

IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画

1 現地視察

(1) 現地視察の実施について

現地視察の対象とした市営住宅の概要は、下表のとおりである。

(図表 4IV-1-1) 現地視察の対象団地概要 (2020年4月1日現在)

No.	管内	団地名	建築年度	所在地	棟数	管理戸数
1	本庁	金堀アパート	1972年	三春町5-58	4棟	150戸
2		サンマリーナ汐入	2000年～ 2001年	汐入町2-1	1棟	16戸
3	追浜	追浜東町アパート	1973年～ 1974年	追浜東町3-58	2棟	60戸
4		浦郷改良アパート	1969年	浦郷町3-48	1棟	75戸
5		日向アパート	1983年～ 1985年	浦郷町1-55	4棟	116戸
6		天神アパート	1977年 1980年～ 1983年	追浜本町2-29	11棟	350戸
7	田浦	池の谷戸住宅	1955年～ 1960年	田浦町6-13	8棟	20戸
8		田浦月見台住宅	1960年	田浦町1-54	32棟	74戸
9		長浦住宅	1959年 1960年	長浦町3-80	18棟	34戸
10		田浦ふれあい住宅	1994年 1995年	田浦町2-80	1棟	5戸
11	衣笠	衣笠アパート	1982年 1983年	衣笠栄町3-11	2棟	40戸
12		アンシャンテ森崎	2006年	森崎1-2-19	1棟	11戸
13		森崎アパート	1964年～ 1971年	森崎3-4	23棟	761戸
14		本公郷改良アパート	1970年～ 1972年	公郷町2-22	4棟	330戸
15		阿部倉アパート	1973年～ 1975年	阿部倉17	10棟	290戸

No.	管内	団地名	建築年度	所在地	棟数	管理戸数
16	衣笠	公郷アパート	1973年	公郷町4-58	2棟	70戸
17		平作ハイム	1996年～ 1998年	平作8-17	3棟	161戸
18		池上ハイム	1996年～ 1998年	池上3-6	2棟	77戸
19	大津	大津住宅	1956年	馬堀町1-24	8棟	42戸
20		岩瀬アパート	1978年 1979年	根岸町5-25	5棟	88戸
21	浦賀	立野アパート	1984年～ 1986年	二葉1-23	6棟	117戸
22		鴨居ハイム	2004年～ 2008年	鴨居2-7	11棟	160戸
23		浦賀改良アパート	1963年	浦上台3-3	2棟	48戸
24		早稲田ハイム	1988年～ 1991年	二葉2-13	11棟	171戸
25		ウェルネス吉井	2000年	吉井4-24	1棟	10戸
26	久里浜	久里浜改良アパート	1966年～ 1967年	久里浜6-5	9棟	304戸
27		明浜改良アパート	1974年～ 1975年	久里浜5-4	2棟	80戸
28		八幡ハイム	1989年～ 1992年	久里浜3-1	5棟	280戸
29		久里浜ハイム	1994年～ 1997年	久里浜6-13	3棟	165戸
30	北下浦	サンクレスト野比	2002年	野比3-15	1棟	16戸
31		スタインシティー	2004年	津久井1-15	1棟	17戸
32		TBラ・コート津久井浜	2006年	津久井2-3-10	1棟	17戸
33		サニーガーデン野比	2008年	野比3-17-8	1棟	15戸
34	西	長坂アパート	1976年～ 1978年	長坂4-1	6棟	240戸
35		長井アパート	1980年	長井3-29	5棟	122戸
36		林ハイム	1984年～ 1987年	林3-6	6棟	115戸
37		武ハイム	1987年	武1-21	3棟	51戸
38		竹川ハイム	1987年～ 1990年	武4-15	6棟	164戸
					合計	222棟 4,862戸

(出典：市営住宅概要より監査人加工)

(2) 市営住宅の使用に関する諸規範について

① 市営住宅の使用に関する主な諸制度及び規範について

前述のとおり、公営住宅に関しては「公営住宅法」があり、改良住宅に関しては「住宅地区改良法」といった法律がある。

公営住宅法は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としており（第1条）、事業主体は常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない（第15条）と規定されている。また、入居者は公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない（第27条第1項）と規定されている。

市では、公営住宅法に基づく公営住宅、住宅地区改良法に基づく改良住宅、一般住宅及び改良住宅等改善事業制度要綱に基づく更新住宅並びに共同施設の設置及び管理に関して、「市営住宅条例」及び「市営住宅条例施行規則」が制定されている。

また、市営住宅及び共同施設の整備（建設、買取り若しくは借上げ又はこれらに付随する行為）に関して、「市営住宅整備基準条例」が制定されている。

なお、市営住宅の使用にあたって、入居者が遵守すべき決まりごとに関するルールとして、指定管理者である一般社団法人かながわ土地建物保全協会が発行している「横須賀市営住宅入居のしおり」がある。

② 市営住宅条例における諸規定について

市営住宅等（公営住宅、改良住宅、一般住宅及び更新住宅並びに共同施設）の設置及び管理に関しては、法令に定めがあるもののほか、「市営住宅条例」に定めるところによるとされている。（市営住宅条例第1条）

また、市営住宅及び共同施設の維持管理に関すること、市長が定める市営住宅の管理に関する業務は、指定管理者に行わせるものとされており、指定管理者は、①市営住宅の居住者に対して良好な居住環境が確保されること、②事業計画書の内容が市営住宅及び共同施設の適切な維持及び管理を行うとともに管理に係る経費の縮減が図られるものであること、③事業計画書に沿った管理及び業務を安定して行う物的能力及び人的能力を有していること、といった基準に適合した者が指定されるものとされている。（同条例第3条の2、第3条の5）

また、入居者の迷惑行為に関しては、次の条項がある。

○市営住宅条例

(迷惑行為の禁止等)

第 22 条 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

2 入居者は、保安上若しくは衛生上有害な物又は危険な物を市営住宅区域内に持ち込んで서는ならない。

さらに、市営住宅の増改築に関しては、以下の規定がある。

○市営住宅条例

(入居者の保管義務等)

第 21 条 入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

(中略)

4 入居者は、当該市営住宅を住宅以外の用途に使用してはならない。ただし、市長の承認を得たときは、当該市営住宅の一部を他の用途に併用することができる。

5 入居者は、当該市営住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において市長の承認を得たときは、この限りでない。

6 市長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該市営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行う旨の条件を付するものとする。

7 入居者は、第 5 項の承認を得ずに市営住宅を模様替えし、又は増築したときは、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

本条項より、市営住宅は、原則として住宅以外の用途に使用することができず、また市長の承認をなくして増改築や模様替えをしてはならないと規定されている。

なお、以下の横須賀市火災予防条例第 74 条の規定により、市営住宅の共用部分において私物等を放置して避難経路を妨げる行為等は禁止されている。

○横須賀市火災予防条例

第 1 条 この条例は、消防法(昭和 23 年法律第 186 号。以下「法」という。)第 9 条の規定による火を使用する設備の位置、構造及び管理の基準等、法第 9 条の 2 の規定による住宅用防災機器の設置及び維持に関する基準等、法第 9 条の 4 の規定による指定数量未満の危険物の貯蔵及び取扱いの基準等、法第 17 条第 2 項の規定による消防用設備等の技術上の基準の付加並びに法第 22 条第 4 項の規定による火災に関する警報の発令中における火の使用の制限その他火災予防上必要な事項を定めるものとする。

(中略)

(避難施設の管理)

第 74 条 消防法施行令別表第 1 に掲げる防火対象物(同表(18)項から(20)項までに掲げるものを除く。)の避難口、廊下、階段、避難通路その他避難のために使用する施設は、次に掲げるところにより、避難上有効に管理しなければならない

- い。
- (1) 避難のために使用する施設には、避難の妨害となる設備を設けないこと。
 - (2) 避難のために使用する施設の床面は、避難に際し、つまづき、滑り等を生じないように常に維持すること。
 - (3) 避難口に設ける戸は、外開きとし、開放した場合において廊下、階段等の有効幅員を狭めないような構造とすること。ただし、劇場等以外の消防法施行令別表第1に掲げる防火対象物について避難上支障がないと認められる場合においては、内開き以外の戸とすることができる。
 - (4) 前号の戸には、施錠装置を設けてはならない。ただし、非常時に自動的に解錠できる機能を有するもの又は屋内から鍵等を用いることなく容易に解錠できる構造であるものにあつては、この限りでない。

③ 入居者に向けた諸規範について

横須賀市及び市営住宅指定管理者は、入居者に市営住宅を使用するにあたって知っていただきたいこと、守っていただきたいことを取り纏めた「横須賀市営住宅入居のしおり」を作成しており、入居者が法令違反や共同生活の秩序を乱すことなどがなく、また明るく快適な共同生活ができるよう、法律や条例等に基づいて決まり事を定めている。

「横須賀市営住宅入居のしおり」においては、次のような規定がおかれている。

○横須賀市営住宅入居のしおり

5 駐車場の使用について

(1) 駐車場の使用申し込みについて

駐車場の使用を希望する場合は、指定管理者（かながわ土地建物保全協会）へ申し込み（申請）をしていただきます。なお、空き区画がない場合は、民間の駐車場をご自身で確保していただきます。

