

○横須賀市市営住宅ストック総合活用計画（再掲）

(2) 旧耐震設計住宅への対応

36 ページ～38 ページ参照。

総合活用計画では、市営住宅の課題として「耐震性の確保」が挙げられているが、この中で市営住宅の中には、「新耐震設計基準」が導入された昭和 56 年の建築基準法の改正前に建設された鉄筋コンクリート造の耐震性能が不明なものがあるため、安全・安心の観点から対象となる住宅については、早期に耐震診断などを行い、その結果に応じて耐震補強を行う、又は、建替えや廃止などの対策をとる必要があるとしている。

あらためて、市が管理及び運営する市営住宅別の建築年度から、耐震基準及び旧耐震設計住宅への対応の必要性を一覧にすると、次の（図表 4IV-2-4）のとおりである。

（図表 4IV-2-4）市営住宅の旧耐震設計基準への対応の必要性

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	耐震 基準	旧耐震設計住 宅への対応の 必要性	管理 戸数	入居 戸数
1	金堀アパート	1972年	旧耐震 設計基準	必要	150戸	139戸
2	サンマリーナ汐入	2000年 2001年	新耐震 設計基準	—	16戸	16戸
3	追浜東町アパート	1973年～ 1974年	旧耐震 設計基準	必要	60戸	53戸
4	浦郷改良アパート	1969年	—	解体工事中	—	—
5	日向アパート (日向住宅)	1983年～ 1985年	新耐震 設計基準	—	116戸	111戸
6	天神アパート (追浜住宅)	1977年 1980年～ 1983年	(一部)旧耐震設計基準 (一部)新耐震設計基準	必要	350戸	318戸
7	池の谷戸住宅	1955年～ 1960年	—	—	20戸	12戸
8	田浦月見台住宅	1960年	—	—	74戸	6戸
9	長浦住宅	1959年 1960年	—	—	34戸	22戸

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	耐震 基準	旧耐震設計住 宅への対応の 必要性	管理 戸数	入居 戸数
10	田浦ふれあい住宅	1994年 1995年	新耐震 設計基準	—	5戸	2戸
11	衣笠アパート (衣笠住宅)	1982年 1983年	新耐震 設計基準	—	40戸	38戸
12	アンシャンテ森崎	2006年	新耐震 設計基準	—	11戸	11戸
13	森崎アパート	1964年～ 1971年	旧耐震 設計基準	必要	761戸	538戸
14	本公郷改良アパート	1970年～ 1972年	旧耐震 設計基準	必要 (建替中)	330戸	226戸
15	阿部倉アパート	1973年～ 1975年	旧耐震 設計基準	必要	290戸	266戸
16	公郷アパート	1973年	旧耐震 設計基準	必要	70戸	69戸
17	平作ハイム (池上アパート)	1996年～ 1998年	新耐震 設計基準	—	161戸	149戸
18	池上ハイム (池上住宅)	1996年～ 1998年	新耐震 設計基準	—	77戸	75戸
19	大津住宅	1956年	—	—	42戸	23戸
20	岩瀬アパート (岩瀬住宅)	1978年 1979年	旧耐震 設計基準	必要	88戸	85戸
21	立野アパート (立野住宅)	1984年～ 1986年	新耐震 設計基準	—	117戸	101戸
22	鴨居ハイム (鴨居住宅)	2004年～ 2008年	新耐震 設計基準	—	160戸	148戸
23	浦賀改良アパート	1963年	旧耐震 設計基準	必要	48戸	23戸
24	早稲田ハイム (早稲田住宅)	1988年～ 1991年	新耐震 設計基準	—	171戸	155戸
25	ウェルネス吉井	2000年	新耐震 設計基準	—	10戸	10戸
26	久里浜改良アパート	1966年～ 1967年	旧耐震 設計基準	必要	304戸	260戸
27	明浜改良アパート	1974年～ 1975年	旧耐震 設計基準	必要	80戸	78戸
28	八幡ハイム (久里浜住宅)	1989年～ 1992年	新耐震 設計基準	—	280戸	257戸
29	久里浜ハイム (久里浜アパート)	1994年～ 1997年	新耐震 設計基準	—	165戸	149戸
30	サンクレスト野比	2002年	新耐震 設計基準	—	16戸	14戸
31	スタインシティー	2004年	新耐震 設計基準	—	17戸	15戸
32	TBラ・コート津久井浜	2006年	新耐震 設計基準	—	17戸	15戸
33	サニーガーデン野比	2008年	新耐震 設計基準	—	15戸	14戸

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	耐震 基準	旧耐震設計住 宅への対応の 必要性	管理 戸数	入居 戸数
34	長坂アパート	1976年～ 1978年	旧耐震 設計基準	必要	240戸	213戸
35	長井アパート	1980年	旧耐震 設計基準	必要	122戸	102戸
36	林ハイム (武山住宅)	1984年～ 1987年	新耐震 設計基準	—	115戸	103戸
37	武ハイム	1987年	新耐震 設計基準	—	51戸	45戸
38	竹川ハイム (武住宅)	1987年～ 1990年	新耐震 設計基準	—	164戸	154戸

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

市は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(耐震改修促進法)に基づく所管行政庁の指導・助言対象となる建築物の要件を参考にしている。これによると、平屋建ての市営住宅は耐震診断が必要な建築物に含まれておらず法律上の実施義務がないとされ、またいずれの平屋建て市営住宅の法定耐用年数を超えているため今後廃止予定であることから、耐震診断等の対象外であるとしている。

市営住宅のうち、昭和56年以前に建設された「新耐震設計基準」以前の市営住宅は2020年4月1日現在で、13団地2,663戸にのぼっており、これらの住宅は、近い将来発生が予想されている大地震の際には大きな損害を被る可能性が高いため、耐震性の確保が課題となってくる。

ところで、市が実施している耐震性能診断は、第1次診断と第2次診断の2段階がある。

耐震診断の結果は、IS値といわれる耐震診断で判断の基準となる値である「構造耐震指標」を用いて、建築物の強度や粘りに加え、建築物の形状や経年状況を考慮した値で評価することになっている。

第1次診断は、各階の柱と壁の断面積とコンクリート強度から建物の強度を算定する簡便な方法であり、IS値(構造耐震指標)が0.80以上あれば「耐震性あり」と判断し、0.80未満の場合には、より厳密な第2次診断を実施することとしている。

第2次診断は、各階の柱と壁の断面積、鉄筋及び建物の経年劣化による状態を考慮して構造計算を行い(コンクリート圧縮強度試験、コンクリート中性化試験、配筋調査のデータは1次診断のものを使用)、IS値が0.6以上あれば耐震性があると判断している。

耐震補強工事を実施する場合には、第2次診断の結果(耐震補強案を含む。)をもとに耐震補強設計を行っている。

IS 値		耐震改修促進法上の分類
第 1 次診断	第 2 次診断	
0.3 未満	0.3 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
0.3 以上 0.8 未満	0.3 以上 0.6 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
0.8 以上	0.6 以上	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

(出典：監査人作成)

<第 1 次耐震診断>

- (1) 外観劣化調査
- (2) コンクリート圧縮強度試験
- (3) コンクリート中性化試験
- (4) 配筋調査

<第 2 次耐震診断>

- (1) 外観劣化調査
- (2) 耐震判定委員会の評価書の取得

市は、第 1 次診断で耐震性が確認できない棟については、第 2 次診断を実施しており、第 2 次診断でも耐震性が確認できない場合には、耐震補強工事を実施するか、廃止、建替え等の対応が必要となるとしている。

旧耐震設計基準に基づく耐震性能が不明な 78 棟に関して、耐震診断の実施年度、その結果、今後の対応や対策等の方針は、次の表のとおりである。

(図表 4IV-2-5) 旧耐震設計基準による市営住宅の耐震診断の結果及び方針

No	住 宅	棟数	管理戸数	1次耐震診断結果	2次耐震診断結果	今後の方針
1	金堀アパート A棟～C棟	3棟	110戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
	金堀アパート D棟	1棟	40戸	× (2019年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
3	追浜東町アパート A棟・B棟	2棟	60戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
6	天神アパート E棟・F棟・H棟	3棟	100戸	× (2019年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
	天神アパート G棟、I棟	2棟	80戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	

No	住 宅	棟数	管理戸数	1次耐震診断結果	2次耐震診断結果	今後の方針
13	森崎アパート A棟・C棟・D棟 H棟・I棟・K棟	6棟	120戸	○ (2017年度)	—	
	森崎アパート B棟・E棟・F棟・G棟 V棟・W棟・Y棟	7棟	246戸	× (2017年度)	○ (2018年度)	
	森崎アパート F棟(増築)・G棟(増築)	—	16戸	× (2017年度)	× (2018年度)	建替え又は廃止等の 対応方針を検討中
	森崎アパート J棟・L棟～P棟 R棟～U棟	10棟	379戸	× (2016年度)	× (2017年度)	
14	本公郷改良アパート A棟～D棟	4棟	330戸	× (2015年度)		建替工事中
15	阿部倉アパート A棟、F棟～H棟	4棟	100戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
	阿部倉アパート B棟～E棟・I棟・J棟	6棟	190戸	× (2019年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
16	公郷アパート A棟・B棟	2棟	70戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
20	岩瀬アパート A棟・C棟	2棟	40戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
	岩瀬アパート B棟	1棟	16戸	○ (2020年度)	—	
	岩瀬アパート D棟・E棟	2棟	32戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
23	浦賀改良アパート	2棟	48戸	—	—	耐震診断の 実施計画なし
26	久里浜改良アパート A棟～F棟	6棟	192戸	○ (2018年度)	—	
	久里浜改良アパート G棟～I棟	3棟	112戸	× (2018年度)	× (2019年度)	耐震補強工事 (2022年度予定)
27	明浜改良アパート A棟・B棟	2棟	80戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
34	長坂アパート A棟～F棟	6棟	240戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
35	長井アパート A棟	1棟	12戸	○ (2020年度)	—	
	長井アパート B棟・C棟	2棟	50戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-2-5) の結果から、まず耐震診断過程にある団地として、金堀アパート、天神アパート、阿部倉アパート、岩瀬アパート、明浜改良アパート、長坂アパート及び長井アパートの 7 団地ある。これらのアパートは、第 1 次耐震診断結果として耐震性が確認できないとされ、2021 年度により厳格な第 2 次耐震診断を受ける予定となっている。すなわち、これらのアパートは、現状では耐震能力を有しているかどうかを確認することができない状態にあり、第 2 次耐震診断の結

果によっては、耐震補強や建替え、廃止等（以下「耐震改修等」という。）の対応が必要となる可能性がある。

市によると、2021年度に耐震診断実施中の団地は7団地（24棟）あり、耐震診断は年度末には完了予定であるという。また、現在耐震診断実施済みの住宅のうち、耐震改修等の対応が必要な住宅は、本公郷改良アパート4棟、森崎アパート12棟、久里浜改良アパート3棟である。

本公郷改良アパートは、現在建替え中であり、2025年度に竣工予定である。

久里浜改良アパートは、入居者が住みながらの耐震補強工事が実施可能であるため、2022年度に耐震補強工事を実施予定であるという。

森崎アパートに関しては、耐震診断の結果として、耐震改修等が必要であると結論付けられ、耐震補強工事の実施、住宅の廃止、建替工事等の対応が必要であるとされた。森崎アパートにおける耐震補強工事は、入居者が住みながらの耐震補強工事を実施することは困難であり、また仮に実施する際には入居調整が必要となり、住民の負担が大きいため実質的に工事は実施できない状況である。耐震性能の無い棟から別の問題のない棟居室へ移転することも考えられるが、空き部屋が足りない状況であるという。市によると、これまで建替えの方向で検討をすすめてきたが、財政部局より、建替えは困難とされたため、今後については、これから再度検討するとの回答を得ている。

一方、浦賀改良アパートに関しては、2020年4月1日現在で23戸が入居しており、入居率はおよそ半分程度であるものの、耐震診断を実施しない方針であるという。市は、浦賀改良アパートは構造上、鉄筋コンクリート造の住宅であり、壁で建物を支える壁式構造によっていることから、一般的に耐震性が高く、過去の大地震でも損傷は少なく、市の他の耐震診断の結果においても、特殊な箇所（増築部）を除き耐震性に問題がないという結果が出ていることからだという。また、浦賀改良アパートは、入浴設備がない住宅であり、現在入居募集も行っていないことから、将来的には廃止の方向で検討していることも、耐震診断を実施していない理由であるという。

上述のとおり、旧耐震設計基準下で建設された市営住宅のうち、森崎アパートの一部の棟屋と久里浜改良アパートの2団地に関しては、耐震改修等の対応が必要であると判断された。（既に建替え工事中である本公郷改良アパートを除く。）後者に関しては2022年度に耐震補強工事を実施するという具体的な計画が策定されているが、前者については今後の具体的な対策がとられていない状況である。

また、簡易の耐震診断（第1次耐震診断）の結果、耐震性が確認できない状態にあるとされ、今後、2021年度中に厳密な第2次診断を実施する予定である金堀アパート、天神アパート、阿部倉アパート、岩瀬アパート、明浜改良アパート、長坂アパート、長井アパートの7団地に関しては耐震性能が不明な状態にある。

指摘 31 「耐震改修等が必要とされた森崎アパートに関する対応方針の早期策定の必要性」

森崎アパートの一部の棟では、2016 年度及び 2017 年度に耐震診断の結果として、耐震改修等が必要であると結論付けられ、耐震補強工事の実施、住宅の廃止、建替工事等のいずれかの対処が必要であるとされた。担当所管課は、森崎アパートでは入居者が住みながらの耐震補強工事を実施することは困難であり、また仮に実施する際には入居調整が必要となり、住民の負担が大きいため実質的に工事は実施できない状況であること、さらに耐震性能のない棟から別の問題のない棟居室へ移転することも考えられるが、空き部屋が足りない状況であるなどの状況を鑑みて、建替えの方向で検討及び準備を進めてきていたが、財政部局より建替えは困難であるとされたため、今後については、再度の検討を要することとなったという。

耐震改修等が必要であると判断されて、既に 3 年以上が経過している。耐震性能が認められず耐震改修等が必要であると判断された市営住宅は、速やかに何らかの対処が必要である。

いつ発生するともわからない震災等による被害を最小限にとどめられるよう、早急に具体的な対策を検討し、今後のスケジュールを策定して、入居者に伝え速やかに対応手続を進める必要がある。

意見 68 「浦賀改良アパートの耐震診断実施の方針及び具体的な計画の必要性」

浦賀改良アパート（1963 年建築）は、入居率が半分程度と多くの入居者がある（管理戸数 48 戸に対し入居戸数 23 戸）にもかかわらず、市は耐震診断を実施しない方針であるという。一方で、市は将来的に廃止の方向で検討しているとしているが、その具体的なスケジュールは決まっておらず、廃止決定がなされるまでは耐震性能（安全性）が不明な状態で、入居者は生活を続けることとなる。

具体的な廃止等のスケジュールが決まらないのであれば、耐震性能を診断すべきであり、廃止するのであれば早急に具体的な廃止スケジュールを策定して、入居者に伝え速やかに移転手続を進めることが必要である。

意見 69 「耐震診断未済の住宅に関する早期の耐震性能結果の把握と今後の建替え等の対応の必要性」

簡易の耐震診断（2019 年度及び 2020 年度実施）の結果、耐震性能が確認できない状態であるとされ、2021 年度中に厳密な第 2 次診断を実施している途上にあるが、金堀アパート、天神アパート、阿部倉アパート、岩瀬アパート、明浜改良アパート、長坂アパート、長井アパートの 7 団地に関しては、いまだ耐震性能が不明な状態にある。

2021年度中に診断結果が判明する予定であるが、結果によっては、森崎アパートのように耐震改修等が必要であると結論付けられ、その際には現状の森崎アパートの検討に加えて、これらの住宅に関しても、耐震補強工事の実施、住宅の廃止、建替工事等のいずれかの対処をしなければならなくなる。

簡易の耐震診断（第1次耐震診断）で耐震性能が確認できない状態であるとされており、第2次診断中ではあるが、早期に耐震診断を完了させる必要がある。また、早急に具体的な対策を検討し、今後のスケジュールをあらかじめ策定しておき、耐震改修等が必要であると判断された場合には、速やかに入居者に伝え、円滑かつ迅速に必要な対応手続を進められるよう計画しておくことが望まれる。

いつ発生するともわからない震災等による被害を最小限にとどめられるよう、耐震診断結果が明らかになる前であっても事前に対応策を検討されたい。

（4）今後の市営住宅の安全性対策と財政

市内の公共施設の総床面積のうち、市営住宅が占める割合は学校施設に次いで大きなものであり、進行している老朽化とともに、今後も市の財政負担はますます増すものと考えられる。

市の財政状況が厳しい中、市は新たな市営住宅の建設は行わず、市営住宅の老朽化に対応するべく長寿命化対策による取り組みを進めている。しかし、更に老朽化が進めば、将来的には寿命が到来して建て替えが必要になるものであり、住宅を更新する際のコスト負担に関する根本的な解決策にはならないものと考えられる。

ましてや今後は、高齢化の進展や新型コロナウイルス感染症の影響などにより低所得者層が今まで以上に増加することも考えられ、公営住宅へのニーズがより一層高まることも予想される。

公営住宅制度が、日本国憲法第25条や公営住宅法第1条でいう「健康で文化的な生活を営むに足る住宅」を持続的に供給し続け、住宅セーフティネットであり続けるためにも、長期的な視点で各方面からの検討をしていくことが望まれる。

最も問題視しているのが、衣食住の「住」に位置付けられる人が生活していく上で必要不可欠なインフラである「住宅」に関して、耐震診断の結果、耐震性能が認められず耐震改修等の対応が必要であると判断されたにもかかわらず、財政当局の査定により、担当所管課が必要と判断した建替え等の処置ができなかったことである。担当所管課は、耐震性能に問題がある棟屋に関して建替え等を前提として予算要求をしたものの、財政当局による予算査定により必要な対策を講ずることができなかったわけである。

建築物としての「住宅」だけの安全性でなく、その住宅で暮らす入居者の安全が脅かされている状態である事案を、通常の前算要求と同じルートで、担当所管課から素案が提出され、財政当局の前算査定を受けるという仕組み自体に課題があると云わざるをえない。

耐震性能に問題があると判断された市営住宅は、耐震補強工事や建替え等の対策にかかる前算措置が緊急的かつ優先的になされ、速やかに実施される必要がある。

昨今では、首都直下型地震等の大規模地震など大きな震災の発生が懸念されている中で、耐震性に問題がある住宅の補強や改修、建替え、廃止等の時期を誤れば人命にも関わる大惨事につながりかねない。また、大規模震災時には、市営住宅が立地する近隣の公園や小学校、中学校のグラウンドが広域避難場所として指定され、防災上の拠点にもなっていることから、市営住宅の倒壊等が生じないよう安全性を確保されたい。(例えば森崎アパートであれば近隣の森崎小学校のグラウンド等が広域避難場所である。)

市営住宅を初め、必要な建築物に対して建替えや耐震化工事等の対策を講ずることにより、市民に対して安全・安心に暮らせるインフラ施設を供給することは、市の責務である。

早急に全庁的な観点からの具体的な耐震化工事にかかる計画やスケジュールを策定して実施すべきである。

なお、市では昭和 56 年(1981 年)6 月以降の「新耐震設計基準」による市営住宅に関しては、耐震診断の対象から除外しているが、これらも既に建築から 40 年近くが経過しているものもあり、経年劣化(老朽化)が進んでいると思われる。適時に老朽化診断や耐震診断を行う必要がないかどうかを検討されたい。

加えて、市営住宅事業の運営や住宅の解体・用地整理、外壁等の改修・修繕事業等を機動的に実施するため、市営住宅使用料(家賃及び駐車場使用料)等を特定財源とされることも検討されたい。

特定財源は用途が特定されている財源のことをいい、市営住宅事業によって得られる市営住宅使用料等が、他部課へ配分されることなく市営住宅事業を実施する市営住宅課で使用できるようになる。これにより、財政当局の査定によらずとも、所管課が必要と判断した建替えや改修・修繕工事等を機動的に実施できるようになり、必要な処置を適時に講ずることが可能となる。

また、市営住宅事業によって得られる収入を自らの市営住宅事業へ使用することができ、所管課は財源的な裏付けをもった事業計画を策定し事業展開を実施することができるようになる。さらに収支状況や損益状況を意識するなどのインセンティブを与えることができると考えられる。

指摘 32 「市営住宅の安全性対策と予算措置の必要性」

市の公共施設の総床面積のうち、市営住宅が占める割合は学校施設に次いで大きなものであり、進行している老朽化とともに市の財政負担はますます増すものと考えられる。財政状況が厳しい中、市は新たな市営住宅の建設は行わず、市営住宅の老朽化に対応するべく長寿命化対策による取り組みを進めているが、更に老朽化が進めば、将来的には寿命が到来して建て替えが必要になるものであり、住宅を更新する際のコスト負担に関する根本的な解決策にはならないものと考え

る。

衣食住の「住」に位置付けられる人が生活していく上で必要不可欠なインフラである「住宅」に関して、耐震診断の結果、耐震性能が認められず耐震改修等の対応が必要であると判断されたにもかかわらず、財政当局の査定により、担当所管課が必要と判断した建替え等の処置がなされていない状況にある。

建築物としての「住宅」だけの安全性でなく、その住宅で暮らす入居者の安全が脅かされている状態である事案を、通常の予算要求と同じルートで、担当所管課から素案が提出され、財政当局の予算査定を受けるという仕組み自体に課題があると云々をええない。

耐震性能に問題があると判断された市営住宅は、耐震補強工事や建替え等の対策にかかる予算措置が緊急的かつ優先的になされ、速やかに実施される必要がある。

意見 70 「全庁的な観点からの市営住宅等の安全性対策」

昨今では、首都直下型地震等の大規模地震など大きな震災の発生が懸念されている中で、耐震性に問題がある住宅等の補強や改修、建替え、廃止等の時期を誤れば人命にも関わる大惨事につながりかねない。また、大規模震災時には、市営住宅等が立地する近隣の公園や小学校、中学校のグラウンドが広域避難場所として指定され、防災上の拠点にもなっていることから、市営住宅の倒壊等が生じないよう安全性を確保されたい。

市営住宅を初め建築物に対して建替えや耐震化工事等の対策を講ずることにより、市民に対して安全・安心に暮らせるインフラ施設を供給することは、市の責務である。早急に全庁的な観点からの具体的な耐震化工事にかかる計画やスケジュールを策定して実施すべきである。

なお、市では昭和 56 年（1981 年）6 月以降の「新耐震設計基準」による市営住宅に関しては、耐震診断の対象から除外しているが、これらも既に建築から 40 年近くが経過しているものもあり、経年劣化（老朽化）が進んでいると思われる。適時に老朽化診断や耐震診断を行う必要がないかどうかを検討されたい。

意見 71 「市営住宅事業に係る収入の特定財源化の検討」

市営住宅事業の運営や住宅の解体・用地整理、外壁等の改修・修繕事業等を機動的に実施するため、市営住宅使用料（家賃及び駐車場使用料）等を特定財源とされることも検討されたい。

特定財源は使途が特定されている財源のことをいい、市営住宅事業によって得られる市営住宅使用料等が、他部課へ配分されることなく市営住宅事業を実施する市営住宅課で使用できるようになる。これにより、財政当局の査定によらずとも、所管課が必要と判断した建替えや改修・修繕工事等を機動的に実施できるようになり、必要な処置を適時に講ずることが可能となる。

また、市営住宅事業によって得られる収入を自らの市営住宅事業へ使用することができ、所管課は財源的な裏付けをもった事業計画を策定し事業展開を実施することができるようになる。さらに収支状況や損益状況を意識するなどのインセンティブを与えることができると考えられる。

3 市及び指定管理者等による巡視及び運営管理

(1) 現地視察の結果からみる市営住宅等の管理状況

市営住宅の管理は、横須賀市及び指定管理者に加えて、自主管理を前提とした自治会により実施されている。

前述のとおり、監査人が現地視察を実施した結果、市営住宅内に使用されていない自転車等が放置されていたり、共用部分に入居者の私物と思しき物が置かれていたりする状況が散見された。また、団地内の通路に自動二輪車や自動三輪車等が無断駐車されている状況、児童遊園等において雑草が生い茂り、とても入居者の憩いの場として活用されているとは言い難い状況が見受けられた。このような事象は、高齢化等により自治会が実質的に機能していない団地であり、こうした団地では十分な管理がなされていない状況ではないかと考えられる。

このような施設管理上の課題と思われる個々の事案については、それぞれ適切な措置を講じる必要があるが、今後このような状況の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会による役割分担や具体的な対策を改めて検討する必要がある。

自治会の在り方や入居者と自治会の関係性、市（指定管理者）と自治会の関係性、市（指定管理者）と入居者の関係性、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会との連携を強化しながら検討することが望まれる。

(2) 市や指定管理者等による市営住宅等の巡回について

指定管理者は、市営住宅等を巡回することが業務となっている。

各団地について、毎月1回以上の定期巡回を行うとともに、その他の業務で市

営住宅等に訪れた際は、巡回点検又は目視点検を行うこととされており、その対象は敷地内（構築物・不陸・排水溝・フェンス等）の状況、公園・遊具施設の状況、建物（外壁の剥離・ベランダ手摺の劣化等）の状況、外灯・共用分電盤・電線等の不具合、入居者又は近隣居住者等の不法占拠等の有無及び緊急安全措置、違法駐車及び放置車両の有無、植栽及び樹木等の状況など多岐にわたっている。

そして、これらの点検を実施した結果、毀損又は破損箇所を発見した時、入居者が市の承認を得ることなく無断で増築又は模様替えをしたことを発見した時、不正入居者、不在者（市に「一時不在届出書」による届出のない者を含む。）又は無断退去者を見つけた時、市の承諾又は目的外使用許可を得ることなく敷地等を使用している者を見つけた時、市の給水管から市の承諾を得ることなく無断で支管分岐していることを発見した時、市の排水管に市の承諾を得ることなく無断で排水管を接続していることを発見した時、敷地内の植栽及び樹木で剪定が必要なものを発見した時、その他の管理上不適切な状況を把握した時は、必要な措置を講じるとともに速やかに市に報告することとされている。

指定管理者による事業報告は毎月、「令和2年〇月分指定管理者業務報告書」（以下「報告書」という。）として行われており、その中の「一般管理業務の事業報告」として、市営住宅等の巡回目視点検で実施した内容及びその結果に関して報告がなされている。

報告書を通査したところ、団地巡回報告書として、各団地に巡回した日付、時間、検査員、天気等の基本情報が記載されている。また、駐車場、建築、土木、電気、給排水、一般施設、違反行為等の区分ごとに、問題等が認められた箇所にチェックが付けられ、その内容を詳細に記載する様式になっているが、問題として認識されなかったのか、ほとんどの記載がなされていないように見受けられた。

監査人が現地視察した際に認めた、駐輪場やその付近において長期的に放置されていると思われる自動二輪車や自転車等、共用廊下スペースにおける私物占有等の事象は記載され報告がなされるべき内容のように思うが、特段の記載はなかった。

実際にそれぞれの住宅で、個別の問題や課題が認められたことから、指定管理者による巡回による問題点や課題の発見が適切に行われているのか、その機能が十分ではないように思われる。指定管理者による定期的な巡回や報告の内容を充実させることが望まれる。

指摘 33 「指定管理者による巡回点検とその報告内容の充実及び市側のモニタリング強化の必要性」

指定管理者による事業報告は毎月、「令和2年〇月分指定管理者業務報告書」として行われており、その中の「一般管理業務の事業報告」として、市営住宅等の

巡回目視点検で実施した内容及びその結果に関して報告がなされている。

報告書を通査したところ、団地巡回報告書として駐車場、建築、土木、電気、給排水、一般施設、違反行為等の区分ごとに、問題等が認められた箇所にチェックが付けられ、その内容を詳細に記載する様式になっているが、ほとんどの記載がなされていないように見受けられた。

監査人が現地視察した際に認めた、駐輪場やその付近において長期的に放置されていると思われる自動二輪車や自転車等、共用廊下スペースにおける私物占有等の事象は記載され報告がなされるべき内容であると考えられるが、特段の記載がなされていなかった。

個々の市営住宅で、個別の問題や課題が認められたことから、指定管理者による巡回点検による問題点や課題の発見が適時、適切に行われているのか、その機能が十分でないように思われる。

指定管理者への指導監督責任の観点から、指定管理者による定期的な巡回や報告の内容をより一層充実させるとともに、その結果を団地巡回報告書に適切に記載させ、市営住宅ごとの毎月の実態をより詳細に示した上で、市へ報告されるしくみを検討する必要がある。また、市の担当者が定期的に現地の状況を確認することも検討されたい。

(3) 市、指定管理者及び自治会の連携

市営住宅の施設管理は、市や指定管理者の業務のみならず、自治会による主体的な自主管理も重要である。共用部分の清掃や団地内の草刈等は、入居者が実施することとされており、実質的には市営住宅内の入居者で組織される自治会がその機能を担っている。

自治会は、それぞれの市営住宅ごとで費用対効果を考え、日常的な管理を行っているが、これまでに見てきた団地固有の諸課題を解決するためには、自治会やこれを構成する入居者との連携が不可欠である。

市営住宅内の日常的な管理をより有効にする手法に関して、指定管理者や各市営住宅の自治会に委ねることに問題はないが、市職員が何らかの要件で市営住宅を訪問した際に実施している、現場確認を行う範囲を広げること、市営住宅内に監視カメラを設置してモニタリングを強化することも一案である。

いずれにせよ、市は指定管理者や自治会との情報共有を図り、特に共用スペースの私物化や違法駐車等に関しては、万一の事故や天災等の際の避難経路を妨害し被害を拡大させる懸念があることから、常態化する前に改善傾向がみられないようであれば、市として張り紙等により注意喚起を行う方法に加えて、直接入居者に対して注意勧告を行うことも必要であると考えられる。このような状況が放置されないように管理する必要がある。

例えば、市営住宅の駐輪場は、入居者が利用するために設置された施設であるが、盗難や器物損壊等の犯罪行為であれば警察当局へ相談することになるが、その前段階として日常の自転車等の管理や防犯の啓発等に関しては自治会が対策を講ずることが重要である。また、自治会が十分に機能していない団地に関しては、指定管理者の業務を拡大することにより、適時・適切な管理が実施可能であると思われる。

本来、共用部分の清掃や草刈業務等は自治会や入居者自身が行うべきことであり、そのためのコストを市が公費負担することは好ましくないようにも考えられるが、自治会が機能していない団地に関しては指定管理者に追加的な役割を加えることも検討する余地があると思われる。

可能であれば法改正により、公定価格である使用料に含めるかたちで市営住宅に係る管理料（共益費）分が徴収できるしくみとなるよう制度的に担保されることも期待される。

今後、入居者の高齢化に伴って自治会組織はますます高齢化が進み、ごみ処理や資源回収、駐輪場等の共用スペースの管理など自治会活動への参加や担い手が不足することが懸念される。また、単身高齢者の入居が増加すれば、自治会としては入居者が安全で快適な共同生活をおくれるよう、入居者へのみまもり活動等を行うことも必要となり、地域コミュニティの核である自治会の意義は更に高まるものとなると考えられる。

市は指定管理者と連携して、より一層、自治会の活動が活性化されるよう、しくみづくりを検討することが望まれる。

仮に、自治会のこういった機能が期待できなければ、管理責任を負う市や指定管理者が前面に出ざるをえないであろう。この点は、市も市営住宅への入居率の低下及び入居者の高齢化に伴い自治会の活動自体が低下し、自治会が担うべき役割や機能が減少していることは課題として受けとめている。

しかしながら、市は市営住宅ごとに入居者の自治会への加入状況や加入率を把握していない。各市営住宅において、入居者は共益費の負担をしていることから、その多くが自治会へ加入しており、加入率は高いのではないかとのことである。前述のとおり、入居者の高齢化等により自治会の意義は更に高まるものと考えられ、市と自治会との連携はより一層重要となる。各市営住宅における入居者の自治会への加入状況や加入率、その推移を把握することにより、市営住宅ごとに実効性のある管理体制等を検討されることが望まれる。

意見 72 「市、指定管理者及び自治会の連携の必要性」

市営住宅の施設管理は、市や指定管理者の業務のみならず、自治会の主体性による自主管理も重要である。自治会は、それぞれの市営住宅ごとで費用対効果を

考え、日常的な管理を行っているが、現地視察の結果で見受けられる団地固有の諸課題を解決するためには、自治会やこれを構成する入居者との連携が不可欠である。

特に共用スペースの私物化や違法駐車等に関しては、万一の事故や天災等の際の避難経路を妨害し被害を拡大させる懸念があることから、常態化する前に改善傾向がみられないようであれば、市として張り紙等により注意喚起を行う方法に加えて、直接入居者に対して注意勧告を行うことが望まれる。また、自治会が十分に機能していない団地に関しては、指定管理者による定期的な巡回業務の内容を充実させるなどの指定管理者に追加的な役割を加えることも一案である。

諸問題の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会による役割分担や具体的な対策を改めて検討されたい。また、自治会の在り方や入居者と自治会の関係性、市（指定管理者）と自治会の関係性、市（指定管理者）と入居者の関係性、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会とのより一層の連携強化を図られたい。

意見 73 「入居者の自治会への加入状況の把握の必要性」

市は、市営住宅への入居率の低下及び入居者の高齢化に伴い自治会の活動自体が低下し、自治会が担うべき役割や機能が減少していることを課題として受けとめているものの、市営住宅ごとに入居者の自治会への加入状況や加入率が把握されていない。

今後、入居者の高齢化等により自治会の意義は更に高まるものと考えられ、市と自治会との連携はより一層重要となる。また、自治会へ加入する入居者とそうでない入居者間で生じる共益費負担の不公平、本来的な自治会費と共益費の内訳の明確化等の課題を検討する上でも自治会への加入状況の把握は不可欠である。

各市営住宅における入居者の自治会への加入状況や加入率、その推移等を把握されたい。

意見 74 「自治会の活発な活動をサポートするしくみの必要性」

市は、それぞれの市営住宅における自治会への加入割合は低いものではないと認識しているが、今後、入居者の高齢化に伴って自治会組織もますます高齢化が進み、ごみ処理や資源回収、駐輪場等の共用スペースの管理など自治会活動への参加や担い手が不足することが懸念される。また、単身高齢者の入居が増加すれば、自治会としては入居者が安全で快適な共同生活をおくれるよう、入居者へのみまもり活動等を行うことも必要となり、自治会の意義は更に高まるものとなると考えられる。

市は、自治会に本来期待されるべき機能が発揮されるよう、自治会の活発な活

動をサポートするしくみ作りを検討されたい。

例えば、子育て世帯や高齢者世帯の生活を支援するため、市営住宅内に子育て親子や高齢者が寄り添える居場所（キッズルーム等）を設けたり、ボランティアの協力を受けながらの家事支援や交流のためのスペース、配食サービス等を実施し、高齢者世帯等の生活を支えるしくみ等を検討されたい。また、各市営住宅に管理人を設置して、日常的な管理や定期的な巡視等を委ねることも一案である。

（４）指定管理者制度

① 指定管理者の選定方法

指定管理者の選定は、公募によるものとされている（市営住宅条例第3条の3）。また、指定管理者の選考又は審査に関しては、市長の諮問に応じるため地方自治法第138条の4第3項の規定による附属機関として「市営住宅指定管理者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置するものとされている（指定管理者選考委員会等条例第1条、別表22）。

選考委員会は、適正に住宅管理を行える事業者を適切かつ公正に選ぶため、市の内部委員（2名）と識見ある外部委員（3名）により構成される。実際には、外部委員としては大学教授、弁護士、横須賀市社会福祉協議会及び横須賀商工会議所の役職員が選任され、内部委員としては横須賀市職員から総務部総務課長、都市部公共建築課長、都市部市営住宅課長らが選任されている。

現任の指定管理者の指定期間は、2018年4月1日から2022年3月31日までの4年間である。

選考委員は、各申請団体の提出書類及び公開プレゼンテーション結果に基づいて、市営住宅条例が規定する基準により審査を実施している。申請団体ごとに評価を行って各選考委員の評価点を合計し、最も評価点の高い団体を指定管理者として選考している。

○「市営住宅条例」第3条の5（指定管理者の指定）の基準

- (1) 市営住宅の居住者に対して、良好な居住環境が確保されること。
- (2) 事業計画書の内容が市営住宅及び共同施設の適切な維持及び管理を行うとともに、管理に係る経費の縮減が図られるものであること。
- (3) 事業計画書に沿った管理及び業務を安定して行う物的能力及び人的能力を有していること。

選考委員会の記録は、「審議会等の設置及び運営に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づいて、会議終了後に速やかに議事録を作成し、また議事録及び配布資料を市ホームページへの掲載により情報提供するものとされている。

○審議会等の設置及び運営に関する要綱（抜粋）

第 11 条	<p>（議事録の作成）</p> <p>1 所管課は、審議会等の会議の公開非公開にかかわらず、会議終了後、速やかに議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 前項の議事録は、会議の概要又は発言内容を記録するものとし、会議の経過及びその結果の要点が分かるように記載するものとする。</p>
第 12 条	<p>（議事録等の公表）</p> <p>1 公開した会議については、議事録及び第 10 条第 3 号に規定する傍聴者に配付する資料（以下この条において「配付資料」という。）を閲覧に供するため、総務課へ提出しなければならない。この場合において、所管課は、議事録及び配付資料を、横須賀市ホームページへの掲載により情報提供するものとする。（以下、略）</p>

選考委員会の記録は、議事録が作成され、横須賀市ホームページにおいて掲載されている。

② 指定管理料

指定管理料は、指定期間中は実質的に固定されているが、毎年度ごとに指定管理業務協定を締結しているので年度ごとに確定する。指定管理業務基本協定書において、指定期間中の管理業務の対価としての総額が指定管理料として規定され、年度ごとの指定管理業務年度協定書において年度ごとの指定管理料が規定されている。

