

令和3年度包括外部監査結果に係る「意見」への対応状況について

番号	報告書ページ	項目	意見	意見に対する部局の対応【財務部】
1	35	横須賀市施設配置適正化計画凍結に関する情報公開	<p>「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。</p> <p>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市民からは判断しづらい状態にある。</p> <p>「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。</p>	<p>旧計画であるため、ホームページから削除した。</p>
2	53	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	<p>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。</p> <p>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を中心であり、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考えられる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>縮減目標額は、既存建物が将来も同面積で推移するという前提の下、一定年数経過後、機械的に更新していった場合に要する更新費用推計の2052年までの総額と、毎年の実更新費用に34年を乗じた額とを比較した差額から算出している。</p> <p>FM戦略プランでは、その差額を解消する手段を、①「人口規模に応じた施設面積とすることによる縮減」と、②「その他の手法による縮減」の2通りとした。</p> <p>ご意見のとおり、後者②の縮減は、1度行えばその後も累積される取り組みと単発の取り組みが混在しており、その内訳は明確にしている。言い換えると、累積か単発かは問わず、トータルで見ると、該当期間中(～2052)に、縮減目標額880億円(①470+②410億円)を達成させるという考え方であり、第1期(～2021)についても、維持管理費のように縮減が累積される取り組みでも、施設の集約化のように単発の取り組み、どちらの方法でも良いので縮減目標を達成させていくという考え方である。</p> <p>こうした考えの下、実際の達成額の積算は、維持管理費などは継続的に累積で縮減額が生じるもの、施設廃止などは単発で縮減額が生じるものとして整理を行った。</p>

3	57	公共施設マネジメント戦略会議等の未開催	<p>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」の具体的な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。</p> <p>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。</p>	<p>部会の開催は行っていないが、施設の再編や運営方法見直しの議論は、財務部だけではなく、関係課長会議等の開催により、現在も行っている。</p> <p>ただ、部会扱いとしていないこともあり、こうした経過を戦略会議に諮っていない状況なので、全庁的な連携という点では不足している。</p> <p>今後は、関係課長会議の情報を戦略会議で吸い上げることや、部会の開催等により、全庁的な取り組みとして整理していく。</p>
4	59	FM戦略プランの進捗確認頻度の明確化	<p>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。</p>	<p>令和2年度においては、新型コロナウイルス感染症関連の業務が優先されたこともあり、FM関連業務は滞りがちであったため、戦略会議等で進捗管理をする必要性が低かった。</p> <p>令和3年度は、施設再編等が、積極的に推進され、その旨を必ず議会には報告してきたが、戦略会議を開催せずに行ってきたものもある。</p> <p>議会に報告する資料については、戦略会議を経ずとも、市長・副市長の確認は必ず経ているが、全庁的な取り組み体制という点では、情報共有が不十分であったと考えられるため、今後は、戦略会議の運営を適切に行っていく。</p>
5	59	FM戦略プランの進捗状況等の情報公開	<p>FM戦略プランにおいて、進捗状況の報告は公共施設マネジメント戦略会議において行い、評価結果は、市議会に報告するとともにホームページや広報紙を用いて情報公開を行うこととしている。しかし、2020年度においては、市の行政改革推進委員会の添付資料として、進捗状況が公表されているものの、FM推進課から住民に対する情報公開は行われていない。</p> <p>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、ファンリティマネジメントの主担当であるFM推進課から、年度ベースで進捗状況について広く公開することは有用なことでありとえられる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>個別の施設再編に関する説明会等は、地元地域を中心に必ず開催して進めている。</p> <p>全体的な進捗状況の公表は、市ホームページ等、市民が身近に目にする媒体により、分かりやすく伝えていく。</p>