(ア) 駐車場の申し込み窓口

指定管理者（かながわ土地建物保全協会）です。駐車場を使用する場合は、事前に市の許可を受けることが必要です。

(イ) 駐車場を使用できる方

入居者又は同居者で、自動車運転免許証を所有していて「駐車場使用許可条件に関する承諾書」に承諾できる場合です。

(ウ) 駐車場を使用できる自動車

自家用であり、長さ×幅が 5.0m×1.8m以内（一部の住宅は 4.7m×1.7m以内）を標準規格とし、自動車検査証の使用者が入居者又は同居者である場合です。（営業所と住居とが同一であることが法令の規定により義務づけられてお

り、市営住宅用途併用承認を受けている場合に限り、事業用も認められる場合があります。)

(中略)

(オ) 駐車場を使用するには、市の許可が必要

駐車場を使用するには、市の許可を受ける必要があります。家賃・駐車場使用料の滞納がある場合など条例・規則に違反している場合は、使用を許可することはできません。また、使用開始日は、原則として使用開始月の1日となります。

6 申請・届出について

(中略)

(6) 市営住宅増築模様替承認申請

エアコン・手すり・温水洗浄便座の設置等については、事前に申請し、承認を受けてから、条件どおり施工してください。なお、市営住宅返還時には、設置前の状態に戻して頂きます。

(7) 電気容量変更承認申請

基本的に住宅の電気容量は、30アンペアまで変更を行うことができます。変更を希望する方は事前に申請し、承認を受けてから東京電力に依頼してください。

8 修繕について

建物の主体構造部分又は横須賀市が修繕の必要があると認めたものは、市が修繕します。消耗品的部分や付属的部分、入居者の責めに帰すべき事由により修繕する必要があるときは、入居者の負担で修繕していただきます。

(1) 入居者が負担する修繕

襖・障子・ガラス・建具の付属金具(戸車・引き手・錠前・鍵)・畳表・水道の蛇口・パッキン・電気のグローブ・照明器具・給排水管の締め付けと詰まり・換気扇・浴槽・風呂釜(消耗品的な部品)・網戸・壁の塗装、クロスの張替えなど

(2) 市が負担する修繕

壁・基礎・土台・柱・敷居・鴨居・天井・床・はり・屋根・屋内階段等主体となる構造物・金属性建具・洗面器及び便器等の陶製器具・スイッチ類・トイレロータンク内部の部品・市で管理する給排水施設など

市が負担する修繕については、すみやかに指定管理者(かながわ土地建物保全協会)にご連絡をお願いします。修繕の内容によっては、調査を行なったのちに修繕を行います。入居者自身で直接業者に発注した場合は、市が負担する修繕であっても、修繕に要した費用はお支払いできませんので注意してください。負担区分が不明な場合は、必ず指定管理者(かながわ土地建物保全協会)

に問い合わせてください。

また、入居者が負担する修繕であっても、入居されてから6カ月以内、風呂設備は1年以内（設置されている住宅に限定）のものについては調査を行い、修理する必要があると判断された場合は市の負担で修理いたします。

9 市営住宅団地内の生活について

(1) 共同生活

団地生活は集団生活の場です。入居している皆様が明るく快適な生活ができるようお互いに譲り合い助け合って、健康で文化的な楽しい生活の場とするよう努めましょう。

(中略)

(3) 自治会

快適な共同生活を送るために、多くの団地では自治会がつくられ自主的な活動を行っています。主な自治会活動としては、共用部分の清掃、入居者相互の連絡、共益費（共用部分の電気・上下水道料金等）の徴収・管理などがあります。自治会は、住民相互の親睦と団地の環境整備を行い、住み良い快適な生活を送るための組織ですので、必ず自治会に加入し、積極的に自治会活動への参加と協力をお願いします。

(4) 動物の飼育禁止

市営住宅で動物を飼うことは禁止されています。動物を飼いますと吠えたり、他人の家に入ったりして、トラブルの元となるばかりではなく、ご近所の方をアレルギー症状にさせたりします。他の入居者や次に住む入居者が大変に迷惑しますので、絶対に飼わないでください。なお、敷地内の野良犬、野良猫や鳩などに餌を与えるだけ、知人から預かっているだけでも飼育していることとみなします。この規定に違反した場合には、住宅の明渡しを請求することもあります。お守りください。

(中略)

(6) 団地の手入れ

団地内外の掃除、植木の手入れ、ごみや排水などの始末は、すべて入居者の皆さんで協力して行っていただきます。また、住宅の周囲や、階段や廊下などの共用部分には、私物を置かないで下さい。共用部分は常に清潔に保ち、他の入居者に迷惑を掛けないようにしてください。

(7) 団地内の通路

団地内通路も共用部分です。通路等の団地敷地内に自動車を駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、消防車、救急車などの緊急車両の通行の妨げになります。違法駐車・迷惑駐車は絶対にやめてください。

10 安全な暮らしのために

(5) 非常時の避難方法について

火災などにより、玄関や階段から逃げられないときは、ベランダを使って隣家または階下へ逃げてください。ベランダの仕切板は、非常の際にこわして隣家に避難できるように作られています。非難ハッチが設置されている場合は階下へも逃げられます。（ベランダ仕切板・非難ハッチがない団地もあります。）

廊下・階段・ベランダは、皆さんの生命を守る大切な避難通路です。仕切板周辺には避難の障害になるような物は絶対に置かないでください。

(6) 落下による事故防止について

部屋の窓やベランダの手すりは、階下へ落ちることを防ぐために設けてありますので絶対に取り外さないでください。また、手すりの近くに台などを置くと、子どもさんが手すりによじ登ったりして危険なため絶対に置かないでください。子どもさんが、手すりにつかまって遊んでいるのを見かけましたら、注意してください。手すりを利用して、物を干したりすると、階下に落下するおそれがありますので、その様な行為は行なわないでください。手すりを取り外さないと使えないエアコンなどは、取り付けの許可が出来ません。

1 2 市営住宅使用上の注意

(1) 入居者の保管義務

市営住宅は、法律、条例等にもとづいて運用されています。入居される皆さんには、市営住宅や共同施設について必要な注意を払っていただく保管義務があります。市営住宅の性格をよく認識され、住宅の使用にあたっては特にご注意ください。入居者が自己の責めに帰すべき事由によって、住宅や共同施設を滅失、または毀損したときは、現状に復すか、またはその損害を賠償していただきます。

(中略)

(8) ベランダ

ベランダは日常生活に使うだけでなく、非常時の避難路としても重要なものです。火災のときは、隣家との隔壁を破ると避難できるよう設計されていますので、この周りに物を置かないでください。植木鉢等を誤って落としたときに、階下の居住者や通行人に思わぬ危害を与えるおそれがあります。置き場所、鉢の大きさなどに十分注意し危険のないように管理してください。ベランダは簡易な防水しかしていません。みだりに水を流すと階下に漏水することがありますので注意してください。また、排水口を時々掃除してください。ベランダに物置などを増築する等の行為はできません。

(中略)

(1 1) 共同施設の利用

○ 団地内の美化、清掃

建物の周りの空地は、共用部分ですから大切に使ってください。皆さんで樹木の手入れや除草をしたり、定期的に清掃して環境の美化に心がけ、明るい清潔な団地にしてください。

○ 団地内の通路

団地内通路は共用部分です。駐車場以外の駐車は、事故の発生や、ゴミ収集車、緊急時の救急車、消防車などの出入りに支障が出る場合があります。路上駐車は迷惑になりますので、絶対にしないでください。

○ 集会室

集会室を使用するときは、自治会等の承認を受けてください。入居者の親睦を目的とした文化活動などにご利用ください。

○ 児童遊園

遊具に故障を発見したときは、すみやかにかながわ土地建物保全協会まで連

絡してください。

○ 自転車置場

自転車置場の管理は、自治会が行っています。所有者不明の放置自転車などは大変迷惑です。自転車置場へは絶対に放置しないでください。

○ ごみ集積場

後始末が悪いと、団地の清潔な環境をそこない、トラブルの原因になります。処理方法などのルールを守ってください。

○ 階段、廊下

階段、廊下は共用部分で毎日通行する場所です。また、災害等非常時の避難通路にもなります。日頃から清掃に心がけ、通行や避難に支障がある私物は置かないでください。

○ 屋上

屋上への出入りは禁止しています。なお、アマチュア無線、衛星放送等のアンテナは設置できません。

○ 草、樹木

- ・ 団地内の除草は自治会の管理、庭付き住宅の除草などは、自己管理です。
- ・ 団地内の6メートル以上の樹木の剪定が必要な場合は、指定管理者（かながわ土地建物保全協会）にご連絡ください。6メートル未満の樹木の場合は、自治会の管理となります。

また、市のホームページには「市営住宅入居後の注意事項」が掲記されており、以下の注意事項が記載されている。

○市営住宅入居後の注意事項

1. 市営住宅内では、犬・猫・ニワトリ・ハトなどの動物を飼うことは禁止されています。
2. 市営住宅内に、自動車の駐車場が確保されていて、かつ空き区画がある場合のみ市営住宅内駐車場をご利用になれます。（長さ5.0m・幅1.8mを超える車《一部の団地では長さ4.7m・幅1.7mを超える車》は空き区画があっても利用できません。）

