

【意見 No.23】 建替のため入居者がいない住宅について

河和田住宅 63 棟は建替のため入居者がいない空き家住宅となっている。そのため下記写真のとおり住宅の入り口は塞がれており、侵入できない状況になっている。しかし、駐輪場等、周囲は誰でも簡単に入れる状況にあるため、不法投棄がなされている状況にある。不法投棄を禁止するような案内はあったものの他の住宅に比して、自治会や指定管理者による管理も手薄になっている可能性がある。不法投棄をさせないような対策が必要と考える。





(5) 双葉台住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：双葉台
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 53 年、54 年
- ⑤棟数：10 棟
- ⑥戸数：320 戸

【意見 No.24】無断駐車について

施設内の道路に駐車されている車両が散見された。双葉台住宅は、住居者用の駐車場を整備しており、空き駐車場も存在する。住居者の車両か、あるいは外部者の車両かどうかは判別できていないものの、無断駐車取締りを強化することが望まれる。



【意見 No.25】私物等の放置について

共用スペースに私物や廃棄物が放置されている状況が発見された。住宅条例では、注意義務等が定められており、共用スペースに私物等を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。





(↑車両は駐車場契約者のものであり、処分予定である回答を得ている。ただし、外したタイヤ等は契約した場所とは異なるところに放置されていた。)

【意見 No.26】窓ガラスの破損について

窓ガラスが破損している住居があった。防犯上の観点からも外から見て明らかに危険な状況にあるものは、入居者に修繕を促す等の対応が必要と考えられる。



【意見 No.27】高級車の駐車について

入居者用駐車場に高級車が駐車されている事例が確認された。高級車を所有・維持するには一定水準以上の経済力が必要であると推測される。

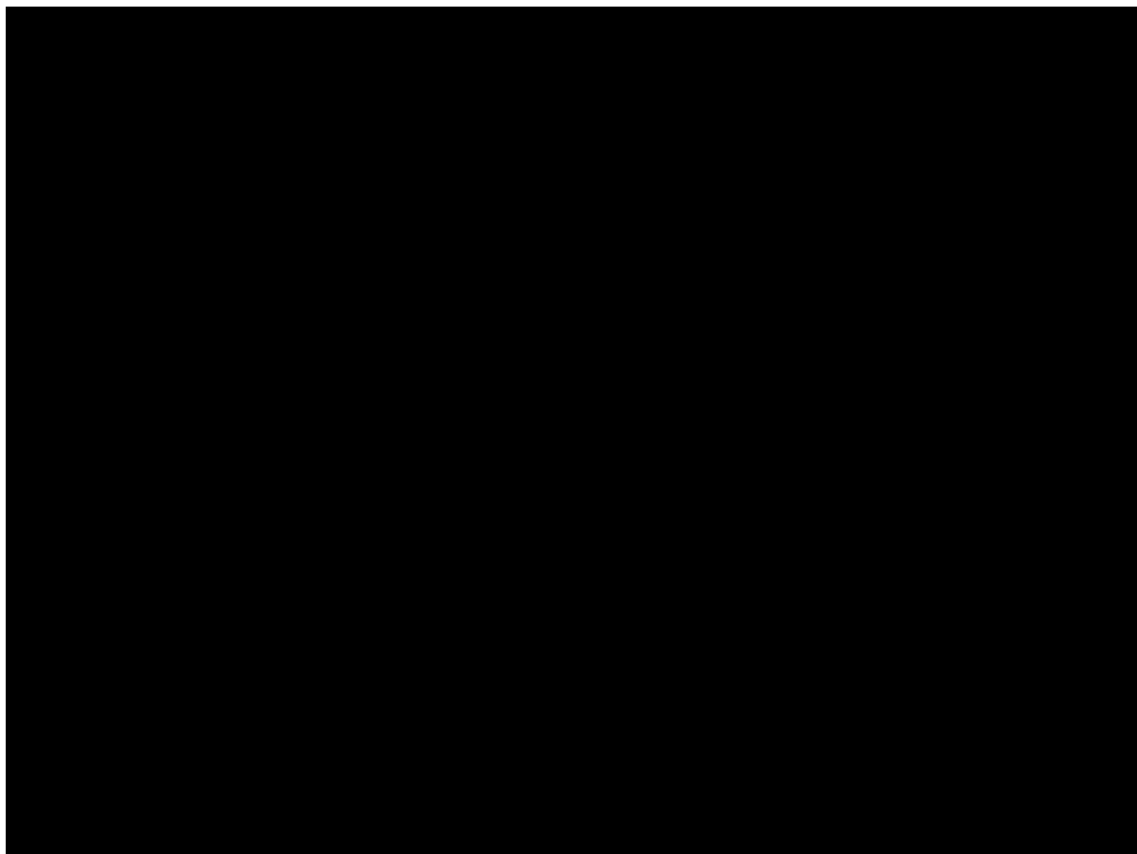
現行法では、入居資格の判定にあたり資産の有無について明文化された規定はないものの、公営住宅制度の目的は「国民生活の安定及び社会福祉の増進」にあり（公営住宅法第1条）、入居者については「住宅に困窮していること」が明らかでなければならない（同法第23条第2号）。近年は一般の賃貸住宅も多様化しており、十分な資産がある者であれば民間住宅の選択が可能であることから、資産状況によっては「住宅に困窮している」とは言えない可能性がある。

