

2021 年度
横須賀市包括外部監査結果報告書
(概要版)

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.....	6
Ⅰ 監査の種類.....	6
Ⅱ 選定した特定の事件（テーマ）	6
1 監査テーマ	6
2 監査の対象期間	6
3 監査対象の範囲	6
Ⅲ 事件を選定した理由	6
Ⅳ 監査の視点.....	7
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	7
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	7
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	7
Ⅴ 主な監査手続	7
1 公共施設マネジメントの取り組みの概要の把握.....	7
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	8
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	8
Ⅵ 監査の実施期間.....	8
Ⅶ 包括外部監査人及び補助者	9
1 包括外部監査人	9
2 補助者	9
Ⅷ 利害関係	9
Ⅸ その他.....	9
第2 監査の結果の概要	10
Ⅰ 「指摘」及び「意見」について	10
Ⅱ 「指摘」及び「意見」の一覧	10
第3 公共施設マネジメントへの取り組み	17
Ⅰ 横須賀市における公共施設を取り巻く環境	17
Ⅱ 公共施設マネジメントに関する計画の概要	17
Ⅲ ファシリティマネジメント推進部署の概要	17
Ⅳ 監査実施手続	17
Ⅴ 各種計画の策定及び進捗状況	18

1	公共施設等総合管理計画	18
2	横須賀市 FM 戦略プラン	20
3	横須賀市公共施設保全計画	23
VI	公共施設保全システム	24
1	概要	24
2	着眼点並びに監査手続	24
3	実施結果	25
VII	地方公会計における固定資産台帳	27
1	概要	27
2	着眼点並びに監査手続	27
3	実施結果	27
第4	市営住宅事業における公共施設マネジメント	30
I	市営住宅事業の概要	30
1	市営住宅等の規定	30
2	市営住宅の概要	30
3	市営住宅に関する計画	30
4	市営住宅等の利用状況	30
5	市営住宅の駐車場	30
6	運営体制	31
7	事業予算及び決算の概要	31
8	市営住宅の事業規模	31
II	監査実施手続	32
1	監査の着眼点	32
2	主な監査手続	32
3	現地視察の実施	33
III	施設使用料の設定と債権管理	33
1	施設使用料の設定	33
2	債権管理状況	37
IV	財産管理（固定資産管理）と保全計画	37
1	現地視察	37
2	市営住宅の安全性	88
3	市及び指定管理者等による巡視及び運営管理	91
4	市営住宅事業の財務構造	93
5	市以外の供給主体による公営住宅等の設置及び管理	95
6	市営住宅等の運営	96

7	市営住宅の駐車場	100
8	未利用財産の有効活用（利活用）及び複合化	100
V	公共施設マネジメントに関する計画の進捗状況	103
1	市営住宅等に関する各種計画の関係性	103
2	総合活用計画の進捗状況	103
3	長寿命化計画の進捗状況	103
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	104
I	コミュニティセンター事業の概要	104
II	監査実施手続	104
III	施設使用料の設定と債権管理	105
1	施設使用料の新規設定	105
2	債権管理状況	105
IV	財産管理（固定資産管理）と保全計画	105
1	現地視察	105
2	コミュニティセンターの耐震性	106
3	コミュニティセンターの修繕の実施計画・手続	106
4	公共施設保全システム・施設カルテ	106
5	地方公会計と固定資産台帳	106
V	FM 戦略プランの策定と進捗状況	107
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	107
2	施設規模の適正化に向けた現状の動き	107
3	利用率向上のための取り組み	107
第6	青少年の家における公共施設マネジメント	109
I	青少年の家事業の概要	109
II	監査実施手続	109
III	施設使用料の設定と債権管理	110
1	施設使用料	110
2	債権管理状況	110
3	施設ごとの収支	111
IV	財産管理（固定資産管理）と保全計画	111
1	現場視察	111
2	青少年の家等の耐震性	111
3	青少年の家等の修繕の実施計画・手続	111
4	公共施設保全システムの所管課での利用	111

5	地方公会計と固定資産台帳	111
V	FM 戦略プランの策定及び進捗状況	112
1	FM 戦略プランにおける青少年の家等の位置付け	112
2	青少年の家等の施設マネジメントの最新の状況	112
3	FM 戦略プランとこれからの青少年の家	113
第7	まとめ	115
I	はじめに	115
II	報告のまとめ	115
1	公共施設マネジメントへの全庁的な取り組み（第3）	115
2	市営住宅事業における公共施設マネジメント（第4）	116
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）	117
4	青少年の家事業における公共施設マネジメント（第6）	117
III	おわりに	118
1	ファシリティマネジメントの難しさと可能性	118
2	3年間を振り返って	118