6	61	各種計画の整合性とFM推進課の役割	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、市の公共施設のリテニ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。</p>	<p>総合管理計画の対象施設のうち、建物は統廃合等の取り組みが見出しやすいが、道路や上下水道などのいわゆる「インフラ」は、人口減少に伴い廃止するといった対応が難しい側面もあり、縮減目標を掲げにくい。こうした施設は、長寿命化などによる現状維持が主な取り組みとなってくると思われるが、縮減目標が明確に打ち出せるか、検討していく。</p> <p>また、各個別施設計画の策定にあたっては、維持管理等を専門的に行う課や係が設置されている場合、FM推進課よりも施設の実情を把握していることもあるため、より実態に即した計画を策定できる。</p> <p>ただ、そのようにして策定される計画についても、建物全般を所管するFM戦略プランを構成する一部と考えられるため、個別に計画を策定する所管課とは密に連携を図っていく。</p>
7	77	事後保全から予防保全への転換	<p>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。</p> <p>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受けていない。</p> <p>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。</p> <p>今後の人口減少や少子高齢化に伴う一層厳しい財政状況を見据えると、将来に渡って維持すべき施設及びその機能を明確化するとともに、維持すべきと判断した施設に対しては、計画を前倒して予防保全型による保全に早期に切り替えていく必要があると考える。</p>	<p>現状では予防保全には至っていないが、保全計画の策定を機に、施設に係る工事や修繕の予算を増やし、D評価の解消に向けて着実に推進している。</p> <p>また、FM戦略プランに基づく施設の再編等も徐々に具体化しており、維持すべき施設の明確化についても着実に進めている。</p> <p>施設の改修・修繕に充当できる予算は限られていることから、今後は、さらに維持すべき施設および機能を明確化し、施設再編の動きをより活発化させるとともに、より効果的な予算配分を行い、予防保全型の保全を図っていく。</p>
8	87	公共施設保全システムの利用の推進	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>システム導入から3年が経過し、データが蓄積されてきたので、今後は、施設所管課にも積極的にデータを活用してもらえるような仕組みを検討し、より効率的で効果的な施設の維持管理を図っていく。</p>

9	89	施設カルテの情報開示の拡充	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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当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。</p>	<p>施設カルテの開示項目については、市民にとって有益な情報を掲載できるよう検討していく。</p> <p>また、㎡当たりコストについては、財務情報のグラフ上にすでに開示しており、1人当たりコストについては、カルテの見やすさを重視し、現状は開示していない。</p> <p>今後は、これらの指標の有用性や、より分かりやすい掲載方法について検討していく。</p>
10	90	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	<p>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月中旬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。</p> <p>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。</p>	<p>施設カルテの公開時期については、前年度の決算が確定する9月中の公開を基本とするよう作業スケジュールを調整した。</p>
11	90	公共施設保全システムにおける維持管理費等の範囲	<p>「【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。</p> <p>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)</p> <p>②サービス情報(開館日数、利用者数、利用率)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>施設運営に係る費用は、人件費以外にも備品購入費や消耗品費に至るまで多岐にわたり、項目の整理が必要なため、当初作成した施設カルテには、建物の維持管理に係る費用のみを対象とした経緯がある。</p> <p>今後は施設運営費について項目を整理し、人件費を掲載することに対する影響や有用性について検討していく。</p>
12	91	施設利用率の開示のあり方	<p>「【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。</p> <p>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)</p> <p>②サービス情報(開館日数、利用者数、利用率)</p> <p>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。</p> <p>利用率については、施設の稼働状況を示す重要な指標であり、今後施設の再編等を行う際の順位付けの参考となることから、FM推進課と施設所管課が協議を行い、類似の施設との比較が可能なように集団利用の貸室について利用率を開示するなど、それぞれの施設ごとに開示のルールを定めたい。効果的な開示を検討されたい。</p>	<p>青少年の家の利用率について、開示するよう調整した。</p>

13	99	修繕費か固定資産取得かの判断	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和3年度当初予算のうち、資本的支出に当たると思われる営繕工事及び修繕を調査して、全庁に報告依頼を行った。</p> <p>各所管課に聞き取りを行った際には、その結果を記録することで判断にかかる知識を蓄積していきたい。</p> <p>また、判断に迷う際は、工事主管課等からその工事内容を聴取するなどして、漏れのない固定資産台帳の作成に努めていく。</p>
----	----	----------------	--	---

番号	報告書 ページ	項目	意見	意見に対する部局の対応 【都市部】
14	114	居住年数が長期化している 入居者への対応	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>定期借家制度については、既に実施している子育てに適する市営住宅制度のように、若い世代への住宅政策の1つとして、今後も検討を続けていく。</p> <p>一方で、市営住宅入居者の年齢層は高く、特に高齢者に対しては、定期借家制度との親和性は低く、導入は難しいと考えている。</p>
15	176	公営住宅の供給目標量の設定	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和4年4月施行の「横須賀市市営住宅長寿命化計画」の中で目標管理戸数を設定している。</p>
16	176	北下浦管内における公営住宅の需要と供給	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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、現状、住宅困窮者に対するニーズに支障がないものとする。</p> <p>北下浦管内の4団地を実際に廃止する際には、津久井県営アパートの動向を確認する。</p>

