

No.36.林ハイム

林ハイムの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	横須賀市林3-6ほか
アクセス	横須賀中央駅から三崎方面行バス約35分 一騎塚下車徒歩約5分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造3～5階建・115戸
管理開始年度	昭和61年～昭和62年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



林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 27 「駐輪場付近等の共用スペースにおける私物占有について（林ハイム）」

市営住宅の駐輪場付近等の共用スペースに、入居者の私物と思われる自動車タイヤその他雑多な物品、原動機付自転車が放置されていた。私的に駐車場や物置代わりに使用していると思われる事象が見受けられた。

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

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

また、入居者に対して共用部分である駐車場付近等の敷地内を私的使用することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、共用スペースの適切な利用方法などに関して積極

的に入居者への働きかけを強化すること、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること等の適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

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



指摘 28 「1 階ベランダ下におけるペット飼育について (林ハイム)」

1 階のベランダ下の共用スペースにおいて、ペット小屋及び水飲み用の器等が置かれており、ペットを飼育しているように見受けられる。

ペットの飼育はルール上禁止されている。ペット飼育により、団地内に糞尿や悪臭が発生するといった衛生上の問題、ペットの飼育を希望しているが我慢している他の民との公平性の問題もある。

市は、自治会に対して定期・不定期の巡回点検、一斉調査を行うなど積極的に実態の把握に努めるよう、適切な指導を行う必要がある。また、違反者に対しては、個別に警告書を配布したり、住宅の明渡しを請求するなど厳しく対応する方法についても検討する必要があると考える。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (4)、公営住宅法第 15 条、処理要領第 1 1 (1) オ、1 (2) ク)



No.37.武ハイム

武ハイムの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	横須賀市武 1-21
アクセス	横須賀中央駅から三崎方面行バス約30分 武山下車徒歩約5分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造3～5階建・51戸
管理開始年度	昭和62年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



武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 61 「児童遊園及び駐車場付近における不法占拠（武ハイム）」

市営住宅の敷地内にある児童遊園に、浴槽等が放置されていた。また、駐輪場付近に、自動車タイヤや傘等が放置されていた。いずれも不法投棄されているように見受けられる。

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

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

また、入居者に対して敷地内に無断で浴槽や自動車タイヤ等を放置することは、不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化し

ないよう、自治会に対して、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどして適切な措置を講じるよう改めて指導することが望まれる。

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



意見 62 「児童遊園の管理 (武ハイム)」

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

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

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

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

用できる状態を維持されたい。

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

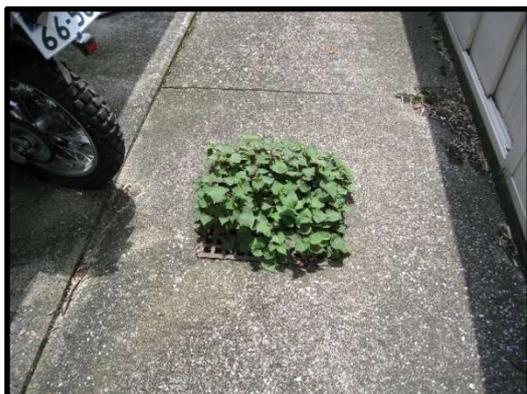


意見 63 「駐輪場付近の排水溝 (武ハイム)」

駐輪場付近の排水溝の格子蓋に雑草が生い茂り、排水を妨げているように見受けられる。

排水を妨げ、洪水や浸水の発生により、駐輪場に止めてある自動二輪車や自転車が損壊される可能性がある。また、雨水が排水されず貯まることにより衛生上も好ましくないものと考えられる。

適切に排水がなされるよう、雑草を適時に適切に除去するなど、環境整備に努められたい。(公営住宅法第 27 条第 1 項、公営住宅法第 15 条)



No.38.竹川ハイム

竹川ハイムの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	横須賀市武 4-24 ほか
アクセス	京急横須賀中央駅から三崎方面行バス約 33 分 竹川下車徒歩約 3 分
構造・戸数	鉄筋コンクリート造 4～5 階建・164 戸
管理開始年度	平成元年～平成 2 年
主な間取り	2DK、3DK、4DK



竹川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 64 「駐輪場及びその付近における不法占拠（竹川ハイム）」

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

このような状態では、想定される台数の自転車等を駐輪することができなくなるだけでなく、放置された物が更なる放置物呼び込み、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、他の入居者が重大な迷惑を被る場合、団地生活を送るうえで支障がある場合、自転車等の放置により直ちに危険を及ぼす恐れが生じる場合には、市は自治会に対して放置自転車等を撤去するよう指導することが望まれる。

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

会に対して、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、防犯カメラの設置や張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導することが望まれる。

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



指摘 29 「台風により破損した屋根のない駐輪場 (竹川ハイム)」

市営住宅内の駐輪場に屋根がない事象が見受けられ、その下に雨ざらしの状態では壊れた原動機付自転車と複数の自転車が放置されていた。入居者によれば、過去の台風による強風で屋根が飛ばされたため、修繕の依頼を自治会を通じて市や指定管理者へ要請したものの、いまだ対応されることなく現況のままであるという。

入居者は駐輪場の利用をすることができず、他棟の入居者との公平性に欠ける。また、このような状態では、放置された物が更なる放置物と呼び込み、団地周辺の環境を更に悪化させるおそれがあり、また防犯上も好ましくない。

市は、早急に駐輪場の修繕を行い、住民が等しく公平に駐輪場を利用できるような状態に回復させる必要がある。

(公営住宅法第 27 条第 1 項、入居のしおり 9 (6)、12 (11)、公営住宅法第 15 条、市営住宅整備基準条例第 13 条、処理要領第 1 1 (1) オカ、1 (2) ク)



指摘 30 「共用階段及び駐車場スペースにおける私物占有（竹川ハイム）」

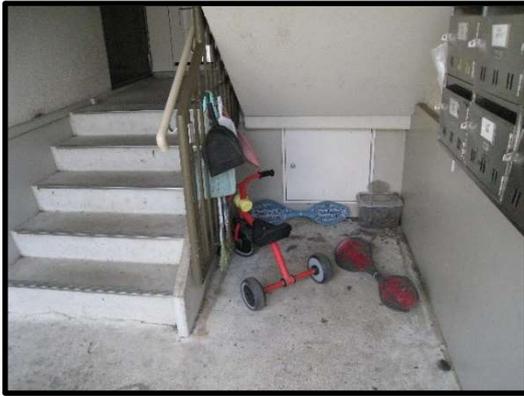
市営住宅の共用階段及び駐車場スペースに、自動車タイヤ等の複数の私物が放置されている事象が見受けられた。

共用スペースである階段に複数の私物が置かれている場合、非常時の避難、消火及び救護活動の障害となり、消防関係法令及び横須賀市火災予防条例に抵触する可能性がある。また、駐車場共用スペース（駐車区画以外）の私的使用は、駐車以外の用途に使用しており、目的外の利用である。入居者間に不公平感を生むことになり、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。防犯上も好ましくない。

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

また、入居者に対して共用階段スペースを無断で私的利用することは、消防関係法令に抵触する可能性があること、駐車場共用スペース（駐車区画以外）に自動車タイヤを放置することは不法占拠に該当することを改めて認識させるとともに、このような事態が常態化しないよう、自治会に対して、日常的な管理や団地巡視による確認を徹底すること、張り紙等により積極的に入居者への働きかけを強化するなどの適切な措置を講じるよう指導する必要がある。

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



③ 現地視察のまとめ

個別の団地での気付き事項に関しては、前述のとおりである。ここでは、全ての団地を視察してきた結果を整理する。

現地視察の結果、団地内に使用されていない自転車等が放置されていたり、共用部分に入居者の私物と思しき物が置かれていたりする状況が散見された。また、団地内の通路に自動二輪車や自動三輪車等が無断駐車されている状況や児童遊園等において雑草が生い茂り、とても入居者の憩いの場として活用されているとは言えない状況が見受けられた。

なお、全ての団地を現地視察して感じたことは、建築年数の浅い、つまり、比較的新しい団地においては、問題があまり見受けられないということである。裏を返せば、団地自体の老朽化が進んでいる場合というのは、その団地に住む入居者の入居年数が長いケースが多く、入居者が高齢化している可能性があることが想像される。このような場合、自治会を構成するメンバーである入居者が高齢化していることなどから、自治会が活発な活動をしていないこと、又は馴れ合いにより、私物の放置等を見て見ぬ振りをする雰囲気醸成されている可能性が考えられる。

このように、本監査において発見された施設管理上課題と思われる個々の事案については、それぞれ適切な措置を講じる必要があるが、今後このような状況の発生

を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会によるモニタリングを改めて強化する仕組みを検討すべきと考える。

検討に当たっては、市や指定管理者が直接現地へ赴き状況把握を行うことが望まれるが、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会との連携強化や防犯カメラの設置等を含めた手法も考慮されたい。

また、比較的建築年数が浅い新しい団地においては、問題があまり見受けられなかったことから、そのような団地をモデルケースとして位置づけ、新しい団地と建築年数が長い、老朽化が進んだ団地の比較検討を行い、駐車場や共用部分の使用方法について調査を行う、又は児童遊園等の雑草をどのように手入れする仕組みをとっているのか、自治会の在り方、自治会と指定管理者との関係性、入居者と指定管理者との関係性などを考察することが有用であろう。また、老朽化が進んでいる団地であっても、問題が見受けられなかった団地もあることから、そのような団地を参考とすることも考えられる。

意見 65 「市営住宅管理上の諸課題への対応方針」

市営住宅の老朽化が進んでいる場合、その団地に住む入居者の入居年数が長いケースが多く、入居者が高齢化している傾向がうかがえる。このような場合、自治会を構成するメンバーである入居者が高齢化していることなどから、自治会が活発な活動をしていないこと、又は馴れ合いにより、無断駐車や私物の放置等を見て見ぬ振りをする雰囲気が醸成されている可能性がある。

このような状況の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会によるモニタリングを改めて強化する仕組みを検討すべきと考える。

検討に当たっては、市や指定管理者が直接現地へ赴き状況把握を行うことが望まれるが、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会との連携強化や防犯カメラの設置等を含めた手法も考慮されたい。

また、比較的建築年数が浅い新しい団地においては、問題があまり見受けられなかったことから、そのような団地をモデルケースとして位置づけ、新しい団地と建築年数が長い、老朽化が進んだ団地の比較検討を行い、駐車場や共用部分の使用方法について調査を行う、又は児童遊園等の雑草をどのように手入れする仕組みをとっているのか、自治会の在り方、自治会と指定管理者との関係性、入居者と指定管理者との関係性などを考察することが有用であろう。老朽化が進んでいる団地であっても、問題が見受けられなかった団地もあることから、そのような団地を参考とすることも一案である。

視察全体を通じて、市の市営住宅は段丘地、丘陵地に立地している団地が散見され、地震や梅雨期の集中豪雨、台風による豪雨等により、急傾斜地の崩壊など土砂災害が発生して市営住宅が被害を受けるおそれがある箇所があると思われた。土砂

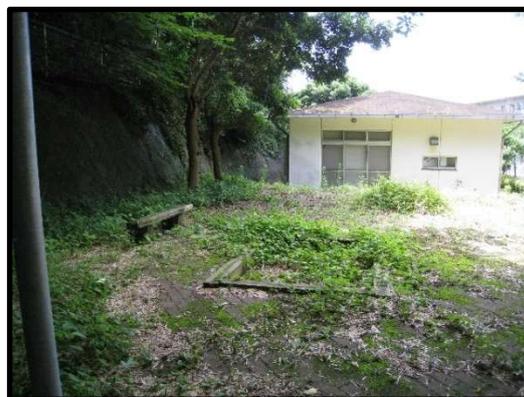
災害等により、市営団地に損壊が生じ、入居者の生命・身体に危害が生ずるおそれがある。

土砂災害による人的被害を防止するため、住宅や普段利用する児童遊園等のある土地が土砂災害の危険性があるかどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報を入居者に正しく伝達されていることが重要であると感じた。市営住宅の立地に関して、防災上の観点から特段の注意を払う必要があるように感じられた。

<長井アパートの裏地>



<武ハイムの裏地>



<林ハイムの児童遊園の裏地>



林ハイムは、2021年7月12日に現地視察を実施したが、その前週は静岡県熱海市で大規模な土石流災害が発生するなど連日の大雨が続いた後の視察であった。団地内の児童遊園を視察したところ、裏山の一部が多少だが崩れており、排水溝等が土砂で埋まっていた。

意見 66 「市営住宅の立地に関する防災上の対策」

市の市営住宅は段丘地、丘陵地に立地している団地が散見され、地震や梅雨期の集中豪雨、台風による豪雨等により、急傾斜地の崩壊など土砂災害が発生して市営住宅が被害を受けるおそれがある箇所がある。土砂災害等により、市営団地に損壊が生じ、入居者の生命・身体に危害が生ずるおそれがある。

現に児童遊園を視察したところ、裏山の一部が崩れ、排水溝等が土砂で埋まっている事象が認められた。(林ハイム)

土砂災害による人的被害を防止するため、住宅や普段利用する児童遊園等のある土地が土砂災害の危険性があるかどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報を入居者に正しく伝達されていることが重要である。市営住宅の立地に関して、防災上の観点から特段の注意を払うことが望まれる。

2 市営住宅の安全性

(1) 現地視察の結果からみる市営住宅の老朽化等の状況

現存する市営住宅の多くは、昭和 40 年代～昭和 50 年代の高度経済成長期において建設され、建築後 40 年以上が経過しているものも少なくない。また、その建設年度から、建築基準法でいう「旧耐震設計基準」に基づいて建築された住宅も数多く存在しており、この先予想されている首都圏直下型地震等の震災に備えるため、耐震性能を確かめて、その結果に応じて適切に対処していくことが要請される。

監査人が現地視察を実施したところ、たしかに築年数が経過し建物の劣化が進んでいると思われる棟屋が多く、また経年劣化による外壁に生じた亀裂やひび割れ（クラック）等も散見された。

なお、市営住宅の老朽化及び耐震性への対応は、市の市営住宅に関する個別計画である「総合活用計画」や「長寿命化計画」において策定されている。

《経年劣化によるクラック》



(2)
市営住宅の老朽化について

市は、「総合活用計画」の中で市営住宅ストックの具体的な管理及び運営として、老朽化した市営住宅に関して次のような計画をしている。

○横須賀市市営住宅ストック総合活用計画（再掲）

(1) 老朽化施設の廃止

35 ページ参照。

市は、老朽化が著しい木造・ブロック造の平屋建て市営住宅については、順次廃止すると計画しており、2020年度末時点では、米の台住宅及び温泉谷戸住宅は廃止されている。また、2021年度末までに、田浦月見台住宅が廃止に向けて進められており、計画どおりに施策は実行されている。

市営住宅を建設年度と構造別にみると、昭和39年（1964年）以前に建設された木造・ブロック造住宅が1.7%(83戸)あり、これらの木造住宅等は耐用年数を過ぎて老朽化が激しく、建敷地面積も狭く建替え等による高度利用もできないため、順次、廃止することが決定されている。

(図表 4IV-2-1) 建設年度別・構造別の住宅数（借上げ住宅を除く。）

単位：戸

構造／年度	昭和39年 以前	昭和40年 代	昭和50年 代	昭和60年 ～平成7年	平成8年 ～平成17年	平成18年 以降	総計
木造	83						83
割合	1.7%						1.7%
簡易耐火平屋建	87						87
割合	1.7%						1.7%
低層耐火構造						39	39
割合						0.8%	0.8%
中層耐火構造		1,676	1,073	730	129	17	3,625
割合		34.5%	22.0%	15.0%	3.5%	0.8%	75.8%
高層耐火構造		298			555	68	921
割合		0.6%			11.8%	1.7%	14.1%
総計	170	1,974	1,073	730	684	124	4,755
割合	3.4%	35.1%	22.0%	15.0%	15.3%	3.3%	94.1%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

2020年4月1日現在、市営住宅の管理戸数4,862戸のうち木造・ブロック造りの住宅が170戸（木造：83戸、簡易耐火平屋建て87戸）、耐火構造の住宅が4,692戸（低層耐火構造：39戸、中層耐火構造：3,694戸、高層耐火構造：959戸）ある。

また、市営住宅のうち耐用年数を上回っている住宅は、木造・ブロック造りの住宅では全てであり、耐火構造の耐用年限の2分の1である35年を経過する建物は3,356戸と、市営住宅全体の69.0%を占める。

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は30年、耐火構造の住宅の場合70年と規定されており、耐用年数の半分を経過（耐火構造で35年）すれば、法定の建替事業が可能となっている。

市は、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おり、施設自体が古い場合、改修と建替えのどちらが適切であるかを費用対効果の面から検討する。また、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いるため、全ての住宅に良好な住環境が維持できるよう、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。

戦後、市は老朽化した市営住宅を計画的に建替えすることにより供給戸数の増加を図ってきた。市におけるこれまでの建替事業の経過は下表のとおりである。

(図表 4IV-2-2) 市営住宅の建替事業の経過状況

	新団地名	旧団地名	建替年度	建設戸数	除却戸数	建替率
1	天神アパート	追浜住宅	S52、55～58	350	146	2.40
2	岩瀬アパート	岩瀬住宅	S53、54	88	41	2.15
3	衣笠アパート	衣笠住宅	S57、58	40	26	1.54
4	日向アパート	日向住宅	S58～60	116	96	1.21
5	立野アパート	立野住宅	S59～61	117	67	1.75
6	林ハイム	武山住宅	S59～62	115	87	1.32
7	竹川ハイム	武住宅	S62～H2	164	111	1.48
8	早稲田ハイム	早稲田住宅	S63～H3	171	114	1.50
9	八幡ハイム	久里浜住宅	H1～H4	280	123	2.28
10	平作ハイム	池上アパート	H3～H7	161	120	1.34
11	久里浜ハイム	久里浜アパート	H6～H9	165	134	1.23
12	池上ハイム	池上住宅	H8～H10	77	30	2.57
13	鴨居ハイム	鴨居住宅	H16～H20	160	81	1.98
	計			2,004	1,176	1.70

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

例えば、日向アパートでは、建替えによる建設戸数116戸、従来の除却戸数96戸、建替率1.21（116戸÷96戸）であり、従来96戸あった建物を全て除却（解体等）をして、新たに建替事業により116戸を建設したという意味である。新たな管理戸数116戸は、1983年～1985年の建替えによって全て新耐震設計基準に準拠した建物になっている。

(図表 4IV-2-3) 市営住宅の老朽化状況 (2020年4月1日現在)

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	管理 戸数	入居 戸数	耐用 年数	経過 年数	超過 年数
1	金堀アパート	1972年	150戸	139戸	70	48	—
2	サンマリーナ汐入	2000年 2001年	16戸	16戸	70	20	—
3	追浜東町アパート	1973年～ 1974年	60戸	53戸	70	47	—
4	浦郷改良アパート	1969年	75戸	—	70	52	—
5	日向アパート (日向住宅)	1983年～ 1985年	116戸	111戸	70	37	—
6	天神アパート (追浜住宅)	1977年 1980年～ 1983年	350戸	318戸	70	44	—
7	池の谷戸住宅	1955年～ 1960年	20戸	12戸	30	66	36
8	田浦月見台住宅	1960年	74戸	6戸	30	60	30
9	長浦住宅	1959年 1960年	34戸	22戸	30	62	32
10	田浦ふれあい住宅	1994年 1995年	5戸	2戸	70	26	—
11	衣笠アパート (衣笠住宅)	1982年 1983年	40戸	38戸	70	39	—
12	アンシャンテ森崎	2006年	11戸	11戸	70	14	—
13	森崎アパート	1964年～ 1971年	761戸	538戸	70	57	—
14	本公郷改良アパート	1970年～ 1972年	330戸	226戸	70	51	—
15	阿部倉アパート	1973年～ 1975年	290戸	266戸	70	47	—
16	公郷アパート	1973年	70戸	69戸	70	47	—
17	平作ハイム (池上アパート)	1996年～ 1998年	161戸	149戸	70	28	—
18	池上ハイム (池上住宅)	1996年～ 1998年	77戸	75戸	70	24	—

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	管理 戸数	入居 戸数	耐用 年数	経過 年数	超過 年数
19	大津住宅	1956年	42戸	23戸	30	64	34
20	岩瀬アパート (岩瀬住宅)	1978年 1979年	88戸	85戸	70	43	—
21	立野アパート (立野住宅)	1984年～ 1986年	117戸	101戸	70	36	—
22	鴨居ハイム (鴨居住宅)	2004年～ 2008年	160戸	148戸	70	15	—
23	浦賀改良アパート	1963年	48戸	23戸	70	58	—
24	早稲田ハイム (早稲田住宅)	1988年～ 1991年	171戸	155戸	70	32	—
25	ウェルネス吉井	2000年	10戸	10戸	70	20	—
26	久里浜改良アパート	1966年～ 1967年	304戸	260戸	70	55	—
27	明浜改良アパート	1974年～ 1975年	80戸	78戸	70	46	—
28	八幡ハイム (久里浜住宅)	1989年～ 1992年	280戸	257戸	70	31	—
29	久里浜ハイム (久里浜アパート)	1994年～ 1997年	165戸	149戸	70	25	—
30	サンクレスト野比	2002年	16戸	14戸	70	18	—
31	スタインシティー	2004年	17戸	15戸	70	16	—
32	TBラ・コート津久井浜	2006年	17戸	15戸	70	14	—
33	サニーガーデン野比	2008年	15戸	14戸	70	12	—
34	長坂アパート	1976年～ 1978年	240戸	213戸	70	45	—
35	長井アパート	1980年	122戸	102戸	70	41	—
36	林ハイム (武山住宅)	1984年～ 1987年	115戸	103戸	70	35	—
37	武ハイム	1987年	51戸	45戸	70	34	—
38	竹川ハイム (武住宅)	1987年～ 1990年	164戸	154戸	70	32	—

※耐用年数は、公営住宅法施行令で住宅の構造別に定める耐用年限に基づいて、耐火構造は70年、木造は30年としている。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-2-3) のとおり、市営住宅のうち耐用年数を超過している団地は、池の谷戸住宅、田浦月見台住宅、長浦住宅、大津住宅の 4 団地があり、いずれも木造構造の平屋建て住宅である。

また、耐用年数を超過していないものの、建築年度から長期間経過している団地として、浦賀改良アパート（経過年数 58 年）、森崎アパート（経過年数 57 年）、久里浜改良アパート（経過年数 55 年）、金堀アパート（経過年数 48 年）、追浜東町アパート（経過年数 47 年）、阿部倉アパート（経過年数 47 年）、公郷アパート（経過年数 47 年）、明浜改良アパート（経過年数 46 年）など、建築年度から 45 年以上を経過している団地が 8 団地ある。