指定管理料は、一般経費部分と修繕費部分に大別される。前者は、人件費等、事務費、管理費等があり、実質的に固定されている。後者は、小破修繕費、空家修繕費、緊急修繕費、樹木・草刈費、家財撤去費、駐車場対策費により構成され、年度末において執行残が生じた場合は精算するものとされている。

指定管理者のインセンティブは、指定期間中のコストをいかに引き下げて余剰を出すかという点にある。

指定管理者制度による指定委託料と管理戸数の過年度推移は、次の（図表 4IV 3-1）のとおりである。現任の指定管理者の指定期間は 2018 年 4 月 1 日（2018 年度）から 2022 年 3 月 31 日（2021 年度）までの 4 年間である。

臨時的な経費である災害復旧費や調整額を除いた小計（①+②）を見ると、新たな指定期間である平成 30 年度から 3 億円台になっており、2018 年度以降も微増しており、2020 年度は 309 百万円である。管理戸数は 2018 年度の 4,916 戸から 2020 年には 4,862 戸となっており、減少傾向にある。管理戸数が減少傾向にあるにもかかわらず、指定管理料が増加している理由を市に確認したところ、管理戸数が減少したとしても指定管理者の事務作業や管理業務自体が軽減されることはなく、管理戸数と指定管理料に比例関係はないとの回答を得た。

費目ごとの金額の推移をみると、2018 年度の固定的な経費である一般経費が

107 百万円であるのに対し、2020 年度は 109 百万円で 2 百万円増加しており、2018 年度の変動的な経費である修繕費は 197 百万円であるのに対し、2020 年度は 200 百万円で 3 百万円増加している。

修繕費で特に空家修繕費は、2018 年度は 108 百万円であるのに対し、2020 年度は 113 百万円で 5 百万円の増加である。空家のうち募集中の空き戸数は 2018 年度が 178 戸であるのに対し、2020 年度は 235 戸であり、57 戸増加している。空家修繕費が増加傾向にあるのは、空家を次の入居者が快適に使用できるように実施する入居者の退去にともなう修繕工事費が増加したものと推察される。

したがって、指定管理料と管理戸数に比例関係はなく、市営住宅の空家修繕費と指定管理料に比例関係があるものと推察される。

(図表 4IV-3-1) 指定管理料の内訳別推移と管理戸数

単位:円

費目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
人件費等	43,817,000	48,000,000	48,444,444	48,888,889
事務費	13,176,000	19,000,000	19,175,926	19,351,852
管理費	34,910,000	40,000,000	40,370,370	40,740,741
一般経費計(①)	91,903,000	107,000,000	107,990,740	108,981,482
小破修繕費	29,461,124	33,384,987	38,113,424	31,871,136
空家修繕費	107,839,958	107,981,458	105,978,828	112,534,171
緊急修繕費	47,690,829	41,385,227	40,458,107	41,479,633
樹木・草刈費	6,637,515	9,952,179	9,872,767	9,927,879
家財撤去費	2,014,200	2,041,200	1,852,500	1,997,600
駐車場対策費	2,140,019	2,133,910	2,079,601	2,000,075
修繕費計(②)	195,783,645	196,878,961	198,355,227	199,810,494
小計(①+②)	287,686,645	303,878,961	306,345,967	308,791,976
災害復旧費	20,185,200	2,131,322	6,954,480	0
調整額	-142	0	951,589	0
その他計(③)	20,185,058	2,131,322	7,906,069	0
指定管理料合計(①+②+③)	307,871,703	306,010,283	314,252,036	308,791,976

※調整額は、前年度の精算が年度内にできなかったものである。

単位:戸

管理戸数	4,917	4,916	4,870	4,862
空き戸数(募集中)	—	178	205	235

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

4 市営住宅事業の財務構造

(1) 市営住宅事業における歳入歳出構造

市の市営住宅事業は、一般会計において実施されており、いわゆる企業会計方式はとられていない。市営住宅事業の決算に関して、全体としての歳出及び歳入は把握されているが、団地別の支出や使用料収入以外の団地別の収入に関しては把握されていないことに加え、団地別の損益の状況に関しても把握されていない。

今後はより一層厳しい予算制約を受けることが考えられ、市営住宅の建替え等の計画策定の際に、個別団地ごとの状況を適切に把握、分析した上で、計画を策定することが重要であり、団地ごとの損益や収支の状況を把握することが必要であるとする。

市営住宅の家賃収入は、応能応益負担の考え方をベースにして、住宅のタイプ（規模）に比例するしくみとなっており、建設コストの負担を適切に反映させた料金設定を行うことができない。このため、単身世帯向けの住宅では収支状況や損益状況がよくない傾向にあり、一方でファミリー向けの住宅や駐車場等を適切に設置できている住宅では、団地単位における収支状況や損益状況が良くなる傾向にあるのではないかと考える。よって、団地ごとの適切な採算管理を行うことが必要であるといえる。

この点、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）においても、事業手法の選定に関して公営住宅等の団地別・住棟別の状況を適切に把握する必要があるとしている。

市営住宅課の令和元年度決算では、以下の（図表 4IV-4-1）のように歳出決算額が 1,175 百万円、歳入決算額が 1,717 百万円であり、これに公債償還による元金支出 207 百万円、利息支出 16 百万円を加味したところ、319 百万円の黒字になるという考え方がある。

(図表 4IV-4-1) 令和元年度市営住宅課の歳出歳入決算の状況

単位：円		単位：円	
事業名	令和元年度 歳出決算額	歳入財源別内訳	令和元年度 歳入決算額
給与費 (非常勤報酬を含む)	97,657,269	国庫補助金	410,686,000
市営住宅運営事業	143,137,478	市債	216,000,000
市営住宅指定管理事業	314,252,036	家賃	961,829,862
市営住宅改修事業	52,200,887	駐車場	97,178,500
市営住宅等用地整理事業	6,315,396	証明手数料	10,500
外壁等改修事業	89,950,000	貸地料(行財のみ)	6,274,874
解体事業	0	雑入(雇保除く)	8,478,110
特定優良賃貸住宅供給事業	2,205,432	一般財源	15,878,127
高齢者向け優良賃貸住宅供給事業	11,999,731	県支出金	862,400
訴訟関係事務	564,862		
住宅管理費計	718,283,091		
本公郷改良アパート建替事業	456,622,944		
市営住宅建設事業費計	456,622,944		
歳出総計	1,174,906,035	歳入総計	1,717,198,373

単位：円		単位：円	
公債償還(元金)支出	207,460,512	歳入歳出決算差額	542,292,338
公債償還(利子)支出	15,842,306	歳入歳出決算差額 (公債償還支出を控除後)	318,989,520

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

上表より、経常的に発生する住宅管理費は 718 百万円であるのに対し、市営住宅事業の自己収入（家賃、駐車場、証明手数料、貸地料及び雑入の合計額）は 1,074 百万円であり、収支差額は 355 百万円のプラスとなり、経常的な住宅管理費は自己収入で賄えているといえる。

(2) 市営住宅事業における行政コスト（損益）構造

前述の市営住宅事業全体の歳入歳出という収支では、行政コスト（損益）の状況に関しては明らかにされない。

そこで以下では、令和元年度決算に関して損益計算をベースとした検討を行う。なお、以下の損益計算にかかる試算は、あくまでも一定の前提のもとにおける計算結果であり、その前提や仮定が変われば結果も変わり得るものであることに留意されたい。

ここで、前項の「本公郷改良アパート建替事業」に関して、その建設費用は新たな市営住宅の建設であるので公会計上は資本的支出と考えられ、損益計算上は主に固定資産に計上されることになる。また、市債発行による収入や市債の元本償還による支出に関しては、金銭債務（借入金）の増減となるため、損益計算に直接的な影響を及ぼすものではないと考えられる。

(図表 4IV-4-2) は、事業別の歳出項目ごとに、その財源内訳を明示したものである。

(図表 4IV-4-2) 令和元年度の決算充当額一覧

令和元年度決算充当額一覧

単位：円

事業名	決算額	特 定 財 源								一般財源
		国庫補助金	県支出金	市 債	家賃	駐車場	証明 手数料	貸地料 (行財のみ)	雑入 (雇保除く)	
給与費(非常勤報酬を含む) 961-001-01	97,657,269	0	0	0	95,362,520	2,294,749	0	0	0	0
市営住宅運営事業 961-003-01	143,137,478	46,362,000	0	0	0	73,383,030	10,500	6,274,874	8,478,110	8,628,964
市営住宅指定管理事業 961-003-02	314,252,036	0	862,400	6,700,000	285,188,915	21,500,721	0	0	0	0
市営住宅改修事業 961-003-03	52,200,887	23,778,000	0	3,100,000	25,322,887	0	0	0	0	0
市営住宅等用地整理事業 961-003-05	6,315,396	0	0	0	6,315,396	0	0	0	0	0
外壁等改修事業 961-003-08	89,950,000	40,415,000	0	49,400,000	135,000	0	0	0	0	0
解体事業 961-003-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特定優良賃貸住宅供給事業 961-004-01	2,205,432	985,000	0	0	0	0	0	0	0	1,220,432
高齢者向け優良賃貸住宅供給事業 961-005-01	11,999,731	5,971,000	0	0	0	0	0	0	0	6,028,731
訴訟関係事務 961-007-01	564,862	0	0	0	564,862	0	0	0	0	0
住宅管理費計	718,283,091	117,511,000	862,400	59,200,000	412,889,580	97,178,500	10,500	6,274,874	8,478,110	15,878,127
本公郷改良アパート建替事業 969-009-10	456,622,944	293,175,000	0	156,800,000	6,647,944	0	0	0	0	0
公営住宅建設事業費計	456,622,944	293,175,000	0	156,800,000	6,647,944	0	0	0	0	0
総 計	1,174,906,035	410,686,000	862,400	216,000,000	419,537,524	97,178,500	10,500	6,274,874	8,478,110	15,878,127
歳入 計	1,717,198,373	410,686,000	862,400	216,000,000	961,829,862	97,178,500	10,500	6,274,874	8,478,110	15,878,127
公債償還(元金)	207,460,512									
公債償還(利息)	15,842,306									
一般財源充当	318,989,520									
合 計	542,292,338									

(出典：市営住宅課提供資料)

歳入に関しては、歳入合計は1,717百万円であるが、このうち公営住宅整備事業費公債の起債による収入216百万円が含まれているが、これは財政上必要とする資金を外部から調達することによって負担する債務であるため、負債項目とされ収益からは除外される。

また、市営住宅建設事業費補助金 293 百万円が含まれているが、これは主に固定資産となり得る市営住宅（建物）に係る施設整備費補助の性格を有するものと考えられるため、負債もしくは純資産項目とされ収益からは除外されるべきものである。

さらに、市営住宅運営事業や外壁等改修事業等にかかる国庫補助は、修繕等に係る支出が当該資産の資産価値を高め、又はその耐久性を増すと認められる場合（資本的支出）に対して補助されるものであり、固定資産に係る補助の性格を有するものと考えられるため、負債もしくは純資産項目とされ収益からは除外されるべきものである。

以上より、これらを控除した歳入合計額は 1,091 百万円 となり、これを収益とする。

一方、歳出に関しては、歳出合計は 1,175 百万円であるが、このうち本公郷改良アパート建替事業費 457 百万円は、新たに建設している「本公郷ハイム」の建設費であるため、主に固定資産項目とされ費用からは除外する。また、公債利子に関しては期間費用であるため、16 百万円を加える。さらに、非資金項目として既に建設済みである市営住宅事業に関する建物、建物付属設備、工作物、物品等の固定資産から生じる減価償却費を考慮する必要がある。

なお、減価償却費の計算にあたり耐用年数を設定する必要があるが、本試算においては、公営住宅法施行令第 12 条で規定する耐用年限（耐火構造の住宅：70 年、木造構造等の住宅：35 年）ではなく、法人税法に規定する減価償却資産の耐用年数表（「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和四十年大蔵省令第十五号））に基づくものとする。

減価償却費に関しては、令和元年度末時点の市の固定資産台帳から、市営住宅課所管の固定資産にかかる減価償却費を集計することができる。

ここで、市の固定資産台帳から市営住宅事業に関するデータを集計して検討してみる。

(図表 4IV-4-3) 令和元年度末市営住宅課所管の固定資産台帳データ集計

単位:千円

科目	物件数	取得価額	期首簿価	当期 増加額	当期 減少額	減価 償却費	期末簿価
土地	429件	27,226,900	27,226,900	0	0	0	27,226,900
建物	394件	44,500,771	10,727,111	0	0	717,164	10,009,947
建物附属設備	1件	5,398	0	0	0	0	0
工作物	589件	1,711,720	11,286	0	0	2,948	8,338
物品	1件	14,930	11,944	0	0	2,986	8,958
建設仮勘定	1件	437,386	437,386	0	0	—	437,386
合計金額	1415件	73,897,104	38,414,626	0	0	723,098	37,691,529

(出典：市ホームページ掲載の固定資産台帳データより監査人が集計・作成)

市が公表している令和元年度末時点の固定資産台帳データに基づいて、市営住宅課所管の固定資産に係る減価償却費を算定したところ、723百万円と算定された。この減価償却費は、建設コストである取得価額の全てを家賃収入や駐車場収入等の自己収入及び税金による財源で賄った場合の金額であるが、一般に公営住宅の整備は、住生活基本法に規定する都道府県計画に基づいて行われ、地方公共団体が公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において当該公営住宅の建設等に要する費用の2分の1を国が補助することとされていることから、国庫補助割合を50%であると仮定し、本試算上の減価償却費は、以下のように算出する。

国庫補助割合を加味した減価償却費：723百万円×(1-0.5) = 362百万円

よって、費用は歳出合計 1,175百万円から建替事業費 457百万円を控除し、公債の利子 16百万円及び減価償却費 362百万円を加算することにより、1,096百万円と算出される。

以上より、収益合計額が1,091百万円であるのに対し、費用は1,096百万円であることから、市営住宅事業全体の損益は5百万円の赤字であると試算された。

なお、以下の理由に加え、過去の物価上昇（低コストでの建設等）や固定資産台帳の網羅性の懸念（償却費の過少傾向）等から実質的には赤字幅はより大きいと想定される。

また、より正確には損益及び収支を平準化するために一定の計画に基づいた「修繕引当金」を継続的に引き当てすることが望ましい。また、解体費用等の資産除去債務の検討も必要であろう。

市営住宅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が、修繕引当金を加味するにすれば、同じ年代に建設が集中した一連の市営住宅が老朽化した場合に、大規模修繕に相当する建替工事が同時期に発生し、費用が同時に多額に発生したとしても、収支（資金）と費用の平準化ができていますので、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ようになる。

本項では、市営住宅事業の損益計算による試算を試みた。

市営住宅事業の実施のためには初期投資や更新コストにかかる莫大な資金が必要で、その回収計算を行う必要がある。国庫補助金や公債発行による資金調達、公債の償還や公債利子の支払い、減価償却費の計上など長期的な視点での収支計画・損益計画の策定とその実績の把握が重要である。

市営住宅事業の損益が赤字であった場合に、行政としてどの程度の赤字を許容

するのか、また市が負担すべき行政コストそのものの範囲や内容、金額等を把握され分析されたい。

意見 75 「損益計算（行政コスト）の実施とその結果の活用」

市営住宅課では、市営住宅事業の歳入歳出の状況を把握して、全体としての収支状況に関しては把握している一方、行政コスト（損益）の状況は把握されていない。このため、団地ごとの損益性等を計算、把握、分析できない状況にある。市は、市営住宅事業は営利を目的とした損得を追求する事業ではなく、セーフティネットとしての役割が期待されていることから、損益情報を把握していない。

市営住宅事業が営利を目的としていないものであっても、事業を実施した結果である損益の状況、行政コスト等といった各種の財務分析指標を成果指標として規定し、算定及び分析することは、サービス水準の決定や運営の評価をモニタリングしていくために有用な手段であると考えられる。また、市営住宅事業の実施のためには初期投資や更新コストにかかる莫大な資金が必要となり、その回収計算を適切に行う必要がある。国庫補助金や公債発行による資金調達、公債の償還や公債利子の支払い、減価償却費の計上等長期的な視点での収支計画・損益計画の策定とその実績の把握が重要である。さらに、厳しい予算制約を受けながら、団地別・住棟別の検討や市営住宅の建替え等の計画策定の際に、個別団地の状況を適切に把握、分析した上で、より適当な計画を策定して事業を進めていくためには、団地ごとの損益状況の把握が必要不可欠であると考えられる。これにより、建替えや大規模修繕工事、用途廃止、集合化や複合化といった重要な意思決定を行うにあたり、精緻な分析結果を示すことで説明責任に答えることができるようになる。

市は、市営住宅事業に関して継続的に総事業費と収益を把握した上で損益計算を実施し、さらには団地ごとにも把握した上で行政コスト等を分析されたい。その結果を市営住宅事業にかかる各種計画の策定や運営管理において有効に活用されたい。仮に、市営住宅事業の損益が赤字であった場合には、行政としてどの程度の赤字を許容するのか、また市が負担すべき行政コストそのものの範囲や内容、金額等を把握分析し、情報開示されたい。

意見 76 「固定資産台帳データの有効活用」

市営住宅課の令和元年度歳入歳出決算の状況に関して、歳出決算額が 1,175 百万円、歳入決算額が 1,717 百万円であり、これに公債償還による元金支出 207 百万円、利息支出 16 百万円を加味した結果、歳出歳入決算の結果である差額が 319 百万円の黒字となるという考え方があがるが、これに加えて損益計算によって市営住宅事業の損益性等を明らかにすることが有用であることは前述のとおりである。

損益計算を行うにあたり、減価償却費や修繕引当金など、どの程度精緻に仮定計算を実施するかにもよるが、まずは市が作成している固定資産台帳から減価償却費の情報を活用してシミュレーションすることが一つである。

本稿では、減価償却費を考慮して市営住宅事業の損益を算出したところ、5百万円の赤字となった。このように、固定資産台帳データを活用して損益計算を初め、さまざまな分析等が実施できると考えられる。

市営住宅事業に関して、収支計算や損益計算、また団地別の損益状況を把握して、団地ごとの事業の状況を分析する際には、市が作成している固定資産台帳データを有効に活用されたい。

(3) 団地別の収支状況の把握の必要性

市は、個別の団地ごとの家賃収入は把握している（下表参照）ものの、団地ごとの収支状況（団地別の収入合計と支出合計から算出した収支差額がプラスなのかマイナスなのか等の把握、また収支差額等の各種財務指標に基づいた団地別財務分析の実施及び結果）及び損益状況（団地ごとに減価償却費等の費用や収益を加味して、収益合計と費用合計から算出した、損益がプラスなのかマイナスなのか等の把握、また団地別収益や損益等の各種財務指標に基づいた団地別財務分析の実施及び結果）を把握していないという。

(図表 4IV-4-4) 市営住宅の団地別家賃収入 (2020 年度)
2020 年度 団地別の納付金額一覧 単位：円

No	団地 コード	団地名	集計
1	3	追浜東町アパート	9,345,000
2	4	浦郷改良アパート	70,000
3	5	日向アパート	30,715,200
4	6	天神アパート	89,149,964
5	10	池の谷戸住宅	1,834,400
6	12	田浦月見台住宅	452,200
7	13	長浦住宅	880,100
8	15	田浦ふれあい住宅	288,300
9	26	金堀アパート	21,814,544
10	32	衣笠アパート	12,621,700
11	36	森崎アパート	69,711,819
12	37	本公郷改良アパート	33,169,465
13	38	阿部倉アパート	46,041,812
14	39	公郷アパート	10,532,000
15	40	平作ハイム	47,664,300
16	41	池上ハイム	26,037,700
17	51	大津住宅	1,856,784
18	53	岩瀬アパート	29,262,700
19	60	立野アパート	30,525,700
20	63	浦賀改良アパート	2,210,196
21	64	早稲田ハイム	57,408,479
22	65	鴨居ハイム	52,762,800
23	72	久里浜改良アパート	27,200,600
24	73	明浜改良アパート	14,092,886
25	74	八幡ハイム	102,904,597
26	75	久里浜ハイム	48,894,800
27	80	ウェルネス吉井	1,199,900
28	81	サンマリーナ汐入	4,836,300
29	82	サンクレスト野比	6,408,432
30	83	スタインシティー	6,579,300
31	84	アンシャンテ森崎	4,790,600
32	85	TB ラ・コート津久井浜	5,355,250
33	86	サニーガーデン野比	4,728,940
34	92	長坂アパート	39,085,678
35	93	長井アパート	26,062,209
36	94	林ハイム	31,012,145
37	95	武ハイム	11,991,619
38	96	竹川ハイム	44,481,865
総計			953,980,284

(出典：市営住宅課提供資料)

意見 77 「団地別収支計算の実施とその結果の活用」

市営住宅課では、市営住宅事業の歳入歳出の状況を把握して、全体としての収支状況に関しては把握している一方、団地別の収支状況は把握していない。このため、団地ごとの採算性等を計算、把握、分析できない状況にある。この状況では、或る団地において収入を大きく上回る支出が長期間にわたり継続しているような場合には、団地の運営コスト負担の公平性等の観点から好ましい状態とは言えない。

市は、市営住宅事業は営利を目的とした損得を追求する事業ではなく、セーフティネットとしての役割が期待されていることから、団地別の収支情報を把握していないという。

市営住宅事業が営利を目的としていないものであっても、事業を実施した結果である団地別の収支状況や行政コストといった各種の財務分析指標を成果指標として規定し、算定及び分析することは、団地ごとの公平性の確保やサービス水準の決定、団地運営の評価をモニタリングしていくために有用な手段であると考えられる。また、団地単位の収支の把握により団地ごとの財源負担の状況を明らかにでき、市の説明責任を果たすことにも繋がる。セーフティネットとしての市営住宅の位置付けではあるが、受益者負担の原則の観点からすれば、可能な限り維持・関連コスト等の使用者負担を検討することが望まれる。

市は、団地別の収支計算を実施し、団地ごとの行政コストを把握及び分析されたい。その結果を市営住宅事業にかかる各種計画の策定や運営管理において有効に活用されたい。

(参考)

市営住宅事業に関する団地別の減価償却費資産及び減価償却費を把握するため、固定資産台帳を集計した。その結果は次表「令和元年度末市営住宅課所管の団地別減価償却資産一覧」のとおりである。これにより、団地別の非資金支出費用である減価償却費を把握することができる。

単位：千円

団地別	科目	取得価額	期首簿価	当期増加額	当期減少額	減価償却費	期末簿価
金堀アパート	計	1,087,240	26,394	0	0	11,018	15,376
	建物	1,058,152	26,394	0	0	11,018	15,376
	工作物	29,088	0	0	0	0	0
追浜東町アパート	計	504,134	9,873	0	0	7,522	2,351
	建物	478,593	9,873	0	0	7,522	2,351
	工作物	25,541	0	0	0	0	0
浦郷改良アパート	計	558,778	4,276	0	0	585	3,692
	建物	552,716	4,276	0	0	585	3,692
	工作物	6,062	0	0	0	0	0
日向アパート	計	1,029,866	257,624	0	0	21,746	235,878
	建物	992,423	257,488	0	0	21,723	235,765
	工作物	37,443	136	0	0	23	114
天神アパート	計	3,467,251	567,859	0	0	71,894	495,965
	建物	3,302,748	567,859	0	0	71,894	495,965
	工作物	164,503	0	0	0	0	0
池の谷戸住宅	計	105,792	0	0	0	0	0
	建物	82,737	0	0	0	0	0
	工作物	23,055	0	0	0	0	0
田浦月見台住宅	計	309,179	0	0	0	0	0
	建物	250,519	0	0	0	0	0
	工作物	58,660	0	0	0	0	0
長浦住宅	計	129,170	0	0	0	0	0
	建物	96,452	0	0	0	0	0
	工作物	32,718	0	0	0	0	0
衣笠アパート	計	440,191	89,845	0	0	9,041	80,804
	建物	416,381	89,717	0	0	9,013	80,704
	工作物	23,810	128	0	0	28	100
森崎アパート	計	5,326,941	0	0	0	0	0
	建物	5,169,106	0	0	0	0	0
	工作物	157,835	0	0	0	0	0
本公郷改良アパート	計	3,221,938	8,459	0	0	8,459	437,386
	建設仮勘定	437,386	0	0	0	0	437,386
	建物	2,711,193	8,459	0	0	8,459	0
阿部倉アパート	計	2,427,767	110,832	0	0	52,478	58,354
	建物	2,365,980	110,832	0	0	52,478	58,354
	工作物	61,786	0	0	0	0	0
公郷アパート	計	561,588	17,220	0	0	11,839	5,381
	建物	545,870	17,220	0	0	11,839	5,381
	工作物	15,718	0	0	0	0	0
平作ハイム	計	2,775,692	1,276,562	0	0	59,957	1,216,605
	建物	2,729,325	1,275,581	0	0	59,891	1,215,689
	工作物	46,367	981	0	0	65	916
池上ハイム	計	1,434,660	770,158	0	0	30,891	739,267
	建物	1,399,236	770,091	0	0	30,887	739,204
	工作物	35,424	67	0	0	4	63

団地別	科目	取得価額	期首簿価	当期 増加額	当期 減少額	減価 償却費	期末簿価
大津住宅	計	184,812	0	0	0	0	0
	建物	153,936	0	0	0	0	0
	工作物	30,875	0	0	0	0	0
岩瀬アパート	計	929,675	118,158	0	0	19,545	98,613
	建物	896,355	118,158	0	0	19,545	98,613
	建物付属設備	5,398	0	0	0	0	0
	工作物	27,922	0	0	0	0	0
立野アパート	計	1,066,492	271,604	0	0	22,320	249,283
	建物	1,004,240	271,473	0	0	22,302	249,172
	工作物	62,251	130	0	0	19	112
鴨居アパート	計	2,611,954	1,938,057	0	0	58,291	1,879,766
	建物	2,536,804	1,931,695	0	0	55,810	1,875,886
	工作物	75,150	6,362	0	0	2,482	3,880
浦賀改良 アパート	計	292,272	0	0	0	0	0
	建物	272,804	0	0	0	0	0
	工作物	19,468	0	0	0	0	0
早稲田ハイム	計	1,732,938	639,152	0	0	36,062	603,090
	建物	1,649,550	638,570	0	0	36,009	602,561
	工作物	83,388	582	0	0	53	529
久里浜改良 アパート	計	2,004,377	0	0	0	0	0
	建物	1,947,913	0	0	0	0	0
	工作物	56,463	0	0	0	0	0
明浜改良 アパート	計	572,613	16,922	0	0	6,894	10,028
	建物	542,516	16,922	0	0	6,894	10,028
	工作物	30,097	0	0	0	0	0
八幡ハイム	計	4,433,808	1,769,828	0	0	94,549	1,675,279
	建物	4,324,643	1,768,753	0	0	94,460	1,674,294
	工作物	109,165	1,075	0	0	90	985
久里浜ハイム	計	2,845,538	1,478,173	0	0	61,774	1,416,399
	建物	2,800,887	1,477,479	0	0	61,735	1,415,744
	工作物	44,650	693	0	0	39	655
長坂アパート	計	2,153,586	199,606	0	0	44,302	155,304
	建物	2,071,130	199,606	0	0	44,302	155,304
	工作物	82,456	0	0	0	0	0
長井アパート	計	1,297,624	207,607	0	0	26,220	181,388
	建物	1,227,681	207,528	0	0	26,180	181,348
	工作物	69,943	79	0	0	39	40
林ハイム	計	1,092,102	293,697	0	0	22,625	271,072
	建物	1,013,930	293,537	0	0	22,607	270,930
	工作物	78,173	160	0	0	18	142
武ハイム	計	529,035	147,520	0	0	10,248	137,272
	建物	473,397	147,483	0	0	10,243	137,240
	工作物	55,638	37	0	0	4	33
竹川ハイム	計	1,505,352	518,868	0	0	31,835	487,032
	建物	1,433,553	518,114	0	0	31,767	486,348
	工作物	71,800	753	0	0	68	685
温泉谷戸 住宅	計	6,422	0	0	0	0	0
	建物	0	0	0	0	0	0
	工作物	6,422	0	0	0	0	0
坂本住宅	計	6,321	101	0	0	17	84
	工作物	6,321	101	0	0	17	84
馬堀住宅	計	10,168	0	0	0	0	0
	工作物	10,168	0	0	0	0	0
本庁	計	14,930	11,944	0	0	2,986	8,958
	物品	14,930	11,944	0	0	2,986	8,958
	総計	46,670,205	10,750,340	0	0	723,098	10,464,629

(出典：市ホームページ掲載の固定資産台帳データより監査人が集計・作成)

5 市以外の供給主体による公営住宅等の設置及び管理

横須賀市内には、市が管理・運営する市営住宅のほか、神奈川県が供給する県営住宅、神奈川県住宅供給公社や都市再生機構（UR）が供給する公的な賃貸住宅が存在する。

神奈川県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づいて住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な集団住宅等を供給することで住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に設立された法人である。

ここでは、市営住宅と同様に、住宅に困窮する低額所得者等のために住宅供給を行っている県営住宅を対象に検討する。

2021年4月1日現在の横須賀市内における神奈川県営住宅の団地別一覧は下表のとおりである。

(図表 4IV-5-1) 横須賀市内における県営住宅一覧 (2021年4月1日現在)

No	団地名称	所在地	棟数	管理戸数	構造
1	サン久里浜	久里浜2-7	2	24	中耐
2	サンハイム堀の内	三春町4-15	1	50	高層
3	追浜第一団地	追浜本町1-119	6	176	中耐
4	メゾン一騎塚	太田和1-16	2	42	中耐
5	衣笠団地	平作8-11外	9	234	中耐・高層
6	長井みなとハイツ	長井3-46	4	195	高層
7	走水団地	走水2-22外	9	208	中耐
8	鶴ヶ丘団地	鶴が丘1-5	9	230	簡二・中耐
9	大明寺団地	汐見台1-1	9	300	中耐
10	鷹取団地	鷹取町2-18	3	96	中耐
11	浦賀かもめ団地	鴨居2-80	35	1,589	中耐・高層
12	津久井浜団地	津久井2-9	12	430	中耐
13	追浜東団地	追浜東町1-28	5	160	中耐
14	久里浜ハイツ	久里浜2-10	2	36	中耐
15	みどりハイツ荻野	荻野11-21外	4	72	中耐
16	サンハイム根岸	根岸町4-23-1	2	26	耐二・中耐
17	追浜第二団地	追浜本町2-59外	5	217	中耐
18	追浜厚生団地	追浜本町2-59	1	1	木造
合計			120	4,086	

(出典：神奈川県県営住宅一覧より監査人加工)

上表から、横須賀市内において市営住宅とほぼ同戸数の県営住宅が供給されていることが把握できる。

横須賀市内には、市営住宅と県営住宅のそれぞれが存在するが、その供給主体である横須賀市と神奈川県との両者による定期的な会合等はなく、積極的な意思疎通が図られていないのが現状である。

例えば、市は今後、全ての借上げ住宅（107戸）を廃止する方針であり、その結果、北下浦管内の市営団地（65戸）が存在しなくなることに對し、公営住宅として「津久井県営アパート（12棟 430戸）」があるため、住宅困窮者に対するニーズに支障がないものとしているが、この検討過程において神奈川県との協議や会合等は実施しておらず、一方的に市が計画しているように思われる。

他方で、神奈川県「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」によれば、横須賀市内の「衣笠団地」や「鷹取団地」等は用途廃止の計画がなされている。

今後、市では施設総量の削減に對するため、市営住宅の廃止等により管理戸数の削減をしていく方針にあるが、この際には県営住宅を管理・運営する神奈川県との動向の把握は必要不可欠なことであり、県と連携を図り、横須賀市内に存在する公営住宅全体の最適配置の観点からの施策の検討を行うことが望まれる。

このことは、地方自治法第2条においても、基礎的な地方公共団体であると市と複数の市町村の区域を包括する広域の県とが連携する必要や関係性に関して規定されている。（地方自治法第2条第14項、第15項）

○地方自治法

第2条

（略）

- ③市町村は、基礎的な地方公共団体として、第五項において都道府県が処理するものとされているものを除き、一般的に、前項の事務を処理するものとする。
- ④市町村は、前項の規定にかかわらず、次項に規定する事務のうち、その規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でないと認められるものについては当該市町村の規模及び能力に応じて、これを処理することができる。
- ⑤都道府県は、市町村を包括する広域の地方公共団体として、第二項の事務で、広域にわたるもの、市町村に関する連絡調整に関するもの及びその規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でないと認められるものを処理するものとする。
- ⑥都道府県及び市町村は、その事務を処理するに当つては、相互に競合しないようにしなければならない。

（中略）

- ⑪地方公共団体に関する法令の規定は、地方自治の本旨に基づき、かつ、国と地方公共団体との適切な役割分担を踏まえたものでなければならない。
- ⑫地方公共団体に関する法令の規定は、地方自治の本旨に基づいて、かつ、国と地方公共団体との適切な役割分担を踏まえて、これを解釈し、及び運用するようにならなければならない。この場合において、特別地方公共団体に関する法令の規定は、この法律に定める特別地方公共団体の特性にも照応するように、これを解釈し、及び運用しなければならない。
- ⑬法律又はこれに基づく政令により地方公共団体が処理することとされる事務が

自治事務である場合においては、国は、地方公共団体が地域の特性に応じて当該事務を処理することができるよう特に配慮しなければならない。

- ⑭地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。
- ⑮地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。
- ⑯地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない。なお、市町村及び特別区は、当該都道府県の条例に違反してその事務を処理してはならない。
- ⑰前項の規定に違反して行った地方公共団体の行為は、これを無効とする。

公営住宅の建替えや維持管理にかかるコストを市と県の相互で抑制し、財政負担を軽減できるようにするため、市と神奈川県は積極的に協議できるしくみを構築すべきである。

神奈川県は、「神奈川県住生活基本計画―人生 100 歳時代の住まいまちづくり―」の中で、県と市町村が連携した住宅セーフティネット機能を構築し、公営住宅施策は県と市町村が国の協力を得て推進していくものとしている。

公営住宅施策が福祉施策としての意味合いを強める中で、基礎的自治体である市町村が主体的な役割を果たしていくことが重要であり、県と市町村とが連携して、地域の状況に応じた住宅セーフティネット機能を構築するために、市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープランの策定やその計画に基づく施策の実施など、市町村住宅政策の推進を支援していくとしている。

意見 78 「神奈川県との協議連携の構築」

横須賀市内には、市営住宅と県営住宅のそれぞれが存在するが、その供給主体である横須賀市と神奈川県の両者による定期的な会合等はなく、積極的な意思疎通が図られていない。例えば、市は今後、全ての借上げ住宅（107 戸）を廃止する方針であり、その結果、北下浦管内の市営団地（65 戸）は 2022 年から 2028 年にかけて段階的に廃止する予定であることに対し、公営住宅として「津久井県営アパート（12 棟 430 戸）」があるため、住宅困窮者に対するニーズに支障がないものとしているが、この検討過程において神奈川県との協議や会合等は実施しておらず、一方的に計画をしているように思われる。

他方で、神奈川県の「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」によれば、横須賀市内の「衣笠団地」や「鷹取団地」等は用途廃止の計画がなされている。

今後、施設総量の削減に対応するため、市営住宅の廃止等により管理戸数の削減をしていく方針にあるが、この際には県営住宅を管理・運営する神奈川県の動向の把握は必要不可欠なことであり、県と連携を図り、横須賀市内に存在する公営住宅全体の最適配置の観点からの施策の検討を行うことが望まれる。

公営住宅の建替えや維持管理にかかるコストを市と県の相互で抑制し、財政負担を軽減できるようにするため、市と神奈川県は積極的に協議できるしくみを構築されたい。

意見 79 「借上げ住宅の返還や建替え等による入居者移転先に他の公営住宅供給主体と連携する必要性」

借上げ住宅においては契約期間満了時に、市は建物を所有者に返還しなければならないため、入居者は住宅を明け渡す必要がある。借上げ住宅の明渡しをする入居者は、他の市営住宅への移転ができるよう、明渡しに伴って他の市営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とみなされる。また、市営住宅等の建替え等の際に入居者の移転が必要となる場合がある。

現状、入居者の移転先の候補対象としては、市が運営する市営住宅のみとなっているが、市内に立地する県営住宅や近隣の市町村が運営する公営住宅も候補とできるよう、県等との連携を図られたい。

国土交通省住宅局住宅総合整備課によれば、公営住宅法や他の関連法規において移転対象を限定するような規制はないとのことである。現に公営住宅法第47条に規定されている管理代行制度にあるように、市営住宅を県が管理することも、県営住宅を市が管理することも可能である。

市は県や近隣の市町村と積極的に協議等できるしくみの構築を行って県や近隣の自治体との連携を図り、借上げ住宅の返還時や市営住宅の建替え等による入居者移転先の候補として、横須賀市所管の市営住宅のみならず、神奈川県の県営住宅や近隣の市町村営の公営住宅も対象の範囲に含められるよう、公営住宅全体の最適配置の観点からの施策の検討を行うことが望まれる。

意見 80 「二重行政の解消」

公営住宅の管理・運営面に関しては、市営住宅でも、県営住宅でも、管理・運営する窓口の一元化が、より効率的な公営住宅事業の運営ができ、また入居者の公平性の確保や住民サービスの質の向上を図りやすくなると考えられる。

例えば、応募者が入居申し込み等の手続を行うことに関し、住宅に困窮する低額所得者等のためという同じ目的に対して、横須賀市と神奈川県の両者に入居手続等が行えるということは、市と県の双方において事務手続が二重に行われることになる。

管理体制の一元化によって二重行政を縮小していくといった観点から、公営住宅事業を市から県へ移管するのか、もしくは県から市が移管を受けるのかといった検討がなされることが望まれる。