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っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、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。

- 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、合規性に関すること（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		記載 ページ	
	指摘	意見	概要 版	報告 書
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	18	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		18	38
公共施設等総合管理計画のフォローアップ状況	No2		19	38
重要な方針変更があった際の計画の見直し	No3		19	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	20	53
縮減目標の明確化	No4		21	54
公共施設マネジメント戦略会議等の未開催		No3	21	57
FM 戦略プランの進捗確認頻度の明確化		No4	22	59
FM 戦略プランの進捗状況等の情報公開		No5	22	59
各種計画の整合性と FM 推進課の役割		No6	23	61
事後保全から予防保全への転換		No7	23	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	25	87
施設カルテの情報開示の拡充		No9	25	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	25	90
公共施設保全システムにおける維持管理費等の範		No11	26	90

監査の内容	区 分		記載 ページ	
	指摘	意見	概要 版	報告 書
囲				
施設利用率の開示のあり方		No12	26	91
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		27	97
固定資産台帳への資産計上漏れ	No6		28	98
修繕費か固定資産取得かの判断		No13	28	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	30	114
公営住宅の供給目標量の設定		No15	31	176
北下浦管内における公営住宅の需要と供給		No16	31	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	31	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	33	185
生活保護受給世帯家賃の代理納付		No19	34	191
滞納発生時の連帯保証人への連絡、請求等	No7		34	197
訴訟提起時に連帯保証人を被告に加えること	No8		35	197
滞納指導カードの電子化		No20	35	200
私債権の名寄せ		No21	35	200
敷金の徴収		No22	36	202
不良債権処理の促進		No23	36	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明文化		No24	37	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	37	228
共用部分の不適切な使用（私物占有等）	No9		38	229
団地内通路における違法駐車	No10		38	229
児童遊園・公園等の不適切な管理		No26	39	230
未利用地の利活用		No27	39	230
児童遊園等の管理（金堀アパート）		No28	40	231
駐輪場における不法占拠（金堀アパート）		No29	41	232
駐輪場付近における不法占拠（日向アパート）		No30	42	236
集会所裏の物置扉の未施錠（日向アパート）		No31	43	236
共用階段スペースにおける私物占有（日向アパート）	No11		44	237
団地内通路及び共用スペースにおける不法占拠		No32	44	238

監査の内容	区 分		記載 ページ	
	指摘	意見	概要 版	報告 書
(天神アパート)				
フェンスに施錠された自転車の放置（天神アパート）		No33	46	240
団地内通路における違法駐車（天神アパート）	No12		46	240
消火器の設置場所（天神アパート）		No34	47	241
判読不能な情報案内板の設置（天神アパート）		No35	48	242
1 階ベランダ下における私物占有（天神アパート）	No13		48	242
団地内通路における私物占有（池の谷戸住宅）	No14		49	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	49	245
児童遊園の管理（長浦住宅）		No37	50	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	51	247
駐輪場付近における不法占拠（衣笠アパート）		No39	51	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	52	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		53	252
団地通路における不法占拠（本公郷改良アパート）		No41	54	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	55	255
共用廊下スペースにおける私物占有（平作ハイム）	No16		56	257
駐輪場における不法占拠（平作ハイム）		No43	57	258
未利用地の有効活用（平作ハイム）		No44	57	259
1 階通路付近における私物占有（池上ハイム）	No17		59	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	59	262
消火器の設置場所（岩瀬アパート）		No46	60	263
団地内遊園の管理（岩瀬アパート）		No47	61	264
団地内通路における不法占拠（立野アパート）		No48	61	265
駐車場共用スペースにおける私物占有（鴨居ハイム）	No18		62	267
共用スペースにおける私物占有（浦賀改良アパート）	No19		63	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		64	269

