

令和 3 年 6 月 29 日（火）

加古川市営住宅管理審議会

令和 3 年度第 2 回

加古川市営住宅管理審議会議案書

都市計画部 住宅政策課

目 次

報告第1号 令和2年度の決算状況（案）等について	・・・ 1
報告第2号 令和3年度の予算状況等について	・・・ 5
報告第3号 市営住宅新規入居者の募集状況について	・・・ 6
報告第4号 公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について	・・・ 7
議案第1号 市営住宅の募集計画について	・・・ 9
議案第2号 市営住宅の定期借家制度について	・・・ 10
議案第3号 災害被災者に係る市営住宅目的外使用（一時使用）について	・・・ 16

令和2年度の決算状況（案）等について

本市市営住宅の令和2年度の決算状況（案）等について、下記のとおり報告します。

記

1 住宅使用料収入

(1) 現年度分（年度別推移：決算額）

(単位：円)

年度	調定額	収入済額	収入未済額	収納率 (%)	備考
28	125,084,300	124,050,100	1,034,200	99.17	
29	121,580,100	120,757,100	823,000	99.32	
30	116,577,900	115,560,300	1,017,600	99.13	
1	113,989,500	112,625,600	1,363,900	98.80	
2	106,072,900	104,089,700	1,983,200	98.13	

(2) 滞納繰越分（年度別推移：決算額）

(単位：円)

年度	調定額	収入済額	収納率 (%)	不納欠損額	収入未済額	不納欠損後 収納率 (%)	備考
28	12,757,290	1,276,300	10.00	0	11,480,990	10.00	
29	12,515,190	1,307,400	10.45	425,200	10,782,590	10.81	
30	11,605,590	1,146,300	9.88	0	10,459,290	9.88	
1	11,476,890	1,205,590	10.50	2,054,400	8,216,900	12.79	不納欠損3件は 時効の援用
2	9,580,800	1,416,900	14.79	0	8,163,900	14.79	

2 入居状況 (各年度末現在)

単位：戸 (入居率は%)

団地	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林	別府血池	小畑赤坂	小畑西/山	小畑池/上	東神吉	西神吉辻	志方	投松第1	投松第2	原	計	対前年
管理戸数	40	6	230	6	6	111	69	24	6	12	12	189	24	30	10	8	6	789	0
R2入居戸数	22	5	138	4	5	81	60	15	3	8	6	91	11	17	5	4	2	477	▲ 18
R2空き住戸数	18	1	92	2	1	30	9	9	3	4	6	98	13	13	5	4	4	312	18
R2入居率	55.0	83.3	60.0	66.7	83.3	73.0	87.0	62.5	50.0	66.7	50.0	48.1	45.8	56.7	50.0	50.0	33.3	60.5	▲ 2.3
R1入居戸数	23	6	141	4	6	80	65	15	3	9	7	95	11	16	5	7	2	495	▲ 25
R1空き住戸数	17	0	89	2	0	31	4	9	3	3	5	94	13	14	5	1	4	294	25
R1入居率	57.5	100.0	61.3	66.7	100.0	72.1	94.2	62.5	50.0	75.0	58.3	50.3	45.8	53.3	50.0	87.5	33.3	62.7	▲ 3.2

入退去戸数内訳

団地	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林	別府血池	小畑赤坂	小畑西/山	小畑池/上	東神吉	西神吉辻	志方	投松第1	投松第2	原	計	対前年
管理戸数	40	6	230	6	6	111	69	24	6	12	12	189	24	30	10	8	6	789	
R2入居	1		2			5	1					1		1				11	2
R2退去	2	1	5		1	6	6			1	1	5				3		31	▲ 3
R2住替						2												2	▲ 1
R1入居	1		1			4	2	1										9	0
R1退去	2		9			6	4					12		1				34	▲ 12
R1住替	1					1						1						3	3

3 入居者募集（令和2年度）

(1) 抽選募集結果

ア 令和2年6月募集

- ・募集期間 令和2年6月12日（金）～6月26日（金）
- ・公開抽選日 令和2年7月21日（火）
- ・応募及び入居状況

（年度末現在）

住宅名（募集戸数）	応募者数	当選者数	入居者数	入居待ち者数	備考
土山（2戸）	4	2	2	0	※倍率2.0倍
神野南山（1戸）	1	1	1	0	※倍率1.0倍
合 計（3戸）	5	3	3	0	

