



(15) 緑岡第2住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：見川町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和62年、昭和63年
- ⑤棟数：9棟
- ⑥戸数：66戸





緑岡第2住宅は建築から40年近く経過し、建物の老朽化が進んでいるとともに管理戸数に占める募集停止住宅の割合がほかの住宅と比較するとやや高い割合となっている。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。

(16) 千波原第1住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：千波町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：平成元年
- ⑤棟数：3棟
- ⑥戸数：30戸

【意見 No.44】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。千波原第1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.45】 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。

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.46】 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。



(17) 千波原第2住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：千波町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：平成元年
- ⑤棟数：4棟
- ⑥戸数：36戸

【意見 No.47】 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。

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。





(18) 堀町住宅

- 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：平成元年
- ⑤棟数：3棟
- ⑥戸数：54戸

【意見 No.48】空き家への植物の侵入について

空き家の中へ庭側からツタ植物が侵入している状況にあった。空き家に対してただちに損傷を与えるようなものではないものの、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、空き家の剪定の責任は指定管理者にあるものと考えられる。住宅の自治会では対応が困難な維持管理については、指定管理者が実施すべきと考えられる。



【意見 No.49】案内板の破損について

「駐車禁止」の案内板が、破損した状態でゴミ置き場の後ろに立っている状況にあった。現状は案内板としての機能を有しておらず、また道路に面する場所にあることから景観・防犯上も問題があると考えられるため、撤去等を行うことが望ましいと考えられる。



【意見 No.50】 放置バイクについて

駐輪場、あるいは駐輪場脇に明らかに利用されていないバイクが残置されていた。バイク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バイク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、住宅条例では入居者の注意義務等が定められ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。また、特定が困難な場合にあっては施設の所有者である水戸市が最終的な解決への責任を持たざるを得なくなる事態となることも考えられる。放置バイク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。







(19) 酒門町東原住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：酒門町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：平成3年から4年
- ⑤棟数：5棟
- ⑥戸数：88戸

【意見 No.51】私物等の放置について（1階の庭部分の伸長等）

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.52】 放置バイクについて

共有スペースに明らかに利用されていないバイクが残置されていた。バイク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バイク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、住宅条例では入居者の注意義務等が定められ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。放置バイク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.53】無断駐車について

施設内の道路及び敷地に駐車されている車両が散見された。酒門町東原住宅は、住居者のため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、無断駐車の手続きを強化することが望まれる。





(20) 緑岡第1住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：見川町
- ③構造：中層耐火、高層耐火
- ④建設年度：平成4年、平成5年、平成8年
- ⑤棟数：8棟
- ⑥戸数：244戸





緑岡第1住宅は高層棟2棟を含め合計8棟で244戸の管理戸数を有する市営住宅の中ではやや規模の大きい住宅である。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。

(21) 西原町住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：西原
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：平成7年
- ⑤棟数：1棟
- ⑥戸数：15戸

西原町住宅は、1棟のみの小規模な住宅であり、入居率も100%である。現地視察において、住居環境に問題が生じるような状況はなく、特段の問題は発見されなかった。



(22) 柳河町住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：柳河町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：平成9年、11年
- ⑤棟数：4棟
- ⑥戸数：54戸

【意見 No.54】放置バイク・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バイク・自転車が残置されていた。バイク・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。

放置バイク・自転車所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.55】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





(23) 大山台住宅

①区分：市営住宅

②所在地：見川町

③構造：中層耐火

④建設年度：平成 10 年、12 年、令和 6 年（リノベーション）

⑤棟数：3 棟

⑥戸数：64 戸





大山台住宅は3棟あるが、そのうち1棟は子育て世帯応援のため中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅として令和7年2月にリノベーションを実施している。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。

7 団地別収支分析

市営住宅ごとの運営状況を把握するため収支分析を行った。

まず、歳入歳出ベースで団地ごとに区分する検討を行った。

歳入については①家賃②汚水処理場使用料③駐車場使用料を団地ごとに水戸市において区分して把握しているため当該区分に従い集計を行った。

歳出については市営住宅の管理は指定管理者が実施しており、団地の特定が困難な通常の維持管理に関する費用については管理戸数で按分し、指定管理業務の中で行われる特定の団地における修繕等については当該団地に直課し、水戸市で実施する大規模な修繕については該当する団地に直課した。指定管理料における按分方針は次のように算定した。

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	按分方針
人件費				
人件費	52,148,029	58,396,000	59,995,445	戸数按分
運営費				
燃料費	313,271	338,000	240,000	戸数按分
消耗品費		503,000	517,000	戸数按分
印刷製本費		1,014,000	862,000	戸数按分
通信運搬費	1,534,027	1,228,000	1,603,000	戸数按分
賃借料	5,722,181	3,707,000	4,365,000	戸数按分
光熱水料費	740,788	948,000	686,000	戸数按分
福利厚生費		819,000	1,179,000	戸数按分
委託費	48,680,771	681,000	702,000	戸数按分
保険料	738,146	874,000	950,000	戸数按分
手数料	676,491	972,000	1,208,000	戸数按分
市営住宅管理費		48,464,811	52,600,774	戸数按分
汚水処理場管理費		9,103,216	5,683,450	戸数按分直課
市営住宅緊急修繕費	159,859,793	107,159,060	95,680,840	直課
市営住宅空家修繕費		55,896,940	74,619,160	直課
その他	13,299,396	1,104,000	1,628,000	戸数按分
合計	283,712,893	291,208,027	302,519,669	

(出所：令和4~6各年度における指定管理者制導入施設の運営状況に関する評価調書
 令和4年度については令和5年度以降と科目の分類が異なるため、別途市から受領
 した修繕額の合計額を「市営住宅緊急修繕費」に記載し、「その他」については総
 額との差額を記載した。)

歳入額

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	203,234,400	195,911,310	194,925,700
双葉台住宅	42,060,350	39,275,100	38,385,700
見和住宅	4,774,800	5,319,200	5,038,200
六番池住宅	18,973,900	18,925,900	18,225,800
堀原住宅	28,071,900	28,651,200	27,715,200
平須町住宅	60,635,800	57,034,987	56,701,400
桜が丘住宅	13,981,300	13,481,200	13,350,900
見川住宅	16,223,600	16,846,800	16,389,700
元吉田住宅	18,408,500	18,256,600	18,015,700
城東住宅	42,725,100	39,377,400	40,678,300
西堀原住宅	20,326,600	19,628,400	18,127,200
南堀原住宅	4,708,900	4,657,800	4,496,300
緑岡第2住宅	14,909,100	12,761,700	11,635,100
千波原第1住宅	7,782,400	7,357,100	7,155,500
千波原第2住宅	8,442,200	8,145,600	7,760,300
堀町住宅	12,672,200	13,515,800	13,160,200
酒門町東原住宅	25,221,900	23,625,500	18,563,700
緑岡第1住宅	70,792,800	71,269,700	70,460,000
西原町住宅	5,240,700	5,119,900	5,312,800
大山台住宅	15,321,900	15,311,100	15,119,200
柳河町住宅	12,590,300	10,764,600	9,736,800
砂久保住宅	4,974,500	5,144,800	3,819,700
愛宕町住宅	0	0	191,500
花畑住宅	2,018,400	1,793,600	1,671,500
新原住宅	10,000	12,000	1,000
石川台住宅	0	0	0
渡里町住宅	0	0	0
合計	654,101,550	632,187,297	616,637,400

歳出額

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	123,156,564	180,819,497	157,097,990
双葉台住宅	19,932,614	21,441,627	20,291,277
見和住宅	3,279,993	2,477,260	4,829,890
六番池住宅	70,717,558	51,273,722	66,095,473
堀原住宅	12,845,059	8,839,677	7,937,850
平須町住宅	167,400,213	209,712,862	135,348,088
桜が丘住宅	5,799,185	3,245,441	57,247,535
見川住宅	6,233,908	20,484,345	11,851,275
元吉田住宅	12,353,643	13,703,925	12,704,860
城東住宅	19,118,842	17,549,520	16,640,154
西堀原住宅	6,244,248	8,470,412	8,224,693
南堀原住宅	1,284,145	1,111,618	1,397,134
緑岡第2住宅	5,788,460	5,486,024	3,344,477
千波原第1住宅	5,202,209	2,556,897	2,399,597
千波原第2住宅	3,283,562	4,603,436	4,733,829
堀町住宅	8,131,953	5,311,255	3,270,930
酒門町東原住宅	6,007,448	4,658,676	4,416,214
緑岡第1住宅	54,070,604	54,165,330	29,966,125
西原町住宅	1,612,314	831,959	882,009
大山台住宅	7,780,092	6,529,267	11,978,915
柳河町住宅	6,132,068	7,958,643	8,959,062
砂久保住宅	1,224,083	1,512,692	1,496,419
愛宕町住宅	220,220	0	0
花畑住宅	2,495,688	2,437,639	2,045,782
新原住宅	258,500	187,000	250,800
石川台住宅	140,910	127,050	0
渡里町住宅	670,507	0	0
合計	551,384,590	635,495,774	573,410,378

収支額

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	80,077,836	15,091,813	37,827,710
双葉台住宅	22,127,736	17,833,473	18,094,423
見和住宅	1,494,807	2,841,940	208,310
六番池住宅	-51,743,658	-32,347,822	-47,869,673
堀原住宅	15,226,841	19,811,523	19,777,350
平須町住宅	-106,764,413	-152,677,875	-78,646,688
桜が丘住宅	8,182,115	10,235,759	-43,896,635
見川住宅	9,989,692	-3,637,545	4,538,425
元吉田住宅	6,054,857	4,552,675	5,310,840
城東住宅	23,606,258	21,827,880	24,038,146
西堀原住宅	14,082,352	11,157,988	9,902,507
南堀原住宅	3,424,755	3,546,182	3,099,166
緑岡第2住宅	9,120,640	7,275,676	8,290,623
千波原第1住宅	2,580,191	4,800,203	4,755,903
千波原第2住宅	5,158,638	3,542,164	3,026,471
堀町住宅	4,540,247	8,204,545	9,889,270
酒門町東原住宅	19,214,452	18,966,824	14,147,486
緑岡第1住宅	16,722,196	17,104,370	40,493,875
西原町住宅	3,628,386	4,287,941	4,430,791
大山台住宅	7,541,808	8,781,833	3,140,285
柳河町住宅	6,458,232	2,805,957	777,738
砂久保住宅	3,750,417	3,632,108	2,323,281
愛宕町住宅	-220,220	0	191,500
花畑住宅	-477,288	-644,039	-374,282
新原住宅	-248,500	-175,000	-249,800
石川台住宅	-140,910	-127,050	0
渡里町住宅	-670,507	0	0
合計	102,716,960	-3,308,477	43,227,022

愛宕町住宅、新原住宅、石川台住宅、渡里町住宅については用途廃止となっているため、過年度の滞納債権の歳入額と修繕額のみが計上されている。

収支額が大きく赤字となっている住宅については、大規模修繕を実施した住宅と

なっている。大規模修繕については資産の老朽化具合や市の財政状況を踏まえながら各団地を順番に実施しているため、たまたま令和4年度から令和6年度までの直近3年間で収支が大きな赤字となっているものである。大規模修繕による影響を除くと全体的に収支は黒字となっている。

現金主義である歳入歳出の収支だけでは経営状態は捉えられなかったため、一般事業法人と同様、市営住宅事業において会計的な経営状態はどのようになっているか分析を行った。

収益については歳入において把握していた①家賃②汚水処理場使用料③駐車場使用料を団地ごとの水戸市における区分に加え、当年度調定額のみを集計した。

費用については歳出額に加え、減価償却費を団地ごとに集計した。固定資産については総務大臣通知「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」に基づいて作成した財務書類に含まれる固定資産一覧から団地ごとに集計を行った。なお、令和6年度の金額については令和7年度末に確定するとの回答であったため、記載していない。直近の令和5年度末の貸借対照表金額と直近3年間の団地ごとの損益の状況は次のようになった。

令和5年度末貸借対照表金額

(単位：円)