6 市営住宅等の運営

(1) 空家対策

市営住宅における2020年4月1日現在の団地別の管理戸数、入居戸数、入居率、空き戸数及びその内訳戸数は次表のとおりである。

(図表 4IV-6-1) 団地別の管理・入居状況と空き戸数及びその内訳戸数（再掲）

No	管内	団地名	2020年4月1日現在							
			管理戸数	入居戸数	入居率	空き戸数	空き戸数			
							政策空家	募集中	事故物件	その他
1	本庁	金堀アパート	150戸	139戸	92.7%	11戸	—	11戸	0戸	0戸
2		サンマリーナ汐入	16戸	16戸	100.0%	0戸	—	—	—	—
3	追浜	追浜東町アパート	60戸	53戸	88.3%	7戸	—	7戸	0戸	0戸
4		浦郷改良アパート	75戸	—	—	75戸	75戸	—	—	—
5		日向アパート	116戸	111戸	95.7%	5戸	—	5戸	0戸	0戸
6		天神アパート	350戸	318戸	90.9%	32戸	—	27戸	4戸	1戸
7	田浦	池の谷戸住宅	20戸	12戸	60.0%	8戸	8戸	—	—	—
8		田浦月見台住宅	74戸	6戸	8.1%	68戸	68戸	—	—	—
9		長浦住宅	34戸	22戸	64.7%	12戸	12戸	—	—	—
10		田浦ふれあい住宅	5戸	2戸	40.0%	3戸	—	—	—	3戸
11	衣笠	衣笠アパート	40戸	38戸	95.0%	2戸	—	1戸	1戸	0戸
12		アンシャンテ森崎	11戸	11戸	100.0%	0戸	—	—	—	—
13		森崎アパート	761戸	538戸	70.7%	223戸	223戸	0戸	0戸	0戸
14		本公郷改良アパート	330戸	226戸	68.5%	104戸	104戸	—	—	—
15		阿部倉アパート	290戸	266戸	91.7%	24戸	—	22戸	2戸	0戸
16		公郷アパート	70戸	69戸	98.6%	1戸	—	—	—	1戸
17		平作ハイム	161戸	149戸	92.5%	12戸	—	11戸	1戸	0戸
18		池上ハイム	77戸	75戸	97.4%	2戸	—	2戸	0戸	0戸
19	大津	大津住宅	42戸	23戸	54.8%	19戸	19戸	—	—	—
20		岩瀬アパート	88戸	85戸	96.6%	3戸	—	3戸	0戸	0戸
21	浦賀	立野アパート	117戸	101戸	86.3%	16戸	—	16戸	0戸	0戸
22		鴨居ハイム	160戸	148戸	92.5%	12戸	—	11戸	1戸	0戸
23		浦賀改良アパート	48戸	23戸	47.9%	25戸	25戸	—	—	—
24		早稲田ハイム	171戸	155戸	90.6%	16戸	—	14戸	2戸	0戸
25		ウェルネス吉井	10戸	10戸	100.0%	0戸	—	—	—	—
26	久里浜	久里浜改良アパート	304戸	260戸	85.5%	44戸	44戸	—	—	—
27		明浜改良アパート	80戸	78戸	97.5%	2戸	—	—	—	2戸
28		八幡ハイム	280戸	257戸	91.8%	23戸	—	21戸	2戸	0戸
29		久里浜ハイム	165戸	149戸	90.3%	16戸	—	16戸	0戸	0戸
30	北下浦	サンクレスト野比	16戸	14戸	87.5%	2戸	—	—	—	2戸
31		スタインシティ	17戸	15戸	88.2%	2戸	—	—	—	2戸
32		TBラ・コート津久井浜	17戸	15戸	88.2%	2戸	—	—	—	2戸
33		サニーガーデン野比	15戸	14戸	93.3%	1戸	—	—	—	1戸
34	西	長坂アパート	240戸	213戸	88.8%	27戸	—	24戸	1戸	2戸
35		長井アパート	122戸	102戸	83.6%	20戸	—	20戸	0戸	0戸
36		林ハイム	115戸	103戸	89.6%	12戸	—	10戸	2戸	0戸
37		武ハイム	51戸	45戸	88.2%	6戸	—	6戸	0戸	0戸
38		竹川ハイム	164戸	154戸	93.9%	10戸	—	8戸	1戸	1戸
合計			4862戸	4015戸	82.6%	847戸	578戸	235戸	17戸	17戸

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

2020年4月1日現在、横須賀市が管理している市営住宅の管理戸数は4,862戸であり、そのうち入居中のものは4,015戸（82.6%）、空き戸数は847戸（17.4%）である。空き戸数847戸のうち、政策空家（578戸）となっているものを除いた269戸（全体の5.5%）が実質上の空家であり、事故物件等の理由から募集ができない状況のものもあるが（34戸、全体の0.6%）、その他は修繕等を行った後は入居者を募集している状況にある。

政策空家とは、市営住宅の建替・廃止、住居改善・修理のための一時的募集停止等、合理的な理由により入居募集を停止している空家の通称である。横須賀市の市営住宅では、例えば、本公郷改良アパートは令和2年度末現在では、建替事業を実施しており、本公郷改良アパートの入居者を移転させることが必要なため、2020年4月1日時点では、空家の全てが政策空家となっている。

また、久里浜改良アパートは令和元年度の耐震診断結果において耐震性能に問題があると判断されたため、政策空家としている。今後は耐震補強工事を行うことが決まったため、政策空家から外す方向で調整している。それ以外の住宅は老朽化にともない、将来的に廃止するために募集を停止している。

近年の空家戸数の推移としては、(図表 4IV-6-2) のとおりであり、2018年、2019年及び2020年の4月1日現在の空家の状況を団地別に一覧にしたものである。

この3年間の空家の状況としては、2018年4月1日現在では政策空家を含め666戸、2019年4月1日現在では754戸、2020年4月1日現在では847戸と増加傾向にあり、そのうち政策空家は3年間で110戸増加している。また、募集中の空家は3年間で57戸増加している。

耐震補強工事後に政策空家から外す方向にある団地以外は、政策空家がある団地はいずれ廃止になる団地であり、入居者の移転が終わって、取り壊しが始まるまでは、その団地の政策空家は増加する一方である。政策空家は、フル稼働ができない団地であるため、その状況を長引かせないことが重要である。耐震補強工事や廃止の決定が下されたらできるだけ速やかに、既存入居者の移転を進め、政策空家の状態を長引かせないようにするため期限を設定し次の展開を図ることが望まれる。

(図表 4IV-6-2) 団地別の空き戸数内訳の3か年推移

団地名	2018年4月1日現在				2019年4月1日現在				2020年4月1日現在			
	政策 空家	募集 中	事故 物件	その 他	政策 空家	募集 中	事故 物件	その 他	政策 空家	募集 中	事故 物件	その 他
金堀アパート	—	6戸	1戸	0戸	—	8戸	0戸	0戸	—	11戸	0戸	0戸
サンマリーナ 汐入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
追浜東町 アパート	—	4戸	0戸	0戸	—	7戸	3戸	0戸	—	7戸	0戸	0戸
浦郷改良 アパート	75戸	—	—	—	75戸	—	—	—	75戸	—	—	—
日向アパート	—	9戸	1戸	0戸	—	9戸	0戸	0戸	—	5戸	0戸	0戸
天神アパート	—	16戸	4戸	0戸	—	21戸	4戸	1戸	—	27戸	4戸	1戸
池の谷戸 住宅	5戸	—	—	—	7戸	—	—	—	8戸	—	—	—
田浦月見台 住宅	61戸	—	—	—	65戸	—	—	—	68戸	—	—	—
長浦住宅	10戸	—	—	—	11戸	—	—	—	12戸	—	—	—
田浦ふれあい 住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3戸
衣笠アパート	—	3戸	0戸	0戸	—	1戸	0戸	0戸	—	1戸	1戸	0戸
アンシャンテ 森崎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
森崎アパート	161戸	—	—	—	199戸	—	—	—	223戸	0戸	0戸	0戸
本公郷改良 アパート	74戸	—	—	—	85戸	—	—	—	104戸	—	—	—
阿部倉 アパート	—	17戸	0戸	0戸	—	17戸	1戸	戸	—	22戸	2戸	0戸
公郷アパート	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1戸
平作ハイム	—	11戸	1戸	0戸	—	12戸	0戸	0戸	—	11戸	1戸	0戸
池上ハイム	—	3戸	1戸	0戸	—	7戸	0戸	0戸	—	2戸	0戸	0戸
大津住宅	15戸	—	—	—	17戸	—	—	—	19戸	—	—	—
岩瀬アパート	—	3戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	0戸	—	3戸	0戸	0戸
立野アパート	—	12戸	0戸	0戸	—	12戸	0戸	1戸	—	16戸	0戸	0戸
鴨居ハイム	—	7戸	0戸	0戸	—	9戸	0戸	0戸	—	11戸	1戸	0戸
浦賀改良 アパート	23戸	—	—	—	25戸	—	—	—	25戸	—	—	—
早稲田ハイム	—	10戸	2戸	0戸	—	14戸	2戸	0戸	—	14戸	2戸	0戸
ウェルネス 吉井	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
久里浜改良 アパート	44戸	—	—	—	44戸	—	—	—	44戸	—	—	—
明浜改良 アパート	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
八幡ハイム	—	15戸	0戸	0戸	—	17戸	1戸	0戸	—	21戸	2戸	0戸
久里浜ハイム	—	12戸	1戸	0戸	—	13戸	1戸	0戸	—	16戸	0戸	0戸
サンクレスト 野比	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
スタイン シティー	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
TBラ・コート 津久井浜	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
サニー ガーデン 野比	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1戸
長坂アパート	—	20戸	3戸	2戸	—	22戸	2戸	2戸	—	24戸	1戸	2戸
長井アパート	—	11戸	0戸	0戸	—	16戸	0戸	0戸	—	20戸	0戸	0戸
林ハイム	—	4戸	0戸	1戸	—	5戸	1戸	0戸	—	10戸	2戸	0戸
武ハイム	—	6戸	0戸	0戸	—	6戸	0戸	0戸	—	6戸	0戸	0戸
竹川ハイム	—	9戸	2戸	1戸	—	9戸	1戸	1戸	—	8戸	1戸	1戸
	468戸	178戸	16戸	4戸	528戸	205戸	16戸	5戸	578戸	235戸	17戸	17戸
	666戸				754戸				847戸			

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

次に、入居率と応募倍率（募集戸数と申込者数との関係）との関係について、考察する。（図表 4IV-6-3）は、2020年4月1日現在の団地別の入居状況、空き戸数及び2020年度の募集戸数及び応募倍率等を示している。

（図表 4IV-6-3）団地別の入居状況、空き戸数・募集戸数及び応募倍率

No	管内	団地名	2020年4月1日現在				2020年度		
			管理戸数	入居戸数	入居率	空き戸数	募集戸数	申込者数	応募倍率
1	本庁	金堀アパート	150戸	139戸	92.7%	11戸	5戸	37戸	7.40
2		サンマリーナ汐入	16戸	16戸	100.0%	0戸	—	—	—
3	追浜	追浜東町アパート	60戸	53戸	88.3%	7戸	4戸	28戸	7.00
4		浦郷改良アパート	75戸	—	—	75戸	—	—	—
5		日向アパート	116戸	111戸	95.7%	5戸	2戸	3戸	1.50
6	田浦	天神アパート	350戸	318戸	90.9%	32戸	9戸	13戸	1.44
7		池の谷戸住宅	20戸	12戸	60.0%	8戸	—	—	—
8		田浦月見台住宅	74戸	6戸	8.1%	68戸	—	—	—
9		長浦住宅	34戸	22戸	64.7%	12戸	—	—	—
10	衣笠	田浦ふれあい住宅	5戸	2戸	40.0%	3戸	—	—	—
11		衣笠アパート	40戸	38戸	95.0%	2戸	1戸	4戸	4.00
12		アンシャンテ森崎	11戸	11戸	100.0%	0戸	—	—	—
13		森崎アパート	761戸	538戸	70.7%	223戸	—	—	—
14		本公郷改良アパート	330戸	226戸	68.5%	104戸	—	—	—
15		阿部倉アパート	290戸	266戸	91.7%	24戸	7戸	13戸	1.86
16		公郷アパート	70戸	69戸	98.6%	1戸	1戸	9戸	9.00
17		平作ハイム	161戸	149戸	92.5%	12戸	3戸	63戸	21.00
18	大津	池上ハイム	77戸	75戸	97.4%	2戸	1戸	2戸	2.00
19		大津住宅	42戸	23戸	54.8%	19戸	—	—	—
20	浦賀	岩瀬アパート	88戸	85戸	96.6%	3戸	2戸	3戸	1.50
21		立野アパート	117戸	101戸	86.3%	16戸	7戸	4戸	0.57
22		鴨居ハイム	160戸	148戸	92.5%	12戸	4戸	39戸	9.75
23		浦賀改良アパート	48戸	23戸	47.9%	25戸	—	—	—
24		早稲田ハイム	171戸	155戸	90.6%	16戸	6戸	10戸	1.67
25	ウェルネス吉井	10戸	10戸	100.0%	0戸	—	—	—	
26	久里浜	久里浜改良アパート	304戸	260戸	85.5%	44戸	—	—	—
27		明浜改良アパート	80戸	78戸	97.5%	2戸	2戸	26戸	13.00
28		八幡ハイム	280戸	257戸	91.8%	23戸	7戸	113戸	16.14
29	久里浜ハイム	165戸	149戸	90.3%	16戸	5戸	121戸	24.20	
30	北下浦	サンクレスト野比	16戸	14戸	87.5%	2戸	—	—	—
31		スタインシティー	17戸	15戸	88.2%	2戸	2戸	10戸	5.00
32		TBラ・コート津久井浜	17戸	15戸	88.2%	2戸	3戸	35戸	11.67
33	サニーガーデン野比	15戸	14戸	93.3%	1戸	1戸	10戸	10.00	
34	西	長坂アパート	240戸	213戸	88.8%	27戸	8戸	5戸	0.63
35		長井アパート	122戸	102戸	83.6%	20戸	5戸	0戸	0.00
36		林ハイム	115戸	103戸	89.6%	12戸	9戸	3戸	0.33
37		武ハイム	51戸	45戸	88.2%	6戸	2戸	1戸	0.50
38	竹川ハイム	164戸	154戸	93.9%	10戸	5戸	3戸	0.60	
合計			4862戸	4015戸	82.6%	847戸	101戸	555戸	5.50

（出典：市営住宅課提供資料より監査人加工）

2020年度の平均の応募倍率は5.50であり、概ね申し込み者数が募集戸数を上回る状況にあり、市営住宅はそれを必要としている全ての世帯に行きわたらない状況にあるといえる。

今後、廃止が決まっている団地もあることから、現在、入居している者の移転先としての必要枠も出てくることが考えられる。また、長引く新型コロナウイルス感染症の影響により失業者が増える可能性もあることから、入居を希望する者には可能な限り等しく入居ができる状況を作る必要があると考える。

また、応募倍率が概ね高い状況にある一方、倍率が定数割れしている市営住宅もあり、個別に分析すると以下のような状況がみえてくる。

(図表 4IV-6-4) は、応募倍率が定数割れしている団地とアクセス、駐車場の状況、入居率、高齢者比率を一覧にまとめたものである。

応募倍率が定数割れしている団地は6団地あり、各団地の高齢者比率は30%から50%と決して高くない状況にある。また、入居率も概ね80%台後半であることから、決して空家が進んでいる状況にはないことがわかる。ただし、立野アパート以外は最寄り駅からバスで30分超の立地にあり、また、長坂アパート、長井アパートに関しては、駐車場を保有していない住宅である。

入居申込者数を増やすためには、最寄り駅からのアクセスが不便な団地については、未利用スペースを有効活用して駐車場を新たに設けるなどの工夫が必要であると考えられる。

後述の「5. (4) 市営住宅内における未利用地の利活用について」の(図表 4IV-8-1)にあるとおり、長坂アパート、長井アパートにある污水处理場はすでに廃止されており、長井アパートについては、市は污水处理場を解体した後は、駐車場として利用することを検討中である。

一方、長坂アパートについては、解体後の土地利用については未定であることから、入居申込者数が増えるよう、入居者や申込者へアンケートをとるなどして、未利用地の今後の活用を検討されたい。

また、(図表 4IV-6-5) は、応募倍率が定数割れしている6団地と募集区分について、平成30年(2018年)から令和2年(2020年)までの推移を一覧にしたものである。この図表からわかることは、単身者向け住宅である単身一般の募集区分については、概ね申込者数が募集戸数を超える状況にあり、それ以外の募集区分において、応募倍率が定数割れをしている状況にあるということである。単身者向け住宅の申し込み資格としては、戸籍上配偶者がいない者(DV被害者を除く)で、60歳以上の方や心身障害者、難病患者等となっている。

将来的にも入居の応募が多数見込まれる単身者向け住宅に、市営住宅の間取りを変更する、又は現在、一般多家族向けの住宅を単身者でも申し込みできるようにするなどして、定数割れを解消していく柔軟な工夫が必要であると考えられる。

(図表 4IV-6-4) 応募倍率が定数割れしている団地とアクセス、駐車場の状況等

団地名	建築年度	アクセス	2020年度			2020年4月1日現在				
			募集戸数	申込者数	応募倍率	駐車場の状況			入居率	高齢者比率
						入居者用区画数	入居者利用数	利用率		
立野アパート	1984年～1986年	京急馬堀海岸駅から立野団地行バス約10分、市営住宅前下車徒歩約1分	7戸	4戸	0.57	48	41	85.4%	86.3%	32.4%
長坂アパート	1976年～1978年	横須賀中央駅から大楠芦名口行バス約35分、長坂下車徒歩約2分	8戸	5戸	0.63	0	0	—	88.8%	56.2%
長井アパート	1980年	長井バス停から荒崎行バス約4分、仮屋ヶ崎下車徒歩約3分	5戸	0戸	0.00	0	0	—	83.6%	33.2%
林ハイム	1984年～1987年	横須賀中央駅から三崎方面行バス約35分、一騎塚下車徒歩約5分	9戸	3戸	0.33	52	40	76.9%	89.6%	38.6%
武ハイム	1987年	横須賀中央駅から三崎方面行バス約30分、武山下車徒歩約5分	2戸	1戸	0.50	52	31	59.6%	88.2%	42.9%
竹川ハイム	1987年～1990年	京急横須賀中央駅から三崎方面行バス約33分、竹川下車徒歩約3分	5戸	3戸	0.60	87	78	89.7%	93.9%	29.2%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-6-5) 応募倍率が定数割れしている団地と募集区分の3か年推移

団地名	募集区分	2018年度			2019年度			2020年度			合計		
		募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率
立野アパート	単身一般	1	13	13.00	0	0	—	0	0	—	1	13	13.00
	一般多家	5	5	1.00	8	4	0.50	7	4	0.57	20	13	0.65
長坂アパート	単身一般	6	6	1.00	8	8	1.00	6	5	0.83	20	19	0.95
	一般多家	0	0	—	0	0	—	2	0	0.00	2	0	0.00
長井アパート	一般多家	5	1	0.20	7	1	0.14	5	0	0.00	17	2	0.12
林ハイム	単身一般	0	0	—	1	4	4.00	0	0	—	1	4	4.00
	一般多家	5	3	0.60	0	0	—	9	3	0.33	14	6	0.43
武ハイム	一般多家	3	7	2.33	3	3	1.00	2	1	0.50	8	11	1.38
	大家族	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
竹川ハイム	単身一般	0	0	—	1	3	3.00	0	0	—	1	3	3.00
	一般多家	5	12	2.40	7	7	1.00	5	3	0.60	17	22	1.29

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

意見 81 「政策空家の増加と長期化対策」

空家に関しては、2018年では政策空家を含め666戸、2019年は754戸、2020年は847戸と増加傾向にあり、そのうち政策空家は3年間で110戸増加している。

耐震補強工事後に政策空家から外す方向にある団地以外は、政策空家がある団地はいずれ廃止になる団地であり、全ての入居者の移転が終わって、取り壊しが始まるまでは、その団地の政策空家は増加する一方である。

政策空家は、フル稼働ができない団地であるため、その状況を長引かせないことが重要である。耐震補強工事や廃止の決定が下されたらできるだけ速やかに、既存入居者の移転を進め、政策空家の状態を長引かせないようにするため期限を設定し次の展開を図ることが望まれる。

意見 82 「応募倍率が定数割れしている市営住宅の今後の対策」

応募倍率が定数割れしている市営住宅のうち、長坂アパート、長井アパートについては、最寄り駅からバスで 30 分超の立地にあるが、駐車場を保有していない団地である。

入居申込者数を増やすためには、最寄り駅からのアクセスが不便な団地については、未利用スペースを有効活用して駐車場を新たに設けるなどの工夫が必要である。

長坂アパート、長井アパートにある汚水処理場はすでに廃止されており、長井アパートについては、市は汚水処理場を解体した後には、駐車場として利用することを検討中である。長坂アパートについては、解体後の土地利用については未定の状況である。

入居申込者数が増えるよう、入居者や申込者へアンケートをとるなどして、未利用地の今後の活用を検討されたい。

意見 83 「単身者（一人暮らし）世帯の増加と空家対策」

市営住宅の間取りが、家族向けタイプを中心にできている一方で、年々、単身者向け住宅の需要が増えてきている。市営住宅の単身世帯は、平成 26 年（2014 年）では 45.2%であったが、令和 2 年（2020 年）には 49.6%まで上昇し、近い将来には過半を超える割合にまで達すると予想されている。

また、応募倍率が定数割れしている団地であっても、単身一般向けの部屋については、概ね申込者数が募集戸数を上回る状況にある。

以上のことから、将来的には入居の応募が多数見込まれる単身者向け住宅に、市営住宅の間取りを変更する、又は現在、一般多家族向けの住宅を単身者でも申し込みできるようにするなどして、空家の状況を速やかに解消し、応募倍率が定数割れするような状況を回避する工夫を検討されたい。

(2) 借上げ住宅における契約満了時の入居者取り扱い

横須賀市には2020年4月1日現在で、直接建設（直営）方式のほかに下表のとおり借上げ型の市営住宅がある。

(図表 4IV-6-6) 借上げ住宅一覧 (2020年4月1日現在)

No.	団地名	棟数	管理戸数	入居戸数	入居率
2	サンマリーナ汐入	1棟	16戸	16戸	100.0%
10	田浦ふれあい住宅	1棟	5戸	2戸	40.0%
12	アンシャンテ森崎	1棟	11戸	11戸	100.0%
25	ウェルネス吉井	1棟	10戸	10戸	100.0%
30	サンクレスト野比	1棟	16戸	14戸	87.5%
31	スタインシティー	1棟	17戸	15戸	88.2%
32	TBラ・コート津久井浜	1棟	17戸	15戸	88.2%
33	サニーガーデン野比	1棟	15戸	14戸	93.3%
合計		8棟	107戸	97戸	90.7%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

借上げ住宅は、市と建物所有者との間で、20年間の賃貸借契約を締結し、契約期間満了時に、市は建物を所有者に返還しなければならないため、入居者は住宅を明け渡す必要がある。

公営住宅法では、入居者の居住の安定を図るため、他の公営住宅への移転ができるよう、入居者資格の特例を規定している。すなわち、借上型公営住宅の明渡しをする入所者は、明渡しに伴って他の公営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とみなされるものとされる。

市は、借上げ住宅の管理・運営に係る費用負担（入居者からの家賃収入と建物所有者への家賃支払いの差額等）が大きくなっていることを主な要因として、今後全ての借入れ住宅を段階的に廃止する方針である。

市は、上記の借上げ住宅の返還に関して、次表（図表 4IV-6-7）のように、それぞれの借上げ住宅ごとに入居者説明の時期、入居者の移転期間及び明渡通知期日を計画している。

(図表 4IV-6-7) 借上げ住宅の返還予定一覧

No.	団地名	契約期間	入居者説明	入居者 移転期間	明渡通知期日
2	サンマリーナ汐入	平成23年12月15日 ～令和4年1月31日	令和2年7月	令和3年2月 ～令和3年7月	令和3年7月
10	田浦ふれあい住宅	平成28年1月20日 ～令和3年1月19日	—	移転・退去済	—
12	アンシヤンテ森崎	平成28年12月28日 ～令和8年9月30日	令和7年3月	令和7年8月 ～令和8年6月	令和8年3月
25	ウェルネス吉井	平成13年4月1日 ～令和3年3月31日	—	移転・退去済	—
30	サンクレスト野比	平成15年4月1日 ～令和5年3月31日	令和3年11月	令和4年4月 ～令和5年3月	令和4年9月
31	スタインシティー	平成17年4月1日 ～令和7年3月31日	令和5年9月	令和6年2月 ～令和6年12月	令和6年9月
32	TBラ・コート津久井浜	平成19年4月1日 ～令和9年3月31日	令和7年9月	令和8年2月 ～令和8年12月	令和8年9月
33	サニーガーデン野比	平成20年10月1日 ～令和10年9月30日	令和9年3月	令和9年8月 ～令和10年6月	令和10年3月

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

田浦ふれあい住宅及びウェルネス吉井の2団地においては、2020年度中に返還手続が完了する予定で進んでいるが、今後、借上契約が満了する年は、毎年度もしくは隔年の間で予定されている。

借上契約終了時において、借上げ住宅の明渡しをする者が、他の公営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とはみなされることにはなるが、それらの者が、他の入居希望者よりも優先して入居できるのかどうか、また近隣の他の公営住宅に空室がなかった場合はどうするのかなどの問題が生じることが想定される。

市は、それぞれの借上げ住宅の廃止に向けての具体的なスケジュールや計画、業務プロセス等の具体的な計画は、各住宅の入居者世帯数や世帯構成及びあっせん可能な住宅の状態を加味し、それぞれ個別に計画するとしている。

既に移転・退去済であるウェルネス吉井、現在返還手続の途上にあるサンマリーナ汐入及びサンクレスト野比に関して、具体的な移転スケジュール等を確認したところ、市、指定管理者対応、入居者対応及び所有者対応別に時系列ごとに、説明会や手続内容などの詳細が計画されている。また、市は、それぞれの入居者に対し個別に移転に関する意向調査を実施し、空家のうちあっせん可能な住宅の一覧表（移転先住宅リスト）を送付して丁寧に説明している。具体的には、入居者の移転先に関して、移転先市営住宅の候補が複数提案され、住宅見学会スケジ

ルール及び申込み方法等の手続が行われている。

意見 84 「借上げ住宅における契約満了時の入居者取り扱いの具体的な検討の必要性」

借上げ住宅は、市と建物所有者との間で、20年間の賃貸借契約を締結し、契約期間満了時に、市は建物を所有者に返還しなければならないため、入居者には住宅を明け渡してもらう必要がある。市は、募集案内等で借上期間が20年であることを明示しており、入居者は、借上期間が満了した時点で、住宅を返還しなければならないことを承知している。

借上契約終了時において、借上げ住宅の明渡しをする者が、他の公営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とはみなされることにはなるが、それらの者が、近隣の他の公営住宅に空室がなかった場合はどうするのかなどの問題が生じることが想定される。住宅返還のタイミングで、転居に適した空室がなければ、他の公営住宅へ入居を希望したとしても、入居することはできないこととなり、入居者に不利益が生じるおそれがある。

この点、市はそれぞれの入居者に対し個別に移転に関する意向調査を実施し、空家のうちあっせん可能な住宅の一覧表（移転先住宅リスト）を送付して丁寧に説明されており、入居者の移転先に関して、移転先市営住宅の候補が複数提案されており、住宅見学会スケジュール及び申込み方法等の手続が行われている。

借上契約の満了に伴う期間満了時の対応に関しては、今後も入居者に不利益が生じることがないように、入居者の意向に沿った早めの対応、具体的な対策を検討しておくことが望まれる。

意見 85 「借上げ住宅の有効な活用策に関する再検討の必要性」

市の借上げ住宅は、毎年度もしくは隔年の間隔で契約満了となる予定である。市は、借上げ住宅の管理・運営に係る費用負担（入居者からの家賃収入と建物所有者への家賃支払いの差額等）が大きくなっていることを主な要因として、今後全ての借上げ住宅を段階的に廃止する方針である。

一方で、緊急的且つ一時的に住宅供給が必要な場合には、借上げ住宅は有効であり、民間活力や既存ストックの活用が可能という多くのメリットがある。また、借上げ住宅の活用により、入居希望者のニーズに柔軟に応えられるといった側面もあると考えられる。地域によっては市営住宅に対する応募倍率が非常に高い状況があり、市は倍率が高い理由は、地区的な影響によるものではなく居住環境の良いことであるというが、住宅ニーズが高い状況下であることから、借上げ住宅に代わる何らかの住宅の用意が必要ではないかと考える。

コスト負担を主な理由として、全ての借上げ住宅を廃止する方針であるが、応

募倍率が高く入居が困難な状況のなかで、緊急の短期的な供給ができるなどのメリットもあるので、今後も必要に応じて柔軟に住宅供給の一手段として、借上げ住宅の活用を検討されることが有用であると考えます。

意見 86 「空き家・空き室対策との連携」

2019 年度時点の市の総住宅数は 196,300 戸であるのに対して、空き家総数は 28,830 戸（戸建て住宅：10,130 戸、長屋・共同住宅等：18,700 戸）となっており、空き家率は 14.7%である。

都市部まちなみ景観課では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 6 条第 1 項に基づいて空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施するため、「横須賀市空家等対策計画」を策定し、空き家等対策を推進している。

公営住宅供給の一手段として、「空き家・空き室対策」との連携を図り、耐震性や遮音性など一定の性能基準を満たす民間住宅の空き家（戸建て）や空き室（賃貸住宅）のストックを改修し、自立高齢者や生活費負担の大きい子育て世帯・若夫婦世帯等への家賃補助、賃貸のためのリフォーム費用に対する補助制度を設ける等の検討をすることも一案であろう。

今後の「空き家・空き室対策」も含めた中長期的な観点を視野に入れ、有効な活用策などについて、市営住宅課とまちなみ景観課等の関連部署が連携されることが望まれる。

(3) 廃止決定された市営住宅の管理方法

市営住宅は、その事業の供する用途が終了し、市が廃止決定した後に、解体・撤去等がなされる。また、市営住宅としての行政目的が終了した時点で、用途廃止手続を行うことにより、行政財産から普通財産への変更されることとなる。

廃止決定後、全ての入居者が退去した後は、解体・撤去され若しくは売却又は次に活用されるまでの期間は、当該市営住宅及びその跡地を市及び指定管理者が適切に管理する必要がある。すなわち、資産保全や不法占拠等に対する対策を適切に講じなければならない。

現地調査の中で、2020 年度に廃止され全ての入居者が退去した「田浦月見台住宅」を視察した。その結果として、市営住宅内に自動車が無断駐車されていたり、また複数の人々が市営住宅内を通行している状況が見受けられた。

市は、近隣の住民が団地内通路を通行する必要があるなど地域住民との関係性から団地内への立入りを禁止することは難しいというが、不法占拠・侵入、違法駐車等の問題が生じる可能性がある。廃止された市営住宅とは言え、団地内で事故等が発生した場合の問題の回避や無断駐車による市民間の公平性の確保、不法占拠等の防犯上の観点からは、無断で人が立ち入ることや自動車が無断駐車され

ている事象は問題であると言わざるを得ない。

もはや団地廃止後においては自治会による自主管理による巡視機能は存在せず、市や指定管理者による巡視及び管理、また近隣住民との連携による適切な管理を徹底せざるを得ないと考える。例えば、鎖やフェンス等で出入口を施錠して車両が進入できないように封鎖することで、自動車の通行や無断駐車が行われないようするとともに、フェンスや看板を設置することなどを検討されたい。最低限の団地内への侵入になるよう措置することが望まれる。

意見 87 「廃止された市営住宅の適切な管理」

現地調査の中で、2020 年度に廃止され全ての入居者が退去した「田浦月見台住宅」を視察した結果、市営住宅の敷地内に自動車が無断駐車されていたり、複数の人々が通行していたりする状況が見受けられた。

市は、近隣の住民が団地内通路を通行する必要があるなど地域住民との関係性から団地内への立入りを禁止することは難しいというが、不法占拠・侵入、違法駐車等の問題が生じる可能性がある。団地内で事故等が発生した場合の問題の回避や無断駐車による市民間の公平性の確保、不法占拠等の防犯上の観点からは、無断で人が立ち入ることや自動車が無断駐車されている事象は問題であると言わざるを得ない。

団地廃止後においては自治会による自主管理による巡視機能は存在せず、市や指定管理者による巡視及び管理、また近隣住民との連携による適切な管理を徹底せざるを得ないと考える。例えば、鎖やフェンス等で出入口を施錠して車両が進入できないように封鎖することで、自動車の通行や無断駐車が行われないようするとともに、フェンスや看板を設置することなどを検討されたい。最低限の団地内への侵入になるよう措置することが望まれる。

(4) 入居者への満足度調査と住環境の更なる向上

市営住宅に関するアンケートは毎年度、指定管理者が「利用者満足度調査」を実施している。この調査は、①自治会に対するアンケートと②入居者に対するアンケートの2つが実施されている。

自治会に対するアンケートの調査の概要は次のようになっている。

(図表 4IV-6-8) 自治会に対するアンケートの調査概要 (2020年5月)

1. 調査の目的	この利用者満足度調査は、横須賀市市営住宅の管理業務のサービス水準の向上を図ることを目的として行うものである。
2. 調査の項目	上記の目的を達成するために、以下のようなアンケート調査項目を設けた。 ①修繕や要望・苦情、各種申請などで指定管理者に相談・依頼状況 ②修繕や要望・苦情、各種申請などの対応 ③設備の保守点検や団地内の管理に対する印象 ④団地巡回の対応 ⑤自治会への協力 ⑥指定管理者の全体的な印象 ⑦昨年との比較 ⑧指定管理者への意見・要望等
3. 調査の対象	横須賀市営住宅39団地に組織されている住民団体である自治会(30自治会)を対象とし、各自治会長・代表に送付した。
4. 調査方法	①調査は、アンケート用紙への直接記入式 ②配布及び回収は郵送
5. 調査期間	2020年3月2日～2020年4月3日
6. 回収結果	回収率は、73%(22自治会)であった。
設問	①修繕や要望・苦情、各種申請などで指定管理者に相談・依頼をされましたか？ ②設問①で「相談した」と回答された場合、その際の対応はいかがでしたか？ ③建物の保守点検や敷地(共用部分、団体内敷地など)の管理に関する印象は？ ④指定管理者が実際に団地を巡回する頻度や巡回した際の対応についての印象は？ ⑤指定管理者の自治会活動への協力についての印象は？ ⑥以上を踏まえて、指定管理者の管理について全体的な印象をお聞かせ下さい。 ⑦昨年と比べて管理面で変わりましたか？ ⑧指定管理者に対する意見・ご要望はありますか。

(出典：横須賀市営住宅指定管理事業報告書より監査人加工)

また、入居者に対するアンケートの調査の概要は次のようになっている。

(図表 4IV-6-9) 入居者に対するアンケートの調査概要 (2020年5月)

1. 調査の目的	この利用者満足度調査は、横須賀市市営住宅の管理業務のサービス水準の向上を図ることを目的として行うものである。
2. 調査の項目	上記の目的を達成するために、以下のようなアンケート調査項目を設けた。 ①各種の届出・申請手続をされた方にお伺いします。(100世帯) 設問1. 手続の際の案内・説明はわかりやかかったですか。 設問2. 手続や依頼の際の受付窓口の職員の対応・態度はいかがでしたか。 設問3. 上記サービスに関して、ご意見等あればお寄せください。 ②修繕の実施をされた方にお伺いします。(75世帯) 設問1. 依頼をした際の対応は適切に行われましたか。 設問2. 修繕の依頼の際の受付窓口の職員の対応・態度はいかがでしたか。 設問3. 上記サービスに関して、ご意見等あればお寄せください。 ③夜間・休日の緊急修繕依頼の連絡された方にお伺いします。(25世帯) 設問1. 緊急連絡センターの対応はいかがでしたか。 設問2. 依頼の際の受付窓口の職員の対応・態度はいかがでしたか。 設問3. 上記サービスに関して、ご意見等あればお寄せください。
3. 調査の対象	各種申請・届出をされた世帯又は修繕工事を実施された世帯の中から無作為に抽出した200世帯を対象にアンケートを実施した。
4. 調査方法	①調査は、往復はがきアンケート面への直接記入式 ②配布及び回収は郵送
5. 調査期間	2020年4月1日～2020年4月10日
6. 回収結果	回収率は、42%(200世帯中84世帯)であった。

(出典：横須賀市営住宅指定管理事業報告書より監査人加工)

両アンケートは、主に設問ごとに「大変良い」、「良い」、「普通」、「悪い」、「大変悪い」の5つから選択する方式となっている。

両アンケートの結果は、指定管理者の「横須賀市営住宅指定管理事業報告書」の巻末資料「利用者満足度調査結果報告書」により市へ報告されている。

指定管理者が、入居者の声を的確に事業活動に反映し、サービス向上を図る目的で自主的に実施しているもので、市は指定管理者による調査に加えて、別途アンケートを実施することは、費用対効果の面から実施の必要はないとしている。新たな政策を導入するなど特定の目的以外には入居者の要望や意見を聞くといった内容のアンケートは実施していない。

また、市は、指定管理者によるアンケート結果に関して、詳細な分析が実施されていない。設問項目に対する回答ごとに経年比較を行ったり、回答者の属性別に経年比較の分析を行ったりすることで、入居者サービスの向上に資することができると考えられる。特に自治会(自治会長・自治会代表者)に対するアンケートは、自治会長が一般の入居者よりも当該団地に関する情報を多く保有していることから、その結果を分析することは有用であろう。