駐車場があっても空き区画のない団地に入居される場合は、民間の駐車場をご自分で確保していただくことになります。

（中略）

5. 市営住宅は、他の入居者との円滑な共同生活を妨げるような行為は禁止されています。

（略）

④ 指定管理者の業務に関する諸規範について

市は、市が管理する市営住宅、その付帯施設及び市営住宅跡地の管理の効率化と円滑化を図るため、指定管理者の管理業務に関して「横須賀市市営住宅等の管理業務等処理要領」（以下「処理要領」という。）を規定している。

また、市営住宅等にある設備等の保守点検管理を行い、常に安全で良好な運用状態を保つことを目的として、指定管理者の保守点検管理業務に関して「横須賀市市営住宅施設設備保守点検管理業務要領」（以下「管理業務要領」という。）を規定している。

「処理要領」では、指定管理者はこの要領に基づき業務を実施することとされ、市が管理する市営住宅、その付帯施設及び市営住宅跡地の管理の効率化と円滑化を図るため、指定管理者は市と協議し、計画的に業務の実施を行うこととされている。また、基本協定、年度協定及び処理要領等の解釈に齟齬が生じたときは、市と指定管理者とで協議を行うこととされている。

「処理要領」においては、指定管理者に対して次のような規定がおかれている。

○横須賀市市営住宅等の管理業務等処理要領

第1 市営住宅等の一般管理

1 市営住宅等の巡回業務

(1) 定期巡回等の実施

月1回以上の定期巡回を行うとともにその他の業務で市営住宅等に訪れた際は、次に掲げる項目について、巡回点検又は目視点検（以下「点検」という。）を行うこと。

ア 敷地内（構築物・不陸・排水溝・フェンス等）の状況

イ 公園・遊具施設の状況

ウ 建物（外壁の剥離・ベランダ手摺の劣化等）の状況

エ 外灯・共用分電盤・電線等の不具合

オ 入居者又は近隣居住者等の不法占拠等の有無及び緊急安全措置

カ 違法駐車及び放置車両の有無

キ 植栽及び樹木等の状況

(2) 点検結果の報告及び緊急安全措置

上記による点検を実施した際に、次に掲げる事項に該当するときは、必要な措置を講じるとともに速やかに市に報告すること。

ア 毀損又は破損箇所を発見したとき。

イ 入居者が市の承認を得ることなく、無断で増築又は模様替えをしたことを発見したとき。

ウ 不正入居者、不在者（市に「一時不在届出書」による届出のない者を含む。）又は無断退去者を発見したとき。

エ 市の承諾又は目的外使用許可を得ることなく敷地等を使用している者を発見したとき。

オ 市の給水管から市の承諾を得ることなく無断で支管分岐していることを発見したとき

カ 市の排水管に市の承諾を得ることなく無断で排水管を接続していることを発見したとき。

キ 敷地内の植栽及び樹木で剪定が必要なものを発見したとき。

ク 上記の他管理上不適切な状況を把握したとき。

第2 市営住宅等の修繕工事等

(中略)

2 樹木等管理

(1) 樹木等管理の種類

市営住宅等敷地内の樹木等を常に良好な状態に保つため、樹木伐採・樹木剪定・除草等を行うこと。

(2) 自治会との調整等

樹木等管理の場所・時期・回数については、あらかじめ自治会及び近隣住民等と調整を行うこと。

(中略)

4 駐車場対策

(1) 駐車区画の解除

市営住宅駐車場の使用に際し、「駐車場使用許可書」を交付したときは、速やかに当該駐車区画に設置している封鎖物を撤去すること。

(2) 駐車区画の封鎖

市営住宅駐車場の使用区画の返還を受けたときは、速やかに市の指定する構造による封鎖物により、当該駐車区画を封鎖すること。

(3) 許可取消に伴う駐車区画の封鎖

市営住宅駐車場の使用許可を取り消した駐車区画に対し、市の指定する日に当該駐車区画を封鎖すること。

(中略)

第7 市営住宅駐車場の管理業務

1 駐車場の管理範囲

市営住宅の駐車場の管理は、駐車場の貸付区画（コインパーキング）を除き、すべての駐車区画とする。

2 駐車場の維持・修繕業務

次に掲げる事項について、月1回以上の現地確認調査を実施し、その結果を市に報告すること。なお、現地調査の結果、修繕等を必要とする場合は、市と協議し、「緊急修繕費」で修繕すること。

(1) 使用状況

(2) 区画数

(3) 付随設備の状況

(4) 来客用駐車場の使用状況

「管理業務要領」では、指定管理者はこの要領に基づき業務を実施することとされ、市営住宅等にある設備等の保守点検管理を行い、常に安全で良好な運用状態を保つことを目的とするとされている。この要領に記載のない事項又は軽微な作業で施設管理上必要と指定管理者が判断した場合は、市と協議し速やかにその

作業を実施するものとされている。

「管理業務要領」で規定する、指定管理者の具体的な保守点検管理業務の内容及び目的は次のとおりである。

- ① エレベーター保守点検業務（対象市営住宅に専門の技術者及び技師を派遣してエレベーターの点検・調整を行い、常に安全で良好な運転状態を保つことを目的）
- ② 給水増圧装置維持管理業務（市営住宅への衛生的、経済的、かつ快適な給水を行うための給水増圧装置の機能を常に適正な状態に維持することを目的）
- ③ 給水施設維持管理業務（技術者を派遣し、受水槽・高架水槽等の維持管理並びに清掃に関する業務を行い、当該施設の機能を最善に維持することを目的）
- ④ 雨水調整池等維持管理業務（雨水調整池及び雨水貯留槽の機能を保持することを目的）
- ⑤ 緊急通報システム保守点検業務（緊急通報システムが常に良好な状態にすることを目的）
- ⑥ 消防用設備保守点検業務（市営住宅等の消防用設備の機能を維持するため、消防法第17条の3の3の規定に基づく保守点検を行うもの）
- ⑦ 電波受信障害対策設備保守点検業務（市営住宅が原因となる地域の電波障害への対応のために設置している電波受信障害対策設備について、機能を維持するため保守点検を行なうもの）
- ⑧ 屋上管理清掃委託業務（屋上の目地部に生えた雑草の除去、排水ドレイ廻りに生えた雑草の除去及び堆積したゴミ（落ち葉等）や汚泥の除去、屋上全体に堆積したゴミ（落ち葉等）や汚泥の除去）
- ⑨ 自動体外式除細動器（AED）の維持管理業務（入居者等の万一の事態に備え、すぐに自動体外式除細動器（AED）を使用できるよう集会所等に自動体外式除細動器（AED）を設置するとともに、その機能の維持を目的）
- ⑩ その他の設備（建築基準法第12条第4項に挙げる設備に対しても定期的に保守点検管理）

(3) 現地視察の結果及び意見

① 総括

現地視察した市営住宅のうち、改善すべき事項が見受けられたため、以下で団地ごとの諸課題を記載している。

まず、各団地の共通項目（A～F）として次の表に示す。○印については、共通項目について見受けられた団地であることに留意されたい。

なお、本報告書において使用する用語に関して、以下の点を留意されたい。

- ・不法占拠：所有者不明の財物が放置されている状態。（特に、団地通路や道路において自動二輪車、自動三輪車等の自動車放置されている状態は「違法駐車」ということとする。）
- ・私的占有：所有者が明らかである又は調査により明らかにできると思われる財物が放置されている状態。

(図表 4IV-1-2) 団地別の現地視察結果一覧

No	管内	団地名	建築年度	A	B	C	D	E	F
				放置自転車等の不法占拠	共用部分の不適切な使用(私物占有等)	違法駐車	児童遊園等の不適切な管理	未利用地の利活用	その他
1	本庁	金堀アパート	1972年	○			○		
2		サンマリーナ汐入	2000年～2001年	特段の問題は認められなかった。					
3	追浜	追浜東町アパート	1973年～1974年	特段の問題は認められなかった。					
4		浦郷改良アパート	1969年	特段の問題は認められなかった。					
5		日向アパート	1983年～1985年	○	○				○
6		天神アパート	1977年～1980年～1983年	○	○	○			○
7	田浦	池の谷戸住宅	1955年～1960年		○				
8		田浦月見台住宅	1960年						○
9		長浦住宅	1959年～1960年				○		
10		田浦ふれあい住宅	1994年～1995年						○

No	管内	団地名	建築年度	A	B	C	D	E	F
				放置自転車等の不法占拠	共用部分の不適切な使用(私物占有等)	違法駐車	児童遊園等の不適切な管理	未利用地の活用	その他
11	衣笠	衣笠 アパート	1982年 1983年	○					
12		アンシャンテ 森崎	2006年	特段の問題は認められなかった。					
13		森崎 アパート	1964年～ 1971年	○					
14		本公郷改良 アパート	1970年～ 1972年	○	○				
15		阿部倉 アパート	1973年～ 1975年	○					
16		公郷 アパート	1973年	特段の問題は認められなかった。					
17		平作 ハイム	1996年～ 1998年	○	○			○	
18		池上ハイム	1996年～ 1998年		○				
19	大津	大津住宅	1956年	特段の問題は認められなかった。					
20		岩瀬 アパート	1978年 1979年	○			○		○
21	浦賀	立野 アパート	1984年～ 1986年	○					
22		鴨居 ハイム	2004年～ 2008年		○				
23		浦賀改良 アパート	1963年		○				
24		早稲田 ハイム	1988年～ 1991年	○	○				
25		ウェルネス 吉井	2000年	特段の問題は認められなかった。					
26	久里浜	久里浜改良 アパート	1966年～ 1967年	○	○				
27		明浜改良 アパート	1974年～ 1975年	特段の問題は認められなかった。					
28		八幡 ハイム	1989年～ 1992年	○			○		○
29		久里浜 ハイム	1994年～ 1997年	特段の問題は認められなかった。					