17	177	各種試算に基づく適正な住宅供給量の推計の必要性	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和4年4月施行の次期「横須賀市市営住宅長寿命化計画」の中で目標管理戸数を設定している。</p> <p>なお、目標管理戸数の設定に当たっては、国土交通省が公開している「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数）の推計」を活用している。</p>
18	185	家賃チェックリストの様式と記入	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>家賃チェックリストの記載内容に、「実施者」、「実施日」、「チェック者」、「チェック日」を加え、チェックリストを充実化した。</p>
19	191	生活保護受給世帯家賃の代理納付	<p>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。</p> <p>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きが煩雑になることが主な理由とのことである。</p> <p>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。</p> <p>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、滞納発生防止及び早期解消を図る必要性が高い。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>生活保護受給者の滞納額については、生活保護受給前に生じた滞納も多くあるため、仮に全て代理納付となった場合においても、生活保護受給者の滞納額は0とはならないが、ご意見いただいたとおり、生活保護受給者に係る代理納付については、今後も可能な限り進めていきたいと考えているため、引き続き福祉部局と連携を図りながら、現在のシステムで支障のない範囲で可能な限り代理納付をしてもらえるよう進めていきたいと考えている。</p>

20	200	滞納指導カードの電子化	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>指定管理者は滞納指導を行っていないため、指定管理者と市の間で滞納指導カード(紙媒体)を渡すことはないが、滞納指導状況を電子化することにより、市営住宅課内部での情報共有には使用できる。また、ご意見のとおり、紙媒体を紛失する危険性もなくなるため、令和4年1月以降の滞納指導状況からは、滞納指導状況を電子データに一本化して管理することとした。</p>
21	200	私債権の名寄せ	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>私債権管理の一元化については、ご意見のとおり、現在の本市の体制では、個人情報保護の観点からできず、実現するためには、「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」ことが必要だと認識している。</p> <p>このことを少しでも進めていくためには、まずは、現在の問題点や課題を、「各私債権の担当」と共有し、対策を考えていく必要があると考えている。については、関係各課と情報共有し、私債権管理の一元化について検討していきたいと考えている。</p>
22	202	敷金の徴収	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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るべきである。</p>	<p>本市の市営住宅は、他自治体に比べて設備が劣っており、入居時にかかる費用が高い住宅が多く存在している。(具体的には、浴室はあるものの、風呂釜がない住宅が半分以上あり、新規の入居者は自分で風呂釜を購入し、取り付け工事費用も負担をした上で、入居していただいている。)</p> <p>このことから、他自治体に比べて入居時にかかる費用が高い状況となっているため、今後、設備の改善(風呂釜の設置)が進み次第、敷金を導入しようと考えている。</p>

23	205	不良債権処理の促進	<p>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。</p> <p>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られるが、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ご意見いただいた内容は、こちらの考え方と同じ認識である。</p> <p>ただ、いままでは、退去済の未納債権を吟味(債権放棄の調査)するための、人員や予算が不足し、手が回らない状況であった。しかし、適正な債権管理を行っていくことも重要なことだと考えるため、まずは、債権放棄に係る考え方(「どこまで、どのように、誰が調査をしていくのか」等)を再度整理し、その後、その考え方に基づいた事務の流れを確立(どうしても必要な場合は予算要求)することが必要となると考える。その上で、適宜、債権放棄の手続きを実施していこうと考えている。</p>
24	212	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時の明文化	<p>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。</p> <p>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としても、市の規定等において明確な定めがない。</p> <p>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、利用者に知らしめることは、早期明け渡しの実現に資するものと考えられる。</p> <p>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。</p>	<p>使用許可取り消し後、実際に明け渡しが完了するまでの間、駐車場使用料と同額の損害金を請求するよう要領を改定していく。</p>
25	228	放置バイク及び自転車等の不法占拠	<p>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。</p> <p>このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺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。</p> <p>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、優先的に取り組む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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>

26	230	児童遊園・公園等の不適切な管理	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
27	230	未利用地の利活用	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>自治会等と協力しながら、今後の活用方針について検討していく。</p>
28	231	児童遊園等の管理(金堀アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
29	232	駐輪場における不法占拠(金堀アパート)	<p>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。</p> <p>このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>