例えば、同一の指定管理者であっても、団地ごとの業務担当者が異なれば、提

供するサービス水準に差異が生じるだろうが、団地別に経年比較をすることにより、入居者満足度の高低が住宅ごとに明らかにすることができ、さまざまな課題を発見することができるであろう。

団地別の入居者のニーズは、各入居者の意向や考え方に差異があるため、原則として、自治会単位で要望や意見を受けることとし、当該要望・意見を受けたときは、市と指定管理者が連携をし、自治会と話し合いを持つなど、問題解決に向け、取り組んでいる。

市は、指定管理者による「利用者満足度調査」に加えて、市及び指定管理者による入居者からの要望・苦情・相談等を受け付けている。市及び指定管理者は、それぞれで市営住宅の入居者からの要望・苦情・相談等を受け付け、受付日、団地名、申し出者、苦情・相談内容、相手方、処理経過（処理日、対応者、結果）等を記載した受付管理簿を設けて管理を行っている。

指定管理者による受付管理の状況は、月次の指定管理者業務報告書中の『(5) 要望・苦情・相談等の処理』において市へ報告されている。

なお、アンケート結果は、指定管理者との間で締結された「基本協定書」の第38条の規定に基づいて、指定管理者から提出を受けた「月間報告」（処理要領第10・1）及び「年間報告」（処理要領第10・2）等とあわせて、指定管理者の管理状況及び管理実績を評価するために利用されている（指定管理者の指定等に関する事務処理要領第3・7・(5)）。

意見 88 「利用者満足度調査結果の分析の有用性」

市は、指定管理者が実施する利用者満足度調査の結果により、市営住宅の利用者満足度に関する情報を入手しているが、その結果を分析していない。

設問項目に対する回答ごとに経年比較を行ったり、回答者の属性別に経年比較の分析を行ったりすることで、入居者サービスの向上に資することができると思われる。特に自治会（自治会長・自治会代表者）に対するアンケートは、自治会長が一般の入居者よりも当該団地に関する情報を多く保有していることから、その結果を分析することは有用であると思われる。

また、団地別に比較をすることにより、入居者満足度の高低が団地ごとに明らかにすることができ、さまざまな課題を発見することができるであろう。

指定管理者によるアンケート結果に関しては、経年比較を初め詳細な分析を実施し、入居者サービスの向上や運営管理の実効性の向上に活用し、その分析結果に関しては適切に保管されたい。

また、自治会に対するアンケート回収率が73%、入居者に対するアンケート回収率が42%と低い状況にあるので、回収率を上げ分析の精度をより高められることが望まれる。

7 市営住宅の駐車場

(1) 横須賀市の市営住宅における駐車場の設置状況

公営住宅における駐車場は、公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設（共同施設）として公営住宅法施行規則第1条6号に掲げられている施設である。

公営住宅法において「必要な施設」（共同施設）として明記されているが、横須賀市における市営住宅の駐車場の設置状況としては、(図表IV2-7-1)のとおり、全体として33.2%に過ぎない。

これは、「I.1 (4) 市営住宅の駐車場について」に記載したとおり、概ね1950年～60年代にかけて建設された団地では、自動車の普及を予想せず、住宅戸数の確保を最優先に敷地の活用がなされていたことによるものと考えられる。このため、この年代に建てられた市営住宅では駐車場としての用地が確保されていない。

では、横須賀市の市営住宅における駐車場は不足しているのかというと、一概にそのように言えるわけではない。上述の「(2) 空家対策について」に記載したように、駐車場が全くない市営住宅においては、駐車場を設けて、入居者の利便性を高め、さらには入居応募者を増やすことにつなげることは得策であると考えられるが、一方で、(図表IV2-7-2)のように、高齢者比率が高い団地においては、駐車場の利用率が低い状況にある。

(図表IV2-7-2)は、高齢者比率が高い上位5位の市営住宅（借上げ住宅と平屋建て住宅を除く。）における駐車場利用率を一覧にしたものである。

ここでの高齢者とは65歳以上の人の割合をいい、高齢者比率が高い上位5位の市営住宅の入居者による駐車場利用率は40%を下回る状況にある。これらの住宅は概ね最寄り駅から徒歩10分を超える、駅から遠い立地条件でありながら、入居者による駐車場を利用する率は低い状況にあると考えられる。

(図表 4IV-7-1) 団地別の駐車場設置率及び入居率 (再掲)

2020年4月1日現在

No.	管内	団地名	供給方式 直営 /借上げ	管理 戸数	駐車 区画数	設置率	入居率
1	本庁	金堀アパート	直営	150	2	1.3%	92.7%
2		サンマリーナ汐入	借上げ	16	0	0.0%	100.0%
3	追浜	追浜東町アパート	直営	60	34	56.7%	88.3%
4		浦郷改良アパート	直営	—	—	—	—
5		日向アパート	直営	116	42	36.2%	95.7%
6		天神アパート	直営	350	86	24.6%	90.9%
7	田浦	池の谷戸住宅	直営	20	0	0.0%	60.0%
8		田浦月見台住宅	直営	74	0	0.0%	8.1%
9		長浦住宅	直営	34	0	0.0%	64.7%
10		田浦ふれあい住宅	借上げ	5	0	0.0%	40.0%
11	衣笠	衣笠アパート	直営	40	14	35.0%	95.0%
12		アンシャンテ森崎	借上げ	11	0	0.0%	100.0%
13		森崎アパート	直営	761	230	30.2%	70.7%
14		本公郷改良アパート	直営	330	122	37.0%	68.5%
15		阿部倉アパート	直営	290	146	50.3%	91.7%
16		公郷アパート	直営	70	0	0.0%	98.6%
17		平作ハイム	直営	161	91	56.5%	92.5%
18		池上ハイム	直営	77	52	67.5%	97.4%
19	大津	大津住宅	直営	42	0	0.0%	54.8%
20		岩瀬アパート	直営	88	13	14.8%	96.6%
21	浦賀	立野アパート	直営	117	48	41.0%	86.3%
22		鴨居ハイム	直営	160	72	45.0%	92.5%
23		浦賀改良アパート	直営	48	0	0.0%	47.9%
24		早稲田ハイム	直営	171	77	45.0%	90.6%
25		ウェルネス吉井	借上げ	10	0	0.0%	100.0%
26		久里浜	久里浜改良アパート	直営	304	107	35.2%
27	明浜改良アパート		直営	80	31	38.8%	97.5%
28	八幡ハイム		直営	280	141	50.4%	91.8%
29	久里浜ハイム		直営	165	115	69.7%	90.3%
30	北下浦	サンクレスト野比	借上げ	16	0	0.0%	87.5%
31		スタインシティ	借上げ	17	0	0.0%	88.2%
32		TBラ・コート津久井浜	借上げ	17	0	0.0%	88.2%
33		サニーガーデン野比	借上げ	15	0	0.0%	93.3%
34	西	長坂アパート	直営	240	0	0.0%	88.8%
35		長井アパート	直営	122	0	0.0%	83.6%
36		林ハイム	直営	115	52	45.2%	89.6%
37		武ハイム	直営	51	52	102.0%	88.2%
38		竹川ハイム	直営	164	87	53.0%	93.9%
合計				4,862戸	1,614	33.2%	82.6%

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

(図表 4IV-7-2) 団地別の駐車場とアクセス、駐車場利用率

高齢者 比率 上位	団地名	建築 年度	アクセス	供給 方式	入居者 用区画 数	入居者 利用数	利用率	高齢者 比率	入居率
1	久里浜改良 アパート	1966年～ 1967年	京急久里浜駅から 徒歩約13分	直営	101	35	34.7%	78.1%	85.5%
2	本公郷改良 アパート	1970年～ 1972年	衣笠十字路バス停から 徒歩約8分	直営	122	40	32.8%	68.6%	68.5%
3	浦賀改良 アパート	1963年	京急浦賀駅から 徒歩約13分	直営	75	0	—	65.6%	47.9%
4	追浜東町 アパート	1973年～ 1974年	京急追浜駅から 徒歩約12分	直営	30	7	23.3%	60.8%	88.3%
5	森崎 アパート	1964年～ 1971年	京急北久里浜駅から 市立横須賀高校行き バス約15分	直営	206	82	39.8%	60.1%	70.7%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(2) 市営住宅における駐車場の管理状況

市営住宅駐車場の使用に際し、指定管理者は「駐車場使用許可書」を交付したときは、速やかに当該駐車区画に設置している封鎖物を撤去し、また、使用区画の返還を受けたときは、速やかに市の指定する構造による封鎖物により、当該駐車区画を封鎖すること、市営住宅駐車場の使用許可を取り消した駐車区画に対しては、市の指定する日に当該駐車区画を封鎖するという対応をとることになっている。

駐車場台帳に記載されている空き区画について、封鎖等の対応が適切にとられているか、また、駐車場台帳上で入居者等に使用許可が出されている区画について、利用の状況にあるかという観点から、天神アパートと八幡ハイムの駐車場について、駐車場台帳からサンプルを15件ずつ抽出して、実際の現況を現場視察時に確認した。

その結果、(図表 4IV-7-3) 及び (図表 4IV-7-4) のとおり、駐車場台帳の記載内容と現況との齟齬はなく、空き区画においては封鎖等の対応がなされていることを確認した。また、使用許可が出されている区画についても、適切な利用の状況が確認された。

(図表 4IV-7-3) 天神アパート駐車場の現場視察時の現況状況

天神アパート

駐車場番号	備考	面積	面積計算			使用料金	月額料金	台数	現地視察時の現況状況
1	R2/7/14~R2/10末 解約	15.88	6.35	*	2.50	0	12,300	0	問題なし。
2		14.10	6.00	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
3		13.16	5.60	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
4		12.34	5.25	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
5		11.63	4.95	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
6		11.63	4.95	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
7	R3/7末 解約	11.52	4.90	*	2.35	0	12,300	0	問題なし。
8	R3/7末 解約	11.40	4.85	*	2.35	0	12,300	0	問題なし。
9		11.28	4.80	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
10	R1/10~新入居	11.28	4.80	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
11		11.16	4.75	*	2.35	12,100	11,200	1	問題なし。
12		11.05	4.70	*	2.35	12,000	11,100	1	問題なし。
13	来客用	10.93	4.65	*	2.35	0	11,000	0	問題なし。
14		10.93	4.65	*	2.35	11,800	11,000	1	問題なし。
15		10.81	4.60	*	2.35	11,700	11,000	1	問題なし。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-7-4) 八幡ハイム駐車場の現場視察時の現況状況

八幡ハイム

駐車場番号	備考	面積	面積計算			使用料金	R2.4~ 改定後料金	月額料金	台数	現地視察時の 現況状況
1		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
2		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
3	R1/11~	12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
4		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
5	R3/6末 解約	12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
6		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
7		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
8		12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
9	R1/9~No35より	12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
10		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
11		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
12		12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
13		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
14	R2/9末 解約	12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
15		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

《封鎖処理前》



《封鎖処理後》



意見 89 「利用率が低迷している駐車場の有効活用」

昨今では、入居者の高齢化に伴って自家用車保有率が低下し、駐車場の空きスペースが増加しており、駐車場利用率が低迷している。この際、空き駐車場の有効利用の一つとして、例えば、横浜市の事例を参考にされたい。市営住宅内の駐車場の空きスペースが増加した横浜市では、市営住宅条例を改正し駐車場の目的外使用を認め、いわゆる買い物難民のために、移動販売車が団地内に駐車することを許容した。これにより、駐車場の空きスペースで商品の販売ができるようになり、入居者の高齢化に伴う買い物難民という深刻な行政課題の解消につながったという。

また、駐車場の地域住民への開放の更なる促進やシェアサイクル、農業体験農園や自動販売機、広告の設置、コインパーキング事業者への貸し付け、入居者の介護を行う方への貸し出しなど、収入確保の観点からも有効に活用し、新たな収入源確保について検討されたい。駐車場は、入居者のために設置されるのが基本であり、入居者の需要の実情に即した区画数の確保が求められるが、既存団地の空き駐車場については、その他の利用方法を模索することにより、更なる入居者の利便性を高めていく手段を検討されたい。

8 未利用財産の有効活用（利活用）及び複合化

(1) 現地視察の結果からみる市営住宅における未利用財産

市営住宅の中には、既に廃止決定がされ解体工事中にある団地や今後の利活用を検討している団地が存在する。

現地視察において、市営住宅の老朽化のため用途廃止の決定をして今後、解体を行っていく住宅（田浦月見台住宅）、2021年度中に解体工事を実施して今後の利活用を検討している団地（浦郷改良アパート）が認められた。これらは、全庁的な観点から今後の利活用を検討していく必要がある。

一方で、市営住宅の用途に供しながらも、市営住宅の敷地内等において未利用となっていると思われる建築物等が認められた。これら未利用となっている空きスペースは自治会と協議を行うなどして、入居者や市民向けの駐車場等として有効活用ができるものと考えられる。

(2) 解体工事中及び廃止決定された市営住宅の今後の利活用

市営住宅の中には既に廃止決定がなされ、今後の利活用を検討している団地が存在する。

田浦月見台住宅は、1961年度に建設され、市営住宅の老朽化が進んだため、公営住宅の用途廃止の決定を行い、2021年2月末までに全ての入居者の退去が完了している。現状は、空き家に施錠をし、指定管理者が定期的に見回りを行っている。

当該住宅の今後の再活用や解体等の方針、具体的な利活用等の計画に関して模索途上にあり未利用のままとなっている。市は、経営企画部、都市部及び財務部等が連携をして今後の利活用等を検討していくとしている。

また、当該住宅は市営住宅課所管の行政財産のままであり、普通財産への所管替えはなされていない。

また、2021年度現在において、浦郷改良アパートが解体工事中である。当該アパートもまた、今後の再活用や解体等の方針、具体的な利活用等の計画に関して検討途上にあり未利用のままとなっている。

なお、公有財産は、行政財産と普通財産とに大別される。行政財産は、公用又は公共用に供し又は供することを決定した資産であり、原則として貸付や交換、売払いや私権を設定することが禁じられている。普通財産とは、行政財産以外は一切の公有財産をいい、宅地、山林及び雑種地といった土地、用途廃止した市営住宅、庁舎、学校等すでに行政目的を喪失している資産をいう。

意見 90 「廃止後の市営住宅に関する普通財産への移管替え」

市営住宅の老朽化が進んだため、公営住宅の用途廃止の決定を行い、既に事業

を終了しているが、その後の処分や活用等の方針が定まらないまま、当初の目的に供する行政財産として保有されている未利用の資産（田浦月見台住宅、浦郷改良アパート等）がある。

行政財産の用途廃止にかかる手続が遅れることにより、当該財産の売却や貸付け、その後の利活用に供することによる収益獲得の機会が遅れることになる。

廃止後の市営住宅に関しては、市はまずは当初の取得目的であった事業が終了しているかもしくは事業計画が廃止されていることを整理したら、速やかに他の行政目的に転用することができないかなどの検討を進めることが望まれる。その上で、行政目的に供することができないと判断された公有財産については早期に用途を廃止し、普通財産に変更されたい。

意見 91 「廃止後の市営住宅の利活用」

市では今後、前述のとおり平屋建て市営住宅の廃止予定が具体的に決定されており、廃止に向けて進められていくことになる。

入居者との転居交渉等を計画的に進め、円滑に退去手続等の整理を行って予定どおりに事業を終了することが要請されるが、加えて早期に並行して財産の売却や貸付け、その後の利活用方針等を検討されたい。

（3）廃止団地の利活用事例

市における廃止団地の利活用の実績を紹介する。市は、1960年に建設された平屋の「温泉谷戸住宅」を、2016年に用途廃止の決定をし、谷戸地域に芸術家を呼び込み、「アーティスト村」をつくろうと取り組んだ。（市都市部まちなみ景観課所管）

取り壊す予定だった古い市営住宅を住居兼工房に改修をして、芸術活動を通じて地域住民との交流を促し、空き家が課題であった同地域を活性化させた。横須賀らしい谷戸コミュニティの新しい形づくりを目指し、地域交流に意欲的なアーティストを誘致し、芸術を通じた地域の活性化を目指し「アーティスト村（HIRAKU）」の創出を行い、実際に複数の芸術家がそこで活動している。

《施工前》



《施工後》



《地域交流の様子（アマビエ土偶作り）》



市は、谷戸地域再生推進事業用地として、1棟6戸のコンクリートブロック造りの平家建て住宅を活用し、1戸を居室、2戸を教室兼工房のスペースとして改修を行った。また、教室兼工房の内装等の改修は、市と大学等との連携及び協力に関する協定を結び、大学等の協力を受けて実施された。

谷戸地域のコミュニケーションを活性化するために、活動アーティストによる地域との交流を積極的に実施しており、土器制作の体験教室を皮切りに、地域との交流を目的としたワークショップ等が開催されている。

(4) 市営住宅内における未利用地の利活用

市営住宅への現地視察の結果において前述のとおり、複数の市営住宅において未利用となっている敷地等が散見された。

市へのヒアリング等を通じて、下表（図表 4IV-8-1）のように市営住宅内に未利用の施設建屋があることが判明した。

(図表 4IV-8-1) 横須賀市市営住宅内の汚水処理場一覧 (2021年9月現在)

No	団地名 (施設名)	住所 (地番)	階数 (延べ床面積)	構造 (建築年月) (供用廃止年月)	利用状況	活用計画
1	竹川ハイム (汚水処理場)	武4丁目 22番 (971番34)	2階 地下1階 (178.08㎡)	鉄筋 コンクリート (H1.3) (H10.5供用廃止)	・倉庫 (市営住宅課 保存文書) (建築指導課 保存文書) ・敷地の一部を保 育園の送迎者の駐 車場として利用 (使用承認)	解体後の 土地利用は未定
2	林ハイム (汚水処理場)	林3丁目 6番地 (880番)	1階 (156.57㎡)	鉄筋 コンクリート (S62.3) (H10.3供用廃止)	・倉庫	解体後の 土地利用は未定
3	長井アパート (汚水処理場)	長井3丁目 29番地1 (2984番1)	1階 (119.80㎡)	鉄骨 コンクリート (S56.2) (H10.3供用廃止)	・なし	解体後に 駐車場として 土地利用を検討
4	長坂アパート (汚水処理場)	長坂4丁目 1番地 (120番1)	1階 (285.80㎡)	鉄筋 コンクリート (S53.1) (H10.3供用廃止)	・なし	解体後の 土地利用は未定
5	立野アパート (排水処理施設)	二葉1丁目 25番地 (2196番 218)	1階 (133.91㎡)	鉄筋 コンクリート (S61.3) (H2.5供用廃止)	・退去者の荷物仮 置き	解体後の 土地利用は未定

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

今回、現地視察した長井アパートでは、団地の入口付近に旧汚水処理施設が存在しているが、現状ではフェンスで囲われており、未利用な状態であった。同様な旧汚水処理施設等は、竹川ハイム、林ハイム、長坂アパート及び立野アパートにおいても存在することが判明し、いずれも未利用もしくは倉庫や荷物置き等の仮利用の状態にあるいえる。いずれの施設も使用しなくなってから20年以上の年月が経過しており、長期間にわたり放置され老朽化が進んでいると考えられる。

また、平作ハイムにおける旧医師公社の跡地、長坂アパートにおける旧駐輪場スペースの未利用地が認められた。(団地別の現地視察結果を参照されたい。)

昨今、国や自治体が新たに学校や文化施設、庁舎などの公共建築物をつくる場合は、再生可能エネルギーを有効活用しようと太陽光発電設備を設置することが原則とされている。

未利用地ではないが、今まで使っていなかった市営住宅の屋上の屋根のスペース等を有効に活用して太陽光発電を実施することで新たな収益を生み出す機会にはならないだろうか。災害等の非常時に太陽光パネルを非常用電源として使うこともできるので、検討することも有用であろう。

指摘 34 「市営住宅課が所管する未利用地の利活用」

複数の市営住宅において、未利用（遊休）となっている敷地等が散見された。いずれもかつては事業の用に供していたものであるが、既に供用を廃止しているもの、若しくは現在は未使用で遊休状態にあるものと見受けられる。その中には、20年以上の年月が経過しており、長期間にわたり放置され老朽化が進んでいるものもある。

市営住宅内の一部敷地であるが。早急に売却や他部署への所管替え等を含め、当該遊休地の利用目的を明確化して、利活用されることを検討されたい。

例えば、駐車場や防災倉庫等を設置する、自動販売機等の収益物件を設置するなど共用スペースとして有効活用するための検討の余地がある。また具体的には、長坂アパートや長井アパートでは駐車場が未設置の市営住宅であるが、遊休地を駐車場化することにより、入居者の利便性を高めることができ、その結果、定員割れしている入居率の向上にも寄与するとも考えられる。特に、両団地は鉄道的最寄駅から遠距離に立地しており、生活をする上で自動車は不可欠だと考える市民も多数いると考えられる。

市は、自治会と協議を行って今後の具体的な活用方針に関して可及的速やかに検討を進めていく必要がある。

(5) 市営住宅等の複合化について

① 市営住宅と他の機能を有した諸施設との複合化について

市は、FM 戦略プランにあるように、限られた財源の中で公共施設の量を需要に応じた適正な規模にしていくとともに、施設の利便性を高めていくことを目標に掲げている。

FM 戦略プランには、施設の更新・再編を伴う取り組みとして、「③施設の集約・複合化に向けた取組み」を策定している。これによると、施設の移転・更新を行う際には、他施設との集約・複合化によって面積縮減を図り、より効率的で利便性の高い施設としていくことを原則とするとしている。

2020年度の状況としては、集約・複合化を念頭に入れて検討しているとしており、2021年度以降に施設の新設や建替えにあたっては、周辺の公共施設との集約・複合化を意識して進めること、また特に施設の拠点性や効率的な利用という視点で、学校施設等の複合利用に着目するとしている。

市営住宅は、学校施設と並んで広大な敷地を有するもので、今後も PFI 等を活用して老朽化した市営住宅を建替える必要が少なからずある。民間活力を有効に活用することで、施設運営の効率化や機能の向上といったより利用価値を高められるような工夫もできるであろう。限られた財源の中で、入居者のみにとどまらず、地域住民の満足度を向上させるような、民間ならではの知恵やノウハウを導入していくことが望まれる。

市営住宅の建替えの際に、住宅を高層化するなどにより多くのスペースを作り、住宅の機能のみならず、様々な行政機能を複合化や集約化することにより、さらに効率的かつ有効な活用ができるのではないか。すなわち、老朽化した市営住宅の建替えと同時に、公園や教育施設等のコミュニティ施設、保育所や介護施設等の福祉施設を一体として整備するなどして、単に住宅供給に留まらない、地域のまちづくりに取り組むといった視点での計画を検討されることが重要である。

また、利用者数が少なく存在意義の低い施設を廃止したり、同種施設の集約化や機能の複合化により事業の効率化を行ったりすることで、施設整備と財政負担の軽減や平準化のバランスを図ることができると考えられる。

市によれば、現在のところ、他施設と一体となって整備するような計画や検討は存在せず、本公郷改良アパート建替えの際には、「保育所又は老人福祉法第5条の3に規定する施設若しくは同法に基づき実施される事業に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設」の併設の意向について、所管部局に確認をしたところ、意向なしとの回答であったという。また、市は、FM 戦略プランの第7章の「計画期間中に実施する具体的な取組み」において、施設の移転・更新を行う際には、他施設との集約・複合化によって面積縮減を図り、より効率的で利便性の高い施設としていくことを原則とすることとしているが 現在のところ、市営住宅では、具体的に検討しているものはないという。

市営住宅課だけでなく、福祉関係部課、教育委員会等の他の部課等とも密接に連携したうえで複合的な計画を策定され、そこに民間が有するアイデアやノウハウを積極的に取り入れて、付加価値の高い行政サービスが提供できるしくみの構築が望まれる。

意見 92 「横須賀市のまちづくりと市営住宅の複合化」

FM 戦略プランにあるように、限られた財源の中で公共施設の量を需要に応じた適正な規模にしていくとともに、施設の利便性を高めていくことが求められている。市営住宅は、学校施設に次ぎ広大な敷地を有するものであり、今後も PFI 等を活用して老朽化した市営住宅を建替える必要がある。

この際に、既存の市営住宅を集約化や高層化することにより、より多くのスペースを作り、他の行政機能を複合化した形で有効活用されることを検討されたい。すなわち、老朽化した市営住宅の建替えと同時に、公園や教育施設等のコミュニティ施設、保育所や介護施設等の福祉施設を一体として整備するなどして、単に住宅供給に留まらない、地域のまちづくりに取り組むといった視点を積極的に取り入れられたい。施設の多目的化や複合化といった再編整備を進めることにより、施設配置の最適化や事業運営の効率化を図ることができ、必要な市民サービスを持続的に提供できるしくみが構築できるものとする。

このためには、都市部だけでなく、財務部 FM 推進課を主導としつつ福祉関係部局、教育委員会等の他の部課とも密接に連携したうえで複合的な計画を策定され、そこに民間が有するアイデアやノウハウを積極的に取り入れて、付加価値の高い行政サービスが提供できるしくみ作りを検討されたい。

② 市営住宅課と福祉関係部課の連携について

前述の市営住宅の建替えといったハード面における他部課との連携に加えて、住宅に関する福祉行政のあり方に関しては、福祉サービスの内容といったソフト面の担い手である民生局福祉部（地域福祉課、障害福祉課、生活支援課、生活福祉課等）との連携が重要である。

市は、既に高齢者の世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活ができるよう、福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮され、福祉サービスが適切に受けられるよう十分に配慮された住宅であるシルバーハウジングの運営を行っているが、更なる福祉施策の充実が期待されている。

高齢者、障害者、低所得者世帯への福祉施策と公営住宅の供給は、別部局により別個の施策としてなされているのが現状である。住宅に関する福祉施策を、単なる「ハコモノ」の整備だけでなく、福祉対象者の現状を詳細に把握している福祉部課との連携により、住宅ニーズを効果的に把握し、施設管理という観点を超えて、財源の有効活用の手法を検討されるのも有用であるとする。

昨今では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による解雇や廃業等により、住宅を失わざるを得なかった者も生じている。新型コロナウイルス感染症等により生活困窮者が増える状況では、市民が安心して住む場所を確保すること

は公営住宅の供給主体である市の責務でもあるといえよう。福祉部局との連携はこれまで以上に強く要請される。

意見 93 「市営住宅課と福祉関係部課とのより一層の連携」

市営住宅課は、高齢者の世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活ができるよう、福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮し、福祉サービスが適切に受けられるよう十分に配慮された住宅であるシルバーハウジングの運営を行っており、福祉施策の一つを担っている。

一方、高齢者、障害者、低所得者世帯への福祉施策と公営住宅の供給は、異なる部局により別個の施策として実施されているのが現状である。住宅に関する福祉施策を、単なる「ハコモノ」の整備だけでなく、福祉対象者の現状を詳細に把握している福祉部課との連携により、住宅ニーズを効果的に把握し、施設管理という観点を超えて、財源の有効活用の手法を検討されるのも有用であると考えられる。例えば、入居者が要介護者となった場合であれば、福祉関係部課へより積極的に誘導するなどが考えられる。

福祉関係部課である民生局福祉部（地域福祉課、障害福祉課、生活支援課、生活福祉課等）とのより一層の連携を図ることが望まれる。

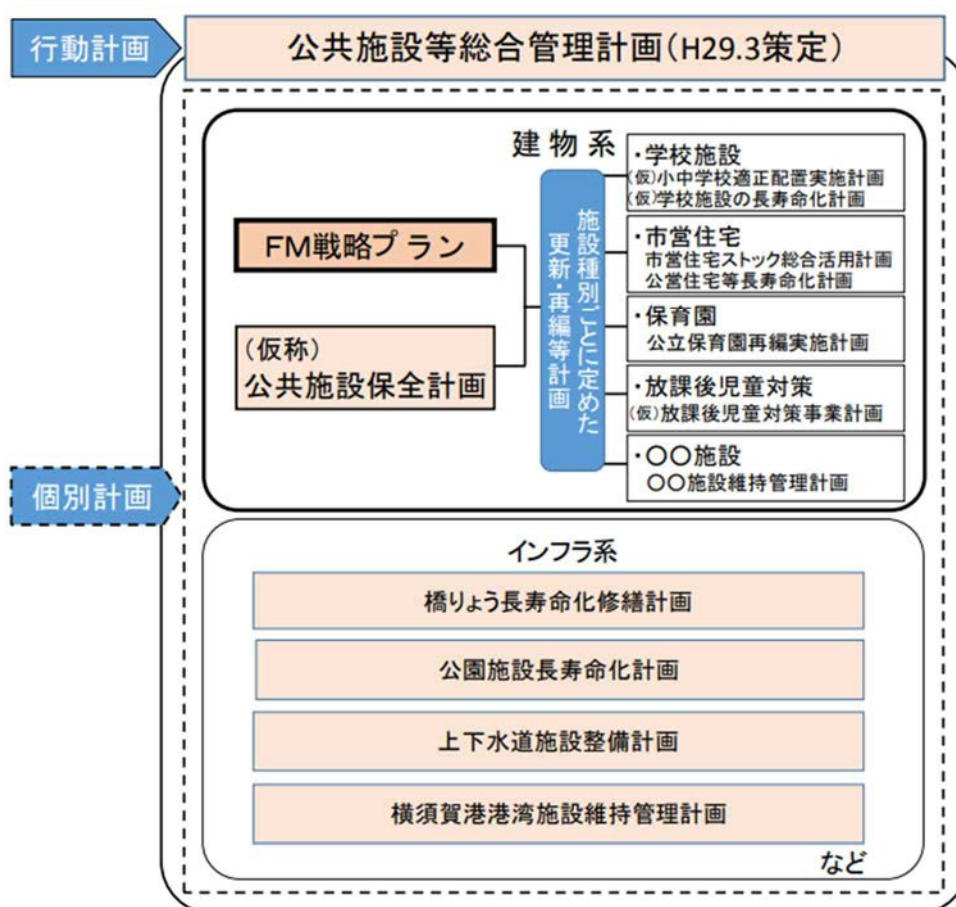
V 公共施設マネジメントに関する計画の進捗状況

1 市営住宅等に関する各種計画の関係性

「本章 I 市営住宅事業の概要 3 横須賀市の市営住宅等に関する計画」にも記載したとおり、市営住宅に関する将来像の記載がある個別施設計画としては、「横須賀市 FM 戦略プラン（以下、FM 戦略プラン）」、「横須賀市公共施設保全計画（以下、保全計画）」、「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画（以下、総合活用計画）」及び「横須賀市公営住宅等長寿命化計画（以下、長寿命化計画）」の 4 つが挙げられる。また、これらの個別施設計画の上位計画としては、「横須賀市公共施設統合総管理計画（以下、公共施設等総合管理計画）」があり、基本的に市営住宅に関連する計画は上記 5 つとなる。

5 つの計画に関する関係性については、FM 戦略プランにおいて（図表 4V-1-1）として整理されており、特に具体的な方針や計画となっているものは、施設種別ごとに定めた総合活用計画及び長寿命化計画であるとされている。

（図表 4V-1-1）FM 戦略プランにおける計画の関係性



（出典：FM 戦略プラン）

また、公共施設等総合管理計画、FM 戦略プラン、公共施設保全計画における市営住宅に関する記載は（図表 4V-1-2）のとおりであり、方針は示しているものの、具体的なアクションや取り組み内容は総合活用計画及び長寿命化計画によるものとされている。

よって、市営住宅にかかる最も具体的な取り組み等が記載されている総合活用計画及び長寿命化計画についてその取り組み状況等を確認することとする。なお、市は 2021 年度において、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）」に従い、総合活用計画及び長寿命化計画を統合した新たな中長期計画として「横須賀市市営住宅長寿命化計画」の策定を進めている。

総合活用計画及び長寿命化計画の内容については、「本章 I 市営住宅事業の概要 3 市営住宅に関する計画」に記載のとおりである。

（図表 4V-1-2）公共施設等総合管理計画、FM 戦略プラン、公共施設保全計画における市営住宅の記載内容

計画名	主な記載内容
公共施設等総合管理計画	具体的な記載はなし
FM 戦略プラン	（施設カテゴリー⑤暮らしの場） ・暮らしの場の機能は将来に渡り維持します。 ・市営住宅については、「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」に基づき長期的視野で集約を図る等、施設の配置や規模については、社会状況に合わせた検討を行います。
公共施設保全計画	別途長寿命化計画を策定する学校、市営住宅、公園施設（公園墓地を含む。）については、本計画における保全の基本的な方針を共有したうえで、各々の計画に基づき、長寿命化を推進することとします

（出典：各種計画より監査人抜粋）

2 総合活用計画の進捗状況

総合活用計画に記載された具体的な取り組み内容に関する進捗状況は以下のとおりであり、具体的な取り組みとして記載した内容については、対応が進められている状況にある。しかし、設定された基本目標、具体的な取り組みについては、定性的な目標にとどまっており、FM 戦略プランにおける更新費用の縮減のような定量的な目標設定はなされていない。

（1）住宅ストックの適切な維持

- ① 施設の診断等を実施し、建替え・補強・廃止等の個別の事業計画を策定する
耐震診断等については、「IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画 2 市

営住宅の安全性について（３）市営住宅の耐震性について」にて記載のとおりである。

借上住宅については、「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 6 市営住宅等の運営について（２）借上げ住宅における契約満了時の入居者取り扱いについて」にて記載のとおり、20年の契約期間が終了した借上住宅は全て解約を行う方針が決まっており、現在具体的な計画に基づき解約を進めている。引き続き、計画通りの進捗を進めていただきたい。

② 屋上防水・外壁塗装工事など定期的な大規模な維持保全工事の実施

外壁塗装工事等の実施や定期的な維持保全工事の実施は、後述する長寿命化計画の達成状況にて記載のとおりである。

③ 用途廃止が決定している住宅の速やかな移転、廃止の実施

「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 2 市営住宅の安全性について（２）市営住宅の老朽化について」にて進捗状況を記載のとおりである。

（２）安全安心で快適な住環境の整備

① 指定管理者制度を活用した、適切かつ迅速な小規模修繕工事等の実施

指定管理者にて対応可能な小規模修繕工事は随時実行してもらい、月次の報告等で市営住宅課が把握できている状況にある。指定管理者制度をうまく生かし、迅速に対応が可能となっていることから、引き続き取り組みを継続していただきたい。

② 住宅敷地内、住宅内部の段差の解消

住宅敷地内の通路などの段差に対し自治会からの要望を受け、段差の解消を図るなどの対応を進めており、徐々にではあるものの取り組みは継続されている状況にある。しかし、自治会は「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 3 市及び指定管理者等による巡視及び管理について（３）市、指定管理者及び自治会の連携」に記載のとおり、高齢化等によりその機能の低下が市の課題として認識されている。本取り組みを継続するには、自治会との一層の連携強化や役割分担の検討が必要となるが、こちらについては「意見 72 「市、指定管理者及び自治会の連携の必要性」を参照されたい。

③ 住宅内設備の更新

（図表 4V-1-3）のとおり、風呂釜等の定期交換を行うなど、住宅設備の必要な更新を適切に行えていることを確認した。今後も継続して進めていただきたい。

(図表 4V-1-3) 住宅内設備の更新状況

年度	給湯器		風呂釜	
	件数	金額 (千円)	件数	金額 (千円)
2018 年度	45	10,514	78	11,311
2019 年度	53	11,412	42	6,567
2020 年度	38	8,426	32	5,781

④ 駐車場の整備推進と適正管理の実施

「IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画 7 市営住宅の駐車場について
(2) 市営住宅における駐車場の管理状況について」にて記載されているとおり、適正な運用がなされていることを確認した。

(3) 住宅困窮者への的確な対応

① 高齢者、障害者、子育て世帯等への募集時の優遇制度の適切な運用

2015 年 4 月より裁量階層世帯を裁量階層の対象を「小学校未就学児がいる世帯」から「中学校卒業前の子がいる世帯」とする条例改正によって裁量階層の拡大を行い、子育て世帯の間口が広がる制度設計を行っている。また高齢者向け住宅整備については、本公郷改良アパートの建替えにあたって、単身者向け住宅（1LDK）を多く建設して単身高齢者が入居できる数を増やしたほか、段差をなくすなどバリアフリー化やユニバーサルデザインを配慮した住宅を建設している。

上記のとおり、高齢者、障害者、子育て世帯等への募集時の優遇制度の運用は、適切に進められていることを確認した。今後も継続して進めていきたい。

② 高齢化に伴う、階数の低い住宅への住み替え推進

階段の昇降が困難な入居者から低層階への住宅の変更の要望を受けたときは、優先的に空き家をあっせんするなど住み替えの推奨に努めている。令和 2 年度においては 2 件の住み替え提案を行っており、本取り組みは継続して進められている状況にあることを確認した。引き続き、住民の福祉増進に向けて取り組みを継続していただきたい。

③ 指定管理者や福祉政策と連携した高齢者等見守りの実施

地域包括支援センターと情報供給のための会議の開催や認知症・精神障害を理由とする入居者の生活支援のためのケア会議の開催など福祉部局との連携に努めている。2020 年度における地域包括支援センターとの会議は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり開催ができなかったが、2019 年度には長坂アパート入

居者と西第一地域包括支援センターとのケア会議が開催されており、本取り組みは適切に進められていることが確認できた。

④ 火災や風水害被災者などへの一時使用による住宅の提供などの有効活用

「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 6 市営住宅等の運営について
(1) 空家対策について」に記載のとおりである。

(4) 適切な入居管理による公平性の確保

① 家賃滞納者への的確かつ厳格な対応

市営住宅課は、2021 年度から弁護士法人と業務委託契約を結び、家賃及び駐車場使用料の滞納について回収等を依頼して回収強化をおこなっており、対応が適切に進められている状況にある。引き続き、家賃滞納者への厳格な対応を進めていただきたい。