No	管内	団地名	建築年度	A	B	C	D	E	F
				放置自転車等の不法占拠	共用部分の不適切な使用(私物占有等)	違法駐車	児童遊園等の不適切な管理	未利用地の活用	その他
30	北下浦	サンクレスト野比	2002年	特段の問題は認められなかった。					
31		スタインシティー	2004年	特段の問題は認められなかった。					
32		TBラ・コート津久井浜	2006年	特段の問題は認められなかった。					
33		サニーガーデン野比	2008年	特段の問題は認められなかった。					
34	西	長坂アパート	1976年～1978年		○		○	○	○
35		長井アパート	1980年	○	○	○		○	○
36		林ハイム	1984年～1987年		○				○
37		武ハイム	1987年	○			○		○
38		竹川ハイム	1987年～1990年	○	○				○

(出典：監査人作成)

現地視察した各団地に共通する事象とそれに対する、総括的な意見又は指摘は以下のとおりである。

意見 25 「放置バイク及び自転車等の不法占拠」(A)

市営住宅内の駐輪場スペース又はその付近に、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車、傘等が放置されている事象が見受けられた。また廃棄されたと思われる自転車等も複数台認められた。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物と呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自

治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)

指摘 9 「共用部分の不適切な使用 (私物占有等)」 (B)

団地内の共用スペース (階段、廊下、通路等) に、複数の私物が置かれていた。

共用スペースに複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私有物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対しては、共用スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して入居者への指導をし、働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)

指摘 10 「団地内通路における違法駐車」 (C)

市営団地内の通路に、ナンバープレートが取り外された状態で自動二輪車 (所有者が判明しない状態) 及び自動三輪車が、駐車されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、事故の発生や非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じ、また避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、団地内通路における違法駐車は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車等に関しては、所有者に対して違法駐車・不法占拠に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。また、入居者に対して敷地内に無断で自動二輪車等を駐車することは、違法駐車・不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させる必要がある。団地内通路を初め共用スペースの適切な利用方法などに関して入居者を指導すると

ともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、消防関係法令(消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)

意見 26 「児童遊園・公園等の不適切な管理」(D)

市営団地内にベンチ等が設置された遊園があるが、周囲が雑草に覆われており、高齢者や子ども等の入居者が利用できる状態にない。

入居者がベンチ等を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して遊園等を利用できる状態を維持されたい。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) イキ、1 (2) キ、処理要領第 2 2 (1))

意見 27 「未利用地の利活用」(E)

市営住宅内に未利用(遊休)状態にあると思われる敷地等が見受けられた。

市に確認したところ、既に供用が廃止された建物であるという。当該建物の解体については、自治会からの要望を受け、市営住宅課では予算計上しているものの、財政部局より「緊急性」がないとの回答から解体に至っていない状況であるという。解体後の有効活用に関しては未定である。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、利活用に供することによる収益や便益獲得の機会が遅れること等が懸念される。

駐車場や防災倉庫等を設置するなど共有スペースとして有効活用することが一案であるが、自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。

② 団地ごとの現地視察結果について

No.1. 金堀アパート

金堀アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市三春町 5-58 ほか
アクセス	京急堀ノ内駅から徒歩約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・150 戸
管理開始年度	昭和 48 年
主な間取り	3DK



金堀アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 28 「児童遊園等の管理（金堀アパート）」

市営団地内に児童遊園等が設置されているが、周囲が広い範囲にわたり雑草に覆われており、子どもや高齢者等の入居者が利用できる状態にはない。

入居者が児童遊園等を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り児童遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して児童遊園等を利用できる状態を維持されたい。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) イキ、1 (2) キ、処理要領第 2 2 (1))



意見 29 「駐輪場における不法占拠（金堀アパート）」

市営住宅内の駐輪場スペースに、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車、傘等が放置されている事象が見受けられた。また廃棄されたと思われる自転車等も複数台認められた。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物と呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該

当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.2. サンマリーナ汐入

サンマリーナ汐入の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市汐入町 2-1
アクセス	京急汐入駅から徒歩 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 10 階建・16 戸
管理開始年度	平成 13 年
主な間取り	1DK、3DK

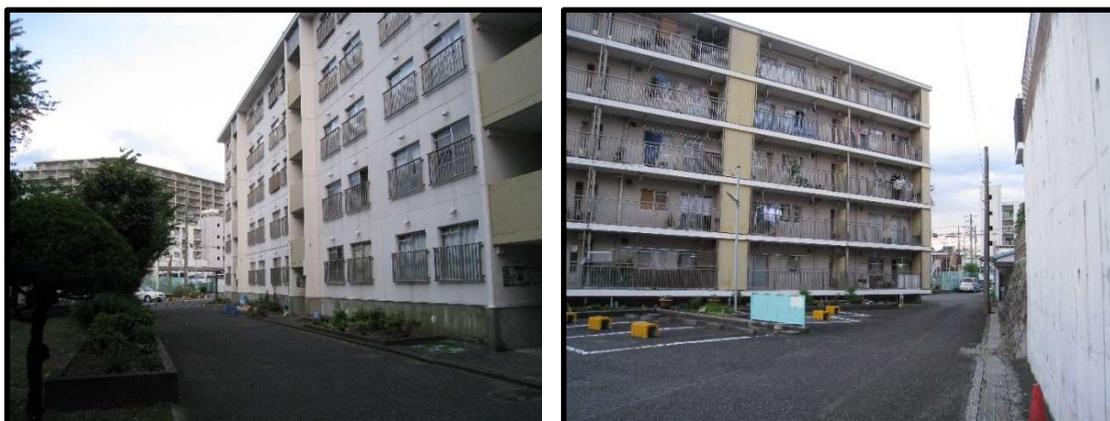


サンマリーナ汐入への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.3. 追浜東町アパート

追浜東町アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市追浜東町3-58ほか
アクセス	京急追浜駅から徒歩約12分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造5階建・60戸
管理開始年度	昭和49年
主な間取り	3DK



追浜東町アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.4. 浦郷改良アパート

浦郷改良アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市浦郷町3-48
アクセス	京急追浜駅から徒歩約27分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造5階建・75戸
管理開始年度	昭和44年
主な間取り	解体工事中



浦郷改良アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.5. 日向アパート

日向アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市浦郷町 1-55
アクセス	京急追浜駅から JR 田浦駅行バス(深浦循環)約 10 分 日向下車徒歩約 1 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5 階建・116 戸
管理開始年度	昭和 59 年～昭和 60 年
主な間取り	3DK



日向アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 30 「駐輪場付近における不法占拠（日向アパート）」

市営団地内の駐輪場付近の共用スペースに、明らかに使用されていない自動二輪車、原動機付自転車及び自転車等が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 31 「集会所裏の物置扉の未施錠（日向アパート）」

集会所の裏にある複数の物置の引き戸（扉）が未施錠の状態で開催されたままであった。物置の中を確認すると、ほうきや脚立、延長コードに加え、電動草刈り機等といった高価な物品が保管されていた。

電動草刈り機等の高価な物品が盗難される可能性があり、防犯上の問題がある。また、子どもたちが庫内に立ち入り、電動草刈り機の刈刃等で怪我を負うおそれがある。

物置の扉施錠の徹底を図るなど、自治会が保有する物品に関して適切な管理が望まれる。また、指定管理者等による巡回時にこのような事象が認められたら、物置扉を施錠したり、自治会等へ連絡するなど適時、適切な対応が望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条、市営住宅整備基準条例第 13 条)



指摘 11 「共用階段スペースにおける私物占有（日向アパート）」

団地内の共用階段スペースに、複数の私物が置かれていた。

共用スペースである階段に複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用階段スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの利用方法等について入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令(消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.6. 天神アパート

天神アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市追浜本町 2-29
アクセス	京急追浜駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・350 戸
管理開始年度	昭和 52 年～昭和 58 年
主な間取り	3DK



天神アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 32 「団地内通路及び共用スペースにおける不法占拠（天神アパート）」

市営団地内の通路及び共用スペースに、明らかに使用されていないナンバープレートが取り外された自動三輪車（所有者が判明しない状態）、原動機付自転車及び自転車等が放置されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内が不法占拠されると通行の迷惑になるばかりでなく、非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じる可能性がある。また、このような状

態では、放置された物が更なる放置物を呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 33 「フェンスに施錠された自転車の放置（天神アパート）」

共用部分である駐車場裏のフェンスに施錠された自転車が置かれていた。入居者等が私的にフェンスに自転車を施錠し、駐輪場スペースとして使用したまま長期間放置しているものと思われる。