イ 令和3年2月募集

- ・募集期間 令和3年2月5日（金）～2月18日（木）
- ・公開抽選日 令和3年3月9日（火）
- ・応募及び入居状況

（令和3年6月28日現在）

住宅（募集戸数）	応募者数	当選者数	入居者数	入居待ち者数	備考
尾上林（6戸）	11	6	6	0	※倍率1.8倍
東神吉（1戸）	3	1	1	0	※倍率3.0倍
合 計（7戸）	14	7	7	0	※倍率2.0倍

(2) 令和元年度募集分（令和2年度入居）

（年度末現在）

住宅	入居者数	備考
東神吉	1	令和2年2月抽選募集 1
土山	3	令和2年2月抽選募集 2 令和元年8月23日時点の常時募集申し込み分 1
南備後	1	令和元年10月28日時点の常時募集申し込み分 1
志方	1	令和元年8月27日時点の常時募集申し込み分 1
合 計	6	

4 住替え募集

(1) 募集期間 令和2年11月4日(水)～11月25日(水)

(2) 募集戸数 8戸(南備後(1戸)、神野南山(1戸)、土山(3戸)、東神吉(2戸)、西神吉辻(1戸))

(3) 応募及び入居状況 (年度末現在)

住宅(募集戸数)	申込者数	入居者数	備考
南備後(1戸)	0	0	
神野南山(1戸)	0	0	
土山(3戸)	2	2	近隣迷惑行為による精神的圧迫(診断書による)
東神吉中層(1戸)	0	0	
東神吉低層(1戸)	1	0	基準不適合により却下
西神吉辻(1戸)	0	0	
合計(8戸)	3	2	

(4) 今後の課題等

階段昇降問題に係る住替え申請基準について、令和2年度募集分では、これまでの身体障害者手帳の下肢1級又は2級の者に加え、下肢3級の者を追加し申請基準を緩和したが、それでも該当者の応募はなかった。

また、呼吸器系の障がい者から応募があったが、診断書の所見が基準に該当しなかったため非該当となった者もいた。

今後、エレベーターを設置しない中層棟のある市営住宅について、入居者の高齢化等により、低層階への住替えを希望されるにニーズが増えることが想定される。

なお、令和2年度の住替え入居者は精神的苦痛によるものが2件あった。

(5) 今後の進め方について

住替え制度の実施により、住替え後の住生活環境が格段に向上したとの評価を得ており、同制度の有効性が認識された。

一方、現在の要件では多様なニーズに対応しきれていないところもあり、今後、柔軟な対応を可能としていくために要件や申請基準の緩和を検討していく。

令和3年度の予算状況等について

令和3年度当初予算（主要部分抜粋）

【歳入予算】

1 住宅使用料 110,302千円

- ・公営住宅使用料現年度分 109,247千円（前年比 1,762千円減）
- ・公営住宅使用料滞納繰越分 1,055千円（前年比 144千円増）

【歳出予算】

1 住宅管理に要する一般的経費（9,968千円）

- ・公営住宅等長寿命化計画推進業務委託 6,600千円
- ・市営住宅明渡し訴訟委託料 2,000千円

2 住宅維持補修事業（42,740千円）

- ・緊急修繕 15,000千円
- ・計画修繕 火災報知器更新（東神吉住宅） 3,000千円
- ・空き住戸等修繕 18,000千円
- ・施設保守等委託料 5,420千円