なお、本公郷改良アパートは、建築年数から 51 年が経過しているが現在建替え中であり、浦郷改良アパートは、52 年が経過しているが既に廃止決定されており、現在解体工事中である。

長浦住宅、大津住宅及び池の谷戸住宅に関しては、法定耐用年数を超えているため、今後廃止が予定されている。田浦月見台住宅は廃止決定がされ、2021 年 2 月末までに全ての移転対象者の移転が完了している。

意見 67 「計画的な廃止手続の進行」

長浦住宅、大津住宅及び池の谷戸住宅に関しては、法定耐用年数を超え老朽化が進んでいるため、今後廃止が予定されている。

現状では多数の入居者が生活をしており、市が定める「市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱」（不良住宅の撤去、耐震補強工事又は建替事業を実施するにあたり当該市営住宅の入居者が他の市営住宅又は市営住宅以外の住宅等に移転する際の手続等を定めた要綱）等に従って、入居者の移転等の手続をスムーズに進めることが計画の実現のためには不可欠であるが、廃止に向けての具体的な入居者の移転等プロセスや詳細なスケジュールは策定されていない。

入居者の生活の場を移転させるなどの事前準備が重要であり、そのためには早期に具体的な移転手続のプロセスやスケジュールを策定され、計画的な廃止プロセスを進めていくことが必要である。

(3) 市営住宅の耐震性

建築物の耐震性の有無は、構造物が最低限度の耐震能力を有しているかどうかを確認し耐震改修等が必要かどうかを判断するため、建築確認を行う基準となる耐震設計基準により判断される。

市は、「総合活用計画」の中で市営住宅ストックの具体的な管理及び運営として、旧耐震設計住宅への対応に関して次のような計画をしている。

○横須賀市市営住宅ストック総合活用計画（再掲）

(2) 旧耐震設計住宅への対応

36 ページ～38 ページ参照。

総合活用計画では、市営住宅の課題として「耐震性の確保」が挙げられているが、この中で市営住宅の中には、「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鉄筋コンクリート造の耐震性能が不明なものがあるため、安全・安心の観点から対象となる住宅については、早期に耐震診断などを行い、その結果に応じて耐震補強を行う、又は、建替えや廃止などの対策をとる必要があるとしている。

あらためて、市が管理及び運営する市営住宅別の建築年度から、耐震基準及び旧耐震設計住宅への対応の必要性を一覧にすると、次の（図表 4IV-2-4）のとおりである。

（図表 4IV-2-4）市営住宅の旧耐震設計基準への対応の必要性

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	耐震 基準	旧耐震設計住 宅への対応の 必要性	管理 戸数	入居 戸数
1	金堀アパート	1972年	旧耐震 設計基準	必要	150戸	139戸
2	サンマリーナ汐入	2000年 2001年	新耐震 設計基準	—	16戸	16戸
3	追浜東町アパート	1973年～ 1974年	旧耐震 設計基準	必要	60戸	53戸
4	浦郷改良アパート	1969年	—	解体工事中	—	—
5	日向アパート (日向住宅)	1983年～ 1985年	新耐震 設計基準	—	116戸	111戸
6	天神アパート (追浜住宅)	1977年 1980年～ 1983年	(一部)旧耐震設計基準 (一部)新耐震設計基準	必要	350戸	318戸
7	池の谷戸住宅	1955年～ 1960年	—	—	20戸	12戸
8	田浦月見台住宅	1960年	—	—	74戸	6戸
9	長浦住宅	1959年 1960年	—	—	34戸	22戸

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	耐震 基準	旧耐震設計住 宅への対応の 必要性	管理 戸数	入居 戸数
10	田浦ふれあい住宅	1994年 1995年	新耐震 設計基準	—	5戸	2戸
11	衣笠アパート (衣笠住宅)	1982年 1983年	新耐震 設計基準	—	40戸	38戸
12	アンシャンテ森崎	2006年	新耐震 設計基準	—	11戸	11戸
13	森崎アパート	1964年～ 1971年	旧耐震 設計基準	必要	761戸	538戸
14	本公郷改良アパート	1970年～ 1972年	旧耐震 設計基準	必要 (建替中)	330戸	226戸
15	阿部倉アパート	1973年～ 1975年	旧耐震 設計基準	必要	290戸	266戸
16	公郷アパート	1973年	旧耐震 設計基準	必要	70戸	69戸
17	平作ハイム (池上アパート)	1996年～ 1998年	新耐震 設計基準	—	161戸	149戸
18	池上ハイム (池上住宅)	1996年～ 1998年	新耐震 設計基準	—	77戸	75戸
19	大津住宅	1956年	—	—	42戸	23戸
20	岩瀬アパート (岩瀬住宅)	1978年 1979年	旧耐震 設計基準	必要	88戸	85戸
21	立野アパート (立野住宅)	1984年～ 1986年	新耐震 設計基準	—	117戸	101戸
22	鴨居ハイム (鴨居住宅)	2004年～ 2008年	新耐震 設計基準	—	160戸	148戸
23	浦賀改良アパート	1963年	旧耐震 設計基準	必要	48戸	23戸
24	早稲田ハイム (早稲田住宅)	1988年～ 1991年	新耐震 設計基準	—	171戸	155戸
25	ウェルネス吉井	2000年	新耐震 設計基準	—	10戸	10戸
26	久里浜改良アパート	1966年～ 1967年	旧耐震 設計基準	必要	304戸	260戸
27	明浜改良アパート	1974年～ 1975年	旧耐震 設計基準	必要	80戸	78戸
28	八幡ハイム (久里浜住宅)	1989年～ 1992年	新耐震 設計基準	—	280戸	257戸
29	久里浜ハイム (久里浜アパート)	1994年～ 1997年	新耐震 設計基準	—	165戸	149戸
30	サンクレスト野比	2002年	新耐震 設計基準	—	16戸	14戸
31	スタインシティー	2004年	新耐震 設計基準	—	17戸	15戸
32	TBラ・コート津久井浜	2006年	新耐震 設計基準	—	17戸	15戸
33	サニーガーデン野比	2008年	新耐震 設計基準	—	15戸	14戸

No	団地名 (旧団地名)	建築 年度	耐震 基準	旧耐震設計住 宅への対応の 必要性	管理 戸数	入居 戸数
34	長坂アパート	1976年～ 1978年	旧耐震 設計基準	必要	240戸	213戸
35	長井アパート	1980年	旧耐震 設計基準	必要	122戸	102戸
36	林ハイム (武山住宅)	1984年～ 1987年	新耐震 設計基準	—	115戸	103戸
37	武ハイム	1987年	新耐震 設計基準	—	51戸	45戸
38	竹川ハイム (武住宅)	1987年～ 1990年	新耐震 設計基準	—	164戸	154戸

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

市は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(耐震改修促進法)に基づく所管行政庁の指導・助言対象となる建築物の要件を参考にしている。これによると、平屋建ての市営住宅は耐震診断が必要な建築物に含まれておらず法律上の実施義務がないとされ、またいずれの平屋建て市営住宅の法定耐用年数を超えているため今後廃止予定であることから、耐震診断等の対象外であるとしている。

市営住宅のうち、昭和56年以前に建設された「新耐震設計基準」以前の市営住宅は2020年4月1日現在で、13団地2,663戸にのぼっており、これらの住宅は、近い将来発生が予想されている大地震の際には大きな損害を被る可能性が高いため、耐震性の確保が課題となってくる。

ところで、市が実施している耐震性能診断は、第1次診断と第2次診断の2段階がある。

耐震診断の結果は、IS値といわれる耐震診断で判断の基準となる値である「構造耐震指標」を用いて、建築物の強度や粘りに加え、建築物の形状や経年状況を考慮した値で評価することになっている。

第1次診断は、各階の柱と壁の断面積とコンクリート強度から建物の強度を算定する簡便な方法であり、IS値(構造耐震指標)が0.80以上あれば「耐震性あり」と判断し、0.80未満の場合には、より厳密な第2次診断を実施することとしている。

第2次診断は、各階の柱と壁の断面積、鉄筋及び建物の経年劣化による状態を考慮して構造計算を行い(コンクリート圧縮強度試験、コンクリート中性化試験、配筋調査のデータは1次診断のものを使用)、IS値が0.6以上あれば耐震性があると判断している。

耐震補強工事を実施する場合には、第2次診断の結果(耐震補強案を含む。)をもとに耐震補強設計を行っている。

IS 値		耐震改修促進法上の分類
第 1 次診断	第 2 次診断	
0.3 未満	0.3 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
0.3 以上 0.8 未満	0.3 以上 0.6 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
0.8 以上	0.6 以上	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

(出典：監査人作成)

<第 1 次耐震診断>

- (1) 外観劣化調査
- (2) コンクリート圧縮強度試験
- (3) コンクリート中性化試験
- (4) 配筋調査

<第 2 次耐震診断>

- (1) 外観劣化調査
- (2) 耐震判定委員会の評価書の取得

市は、第 1 次診断で耐震性が確認できない棟については、第 2 次診断を実施しており、第 2 次診断でも耐震性が確認できない場合には、耐震補強工事を実施するか、廃止、建替え等の対応が必要となるとしている。

旧耐震設計基準に基づく耐震性能が不明な 78 棟に関して、耐震診断の実施年度、その結果、今後の対応や対策等の方針は、次の表のとおりである。

(図表 4IV-2-5) 旧耐震設計基準による市営住宅の耐震診断の結果及び方針

No	住 宅	棟数	管理戸数	1次耐震診断結果	2次耐震診断結果	今後の方針
1	金堀アパート A棟～C棟	3棟	110戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
	金堀アパート D棟	1棟	40戸	× (2019年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
3	追浜東町アパート A棟・B棟	2棟	60戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
6	天神アパート E棟・F棟・H棟	3棟	100戸	× (2019年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
	天神アパート G棟、I棟	2棟	80戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	

No	住 宅	棟数	管理戸数	1次耐震診断結果	2次耐震診断結果	今後の方針
13	森崎アパート A棟・C棟・D棟 H棟・I棟・K棟	6棟	120戸	○ (2017年度)	—	
	森崎アパート B棟・E棟・F棟・G棟 V棟・W棟・Y棟	7棟	246戸	× (2017年度)	○ (2018年度)	
	森崎アパート F棟(増築)・G棟(増築)	—	16戸	× (2017年度)	× (2018年度)	建替え又は廃止等の 対応方針を検討中
	森崎アパート J棟・L棟～P棟 R棟～U棟	10棟	379戸	× (2016年度)	× (2017年度)	
14	本公郷改良アパート A棟～D棟	4棟	330戸	× (2015年度)		建替工事中
15	阿部倉アパート A棟、F棟～H棟	4棟	100戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
	阿部倉アパート B棟～E棟・I棟・J棟	6棟	190戸	× (2019年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
16	公郷アパート A棟・B棟	2棟	70戸	× (2019年度)	○ (2020年度)	
20	岩瀬アパート A棟・C棟	2棟	40戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
	岩瀬アパート B棟	1棟	16戸	○ (2020年度)	—	
	岩瀬アパート D棟・E棟	2棟	32戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
23	浦賀改良アパート	2棟	48戸	—	—	耐震診断の 実施計画なし
26	久里浜改良アパート A棟～F棟	6棟	192戸	○ (2018年度)	—	
	久里浜改良アパート G棟～I棟	3棟	112戸	× (2018年度)	× (2019年度)	耐震補強工事 (2022年度予定)
27	明浜改良アパート A棟・B棟	2棟	80戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
34	長坂アパート A棟～F棟	6棟	240戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中
35	長井アパート A棟	1棟	12戸	○ (2020年度)	—	
	長井アパート B棟・C棟	2棟	50戸	× (2020年度)	2021年度 実施予定	耐震診断中

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-2-5) の結果から、まず耐震診断過程にある団地として、金堀アパート、天神アパート、阿部倉アパート、岩瀬アパート、明浜改良アパート、長坂アパート及び長井アパートの 7 団地ある。これらのアパートは、第 1 次耐震診断結果として耐震性が確認できないとされ、2021 年度により厳格な第 2 次耐震診断を受ける予定となっている。すなわち、これらのアパートは、現状では耐震能力を有しているかどうかを確認することができない状態にあり、第 2 次耐震診断の結

果によっては、耐震補強や建替え、廃止等（以下「耐震改修等」という。）の対応が必要となる可能性がある。

市によると、2021年度に耐震診断実施中の団地は7団地（24棟）あり、耐震診断は年度末には完了予定であるという。また、現在耐震診断実施済みの住宅のうち、耐震改修等の対応が必要な住宅は、本公郷改良アパート4棟、森崎アパート12棟、久里浜改良アパート3棟である。

本公郷改良アパートは、現在建替え中であり、2025年度に竣工予定である。

久里浜改良アパートは、入居者が住みながらの耐震補強工事が実施可能であるため、2022年度に耐震補強工事を実施予定であるという。

森崎アパートに関しては、耐震診断の結果として、耐震改修等が必要であると結論付けられ、耐震補強工事の実施、住宅の廃止、建替工事等の対応が必要であるとされた。森崎アパートにおける耐震補強工事は、入居者が住みながらの耐震補強工事を実施することは困難であり、また仮に実施する際には入居調整が必要となり、住民の負担が大きいため実質的に工事は実施できない状況である。耐震性能の無い棟から別の問題のない棟居室へ移転することも考えられるが、空き部屋が足りない状況であるという。市によると、これまで建替えの方向で検討をすすめてきたが、財政部局より、建替えは困難とされたため、今後については、これから再度検討するとの回答を得ている。

一方、浦賀改良アパートに関しては、2020年4月1日現在で23戸が入居しており、入居率はおよそ半分程度であるものの、耐震診断を実施しない方針であるという。市は、浦賀改良アパートは構造上、鉄筋コンクリート造の住宅であり、壁で建物を支える壁式構造によっていることから、一般的に耐震性が高く、過去の大地震でも損傷は少なく、市の他の耐震診断の結果においても、特殊な箇所（増築部）を除き耐震性に問題がないという結果が出ていることからだという。また、浦賀改良アパートは、入浴設備がない住宅であり、現在入居募集も行っていないことから、将来的には廃止の方向で検討していることも、耐震診断を実施していない理由であるという。

上述のとおり、旧耐震設計基準下で建設された市営住宅のうち、森崎アパートの一部の棟屋と久里浜改良アパートの2団地に関しては、耐震改修等の対応が必要であると判断された。（既に建替え工事中である本公郷改良アパートを除く。）後者に関しては2022年度に耐震補強工事を実施するという具体的な計画が策定されているが、前者については今後の具体的な対策がとられていない状況である。

また、簡易の耐震診断（第1次耐震診断）の結果、耐震性が確認できない状態にあるとされ、今後、2021年度中に厳密な第2次診断を実施する予定である金堀アパート、天神アパート、阿部倉アパート、岩瀬アパート、明浜改良アパート、長坂アパート、長井アパートの7団地に関しては耐震性能が不明な状態にある。

指摘 31 「耐震改修等が必要とされた森崎アパートに関する対応方針の早期策定の必要性」

森崎アパートの一部の棟では、2016 年度及び 2017 年度に耐震診断の結果として、耐震改修等が必要であると結論付けられ、耐震補強工事の実施、住宅の廃止、建替工事等のいずれかの対処が必要であるとされた。担当所管課は、森崎アパートでは入居者が住みながらの耐震補強工事を実施することは困難であり、また仮に実施する際には入居調整が必要となり、住民の負担が大きいため実質的に工事は実施できない状況であること、さらに耐震性能のない棟から別の問題のない棟居室へ移転することも考えられるが、空き部屋が足りない状況であるなどの状況を鑑みて、建替えの方向で検討及び準備を進めてきていたが、財政部局より建替えは困難であるとされたため、今後については、再度の検討を要することとなったという。

耐震改修等が必要であると判断されて、既に 3 年以上が経過している。耐震性能が認められず耐震改修等が必要であると判断された市営住宅は、速やかに何らかの対処が必要である。

いつ発生するともわからない震災等による被害を最小限にとどめられるよう、早急に具体的な対策を検討し、今後のスケジュールを策定して、入居者に伝え速やかに対応手続を進める必要がある。

意見 68 「浦賀改良アパートの耐震診断実施の方針及び具体的な計画の必要性」

浦賀改良アパート（1963 年建築）は、入居率が半分程度と多くの入居者がある（管理戸数 48 戸に対し入居戸数 23 戸）にもかかわらず、市は耐震診断を実施しない方針であるという。一方で、市は将来的に廃止の方向で検討しているとしているが、その具体的なスケジュールは決まっておらず、廃止決定がなされるまでは耐震性能（安全性）が不明な状態で、入居者は生活を続けることとなる。

具体的な廃止等のスケジュールが決まらないのであれば、耐震性能を診断すべきであり、廃止するのであれば早急に具体的な廃止スケジュールを策定して、入居者に伝え速やかに移転手続を進めることが必要である。

意見 69 「耐震診断未済の住宅に関する早期の耐震性能結果の把握と今後の建替え等の対応の必要性」

簡易の耐震診断（2019 年度及び 2020 年度実施）の結果、耐震性能が確認できない状態であるとされ、2021 年度中に厳密な第 2 次診断を実施している途上にあるが、金堀アパート、天神アパート、阿部倉アパート、岩瀬アパート、明浜改良アパート、長坂アパート、長井アパートの 7 団地に関しては、いまだ耐震性能が不明な状態にある。

2021年度中に診断結果が判明する予定であるが、結果によっては、森崎アパートのように耐震改修等が必要であると結論付けられ、その際には現状の森崎アパートの検討に加えて、これらの住宅に関しても、耐震補強工事の実施、住宅の廃止、建替工事等のいずれかの対処をしなければならなくなる。

簡易の耐震診断（第1次耐震診断）で耐震性能が確認できない状態であるとされており、第2次診断中ではあるが、早期に耐震診断を完了させる必要がある。また、早急に具体的な対策を検討し、今後のスケジュールをあらかじめ策定しておき、耐震改修等が必要であると判断された場合には、速やかに入居者に伝え、円滑かつ迅速に必要な対応手続を進められるよう計画しておくことが望まれる。

いつ発生するともわからない震災等による被害を最小限にとどめられるよう、耐震診断結果が明らかになる前であっても事前に対応策を検討されたい。

（4）今後の市営住宅の安全性対策と財政

市内の公共施設の総床面積のうち、市営住宅が占める割合は学校施設に次いで大きなものであり、進行している老朽化とともに、今後も市の財政負担はますます増すものと考えられる。

市の財政状況が厳しい中、市は新たな市営住宅の建設は行わず、市営住宅の老朽化に対応するべく長寿命化対策による取り組みを進めている。しかし、更に老朽化が進めば、将来的には寿命が到来して建て替えが必要になるものであり、住宅を更新する際のコスト負担に関する根本的な解決策にはならないものと考えられる。

ましてや今後は、高齢化の進展や新型コロナウイルス感染症の影響などにより低所得者層が今まで以上に増加することも考えられ、公営住宅へのニーズがより一層高まることも予想される。

公営住宅制度が、日本国憲法第25条や公営住宅法第1条でいう「健康で文化的な生活を営むに足る住宅」を持続的に供給し続け、住宅セーフティネットであり続けるためにも、長期的な視点で各方面からの検討をしていくことが望まれる。

最も問題視しているのが、衣食住の「住」に位置付けられる人が生活していく上で必要不可欠なインフラである「住宅」に関して、耐震診断の結果、耐震性能が認められず耐震改修等の対応が必要であると判断されたにもかかわらず、財政当局の査定により、担当所管課が必要と判断した建替え等の処置ができなかったことである。担当所管課は、耐震性能に問題がある棟屋に関して建替え等を前提として予算要求をしたものの、財政当局による予算査定により必要な対策を講ずることができなかったわけである。

建築物としての「住宅」だけの安全性でなく、その住宅で暮らす入居者の安全が脅かされている状態である事案を、通常予算要求と同じルートで、担当所管課から素案が提出され、財政当局の予算査定を受けるという仕組み自体に課題があると言わざるをえない。

耐震性能に問題があると判断された市営住宅は、耐震補強工事や建替え等の対策にかかる予算措置が緊急的かつ優先的になされ、速やかに実施される必要がある。

昨今では、首都直下型地震等の大規模地震など大きな震災の発生が懸念されている中で、耐震性に問題がある住宅の補強や改修、建替え、廃止等の時期を誤れば人命にも関わる大惨事につながりかねない。また、大規模震災時には、市営住宅が立地する近隣の公園や小学校、中学校のグラウンドが広域避難場所として指定され、防災上の拠点にもなっていることから、市営住宅の倒壊等が生じないよう安全性を確保されたい。(例えば森崎アパートであれば近隣の森崎小学校のグラウンド等が広域避難場所である。)

市営住宅を初め、必要な建築物に対して建替えや耐震化工事等の対策を講ずることにより、市民に対して安全・安心に暮らせるインフラ施設を供給することは、市の責務である。

早急に全庁的な観点からの具体的な耐震化工事にかかる計画やスケジュールを策定して実施すべきである。

なお、市では昭和 56 年(1981 年)6 月以降の「新耐震設計基準」による市営住宅に関しては、耐震診断の対象から除外しているが、これらも既に建築から 40 年近くが経過しているものもあり、経年劣化(老朽化)が進んでいると思われる。適時に老朽化診断や耐震診断を行う必要がないかどうかを検討されたい。

加えて、市営住宅事業の運営や住宅の解体・用地整理、外壁等の改修・修繕事業等を機動的に実施するため、市営住宅使用料(家賃及び駐車場使用料)等を特定財源とされることも検討されたい。

特定財源は用途が特定されている財源のことをいい、市営住宅事業によって得られる市営住宅使用料等が、他部課へ配分されることなく市営住宅事業を実施する市営住宅課で使用できるようになる。これにより、財政当局の査定によらずとも、所管課が必要と判断した建替えや改修・修繕工事等を機動的に実施できるようになり、必要な処置を適時に講ずることが可能となる。

また、市営住宅事業によって得られる収入を自らの市営住宅事業へ使用することができ、所管課は財源的な裏付けをもった事業計画を策定し事業展開を実施することができるようになる。さらに収支状況や損益状況を意識するなどのインセンティブを与えることができると考えられる。

指摘 32 「市営住宅の安全性対策と予算措置の必要性」

市の公共施設の総床面積のうち、市営住宅が占める割合は学校施設に次いで大きなものであり、進行している老朽化とともに市の財政負担はますます増すものと考えられる。財政状況が厳しい中、市は新たな市営住宅の建設は行わず、市営住宅の老朽化に対応するべく長寿命化対策による取り組みを進めているが、更に老朽化が進めば、将来的には寿命が到来して建て替えが必要になるものであり、住宅を更新する際のコスト負担に関する根本的な解決策にはならないものと考え