	取得価額						期末簿価					
	土地	建物	建物付属設備	工作物	建設仮勘定	合計	土地	建物	建物付属設備	工作物	建設仮勘定	合計
河和田住宅	3,824,320,179	8,779,769,252	462,791,720	32,357,000	8,879,200	13,108,117,351	3,824,320,179	3,620,860,803	336,216,513	25,853,243	8,879,200	7,816,129,938
双葉台住宅	615,833,361	1,496,538,000	0	0	0	2,112,371,361	615,833,361	29,869,676	0	0	0	645,703,037
見和住宅	0	140,828,000	0	0	0	140,828,000	0	10,702,928	0	0	0	10,702,928
六番池住宅	372,240,957	608,909,000	0	0	7,865,000	989,014,957	372,240,957	46,277,084	0	0	7,865,000	426,383,041
堀原住宅	359,987,603	1,018,151,000	0	0	0	1,378,138,603	359,987,603	99,778,798	0	0	0	459,766,401
平須町住宅	180,395,200	2,410,907,500	0	0	161,944,200	2,753,246,900	180,395,200	299,905,620	0	0	161,944,200	642,245,020
桜が丘住宅	201,846,808	563,118,000	0	0	2,310,000	767,274,808	201,846,808	79,962,756	0	0	2,310,000	284,119,564
見川住宅	287,936,267	769,800,000	0	0	0	1,057,736,267	287,936,267	126,897,741	0	0	0	414,834,008
元吉田住宅	417,055,448	546,123,000	0	0	0	963,178,448	417,055,448	97,693,878	0	0	0	514,749,326
城東住宅	440,438,838	1,965,501,000	0	0	0	2,405,939,838	440,438,838	547,391,318	0	0	0	987,830,156
西堀原住宅	264,824,722	725,125,000	0	0	0	989,949,722	264,824,722	170,500,710	0	0	0	435,325,432
南堀原住宅	89,436,703	221,235,000	0	0	0	310,671,703	89,436,703	50,884,050	0	0	0	140,320,753
緑岡第2住宅	286,726,675	672,095,000	0	0	0	958,821,675	286,726,675	157,833,382	0	0	0	444,560,057
千波原第1住宅	87,371,267	273,917,000	0	0	0	361,288,267	87,371,267	69,027,084	0	0	0	156,398,351
千波原第2住宅	99,770,873	343,088,000	0	0	0	442,858,873	99,770,873	86,458,176	0	0	0	186,229,049
堀町住宅	140,626,411	535,895,000	0	0	0	676,521,411	140,626,411	148,864,334	0	0	0	289,490,745
酒門町東原住宅	124,541,938	1,285,345,000	0	0	0	1,409,886,938	124,541,938	389,291,534	0	0	0	513,833,472
緑岡第1住宅	536,148,473	4,350,295,090	0	0	0	4,886,443,563	536,148,473	1,700,643,558	0	0	0	2,236,792,031
西原町住宅	145,405,718	251,567,200	0	0	0	396,972,918	145,405,718	102,136,294	0	0	0	247,542,012
大山台住宅	136,529,283	1,035,804,000	0	0	0	1,172,333,283	136,529,283	497,271,852	0	0	0	633,801,135
柳河町住宅	80,440,517	871,258,500	0	0	0	951,699,017	80,440,517	399,662,573	0	0	0	480,103,090
砂久保住宅	54,635,071	380,685,400	83,890,000	19,348,000	0	538,558,471	54,635,071	355,560,166	67,028,110	15,459,052	0	492,682,399
愛宕町住宅	31,442,350	0	0	0	0	31,442,350	31,442,350	0	0	0	0	31,442,350
花畑住宅	96,924,382	20,000,000	0	0	0	116,924,382	96,924,382	6	0	0	0	96,924,388
新原住宅	75,068,749	0	0	0	0	75,068,749	75,068,749	0	0	0	0	75,068,749
石川台住宅	34,820,724	0	0	0	0	34,820,724	34,820,724	0	0	0	0	34,820,724
渡里町住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	8,984,768,517	29,265,954,942	546,681,720	51,705,000	180,998,400	39,030,108,579	8,984,768,517	9,087,474,321	403,244,623	41,312,295	180,998,400	18,697,798,156

収益

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	196,699,700	193,623,800	189,487,100
双葉台住宅	41,294,000	39,537,700	38,273,100
見和住宅	4,759,200	5,196,000	4,988,200
六番池住宅	18,482,100	18,482,900	18,466,200
堀原住宅	26,838,400	27,981,500	27,681,300
平須町住宅	59,443,300	56,705,400	56,542,900
桜が丘住宅	14,225,800	13,647,900	13,691,100
見川住宅	17,990,000	17,437,300	15,977,900
元吉田住宅	18,220,200	18,007,800	17,736,600
城東住宅	40,487,700	38,699,300	39,422,700
西堀原住宅	19,807,800	19,618,800	18,368,900
南堀原住宅	4,708,900	4,603,600	4,711,800
緑岡第2住宅	14,355,000	12,695,600	11,377,700
千波原第1住宅	7,708,300	7,347,100	6,935,300
千波原第2住宅	8,244,600	7,985,600	7,232,300
堀町住宅	12,437,000	13,305,800	13,052,200
酒門町東原住宅	24,184,900	22,994,700	18,216,600
緑岡第1住宅	68,854,100	71,376,500	69,246,100
西原町住宅	5,237,900	5,150,400	5,423,200
大山台住宅	15,157,200	15,810,000	14,784,100
柳河町住宅	12,463,700	10,702,500	9,814,700
砂久保住宅	4,827,100	5,107,800	3,843,600
愛宕町住宅	0	0	0
花畑住宅	1,774,100	1,773,600	1,693,500
新原住宅	0	0	0
石川台住宅	0	0	0
渡里町住宅	0	0	0
合計	638,201,000	627,791,600	606,967,100

費用

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	288,188,228	330,572,459	
双葉台住宅	52,856,450	54,365,463	
見和住宅	6,378,209	5,575,476	
六番池住宅	84,113,556	64,669,720	
堀原住宅	35,244,381	31,238,999	
平須町住宅	217,323,669	259,636,318	
桜が丘住宅	18,187,781	15,634,037	
見川住宅	22,592,007	36,814,945	
元吉田住宅	24,473,349	25,823,631	
城東住宅	62,359,864	60,790,542	
西堀原住宅	22,196,998	24,423,162	
南堀原住宅	6,151,315	5,978,788	
緑岡第2住宅	20,672,550	20,370,114	
千波原第1住宅	11,228,383	8,583,071	
千波原第2住宅	10,831,498	12,151,372	
堀町住宅	19,921,643	17,100,945	
酒門町東原住宅	34,454,988	33,106,216	
緑岡第1住宅	149,777,094	149,871,820	
西原町住宅	7,146,792	6,366,437	
大山台住宅	30,567,780	29,316,955	
柳河町住宅	25,541,139	27,367,714	
砂久保住宅	16,516,107	16,804,716	
愛宕町住宅	220,220	0	
花畑住宅	2,495,688	2,437,639	
新原住宅	258,500	187,000	
石川台住宅	140,910	127,050	
渡里町住宅	670,507	0	
合計	1,170,509,606	1,239,314,589	0

損益額

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	-91,488,528	-136,948,659	
双葉台住宅	-11,562,450	-14,827,763	
見和住宅	-1,619,009	-379,476	
六番池住宅	-65,631,456	-46,186,820	
堀原住宅	-8,405,981	-3,257,499	
平須町住宅	-157,880,369	-202,930,918	
桜が丘住宅	-3,961,981	-1,986,137	
見川住宅	-4,602,007	-19,377,645	
元吉田住宅	-6,253,149	-7,815,831	
城東住宅	-21,872,164	-22,091,242	
西堀原住宅	-2,389,198	-4,804,362	
南堀原住宅	-1,442,415	-1,375,188	
緑岡第2住宅	-6,317,550	-7,674,514	
千波原第1住宅	-3,520,083	-1,235,971	
千波原第2住宅	-2,586,898	-4,165,772	
堀町住宅	-7,484,643	-3,795,145	
酒門町東原住宅	-10,270,088	-10,111,516	
緑岡第1住宅	-80,922,994	-78,495,320	
西原町住宅	-1,908,892	-1,216,037	
大山台住宅	-15,410,580	-13,506,955	
柳河町住宅	-13,077,439	-16,665,214	
砂久保住宅	-11,689,007	-11,696,916	
愛宕町住宅	-220,220	0	
花畑住宅	-721,588	-664,039	
新原住宅	-258,500	-187,000	
石川台住宅	-140,910	-127,050	
渡里町住宅	-670,507	0	
合計	-532,308,606	-611,522,989	0

市営住宅ごとの令和5年度末における貸借対照表計上金額は市営住宅全体で取得価額が約 39,030 百万円、期末簿価で約 18,697 百万円と過年度より多額の投資が

行われてきており、土地を除いた償却資産についても簿価が約 9,713 百万円あるなど今後も相応の金額の減価償却費が発生することが確認できる。

また、会計上の損益額については全ての団地において赤字となっている。特に大規模修繕を実施した団地については赤字額が大きくなっている。特に赤字の金額が大きい平須町住宅については令和 4 年度に約 143 百万円、令和 5 年度に約 183 百万円の大規模修繕を実施しているが、その影響を除いた金額でも会計上の黒字となっていない。河和田住宅については、令和 4 年度に約 28 百万円、令和 5 年度に 84 百万円の大規模修繕を実施していることに加え、鉄骨造りの高層棟が 4 棟あることにより減価償却費が大きくなっている。また、赤字金額の大きい緑岡第 1 住宅については令和 4 年度に約 23 百万円、令和 5 年度に 24 百万円の大規模修繕を実施していることに加え、取得価額が約 1,321 百万円の鉄骨鉄筋コンクリート造の高層棟があり減価償却費が大きくなっていることによる。緑岡第 1 住宅と同様にコストの高い鉄骨鉄筋コンクリート造の高層棟がある城東住宅についても減価償却費が大きくなっていることにより赤字額が他の住宅よりやや大きくなっている。

市営住宅事業は住宅のセーフティネットという役割のため、減価償却まで含めた黒字を目指すべきものではないが、直近の損益の状況は概ね減価償却費相当額が赤字額となっている、すなわち固定資産として投資した金額がほとんど回収できていない状況であるといえる。

減価償却費の市営住宅ごとの金額は次のようになっている。

費用（減価償却費）

単位：円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	165,031,664	149,752,962	
双葉台住宅	32,923,836	32,923,836	
見和住宅	3,098,216	3,098,216	
六番池住宅	13,395,998	13,395,998	
堀原住宅	22,399,322	22,399,322	
平須町住宅	49,923,456	49,923,456	
桜が丘住宅	12,388,596	12,388,596	
見川住宅	16,358,099	16,330,600	
元吉田住宅	12,119,706	12,119,706	
城東住宅	43,241,022	43,241,022	
西堀原住宅	15,952,750	15,952,750	
南堀原住宅	4,867,170	4,867,170	
緑岡第2住宅	14,884,090	14,884,090	
千波原第1住宅	6,026,174	6,026,174	
千波原第2住宅	7,547,936	7,547,936	
堀町住宅	11,789,690	11,789,690	
酒門町東原住宅	28,447,540	28,447,540	
緑岡第1住宅	95,706,490	95,706,490	
西原町住宅	5,534,478	5,534,478	
大山台住宅	22,787,688	22,787,688	
柳河町住宅	19,409,071	19,409,071	
砂久保住宅	15,292,024	15,292,024	
愛宕町住宅	0	0	
花畑住宅	0	0	
新原住宅	0	0	
石川台住宅	0	0	
渡里町住宅	0	0	
合計	619,125,016	603,818,815	

【指摘事項 No.7】 残置物等への対応策を整備すべきこと

さらに、前述のとおり令和6年度末で募集停止として相当戸数が募集停止となっていたが、募集停止理由のうち、「火災」「修繕大」を市都合募集停止住宅とし、「近隣トラブル」「未修繕」「荷物未修繕」「事故住宅」を利用者原因募集停止住宅と分類した直近3年間の戸数の推移は次のとおりとなっている。

募集停止住宅推計

単位：戸

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和6年9月18日
市都合募集停止住宅	157	160	174	177
利用者原因募集停止住宅	138	141	153	155
災害用住宅等	27	27	27	27
合計	322	328	354	359

※令和4年度と令和5年度については直近の募集停止住宅の比率を用いて推計

募集停止としており、今後再度住宅として利用するためには経済的な負担や法律的な問題の解決など相当困難な事情があるため今後の利用は見込めないながらも会計的な費用がどれだけかかっているのか推計を行った。推計における仮定として、歳出における指定管理料のうち戸数按分した額及びシステム管理料は入居の有無にかかわらず管理戸数に含まれていれば発生する金額のため集計し、減価償却費については市営住宅全戸の減価償却費を総管理戸数で除して1戸当たりの平均的な減価償却費として算定した。算定結果は以下のとおり。

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
管理戸数（戸）	3,582	3,570	3,570
1戸当たり指定管理料按分 +システム料支出額（円）	35,709	37,033	38,173
1戸当たり減価償却費（円）	172,843	169,137	169,137
1戸当たり費用（円）	208,552	206,170	207,310

市都合募集停止住宅（戸数）	157	160	174
利用者原因募集停止住宅（戸数）	138	141	153

市都合募集停止住宅（費用）	32,742,664	32,987,200	36,071,940
利用者原因募集停止住宅（費用）	28,780,176	29,069,970	31,718,430
募集停止住宅費用合計	61,522,840	62,057,170	67,790,370

入居の有無にかかわらず発生する費用としては直近の3年間において1戸当たり概ね20万円ほど生じており、募集停止住宅の戸数を乗じると直近3年間で毎年6,000万円を超える金額が発生していると算定された。この募集停止住宅から生じる費用については住宅のセーフティネットとしての役割を果たすことなく生じる費用のため、無駄な費用といえる。市都合募集停止住宅は募集住宅とするための修繕が多額を要するため入居率等を勘案し募集停止としたものであり、このような判断を可能にするには既存の募集住宅のみでセーフティネットとしての住宅の供給が果たされるという認識であり、市営住宅の建設に対する投資が過大に行われたことも一因となっている。

利用者原因募集停止住宅については「荷物未修繕」や「事故住宅」などによって生じる居室内の残置物の取扱いが市単独で処分することに法律的な問題があることで、募集住宅として活用できないという事情がある。特に近年は高齢者の単独世帯が増加しており、民間の賃貸住宅においても相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の賃貸借契約の解除や居室内に残された動産（残置物）の処理への不安感から、高齢者の入居の申込みを賃貸人が拒否する事例があるなど社会問題となっている。市営住宅としては住宅のセーフティネットとしての使命があるため高齢者の単独世帯の受け入れに対応しなければならず、また今後既存の市営住宅入

居者の高齢化が進むことで高齢者の単独世帯が増加していくことが見込まれるが、現状は単独世帯の高齢者が死亡したこと等で生じる残置物への対応ができる体制となっていない。