監査の内容	区 分		記載 ページ	
	指摘	意見	概要 版	報告 書
駐輪場における不法占拠（早稲田ハイム）		No49	64	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	65	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		66	273
ごみ集積所におけるごみ散乱の状態（八幡ハイム）		No51	67	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	68	276
市営住宅内の植栽及び樹木等の管理（八幡ハイム）		No53	68	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		69	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	70	281
児童遊園の管理（長坂アパート）		No55	70	282
駐輪場における私物占有（長坂アパート）	No23		71	283
消火器の設置場所（長坂アパート）		No56	72	283
1 階ベランダ下における私物占有（長井アパート）	No24		72	284
団地内通路における違法駐車（長井アパート）	No25		73	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	74	286
消火器の設置場所（長井アパート）		No58	75	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	75	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		76	288
汚水処理施設跡地の有効活用（長井アパート）		No60	76	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		77	290
1 階ベランダ下におけるペット飼育（林ハイム）	No28		78	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	79	292
児童遊園の管理（武ハイム）		No62	80	293
駐輪場付近の排水溝（武ハイム）		No63	81	294
駐輪場及びその付近における不法占拠（竹川ハイム）		No64	82	295
台風により破損した屋根のない駐輪場（竹川ハイム）	No29		83	296

監査の内容	区 分		記載 ページ	
	指摘	意見	概要 版	報告 書
ム)				
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		84	297
市営住宅管理上の諸課題への対応方針		No65	85	299
市営住宅の立地に関する防災上の対策		No66	87	302
計画的な廃止手続の進行		No67	88	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		88	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	88	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	89	314
市営住宅の安全性対策と予算措置の必要性	No32		89	317
全庁的な観点からの市営住宅等の安全性対策		No70	90	317
市営住宅事業に係る収入の特定財源化の検討		No71	90	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		91	319
市、指定管理者及び自治会の連携の必要性		No72	91	321
入居者の自治会への加入状況の把握の必要性		No73	92	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	92	322
損益計算（行政コスト）の実施とその結果の活 用		No75	93	331
固定資産台帳データの有効活用		No76	93	331
団地別収支計算の実施とその結果の活用		No77	94	334
神奈川県との協議連携の構築		No78	95	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	95	340
二重行政の解消		No80	96	340
政策空家の増加と長期化対策		No81	96	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	96	347
単身者（一人暮らし）世帯の増加と空家対策		No83	97	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	97	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	98	350
空き家・空き室対策との連携		No86	98	351
廃止された市営住宅の適切な管理		No87	99	352
利用者満足度調査結果の分析の有用性		No88	99	355

監査の内容	区 分		記載 ページ	
	指摘	意見	概要 版	報告 書
利用率が低迷している駐車場の有効活用		No89	100	360
廃止後の市営住宅に関する普通財産への移管替え		No90	100	361
廃止後の市営住宅の利活用		No91	101	362
市営住宅課が所管する未利用地の利活用	No34		101	365
横須賀市のまちづくりと市営住宅の複合化		No92	101	367
市営住宅課と福祉関係部課とのより一層の連携		No93	102	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	103	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	105	413
使用料の徴収方法の券売機方式への統一		No96	105	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	106	421
決算データの施設別把握		No98	106	421
Ⅴ FM 戦略プランの進捗状況				
部屋別利用率の算定		No99	107	426
利用率の低い部屋の有効活用		No100	107	426
横須賀市公共施設予約システムの検索機能		No101	108	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	110	444
横須賀市予約施設システムへの参加		No103	110	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	111	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	112	454
適時のホームページでの情報開示		No106	112	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	112	456
青少年会館の運営に関する目標設定		No108	113	457
青少年の家等の将来の方向性の検討		No109	113	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

<省略>

II 公共施設マネジメントに関する計画の概要

<省略>

III ファシリティマネジメント推進部署の概要

<省略>

IV 監査実施手続

着眼点	監査手続
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。	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。 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。 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。
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。	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。 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。 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。
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。	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。
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。	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。

着眼点	監査手続
	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。
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。	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。 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。

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

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。

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

とからも、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。

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あたることから、適時に計画を見直す必要がある。

2 横須賀市 FM 戦略プラン

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。

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
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

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はいるものの、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と考えられる。

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。

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。

3 横須賀市公共施設保全計画

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享受できていない。

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

<省略>

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

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。

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。

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うえで、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

<省略>

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

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。

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。

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

<省略>

2 市営住宅の概要

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 市営住宅に関する計画

<省略>

4 市営住宅等の利用状況

<省略>

5 市営住宅の駐車場

<省略>

6 運営体制

<省略>

7 事業予算及び決算の概要

<省略>

8 市営住宅の事業規模

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

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。

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。

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。

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、滞納を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。