る。

衣食住の「住」に位置付けられる人が生活していく上で必要不可欠なインフラである「住宅」に関して、耐震診断の結果、耐震性能が認められず耐震改修等の対応が必要であると判断されたにもかかわらず、財政当局の査定により、担当所管課が必要と判断した建替え等の処置がなされていない状況にある。

建築物としての「住宅」だけの安全性でなく、その住宅で暮らす入居者の安全が脅かされている状態である事案を、通常予算要求と同じルートで、担当所管課から素案が提出され、財政当局の予算査定を受けるという仕組み自体に課題があると云々をええない。

耐震性能に問題があると判断された市営住宅は、耐震補強工事や建替え等の対策にかかる予算措置が緊急的かつ優先的になされ、速やかに実施される必要がある。

意見 70 「全庁的な観点からの市営住宅等の安全性対策」

昨今では、首都直下型地震等の大規模地震など大きな震災の発生が懸念されている中で、耐震性に問題がある住宅等の補強や改修、建替え、廃止等の時期を誤れば人命にも関わる大惨事につながりかねない。また、大規模震災時には、市営住宅等が立地する近隣の公園や小学校、中学校のグラウンドが広域避難場所として指定され、防災上の拠点にもなっていることから、市営住宅の倒壊等が生じないよう安全性を確保されたい。

市営住宅を初め建築物に対して建替えや耐震化工事等の対策を講ずることにより、市民に対して安全・安心に暮らせるインフラ施設を供給することは、市の責務である。早急に全庁的な観点からの具体的な耐震化工事にかかる計画やスケジュールを策定して実施すべきである。

なお、市では昭和 56 年（1981 年）6 月以降の「新耐震設計基準」による市営住宅に関しては、耐震診断の対象から除外しているが、これらも既に建築から 40 年近くが経過しているものもあり、経年劣化（老朽化）が進んでいると思われる。適時に老朽化診断や耐震診断を行う必要がないかどうかを検討されたい。

意見 71 「市営住宅事業に係る収入の特定財源化の検討」

市営住宅事業の運営や住宅の解体・用地整理、外壁等の改修・修繕事業等を機動的に実施するため、市営住宅使用料（家賃及び駐車場使用料）等を特定財源とされることも検討されたい。

特定財源は使途が特定されている財源のことをいい、市営住宅事業によって得られる市営住宅使用料等が、他部課へ配分されることなく市営住宅事業を実施する市営住宅課で使用できるようになる。これにより、財政当局の査定によらずとも、所管課が必要と判断した建替えや改修・修繕工事等を機動的に実施できるようになり、必要な処置を適時に講ずることが可能となる。

また、市営住宅事業によって得られる収入を自らの市営住宅事業へ使用することができ、所管課は財源的な裏付けをもった事業計画を策定し事業展開を実施することができるようになる。さらに収支状況や損益状況を意識するなどのインセンティブを与えることができると考えられる。

3 市及び指定管理者等による巡視及び運営管理

(1) 現地視察の結果からみる市営住宅等の管理状況

市営住宅の管理は、横須賀市及び指定管理者に加えて、自主管理を前提とした自治会により実施されている。

前述のとおり、監査人が現地視察を実施した結果、市営住宅内に使用されていない自転車等が放置されていたり、共用部分に入居者の私物と思しき物が置かれていたりする状況が散見された。また、団地内の通路に自動二輪車や自動三輪車等が無断駐車されている状況、児童遊園等において雑草が生い茂り、とても入居者の憩いの場として活用されているとは言い難い状況が見受けられた。このような事象は、高齢化等により自治会が実質的に機能していない団地であり、こうした団地では十分な管理がなされていない状況ではないかと考えられる。

このような施設管理上の課題と思われる個々の事案については、それぞれ適切な措置を講じる必要があるが、今後このような状況の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会による役割分担や具体的な対策を改めて検討する必要がある。

自治会の在り方や入居者と自治会の関係性、市（指定管理者）と自治会の関係性、市（指定管理者）と入居者の関係性、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会との連携を強化しながら検討することが望まれる。

(2) 市や指定管理者等による市営住宅等の巡回について

指定管理者は、市営住宅等を巡回することが業務となっている。

各団地について、毎月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、巡回点検又は目視点検を行うこととされており、その対象は敷地内（構築物・不陸・排水溝・フェンス等）の状況、公園・遊具施設の状況、建物（外壁の剥離・ベランダ手摺の劣化等）の状況、外灯・共用分電盤・電線等の不具合、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、違法駐車及び放置車両の有無、植栽及び樹木等の状況など多岐にわたっている。

そして、これらの点検を実施した結果、毀損又は破損箇所を発見した時、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時、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。）又は無断退去者を見つけた時、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見つけた時、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時、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時、敷地内の植栽及び樹木で剪定が必要なものを発見した時、その他の管理上不適切な状況を把握した時は、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とされている。

指定管理者による事業報告は毎月、「令和2年〇月分指定管理者業務報告書」（以下「報告書」という。）として行われており、その中の「一般管理業務の事業報告」として、市営住宅等の巡回目視点検で実施した内容及びその結果に関して報告がなされている。

報告書を通査したところ、団地巡回報告書として、各団地に巡回した日付、時間、検査員、天気等の基本情報が記載されている。また、駐車場、建築、土木、電気、給排水、一般施設、違反行為等の区分ごとに、問題等が認められた箇所にチェックが付けられ、その内容を詳細に記載する様式になっているが、問題として認識されなかったのか、ほとんどの記載がなされていないように見受けられた。

監査人が現地視察した際に認めた、駐輪場やその付近において長期的に放置されていると思われる自動二輪車や自転車等、共用廊下スペースにおける私物占有等の事象は記載され報告がなされるべき内容のように思うが、特段の記載はなかった。

実際にそれぞれの住宅で、個別の問題や課題が認められたことから、指定管理者による巡回による問題点や課題の発見が適切に行われているのか、その機能が十分ではないように思われる。指定管理者による定期的な巡回や報告の内容を充実させることが望まれる。

指摘 33 「指定管理者による巡回点検とその報告内容の充実及び市側のモニタリング強化の必要性」

指定管理者による事業報告は毎月、「令和2年〇月分指定管理者業務報告書」として行われており、その中の「一般管理業務の事業報告」として、市営住宅等の

巡回目視点検で実施した内容及びその結果に関して報告がなされている。

報告書を通査したところ、団地巡回報告書として駐車場、建築、土木、電気、給排水、一般施設、違反行為等の区分ごとに、問題等が認められた箇所にチェックが付けられ、その内容を詳細に記載する様式になっているが、ほとんどの記載がなされていないように見受けられた。

監査人が現地視察した際に認めた、駐輪場やその付近において長期的に放置されていると思われる自動二輪車や自転車等、共用廊下スペースにおける私物占有等の事象は記載され報告がなされるべき内容であると考えられるが、特段の記載がなされていなかった。

個々の市営住宅で、個別の問題や課題が認められたことから、指定管理者による巡回点検による問題点や課題の発見が適時、適切に行われているのか、その機能が十分でないように思われる。

指定管理者への指導監督責任の観点から、指定管理者による定期的な巡回や報告の内容をより一層充実させるとともに、その結果を団地巡回報告書に適切に記載させ、市営住宅ごとの毎月の実態をより詳細に示した上で、市へ報告されるしくみを検討する必要がある。また、市の担当者が定期的に現地の状況を確認することも検討されたい。

(3) 市、指定管理者及び自治会の連携

市営住宅の施設管理は、市や指定管理者の業務のみならず、自治会による主体的な自主管理も重要である。共用部分の清掃や団地内の草刈等は、入居者が実施することとされており、実質的には市営住宅内の入居者で組織される自治会がその機能を担っている。

自治会は、それぞれの市営住宅ごとで費用対効果を考え、日常的な管理を行っているが、これまでに見てきた団地固有の諸課題を解決するためには、自治会やこれを構成する入居者との連携が不可欠である。

市営住宅内の日常的な管理をより有効にする手法に関して、指定管理者や各市営住宅の自治会に委ねることに問題はないが、市職員が何らかの要件で市営住宅を訪問した際に実施している、現場確認を行う範囲を広げること、市営住宅内に監視カメラを設置してモニタリングを強化することも一案である。

いずれにせよ、市は指定管理者や自治会との情報共有を図り、特に共用スペースの私物化や違法駐車等に関しては、万一の事故や天災等の際の避難経路を妨害し被害を拡大させる懸念があることから、常態化する前に改善傾向がみられないようであれば、市として張り紙等により注意喚起を行う方法に加えて、直接入居者に対して注意勧告を行うことも必要であると考えられる。このような状況が放置されないように管理する必要がある。

例えば、市営住宅の駐輪場は、入居者が利用するために設置された施設であるが、盗難や器物損壊等の犯罪行為であれば警察当局へ相談することになるが、その前段階として日常の自転車等の管理や防犯の啓発等に関しては自治会が対策を講ずることが重要である。また、自治会が十分に機能していない団地に関しては、指定管理者の業務を拡大することにより、適時・適切な管理が実施可能であると思われる。

本来、共用部分の清掃や草刈業務等は自治会や入居者自身が行うべきことであり、そのためのコストを市が公費負担することは好ましくないようにも考えられるが、自治会が機能していない団地に関しては指定管理者に追加的な役割を加えることも検討する余地があると思われる。

可能であれば法改正により、公定価格である使用料に含めるかたちで市営住宅に係る管理料（共益費）分が徴収できるしくみとなるよう制度的に担保されることも期待される。

今後、入居者の高齢化に伴って自治会組織はますます高齢化が進み、ごみ処理や資源回収、駐輪場等の共用スペースの管理など自治会活動への参加や担い手が不足することが懸念される。また、単身高齢者の入居が増加すれば、自治会としては入居者が安全で快適な共同生活をおくれるよう、入居者へのみまもり活動等を行うことも必要となり、地域コミュニティの核である自治会の意義は更に高まるものとなると考えられる。

市は指定管理者と連携して、より一層、自治会の活動が活性化されるよう、しくみづくりを検討することが望まれる。

仮に、自治会のこういった機能が期待できなければ、管理責任を負う市や指定管理者が前面に出ざるをえないであろう。この点は、市も市営住宅への入居率の低下及び入居者の高齢化に伴い自治会の活動自体が低下し、自治会が担うべき役割や機能が減少していることは課題として受けとめている。

しかしながら、市は市営住宅ごとに入居者の自治会への加入状況や加入率を把握していない。各市営住宅において、入居者は共益費の負担をしていることから、その多くが自治会へ加入しており、加入率は高いのではないかとのことである。前述のとおり、入居者の高齢化等により自治会の意義は更に高まるものと考えられ、市と自治会との連携はより一層重要となる。各市営住宅における入居者の自治会への加入状況や加入率、その推移を把握することにより、市営住宅ごとに実効性のある管理体制等を検討されることが望まれる。

意見 72 「市、指定管理者及び自治会の連携の必要性」

市営住宅の施設管理は、市や指定管理者の業務のみならず、自治会の主体性による自主管理も重要である。自治会は、それぞれの市営住宅ごとで費用対効果を

考え、日常的な管理を行っているが、現地視察の結果で見受けられる団地固有の諸課題を解決するためには、自治会やこれを構成する入居者との連携が不可欠である。

特に共用スペースの私物化や違法駐車等に関しては、万一の事故や天災等の際の避難経路を妨害し被害を拡大させる懸念があることから、常態化する前に改善傾向がみられないようであれば、市として張り紙等により注意喚起を行う方法に加えて、直接入居者に対して注意勧告を行うことが望まれる。また、自治会が十分に機能していない団地に関しては、指定管理者による定期的な巡回業務の内容を充実させるなどの指定管理者に追加的な役割を加えることも一案である。

諸問題の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、市及び指定管理者並びに自治会による役割分担や具体的な対策を改めて検討されたい。また、自治会の在り方や入居者と自治会の関係性、市（指定管理者）と自治会の関係性、市（指定管理者）と入居者の関係性、各団地の立地や実状を踏まえて、自治会とのより一層の連携強化を図られたい。

意見 73 「入居者の自治会への加入状況の把握の必要性」

市は、市営住宅への入居率の低下及び入居者の高齢化に伴い自治会の活動自体が低下し、自治会が担うべき役割や機能が減少していることを課題として受けとめているものの、市営住宅ごとに入居者の自治会への加入状況や加入率が把握されていない。

今後、入居者の高齢化等により自治会の意義は更に高まるものと考えられ、市と自治会との連携はより一層重要となる。また、自治会へ加入する入居者とそうでない入居者間で生じる共益費負担の不公平、本来的な自治会費と共益費の内訳の明確化等の課題を検討する上でも自治会への加入状況の把握は不可欠である。

各市営住宅における入居者の自治会への加入状況や加入率、その推移等を把握されたい。

意見 74 「自治会の活発な活動をサポートするしくみの必要性」

市は、それぞれの市営住宅における自治会への加入割合は低いものではないと認識しているが、今後、入居者の高齢化に伴って自治会組織もますます高齢化が進み、ごみ処理や資源回収、駐輪場等の共用スペースの管理など自治会活動への参加や担い手が不足することが懸念される。また、単身高齢者の入居が増加すれば、自治会としては入居者が安全で快適な共同生活をおくれるよう、入居者へのみまもり活動等を行うことも必要となり、自治会の意義は更に高まるものとなると考えられる。

市は、自治会に本来期待されるべき機能が発揮されるよう、自治会の活発な活

動をサポートするしくみ作りを検討されたい。

例えば、子育て世帯や高齢者世帯の生活を支援するため、市営住宅内に子育て親子や高齢者が寄り添える居場所（キッズルーム等）を設けたり、ボランティアの協力を受けながらの家事支援や交流のためのスペース、配食サービス等を実施し、高齢者世帯等の生活を支えるしくみ等を検討されたい。また、各市営住宅に管理人を設置して、日常的な管理や定期的な巡視等を委ねることも一案である。

（４）指定管理者制度

① 指定管理者の選定方法

指定管理者の選定は、公募によるものとされている（市営住宅条例第3条の3）。また、指定管理者の選考又は審査に関しては、市長の諮問に応じるため地方自治法第138条の4第3項の規定による附属機関として「市営住宅指定管理者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置するものとされている（指定管理者選考委員会等条例第1条、別表22）。

選考委員会は、適正に住宅管理を行える事業者を適切かつ公正に選ぶため、市の内部委員（2名）と識見ある外部委員（3名）により構成される。実際には、外部委員としては大学教授、弁護士、横須賀市社会福祉協議会及び横須賀商工会議所の役職員が選任され、内部委員としては横須賀市職員から総務部総務課長、都市部公共建築課長、都市部市営住宅課長らが選任されている。

現任の指定管理者の指定期間は、2018年4月1日から2022年3月31日までの4年間である。

選考委員は、各申請団体の提出書類及び公開プレゼンテーション結果に基づいて、市営住宅条例が規定する基準により審査を実施している。申請団体ごとに評価を行って各選考委員の評価点を合計し、最も評価点の高い団体を指定管理者として選考している。

○「市営住宅条例」第3条の5（指定管理者の指定）の基準

- (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。

選考委員会の記録は、「審議会等の設置及び運営に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づいて、会議終了後に速やかに議事録を作成し、また議事録及び配布資料を市ホームページへの掲載により情報提供するものとされている。

○審議会等の設置及び運営に関する要綱（抜粋）

第 11 条	<p>（議事録の作成）</p> <p>1 所管課は、審議会等の会議の公開非公開にかかわらず、会議終了後、速やかに議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 前項の議事録は、会議の概要又は発言内容を記録するものとし、会議の経過及びその結果の要点が分かるように記載するものとする。</p>
第 12 条	<p>（議事録等の公表）</p> <p>1 公開した会議については、議事録及び第 10 条第 3 号に規定する傍聴者に配付する資料（以下この条において「配付資料」という。）を閲覧に供するため、総務課へ提出しなければならない。この場合において、所管課は、議事録及び配付資料を、横須賀市ホームページへの掲載により情報提供するものとする。（以下、略）</p>

選考委員会の記録は、議事録が作成され、横須賀市ホームページにおいて掲載されている。

② 指定管理料

指定管理料は、指定期間中は実質的に固定されているが、毎年度ごとに指定管理業務協定を締結しているため年度ごとに確定する。指定管理業務基本協定書において、指定期間中の管理業務の対価としての総額が指定管理料として規定され、年度ごとの指定管理業務年度協定書において年度ごとの指定管理料が規定されている。

指定管理料は、一般経費部分と修繕費部分に大別される。前者は、人件費等、事務費、管理費等があり、実質的に固定されている。後者は、小破修繕費、空家修繕費、緊急修繕費、樹木・草刈費、家財撤去費、駐車場対策費により構成され、年度末において執行残が生じた場合は精算するものとされている。

指定管理者のインセンティブは、指定期間中のコストをいかに引き下げて余剰を出すかという点にある。

指定管理者制度による指定委託料と管理戸数の過年度推移は、次の（図表 4IV 3-1）のとおりである。現任の指定管理者の指定期間は 2018 年 4 月 1 日（2018 年度）から 2022 年 3 月 31 日（2021 年度）までの 4 年間である。

臨時的な経費である災害復旧費や調整額を除いた小計（①+②）を見ると、新たな指定期間である平成 30 年度から 3 億円台になっており、2018 年度以降も微増しており、2020 年度は 309 百万円である。管理戸数は 2018 年度の 4,916 戸から 2020 年には 4,862 戸となっており、減少傾向にある。管理戸数が減少傾向にあるにもかかわらず、指定管理料が増加している理由を市に確認したところ、管理戸数が減少したとしても指定管理者の事務作業や管理業務自体が軽減されることはなく、管理戸数と指定管理料に比例関係はないとの回答を得た。

費目ごとの金額の推移をみると、2018 年度の固定的な経費である一般経費が

107 百万円であるのに対し、2020 年度は 109 百万円で 2 百万円増加しており、2018 年度の変動的な経費である修繕費は 197 百万円であるのに対し、2020 年度は 200 百万円で 3 百万円増加している。

修繕費で特に空家修繕費は、2018 年度は 108 百万円であるのに対し、2020 年度は 113 百万円で 5 百万円の増加である。空家のうち募集中の空き戸数は 2018 年度が 178 戸であるのに対し、2020 年度は 235 戸であり、57 戸増加している。空家修繕費が増加傾向にあるのは、空家を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費が増加したものと推察される。

したがって、指定管理料と管理戸数に比例関係はなく、市営住宅の空家修繕費と指定管理料に比例関係があるものと推察される。

(図表 4IV-3-1) 指定管理料の内訳別推移と管理戸数

単位:円

費目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
人件費等	43,817,000	48,000,000	48,444,444	48,888,889
事務費	13,176,000	19,000,000	19,175,926	19,351,852
管理費	34,910,000	40,000,000	40,370,370	40,740,741
一般経費計(①)	91,903,000	107,000,000	107,990,740	108,981,482
小破修繕費	29,461,124	33,384,987	38,113,424	31,871,136
空家修繕費	107,839,958	107,981,458	105,978,828	112,534,171
緊急修繕費	47,690,829	41,385,227	40,458,107	41,479,633
樹木・草刈費	6,637,515	9,952,179	9,872,767	9,927,879
家財撤去費	2,014,200	2,041,200	1,852,500	1,997,600
駐車場対策費	2,140,019	2,133,910	2,079,601	2,000,075
修繕費計(②)	195,783,645	196,878,961	198,355,227	199,810,494
小計(①+②)	287,686,645	303,878,961	306,345,967	308,791,976
災害復旧費	20,185,200	2,131,322	6,954,480	0
調整額	-142	0	951,589	0
その他計(③)	20,185,058	2,131,322	7,906,069	0
指定管理料合計(①+②+③)	307,871,703	306,010,283	314,252,036	308,791,976

※調整額は、前年度の精算が年度内にできなかったものである。

単位:戸

管理戸数	4,917	4,916	4,870	4,862
空き戸数(募集中)	—	178	205	235

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

4 市営住宅事業の財務構造

(1) 市営住宅事業における歳入歳出構造

市の市営住宅事業は、一般会計において実施されており、いわゆる企業会計方式はとられていない。市営住宅事業の決算に関して、全体としての歳出及び歳入は把握されているが、団地別の支出や使用料収入以外の団地別の収入に関しては把握されていないことに加え、団地別の損益の状況に関しても把握されていない。

今後はより一層厳しい予算制約を受けることが考えられ、市営住宅の建替え等の計画策定の際に、個別団地ごとの状況を適切に把握、分析した上で、計画を策定することが重要であり、団地ごとの損益や収支の状況を把握することが必要であると考える。

市営住宅の家賃収入は、応能応益負担の考え方をベースにして、住宅のタイプ（規模）に比例するしくみとなっており、建設コストの負担を適切に反映させた料金設定を行うことができない。このため、単身世帯向けの住宅では収支状況や損益状況がよくない傾向にあり、一方でファミリー向けの住宅や駐車場等を適切に設置できている住宅では、団地単位における収支状況や損益状況が良くなる傾向にあるのではないかと考える。よって、団地ごとの適切な採算管理を行うことが必要であるといえる。

この点、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）においても、事業手法の選定に関して公営住宅等の団地別・住棟別の状況を適切に把握する必要があるとしている。

市営住宅課の令和元年度決算では、以下の（図表 4IV-4-1）のように歳出決算額が 1,175 百万円、歳入決算額が 1,717 百万円であり、これに公債償還による元金支出 207 百万円、利息支出 16 百万円を加味したところ、319 百万円の黒字になるという考え方がある。

(図表 4IV-4-1) 令和元年度市営住宅課の歳出歳入決算の状況

単位：円		単位：円	
事業名	令和元年度 歳出決算額	歳入財源別内訳	令和元年度 歳入決算額
給与費 (非常勤報酬を含む)	97,657,269	国庫補助金	410,686,000
市営住宅運営事業	143,137,478	市債	216,000,000
市営住宅指定管理事業	314,252,036	家賃	961,829,862
市営住宅改修事業	52,200,887	駐車場	97,178,500
市営住宅等用地整理事業	6,315,396	証明手数料	10,500
外壁等改修事業	89,950,000	貸地料(行財のみ)	6,274,874
解体事業	0	雑入(雇保除く)	8,478,110
特定優良賃貸住宅供給事業	2,205,432	一般財源	15,878,127
高齢者向け優良賃貸住宅供給事業	11,999,731	県支出金	862,400
訴訟関係事務	564,862		
住宅管理費計	718,283,091		
本公郷改良アパート建替事業	456,622,944		
市営住宅建設事業費計	456,622,944		
歳出総計	1,174,906,035	歳入総計	1,717,198,373

