

第4 市営住宅事業における公共施設マネジメント

I 市営住宅事業の概要

1 市営住宅等の規定

(1) 市営住宅等の定義

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

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

市においては、「市営住宅条例」において各種住宅の定義を規定している。

○市営住宅条例

(定義)

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

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

(略)

※「法」：公営住宅法

※「改良法」：住宅地区改良法

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

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

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

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

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

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

○市営住宅整備基準条例

(健全な地域社会の形成)

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

(良好な居住環境の確保)

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

(費用の縮減への配慮)

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

(位置の選定)

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

(敷地の安全等)

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

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

(住棟等の基準)

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

(住宅の基準)

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

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

(住戸の基準)

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

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

(住戸内の各部)

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

(共用部分)

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

(附帯施設)

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

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

(児童遊園)

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

(集会所)

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

(広場及び緑地)

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

(通路)

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

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

(以下、略)

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

○公営住宅法

第四章 公営住宅建替事業

(公営住宅建替事業の施行)

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

(中略)

(公営住宅の明渡しの請求)

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

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

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

(仮住居の提供)

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

(新たに整備される公営住宅への入居)

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

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

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

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

○市営住宅条例

(建替事業による明渡請求等)

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

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

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

(新たに整備される公営住宅等への入居)

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

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

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

【参考】

(高額所得者に対する家賃等)

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

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

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

○市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱

(趣旨)

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

(対象者)

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

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

(協定の締結)

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

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

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

(2) 市営住宅等の種類

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

(図表 4 I -1-1) 市が整備する市営住宅等の種類

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

(出典：監査人作成)

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

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

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

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

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

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

2 市営住宅の概要

市が管理する種別・供給方式別の市営住宅の概要は下表のとおりである。

(図表 4 I -2-1) 横須賀市営住宅一覧 (2020年4月1日現在)

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

(出典：市営住宅概要より監査人加工)

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

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

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

(1) 市営住宅等の供給方式

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

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

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

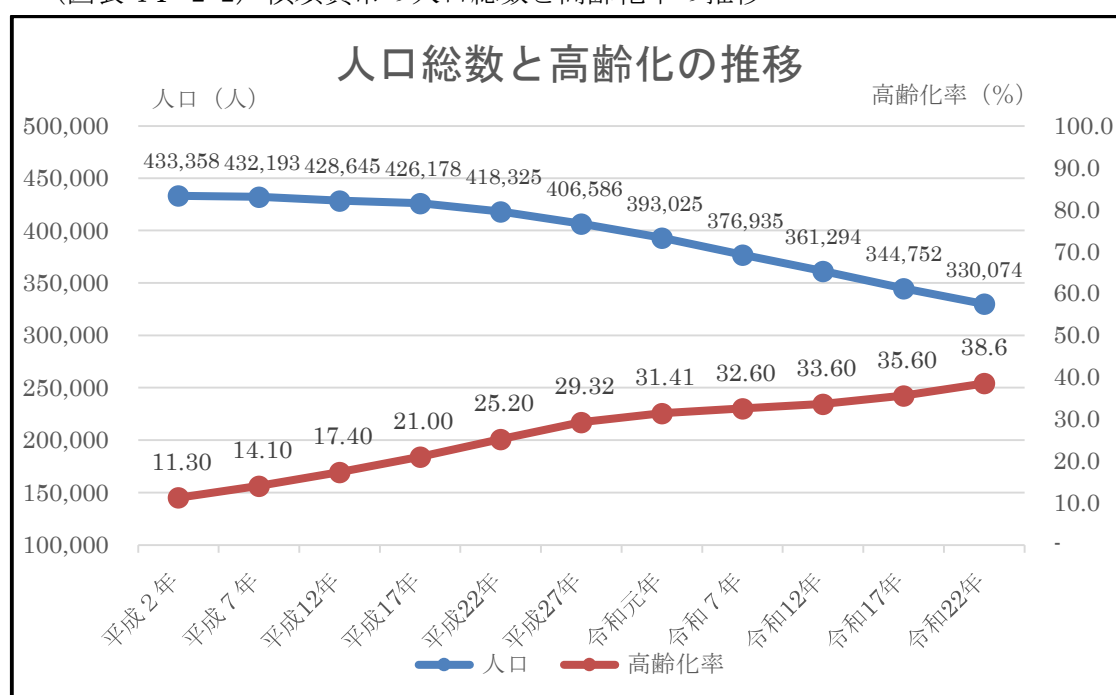
(2) 横須賀市の人口動態と住宅事情

① 人口減少と高齢化

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

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

(図表4 I -2-2) 横須賀市の人口総数と高齢化率の推移

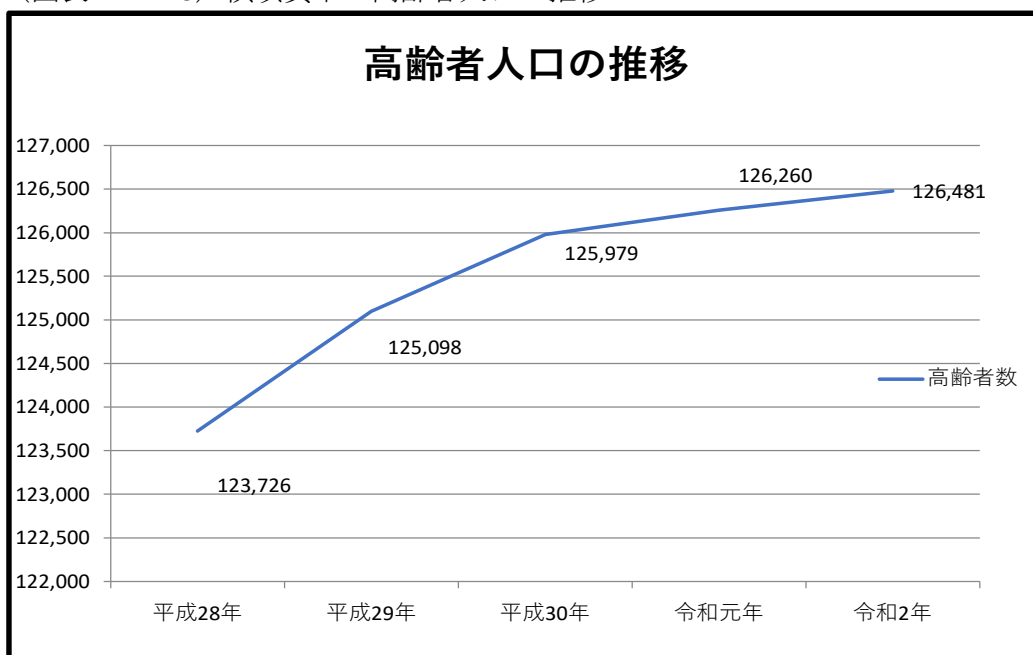


(出典：市営住宅課提供資料)

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

高齢化の進展は、市営住宅の入居者層の高齢化にも直結することとなる。

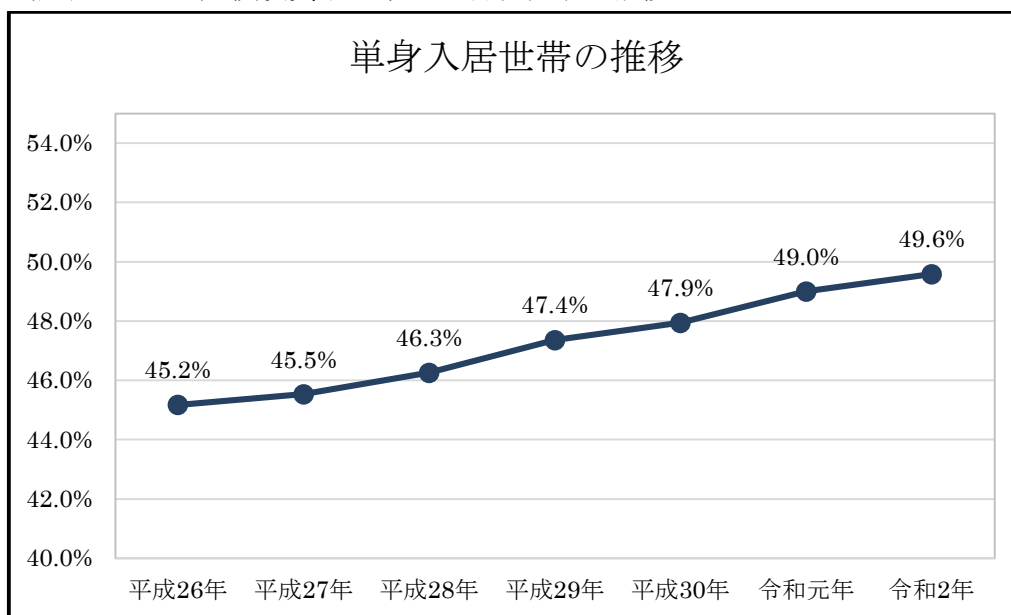
(図表 4 I -2-3) 横須賀市の高齢者人口の推移



(出典：市営住宅課提供資料)

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

(図表 4 I -2-4) 横須賀市の単身入居者世帯の推移



(出典：市営住宅課提供資料)

② 市営住宅入居者の居住年数

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

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

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

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

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

(図表 4 I -2-5) 居住年収別の入居世帯数とその割合

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

(出典：市営住宅課提供資料)

○市営住宅条例

(子育てに適する市営住宅の入居資格等の特例)

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

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

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

(2)前号に規定する夫婦及びその子のみで世帯が構成されること。

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

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

(中略)

(子育てに適する市営住宅の入居者の決定の特例)

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

意見 14 「居住年数が長期化している入居者への対応」

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

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

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

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

③ 横須賀市の住宅事情（持ち家／借家）

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

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

なお、（図表4I-2-6）中の用語の定義は次のとおりである。

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

（図表4I-2-6）横須賀市における住宅事情

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

↓

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

（出典：市営住宅課提供資料）

④ 入居者の収入属性

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

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

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

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

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

(出典：市営住宅課提供資料)

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

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

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

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

(詳細は「Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理」にて後述する。)

(図表 4 I -2-8) 収入超過者・高額所得者の推移

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

(出典：市営住宅課提供資料)

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

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

(3) PFIについて

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

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

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

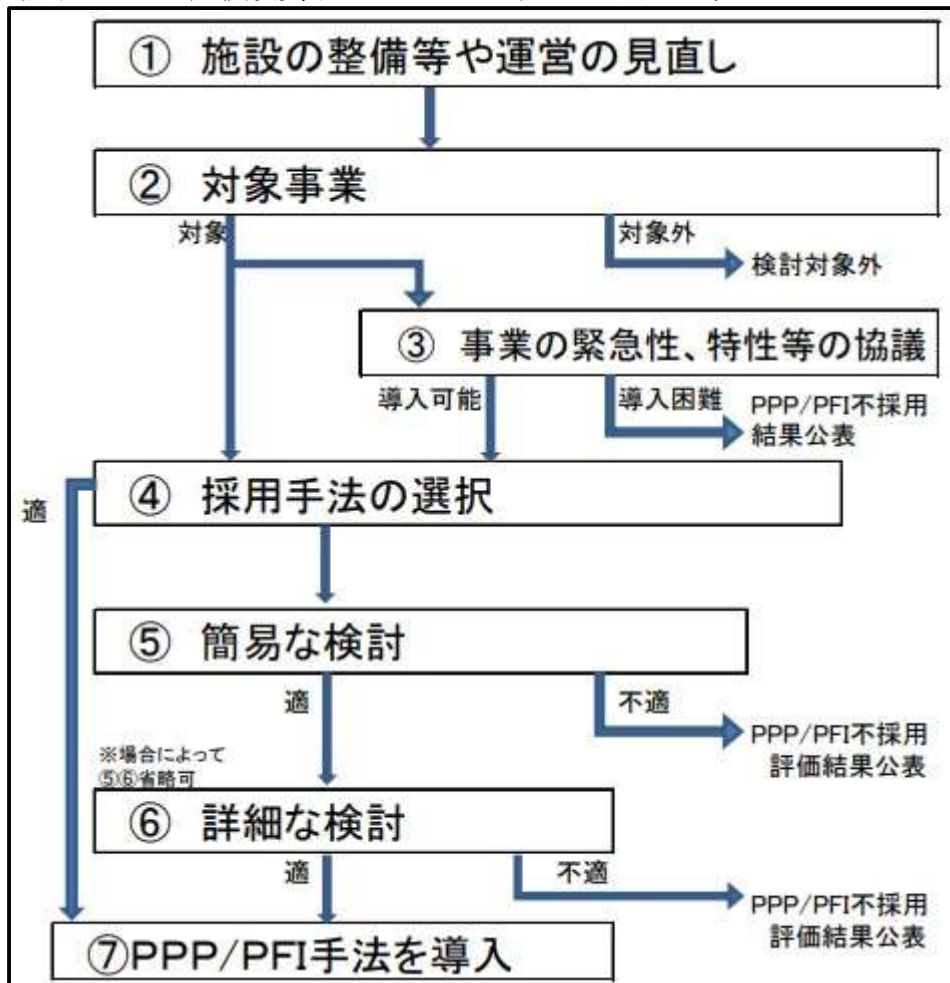
今後の公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様なPPP/PFI手法の導入が適切かどうかを、従来型手法に優先して検討することとし、「横須賀市PPP/PFI手法の導入に関する優先的検討方針」（以下「検討方針」という。）に基づき、全庁的な取り組みを進めるとしている。

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

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

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

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



(出典：横須賀市 PPP/PFI 手法の導入に関する優先的検討方針)

① 検討の開始時期

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

② 事業担当部局から財務部への協議

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

③ 採用手法の選択

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

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

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

④ 簡易な検討

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

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

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

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

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

⑤ 詳細な検討

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

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

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

(4) PFI の導入実績

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

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

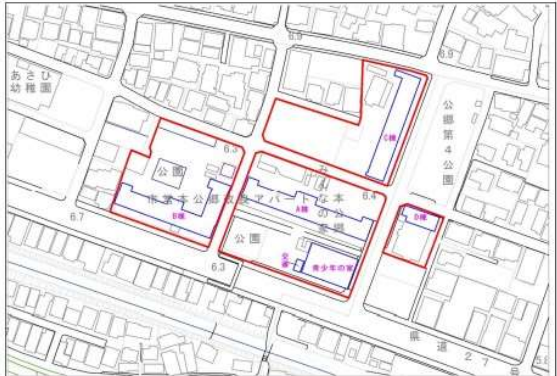
本事業は、耐震性が低く老朽化した本公郷改良アパートの建替えを行い、安全安心に生活できる快適な住まいの提供と誰もが暮らしやすい住環境の形成及び長期間の維持管理に配慮した住宅を整備することを目的としている。効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減の実現を図るため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づき、事業者が業務実施にあたり必要な調査、既存住宅等の解体撤去、更新住宅等の設計、建設を行った後に市に所有権を移転する、BT（Build Transfer）方式により実施されることとなった。