② 高額所得者の明渡しの実施

「高額所得者に係る公営住宅明渡請求事務処理要綱」に基づき、高額所得者に対しては明渡しの依頼を行っている。なお、2014 年度において 27 名いた高額所得者は、2020 年度時点では 9 名まで減少しており、適切に対応が進められている状況にある。引き続き、高額所得者への明渡し請求を適切に進めていただきたい。

③ 入居承認の適切な運用

例年 1 件程度の訴訟を提起している。2020 年度においても入居承認できない（条例施行規則の要件を具備しない者）不法入居者に対し所有権に基づく住宅の明渡訴訟を 1 件提起しており、適切に運用されていることを確認した。今後も適切に運用を進めていただきたい。

④ 退去空家等の適切な管理

「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 6 市営住宅等の運営について
(1) 空家対策について」に記載のとおりである。

⑤ 空き駐車場の活用

空き駐車場について、団地によっては、三井のリパーク等への貸付を行うなど、指定管理者以外への貸付やコインパーキングとしての活用を進めている。しかし、駐車場の利用率は年々低下（(図表 4Ⅲ-1-21) 駐車場の利用率推移参照）しており、更なる対策が必要であると考えられる。対策については、意見 89 「利用率

が低迷している駐車場の有効活用」を参照されたい。

意見 94 「中長期計画における定量的な目標設定」

総合活用計画では、基本方針、基本目標が設定されているものの、更新費用の削減のような定量的な目標設定はなされていない。

市は、FM 戦略プランにおいて、2052 年度までに計画策定時と同一面積で公共施設の更新・維持管理を行った場合の費用を推計しており（4,776 億円）、これを 2012 年度～2016 年度の平均額（114.6 億円×34 年＝3,896 億円）と同程度まで削減（880 億円の削減）を行うという定量的な目標設定を行っている。

市営住宅は、公営住宅法等の関係や、入居者が存在することから、統廃合や廃止を容易に決定することはできず、また、現時点での総合活用計画は、2014 年 7 月に更新されていることから、市の FM 戦略プラン（2019 年 7 月）よりも以前に策定されたものであり、数値目標の設定が困難であることは理解できる。

しかし、市全体のファシリティマネジメントを具体化した計画が FM 戦略プランであり、その削減目標の対象範囲には、市営住宅も含まれている。そのため、市営住宅においても本計画の削減目標に対してどのような役割を果たすのかという方針や金額を市営住宅課にて検討し、FM 推進課と目標額に関する協議を行うことは、市全体のファシリティマネジメントを考える上では非常に有用であると考える。

市は、現在新たな計画として、既存の総合活用計画と長寿命化計画の内容を一本化し、市営住宅にかかる長寿命化計画を策定していると伺っている。その中において、FM 戦略プランと整合した定量的な目標設定を行うことについて検討されたい。

3 長寿命化計画の進捗状況

(1) 基本方針の達成状況

長寿命化計画の基本方針は、「1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針」と「2 長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針」の 2 つがある。

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針の達成状況

具体的な方針及び達成状況は、以下のとおりであり、概ね達成できている状況にある。

(方針 1) 管理する公営住宅の整備、管理データを住棟単位で整理する

市は、指定管理者による日常点検、定期点検や住民からの申し出等により状況を把握、適宜必要な各種修繕等を実施しており、本データを長寿命化計画の「計画修繕・改善事業の実施予定一覧」（図表 4V-1-4 の実績部分）にあわせて一元

管理している。監査人は、計画修繕・改善事業の実施予定一覧を確認し、実際の工事に基づき更新されていることを確認した。

〔方針2〕公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する

後述する（2）維持管理計画の達成状況に記載のとおり、定期点検は予定通りに行われており、本方針は達成できていることを確認した。

〔方針3〕公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時履歴を確認できる仕組みを整理する

現状、住棟単位での修繕履歴データが長寿命化計画の「計画修繕・改善事業の実施予定一覧」管理しており、履歴確認が可能な状態にあることを確認した。

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針の達成状況

（2）の維持管理計画の達成状況にて検討している。

（2）維持管理計画の達成状況

維持管理計画の達成状況について、当初長寿命化計画（（図表 4V-1-4）の計画行）と計画修繕・改善事業の修繕履歴（（図表 4V-1-4）の実績行）の対比によって整理した（図表 4V-1-4）。なお、「第4 市営住宅事業における公共施設マネジメント I 市営住宅事業の概要 3 市営住宅に関する計画（5）横須賀市公営住宅等長寿命化計画について」に記載した類型ごとの達成状況は以下のとおりである。

【修繕対応】

定期点検は予定どおり行われており、達成できていることを確認した。引き続き、予防保全を目的として定期点検を継続して進められたい。

【居住性向上型】

2010 年度において地上デジタル波対応を全ての市営住宅にて対応しており、達成できていることを確認した。

【福祉対応型】

当初維持管理計画にはなかったが、階段手摺設置等は進んでおり、一定程度達成できているものと考えられる。「第4 市営住宅事業における公共施設マネジメント I 市営住宅事業の概要 2 市営住宅の概要（2）横須賀市の人口動態と住宅事情① 人口減少と高齢化」に記載のとおり、市の単身入居者世帯は7割以上が65歳以上の高齢者世帯であることから、引き続きバリアフリー等の対応を進められたい。

【安全性確保型】

- ・火災報知器の設置については、おおむね計画通りに設置されている
- ・ベランダ手摺改修、エレベーターの修繕が当初計画では予定されていなかったが実施されており、達成できていると考えられる
- ・耐震診断は、活用総合計画に記載のとおり、廃止予定の団地以外については達成できている

上記の結果、安全性確保については概ね達成できていることが確認できたが、耐震診断については廃止予定の団地については行われていない状況にある。本状況に係る意見については、意見 68 「浦賀改良アパートの耐震診断実施の方針及び具体的な計画の必要性」を参照されたい。

【長寿命化型】

外壁改修（塗装）、ガス管改修等が当初計画にはタイミングをずらして予定されていたが、計画通りには改修等が進んでいない状況にある。特に 2017 年度以降の長寿命化型の達成状況が下がっている。

これは、長寿命化型の業務が、一工事にかかる金額も大きいため、財政的な観点から予算査定がとおらず、予定通りに修繕ができなかったことによるものである。特に、耐震性能に問題があると診断された一部の森崎アパートについては、最終的に建替が必要であると判断されたが、財政的な観点から予算査定が通らず、計画が滞った状態となっている。森崎アパートについては、指摘 31 「耐震改修等が必要とされた森崎アパートに関する対応方針の早期策定の必要性」を参照されたい。

(図表 4V-1-4) 当初長寿命化計画と修繕・改善実績の状況

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
森崎 AP	A	24	RC	S39	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	B	40	RC	S39	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	C	24	RC	S40	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	D	24	RC	S40	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	E	24	RC	S41	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	F	32	RC	S41	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
森崎 AP	G	32	RC	S41	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	H	24	RC	S42	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	I	24	RC	S42	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	J	16	RC	S42	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	K	8	RC	S43	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)								外壁塗装 (長寿命)	
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	L	40	RC	S43	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)								外壁塗装 (長寿命)	
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	M	30	RC	S43	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									外壁塗装 (長寿命)
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
森崎 AP	N	44	RC	S44	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									外壁塗装 (長寿命)
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	O	45	RC	S44	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									外壁塗装 (長寿命)
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	P	60	RC	S44	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									外壁塗装 (長寿命)
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	R	40	RC	S45	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	S	40	RC	S45	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	T	40	RC	S45	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)								外壁塗装 (長寿命)	
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	U	40	RC	S45	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)								外壁塗装 (長寿命)	
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
岩瀬 AP	D	16	PC	S54	計画	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)					
					実績	地デジ(居 住)	階段手摺 (福祉)	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)								
岩瀬 AP	E	16	PC	S54	計画	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)					
					実績	地デジ(居 住)	階段手摺 (福祉)	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)								
天神 AP	A	30	PC	S58	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)		エレベ ーター修繕 (安全)					
天神 AP	B	30	PC	S57	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
天神 AP	C	40	PC	S57	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
天神 AP	D	20	PC	S57	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
天神 AP	E	20	PC	S52	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)								
天神 AP	F	40	PC	S52	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)								
天神 AP	G	40	PC	S55	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			エレベ ーター修繕 (安全)					
天神 AP	H	40	PC	S55	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			エレベ ーター修繕 (安全)					
天神 AP	I	40	PC	S55	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			エレベ ーター修繕 (安全)					
天神 AP	J	30	PC	S56	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)								

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
竹川 ハイム	A	30	PC	H1	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
竹川 ハイム	B	30	PC	H1	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
竹川 ハイム	C	16	PC	H2	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)		
竹川 ハイム	D	30	PC	H2	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)		

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
竹川 ハイム	E	20	PC	H2	計画	火災警報 (安全)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)		
竹川 ハイム	F	38	PC	H2	計画	火災警報 (安全)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
早稲田 ハイム	A	18	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
早稲田 ハイム	B	16	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							

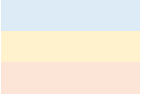
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
早稲田 ハイム	C	14	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
早稲田 ハイム	D	16	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
早稲田 ハイム	E	16	PC	H3	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
早稲田 ハイム	F	12	PC	H3	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
早稲田 ハイム	G	12	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)					
早稲田 ハイム	H	24	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)					
早稲田 ハイム	I	13	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)					
早稲田 ハイム	J	18	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)					

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
早稲田 ハイム	K	12	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
八幡 ハイム	A	56	PC	H3	計画	地デジ(居 住)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)					エレベーター 修繕 (安全)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
八幡 ハイム	B	56	PC	H3	計画	地デジ(居 住)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)					エレベーター 修繕 (安全)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
八幡 ハイム	C	56	PC	H4	計画	地デジ(居 住)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)					エレベーター 修繕 (安全)				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
林ハイム	A	20	PC	S62	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	B	16	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	C	24	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	D	13	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	E	16	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	F	26	PC	S62	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
池上 ハイム	A	25	PC	H9	計画											
					実績										廊下 LED 化(長寿命)	
池上 ハイム	B	52	PC	H10	計画											
					実績										廊下 LED 化(長寿命)	
武ハイム	外灯			S62	計画											
					実績						LED化					
林ハイム	外灯			S61	計画											
					実績						LED化					

(出典：長寿命化計画及び維持管理実績を利用し監査人作成)

 当初計画にはあったが、行えていないもの
当初計画にはなかったが、行ったもの
(時期のずれはあるが) 計画通り行うのもの

第5 コミュニティセンターにおける公共施設マネジメント

I コミュニティセンター事業の概要

1 施設概要と利用状況

(1) 横須賀市のコミュニティセンターの概要

① コミュニティセンターの設置根拠及び施設の配置

市は、コミュニティセンター条例に基づき、コミュニティセンターを設置している。

○コミュニティセンター条例 (設置)

第1条 市民に自治活動の場を提供し、又、实际生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、市民の連帯、生活文化の振興及び福祉の増進を図り、もって魅力ある地域社会の形成に資するため、本市にコミュニティセンター(以下「センター」という。)を設置する。

コミュニティセンターは、2021年4月1日時点では分館も含めて計22の施設で構成されている。コミュニティセンターの具体的な位置と名称は次のとおりである。

(位置及び名称)

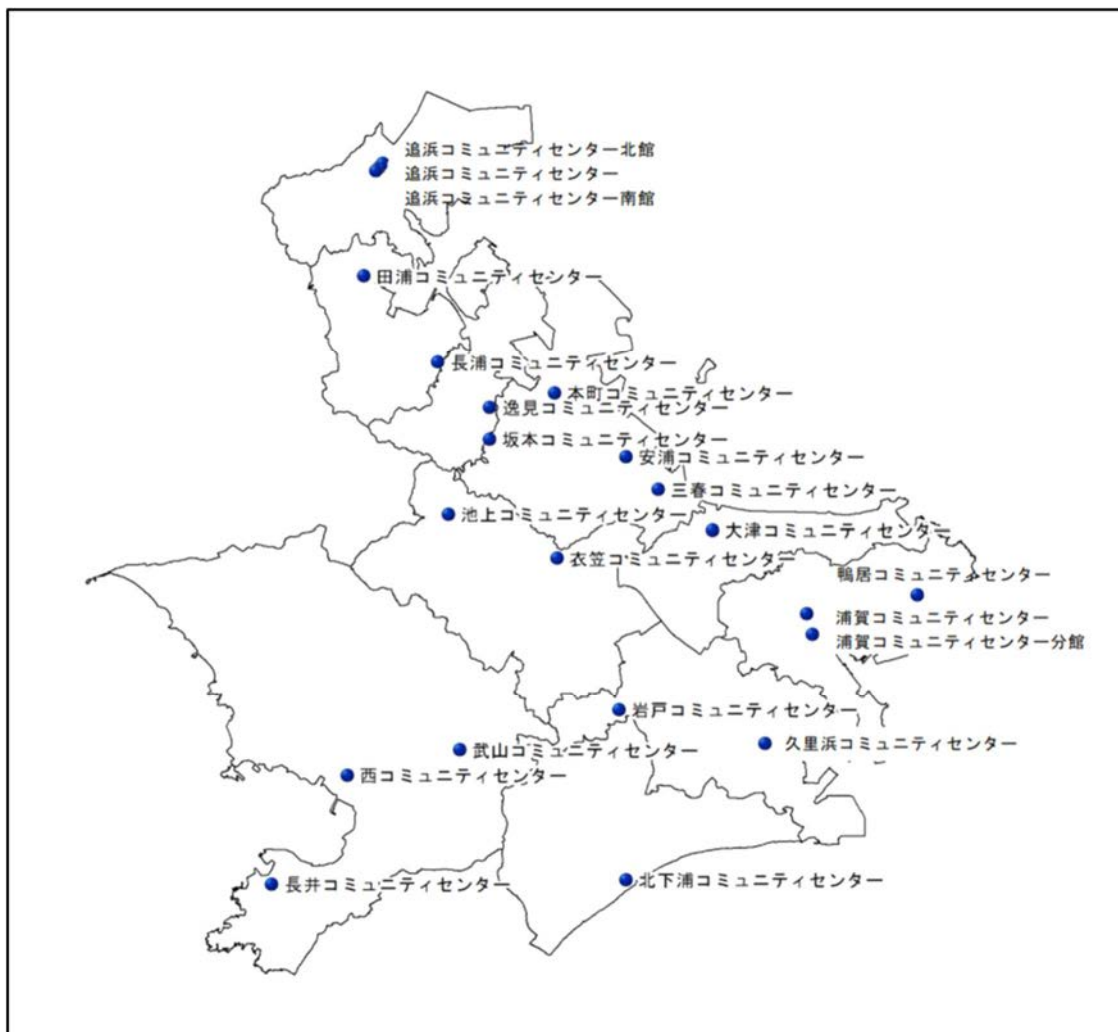
第2条 センターの位置及び名称は、次のとおりとする。

位置	名称
横須賀市夏島町9番地	追浜コミュニティセンター
横須賀市船越町6丁目77番地	田浦コミュニティセンター
横須賀市長浦町2丁目45番地	長浦コミュニティセンター
横須賀市東逸見町2丁目29番地	逸見コミュニティセンター
横須賀市坂本町2丁目26番地	坂本コミュニティセンター
横須賀市本町2丁目1番地	本町コミュニティセンター
横須賀市安浦町2丁目33番地	安浦コミュニティセンター
横須賀市三春町2丁目12番地	三春コミュニティセンター
横須賀市公郷町2丁目11番地	衣笠コミュニティセンター
横須賀市池上4丁目6番1号	池上コミュニティセンター
横須賀市大津町3丁目34番40号	大津コミュニティセンター
横須賀市浦賀5丁目1番2号	浦賀コミュニティセンター
横須賀市鴨居3丁目11番12号	鴨居コミュニティセンター
横須賀市岩戸1丁目10番18号	岩戸コミュニティセンター
横須賀市久里浜6丁目14番2号	久里浜コミュニティセンター

横須賀市長沢2丁目7番7号	北下浦コミュニティセンター
横須賀市長井5丁目16番5号	長井コミュニティセンター
横須賀市武3丁目5番1号	武山コミュニティセンター
横須賀市長坂1丁目2番2号	西コミュニティセンター

2 次の表の左欄に掲げるセンターに、同表の右欄のとおり分館を置く。

センターの名称	分館の位置及び名称	
追浜コミュニティセンター	横須賀市夏島町7番地	追浜コミュニティセンター南館
	横須賀市夏島町12番地	追浜コミュニティセンター北館
浦賀コミュニティセンター	横須賀市浦賀7丁目2番1号	浦賀コミュニティセンター分館



(図表 5 I-1-1) 横須賀市コミュニティセンター概要 (2020年4月1日現在)

行政区と名称		建築年	面積(m ²)	徴収方法	施設	図書室
1	追浜行政センター					
1	追浜コミュニティセンター	1994	1,750.31	券売機	複合	
2	追浜コミュニティセンター南館	1973	661.67	券売機	複合	
3	追浜コミュニティセンター北館	1984	748.27	券売機	複合	
2	田浦行政センター					
4	田浦コミュニティセンター	1985	1,178.31	券売機	複合	あり
5	長浦コミュニティセンター	1994	1,417.83	券売機	単独	
3	逸見行政センター					
6	逸見コミュニティセンター	1982	765.48	レジ	複合	あり
4	本庁管内					
7	坂本コミュニティセンター	1988	1,303.00	レジ	単独	
8	本町コミュニティセンター	1993	1,028.72	券売機	複合	
9	安浦コミュニティセンター	1998	967.02	レジ	単独	
10	三春コミュニティセンター	1983	1,644.66	レジ	単独	
5	衣笠行政センター					
11	衣笠コミュニティセンター	1972	2,050.40	券売機	複合	あり
12	池上コミュニティセンター	2004	1,774.42	券売機	複合	あり
6	大津行政センター					
13	大津コミュニティセンター	2016	2,559.99	券売機	複合	あり
7	浦賀行政センター					
14	浦賀コミュニティセンター	1978	1,812.31	券売機	複合	あり
15	浦賀コミュニティセンター分館	1982	504.23	手提げ金庫	複合	
16	鴨居コミュニティセンター	2003	1,382.49	券売機	単独	
8	久里浜行政センター					
17	岩戸コミュニティセンター	1990	998.02	レジ	単独	
18	久里浜コミュニティセンター	1976	1,136.33	券売機	複合	
9	北下浦行政センター					
19	北下浦コミュニティセンター	1985	2,149.73	券売機	複合	あり
10	西行政センター					
20	長井コミュニティセンター	1971	628.64	手提げ金庫	単独	あり
21	武山コミュニティセンター	2001	1,549.92	レジ	複合	あり
22	西コミュニティセンター	1985	2,945.14	券売機	複合	あり

(出典：建築年と施設面積は「施設カルテ」、その他は市提供資料を基に監査人作成)

② コミュニティセンターの事業

市は、従来「公民館」と「地域自治活動センター」として別々に運営してきた施設を2008年4月にコミュニティセンターとして一元化した。

コミュニティセンターは、地域活動や文化活動、スポーツ活動など市民の自主活動の場である。また、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の社会教育事業¹²も行っている。その他、市主催の各種事業、投票所など様々な事業の実施場所ともなっている。

さらに、風水害避難所、地域医療救護所などに指定され、災害時の拠点となる役割も担っている。

コミュニティセンターの法的な位置づけとしては、社会教育法上の社会教育施設である「公民館」ではなく、市長部局としての、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設である「公の施設」である。

○コミュニティセンター条例

(事業)

第3条 センターにおいては、次に掲げる事業を行う。

- (1) センターを自治活動及び生涯学習の利用に供する事業
- (2) 定期講座、講習会、講演会等を開催する事業
- (3) 自治活動及び生涯学習に関する情報の収集及び提供に関する事業
- (4) 前3号に掲げるもののほか、第1条の目的を達成するために必要な事業

社会教育事業を行うことについては、「教育委員会の権限に属する事務の一部を市民部長に委任する規則」によって、教育委員会から市民部に委任されている。

○教育委員会の権限に属する事務の一部を市民部長に委任する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、教育委員会の権限に属する社会教育に関する事務の市民部長への委任に関し必要な事項を定めるものとする。

(委任事項)

第2条 教育委員会は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第180条の7の規定に基づき、その権限に属する社会教育に関する事務のうち、次に掲げる事務を市民部長に委任する。

- (1) コミュニティセンター条例(平成19年横須賀市条例第58号)第2条に規定するセンターを生涯学習の利用に供すること。
- (2) 定期講座、講習会、講演会等を開催すること(教育委員会が行うものを除く。)
- (3) 生涯学習に関する情報の収集及び提供を行うこと(教育委員会が行うものを除く。)

¹² 社会教育法第2条によれば、「社会教育」とは、学校教育法(昭和22年法律第26号)又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)に基づき、学校の教育課程として行われる教育活動を除き、主として青少年及び成人に対して行われる組織的な教育活動(体育及びレクリエーションの活動を含む。)をいう。

- (4) 図書館条例施行規則(昭和 49 年横須賀市教育委員会規則第 6 号)第 7 条第 1 項に規定する配本所(コミュニティセンターに設置するものに限る。)に係ること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、生活文化の振興、福祉の増進に寄与すること。



(避難所として開設される鴨居コミュニティセンター：市 HP より)

③ コミュニティセンターの利用対象者

コミュニティセンターを利用できるのは原則として市に在住又は在勤・在学の団体に限られており、現状では個人の利用はできない。

○コミュニティセンター条例

(団体の使用)

第 5 条 センター(別表第 1 に掲げる施設を除く。)を使用できるものは、次に掲げる要件のいずれにも該当する団体とする。

(1) 団体の代表者が次のいずれかの要件に該当する者で満 15 歳以上のもの(中学校、義務教育学校の後期課程又は中等教育学校の前期課程の生徒を除く。)であること。

ア 本市の区域内に住所を有する者

イ 本市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者

ウ 本市の区域内に存する学校に在学する者

(2) 団体の構成員が 3 人以上であること。

(3) 団体の構成員の過半数の者が第 1 号列記事項に掲げる要件のいずれかに該当すること。

(2) コミュニティセンターの利用状況

(図表 5 I -1-2) 各年度別コミュニティセンター別 開館日数と利用者数

所管行政区と センター名称		2018年度		2019年度		2020年度	
		日	人	日	人	日	人
1	追浜行政センター						
	1 追浜	353	76,783	352	63,063	210	20,293
	2 追浜南館	353	41,272	351	32,677	211	11,491
	3 追浜北館	358	45,080	358	32,655	206	8,357
2	田浦行政センター						
	4 田浦	349	64,174	349	65,999	209	18,840
	5 長浦	359	63,506	358	62,013	209	18,461
3	逸見行政センター						
	6 逸見	356	34,571	360	29,735	217	8,536
4	本庁管内						
	7 坂本	359	23,293	359	19,831	214	8,036
	8 本町	358	88,121	358	76,538	213	27,436
	9 安浦	359	37,355	359	32,672	214	13,563
	10 三春	359	38,742	359	35,955	214	18,667
5	衣笠行政センター						
	11 衣笠	347	114,819	350	102,489	204	25,911
	12 池上	358	48,327	359	61,209	214	20,408
6	大津行政センター						
	13 大津	358	104,596	359	100,869	213	45,823
7	浦賀行政センター						
	14 浦賀	353	64,981	358	58,405	221	19,511
	15 浦賀分館	359	13,851	359	11,202	214	9,670
	16 鴨居	359	60,872	360	54,560	221	20,127
8	久里浜行政センター						
	17 岩戸	359	40,171	359	37,365	216	16,317
	18 久里浜	354	76,067	353	72,355	211	19,538
9	北下浦行政センター						
	19 北下浦	359	118,223	360	108,533	214	30,770
10	西行政センター						
	20 長井	358	13,012	358	11,463	214	3,153
	21 武山	358	70,090	354	64,073	214	20,392
	22 西	350	73,388	349	57,784	209	17,402
	合計	7,835	1,311,314	7,841	1,191,445	4,682	402,702

(出典：事務概要、コミュニティセンター事業実績より監査人作成)

(図表 5 I -1-3) 各年度別コミュニティセンター全体の利用率

所管行政区とセンター名称		2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
1	追浜行政センター				
	1 追浜	53.9	59.9	55.9	32.6
	2 追浜南館	54.9	52.3	47.2	23.3
	3 追浜北館	93.0	92.7	90.4	64.7
2	田浦行政センター				
	4 田浦	56.8	66.1	66.1	31.9
	5 長浦	43.2	50.9	50.9	27.8
3	逸見行政センター				
	6 逸見	60.0	65.0	45.0	28.3
4	本庁管内				
	7 坂本	23.0	18.2	18.4	12.4
	8 本町	74.6	74.1	73.8	43.5
	9 安浦	68.2	66.3	66.8	38.2
	10 三春	71.0	71.9	72.9	48.6
5	衣笠行政センター				
	11 衣笠	52.1	47.9	47.9	27.4
	12 池上	53.9	51.7	51.5	36.3
6	大津行政センター				
	13 大津	73.0	74.9	71.8	38.46
7	浦賀行政センター				
	14 浦賀	49.3	49.7	51.3	33.0
	15 浦賀分館	40.1	40.0	26.3	44.5
	16 鴨居	42.6	39.8	39.0	21.2
8	久里浜行政センター				
	17 岩戸	66.0	63.9	62.1	34.4
	18 久里浜	66.7	68.2	65.1	42.3
9	北下浦行政センター				
	19 北下浦	57.0	53.6	50.9	30.0
10	西行政センター				
	20 長井	15.8	15.1	14.1	7.0
	21 武山	44.8	43.1	43.3	23.2
	22 西	47.0	49.2	41.1	21.7
	全コミュニティセンター平均	52.4	52.1	49.6	30.0

(出典：2017～2019年度の利用率は、横須賀市 HP「施設カルテ」、2020年度は市提供資料に基づき監査人作成)

利用率 (%) = 実利用コマ (時間) 数 / 総利用可能コマ (時間) 数 で計算

(図表 5 I -1-2) によれば、2020 年度は新型コロナウイルス感染症の影響により開館日数は例年の約 6 割、利用者数は約 3 割に減少している。施設の立地条件等により、施設全体として、利用率が高い施設がある一方で、利用率が低い施設もある。新型コロナウイルス感染症の影響を受けている 2020 年度を除いて考えると、本町、安浦、三春、大津、久里浜のコミュニティセンターは全館としての利用率は約 7 割であるのに対し、坂本、長井のコミュニティセンターは利用率は約 2 割に満たない(追浜北館は集会室のみなので利用率約 9 割)。2020 年度は新型コロナウイルス感染症の影響で、主な利用者である高齢者が外出を控えたこともあり、全体的な利用率はさらに低くなっている。

2 運営体制

(1) 運営主体

2008 年度から、公民館と地域自治活動センターをコミュニティセンターとして一元化し、各行政センター及び地域コミュニティ支援課(当時の市民生活課)が管理運営することとした。他市町村では指定管理で運営するところもあるが、横須賀市では直営である。各行政センター、地域コミュニティ支援課はいずれも市民部に所属している。コミュニティセンター全体の連絡・調整は地域コミュニティ支援課が行っている。

市民部	市民生活課	消費生活センター <市民活動サポートセンター 同分館(追浜・久里浜)>
	地域コミュニティ支援課	<コミュニティセンター(坂本・本町・安浦・三春)>
	人権・男女共同参画課	<デュオよこすか>
	危機管理課	
	地域安全課	
	窓口サービス課	市民サービスセンター(中央店)
	追浜行政センター	追浜行政センター分館 市民サービスセンター(追浜店) <コミュニティセンター(追浜・分館(北館・南館))>
	田浦行政センター	<コミュニティセンター(田浦・長浦)>
	逸見行政センター	<コミュニティセンター(逸見)>
	衣笠行政センター	<コミュニティセンター(衣笠・池上)>
	大津行政センター	<コミュニティセンター(大津)>
	浦賀行政センター	<コミュニティセンター(浦賀・分館・鴨居)>
	久里浜行政センター	市民サービスセンター(久里浜店) <コミュニティセンター(久里浜・岩戸)>
	北下浦行政センター	長岡記念館 <コミュニティセンター(北下浦)>
	西行政センター	<コミュニティセンター(西・武山・長井)>

(出典：横須賀市機構図 2020 年 4 月 1 日現在より抜粋)

コミュニティセンターは行政センターや総合福祉会館、老人福祉センターなどの市の他施設に併設しているものと、コミュニティセンター単独で存在しているものがある。各コミュニティセンターには市の常勤職員はいないものの、下記条例で定める常駐する職員を主任指導員、指導員、主任管理人、事務員等の会計年度任用職員(2019 年度以前は非常勤職員)で運営管理を行っている。

○コミュニティセンター条例
 (館長等)
 第4条 センターに次の職員を置く。
 (1) 館長
 (2) その他必要な職員

(2) コミュニティセンターの利用方法

利用者は市の「公共施設予約システム」から予約を申し込み、当日施設にて使用料を支払う。当初は全てのコミュニティセンターに券売機を導入予定だったが、予算の都合で約7割の施設で券売機を設置し、比較的利用者数の少ないところは職員がレジ・金庫で現金を授受している。

(図表 5 I -2 -1) 横須賀市公共予約システムと券売機 (イメージ)

システム操作方法

横須賀市 公共施設予約システム 公共施設予約へようこそ

読上げブラウザ用画面にする
 ログインする
 メッセージ (通知)

《 お知らせ 》

・ **【10月1日からの施設利用について】**

10月1日からの施設利用は、以下の市HPに記載のとおりです。詳しくは、[市HP](#)をご覧ください。

・ **【従来施設窓口で手続きが必要であった手続きの一部が電子申請で行えるようになりました】**

県共同の電子申請システム (e-kanagawa電子申請) を利用して、公共施設予約システムの各種申請の手続きができるようになりました。電子申請システムでは、利用者登録、登録更新、登録変更、登録廃止の申請を行うことができます。

※予約の申込、使用許可申請、使用料の支払いの手続き

空き状況の照会や予約をしたい施設を選んでください。予約取消、抽選結果確認、ゲスト登録を行いたい方や、利用施設を施設の種類や使用目的で探したい方は、「公共施設予約メニュー」を選んでください。

公共施設予約メニュー
 コミュニティセンター
 生涯学習センター (まなびかん)
 体育会館
 運動公園
 総合福祉会館 (4階・5階・7階)
 産業交流プラザ：先着予約のみ
 ヴェルクよこすか：先着予約のみ
 ゲスト登録の方が申込める施設

色・文字サイズ変更 終了



(参考)
専用架台に乗せた場合のイメージ

3 事業予算及び決算の概要

(図表 5 I -3-1) コミュニティセンターの歳入歳出予算決算の状況 (単位：千円)

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
歳入¹³					
1 使用料¹⁴					
(予)	—	—	—	—	39,359
(決)	—	—	—	—	31,027
2 事業費公債	18,400	20,200	9,400	92,000	120,600
(予)					
(決)	13,800	18,200	8,300	71,300	101,500
歳出					
1 給与費	62,860	63,938	63,782	64,371	204,908
(予)					
(決)	60,856	62,983	62,883	63,461	191,102
非常勤職員報酬	55,477	55,770	55,713	56,124	—
社会保険料	5,379	7,213	7,171	7,337	—
会計年度任用職員 ¹⁵	—	—	—	—	191,102
2 運営管理費	256,744	242,341	248,237	331,677	149,614
(予)					
(決)	226,530	222,649	237,961	306,356	123,870

¹³ コミュニティセンターに係る歳入は他にも貸地料、貸家料、雑入などがあるが、決算書では他の部門との合計になっているところもあり、コミュニティセンターに係る分だけを拾うことができないため、明らかな項目のみ記載している。

¹⁴ 2020年7月より使用料を利用者から徴収することにした。新型コロナウイルス感染症対策として1月12日～3月7日までの約2か月間休館していた。そのため使用料は約7か月分である。

¹⁵ 地方公務員法の改正により、これまでの非常勤職員（一部の特別職の非常勤職員を除く）及び臨時職員は、2020年度以降「会計年度任用職員」として任用されることになった。会計年度任用職員は、給与費に含まれるため、これまで運営管理費に入っていた分がこちらに配分されている。

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
3 営繕工事費	13,474	20,532	9,026	84,223	141,361
(予)					
(決)	8,779	18,371	6,944	66,225	101,065
歳出合計 (予)	333,078	326,811	321,045	480,271	495,883
(決)	296,164	304,003	307,789	436,042	416,037

(出典：市民部作成の年度別「歳入歳出決算説明資料」より監査人作成)

(予)：予算現額、(決)：決算額

(図表 5 I -3-2) コミュニティセンターごとの歳出決算の内訳 (単位：千円)

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
2 運営管理費	226,530	222,649	237,961	306,356	123,870
コミュニティセンター管理費 ※1	1,422	2,155	2,508	32,443	20,000
追浜	4,551	4,575	4,719	6,072	3,068
田浦	7,707	8,079	8,296	10,028	2,349
長浦	9,501	9,756	11,798	11,444	7,186
逸見	7,659	7,797	7,891	8,701	1,356
坂本	9,464	8,894	11,857	12,585	6,554
本町	4,720	4,778	5,904	5,590	638
安浦	10,401	9,213	9,799	12,331	5,758
三春	13,981	11,401	12,637	14,531	9,726
衣笠	8,935	9,232	9,376	9,958	1,560
池上	30,308	28,326	29,898	33,293	19,348
大津	8,752	8,790	8,907	9,344	1,338
浦賀	7,790	8,231	8,023	8,826	1,455
鴨居	13,475	13,416	14,270	19,352	8,119
久里浜	4,616	4,788	4,981	5,162	1,773
岩戸	9,620	9,473	11,231	10,476	5,184
北下浦	12,346	12,391	11,235	17,908	1,881
西	9,307	10,026	9,772	15,104	1,929
武山	21,350	23,234	26,457	31,439	13,828
長井	8,660	9,009	9,384	9,810	5,624
追浜南北	4,670	4,733	5,295	5,717	721
浦賀分館	17,295	14,352	13,724	16,241	4,472
3 営繕工事費	8,778	18,371	6,944	66,225	101,065
長浦		18,371			
坂本					7,638
安浦	7,441		5,953	15,387	
池上				11,841	
浦賀			991	38,997	
久里浜					8,098
岩戸	1,337			※2	12,435
武山				※2	72,894

- ※1 2019年度にコミュニティセンター管理費が急増しているのは、2020年度からの使用料徴収に向けて老朽化した椅子、テーブルなどの備品を更新し環境整備したための、備品購入費の増加によるもの（備品購入費 2019年度 29,872千円、2020年度 17,442千円）である。
- ※2 営繕工事費の2020年度の岩戸コミュニティセンター12,435千円は空調設備新設工事、武山コミュニティセンター72,894千円は空調設備大規模リニューアル工事によるものである。

II 監査実施手続

着眼点	監査手続
①コミュニティセンターに係る事業の必要性や事業規模の適切性が確保されているか。	①事業の必要性及び事業規模の適切性について、所管課への質問及び資料閲覧を実施した。 ②コミュニティセンターの機能や利用・稼働状況を確認し、他の施設との重複等について検討を行った。
②FM 戦略プランのとおり施設マネジメントが執り行われているか。	①コミュニティセンターに関するファシリティマネジメントの観点から所管課への質問及び資料閲覧を実施した。 ②議会公表資料を閲覧した。
③コミュニティセンターの施設運営が適切に行われているか。	①施設運営が適切に行われているかどうかを把握するため、現場視察を実施した。 ②質問及び資料閲覧し運営体制を確認した。 ③施設管理に際して年2回の自主点検が適切に行われているかどうかを確認するため、公共施設保全システムのデータを確認した。 ④施設の維持管理費等及びサービス利用に関する施設カルテへの入力状況を確認した。 ⑤コミュニティセンターの使用料の徴収事務が適切に行われているか確認した。 ⑥施設使用料の設定等についてヒアリングを実施した。 ⑦固定資産台帳を閲覧し、台帳登録の正確性を確認した。

Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理

1 施設使用料の新規設定

コミュニティセンターの利用については、以前は無料であったが、「公の施設の使用料に関する基本方針」（2019年7月）に基づいて使用料を設定し、2020年6月使用分（4月抽選受付開始分）より使用料を利用者に負担してもらうことになった。

○公の施設の使用料に関する基本方針

（1）使用料算定の基本的な考え方

施設に係る経費には、「建設時及び大規模改修に係る経費」、「災害等により臨時的に係る経費」、「運営に係る経費」があります。

使用料の算定にあたっては、これらの経費のうち、運営に係る経費から催しの実施等の通常の施設利用以外の「その他事業に係る経費」を除いた部分（以下、「対象原価」という。）について利用者に負担いただくことを原則とします。

また、公費負担と利用者負担の割合を適正なものとするため、施設ごとの設置目的等に応じた「施設の性質別負担割合」を乗じて算出します。

新型コロナウイルス感染症拡大防止のために緊急事態宣言が発令されたことに伴い、6月は施設を閉館したため、実際には2020年7月使用分から使用料を徴収した。

利用料の徴収とあわせて、利用者が希望する時間だけ借りられるよう、これまでの区分貸し（1コマ3時間）から時間貸し（1時間単位）に利用時間の区分を変更した。

市は2020年6月からの運用に先立ち、2020年2月から3月の間に計11回にわたり利用者説明会を開催し、新しい使用料について説明を行い理解を求めた。

コミュニティセンター条例において、利用料は施設ごと、部屋の種類や広さごとに事前に決められている。

○コミュニティセンター条例

（使用料）

第9条 センターの使用については、使用の許可を受けたもの（以下「使用者」という。）から別表第2に定める使用料を徴収する。

2 使用料は、市長が特別の理由があると認めるもののほか、前納しなければならない。

3 市長は、特別の理由があると認めるときは、使用料を減免することができる。

（1）使用料徴収の目的

市がコミュニティセンターの使用料を新たに設定した目的は、利用者に経費の一部を負担してもらい、将来に渡って施設の安定的な運営を目指すためである。

（2）使用料の算定方法について

使用料案の算定にあたっては、2019年7月に策定された「公の施設の使用料に

関する基本方針」に基づき、各施設の対象原価を施設の延床面積と年間利用時間で割ることにより、1㎡当たりの時間単価を算出し、部屋ごとの金額は使用する面積に応じた額とした上で「社会教育施設」としての性質を考慮し、使用料で負担してもらう割合を75%とした。