国において、賃貸住宅における残置物への対応として、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公表し、「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック（令和7年10月 第2版）」を作成するなど、残置物問題への解決策を提示している。

現状においても残置物等のために市営住宅が使用できず募集停止とせざるを得ない状況があり、当該状況により会計的には年間3,000万円を超える費用が生じている。市営住宅入居者の高齢化により残置物等による利用者原因募集停止住宅戸数は今後増加することが見込まれるため、残置物への対策として国が提示する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用するなどその対策に取り組んでいかなければならない。

第2 空き家対策事業

1 概要及び背景

I 背景

空家問題とは、住む人がいない、または長期間使用されていない住宅が増加し、地域社会にさまざまな悪影響を及ぼす問題である。日本全体で発生している問題であり、人口減少や少子高齢化の進行により、空家の数が年々増えており、社会的な課題となっている。

空家が増える原因として、第一に人口減少と高齢化が挙げられる。高齢者が亡くなった後、相続された住宅が使われないまま放置されるケースが多い。第二に、相続人が複数いることで管理や処分の意思決定が進まない問題がある。第三に、住宅の老朽化により修繕費が高額となり、住むことや売却が難しくなる点も原因である。さらに、地方や交通の便が悪い地域では住宅の需要が少なく、空家になりやすい。空家が放置されると、建物の老朽化が進み、倒壊や火災の危険性が高まる。また、不法侵入や不法投棄等が行われやすく犯罪の温床となる可能性もある。さらに、雑草や害獣・害虫の発生により周辺の生活環境が悪化し、景観の悪化や地価の低下を引き起こすなど、地域全体に悪影響を与える。

空家等の所有者が適切な管理を行っていないため、行政側が必要な措置を行う行政代執行についても、ここ数年で増加している。

我が国では「空家等対策特別措置法」により、特に危険な空家を「特定空家」に指定し、自治体が指導や命令、場合によっては強制的に解体することが可能となっている。また、多くの自治体では「空き家バンク」を設置し、空家を売りたい・貸したい人と利用したい人をつなぐ取り組みを行っている。さらに、解体費や改修費に対する補助金制度も整備されている。

II 国及び市の施策

上記の背景により、国及び水戸市では、以下の法令等を定めている。

法律	空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という）
政省令等	・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 ・空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する

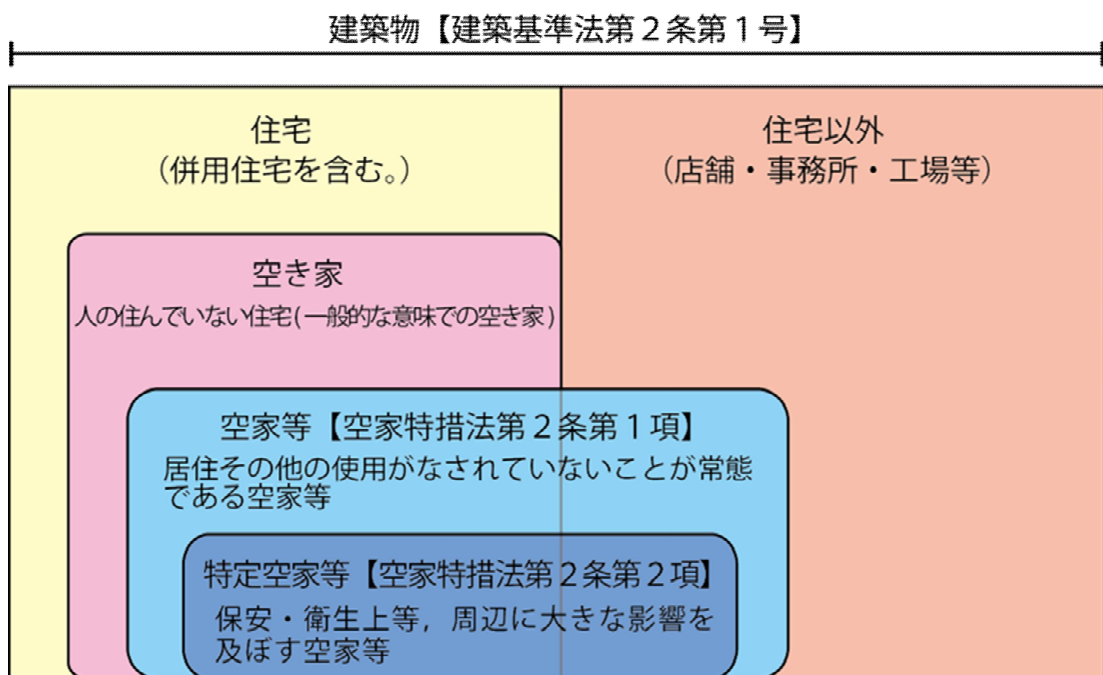
	<p>敷地特例適用要件に関する基準を定める省令</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（国土交通省） ・空家等管理活用支援法人の指定等の手引き（国土交通省） ・空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（国土交通省） <p>相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地棟の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について（国税庁）</p>
条例等	<ul style="list-style-type: none"> ・水戸市空家等対策の推進に関する条例（以下、「空家条例」という） ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
その他	水戸市空家等対策計画

※空家法等での定義（市における定義は、法の例によるとされているため、空家法の定義と同一である）

「空家等」…建築物又は、これに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）（空家法第2条第1項）

「特定空家等」…そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等（同条第2項）

「管理不全空家等」…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等（同法第13条）



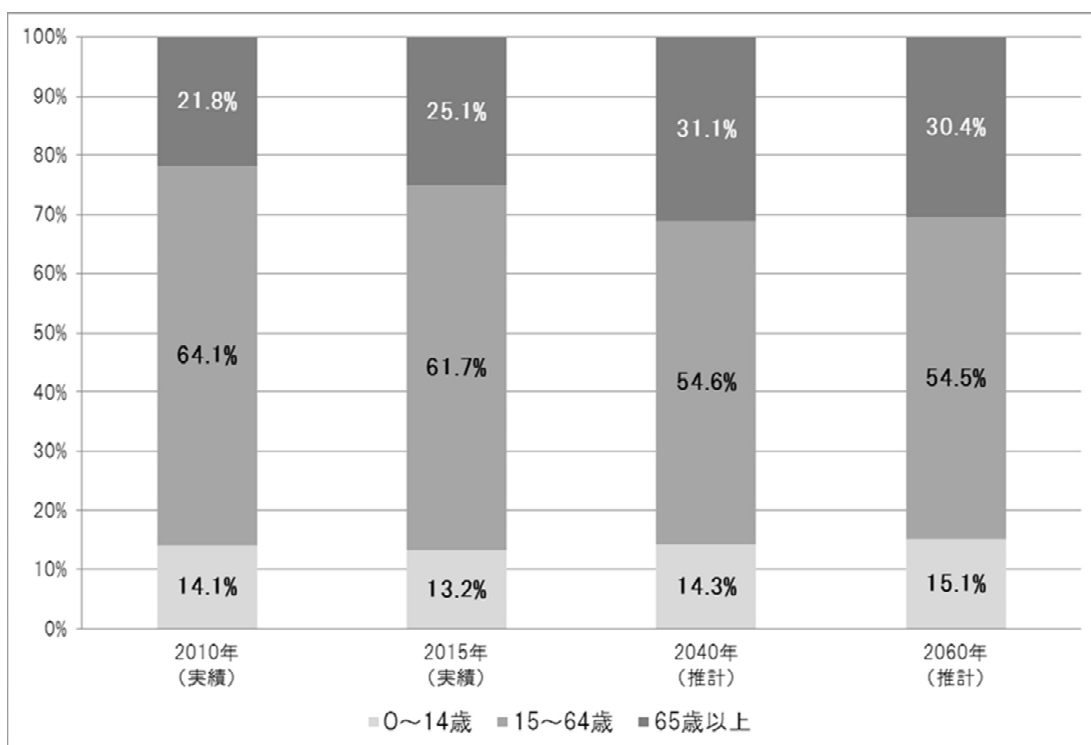
(水戸市空き家等対策計画より)

III市の現状等について

(1) 概要

令和元年6月に市が作成した「水戸市空き家等対策計画」によれば、現状は人口が横ばいであるのに対し、高齢者数や高齢者の単身世帯数は増加傾向にある。

高齢者数及び高齢者の単身世帯数を下記に示す。



世帯類型・構造	2010年		2015年		増加率
	世帯数	割合	世帯数	割合	
高齢者単身世帯数	9,248	8.7%	11,734	10.2%	26.9%
高齢者夫婦世帯数	10,790	10.1%	12,368	10.8%	14.6%
世帯数(居住世帯)	112,099	100.0%	117,590	100.0%	4.9%

(いずれの表も水戸市空家等対策計画より)

住宅統計調査における市の平成25年の空き家率は4.8%となっており、茨城県全体の数値である5.3%よりは下回っているものの、近年は増加傾向が続いている。

このような状況を踏まえ、市では課題を次のように定めている。

- ①市の人口は今後減少に転じることが見込まれるものの、高齢者数や高齢者の単身世帯数には増加傾向がみられ、今後、さらなる空家等の発生が懸念されている。
- ②空家等は、市街化区域内に全体の約7割が立地しており、そのうちの約半数は、危険度が低く利活用が可能な状態であるものの、流通・利活用が進んでいない状況がある。
- ③腐朽・破損がある空き家が増加しており、周辺への危険性等が危惧される。

市では上記の課題を踏まえ、空家等対策計画の目標指標として、空家等の件数を

計画策定時の 835 件から令和 10 年度においては 750 件とすることとしている。

計画策定時の空家等の増加見込、計画における目標指標及び令和 6 年度の実績を下記に示す。

■ 計画策定時の空家等の見込件数

年度	2018 年度	2023 年度（推計）	2028 年度（推計）
空家等件数 ※住宅に限る	835 件	1,058 件	1,320 件

（資料：「住宅・土地統計調査」を基礎にした民間調査機関の推計を参考に水戸市作成）

■ 目標指標

項目	現況 (2018 年度)	目標 (2028 年度)
空家等件数 ※住宅に限る	835 件	750 件

（出所：空家等対策計画及び生活安全課提供資料）

※市より入手した資料「市内空家等推移」によると令和 6 年度末の空家等数は 969 件となっている。

（2）使用システム及びその運用

市では、空家等を管理するシステムについて事業者と賃貸借契約を締結し、同社のソフトを使用して空家等の管理を行っている。

実際の空家等を登録するプロセスは下記の流れとなっている。

1	電話や直接市役所に来訪しての相談があり、①受付メモを作成
2	①をもとに②空家受付票をシステムに入力する
3	現地調査に 2 人で行き③空家現地調査表を作成する (現地調査表の内容は例えば敷地内の植木・樹木について(i)管理されている(ii)繁茂(iii)著しく繁茂といったように主観的なものが多いため、2 人の意見で決めている)
4-1	3 の結果、空家ではないあるいは管理がなされていると判断されれば、

	その後の対応はなし（相談者にその旨連絡するかはケースバイケースとのこと）
4-2	3の結果、空家であった場合には所有者を調べて（税務所管課が持っている固定資産税の情報をもろう）④手紙を発送するないし電話番号を調べる（ここで係長ないし課長の決裁も必要となる）
5	その後の対応について追加で記録していく

（3）空家等対策経費の3か年の決算の状況

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
報酬	0	0	0
報償費	240,000	300,000	180,000
旅費	0	0	0
需用費	447,108	572,378	577,792
役務費	189,522	147,382	136,380
使用料及び賃借料	1,530,850	1,540,270	1,518,000
負担金及び交付金	0	0	0
公課費	0	5,000	0

2 監査の結果及び意見

【指摘事項 No.8】空家等対策協議会について定期的に開催すべきこと
空家条例では下記のような定めがある。

（協議会の設置）

第7条 次の各号に掲げる事項について協議するため、法第8条第1項の規定に基づき、水戸市空家等対策協議会を置く。

- (1)空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2)特定空家等に対する措置に関すること。

(3)空家等の利活用の促進の方針に関すること。

(4)前3号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項に関すること。

(組織等)

第8条 協議会は、市長並びに法務、不動産又は建築に関する学識経験者及び市民のうちから市長が委嘱する9人以内の委員をもって組織する。

2 協議会の委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により移植された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

4 協議会の庶務は、市民協働部において行う。

協議会委員は、第8条1項のとおり、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、一般社団法人茨城県建築士会から推薦されており、他には大学教授等から構成されている。協議会の開催頻度について確認したところ、平成31年2月18日に開催されて以後一度も開催されていないとのことであった。上記空家条例の施行が平成31年4月1日であるため、条例施行後は1度も開催されていないことになる。

空家等対策計画が令和元年度から令和10年度までの10年間のものであることを考慮すると、計画の期間の70%程度まで進捗していることになる。

中途年度における計画と実績との対比及びその結果を受けて取るべき改善策等のいわゆるPDCAサイクルについては、協議会が行っていないとのことであった。

市としては、協議会の役割は、実質的に空家等対策計画の立案に関するもののみとなっており、そこで立案された計画のPDCAに関しては市の役割であるとのことであった。

その結果、任期が2年となる委員について、立案後に選定された場合協議会の開催もされないことから、有名無実なものとなってしまっており、第7条を制定することによって期待された役割を果たせていない。

10年という長期の計画に対して中途年度で計画と実績の対比を行い、改善すべき点を見出すのは当然のこととして、その際に有識者の意見を募り、より良い選択をできるようにすることが協議会の役割・目的であることを考えると、開催頻度は最低でも年に1度とすべきであると考えられる。