共用スペースの私的利用は入居者間の公平性に欠け、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような事象を放置すれば、置かれた物が団地の内外から放置物と呼び込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、このような放置自転車により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して共用部分を駐輪場代わりに私的使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用部分の適切な利用方法などに関して入居者への指導をし、働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



指摘 12 「団地内通路における違法駐車（天神アパート）」

市営団地内の通路に、ナンバープレートが取り外された状態で自動二輪車（所有者が判明しない状態）及び自動三輪車が、駐車されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、事故の発生や非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じ、また避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、団地内通路における違法駐車は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車等に関しては、所有者に対して違法駐車・不法占拠に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。また、入居者に対して敷地内に無断で自動二輪車等を駐車することは、違法駐車・不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させる必要がある。団地内通路を初め共用スペースの適切な利用方法などに関して入居者を指導するとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)

意見 34 「消火器の設置場所 (天神アパート)」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。

消火器には壁面のフックにかけられているが、地震発生時にはフック等が破損して消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ること自体が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても必要時にすぐに持ち出せる場所に設置することが望まれる。また、地震や振動により消火器が落下しないよう安全面に配慮した設置場所を検討されたい。(公営住宅法第 15 条)



意見 35 「判読不能な情報案内板の設置（天神アパート）」

市営団地内の入口通路に何らかの情報案内を目的として案内板が設置されているが、記載文字が判読することができないものが散見された。

伝達すべき具体の情報内容が把握することができず、無意味な状態で設置されている。不要な情報案内板が私道上に設置されていることで、安全性や美観等が脅かされる可能性がある。

住民等に伝達すべき事項があるのであれば、その伝達事項が適切かつ正確に伝達されるよう案内板の文字が判読できるよう整備されるべきであるし、その必要がないのであれば当該案内板を適時に撤去することが望まれる。

（公営住宅法第 15 条、市営住宅整備基準条例第 4 条）



指摘 13 「1階ベランダ下における私物占有（天神アパート）」

市営住宅の 1 階ベランダ下（共用スペース）を、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、この状態では置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。さらに、衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用部分であるベランダ下を無断で私的利用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）

No.7. 池の谷戸住宅

池の谷戸住宅の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市田浦町 6-13 ほか
アクセス	京急田浦駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	木造・ブロック造平屋建・37 戸
管理開始年度	昭和 30 年～昭和 35 年
主な間取り	1K、2K、2DK



池の谷戸住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 14 「団地内通路における私物占有（池の谷戸住宅）」

団地内の通路共用スペースに、複数の私物が置かれていた。

通路共用スペースに複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、通路共用スペースの私的利用は入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を悪化させるおそれがある。さらに、屋外に置かれた私物が台風などの強風にあおられて吹き飛ばされる可能性もあり防災上も好ましくなく、衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用部分である通路共用スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対し

て、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.8. 田浦月見台住宅

田浦月見台住宅の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市田浦町 1-54
アクセス	JR 田浦駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	木造・ブロック造平屋建・74 戸
管理開始年度	昭和 36 年
主な間取り	2K

なお、田浦月見台住宅は廃止決定がされており、2016 年 6 月に入居者説明会を行い、2021 年 2 月末までに全ての移転対象者 49 世帯の移転が完了している（死亡退去 2 世帯を含む）。

それ以降は、当該団地に入居者はおらず、退去後の空き家の管理については、全ての空き家に施錠し、月に 1 度以上の頻度で定期的に指定管理者が見回りを行っている。



田浦月見台住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 36 「廃止された団地における残置されたプロパンガスのボンベ（田浦月見台住宅）」

田浦月見台住宅は、既に廃止決定がなされ、入居者が住んでいない状態である。にもかかわらず、住宅にプロパンガスのボンベが設置されたままである。

プロパンガス及び配管の金属部分が腐食して、ガスが漏出する可能性があり危険である。

入居者が退去をし、将来にわたり住宅を使用しないのであれば、設置されているプロパンガスのボンベを速やかに撤去することが望まれる。（公営住宅法第 15 条）



No.9. 長浦住宅

長浦住宅の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市長浦町 3-80 ほか
アクセス	京急安針塚駅から徒歩約 15 分
構造・戸数	木造平屋建・34 戸
管理開始年度	昭和 34 年～昭和 36 年
主な間取り	2K



長浦住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 37 「児童遊園の管理（長浦住宅）」

市営住宅内に児童遊園が設置されているが、広い範囲にわたり雑草に覆われており、子どもやお年寄り等の入居者が利用できる状態にはない。

入居者が児童遊園を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生でもある。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り児童遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して児童遊園を利用できる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



No.10.田浦ふれあい住宅

田浦ふれあい住宅の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市田浦町2-80
アクセス	JR横須賀線田浦駅から徒歩6分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造8階建・5戸
管理開始年度	平成7年
主な間取り	3DK、2DK、3LDK

田浦ふれあい住宅は、2021年1月19日に借上げ期間が満了し、所有者に返還し、用途を廃止している。現地視察の実施時期は、所有者へ返還後の2021年中であるが、監査対象年度である2020年度中に借上げ期間が満了しており、返還後の現況を確認するため視察対象に含めている。

田浦ふれあい住宅への現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見38 「借上契約期間満了後における看板設置（田浦ふれあい住宅）」

田浦ふれあい住宅の借上契約期間は2021年1月19日に満了となり、借上物件は2021年5月末までに所有者へ既に返還されているが、2021年6月10日時点で「横須賀市福祉型借上公共賃貸住宅 田浦ふれあい住宅」といった看板が設置されていた。

市民が、返還後も本物件を市が管理、運営している市営住宅であると誤認するおそれがある。

借上げ期間満了後は、遅滞なく該当看板を撤去し、市営住宅ではなくなった事実を市民へ知らせることで、市民に誤認が生じないよう対処することが望まれる。

（公営住宅法第15条）



No.11.衣笠アパート

衣笠アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市衣笠栄町 3-11
アクセス	JR 衣笠駅から徒歩約 5 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・40 戸
管理開始年度	昭和 57 年～昭和 58 年
主な間取り	3DK



衣笠アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 39 「駐輪場付近における不法占拠（衣笠アパート）」

市営住宅内の駐輪場付近の共用スペースに、明らかに使用されていない自転車が雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠し

ている事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により入居者への働きかけを強化するなどして適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.12.アンシャンテ森崎

アンシャンテ森崎の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市森崎 1-2
アクセス	京急北久里浜駅から徒歩約 13 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・11 戸
管理開始年度	平成 18 年
主な間取り	1DK、2DK、3DK



アンシャンテ森崎への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.13.森崎アパート

森崎アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市森崎 3-4、3-5、5-2
アクセス	京急北久里浜駅から森崎リアンシティ行きバス約15分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5階建・342戸 (A団地) 鉄筋コンクリート造 5階建・149戸 (B団地) 鉄筋コンクリート造 5階建・270戸 (C団地)
管理開始年度	昭和39年～昭和43年 (A団地) 昭和44年 (B団地) 昭和45年～昭和46年 (C団地)
主な間取り	2K、3K



森崎アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 40 「駐輪場及びその付近の共用スペースにおける不法占拠（森崎アパート）」

市営住宅内の駐輪場及びその付近の共用スペースに、明らかに使用されていない子供用の自転車や玩具、自動車タイヤ等が放置されている事象が見受けられた。不法投棄されているように見受けられる。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置物等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や放置自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合、放置物により他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車や自動車タイヤ等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者へ働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）





No.14.本公郷改良アパート

本公郷改良アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市公郷町 2-22 ほか
アクセス	衣笠十字路バス停から徒歩約 8 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5～11 階建・330 戸
管理開始年度	昭和 45 年～昭和 48 年
主な間取り	2K



本公郷改良アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 15 「共用階段及び廊下スペースにおける私物占有（本公郷改良アパート）」