その上で、近隣自治体の使用料や同種・類似のサービスを提供する施設の使用料との調整を行い決定した。

より具体的には、対象原価としては人件費と需用費、委託料などの直接的経費の過去3年間の平均値を施設の面積、開館時間数で割った1㎡当たりの時間単価を計算し、それにコミュニティセンターの社会教育施設としての性質から負担割合を全額ではなく75%と減額して基準単価を求め、それに各部屋の面積をかけて、各部屋別のコストを計算している。

行政サービスの水準としては近隣比較を基準とすべきとの考えから、その部屋別のコストを体育館や会議室などの種類別に近隣自治体（県内8市）と比較し、その後面積別、冷房施設のありなしにより単価を決定した。

(図表 5Ⅲ-1-1) 貸出施設の使用料

貸出施設	面積区分等		基準単価×面積 (1時間あたり) 試算値	使用料案 (1時間あたり)
集会室 集会室兼体育室 体育館・室、ホール	301㎡未満	空調あり	1,500円	600円
	301㎡以上	空調あり	2,590円	900円
		空調なし		600円
学習室 会議室 和室	31㎡未満		220円	100円
	31㎡以上 61㎡未満		350円	200円
	61㎡以上 91㎡未満		420円	300円
	91㎡以上 121㎡未満		680円	400円
	121㎡以上		1,070円	500円
調理室	なし		520円	300円
美術工芸室	なし		540円	300円
音楽室	なし		510円	300円

(出典：◎コミュニティセンターの使用料の設定について)

意見 95 「使用料の受益者負担割合の考え方」

コミュニティセンターは住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための公の施設であり、営利目的ではない。しかし、2020年度において、使用料収入総額 31,027 千円を、使用料で回収すべきと定めたフルコストではない直接経費部分の人件費 191,102 千円と運営管理費 123,870 千円の合計 (314,972 千円) で割ると、9.85%しか回収できていない。

行政サービスの水準の基準として県内近隣市8つと比較するという方針では、1割程度しか直接経費を回収できていない。2020年度は新型コロナウイルス感染症の影響や使用料導入初年度ということもあるかもしれないが、人口減や高齢化により財政が今後さらに厳しくなることを考えると市としてフルコストに対しての受益者負担の在り方を再検討し、将来的には値上げを検討することが望まれる。

(3) 使用料の免除について

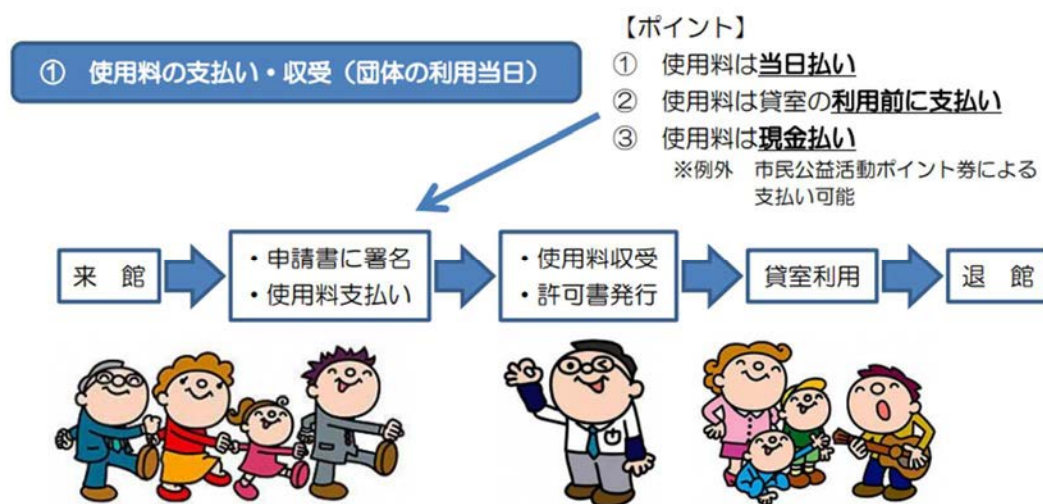
次のいずれかの場合に使用料を減免する。

- ① 市が主催又は共催する事業のために利用する場合
- ② 国又は地方公共団体が主催する事業のために利用する場合
- ③ 市内の公益的かつ広域的な活動を行う地域活動団体が、その目的のために利用する場合

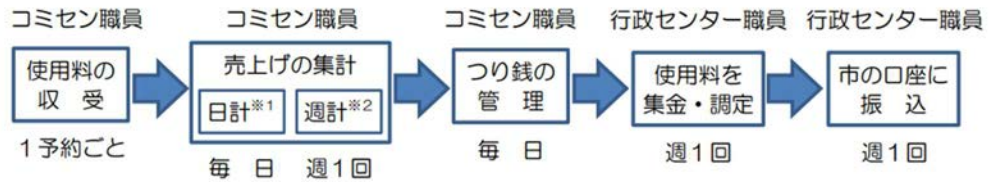
(4) 施設使用料の徴収方法

施設使用料については、利用当日の使用直前に、現場において原則として現金で徴収している。使用料の支払い・収受と管理の大まかな流れは、券売機・レジ等方法を問わず以下のとおりである。

(図表 5Ⅲ-1-2) 使用料の支払い・収受と管理の大まかな流れ



② 使用料の管理



※1 日計：毎日の売上げの集計

※2 週計：1週間の売上げの集計（精算）

（出典：コミュニティセンターのマニュアル）

意見 96 「使用料の徴収方法の券売機方式への統一」

2020 年度より利用者から使用料を徴収することとしたが、徴収方法は①券売機②レジ③手提げ金庫の 3 つに分かれている。予算の都合で全部の施設ではなくて約 7 割の施設に券売機が導入されているが、現金管理に関する内部統制の観点からは将来的には残りの施設も券売機を導入することが望まれる。

また、現在は徴収方法に応じてマニュアルが 3 種類になっているが、徴収方法以外は共通なので、券売機に統一することによりマニュアルも 1 種類のみになり、事務の簡潔化に資することとなる。

なお、券売機の導入コストは、リース方式により 1 台月額 16,000 円程度（60 か月リース）である。財源が豊かであれば券売機を全て一括購入できただろうが、現在は支出の平準化のために購入ではなくリース方式を採用している。

2 債権管理状況

使用前に使用料を現場で徴収しているため、債権は発生しない。

IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画

1 現地視察

ファシリティマネジメントの観点から、横須賀市公共施設白書で利用率が低いと言及された施設や、公共施設保全計画で「D」が付いている施設を対象に8月3日に視察した。また別途、利用率が著しく低い長井も状況理解のため9月23日に追加視察した。

視察コミュニティセンター：

追浜（南北館含む）、三春、浦賀（分館含む）、岩戸、北下浦、坂本、長井



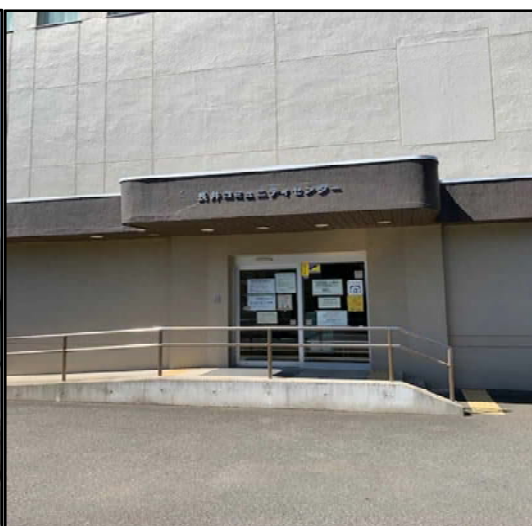
（坂本：施設カルテより）



（北下浦：施設カルテより）



（岩戸：施設カルテより）



（長井：監査人撮影）

視察した各コミュニティセンターの廊下に掲示されている「本日の予約状況表」を見ると予約欄が埋まっていない部屋が多く概して低稼働率である。

この日だけかもしれないが、運動や講演のできる特定の部屋（集会室・体育室）の利用率だけが大きく、他の部屋は概して空いている状況である。

公共交通機関から離れている場所や道が狭く車も通りにくい場所など立地的に利用者増に向けて難しいところもあった。また、駐車場の広さによっても利用率に差がある。

2 コミュニティセンターの耐震性

1981年より前の旧耐震基準で建てられた建物（追浜南館、逸見、衣笠、浦賀、久里浜、長井）については、施設カルテによれば全て耐震工事が完了しており、耐震の点では問題は解決している。

3 コミュニティセンターの修繕の実施計画・手続

コミュニティセンターを所管する地域コミュニティ支援課としては長期・単年度の修繕計画は作成していないが、「横須賀市公共施設保全計画」に記載の「公共施設点検マニュアル」に従って実施する年2回以上の定期点検は地域コミュニティ支援課、各行政センターがマニュアルに沿って、点検を行いチェックシートを記載している。その結果に基づいて、予算策定の際にFM推進課が建築・建築設備の工事個所の推薦を行って、予算が付けば工事が実施される。

4 公共施設保全システム・施設カルテ

1年に1回決算後に財務部FM推進課からの依頼により所管課が公共施設保全システムに必要なデータの提供を行っている。コミュニティセンターの所管部署である地域コミュニティ支援課・各行政センターとしては現状では公共施設保全システムや施設カルテを利用していない。公共施設保全システムには、部屋別の利用率を算定したデータを入れる項目もあり、ここを全庁的に利用すれば、類似施設の比較が容易になる（第3V意見8～12参照）。

5 地方公会計と固定資産台帳

1年に1回決算後に財務部財務管理課からの依頼により所管課がデータの提供を行っている。地域コミュニティ支援課・各行政センターとしては現状では固定資産台帳を利用していない。

施設の減価償却費を含めたフルコストにより施設別行政コスト計算書を作成し、利用者状況も加味したコミュニティセンター運営の効率性を把握し、対策を考えるなどの使い道がある。

(1) 行政コスト計算書

行政コスト計算書とは、民間企業でいうところの「損益計算書」にあたるもので、当該会計年度の行政活動による発生コストと市民の受益者負担などとの関係を示す財務書類である。行政コスト計算書は、費用対効果の観点から、事業の経済性や効率性を判断する重要な情報になる。詳しくは第3 VI参照。

【様式第2号】	
行政コスト計算書	
自 平成 年 月 日	
至 平成 年 月 日	
(単位:)	
科目	金額
経常費用 業務費用 人件費 職員給与費 賞与等引当金繰入額 退職手当引当金繰入額 その他 物件費等 物件費 維持補修費 減価償却費 その他 その他の業務費用 支払利息 徴収不能引当金繰入額 その他 移転費用 補助金等 社会保障給付 他会計への繰出金 その他 経常収益 使用料及び手数料 その他	
純経常行政コスト	
臨時損失 災害復旧事業費 資産除売却損 投資損失引当金繰入額 損失補償等引当金繰入額 その他 臨時利益 資産売却益 その他	
純行政コスト	

(出典：統一的な基準による地方公会計マニュアル)

行政コスト計算書での基本的な発生コスト（費用）については、建設費などの資産の増加に係る支出はコストから除外しているが、土地など物質的に損耗しない資産を除き、建物や構造物などは時間の経過や利用に伴って損耗するので、この損耗額にあたる「減価償却費」はコストとして計上する。そしてこの減価償却費を計算し、把握するために固定資産台帳が必要になる。

なお、減価償却費の計算にあたり、耐用年数については、地方公会計の固定資産台帳では、「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」に従い、原則として「耐用年数省令」（例：庁舎用建物／鉄骨鉄筋コンクリートの場合 50 年）によることとされているが、施設別行政コスト計算書の試算にあたっては、施設の長寿命化対策等の状況も踏まえ、市の公共施設保全計画における「目標耐用年数」（建物：70 年）を利用することも考えられる（以下の試算では、地方公会計の固定資産台帳における減価償却費を利用している）。

（2）単独コミュニティセンターの施設別行政コスト計算書の試算

本来は全てのコミュニティセンターを対象として施設別行政コスト計算書を作成すべきであるが、行政センター等の市の他の所管施設に併設されているコミュニティセンターでは、清掃や警備の業務委託料は、行政センター等でまとめて支払っており、コミュニティセンターとしての支出負担がない場合がある。また建物の減価償却費も行政センター等でまとめて計上している。そのため施設カルテを作成する場合には FM 推進課で施設面積に応じて経費を按分して記載している。

今回の試算も 2020 年度の施設カルテデータを利用できると全てのコミュニティセンターについて施設別行政コスト計算書を作成できたが、2020 年度分のデータはまだ集計されていないとのことであったので、11 の単独コミュニティセンターのみで試算比較してみることにした。全てのコミュニティセンターで比較すると費用負担のない併設コミュニティセンターは利用者一人あたりコストが少なくなるので、正確な比較はできないからである。

(3) 試算結果

(図表 5IV-5-1) 2020 年度 単独コミュニティセンター 行政コスト計算書

項目／センター	長浦	坂本	安浦	三春	池上	鴨居
行政コスト (千円)	23,827	18,939	18,120	21,732	46,102	16,453
(1)人件費	5,115	5,228	5,275	5,878	6,785	8,331
(2)運営費	7,186	6,554	5,758	9,726	19,348	8,119
(3)減価償却費	11,526	7,157	7,087	6,128	19,968	3
収入 (千円)	1,810	1,068	1,356	2,446	6,389	1,927
(1)使用料	1,755	1,068	1,323	1,473	1,864	1,853
(2)雑入	55	0	33	972	4,525	74
純行政コスト (千円)	22,017	17,871	16,764	19,287	39,713	14,526
利用者数 (人)	18,461	8,036	13,563	18,667	20,408	20,127
利用者 1 人当たりコスト (円)	1,193	2,224	1,236	1,033	1,946	722
利用率 (%)	27.81	12.35	38.15	48.59	36.32	21.20

項目／センター	岩戸	武山	長井	追浜 南北館	浦賀 分館	合計
行政コスト (千円)	11,155	34,952	13,165	6,957	14,526	225,927
(1)人件費	5,439	10,983	5,277	3,542	8,238	70,092
(2)運営費	5,184	13,828	5,624	721	4,472	86,521
(3)減価償却費	531	10,141	2,263	2,694	1,815	69,314
収入 (千円)	1,316	988	126	1,819	275	19,520
(1)使用料	1,262	920	71	1,819	188	13,597
(2)雑入	54	68	54	0	87	5,923
純行政コスト (千円)	9,839	33,964	13,039	5,138	14,251	206,407
利用者数 (人)	16,317	20,392	3,153	19,848	9,670	168,642
利用者 1 人当たりコスト (円)	603	1,666	4,136	259	1,474	1,224
利用率 (%)	34.44	23.20	6.98	44.00	44.49	-

(注 1) 利用者数は市作成の事務概要より、施設面積は施設カルテより、その他のデータは市から入手資料をもとに監査人が作成。

(注 2) 武山の人件費が多額なのは図書室があるためである。長井は図書室はあるが事務室の職員が兼務しており、図書室の人件費がほぼゼロであるため。その他のコミュニティセンターには図書室はない。

利用者一人当たりコストについて、11 の単独コミュニティセンターの平均 1,224 円であることと比べて、坂本が 2,224 円と平均の約 1.8 倍、長井が 4,136 円と平均の約 3.8 倍になっている。これら 2 つは利用率が長年低迷しているコミュニティセンターである。

池上については平均の約 1.6 倍となっているが、これは利用者が少ないわけではなく市民プラザが 2004 年建築と比較的新しくそのため減価償却費が相対的に大きいためである。

意見 97 「施設別行政コスト計算書における利用者一人当たりコストの多寡」

施設別行政コスト計算書で利用者一人当たりコストを計算して比較したところ、コミュニティセンター全体の平均 1,224 円と比べて、坂本が 2,224 円と平均の約 1.8 倍、長井が 4,136 円と平均の約 3.8 倍になっている。これらのコミュニティセンターは施設全体の利用率も極めて低いことから、このままの機能で施設を存続することには疑問が残ると言わざるを得ない。

実際にはコスト情報及び利用状況だけでは決められないが、施設の統廃合の議論の判断材料として活用されたい。

意見 98 「決算データの施設別把握」

コミュニティセンターに係る歳入は、使用料のほかにも貸地料、貸家料、雑入などがあるが、決算書では他の部門との合計になっているところもあり、コミュニティセンターに係る分だけを把握することができない。

また、歳出についてはコミュニティセンター別に把握されているものもあるが、行政センター等に併設されているコミュニティセンターでは、委託料などの支出が行政センター等に一括で計上されており、経費負担がない状態になっている。これは現状の歳入歳出による決算データが予算管理目的に沿った区分けになっているためである。

これまでは施設別行政コスト計算書を作成するなどの必要性がなかったためであるが、今後はファシリティマネジメントの観点から施設カルテのデータ等を活用し、施設別にデータを把握し、施設別行政コスト計算作成に役立てることが望ましいと考える。

V FM 戦略プランの策定と進捗状況

1 FM 戦略プランにおけるコミュニティセンターの位置付け

コミュニティセンターは、「FM 戦略プラン」の中では、概ね各行政センター管区又はそれよりも小さいエリアを単位に設置された中エリア施設である。中エリア施設は、それぞれが地域コミュニティの活性化につながる施設である。

(図表 5V-1-1) コミュニティセンターのカテゴリーと主な機能

施設カテゴリー 名称	公共施設の機能	機能別の将来像
社会の場	貸室(集会・イベント、会議・サークル、軽運動等)	貸室機能については、ニーズに応じた多様な使い方に 対応できる施設仕様としま す。 生涯学習機能については維 持します。
文化・学びの場	貸室、生涯学習(学習・講座 等)	
スポーツの場	貸室(軽運動等)	スポーツを通じで、健康の 維持・増進を図ります。

(出典：FM 戦略プランの内容を監査人が加工)

FM 戦略プランでは、コミュニティセンターの統廃合の記載はなく現状の機能を維持する方向である。コミュニティセンターは廃止予定の青少年の家や老人福祉センターの受け皿となることが予定されている。

2 施設規模の適正化に向けた現状の動き

2021年9月定例議会において、追浜コミュニティセンター南館の老朽化が進んだため2021年度末に廃止になることが決定した。市の方針としては廃止する場合の施設は原則売却予定である。

それ以外のコミュニティセンターについて決定したものはないが利用率や老朽化に応じて他の行政施設との複合化や廃止も視野に入れて検討中である。

3 利用率向上のための取り組み

(図表 5I-1-3)によると、新型コロナウイルス感染症が拡大する前でもコミュニティセンター全体での利用率は50%程度で、さらに部屋別の利用率にはかなりのバラツキがある。また一つのコミュニティセンター施設内においても体育館や集会室など比較的広い施設は利用率が高く、学習室、和室などは利用率が低い傾向があり、同じコミュニティセンターであっても部屋ごとの利用率はかなり異なっている。

(図表 5V-3-1) 2020 年度 コミュニティセンター部屋別の利用率

追浜	No	貸室名	利用率	長浦	No	貸室名	利用率
	1	第1学習室	45.20%		1	集会室兼体育室	58.29%
	2	第2学習室	37.62%		2	第1会議室	40.04%
	3	第3学習室	20.83%		3	第2会議室	29.34%
	4	和室	33.06%		4	和室1	28.02%
	5	美術工芸室	23.97%		5	和室2	29.03%
	6	調理室	9.29%		6	和室3	16.36%
	7	音楽室	34.29%		7	調理実習室	6.40%
	8	集会室	56.79%		8	多目的広場	15.04%
	合計	32.63%		合計	27.81%		
追浜北	No	貸室名	利用率	逸見	No	貸室名	利用率
	1	集会室	64.68%		1	第1・2学習室	30.87%
追浜南	No	貸室名	利用率		2	実習室1・2(和室)	24.37%
	1	第1会議室	27.84%		3	調理講習室	9.81%
	2	第2会議室	23.66%	4	集会室	48.07%	
	3	第3会議室	15.60%		合計	28.28%	
	4	和室	7.19%	坂本	No	貸室名	利用率
5	ホール	42.14%	1		集会室兼体育室	61.41%	
	合計	23.29%	2		第1会議室	9.15%	
田浦	No	貸室名	利用率		3	第2会議室	10.01%
	1	第1学習室	30.57%		4	和室1	7.05%
	2	第2学習室	25.83%		5	和室2	3.15%
	3	第3学習室	47.67%		6	和室3	6.15%
	4	学習室(和室)	32.27%		7	調理実習室	0.93%
	5	美術工芸室	19.00%	8	多目的広場	0.93%	
	6	音楽室	29.54%		合計	12.35%	
	7	集会室	60.94%	三春	No	貸室名	利用率
8	調理講習室	9.72%	1		集会室兼体育室	74.81%	
	合計	31.94%	2		和室	31.78%	
本町	No	貸室名	利用率		3	会議室	39.17%
	1	第1会議室	50.86%		合計	48.59%	
	2	第2会議室	41.31%	池上	No	貸室名	利用率
	3	和室1	35.05%		1	集会室兼体育室	87.69%
	4	和室2	41.51%		2	大会議室	42.95%
	5	調理実習室	26.17%		3	中会議室	30.10%
6	集会室兼体育室	65.92%	4		小会議室	14.68%	
	合計	43.47%	5		和室	36.76%	
			6		調理実習室	3.50%	
			7	多目的広場	38.51%		
				合計	36.32%		

安浦	No	貸室名	利用率	大津	No	貸室名	利用率
	1	会議室	42.37%		1	体育室	76.72%
	2	和室	29.98%		2	学習室 1	44.37%
	3	調理実習室	18.61%		3	学習室 2	40.38%
	4	集会室兼体育室	61.64%		4	学習室 3	42.80%
	合計	38.15%	5		学習室 4	43.51%	
衣笠	No	貸室名	利用率		6	学習室 5	43.78%
	1	第 1 会議室	23.00%		7	学習室 6	40.34%
	2	第 2 会議室	25.33%		8	和室 1	34.70%
	3	第 1 学習室	26.67%		9	和室 2	32.67%
	4	第 2 学習室	29.33%		10	和室 3	34.15%
	5	第 3 学習室	26.72%		11	調理室	11.78%
	6	和室	30.43%		12	音楽室	54.81%
	7	美術工芸室	16.95%	13	ファミリールーム	0.00%	
	8	調理室	9.27%		合計	38.46%	
	9	多目的室	40.60%	浦賀	No	貸室名	利用率
	10	体育館	56.78%		1	第 1 学習室	29.68%
11	楽焼室	16.09%	2		第 2 学習室	33.52%	
	合計	27.38%	3		会議室	45.25%	
浦賀分	No	貸室名	利用率		4	実習室 (和室)	16.93%
	1	第 1 学習室	46.61%		5	調理講習室	8.26%
	2	第 2 学習室	42.37%	6	集会室	64.48%	
	合計	44.49%		合計	33.02%		
鴨居	No	貸室名	利用率	北下浦	No	貸室名	利用率
	1	集会室兼体育室	56.00%		1	和室	19.01%
	2	和室 1	30.92%		2	第 1 学習室	25.67%
	3	和室 2	20.85%		3	第 2 学習室	28.76%
	4	調理実習室	2.41%		4	美術工芸室	21.17%
	5	第 1 会議室	14.25%		5	調理実習室	11.23%
	6	第 2 会議室	12.22%		6	音楽室	37.64%
	7	第 3 会議室	28.81%	7	集会室	66.51%	
	8	音楽室	23.19%		合計	30.00%	
	合計	21.20%	北下浦 2	No	貸室名	利用率	
岩戸	No	貸室名		利用率	1	大会議室	38.01%
	1	集会室兼体育室		48.19%	2	小会議室	36.37%
	2	会議室 1		37.31%	3	会議室 1	35.24%
	3	会議室 2		28.63%	4	会議室 2	31.54%
	4	和室		23.65%	5	会議室 3	33.06%
	合計	34.44%	6	和室	29.24%		
				合計	33.91%		

久里 浜	No	貸室名	利用率	武山	No	貸室名	利用率
	1	第1会議室	40.44%		1	集会室兼体育室	75.82%
	2	和室	40.40%		2	調理実習室	3.43%
	3	第2会議室	51.62%		3	和室	14.41%
	4	集会室	60.78%		4	音楽室	7.01%
	5	調理講習室	18.44%		5	会議室 A	23.83%
	合計	42.34%	6	会議室 B	23.36%		
			7	小会議室	14.52%		
				合計	23.20%		
西	No	貸室名	利用率	長井	No	貸室名	利用率
	1	第1学習室	21.49%		1	第1会議室	12.69%
	2	第2学習室	16.39%		2	第2会議室	9.74%
	3	第3学習室	29.55%		3	第3会議室	7.40%
	4	第2会議室	22.49%		4	和室	2.49%
	5	学習室（和室）	17.11%		5	多目的室	6.74%
	6	美術工芸室	21.25%		6	調理実習室	2.80%
	7	調理講習室	4.70%			合計	6.98%
	8	音楽室	29.35%				
	9	集会室	33.13%				
	合計	21.72%					

(出典：地域コミュニティ支援課より入手した資料より監査人作成)

地域コミュニティ支援課が2018年9月に実施した一般市民とコミュニティセンター利用団体に対するアンケート結果報告書によると、集会室や体育室などは予約が取れないこともあるほど人気である。その一方で会議室などは空いている。

現在の利用者の中心は70歳代の女性である。これらの利用者がさらに高齢化した場合や、他の廃止した施設の受け皿になる場合には、現在の団体に限定した利用を見直して個人利用も可能にする方向も検討中である。

FM戦略プランでも下記のように記載されている。

⑨ 利用率向上のための取組み

利用率向上を図るため、市民にとって利便性の高い施設となるように、ソフト・ハードの双方から取組みを進めます。

◆取組み内容

- ア 予約方法や予約時間単位の見直し、貸室の多用途化等を検討します。
- イ 上記アの対応を図ってもなお、利用率が著しく低い施設については、集約・統合の必要性について検討します。

(出典：FM戦略プラン)

意見 99 「部屋別利用率の算定」

市は、コミュニティセンターの施設ごとの利用率は施設カルテでも公表しているが、施設の部屋別の利用率を計算していない。施設全体の利用率を算定するための基礎データとして部屋別の利用件数、利用時間数を把握しているので、計算することは容易である。

地域コミュニティ支援課ではどの部屋が人気でどの部屋が不人気かはだいたい把握しているが、部屋別の利用率を計算することにより、将来どのコミュニティセンター、どの部屋を残し、どのコミュニティセンター、どの部屋を改装、用途変更、統廃合すべきかの議論の材料になるので、各部屋別の利用率も算定し、活用、公表すべきと考える。

公共施設保全システムには部屋別の利用率を入力する欄もある。その活用により事務管理の一元化が図られると共に、同種同内容の事業を行っている他部署にとっても参考になる。

意見 100 「利用率の低い部屋の有効活用」

(図表 5-V-1-2) によると部屋ごとに利用率にかなりの差がある。

空き部屋の有効活用については、居場所としての利用やテレワーク利用などの個人利用での活用も検討中のことである。現状では個人利用については想定されていないので、条例の改正が必要になる。

利用率の低い部屋については現在認められていない個人利用も含めて部屋ごとに具体的に検討することが望まれる。その際には部屋別の利用率実績データが有用となる。

意見 101 「横須賀市公共施設予約システムの検索機能」

コミュニティセンターを利用する場合には、公共施設予約システムから予約することになっている。公共施設予約システムでは、まず利用したいコミュニティセンターの場所を決めてから予約したい日時を決定する、という検索方法である。

横須賀市 公共施設予約システム 空き照会・予約の申込 施設検索

システム操作方法

メッセージ (通知) 処理ガイド 非表示 施設検索

空き状況の照会や予約をしたい施設を選んで「次へ」のボタンを押してください。施設は複数選択できます。
「案内」ボタンで施設の案内情報を表示します。
右側にあるボタンから施設を探すこともできます。
お知らせのある施設があります。「連絡」ボタンから確認してください。

1. 施設の種類で探す
2. 使用目的で探す
3. 施設名で探す

施設一覧表示

連絡	施設名称	施設	付帯設備
連絡	辻浜コミュニティセンター	案内	♿ P ♿ P ♿ AED
連絡	田浦コミュニティセンター	案内	♿ P ♿ P ♿ AED
連絡	長浦コミュニティセンター	案内	♿ P ♿ P ♿ AED
連絡	逸見コミュニティセンター	案内	♿ ♿ 貸出 P ♿ ♿ AED
連絡	坂本コミュニティセンター	案内	♿ P ♿ P ♿ AED

途中で、ブラウザの「戻る」は使用しないでください。

前頁 次頁 1/8

色・文字サイズ変更 メニューへ <<戻る 次へ>>

一方、決まった日時に空いているコミュニティセンターを探したい、という日時から場所を検索する機能は現在ない。検索しやすさが利用率の向上に貢献すると考えるが、システムを所管するデジタル・ガバメント推進室に質問したところ、当面は公共施設予約システムの更新予定はなく、パッケージの更新にもそれなりのコストがかかりすぐには実現できないようである。コミュニティセンターの利用者は現在は団体に限定されているが、将来的には他の廃止された施設の個人が「居場所」として利用する可能性もある。利用者が空いている部屋を容易に検索できることは利用率向上に資するので、将来システムを更新する際に検討されたい。

第6 青少年の家における公共施設マネジメント

I 青少年の家事業の概要

1 施設概要と利用状況

(1) 青少年の家の概要

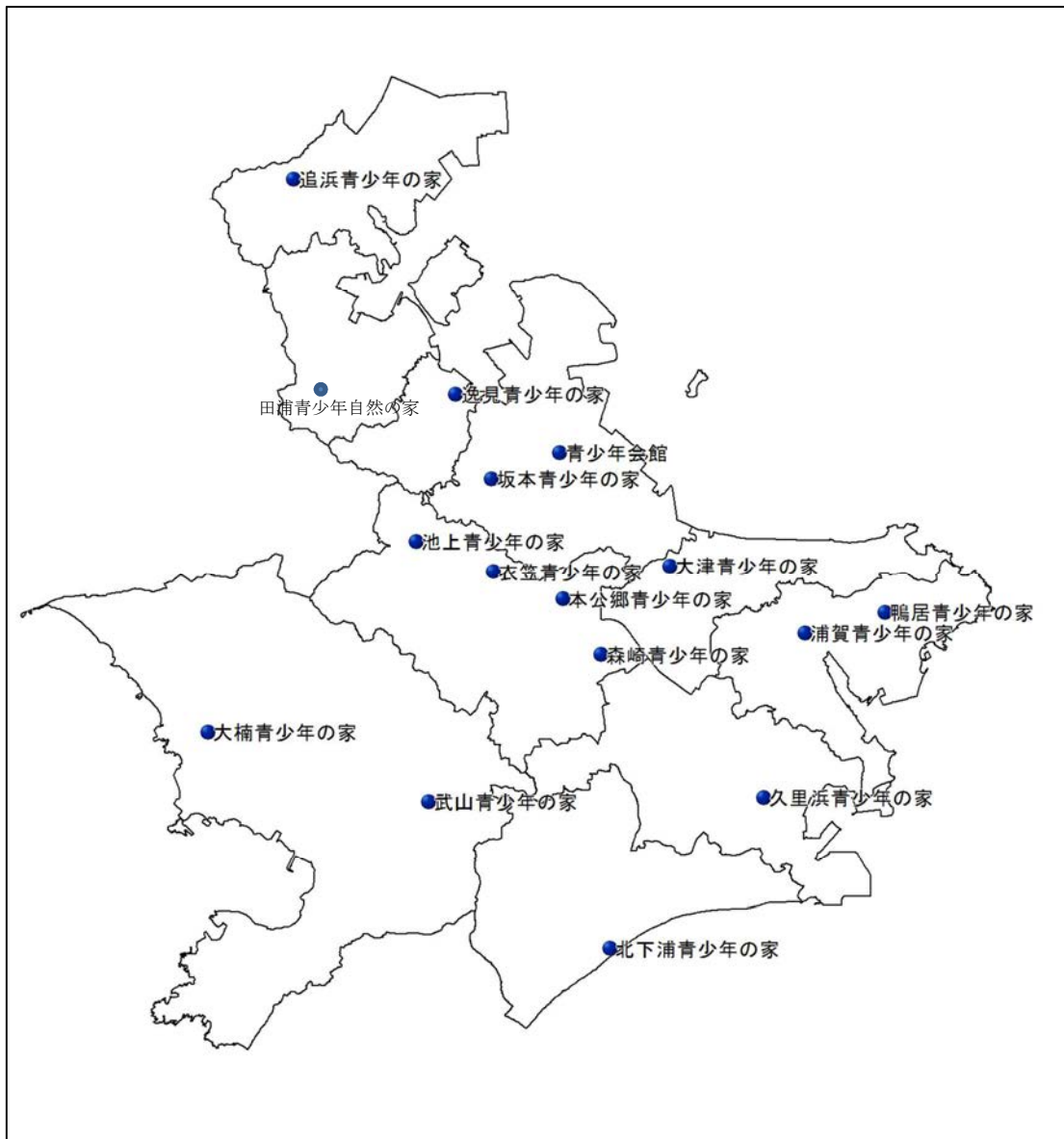
① 青少年の家の設置根拠及び施設の配置

市は、青少年の家条例に基づき、16の施設を設置している。

○青少年の家条例 (設置)	
第1条 青少年に余暇活動の場と地域住民との交流の場を提供して、青少年の健全な育成を図るとともに、青少年を交えた地域住民の親ぶくを深めるため、本市に青少年の家(以下「会館」という。)を設置する。	
(位置及び名称)	
第2条 会館の位置及び名称は、次のとおりとする。	
位置	名称
横須賀市鷹取1丁目1番3号	横須賀市立追浜青少年の家
横須賀市田浦大作町33番地1	横須賀市立田浦青少年自然の家
横須賀市西逸見町1丁目38番地11	横須賀市立逸見青少年の家
横須賀市坂本町1丁目19番地	横須賀市立坂本青少年の家
横須賀市深田台37番地	横須賀市立青少年会館
横須賀市公郷町2丁目22番地	横須賀市立本公郷青少年の家
横須賀市衣笠栄町3丁目1番地	横須賀市立衣笠青少年の家
横須賀市池上4丁目6番1号	横須賀市立池上青少年の家
横須賀市森崎3丁目8番2号	横須賀市立森崎青少年の家
横須賀市大津町5丁目4番2号	横須賀市立大津青少年の家
横須賀市浦賀3丁目26番2号	横須賀市立浦賀青少年の家
横須賀市鴨居1丁目19番21号	横須賀市立鴨居青少年の家
横須賀市久里浜6丁目13番1号	横須賀市立久里浜青少年の家
横須賀市長沢2丁目6番40号	横須賀市立北下浦青少年の家
横須賀市武3丁目5番1号	横須賀市立武山青少年の家
横須賀市芦名2丁目30番4号	横須賀市立大楠青少年の家

青少年の家は、2020年4月1日時点では青少年会館、青少年の家（みんなの家）14館及び田浦青少年自然の家の計16の施設で構成されている。（以下、これら16の施設をまとめて「青少年の家等」という。）青少年の家の具体的な位置は次のとおりである。

（図表 6 I -1-1）青少年の家等の配置図



（出典：こども育成総務課作成資料を監査人が加工）

② 青少年の家等の機能

青少年の家条例では、青少年に余暇活動の場と地域住民との交流の場を提供して、青少年の健全な育成を図るとともに、青少年を交えた地域住民の親ぼくを深めるため、青少年の家等を設置するとしている。

青少年会館は、青少年の家を統括する中心的施設である。青少年会館と各青少年の家は、子ども・青少年による使用が優先的ではあるが、誰でも利用できるコミュニティ施設であり、団体利用が可能な貸室機能に加えて、居場所機能として、個人の利用や放課後児童対策としての「ランドセル置場」¹⁶の役割を担っている。

青少年会館は、これらの機能に加えてコンサートや演劇等の開催が可能なホール機能も有している。

田浦青少年自然の家は、キャンプ・野外活動を通じて青少年の健全育成を目的としたレクリエーション施設である。

青少年の家等の施設別機能一覧は、以下のとおりである。

(図表 6 I -1-2) 青少年の家等の施設別機能一覧

施設名称	機能	利用対象者
青少年会館	貸室機能、居場所機能、ホール機能	個人・団体
各青少年の家	貸室機能、居場所機能	個人・団体
田浦青少年自然の家	レクリエーション機能	団体

青少年会館や各青少年の家、田浦青少年自然の家では、パンフレット等を作成し、市民に施設の利用を周知している。

○青少年会館のご案内（パンフレットから一部抜粋）

青少年会館は...