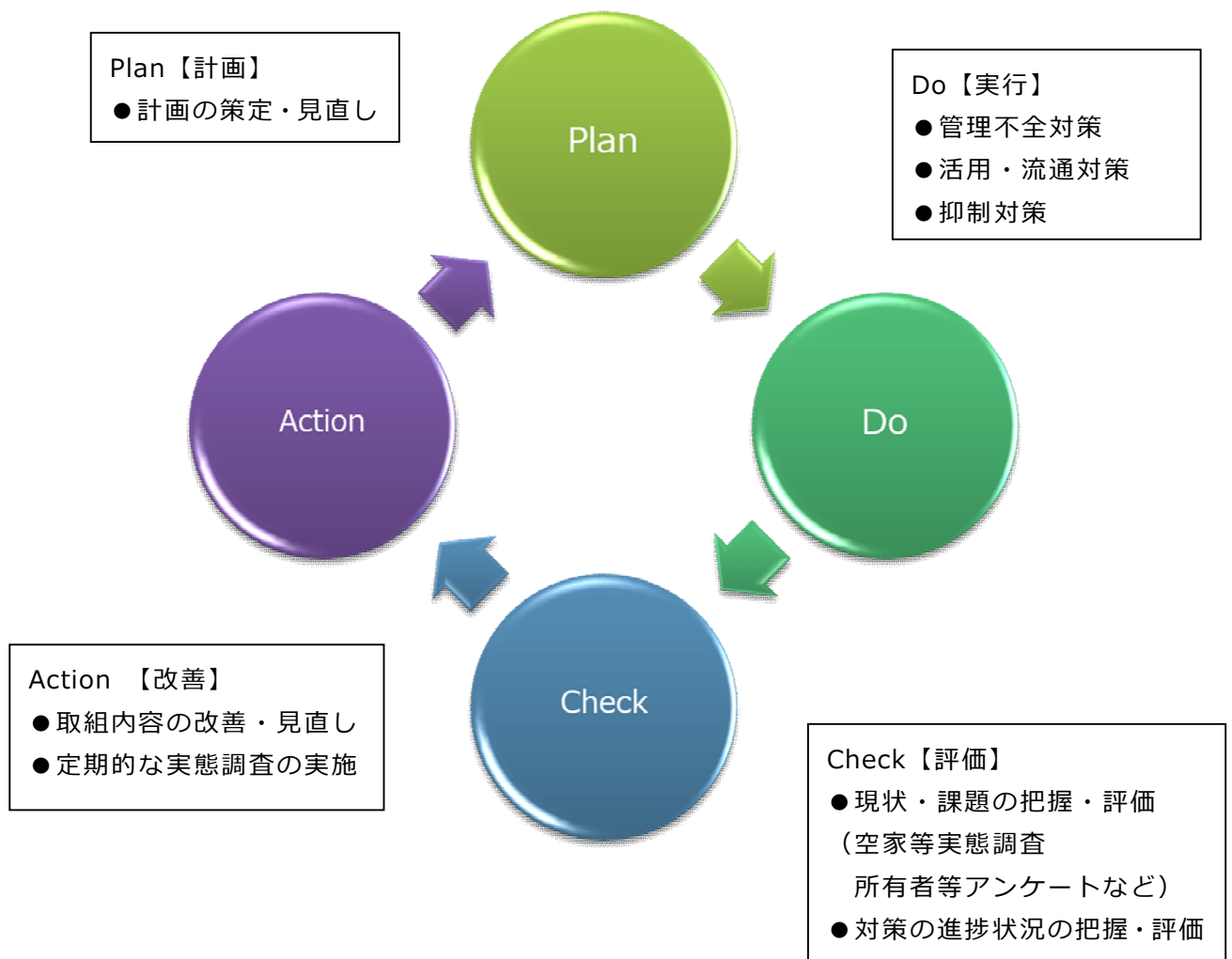
【指摘事項 No.9】 計画に対する PDCA サイクルを実施すべきこと

水戸市空家等対策計画第 5 章推進体制と進行管理において、「本計画の推進に当たっては、目指す姿の実現に向けた目標の達成状況を把握し、Plan（計画の策定・見直し）、Do（施策の実施・運用）、Check（施策の評価）、Action（検討・改善）による PDCA サイクルに基づき進行管理を行います。」という記述がある。

上述したが、市が策定した空家等対策計画について、空家等対策協議会では、計画年度の中途での実績の把握等を行っておらず、それは市の役割となっていることであったが、生活安全課担当者に確認したところ、現時点で PDCA サイクルは実施しておらず、今回の計画が終了し、次の計画を策定する際に、計画の評価を行うということであった。

10 か年計画という長期のものでありながら、3 年や 5 年で計画の進捗管理を行っていないことになる。計画の途中で当初の計画が適切なものだったかを検討し、必要があれば修正して目標を再設定するのが望ましい姿であるとする。計画の終了時に全体の検証を行っても、計画を立案した趣旨が没却されかねない。

今後は、計画について PDCA サイクルを適切に実施することで、計画の目標を達成することが必要と考える。



(「水戸市空家等対策計画 (本編)」より)

【意見 No.56】 特定空家等の指定について

特定空家等に対する措置状況

	平成 27年 度	平成 28年 度	平成 29年 度	平成 30年 度	令和元 年度	令和2 年度	令和3 年度	合計
助言・ 指導	2,078	3,077	3,852	4,584	5,349	5,762	6,083	30,785
勧告	59	206	298	379	442	473	525	2,382
命令	5	19	40	39	42	65	84	294
行政代 執行	2	10	12	18	28	23	47	140
略式代 執行	8	27	40	50	69	66	82	342
合計	2,152	3,339	4,242	5,070	5,930	6,389	6,821	33,943

(出所：令和4年10月 国土交通省「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」)

上記資料は、特定空家に対する措置状況の件数を記載したものである。年々措置の件数は増大している。また、同資料によれば「その他空き家」の件数が増加傾向にあるとしており、市でも実際に空家等の件数は増加している。下記に、市が調査した平成30年と令和5年の空き家の総数についての比較を示す。

住宅・土地統計調査

2018年（平成30年）

区分	総数	一戸建 総数	一戸建 木造	一戸建 非木造	長屋・共同住 宅・その他 総数	長屋・共同住 宅・その他 木造	長屋・共同住 宅・その他 非木造
空き家総数	5,850	5,070	4,810	250	780	170	610
腐朽・破損あり	2,060	1,850	1,790	60	210	80	130
腐朽・破損なし	3,790	3,220	3,020	190	570	90	480

2023年（令和5年）

区分	総数	一戸建 総数	一戸建 木造	一戸建 非木造	長屋・共同住 宅・その他 総数	長屋・共同住 宅・その他 木造	長屋・共同住 宅・その他 非木造
空き家総数	9,900	7,670	7,240	440	2,230	340	1,890
腐朽・破損あり	3,250	2,160	2,000	150	1,090	70	1,020
腐朽・破損なし	6,650	5,510	5,230	280	1,140	270	870

※統計処理（四捨五入等）により、総数と内訳の合計が一致しない箇所があります。

（市より入手）

空家等の増加に伴い「特定空家等」も増加する傾向にあると考えられるが、市では現状特定空家等の指定をしたことは過去にない。その点についての市の見解は下記のとおりである。

特定空家等の件数は、空家法が規定する手続きを経て、市町村が腐朽した空家を特定空家等に指定した件数です。

空家を管理できない所有者は経済的に困難な状況にある場合が多く、そのような所有者が特定空家等に指定されると固定資産税の住宅用地特例が解除され税負担がさらに重くなるなど、特定空家等の指定が問題の解決に直結するわけではありません。水戸市は、所有者の事情を踏まえながら指導を続けていく方が現実的で効果的であると考え、これまで指定した事例はありません。

なお、特定空家等の制度を適用した事例のある市町村は全国で半数程度であり（812市町村/全1741市町村）、徐々に増加していることも踏まえ、令和8年度からは、水戸市でも制度の適用を予定しています。

本来、特定空家等に指定するか否かについては、空家条例に定める要件を満たすか否かで決定されるべきものであり、特定空家等の制度を適用した事例のある市町村の割合で決定されるべきものではない。

特定空家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう（空家法第2条第2項）。

空家条例では、既述のとおり、空家等の定義について「法の例による」としている（空家条例第2条）。しかし、空家法の条文では「…おそれのある状態…」や「…不適切である状態にあると認められる…」等の文言となっており、法令の適用上主観的な判断となってしまう部分が発生してしまうと思われる。

そのため、特定空家等の指定について、担当者で判断が異なるといったことの無いように、市の基準を設けることも検討が必要であると考ええる。

第3 木造住宅補助事業

1 概要

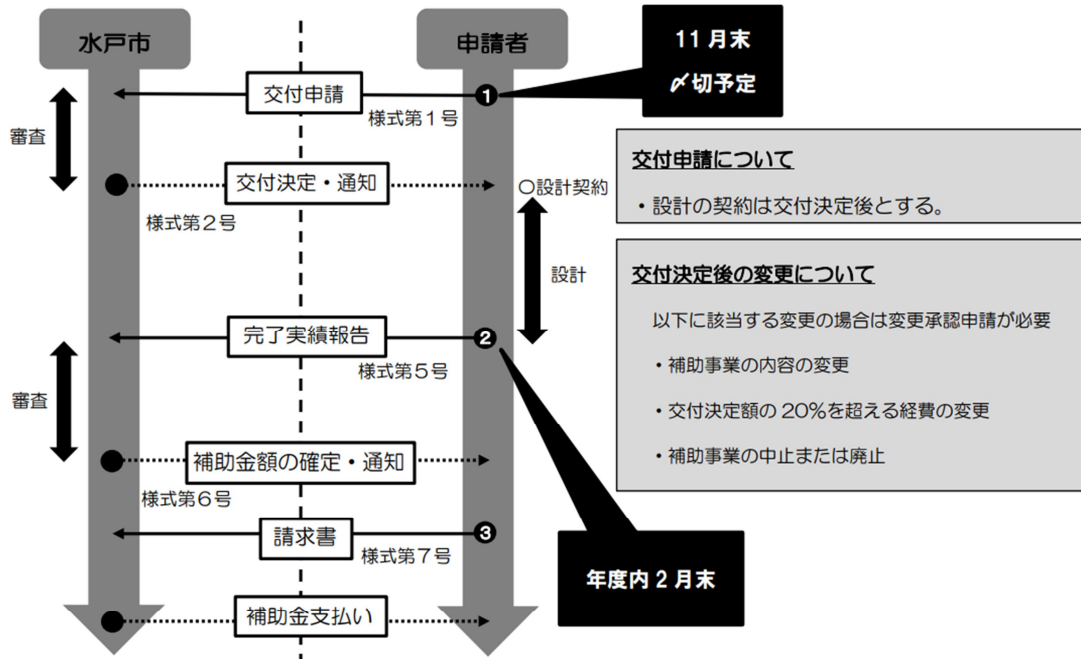
既存の民間住宅の安全に配慮した長寿命化対策への補助金として、水戸市では地震災害に対する防災対策のために、昭和56年5月以前に建てられた木造住宅の所有者へ耐震改修設計・工事の費用を補助している。

補助対象住宅の要件として以下の7つの要件全てを満たす住宅としている。

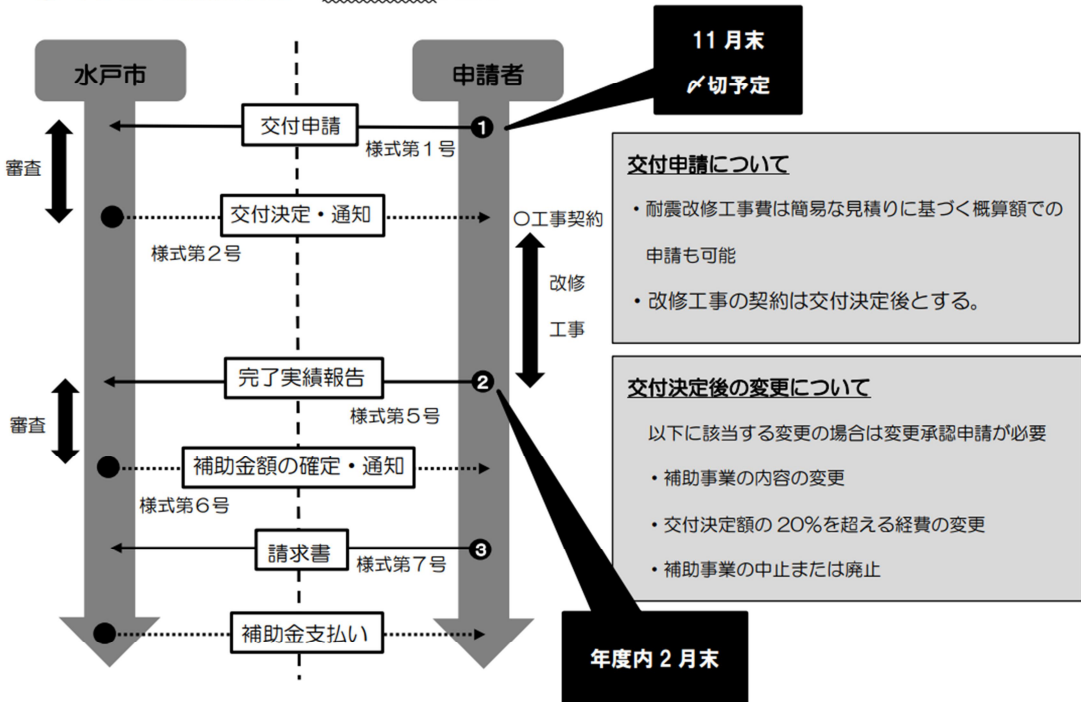
- 1 水戸市内にある一戸建ての木造住宅。(店舗等の用途を兼ねるものは、店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のものに限ります。)
- 2 昭和56年5月31日以前に新築工事が適法に着手されたもの。
- 3 在来工法または枠組壁工法によって建築されたもの。
- 4 耐震診断の結果、対象住宅の上部構造評点が1.0未満とされたもので、耐震改修工事・設計によって、上部構造評点を1.0以上とするもの。
- 5 茨城県木造住宅耐震診断士等が耐震改修工事の設計を行うものであること。
- 6 耐震改修工事については、建設業法(昭和24年法律第100号)第2条第3項に規定する建設業者(市内に本店、支店又は営業所を有するもの等)に請け負わせて行うものであること。
- 7 耐震改修設計については、補助金の交付を受けた耐震改修工事の設計をしたことがない住宅であること。