団地内の共用階段及び廊下スペースに、複数の私物が置かれていた。

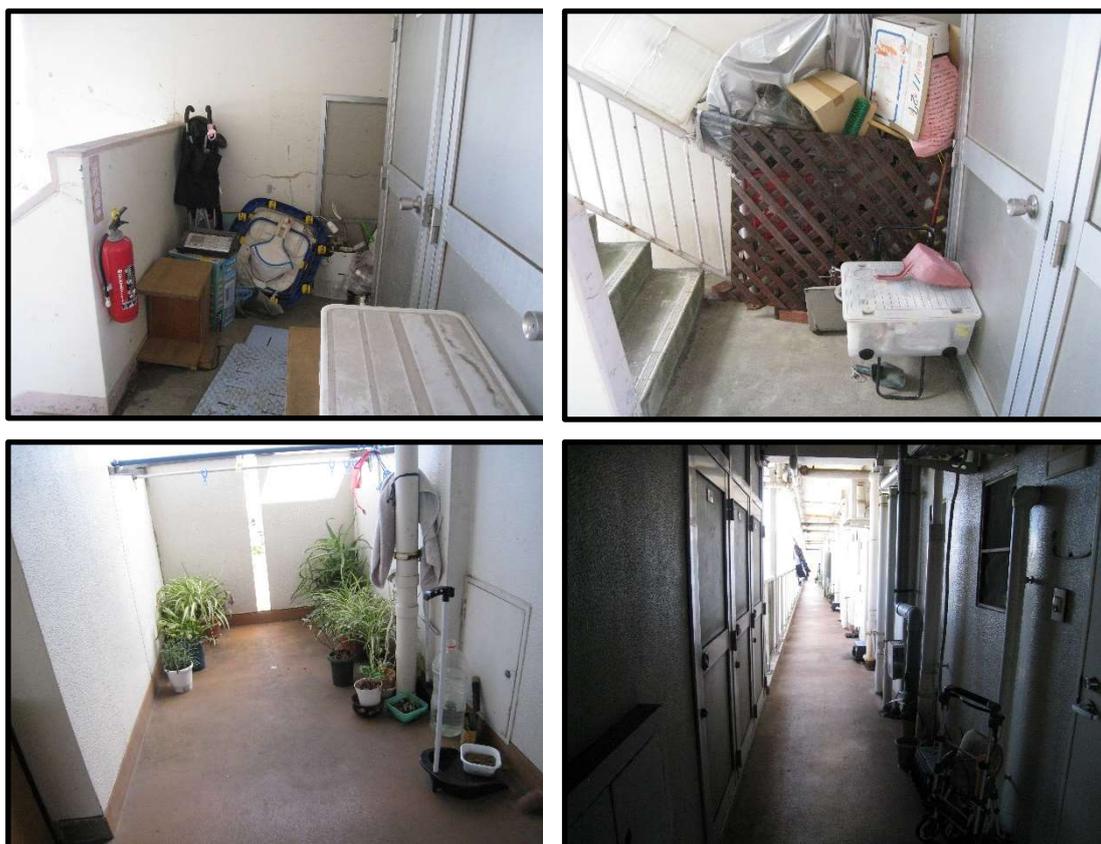
共用スペースである階段や廊下に複数の私有物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用階段スペースの私的使用は入居者間に不公平感を

生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用階段及び廊下スペースを無断で私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令(消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 41 「団地通路における不法占拠（本公郷改良アパート）」

団地内の通路共用スペースに、原動機付自転車等が置かれていた。

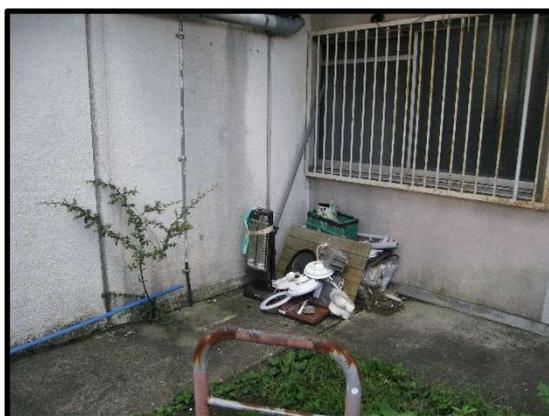
このような状態では、放置された物が更なる放置物を呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。また、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で

占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、このような放置物により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置物を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して団地通路に無断で原動機付自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.15.阿部倉アパート

阿部倉アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市阿部倉 17
アクセス	JR 衣笠駅からしょうぶ園循環バス約 12 分 しょうぶ園下車徒歩約 1 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・290 戸
管理開始年度	昭和 49 年～昭和 50 年
主な間取り	3DK、4DK



阿部倉アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 42 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（阿部倉アパート）」

市営住宅内の駐輪場付近の共有スペースに、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



No.16.公郷アパート

公郷アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市公郷町 4-58 ほか
アクセス	京急堀ノ内駅から衣笠駅行きバス約 15 分 妙真寺下車徒歩約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・70 戸
管理開始年度	昭和 49 年
主な間取り	3DK



公郷アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.17.平作ハイム

平作ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市平作 8-17
アクセス	JR 衣笠駅から池上経由横須賀駅行バス約 5 分 平作町下車徒歩約 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 8 階建・161 戸
管理開始年度	平成 5 年～平成 7 年
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



平作ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 16 「共用廊下スペースにおける私物占有（平作ハイム）」

団地内の共用廊下スペースに、自転車や自動車タイヤ等の複数の私物が置かれていた。

共用スペースである廊下に複数の私有物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用廊下スペースを私的利用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令
(消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1
(1) オカ、1 (2) ク)



意見 43 「駐輪場における不法占拠 (平作ハイム)」

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

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。また、放置の状態が長く続くと倒壊の危険もあり、駐輪場を利用する入居者が怪我を負う可能性もある。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 44 「未利用地の有効活用（平作ハイム）」

市営住宅内にフェンスで囲われた未利用（遊休）状態にあると思われる土地が見受けられた。

市に確認したところ、当該敷地（平作 8 丁目 3535 番 6 の一部 401.33 m²）は医師公社敷地として他部署に貸出ししていたが、建物が老朽化したため、2020 年度に解体をし、更地として 2020 年 6 月 30 日に返還を受け、市営住宅課による行政財産として管理を行っている。今後の敷地の有効活用に関しては、2017 年に庁内で協議した結果、公有地に囲まれている一面地を売却することは好ましくないなどの意見があり、売却をせず有効活用を図る方法を現在も検討しているという。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、その後の利活用に供することによる収益獲得の機会が遅れることなどが懸念される。

駐車場や防災倉庫等を設置するなど共有スペースとして有効活用すること、自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進めていくことも一案だと考えられるが、市営住宅課として有効に活用できない場合には、可及的速やかに今後の利用目的を明らかにするか、もしくは他部署への所管換えを検討することが望まれる。



<平作ハイムの見取り図>



No.18.池上ハイム

池上ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市池上3-6
アクセス	JR衣笠駅から池上経由横須賀駅行バス約5分 池上中学校下車徒歩約5分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造4～7階建・77戸
管理開始年度	平成9年～平成10年
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



池上ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 17 「1階通路付近における私物占有（池上ハイム）」

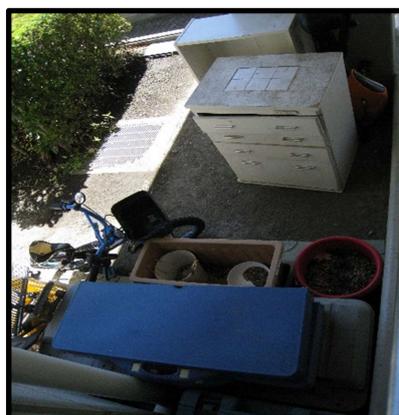
市営住宅の1階通路付近（共用スペース）を、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用部分である通路付近を無断で私的利用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第27条第1項、入居のしおり9（6）、12（11）、公営住宅法第15条、処理要領第1 1（1）オカ、1（2）ク）



No.19.大津住宅

大津住宅の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市馬堀町 1-26
アクセス	京急大津駅から徒歩約 12 分
構造・戸数	ブロック造平屋建・42 戸
管理開始年度	昭和 32 年
主な間取り	2K



大津住宅への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.20.岩瀬アパート

岩瀬アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市根岸町 5-25
アクセス	京急堀ノ内駅から徒歩約13分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5階建・88戸
管理開始年度	昭和53年～昭和54年
主な間取り	3DK



岩瀬アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 45 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（岩瀬アパート）」

市営住宅内の駐輪場付近の共有スペースに、明らかに使用されていない自動二輪車、原動機付自転車及び自転車が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 46 「消火器の設置場所 (岩瀬アパート)」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。消火器には壁面のフックにかけているが、地震発生時にはフック等が破損して消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ること自体が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても必要時にすぐに持ち出せる場所に設置すること望まれる。また、地震や振動により消火器が落下しないよう安全面に配慮した設置場所を検討されたい。(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



意見 47 「団地内遊園の管理（岩瀬アパート）」

市営団地内に遊園があるが、広い範囲にわたり雑草に覆われており、高齢者や子ども等の入居者が利用できる状態にない。

入居者が遊園を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して遊園を利用できる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



No.21.立野アパート

立野アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市二葉 1-23 ほか
アクセス	京急馬堀海岸駅から立野団地行バス約10分 市営住宅前下車徒歩約1分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3～5階建・117戸
管理開始年度	昭和60年～昭和61年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



立野アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 48 「団地内通路における不法占拠（立野アパート）」

市営住宅内の通路に、ナンバープレートが取り外された原動機付自転車（所有者が判明しない状態）が、放置されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に不法占拠されると通行の迷惑になるばかりでなく、非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じる可能性がある。また、このような状態では、放置された物が更なる放置物を呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また、防犯上も好ましくない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置された原動機付自転車により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、原動機付自転車の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置された原動機付自転車を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で原動機付自転車を放置することは、不法占

抛に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.22.鴨居ハイム

鴨居ハイムの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市鴨居 2-7 ほか
アクセス	京急浦賀駅から観音崎方面行きバス約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 2~4 階建・160 戸
管理開始年度	平成 18 年度~平成 21 年度
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



鴨居ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 18 「駐車場共用スペースにおける私物占有（鴨居ハイム）」

団地内の駐車場共用スペースに、複数の私有物が置かれていた。私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

駐車場共用スペース（駐車区画以外）の私的利用は、駐車以外の用途に使用しており、目的外の利用である。また、共用スペースの私的利用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。防犯上も好ましくない。