青少年の健全育成を図り、さらに市民相互の親睦を深めることを目的に、青少年層を中心としつつ幼児から大人までどなたでも利用できるコミュニティ施設です。

会議だけでなく、演劇・音楽・ダンス・美術など様々なサークル活動の場として使用でき、子ども達は、ゲーム・読書など、遊戯室で楽しく遊べます。

○横須賀市立大津青少年の家（パンフレットから一部抜粋）

青少年がスポーツ、ゲーム、工作、読書などの余暇活動を楽しんだり、青少年と地域の方々とのふれあいを通じて、地域の親ぼくを深めるための施設です。

青少年が主体の施設ですが、幼児から高齢者の方まで、どなたでもご利用になれます。また、青少年育成団体等の会議や成人のサークル活動にも利用できます。

¹⁶ ランドセル置場とは、放課後、保護者等が仕事などで不在の小学校低学年（1年生から3年生）の児童が、事前に利用したい施設に申し込むことにより、下校後、直接各施設を無料で利用できる制度のこと。

○田浦青少年自然の家（横須賀市ホームページから一部抜粋）
 キャンプ・野外活動をとおした青少年の健全育成を目的とした施設です。
 予約申し込みは、田浦青少年自然の家（現地）へ

青少年の家等の各施設の建築年、延べ床面積並びに貸部屋等の内容は次のとおりである。

（図表 6 I -1-3）青少年の家等の施設概要一覧表

施設名称	建築年 (年)	延床面積 (㎡)	単館施設か 複合施設か	貸部屋等の内容
青少年会館	1970	1603.41	単館	団体利用：ホール、会議室、美術室、音楽室、和室、小会議室 個人利用：遊戯室、青少年活動コーナー、学習室、軽食堂
追浜青少年の家	1970	370.00	単館	団体利用：体育室、洋会議室、和会議室 個人利用：遊戯室、読書室、体育室
逸見青少年の家	2000	801.16	複合	団体利用：体育室、会議室、研修室 個人利用：遊戯室、学習室、ホワイエ、体育室
坂本青少年の家	1994	747.90	単館	団体利用：体育室、会議室、和室、研修室 個人利用：遊戯室、談話室、学習室兼図書室、集会室兼体育室
本公郷青少年の家	1973	380.00	単館	団体利用：体育室、会議室、和室 個人利用：遊戯室、図書室、体育室
衣笠青少年の家	1980	519.74	単館	団体利用：体育室兼集会室、会議室、和室、音楽室 個人利用：遊戯室、談話室、読書室、集会室
池上青少年の家	2004	123.06	複合	個人利用：プレイルーム
森崎青少年の家	1975	383.45	単館	団体利用：体育室、会議室、和室 個人利用：遊戯室、図書室、体育室
大津青少年の家	1995	755.10	単館	団体利用：体育室、会議室、研修室 個人利用：遊戯室、談話室、学習室兼図書室、集会室兼体育室
浦賀青少年の家	1974	373.71	単館	団体利用：体育室、洋会議室、和室 個人利用：遊戯室、図書室、体育室
鴨居青少年の家	1976	390.88	単館	団体利用：体育室、洋会議室、和室 個人利用：遊戯室、図書室、体育室
久里浜青少年の家	1971	370.00	単館	団体利用：体育室、洋会議室、和室 個人利用：遊戯室、図書室、体育室
北下浦青少年の家	1998	583.93	複合	団体利用：体育室、会議室、研修室 個人利用：遊戯室、談話室、学習室兼読書室、体育室
武山青少年の家	2001	110.06	複合	個人利用：プレイルーム
大桶青少年の家	1972	370.00	単館	団体利用：体育室、洋会議室、和室 個人利用：遊戯室、図書室、体育室

施設名称	建築年 (年)	延床面積 (㎡)	単館施設か 複合施設か	貸部屋等の内容
田浦青少年 自然の家	1986	275.06	単館	団体利用のみ、デイキャンプ・宿泊キャンプ 可 テント・マット・ペグ・ランタン、飯ごう等 の貸出有

(出典：こども青少年育成課資料より監査人が加工)

単館の施設は古く、複合施設は比較的新しいことがわかる。統括的立場の青少年会館は延べ床面積も広く、ホールを有している点で他の施設とは異なる。

池上・武山青少年の家は、複合施設であり、団体利用の機能が重複するコミュニティセンターが併設されているため、他の青少年の家と異なり個人利用のみが可能であるのが特徴である。

(図表 6 I -1-4) 青少年会館外観



(出典：横須賀市 HP)

(2) 青少年の家等の利用状況

青少年会館及び各青少年の家のほとんどでは、個人利用と団体利用のいずれも可能である。

田浦青少年自然の家では、児童、生徒、青少年、青少年指導者、親子及びこれらの人を含むグループ（高校生以下のグループについては、成人の指導者の付き添いが必要）での利用のみが可能である。

青少年会館及び青少年の家の開館日数及び利用延べ人数は次のとおりである。

(図表 6 I -1-5) 青少年会館及び各青少年の家の利用延べ人数 (単位：人)

施設名等	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
開館日数	308日	308日	308日	308日	282日	189日
青少年会館	49,062	45,345	40,500	41,517	39,306	10,747
追浜青少年の家	13,561	11,425	11,874	11,138	8,722	3,272
逸見青少年の家	32,843	32,601	30,394	28,006	23,115	7,934
坂本青少年の家	19,157	21,008	17,396	15,577	13,912	4,638
本公郷青少年の家	15,241	14,866	16,922	11,605	9,429	2,872
衣笠青少年の家	41,029	37,383	31,990	30,696	25,984	10,932
池上青少年の家※	33,601	29,199	31,370	27,707	23,210	9,301
森崎青少年の家	20,585	18,368	15,526	14,919	13,431	4,601
大津青少年の家	26,447	22,578	22,318	20,268	14,961	4,438
浦賀青少年の家	15,691	15,398	13,269	12,546	9,921	3,953
鴨居青少年の家	12,718	11,955	11,326	10,912	10,805	4,338
久里浜青少年の家	28,340	26,418	25,136	25,057	21,457	6,722
北下浦青少年の家	18,911	18,299	17,828	15,616	14,209	3,016
武山青少年の家※	42,814	42,229	37,728	33,232	26,511	8,026
大楠青少年の家	14,033	14,529	13,336	13,076	11,446	4,321
合計	384,033	361,601	336,913	311,872	266,419	89,111

※ 個人利用のみが可能な施設

(出典：こども育成総務課作成資料)

2019年度及び2020年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、開館日数が減少している。これに伴い、利用延べ人数の減少が著しく、例外的と考えたとしても、2015年度以降青少年会館及び各青少年の家の利用延べ人数は、徐々に減少していることがわかる。

(図表 6 I -1-6) 田浦青少年自然の家利用延べ人数 (単位：人)

施設名等	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
開館日数	215日	214日	212日	213日	214日	129日
田浦青少年自然の家	2,944	2,357	2,450	2,896	2,650	592

(出典：こども育成総務課作成資料)

田浦青少年自然の家の利用者数は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた2020年度を除けば、2015年度以降多少の増減はあるが、ほぼ一定の利用者がいることがわかる。

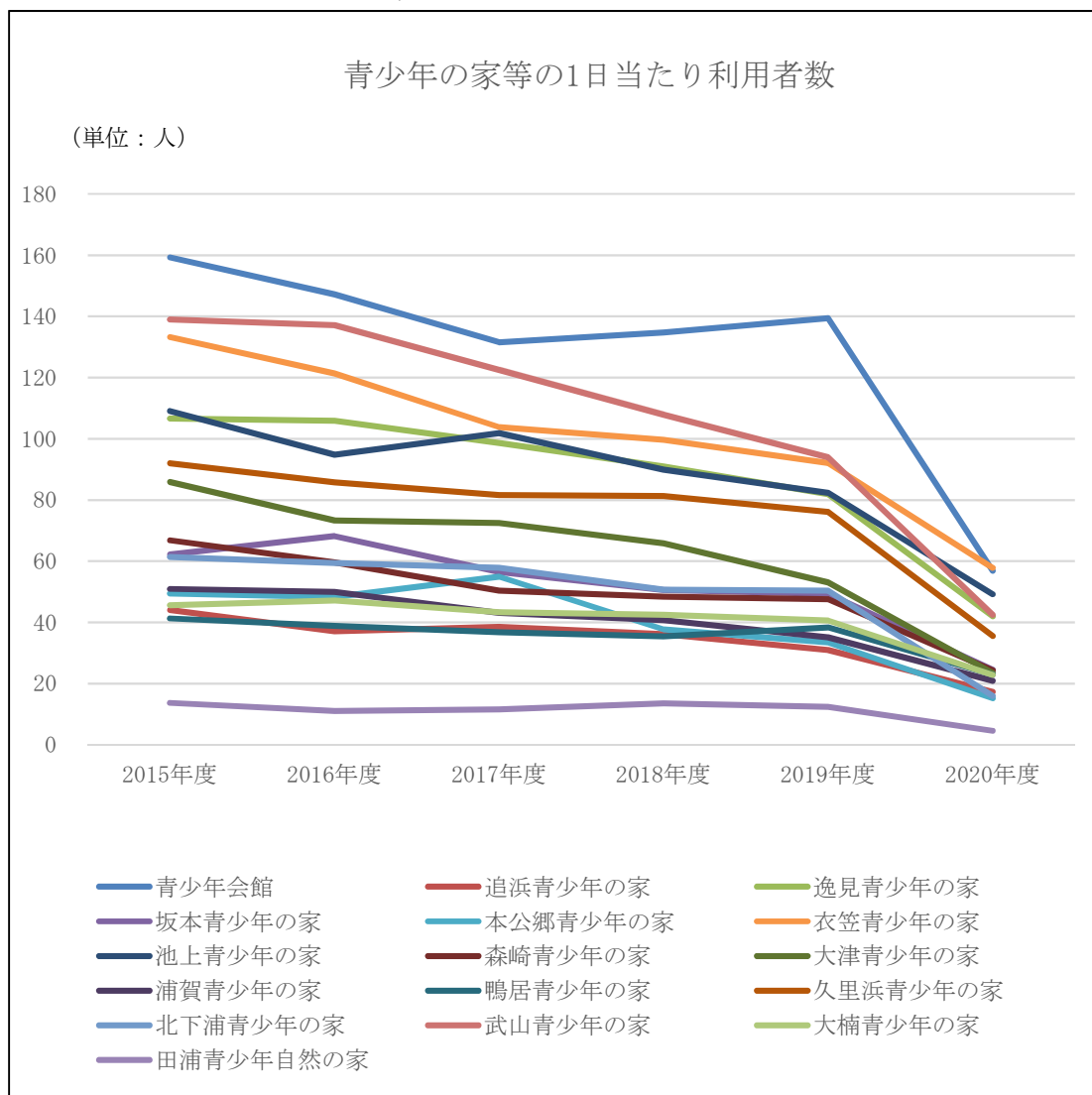
(図表 6 I -1-5・6) を加工し、開館日数 1 日当たりの利用者を算定すると次のとおりである。

(図表 6 I -1-7) 青少年の家等の 1 日当たり利用者数 (単位：人)

施設名等	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
青少年会館	159	147	131	135	139	57
追浜青少年の家	44	37	39	36	31	17
逸見青少年の家	107	106	99	91	82	42
坂本青少年の家	62	68	56	51	49	25
本公郷青少年の家	49	48	55	38	33	15
衣笠青少年の家	133	121	104	100	92	58
池上青少年の家	109	95	102	90	82	49
森崎青少年の家	67	60	50	48	48	24
大津青少年の家	86	73	72	66	53	23
浦賀青少年の家	51	50	43	41	35	21
鴨居青少年の家	41	39	37	35	38	23
久里浜青少年の家	92	86	82	81	76	36
北下浦青少年の家	61	59	58	51	50	16
武山青少年の家	139	137	122	108	94	42
大楠青少年の家	46	47	43	42	41	23
田浦青少年自然の家	14	11	12	14	12	5

(出典：こども育成総務課資料を監査人が加工)

(図表 6 I -1-8) 青少年の家等の 1 日当たり利用者数の推移



(出典：こども育成総務課資料を監査人が加工)

新型コロナウイルス感染症の影響を直接受けた 2020 年度については、明らかに 1 日当たり利用者数が減少しているため、趨勢分析の対象外と考えたとしても、2015 年度以降いずれの施設についても徐々に利用者が減少していることがわかる。

また、貸館機能・居場所機能を有する青少年会館及び青少年の家の中では、施設別に見た場合には、追浜青少年の家、本公郷青少年の家、浦賀青少年の家、鴨居青少年の家、大楠青少年の家の利用者数が少ない状況である。

田浦青少年自然の家については、近くに専用の駐車場がなく、最寄りの JR「田浦駅」から徒歩で約 30 分、もしくは最寄りのバス停から徒歩約 25 分かかることもあり、以前から利用者が少ない。

青少年会館及び青少年の家の団体・個人使用の区分と年代別の利用構成比は次のとおりである。

(図表 6 I -1-9) 青少年会館及び青少年の家の利用区分別・年代別の構成比

区分		2015年度		2016年度		2017年度	
		人数・ 団体数	構成比	人数・ 団体数	構成比	人数・ 団体数	構成比
団体 利用	団体数	8,077	—	8,178	—	7,596	—
	人員	85,867	22.4%	82,388	22.8%	74,655	22.2%
個人 利用	幼児	20,258	5.3%	18,341	5.1%	17,465	5.2%
	小学生	140,128	36.5%	130,651	36.1%	118,755	35.2%
	中学生	48,470	12.6%	45,973	12.7%	42,469	12.6%
	高校生	27,468	7.2%	25,272	7.0%	25,672	7.6%
	大学生	4,877	1.3%	3,988	1.1%	4,213	1.3%
	一般成人	56,965	14.8%	54,988	15.2%	53,684	15.9%
	合計	298,166	77.6%	279,213	77.2%	262,258	77.8%
総計 (利用人数)		384,033	100%	361,601	100%	336,913	100%
参考	成人利用 (人員+一般成人)	142,832	37.2%	137,376	38.0%	128,339	38.1%

区分		2018年度		2019年度		2020年度	
		人数・ 団体数	構成比	人数・ 団体数	構成比	人数・ 団体数	構成比
団体 利用	団体数	7,440	—	6,401	—	2,886	—
	人員	75,514	24.2%	67,821	25.5%	23,705	26.6%
個人 利用	幼児	16,627	5.3%	15,189	5.7%	2,511	2.8%
	小学生	112,958	36.2%	91,875	34.5%	28,764	32.3%
	中学生	36,344	11.7%	29,345	11.0%	11,434	12.8%
	高校生	21,086	6.8%	18,098	6.8%	7,093	8.0%
	大学生	3,633	1.2%	3,758	1.4%	1,428	1.6%
	一般成人	45,710	14.7%	40,333	15.1%	14,176	15.9%
	合計	236,358	75.8%	198,598	74.5%	65,406	73.4%
総計 (利用人数)		311,872	100%	266,419	100%	89,111	100%
参考	成人利用 (人員+一般成人)	121,224	38.9%	108,154	40.6%	37,881	42.5%

(出典：こども育成総務課資料を監査人が加工)

団体利用は通常成人のみのため、個人利用の一般成人と合算すると成人利用の割合がわかる。成人利用の割合は年々高まっており、相対的に青少年の利用割合が減少していることがわかる。

市の人口構成比も同様の傾向で変化しており、「青少年に余暇活動の場と地域住民との交流の場を提供して、青少年の健全な育成を図るとともに、青少年を交えた地域住民の親ぼくを深める」という「青少年を主役」とした施設の役割が、徐々に変わりつつあると考えられる。

2 運営体制

(1) 青少年の家等の運営体制

青少年の家等の各施設については、民生局こども育成部こども育成総務課が所管している。青少年会館及び各青少年の家は、市の直営施設として管理運営しているが、田浦青少年自然の家は、指定管理者であるよこすかグリーンパーク共同事業体が管理運営を行っている。

青少年会館と各青少年の家は、次のとおり運営されている。

【開館時間】

午前 9 時から午後 9 時まで

小・中学生は午後 6 時まで、小学生は 10 月から 3 月は午後 5 時まで

未就学児は、保護者等（中学生以上）同伴でご利用ください。

団体利用などで大人が同伴する場合はこの限りではありません。ご相談ください。

【休館日】

月曜日、年末年始（池上・武山は年末年始のみ）

月曜日は休館ですが、小学生以下は午後 1 時から遊戯室のみ利用できます。（長期学校休業期間は午前 9 時から利用できます。）なお未就学児は保護者等の同伴が必要です。

（出典：横須賀市 HP より）

田浦青少年自然の家は、次のとおり運営されている。

【営業期間】1 年を通じて利用できますが、下記のとおり利用できる日に制限があります。

(1) 3 月 16 日から 7 月 15 日までは、月曜日を除き営業

（ただし、月曜日が祝日・振替休日の場合は営業し別の日を休業日にします）。

(2) 7 月 16 日から 8 月 31 日までは、毎日。

(3) 9 月 1 日から翌年 3 月 15 日までは、土・日曜日及び祝日・振替休日

（ただし、12 月 29 日から 1 月 3 日は除きます）。

（出典：横須賀市 HP より）

例年、青少年会館及び各青少年の家の開館日数は 310 日程度であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により休館日が増加し、2019 年度は 282 日、2020 年度は 189 日の開館日数となっている（表 6 I -1-5 参照）。

青少年の家の職員配置については、条例では下記のように定められている。

○青少年の家条例

(館長等)

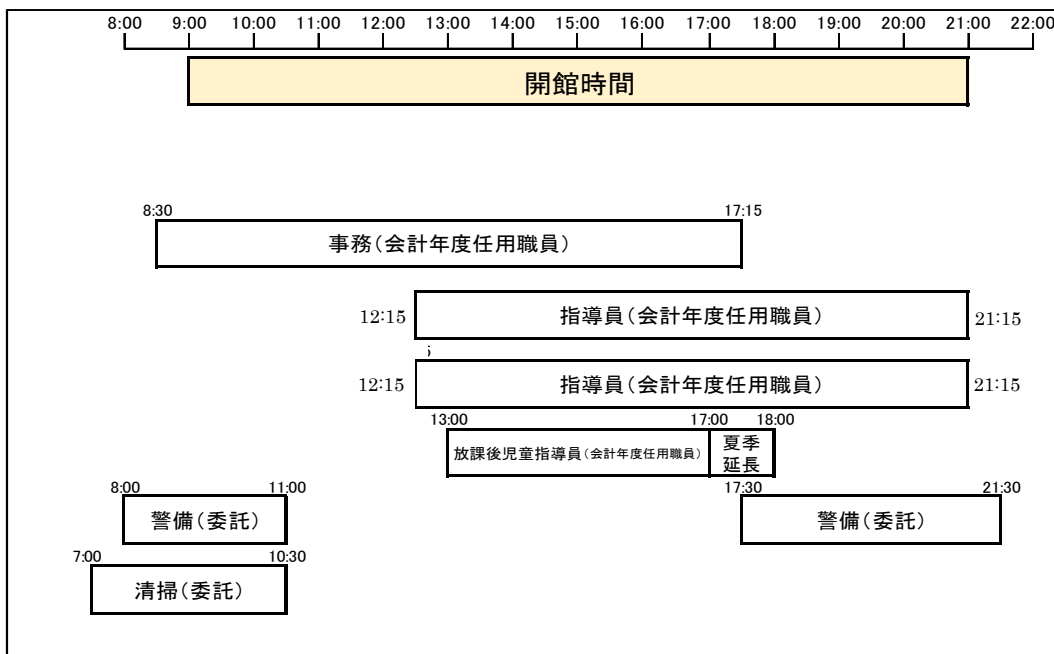
第 3 条 会館に次の者を置く。

(1) 館長

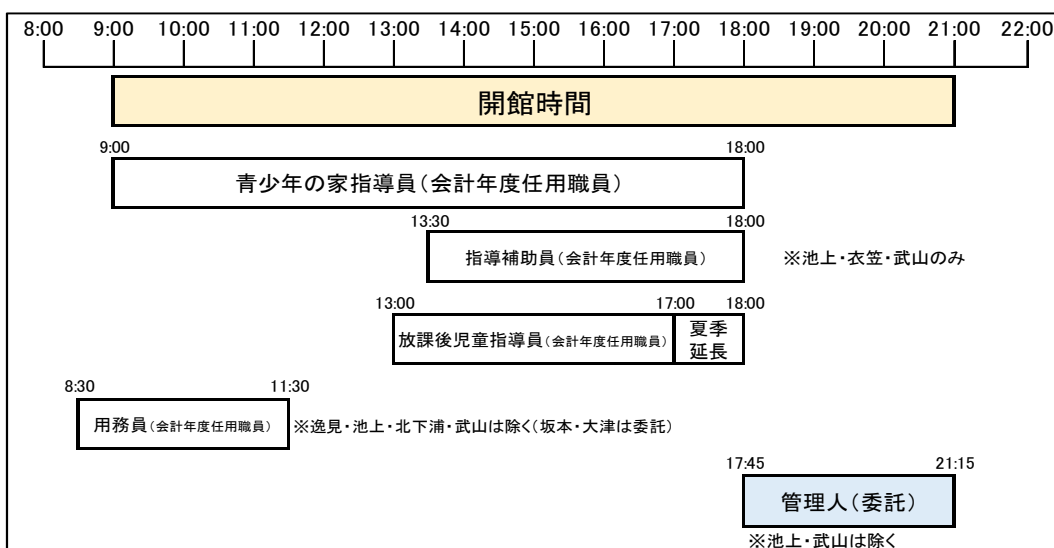
(2) その他必要な者

青少年会館及び各青少年の家の運営の平日勤務シフトは次のとおりである。

(図表 6 I -2-1) 青少年会館の平日勤務シフト



(図表 6 I -2-2) 青少年の家の平日勤務シフト



(出典：こども育成総務課作成資料)

このように利用者の多い時間帯には、複数の職員が配置されるが、平日は多くても青少年会館では4名程度、各青少年の家では3名程度で管理運営する規模の施設である。

田浦青少年自然の家は、指定管理者による運営となっている。平日は2名（月曜日は1名）、土日は3名の体制で運営が行われている。

(図表 6 I -2-3) 田浦青少年自然の家の勤務シフト

人員配置計画書(田浦青少年自然の家)																
1. 人員配置(年間の標準的な雇用人数を記載してください。)																
	計画人員数 (注1)	経験・資格など	雇用形態など(○印をお付け下さい。)													
			正社員	アルバイト パート	その他 ()	委託										
所長(管理責任者)	1	施設管理経験者、リーダー	○													
管理要員	2	接客力、安全意識		○												
※田浦梅の里所長は、田浦青少年自然の家所長兼務。																
2. 勤務シフト表(任意書式・役職及び役割毎の1日の勤務シフトを作成して下さい。)																
時間		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
供用時間(デイキャンプ)																
供用時間(宿泊)				~11:00							3:00~					
職種	勤務形態	役割	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
所長	実働7.75h	責任者														
管理要員	実働7.75h	受付・整備														
※休園日は1名。宿泊利用がある時は、1名が翌日8:30まで宿直勤務。																

(出典：田浦青少年自然の家「年度事業実施計画書」より)

3 事業予算と決算の概要、施設ごとの収支（施設カルテ）

(1) 歳入

青少年の家等の歳入は、主に青少年会館使用料と田浦青少年自然の家使用料である。青少年の家 14 施設については、今後の廃止が検討されていることもあり、貸館機能としての役割があるものの、個人利用のみならず団体利用時に無料で貸し出しを行っている。詳細については、「Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理」に記載している。

(図表 6 I -3-1) 青少年の家等に関する歳入 (節レベル) (単位：千円)

節	種別	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
青少年会館使用料	予算	970	966	769	708	4,162
	決算	670	704	634	459	934
田浦青少年自然の家使用料	予算	205	205	252	252	603
	決算	265	288	344	354	57

(出典：歳入歳出決算説明資料を監査人が加工)

(2) 歳出

青少年の家等の歳出については、「青少年施設費」及び「青少年対策費」から構成されている。

「青少年施設費」には、青少年の家等の事業以外の放課後子ども環境整備事業費等が含まれている。青少年の家等に係る支出額は、青少年の家等各施設の放課後児童指導員以外の人件費と運営管理費であり、修繕料と工事請負費を除けば、支出合計額はおよそ一定の金額で推移している。

「青少年対策費」は、放課後児童クラブ助成事業費等が主であり、青少年の家等に係る支出額は、ランドセル置場に係る放課後児童指導員の人件費や休館日管理業務委託料から構成されている。新型コロナウイルス感染症によって閉館していた期間もランドセル置場としての機能は確保していたため、2020年度においても支出合計額は、一定の金額で推移している。

「青少年施設費」及び「青少年対策費」の年度別の推移は次のとおりである。

(図表 6 I -3-2) 「青少年施設費」内の青少年の家等に関する歳出の推移

(単位：千円)

項目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
青少年施設費決算額(※1)	175,903	205,403	162,912	187,640	189,592
青少年施設費予算現額(※1)	183,409	207,770	171,353	204,951	196,324
(青少年施設費のうち青少年の家等関係の支出額)					
給与費	50,010	53,959	54,156	54,428	70,711
青少年の家運営管理費	55,547	56,443	58,558	63,239	103,794(※2)
田浦青少年自然の家運営管理費	12,633	12,580	12,762	13,268	—(※2)
青少年会館運営管理費	17,043	19,761	20,473	21,802	—(※2)
合計	135,234	142,743	145,949	152,738	174,505(※3)

(出典：歳入歳出決算説明資料を監査人が加工)

※1 青少年施設費決算額及び予算現額については、青少年の家等の事業以外の放課後子ども環境整備事業費等が含まれている。

※2 2020年度より、各運営管理費は青少年の家等施設運営管理費に集約されている。

※3 2020年度については、坂本・大津青少年の家の空調工事（29百万円）による支出増がある。

(図表 6 I -3-3) 「青少年対策費」内の青少年の家等に関する歳出の推移

(単位：千円)

項目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
青少年対策費決算額(※1)	450,931	563,093	620,978	702,977	776,605
青少年対策費予算現額(※1)	471,045	591,493	664,941	786,688	946,525
(青少年対策費のうち青少年の家等関係の支出額)					
給与費	—	—	—	—	35,080 (※2)
青少年の家等放課後児童指導事業	37,083	37,731	38,423	40,025	6,054 (※2)
合計	37,083	37,731	38,423	40,025	41,135

(出典：歳入歳出決算説明資料を監査人が加工)

※1 青少年対策費決算額及び予算現額については、青少年の家等の事業以外の放課後児童クラブ助成事業費等が含まれており、年々増額している。

※2 2020年度より、会計年度任用職員制度への移行に伴い、2019年度まで青少年の家等放課後児童指導事業に含まれていた臨時職員賃金は、会計年度任用職員給与費として給与費に計上されている。

II 監査実施手続

着眼点	監査手続
①青少年の家等に係る事業の必要性や事業規模の適切性が確保されているか。	①事業の必要性及び事業規模の適切性について、所管課への質問及び資料閲覧を実施した。 ②青少年の家等の機能を確認し、他の施設の重複等について検討を行った。
②FM 戦略プランのとおりに施設マネジメントが執り行われているか。	①青少年の家に関するファシリティマネジメントの観点から所管課への質問及び資料閲覧を実施した。 ②議会公表資料を閲覧した。
③青少年の家の施設運営が適切に行われているか。	①施設運営が適切に行われているかどうかを把握するため、現場視察を実施した。 ②運営体制を確認した。 ③施設管理に際して年 2 回の自主点検が適切に行われているかどうかを確認するため、公共施設保全システムのデータを確認した。 ④施設の維持管理費等及びサービス利用に関する施設カルテへの入力状況を確認した。 ⑤青少年会館の使用料の徴収事務が適切に行われている確認した。 ⑥施設使用料の設定等についてヒアリングを実施した。 ⑦固定資産台帳を閲覧し、台帳登録の正確性を確認した。

III 施設使用料の設定と債権管理

1 施設使用料

青少年の家等においては、青少年会館で貸室を団体利用する場合と、田浦青少年自然の家で宿泊キャンプを行う場合に施設使用料を徴収している。

一方、青少年会館では、個人利用の場合には無料で施設利用できる。青少年の家は、個人利用と団体利用のいずれの場合にも無料で施設利用できる。

青少年会館を団体利用する場合の施設使用料については、次のとおりである。

(図表 6Ⅲ-1-1) 青少年会館の施設使用料

区分		使用料	
		2020年3月31日までの申請	2020年4月1日以降の申請
ホール	1時間につき	2,370円	1,200円
音楽室	1時間につき	1,030円	400円
会議室	1時間につき	—	400円
小会議室	1時間につき	—	300円
美術室	1時間につき	—	400円
和室	1時間につき	—	300円

(出典：横須賀市 HP)

青少年会館の施設使用料について、2019年7月策定の「公の施設の使用料に関する基本方針」の原則的な方法に基づき単価算定すると、例えば、ホールでは時間当たりの使用単価が6,580円、会議室は1,180円となる。このままの算定使用料を適用した場合には、単価が高いため、同種・類似のサービスを提供する施設であるコミュニティセンターで算定した施設使用料を活用して算定している。

コミュニティセンターは「社会的教育的施設」であることを考慮し、利用者負担割合を75%としていた。青少年会館では、団体利用の貸館機能の利用者層が成人であることと、サークル活動での利用が多いことを考慮し、利用者負担割合を100%と決定した。この結果、コミュニティセンターの使用単価を75%で割り返した金額を青少年会館の施設使用料としている。青少年会館の使用料算定の基礎となったコミュニティセンターの使用料については、(図表 5Ⅲ-1-1)を参照されたい。

田浦青少年自然の家の使用料は、次のとおりである。

(図表 6Ⅲ-1-2) 田浦青少年自然の家の施設使用料

デイキャンプ	無料
宿泊キャンプ	小学生未満無料
	小・中学生 260円 (令和2年4月1日改正)
	高校生以上 510円 (令和2年4月1日改正)

(出典：横須賀市 HP)

青少年会館と田浦青少年自然の家以外の各青少年の家では、個人利用・団体利用のいずれの場合も使用料を徴収していない。これは、「FM 戦略プラン」において、各青少年の家8施設の廃止予定が明記されているため、廃止予定施設を含む各青少年の家では使用料を徴収しないことを決定したことによるものである。

上記のとおり、青少年会館においては、使用料を徴収しているが、原則的な方法に基づく単価算定とは異なる低い利用料金を徴収しており、運営に係る維持管理費を十分には補てんできていない。そのため、今後、利用率を向上させることや、事務の効率化を図りコストを削減することが求められる。

意見 102 「青少年会館への券売機の導入」

青少年会館での収入事務については、「利用の申請」→「利用の確定（調定）」→「納入義務者に対する通知（納付書送付）」→「収納」→「利用」という順序で行われている。

金額の多寡によらず、調定後に納付書を発行し、団体利用の窓口となる利用者に納付書の郵送を行っているため、青少年会館の収納事務では、一定の事務負担と納付書の発送コストが発生している。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、利用前に収納した利用料の還付が発生しており、この作業に係る事務コストも看過できないと考えられる。

一方、券売機を導入したコミュニティセンターにおいては、週一回券売機から利用料を取り出し、まとめて調定するため、事務負担の軽減が図られている。券売機の場合には利用する直前に券を購入するケースがほとんどであり、還付事務が生じるケースは殆どなくなる。

青少年会館においては、券売機の導入により事務作業が効率化することで、今後増加が見込まれる施設廃止業務などへの対応が可能になると考えられることから、券売機を導入することが望まれる。

また、内部統制上のメリットとしても、券売機導入によって現金を取り扱う人数や頻度が減少することや入金記録が残ることにより、現金着服の不正リスクが低減すること、使用料収納に関する事務処理についてコミュニティセンターとの統一が図られることなどが挙げられる。

なお、コミュニティセンターにおける券売機のリース料金は、月額 2 万円を切る金額である。

意見 103 「横須賀市公共施設予約システムへの参加」

青少年会館は、施設利用料金を徴収する団体利用の貸館機能として、コミュニティセンターと類似の機能を有している。そのため、利用率向上や市民の利便性を考慮すると、青少年会館の利用の際にも、コミュニティセンター同様に横須賀市公共施設予約システムから予約できることが望まれる。

今後、費用対効果を勘案しながら導入のタイミングを検討されたい。

2 債権管理状況

青少年会館においては、原則としては使用料を前納したうえで施設を使用するため、債権管理の問題は生じない。

3 施設ごとの収支

青少年の家等の施設ごとの収支については、市 HP 上で「施設カルテ」によって開示されている。直接現場で勤務する職員の人件費や消耗品等の施設運営に係る直接費の一部が歳出に含まれていないため、支出範囲の網羅性に課題はあるが（意見 11「公共施設保全システムにおける維持管理費等の範囲」参照）、施設ごとの収支が「施設カルテ」によって明瞭に開示されている。

青少年の家等の収支の推移と、歳出合計から歳入を控除した金額を利用者当たり的人数で除した利用者一人当たり支出額を含むデータは、次のとおりである。

(図表 6Ⅲ-3-1) 施設ごとの収支と利用者人数並びに利用者一人当たり支出額

施設名称	年度	光熱水費 (千円)	委託料 (千円)	修繕料 (千円)	その他 (千円)	歳出 合計 (千円)	歳入 (千円)	利用者 (人)	利用者一人当 り支出額 (円) (※1)
青少年 会館	2017	3,936	8,784	4,345	1,402	18,466	1,610	40,500	416
	2018	3,953	9,205	4,630	915	18,703	1,537	41,517	413
	2019	4,035	10,333	5,159	918	20,444	1,367	39,306	485
追浜 青少年の家	2017	472	1,845	83	0	2,401	0	11,874	202
	2018	484	1,838	54	0	2,375	0	11,138	213
	2019	481	1,996	2,501	0	4,978	0	8,722	571
逸見 青少年の家	2017	3,968	9,156	0	0	13,125	0	30,394	432
	2018	4,167	9,500	145	0	13,812	0	28,006	493
	2019	3,852	9,702	98	0	13,652	0	23,115	591
坂本 青少年の家	2017	1,285	3,216	553	0	5,055	0	17,396	291
	2018	1,287	3,200	951	0	5,438	0	15,577	349
	2019	1,368	3,641	1,093	0	6,102	0	13,912	439
本公郷 青少年の家	2017	368	1,818	113	0	2,299	0	16,922	136
	2018	385	1,814	252	0	2,451	0	11,605	211
	2019	373	1,972	8	0	2,353	0	9,429	250
衣笠 青少年の家	2017	1,187	1,935	266	0	3,387	0	31,990	106
	2018	1,274	2,232	245	0	3,750	0	30,696	122
	2019	1,196	2,140	985	0	4,321	0	25,984	166
池上 青少年の家	2017	374	280	0	0	654	0	31,370	21
	2018	396	285	0	0	680	0	27,707	25
	2019	398	253	0	0	651	0	23,210	28
森崎 青少年の家	2017	447	1,635	610	0	2,692	0	15,526	173
	2018	476	1,623	433	0	2,532	0	14,919	170
	2019	512	1,782	348	0	2,641	0	13,431	197
大津 青少年の家	2017	1,473	3,441	0	0	4,914	0	22,318	220
	2018	1,531	3,409	184	0	5,125	0	20,268	253
	2019	1,614	3,695	708	0	6,017	0	14,961	402
浦賀 青少年の家	2017	480	2,855	628	0	3,962	0	13,269	299
	2018	531	2,870	130	0	3,531	0	12,546	281
	2019	459	4,116	270	0	4,845	0	9,921	488
鴨居 青少年の家	2017	461	1,829	1,328	0	3,617	0	11,326	319
	2018	542	1,814	1,483	0	3,839	0	10,912	352
	2019	573	1,972	119	0	2,664	0	10,805	247
久里浜 青少年の家	2017	500	1,904	534	0	2,938	0	25,136	117
	2018	525	1,901	257	0	2,682	0	25,057	107
	2019	483	2,059	41	0	2,582	0	21,457	120
北下浦 青少年の家	2017	3,683	5,122	395	0	9,200	0	17,828	516
	2018	3,878	5,135	988	0	10,001	0	15,616	640
	2019	3,647	5,303	113	0	9,062	0	14,209	638
武山 青少年の家	2017	365	349	0	0	713	0	37,728	19
	2018	402	403	0	0	805	0	33,232	24
	2019	384	471	0	0	855	0	26,511	32

施設名称	年度	光熱水費 (千円)	委託料 (千円)	修繕料 (千円)	その他 (千円)	歳出 合計 (千円)	歳入 (千円)	利用者 (人)	利用者一人当 たり支出額 (円) (※1)
大楠 青少年の家	2017	449	1,846	680	(※2) 2,580	5,557	0	13,336	417
	2018	467	1,838	832	(※2) 2,580	5,717	0	13,076	437
	2019	522	1,996	640	(※2) 2,580	5,738	0	11,446	501
田浦青少年 自然の家	2017	863	635	113	291	1,903	288	2,450	659
	2018	886	627	126	0	1,639	344	2,896	447
	2019	904	853	201	0	1,958	355	2,650	605
合計	2017	20,311	46,650	9,648	4,273	80,883	1,898	339,363	233
	2018	21,184	47,694	10,710	3,495	83,080	1,881	314,768	258
	2019	20,801	52,284	12,284	3,498	88,863	1,722	269,069	324

(出典：2019年度「施設カルテ」を監査人が加工)

※1 利用者一人当たり支出額 = (歳出合計 - 歳入) ÷ 利用者

※2 大楠青少年の家の「その他」は土地の賃借料である。

青少年の家等の各施設について、光熱水費と委託料と修繕料にその他（賃借料）を加えた歳出合計の金額は上記表のように推移している。光熱水費・委託料についてはほぼ横ばいだが、修繕の有無によって、歳出合計が変動している。修繕料・工事請負費を除けば、施設に関する維持費用は每期ほぼ同額と見込まれることから、一人当たり支出額は、単純に利用者の数によって影響を受けることが推測される。

一人当たり支出額については、新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年3月に青少年の家等を開館しなかったため、2019年度の金額が総じて高い。

施設別にみると、複合施設においては、団体利用ができず個人利用だけが可能な武山・池上青少年の家は、面積が小さく、建物全体での維持管理費を面積で按分するため、一人当たり支出額が20円～30円程度と低い。一方、団体利用可能な逸見・北下浦青少年の家は、面積が大きく、建物全体での維持管理費を面積で按分すると負担が大きくなり、一人当たり支出額が500円を超える年度もある。

