

令和 2 年 9 月 2 5 日（金）

加古川市営住宅管理審議会

令和 2 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 連帯保証人制度の廃止に伴う住宅使用料滞納整理等事務処理要綱の改正について	1
--	---

【公開】

議案第 2 号 住替え制度について	9
-------------------	---

議案第1号【非公開】

連帯保証人制度の廃止に伴う住宅使用料滞納整理等事務処理要綱の改正について

(加古川市営住宅管理審議会公開要領第3条第1項第1号の規定により非公開)

住替え制度について

住替え制度について意見を求めます。

記

1 昨年度の募集実績

- (1) 募集期間 令和元年10月7日(月)～10月25日(金)
- (2) 募集戸数 6戸(南備後、神野南山、土山、東神吉、西神吉辻の中層棟1階各1戸及び東神吉の低層棟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)	1	1	階段昇降問題(診断書による)
神野南山(1戸)	0	0	
土山(1戸)	1	1	階段昇降問題(診断書による)
東神吉中層(1戸)	1	1	階段昇降問題(診断書による)
東神吉低層(1戸)	0	0	
西神吉辻(1戸)	0	0	
合計(6戸)	3	3	

2 今年度の募集(予定)

- (1) 募集期間 令和2年11月上旬から下旬まで
- (2) 募集戸数 5戸程度(南備後住宅、神野南山住宅、土山住宅、東神吉住宅)

3 今年度の見直し内容

今年度の募集にあたり、昨年度の実施結果等を踏まえ、基準の見直し等を行う。

見直しにあたっては、住宅管理審議会からの答申内容をもとに、加古川市営住宅住替え実施要綱(令和2年10月1日都市計画部長決定(以下「住替え要綱」という。))を改正する。

(1) 階段昇降問題の申請基準の拡大

階段昇降問題に係る住替え申請基準について、住替え要綱において、身体障害者福祉法施行規則第5条別表第5号に規定する下肢に係る肢体不自由の級別(以下「等級」という。)が1級又は2級の者並びに医師の診断書により階段の昇降が著しく困難な状態であることが確認できる者とした。

しかしながら募集結果では、階段昇降に著しい問題はあるものの、等級が下肢1級又は2級であった者はなく、下肢3級の者であっても医師の診断書が必要であったため、手続きに時間を要した。このため、住替え手続きを円滑にさせる観点から、等級を3級まで拡大する。

(2) 同居予定者への対応

昨年度の住替えにおいては、基準日を令和元年6月1日とし、基準日時点での世帯状況によって判断することとしたため、同居を前提とした住替えについては対象外としていたが、同居を前提とした住替えも可能として欲しい旨の要望等が寄せられた。

このため、親の介護又は子育て等の理由により同居が必要となる場合（ただし、同居させる者は入居者の3親等以内の親族に限り、同居開始日は住替え許可日から6か月以内とする。）についても、同居を予定している者が「階段昇降問題」に該当する場合及び同居によって「面積狭小問題」に該当する場合も住替えの対象とする。

(3) 近隣住民の迷惑行為等への対応

共同住宅における快適な生活を営むためには、近隣住民同士の協力が不可欠ではあるが、中には、騒音等による迷惑行為（以下「迷惑行為等」という。）が執拗に繰り返されることなどにより過度な精神的な圧迫を受けた場合において、現在入居している住戸に入居し続けることがその者の身体の安全上又は精神衛生上に問題を生じ、緊急に事態を改善することが必要な場合がある。

このため、「近隣住民の迷惑行為等により過度な精神的な圧迫を受けていること」及び「住替えによって事態の改善が見込まれること」が医師の診断書により確認できる場合において、住替えの対象とする。

(4) 住替え先の修繕項目の変更

住替え先住戸は、原則として現状のまま使用するものとし、畳の表替え、ふすまの張替え及びハウスクリーニングについてのみ市の負担で実施することとしていた。

しかしながら、住戸の老朽化の影響により、必要最低限の状態に住戸を使用させるためには特に給排水系の設備への修繕が必要な住戸が多く、想定以上に修繕費用を要する結果となった。