30	236	駐輪場付近における不法占拠(日向アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
31	236	集会所裏の物置扉の未施錠(日向アパート)	<p>集会所の裏にある複数の物置の引き戸(扉)が未施錠の状態で開催されたままであった。物置の中を確認すると、ほうきや脚立、延長コードに加え、電動草刈り機等といった高価な物品が保管されていた。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>自治会で所有する物品について、適切に管理されていない状況がある場合は、自治会に対し指導していく。</p>
32	238	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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>

33	240	フェンスに施錠された自転車の放置(天神アパート)	<p>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。</p> <p>共用スペースの私的利用は入居者間の公平性に欠け、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような事象を放置すれば、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。</p> <p>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を撤去するよう指導することが望まれる。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
34	241	消火器の設置場所(天神アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>消火器は、床面からの高さ1.5m以下に設置しなければならない。その基準に反しているものについては、設置位置を改善する。</p> <p>また、消火器が転倒、落下することがないように管理していく。</p>
35	242	判読不能な情報案内板の設置(天神アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>当該看板は自治会が設置しているものであり、適正に管理するよう指導していく。</p>
36	245	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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>プロパンガスのボンベは、プロパンガス会社が設置しているものであり、現地を確認の上、市及び指定管理者からプロパンガス会社に連絡し撤去させていく。</p>

37	246	児童遊園の管理(長浦住宅)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
38	247	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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>借上げ期間満了後は、遅滞なく該当看板を撤去し、市営住宅ではなくなった事実を市民へ知らせることで、市民に誤認が生じないよう対処することが望まれる。</p>	<p>田浦ふれあい住宅に関する案内表記はすべて削除した。</p>
39	248	駐輪場付近における不法占拠(衣笠アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
40	251	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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>

41	253	団地通路における不法占拠 (本公郷改良アパート)	<p>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。</p> <p>このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
42	255	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)	<p>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。</p> <p>このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
43	258	駐輪場における不法占拠 (平作ハイム)	<p>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。</p> <p>このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。また、放置の状態が長く続くと倒壊の危険もあり、駐輪場を利用する入居者が怪我を負う可能性もある。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>

44	259	未利用地の有効活用(平作ハイム)	<p>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。</p> <p>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㎡)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画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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	今後、全庁的に使用方法を検討していく。
45	262	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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。
46	263	消火器の設置場所(岩瀬アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p>	消火器は、床面からの高さ1.5m以下に設置しなければならない。その基準に反しているものについては、設置位置を改善する。 また、消火器が転倒、落下することがないように管理していく。
47	264	団地内遊園の管理(岩瀬アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。

48	265	団地内通路における不法占拠(立野アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置された原動機付自転車により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、原動機付自転車の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置された原動機付自転車を撤去するよう指導することが望まれる。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
49	270	駐輪場における不法占拠(早稲田ハイム)	<p>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。</p> <p>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。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
50	272	共有スペースにおける不法占拠(久里浜改良アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>

51	275	ごみ集積所におけるごみ散乱の状態(八幡ハイム)	<p>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。</p>	<p>ごみの散乱の事実は確認出来なかったが、今後、ごみの散乱等があった場合は、自治会に対し指導していく。</p>
52	276	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)	<p>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、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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
53	277	市営住宅内の植栽及び樹木等の管理(八幡ハイム)	<p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
54	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)	<p>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、市は現況に関し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。</p>	<p>自治会等と協議の上、今後の活用方針について検討していく。</p>

55	282	児童遊園の管理(長坂アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
56	283	消火器の設置場所(長坂アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>消火器は、床面からの高さ1.5m以下に設置しなければならず、その基準に反しているものについては、設置位置を改善する。</p> <p>また、消火器が転倒、落下することがないように管理していく。</p>
57	286	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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
58	287	消火器の設置場所(長井アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>消火器は、床面からの高さ1.5m以下に設置しなければならず、その基準に反しているものについては、設置位置を改善する。</p> <p>また、消火器が転倒、落下することがないように管理していく。</p>
59	287	集会所の出入口付近に置かれた農薬類(長井アパート)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>自治会で所有する物品について、適切に管理されていない状況がある場合は、自治会に対し指導していく。</p>