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

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

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

既存住宅等(解体対象)						更新住宅等(建替え整備対象)						
構造	A棟 SRCラーム構造 11階建	B棟 SRCラーム構造 5階7階建	C棟 SRCラーム構造 9階建	D棟 RCラーム構造 5階建	計	更新住宅	住戸タイプ	集有面積	A棟	B棟	C棟	計
建設年度	築45(1970)	築45(1971)	築44(1972)	築44(1972)		敷地面積	—	4,048.65㎡	2,942.76㎡	2,934.70㎡	9,926.12㎡	
入居数※	113世帯	73世帯	72世帯	10世帯	268世帯	建築面積	—	1,096㎡	961㎡	1,180㎡	3,237㎡	
管理戸数	140戸	88戸	90戸	12戸	330戸	1LDK	42戸	66戸	54戸	60戸	180戸	
入居率	80.70%	83.00%	80.00%	83.30%	81.20%	2DK	52戸	2,772㎡	2,268㎡	2,520㎡	7,560㎡	
住戸タイプ	ZDK					計	—	96戸	84戸	80戸	260戸	
敷地面積	4,048.66㎡	2,942.76㎡	2,934.70㎡	669.38㎡	10,595.50㎡	◆集会所等	集会所	A棟	B棟	C棟	計	
延べ床面積	7,307.31㎡	4,488.28㎡	4,895.43㎡	562.20㎡	17,253.22㎡	計	—	84㎡	81㎡	84㎡	249㎡	
戸当たり	52.20㎡	51.00㎡	54.39㎡	46.85㎡	52.28㎡	◆外構等	駐車場	30㎡/台	25台	25台	25台	75台
延べ面積	52.20㎡	51.00㎡	54.39㎡	46.85㎡	52.28㎡	その他	交番用地	120㎡	—	—	120㎡	
店舗	238.50㎡					外構	外構	1,999㎡	1,151㎡	921㎡	4,071㎡	
集会所	134.30㎡											
本公郷青少年の家	380.00㎡											
本公郷乳児保育園	339.63㎡											



(出典：市営住宅課提供資料)

(図表 4 I -2-11) 本公郷改良アパート建替事業の試算結果

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

(単位:百万円)

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

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

※2 更新住宅等整備費(完工払)の法人税及び金利分は消費税対象外として算出

(出典：市営住宅課提供資料)

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

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

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

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

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

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

3 市営住宅に関する計画

(1) 国の公営住宅に関する諸制度

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

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

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

(2) 横須賀市FM戦略プランについて

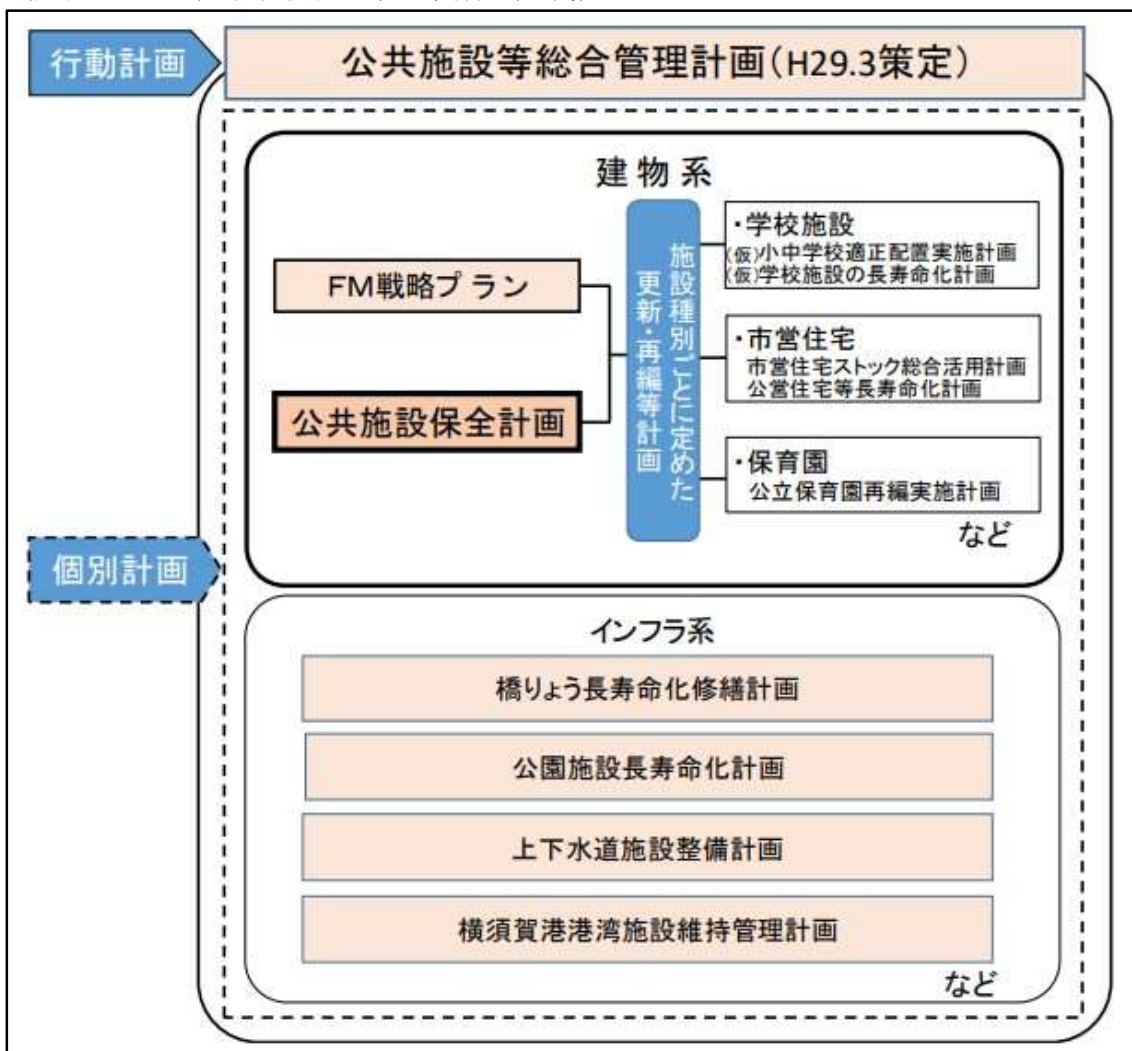
市は、市営住宅を含む公有財産の有効活用への取り組みとして、「横須賀市FM戦略プラン～みんなで考えよう私たちの公共施設の未来～」(以下「FM戦略プラン」という。)を策定している。

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

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

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

(図表 4 I -3-1) 各種計画の相互関係 (再掲)



(出典：横須賀市 FM 戦略プラン)

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

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

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

○横須賀市 FM 戦略プラン

◆取組み内容

(中略)

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

- ・市営住宅 4施設 (田浦月見台、長浦、大津、池の谷戸)

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

(3) 横須賀市公共施設保全計画について

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

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

(4) 横須賀市市営住宅ストック総合活用計画について

① 概要

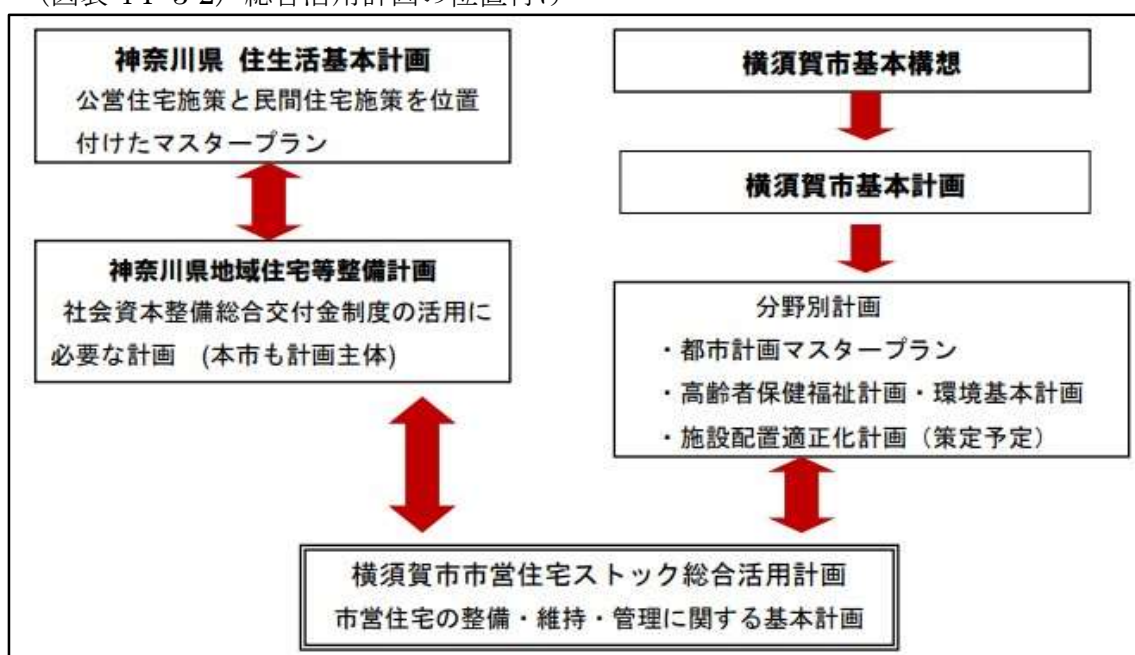
「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」(以下「総合活用計画」という。)は、前述の国の要請に基づいて市の人口減少や少子高齢化の更なる進行などの社会情勢の変化を背景として、市営住宅の既存ストックの有効活用を目的とした具体的な維持管理計画として策定されている。

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

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

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

(図表 4 I -3-2) 総合活用計画の位置付け



(出典：横須賀市市営住宅ストック総合活用計画)

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

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

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

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

市は現在、外壁塗装や屋上防水といった建物の躯体を維持するための改修工事

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

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

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

② 基本方針と基本目標

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

○市営住宅ストック総合活用計画

【基本方針】

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

【基本目標】

1 住宅ストックの適切な維持

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

《具体的な取り組み》

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

2 安全安心で快適な住環境の整備

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

《具体的な取り組み》

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

3 住宅困窮者への的確な対応

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

《具体的な取り組み》

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

4 適切な入居管理による公平性の確保

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

《具体的な取り組み》

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

③ 具体的な取り組みの内容

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

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

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

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

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

(出典：総合活用計画をもとに監査人作成)

※旧耐震住宅に関する対応は以下のとおりである。

ア 耐震診断等の実施

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

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

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

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

イ 耐震診断後の方針決定

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

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

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

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

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

（5）横須賀市公営住宅等長寿命化計画について

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

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

○公営住宅等長寿命化計画

【基本方針】

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

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

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

【修繕対応】

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

行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

<実施内容>

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

【居住性向上型】

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

<実施内容>

地上デジタル波対応

【福祉対応型】

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

<実施内容>

階段手摺設置、住戸・集会所のトイレの洋式化

【安全性確保型】

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

<実施内容>

火災警報器設置、ベランダ手摺改修、耐震診断

【長寿命化型】

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

<実施内容>

外壁改修、屋上改修、ガス管改修、給排水管改修、電気設備改修、住戸の個別改善

なお、公営住宅等における建替事業の実施方針として、耐震診断の結果、耐震

性のない住宅については、PFI手法により、建替えを行うものとされている。

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

(図表4I-3-4) 長寿命化計画に基づく修繕・改善事業による効果

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

(出典：横須賀市公営住宅等長寿命化計画)

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

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

4 市営住宅等の利用状況

(1) 現在の市営住宅の利用状況について

① 各団地の入居率と廃止予定

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

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

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

としている。

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

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

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

② 空き戸数の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

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

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

③ 募集・申込・応募状況

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

申込者数は 555 者であり、応募倍率は 5.5 倍である。

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

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

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

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

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(2) 過去からの利用状況の推移について

① 管理戸数・入居戸数の推移

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

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

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

(図表 4 I -4-4) 団地別の管理戸数の推移

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

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

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

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

(図表 4 I -4-5) 団地別の入居戸数の推移

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

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

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

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

（図表 4 I -4-6）市営住宅の総数に対する入居率の推移

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

（出典：市営住宅概要より監査人作成）

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

(図表 4 I -4-7) 団地別の入居率の推移

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

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

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

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

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

(図表 4 I -4-8) 団地別の空き戸数に関する要因別内訳数の推移

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

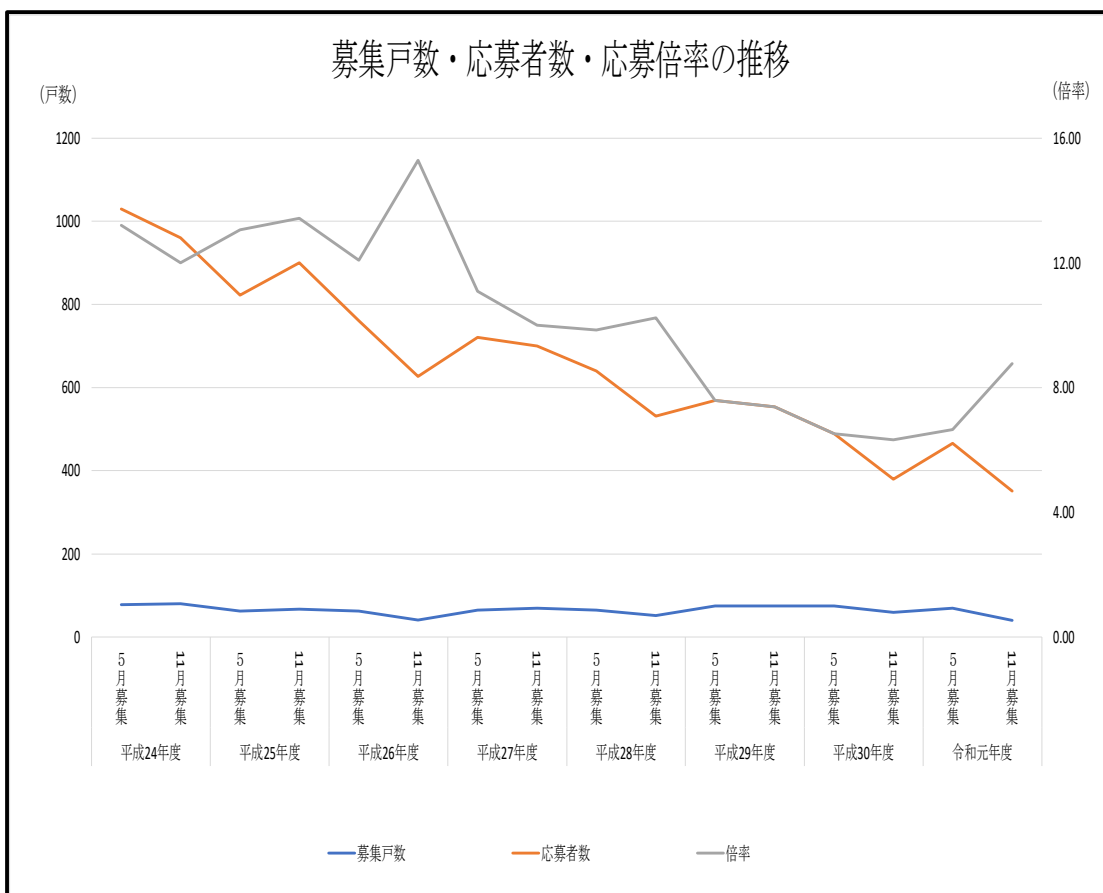
(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