住宅政策課担当者によれば、上記のとおり資産に関する要件はないこと、中古車等を購入していることも考えられ、収入の範囲内でどのように経済活動を行うかは個人の自由であるため特段の調査はしていないとのことであった。

ただし、市営住宅の制度が一定の収入以下の住民に対し、健康で文化的な最低限

の生活を確保するために、行政が低廉な家賃で住居を提供するセーフティネットであることを鑑みるとその趣旨に反している可能性がある。

少なくとも収入申告の際の慎重な検討や場合によっては入居者へのヒアリングを行う等、調査を実施して入居資格の充足を検討する必要があると考える。



【指摘事項 No.5】仕様書の変更について

双葉台住宅は令和7年度に給水塔を撤去し、また遊具を撤去しそこに受水槽を設置するなど給水設備を更新している。そのため令和6年度に指定管理者と締結した協定書、仕様書に大きな変更があるものの、変更後の取決めを実施していない。実態に合わせた協定書、仕様書の変更手続きが必要と考える。

(6) 見和住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：見和
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 55 年
- ⑤棟数：1 棟
- ⑥戸数：18 戸

【意見 No.28】私物等の放置について

共用スペースに私物や廃棄物が放置されている状況が発見された。住宅条例では、注意義務等が定められており、共用スペースに私物等を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。



(7) 六番池住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：平須町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 56 年
- ⑤棟数：4 棟
- ⑥戸数：78 戸

【意見 No.29】高級車の駐車について

入居者用駐車場に高級車が駐車されている事例が確認された。高級車を所有・維持するには一定水準以上の経済力が必要であると推測される。

現行法では、入居資格の判定にあたり資産の有無について明文化された規定はないものの、公営住宅制度の目的は「国民生活の安定及び社会福祉の増進」にあり（公営住宅法第 1 条）、入居者については「住宅に困窮していること」が明らかでなければならぬ（同法第 23 条第 2 号）。近年は一般の賃貸住宅も多様化しており、十分な資産がある者であれば民間住宅の選択が可能であることから、資産状況によっては「住宅に困窮している」とは言えない可能性がある。

少なくとも収入申告の際の慎重な検討や場合によっては入居者へのヒアリングを行う等、調査を実施して入居資格の充足を検討する必要があると考える。



【意見 No.30】私物等の放置について

共用スペースに私物や廃棄物が放置されている状況が発見された。住宅条例では、注意義務等が定められており、共用スペースに私物等を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。





【意見 No.31】外灯の劣化について

外灯の錆びがひどく、倒壊の可能性の有無について調査すべきであると考えます。すぐ後ろは歩道となっており、歩行者や通行中の車両にも危険を及ぼす可能性もあるため、調査を行い必要な措置を講じることが望まれる。



(8) 堀原住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：堀町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 56 年、57 年
- ⑤棟数：7 棟
- ⑥戸数：144 戸

【意見 No.32】高木の維持管理について

樹木の剪定がなされていないために、一般道路のカーブミラーが視認しにくい状況にあった。指定管理者の保守点検に関する業務の中に「キ 団地内樹木維持管理入居者では維持管理が困難な高木などの樹木の維持管理及び急傾斜地の除草などの敷地内の環境維持を行う。また、政策空き家及び長期空き家（地上階に当該住戸専用の土地があるものに限る。）について、草刈り・樹木の剪定等を行う。」とあり、入居者では維持管理が困難な高木などの樹木の維持管理は指定管理者の責任にあるため、指定管理者が高木の状況を確認し、剪定を行う必要がある。また、高木ではないものの、自治会との連携のもと草刈り・剪定等がなされていないため、案内板が視認しにくい状況もあったことから、適切な役割分担のもと対応が必要と考えられる。



【意見 No.33】無断駐車について

施設内の道路に駐車されている車両が散見された。堀原住宅は、住居者用の駐車場を整備しており、空き駐車場も存在する。住居者の車両か、あるいは外部者の車両かどうかは判別できていないものの、無断駐車取締りを強化することが望まれる。





【意見 No.34】 放置自転車について

駐輪場に明らかに利用されていない自転車が残置されていた。明らかに利用できない自転車を駐輪場に放置することは、駐輪場の本来の目的に反する利用方法であり、入居者の権利を侵害している。

住宅政策課担当者によれば放置自転車の管理については自治会に責任があるとのことであったが、住宅条例第 22 条では共有施設の使用について必要な注意と正常な状態の維持を入居者に求めていることから、違反者を特定し義務を負わせる責任を有すると考えられる。放置自転車保有者の所有権に係る問題や処分費用等により、違反者が見つからない場合の処分も進んでいない状況と聞いているものの、入居者やひいては市の財産権も侵害されている状況にあることから対応が必要と考える。