このため、畳及びふすまについては、程度が良好な場合は、畳及びふすまへのハウスクリーニングのみで使用させるものとし、これらに要する修繕費用を給排水系の設備など、別の修繕費に充てることで予算の削減を図る。

なお、畳の表替え及びふすまの張替えを実施していない住宅に入居させることから、住替え後の住戸の退去時における修繕自己負担金は免除とする。

(5) 住替え先住戸の選定

令和2年3月に策定した加古川市公営住宅等長寿命化計画において、3次判定結果が「建替え（集約化）」となっている別府皿池住宅及び第2志方住宅については、今後10年以内に「建替え（集約化）」を行うことから、住替え先の対象住戸から除く。

住替え先住戸	
現行	見直し後
南備後住宅、神野南山住宅、土山住宅、別府皿池住宅、東神吉住宅、西神吉辻住宅及び第2志方住宅の空き住戸	南備後住宅、神野南山住宅、土山住宅、東神吉住宅及び西神吉辻住宅の空き住戸

4 住替え制度の見直し項目一覧

項目	現行	見直し後
1 申請基準		
(1) 階段昇降困難	身体障害者手帳下肢1級又は2級の所持者 階段昇降が著しく困難であることが診断書で確認できる場合	身体障害者下肢1級、2級又は3級の所持者 現行どおり
(2) 面積狭小	最低居住面積未満	現行どおり
(3) 面積広大	単身世帯	現行どおり
(4) 精神的圧迫	なし	「近隣住民の迷惑行為等により過度な精神的な圧迫を受けていること」及び「住替えによって事態の改善が見込まれること」が医師の診断書により確認できる場合
(5) 同居予定	なし	親の介護又は子育て等の理由により同居が必要となる場合（ただし、同居させる者は入居者の3親等以内の親族に限り、同居開始日は住替え許可日から6か月以内とする。）についても、同居を予定している者が「階段昇降問題」に該当する場合及び同居によって「面積狭小問題」に該当する場合
2 住替え先の市負担の修繕項目	畳の表替え、ふすまの張替え、ハウスクリーニング及び使用に著しい支障があるもの	ハウスクリーニング及び使用に著しい支障があるもの（程度が良好な畳及びふすまについては、表替え及び張替えを行わずハウスクリーニングのみ。この場合、住替え先退去時の修繕自己負担金は免除）

令和元年10月7日

加古川市営住宅入居者 各位

加古川市長 岡田 康裕
(公印省略)

加古川市営住宅の住替えについて（お知らせ）

平素は、市営住宅の運営にご協力いただきありがとうございます。

さて、みだしのことにつきまして、下記のとおり取り扱うこととなりましたのでお知らせいたします。

記

1 住替えの趣旨（目的）

エレベーターが設置されていない市営住宅の2階以上の入居者又は同居者が、加齢や障害等によって階段の昇降が著しく困難となっている状況や、同居者の人数が増減したことにより、現住戸での生活が困難となっている状況を解消することを目的としています。

2 住替えの申請基準等

住替えは、入居者からの申請が必要になります。

申請は、家賃滞納や収入超過世帯等でないことが前提になります。

申請基準については、別紙資料をご参照ください。

3 住替えにかかる入退去の手続き等

住替えにかかる入退去の手続きは、通常の入居や退去の手続きと同様になります。

そのため、現住戸の退去に伴い、所定の退去届を提出いただきます。また、現住戸の用途変更工事等を行った箇所や破損箇所の原状回復を行っていただくとともに、畳の表替え、ふすまや障子の張替えに要する修繕費を負担いただくことになります。

同じく、住替え先への入居についても、所定の入居届を提出いただくとともに、住替え先住戸の家賃の3ヶ月分の敷金の納付が必要になるほか、連帯保証人と連署した請書の提出等が改めて必要になります。