3 土山住宅整備事業（157,900千円）

- ・土山市営住宅（1・2号棟）エレベーター設置工事費 147,000千円
- ・同工事監理業務委託料 10,900千円

市営住宅新規入居者の募集状況について

1 募集期間

令和3年6月11日（金）～6月25日（金）

2 募集住宅

（1）一般募集

- ・土山住宅Lタイプ 5戸
- ・土山住宅Mタイプ 4戸

（2）特別募集

- ・南備後住宅 1戸

※特別募集とは、住宅内で死亡事故などが発生した住宅の募集です。

※土山住宅は单身の方は入居できません。

※南備後住宅は満60歳以上の方や障がい者の方などの裁量世帯の方は、单身の方も入居できます。

3 内覧会

（1）実施日

令和3年6月20日（日）及び22日（火）に内覧を実施。

（2）実施状況

- ・6月20日（日）土山住宅 7組
- ・6月22日（火）土山住宅 4組

4 入居申込状況（第1希望）

- ・土山住宅Lタイプ 6件
- ・土山住宅Mタイプ 4件
- ・南備後住宅 1件

※同一住戸に複数の申込者があったため、令和3年7月8日（木）に市民会館にて公開抽選会を実施予定

公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について

1 長寿命化計画における判定結果が「改善」の住宅について

外壁改修やバリアフリー化等を行い、長寿命化を図っていく。

(1) 東神吉住宅（中層棟）

令和2年度に70-1-9棟の外壁改修・屋上防水工事及び給水設備工事、69-1-8棟の給水設備工事を実施

平成28年度から実施してきた耐震改修及び外装改修工事は完了

(2) 土山住宅

5棟のうち4階建ての1～3号棟にエレベーターを設置する。

令和2年度 3号棟のエレベーター設置工事が完了

令和3年度 1・2号棟のエレベーター設置工事を実施

6月18日に住民説明会を実施、6月下旬より仮設工事に着手

令和4年3月中旬完成予定

(3) 南備後・神野南山住宅

外壁改修・屋上防水等の長寿命化に加え、手すり設置や段差解消などの福祉対応、3点給湯設備の設置による居住性向上などの大規模修繕を計画している。

令和4年度に設計委託を行い、南備後住宅は令和5年度～7年度にかけて、神野南山住宅は令和5年度～令和10年度にかけて工事を行う予定

2 長寿命化計画における判定結果が「建替え（集約化）」の住宅について

今年度、公営住宅等長寿命化計画推進業務の委託契約を行い、建替え（集約化）を行うための前提条件整理や課題の洗い出し等に着手している。

各種調査により把握された課題について順次解決を図りながら、進捗状況に応じて、適宜、入居者及び地元等と協議を重ねながら調整を図っていく。

また、建替え（集約化）に係る業務については、民間活力導入の可能性、建替え（集約化）後の管理運営手法についても他自治体の先進事例等を参考にしながら検討を行っていく。

【参考】集約化対象住宅

エリア	南部及び中央部エリア		北部エリア	
実施内容	建替え	用途廃止	建替え	用途廃止
住宅名	別府皿池	東溝之口 坂元	志方	神野経塚、小畑西ノ山、小畑池ノ上、 小畑赤坂、東神吉（68-1-6～7、69-2-9～ 12）、投松第1、投松第2、原

(概算スケジュール)

令和3年度～5年度	前提条件整理、各種調査、課題洗い出し、課題解決、地元調整
令和6年度	基本設計
令和7年度	実施設計
令和8年度	順次着工
令和12年度	建替え（集約化）完了

市営住宅の募集計画について

市営住宅の募集計画について、意見を求めます。

- 1 令和3年度における空き住戸修繕及び今後の抽選募集計画
 - (1) 修繕対象住宅 尾上林、南備後、神野南山、東神吉（中層棟）、土山
 - (2) 抽選募集計画 令和4年2月募集 尾上林、南備後、神野南山、東神吉（中層棟）
令和4年6月募集 土山
- 2 常時募集
令和3年10月頃募集予定
- 3 定期借家制度による募集
令和3年10月頃募集予定

市営住宅定期借家制度について

市営住宅定期借家制度の実施について、意見を求めます。

1 趣旨

加古川市公営住宅等長寿命化計画において、「建替え（集約化）」と判定された住宅については、令和11年度を目途に集約化していくことに備え、現在、募集を停止しているところである。

しかしながら、集約化事業においては、現入居者との移転補償等の交渉も含め、集約化完了まで長期間にわたることが想定され、その間の空き住戸の利活用が課題となっている。

一方、市営住宅への入居ニーズは一定数あるが、マンパワー不足や財政事情等により、修繕が可能な戸数に限りがあることから、現在の募集戸数ではニーズに対応できていない状況である。

このため、集約化対象となっている住宅のうち、比較的程度が良好な住戸について、集約化までの間の期限付き入居（以下「定期借家」という。）を実施することで、住宅に困窮する低所得者への安定した住宅の供給と空き住戸の利活用を図っていきたい。

【参考】集約化対象住宅

エリア	南部及び中央部エリア		北部エリア	
実施内容	建替え	用途廃止	建替え	用途廃止
住宅名	別府皿池	東溝之口 坂元	志方	神野経塚、小畑西ノ山、小畑池ノ上、小畑赤坂、東神吉（68-1-6～7、69-2-9～12）、投松第1、投松第2、原