【意見 No.35】 室外機の適切な設置について

エアコン等の空調設備は入居者が自己負担で設置するところ、室外機が他の住居者のスペース（真下の階の窓の庇）に設置されている状況にあった。室外機については、壁掛け等により設置すべきところ写真のような状況では落下の危険性があり、また他の住居者のスペースに設置されており専有物への侵害もあることから適切な対応が必要と考えられる。



【意見 No.36】古い物置の撤去について

入居者や自治会で利用されている物置は、すでに新しいものが設置されており、明らかに利用されていないものが残置されていた。撤去することが望ましいと考える。



(9) 桜が丘住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：見和
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 58 年
- ⑤棟数：4 棟
- ⑥戸数：62 戸

【意見 No.37】私物等の放置について

共用スペースに私物や廃棄物が放置されている状況が発見された。住宅条例では、注意義務等が定められており、共用スペースに私物等を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。





(10) 見川住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：見川
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 59 年、昭和 60 年
- ⑤棟数：6 棟
- ⑥戸数：78 戸



【意見 No.38】遊具の劣化について

遊具について錆びによる劣化がみられ、子どもが安全に利用できる状況にはなかった。ブランコについては台座が撤去され利用できないように配慮されていたが、ジャングルジムや鉄棒については特段対策がされていなかった。安全性に懸念のあ

る遊具については使用を禁止する表示をするなどの安全に配慮した対策を実施することが望ましい。







【意見 No.39】 県営住宅との管理区分の明確化について

隣接地に茨城県営桜川東アパートがあり、前述の遊具がある児童公園には県所有の遊具もあるものの、児童公園の除草等の管理区分が明確に分けられていない。茨城県において公営住宅の管理は水戸市と同様に指定管理者制度を導入しており、現状は水戸市と茨城県の公営住宅に関する指定管理者は同一事業者であり問題ないが、指定管理者が必ず茨城県と同一事業者になるとは限らないため、今後は管理区分を明確化することが望ましい。

【指摘事項 No.6】 公共下水道への接続について

公共下水道については供用開始後において遅滞なく排水設備を整備して接続しなければならない。しかし、市営見川住宅を含む区域において公共下水道の供用が開始されたのは平成7年であるにもかかわらず、30年以上経過した本報告書作成時点においても公共下水道へ接続せず、自前の汚水処理施設の利用を続けている。

【下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）】（一部抜粋）

（排水設備の設置等）

第十条 公共下水道の供用が開始された場合においては、当該公共下水道の排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者は、遅滞なく、次の区分に従つて、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠きよその他の排水施設（以下「排水設備」という。）を設置しなければならない。（以下略）

住宅政策課担当者に確認したところ、公共下水道への接続義務については認識しているが、立地条件等により公共下水道へ接続するための排水設備の設置費用が高額となるため自前の污水处理施設の利用を継続しているとのことであった。

水戸市は公共下水道を整備し、整備された下水道への接続を推進する立場でありながら、その水戸市自身が所有する施設において30年以上という長期にわたって公共下水道が整備されたにもかかわらず接続を行わないことは問題がある。

下水道法に基づき、また、水洗化率の向上を推進する自治体として市営見川住宅について速やかに公共下水道への接続をするべきである。

(11) 元吉田住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：元吉田町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 61 年
- ⑤棟数：4 棟
- ⑥戸数：54 戸



元吉田住宅は水戸市の市街地の中心部に近く、入居率も直近 3 年間に於いて継続的に 90% を超えているなど良好な運営状況が続いている。今回の現地視察において、住居環境に問題が生じているような状況はなく、特段の問題は発見されなかった。

(12) 城東住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：城東
- ③構造：高層耐火
- ④建設年度：昭和 63 年及び平成 4 年
- ⑤棟数：2 棟
- ⑥戸数：151 戸

【意見 No.40】無断駐車について

施設内の道路に駐車されている車両が散見された。城東住宅は、住居者用の駐車場を整備しており、空き駐車場も存在する。住居者の車両か、あるいは外部者の車両かどうかは判別できていないものの、無断駐車取締りを強化することが望まれる。



(13) 西堀原住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：石川
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 62 年、63 年
- ⑤棟数：8 棟
- ⑥戸数：78 戸

【意見 No.41】施設外への私物の放置について

施設の境界を越え一般道路側にタイヤが放置されていた。撤去することが望ましいと考える。



【意見 No.42】私物等の放置について

共用スペースに私物や廃棄物が放置されている状況が発見された。住宅条例では、

注意義務等が定められており、共用スペースに私物等を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。







(14) 南堀原住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：石川
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 62 年
- ⑤棟数：2 棟
- ⑥戸数：24 戸

【意見 No.43】建物・遊具の劣化について

南堀原住宅は、外観上外壁などにかかなりの劣化が見られ、また手すりも錆びついている状況にあり、安全面に問題があると言わざるを得ない。手すりの錆は、「手すり支柱部からの破断につながり危険である」と「水戸市公営住宅長寿命化計画（第2次）」における 2017（平成 29）年度現地調査でも指摘されている。また遊具についても同じく劣化がみられ、子どもが安全に利用できる状況にはなかった。