耐震改修に関する補助申請のフローについては次のとおり。

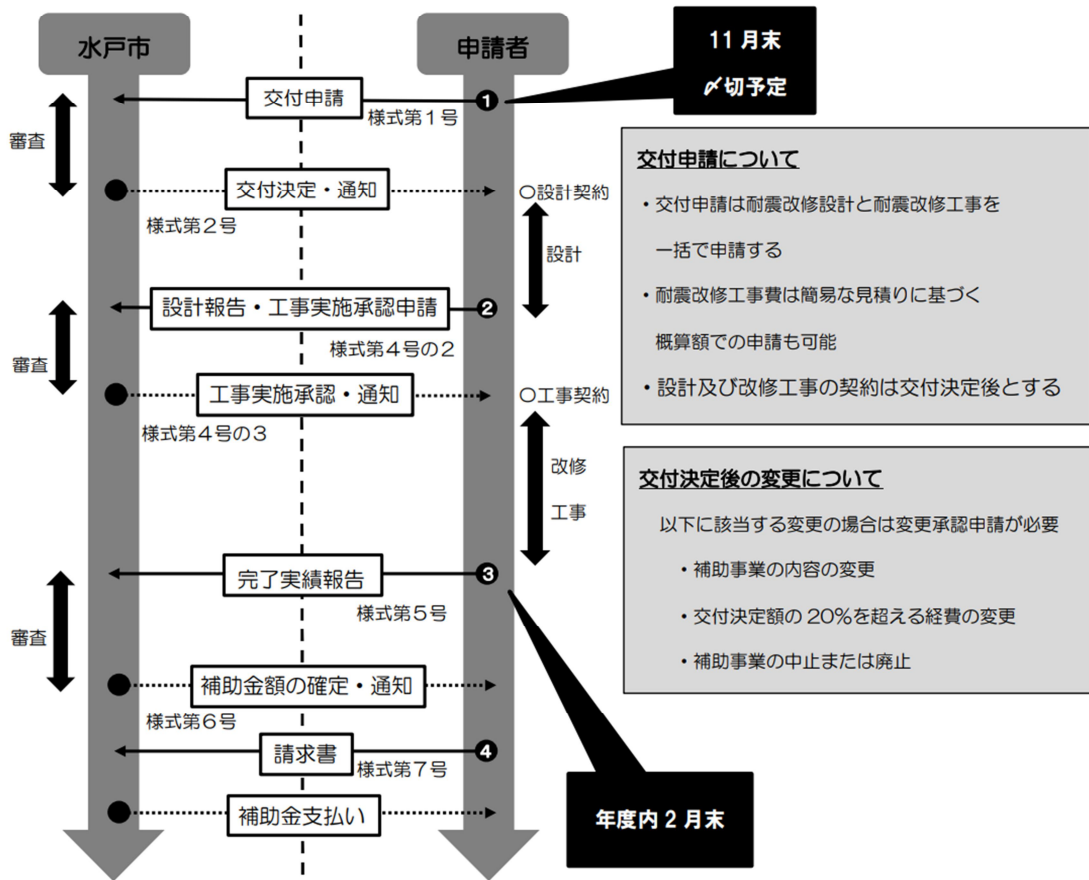
① 木造住宅耐震改修（設計のみ実施）



② 木造住宅耐震改修（工事のみ実施）



③ 木造住宅耐震改修『総合支援メニュー』（工事・設計を一体的に実施）



（出所：水戸市耐震改修チラシ）

補助金の過去3年間の交付件数は次のとおりである。

令和4年度	令和5年度	令和6年度
1件	2件	1件

2 監査の結果及び意見

令和4年度から令和6年度までに交付された4件について、それぞれ補助金交付申請書から補助金額の確定通知書及び支払いに関する一連の資料を閲覧し、水戸市木造住宅耐震改修補助金交付要項に基づいた事務が執行されているかを確認したところ特段問題となる事項は発見されなかった。

第4 地域コミュニティ活性化事業

1 概要

水戸市における住宅関連政策として人口減少下における地域コミュニティの在り方も重要なテーマとなっている。そのため地域コミュニティ推進を所管する市民生活課の歳入歳出状況、市民生活課が所管として策定した「水戸市コミュニティ推進計画」の内容及びその実績状況について各書面の閲覧、市民生活課担当者へのヒアリングを通じて監査を実施した。

I 市民生活課について

市民生活課の執行体制（令和7年度）は以下のとおりである。＜（）内は人数＞

職員定数 45人

課長

副参事（コミュニティ指導及び消費生活事務担当）兼課長補佐（市民活動・消費生活係・協働係・施設係担当）

市民活動・消費生活係（3）

協働係（2）

施設係（4）

市民センター所長（34）

また会計年度任用職員として市民生活課に2名、34箇所ある各市民センターに99名、合計101名が在籍している。

市民生活課の事務分掌は以下のとおりである。

市民生活課	市民活動・消費生活係	1 部内の調整に関する事 2 市民組織活動に関する事 3 地域コミュニティの推進に関する事 4 市民憲章の推進に関する事 5 地縁団体に関する事 6 市民センターの運営に関する事
-------	------------	--

		7 消費生活に関すること。 8 消費生活センターの運営に関すること。
	協働係	1 市民との協働の推進に係る企画及び調整に関すること。 2 NPO 及びボランティアに係る政策の企画及び調整に関すること。
	施設係	1 市民センターの施設に関すること。 2 市民センターの用地取得及び用地借受けに関すること。

市民生活課の主要な事務事業（令和7年度）は以下のとおりである。

事務事業名	事業の概要	予算額（千円）
1 地域コミュニティ活動支援事業	地域コミュニティ組織が、地域で抱える課題を自ら解決できる豊かで活力ある地域社会の形成を目指し、コミュニティ推進計画（第4次）に基づく施策を推進する。	20,396
2 住みよいまちづくり推進協議会事業	水戸市住みよいまちづくり推進協議会の円滑な運営を支援し、市民と行政が一体となったまちづくりを推進するとともに、町内会・自治会の加入促進に取り組む。	33,228
3 市民センター運営事業	地域コミュニティ活動の支援及び地区住民組織の自主的な活動に向けた取組を推進するため、市民センターの運営及び維持管理を行う。	157,534
4 市民センター整備事業	吉田市民センターの駐車場拡張整備及び各市民センターの不具合箇所等の改修を行う。	30,800

5 市民センター長 寿命化改修事業	市民センター総合管理計画に基づき、酒門市民センターの長寿命化改修工事、城東市民センターの実施設計を行う。	272,000
6 五軒市民センター改築事業	五軒市民センターの改築に向け、解体工事及び実施設計等を行う。	127,800
7 市民協働推進事業	市民と行政との協働都市宣言を踏まえ、市民、市民活動団体、企業、行政が円滑に連携・協力し合える環境づくりに取り組むため、水戸市協働推進基本計画（第3次）に基づく施策を推進する。	4,850
8 消費者行政推進事業	消費生活都市宣言を踏まえ、市民の消費生活の安定と向上を目指すため、水戸市消費者教育推進計画（第3次）に基づく施策を推進する。	26,103

II 歳入歳出について

令和6年度の歳入歳出は以下のとおりである。（単位：円）

歳入執行状況（目別）

科目	予算現額	調定額	収入済額	還付額	予算残額
使用料及び 手数料	2,211,000	2,322,624	2,322,624	0	-111,624
国庫支出金	7,040,000	4,758,090	4,758,090	3,300	2,281,910
県支出金	1,100,000	971,340	971,340	3,300	128,660
諸収入	46,116,000	44,120,725	44,120,725	1,075	1,995,275

歳出執行状況（目別）

款 02 総務費

項 01 総務管理費

市民活動費

科目	当初予算額	補正予算額	繰越額	流用増減	合計	執行済額	翌年度 繰越額	予算残額
市民活動費	65,135,000	0	0	0	65,135,000	53,859,319	0	11,275,681

市民センター費

科目	当初予算額	補正予算額	繰越額	流用増減	合計	執行済額	翌年度 繰越額	予算残額
市民センター費	1,361,735,000	37,799,000	117,200,000	0	1,516,734,000	1,455,710,473	2,900,000	58,123,527

消費生活対策費

科目	当初予算額	補正予算額	繰越額	流用増減	合計	執行済額	翌年度 繰越額	予算残額
消費生活対策費	22,632,000	0	0	0	22,632,000	22,110,636	0	521,364

款 03 民生費

項 04 災害救助費

災害救助費

科目	当初予算額	補正予算額	繰越額	流用増減	合計	執行済額	翌年度繰越額	予算残額
災害救助費	500,000	0	0	0	500,000	0	0	500,000

また歳出につき歳出事業別内訳は以下のとおりである。(単位：円)

款 02 総務費

項 01 総務管理費

目 10 市民活動費

○市民活動事務費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民活動事務費	25,134,000	0	0	25,134,000	16,746,418	8,387,582

○住みよいまちづくり推進協議会経費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
住みよいまちづくり 推進協議会経費	34,683,000	0	0	34,683,000	34,293,342	389,658

○市民協働推進経費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民協働推進経費	5,068,000	0	0	5,068,000	2,819,559	2,248,441

○市民協働部政策調査費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	不用額
市民協働部政策調査費	250,000	0	0	250,000	0	250,000

款 02 総務費

項 01 総務管理費

目 11 市民センター費

○市民センター運営管理に要する職員給与費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民センター運営管理に要する職員給与費	342,460,000	3,464,000	0	345,924,000	344,110,653	1,813,347

○市民センター運営管理に要する会計年度任用職員給与費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民センター運営管理に要する 会計年度任用職員給与費	339,588,000	34,335,000	0	373,923,000	373,134,540	788,460

○市民センター運営経費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民センター運営経費	207,832,000	0	-2,343,400	205,488,600	195,841,255	9,647,345

○市民センター整備事業費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民センター整備事業費	4,855,000	0	3,742,600	8,597,600	8,597,600	0

○市民センター長寿命化改修事業費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民センター長 寿命化改修事業 費	467,000,000	0	-1,399,200	465,600,800	425,946,165	39,654,635

科目	当初繰越予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
市民センター長 寿命化改修事業	117,200,000	0	0	117,200,000	107,861,260	9,338,740

款 02 総務費

項 01 総務管理費

目 12 消費生活対策費

○消費生活対策経費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
消費生活対策費	22,632,000	0	0	22,632,000	22,110,636	521,364

款 03 民生費

項 04 災害救助費

目 01 災害救助費

○災害救助費

科目	当初予算額	補正予算額	流用	計	支出済額	予算残額
災害救助経費	500,000	0	0	500,000	0	500,000

このうち歳出項目の任意の取引につき証憑突合を実施した。結果としていずれの歳出項目についても適切な執行がなされていることが確認できた。

○市民活動事務費 負担金補助及び交付金

各補助金交付要項と補助金執行にかかる一連の資料（申請、承認、確定・支払、実績報告等）を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額 (円)	閲覧資料
自治総合センターコミュニティ助成	同左	大工町連合コミュニティ	2,500,000	水戸市補助金等交付規則、令和6年度コミュニティ助成事業実施要綱、令和6年度コミュニティ助成事業留意事項、精算報告書、令和6年度コミュニティ助成事業補助金確定通知書、支出負担行為票、令和6年度コミュニティ助成事業補助金交付決定通知書、コミュニティ助成事業助成

補助金				申請書、コミュニティ助成事業実績報告書、支出命令票
地域活動 推進事業 補助金	同左	飯富自治実 践会	200,000	水戸市地域活動推進事業補助金交付要項、精算報告書、令和6年度水戸市地域活動推進事業補助金確定通知書、支出命令票、請求書、地域活動推進事業補助金交付決定通知書、支出負担行為票、地域活動推進事業補助金交付申請書、地域活動推進事業実績報告書
地域コ ミュニ ティ プラン 作成 補助金	同左	渡里住民の 会	150,000	水戸市地域コミュニティプラン作成等補助金交付要項、支出負担行為票、地域コミュニティプラン作成等補助金交付決定通知書、地域コミュニティプラン作成等補助金交付申請書、見積書、コミュニティプラン作成経緯、地域コミュニティプラン作成補助金確定通知書、支出命令票、地域コミュニティプラン作成補助金交付請求書
集会施設 整備事業 補助金	同左	常磐台町内 会	300,000	水戸市集会施設整備事業補助金交付要項、支出命令票、集会施設整備事業補助金交付請求書、集会施設整備事業補助金確定通知書、支出負担行為票、集会施設整備事業補助金決定通知書、集会施設整備事業補助金交付申請書、見積書、工事請負契約書、集会施設整備事業実績報告書