60	288	汚水処理施設跡地の有効活用(長井アパート)	<p>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。</p> <p>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㎡)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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	自治会等と協議の上、今後の活用方針について検討していく。
61	292	児童遊園及び駐車場付近における不法占拠(武ハイム)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。
62	293	児童遊園の管理(武ハイム)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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じるよう指導することが望まれる。</p> <p>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。</p>	本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。
63	294	駐輪場付近の排水溝(武ハイム)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	市及び指定管理者の巡回時に現地を確認し、改善していく。

64	295	駐輪場及びその付近における不法占拠(竹川ハイム)	<p>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。</p> <p>このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れがある場合等は、自治会及び当該入居者等に対し適切な措置を講じるよう指導していく。</p>
65	299	市営住宅管理上の諸課題への対応方針	<p>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醸成されている可能性がある。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>指定管理者による定期的な巡回を強化するため、市が同行することも含め、現在、指定管理者とともにその方法について検討している。</p> <p>自治会との関係性については、それぞれの役割分担を明確にし関係強化を図っていく。</p>
66	302	市営住宅の立地に関する防災上の対策	<p>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。</p> <p>現に児童遊園を視察したところ、裏山の一部分が崩れ、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)</p> <p>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。</p>	<p>市の防災計画に基づき関連部局と調整し、注意を払っていく。</p>

67	307	計画的な廃止手続の進行	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>廃止までに年数があり、今現在具体的なスケジュールは策定していない。入居者への負担を出来るだけ軽減出来るよう、順次計画的な廃止に向けて取り組んでいく。</p>
68	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	<p>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、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。</p> <p>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。</p>	<p>鉄筋コンクリート造の住宅には、壁式構造とラーメン式構造があり、浦賀改良アパートは壁式構造である。</p> <p>壁式構造は、一般的に耐震性が高く、過去の大地震でも損傷は少なく、本市の他団地の耐震診断の結果においても、特殊な箇所を除き耐震性に問題はなかった。</p> <p>浦賀改良アパートは、風呂がない住宅であり、現在募集も行っていない状況から、耐用年数経過(築70年)により廃止する予定である。国との協議が必要であるが、入居者が減っているため前倒しでの廃止も見据えている。</p> <p>耐震診断実施については、関係部局とともに検討していく。</p>
69	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>耐震診断は、令和3年度にて終了した。</p> <p>診断の結果、耐震性が確認出来ない住棟については、耐震診断と共に提出される耐震補強案等から、今後の方針を決定していく。</p> <p>耐震診断の結果や今後の方針については、これまでと同様、適宜、入居者へ説明していく。</p>

70	317	全庁的な観点からの市営住宅等の安全性対策	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>市営住宅も市全体の建物の一つとして、市民の安全・安心のため、全庁的な観点で建築物の安全性の確保に取り組んでいきたい。</p>
71	318	市営住宅事業に係る収入の特定財源化の検討	<p>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。</p> <p>特定財源は用途が特定されている財源のことをいい、市営住宅事業によって得られる市営住宅使用料等が、他部課へ配分されることなく市営住宅事業を実施する市営住宅課で使用できるようになる。これにより、財政当局の査定によらずとも、所管課が必要と判断した建替えや改修・修繕工事等を機動的に実施できるようになり、必要な処置を適時に講ずることが可能となる。</p> <p>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。</p>	<p>市営住宅使用料(家賃及び駐車場使用料)等の特定財源化について検討していく。</p>
72	321	市、指定管理者及び自治会の連携の必要性	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>自治会との連携については、市はもちろんのこと、指定管理者の重要な業務の1つである。自治会との連携をより一層強化するよう、指定管理者への指導を強化していく。</p>
73	322	入居者の自治会への加入状況の把握の必要性	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>市営住宅を団地ごとに自治組織で管理する上での共益費は、すべての入居者に負担を求めている。</p> <p>その意味で、市営住宅を管理する各団地の自治組織への加入率は、高いものと認識している。</p>