② 過年度の募集・申込・応募状況の推移

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

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

(図表 4 I -4-9) 募集戸数・応募者数・応募倍率の推移



(出典：市営住宅課提供資料)

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

(図表 4 I -4-10) 地区別の応募倍率の推移

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

(出典：市営住宅課提供資料)

5 市営住宅の駐車場

(1) 市営住宅駐車場

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

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

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

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

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

（図表4I-5-1）入居者用区画の駐車場台帳の例示（一部抜粋）

天神アパート

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

（出典：市営住宅課提供資料）

(図表 4 I -5-2) 外部貸し駐車場区画の駐車場台帳 (一部抜粋)

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

(出典：市営住宅課提供資料)

(2) 市営住宅駐車場の管理主体

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

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

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

(3) 市営住宅駐車場にかかる指定管理者の負担

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

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

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

(4) 市営住宅駐車場の設置状況について

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

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

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

(図表 4 I -5-3) 市営住宅別の駐車場の状況

2020年4月1日現在

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(5) 市営住宅駐車場の料金設定について

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

○市営住宅条例

(駐車場の使用等)

第 42 条 市長は、入居者等の使用に供するため、駐車場を設置する。

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

(1) 駐車場の使用料を支払うことができること。

(2) 家賃を滞納していないこと。

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

3 駐車場の使用料は、別表第 3 に定めるとおりとする。

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

(駐車場の使用等の特例)

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

(1) 駐車場の使用料を支払うことができること。

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

(3) 市税を滞納していないこと。

(4) 暴力団員でないこと。

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

3 前条第 4 項の規定は、前項の使用料について準用する。

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

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

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

○市営住宅条例別表第3（第42条第3項関係）

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

※使用料の額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

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

本要領の第6章で、駐車場使用料の改定等に関して規定されている。

○市営住宅駐車場管理事務処理要領

第6章 駐車場使用料の改定等

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

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

6 運営体制

(1) 都市部市営住宅課の概要

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

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

横須賀市都市部市営住宅課の主な業務は、以下のとおりである。

◆横須賀市都市部市営住宅課の主な業務

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

(2) 指定管理者

① 指定管理者制度

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

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

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

② 市営住宅における指定管理者制度

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

市の指定管理者制度の概要は、次のとおりである。

(図表 4 I -6-1) 市の指定管理者制度の概要

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -6-2) 指定管理者の概要

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -6-3) 指定管理者の募集及び選定方法

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

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

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

○横須賀市営住宅等指定管理業務基本協定書（抜粋）

（管理業務の範囲）

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

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

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

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

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

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

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

i) 一般管理業務の事業報告

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

ii) 修繕業務の事業報告

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

iii) 入居者募集事務の事業報告

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

iv) 家賃関係業務の事業報告

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

v) 駐車場業務の事業報告

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

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

(3) 市営住宅等の管理

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

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

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

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

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

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

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

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

(図表 4 I -6-4) 市と指定管理者の主な業務分担

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

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

ここで、指定管理者が業務を担っている維持修繕の内容に関して説明しておく。

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

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

(4) 自治会について

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

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

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

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

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

7 事業予算及び決算の概要

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

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

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

(図表 4 I -7-1) 2020年度の歳出予算額及び決算額

単位:百万円

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

※給与費には、非常勤報酬、会計年度任用職員給を含んでいない。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -7-2) 2020 年度の歳入予算額及び決算額

単位:百万円

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

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

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

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

(図表 4 I -7-3) 市営住宅事業の直近 5 か年度の歳出決算額

単位:百万円

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

※給与費には、非常勤報酬、会計年度任用職員給を含んでいない。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(図表 4 I -7-4) 市営住宅事業の直近 5 か年度の歳入決算額

単位:百万円

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

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

(図表 4 I -7-5) 市営住宅事業の直近 5 か年度の歳入歳出決算

単位:百万円

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

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

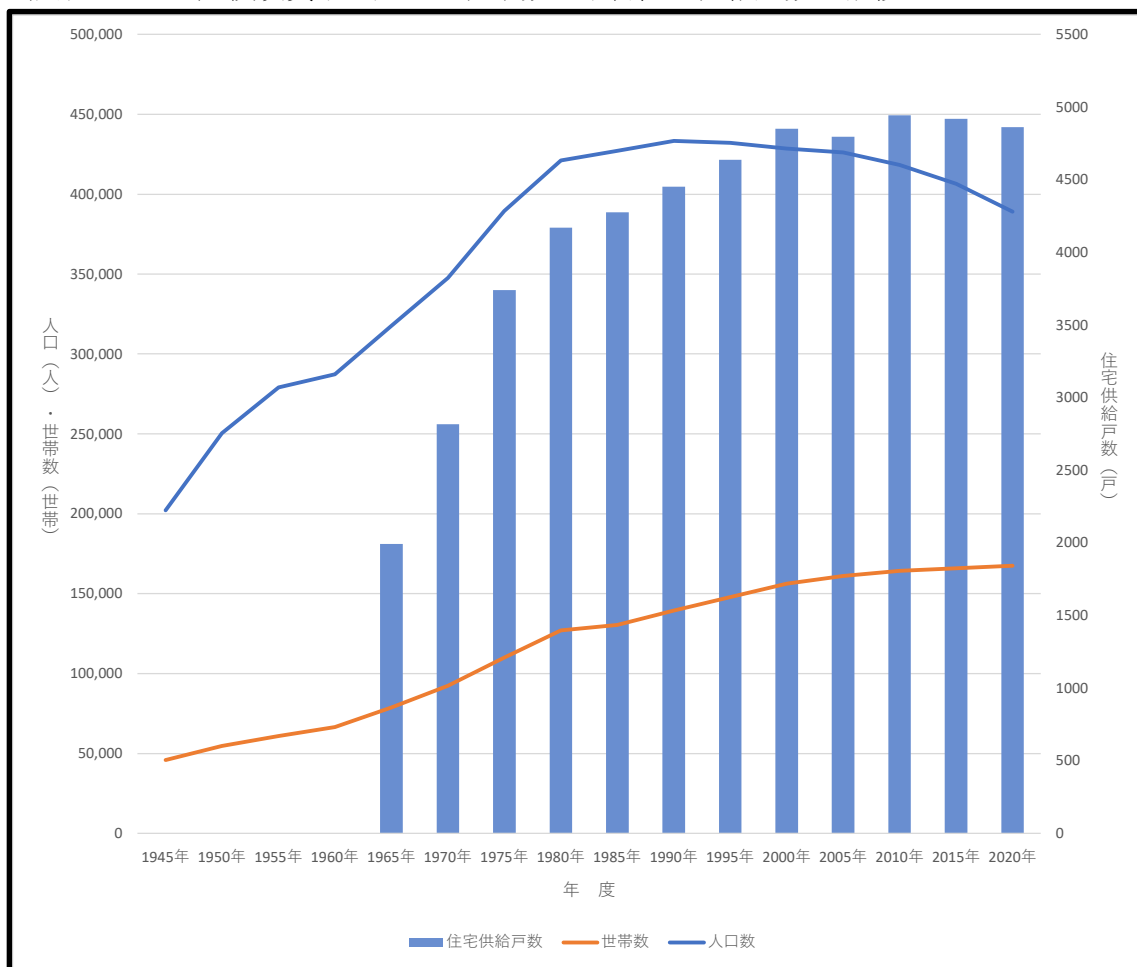
8 市営住宅の事業規模

(1) 市営住宅の供給戸数と人口等の推移について

① 経年推移

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

(図表 4 I -8-1) 横須賀市の人口・世帯数と市営住宅供給戸数の推移



(出典：市営住宅課提供データより監査人作成)

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

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

まだに増加傾向にある。

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

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

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

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

② 歴史的経緯

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

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

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

1965年、住宅公社による民間を含めた大規模な宅地造成、分譲事業に伴う公共

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

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

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

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

③ 人口動態等と市営住宅供給戸数の関係性

市の人口及び世帯数の増減と市営住宅の供給戸数との関係性について考察する。

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

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

(図表 4 I -8-2) 横須賀市の人口と市営住宅の供給量との関係の推移

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

(出典：市営住宅課提供データより監査人作成)

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

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

④ 関係性についての考察

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

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

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

ただし、上述しているとおり、横須賀市の人口は1990年代以降、減少し続けているが、一方で横須賀市の世帯数は増加の傾向にある。また、後述するように、入居応募倍率が依然として高い団地もあることから、人口という一つの指標だけで市営住宅の供給戸数を決めるのではなく、長期的な視点で、総合的、俯瞰的な観点から検討することが必要となるのではないかと。

さらに、公営住宅事業の特性として、一旦建設すると長期間にわたり事業を運営し続けなければならない。かつての大量建設時に、長期的な視点から計画を策定し、また適切な政策判断に基づいて実施されてきたのか、今後、将来的なあるべき市営住宅の供給量を検討する際には確認されたい。

仮に、公営住宅の建設ラッシュが終わった高度経済成長期後である1985年度の公営住宅の供給量が適正量であると仮定した場合のあるべき市営住宅の供給量について試算してみる。

1985年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0100であることから、2019年度の人口は393,025人であるのに対し、3,930戸が一つの目安としての供給量であるということができよう。これを適正な住宅供給量とすると、2019年度時点で932戸が過剰供給であるといえる。

一方で、1985年度の世帯当たり住宅供給量（住宅供給量を世帯数で除したものの。）は0.0328であることから、2019年度の世帯数は167,134世帯であるのに対し、5,482戸がもう一つの目安としての供給量であるということができよう。これを適正な住宅供給量とすると、2019年度時点で620戸が供給不足であるといえる。

また、将来の人口予測及び世帯数推計に基づいて、市営住宅の供給量を検討してみる。1985年度の人口1人当たり住宅供給量は0.0100であることから、2025年度の人口推計は376,935人であるのに対し、3,769戸が一つの目安としての供給量であるということができよう。同様に、2040年度の人口推計は330,074人であるのに対し、3,301戸が一つの目安としての供給量となる。

一方で、1985年度の世帯当たり住宅供給量は0.0328であることから、2025年

度の推計世帯数は160,507世帯であるのに対し、5,265戸がもう一つの目安としての供給量であるということができよう。同様に、2035年度の推計世帯数は144,919世帯であるのに対し、4,753戸が一つの目安としての供給量となる。

いずれにしても、適正な住宅供給量を検討する上では、市営住宅の福祉的な側面から、人口数に限らず、多面的な係数を用いて、推計することが必要であると考え。

(図表 4 I -8-3) 1985年度の住宅供給量を適正量と仮定して将来予測した場合の推計

年度		住宅供給量 実数 (戸)	人口 上段：人数 下段：比率	世帯数 上段：世帯 下段：比率	人口1人当たり住宅供給量により推計したあるべき供給量	世帯当たり住宅供給量により推計したあるべき供給量
昭和60年度	1985年度	4,276	427,116 0.0100	130,469 0.0328	-	-
令和元年度	2019年度	4,862	393,025 0.0124	167,134 0.0291	3,930	5,482
令和7年度	2025年度	-	376,935	160,507	3,769	5,265
令和12年度	2030年度	-	361,294	153,339	3,613	5,030
令和17年度	2035年度	-	344,752	144,919	3,448	4,753
令和22年度	2040年度	-	330,074	-	3,301	-

※2025年度以降の世帯数、人口は将来推計から転用

(出典：監査人作成)

(2) 公営住宅の供給目標量について

① 神奈川県内の各市の状況

次の(図表 4 I -8-4)は、神奈川県内の市営住宅の設置割合(世帯数を分母に、市営住宅戸数を分子にとった比率)である。

(図表 4 I -8-4) 市営住宅戸数の市全体世帯に対する比率及び県営住宅、市営住宅戸数の市全体世帯に対する比率 (2013年3月31日現在)

自治体名	世帯数	市営住宅	比率	自治体名	世帯数	県営住宅 + 市営住宅	比率
1 横須賀市	165,279	4,942	2.99%	1 三浦市	17,868	975	5.46%
2 川崎市	677,805	17,506	2.58%	2 横須賀市	165,279	9,012	5.45%
3 小田原市	79,615	1,616	2.03%	3 平塚市	105,712	4,031	3.81%
4 横浜市	1,617,100	31,462	1.95%	4 川崎市	677,805	21,615	3.19%
5 南足柄市	16,196	297	1.83%	5 横浜市	1,617,100	49,154	3.04%
6 平塚市	105,712	1,615	1.53%	6 小田原市	79,615	2,210	2.78%
7 藤沢市	178,761	1,704	0.95%	7 厚木市	94,948	2,494	2.63%
8 鎌倉市	73,314	642	0.88%	8 大和市	100,453	2,645	2.63%
9 相模原市	311,694	2,717	0.87%	9 伊勢原市	42,260	995	2.35%
10 三浦市	17,868	144	0.81%	10 相模原市	311,694	6,954	2.23%
11 座間市	55,541	325	0.59%	11 逗子市	24,058	502	2.09%
12 大和市	100,453	564	0.56%	12 藤沢市	178,761	3,674	2.06%
13 茅ヶ崎市	96,208	450	0.47%	13 南足柄市	16,196	297	1.83%
14 逗子市	24,058	102	0.42%	14 座間市	55,541	1,003	1.81%
15 厚木市	94,948	379	0.40%	15 秦野市	70,884	1,190	1.68%
16 伊勢原市	42,260	167	0.40%	16 海老名市	52,137	654	1.25%
17 秦野市	70,884	255	0.36%	17 綾瀬市	32,639	387	1.19%
18 海老名市	52,137	144	0.28%	18 鎌倉市	73,314	696	0.95%
19 綾瀬市	32,639	32	0.10%	19 茅ヶ崎市	96,208	843	0.88%
計	3,812,472	65,063	1.71%	計	3,812,472	109,331	2.87%

(出典：横須賀市市営住宅ストック活用総合活用計画)

2013年3月31日現在、横須賀市の市営住宅の設置割合は2.99%であり、神奈川県内の19市の中で最も高い割合となっている。県内の市の平均1.71%に比べ、1.28ポイント高くなっており、これを戸数で換算すると、平均より約2,100戸多いこととなる。また、県営住宅を合わせた比率でも5.45%で、三浦市に次ぎ高い割合となっている。

② 住生活基本法

公営住宅の供給目標量に関しては、住生活基本法に基づいて都道府県は住生活基本計画を定めることが義務付けられており、その中で公営住宅の供給の目標量を定め、計画的な実施を図ることとされている。

公営住宅の供給目標量設定の基本的な考え方として、公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数、既存公営住宅の空家募集の戸数を合計したものとされ、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定することとされている。

また、都道府県内の住宅事情を踏まえ、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という）に対して必要な目標量を設

定することとされている。

公営住宅供給目標量を設定するためには、5年後、10年後の要支援世帯のボリュームを推計する必要がある。具体的には、国が作成した「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」に、『国勢調査』や『住宅・土地統計調査』、『家計調査』、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』の統計データの数値を入力し、5年後、10年後における総世帯数や民間借家に住む世帯数、最低居住面積水準未満世帯数、著しい困窮年収未満世帯数などを推計する。