2 定期借家における根拠規定

市営住宅の賃貸借は、公営住宅法（以下「法」という。）及び加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例（以下「条例」という。）の規定に基づくが、定期借家に関する規定はない。

しかし、国の通達「地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する基本的な方針」（平成17年国交省告示第739号）（以下「通達」という。）において、公営住宅の定期借家は、地域における公営住宅及び住宅困窮等の実情を勘案したうえで、一定範囲において許容されている。

このことから、前述の住宅に困窮する低所得者への安定した住宅の供給及び空き住戸の利活用を図る観点から、集約化完了までの期間のうち、2～3年程度の期間に限定した

うで、市営住宅の定期借家を実施しようとするものである。

公営住宅における根拠規定については、「法及び条例に規定がある場合を除き、民法及び借地借家法が適用される」旨の判例（最高裁昭和59年12月13日判決）があることから、市営住宅の定期借家においても同様である。

つまり、市営住宅の定期借家にあたっての根拠規定としては、借地借家法第38条が適用されることになり、入居期間（契約期間）に期限があることを除いては、通常の市営住宅の運用における根拠規定と同様となる。

このため、募集にあたっては公募によることとなり、入居資格としては住宅困窮要件や所得制限があるほか、家賃算定基準についても通常の市営住宅の入居者と同様となる。

3 定期借家法第38条について

前述のとおり、借地借家法第38条の適用を除いては、通常の市営住宅の運用における根拠規定の適用と同様となるが、定期借家法第38条の適用にあたっての留意事項については、次に掲げるとおりであり、これらの要素が欠けた場合、定期借家契約は無効となり、通常の市営住宅の運用と同様に無期限の賃貸借契約となるため、実施にあたってはこれらを厳格に遵守するものとする。

（1）公募の際に契約期間を定めておくこと。

（2）通常の入居請書とは別に、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨をあらかじめ書面で交付して説明すること。

（3）期間満了の1年前から6か月前までの間に賃貸借が終了する旨の通知すること。

なお、契約期間満了後の移転補償については特段の定めがないため不要とするが、通達によると、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮したうえで定期借家を実施することとされていることから、次の住宅確保のための情報提供は適宜行うこととする。ただし、期間満了後も明け渡さず、不法に占拠され続けた場合は、最終的には明渡し訴訟による強制退去の手続きを行うこととなる。

4 募集住戸について

集約化対象となっている住宅のうち、比較的程度が良好な住戸について、原則、現状渡しにて募集する。ただし、条例に規定される市の修繕義務負担にあたる部分（家屋の基礎、柱、壁、屋根その他構造上重要な部分等）については、必要に応じて修繕を行うものとする。

5 他自治体の事例

兵庫県（県営住宅）においては、子育て世代を対象に10年間の定期借家を実施されているものの、集約化における空き住戸の活用での定期借家を実施している自治体はな

かった。

5 特記事項

敷金は徴収するが、原則現状渡しであることから、修繕自己負担金については免除とする。

実施にあたっては、別途、定期借家制度実施要綱を定めた後に運用を開始する。

6 募集スケジュール（案）

令和3年10月 広報かがわ10月号にて公募開始

令和3年12月下旬～令和4年1月下旬頃 入居開始

借地借家法（抜粋）

（定期建物賃貸借）

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

6 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

（平一一法一五三・全改）

地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的 賃貸住宅等の整備等に関する基本的な方針

〔平成17年8月2日
国土交通省告示第739号〕

最終改正：平成23年11月30日 国土交通省告示第1240号

公的賃貸住宅等（地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第1項に規定する公的賃貸住宅等をいう。以下同じ。）は、従来より、住宅に困難する低額所得者をはじめとする国民の居住の安定確保や良質な住宅ストックの形成に大きな役割を果たしてきた。

その一方で、少子高齢化の急速な進行、家族形態の多様化等の社会経済情勢の変化に伴って、多様化する住宅困難者の居住の安定確保、子育て世帯、高齢者世帯等が安心して居住できる環境の整備、まちづくりと一体となった良好な居住環境の形成など、地域における住宅に対する多様な需要が生じており、地方公共団体をはじめとする公的賃貸住宅等の整備等（法第2条第3項に規定する公的賃貸住宅等の整備等をいう。以下同じ。）を行う者は、その自主性と創意工夫を生かして、これらの需要に的確に対応することにより、豊かで住みよい地域社会の実現に努めることが求められている。