74	322	自治会の活発な活動をサポートするしぐみの必要性	<p>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。</p> <p>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ぐみ作りを検討されたい。</p> <p>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ぐ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。</p>	<p>自治会との連携については、市はもちろんのこと、指定管理者の重要な業務の1つである。自治会との連携をより一層強化するよう、指定管理者への指導を強化していく。</p> <p>また、様々な問題に対し、必要に応じ福祉関連部局等との連携を図っていく。</p>
75	331	損益計算（行政コスト）の実施とその結果の活用	<p>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。</p> <p>市営住宅事業が営利を目的としていないものであっても、事業を実施した結果である損益の状況、行政コスト等といった各種の財務分析指標を成果指標として規定し、算定及び分析することは、サービス水準の決定や運営の評価をモニタリングしていくために有用な手段であると考えられる。また、市営住宅事業の実施のためには初期投資や更新コストにかかる莫大な資金が必要となり、その回収計算を適切に行う必要がある。国庫補助金や公債発行による資金調達、公債の償還や公債利子の支払い、減価償却費の計上等長期的な視点での収支計画・損益計画の策定とその実績の把握が重要である。さらに、厳しい予算制約を受けながら、団地別・住棟別の検討や市営住宅の建替え等の計画策定の際に、個別団地の状況を適切に把握、分析した上で、より適当な計画を策定して事業を進めていくためには、団地ごとの損益状況の把握が必要不可欠であると考えられる。これにより、建替えや大規模修繕工事、用途廃止、集合化や複合化といった重要な意思決定を行うにあたり、精緻な分析結果を示すことで説明責任に応えることができるようになる。</p> <p>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、また市が負担する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。</p>	<p>用途廃止、集合化や複合化等の意思決定に必要な指標とその利用方法を検討していく。</p>
76	331	固定資産台帳データの有効活用	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>事業の状況の分析の際には、固定資産台帳データの有効活用を検討していく。</p>

77	334	団地別収支計算の実施とその結果の活用	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>維持コストが高い団地は、概ね建築から時間が建った団地であり、その入居者が維持コストが低い団地の入居者より高い便益を受けているわけではないこと及び市営住宅(公営住宅・改良住宅・更新住宅)の使用料は法令により決定することから、維持コストがかかる団地の入居者にそのコストを負担させることはできないが、各種計画の策定や運営管理に必要な指標とその利用方法を検討していく。</p>
78	339	神奈川県との協議連携の構築	<p>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間による定期的な会合等はなく、積極的な意思疎通が図られていない。例えば、市は今後、全ての借上げ住宅(107戸)を廃止する方針であり、その結果、北下浦管内の市営団地(65戸)は2022年から2028年にかけて段階的に廃止する予定であることに対し、公営住宅として「津久井県営アパート(12棟430戸)」があるため、住宅困窮者に対するニーズに支障がないものとしているが、この検討過程において神奈川県との協議や会合等は実施しておらず、一方的に計画をしているように思われる。</p> <p>他方で、神奈川県が「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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>神奈川県とは必要に応じて情報共有と協議を行っていく。</p>
79	340	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>市は県や近隣の市町村と積極的に協議等できるしくみの構築を行って県や近隣の自治体との連携を図り、借上げ住宅の返還時や市営住宅の建替え等による入居者移転先の候補として、横須賀市所管の市営住宅のみならず、神奈川県の県営住宅や近隣の市町村営の公営住宅も対象の範囲に含められるよう、公営住宅全体の最適配置の観点からの施策の検討を行うことが望まれる。</p>	<p>神奈川県とは必要に応じて情報共有と協議を行っていく。</p>

80	340	二重行政の解消	<p>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。</p> <p>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と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。</p> <p>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。</p>	神奈川県とは必要に応じて情報共有と協議を行っていく。
81	346	政策空家の増加と長期化対策	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	今後の方針が決定され次第、速やかに事業をすすめていく。
82	347	応募倍率が定数割れしている市営住宅の今後の対策	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>長坂アパート、長井アパートにある汚水処理場はすでに廃止されており、長井アパートについては、市は汚水処理場を解体した後は、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。</p> <p>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。</p>	応募が定員割れしている住宅について、申込数が増えるよう未利用地の活用も含め、今後検討していきたい。
83	347	単身者(一人暮らし)世帯の増加と空家対策	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	住宅の間取りを変更することは難しいと考えるが、応募の少ない住宅の入居資格の緩和等ソフト面での改善を検討していく。

84	350	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>契約期間満了に伴う借上住宅の廃止の際には、これまで同様、入居者に不利益が生じることがないように対応していく。</p>
85	350	借上げ住宅の有効な活用策に関する再検討の必要性	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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られる。</p>	<p>現在、既存借上住宅については、すべて廃止する予定であるが、今後の住宅情勢の変化に対応するひとつの手段として検討していく。</p>
86	351	空き家・空き室対策との連携	<p>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。</p> <p>都市部まちなみ景観課では、「空き家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、「横須賀市空き家等対策計画」を策定し、空き家等対策を推進している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>住宅確保要配慮者のための住宅について、従来の市営住宅以外の提供方法を「空き家・空き室対策」と合わせて実施できるかについて、部内等で協議・検討する。</p>