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。

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 債権管理状況

意見 24 「使用許可取消後現実の明渡し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える。

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

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。

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）



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）



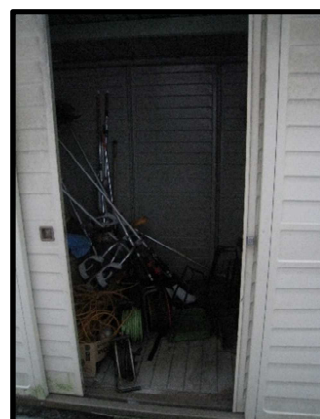
意見 31 「集会所裏の物置扉の未施錠（日向アパート）」

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放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）オカ、1（2）ク）



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。

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）

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）



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）



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））



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に対処することが望まれる。

（公営住宅法第 15 条）



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、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）



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）



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）



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）



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）」

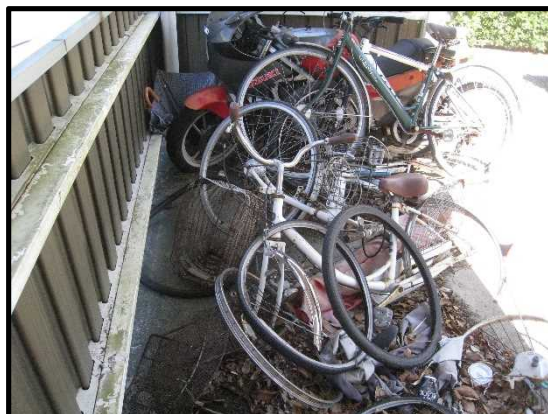
市営住宅内の駐輪場の共有スペースに、明らかに使用されていない複数の自転車等が放置されている事象が見受けられた。

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、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、売却をせずに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＞



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）



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））



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。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

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）



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）

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。

（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 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）」

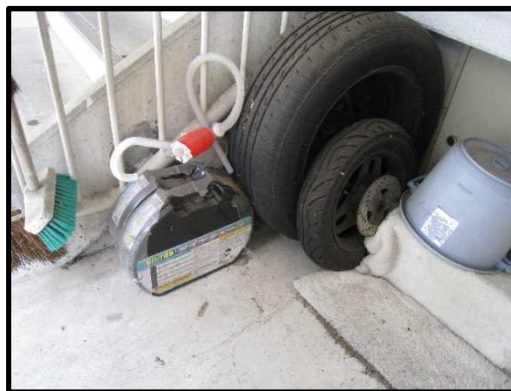
市営住宅内の1階階段下及びベランダ下の共用スペースを、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

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。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)



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）



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))



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）



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。

（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、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。



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。

（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）



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.1. 竹川ハイム

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）」

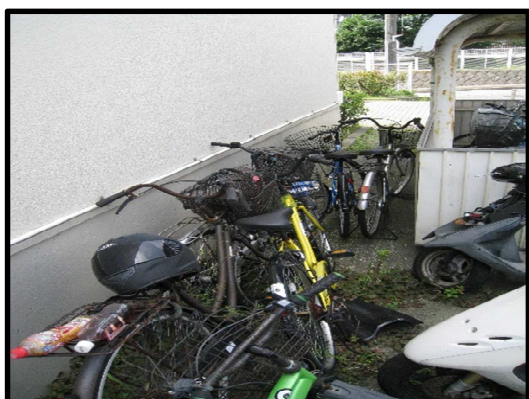
市営住宅内の駐輪場及びその付近に、明らかに使用していない原動機付自転車や自転車等が放置されている事象が見受けられた。

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）」

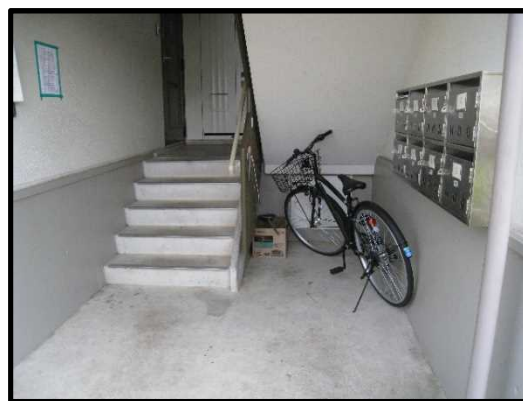
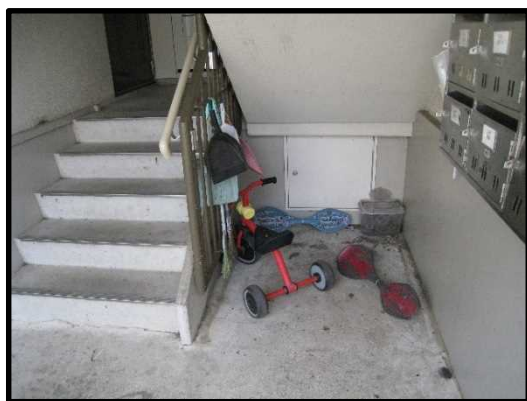
市営住宅の共用階段及び駐車場スペースに、自動車タイヤ等の複数の私物が放置されている事象が見受けられた。