単位：円		単位：円	
公債償還(元金)支出	207,460,512	歳入歳出決算差額	542,292,338
公債償還(利子)支出	15,842,306	歳入歳出決算差額 (公債償還支出を控除後)	318,989,520

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

上表より、経常的に発生する住宅管理費は 718 百万円であるのに対し、市営住宅事業の自己収入（家賃、駐車場、証明手数料、貸地料及び雑入の合計額）は 1,074 百万円であり、収支差額は 355 百万円のプラスとなり、経常的な住宅管理費は自己収入で賄えているといえる。

(2) 市営住宅事業における行政コスト（損益）構造

前述の市営住宅事業全体の歳入歳出という収支では、行政コスト（損益）の状況に関しては明らかにされない。

そこで以下では、令和元年度決算に関して損益計算をベースとした検討を行う。なお、以下の損益計算にかかる試算は、あくまでも一定の前提のもとにおける計算結果であり、その前提や仮定が変われば結果も変わり得るものであることに留意されたい。

ここで、前項の「本公郷改良アパート建替事業」に関して、その建設費用は新たな市営住宅の建設であるので公会計上は資本的支出と考えられ、損益計算上は主に固定資産に計上されることになる。また、市債発行による収入や市債の元本償還による支出に関しては、金銭債務（借入金）の増減となるため、損益計算に直接的な影響を及ぼすものではないと考えられる。

(図表 4IV-4-2) は、事業別の歳出項目ごとに、その財源内訳を明示したものである。

(図表 4IV-4-2) 令和元年度の決算充当額一覧

令和元年度決算充当額一覧

単位：円

事業名	決算額	特 定 財 源								一般財源
		国庫補助金	県支出金	市 債	家賃	駐車場	証明 手数料	貸地料 (行財のみ)	雑入 (雇保除く)	
給与費(非常勤報酬を含む) 961-001-01	97,657,269	0	0	0	95,362,520	2,294,749	0	0	0	0
市営住宅運営事業 961-003-01	143,137,478	46,362,000	0	0	0	73,383,030	10,500	6,274,874	8,478,110	8,628,964
市営住宅指定管理事業 961-003-02	314,252,036	0	862,400	6,700,000	285,188,915	21,500,721	0	0	0	0
市営住宅改修事業 961-003-03	52,200,887	23,778,000	0	3,100,000	25,322,887	0	0	0	0	0
市営住宅等用地整理事業 961-003-05	6,315,396	0	0	0	6,315,396	0	0	0	0	0
外壁等改修事業 961-003-08	89,950,000	40,415,000	0	49,400,000	135,000	0	0	0	0	0
解体事業 961-003-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特定優良賃貸住宅供給事業 961-004-01	2,205,432	985,000	0	0	0	0	0	0	0	1,220,432
高齢者向け優良賃貸住宅供給事業 961-005-01	11,999,731	5,971,000	0	0	0	0	0	0	0	6,028,731
訴訟関係事務 961-007-01	564,862	0	0	0	564,862	0	0	0	0	0
住宅管理費計	718,283,091	117,511,000	862,400	59,200,000	412,889,580	97,178,500	10,500	6,274,874	8,478,110	15,878,127
本公郷改良アパート建替事業 969-009-10	456,622,944	293,175,000	0	156,800,000	6,647,944	0	0	0	0	0
公営住宅建設事業費計	456,622,944	293,175,000	0	156,800,000	6,647,944	0	0	0	0	0
総 計	1,174,906,035	410,686,000	862,400	216,000,000	419,537,524	97,178,500	10,500	6,274,874	8,478,110	15,878,127
歳入 計	1,717,198,373	410,686,000	862,400	216,000,000	961,829,862	97,178,500	10,500	6,274,874	8,478,110	15,878,127
公債償還(元金)	207,460,512									
公債償還(利息)	15,842,306									
一般財源充当	318,989,520									
合 計	542,292,338									

(出典：市営住宅課提供資料)

歳入に関しては、歳入合計は1,717百万円であるが、このうち公営住宅整備事業費公債の起債による収入216百万円が含まれているが、これは財政上必要とする資金を外部から調達することによって負担する債務であるため、負債項目とされ収益からは除外される。

また、市営住宅建設事業費補助金 293 百万円が含まれているが、これは主に固定資産となり得る市営住宅（建物）に係る施設整備費補助の性格を有するものと考えられるため、負債もしくは純資産項目とされ収益からは除外されるべきものである。

さらに、市営住宅運営事業や外壁等改修事業等にかかる国庫補助は、修繕等に係る支出が当該資産の資産価値を高め、又はその耐久性を増すと認められる場合（資本的支出）に対して補助されるものであり、固定資産に係る補助の性格を有するものと考えられるため、負債もしくは純資産項目とされ収益からは除外されるべきものである。

以上より、これらを控除した歳入合計額は 1,091 百万円 となり、これを収益とする。

一方、歳出に関しては、歳出合計は 1,175 百万円であるが、このうち本公郷改良アパート建替事業費 457 百万円は、新たに建設している「本公郷ハイム」の建設費であるため、主に固定資産項目とされ費用からは除外する。また、公債利子に関しては期間費用であるため、16 百万円を加える。さらに、非資金項目として既に建設済みである市営住宅事業に関する建物、建物付属設備、工作物、物品等の固定資産から生じる減価償却費を考慮する必要がある。

なお、減価償却費の計算にあたり耐用年数を設定する必要があるが、本試算においては、公営住宅法施行令第 12 条で規定する耐用年限（耐火構造の住宅：70 年、木造構造等の住宅：35 年）ではなく、法人税法に規定する減価償却資産の耐用年数表（「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和四十年大蔵省令第十五号））に基づくものとする。

減価償却費に関しては、令和元年度末時点の市の固定資産台帳から、市営住宅課所管の固定資産にかかる減価償却費を集計することができる。

ここで、市の固定資産台帳から市営住宅事業に関するデータを集計して検討してみる。

(図表 4IV-4-3) 令和元年度末市営住宅課所管の固定資産台帳データ集計

単位:千円

科目	物件数	取得価額	期首簿価	当期 増加額	当期 減少額	減価 償却費	期末簿価
土地	429件	27,226,900	27,226,900	0	0	0	27,226,900
建物	394件	44,500,771	10,727,111	0	0	717,164	10,009,947
建物附属設備	1件	5,398	0	0	0	0	0
工作物	589件	1,711,720	11,286	0	0	2,948	8,338
物品	1件	14,930	11,944	0	0	2,986	8,958
建設仮勘定	1件	437,386	437,386	0	0	—	437,386
合計金額	1415件	73,897,104	38,414,626	0	0	723,098	37,691,529

(出典：市ホームページ掲載の固定資産台帳データより監査人が集計・作成)

市が公表している令和元年度末時点の固定資産台帳データに基づいて、市営住宅課所管の固定資産に係る減価償却費を算定したところ、723百万円と算定された。この減価償却費は、建設コストである取得価額の全てを家賃収入や駐車場収入等の自己収入及び税金による財源で賄った場合の金額であるが、一般に公営住宅の整備は、住生活基本法に規定する都道府県計画に基づいて行われ、地方公共団体が公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において当該公営住宅の建設等に要する費用の2分の1を国が補助することとされていることから、国庫補助割合を50%であると仮定し、本試算上の減価償却費は、以下のように算出する。

国庫補助割合を加味した減価償却費：723百万円×(1-0.5) = 362百万円

よって、費用は歳出合計 1,175百万円から建替事業費 457百万円を控除し、公債の利子 16百万円及び減価償却費 362百万円を加算することにより、1,096百万円と算出される。

以上より、収益合計額が1,091百万円であるのに対し、費用は1,096百万円であることから、市営住宅事業全体の損益は5百万円の赤字であると試算された。

なお、以下の理由に加え、過去の物価上昇（低コストでの建設等）や固定資産台帳の網羅性の懸念（償却費の過少傾向）等から実質的には赤字幅はより大きいと想定される。

また、より正確には損益及び収支を平準化するために一定の計画に基づいた「修繕引当金」を継続的に引き当てすることが望ましい。また、解体費用等の資産除去債務の検討も必要であろう。

市営住宅を効果的に維持管理していくためには、適切な修繕計画を立てて大規模修繕を実施していく必要があるが、修繕引当金を加味するにすれば、同じ年代に建設が集中した一連の市営住宅が老朽化した場合に、大規模修繕に相当する建替工事が同時期に発生し、費用が同時に多額に発生したとしても、収支（資金）と費用の平準化ができているので、予算の関係で修繕が進まないという事態を避けることができるようになる。

本項では、市営住宅事業の損益計算による試算を試みた。

市営住宅事業の実施のためには初期投資や更新コストにかかる莫大な資金が必要で、その回収計算を行う必要がある。国庫補助金や公債発行による資金調達、公債の償還や公債利子の支払い、減価償却費の計上など長期的な視点での収支計画・損益計画の策定とその実績の把握が重要である。

市営住宅事業の損益が赤字であった場合に、行政としてどの程度の赤字を許容

するのか、また市が負担すべき行政コストそのものの範囲や内容、金額等を把握され分析されたい。

意見 75 「損益計算（行政コスト）の実施とその結果の活用」

市営住宅課では、市営住宅事業の歳入歳出の状況を把握して、全体としての収支状況に関しては把握している一方、行政コスト（損益）の状況は把握されていない。このため、団地ごとの損益性等を計算、把握、分析できない状況にある。市は、市営住宅事業は営利を目的とした損得を追求する事業ではなく、セーフティネットとしての役割が期待されていることから、損益情報を把握していない。

市営住宅事業が営利を目的としていないものであっても、事業を実施した結果である損益の状況、行政コスト等といった各種の財務分析指標を成果指標として規定し、算定及び分析することは、サービス水準の決定や運営の評価をモニタリングしていくために有用な手段であると考えられる。また、市営住宅事業の実施のためには初期投資や更新コストにかかる莫大な資金が必要となり、その回収計算を適切に行う必要がある。国庫補助金や公債発行による資金調達、公債の償還や公債利子の支払い、減価償却費の計上等長期的な視点での収支計画・損益計画の策定とその実績の把握が重要である。さらに、厳しい予算制約を受けながら、団地別・住棟別の検討や市営住宅の建替え等の計画策定の際に、個別団地の状況を適切に把握、分析した上で、より適当な計画を策定して事業を進めていくためには、団地ごとの損益状況の把握が必要不可欠であると考えられる。これにより、建替えや大規模修繕工事、用途廃止、集合化や複合化といった重要な意思決定を行うにあたり、精緻な分析結果を示すことで説明責任に答えることができるようになる。

市は、市営住宅事業に関して継続的に総事業費と収益を把握した上で損益計算を実施し、さらには団地ごとにも把握した上で行政コスト等を分析されたい。その結果を市営住宅事業にかかる各種計画の策定や運営管理において有効に活用されたい。仮に、市営住宅事業の損益が赤字であった場合には、行政としてどの程度の赤字を許容するのか、また市が負担すべき行政コストそのものの範囲や内容、金額等を把握分析し、情報開示されたい。

意見 76 「固定資産台帳データの有効活用」

市営住宅課の令和元年度歳入歳出決算の状況に関して、歳出決算額が 1,175 百万円、歳入決算額が 1,717 百万円であり、これに公債償還による元金支出 207 百万円、利息支出 16 百万円を加味した結果、歳出歳入決算の結果である差額が 319 百万円の黒字となるという考え方があがるが、これに加えて損益計算によって市営住宅事業の損益性等を明らかにすることが有用であることは前述のとおりである。

損益計算を行うにあたり、減価償却費や修繕引当金など、どの程度精緻に仮定計算を実施するかにもよるが、まずは市が作成している固定資産台帳から減価償却費の情報を活用してシミュレーションすることが一つである。

本稿では、減価償却費を考慮して市営住宅事業の損益を算出したところ、5百万円の赤字となった。このように、固定資産台帳データを活用して損益計算を初め、さまざまな分析等が実施できると考えられる。

市営住宅事業に関して、収支計算や損益計算、また団地別の損益状況を把握して、団地ごとの事業の状況を分析する際には、市が作成している固定資産台帳データを有効に活用されたい。

(3) 団地別の収支状況の把握の必要性

市は、個別の団地ごとの家賃収入は把握している（下表参照）ものの、団地ごとの収支状況（団地別の収入合計と支出合計から算出した収支差額がプラスなのかマイナスなのか等の把握、また収支差額等の各種財務指標に基づいた団地別財務分析の実施及び結果）及び損益状況（団地ごとに減価償却費等の費用や収益を加味して、収益合計と費用合計から算出した、損益がプラスなのかマイナスなのか等の把握、また団地別収益や損益等の各種財務指標に基づいた団地別財務分析の実施及び結果）を把握していないという。

(図表 4IV-4-4) 市営住宅の団地別家賃収入 (2020 年度)
2020 年度 団地別の納付金額一覧 単位：円

No	団地 コード	団地名	集計
1	3	追浜東町アパート	9,345,000
2	4	浦郷改良アパート	70,000
3	5	日向アパート	30,715,200
4	6	天神アパート	89,149,964
5	10	池の谷戸住宅	1,834,400
6	12	田浦月見台住宅	452,200
7	13	長浦住宅	880,100
8	15	田浦ふれあい住宅	288,300
9	26	金堀アパート	21,814,544
10	32	衣笠アパート	12,621,700
11	36	森崎アパート	69,711,819
12	37	本公郷改良アパート	33,169,465
13	38	阿部倉アパート	46,041,812
14	39	公郷アパート	10,532,000
15	40	平作ハイム	47,664,300
16	41	池上ハイム	26,037,700
17	51	大津住宅	1,856,784
18	53	岩瀬アパート	29,262,700
19	60	立野アパート	30,525,700
20	63	浦賀改良アパート	2,210,196
21	64	早稲田ハイム	57,408,479
22	65	鴨居ハイム	52,762,800
23	72	久里浜改良アパート	27,200,600
24	73	明浜改良アパート	14,092,886
25	74	八幡ハイム	102,904,597
26	75	久里浜ハイム	48,894,800
27	80	ウェルネス吉井	1,199,900
28	81	サンマリーナ汐入	4,836,300
29	82	サンクレスト野比	6,408,432
30	83	スタインシティー	6,579,300
31	84	アンシャンテ森崎	4,790,600
32	85	TB ラ・コート津久井浜	5,355,250
33	86	サニーガーデン野比	4,728,940
34	92	長坂アパート	39,085,678
35	93	長井アパート	26,062,209
36	94	林ハイム	31,012,145
37	95	武ハイム	11,991,619
38	96	竹川ハイム	44,481,865
総計			953,980,284

(出典：市営住宅課提供資料)

意見 77 「団地別収支計算の実施とその結果の活用」

市営住宅課では、市営住宅事業の歳入歳出の状況を把握して、全体としての収支状況に関しては把握している一方、団地別の収支状況は把握していない。このため、団地ごとの採算性等を計算、把握、分析できない状況にある。この状況では、或る団地において収入を大きく上回る支出が長期間にわたり継続しているような場合には、団地の運営コスト負担の公平性等の観点から好ましい状態とは言えない。

市は、市営住宅事業は営利を目的とした損得を追求する事業ではなく、セーフティネットとしての役割が期待されていることから、団地別の収支情報を把握していないという。

市営住宅事業が営利を目的としていないものであっても、事業を実施した結果である団地別の収支状況や行政コストといった各種の財務分析指標を成果指標として規定し、算定及び分析することは、団地ごとの公平性の確保やサービス水準の決定、団地運営の評価をモニタリングしていくために有用な手段であると考えられる。また、団地単位の収支の把握により団地ごとの財源負担の状況を明らかにでき、市の説明責任を果たすことにも繋がる。セーフティネットとしての市営住宅の位置付けではあるが、受益者負担の原則の観点からすれば、可能な限り維持・関連コスト等の使用者負担を検討することが望まれる。

市は、団地別の収支計算を実施し、団地ごとの行政コストを把握及び分析されたい。その結果を市営住宅事業にかかる各種計画の策定や運営管理において有効に活用されたい。

(参考)

市営住宅事業に関する団地別の減価償却費資産及び減価償却費を把握するため、固定資産台帳を集計した。その結果は次表「令和元年度末市営住宅課所管の団地別減価償却資産一覧」のとおりである。これにより、団地別の非資金支出費用である減価償却費を把握することができる。

単位：千円

団地別	科目	取得価額	期首簿価	当期増加額	当期減少額	減価償却費	期末簿価
金堀アパート	計	1,087,240	26,394	0	0	11,018	15,376
	建物	1,058,152	26,394	0	0	11,018	15,376
	工作物	29,088	0	0	0	0	0
追浜東町アパート	計	504,134	9,873	0	0	7,522	2,351
	建物	478,593	9,873	0	0	7,522	2,351
	工作物	25,541	0	0	0	0	0
浦郷改良アパート	計	558,778	4,276	0	0	585	3,692
	建物	552,716	4,276	0	0	585	3,692
	工作物	6,062	0	0	0	0	0
日向アパート	計	1,029,866	257,624	0	0	21,746	235,878
	建物	992,423	257,488	0	0	21,723	235,765
	工作物	37,443	136	0	0	23	114
天神アパート	計	3,467,251	567,859	0	0	71,894	495,965
	建物	3,302,748	567,859	0	0	71,894	495,965
	工作物	164,503	0	0	0	0	0
池の谷戸住宅	計	105,792	0	0	0	0	0
	建物	82,737	0	0	0	0	0
	工作物	23,055	0	0	0	0	0
田浦月見台住宅	計	309,179	0	0	0	0	0
	建物	250,519	0	0	0	0	0
	工作物	58,660	0	0	0	0	0
長浦住宅	計	129,170	0	0	0	0	0
	建物	96,452	0	0	0	0	0
	工作物	32,718	0	0	0	0	0
衣笠アパート	計	440,191	89,845	0	0	9,041	80,804
	建物	416,381	89,717	0	0	9,013	80,704
	工作物	23,810	128	0	0	28	100
森崎アパート	計	5,326,941	0	0	0	0	0
	建物	5,169,106	0	0	0	0	0
	工作物	157,835	0	0	0	0	0
本公郷改良アパート	計	3,221,938	8,459	0	0	8,459	437,386
	建設仮勘定	437,386	0	0	0	0	437,386
	建物	2,711,193	8,459	0	0	8,459	0
阿部倉アパート	計	2,427,767	110,832	0	0	52,478	58,354
	建物	2,365,980	110,832	0	0	52,478	58,354
	工作物	61,786	0	0	0	0	0
公郷アパート	計	561,588	17,220	0	0	11,839	5,381
	建物	545,870	17,220	0	0	11,839	5,381
	工作物	15,718	0	0	0	0	0
平作ハイム	計	2,775,692	1,276,562	0	0	59,957	1,216,605
	建物	2,729,325	1,275,581	0	0	59,891	1,215,689
	工作物	46,367	981	0	0	65	916
池上ハイム	計	1,434,660	770,158	0	0	30,891	739,267
	建物	1,399,236	770,091	0	0	30,887	739,204
	工作物	35,424	67	0	0	4	63

団地別	科目	取得価額	期首簿価	当期 増加額	当期 減少額	減価 償却費	期末簿価
大津住宅	計	184,812	0	0	0	0	0
	建物	153,936	0	0	0	0	0
	工作物	30,875	0	0	0	0	0
岩瀬アパート	計	929,675	118,158	0	0	19,545	98,613
	建物	896,355	118,158	0	0	19,545	98,613
	建物付属設備	5,398	0	0	0	0	0
	工作物	27,922	0	0	0	0	0
立野アパート	計	1,066,492	271,604	0	0	22,320	249,283
	建物	1,004,240	271,473	0	0	22,302	249,172
	工作物	62,251	130	0	0	19	112
鴨居アパート	計	2,611,954	1,938,057	0	0	58,291	1,879,766
	建物	2,536,804	1,931,695	0	0	55,810	1,875,886
	工作物	75,150	6,362	0	0	2,482	3,880
浦賀改良 アパート	計	292,272	0	0	0	0	0
	建物	272,804	0	0	0	0	0
	工作物	19,468	0	0	0	0	0
早稲田ハイム	計	1,732,938	639,152	0	0	36,062	603,090
	建物	1,649,550	638,570	0	0	36,009	602,561
	工作物	83,388	582	0	0	53	529
久里浜改良 アパート	計	2,004,377	0	0	0	0	0
	建物	1,947,913	0	0	0	0	0
	工作物	56,463	0	0	0	0	0
明浜改良 アパート	計	572,613	16,922	0	0	6,894	10,028
	建物	542,516	16,922	0	0	6,894	10,028
	工作物	30,097	0	0	0	0	0
八幡ハイム	計	4,433,808	1,769,828	0	0	94,549	1,675,279
	建物	4,324,643	1,768,753	0	0	94,460	1,674,294
	工作物	109,165	1,075	0	0	90	985
久里浜ハイム	計	2,845,538	1,478,173	0	0	61,774	1,416,399
	建物	2,800,887	1,477,479	0	0	61,735	1,415,744
	工作物	44,650	693	0	0	39	655
長坂アパート	計	2,153,586	199,606	0	0	44,302	155,304
	建物	2,071,130	199,606	0	0	44,302	155,304
	工作物	82,456	0	0	0	0	0
長井アパート	計	1,297,624	207,607	0	0	26,220	181,388
	建物	1,227,681	207,528	0	0	26,180	181,348
	工作物	69,943	79	0	0	39	40
林ハイム	計	1,092,102	293,697	0	0	22,625	271,072
	建物	1,013,930	293,537	0	0	22,607	270,930
	工作物	78,173	160	0	0	18	142
武ハイム	計	529,035	147,520	0	0	10,248	137,272
	建物	473,397	147,483	0	0	10,243	137,240
	工作物	55,638	37	0	0	4	33
竹川ハイム	計	1,505,352	518,868	0	0	31,835	487,032
	建物	1,433,553	518,114	0	0	31,767	486,348
	工作物	71,800	753	0	0	68	685
温泉谷戸 住宅	計	6,422	0	0	0	0	0
	建物	0	0	0	0	0	0
	工作物	6,422	0	0	0	0	0
坂本住宅	計	6,321	101	0	0	17	84
	工作物	6,321	101	0	0	17	84
馬堀住宅	計	10,168	0	0	0	0	0
	工作物	10,168	0	0	0	0	0
本庁	計	14,930	11,944	0	0	2,986	8,958
	物品	14,930	11,944	0	0	2,986	8,958
	総計	46,670,205	10,750,340	0	0	723,098	10,464,629

(出典：市ホームページ掲載の固定資産台帳データより監査人が集計・作成)