87	352	廃止された市営住宅の適切な管理	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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する。例えば、鎖やフェンス等で出入口を施錠して車両が進入できないように封鎖することで、自動車の通行や無断駐車が行われないようするとともに、フェンスや看板を設置することなどを検討されたい。最低限の団地内への侵入になるよう措置することが望まれる。</p>	<p>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考えているが、フェンス等の設置については今後検討していく。</p> <p>また、防犯上の観点から、市または指定管理者にて定期的な見回りを行っていく。</p>
88	355	利用者満足度調査結果の分析の有用性	<p>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。</p> <p>設問項目に対する回答ごとに経年比較を行ったり、回答者の属性別に経年比較の分析を行ったりすることで、入居者サービスの向上に資することができると思われる。特に自治会(自治会長・自治会代表者)に対するアンケートは、自治会長が一般の入居者よりも当該団地に関する情報を多く保有していることから、その結果を分析することは有用であると思われる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>指定管理者によるアンケート結果については、今後問題や課題等が生じた際に必要に応じ参考にしていく。</p>
89	360	利用率が低迷している駐車場の有効活用	<p>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、横浜市的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。</p> <p>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。</p>	<p>空駐車場については、現在、市が直接市営住宅居住者以外に貸し出したり、業者に貸し出しコインパーキングとして利用している。</p> <p>これまでも駐車場や未利用地の活用については、入居者の利便性を含め検討してきたところであるが、今後も検討の際は、入居者の利便性を考慮して検討していく。</p>
90	361	廃止後の市営住宅に関する普通財産への移管替え	<p>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。</p> <p>行政財産の用途廃止にかかる手続が遅れることにより、当該財産の売却や貸付け、その後の利活用に供することによる収益獲得の機会が遅れることになる。</p> <p>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。</p>	<p>今後市営住宅を廃止した場合は、財産の売却や貸し付けに向け、速やかに関連部局と調整していく。</p>

91	362	廃止後の市営住宅の利活用	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>今後市営住宅を廃止した場合は、財産の売却や貸し付けに向け、速やかに関連部局と調整していく。</p>
92	367	横須賀市のまちづくりと市営住宅の複合化	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>FM戦略プランでは、施設の移転・更新を行う際には、他施設との集約・複合化によって面積縮減を図り、より効率的で利便性の高い施設としていくことを原則とすることとしている。</p> <p>実際に、本公郷改良アパート建替の際には、保育所や老人福祉施設等の併設について、所管部局に確認、検討を行った。</p> <p>現在、市営住宅では新たな建替等の予定はないが、今後、市営住宅の建替等の際には、関係部局間で調整を図っていく。</p>
93	368	市営住宅課と福祉関係部課とのより一層の連携	<p>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。</p> <p>一方、高齢者、障害者、低所得者世帯への福祉供給は、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考えられる。</p> <p>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。</p>	<p>現在、本公郷改良アパート建替事業を実施しているが、建替えに伴い、保育所や老人福祉施設等の併設について、所管部局と検討を行った。</p> <p>今後も市営住宅の建替え等の際には、関係部局間で連携を図り、施設の有効活用、有効利用を図っていく。</p>
94	374	中長期計画における定量的な目標設定	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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られる。</p> <p>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。</p>	<p>FM戦略プランでは、分野別に縮減目標は設定していないが、今後、必要に応じFM推進課とともに検討していく。</p>

番号	報告書 ページ	項目	意見	意見に対する部局の対応 【地域支援部】
95	413	使用料の受益者負担割合の考え方	<p>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員費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。</p> <p>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。</p>	<p>使用料の見直しについては、本市の「公の施設の使用料に関する基本方針」に基づき、原則として行政改革プランの策定に合わせて、新たに使用料を試算し、検討を行うこととなっている。</p> <p>その際には、ご指摘いただいた内容を踏まえ、検討していく。</p>
96	415	使用料の徴収方法の券売機方式への統一	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>券売機方式への統一が、現金管理に関する内部統制及び事務の簡潔化に資することは、ご指摘の通りである。</p> <p>券売機の導入時に、施設の利用率等から費用対効果を勘案し、券売機、レジ、手提げ金庫の3つの徴収方法を導入した。</p> <p>将来的に、改めて費用対効果を勘案したうえで、残りの施設への券売機の導入を検討していく。</p>
97	421	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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和5年度末に坂本コミュニティセンターを廃止し、令和6年度から現在の坂本青少年の家にその機能を移転する予定である。</p> <p>また、いただいたご意見は、施設のあり方について検討する際に活用していく。</p>
98	421	決算データの施設別把握	<p>コミュニティセンターに係る歳入は、使用料のほかにも賃地料、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>施設別行政コスト計算作成に役立てるために、どのようにすれば施設別にデータを把握できるかを検討していく。</p>