○住みよいまちづくり推進協議会経費 負担金補助及び交付金

補助金交付要項と補助金執行にかかる一連の資料（申請、承認、確定・支払、実績報告等）を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額（円）	閲覧資料
補助金	住みよいま	住みよいまち	34,186,145	水戸市住みよいまちづくり推進協議会補助金交付要項、水戸市住みよ

ちづくり推進協議会補助金	づくり推進協議会		いまちづくり推進協議会補助金交付申請書、水戸市住みよいまちづくり推進協議会補助事業実績報告書、水戸市住みよいまちづくり推進協議会補助金交付決定通知書、精算報告書、返納済通知書、各起案書
--------------	----------	--	--

また、上記令和6年度の支出額 34,186,145 円につき、予算支出 34,496,000 円、返納 309,855 円が「水戸市住みよいまちづくり推進協議会補助金交付要項」に従って適切に執行されているか確かめた。

○市民協働推進経費 負担金補助及び交付金

各補助金交付要項と補助金執行にかかる一連の資料（申請、承認、確定・支払、実績報告等）を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額 (円)	閲覧資料
提案型協働事業補助金	同左	特別非営利活動法人ちいきの学校	460,000	水戸市協働事業補助金交付要項、協働事業補助金交付申請書、協働事業補助金交付決定通知書、協定書、協働事業実績報告書、協働事業補助金確定通知書、各起案書
こみっとフェスティバル実行委員会補助金	同左	こみっとフェスティバル実行委員会	1,000,000	こみっとフェスティバル補助金交付要項、こみっとフェスティバル補助金交付申請書、交付決定通知書、実績報告書、確定通知書

○市民センター運営経費 需用費

業者選定から支払いにかかる一連の資料を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額 (円)	閲覧資料
施設修繕料	吉沢市民センター空調設備ポンプ修繕工事	(株)水戸アロー	553,850	支出負担行為票、請書、入札（見積）調書、見積書、工事完成通知書、完成検査結果通知書、工事目的物引渡書、完成検査要求書、完成検査調書、執行決定何票、工事写真帳、支出命令票
物品等修繕料	公用車車載アンブ修理（笠原、稲荷第一、内原）	水戸通信工業(株)	363,000	支出負担行為票、請書（修繕）、見積書、請求書、支出命令票

○市民センター運営経費 委託料

業者選定から支払いにかかる一連の資料を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額 (円)	閲覧資料
施設管理 委託料	五軒市民 センター 管理業務	(公社)茨城 県シルバー人 材センター連 合会	6,918,595	各起案書、入札(見積)調書、見積指名通知書、入札(見積)書、請負業者指名調書、労働者派遣基本契約書、労働者派遣個別契約書、業務完了報告書、業務完了通知書、検査調書、請求書、支出命令票
事務事業 等委託料	市民セン ター施設 予約管理 システム 導入業務 委託	(株)スペース マーケット	7,573,500	支出負担行為票、水戸市市民センター施設予約管理システム導入業務委託契約書、入札(見積)調書、見積書、請負業者指名(推薦)決定伺い、執行決定伺票、請求書、検査調書、業務完了報告書、業務完了通知書

上記、市民センター施設予約管理システム導入業務委託は、公募型プロポーザルによる選定である。公募型プロポーザルによって4者から1者が選定されている。見積明細書、企画提案書、企画書審査(1次審査)及びプレゼンテーション(2次審査)実施結果も併せて確認した。また当該費用については、デジタル田園都市国家構想交付金による助成を受けている。

○市民センター設備事業経費 委託料

業者選定から支払いにかかる一連の資料を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額 (円)	閲覧資料
建設事務委託料	吉田市民センター駐車場詳細設計委託	(株)美豊コンサルティング	3,817,000	支出命令票、業務委託料請求書、業務成果物引渡書、完了検査要求書、完了検査調書、業務完了通知書、完了検査結果通知書、支出負担行為票、執行決定伺票、設計業務等委託契約書、入札書、入札（見積）調書

○市民センター設備事業経費 工事請負費

業者選定から支払いにかかる一連の資料を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額 (円)	閲覧資料
工事請負費	竹隈市民センター学習室空調設備改修工事	(株)日創工業	1,298,000	支出負担行為票、請書、入札（見積）調書、入札（見積）書、工事完成通知書、完成検査結果通知書、完了検査要求書、完了検査調書、工事目的物引渡書、執行決定伺票、請負業者指名調書、見積書、完成工事写真、工事請負代金請求書、支出命令票

○市民センター長寿命化改修事業費 工事請負費

業者選定から支払いにかかる一連の資料を確認した。

科目	取引内容	取引先	金額（円）	閲覧資料
工事請 負費	吉田市民セ ンター長寿 命化改修工 事	(有)長洲工 務店	103,499,000	執行決定伺票、請負業者指名調書、見積書、支出負担行為票、請書、 入札（見積）調書、入札（見積）書、入札書、建設工事請負契約書、工 事完成通知書、完成検査結果通知書、完了検査要求書、完了検査調書、 工事目的物引渡書、完成工事写真、工事請負代金請求書、支出命令票

Ⅲ水戸市コミュニティ推進計画について

少子化に伴う人口減少や高齢化の進行、ライフスタイルや価値観の変化等により、地域コミュニティに対する市民ニーズが複雑・多様化する中で、地域コミュニティの活性化に向けた取組を実施する目的で「水戸市コミュニティ推進計画」が策定されている。以下、令和6年10月に策定された「水戸市コミュニティ推進計画（第4次）」の概要と令和6年度の達成状況について記載する。

「水戸市コミュニティ推進計画（第4次）」の概要

□ 計画の目的

人口減少・高齢化、ライフスタイルの多様化、町内会加入率の低下など、地域コミュニティを取り巻く環境が大きく変化する中で、「住んで楽しい・持続可能な地域コミュニティ」を実現するための方針を定めたものである。

町内会・自治会や地区会、水戸市住みよいまちづくり推進協議会との協働を軸に、地域コミュニティの再生・活性化を図る目的である。

□ 計画期間

2024（令和6）年度～2028（令和10）年度（5年間）

□ 現状と課題

町内会・自治会加入率の低下を課題としている。平成10（1998）年度84.6%であった加入率が低下を続け令和4（2022）年度には52.6%へ大幅減少している。加入率は他の中核市と比較しても低い水準である。単身世帯・共同住宅の増加や新住民の地域との接点不足が主因と考えている。

なお町内会・自治会の運営課題としては以下を挙げている。

- ・ 役員のなり手不足、役員負担の重さ、高齢化による退会増加、財源確保の困難化（会費減少）、小規模化による存続困難、伝統・文化の継承の困難、災害時の共助体制の弱体化

また市民の参加意識を課題としており、アンケートの結果においても新住民にとっては、「加入のきっかけがない」「必要性を感じない」、また過去加入世帯にとっては、「メリットがない」「役員負担が重い」との回答が多い。

□ 前計画（第3次）の成果と課題

【成果】

- ・全34地区で地域コミュニティプランを策定した。
- ・子育て支援拠点が大幅増（目標43箇所→実績53箇所）となった。
- ・地区会との協働事業、広報・研修、花一杯運動・市民の集い等が充実した。

【課題】

- ・町内会・自治会加入率の目標70%には届かなかった（実績52%）。
- ・コミュニティプランが古くなり内容更新が必要となった。

□ 第4次計画の基本方針

1. 町内会・自治会の活性化

- ・加入促進（パンフレット、訪問、協定、カード事業等）
- ・気軽に参加できる仕組み（負担軽減、運営ルール見直し）
- ・新住民へのアプローチ強化
- ・小規模化への対応（再編・合同化の検討）

2. 多様な主体の連携によるコミュニティづくり

- ・水戸市住みよいまちづくり推進協議会との協働強化
- ・企業・NPO・学校などとの連携促進
- ・公共施設の地域拠点としての活用

3. 未来へつながる仕組みづくり

- ・デジタル化支援（SNS活用、情報発信）
- ・市職員の地域活動参加促進
- ・新たな地域コミュニティプランの策定支援

□ 推進体制

市、地区会、町内会・自治会、各種団体が協働し、市による計画進行管理（指標設定と評価）を行う。

□ まとめ

町内会・自治会加入率の大幅低下・高齢化・担い手不足など地域コミュニティの弱体化が顕著となり、市は、町内会・自治会の再構築、多様な主体との連携、デジタル化、市職員参加など多角的に支援を行う計画である。目指す姿は、住民が参加しやすく、地域課題を自ら解決できる持続可能なコミュニティである。

令和6年度における計画の達成状況は以下のとおりである。

【「水戸市コミュニティ推進計画（第4次）」実施状況調査票（令和7年3月31日現在）】（一部抜粋）

大項目		実施内容（令和7年3月31日現在）	実施における効果	実施状況	課題	今後の方針	理由	備考	事業主体（担当課）
中項目									
主要施策（事業）等 ○計画に位置付けた施策									
1 町内会・自治会の活性化									
(1) 町内会・自治会の加入促進									
	<p>ア 加入促進パンフレットの配布等</p> <p>○加入促進パンフレットのリニューアル</p> <p>○市民課窓口、建築指導課でパンフレットの配布</p> <p>○住みよいまちづくり推進協議会及び地区会で未加入世帯へ加入促進</p>	<p>○加入促進パンフレットの配布（R6年度）</p> <p>○加入促進パンフレットのリニューアル（R7年3月）</p> <p>○フラワーカード等啓発品の配布（R6年度）</p> <p>○住みよいまちづくり推進協議会町内会・自治会加入促進委員会の開催</p> <p>R6年度 6回</p>	<p>○町内会加入の呼びかけ</p> <p>○町内会の役割の再認識</p>	<p>○ほぼ実施（80%以上）</p> <p>100%未満</p>	<p>○市民課窓口、建築指導課窓口、市民センターなど、機会をとらえて、加入促進パンフレットを配布している</p>	<p>○：取組を継続したい</p>	<p>○加入促進パンフレットの配布は、継続的な取組が必要であるため。</p>	<p>○住みよいまちづくり推進協議会町内会・自治会加入促進委員会の開催</p> <p>R7年度 2回（7月31日現在）</p>	<p>市民生活課、住みよいまちづくり推進協議会</p>

大項目		実施内容（令和7年3月31日現在）	実施における効果	実施状況	課題	今後の方針	理由	備考	事業主体（担当課）
中項目									
	主要施策（事業）等 ○計画に位置付けた施策								
					るが、さらなる効果的な配布先の検討が必要である。				

大項目		実施内容（令和7年3月31日現在）	実施における効果	実施状況	課題	今後の方針	理由	備考	事業主体（担当課）
中項目									
主要施策（事業）等 ○計画に位置付けた施策									
	ケ 町内会・自治会の活動の活性化に関する条例（仮）の制定の検討 ○条例の制定 ○条例に基づく施策の推進	○条例案の議決（R6年12月） ○条例パンフレットの作成（R7年2月） ○ホームページの作成（R7年2月） ○住みよいまちづくり推進協議会市民の集いにおいてパンフレットの配布及び説明（R7年2月）	○条例に基づき、町内会・自治会の活動の活性化	○ほぼ実施（80%以上） 100%未満）	○条例を施行したものの、市民への周知啓発が十分でないことから、引き続き周知啓発に取り組む必要がある。	○：取組を継続したい	○条例の市民への浸透に向けて周知啓発が必要なため。	○条例パンフレットを加入者へ配布（R7年7月） ○イベント等で機会を捉えてパンフレットの配布（R7年度）	市民生活課、住みよいまちづくり推進協議会

大項目		実施内容（令和7年3月31日現在）	実施における効果	実施状況	課題	今後の方針	理由	備考	事業主体（担当課）
中項目									
主要施策（事業）等 ○計画に位置付けた施策									
(3) 公共施設の有効活用									
	<p>ア 市民センターの施設の充実</p> <p>○市民センター総合管理計画に基づく長寿命化等の推進</p>	○市民センター総合管理計画に基づく長寿命化等の推進（R6年度）	<p>○地域コミュニティ活動の推進</p> <p>○子育て支援や生涯学習などの多様な機能の充実</p>	◎実施済（100%）	○当初計画から改修時期が遅れた市民センターが複数あることから、第7次総合計画を推進する中で、優先順位の高い施策となるよう、内部調整を進める。	○：取組を継続したい	○市民センター総合管理計画に基づき長寿命化等を推進する必要があるため。		市民生活課

(出所：市民生活課提供資料)

IV 条例の制定について

水戸市コミュニティ推進計画（第4次）の主要施策の一つであった「町内会・自治会の活動の活性化につながる条例」については、以下のとおり令和6年12月20日に制定がなされた。

○水戸市町内会・自治会の活動の活性化に関する条例

令和6年12月20日

水戸市条例第70号

（目的）

第1条 この条例は、地域コミュニティにおいて町内会・自治会が重要な役割を担うものであることに鑑み、町内会・自治会の活動の活性化に関し基本理念を定めるとともに、市、町内会・自治会、市民、事業者等の責務を明らかにすることにより、町内会・自治会の活動の活性化を推進し、もって市民が相互につながり、支え合いながら、将来にわたり安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

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

- (1) 町内会・自治会 市内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体をいう。
- (2) 地区会 おおむね小学校区ごとに町内会・自治会及びその他の公共的団体等をもって構成する団体をいう。
- (3) 水戸市住みよいまちづくり推進協議会 本市における地域コミュニティ活動の総合的な推進を目的として各種事業を実施する団体であって、地区会をもって構成するものをいう。
- (4) 市民 市内に住所又は居所を有する者をいう。
- (5) 事業者 市内に事務所又は事業所を有する法人その他の団体及び個人事業主をいう。