5 市以外の供給主体による公営住宅等の設置及び管理

横須賀市内には、市が管理・運営する市営住宅のほか、神奈川県が供給する県営住宅、神奈川県住宅供給公社や都市再生機構（UR）が供給する公的な賃貸住宅が存在する。

神奈川県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づいて住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な集団住宅等を供給することで住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に設立された法人である。

ここでは、市営住宅と同様に、住宅に困窮する低額所得者等のために住宅供給を行っている県営住宅を対象に検討する。

2021年4月1日現在の横須賀市内における神奈川県営住宅の団地別一覧は下表のとおりである。

(図表 4IV-5-1) 横須賀市内における県営住宅一覧 (2021年4月1日現在)

No	団地名称	所在地	棟数	管理戸数	構造
1	サン久里浜	久里浜2-7	2	24	中耐
2	サンハイム堀の内	三春町4-15	1	50	高層
3	追浜第一団地	追浜本町1-119	6	176	中耐
4	メゾン一騎塚	太田和1-16	2	42	中耐
5	衣笠団地	平作8-11外	9	234	中耐・高層
6	長井みなとハイツ	長井3-46	4	195	高層
7	走水団地	走水2-22外	9	208	中耐
8	鶴ヶ丘団地	鶴が丘1-5	9	230	簡二・中耐
9	大明寺団地	汐見台1-1	9	300	中耐
10	鷹取団地	鷹取町2-18	3	96	中耐
11	浦賀かもめ団地	鴨居2-80	35	1,589	中耐・高層
12	津久井浜団地	津久井2-9	12	430	中耐
13	追浜東団地	追浜東町1-28	5	160	中耐
14	久里浜ハイツ	久里浜2-10	2	36	中耐
15	みどりハイツ荻野	荻野11-21外	4	72	中耐
16	サンハイム根岸	根岸町4-23-1	2	26	耐二・中耐
17	追浜第二団地	追浜本町2-59外	5	217	中耐
18	追浜厚生団地	追浜本町2-59	1	1	木造
合計			120	4,086	

(出典：神奈川県県営住宅一覧より監査人加工)

上表から、横須賀市内において市営住宅とほぼ同戸数の県営住宅が供給されていることが把握できる。

横須賀市内には、市営住宅と県営住宅のそれぞれが存在するが、その供給主体である横須賀市と神奈川県との定期的な会合等はなく、積極的な意思疎通が図られていないのが現状である。

例えば、市は今後、全ての借上げ住宅（107戸）を廃止する方針であり、その結果、北下浦管内の市営団地（65戸）が存在しなくなることに對し、公営住宅として「津久井県営アパート（12棟 430戸）」があるため、住宅困窮者に対するニーズに支障がないものとしているが、この検討過程において神奈川県との協議や会合等は実施しておらず、一方的に市が計画しているように思われる。

他方で、神奈川県「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」によれば、横須賀市内の「衣笠団地」や「鷹取団地」等は用途廃止の計画がなされている。

今後、市では施設総量の削減に對するため、市営住宅の廃止等により管理戸数の削減をしていく方針にあるが、この際には県営住宅を管理・運営する神奈川県との動向の把握は必要不可欠なことであり、県と連携を図り、横須賀市内に存在する公営住宅全体の最適配置の観点からの施策の検討を行うことが望まれる。

このことは、地方自治法第2条においても、基礎的な地方公共団体であると市と複数の市町村の区域を包括する広域の県とが連携する必要や関係性に関して規定されている。（地方自治法第2条第14項、第15項）

○地方自治法
第2条

（略）

- ③市町村は、基礎的な地方公共団体として、第五項において都道府県が処理するものとされているものを除き、一般的に、前項の事務を処理するものとする。
- ④市町村は、前項の規定にかかわらず、次項に規定する事務のうち、その規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でないと認められるものについては当該市町村の規模及び能力に応じて、これを処理することができる。
- ⑤都道府県は、市町村を包括する広域の地方公共団体として、第二項の事務で、広域にわたるもの、市町村に関する連絡調整に関するもの及びその規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でないと認められるものを処理するものとする。
- ⑥都道府県及び市町村は、その事務を処理するに当つては、相互に競合しないようにしなければならない。

（中略）

- ⑪地方公共団体に関する法令の規定は、地方自治の本旨に基づき、かつ、国と地方公共団体との適切な役割分担を踏まえたものでなければならない。
- ⑫地方公共団体に関する法令の規定は、地方自治の本旨に基づいて、かつ、国と地方公共団体との適切な役割分担を踏まえて、これを解釈し、及び運用するようにしなければならない。この場合において、特別地方公共団体に関する法令の規定は、この法律に定める特別地方公共団体の特性にも照応するように、これを解釈し、及び運用しなければならない。
- ⑬法律又はこれに基づく政令により地方公共団体が処理することとされる事務が

自治事務である場合においては、国は、地方公共団体が地域の特性に応じて当該事務を処理することができるよう特に配慮しなければならない。

- ⑭地方公共団体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。
- ⑮地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。
- ⑯地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない。なお、市町村及び特別区は、当該都道府県の条例に違反してその事務を処理してはならない。
- ⑰前項の規定に違反して行った地方公共団体の行為は、これを無効とする。

公営住宅の建替えや維持管理にかかるコストを市と県の相互で抑制し、財政負担を軽減できるようにするため、市と神奈川県は積極的に協議できるしくみを構築すべきである。

神奈川県は、「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－」の中で、県と市町村が連携した住宅セーフティネット機能を構築し、公営住宅施策は県と市町村が国の協力を得て推進していくものとしている。

公営住宅施策が福祉施策としての意味合いを強める中で、基礎的自治体である市町村が主体的な役割を果たしていくことが重要であり、県と市町村とが連携して、地域の状況に応じた住宅セーフティネット機能を構築するために、市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープランの策定やその計画に基づく施策の実施など、市町村住宅政策の推進を支援していくとしている。

意見 78 「神奈川県との協議連携の構築」

横須賀市内には、市営住宅と県営住宅のそれぞれが存在するが、その供給主体である横須賀市と神奈川県の両者による定期的な会合等はなく、積極的な意思疎通が図られていない。例えば、市は今後、全ての借上げ住宅（107 戸）を廃止する方針であり、その結果、北下浦管内の市営団地（65 戸）は 2022 年から 2028 年にかけて段階的に廃止する予定であることに対し、公営住宅として「津久井県営アパート（12 棟 430 戸）」があるため、住宅困窮者に対するニーズに支障がないものとしているが、この検討過程において神奈川県との協議や会合等は実施しておらず、一方的に計画をしているように思われる。

他方で、神奈川県の「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」によれば、横須賀市内の「衣笠団地」や「鷹取団地」等は用途廃止の計画がなされている。

今後、施設総量の削減に対応するため、市営住宅の廃止等により管理戸数の削減をしていく方針にあるが、この際には県営住宅を管理・運営する神奈川県の動向の把握は必要不可欠なことであり、県と連携を図り、横須賀市内に存在する公営住宅全体の最適配置の観点からの施策の検討を行うことが望まれる。

公営住宅の建替えや維持管理にかかるコストを市と県の相互で抑制し、財政負担を軽減できるようにするため、市と神奈川県は積極的に協議できるしくみを構築されたい。

意見 79 「借上げ住宅の返還や建替え等による入居者移転先に他の公営住宅供給主体と連携する必要性」

借上げ住宅においては契約期間満了時に、市は建物を所有者に返還しなければならないため、入居者は住宅を明け渡す必要がある。借上げ住宅の明渡しをする入居者は、他の市営住宅への移転ができるよう、明渡しに伴って他の市営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とみなされる。また、市営住宅等の建替え等の際に入居者の移転が必要となる場合がある。

現状、入居者の移転先の候補対象としては、市が運営する市営住宅のみとなっているが、市内に立地する県営住宅や近隣の市町村が運営する公営住宅も候補とできるよう、県等との連携を図られたい。

国土交通省住宅局住宅総合整備課によれば、公営住宅法や他の関連法規において移転対象を限定するような規制はないとのことである。現に公営住宅法第47条に規定されている管理代行制度にあるように、市営住宅を県が管理することも、県営住宅を市が管理することも可能である。

市は県や近隣の市町村と積極的に協議等できるしくみの構築を行って県や近隣の自治体との連携を図り、借上げ住宅の返還時や市営住宅の建替え等による入居者移転先の候補として、横須賀市所管の市営住宅のみならず、神奈川県の県営住宅や近隣の市町村営の公営住宅も対象の範囲に含められるよう、公営住宅全体の最適配置の観点からの施策の検討を行うことが望まれる。

意見 80 「二重行政の解消」

公営住宅の管理・運営面に関しては、市営住宅でも、県営住宅でも、管理・運営する窓口の一元化が、より効率的な公営住宅事業の運営ができ、また入居者の公平性の確保や住民サービスの質の向上を図りやすくなると考えられる。

例えば、応募者が入居申し込み等の手続を行うことに関し、住宅に困窮する低額所得者等のためという同じ目的に対して、横須賀市と神奈川県の両者に入居手続等が行えるということは、市と県の双方において事務手続が二重に行われることになる。

管理体制の一元化によって二重行政を縮小していくといった観点から、公営住宅事業を市から県へ移管するのか、もしくは県から市が移管を受けるのかといった検討がなされることが望まれる。

6 市営住宅等の運営

(1) 空家対策

市営住宅における2020年4月1日現在の団地別の管理戸数、入居戸数、入居率、空き戸数及びその内訳戸数は次表のとおりである。

(図表 4IV-6-1) 団地別の管理・入居状況と空き戸数及びその内訳戸数（再掲）

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	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	150戸	139戸	92.7%	11戸	—	11戸	0戸	0戸
2		サンマリーナ汐入	16戸	16戸	100.0%	0戸	—	—	—	—
3	追浜	追浜東町アパート	60戸	53戸	88.3%	7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	116戸	111戸	95.7%	5戸	—	5戸	0戸	0戸
6		天神アパート	350戸	318戸	90.9%	32戸	—	27戸	4戸	1戸
7	田浦	池の谷戸住宅	20戸	12戸	60.0%	8戸	8戸	—	—	—
8		田浦月見台住宅	74戸	6戸	8.1%	68戸	68戸	—	—	—
9		長浦住宅	34戸	22戸	64.7%	12戸	12戸	—	—	—
10		田浦ふれあい住宅	5戸	2戸	40.0%	3戸	—	—	—	3戸
11	衣笠	衣笠アパート	40戸	38戸	95.0%	2戸	—	1戸	1戸	0戸
12		アンシャンテ森崎	11戸	11戸	100.0%	0戸	—	—	—	—
13		森崎アパート	761戸	538戸	70.7%	223戸	223戸	0戸	0戸	0戸
14		本公郷改良アパート	330戸	226戸	68.5%	104戸	104戸	—	—	—
15		阿部倉アパート	290戸	266戸	91.7%	24戸	—	22戸	2戸	0戸
16		公郷アパート	70戸	69戸	98.6%	1戸	—	—	—	1戸
17		平作ハイム	161戸	149戸	92.5%	12戸	—	11戸	1戸	0戸
18		池上ハイム	77戸	75戸	97.4%	2戸	—	2戸	0戸	0戸
19	大津	大津住宅	42戸	23戸	54.8%	19戸	19戸	—	—	—
20		岩瀬アパート	88戸	85戸	96.6%	3戸	—	3戸	0戸	0戸
21	浦賀	立野アパート	117戸	101戸	86.3%	16戸	—	16戸	0戸	0戸
22		鴨居ハイム	160戸	148戸	92.5%	12戸	—	11戸	1戸	0戸
23		浦賀改良アパート	48戸	23戸	47.9%	25戸	25戸	—	—	—
24		早稲田ハイム	171戸	155戸	90.6%	16戸	—	14戸	2戸	0戸
25		ウェルネス吉井	10戸	10戸	100.0%	0戸	—	—	—	—
26	久里浜	久里浜改良アパート	304戸	260戸	85.5%	44戸	44戸	—	—	—
27		明浜改良アパート	80戸	78戸	97.5%	2戸	—	—	—	2戸
28		八幡ハイム	280戸	257戸	91.8%	23戸	—	21戸	2戸	0戸
29		久里浜ハイム	165戸	149戸	90.3%	16戸	—	16戸	0戸	0戸
30	北下浦	サンクレスト野比	16戸	14戸	87.5%	2戸	—	—	—	2戸
31		スタインシティ	17戸	15戸	88.2%	2戸	—	—	—	2戸
32		TBラ・コート津久井浜	17戸	15戸	88.2%	2戸	—	—	—	2戸
33		サニーガーデン野比	15戸	14戸	93.3%	1戸	—	—	—	1戸
34	西	長坂アパート	240戸	213戸	88.8%	27戸	—	24戸	1戸	2戸
35		長井アパート	122戸	102戸	83.6%	20戸	—	20戸	0戸	0戸
36		林ハイム	115戸	103戸	89.6%	12戸	—	10戸	2戸	0戸
37		武ハイム	51戸	45戸	88.2%	6戸	—	6戸	0戸	0戸
38		竹川ハイム	164戸	154戸	93.9%	10戸	—	8戸	1戸	1戸
合計			4862戸	4015戸	82.6%	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)

2020年4月1日現在、横須賀市が管理している市営住宅の管理戸数は4,862戸であり、そのうち入居中のものは4,015戸（82.6%）、空き戸数は847戸（17.4%）である。空き戸数847戸のうち、政策空家（578戸）となっているものを除いた269戸（全体の5.5%）が実質上の空家であり、事故物件等の理由から募集ができない状況のものもあるが（34戸、全体の0.6%）、その他は修繕等を行った後は入居者を募集している状況にある。

政策空家とは、市営住宅の建替・廃止、住居改善・修理のための一時的募集停止等、合理的な理由により入居募集を停止している空家の通称である。横須賀市の市営住宅では、例えば、本公郷改良アパートは令和2年度末現在では、建替事業を実施しており、本公郷改良アパートの入居者を移転させることが必要なため、2020年4月1日時点では、空家の全てが政策空家となっている。

また、久里浜改良アパートは令和元年度の耐震診断結果において耐震性能に問題があると判断されたため、政策空家としている。今後は耐震補強工事を行うことが決まったため、政策空家から外す方向で調整している。それ以外の住宅は老朽化にともない、将来的に廃止するために募集を停止している。

近年の空家戸数の推移としては、(図表4IV-6-2)のとおりであり、2018年、2019年及び2020年の4月1日現在の空家の状況を団地別に一覧にしたものである。

この3年間の空家の状況としては、2018年4月1日現在では政策空家を含め666戸、2019年4月1日現在では754戸、2020年4月1日現在では847戸と増加傾向にあり、そのうち政策空家は3年間で110戸増加している。また、募集中の空家は3年間で57戸増加している。

耐震補強工事後に政策空家から外す方向にある団地以外は、政策空家がある団地はいずれ廃止になる団地であり、入居者の移転が終わって、取り壊しが始まるまでは、その団地の政策空家は増加する一方である。政策空家は、フル稼働ができない団地であるため、その状況を長引かせないことが重要である。耐震補強工事や廃止の決定が下されたらできるだけ速やかに、既存入居者の移転を進め、政策空家の状態を長引かせないようにするため期限を設定し次の展開を図ることが望まれる。

(図表 4IV-6-2) 団地別の空き戸数内訳の3か年推移

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			
	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
金堀アパート	—	6戸	1戸	0戸	—	8戸	0戸	0戸	—	11戸	0戸	0戸
サンマリーナ 汐入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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
浦郷改良 アパート	75戸	—	—	—	75戸	—	—	—	75戸	—	—	—
日向アパート	—	9戸	1戸	0戸	—	9戸	0戸	0戸	—	5戸	0戸	0戸
天神アパート	—	16戸	4戸	0戸	—	21戸	4戸	1戸	—	27戸	4戸	1戸
池の谷戸 住宅	5戸	—	—	—	7戸	—	—	—	8戸	—	—	—
田浦月見台 住宅	61戸	—	—	—	65戸	—	—	—	68戸	—	—	—
長浦住宅	10戸	—	—	—	11戸	—	—	—	12戸	—	—	—
田浦ふれあい 住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3戸
衣笠アパート	—	3戸	0戸	0戸	—	1戸	0戸	0戸	—	1戸	1戸	0戸
アンシャンテ 森崎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
森崎アパート	161戸	—	—	—	199戸	—	—	—	223戸	0戸	0戸	0戸
本公郷改良 アパート	74戸	—	—	—	85戸	—	—	—	104戸	—	—	—
阿部倉 アパート	—	17戸	0戸	0戸	—	17戸	1戸	戸	—	22戸	2戸	0戸
公郷アパート	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1戸
平作ハイム	—	11戸	1戸	0戸	—	12戸	0戸	0戸	—	11戸	1戸	0戸
池上ハイム	—	3戸	1戸	0戸	—	7戸	0戸	0戸	—	2戸	0戸	0戸
大津住宅	15戸	—	—	—	17戸	—	—	—	19戸	—	—	—
岩瀬アパート	—	3戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	0戸	—	3戸	0戸	0戸
立野アパート	—	12戸	0戸	0戸	—	12戸	0戸	1戸	—	16戸	0戸	0戸
鴨居ハイム	—	7戸	0戸	0戸	—	9戸	0戸	0戸	—	11戸	1戸	0戸
浦賀改良 アパート	23戸	—	—	—	25戸	—	—	—	25戸	—	—	—
早稲田ハイム	—	10戸	2戸	0戸	—	14戸	2戸	0戸	—	14戸	2戸	0戸
ウェルネス 吉井	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
久里浜改良 アパート	44戸	—	—	—	44戸	—	—	—	44戸	—	—	—
明浜改良 アパート	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
八幡ハイム	—	15戸	0戸	0戸	—	17戸	1戸	0戸	—	21戸	2戸	0戸
久里浜ハイム	—	12戸	1戸	0戸	—	13戸	1戸	0戸	—	16戸	0戸	0戸
サンクレスト 野比	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
スタイン シティー	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
TBラ・コート 津久井浜	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2戸
サニー ガーデン 野比	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1戸
長坂アパート	—	20戸	3戸	2戸	—	22戸	2戸	2戸	—	24戸	1戸	2戸
長井アパート	—	11戸	0戸	0戸	—	16戸	0戸	0戸	—	20戸	0戸	0戸
林ハイム	—	4戸	0戸	1戸	—	5戸	1戸	0戸	—	10戸	2戸	0戸
武ハイム	—	6戸	0戸	0戸	—	6戸	0戸	0戸	—	6戸	0戸	0戸
竹川ハイム	—	9戸	2戸	1戸	—	9戸	1戸	1戸	—	8戸	1戸	1戸
	468戸	178戸	16戸	4戸	528戸	205戸	16戸	5戸	578戸	235戸	17戸	17戸
	666戸				754戸				847戸			

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

次に、入居率と応募倍率（募集戸数と申込者数との関係）との関係について、考察する。（図表 4IV-6-3）は、2020年4月1日現在の団地別の入居状況、空き戸数及び2020年度の募集戸数及び応募倍率等を示している。

（図表 4IV-6-3）団地別の入居状況、空き戸数・募集戸数及び応募倍率

No	管内	団地名	2020年4月1日現在				2020年度		
			管理戸数	入居戸数	入居率	空き戸数	募集戸数	申込者数	応募倍率
1	本庁	金堀アパート	150戸	139戸	92.7%	11戸	5戸	37戸	7.40
2		サンマリーナ汐入	16戸	16戸	100.0%	0戸	—	—	—
3	追浜	追浜東町アパート	60戸	53戸	88.3%	7戸	4戸	28戸	7.00
4		浦郷改良アパート	75戸	—	—	75戸	—	—	—
5		日向アパート	116戸	111戸	95.7%	5戸	2戸	3戸	1.50
6	田浦	天神アパート	350戸	318戸	90.9%	32戸	9戸	13戸	1.44
7		池の谷戸住宅	20戸	12戸	60.0%	8戸	—	—	—
8		田浦月見台住宅	74戸	6戸	8.1%	68戸	—	—	—
9		長浦住宅	34戸	22戸	64.7%	12戸	—	—	—
10		田浦ふれあい住宅	5戸	2戸	40.0%	3戸	—	—	—
11	衣笠	衣笠アパート	40戸	38戸	95.0%	2戸	1戸	4戸	4.00
12		アンシャンテ森崎	11戸	11戸	100.0%	0戸	—	—	—
13		森崎アパート	761戸	538戸	70.7%	223戸	—	—	—
14		本公郷改良アパート	330戸	226戸	68.5%	104戸	—	—	—
15		阿部倉アパート	290戸	266戸	91.7%	24戸	7戸	13戸	1.86
16		公郷アパート	70戸	69戸	98.6%	1戸	1戸	9戸	9.00
17		平作ハイム	161戸	149戸	92.5%	12戸	3戸	63戸	21.00
18		池上ハイム	77戸	75戸	97.4%	2戸	1戸	2戸	2.00
19	大津	大津住宅	42戸	23戸	54.8%	19戸	—	—	—
20		岩瀬アパート	88戸	85戸	96.6%	3戸	2戸	3戸	1.50
21	浦賀	立野アパート	117戸	101戸	86.3%	16戸	7戸	4戸	0.57
22		鴨居ハイム	160戸	148戸	92.5%	12戸	4戸	39戸	9.75
23		浦賀改良アパート	48戸	23戸	47.9%	25戸	—	—	—
24		早稲田ハイム	171戸	155戸	90.6%	16戸	6戸	10戸	1.67
25		ウェルネス吉井	10戸	10戸	100.0%	0戸	—	—	—
26	久里浜	久里浜改良アパート	304戸	260戸	85.5%	44戸	—	—	—
27		明浜改良アパート	80戸	78戸	97.5%	2戸	2戸	26戸	13.00
28		八幡ハイム	280戸	257戸	91.8%	23戸	7戸	113戸	16.14
29		久里浜ハイム	165戸	149戸	90.3%	16戸	5戸	121戸	24.20
30	北下浦	サンクレスト野比	16戸	14戸	87.5%	2戸	—	—	—
31		スタインシティー	17戸	15戸	88.2%	2戸	2戸	10戸	5.00
32		TBラ・コート津久井浜	17戸	15戸	88.2%	2戸	3戸	35戸	11.67
33		サニーガーデン野比	15戸	14戸	93.3%	1戸	1戸	10戸	10.00
34	西	長坂アパート	240戸	213戸	88.8%	27戸	8戸	5戸	0.63
35		長井アパート	122戸	102戸	83.6%	20戸	5戸	0戸	0.00
36		林ハイム	115戸	103戸	89.6%	12戸	9戸	3戸	0.33
37		武ハイム	51戸	45戸	88.2%	6戸	2戸	1戸	0.50
38		竹川ハイム	164戸	154戸	93.9%	10戸	5戸	3戸	0.60
合計			4862戸	4015戸	82.6%	847戸	101戸	555戸	5.50