また、住宅のストック数が世帯数を大きく上回る一方、国民が住宅に対して求める質が多様化・高度化してきていることを背景に、市場重視、ストック重視の住宅政策への本格的な転換が図られようとする中で、公的賃貸住宅等の整備等に関しても、民間の活力も生かしつつ、これまでに蓄積されてきた住宅ストックを有効に活用していくことが求められている。

この基本的な方針は、このような認識の下に、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を推進するため、必要な事項を定めるものである。

一 地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等の基本的方向

国民生活の安定と豊かで住みよい地域社会の実現のためには、住宅に困難する低額所得者に対して必要な住宅が公平かつ的確に供給されとともに、地域における多様な需要に応じた適切な規模、構造及び設備を有する良質な住宅の供給並びに市街地の整備改善を通じて良好な居住環境の形成が図られるよう、公的賃貸住宅等の整備等を着実に進めていくことが必要である。

このような観点から、国においては、地方公共団体の取組みを機動的かつ柔軟に支援することにより住宅困難者の居住の安定確保等の課題に的確に対応していくため、地域住宅計画及び地域住宅計画に基づく事業等に充てられる地域住宅交付金等の制度を設けたところであり、地方公共団体においては、地域における住宅困難者の状況や住宅に対する多様な需要を的確に把握した上で、これらの制度を効果的に活用すること等により、その自主性と創意工夫を生かしながら、公的賃貸住宅等の整備等を進めていくことが必要である。

以上の考え方を基本として、公的賃貸住宅等の整備等に際しては、以下の視点を

重視することが必要である。

1 既存ストックの有効活用

これまでに蓄積されてきた公的賃貸住宅等のストックを最大限有効に活用するとともに、地域の需要に応じて、民間住宅ストックの活用を進めていくことが必要である。その際には、耐震性等が確保されたストックとして、適切に維持管理を行っていくことが必要である。

2 効果的、効率的な整備及び管理の実施

より低コストで質の高い事業の実現を求める時代の要請に応えるため、適切な整備及び管理の手法を選択するとともに、整備及び管理を通じてトータルコストの削減を図るなど、効果的、効率的な公的賃貸住宅等の整備等を進めていくことが必要である。

3 各種の公的賃貸住宅等の連携強化

目的別、事業主体別に運営されている各種の公的賃貸住宅等について、法第5条第1項に規定する地域住宅協議会を活用して事業者間の連携を一層強化すること等により、地域の多様化する需要に的確に対応していくことが必要である。併せて、住宅に関する情報提供などソフト施策との連携の下で、公的賃貸住宅等の整備等の効果を相乗的に高めていくことが必要である。

4 福祉施策、まちづくり施策等との連携

子育て世帯、高齢者世帯等が安心して居住できる環境の整備、まちづくりと一体となった良好な居住環境の形成等の多様な課題に的確に対応するため、福祉施策やまちづくり施策等との連携の下で、地域における住宅政策を総合的に展開していくことが必要である。

5 多様な主体による施策展開

市場機能の活用を図る観点から、公的賃貸住宅等の整備等に関しても民間活力を幅広く生かしていくよう努めるとともに、多様化する需要に地域全体で対応していくため、公的賃貸住宅等の整備等を行う者のみならず、特定非営利活動法人、民間事業者等の多様な主体が連携を図りながら、適切な役割分担の下で施策を展開していくことが必要である。

二 公的賃貸住宅等及び公益施設の整備に関する基本的事項

公的賃貸住宅等の整備に当たっては、地域における住宅困難者の居住の安定確保その他の地域住民の住宅に対する多様な需要及び当該地域における住宅ストックの状況を的確に把握した上で、新規の建設、建替え、既存ストックの改良、民間住宅の買取り・借上げ、PFIによる整備など、適切な手法を選択することが必要である。特に、老朽化した公的賃貸住宅等のストックについては、個々のストックの状況に応じて、中長期的な観点も踏まえ、建替え、耐震化等の改良、修繕・維持補修、用途廃止などを計画的に進めていくことが必要である。

また、公的賃貸住宅等の整備に当たっては、耐震性を確保することはもとより、地域の需要に応じて、省エネルギー、バリアフリー対応、耐久性の確保等がなされた良質な住宅としての整備に努めることが必要である。