（基本理念）

第3条 町内会・自治会の活動の活性化に当たっては、次の各号に掲げる事項を基

本理念として行われなければならない。

(1) 市民が相互に交流を深め、支え合い、協力しながら、地域社会の一員として自主的かつ主体的に活動するものであること。

(2) 市民の多様な価値観及び自主性を尊重するものであること。

(市の責務)

第4条 市は、水戸市住みよいまちづくり推進協議会及び地区会と連携しながら、町内会・自治会の活動の活性化のための総合的な施策を推進するものとする。

2 市は、前項の施策を推進するに当たっては、市民並びに町内会・自治会、水戸市住みよいまちづくり推進協議会及び地区会の意見を十分に反映するものとする。

(町内会・自治会の責務)

第5条 町内会・自治会は、基本理念にのっとり、地域コミュニティにおける中心的な担い手として、町内会・自治会の活動を推進するものとする。

2 町内会・自治会は、市民の自発的な加入を促進するように努めるものとする。

3 町内会・自治会は、その活動が市民及び事業者にとって参加し、及び協力しやすいものとなるように努めるものとする。

4 町内会・自治会は、その運営について透明性の向上を図り、市民にとって分かりやすい開かれたものとなるように努めるものとする。

5 町内会・自治会は、地域コミュニティを担う人材の育成に努めるものとする。

(市民の責務)

第6条 市民は、地域社会の一員であることを認識し、町内会・自治会に加入するように努めるものとする。

2 市民は、町内会・自治会の活動が地域の結びつきを強めるものであることを認識し、その活動に積極的に参加するように努めるものとする。

3 市民は、町内会・自治会の活動を通じて地域社会の課題の解決に主体的に取り組むように努めるものとする。

(事業者の責務)

第7条 事業者は、地域社会の一員であることを認識し、町内会・自治会の活動への参加及び協力に努めるものとする。

2 事業者は、水戸市住みよいまちづくり推進協議会及び地区会が実施する町内

会・自治会への加入促進に関する事業に協力するように努めるものとする。

3 事業者のうち、住宅の販売、賃貸、建築又は管理を行うものは、当該住宅を購入し、又は賃借しようとする者の地域の町内会・自治会への加入の促進及び町内会・自治会の設立のための支援に努めるものとする。

(水戸市住みよいまちづくり推進協議会及び地区会の責務)

第8条 水戸市住みよいまちづくり推進協議会及び地区会は、市民の自発的な町内会・自治会への加入の促進及び町内会・自治会の設立のための積極的な支援を行うものとする。

2 水戸市住みよいまちづくり推進協議会及び地区会は、町内会・自治会に対する市民の理解と関心を深め、町内会・自治会の活動への参加を促進するための積極的な支援を行うものとする。

(補則)

第9条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

この条例は、令和7年4月1日から施行する。

上記条例によれば、「(市民の責務)」として町内会・自治会に加入するように努めるといった条文はあるものの、現時点においては特段の変化や成果はないものとの回答を市民生活課担当者より得ている。

V 水戸市市民センターについて

(1) 水戸市市民センターの概要

水戸市コミュニティ推進計画(第4次)の主要施策として市民センターの有効活用を挙げている。水戸市市民センターは下記条例のとおり、市民と行政との協働により、地域におけるコミュニティ活動及び生涯学習活動を推進するために設置するものである。

【水戸市市民センター条例(一部抜粋)】

第2条 市民と行政との協働により、地域におけるコミュニティ活動及び生涯学習活動を推進するため、市民センターを別表のとおり設置する。

また水戸市の市民センターの特徴として、「1 小学校区 1 市民センター」を掲げており、水戸市内にある 34 小学校区に 34 箇所の市民センターが設置されている。市民センターの機能としては、従来からの公民館事業としての生涯学習拠点機能のほかに、地域コミュニティ拠点機能（地域コミュニティプラン活動の支援、各種団体間及び行政との連絡調整）、行政の窓口（諸証明の発行、市税収納事務）、防災活動の拠点（避難所の運営）があり、小さな市役所としての機能を有している。

市民センターの利用状況は市民生活課から入手した「水戸市の市民センターについて」によれば以下のとおりである。

	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
証明書発行件数（件）	146,049	134,953	121,528	11,061
利用状況（件数）	43,127	41,558	24,694	31,604
利用状況（のべ人数）	640,010	603,888	266,236	355,428

証明書発行件数（件）：発行された証明書毎の延件数をカウントしている。

利用状況（件数）：団体が市民センターを利用した延件数をカウントしている（市民センターの個人利用は不可のため、個人利用でのカウントはない）。

利用状況（のべ人数）：上記団体の構成員の延人数をカウントしている。

（出所：市民生活課提供資料）

（2）水戸市市民センター総合管理計画

同じく地域コミュニティプラン推進計画（第 4 次）では、水戸市市民センターの充実のため「水戸市市民センター総合管理計画」に基づき、利用者の安全性及び利便性の確保やライフサイクルコストの低減等を目指し、施設の計画的な改修を進めることとしている。「水戸市市民センター総合管理計画」の概要は以下のとおりである。

「水戸市市民センター総合管理計画（平成 30 年 8 月）」の概要

□ 計画策定の趣旨

水戸市の市民センターは、地域における子育て支援、多世代交流などの多様なコミュニティ活動及び生涯学習活動の拠点として活用するとともに、地域防災活動の拠点として機能充実も図っている。市民センターは、小学校区単位の設置を基本としており、2018 年 4 月 1 日時点で 31 箇所、さらに 2018 年度から 2019 年度にかけて、旧内原町の鯉淵、妻里、内原地区へ市民センターを設置することにより、34 箇所全地区への設置が完了する。（監査人追記：2025 年 3 月 31 日時点で 34 箇所設置済み）

しかしながら、約半数の市民センターが 1988（昭和 63）年度以前に建築され、築後 30 年以上経過し、老朽化が進んでいることから、施設更新や維持管理に多額の費用が必要となる見込みとなっている。

このため、市民センターの現状を把握するとともに、市民ニーズを踏まえ、国の「インフラ長寿命化基本計画」をはじめ、「水戸市第 6 次総合計画—みと魁プラン—」、「水戸市公共施設等総合管理計画」、「水戸市コミュニティ推進計画（第 3 次）」と整合を図りながら、「水戸市市民センター総合管理計画」を策定し、計画的な長寿命化型改修等を進めることにより、利用者の安全性及び利便性の確保やライフサイクルコストの低減、費用の平準化を図ることとしている。

□ 本計画期間

長寿命化型改修を実施する周期を 20 年と設定し、2018 年度から 2037 年度までの 20 か年としている。

□ 市民センターの概要

水戸市においては、地域における生涯学習活動の拠点として、「1 小学校区 1 公民館」を基本とし、公民館の設置が進められてきた。2006 年度、市民と行政との協働による取組を一層推進するため、生涯学習活動に加え、地域コミュニティ活動の拠点としての役割を重視し、公民館に市民センターを併設し、2010 年度以降、「市民センター」へ名称を一本化している。

水戸市における市民センターは、「水戸市市民センター条例」を施設設置の根拠と

し、地域におけるコミュニティ活動、生涯学習活動及び防災活動の拠点としての機能をあわせ持つなど、地域住民による様々な活動の場となる重要な施設と位置付けている。

市民センター設置の際の施設規模としては、設置する小学校区の地区人口が5,000人以上の場合は市街型、5,000人未満の場合は郊外型に分類し、地域の意見や用地確保の観点等を踏まえ、整備が進められてきた。

建物の面積については、1988（昭和63）年度以前の建物は500~600㎡、1989（平成元）年度以降の建物は市街型が800㎡、郊外型が600㎡、を目安として整備が進められてきた。また、2014年度以降は、地域コミュニティ活動の充実を目的として、コミュニティルームを設置していることから、上記の面積に1割程度の面積が増えている。

計画策定当時（2018年4月1日）の市民センター一覧は以下の通りである。

表 市民センター一覧

2018年4月1日現在

No.	市民センター名	建築年月日	構造	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	地区人口
1	三の丸	1978年3月15日	RC3階	1,728.79	1,619.40	8,120
2	五軒	1975年8月15日	SRC6階	1,951.80	2,166.25	6,313
3	新荘	2007年12月14日	S平屋	2,434.57	804.45	5,975
4	城東	1993年1月23日	RC2階	1,626.43	871.67	6,917
5	竹隈	1987年9月24日	RC2階	1,731.90	1,236.21	12,195
6	常磐	2011年3月10日	S平屋	2,461.98	816.70	11,808
7	緑岡	1975年3月1日	S平屋	1,222.00	625.28	16,731
8	寿	1979年12月26日	S平屋	1,887.36	449.86	10,721
9	上大野	2014年5月15日	S平屋	2,500.03	616.20	1,859
10	柳河	1983年3月31日	S平屋	2,285.00	481.58	3,164
11	渡里	1981年3月31日	S2階	1,806.13	633.36	14,359
12	吉田	1981年9月22日	RC2階	3,487.60	665.54	13,369
13	酒門	1983年8月30日	RC平屋	3,178.37	594.51	11,095
14	石川	1995年6月30日	S平屋	3,157.75	817.89	11,770
15	飯富	1981年3月13日	S2階	3,356.87	484.88	3,515
16	国田	1984年3月28日	S平屋	1,849.86	479.43	2,355
17	桜川	2010年10月25日	S平屋	3,768.48	873.20	7,932
18	上中妻	1986年2月28日	S平屋	2,757.67	554.73	6,022
19	山根	1988年10月11日	S平屋	4,376.98	403.88	839
20	見川	1984年3月30日	S平屋	2,032.31	540.89	10,153
21	千波	1982年3月25日	S2階	1,368.79	499.29	16,700
22	見和	2014年3月10日	S平屋	2,952.64	854.81	15,304
23	双葉台	2003年3月25日	S平屋	2,758.68	825.69	9,759
24	笠原	1983年3月31日	S平屋	2,298.81	498.86	11,151
25	赤塚	1985年3月15日	S平屋	2,361.19	490.36	4,566
26	吉沢	1985年3月10日	RC平屋	2,089.41	604.50	10,473
27	堀原	1987年3月24日	S平屋	3,126.74	664.00	7,238
28	下大野	1999年10月21日	RC平屋	3,129.80	618.87	2,578
29	稲荷第一	2016年9月12日	RC3階	6,776.20	1,503.51	5,504
30	稲荷第二	1997年6月24日	RC平屋	6,748.87	619.20	3,569
31	大場	1997年1月16日	RC平屋	2,927.00	616.20	2,624

今後設置予定

32	鯉淵	2018年度	S平屋	2651.51	696.17	4,868
33	妻里	2018年度	S平屋	2791.87	699.83	4,633
34	内原	1974年8月5日	RC2階	4481.04	1628.80	5,746

- ※ S：鉄骨，RC：鉄筋コンクリート，SRC：鉄骨鉄筋コンクリート
 ※ 五軒と稲荷第一の延床面積は市民センターの占有部分の面積
 建物全体では五軒：4,630.38m²，稲荷第一：2,703.03m²
 ※ 稲荷第一は市民センター部分の改修の年月日（建物自体の建築は1981年12月25日）

計画策定当時（2018年4月1日）の市民センターの利用状況一覧は以下の通りである。

表 利用状況一覧

No.	市民センター名	2015年度		2016年度		2017年度	
		利用件数(件)	利用人数(人)	利用件数(件)	利用人数(人)	利用件数(件)	利用人数(人)
1	三の丸	1,983	28,061	1,972	27,661	2,011	28,724
2	五軒	2,467	32,853	2,580	32,059	2,641	31,861
3	新荘	2,068	32,747	1,959	33,044	1,850	29,187
4	城東	1,455	23,889	1,390	21,815	1,298	19,903
5	竹隈	1,637	26,054	1,552	25,901	1,463	23,564
6	常磐	1,983	34,969	2,025	34,784	2,070	34,563
7	緑岡	1,347	22,654	1,318	21,193	1,237	20,015
8	寿	1,037	15,322	1,090	17,313	1,053	17,043
9	上大野	643	8,319	672	9,256	777	10,144
10	柳河	1,123	14,774	1,190	14,974	1,224	14,553
11	渡里	1,196	22,565	1,336	22,810	1,518	24,467
12	吉田	1,669	28,239	1,596	25,849	1,549	24,642
13	酒門	1,137	15,558	1,124	15,054	1,055	14,413
14	石川	2,096	34,073	1,968	33,482	1,936	33,641
15	飯富	639	8,380	642	8,888	619	8,727
16	国田	845	9,654	800	9,785	858	10,430
17	桜川	2,102	31,046	2,072	29,652	2,157	33,390
18	上中妻	1,480	17,938	1,451	18,037	1,338	17,229
19	山根	839	11,545	832	11,542	889	11,364
20	見川	1,032	18,206	1,111	18,795	1,206	19,297
21	千波	1,469	21,965	1,489	23,105	1,409	20,025
22	見和	1,968	35,402	2,081	38,909	2,087	39,715
23	双葉台	2,065	38,192	1,852	32,346	1,830	32,959
24	笠原	1,385	20,128	1,351	18,527	1,397	19,781
25	赤塚	1,445	16,725	1,301	15,790	1,290	15,648
26	吉沢	1,000	14,907	1,050	15,397	1,005	13,600
27	堀原	1,798	28,775	1,739	27,556	1,689	29,546
28	下大野	696	10,036	706	10,285	625	9,281
29	稲荷第一	123	1,110	306	3,643	836	11,025
30	稲荷第二	1,232	17,235	1,427	21,714	1,301	17,488
31	大場	980	11,597	1,066	14,186	968	13,027
	合計	42,939	652,918	43,048	653,352	43,186	649,252

