

令和4年11月4日（金）

加古川市営住宅管理審議会

令和4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

【非公開】

議案第1号 市営住宅明渡し訴訟について 1

【公開】

議案第2号 市営住宅共益費の補助制度の創設について 6

市営住宅明渡し訴訟について

(加古川市営住宅管理審議会公開要領第3号第1項第1号の規定により非公開)

市営住宅共益費の補助制度の創設について

本市市営住宅共益費の補助制度の創設について意見を求めます。

1 概要

加古川市営住宅の共同施設等（集会所、給水ポンプ、外灯、散水栓、合併浄化槽等）の使用に係る光熱水費等（以下「共益費」という。）は、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。）第23条の規定により入居者の負担とされているが、近年の入居率の低下により入居者負担が過大となり、一部の住宅では共同施設等の使用を一部制限しているほか、補助制度の実施についての要望も出されている状況である。

一方、本市においては、近年の公共施設の大規模改修等の集中により、財政面やマンパワーの不足などの問題から、「市公営住宅等長寿命化計画」に基づく大規模改修や建替え（集約化）を計画どおり実施することができず、新規入居者の募集を充実させることが困難な状況が続いており、当該計画が完了するまでの間は、入居率の向上を図ることが困難な状況である。

このため、入居率が一定以下の住宅の管理組合（管理組合を組織していない住宅においては町内会や管理人など入居者の代表者）（以下「管理組合等」という。）に対し、入居率の減少割合に応じた共益費の補助を行い、入居者ひとりあたりの負担額の公平性を図るとともに、共同施設の適正な運営を維持しようとするものである。

【条例（抜粋）】

（入居者の費用負担義務）

第23条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、第4号及び第5号に掲げる費用で、天災地変によって要するものについては、市が負担することができる。

- (1) 電気、ガス及び水道の使用料（共同部分の使用料を含む。）
- (2) 井戸、水洗便所（浄化槽を含む。）及び排水溝の維持に要する費用
- (3) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (4) 畳、建具その他家屋の構造上重要でない部分の修繕に要する費用
- (5) 給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用
- (6) 共同施設の使用に要する費用

2 補助制度の概要

補助制度においては、本市の適正な入居率を設定し、その適正な入居率を下回る住宅の管理組合等に対し、共益費の一部を補助するものとする。

(1) 補助基準額

(現在の共益費年総額／管理戸数×適正入居率)×入居予定欠損数(管理戸数×適正入居率－入居数)

※補助金額が1万円未満となる場合は補助しない。千円未満の端数は切捨て

(2) 参考

適正な入居率を90%と設定とした場合の補助額の試算

補助金 954千円

【内訳】

南備後住宅	34千円
神野南山住宅	229千円
土山住宅	208千円
東神吉住宅(低層)	62千円
東神吉住宅(中層)	98千円
西神吉辻住宅	323千円

尾上林住宅入居率 (過去5年間平均)	
平成29年度	97.10%
平成30年度	97.10%
令和元年度	94.20%
令和2年度	87.00%
令和3年度	89.90%
平均	93.06%

令和4年4月1日現在の入居率より算出

A	B	C	D	E	F	G	J	K
住宅	管理戸数	入居数	空家数	入居率	共益費年額 (現状1世帯)	共益費年額 (現状全世帯分) F×C	共益費年額 (入居率90%時1世帯) G/(B×0.9)	補助額 (入居予定欠損数) J×(B×0.9-C)
南備後	40	22	18	55.0%	4,000	88,000	2,444	34,222
神野南山	230	132	98	57.4%	4,800	633,600	3,061	229,565
土山	111	84	27	75.7%	15,600	1,310,400	13,117	208,562
尾上林(低層)	28	25	3	89.3%	8,400	210,000	8,333	1,667
尾上林(中層)	41	37	4	90.2%	19,200	710,400	19,252	-1,925
東神吉(低層)	93	38	55	40.9%	3,000	114,000	1,362	62,244
東神吉(中層)	96	42	54	43.8%	4,560	191,520	2,217	98,420
西神吉辻	24	11	13	45.8%	60,000	660,000	30,556	323,889