

横須賀市監査委員公表

令和4年第8号

包括外部監査の結果報告に係る措置の公表について

令和4年3月29日付け横須賀市監査委員公表令和4年第2号をもって公表した包括外部監査の結果報告について、市長から措置を講じた旨通知がありましたので、地方自治法第252条の38第6項の規定により次のとおり公表します。

令和4年9月12日

横須賀市監査委員	川	瀬	富士子
同	丸	山	邦彦
同	加	藤	真道
同	石	山	満

[財務部（FM推進課）]

第3 公共施設マネジメントへの取り組み

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

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。

措置の内容

2022年3月に改訂した「横須賀市公共施設等総合管理計画」において、評価手法やPDCAサイクルについて追記した。

今後は、追記した内容をもとに、計画の進捗管理を適切に実施していく。

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は言えない。

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。

措置の内容

公共施設等総合管理計画の対象範囲のうち、建物については、市議会や公共施設マネジメント戦略会議にて進捗報告を行っているため、その内容をホームページ上でも掲載した。

今後は、インフラや上下水道施設についても、進捗状況について確認し、情報公開を実施していく。

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、市におけるファシリティ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当たることから、適時に計画を見直す必要がある。

措置の内容

総合管理計画において記載している「状況の変化に応じて適宜見直すこと」とは、国の総合管理計画策定指針の見直しや、市実施計画策定など、比較的大規模な事業について精査されるタイミングで見直すことを想定している。

今回、国指針の見直しと実施計画策定のタイミングであったことから、令和3年度末に、総合管理計画の改訂を実施した。

なお、総合管理計画における数値目標の設定は、国指針では義務化されていないが、建物については、その下位計画である横須賀市FM戦略プランにおいて、更新費用推計の6%にあたる175億円相当の縮減を新たな目標として掲げており、この目標値の達成に向けた進捗管理を行っていく。

2 横須賀市FM戦略プラン

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。

措置の内容

縮減目標額については、施設種類別に固定的な割り当てはしていないが、目標額を見据えて各所管部局との協議を行っている。

実際には、こうした協議を進める中で、コントロール役となるFM推進課が、市全体の縮減目標額の達成に向けて、計画内に明記はしていないが、施設種類別に取り組むべきボリューム感について調整している。

こうした調整は、内部的な要因のみならず、利用者や地域住民の意向など、外部的要因に左右されることもあるため、柔軟な対応が求められると考えている。

このため、施設種類別に一定の目標設定をすることの必要性を意識しつつも、固定的な個別の目標値に固執するのではなく、市全体として目標達成できるよう臨機応変に対応していく。

3 実施結果

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。

措置の内容

令和2年度中の調査判明として、正しい取得価額及び減価償却累計額となるよう固定資産台帳を修正した。

今後は、登録誤りが発生しないよう整備した仕組みを活用し、固定資産台帳の適切な管理を行っていく。

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。

措置の内容

各施設所管課に聞き取りを行い、令和元年度に実施された施設営繕工事3件を固定資産台帳に登載した。

今後は、固定資産計上か修繕費かの判断根拠を明確にし、計上漏れがないよう部内において周知徹底した。

[都市部（市営住宅課）]

第4 市営住宅事業における公共施設マネジメント

Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理

1 施設使用料の設定

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。

措置の内容

2021（令和3）年からは、同年に策定した「市営住宅家賃納付指導員事務手順」に基づき、連帯保証人に対しても請求している。今後も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引き続き実施していく。

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。

もっとも、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、まずは、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。

措置の内容

今後は、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、ま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特段の事情がない場合には、連帯保証人を被告に加えられるよう事務の流れを再構築していく。

IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画

1 現地視察

指摘 9 「共用部分の不適切な使用（私物占有等）」

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

指摘10 「団地内通路における違法駐車」

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設の本来使用に支

障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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と呼び込み、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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

防災上、防犯上の安全管理については、市又は指定管理者の巡回時に定期的に見回り、管理を行っていく。また、建物の解体についても引き

続き財政部局に予算要求していく。

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。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

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。

措置の内容

現地を確認した結果、ペットの飼育の事実は確認出来なかった。

ただし、他住宅においても飼い主のいない小動物に対するエサやり行為等が見受けられるケースがあるので、今後、同様の行為があった場合には注意喚起していく。

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。

措置の内容

当該駐輪場は、風の影響を受けやすい場所であり、既存の構造での復旧は難しいため、今後、復旧の方法を検討していく。

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。

措置の内容

市または指定管理者の巡回の際に状況を確認し、施設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ある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

2 市営住宅の安全性

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。

措置の内容

森崎アパートの耐震補強工事について、再度、入居者が住みながらの工事が出来ないか等施工方法を検討し、速やかに対策を進めていく。

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する。

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言わざるを得ない。

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。

措置の内容

耐震性能に問題があると判断された市営住宅への予算措置については、緊急的かつ優先的になされるような仕組みの構築について検討していく。

3 市及び指定管理者等による巡視及び運営管理

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。

措置の内容

指定管理者による定期的な巡回、報告の内容を強化するため、現在、指定管理者とともにその方法について検討している。令和4年度中には方針を決定し、巡回等の強化を図っていく。

8 未利用財産の有効活用（利活用）及び複合化

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、両団地は鉄道の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。

措置の内容

未利用地の利活用については、これまでも自治会への意見聴取を行ってきたが、今後も引き続き自治会と協力しながら活用方針について検討していく。