参 考

内原中央 公民館(注)	3,538	50,027	3,558	47,102	3,736	48,347
----------------	-------	--------	-------	--------	-------	--------

(注) 内原中央公民館の数値には中妻分館を含む。

31箇所の市民センターのうち19箇所については、1988(昭和63)年度以前に建築し、施設の老朽化が進行しているとともに、施設としての機能が時代のニーズに合わない等の状況となっている。また、2010年度に実施した耐震診断の結果、耐震性能が基準を満たしていないと診断した建物については、建物の状況に応じて耐震補強工事や改築工事を実施し、計画策定当時(2018年4月1日)においては、全ての市民センターが耐震基準を満たしている。

これまでの市民センターの施設更新の実績として、旧施設から現施設への移転、または改築（移転改築を含む）を行った施設は11箇所あり、建築から移転または改築までの経過年数は概ね20年～40年となっている。

各市民センターの2015年度から2017年度における修繕等は100件以上となっており、年間5,000万円前後の修繕費がかかっている。

表 修繕等実績一覧

No.	市民センター名	2015年度		2016年度		2017年度	
		件数(件)	金額(円)	件数(件)	金額(円)	件数(件)	金額(円)
1	三の丸	6	6,740,743	8	10,913,680	6	1,350,145
2	五軒	12	2,847,544	13	3,051,648	12	14,615,640
3	新庄	4	1,562,587	4	259,865	3	655,905
4	城東	5	176,597	6	2,680,145	5	312,269
5	竹隈	9	365,867	1	115,560	7	658,638
6	常磐	2	1,151,444	1	115,560	0	0
7	緑岡	10	2,156,037	3	5,425,920	5	2,597,891
8	寿	4	55,244	2	43,682	2	157,991
9	上大野	2	89,640	2	85,320	3	285,638
10	柳河	4	1,771,518	4	1,062,305	3	526,260
11	渡里	4	746,719	2	1,257,785	6	1,572,201
12	吉田	10	2,519,777	3	4,484,160	7	739,800
13	酒門	5	450,286	5	3,320,477	6	1,008,167
14	石川	10	2,274,177	5	1,421,945	9	2,929,545
15	飯富	2	77,587	2	1,080,000	1	103,091
16	国田	5	1,009,843	1	41,040	2	185,414
17	桜川	3	106,901	3	214,505	3	2,644,920
18	上中妻	10	890,297	5	2,888,304	5	1,332,288
19	山根	4	455,381	4	1,431,881	5	405,879
20	見川	4	1,033,878	2	2,646,800	3	250,511
21	千波	5	870,893	2	352,080	2	1,025,784
22	見和	2	1,347,840	0	0	1	16,200
23	双葉台	4	1,212,140	2	808,920	2	997,574
24	笠原	6	2,159,030	3	428,760	4	2,452,091
25	赤塚	6	4,907,838	5	9,107,100	5	707,721
26	吉沢	7	2,545,603	1	698,112	3	264,705
27	堀原	8	4,082,119	3	325,745	6	2,922,696
28	下大野	9	2,009,291	4	424,025	3	119,111
29	稲荷第一	0	0	0	0	0	0
30	稲荷第二	9	783,440	2	102,617	6	903,371
31	大場	8	2,094,554	5	632,897	9	1,730,776
	合計	179	48,494,815	103	55,420,838	134	43,472,222

市民センターの維持管理については、建築基準法第12条に基づく定期点検等による定期的な点検に加え、設備の故障等を発見したとき、又は発生するおそれがあると確認した段階で修繕等を行う事後保全型の対応が多い状況であった。

しかし、事後保全型の維持管理は、事故の発生や施設機能の長期にわたる利用停止など、利用者の安全性や利便性を損なうおそれがある。また、建物の耐久性の低下等により、施設の維持管理に係る費用が増えることから予防保全型による維持管理へ転換する必要があると判断している。

□ 市民センターの維持管理に関する基本的な方針

・長寿命化型改修の実施

ライフサイクルコストの低減及び費用の平準化に努めるため、施設を長時間使用する長寿命化型改修による計画的な改修を進め、躯体の劣化を最小限に抑えるとともに、突発的な故障による修繕費用の軽減を図る。

・予防保全型の維持管理の実施

建物や設備の故障等が発生してから対応する事後保全型から、事前に、計画的な建物や設備の更新や改修を行う予防保全型への転換を進める。

・敷地の規模の検討

利用者アンケートの結果で駐車場の利用に関する不満が挙げられるため、敷地規模が適正であるかを検証し、必要に応じて周辺での土地の取得や賃借について検討する。

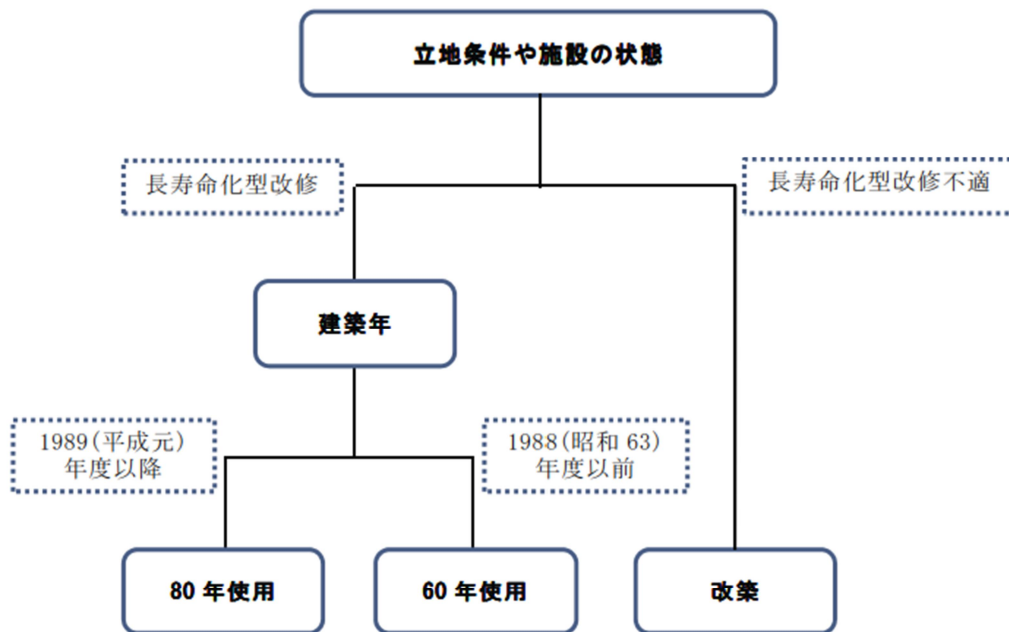
□ 長寿命化型改修の実施について

・長寿命化型改修の基本的な流れ

建築から 20 年ごとに計画的な改修を行い、80 年目に改築することとする。

・改修の優先順位の設定

全市民センターを建築年により 2 つに分類する。1989（平成元）年度以降に建築した市民センターについては、比較的新しい施設であるため、基本的な長寿命化の考え方にに基づき、「80 年使用」に向けた改修を行う。1988（昭和 63）年度以前に建築し、建築年数が 30 年以上経過している施設については、20 年目の改修を実施しておらず、施設の老朽化が進んでいることから「60 年使用」に向けた改修を行う。



・長寿命化型改修のスケジュール

各市民センターについて、改修方針を以下のとおりとし、事業の実施に当たっては、年度ごとの事業内容等を整理し、毎年策定する3か年実施計画への位置付けを経て、事業の進捗を図っていく。

表 市民センター長寿命化年次計画

80年使用	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度	2028年度～2037年度
	城 東	1993年1月	中規模改修	
	石 川	1995年6月	中規模改修	
	稲荷第二	1997年6月	中規模改修	
	下大野	1999年10月	中規模改修	
	双葉台	2003年3月	中規模改修	
	新 荘	2007年12月		中規模改修
	桜 川	2010年10月		中規模改修
	常 磐	2011年3月		中規模改修
	見 和	2014年3月		中規模改修
	上大野	2014年5月		中規模改修
	稲荷第一	2016年9月		中規模改修
	60年使用	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度
緑 岡		1975年3月	中規模改修	
五 軒		1975年8月	中規模改修	
三の丸		1978年3月	中規模改修	
寿		1979年12月	中規模改修	
飯 富		1981年3月	中規模改修	
渡 里		1981年3月	中規模改修	
吉 田		1981年9月	中規模改修	
柳 河		1981年3月	中規模改修	
笠 原		1983年3月	中規模改修	
酒 門		1983年8月	中規模改修	
国 田		1984年3月	中規模改修	
見 川		1984年3月	中規模改修	
吉 沢		1985年3月	中規模改修	
赤 塚		1985年3月	中規模改修	
上中妻		1986年2月	中規模改修	
堀 原		1987年3月	中規模改修	
竹 隈	1987年9月		中規模改修	
山 根	1988年10月		中規模改修	
改築	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度	2028年度～2037年度
	千 波	1982年3月	改築	
	大 場	1997年1月	地盤経過観察・改築	
今後設置	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度	2028年度～2037年度
	鯉 淵	2018年度	新築	
	妻 里	2018年度	新築	
内 原	1974年8月	一部改修	改築(60年経過)	

以降継続

※本表は建築年月による並び順としています。

□ その他の事項

国が示した「インフラ長寿命基本計画」（2013年 インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）に記載されている以下の事項について留意することとしている。

ただし、水戸市においては、コミュニティ活動の拠点、生涯学習活動の拠点、地域防災活動の拠点として、「1小学校区1市民センター」という方針のもと、設置を継続する。

【インフラ長寿命基本計画（一部抜粋）】

今後、グローバルな都市間競争や、人口減少、少子高齢化、地球温暖化等の進展が見込まれる中、インフラに求められる役割や機能も変化していくものと考えられる。このため、老朽化対策の検討に当たっては、その時点で各施設が果たしている役割や機能を再確認した上で、その施設の必要性自体を再検討する。その結果、必要性が認められる施設については、更新等の機会を捉えて社会経済情勢の変化に応じた質的向上や機能転換、用途変更や複合化・集約化を図る一方、必要性が認められない施設については、廃止・撤去を進めるなど、戦略的な取組を推進する。

（3）水戸市市民センター総合管理計画の進捗状況

水戸市市民センター総合管理計画に基づき策定された市民センターの長寿命化型改修及び改築の年度別実施（予定）スケジュールは庁内内部向け資料としては作成している。年度別の細分化、優先順位化については、以下①から③のとおりとの回答を得ている。なお、水戸市第7次総合計画3か年実施計画に基づき、次年度の予算状況等から、スケジュールが繰り下げとなる可能性もあるとのことであった。

- ① 1988年度（昭和63年度）以前に建築された施設から優先的に改修する。
- ② ①のうち建築年度の古い施設から優先的に改修する。
- ③ ②のうち空調が集中管理である施設から優先的に改修する（空調の個別管理化を図るため）。

2 監査の結果及び意見

【指摘事項 No.10】「水戸市市民センター総合管理計画」の見直しをすべきこと

水戸市市民センター総合管理計画によれば、本事業の推進にあたっては、PLAN（計画の策定）、DO（長寿命化型改修等の推進）、CHECK（長寿命化型改修等の進捗状況の把握、評価・検証）、ACTION（維持管理に関する取り組みの改善）によるPDCAサイクルの手法に基づき、進行管理を行っていくこととされているものの、CHECKである定期的な評価・検証がなされていない。1小学校区1市民センターを維持することに主眼が置かれ、施設自体の必要性や長寿命化型改修工事の効果測定（例えば、投資額に対する将来の修繕費用の削減効果や、改修後の利用者の満足度測定）がなされていない。

また水戸市市民センター総合管理計画は、2018年度から2037年度の20年間の計画であるところ実施スケジュール上は令和27(2045)年度までの計画となっており、総合管理計画での実施期間から後ろ倒しとなっている施設も多く存在する。総合管理計画の中では、「80年使用」については20年目程度で中規模改修、「60年使用」については40年目程度で中規模改修を計画しているところ、そのほとんどが目安を超えての改修時期となっている。

また総工費の上昇も大きな懸念である。直近で実施した40年目中規模改修においては、令和4(2022)年度から令和5(2023)年度に実施した渡里市民センターの総工費は181,541千円、令和5(2023)年度から令和6(2024)年度に実施した吉田市民センターの総工費は226,734千円であるところ、令和6(2024)年度から令和7(2025)年度に実施をしている吉田市民センターの総工費は一部予算含むものの260,415千円であり、年々上昇していることが把握できる。(なおここでの総工費は、設計費と工事費の合計額としている。)

この点、市民生活課によれば「水戸市市民センター総合管理計画」の改定予定は現時点ではなく、また水戸市第7次総合計画策定時に、1年度あたり2市民センターの改修計画を提示したものの、1年度あたり1市民センターの改修計画とするとの内示があり、現状においては、当該スケジュールどおりに改修を進めるものとしているとの回答であった。ただし、設備等の老朽化等により施設の運営が困難と判断した施設については、この限りでないとの回答も併せて得ている。

仮に総合計画の見直しを行わないのであれば、計画通りに進めるべきであるもの

の、現時点では計画との乖離が生じている状況からも PDCA サイクル手法での評価も踏まえ定期的な検証とともに現実的な計画への見直しをするべきである。