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）





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。

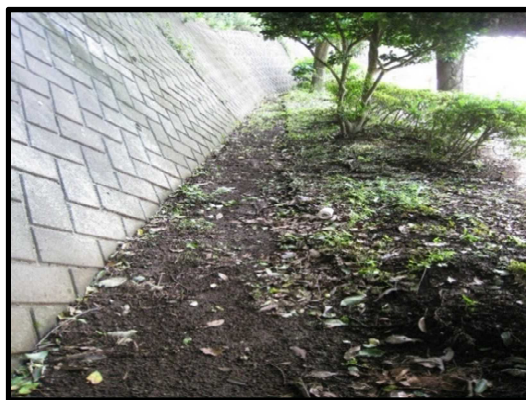
<長井アパートの裏地>

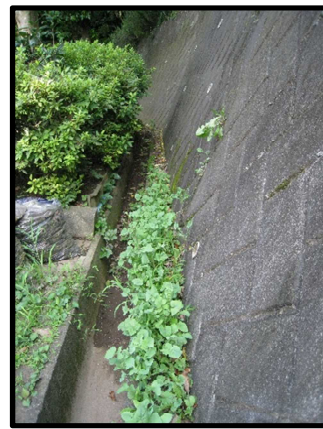


<武ハイムの裏地>



<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

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。

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、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。

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られる。

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言わざるをえない。

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

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。

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 市営住宅事業の財務構造

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。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。

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。

5 市以外の供給主体による公営住宅等の設置及び管理

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、神奈川県で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

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。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。

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える。

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。

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くなるとともに、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 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

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

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き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どう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。

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、両団地は鉄道之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。

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。

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

特に指摘する事項はない。

2 総合活用計画の進捗状況

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）と同程度まで縮減（880 億円の縮減）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、その縮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縮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

特に指摘する事項はない。

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

<省略>

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

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。

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

特に指摘する事項はない。

Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画

1 現地視察

特に指摘する事項はない。

- 2 コミュニティセンターの耐震性
特に指摘する事項はない。
- 3 コミュニティセンターの修繕の実施計画・手続
特に指摘する事項はない。
- 4 公共施設保全システム・施設カルテ
特に指摘する事項はない。
- 5 地方公会計と固定資産台帳

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
特に指摘する事項はない。
- 2 施設規模の適正化に向けた現状の動き
特に指摘する事項はない。
- 3 利用率向上のための取り組み

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とのことである。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. 施設の種類の探す
2. 使用目的で探す
3. 施設名称で探す

施設一覧表示

途中で、ブラウザの「戻る」は使用しないでください。

連絡	施設名称	施設	付帯設備
連絡	追浜コミュニティセンター	案内	wheelchair access, P, AED, etc.
連絡	田浦コミュニティセンター	案内	wheelchair access, P, AED, etc.
連絡	長浦コミュニティセンター	案内	wheelchair access, P, AED, etc.
連絡	逸見コミュニティセンター	案内	wheelchair access, P, AED, etc.
連絡	坂本コミュニティセンター	案内	wheelchair access, P, AED, etc.

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

<省略>

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

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

特に指摘する事項はない。

3 施設ごとの収支

特に指摘する事項はない。

IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画

1 現場視察

特に指摘する事項はない。

2 青少年の家等の耐震性

特に指摘する事項はない。

3 青少年の家等の修繕の実施計画・手続

特に指摘する事項はない。

4 公共施設保全システムの所管課での利用

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

特に指摘する事項はない。

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

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

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庁的な共有」

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」¹、「KPI」²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ぶくを深めるため」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・親ぶ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

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。

¹ 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。

² 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。

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ます。

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 年間を振り返って

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。