私物占有に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して駐車場共用スペースを私的に使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）

No.23.浦賀改良アパート

浦賀改良アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市浦上台 3-3
アクセス	京急浦賀駅から徒歩約 13 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4 階建・48 戸
管理開始年度	昭和 38 年
主な間取り	2K



現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 19 「共用スペースにおける私物占有（浦賀改良アパート）」

団地内の共用スペースに、私物と思われる洗濯機が放置されていた。私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。また、このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された洗濯機に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

入居者に対して共用部分が無断で使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



No.24.早稲田ハイム

早稲田ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市二葉2-13ほか
アクセス	京急馬堀海岸駅から立野団地行バス約10分 市営住宅前下車徒歩4分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造3～4階建・171戸
管理開始年度	平成元年～平成3年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



早稲田ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘20 「階段下及び1階ベランダ下の共用スペースにおける私物占有（早稲田ハイム）」

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

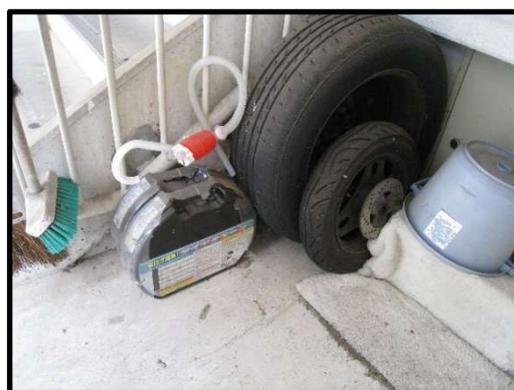
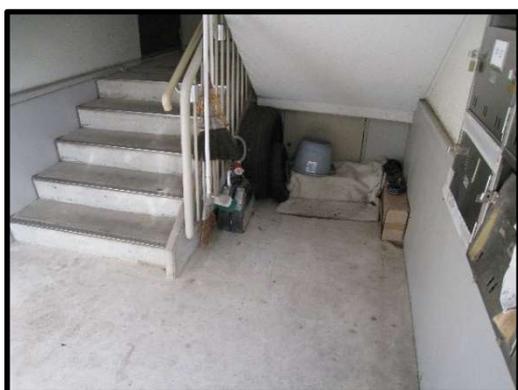
共用スペースである階段下に複数の私有物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、共用スペースの私的使用は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルにつながりかねない。さらに、このような事象を放置すれば、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用スペースを無断で使用することは、不法占拠に該当すること及び消防関係法令等に抵触する可能性があることを改めて認識させるととも

に、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、消防関係法令 (消防法、横須賀市火災予防条例等)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 49 「駐輪場における不法占拠 (早稲田ハイム)」

市営住宅内の駐輪場の共用スペースに、明らかに使用されていない自転車やベビーカー、傘等が放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。さらに、放置の状態が長く続くと倒壊の危険もあり、駐輪場を利用する入居者が怪我を負う可能性もある。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内にベビーカー等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.25.ウェルネス吉井

ウェルネス吉井の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市吉井 4-24
アクセス	京急線浦賀駅から徒歩 16 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・10 戸
管理開始年度	平成 12 年
主な間取り	2DK、3DK、4DK

なお、ウェルネス吉井は、2021 年 3 月 31 日に借上げ期間が満了し、所有者に返還し、用途を廃止している。現地視察の実施時期は所有者へ返還後の 2021 年中であるが、監査対象年度である 2020 年度中に借上げ期間が満了しており、返還後の現況を確認するため監査対象に含めている。

ウェルネス吉井への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった

No.26.久里浜改良アパート

久里浜改良アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜 6-5 (A~F) 横須賀市久里浜 6-11 (GHI)
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約13分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造4階建・192戸 (A~F) 鉄筋コンクリート造4階建・112戸 (GHI)
管理開始年度	昭和41年~昭和42年 (A~F) 昭和43年 (GHI)
主な間取り	2K



久里浜改良アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見 50 「共有スペースにおける不法占拠（久里浜改良アパート）」

市営住宅前の共有スペースに、ナンバープレートが取り外された原動機付自転車（所有者が判明しない状態）等が、放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼ばれ込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置された原動機付自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、原動機付自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置された原動機付自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で原動機付自転車等を放置することは、不法

占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、張り紙等により積極的に住民への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 21 「車止めポールに括りつけられた自動二輪車の放置（久里浜改良アパート）」

市営住宅内の共用スペースに、車両が進入できないように車止めポールが設置されているが、それにロープで括りつけられた状態で自動二輪車が放置されている事象が見受けられた。入居者が共用部分を私的に駐車スペースとして使用するため、不法に車止めポールに自動二輪車を括りつけ、長期間放置しているものと思われる。

このような状態では、非常時の消火及び救護活動の障害となりうる。また、共用スペースの私的利用は入居者間の不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。さらに、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境をより悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対しては、共用スペースを駐車スペースのように使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

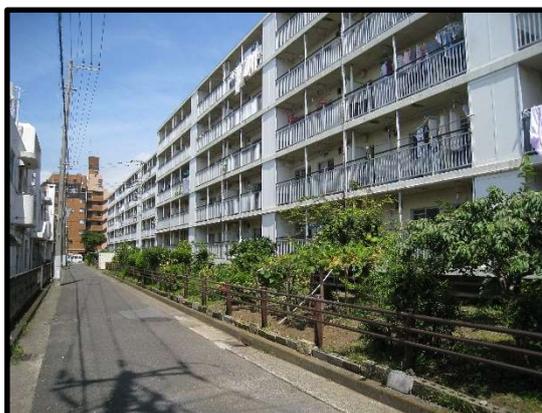
(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



No.27.明浜改良アパート

明浜改良アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜 5-4 ほか
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約 10 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・80 戸
管理開始年度	昭和 50 年
主な間取り	3DK



明浜改良アパートへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.28.八幡ハイム

八幡ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜3-1ほか
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約10分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造7階建・280戸
管理開始年度	平成2年～平成4年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



八幡ハイムへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

意見51 「ごみ集積所におけるごみ散乱の状態（八幡ハイム）」

ごみ集積所の出入口付近から車道にかけてごみが散乱している事象が認められた。

ごみの散乱により通行の妨げとなり、高齢者や子どもたちが歩道を歩行することが困難である。また、生ごみの散乱等により衛生面が害され、住環境の悪化につながるおそれがある。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、ごみの散乱により入居者や地域住民が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合には、市は自治会に対して、改めて入居者にごみ集積所の取り扱いに関するルールの周知と遵守を促す等により、ごみ集積所の適切な管理がなされることが望まれる。

（公営住宅法第27条第1項、入居のしおり9（6）、12（11）、公営住宅法第15条、処理要領第1-1（1）オカ、1（2）ク）



意見 52 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（八幡ハイム）」

市営住宅内の駐輪場付近の共有スペースに、明らかに使用されていない原動機付自転車及び自転車が、雨ざらし状態で放置されている事象が見受けられた。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置自転車等により他の入居者が自転車を置けないなど本来使用に支障がある場合や自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、防犯カメラの設置や張り紙等により、積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 53 「市営住宅内の植栽及び樹木等の管理（八幡ハイム）」

市営住宅内の駐輪場及び駐車場付近の広い範囲が雑草に覆われている状態であった。

駐輪場や駐車場といった共用スペースに雑草が生い茂ると、害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生である。また草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り駐輪場としての本来使用に支障がある場合や他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合、直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に草刈りを行うなどして入居者が安心して団地内で過ごせる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



No.29.久里浜ハイム

久里浜ハイムの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市久里浜 6-13
アクセス	京急久里浜駅から徒歩約13分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5～7階建・165戸
管理開始年度	平成8年～平成9年
主な間取り	1LDK、2DK、3DK、4DK



久里浜ハイムへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.30.サンクレスト野比

サンクレスト野比の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市野比 3-15
アクセス	京急YRP野比駅から徒歩約15分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4階建 16戸
管理開始年度	平成15年
主な間取り	2DK、3LDK



サンクレスト野比への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.31. スタインシティー

スタインシティーの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市津久井 1-15
アクセス	京急津久井浜駅から徒歩約 9 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・17 戸
管理開始年度	平成 17 年
主な間取り	1K、2DK、2LDK、3DK、3LDK



スタインシティーへの現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.32. TB ラ・コート津久井浜

TB ラ・コート津久井浜の 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市津久井 2-3-10
アクセス	京急津久井浜駅から徒歩約 4 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 6 階建・17 戸
管理開始年度	平成 19 年
主な間取り	1K、2LDK、3LDK



TB ラ・コート津久井浜への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.33.サニーガーデン野比

サニーガーデン野比の2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市野比 3-17-8
アクセス	京急 YRP 野比駅から徒歩約 13 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3 階建・15 戸
管理開始年度	平成 20 年
主な間取り	1K、2DK、2LDK、3LDK



サニーガーデン野比への現地視察の結果、特に改善・検討すべき事項は認められなかった。

No.34.長坂アパート

長坂アパートの2020年4月1日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市長坂 4-1
アクセス	横須賀中央駅から大楠芦名口行バス約 35 分 長坂下車徒歩約 2 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 5 階建・240 戸
管理開始年度	昭和 51 年～昭和 53 年
主な間取り	3DK