要支援世帯に対する公営住宅等の供給計画（公営住宅の今後の空き家募集予定戸数や公営住宅の新設戸数、民間賃貸住宅の活用戶数等の合計 \geq 要支援世帯数）を設定する。

基本的な考え方は、まず住宅に困窮する低額所得者等の公営住宅への入居資格を有する世帯（公営住宅入居資格世帯）に対して、その世帯の居住の安定の確保のために公営住宅の供給等が必要であるという住宅需要量を検討する。その際には、近年の厳しい財政状況のもとでは、ストックの量的拡大が困難であり、効率的な運用が強く求められるようになってきていること、一方で全ての公営住宅入居資格世帯が公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないということから、それぞれの地域に居住する世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、必要な公営住宅の供給量を検討することが重要であるとされる。

公営住宅入居資格世帯は、今後5年後及び10年後の両時点までに、公営住宅への入居や退去（世帯の滅失、戻り入居を除く）が行われないと仮定した場合の公営住宅以外の借家に居住する低額所得者等の世帯として推計をし、これが公営住宅に対する需要の最大値となると考える。

そして、公営住宅入居資格世帯数のうち、それぞれの地域の状況に応じ、世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数（要支援世帯数）を推計する。

以上の困窮状況類型別に検討した要支援世帯に対して、公営住宅の供給量の目標として設定される。

③ 神奈川県住生活基本計画

神奈川県が2017年3月に策定した「神奈川県住生活基本計画（人生100歳時代の住まいまちづくり）」によると、神奈川県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量は以下のとおりである。

	前期5年間 (2016年～2020年)	10年間合計 (2016年～2025年)
計画期間における公営住宅の供給目標量	25,000戸	50,000戸

※供給目標量は、新規建設と建替えによる戸数に空き家（空き住戸）募集の戸数を加えたものです。

（出典：神奈川県住生活基本計画）

住生活基本法上、市町村は「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（第7条）と規定されており、より地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定することは有益であるため、市町村においても、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、計画を策定することが望ましいとされている。

市町村住生活基本計画とは、市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、当該市町村の区域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画である。

市町村住生活基本計画については、公営住宅の供給の目標量の設定は、必須とされていないが、市町村における公営住宅の供給の目標量を設定する場合には、都道府県計画で設定された公営住宅の供給の目標量と整合性の図られたものとすることが望ましいとされている。

なお、市は「横須賀市市営住宅長寿命化計画」の策定途上にあり、パブリックコメント手続中（意見募集期間：2021年11月10日～2021年12月1日）にある。この計画においては、市営住宅の管理戸数を令和22年度までに4,000戸へと縮減する方針が明記されている。

意見 15 「公営住宅の供給目標量の設定」

住生活基本法上、市町村は「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（第7条）と規定されており、より地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定することは有益であるため、市町村においても、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、計画を策定することが望ましいとされている。

市においては、各種計画において公営住宅の供給の目標量が設定されていないが、「市町村住生活基本計画の手引き」や「市町村住生活基本計画のための統計データ活用マニュアル」、「市町村計画策定支援データセット」（国土交通省住宅局住宅政策課）等を活用して、市が目標とする公営住宅の供給量を設定することが望まれる。

意見 16 「北下浦管内における公営住宅の需要と供給」

北下浦管内の4団地は全て借上げ住宅であり、応募倍率が5倍～10倍とニーズ

は高い状況である。借上げ住宅の廃止により、北下浦地区における市営住宅がなくなる事となる。

市は、応募倍率が高い理由は、地区的な影響によるものではなく、居住環境の良いたことが原因であり、市営住宅はこの地域になくなるが、公営住宅として津久井県営アパート（12棟 430戸）があるため、住宅困窮者に対するニーズに支障がないとのことであるが、県との連携によって当該地域の供給量を決めている訳ではない。県が当該県営住宅を廃止することも想定され、北下浦地域の市営団地の供給がゼロでよいのか、県営住宅等の他の供給主体の動向も踏まえ、また住宅ニーズに沿って検討することが望まれる。

意見 17 「各種試算に基づく適正な住宅供給量の推計の必要性」

市は、市営住宅の適正な供給量を人口の増減に応じて検討しているという。そこで、市の人口及び世帯数の増減と市営住宅の供給戸数との関係性について、年度ごとに市内の人口に対する市営住宅の供給量を比較分析することにより、人口の増減と住宅供給量との関係性を考察した。

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

仮に公営住宅の建設ラッシュが終わった高度経済成長期後である 1985 年度の公営住宅の供給量が適正量であると仮定した場合のあるべき市営住宅の供給量について試算した。

将来の人口予測及び世帯数推計に基づいて市営住宅の供給量を検討してみると、2025 年度の人口推計は 376,935 人であるのに対し 3,769 戸が一つの目安としての供給量であり、2040 年度の人口推計は 330,074 人であるのに対し 3,301 戸が供給量の目安となる。

一方で、2025 年度の推計世帯数は 160,507 世帯であるのに対し 5,265 戸がもう一つの目安としての供給量であり、2035 年度の推計世帯数は 144,919 世帯であるのに対し、4,753 戸が供給量の目安となる。

適正な住宅供給量を把握する上では、市営住宅の福祉的な側面から、人口数に限らず、世帯数の動向等多方面的な係数を用いて、このような仮定に基づく試算による推計をすることが望まれる。

II 監査実施手続

1 監査の着眼点

- ・市営住宅事業に関する収入・支出及び資産の管理状況
- ・市営住宅事業に関して策定された整備計画等の進捗管理状況
- ・市営住宅等の維持・修繕計画等の進捗管理状況
- ・市営住宅課の事務事業の執行及び指定管理者が実施している団地の運営・管理の適正性、経済性・効率性
- ・その他、市営住宅事業に関して包括外部監査人が必要と認める視点

2 主な監査手続

- ・市営住宅課及び関連する部課からの運営・管理状況に関するヒアリング
- ・それぞれの市営住宅の概要把握
- ・それぞれの市営住宅へ現地視察
- ・関連する法令・条例・規則・要領・要綱等の閲覧
- ・市営住宅事業の財務に関連する事務手続について、関連する帳簿、証拠資料及び文書等の閲覧
- ・その他、市営住宅事業に関して包括外部監査人が必要と認める手続

なお、公共賃貸住宅（特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅）に関しては、市は 2021 度をもってその運営を終了する予定であることから、監査の対象には含めないこととした。

3 現地視察の実施

本監査では、2021 年 6 月～2021 年 8 月にかけて、市が所管する 38 団地の全ての現地視察を実施した。

現地視察の目的は、市が管理する公営住宅及び改良住宅に関して、市営住宅課及び指定管理者等が入居者の安全な住環境を確保するために、団地の運営・管理を適切に、経済的・効率的に実施しているかという観点から現地の状況を確認することにある。

本監査のテーマは、市が保有する公有財産に関するファシリティマネジメントであるが、市営住宅に関しては FM 戦略プランから市営住宅に係る各種計画といったマクロな観点に加え、各個の現場を直接視察することによって、気が付いた事項を論点として取り上げ、「現場から見るファシリティマネジメント」というミクロの観点からも検討することとした。

Ⅲ 施設使用料の設定と債権管理

1 施設使用料の設定

(1) 家賃について

① 家賃の設定方法

市営住宅の家賃は、公営住宅法第 28 条、第 29 条、公営住宅法施行令第 8 条及び第 9 条に基づき、その収入区分及び入居状況に応じて本来入居者、収入超過者、高額所得者に区分され、家賃の計算方法がそれぞれ異なる。入居者の区分は（図表 4Ⅲ-1-1）のとおりであり、収入区分及び入居状況の双方を満たすことが収入超過者及び高額所得者の対象要件となる。なお、収入超過者については市営住宅を明け渡す努力義務が、高額所得者は明渡しを市から請求された場合、6 か月の期間を過ぎると住宅を明け渡す義務がある。

(図表 4Ⅲ-1-1) 入居者の区分

入居者区分	収入※1 区分	入居状況
本来入居者	収入超過者、高額所得者以外	
収入超過者	(公営住宅の場合) ①裁量階層※2：214,000 円超 ②その他：158,000 円超 (改良住宅の場合) ①裁量階層※2：139,000 円超 ②その他：114,000 円超	公営住宅・改良住宅・更新住宅に引き続き 3 年以上入居している
高額所得者	313,000 円超	公営住宅に引き続き 5 年以上入居している

※1 世帯における 1 年間の総所得金額を計算した上、当てはまる控除額を全て差し引いた残りの金額を 12 で割った額(月収額)をいう

※2 以下に該当する世帯を裁量階層とする

区分	対象世帯
特定年齢世帯	申込本人が60歳以上の方で、かつ、入居しようとする家族の方全員が「18歳未満の方または60歳以上の方」である世帯。
障害者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、次のいずれかに該当する障害者がいる世帯。 ・身体障害者手帳の交付を受けている、1級～4級の方 ・精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている1～3級の精神障害者の方 ・上記の精神障害者の程度に相当する知的障害者の方
難病患者	申込本人、または入居しようとする家族のうち、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律施行令（平成18年政令第10号）第1条に基づき厚生労働大臣が定める特殊の疫病に掲げる疫病により継続的に日常生活または社会生活に相当な制限を受ける程度であることが医師の診断書で証明できる方がいる世帯。
戦傷病者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかが戦傷病者である場合。
原爆被爆者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかが原爆被爆者である場合。
海外引揚者世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかが海外からの引揚者で、引揚げから5年以内の場合。
ハンセン病療養所入所者等世帯	申込本人、または入居しようとする家族のなかで、どなたかがハンセン病療養所入所者等である場合。
中学校卒業前の子どもがいる世帯	申込基準日で、入居しようとする家族に、中学校卒業に達するまでの子どもがいる世帯。

（出典：横須賀市ホームページ「裁量階層について」）

市営住宅の家賃は、公営住宅法、及び公営住宅法施行令において算式が決定されており、独自で市が設定できる部分は利便性係数のみと限定的である。それぞれの収入区分における算式は以下のとおりである。

i) 本来入居者の家賃

家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

- ・家賃算定基礎額：入居者の収入区分（入居者からの収入申告等）に応じて定められる額。
- ・市町村立地係数：市町村の立地の偏差に応じた値（市は0.95）。
- ・規模係数：住宅の専有部分の床面積に応じた値。
- ・経過年数係数：建設時からの経過年数に応じた値
- ・利便性係数：住宅の利便性（交通条件、公営住宅の設備等）に応じて地方公共

団体が「0.5～1.3」の間で定める値（1.6 を市町村立地係数で除した数値の方が小さい場合は、その数値）。

ii) 収入超過者の家賃

本来入居者の家賃 + (近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の家賃) × 年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率

近傍同種の住宅の家賃 = (基礎価格 × 利回り + 償却額 + 修繕費 + 管理事務費 + 損害保険料 + 公課 + 空家等引当金) / 12

iii) 高額所得者の家賃

原則、近傍同種の住宅の家賃

市は、独自の設定可能な利便性係数について、(図表 4Ⅲ-1-2) のとおり、評価係数、駅距離係数、設備係数の 3 点で評価を行い、0.7～1.0 の間となるように計算を行っている。公営住宅法施行令第 2 条第 2 項第 4 号の 0.5～1.3 の範囲内におさまるように設定されており、問題は発見されなかった。

(図表 4Ⅲ-1-2) 利便性係数の算出方法

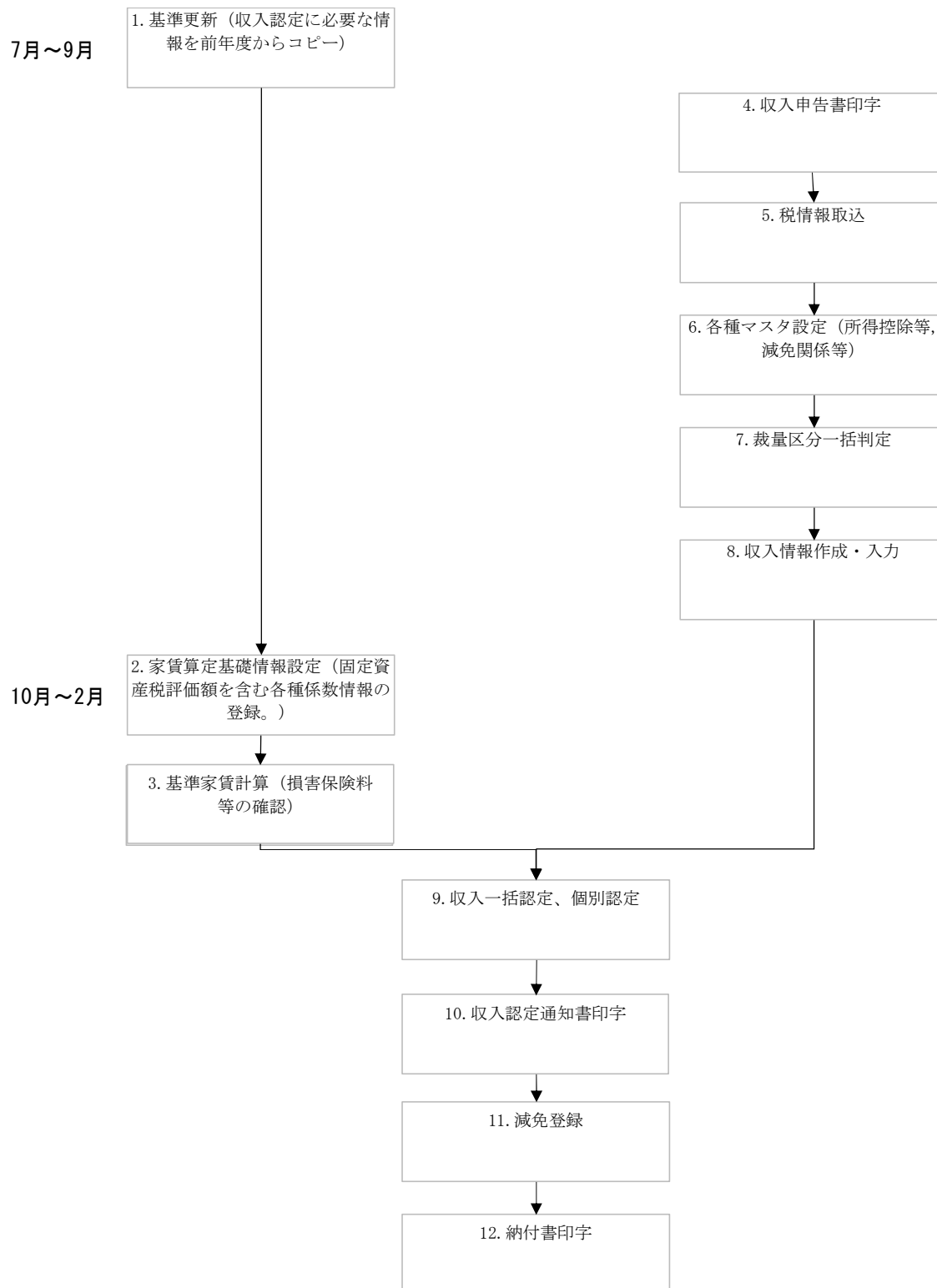
横 須 賀 市													
利便性係数の算出方法	利便性係数 = 1 - (評価額係数 + 駅距離係数 + 設備係数) (公住法令第2条第2項第4号により 0.5 ≤ 利便性係数 ≤ 1.3)												
評価額係数算出方法	$0 \leq \text{評価額係数} \leq 0.1$ $K = (H - A) / (H - L) \times 0.1$ <p>K : 評価額係数 H : <u>住居系用途地域内の市営住宅における土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡) の最高額</u> A : <u>当該市営住宅の土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡)</u> L : <u>市営住宅における土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡) の最低額</u> ただし、住居系用途地域外の市営住宅で、当該市営住宅の土地固定資産税評価額相当額 (円/㎡) がHを超えるもののKは、0とする。</p>												
駅距離係数算出方法	$0 \leq \text{駅距離係数} \leq 0.1$ <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>最寄の鉄道駅からの直線距離</th> <th>駅距離係数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0 km未満</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>1.0 km以上 2.0 km未満</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>2.0 km以上 3.0 km未満</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>3.0 km以上 4.0 km未満</td> <td>0.075</td> </tr> <tr> <td>4.0 km以上</td> <td>0.1</td> </tr> </tbody> </table>	最寄の鉄道駅からの直線距離	駅距離係数	1.0 km未満	0	1.0 km以上 2.0 km未満	0.025	2.0 km以上 3.0 km未満	0.05	3.0 km以上 4.0 km未満	0.075	4.0 km以上	0.1
最寄の鉄道駅からの直線距離	駅距離係数												
1.0 km未満	0												
1.0 km以上 2.0 km未満	0.025												
2.0 km以上 3.0 km未満	0.05												
3.0 km以上 4.0 km未満	0.075												
4.0 km以上	0.1												
設備係数算出方法	$0 \leq \text{設備係数} \leq 0.1$ <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>設 備 係 数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浴室有り 浴槽有り</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>浴室有り 浴槽無し</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>浴室無し</td> <td>0.1</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	設 備 係 数	浴室有り 浴槽有り	0	浴室有り 浴槽無し	0.05	浴室無し	0.1				
項 目	設 備 係 数												
浴室有り 浴槽有り	0												
浴室有り 浴槽無し	0.05												
浴室無し	0.1												
利便性係数の変更	<p>評価額係数 : 3年ごとの評価額改正ごとに見直す (次回評価額改正は令和3年度) 駅距離係数 : 変更が生じた都度変更 設備係数 : 変更が生じた都度変更</p>												