4 住替え先住戸の修繕の内容

住替え先住戸の修繕は、畳の表替え、ふすまや障子の張替え及びハウスクリーニングのみを市費負担で行いますが、その他については現状のまま使用していただくことになります。

畳の表替え、ふすまや障子の張替え以外の修繕を希望される場合は、所定の手続きにより、入居者の自己負担で行っていただくことになります。

13

加古川市営住宅の住替えについて（別紙）

1 住替えの申請基準等

申請は、家賃滞納や収入超過世帯等でないことが前提になりますが、次のいずれかに該当する場合で、住替えを希望される方が対象です。

(1) エレベーターが設置されていない住宅の2階以上の既存入居者又は同居者が加齢、疾病等によって階段の昇降が著しく困難になっている場合

●「著しく困難」の判断は、次のア、イのいずれかに該当する場合

ア 身体障害者福祉法施行規則第5条別表第5号に規定する下肢に係る肢体不自由の級別が1級又は2級の方（足の障害で身体障害者手帳1級か2級の方）

イ 医師の診断書により、階段の昇降が著しく困難であることが確認できる方

※あくまでも階段の昇降が著しく困難であることが認められる方に限ります。1Fが望ましい・妥当という診断内容では認められません。

(2) 世帯人員が増加したことにより、現住戸の住戸専用面積の小数点以下を切上げて得た面積が下表の最低居住面積を満たさないため、現住戸より広い住戸を希望する場合（※令和元年6月1日現在の世帯状況で判断）

(3) 世帯人員の減少により、現住戸より狭い住戸を希望する場合。ただし単身世帯となった場合に限る。（※令和元年6月1日現在の世帯状況で判断）

○最低居住面積

現世帯人数	最低居住面積
1人	25.0㎡
2人	30.0㎡
3人	40.0㎡
4人	50.0㎡
5人	57.0㎡
6人	66.5㎡
7人	76.0㎡
8人	85.5㎡

1 最低居住面積は、国土交通省「市町村住生活基本計画」に記載のある「最低居住面積水準」とし、以下の算出による。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

2 住替え先の住戸

NO	住宅名 号室	構造	建設 年度	専用 面積 (㎡)	平成31年度の収入階層別家賃（円）						トイレ	ガスの種類	駐 車 場	エレベーター	小学校区	単身入居
					裁量階層											
					一般階層											
					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)						
					0	104,001	123,001	139,001	158,001	186,001						
					}	}	}	}	}	}						
					104,000	123,000	139,000	158,000	186,000	214,000						
1	神野南山 1-102	中層耐火 5階建	S47年	39.94	10,200	11,800	13,500	15,200	17,400	20,100	水洗	都市ガス	無し	無し	神野小	可
2	東 神 吉 67-1-4-19	簡易耐火 2階建	S42年	85.48	21,500	24,800	26,700	26,700	26,700	26,700	水洗	プロパン	無し	無し	東神吉小	不可
3	東 神 吉 69-1-8-40	中層耐火 4階建	S44年	39.99	9,700	11,200	12,800	14,400	16,500	19,000	水洗	プロパン	無し	無し	東神吉小	可
4	西神吉辻 105	中層耐火 4階建	S49年	45.21	10,600	12,200	14,000	15,800	18,000	20,800	水洗	プロパン	無し	無し	西神吉小	可
5	土 山 1-105	中層耐火 4階建	H8年	70.1	27,400	31,700	36,200	40,800	46,700	53,900	水洗	都市ガス	有料 （月額5千円）	無し	平岡東	不可
6	南備後 1-104	中層耐火 5階建	S50年	45.21	12,200	14,100	16,100	18,200	20,800	24,000	水洗	プロパン	無し	無し	鳩里	可

※ 各住宅の階層別家賃の額は、国による家賃算定基準額の改正や、住宅の建築後の経過年数などによって、毎年度変わります。

※ 上表の家賃の他に、共同施設利用経費等の共益費が必要な場合があります。詳しくは入居決定後町内会等へお尋ねください。