（出典：市営住宅課提供資料より監査人加工）

2020年度の平均の応募倍率は5.50であり、概ね申し込み者数が募集戸数を上回る状況にあり、市営住宅はそれを必要としている全ての世帯に行きわたらない状況にあるといえる。

今後、廃止が決まっている団地もあることから、現在、入居している者の移転先としての必要枠も出てくることが考えられる。また、長引く新型コロナウイルス感染症の影響により失業者が増える可能性もあることから、入居を希望する者には可能な限り等しく入居ができる状況を作る必要があると考える。

また、応募倍率が概ね高い状況にある一方、倍率が定数割れしている市営住宅もあり、個別に分析すると以下のような状況がみえてくる。

(図表 4IV-6-4) は、応募倍率が定数割れしている団地とアクセス、駐車場の状況、入居率、高齢者比率を一覧にまとめたものである。

応募倍率が定数割れしている団地は6団地あり、各団地の高齢者比率は30%から50%と決して高くない状況にある。また、入居率も概ね80%台後半であることから、決して空家が進んでいる状況にはないことがわかる。ただし、立野アパート以外は最寄り駅からバスで30分超の立地であり、また、長坂アパート、長井アパートに関しては、駐車場を保有していない住宅である。

入居申込者数を増やすためには、最寄り駅からのアクセスが不便な団地については、未利用スペースを有効活用して駐車場を新たに設けるなどの工夫が必要であると考えられる。

後述の「5.(4)市営住宅内における未利用地の利活用について」の(図表 4IV-8-1)にあるとおり、長坂アパート、長井アパートにある污水处理場はすでに廃止されており、長井アパートについては、市は污水处理場を解体した後は、駐車場として利用することを検討中である。

一方、長坂アパートについては、解体後の土地利用については未定であることから、入居申込者数が増えるよう、入居者や申込者へアンケートをとるなどして、未利用地の今後の活用を検討されたい。

また、(図表 4IV-6-5) は、応募倍率が定数割れしている6団地と募集区分について、平成30年(2018年)から令和2年(2020年)までの推移を一覧にしたものである。この図表からわかることは、単身者向け住宅である単身一般の募集区分については、概ね申込者数が募集戸数を超える状況にあり、それ以外の募集区分において、応募倍率が定数割れをしている状況にあるということである。単身者向け住宅の申し込み資格としては、戸籍上配偶者がいない者(DV被害者を除く)で、60歳以上の方や心身障害者、難病患者等となっている。

将来的にも入居の応募が多数見込まれる単身者向け住宅に、市営住宅の間取りを変更する、又は現在、一般多家族向けの住宅を単身者でも申し込みできるようにするなどして、定数割れを解消していく柔軟な工夫が必要であると考えられる。

(図表 4IV-6-4) 応募倍率が定数割れしている団地とアクセス、駐車場の状況等

団地名	建築年度	アクセス	2020年度			2020年4月1日現在				
			募集戸数	申込者数	応募倍率	駐車場の状況			入居率	高齢者比率
						入居者用区画数	入居者利用数	利用率		
立野アパート	1984年～1986年	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	7戸	4戸	0.57	48	41	85.4%	86.3%	32.4%
長坂アパート	1976年～1978年	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	8戸	5戸	0.63	0	0	—	88.8%	56.2%
長井アパート	1980年	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	5戸	0戸	0.00	0	0	—	83.6%	33.2%
林ハイム	1984年～1987年	横須賀中央駅から三崎方面行バス約35分、一騎塚下車徒歩約5分	9戸	3戸	0.33	52	40	76.9%	89.6%	38.6%
武ハイム	1987年	横須賀中央駅から三崎方面行バス約30分、武山下車徒歩約5分	2戸	1戸	0.50	52	31	59.6%	88.2%	42.9%
竹川ハイム	1987年～1990年	京急横須賀中央駅から三崎方面行バス約33分、竹川下車徒歩約3分	5戸	3戸	0.60	87	78	89.7%	93.9%	29.2%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-6-5) 応募倍率が定数割れしている団地と募集区分の3か年推移

団地名	募集区分	2018年度			2019年度			2020年度			合計		
		募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率
立野アパート	単身一般	1	13	13.00	0	0	—	0	0	—	1	13	13.00
	一般多家	5	5	1.00	8	4	0.50	7	4	0.57	20	13	0.65
長坂アパート	単身一般	6	6	1.00	8	8	1.00	6	5	0.83	20	19	0.95
	一般多家	0	0	—	0	0	—	2	0	0.00	2	0	0.00
長井アパート	一般多家	5	1	0.20	7	1	0.14	5	0	0.00	17	2	0.12
林ハイム	単身一般	0	0	—	1	4	4.00	0	0	—	1	4	4.00
	一般多家	5	3	0.60	0	0	—	9	3	0.33	14	6	0.43
武ハイム	一般多家	3	7	2.33	3	3	1.00	2	1	0.50	8	11	1.38
	多家族	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
竹川ハイム	単身一般	0	0	—	1	3	3.00	0	0	—	1	3	3.00
	一般多家	5	12	2.40	7	7	1.00	5	3	0.60	17	22	1.29

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

意見 81 「政策空家の増加と長期化対策」

空家に関しては、2018年では政策空家を含め666戸、2019年は754戸、2020年は847戸と増加傾向にあり、そのうち政策空家は3年間で110戸増加している。

耐震補強工事後に政策空家から外す方向にある団地以外は、政策空家がある団地はいずれ廃止になる団地であり、全ての入居者の移転が終わって、取り壊しが始まるまでは、その団地の政策空家は増加する一方である。

政策空家は、フル稼働ができない団地であるため、その状況を長引かせないことが重要である。耐震補強工事や廃止の決定が下されたらできるだけ速やかに、既存入居者の移転を進め、政策空家の状態を長引かせないようにするため期限を設定し次の展開を図ることが望まれる。

意見 82 「応募倍率が定数割れしている市営住宅の今後の対策」

応募倍率が定数割れしている市営住宅のうち、長坂アパート、長井アパートについては、最寄り駅からバスで 30 分超の立地にあるが、駐車場を保有していない団地である。

入居申込者数を増やすためには、最寄り駅からのアクセスが不便な団地については、未利用スペースを有効活用して駐車場を新たに設けるなどの工夫が必要である。

長坂アパート、長井アパートにある汚水処理場はすでに廃止されており、長井アパートについては、市は汚水処理場を解体した後には、駐車場として利用することを検討中である。長坂アパートについては、解体後の土地利用については未定の状況である。

入居申込者数が増えるよう、入居者や申込者へアンケートをとるなどして、未利用地の今後の活用を検討されたい。

意見 83 「単身者（一人暮らし）世帯の増加と空家対策」

市営住宅の間取りが、家族向けタイプを中心にできている一方で、年々、単身者向け住宅の需要が増えてきている。市営住宅の単身世帯は、平成 26 年（2014 年）では 45.2%であったが、令和 2 年（2020 年）には 49.6%まで上昇し、近い将来には過半を超える割合にまで達すると予想されている。

また、応募倍率が定数割れしている団地であっても、単身一般向けの部屋については、概ね申込者数が募集戸数を上回る状況にある。

以上のことから、将来的には入居の応募が多数見込まれる単身者向け住宅に、市営住宅の間取りを変更する、又は現在、一般多家族向けの住宅を単身者でも申し込みできるようにするなどして、空家の状況を速やかに解消し、応募倍率が定数割れするような状況を回避する工夫を検討されたい。

(2) 借上げ住宅における契約満了時の入居者取り扱い

横須賀市には2020年4月1日現在で、直接建設（直営）方式のほかに下表のとおり借上げ型の市営住宅がある。

(図表 4IV-6-6) 借上げ住宅一覧 (2020年4月1日現在)

No.	団地名	棟数	管理戸数	入居戸数	入居率
2	サンマリーナ汐入	1棟	16戸	16戸	100.0%
10	田浦ふれあい住宅	1棟	5戸	2戸	40.0%
12	アンシャンテ森崎	1棟	11戸	11戸	100.0%
25	ウェルネス吉井	1棟	10戸	10戸	100.0%
30	サンクレスト野比	1棟	16戸	14戸	87.5%
31	スタインシティー	1棟	17戸	15戸	88.2%
32	TBラ・コート津久井浜	1棟	17戸	15戸	88.2%
33	サニーガーデン野比	1棟	15戸	14戸	93.3%
合計		8棟	107戸	97戸	90.7%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

借上げ住宅は、市と建物所有者との間で、20年間の賃貸借契約を締結し、契約期間満了時に、市は建物を所有者に返還しなければならないため、入居者は住宅を明け渡す必要がある。

公営住宅法では、入居者の居住の安定を図るため、他の公営住宅への移転ができるよう、入居者資格の特例を規定している。すなわち、借上型公営住宅の明渡しをする入所者は、明渡しに伴って他の公営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とみなされるものとされる。

市は、借上げ住宅の管理・運営に係る費用負担（入居者からの家賃収入と建物所有者への家賃支払いの差額等）が大きくなっていることを主な要因として、今後全ての借入れ住宅を段階的に廃止する方針である。

市は、上記の借上げ住宅の返還に関して、次表（図表 4IV-6-7）のように、それぞれの借上げ住宅ごとに入居者説明の時期、入居者の移転期間及び明渡通知期日を計画している。

(図表 4IV-6-7) 借上げ住宅の返還予定一覧

No.	団地名	契約期間	入居者説明	入居者 移転期間	明渡通知期日
2	サンマリーナ汐入	平成23年12月15日 ～令和4年1月31日	令和2年7月	令和3年2月 ～令和3年7月	令和3年7月
10	田浦ふれあい住宅	平成28年1月20日 ～令和3年1月19日	—	移転・退去済	—
12	アンシヤンテ森崎	平成28年12月28日 ～令和8年9月30日	令和7年3月	令和7年8月 ～令和8年6月	令和8年3月
25	ウェルネス吉井	平成13年4月1日 ～令和3年3月31日	—	移転・退去済	—
30	サンクレスト野比	平成15年4月1日 ～令和5年3月31日	令和3年11月	令和4年4月 ～令和5年3月	令和4年9月
31	スタインシティー	平成17年4月1日 ～令和7年3月31日	令和5年9月	令和6年2月 ～令和6年12月	令和6年9月
32	TBラ・コート津久井浜	平成19年4月1日 ～令和9年3月31日	令和7年9月	令和8年2月 ～令和8年12月	令和8年9月
33	サニーガーデン野比	平成20年10月1日 ～令和10年9月30日	令和9年3月	令和9年8月 ～令和10年6月	令和10年3月

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

田浦ふれあい住宅及びウェルネス吉井の2団地においては、2020年度中に返還手続が完了する予定で進んでいるが、今後、借上契約が満了する年は、毎年度もしくは隔年の間で予定されている。

借上契約終了時において、借上げ住宅の明渡しをする者が、他の公営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とはみなされることにはなるが、それらの者が、他の入居希望者よりも優先して入居できるのかどうか、また近隣の他の公営住宅に空室がなかった場合はどうするのかなどの問題が生じることが想定される。

市は、それぞれの借上げ住宅の廃止に向けての具体的なスケジュールや計画、業務プロセス等の具体的な計画は、各住宅の入居者世帯数や世帯構成及びあっせん可能な住宅の状態を加味し、それぞれ個別に計画するとしている。

既に移転・退去済であるウェルネス吉井、現在返還手続の途上にあるサンマリーナ汐入及びサンクレスト野比に関して、具体的な移転スケジュール等を確認したところ、市、指定管理者対応、入居者対応及び所有者対応別に時系列ごとに、説明会や手続内容などの詳細が計画されている。また、市は、それぞれの入居者に対し個別に移転に関する意向調査を実施し、空家のうちあっせん可能な住宅の一覧表（移転先住宅リスト）を送付して丁寧に説明している。具体的には、入居者の移転先に関して、移転先市営住宅の候補が複数提案され、住宅見学会スケジ

ルール及び申込み方法等の手続が行われている。

意見 84 「借上げ住宅における契約満了時の入居者取り扱いの具体的な検討の必要性」

借上げ住宅は、市と建物所有者との間で、20年間の賃貸借契約を締結し、契約期間満了時に、市は建物を所有者に返還しなければならないため、入居者には住宅を明け渡してもらう必要がある。市は、募集案内等で借上期間が20年であることを明示しており、入居者は、借上期間が満了した時点で、住宅を返還しなければならないことを承知している。

借上契約終了時において、借上げ住宅の明渡しをする者が、他の公営住宅の入居申込をした場合には、公営住宅の入居資格を具備する者とはみなされることにはなるが、それらの者が、近隣の他の公営住宅に空室がなかった場合はどうするのかなどの問題が生じることが想定される。住宅返還のタイミングで、転居に適した空室がなければ、他の公営住宅へ入居を希望したとしても、入居することはできないこととなり、入居者に不利益が生じるおそれがある。

この点、市はそれぞれの入居者に対し個別に移転に関する意向調査を実施し、空家のうちあっせん可能な住宅の一覧表（移転先住宅リスト）を送付して丁寧に説明されており、入居者の移転先に関して、移転先市営住宅の候補が複数提案されており、住宅見学会スケジュール及び申込み方法等の手続が行われている。

借上契約の満了に伴う期間満了時の対応に関しては、今後も入居者に不利益が生じることがないように、入居者の意向に沿った早めの対応、具体的な対策を検討しておくことが望まれる。

意見 85 「借上げ住宅の有効な活用策に関する再検討の必要性」

市の借上げ住宅は、毎年度もしくは隔年の間隔で契約満了となる予定である。市は、借上げ住宅の管理・運営に係る費用負担（入居者からの家賃収入と建物所有者への家賃支払いの差額等）が大きくなっていることを主な要因として、今後全ての借上げ住宅を段階的に廃止する方針である。

一方で、緊急的且つ一時的に住宅供給が必要な場合には、借上げ住宅は有効であり、民間活力や既存ストックの活用が可能という多くのメリットがある。また、借上げ住宅の活用により、入居希望者のニーズに柔軟に応えられるといった側面もあると考えられる。地域によっては市営住宅に対する応募倍率が非常に高い状況があり、市は倍率が高い理由は、地区的な影響によるものではなく居住環境の良いことであるというが、住宅ニーズが高い状況下であることから、借上げ住宅に代わる何らかの住宅の用意が必要ではないかと考える。

コスト負担を主な理由として、全ての借上げ住宅を廃止する方針であるが、応

募倍率が高く入居が困難な状況のなかで、緊急の短期的な供給ができるなどのメリットもあるので、今後も必要に応じて柔軟に住宅供給の一手段として、借上げ住宅の活用を検討されることが有用であると考えます。

意見 86 「空き家・空き室対策との連携」

2019 年度時点の市の総住宅数は 196,300 戸であるのに対して、空き家総数は 28,830 戸（戸建て住宅：10,130 戸、長屋・共同住宅等：18,700 戸）となっており、空き家率は 14.7%である。

都市部まちなみ景観課では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 6 条第 1 項に基づいて空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施するため、「横須賀市空き家等対策計画」を策定し、空き家等対策を推進している。

公営住宅供給の一手段として、「空き家・空き室対策」との連携を図り、耐震性や遮音性など一定の性能基準を満たす民間住宅の空き家（戸建て）や空き室（賃貸住宅）のストックを改修し、自立高齢者や生活費負担の大きい子育て世帯・若夫婦世帯等への家賃補助、賃貸のためのリフォーム費用に対する補助制度を設ける等の検討をすることも一案であろう。

今後の「空き家・空き室対策」も含めた中長期的な観点を視野に入れ、有効な活用策などについて、市営住宅課とまちなみ景観課等の関連部署が連携されることが望まれる。

(3) 廃止決定された市営住宅の管理方法

市営住宅は、その事業の供する用途が終了し、市が廃止決定した後に、解体・撤去等がなされる。また、市営住宅としての行政目的が終了した時点で、用途廃止手続を行うことにより、行政財産から普通財産への変更されることとなる。

廃止決定後、全ての入居者が退去した後は、解体・撤去され若しくは売却又は次に活用されるまでの期間は、当該市営住宅及びその跡地を市及び指定管理者が適切に管理する必要がある。すなわち、資産保全や不法占拠等に対する対策を適切に講じなければならない。

現地調査の中で、2020 年度に廃止され全ての入居者が退去した「田浦月見台住宅」を視察した。その結果として、市営住宅内に自動車が無断駐車されていたり、また複数の人々が市営住宅内を通行している状況が見受けられた。

市は、近隣の住民が団地内通路を通行する必要があるなど地域住民との関係性から団地内への立入りを禁止することは難しいというが、不法占拠・侵入、違法駐車等の問題が生じる可能性がある。廃止された市営住宅とは言え、団地内で事故等が発生した場合の問題の回避や無断駐車による市民間の公平性の確保、不法占拠等の防犯上の観点からは、無断で人が立ち入ることや自動車が無断駐車され

ている事象は問題であると言わざるを得ない。

もはや団地廃止後においては自治会による自主管理による巡視機能は存在せず、市や指定管理者による巡視及び管理、また近隣住民との連携による適切な管理を徹底せざるを得ないと考える。例えば、鎖やフェンス等で出入口を施錠して車両が進入できないように封鎖することで、自動車の通行や無断駐車が行われないようするとともに、フェンスや看板を設置することなどを検討されたい。最低限の団地内への侵入になるよう措置することが望まれる。

意見 87 「廃止された市営住宅の適切な管理」

現地調査の中で、2020 年度に廃止され全ての入居者が退去した「田浦月見台住宅」を視察した結果、市営住宅の敷地内に自動車が無断駐車されていたり、複数の人々が通行していたりする状況が見受けられた。

市は、近隣の住民が団地内通路を通行する必要があるなど地域住民との関係性から団地内への立入りを禁止することは難しいというが、不法占拠・侵入、違法駐車等の問題が生じる可能性がある。団地内で事故等が発生した場合の問題の回避や無断駐車による市民間の公平性の確保、不法占拠等の防犯上の観点からは、無断で人が立ち入ることや自動車が無断駐車されている事象は問題であると言わざるを得ない。

団地廃止後においては自治会による自主管理による巡視機能は存在せず、市や指定管理者による巡視及び管理、また近隣住民との連携による適切な管理を徹底せざるを得ないと考える。例えば、鎖やフェンス等で出入口を施錠して車両が進入できないように封鎖することで、自動車の通行や無断駐車が行われないようするとともに、フェンスや看板を設置することなどを検討されたい。最低限の団地内への侵入になるよう措置することが望まれる。

(4) 入居者への満足度調査と住環境の更なる向上

市営住宅に関するアンケートは毎年度、指定管理者が「利用者満足度調査」を実施している。この調査は、①自治会に対するアンケートと②入居者に対するアンケートの2つが実施されている。

自治会に対するアンケートの調査の概要は次のようになっている。

(図表 4IV-6-8) 自治会に対するアンケートの調査概要 (2020年5月)

1. 調査の目的	この利用者満足度調査は、横須賀市市営住宅の管理業務のサービス水準の向上を図ることを目的として行うものである。
2. 調査の項目	上記の目的を達成するために、以下のようなアンケート調査項目を設けた。 ①修繕や要望・苦情、各種申請などで指定管理者に相談・依頼状況 ②修繕や要望・苦情、各種申請などの対応 ③設備の保守点検や団地内の管理に対する印象 ④団地巡回の対応 ⑤自治会への協力 ⑥指定管理者の全体的な印象 ⑦昨年との比較 ⑧指定管理者への意見・要望等
3. 調査の対象	横須賀市営住宅39団地に組織されている住民団体である自治会(30自治会)を対象とし、各自治会長・代表に送付した。
4. 調査方法	①調査は、アンケート用紙への直接記入式 ②配布及び回収は郵送
5. 調査期間	2020年3月2日～2020年4月3日
6. 回収結果	回収率は、73%(22自治会)であった。
設問	①修繕や要望・苦情、各種申請などで指定管理者に相談・依頼をされましたか？ ②設問①で「相談した」と回答された場合、その際の対応はいかがでしたか？ ③建物の保守点検や敷地(共用部分、団体内敷地など)の管理に関する印象は？ ④指定管理者が実際に団地を巡回する頻度や巡回した際の対応についての印象は？ ⑤指定管理者の自治会活動への協力についての印象は？ ⑥以上を踏まえて、指定管理者の管理について全体的な印象をお聞かせ下さい。 ⑦昨年と比べて管理面で変わりましたか？ ⑧指定管理者に対する意見・ご要望はありますか。

(出典：横須賀市営住宅指定管理事業報告書より監査人加工)

また、入居者に対するアンケートの調査の概要は次のようになっている。

(図表 4IV-6-9) 入居者に対するアンケートの調査概要 (2020年5月)

1. 調査の目的	この利用者満足度調査は、横須賀市市営住宅の管理業務のサービス水準の向上を図ることを目的として行うものである。
2. 調査の項目	上記の目的を達成するために、以下のようなアンケート調査項目を設けた。 ①各種の届出・申請手続をされた方にお伺いします。(100世帯) 設問1. 手続の際の案内・説明はわかりやかかったですか。 設問2. 手続や依頼の際の受付窓口の職員の対応・態度はいかがでしたか。 設問3. 上記サービスに関して、ご意見等あればお寄せください。 ②修繕の実施をされた方にお伺いします。(75世帯) 設問1. 依頼をした際の対応は適切に行われましたか。 設問2. 修繕の依頼の際の受付窓口の職員の対応・態度はいかがでしたか。 設問3. 上記サービスに関して、ご意見等あればお寄せください。 ③夜間・休日の緊急修繕依頼の連絡された方にお伺いします。(25世帯) 設問1. 緊急連絡センターの対応はいかがでしたか。 設問2. 依頼の際の受付窓口の職員の対応・態度はいかがでしたか。 設問3. 上記サービスに関して、ご意見等あればお寄せください。
3. 調査の対象	各種申請・届出をされた世帯又は修繕工事を実施された世帯の中から無作為に抽出した200世帯を対象にアンケートを実施した。
4. 調査方法	①調査は、往復はがきアンケート面への直接記入式 ②配布及び回収は郵送
5. 調査期間	2020年4月1日～2020年4月10日
6. 回収結果	回収率は、42%(200世帯中84世帯)であった。

(出典：横須賀市営住宅指定管理事業報告書より監査人加工)

両アンケートは、主に設問ごとに「大変良い」、「良い」、「普通」、「悪い」、「大変悪い」の5つから選択する方式となっている。

両アンケートの結果は、指定管理者の「横須賀市営住宅指定管理事業報告書」の巻末資料「利用者満足度調査結果報告書」により市へ報告されている。

指定管理者が、入居者の声を的確に事業活動に反映し、サービス向上を図る目的で自主的に実施しているもので、市は指定管理者による調査に加えて、別途アンケートを実施することは、費用対効果の面から実施の必要はないとしている。新たな政策を導入するなど特定の目的以外には入居者の要望や意見を聞くといった内容のアンケートは実施していない。