(出典 : 「横須賀市 利便性係数の算出方法」)

② 家賃計算のフロー

市は、家賃計算フローとして、「家賃計算 (年次処理フロー)」に基づき処理を行っている。本フローは (図表 4Ⅲ-1-3) のとおりであり、10月ごろに家賃算定の基礎情報設定等 (フロー図の2.) を行っている。

(図表 4Ⅲ-1-3) 家賃計算 (年次処理フロー) の概要



(出典：「家賃の計算年次処理フロー」を参考として監査人作成)

市は、「市営住宅使用料（家賃）の算定誤りについて」（2019年3月15日）において2011年度～2018年度における使用料収入の算定誤りがあったことを公表している（図表4Ⅲ-1-4）。市によると、これは、ダブルチェックや更新内容の確認漏れがあったことによるものであり、具体的には、以下の2点によるとのことである。

- i) 利便性係数の計算に利用される固定資産税評価額（3年に一度変更）について、数値の更新は行ったものの、利便性係数の計算に用いる数式に誤りが生じていた（（図表4Ⅲ-1-3）2.家賃算定基礎情報設定の計算誤り）
- ii) 損害保険料率の更新漏れ（近傍同種の家賃計算の一部であり、（図表4Ⅲ-1-3）3.基準家賃計算において確認漏れ）

市は、上記誤りの再発防止策として、（図表4Ⅲ-1-5）家賃の計算チェックリストによって計算等の時期や計算誤りの防止を図っており、2020年度から本チェックリストを用いて、実施内容を確認したうえで係長が「✓」を付している。しかし、担当者のセルフチェックが行われているかは確認できず、また、各項目については誰がチェックをいつ行ったのか等は把握ができず、具体的にどのような点に留意すべきかは不明瞭な状況にある。

（図表4Ⅲ-1-4）市営住宅使用料（家賃）の算定誤りについて

市営住宅使用料（家賃）の算定誤りについて（2019年3月15日）

市営住宅の家賃算定に誤りがあり、平成23年度から平成30年度まで、過大または過小の家賃を徴収していたことが判明しました。

1.経緯

3年に一度行う固定資産税の評価替えに伴い、平成31年度の市営住宅の家賃の算定を行ったところ、前回、平成28年度の家賃算定に誤りがあることが分かりました。

そのため、公営住宅法等およびそれに基づく通達等による家賃算定に係るその他の数値を確認したところ、平成23年度から平成30年度までの家賃算定でも誤りが判明いたしました。

(1) 算定誤りの原因

固定資産評価に係る数値を間違えてシステムに入力したことや、損害保険料率の数値を間違えたことなどから、家賃を誤って算定しました。

(2) 算定誤りの状況（退去者を含む）

- 過大徴収（8年分合計・概算値）

約600戸

金額約1,000万円

- 過小徴収（5年分合計・概算値）

約2,200戸

金額約1,400万円

各戸別に対象年度ごとに毎月の家賃の確認が必要なため、現時点ではまだ精査中です。

2.対応

該当する方々に戸別に訪問等を行い、家賃の算定誤りについてのおおむねと、今回の経過について丁寧に説明を行ってまいります。過大徴収額については還付を行い、過小徴収額については追加の納入をお願いしてまいります。

(図表 4Ⅲ-1-5) 家賃計算チェックリストと 2020 年度の実施状況

●家賃計算チェックリスト

No	項目	目安時期	処理を行った日付
1	3-5収入申告書印字発送	6月中	✓
2	3-8税情報取込み	6月中	✓
3	3-1基準更新処理	7月～9月頃	✓
4	3-9各種マスタ設定	7月～9月頃	✓
5	3-10裁量区分一括判定	7月～9月頃	✓
6	3-11収入情報作成	7月～9月頃	✓
7	3-13収入情報入力	7月～9月頃	✓
8	3-2家賃算定基礎情報設定	10月～12月頃	✓
9	①構造別係数(損害保険料率)	10月～12月頃	✓
10	②家賃変更係数(規則23条率)	10月～12月頃	✓
11	③利便性係数(3年に1度)	10月～12月頃	✓ (今年1/1)
12	④家賃算定基礎	10月～12月頃	✓
13	⑤基礎価格基準	10月～12月頃	✓
14	青色申告の控除額調べ(市民税課にて)	12月上旬～12月下旬	✓
15	収入未申告者へお知らせを通知	12月上旬～12月下旬	✓
16	子ども被災者支援法対象世帯の確認	12月上旬～12月下旬	✓
17	3-3基準家賃計算(一括)	1月下旬頃	✓
18	3-4基準家賃計算(個別)	1月下旬頃	✓
19	①改良住宅限度額家賃の入力	1月下旬頃	✓
20	3-14収入一括認定	1月下旬～2月上旬	✓
21	3-16収入認定通知書印字発送	2月中旬～2月下旬	✓
22	3-15収入認定個別(再認定)	3月中	✓

意見 18 「家賃チェックリストの様式と記入」

2020 年度の家賃チェックリストでは、処理を行った日付の欄に✓を付すことにより業務が実施されたことは最低限確認ができるが、誰がいつ実施し、いつチェックを行ったかが不明瞭な状態である。また、項目欄が作業の内容となっているため、どのような目線でチェックを行ったかが本チェックリストのみでは不明瞭である。

本チェックリストにより、係長が作業状況を確認しているため、現時点において実質的な影響はないと考えられるが、今後人事異動により上席者等の変更が行われた場合、現状のチェックリストでは形式的なチェックになってしまうおそれがある。

家賃チェックリストの記載内容の詳細化、実施者、実施日、チェック者、チェック日付の記入を行うなど、チェックリストの充実を行うことについて検討されたい。

③ 家賃収入の状況

家賃収入の推移は(図表 4Ⅲ-1-6)のとおりであり、減少傾向にある。これは、募集に供さない空き家(用途廃止予定や住み替え準備用)が増えたことに伴い、入居戸数が減少しているためである。

(図表 4Ⅲ-1-6) 家賃収入の推移

(単位：千円)

年度	H28	H29	H30	R1	R2		予算比	前年度比
					予算	決算	増減	増減
決算額	現年度 986,112	968,222	958,334	940,112	962,933	930,020	△32,913	△10,092
	過年度 19,397	22,642	24,502	21,717	29,341	34,368	5,027	12,651
	過年度（債権回収業務委託による回収分） 796	—	—	—	—	—	—	—
	現年度（被災者からの切り替え分） —	513	—	—	—	—	—	—
合計	1,006,306	991,377	982,836	961,829	992,274	964,389	△27,886	2,559

(出典：横須賀市 事業報告書)

また、現年度の収入未済額（滞納額）推移、収入率（収入済額（入金額）/調定額⁸）の推移は（図表 4Ⅲ-1-7、図表 4Ⅲ-1-8）のとおりであり、入居者の経済事情等により一定程度の収入未済額は発生しているものの、近年の現年度収入率⁹は一貫して 95%を超えている状況にある。しかし、過年度収入率¹⁰は 10%前後と低い状況が続いているため、年間収入率¹¹は 80%前後にある。滞納金額が増加しており、財政を圧迫する可能性があることから、滞納金額の回収強化に向けて市も取り組みを強化している状況にある。

⁸ 調定とは、地方公共団体の歳入（収入）を徴収しようとする場合に、その歳入の内容（所属年度、歳入科目、納入すべき金額、納入義務者など）を調査して収入金額を決定する行為、すなわち、徴収に関する地方公共団体の意思決定の行為をいい、調定額とは地方公共団体の徴収予定額（債権額）をいう。

⁹ 現年度収入率とは、当年度に発生した調定額（債権額）に対して、実際に入金されてきた割合をいう。

¹⁰ 過年度収入率とは、過年度において発生した滞納債権額に対して、実際に当年度において入金されてきた割合をいう。

¹¹ 年間収入率とは、当年度において回収予定の債権額合計（当年度において発生した調定額に、過年度において発生した滞納債権額を加えたもの）に対して、実際に当年度に入金されてきた割合をいう。

(図表 4Ⅲ-1-7) 現年度分の過去 5 年の月平均調定件数、年間調定額、
年間収入未済額

年 度	H28	H29	H30	R1	R2
調 定 件 数	4,336件	4,248件	4,162件	4,060件	3,941件
調 定 額	1,012,042千円	999,348千円	991,017千円	984,654千円	962,792千円
収入未済額	25,930千円	30,612千円	32,682千円	44,531千円	32,771千円

※調定件数は、小数点以下四捨五入。

(出典：横須賀市 事業報告書)

(図表 4Ⅲ-1-8) 収入率の推移

年 度	年間収入率	現年度収入率	過年度収入率
最高収入率	(H17年度) 86.2%	(H28年度) 97.4%	(H17年度) 15.4%
平成 28 年度	82.3%	97.4%	9.6%
平成 29 年度	81.8%	96.9%	10.6%
平成 30 年度	81.4%	96.7%	11.3%
令和元年度	78.9%	95.5%	9.3%
令和 2 年度	79.4%	96.6%	13.7%
5 年間平均	80.8%	96.6%	10.9%

(出典：横須賀市 事業報告書)

(2) 徴収猶予及び減免

① 定義

徴収猶予とは、災害や疾病等により定められた期限における支払いが困難になったときに、本来の納期を変更し、新たな徴収（支払い）計画を策定することである。

減免とは、定められた支払金額の一部を減額すること及び同支払金額の全部又は一部の支払いを免除することである。

市においては、以下のとおり、市営住宅条例第 17 条において、家賃の減免又は徴収を猶予できる場合を定めている。また、これらの具体的な手続等については、市営住宅条例施行規則第 17 条及び市営住宅家賃の減免等に関する取扱要綱に規定されている。

【市営住宅条例】

(家賃の減免及び徴収猶予)

第 17 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合のうち相当であると認めるときは、家賃を減免し、又はその徴収を猶予することができる。

(1) 入居者又は同居者（以下「入居者等」という。）の収入が著しく 低

額であるとき。

- (2) 入居者等が病気にかかったとき。
- (3) 入居者等が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) 前各号に準ずる特別の事情があるとき。

【市営住宅条例施行規則】

第 17 条 条例第 17 条の規定により、家賃の減免を受けようとする者は、市営住宅家賃減免申請書（第 10 号様式）に、同条の規定により家賃の徴収猶予を受けようとする者は市営住宅家賃徴収猶予申請書（第 11 号様式）に、それぞれの理由を証する種類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により申請書の提出を受けたときは、その内容を審査し、結果を市営住宅家賃減免承認・不承認通知書（第 12 号様式）又は市営住宅家賃徴収猶予承認・不承認通知書（第 13 号様式）により申請者に通知するものとする。

3 市長は、前項の規定により減免の承認を受けた者に減免の理由が消滅したと認めるときは、当該入居者に対し、その旨を市営住宅家賃減免廃止通知書（第 13 号様式の 2）により通知するものとする。

【市営住宅家賃の減免等に関する取扱要綱】

（減免の対象）

第 3 条 条例第 17 条第 1 号に規定する収入が著しく低額であるときとは、次のいずれかのときとする。

- 1) 入居者又は同居者が失職した場合において、入居者及び同居者の収入額が生活保護基準額に当該市営住宅の家賃の額を加えた額以下であるとき。
- 2) 生活保護法による住宅扶助の受給世帯で、支給される住宅扶助の額が当該市営住宅の家賃の額に満たないとき。

2 条例第 17 条第 2 号に規定する病気にかかったときとは、次のいずれかのときとする。

- 1) 入居者又は同居者が病気にかかり長期にわたる療養を必要とした場合において、当該療養のために支出した費用又は支出すべき費用のうち市長が認定した額を、収入額から控除して算出した額が生活保護基準額に当該市営住宅の家賃の額を加えた額以下であるとき。
- 2) 生活保護法による住宅扶助の受給世帯で、入居者又は同居者の病気等による入院加療のため、住宅扶助の支給を停止されたとき。

3 条例第 17 条第 3 号に規定する災害により著しい損害を受けたときとは、入居者又は同居者が風水害、火災その他の災害（以下「災害」という。）により容易に回復し難い損害を受けた場合において、損害額のうち市長が認定した額を、収入額から控除して算出した額が生活保護基準額に当該市営住宅の家賃の額を加えた額以下であるとき。ただし、その損害が入居者等の故意又は重大な過失による場合は除く。

（減免の期間）

第 8 条 市長は、第 5 条第 1 項の規定による減免の期間は、次に掲げるとおりとする。ただし、新たな申請に係る期間は、申請日の属する月の翌月から当該年度の 3 月までとする。