99	426	部屋別利用率の算定	<p>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ため、計算することは容易である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ご指摘のとおり、部屋別利用率を算定することは、施設のあり方等を検討する際に必要な情報だと考える。</p> <p>現在利用している公共施設予約システムでは、利用率を自動で算出することができないため、将来、システムを更新する際には、利用したい日時から検索できる機能が搭載されたシステムを導入するよう要望していく。</p>
100	426	利用率の低い部屋の有効活用	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ご指摘いただいた利用率の低い部屋の有効活用を図るため、これまでの団体利用に加え、令和4年10月からは個人利用も可能とする。</p>
101	427	横須賀市公共施設予約システムの検索機能	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ご指摘のとおり、利用率の低い部屋を有効活用するためには、利用者が利用したい日時から空いている部屋を検索できる機能が必要であると考えられる。</p> <p>将来、予約システムを更新する際には、利用したい日時から検索できる機能が搭載されたシステムを導入するよう要望していく。</p>

番号	報告書ページ	項目	意見	意見に対する部局の対応【福祉こども部】
102	444	青少年会館への券売機の導入	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和4年度予算に券売機導入経費を計上した。令和4年7月1日より券売機を導入し、使用料収納方法を変更した。</p>
103	444	横須賀市公共施設予約システムへの参加	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>継続的に公共施設予約システム導入を検討しているが、財政面との兼ね合いにより実現できていない。引き続き導入を検討していく。</p>
104	449	公共施設保全システムの活用	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>公共施設保全システムには様々な情報を登録する機能があり、部屋ごとの利用者数、稼働率の記録もそのうちのひとつであるが、市全体として記録していくことが必要であるかFM推進課と検討していく。</p>
105	454	旧耐震基準の建物であることの周知	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>旧耐震基準であること等を理由にした施設廃止を周知する際には、利用者や地域住民の不安要素をできるだけ取り除く必要があるため、跡地利用の検討や地元町内会への事前説明などについて、順序立てて行った後、各施設へ掲示していく予定である。</p>

106	456	適時のホームページでの情報開示	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>今後は本会議で決定した後、速やかにホームページ上で公表する。</p>
107	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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>施設廃止の進捗確認などFM推進課と密に連携していく。また、同様に施設を廃止する老人福祉センターやコミュニティセンターとも連携して進めていく。廃止プロセスについてもFM推進課に情報を集約していく。</p>
108	457	青少年会館の運営に関する目標設定	<p>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」、「KPI」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。</p> <p>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、青少年の健全な育成を図るとともに、青少年を交えた地域住民の親ぼくを深めるため」の施設である。施設マネジメントの観点では、将来的に青少年が減少し、青少年の家のあり方そのものについて検討する必要があると考えるが、現時点においては存続する予定の7つの施設で青少年の利用数の増加を図る必要がある。</p> <p>したがって、KPIの設定については団体利用の稼働率とは別に、青少年の家条例に則して、青少年と地域の交流・親ぼくを図るイベントの開催数など、青少年にフォーカスした指標を設定し、個人利用が増えるような施策を実行することが望まれる。</p>	<p>新型コロナウイルスの感染拡大防止を念頭に置きつつ、青少年の利用が増えるような工夫や施策を検討していく。また、青少年の個人利用のKPI設定を行う。</p>
109	460	青少年の家等の将来の方向性の検討	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>存続する6施設は次のとおりすすめている。</p> <p>コミュニティセンター複合施設の2館（池上青少年の家・武山青少年の家）は令和4年9月末で廃止し、全世代が個人で利用できる新しいコミュニティセンターとなる。</p> <p>同様に、複合施設の北下浦青少年の家についても検討していく。</p> <p>坂本青少年の家は令和5年度末で廃止し、令和6年度から坂本コミュニティセンターとして活用予定である。</p> <p>青少年会館、逸見青少年の家、大津青少年の家は転用等を含め検討していく。</p>