公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に定める公営住宅をいう。以下同じ。）、独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅等の大規模団地の建替え等に際しては、地域に開かれた各種施設や民間住宅を導入すること等により、地域の生活や交流の拠点としての再生を図るとともに、バランスのとれたコミュニティが形成されるよう努めることが必要である。

さらに、公的賃貸住宅等の整備に併せて良好な居住環境の形成を図るため、関連する公共公益施設の整備を推進するとともに、地域の実情に応じて、密集住宅市街地における公的賃貸住宅等と周辺環境の一体的整備、中心市街地の活性化や地方定住に資する公的賃貸住宅等の整備など、まちづくり施策との連携を図っていくことが必要である。

三 公的賃貸住宅等の有効活用、賃貸の条件その他の管理に関する基本的事項

公的賃貸住宅等の入居者の選定、家賃負担等の賃貸の条件に関しては、入居者・非入居者間、入居者間相互の公平性を確保することが必要であり、世帯人数や身体状況に応じた適切な公的賃貸住宅等が供給されるよう努めることが必要である。特に、公営住宅の収入超過者や高額所得者に関しては、公営住宅法に基づく割増家賃の徴収や明渡請求の実施など適切な対策を講じるものとする。

また、公的賃貸住宅等を地域の実情に応じて有効に活用していくためには、地域における各種の公的賃貸住宅に関する募集情報等を総合的・一元的に提供するなど、事業主体相互の連携強化を図るとともに、地域住宅計画に基づき特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。）を住宅の確保に特に配慮を要する者に供給する制度を活用するなど、地域の実情に応じて、各種の公的賃貸住宅制度の弾力的な運用に努めることが必要である。

なお、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）については、入居を待つ者が多数存在する立地条件等の優れた公営住宅に、将来的には自助努力により住宅困窮事情が解消していくと考えられる子育て世帯や事業再建者など一時的に住宅に困窮する世帯を一定期間入居させる場合などにより、地域における公営住宅及び住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点からその活用を図るものとする。

四 公的賃貸住宅等の居住者の福祉又は利便の増進に関する施策との連携に関する基本的事項

子育て世帯、高齢者世帯等が地域において安心して居住できる環境の整備を進めるため、公的賃貸住宅等の建替え等に際しては、福祉担当部局等との連携のもとで、保育所、デイサービスセンター等の居住者の福祉の増進に資する施設との一体的整備の推進等に努めることが必要である。その際には、地域に開かれた施設とするなど、公的賃貸住宅等の居住者だけでなく地域住民の福祉の増進にも配慮することが必要である。

併せて、高齢者世帯、障害者世帯等を対象とする居住支援サービスとの連携、公営住宅のグループホーム事業への活用等に努めるとともに、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、犯罪被害者、知的・精神障害者等の多様化する住宅困窮者の居住の安定確保のため、地域の需要に応じて、関係部局や福祉サービス等との連携のもとで公的賃貸住宅等を活用していくことが必要である。

また、居住者の利便の増進及び地域の活性化を図るためには、地域の実情に応じて、商業施設を含めた地域の便利施設等との一体的整備を推進することが必要である。

五 地域住宅計画の作成に関する基本的事項

地域住宅計画は、1に定める基本的方向及び2から4までに定める基本的事項を踏まえ、地域における住宅困窮者等の状況や住宅に対する多様な需要に的確に対応し、地方公共団体の自主性及び創意工夫を生かして作成することが必要であり、地域における住宅に対する多様な需要に対応するために必要となる具体的な事業又は事務を内容とするとともに、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する方針を定めるよう努めるものとする。

また、地域住宅計画の作成に当たっては、地域住宅協議会を活用すること等により、都道府県、市区町村、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社等が適切に連携・調整を図ることが、地域の住宅政策を円滑かつ効果的に推進する観点から重要である。

なお、地域住宅計画に基づいて行う事業又は事務の客観性及び透明性を確保するため、当該事業又は事務の実施による効果について適切な評価を実施するとともにその結果を公表するよう努めるものとする。

六 その他地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する重要事項

一から五までに定めるもののほか、公的賃貸住宅等の整備等に関連して、地域の自主性と創意工夫を生かしながら、地域における多様な需要に応じた事業又は事務を実施することにより、総合的な住宅政策を展開することが必要である。