- 1) 第 3 条第 1 項第 1 号又は第 2 項第 1 号に該当する場合 申請日の属する月の翌月から 6 月以内

<p>(2) 第3条第1項第2号又は第2項第2号に該当する場合 1年 (家賃の徴収猶予)</p> <p>第13条 家賃の徴収猶予は、第3条第1項第1号、第2項第1号又は第3項の規定に該当し、<u>3月以内に家賃の支払い能力が回復すると認められる場合</u>に行うものとする。</p>

過去5年間になされた家賃の徴収猶予及び減免の件数、理由、月数などは以下のとおりである。2020年度には、新型コロナウイルス感染症を原因とする減収により、7件の徴収猶予が認められた。

(図表4Ⅲ-1-9) 家賃の徴収猶予及び減免件数等一覧 (2016年度～2020年度)

年度	徴収猶予		減免			
	理由	件数	理由	件数	月数	金額 (円)
2016	—	0	疾病	4	26	454,400
			失業・休職	1	6	322,200
			住宅扶助打切	1	7	57,400
2017	—	0	疾病	6	32	906,100
			失業・休職	7	38	2,229,600
			住宅扶助打切	4	25	320,800
2018	—	0	疾病	3	9	157,900
			失業・休業	7	34	1,227,800
			住宅扶助打切	3	21	231,600
2019	—	0	疾病	4	21	633,000
			失業	5	26	1,391,100
			住宅扶助打切	1	12	157,200
2020	減収	7	疾病	5	15	579,300
			失業	6	30	1,010,200
			住宅扶助打切	0	0	0

(3) 家賃滞納

① 家賃の滞納状況

i) 家賃滞納金額及び滞納月数

過去5年間それぞれの年度末における市営住宅家賃滞納金額及び滞納月数は以下のとおりである。

(図表 4Ⅲ-1-10) 家賃滞納金額及び滞納月数 (2016 年度～2020 年度)

	滞納金額 (円) ※	滞納月数 (月)
2016 年度	192,089,416	12,012
2017 年度	201,387,292	11,560
2018 年度	209,256,085	10,942
2019 年度	236,948,056	11,035
2020 年度	239,181,034	9,757

※ 年度内に退去した者による滞納分を含む

(=年度末に現に入居している者による滞納金額合計+同年度内に退去した者による滞納金額合計)

ii) 2020 年度末に現に入居している者による滞納状況

2020 年度末に入居している者 (=年度内に退去した者による滞納金額は含まない) による滞納状況及びそのうちの生活保護受給世帯数等は以下のとおりである。

(図表 4Ⅲ-1-11) 2020 年度末現在入居している者による滞納金額別滞納件数及びそのうちの生活保護受給者数等

滞納金額 (円)	滞納件数 (件)	滞納金額合計 (円)	滞納月数合計 (月)	滞納件数のうち生活保護受給世帯数 (件)
600,001 以上	57	50,438,453	1,911	3
300,001～600,000	63	26,970,406	1,337	15
100,001～300,000	97	18,111,120	920	9
50,000～100,000	67	4,516,308	213	4
50,000 未満	372	8,215,820	504	30
合計	656	108,252,107	4,885	61

このように、2020 年度末現在の滞納金額合計 239,181,034 円のうち、同年度末現在市営住宅に入居している者による滞納金額は 108,252,107 円と、総額の約 45.2%にとどまる。すなわち、滞納金額合計の約 55%は、市営住宅をすでに退去した者による未払家賃である。

入居中の者であれば、居住を継続するためには、未払い家賃を支払わなければならず、かかる事情は滞納家賃解消への動機づけとなりうる。他方退去者に対しては動機付けとならず、したがって未払い家賃の回収は一層困難になる可能性が高い。

iii) 2020 年度末現在、家賃滞納がある入居者のうち生活保護受給者による滞納状況

(表 4III-1-12) 入居中の保護受給者の滞納状況 (2020 年度末現在)

滞納月数	件数	滞納金額計	滞納月数	件数	滞納金額計
1	21	275,300	18	2	749,400
2	5	150,943	19	1	274,900
3	4	141,977	20	1	649,700
4	1	108,300	21	1	281,403
5	3	207,100	22	2	1,284,900
7	1	56,100	24	2	983,303
10	1	89,000	28	1	333,200
12	2	450,490	32	1	417,000
13	1	356,400	33	1	602,100
15	3	757,399	36	1	567,100
16	2	603,800	38	1	507,300
17	2	758,300	44	1	395,300
			合計	61	11,000,715

2020 年度末現在の入居者による滞納件数合計及び滞納金額合計は、上記のとおり、それぞれ 656 件、108,252,107 円であるから、生活保護受給者による滞納が、件数において全体の約 9.3% (61/656 件)、金額において約 10.2% (11,000,715/108,252,107 円) を占めている。生活保護受給者の収入は通常限られており、一度滞納が発生すると、その後の支払いは一層困難になることが想定される。したがって、生活保護受給者による家賃滞納の発生及び滞納額の増額を防ぐ必要がある。

意見 19 「生活保護受給世帯家賃の代理納付」

生活保護受給世帯の滞納の発生又は滞納金額の増加を防止するため、保護費の全額が給付される世帯の家賃は、市の福祉部が代理納付を行っている。

他方、就業による給与等、保護費以外の収入がある場合には、代理納付は行われていない。給与等は月により増減することがあり、この場合、保護費の額に変更が生じる。そのため、代理納付を行うとその清算が必要になるなど事務手続が煩雑になることが主な理由とのことである。

しかし、2020 年度末に市営住宅に現に入居している者で、家賃を滞納している件数は 656 件、同滞納合計金額は 108,252,107 円であるところ、このうち、61 件 (9.30%)、滞納金額 11,000,715 円 (10.16%) が生活保護受給者による滞納である。

生活保護受給者の場合、基本的に収入が限られているため、一度滞納が発生する

と、その解消は困難となりやすいことを考えれば、滞納発生の防止及び早期解消を図る必要性が高い。

そもそも生活保護費における住宅扶助は、居住費用の支払い目的のために支給される金員である。また、国（厚生労働省社会・援護局保護課長）も、各都道府県、同指定都市、同中核市民生主管部（局）宛の、令和 2 年 3 月 31 日付「生活保護法第 37 条の 2 に規定する保護の方法の特則（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」と題する書面等にて、公営住宅の場合、住宅扶助について、原則代理納付を適用するよう求めている。

したがって、生活保護費の給付が一部にとどまる者についても、コンピューターシステムを構築するなどして、代理納付を進めるべく福祉部と更に協働を進めるべきである。

② 滞納発生防止のための市の施策



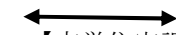


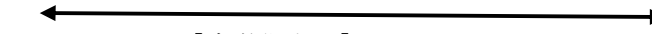
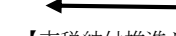

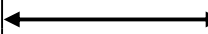
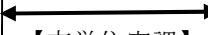
市は滞納発生防止のため、年に数回程度、期限通りの家賃支払いを促すパンフレットを各団地の自治会に配布している。

③ 滞納発生時の流れ

家賃滞納が発生した場合の事務手順等については、横須賀市債権管理条例の他、市営住宅家賃納付指導員事務手順（但し、令和 3 年 2 月 1 日施行）、市営住宅家賃等高額滞納等整理に係る事務処理要綱、市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準等が定めている。

滞納が発生した場合の、市の事務手順（連帯保証人がいない入居者に対する）の概要は、以下のとおりである。

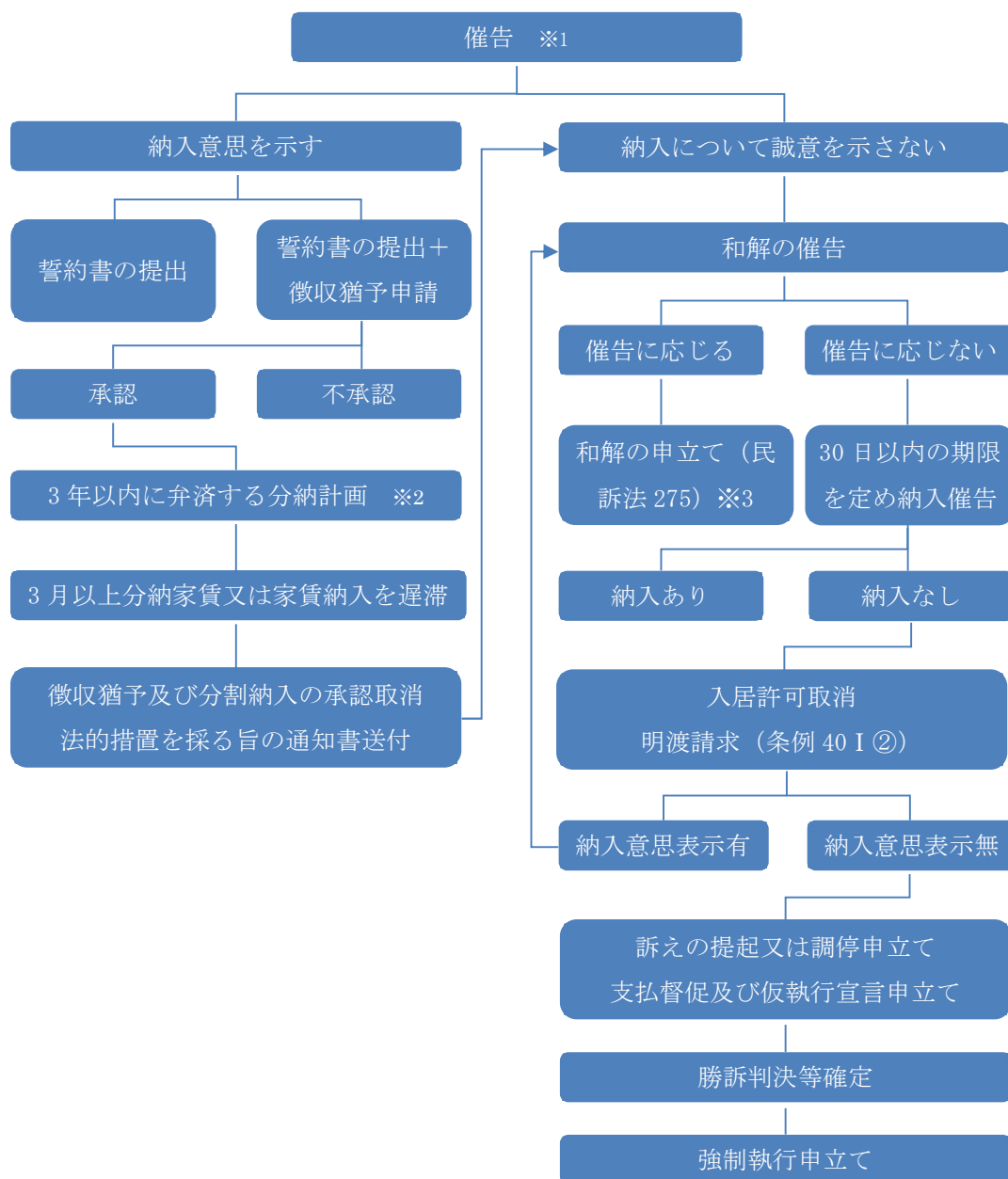
(図表 4Ⅲ-1-13) 滞納事案の処理手順

滞納月数	1	2	3	4	・・・	
滞納金額	60万円未満					60万円以上
内容	 ※やじるしは対象としている滞納者の月数もしくは額を示す 【担当】					
督促状	 【指定管理者】					
市営住宅明渡請求要件該当予告通知	 【市営住宅課】					
市営住宅明渡請求要件該当通知	 【市営住宅課】					
督促（訪問・文書）	 【市営住宅課】					
納付依頼①（架電）	 【市営住宅課】					
納付依頼②（架電）	 【市税納付推進センター（納税課）】 <small>※納付依頼②については、直近1年以内で滞納が2月以内の者に限る</small>					
納付面接	 【市営住宅課】 ※上記面接時に、分納相談も実施					
和解（訴えの提起前）	 【市営住宅課】					
訴えの提起	 【市営住宅課】					

また、市営住宅家賃等高額滞納等整理にかかる事務処理要綱が定める、相当の額を滞納した入居者及び相当の期間滞納した入居者（以下「高額滞納者等」という）に対する事務手順の概要は、以下のとおりである。

なお、「高額滞納者」とは滞納額が 60 万円を超えるものをいう（市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準第 4 条。ただし、令和 3 年 10 月 1 日から滞納額が 40 万円を超えるものに引き下げられている）。

(図表 4Ⅲ-1-14) 高額滞納者事案事務手順 (基本的な流れ)



(出典：「市営住宅家賃等高額滞納整理にかかる事務処理要綱」に基づき監査人が作成)

※1 高額滞納者等に対し、納入期限を定めて滞納している家賃の納入を催告するとともに、納入期限までに納入がなく、かつ納入について誠意ある回答がないときは、市営住宅入居許可を取消し、法的措置を採る旨の催告書を送付すること

※2 連帯保証人の届出がない者は1年以内

※3 民事訴訟法 275 条の和解成立により、市は、強制執行を行う債務名義を取得できる。

(注) 市営住宅家賃等高額滞納整理にかかる事務処理要綱は令和3年10月1日に改定がなされ上記手続の一部が変更されている。

④ 訴訟関係事務

i) 法的措置対象者

滞納家賃の回収に際し、市は、法的措置をとる場合がある。法的措置の対象者については、「市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準」に以下のとおり定めている。

【市営住宅家賃の滞納者に対する法的措置対象者の選定基準】

(定義)

第2条 次の各項に該当するいずれかの者を長期滞納者と定義する。

- 1 連帯保証人の届出をしている者については、12月分を超える滞納があり、要綱(※)第2条第1項ただし書きに該当しない者
- 2 連帯保証人の届出をしていない者について、4月分を超える滞納があり、要綱(※)第2条第1項ただし書きに該当しない者

第3条 長期滞納者で公営住宅法等及び市営住宅条例に規定する収入基準を超過している者を収入超過滞納者と定義する。

第4条 滞納額が60万円を超える者を高額滞納者と定義する。

(選定)