また、市は、指定管理者によるアンケート結果に関して、詳細な分析が実施されていない。設問項目に対する回答ごとに経年比較を行ったり、回答者の属性別に経年比較の分析を行ったりすることで、入居者サービスの向上に資することができると考えられる。特に自治会(自治会長・自治会代表者)に対するアンケートは、自治会長が一般の入居者よりも当該団地に関する情報を多く保有していることから、その結果を分析することは有用であろう。

例えば、同一の指定管理者であっても、団地ごとの業務担当者が異なれば、提

供するサービス水準に差異が生じるだろうが、団地別に経年比較をすることにより、入居者満足度の高低が住宅ごとに明らかにすることができ、さまざまな課題を発見することができるであろう。

団地別の入居者のニーズは、各入居者の意向や考え方に差異があるため、原則として、自治会単位で要望や意見を受けることとし、当該要望・意見を受けたときは、市と指定管理者が連携をし、自治会と話し合いを持つなど、問題解決に向け、取り組んでいる。

市は、指定管理者による「利用者満足度調査」に加えて、市及び指定管理者による入居者からの要望・苦情・相談等を受け付けている。市及び指定管理者は、それぞれで市営住宅の入居者からの要望・苦情・相談等を受け付け、受付日、団地名、申し出者、苦情・相談内容、相手方、処理経過（処理日、対応者、結果）等を記載した受付管理簿を設けて管理を行っている。

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。

なお、アンケート結果は、指定管理者との間で締結された「基本協定書」の第 38 条の規定に基づいて、指定管理者から提出を受けた「月間報告」（処理要領第 10・1）及び「年間報告」（処理要領第 10・2）等とあわせて、指定管理者の管理状況及び管理実績を評価するために利用されている（指定管理者の指定等に関する事務処理要領第 3・7・(5)）。

意見 88 「利用者満足度調査結果の分析の有用性」

市は、指定管理者が実施する利用者満足度調査の結果により、市営住宅の利用者満足度に関する情報を入手しているが、その結果を分析していない。

設問項目に対する回答ごとに経年比較を行ったり、回答者の属性別に経年比較の分析を行ったりすることで、入居者サービスの向上に資することができると思われる。特に自治会（自治会長・自治会代表者）に対するアンケートは、自治会長が一般の入居者よりも当該団地に関する情報を多く保有していることから、その結果を分析することは有用であると思われる。

また、団地別に比較をすることにより、入居者満足度の高低が団地ごとに明らかにすることができ、さまざまな課題を発見することができるであろう。

指定管理者によるアンケート結果に関しては、経年比較を初め詳細な分析を実施し、入居者サービスの向上や運営管理の実効性の向上に活用し、その分析結果に関しては適切に保管されたい。

また、自治会に対するアンケート回収率が 73%、入居者に対するアンケート回収率が 42%と低い状況にあるので、回収率を上げ分析の精度をより高められることが望まれる。

7 市営住宅の駐車場

(1) 横須賀市の市営住宅における駐車場の設置状況

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6号に掲げられている施設である。

公営住宅法において「必要な施設」（共同施設）として明記されているが、横須賀市における市営住宅の駐車場の設置状況としては、(図表IV2-7-1)のとおり、全体として33.2%に過ぎない。

これは、「I.1 (4) 市営住宅の駐車場について」に記載したとおり、概ね1950年～60年代にかけて建設された団地では、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、この年代に建てられた市営住宅では駐車場としての用地が確保されていない。

では、横須賀市の市営住宅における駐車場は不足しているのかというと、一概にそのように言えるわけではない。上述の「(2) 空家対策について」に記載したのように、駐車場が全くない市営住宅においては、駐車場を設けて、入居者の利便性を高め、さらには入居応募者を増やすことにつなげることは得策であると考えられるが、一方で、(図表IV2-7-2)のように、高齢者比率が高い団地においては、駐車場の利用率が低い状況にある。

(図表IV2-7-2)は、高齢者比率が高い上位5位の市営住宅（借上げ住宅と平屋建て住宅を除く。）における駐車場利用率を一覧にしたものである。

ここでの高齢者とは65歳以上の人の割合をいい、高齢者比率が高い上位5位の市営住宅の入居者による駐車場利用率は40%を下回る状況にある。これらの住宅は概ね最寄り駅から徒歩10分を超える、駅から遠い立地条件でありながら、入居者による駐車場を利用する率は低い状況にあると考えられる。

(図表 4IV-7-1) 団地別の駐車場設置率及び入居率 (再掲)

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		天神アパート	直営	350	86	24.6%	90.9%
7	田浦	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		田浦ふれあい住宅	借上げ	5	0	0.0%	40.0%
11	衣笠	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		池上ハイム	直営	77	52	67.5%	97.4%
19	大津	大津住宅	直営	42	0	0.0%	54.8%
20		岩瀬アパート	直営	88	13	14.8%	96.6%
21	浦賀	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		久里浜ハイム	直営	165	115	69.7%	90.3%
30	北下浦	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	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	33.2%	82.6%

(出典：市営住宅課提供資料を監査人加工)

(図表 4IV-7-2) 団地別の駐車場とアクセス、駐車場利用率

高齢者 比率 上位	団地名	建築 年度	アクセス	供給 方式	入居者 利用区 画数	入居者 利用数	利用率	高齢者 比率	入居率
1	久里浜改良 アパート	1966年～ 1967年	京急久里浜駅から 徒歩約13分	直営	101	35	34.7%	78.1%	85.5%
2	本公郷改良 アパート	1970年～ 1972年	衣笠十字路バス停から 徒歩約8分	直営	122	40	32.8%	68.6%	68.5%
3	浦賀改良 アパート	1963年	京急浦賀駅から 徒歩約13分	直営	75	0	—	65.6%	47.9%
4	追浜東町 アパート	1973年～ 1974年	京急追浜駅から 徒歩約12分	直営	30	7	23.3%	60.8%	88.3%
5	森崎 アパート	1964年～ 1971年	京急北久里浜駅から 市立横須賀高校行き バス約15分	直営	206	82	39.8%	60.1%	70.7%

(出典：市営住宅課提供資料より監査人作成)

(2) 市営住宅における駐車場の管理状況

市営住宅駐車場の使用に際し、指定管理者は「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。

駐車場台帳に記載されている空き区画について、封鎖等の対応が適切にとられているか、また、駐車場台帳上で入居者等に使用許可が出されている区画について、利用の状況にあるかという観点から、天神アパートと八幡ハイムの駐車場について、駐車場台帳からサンプルを15件ずつ抽出して、実際の現況を現場視察時に確認した。

その結果、(図表 4IV-7-3) 及び (図表 4IV-7-4) のとおり、駐車場台帳の記載内容と現況との齟齬はなく、空き区画においては封鎖等の対応がなされていることを確認した。また、使用許可が出されている区画についても、適切な利用の状況が確認された。

(図表 4IV-7-3) 天神アパート駐車場の現場視察時の現況状況

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	現地視察時の現況状況
1	R2/7/14~R2/10末 解約	15.88	6.35	*	2.50	0	12,300	0	問題なし。
2		14.10	6.00	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
3		13.16	5.60	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
4		12.34	5.25	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
5		11.63	4.95	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
6		11.63	4.95	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
7	R3/7末 解約	11.52	4.90	*	2.35	0	12,300	0	問題なし。
8	R3/7末 解約	11.40	4.85	*	2.35	0	12,300	0	問題なし。
9		11.28	4.80	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
10	R1/10~新入居	11.28	4.80	*	2.35	13,600	12,300	1	問題なし。
11		11.16	4.75	*	2.35	12,100	11,200	1	問題なし。
12		11.05	4.70	*	2.35	12,000	11,100	1	問題なし。
13	来客用	10.93	4.65	*	2.35	0	11,000	0	問題なし。
14		10.93	4.65	*	2.35	11,800	11,000	1	問題なし。
15		10.81	4.60	*	2.35	11,700	11,000	1	問題なし。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

(図表 4IV-7-4) 八幡ハイム駐車場の現場視察時の現況状況

八幡ハイム

駐車場番号	備考	面積	面積計算			使用料金	R2.4~ 改定後料金	月額料金	台数	現地視察時の 現況状況
1		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
2		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
3	R1/11~	12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
4		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
5	R3/6末 解約	12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
6		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
7		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
8		12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
9	R1/9~No35より	12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
10		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
11		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
12		12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
13		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。
14	R2/9末 解約	12.50	5.00	*	2.50	0	11,800	10,200	0	問題なし。
15		12.50	5.00	*	2.50	11,800	11,800	10,200	1	問題なし。

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

《封鎖処理前》



《封鎖処理後》



意見 89 「利用率が低迷している駐車場の有効活用」

昨今では、入居者の高齢化に伴って自家用車保有率が低下し、駐車場の空きスペースが増加しており、駐車場利用率が低迷している。この際、空き駐車場の有効利用の一つとして、例えば、横浜市の事例を参考にされたい。市営住宅内の駐車場の空きスペースが増加した横浜市では、市営住宅条例を改正し駐車場の目的外使用を認め、いわゆる買い物難民のために、移動販売車が団地内に駐車することを許容した。これにより、駐車場の空きスペースで商品の販売ができるようになり、入居者の高齢化に伴う買い物難民という深刻な行政課題の解消につながったという。

また、駐車場の地域住民への開放の更なる促進やシェアサイクル、農業体験農園や自動販売機、広告の設置、コインパーキング事業者への貸し付け、入居者の介護を行う方への貸し出しなど、収入確保の観点からも有効に活用し、新たな収入源確保について検討されたい。駐車場は、入居者のために設置されるのが基本であり、入居者の需要の実情に即した区画数の確保が求められるが、既存団地の空き駐車場については、その他の利用方法を模索することにより、更なる入居者の利便性を高めていく手段を検討されたい。

8 未利用財産の有効活用（利活用）及び複合化

(1) 現地視察の結果からみる市営住宅における未利用財産

市営住宅の中には、既に廃止決定がされ解体工事中にある団地や今後の利活用を検討している団地が存在する。

現地視察において、市営住宅の老朽化のため用途廃止の決定をして今後、解体を行っていく住宅（田浦月見台住宅）、2021年度中に解体工事を実施して今後の利活用を検討している団地（浦郷改良アパート）が認められた。これらは、全庁的な観点から今後の利活用を検討していく必要がある。

一方で、市営住宅の用途に供しながらも、市営住宅の敷地内等において未利用となっていると思われる建築物等が認められた。これら未利用となっている空きスペースは自治会と協議を行うなどして、入居者や市民向けの駐車場等として有効活用ができるものと考えられる。

(2) 解体工事中及び廃止決定された市営住宅の今後の利活用

市営住宅の中には既に廃止決定がなされ、今後の利活用を検討している団地が存在する。

田浦月見台住宅は、1961年度に建設され、市営住宅の老朽化が進んだため、公営住宅の用途廃止の決定を行い、2021年2月末までに全ての入居者の退去が完了している。現状は、空き家に施錠をし、指定管理者が定期的に見回りを行っている。

当該住宅の今後の再活用や解体等の方針、具体的な利活用等の計画に関して模索途上にあり未利用のままとなっている。市は、経営企画部、都市部及び財務部等が連携をして今後の利活用等を検討していくとしている。

また、当該住宅は市営住宅課所管の行政財産のままであり、普通財産への所管替えはなされていない。

また、2021年度現在において、浦郷改良アパートが解体工事中である。当該アパートもまた、今後の再活用や解体等の方針、具体的な利活用等の計画に関して検討途上にあり未利用のままとなっている。

なお、公有財産は、行政財産と普通財産とに大別される。行政財産は、公用又は公共用に供し又は供することを決定した資産であり、原則として貸付や交換、売払いや私権を設定することが禁じられている。普通財産とは、行政財産以外は一切の公有財産をいい、宅地、山林及び雑種地といった土地、用途廃止した市営住宅、庁舎、学校等すでに行政目的を喪失している資産をいう。

意見 90 「廃止後の市営住宅に関する普通財産への移管替え」

市営住宅の老朽化が進んだため、公営住宅の用途廃止の決定を行い、既に事業

を終了しているが、その後の処分や活用等の方針が定まらないまま、当初の目的に供する行政財産として保有されている未利用の資産（田浦月見台住宅、浦郷改良アパート等）がある。

行政財産の用途廃止にかかる手続が遅れることにより、当該財産の売却や貸付け、その後の利活用に供することによる収益獲得の機会が遅れることになる。

廃止後の市営住宅に関しては、市はまずは当初の取得目的であった事業が終了しているかもしくは事業計画が廃止されていることを整理したら、速やかに他の行政目的に転用することができないかなどの検討を進めることが望まれる。その上で、行政目的に供することができないと判断された公有財産については早期に用途を廃止し、普通財産に変更されたい。

意見 91 「廃止後の市営住宅の利活用」

市では今後、前述のとおり平屋建て市営住宅の廃止予定が具体的に決定されており、廃止に向けて進められていくことになる。

入居者との転居交渉等を計画的に進め、円滑に退去手続等の整理を行って予定どおりに事業を終了することが要請されるが、加えて早期に並行して財産の売却や貸付け、その後の利活用方針等を検討されたい。

(3) 廃止団地の利活用事例

市における廃止団地の利活用の実績を紹介する。市は、1960年に建設された平屋の「温泉谷戸住宅」を、2016年に用途廃止の決定をし、谷戸地域に芸術家を呼び込み、「アーティスト村」をつくろうと取り組んだ。（市都市部まちなみ景観課所管）

取り壊す予定だった古い市営住宅を住居兼工房に改修をして、芸術活動を通じて地域住民との交流を促し、空き家が課題であった同地域を活性化させた。横須賀らしい谷戸コミュニティの新しい形づくりを目指し、地域交流に意欲的なアーティストを誘致し、芸術を通じた地域の活性化を目指し「アーティスト村（HIRAKU）」の創出を行い、実際に複数の芸術家がそこで活動している。

《施工前》



《施工後》



《地域交流の様子（アマビエ土偶作り）》



市は、谷戸地域再生推進事業用地として、1棟6戸のコンクリートブロック造りの平家建て住宅を活用し、1戸を居室、2戸を教室兼工房のスペースとして改修を行った。また、教室兼工房の内装等の改修は、市と大学等との連携及び協力に関する協定を結び、大学等の協力を受けて実施された。

谷戸地域のコミュニケーションを活性化するために、活動アーティストによる地域との交流を積極的に実施しており、土器制作の体験教室を皮切りに、地域との交流を目的としたワークショップ等が開催されている。

(4) 市営住宅内における未利用地の利活用

市営住宅への現地視察の結果において前述のとおり、複数の市営住宅において未利用となっている敷地等が散見された。

市へのヒアリング等を通じて、下表（図表 4IV-8-1）のように市営住宅内に未利用の施設建屋があることが判明した。

(図表 4IV-8-1) 横須賀市市営住宅内の汚水処理場一覧 (2021年9月現在)

No	団地名 (施設名)	住所 (地番)	階数 (延べ床面積)	構造 (建築年月) (供用廃止年月)	利用状況	活用計画
1	竹川ハイム (汚水処理場)	武4丁目 22番 (971番34)	2階 地下1階 (178.08㎡)	鉄筋 コンクリート (H1.3) (H10.5供用廃止)	・倉庫 (市営住宅課 保存文書) (建築指導課 保存文書) ・敷地の一部を保 育園の送迎者の駐 車場として利用 (使用承認)	解体後の 土地利用は未定
2	林ハイム (汚水処理場)	林3丁目 6番地 (880番)	1階 (156.57㎡)	鉄筋 コンクリート (S62.3) (H10.3供用廃止)	・倉庫	解体後の 土地利用は未定
3	長井アパート (汚水処理場)	長井3丁目 29番地1 (2984番1)	1階 (119.80㎡)	鉄骨 コンクリート (S56.2) (H10.3供用廃止)	・なし	解体後に 駐車場として 土地利用を検討
4	長坂アパート (汚水処理場)	長坂4丁目 1番地 (120番1)	1階 (285.80㎡)	鉄筋 コンクリート (S53.1) (H10.3供用廃止)	・なし	解体後の 土地利用は未定
5	立野アパート (排水処理施設)	二葉1丁目 25番地 (2196番 218)	1階 (133.91㎡)	鉄筋 コンクリート (S61.3) (H2.5供用廃止)	・退去者の荷物仮 置き	解体後の 土地利用は未定

(出典：市営住宅課提供資料より監査人加工)

今回、現地視察した長井アパートでは、団地の入口付近に旧汚水処理施設が存在しているが、現状ではフェンスで囲われており、未利用な状態であった。同様な旧汚水処理施設等は、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存在することが判明し、いずれも未利用もしくは倉庫や荷物置き等の仮利用の状態にあるいえる。いずれの施設も使用しなくなってから20年以上の年月が経過しており、長期間にわたり放置され老朽化が進んでいると考えられる。

また、平作ハイムにおける旧医師公社の跡地、長坂アパートにおける旧駐輪場スペースの未利用地が認められた。(団地別の現地視察結果を参照されたい。)

昨今、国や自治体が新たに学校や文化施設、庁舎などの公共建築物をつくる場合は、再生可能エネルギーを有効活用しようと太陽光発電設備を設置することが原則とされている。

未利用地ではないが、今まで使っていなかった市営住宅の屋上の屋根のスペース等を有効に活用して太陽光発電を実施することで新たな収益を生み出す機会にはならないだろうか。災害等の非常時に太陽光パネルを非常用電源として使うこともできるので、検討することも有用であろう。

指摘 34 「市営住宅課が所管する未利用地の利活用」

複数の市営住宅において、未利用（遊休）となっている敷地等が散見された。いずれもかつては事業の用に供していたものであるが、既に供用を廃止しているもの、若しくは現在は未使用で遊休状態にあるものと見受けられる。その中には、20年以上の年月が経過しており、長期間にわたり放置され老朽化が進んでいるものもある。

市営住宅内の一部敷地であるが。早急に売却や他部署への所管替え等を含め、当該遊休地の利用目的を明確化して、利活用されることを検討されたい。

例えば、駐車場や防災倉庫等を設置する、自動販売機等の収益物件を設置するなど共用スペースとして有効活用するための検討の余地がある。また具体的には、長坂アパートや長井アパートでは駐車場が未設置の市営住宅であるが、遊休地を駐車場化することにより、入居者の利便性を高めることができ、その結果、定員割れしている入居率の向上にも寄与するとも考えられる。特に、両団地は鉄道的最寄駅から遠距離に立地しており、生活をする上で自動車は不可欠だと考える市民も多数いると考えられる。

市は、自治会と協議を行って今後の具体的な活用方針に関して可及的速やかに検討を進めていく必要がある。

(5) 市営住宅等の複合化について

① 市営住宅と他の機能を有した諸施設との複合化について

市は、FM 戦略プランにあるように、限られた財源の中で公共施設の量を需要に応じた適正な規模にしていくとともに、施設の利便性を高めていくことを目標に掲げている。

FM 戦略プランには、施設の更新・再編を伴う取り組みとして、「③施設の集約・複合化に向けた取組み」を策定している。これによると、施設の移転・更新を行う際には、他施設との集約・複合化によって面積縮減を図り、より効率的で利便性の高い施設としていくことを原則とするとしている。

2020年度の状況としては、集約・複合化を念頭に入れて検討しているとしており、2021年度以降に施設の新設や建替えにあたっては、周辺の公共施設との集約・複合化を意識して進めること、また特に施設の拠点性や効率的な利用という視点で、学校施設等の複合利用に着目するとしている。

市営住宅は、学校施設と並んで広大な敷地を有するもので、今後も PFI 等を活用して老朽化した市営住宅を建替える必要が少なからずある。民間活力を有効に活用することで、施設運営の効率化や機能の向上といったより利用価値を高められるような工夫もできるであろう。限られた財源の中で、入居者のみにとどまらず、地域住民の満足度を向上させるような、民間ならではの知恵やノウハウを導入していくことが望まれる。

市営住宅の建替えの際に、住宅を高層化するなどにより多くのスペースを作り、住宅の機能のみならず、様々な行政機能を複合化や集約化することにより、さらに効率的かつ有効な活用ができるのではないか。すなわち、老朽化した市営住宅の建替えと同時に、公園や教育施設等のコミュニティ施設、保育所や介護施設等の福祉施設を一体として整備するなどして、単に住宅供給に留まらない、地域のまちづくりに取り組むといった視点での計画を検討されることが重要である。

また、利用者数が少なく存在意義の低い施設を廃止したり、同種施設の集約化や機能の複合化により事業の効率化を行ったりすることで、施設整備と財政負担の軽減や平準化のバランスを図ることができると考えられる。

市によれば、現在のところ、他施設と一体となって整備するような計画や検討は存在せず、本公郷改良アパート建替えの際には、「保育所又は老人福祉法第5条の3に規定する施設若しくは同法に基づき実施される事業に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設」の併設の意向について、所管部局に確認をしたところ、意向なしとの回答であったという。また、市は、FM 戦略プランの第7章の「計画期間中に実施する具体的な取組み」において、施設の移転・更新を行う際には、他施設との集約・複合化によって面積縮減を図り、より効率的で利便性の高い施設としていくことを原則とすることとしているが 現在のところ、市営住宅では、具体的に検討しているものはないという。

市営住宅課だけでなく、福祉関係部課、教育委員会等の他の部課等とも密接に連携したうえで複合的な計画を策定され、そこに民間が有するアイデアやノウハウを積極的に取り入れて、付加価値の高い行政サービスが提供できるしくみの構築が望まれる。

意見 92 「横須賀市のまちづくりと市営住宅の複合化」

FM 戦略プランにあるように、限られた財源の中で公共施設の量を需要に応じた適正な規模にしていくとともに、施設の利便性を高めていくことが求められている。市営住宅は、学校施設に次ぎ広大な敷地を有するものであり、今後も PFI 等を活用して老朽化した市営住宅を建替える必要がある。

この際に、既存の市営住宅を集約化や高層化することにより、より多くのスペースを作り、他の行政機能を複合化した形で有効活用されることを検討されたい。すなわち、老朽化した市営住宅の建替えと同時に、公園や教育施設等のコミュニティ施設、保育所や介護施設等の福祉施設を一体として整備するなどして、単に住宅供給に留まらない、地域のまちづくりに取り組むといった視点を積極的に取り入れられたい。施設の多目的化や複合化といった再編整備を進めることにより、施設配置の最適化や事業運営の効率化を図ることができ、必要な市民サービスを持続的に提供できるしくみが構築できるものとする。