単館施設については、利用者の数に左右されるが衣笠や久里浜青少年の家は、場所の利便性もあり、低コストで施設稼働できているものと考えられる。

こうした施設ごとのデータは、今後の施設マネジメントに係る廃止・統合等の優先順位を決めるためにも有用であることから、市は積極的な開示を実施されたい。

なお、監査対象の2020年度については、「施設カルテ」による横須賀市HPでの開示が、監査実施時点において行われていない。2019年度については、FM推進課から「施設カルテ」に関する情報の入力依頼が、2019年度決算確定前の7月中に届いたが、2020年度分については、2021年10月中旬の段階でも届いておらず、2019年度より開示が遅れる見込みである。これについては、意見10「施設カルテ」による情報公開までのスケジュールのルール化」を参照されたい。

IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画

1 現場視察

青少年会館、衣笠青少年の家、大津青少年の家、田浦青少年自然の家の現場視察を実施した。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、例年より利用者が少ないと想定されるが、下記のような印象を受けた。

- 青少年会館では「青少年」という名称が付されているが、訪問時には高齢の利用者の方が半数以上見受けられた。一方、衣笠青少年の家では、子どもが多く利用していた。場所や時間帯によって、利用者層が変わりそうな印象を受けた。
- 条例に「青少年に余暇活動の場と地域住民との交流の場を提供して、青少年の健全な育成を図るとともに、青少年を交えた地域住民の親ぼくを深めるため」とある。しかし、青少年間や団体利用者の中での交流は活発だが、青少年と地域住民の交流・親ぼくという点では、十分ではないと感じる。
- 青少年会館の職員が、経費節減のため、各施設の小さい修繕等も実施しているとのことであり、現場視察の際にも軽作業を行っていた。
- 衣笠青少年の家については、施設内に入ると、天井の若干の傾斜などから施設の老朽化を感じる。窓ガラスについても一部ひび割れがあった。
- 大津青少年の家については、新耐震基準に基づく建物であり、衣笠青少年の家と比較して新しく、老朽化の印象は感じなかった。
- 田浦青少年自然の家については、専用の駐車場がなく、民間の最寄りの駐車場や最寄りのバス停からでも25分程度の時間がかかるため、交通の便を考慮すると利用率を上げる取り組みは困難であると感じる。ただし「自然を感じる」という点においては、最適の施設である。施設自体については、管理棟もトイレも老朽化が進んでいる様子であった。

(図表 6IV-1-1) 衣笠青少年の家



(監査人が視察時に撮影)

(図表 6IV-1-2) 田浦青少年自然の家



(監査人が視察時に撮影)

2 青少年の家等の耐震性

改修を実施していない旧耐震基準の青少年の家については、「FM 戦略プラン」の中で全ての施設の廃止が明記されている。なお、詳細については、「V-1FM 戦略プランにおける青少年の家等の位置付け」で後述するが、これらの施設は、廃止の方向性は決まっているが、廃止までの期間については施設の継続利用が予定されているため、廃止までの間に大地震等の災害が起こった場合にはリスクがある。

延床面積が小さいなどの理由で耐震診断が義務付けられていない旧耐震の建物を利用する場合については、使用に関する制限がないので、現状所管課としては廃止までは継続的に施設を使用する方針とのことである。

3 青少年の家等の修繕の実施計画・手続

青少年の家については、緊急性の高い少額の工事については、予算を確保し、修繕工事を行っている。

計画的に実施すべき大規模工事等については、他の公共施設同様に修繕すべき箇所等の情報を「公共施設保全計画」等に基づき FM 推進課と共有している。

ただし直ちに修繕工事を実施できるわけではなく、限られた予算の中で市全体の施設マネジメントを進めるため、FM 推進課は対象建物の主要 7 部位に対して、A～D の 4 段階で劣化度の評価を行い、その評価結果や改修からの経過年数、施設の重要度等を総合的に判断し、全庁的に優先順位を検討している状況である。

4 公共施設保全システムの所管課での利用

1 年に 1 回 FM 推進課からの公共施設保全システムへの依頼文書に則して、公共

施設保全システムに維持管理費等の入力を行っている。具体的には、施設に係る維持管理費等（歳入、歳出における光熱水費・維持保全費・賃借料）とサービス情報（開館日数、利用者数、利用率）の入力を行い、これにより公共施設保全システムで「施設カルテ」が作成できるようになる。

また、「公共施設保全計画」において施設管理者による日常点検の実施が求められている。施設のライフサイクルコストを最小化するため、日常点検は年に 2 回（上半期・下半期）「公共施設点検マニュアル」に沿って実施し、その結果を公共施設保全システムに入力している。

なお、公共施設保全システム「PasCAL」について、全庁的な観点からより一層の利用推進を図ることが望ましいことを、意見 8「公共施設保全システムの利用の推進」に記載している。

意見 104 「公共施設保全システムの活用」

こども育成総務課では、部屋別に利用率を適切に把握しているが、その管理は Excel 上で行っている。一方、公共施設保全システム「PasCAL」には、部屋情報を登録する機能があり、部屋ごとに利用者数やコマ数・稼働率などを記録することができる。

公共施設保全システム「PasCAL」は、施設情報を一元化・共有することにより業務を効率化することを目的として導入されており、「PasCAL」への入力を行うことによって FM 推進課を初めとする他の部局においても稼働率等を適時に閲覧することが可能となる。

市全体としてデータを蓄積していくことによって、長期的にシステム導入の効果が得られることから、貸館機能を有する施設の所管課として「PasCAL」を積極的に利用することを検討されたい。

5 地方公会計と固定資産台帳

1 年に 1 回財務管理課からの依頼により固定資産台帳登録のためのデータの提供を行っているが、所管課としては現状固定資産台帳を利用していない。

V FM 戦略プランの策定及び進捗状況

1 FM 戦略プランにおける青少年の家等の位置付け

(1) 機能別の将来像

青少年の家等については、「FM 戦略プラン」の中で、設置場所・利用者エリア別に下記のように分類されている。

(図表 6V-1-1) 青少年の家の施設別エリア分類と主な機能

施設名	エリア別	主な機能
青少年会館	全市エリア施設 中エリア施設	貸室機能、ホール機能 居場所機能
各青少年の家	中エリア施設	貸室機能、居場所機能
田浦青少年自然の家	全市エリア施設	レクリエーション機能

(出典：「FM 戦略プラン」の内容を監査人が加工)

「FM 戦略プラン」では、これらの機能について、日常生活における場面との関連から以下の施設カテゴリーに分類している。

(図表 6V-1-2) 施設カテゴリーと公共施設の機能との関係

施設カテゴリー名称	公共施設の機能	該当施設
1. 子育ての場	・子育て支援（子育て相談、教育・保育、子どもの保健）	—
	・居場所（子どもの居場所）	青少年会館 各青少年の家
2. 教育の場	・学校教育等（小・中学校等） ・学校教育等（看護専門学校）	—
3. 保健・福祉の場	・医療 ・保健・福祉	—
4. 社会の場	・貸室（集会・イベント、会議・サークル、軽運動等）	青少年会館 各青少年の家
	・居場所	青少年会館 各青少年の家
5. 暮らしの場	・住宅、駐輪場、火葬場、墓地	—
6. 文化・学びの場	・ホール	青少年会館
	・貸室（文化芸術活動、音楽活動、図書閲覧・貸出等）	青少年会館
	・生涯学習、美術館、博物館等、図書館	—
7. スポーツの場	・スポーツ （屋内外運動施設、屋内外プール等）	—
8. 憩いの場	・レクリエーション（遊び、憩い、キャンプ、物販、ハイキングコース休憩施設等）	田浦青少年自然の家

施設カテゴリー名称	公共施設の機能	該当施設
9. 行政機能	・行政 (行政窓口、消防、教育研究・研修等、相談窓口)	—

(出典:「FM 戦略プラン」の内容を監査人が加工)

① 「子育ての場」としての居場所機能の将来像について

青少年の家の居場所機能については、「子育ての場」としての放課後児童の居場所機能と「社会の場」としての誰もが気軽に利用できるスペースとしての居場所機能がある。

前者の「子育ての場」としての居場所機能として、青少年会館及び青少年の家は、登録を行った留守家庭児童を対象に、学校からの帰りに直接施設を利用できる「ランドセル置場」事業を実施している。

この機能の方向性としては、FM 戦略プランの中で「放課後児童の居場所機能については、現在策定中の「(仮称)横須賀市放課後児童対策事業計画」に基づき、充実を図ります。」とされている。

2019年9月策定済みの「横須賀市放課後児童対策事業計画」においては、次のように青少年の家に関する記載がある。

○横須賀市放課後児童対策事業計画

③青少年の家

青少年の家は、15施設のうち8施設について老朽化が進んでいます。

今後、青少年の家が担ってきた役割については、放課後児童クラブと放課後子ども教室を拡充していくことで、対応していきます。

また、学校やコミュニティセンター等、地域の核となる施設へ機能を移転していくことを併せて検討していきながら、青少年の家は縮小していきます。

このように、青少年会館及び青少年の家における「子育ての場」としての居場所機能は、学校やコミュニティセンターに機能移転されていく将来像が策定されている。

② 「社会の場」としての貸室・居場所機能の将来像について

「FM 戦略プラン」では、「中エリア施設では、地域の拠点として学校やコミュニティセンター等を活用することで、より地域に近い配置とし、コミュニティ機能の集約を進めます。」としている。

この結果、「FM 戦略プラン」では、全市エリア施設の青少年会館は存続させるが、中エリア施設である各青少年の家については、機能集約に伴い動きがあることを示唆している。

③ 「文化・学びの場」としての貸室機能の将来像について

「FM 戦略プラン」では、

- ・文化・学びの場の機能は将来に渡り維持します。
- ・多くの市民が音楽やアート等の文化を楽しめるように施設を維持します。
- ・空きスペースの有効活用や多用途に使えるスペースを設けることなどにより、機能の充実を図ります。
- ・効率的な施設運営のため、民間事業者のノウハウを活用するなど、様々な管理手法を検討します。

としており、直接的には機能の集約や移転に関する方針は述べられていない。

④ 「憩いの場」としての機能の将来像について

「FM 戦略プラン」では、「重複するキャンプ機能は、利用状況を踏まえ、集約・統合を検討します。」としており、ソレイユの丘がキャンプ機能を有しているため、田浦青少年自然の家についても機能集約の可能性のあることを示唆している。

(2) 実施する具体的な取り組み

FM 戦略プランにおいては、同プランの方針を早期に発揮させるための取り組みとして前述のとおり、下記の①～⑩を定めている。

- ① 地域コミュニティの拠点づくり
- ② 老朽化施設に対する安全確保の取組み
- ③ 施設の集約・複合化に向けた取組み
- ④ 民間との協働による取組みの推進
- ⑤ 適正な施設保全の推進
- ⑥ 小・中学校の適正規模・適正配置の取組み
- ⑦ 施設使用料等の見直し
- ⑧ 維持管理費縮減の取組み
- ⑨ 利用率向上のための取組み
- ⑩ 未利用施設の速やかな資産活用

①～⑥は、施設の更新・再編を伴う取組みとなる。

これらの取り組みの中の①と②において、青少年の家に関する具体的な記載が行われている。

○FM 戦略プラン

① 地域コミュニティの拠点づくり

多様な世代の地域住民が、集い、交流できる「居場所機能（個人が予約なしで自由に訪れることができるスペース等）」を、当該地域の拠点となっている施設に設けることについて検討します。

◆取組み内容

以下の施設が持つ主な機能である「居場所機能」を、学校やコミュニティセンターなど、各施設が位置している地域の核となる施設へ移転し、地域コミュニティの活性化につながる拠点にします。

特に学校での拠点づくりについては、学校の適正規模・適正配置の検討と連携して進めます。

- ・ 青少年の家
- ・ 老人福祉センター・老人憩いの家

(太字下線については、監査人が加工)

② 老朽化施設に対する安全確保の取組み

旧耐震基準で整備された施設を中心に、安全確保に向けた対応を図ります。

◆取組み内容

ア 上記①の取組みにより居場所機能を移転した後、旧耐震基準の時代（昭和56年以前）に整備された以下の建物は、順次廃止します。

- ・ 青少年の家 8 施設（追浜、本公郷、衣笠、森崎、浦賀、鴨居、久里浜、大楠）
- ・ 老人福祉センター 2 施設（船越、秋谷）

(太字下線については、監査人が加工)

①の「地域コミュニティの拠点づくり」に関しては、「居場所機能」つまり青少年の家の有するランドセル置場としての役割や、個人が利用できる機能を、地域コミュニティの拠点となる他の施設に移転することを示している。

②の「老朽化施設に対する安全確保の取組み」の中で、青少年の家の 8 施設については、順次の廃止が明言されている。

青少年の家等の各施設のうち、1981年5月31日までに建設された9施設の建物については、旧耐震基準¹⁷によっている。

青少年会館については、耐震工事を実施し改修済である。一方、青少年の家の各施設は、耐震診断が義務付けられている大規模建築物には該当しないため、旧耐震

¹⁷ 旧耐震基準では、中規模地震（震度5強程度）に対し建築物にほとんど損傷を生じさせないことを確認する設計手法であったのに対して、改正後の新耐震基準は、大規模地震（震度6強程度）に対し建築物に人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じさせないことを目標とする耐震設計手法となっている。

基準の青少年の家 8 施設については、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）」に基づいた耐震診断が実施されていないのが現状である。これらの施設は廃止の方針である。

(図表 6V-1-3) 青少年の家の耐震基準と「FM 戦略プラン」の取組方針

施設名称	建築年 (年)	耐震基準	複合施設か 単館施設か	FM 戦略プランの 取組方針
青少年会館	1970	旧耐震改修済	単館	継続
追浜青少年の家	1970	<u>旧耐震基準</u>	単館	<u>廃止</u>
逸見青少年の家	2000	新耐震基準	複合	継続
坂本青少年の家	1994	新耐震基準	単館	継続
本公郷青少の家	1973	<u>旧耐震基準</u>	複合	<u>廃止</u>
衣笠青少年の家	1980	<u>旧耐震基準</u>	単館	<u>廃止</u>
池上青少年の家	2004	新耐震基準	複合	継続
森崎青少年の家	1975	<u>旧耐震基準</u>	単館	<u>廃止</u>
大津青少年の家	1995	新耐震基準	単館	継続
浦賀青少年の家	1974	<u>旧耐震基準</u>	単館	<u>廃止</u>
鴨居青少年の家	1976	<u>旧耐震基準</u>	単館	<u>廃止</u>
久里浜青少年家	1971	<u>旧耐震基準</u>	単館	<u>廃止</u>
北下浦青少年の家	1998	新耐震基準	複合	継続
武山青少年の家	2001	新耐震基準	複合	継続
大楠青少年の家	1972	<u>旧耐震基準</u>	単館	<u>廃止</u>
田浦青少年自然の家	1986	新耐震基準	単館	廃止

(出典：こども育成総務課の作成資料を監査人が加工)

意見 105 「旧耐震基準の建物であることの周知」

廃止の方向性が明示されている旧耐震基準の青少年の家について、市は廃止時期まで施設を使用する予定である。FM 戦略プランにおいて、旧耐震基準であることを施設の廃止理由に位置付けていることから、廃止の対象建物が旧耐震基準であることを利用者に周知することは、重要であると考えられる。

したがって、利用者の利用判断に資するよう、廃止の方向性が明示されている旧耐震基準の青少年の家については、旧耐震基準の建物であることを周知できるよう、建物入り口にその旨掲示するなどの対応を図ることが望ましい。

2 青少年の家等の施設マネジメントの最新の状況

FM 推進プランを踏まえた青少年の家の施設マネジメントの最新の状況については、以下のとおりである。

① 2021年6月定例議会

教育福祉常任委員会¹⁸説明資料（2021年6月7日）には次のとおり記載されている。

○教育福祉常任委員会説明資料（2021年6月7日）

（1）本公郷青少年の家の廃止

本公郷青少年の家は、FM 戦略プランの計画期間中に廃止することとなっていますが、老朽化が著しく今後も適正に維持管理していくには多額の費用が必要となります。また、現在、建替事業が進められている本公郷改良アパートA棟地区内にある店舗部分と青少年の家の建物が一体化して建設されていることから、A棟と併せて解体するため、令和3年度末で廃止します。

（2）田浦青少年自然の家の廃止

FM 戦略プランにおいては、重複するキャンプ機能の集約・統合の検討が示されています。田浦青少年自然の家は利用者が少なく、運営費等の支出が使用料収入と比べて過大になっており、また、施設の経年劣化が進み大規模改修を検討する時期も近くなっていることから、令和4年度末で廃止します。

これに基づき、議案第70号「青少年の家条例中改正について」が、6月18日の本会議で賛成多数によって可決された。その結果、本公郷青少年の家の廃止と田浦青少年自然の家の廃止が決定した。

② 2021年9月定例議会

9月6日の総務常任委員会において、「FM 戦略プランに基づく今後の施設再編（案）について」が報告されている。

青少年の家については、次のとおり FM 推進プランで廃止を明言した8施設のうち、6月定例議会で2021年度末での廃止が決まった本公郷青少年の家以外の7施設の廃止時期が明記されている。

¹⁸市議会の最終的な決定(議決)は、本会議で行われるが、効率的・専門的な審議をするために、常任委員会が設けられている。教育福祉常任委員会は、定数10名で構成され、社会福祉及び保健衛生に関する事項、子どもに関する事項、教育に関する事項について、議案、請願や陳情の審査を行う。

(図表 6V-2-1) 青少年の家の今後の廃止時期等の説明

③青少年の家：7施設		
施設名	時期	具体的対応
追浜	令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進んでいるため、廃止します。 ・放課後こども教室を近隣校に設置し、青少年の家が持つ放課後児童の居場所機能を確保します。 ・森崎青少年の家の廃止時期は、隣接の森崎保育園と合わせることにします。
衣笠		
浦賀		
鴨居		
久里浜		
大楠		
森崎	令和7年度	

(出典：総務常任委員会説明資料)

①・②に記載のとおり、「FM 戦略プラン」で明記されていた 8 つの青少年の家のうち、本公郷青少年の家の廃止が決定し、その他の青少年の家については廃止の時期の方向性が示されている。また、田浦青少年自然の家の廃止が決定している。

意見 106 「適時のホームページでの情報開示」

2021年6月定例議会において、2021年度末に本公郷青少年の家を廃止し、2022年度末に田浦青少年自然の家を廃止することが決議され、横須賀市議会審議結果として公表されている。しかし、田浦青少年自然の家の廃止については、監査実施時点で所管課のホームページ上での周知は行われていなかった。

市民への周知のためには、田浦青少年自然の家の廃止について所管課のホームページに適時に掲載する必要がある。また、今後青少年の家の廃止が本会議で決議された場合には、所管課のホームページにおいても、適時に情報開示することを検討されたい。

また、多くの利用者は、指定管理者が運営している田浦青少年自然の家のホームページを閲覧することが予測されるため、所管課としては指定管理者に廃止について適時に周知を行うよう指導すべきである。すでに本会議で決議されて廃止が決定した以上、関係者のためにも適時にホームページ上で周知することが、情報提供として適切であると考えられる。

意見 107 「施設廃止プロセスに関するノウハウの蓄積及び全市的な共有」

こども育成総務課は、青少年の施設廃止を通じて、施設廃止所管課としてのノウハウが蓄積されることから、このノウハウを全市的に活用するために FM 推進課と

十分な連携を図ることが必要と考える。

例えば、施設廃止の実施プロセスを所管課視点から記録すること、よりよい廃止プロセスを検討すること、住民説明会の時期や開催頻度・出席者の概要、住民説明会の際に使用する説明資料やデータがどういったものかなど、こうした様々なノウハウを蓄積し、FM推進課を通じて全市的に活用することが期待される。

意見 108 「青少年会館の運営に関する目標設定」

こども育成総務課は、2021年度から、青少年施設費と青少年対策費の事業費ごとに「KGI」¹⁹、「KPI」²⁰を定め、施設の稼働率等に関する指標を目標値として定めている。

(図表 6V-2-2) 青少年の家の事業費ごとの KGI と KPI

事業費目	KGI	KPI
青少年施設費	青少年会館利用延べ人数 49,062 人	青少年会館団体利用稼働率 49.5%
青少年対策費	ランドセル置場利用延べ人数 (15 施設) 10,020 人	ランドセル置場開設 1 日平均 利用人数 (15 施設) 49.6 人

(出典：こども育成総務課歳出予算見積書を監査人が加工)

青少年の家条例第 1 条に記載のとおり、青少年の家は「青少年に余暇活動の場と地域住民との交流の場を提供して、青少年の健全な育成を図るとともに、青少年を交えた地域住民の親ぼくを深めるため」の施設である。施設マネジメントの観点では、将来的に青少年が減少し、青少年の家のあり方そのものについて検討する必要があると考えるが、現時点においては存続する予定の 7 つの施設で青少年の利用数の増加を図る必要がある。

したがって、KPI の設定については団体利用の稼働率とは別に、青少年の家条例に則して、青少年と地域の交流・親ぼくを図るイベントの開催数など、青少年にフォーカスした指標を設定し、個人利用が増えるような施策を実行することが望まれる。

3 FM 戦略プランとこれからの青少年の家

(1) FM 戦略プラン推進上の課題と現状

前述のとおり FM 戦略プランにおいて、安全確保の観点から、旧耐震基準である

¹⁹ Key Goal Indicator の略。経営目標達成指標を意味し、目標を定量的に示した指標である。通常各 KPI が達成されると、KGI も目標到達となる。

²⁰ Key Performance Indicator の略。重要業績評価指標を意味し、目標に到達するために実行すべきプロセスを評価するための基準となる指標のこと。

追浜、本公郷、衣笠、森崎、浦賀、鴨居、久里浜、大楠の 8 つの青少年の家の廃止が記載されている。また、FM 戦略プランの中で、重複する機能の集約・統合を掲げており、田浦青少年自然の家についても、キャンプ機能を有するソレイユの丘等の他施設があることや、利用率が低いことなどを理由として廃止が決定している。

施設マネジメントを実行するためには、まちなぎわいや活力が維持・増進するか、地域コミュニティが活性化するか、将来も安心して暮らせるまちとなるか、の視点に留意して施設の最適化を図る必要があることから、ただ施設を廃止するのではなく、既存施設の機能の確保が課題となる。例えば、各青少年の家が有する子どもの居場所機能として「ランドセル置場」があり、施設廃止後においても放課後保護者がいない児童の居場所を確保しなければならない。

すでに 2021 年度末までの廃止予定が決まっている本公郷青少年の家については、「ランドセル置場」機能の代わりに、「横須賀市放課後児童対策事業計画」に従って、公郷小学校で 2021 年 10 月から放課後子ども教室が開設され、子どもの居場所機能が確保されている。これにより、子どもの居場所機能を確保したまま施設廃止が可能となっている。

その他 7 つの青少年の家についても、2021 年 9 月の定例議会において廃止時期が明確にされたことから、本公郷青少年の家同様に関係部署と十分に連携を図り、機能移転を果たしつつ、施設廃止を計画通りに進めることが必要である。

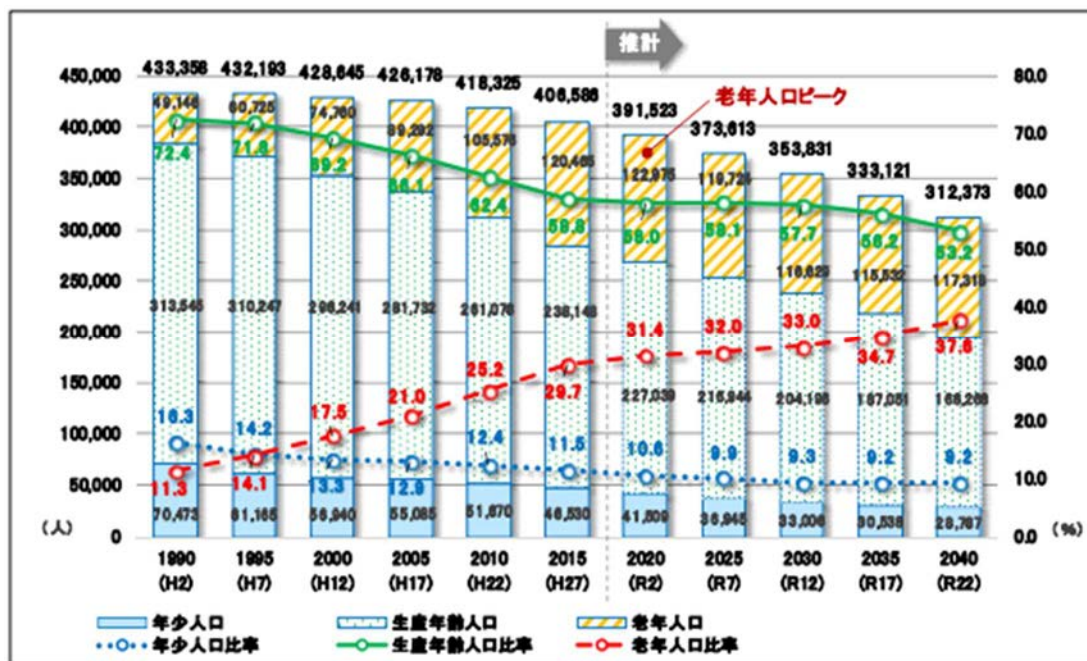
現在のところ、青少年の家の廃止に関するマネジメントは、ランドセル置場機能の移転を図りながら計画通りに実行されており、こども育成総務課は所管課としての役割を果たしていると考えられる。

(2) 青少年の家等の将来について

青少年の家等は、旧耐震の 8 つの単館施設に加え、田浦青少年自然の家の廃止が決まっている。この結果、存続予定の施設は、青少年会館、逸見青少年の家、坂本青少年の家、池上青少年の家、大津青少年の家、北下浦青少年の家、武山青少年の家の 7 つの施設である。

青少年の家は条例において、「青少年に余暇活動の場と地域住民との交流の場を提供して、青少年の健全な育成を図るとともに、青少年を交えた地域住民の親ぼくを深めるための施設」としての役割があるが、今後市では人口の減少が見込まれており、青少年の数自体も減少することが確実である。また、少子化の進展による年少人口比率も減少の見込みである。

(図表 6V-3-1) 市の人口推移 (年齢 3 区分人口の推移)



(出典：FM 戦略プラン)

このように、今後も青少年の数の減少が見込まれ、また人口に占める青少年の構成比も低下していくであろう状況においては、青少年を主眼においた青少年の家の役割自体を見直す必要があると考えられる。

実際に（図表 6 I -1-9）青少年会館及び青少年の家の利用区分別・年代別の構成比では、人口減の影響もあって利用者数が減少しており、その中で成人の利用割合が増え、青少年の利用割合が減少しているため、従来と同程度のコストをかけて青少年のための施設を継続することが適切ではない

また、存続予定の青少年会館と 6 つの各青少年の家に共通の機能は、「子育ての場」としての居場所機能（ランドセル置場）と「社会の場」としての貸室・居場所機能がある。

「子育ての場」としてのランドセル置場については、「横須賀市放課後児童対策事業計画」に記載のとおり将来的に放課後児童クラブと放課後子ども教室の拡充により、機能移転が見込まれている。この場合、残った機能は「社会の場」としての貸室・居場所機能であるが、これらは中エリアにおいて貸室機能を有する施設が複数あるため、代替可能性が高い。

青少年会館には「文化・学びの場」としてのホール・貸室機能があるが、これも全市エリアで複数の施設があるため、将来的に機能移転・集約することが可能であると見込まれる。

このように、存続する施設の各機能については、代替的施設への機能移転等により青少年の家としての利用でなくても機能を維持できる可能性が高い。

意見 109 「青少年の家等の将来の方向性の検討」

青少年の家等を団体利用する成人割合が増加している現状や、今後青少年の数と割合が減少することが明らかな状況を考慮すると、青少年をメインとした年代別施設としての役割は、終わりに近づいている。

したがって、将来的な財源の減少が予測される中、効果的・効率的な施設マネジメントを実現するには、年代別よりも地域コミュニティの視点が重要であり、青少年の家の廃止に向けた検討を行う必要がある。

具体的には、存続する予定の 6 つの各青少年の家について、青少年の家条例に基づく「青少年の家」として利用するのではなく、今後 FM 推進課や関連する部署と連携を図り、適切な機能移転等を果たした上で、コミュニティセンター条例に基づく「コミュニティセンター」への転用や、一部施設の廃止を検討するなど、更新コストや維持管理コストの削減のために青少年の家の廃止を念頭として、施設マネジメントに取り組むことが望まれる。

また、青少年会館についても他の青少年の家同様の検討が必要であるが、同施設は 1999 年に市が神奈川県から譲り受けた建物であり、底地を神奈川県が所有しているという経緯も踏まえると、市の独断による施設の転用や廃止は適切ではないため、神奈川県との交渉を行ったうえで、転用等の方向性を検討する必要がある。

第7 まとめ

I はじめに

本報告では、「公共施設マネジメント」を監査テーマとし、全庁的な取り組みとしての「横須賀市 FM 戦略プラン」を中心とした計画の策定と進捗状況を、また対象事業として3事業（市営住宅、コミュニティセンター、青少年の家）を取り上げそれぞれの取り組みを対象として監査を行った。前者はアップストリーム（計画）からのアプローチであり、後者は事業レベルでのダウンストリームからのアプローチである。また、対象とした3事業は、それぞれの事業特性から異なる課題や方向性が明らかになると共に、共通する課題も判明した。

本文第2で整理したように、全体として34個の指摘と109個の意見を報告した。以下、「II 報告のまとめ」においては、それぞれの対象領域ごとに総括的な説明を行った。本文では前提となる情報や説明を多く含み長くなっているため、端的に本文の趣旨を汲んでいただくのに役立つのであれば幸いである。

II 報告のまとめ

1 公共施設マネジメントへの全庁的な取り組み（第3）

市の保有する建物系の公共施設のうち建築後30年以上経過しているものは、2016年度末では約70%となり、その老朽化が進行している。2017年度に「公共施設マネジメント戦略会議」を設置し、「横須賀市のファシリティマネジメントの推進方針」を策定すると共に、「FM戦略プラン」（2019年7月）及び「公共施設保全計画」（2020年3月）の2つの計画を策定している。また、2017年3月に公表された「横須賀市公共施設等総合管理計画」等を作成した財政部資産経営課施設適正配置係の機能を引き継ぎ、2018年度にFM推進課（現財務部）を設置し、老朽化が進む横須賀市の公共施設等のマネジメント（ファシリティマネジメント：以下「FM」）に特化した取り組みを行っている。

公共施設の老朽化は多くの自治体共通の課題であり、FMを冠した戦略計画と組織を立上げ、且つマネジメントの主眼たる資源配分（予算配分）を担う財務部門に設置した組織を推進役としており、その取り組みは期待される場所である。

しかしながら下記の点において今後の課題を残していると考えられる。

施設面積で大きな比重を占める学校施設（4割強）、市営住宅（2割強）等については、戦略計画策定前に策定された個別計画が存在することから、建物系全体として一体化した体系になっておらず、今後の計画見直しによって環境変化を反映した数値目標の整合化を図って頂きたい。

公共施設保全システムを導入・運用している。FMの手法に基づく施設（建物）別の一元的なデータ管理を行うと共に、「施設カルテ」の情報公開を担うツールで

ある。他の自治体でも利用されている有用なツールであるが、その利用範囲や利用方法に関して今後の改善が期待される。また、FM の重要な基礎データとなる地方公会計（特に固定資産台帳）の活用についても課題を残している。いずれもデータ数値に基づくマネジメント（行政経営）を行うツールであるが、事務負担の増加として捉えられがちであり、その目的や効用の理解が必要であり、今後の工夫を期待したい。

公共施設の縮減には市民の理解が不可欠であり、データに基づき判り易い情報開示が肝要となる。市の計画の全体像の判り易さや、施設カルテに行政コストを付加した活用等、説明責任を伴った今後の更なる改善を期待したい。

2 市営住宅事業における公共施設マネジメント（第4）

横須賀市は軍港都市であったというその歴史的経緯（軍用地の転用）や、後背丘陵地の開発余地といった地理的条件から、市営住宅あるいは県営住宅を含めた公営住宅の世帯比率が神奈川県内でトップクラスに高い。公営住宅は高度成長期以降の人口増加に対応した住宅供給（量の拡大）を実現すべく、建設費には国の財政補助（概ね 50%）が措置され、自治体が供給責任を担う事業であるが、本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を踏まえ、国は 2006 年に住生活基本法を制定し、量から質への政策転換を図ってきている。横須賀市は 1990 年頃に人口ピークを迎え、その後人口減少が続いているが、単身世帯の増加等から世帯数は増加を続けており、高齢者福祉施策の意味合いが高くなっている。市の財政が厳しくなっていることも踏まえ、環境変化を受けた目標供給量の考え方の再検討が必要である。本年度に意見募集（パブリックコメント）が行われた「横須賀市市営住宅長寿命化計画について」（改定案）には、2040 年度までの一定の管理戸数の縮減が織り込まれている。

今回の監査では現場目線を重視し、全ての市営住宅を視察した。その結果、多数の指摘と意見を報告した。個々の事項は小さな事象であるが、住民自治を担う自治会構成員の高齢化等による機能低下、指定管理者の管理の目線等、いくつかの課題が発見された。

市営住宅は入居する市民の生活の場であり、安全性の確保のための維持保全や、一定の入居を確保した上での更新投資は、限られた財政環境では多くの困難性を伴う。長寿命化計画では予防保全型への転換がうたわれているが、緊急度の高い維持保全に終始している実態と思われた。長期的な視点で優先度を付した計画的な取り組みと、その説明責任が肝要である。

横須賀市には約 4,800 戸の市営住宅のほかに、約 4,000 戸の県営住宅が運営されているが、市と県との連携は希薄である。積極的に連携し、所謂二重行政の弊害の除去と、より大きな視野での柔軟な運営展開が期待される。

3 コミュニティセンター事業における公共施設マネジメント（第5）

横須賀市では、従来「公民館」と「地域自治活動センター」として別々に運営してきた施設を2008年にコミュニティセンターとして一元化し、現在22の施設が運営されている。コミュニティセンターは市民の自主活動の場であると共に各種の社会教育事業が行われ、その他の市主催の各種事業、投票所など様々な事業の実施場所となっている。加えて、風水害避難所、地域医療救護所などに指定され、災害時の拠点となる役割も担っている。

市民の自主活動の場としては、市に在住又は在勤・在学の団体利用に限定されており、現状個人利用は出来ない。いくつかの現場を視察したが、比較的広い運動利用目的の部屋は利用率が高いがそれ以外の部屋の利用率は総じて低い傾向にある。部屋別の利用率の管理を通じ、部屋の改装、利用方法の見直しや個人利用の拡充等により、全体の利用率向上の工夫が期待される。

「地域コミュニティのあるまち」を掲げる市の施策において、コミュニティセンターはまさに地域コミュニティの場としての中核を担い、FM戦略プランにおいても廃止予定の青少年の家や老人福祉センターの受け皿となる事が予定されている。維持存続される公共施設として、多機能、多目的な利用の促進を図ると共に、行政サービスコストを算定し、例えば「利用者一人当たりの行政コスト」を算定・情報開示し、継続的な施設マネジメントを実践頂きたい。「利用者一人当たり行政コスト」を下げるためには、利用者を増やす工夫とコストを下げる努力の双方が必要である。また、行政サービスの水準を判断するために、地方公会計（固定資産台帳）の活用や「施設カルテ」を通じた、内部的な検討と共に市民への情報開示が重要と思われる。

4 青少年の家事業における公共施設マネジメント（第6）

青少年の家は、青少年に余暇活動の場と地域住民との交流の場を提供する目的で市条例に定めた施設であり、現在16の施設が運営されている。少子高齢化に伴い、世代別の施設としての使命は終えており、FM戦略プランにおいても廃止の方向性が示されている。青少年の家の有する居場所機能である、ランドセル置き場の役割や、個人利用機能をコミュニティセンター等の他の拠点にスムーズに移転させることが肝要である。

その中で、青少年会館はホール・貸室もありコミュニティセンターと同様の機能を果たしている。過去に県から譲り受けた経緯があり（土地は無償使用）、県との連携の上、コミュニティセンターとしての運営等、有効活用を図られたい。

Ⅲ おわりに

1 ファシリティマネジメントの難しさと可能性

今回の監査対象は FM 戦略プランの対象となっている建物系の公共施設マネジメントであり、このほかに道路、港湾、河川等のインフラ系の公共施設といった長寿命化においては同様の課題を抱えている領域がある。両者の共通点は一度建設すると非常に長期の利用に供されるため、建設時には環境変化を見通せない点である。また、維持保全、解体撤去、更新に多額の予算を必要とする点である。

一方で異なる点は、転用の可能性と利用度の測定の容易さがある。

建物は利用目的に応じた転用や多機能化が可能であり、売却といった手段も見込まれる。また、市民による利用度の測定は容易であり、行政サービスの水準やどこまでの行政コストを許容するかを利用者たる市民と共有し政策を遂行させることができる。それらの意味で、前例踏襲やプロラタでの縮減だけでなく、柔軟な発想と市長のリーダーシップの下、全庁を挙げた危機感とスピード感を持った取り組み、即ち行政マネジメントが期待される所以である。

2 3年間で振り返って

3年間の包括外部監査人としての職責を全うするに当たって、以下を記しておきたい。

まずは、関係した市の職員の皆様の真摯な職務への取り組み姿勢と、後半2年は新型コロナウイルス感染症流行下にあっても全面的に監査に協力いただいたことに、敬意と感謝を申し上げたい。

殆どの自治体は人口減少と財政環境の悪化という課題に直面している。加えて、新型コロナウイルス感染症対応という大きな負担も加わり、課題克服は容易ではない。私自身は横須賀市民ではないが、横須賀という地域に関心をもって包括外部監査人を引受けさせて頂いた。3年間関わる中で、その歴史や地理的条件等を深く知ることになって、そのポテンシャルへの期待は高まった。最近の国家安全保障問題への関心の高まりの中、基地の町としての意義は再評価されるべきであり、その自然環境や風土に根ざした「横須賀再興プラン」の実現を期待すると共に、一連の報告書がその一助となれば幸甚である。