第5条 第2条第1項に該当する長期滞納者については、滞納額が多い者から法的措置対象者として選定する。

第6条 第2条第2項に該当する長期滞納者については、滞納月数が多い者から法的措置対象者として選定する。

第7条 第3条の規定による収入超過滞納者については、滞納額が多額で収入超過年数の長い者から法的措置対象者として選定する。

第8条 第4条の規定による高額滞納者については、その全てについて法的措置対象者として選定する。

(※) 要綱とは、「市営住宅家賃等高額滞納等整理に係る事務処理要綱」をいう。

ii) 訴訟手続の利用状況

市が、過去 5 年間に家賃滞納を理由として訴訟手続を用いた事案は以下のとおりであり、2020 年度は 5 件、過去 5 年間で合計 21 件にのぼる。

(表 4Ⅲ-1-15) 過去 5 年間に家賃滞納を理由として訴訟手続を用いた事案の一覧

No	年度	住宅名	滞納家賃 (円)	滞納月 数 (月)	訴訟手 続等の 種類	結 果	連 帯 保 証 人 の 有 無
1	2020	八幡ハイム	1,732,600	38	訴訟	判決後、自主退去	有
2	2020	天神アパート	1,437,000	28	訴訟	判決確定、強制執行	有
3	2020	森崎アパート	1,298,300	86	訴訟	判決確定、強制執行	無
4	2020	鴨居ハイム	1,915,500	40	訴訟	判決後、自主退去	有
5	2020	鴨居ハイム	1,349,700	46	訴訟	判決確定、自主退去	有
6	2018	森崎アパート	927,500	30	訴訟	判決後、自主退去	—
7	2018	八幡ハイム	1,240,400	20	訴訟	判決後、自主退去	—
8	2018	本公郷改良 アパート	869,000	51	訴訟	判決後、自主退去	—
9	2018	天神アパート	903,800	31	訴訟	判決後、強制執行	—
10	2017	天神アパート	1,287,000	43	訴訟	判決後、強制執行	—
11	2017	森崎アパート	990,100	102	訴訟	判決後、強制執行	—
12	2017	八幡ハイム	1,076,100	30	訴訟	判決後、自主退去	—
13	2017	長坂アパート	1,180,900	36	訴訟	判決後、強制執行	—
14	2017	天神アパート	964,600	44	訴訟	判決後、強制執行	—
15	2017	長坂アパート	987,100	76	訴訟	判決後、強制執行	—
16	2016	日向アパート	1,083,800	61	訴訟	判決後、自主退去	—
17	2016	TB ラ・コート津 久井浜	1,309,800	16	訴訟	判決後、強制執行	—
18	2016	金堀アパート	1,082,000	90	訴訟	判決後、自主退去	—
19	2016	平作ハイム	1,003,900	40	訴訟	判決後、自主退去	—
20	2016	森崎アパート	966,900	85	訴訟	判決後、強制執行	—
21	2016	八幡ハイム	1,095,400	43	訴訟	判決後、自主退去	—

(注) 連帯保証人の有無については 2020 年度についてのみ調査した。

(出典：市作成の資料に監査人が加筆)

iii) 指定代理人による訴訟行為

指定代理人とは、地方自治法第 153 条第 1 項 (※) に基づき、普通地方公共団体の長が、その権限に属する事務の一部をその補助機関である職員に委任し、又はこれに臨時に代理させるものである。

未払い賃料の支払い請求、建物明け渡し請求等の訴訟行為に関し、市では弁護士又は弁護士法人 (以下「弁護士等」という) に委任するのではなく、指定代理人として、市職員がこれを行っている。

かかる指定代理人を用いることにより、弁護士等に依頼した際の経費を削減す

ることができ、訴訟手続による解決を図る機会を増やすことが可能となりうる。

市職員が指定代理人として経験を積むことにより得た、又は今後得る、訴訟手続等の知識、ノウハウ等の蓄積、承継を図ることにより、更なる指定代理人の業務の拡大、活躍等が期待される。

(※) 地方自治法第 153 条第 1 項 普通地方公共団体の長は、その権限に属する事務の一部をその補助機関である職員に委任し、又はこれに臨時に代理させることができる。

指摘 7 「滞納発生時の連帯保証人への連絡、請求等」

2020 年度に市が家賃滞納者に対し、訴訟を提起した 5 件のうち、4 件において連帯保証人の届け出がなされていた。しかし、記録上、訴訟に至る経緯において、連帯保証人に対し積極的に支払いを求めた事案は確認出来なかった。

連帯保証人は、家賃の支払について、借主とともに支払義務を負う者である。

また、連帯保証人を通して借主へ支払いを求めることにより、借主による支払が促進される場合もある。したがって、滞納が発生したときには、連帯保証人が存する事案においては、連帯保証人への連絡及び請求を行うべきである。

なお、市によれば、2021（令和 3）年に「市営住宅家賃納付指導員事務手順」を新たに策定し（同年 2 月 1 日施行）、連帯保証人への請求にも取り組み始めているとのことである。

指摘 8 「訴訟提起時に連帯保証人を被告に加えること」

連帯保証人の届け出がなされていた 4 件全てにおいて、被告としたのは借主のみであった。しかし、連帯保証人も滞納家賃の支払義務を負うものである。また、連帯保証人が被告とされることで、連帯保証人自らが滞納家賃の一部又は全部を支払う可能性もある。

さらに、借主の他に連帯保証人を被告に加えても、基本的には、訴額に影響することはないため、訴え提起時に貼付する印紙の額に変更はなく、せいぜい郵便代が増額する程度である。

もともと、連帯保証人がすでに死亡し、相続が発生しているためその相続人の確定を要するなど、連帯保証人を被告に加えるために多くの作業や費用を要する場合もありうる。

そこで、訴訟手続を要する滞納事案において連帯保証人が存する場合には、先ずは、連帯保証人を被告に加えることを検討し、その結果これを否定すべき上記のような特段の事情がない場合には、連帯保証人も被告に加えるべきである。

⑤ 滞納整理（滞納金額の回収状況）

i) 現年度収入率及び回収金額

過去 5 年間の現年度収入率及び回収金額は以下のとおりである。

（表 4Ⅲ-1-16）現年度収入率

年度	現年度収入率	回収金額（円） （滞留 1 か月以上の収納）
2016 年度	97.4%	372,244,750
2017 年度	96.9%	369,061,375
2018 年度	96.7%	491,774,760
2019 年度	95.5%	603,311,209
2020 年度	96.6%	469,468,465
5 年間平均	96.6%	461,172,111

ii) 滞納期間別回収金額

2020年4月1日から2021年3月31日までの滞納期間別回収金額の概要は以下のとおりである。

(表 4Ⅲ-1-17) 滞納期間別回収金額 (2020年4月1日～2021年3月31日)

滞納期間	回収金額	滞納期間	回収金額
1か月	386,847,853	5年1か月 ～6年0か月	827,741
2か月	35,306,678	6年1か月 ～7年0か月	870,796
3か月	10,144,900	7年1か月 ～8年0か月	316,600
4か月	4,292,700	8年1か月 ～9年0か月	612,700
5か月	2,560,200	9年1か月 ～10年0か月	727,812
6か月	2,388,200	10年1か月 ～11年0か月	339,800
7か月	1,681,200	11年1か月 ～12年0か月	268,900
8か月	1,705,100	12年1か月 ～13年0か月	28,000
9か月	1,758,000	13年1か月 ～14年0か月	25,300
10か月	1,511,296	14年1か月 ～15年0か月	188,800
11か月	1,293,100	15年1か月 ～16年0か月	0
1年0か月	1,393,300	16年1か月 ～17年0か月	25,000
1年1か月 ～1年6か月	5,070,835	17年1か月 ～18年0か月	14,900
1年7か月 ～2年0か月	2,749,340	18年1か月 ～19年0か月	12,000
2年1か月 ～2年6か月	1,788,800	19年1か月 ～20年0か月	21,000
2年7か月 ～3年0か月	1,675,327	20年1か月 ～21年0か月	15,000
3年1か月 ～3年6か月	1,166,607	21年1か月 ～22年0か月	220,200
3年7か月 ～4年0か月	768,564	22年1か月 ～23年0か月	20,000
4年1か月 ～4年6か月	414,618	23年1か月 ～23年3か月	10,000
4年7か月 ～5年0か月	407,298	合 計	469,468,465

上記のとおり、3 か月以内の回収が突出している。3 か月以内の滞納は件数も多いであろうが、3 か月以内であれば、1 件当たりの滞納金額はまだ低額にとどまっているはずである。3 か月以内の回収金額の多さは早期対応が滞納解消に極めて有効であることを物語るものである。

意見 20 「滞納指導カードの電子化」

滞納が発生した場合、督促状の送付は指定管理者が行い、それ以降の手続は主に市が行っている。そして指定管理者と市の担当者との間で、滞納が発生させた借主への指導の進捗等については、滞納指導カードと呼ばれる紙媒体に手書きで記入する方法が採られていた。滞納解消のための指導状況においては、指定管理者と市職員との間で情報の共有が進めば業務の効率化が期待される。また紙媒体では紛失の恐れも存する。

そこで、指導その他滞納者とのやり取り等については、個人情報の保護に留意しながらも、電子データ化を図るべきである。

意見 21 「私債権の名寄せ」

市では、市営住宅家賃、駐車場使用料のほか、学校給食費、貸付金等複数の私債権を扱っている。そこで、債権管理の効率化を図るべく、これら私債権を名寄せして各部署において情報の共有を図る、又はこれを進めて特定の部署で一括管理を行うことが考えられる。

支払の遅延は通常現預金の欠乏などに起因するものであるから、市に対し複数の支払い債務を負う者が、ある支払いが遅れている場合には、他の支払いも遅れている可能性は高い。したがって、滞納状況及びその債務者の経済状況等は、各部署が扱う債権回収に共通する有益な情報となる。

なお、関係部署における情報の共有又は私債権の一括管理については、個人情報保護の観点から問題となりうるが、あらかじめ本人から同意を得ておく、又は必要な条例等を制定する方法で対応が可能である。

したがって、ある程度の時間を要するにしても、管理システムの構築による情報の共有、場合によっては、私債権管理の一元化を進めることを検討されたい。

なお、市によれば、市営住宅課は、2021 年度から弁護士法人と業務委託契約を結び、家賃及び駐車場使用料の未払い金回収等を依頼したとのことである。かかる業務委託により、滞納者の情報収集、集積が進んだ場合には、その成果をもとに検討を進めることも一案と考える。

⑥ 連帯保証人及び敷金について

滞納が発生した場合、貸主は連帯保証人に対して、未払い賃料の支払いを求め

ることができる。また敷金は借主が賃料等の支払い義務を怠ったときの担保として機能する。

i) 連帯保証人についての市の定め

2020年4月1日施行前の規定（2020年3月31日まで施行されていた規定）

【市営住宅条例】

（住宅入居の手続き）

第12条 入居決定者は、市長が指定する期日までに市長が適当と認める連帯保証人と連署した請書を提出しなければならない。

2 入居決定者がやむを得ない事情により入居の手続きを前項に定める期間内にすることができないときは、同項の規定にかかわらず、市長が別に指示する期間内に同項に定める手続きをしなければならない。

3 市長は、特別の事情があると認められる者に対しては、第1項の規定による請書に連帯保証人の連署を必要としないことができる。

4 市長は、入居決定者が第1項又は第2項に規定する期間内に第1項に規定する手続きをしたときは、当該入居決定者に対し入居を許可し、入居日を指定するものとする。

【市営住宅条例施行規則】

（連帯保証人等）

第10条 条例第12条第1項に規定する連帯保証人は、次の各号に掲げる条件を具備する者でなければならない。

(1) 市内に居住していること。ただし、市長が特に認めたときは、この限りでない。

2) 未成年者、成年被後見人、被保佐人又は破産者でないこと。

3) 独立の生計を営み、かつ、収入が入居者として決定した者（以下「入居決定者」という。）又は入居者と同等以上であること。

2 入居者は、連帯保証人が死亡、居所不明又は前項に定める条件を具備しなくなったときは、速やかに市長の承認を受けて連帯保証人を変更しなければならない。

3 入居者は、連帯保証人の住所、氏名等に異動があったときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

↓改定

2020年4月1日施行の規定

【市営住宅条例施行規則】（令和2年4月1日施行）

（連帯保証人等）

第10条 入居者は、連帯保証人の住所、氏名又は連絡先に異動があったときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 入居者は、市長に対し、連帯保証人を廃止する旨を申し出ることができる。ただし、家賃を滞納しているときは、この限りでない。

上記のとおり、市は、2020年3月31日までは、市営住宅の入居に際し、原則として連帯保証人の届け出を求めていた。

しかし、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となったこと及び身寄りのない単身高齢者等が増加していることを踏まえ、国（国土交通省）は2018年に「公営住宅管理標準条例（案）」の保証人に関する規定を削除した。

これを受けて、市も2020年4月1日以降、入居に際し、連帯保証人を求めることはせず、さらに、現に連帯保証人が存する場合も、家賃滞納がない場合には、連帯保証人の廃止を申し出ることができることとした。

ii) 敷金についての市の定め

市には、市営住宅の借借人に敷金の支払いを求める条項は存しない。市によれば、敷金の導入は、低所得者の入居の際のハードルを上げることになる。また、家賃の現年度収入率につき、2020年度及び過去5年間の平均がいずれも96.6%となっており、敷金を預かったとしても、理論的には96%以上のケースで退去時にそのまま敷金を返金することになり、事務作業量が増えるだけになる可能性が高いことなどがその理由とのことである。

意見 22 「敷金の徴収」

市は、敷金についての規定が存しないこと、敷金の支払いを求めると、入居のハードルが上がり、入居困難者が生じる恐れがあること、さらに家賃の現年度収入率が96%を超えることから、敷金の支払いを受けても、その96%程度の人には、そのまま返金することになり、事務手続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るべきである。

⑦ 不納欠損状況

i) 意義

不納欠損処分とは、「既に調定された歳入が徴収しえなくなったことを表示するために行われる会計上の内部的な整理手続であり、それ自体は何らの法的効果を有するものではない」（水戸地方裁判所 平成 19 年 8 月 8 日判決）。

このように、不納欠損処分により、権利が消滅するわけではない。そのため、支払いがあれば調定がなされ歳入となる。

市では、滞納家賃等を不納欠損処分する場合の基準を以下のとおり定めている。

【市営住宅家賃等不納欠損処分に関する処理基準】

(消滅時効)

- 1 滞納家賃及び家賃相当額損害金うち、次の各号すべてに該当するものは、債務者からの時効の援用があったものとみなし、不納欠損処分することができる。

(1) 退去後 5 年以上経過したもの。

(2) 退去後の継続調査より、名義人が死亡、行方不明の場合又は生活保護受給中、長期入院等で収入が著しく少ない者で、今後の資力の回復が困難と認められる者。

(3) 全ての債権が下記の時効の成立期日を経過したもの。

ア 一般債権（滞納家賃及び家賃相当額損害金）	5 年
イ 裁判による家賃支払の確定判決（和解）がある場合	10 年

(時効の起算日)

- 2 時効の起算日は、下記のとおりとする。

(1) 一般債権は、督促状指定納入期限日又は納入誓約書提出日。

(2) 確定判決書又は民事訴訟法第 254 条第 2 項の調書到達の日から 2 週間を経過した翌日。

(自己破産による免責)

- 3 名義人が、破産法第 253 条の規定に基づき、滞納家賃等の免責許可を受けた場合は、免責決定が確定した期日に該当する月までの滞納家賃を不納欠損処分するものとする。

ii) 不納欠損額の推移

過去 5 年間の不納欠損の額及び理由は以下のとおりである。

(表 4Ⅲ-1-18) 過去 5 年間の不納債権の額及び理由

年度	不納欠損 合計月数	不納欠損 合計金額	理由① 退去後 5 年経過し ている（消滅時効 期間 5 年）かつ、 名義人が死亡して おり資力の回復が 見込まれないため	理由② 時効の援用があ ったため
2016 年度	203 月	3,379,800 円	3,379,800 円	0 円
2017 年度	221 月	4,920,400 円	4,136,100 円	784,300 円
2018 年度	305 月	7,235,440 円	7,084,640 円	150,800 円
2019 年度	268 月	5,118,000 円	5,118,000 円	0 円
2020 年度	477 月	11,269,695 円	11,269,695 円	0 円