このためには、都市部だけでなく、財務部 FM 推進課を主導としつつ福祉関係部局、教育委員会等の他の部課とも密接に連携したうえで複合的な計画を策定され、そこに民間が有するアイデアやノウハウを積極的に取り入れて、付加価値の高い行政サービスが提供できるしくみ作りを検討されたい。

② 市営住宅課と福祉関係部課の連携について

前述の市営住宅の建替えといったハード面における他部課との連携に加えて、住宅に関する福祉行政のあり方に関しては、福祉サービスの内容といったソフト面の担い手である民生局福祉部（地域福祉課、障害福祉課、生活支援課、生活福祉課等）との連携が重要である。

市は、既に高齢者の世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活ができるよう、福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮され、福祉サービスが適切に受けられるよう十分に配慮された住宅であるシルバーハウジングの運営を行っているが、更なる福祉施策の充実が期待されている。

高齢者、障害者、低所得者世帯への福祉施策と公営住宅の供給は、別部局により別個の施策としてなされているのが現状である。住宅に関する福祉施策を、単なる「ハコモノ」の整備だけでなく、福祉対象者の現状を詳細に把握している福祉部課との連携により、住宅ニーズを効果的に把握し、施設管理という観点を超えて、財源の有効活用の手法を検討されるのも有用であるとする。

昨今では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による解雇や廃業等により、住宅を失わざるを得なかった者も生じている。新型コロナウイルス感染症等により生活困窮者が増える状況では、市民が安心して住む場所を確保すること

は公営住宅の供給主体である市の責務でもあるといえよう。福祉部局との連携はこれまで以上に強く要請される。

意見 93 「市営住宅課と福祉関係部課とのより一層の連携」

市営住宅課は、高齢者の世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活ができるよう、福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮し、福祉サービスが適切に受けられるよう十分に配慮された住宅であるシルバーハウジングの運営を行っており、福祉施策の一つを担っている。

一方、高齢者、障害者、低所得者世帯への福祉施策と公営住宅の供給は、異なる部局により別個の施策として実施されているのが現状である。住宅に関する福祉施策を、単なる「ハコモノ」の整備だけでなく、福祉対象者の現状を詳細に把握している福祉部課との連携により、住宅ニーズを効果的に把握し、施設管理という観点を超えて、財源の有効活用の手法を検討されるのも有用であると考えられる。例えば、入居者が要介護者となった場合であれば、福祉関係部課へより積極的に誘導するなどが考えられる。

福祉関係部課である民生局福祉部（地域福祉課、障害福祉課、生活支援課、生活福祉課等）とのより一層の連携を図ることが望まれる。

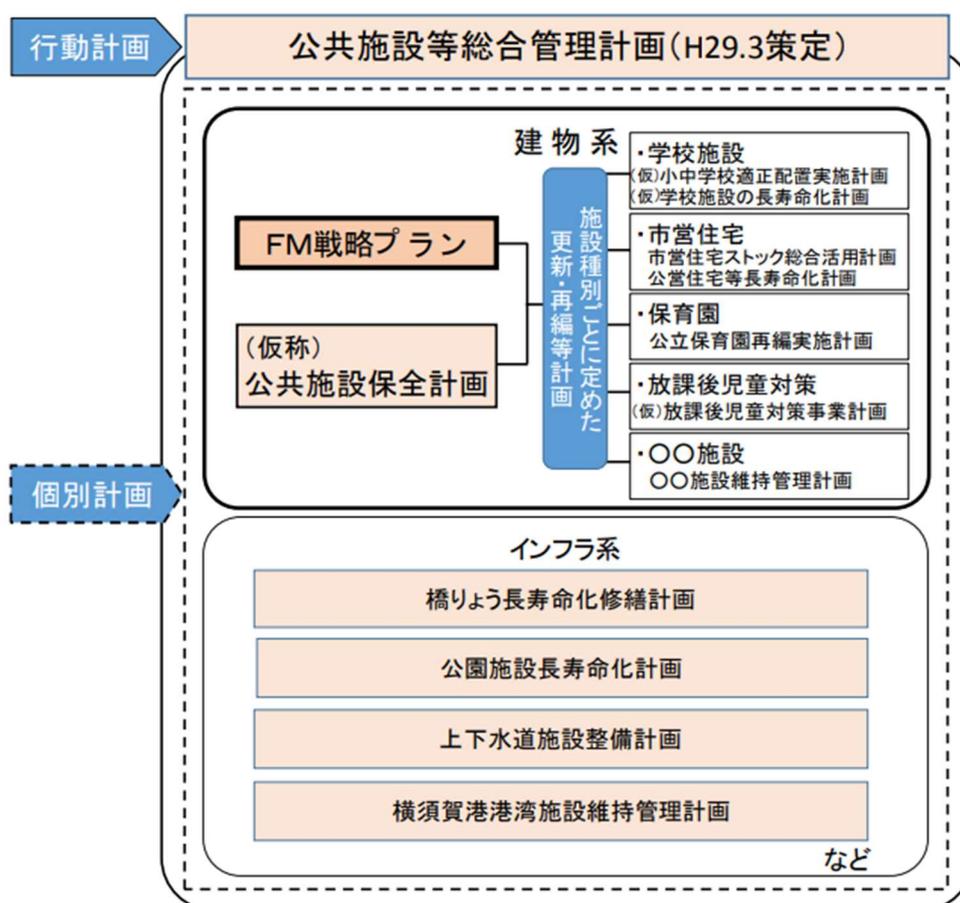
V 公共施設マネジメントに関する計画の進捗状況

1 市営住宅等に関する各種計画の関係性

「本章 I 市営住宅事業の概要 3 横須賀市の市営住宅等に関する計画」にも記載したとおり、市営住宅に関する将来像の記載がある個別施設計画としては、「横須賀市 FM 戦略プラン（以下、FM 戦略プラン）」、「横須賀市公共施設保全計画（以下、保全計画）」、「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）」及び「横須賀市公営住宅等長寿命化計画（以下、長寿命化計画）」の 4 つが挙げられる。また、これらの個別施設計画の上位計画としては、「横須賀市公共施設統合総管理計画（以下、公共施設等総合管理計画）」があり、基本的に市営住宅に関連する計画は上記 5 つとなる。

5 つの計画に関する関係性については、FM 戦略プランにおいて（図表 4V-1-1）として整理されており、特に具体的な方針や計画となっているものは、施設種別ごとに定めた総合活用計画及び長寿命化計画であるとされている。

（図表 4V-1-1）FM 戦略プランにおける計画の関係性



（出典：FM 戦略プラン）

また、公共施設等総合管理計画、FM 戦略プラン、公共施設保全計画における市営住宅に関する記載は（図表 4V-1-2）のとおりであり、方針は示しているものの、具体的なアクションや取り組み内容は総合活用計画及び長寿命化計画によるものとされている。

よって、市営住宅にかかる最も具体的な取り組み等が記載されている総合活用計画及び長寿命化計画についてその取り組み状況等を確認することとする。なお、市は 2021 年度において、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）」に従い、総合活用計画及び長寿命化計画を統合した新たな中長期計画として「横須賀市市営住宅長寿命化計画」の策定を進めている。

総合活用計画及び長寿命化計画の内容については、「本章 I 市営住宅事業の概要 3 市営住宅に関する計画」に記載のとおりである。

（図表 4V-1-2）公共施設等総合管理計画、FM 戦略プラン、公共施設保全計画における市営住宅の記載内容

計画名	主な記載内容
公共施設等総合管理計画	具体的な記載はなし
FM 戦略プラン	（施設カテゴリー⑤暮らしの場） ・暮らしの場の機能は将来に渡り維持します。 ・市営住宅については、「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等、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います。
公共施設保全計画	別途長寿命化計画を策定する学校、市営住宅、公園施設（公園墓地を含む。）については、本計画における保全の基本的な方針を共有したうえで、各々の計画に基づき、長寿命化を推進することとします

（出典：各種計画より監査人抜粋）

2 総合活用計画の進捗状況

総合活用計画に記載された具体的な取り組み内容に関する進捗状況は以下のとおりであり、具体的な取り組みとして記載した内容については、対応が進められている状況にある。しかし、設定された基本目標、具体的な取り組みについては、定性的な目標にとどまっており、FM 戦略プランにおける更新費用の縮減のような定量的な目標設定はなされていない。

（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を策定する
耐震診断等については、「IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画 2 市

営住宅の安全性について（３）市営住宅の耐震性について」にて記載のとおりである。

借上住宅については、「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 6 市営住宅等の運営について（２）借上げ住宅における契約満了時の入居者取り扱いについて」にて記載のとおり、20年の契約期間が終了した借上住宅は全て解約を行う方針が決まっており、現在具体的な計画に基づき解約を進めている。引き続き、計画通りの進捗を進めていただきたい。

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

外壁塗装工事等の実施や定期的な維持保全工事の実施は、後述する長寿命化計画の達成状況にて記載のとおりである。

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

「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 2 市営住宅の安全性について（２）市営住宅の老朽化について」にて進捗状況を記載のとおりである。

（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

指定管理者にて対応可能な小規模修繕工事は随時実行してもらい、月次の報告等で市営住宅課が把握できている状況にある。指定管理者制度をうまく生かし、迅速に対応が可能となっていることから、引き続き取り組みを継続していただきたい。

② 住宅敷地内、住宅内部の段差の解消

住宅敷地内の通路などの段差に対し自治会からの要望を受け、段差の解消を図るなどの対応を進めており、徐々にではあるものの取り組みは継続されている状況にある。しかし、自治会は「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 3 市及び指定管理者等による巡視及び管理について（３）市、指定管理者及び自治会の連携」に記載のとおり、高齢化等によりその機能の低下が市の課題として認識されている。本取り組みを継続するには、自治会との一層の連携強化や役割分担の検討が必要となるが、こちらについては「意見 72 「市、指定管理者及び自治会の連携の必要性」を参照されたい。

③ 住宅内設備の更新

（図表 4V-1-3）のとおり、風呂釜等の定期交換を行うなど、住宅設備の必要な更新を適切に行えていることを確認した。今後も継続して進めていただきたい。

(図表 4V-1-3) 住宅内設備の更新状況

年度	給湯器		風呂釜	
	件数	金額 (千円)	件数	金額 (千円)
2018 年度	45	10,514	78	11,311
2019 年度	53	11,412	42	6,567
2020 年度	38	8,426	32	5,781

④ 駐車場の整備推進と適正管理の実施

「IV 財産管理（固定資産管理）と保全計画 7 市営住宅の駐車場について
(2) 市営住宅における駐車場の管理状況について」にて記載されているとおり、適正な運用がなされていることを確認した。

(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

2015 年 4 月より裁量階層世帯を裁量階層の対象を「小学校未就学児がいる世帯」から「中学校卒業前の子がいる世帯」とする条例改正によって裁量階層の拡大を行い、子育て世帯の間口が広がる制度設計を行っている。また高齢者向け住宅整備については、本公郷改良アパートの建替えにあたって、単身者向け住宅（1LDK）を多く建設して単身高齢者が入居できる数を増やしたほか、段差をなくすなどバリアフリー化やユニバーサルデザインを配慮した住宅を建設している。

上記のとおり、高齢者、障害者、子育て世帯等への募集時の優遇制度の運用は、適切に進められていることを確認した。今後も継続して進めていきたい。

② 高齢化に伴う、階数の低い住宅への住み替え推進

階段の昇降が困難な入居者から低層階への住宅の変更の要望を受けたときは、優先的に空き家をあっせんするなど住み替えの推奨に努めている。令和 2 年度においては 2 件の住み替え提案を行っており、本取り組みは継続して進められている状況にあることを確認した。引き続き、住民の福祉増進に向けて取り組みを継続していただきたい。

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

地域包括支援センターと情報供給のための会議の開催や認知症・精神障害を理由とする入居者の生活支援のためのケア会議の開催など福祉部局との連携に努めている。2020 年度における地域包括支援センターとの会議は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり開催ができなかったが、2019 年度には長坂アパート入

居者と西第一地域包括支援センターとのケア会議が開催されており、本取り組みは適切に進められていることが確認できた。

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

「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 6 市営住宅等の運営について（1）空家対策について」に記載のとおりである。

（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

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滞納について回収等を依頼して回収強化をおこなっており、対応が適切に進められている状況にある。引き続き、家賃滞納者への厳格な対応を進めていただきたい。

② 高額所得者の明渡しの実施

「高額所得者に係る公営住宅明渡請求事務処理要綱」に基づき、高額所得者に対しては明渡しの依頼を行っている。なお、2014年度において27名いた高額所得者は、2020年度時点では9名まで減少しており、適切に対応が進められている状況にある。引き続き、高額所得者への明渡し請求を適切に進めていただきたい。

③ 入居承認の適切な運用

例年1件程度の訴訟を提起している。2020年度においても入居承認できない（条例施行規則の要件を具備しない者）不法入居者に対し所有権に基づく住宅の明渡訴訟を1件提起しており、適切に運用されていることを確認した。今後も適切に運用を進めていただきたい。

④ 退去空家等の適切な管理

「Ⅳ 財産管理（固定資産管理）と保全計画 6 市営住宅等の運営について（1）空家対策について」に記載のとおりである。

⑤ 空き駐車場の活用

空き駐車場について、団地によっては、三井のリパーク等への貸付を行うなど、指定管理者以外への貸付やコインパーキングとしての活用を進めている。しかし、駐車場の利用率は年々低下（(図表 4Ⅲ-1-21) 駐車場の利用率推移参照）しており、更なる対策が必要であると考えられる。対策については、意見 89 「利用率

が低迷している駐車場の有効活用」を参照されたい。

意見 94 「中長期計画における定量的な目標設定」

総合活用計画では、基本方針、基本目標が設定されているものの、更新費用の削減のような定量的な目標設定はなされていない。

市は、FM 戦略プランにおいて、2052 年度までに計画策定時と同一面積で公共施設の更新・維持管理を行った場合の費用を推計しており（4,776 億円）、これを 2012 年度～2016 年度の平均額（114.6 億円×34 年＝3,896 億円）と同程度まで縮減（880 億円の縮減）を行うという定量的な目標設定を行っている。

市営住宅は、公営住宅法等の関係や、入居者が存在することから、統廃合や廃止を容易に決定することはできず、また、現時点での総合活用計画は、2014 年 7 月に更新されていることから、市の FM 戦略プラン（2019 年 7 月）よりも以前に策定されたものであり、数値目標の設定が困難であることは理解できる。

しかし、市全体のファシリティマネジメントを具体化した計画が FM 戦略プランであり、その縮減目標の対象範囲には、市営住宅も含まれている。そのため、市営住宅においても本計画の縮減目標に対してどのような役割を果たすのかという方針や金額を市営住宅課にて検討し、FM 推進課と目標額に関する協議を行うことは、市全体のファシリティマネジメントを考える上では非常に有用であると考える。

市は、現在新たな計画として、既存の総合活用計画と長寿命化計画の内容を一本化し、市営住宅にかかる長寿命化計画を策定していると伺っている。その中において、FM 戦略プランと整合した定量的な目標設定を行うことについて検討されたい。

3 長寿命化計画の進捗状況

(1) 基本方針の達成状況

長寿命化計画の基本方針は、「1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針」と「2 長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針」の 2 つがある。

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針の達成状況

具体的な方針及び達成状況は、以下のとおりであり、概ね達成できている状況にある。

(方針 1) 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

市は、指定管理者による日常点検、定期点検や住民からの申し出等により状況を把握、適宜必要な各種修繕等を実施しており、本データを長寿命化計画の「計画修繕・改善事業の実施予定一覧」（図表 4V-1-4 の実績部分）にあわせて一元

管理している。監査人は、計画修繕・改善事業の実施予定一覧を確認し、実際の工事に基づき更新されていることを確認した。

〔方針2〕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

後述する（2）維持管理計画の達成状況に記載のとおり、定期点検は予定通りに行われており、本方針は達成できていることを確認した。

〔方針3〕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

現状、住棟単位での修繕履歴データが長寿命化計画の「計画修繕・改善事業の実施予定一覧」管理しており、履歴確認が可能な状態にあることを確認した。

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の達成状況

（2）の維持管理計画の達成状況にて検討している。

（2）維持管理計画の達成状況

維持管理計画の達成状況について、当初長寿命化計画（（図表 4V-1-4）の計画行）と計画修繕・改善事業の修繕履歴（（図表 4V-1-4）の実績行）の対比によって整理した（図表 4V-1-4）。なお、「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 3 市営住宅に関する計画（5）横須賀市公営住宅等長寿命化計画について」に記載した類型ごとの達成状況は以下のとおりである。

【修繕対応】

定期点検は予定どおり行われており、達成できていることを確認した。引き続き、予防保全を目的として定期点検を継続して進められたい。

【居住性向上型】

2010 年度において地上デジタル波対応を全ての市営住宅にて対応しており、達成できていることを確認した。

【福祉対応型】

当初維持管理計画にはなかったが、階段手摺設置等は進んでおり、一定程度達成できているものと考えられる。「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 2 市営住宅の概要（2）横須賀市の人口動態と住宅事情① 人口減少と高齢化」に記載のとおり、市の単身入居者世帯は7割以上が65歳以上の高齢者世帯であることから、引き続きバリアフリー等の対応を進められたい。

【安全性確保型】

- ・火災報知器の設置については、おおむね計画通りに設置されている
- ・ベランダ手摺改修、エレベーターの修繕が当初計画では予定されていなかったが実施されており、達成できていると考えられる
- ・耐震診断は、活用総合計画に記載のとおり、廃止予定の団地以外については達成できている

上記の結果、安全性確保については概ね達成できていることが確認できたが、耐震診断については廃止予定の団地については行われていない状況にある。本状況に係る意見については、意見 68 「浦賀改良アパートの耐震診断実施の方針及び具体的な計画の必要性」を参照されたい。

【長寿命化型】

外壁改修（塗装）、ガス管改修等が当初計画にはタイミングをずらして予定されていたが、計画通りには改修等が進んでいない状況にある。特に2017年度以降の長寿命化型の達成状況が下がっている。

これは、長寿命化型の業務が、一工事にかかる金額も大きいため、財政的な観点から予算査定がとおらず、予定通りに修繕ができなかったことによるものである。特に、耐震性能に問題があると診断された一部の森崎アパートについては、最終的に建替が必要であると判断されたが、財政的な観点から予算査定が通らず、計画が滞った状態となっている。森崎アパートについては、指摘 31 「耐震改修等が必要とされた森崎アパートに関する対応方針の早期策定の必要性」を参照されたい。

(図表 4V-1-4) 当初長寿命化計画と修繕・改善実績の状況

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
森崎 AP	A	24	RC	S39	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	B	40	RC	S39	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	C	24	RC	S40	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	D	24	RC	S40	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	E	24	RC	S41	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	F	32	RC	S41	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)						外壁塗装 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
森崎 AP	G	32	RC	S41	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	H	24	RC	S42	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	I	24	RC	S42	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	J	16	RC	S42	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)							外壁塗装 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	K	8	RC	S43	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)								外壁塗装 (長寿命)	
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	L	40	RC	S43	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)								外壁塗装 (長寿命)	
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							
森崎 AP	M	30	RC	S43	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									外壁塗装 (長寿命)
					実績	地デジ(居 住)			ガス管(長 寿命)							

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
長坂 AP	E	40	PC	S53	計画										外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
					実績											
長坂 AP	F	40	PC	S53	計画										外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
					実績											
岩瀬 AP	A	20	PC	S53	計画	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績	地デジ(居 住)	階段手摺 (福祉)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
岩瀬 AP	B	16	PC	S53	計画	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績	地デジ(居 住)	階段手摺 (福祉)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
岩瀬 AP	C	20	PC	S54	計画	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績	地デジ(居 住)	階段手摺 (福祉)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
天神 AP	E	20	PC	S52	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)								
天神 AP	F	40	PC	S52	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)								
天神 AP	G	40	PC	S55	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			エレベ ーター修繕 (安全)					
天神 AP	H	40	PC	S55	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			エレベ ーター修繕 (安全)					
天神 AP	I	40	PC	S55	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)			エレベ ーター修繕 (安全)					
天神 AP	J	30	PC	S56	計画	地デジ(居 住)	ガス管(長 寿命)									
					実績	地デジ(居 住)		ガス管(長 寿命)								

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
竹川 ハイム	A	30	PC	H1	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
竹川 ハイム	B	30	PC	H1	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
竹川 ハイム	C	16	PC	H2	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)		
竹川 ハイム	D	30	PC	H2	計画	火災警報 (安全)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)		

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
竹川 ハイム	E	20	PC	H2	計画	火災警報 (安全)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)		
竹川 ハイム	F	38	PC	H2	計画	火災警報 (安全)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	火災警報 (安全)	階段手摺 (福祉)						外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
早稲田 ハイム	A	18	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
早稲田 ハイム	B	16	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						

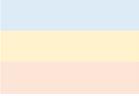
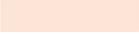
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
早稲田 ハイム	C	14	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
早稲田 ハイム	D	16	PC	H1	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
早稲田 ハイム	E	16	PC	H3	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
早稲田 ハイム	F	12	PC	H3	計画				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)							
					実績		階段手摺 (福祉)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
早稲田 ハイム	G	12	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
早稲田 ハイム	H	24	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
早稲田 ハイム	I	13	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
早稲田 ハイム	J	18	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
早稲田 ハイム	K	12	PC	H3	計画					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)						
					実績		階段手摺 (福祉)					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)				
八幡 ハイム	A	56	PC	H3	計画	地デジ(居 住)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)					エレベーター 修繕 (安全)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
八幡 ハイム	B	56	PC	H3	計画	地デジ(居 住)							外壁塗装 屋上防水 (長寿命)			
					実績	地デジ(居 住)					エレベーター 修繕 (安全)			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
八幡 ハイム	C	56	PC	H4	計画	地デジ(居 住)								外壁塗装 屋上防水 (長寿命)		
					実績	地デジ(居 住)					エレベーター 修繕 (安全)					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画,実 績区分	修繕・改善事業の内容										
						2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
林ハイム	A	20	PC	S62	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	B	16	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	C	24	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	D	13	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	E	16	PC	S61	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
林ハイム	F	26	PC	S62	計画											
					実績		階段手摺 (福祉)									
池上 ハイム	A	25	PC	H9	計画											
					実績										廊下 LED 化(長寿命)	
池上 ハイム	B	52	PC	H10	計画											
					実績										廊下 LED 化(長寿命)	
武ハイム	外灯			S62	計画											
					実績						LED化					
林ハイム	外灯			S61	計画											
					実績						LED化					

(出典：長寿命化計画及び維持管理実績を利用し監査人作成)

 当初計画にはあったが、行えていないもの
 当初計画にはなかったが、行ったもの
 (時期のずれはあるが) 計画通り行うのもの