災害被災者に係る市営住宅目的外使用（一時使用）について

災害被災者に係る市営住宅目的外使用（一時使用）における運用について意見を求めます。

1 現状と課題

令和 2 年度第 3 回本審議会において報告したとおり、公営住宅は、公営住宅法及び国の通達により、本来の入居対象者の入居を阻害しない範囲において、地方自治法の規定に基づく行政財産の目的外使用として使用を許可することができるとされている。

本市においても火災等の災害時において被災者に一時的に使用させるケースがあるが、現行の運用では、所得制限を設けているため、通常の市営住宅の入居審査と同様に、一時利用申請には所得状況が確認できる書類を添付して提出させ、その都度、審査を行う必要があることから、申請者の書類準備に時間を要するほか、申請から審査終了まで 1 週間程度の期間を要するなど、速やかな住宅提供ができていない状況である。

また、使用を許可できる場合においても、使用料として家賃相当額を徴収していることから、被災者の経済的負担の軽減が図られていない状況である。

2 運用方法の見直しについて

上記の課題に対し、他の自治体では、所得要件を設けず、使用料も免除することにより運用されているケースが多く見られるため、本市においても、被災者に対し、スピーディーな居住支援の実施と経済的負担の緩和により、被災者の生活の再建をすみやかに支援できるように下記のとおり運用方法の見直しを図りたい。

ただし、故意またはそれに類する行為が原因であった場合は不許可とし、許可後に発覚した場合は許可を取り消すとともに、訴求して使用料相当額を徴収するものとする。

なお、実施にあたっては、別途、実施要綱を定め、運用の厳格化と安定化を図ることとする。

【見直し事項】

項 目	見直し後	現 行
所得制限	なし	あり 一般世帯：政令月収 158,000 円以内 裁量世帯：政令月収 214,000 円以内
期間	6 か月～最長 1 年	6 か月～最長 1 年
使用料	6 か月まで 免除 7 か月から 最低区分の家賃 8,400 円～28,200 円	所得に応じる 8,400 円～57,700 円

3 見直し後の運用開始予定時期

令和 3 年 8 月 1 日から

4 他自治体事例

近隣自治体においては、所得制限を設けている自治体はなく、使用期間は 3 か月～最長 1

年となっており、使用料は免除又は最低区分の家賃としている。

5 関係法令

平成 19 年 7 月国土交通省通達「新潟県中越沖地震に伴う公営住宅等への入居の取扱いについて」

新潟県中越沖地震に伴う公営住宅等への入居の取扱い

9 新潟県中越沖地震に伴う公営住宅

等への入居の取扱いについて

(平成一九年七月一八日国住第三八号
国土交通省住宅局住宅総合課課長から
各都道府県公営住宅等担当部草あて)

平成一九年七月一六日に発生した新潟県中越沖地震によって、新潟県中越地方を中心とした地域では甚大な被害を受けており、今後、被災者の住宅を緊急に確保する必要がある。このため、被災者が貴所管の公営住宅、改良住宅、小規模改良住宅（小集落改良住宅を含む）、更新住宅、高齢者向け公共賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅（以下「公営住宅等」という。）への入居を希望した場合における取扱いについては、以下の要領により最大限の配慮をするようお願いする。

なお、貴管下事業主体にもこの旨周知徹底を図られたい。

記

被災者の一時的な入居については、地方

自治法第二三八条の四第七項に基づく目的

外使用許可として入居の許可を行うこと。

入居の条件としては、原則として以下の

事項を除いては、公営住宅法、同法施行令

及び公営住宅管理条例等を適用すること。

(1) 被災者の実情に照らし、適切な入居期限とすること。

(2) 収入基準等の入居者資格要件を問わないものとする。

(3) 災害による暫定入居として公募除外対象とすること。

(4) 入居者の事情により、適宜家賃等の徴収猶予又は減免を行うこと。

2 被災者か否かの判断は、原則として市町村が発行する当該震災に係る罹災証明書等により行うこと。

3 一時的な入居を行った者について、公営住宅法等の入居者資格要件に該当する者については、必要に応じて、災害による特定入居として正式入居とすること。

4 貴事業主体における被災者の受入れについては、被災地域の地方公共団体及び事業主体と緊密な連携を図り、被災者の公営住宅等への入居に遺憾なきよう取り扱われたい。