⑧ 債権放棄

権利（債権）の放棄は原則として議会の議決による権利放棄や免除手続を経なければならない（地方自治法 96 条 1 項 10 号）。

しかし、条例に特別の定めがある場合には、これに従い権利を放棄することができる（地方自治法第 96 条第 1 項第 10 号）。

○地方自治法
第 96 条第 1 項 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。
十 法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄すること。

市では家賃等の非強制徴収債権について、以下のとおり、債権管理条例で、議会の議決を経ることなく、市長が、債権を放棄できる場合を定めている。

○債権管理条例
(非強制徴収債権の放棄)
第 13 条 市長は、非強制徴収債権について次の各号のいずれかに該当する場合には、当該債権及びこれに係る損害賠償金等債権を放棄することができる。
(1) 債務者が生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）の規定による保護を受け、又はこれに準ずる状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。
(2) 債務者が破産法（平成 16 年法律第 75 号）その他の法令の規定によりその責任を免れたとき。
(3) 消滅時効の期間が満了したとき。
(4) 第 8 条ただし書に規定する市長が特別の事情があると認める場合において、

債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。

(5) 第 8 条各号又は第 9 条各項に規定する措置をとったにもかかわらず、完全に履行されない場合において、債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。

(6) 第 10 条に規定する措置をとった場合において、当該措置をとった日から相当の期間を経過した後においてもなお債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で履行の見込みがないと認められるとき。

(7) 前各号に掲げるときのほか、市長が特にやむを得ない理由により放棄の必要があると認めたとき。

2 前項第 6 号の規定にかかわらず、第 10 条に規定する措置をとった債権であって限定承認に係るものその他徴収することができないことが明らかであるものについては、市長は、直ちに当該債権及びこれに係る損害賠償等債権を放棄することができる。

第 14 条 市長は、前 2 条の規定により債権を放棄したときは、これを議会に報告するものとする。

滞納家賃について、市が過去 5 年間に債権放棄した実績はない。

意見 23 「不良債権処理の促進」

2020 年度末日現在の滞納合計金額は 239,181,034 円であるところ、そのうち同末日現在、現に市営住宅に入居している者による滞納は 108,252,107 円である。言い換えれば 130,928,927 円はすでに市営住宅を退去した者による滞納金額である。

すでに退去したものについては、建物明け渡しを求めることにより家賃の支払いを促すことができない。この場合、未払い家賃の支払いを強制するためには訴訟手続を利用する方法が考えれるが、費用対効果の面で必ずしも有効とは言えない。このように退去者による未払い家賃の回収は極めて困難である。

確かに、退去すれば未払い家賃の支払いを免れることができるとの安易かつ誤った認識を利用者に与えることは避けるべきである。

しかし、前記 130,928,927 円の未納家賃の中には、到底回収不能と思われるものも含まれているはずである。

そこで、より実効的な債権管理を行うために、債権の吟味を行い、必要に応じて規定の改定を含め債権放棄（又は不納欠損処理）の手続を進めることを検討されたい。

(2) 駐車場使用料について

① 駐車場使用料の設定方法

駐車場使用料の設定方法は、「市営住宅駐車場管理事務処理要領」第6章 駐車場使用料の改定等に記載がなされており、市営住宅周辺の民間駐車場料金を基礎として設定することとされている。

市営住宅周辺の民間駐車場料金は、現地調査及び電話等による聞き取りによって指定管理者が調査するものとしている。調査の場所は各市営住宅駐車場の中心から半径2キロメートル以内の近傍民間駐車場を3か所以上抽出して行うものとし、抽出にあたっては、原則として前回調査個所を選定するものとされており、料金改定のタイミングは、公有財産規則による使用料の改定の時期とあわせ、おおよそ3年に一度全ての駐車場を対象として行うものとしている。

駐車場使用料は（図表4Ⅲ-1-19）のとおり、2020年4月1日に改定されており、平均値上げ額は1,362円、値上げ率は15.2%である。これは、市の「公の施設の使用料に関する基本方針（令和元年7月）（以下、基本方針）」に基づき改めて民間駐車場料金の調査等を行ったことによるものであり、施設の老朽化等に伴う将来の更新費用等を適切に賄うために行うものである。

基本方針においては、方針に基づき算出した使用料が、現行の使用料に対し大幅に増となる場合、激変緩和措置を行うことができることとしており、市営住宅の駐車場については、その入居者の性質等に鑑み、最大でも2,000円までの増加となるように上限が設定されている。

（図表4Ⅲ-1-19）使用料の改定状況

市営住宅名	従来使用料	2020.4.1以降使用料	増加額
追浜東町アパート	12,300円	14,300円	2,000円
日向アパート	10,200円	12,200円	2,000円
天神アパート	12,300円	13,600円	1,300円
金堀アパート	10,200円	11,900円	1,700円
衣笠アパート	8,200円	10,200円	2,000円
森崎アパート	8,200円	10,200円	2,000円
本公郷改良アパート	8,200円	10,200円	2,000円
阿部倉アパート	8,200円	7,500円	-700円
平作ハイム	8,200円	9,700円	1,500円
池上ハイム	8,200円	9,100円	900円
岩瀬アパート	10,200円	11,900円	1,700円
立野アパート	8,200円	9,200円	1,000円
早稲田ハイム	8,200円	9,000円	800円
鴨居ハイム	8,200円	8,900円	700円
久里浜改良アパート	10,200円	12,200円	2,000円

市営住宅名	従来使用料	2020.4.1 以降使用料	増加額
明浜改良アパート	10,200 円	12,200 円	2,000 円
八幡ハイム	10,200 円	11,800 円	1,600 円
久里浜ハイム	10,200 円	12,200 円	2,000 円
林ハイム	6,100 円	7,200 円	1,100 円
武ハイム	6,100 円	6,900 円	800 円
竹川ハイム	6,100 円	6,300 円	200 円
平均使用料	8,957 円	10,319 円	1,362 円

(出典：横須賀市市営住宅条例を参考として監査人作成)

② 駐車場使用料の状況

駐車場使用料の推移は（図表 4Ⅲ-1-20）のとおりであり、使用料収入は2020年度を除き減少傾向にある。これは、（図表 4Ⅲ-1-21）駐車場の利用率推移に記載のとおり、利用率が下がっていることによる。2020年度は2019年度に比べて微増している状況にあるが、これは、料金設定の増額改定によるものであって駐車場の利用率は2019年度に比べて下がっている。

(図表 4Ⅲ-1-20) 駐車場使用料の推移

年 度		決算額
平成28年度		110,953,000
平成29年度		107,618,100
平成30年度		101,780,900
令和元年度		97,178,500
令和2年度	予算	116,116,000
	決算	103,036,900
	予算決算の比較 (決算－予算)	△13,079,100
	前年度決算との比較 (R2決算－R1決算)	5,858,400

(出典：横須賀市 事業報告書)

(図表 4Ⅲ-1-21) 駐車場の利用率推移

年度	区画数	平均利用数	利用率
2016	1503	1103	73.4%
2017	1495	1071	71.6%
2018	1493	1012	67.8%
2019	1482	969	65.4%
2020	1481	912	61.6%

(出典：横須賀市 事業報告書を監査人加工)

また、駐車場の利用率は、(図表 4Ⅲ-1-22) のとおり、各団地によってかなりの差があり、100%に近いものがある一方で、20%代とかなり低いものがある。利用率の低い空き駐車場については、市が直接市営住宅居住者以外への貸し出しや、事業者へ貸し出しコインパーキングとして利用することにより利用率の向上に向けた施策を行っている。本利用率の向上にかかる意見については、意見 89 「利用率が低迷している駐車場の有効活用」を参照のこと。

(図表 4Ⅲ-1-22) 2020 年度における団地別有料駐車場利用率

NO	団地名	利用率 (b)/(a)	区画数			平均利用区画数			平均未 利用数 (a)-(b)
			R1	R2(a)	増減	R1	R2(b)	増減	
1	追浜東町アパート	23.3%	30	30	0	10	7	△3	23
2	日向アパート	66.7%	42	42	0	29	28	△1	14
3	天神アパート	70.9%	86	86	0	69	61	△8	25
4	金堀アパート	100%	2	2	0	2	2	0	0
5	衣笠アパート	100%	14	14	0	14	14	0	0
6	森崎アパート	39.3%	206	206	0	91	81	△10	125
7	本公郷改良アパート	32.8%	122	122	0	41	40	△1	82
8	阿部倉アパート	76.4%	140	140	0	115	107	△8	33
9	平作ハイム	58.6%	70	70	0	47	41	△6	29
10	池上ハイム	62.2%	37	37	0	26	23	△3	14
11	岩瀬アパート	100%	13	13	0	13	13	0	0
12	立野アパート	87.5%	48	48	0	41	42	1	6
13	早稲田ハイム	84.4%	77	77	0	66	65	△1	12
14	鴨居ハイム	81.9%	72	72	0	58	59	1	13
15	久里浜改良アパート	31.7%	101	101	0	40	32	△8	69
16	明浜改良アパート	71.0%	31	31	0	22	22	0	9
17	八幡ハイム	78.5%	121	121	0	93	95	2	26
18	久里浜ハイム	47.4%	78	78	0	38	37	△1	41
19	林ハイム	73.1%	53	52	△1	43	38	△5	14
20	武ハイム	59.6%	52	52	0	32	31	△1	21
21	竹川ハイム	85.1%	87	87	0	79	74	△5	13
全体		61.6%	1,482	1,481	△1	969	912	△57	569

(出典：横須賀市 事業報告書)

2 債権管理状況

(1) 徴収事務について

家賃及び駐車場使用料の徴収は、市にて家賃の計算を行ったのち、指定管理者にて毎月 10 日ごろに家賃納付書の発行、送付を行い、入居者が支払うこととなっている。支払は、原則として口座振替（引き落とし）によることとしており、家賃の納付期限は、その月の末日となっている。しかし、口座振替の手続が完了していないなどの理由がある場合は、家賃納付書を指定金融機関、又は市役所会計課・行政センター・役所屋に持参して、納付期限までに納付を行うこととしている。

(2) 滞納の状況

過去5年分の駐車場使用料の滞留期間別内訳金額は以下のとおりである。

(図表 4Ⅲ-2-1) 駐車場使用料の滞留期間別内訳

		滞留期間 (月)						
		1～3	4～12	13～24	25～36	37～48	49～60	合計
2020年度	金額	468,800	89,000	245,700	152,300	155,700	119,400	1,230,900
	割合	38.09%	7.23%	19.96%	12.37%	12.65%	9.70%	100.0%
2019年度	金額	38,900	206,800	152,300	155,700	119,400	—	673,100
	割合	5.78%	30.72%	22.63%	23.13%	17.74%	—	100.0%
2018年度	金額	41,000	119,500	155,700	119,400	—	—	435,600
	割合	9.41%	27.43%	35.74%	27.41%	—	—	100.0%
2017年度	金額	57,400	98,300	119,400	—	—	—	275,100
	割合	20.87%	35.73%	43.40%	—	—	—	100.0%
2016年度	金額	45,800	79,700	—	—	—	—	125,500
	割合	36.49%	63.51%	—	—	—	—	100.0%

(参考) 2015年度までは、市は駐車場を各団地の自治会に貸与し、同自治会から賃料を得ていた。2016年度からは、個人単位の貸出となった。

(3) 滞納の処理手順について

駐車場の使用及び使用許可の取消しに関する主な定めは以下のとおりであり、使用料を滞納すると駐車場の使用許可が取り消され、駐車場の明け渡しを求められる場合がある。

<p>○市営住宅条例 (駐車場の使用許可の取消し) 第42条の3 市長は、第42条第2項又は前条第1項の規定により駐車場の使用の許可を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該許可を取り消し、当該駐車場の明け渡しを請求することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 虚偽その他不正な行為より使用許可を受けたとき。 (2) 使用料を滞納したとき。 (3) 駐車場又は付属設備を故意に毀損したとき。 (4) 正当な事由によらないで1月以上駐車場を使用しないとき。

- (5) 第 42 条第 2 項各号又は前条第 1 項各号に掲げる事項のいずれかに該当しなくなったとき。
- (6) 前条第 1 項の規定により許可を受けた者にあつては、当該使用が入居者等の使用を妨げるとき。
- (7) この条例に基づく規則に違反したとき。
- 2 前項の規定により明渡しの請求を受けた者は、速やかに当該駐車を明け渡さなければならない。

駐車場使用料の滞納が発生した場合に市が行う事務処理の流れは以下のとおりである。(2020 年 6 月分未納発生と仮定した場合の例)

① 督促状

発送：2020 年 7 月 30 日 納期限：2020 年 8 月 11 日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領
(使用料の督促)

第 2 条 市長は、条例第 42 条第 3 項の規定による駐車場使用料（以下「使用料」という。）を駐車場使用者（以下「使用者」という。）が納入期限までに支払わないときは、債権管理条例第 4 条第 1 項及び第 2 項の規定によりその発付の日から起算して 10 日を経過した日を新たな納入期限と定めて、その支払いを督促するものとする。

↓ 支払いなし

② 催告書

発送：2020 年 9 月 7 日 納期限：2020 年 9 月 14 日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領
(使用料の督促)

第 2 条

2 市長は、使用者が第 1 項の納入期限までにその使用料を支払わないときは、その発付の日から起算して 15 日以内の日を指定し、催告書（第 1 号様式）により催告することができる。

↓ 支払いなし

③ 警告書

発送：2020 年 9 月 23 日 納期限：2020 年 10 月 1 日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領

第 2 条

3 市長は、使用者が第 2 項の納入期限までにその使用料を支払わないときは、その発付の日から起算して 15 日以内の日を指定し、その日まで使用料の納入がないときは、当該駐車場の使用許可を取り消し、当該駐車区画を封鎖する場合がある旨を市営住宅駐車場使用許可取消警告書（第 2 号様式）により警告することができる。

↓ 支払いなし

④ 取消通知書、明渡通知書

発送：2020 年 10 月 19 日 明渡期限：2020 年 10 月 26 日

取消日：2020年10月1日

○市営住宅駐車場許可取消事務処理要領

(使用許可の取消し)

第3条 市長は、使用者が前条第3項の指定した納入期限までにその使用料を支払わないときは、条例第42条の3第1項第2号の規定に基づき当該駐車場の使用許可を取り消し、その明け渡しを求めることができる。

2 市長は、前項の規定により駐車場の使用許可を取り消したときは、速やかに市営住宅駐車場使用許可取消通知書(第3号様式)により使用者に通知するものとする。

(駐車場の明渡し)

第4条 市長は、駐車場の使用許可を取り消したときは、その発付の日から起算して10日を経過した日までに当該駐車場を明け渡すよう書面(第4号様式)により使用者に求めるものとする。

↓ 明け渡しなし

⑤ 封鎖ブロック設置(車両が出たときを待つ)

2020年10月27日以降

封鎖された駐車場



意見24 「使用許可取消後現実の明渡しまでの使用料相当損害金発生のみ文化」

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、利用者に知らしめることは、早期明け渡しの実現に資するものとする。

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。