長坂アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 22 「市営住宅の支柱に施錠された自動二輪車等の放置（長坂アパート）」

市営住宅の支柱に施錠された自転車や車両カバーが取り付けられた自動二輪車が置かれていた。入居者が共用部分を私的に駐車スペース等として使用するため、不法に支柱に自転車等を括りつけ、長期間放置しているものと思われる。

このような状態では、非常時の消火及び救護活動の障害となりうる。また、共用スペースの私的利用は入居者間の不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。さらに、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境をより悪化させるおそれがある。衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対しては、共用部分を駐車スペース等として使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者へ働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 54 「未利用状態にある駐輪場用地の有効活用（長坂アパート）」

市営住宅内にフェンスで囲われた未利用（遊休）状態にあると思われるスペースが見受けられた。

市に確認したところ、市は現況についての詳細を把握しておらず、その経緯も不明であるとの回答であったが、市営住宅課による行政財産として管理を行っている。今後の有効活用に関しては未定である。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、利活用に供することによる収益や便益獲得の機会が遅れることなどが懸念される。

駐輪場や防災倉庫等を設置するなど共有スペースとして有効活用すること、自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。



意見 55 「児童遊園の管理（長坂アパート）」

市営住宅内に児童遊園が設置されているが、広い範囲にわたり雑草に覆われており、高齢者や子ども等の入居者が利用できる状態にはない。

入居者が児童遊園を利用することができないのみならず、雑草が生い茂ることにより害虫が発生したり、ゴミが投げ捨てられたりして不衛生でもある。また、草木が生い茂り影となることから、防犯上好ましい状態にはない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、多くの雑草が生い茂り児童遊園としての本来使用に支障がある場合や直ちに危険を及ぼす恐れが生じた場合には、市は自治会に対して草刈り等の適切な措置を講ずるよう指導することが望まれる。

衛生面、防犯上のため、また不慮の事故を未然に防ぐためにも、このような状態が常態化しないよう、適時に剪定や草刈りを行うなどして入居者が安心して児童遊園を利用できる状態を維持されたい。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）イキ、1（2）キ、処理要領第 2 2（1））



指摘 23 「駐輪場における私物占有（長坂アパート）」

共用スペースである駐輪場内に入居者の私物と思われる自動車タイヤその他雑多な物品が置かれていた。私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられる。

共用スペースの私的利用は入居者間の不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような状態では、置かれた物が団地の内外から放置物と呼ばれ込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。また、衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用スペースである駐輪場を無断で私的利用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような状況が常態化しないよう、自治会に対して、入居者へ共用スペースの適切な利用方法などに関して指導するとともに、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、積極的に住民への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

（公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9（6）、12（11）、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1（1）オカ、1（2）ク）



意見 56 「消火器の設置場所（長坂アパート）」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。

地震発生時のみならず、日常生活においても何らかの原因で消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ること自体が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても非常時にすぐに持ち出せる場所に設置すること望まれる。また、地震や振動により消火器が転倒、落下しないよう安全面に配慮した設置

場所を検討されたい。(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



No.35.長井アパート

長井アパートの 2020 年 4 月 1 日現在の団地概要は次のとおりである。

所在地	横須賀市長井 3-29
アクセス	長井バス停から荒崎行バス約 4 分 仮屋ヶ崎下車徒歩約 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 3～5 階建・122 戸
管理開始年度	昭和 55 年～昭和 56 年
主な間取り	3DK



長井アパートへの現地視察の結果、改善・検討すべき事項は次のとおりである。

指摘 24 「1 階ベランダ下における私物占有（長井アパート）」

市営住宅内の 1 階ベランダ下（共用スペース）に、テレビ及びゲージが置かれており、私的に物置き代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

共用スペースの私的利用は住民間の公平性に欠け、団地住民間のトラブルの発生につながりかねない。このような事象を放置すれば、置かれた物が団地の内外から放置物を呼び込み、不法投棄を助長させるなど団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがある。また、衛生上、防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された私物に関しては、所有者に対して占有に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して共用スペースであるベランダ下を無断で使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 25 「団地内通路における違法駐車 (長井アパート)」

市営住宅内の通路に、自動二輪車等が、駐車されている事象が見受けられた。

通路等の団地敷地内に駐車すると通行の迷惑になるばかりでなく、事故の発生や非常時に救急車、消防車などの出入りに支障が生じ、また避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、団地内通路における違法駐車は、入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。さらに、市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

放置された自動二輪車等に関しては、所有者に対して違法駐車・不法占拠に関する警告をするとともに、早急に撤去を求める必要がある。

また、入居者に対して敷地内に無断で自動二輪車等を駐車することは、違法駐車・不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態

化しないよう、自治会に対して、団地内通路を初め共用スペースの適切な利用方法などに関して積極的に住民への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (7)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 57 「駐輪場付近の共用スペースにおける不法占拠（長井アパート）」

市営住宅内の駐輪場付近の共用スペースに、ナンバープレートが取り外された原動機付自転車（所有者が判明しない状態）及び複数の壊れた自転車、サーフボード等が放置されている事象が見受けられた。不法投棄されているように思われる。

このような状態では、放置された物が更なる放置物呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。市の敷地を無償で占拠している事態でもあり、許容すべきものではない。

市営住宅の自主管理においては、自治会の主体性に任せることが重要であり、自治会がその団地内で費用対効果を考え、優先的に行うべきことを優先すべきであるが、放置された原動機付自転車等により他の入居者が重大な迷惑を被る場合や団地生活を送るうえで支障がある場合、原動機付自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置された原動機付自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

また、入居者に対して敷地内に無断で原動機付自転車等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなど適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



意見 58 「消火器の設置場所（長井アパート）」

団地入口の郵便受けポストの上に消火器が設置されていた。

地震発生時のみならず、日常生活においても何らかの原因で消火器が落下することにより、付近にいた高齢者や子ども等の住民が怪我を負う可能性がある。また、入居者の多くが高齢者である場合、お年寄りが高い位置にある消火器を容易に手に取ること自体が困難であると思われる。

消火器は高齢者であっても必要時にすぐに持ち出せる場所に設置すること望まれる。また、地震や振動により消火器が転倒、落下しないよう安全面に配慮した設置場所を検討されたい。（公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条）



意見 59 「集会所の出入口付近に置かれた農薬類（長井アパート）」

集会所の出入口付近の地面に、農薬類が入っていると思われる複数の容器が置かれていた。

団地内の集会所付近では多数の子どもが遊んでいることが多い中で、集会所の入口前という公共の場に毒物劇物にもなっている農薬類が放置されていることは、子どもが誤飲するなどの重大な事故が発生するおそれがある。

農薬等の毒物劇物は、保管庫等の適切な場所に保管されるべきである。（公営住

宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



指摘 26 「汚水処理施設建屋の早期解体の必要性（長井アパート）」

市営住宅内に 1998 年 3 月に供用が廃止された「汚水処理施設」（公営住宅法施行規則第 4 条の 2 に定める付帯施設）が現存している。人が立ち入ることのない老朽化の著しい建屋であり、防災上、防犯上危険であると考えられる。また、近くには煙草の吸殻やゴミが散乱するなど、いわゆるスラム化が進んでおり、この状態のまま放置すれば事件性のある事案が生じかねない。また、不用な施設に関する維持管理費用を要することとなる。

建物の解体に関して、長井アパート自治会からの要望を受け、市営住宅課では 2019 年度より建物解体工事費を予算計上しているものの、財政部局より「緊急性」がないとの回答で予算措置がされず解体に至っていないという状況にあるという。

厳しい財政事情の中、解体予算の確保が難しい状況であることは推察するが、事件が発生してからでは手遅れであるので、可及的速やかに当該建屋の解体撤去工事を実施して、更地化することが必要である。

意見 60 「汚水処理施設跡地の有効活用（長井アパート）」

市営住宅内に未利用（遊休）状態にあると思われる建屋が見受けられた。

市に確認したところ、1998 年 3 月に供用が廃止された旧汚水処理場の建物であるという。当該建物（長井 3 丁目 2984 番 1：鉄筋コンクリート造平家建 119.80 m²）は、1981 年 2 月 19 日に建築した「汚水処理施設」（公営住宅法施行規則第 4 条の 2 に定める付帯施設）であり、公共下水道の整備により、既に供用を廃止しているという。当該建物の解体については、長井アパート自治会からの要望を受け、市営住宅課では 2019 年度より建物解体工事費を予算計上しているものの、財政部局より「緊急性」がないとの回答から解体に至っていないという。2022 年度も引き続き予算計上する予定であるが、解体後の有効活用に関しては未定であるという。

未利用資産のまま長期間保有され続けることにより、当該財産の売却や貸付け、利活用に供することによる収益や便益獲得の機会が遅れることなどが懸念される。

自治会と協議を行って今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。

なお、後述するが、市へのヒアリング等を通じて、既に供用が廃止されている同様な旧汚水処理施設等が、竹川ハイム、林ハイム、長坂アパート及び立野アパートにおいても現存することが判明した。これらに関しても、自治会と協議を行うなどして今後の活用方針に関して具体的な検討を進められたい。

