

令和元年6月11日(火)

加古川市営住宅管理審議会

令和元年度第1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

議案第1号 市営住宅の住替えについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

市営住宅の住替えについて

I 趣旨、背景及び前回の審議結果

1 趣旨

本市市営住宅において、エレベータ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、障がい等によって階段の昇降が著しく困難となっている場合、或いは同居者の人数に増減があった場合において、現住戸での生活が困難となっている状況がある。

このため、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5条第7号の規定に基づく公募の例外としての市営住宅入居者の特定入居（以下「住替え」という。）を行い、既存入居者及び同居者の生活の安定と居住水準の向上を図る。

2 検討に至った背景

(1) 階段昇降問題

エレベーターが設置されていない市営住宅の2階以上の入居者が、加齢や障がい等により階段昇降が困難となったことにより、介護保険制度や障害者自立支援制度等の利用によっても在宅生活の継続が困難となるケースがある。これらの問題が、低層階への住替えによって解消できると見込まれるとして1階等への住替え希望の申出を受けている。

(2) 居住スペース問題

出産や死亡、転入、転出等の理由により、入居開始時から世帯人数が増加または減少したことにより、一人当たり居住スペースが不足又は広大なため世帯人数に適した部屋への住替え希望の申出を受けている。

3 前回の審議結果

(1) 認定基準

ア 階段昇降問題

概ねの認定基準を設け、住替え申請書の提出を求め、審議会の審議により認定する。認定実績により認定基準が類型化できればその都度の審議会認定によらず運用していく。

イ 居住スペースの狭小または広大問題

分かりやすい認定基準を改めて整理し、次回の審議会に諮る。

(2) 住替え先の修繕

一律に市が修繕するのではなく、本人が住替え先の部屋を下見し、修繕自己負担金の考え方も本人了解のうえで住み替えをしてもらう。

(3) 住替えにかかる修繕自己負担金

入居者負担とすることで再度検討する。

II 住替え取扱い基準

住替えに係る取扱い基準等は次のとおりとする。

なお、住替えの実施にあたっては、別途、市において実施要綱を定めるものとする。

1 申請資格

住替えを申請できる者は、次の全てに該当する場合とする。

- (1) 条例第17条に規定する家賃又は条例第58条に規定する駐車場使用料を滞納していないこと。
- (2) 条例第29条第1項に規定する収入超過の認定を受けていないこと。
- (3) 条例第31条第1項に規定する高額所得者の認定を受けていないこと。
- (4) 条例第37条第1項各号に規定する入居の決定の取消し要件に該当しないこと又は既に入居の決定の取消し若しくは明渡し請求を受けていないこと。
- (5) 条例第60条各号に規定する駐車場の使用許可の取消し要件に該当しないこと又は既に駐車場の使用許可の取消し若しくは明渡し請求を受けていないこと。

2 申請基準

住替え申請ができる基準は、次のとおりとする。

(1) 階段昇降問題

「公営住宅整備・管理の手引（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）」によると、必ずしも身体障害者手帳を所持していることを要件とはしていないが、その旨を判断する客観的な要素が必要であるため、次の要件を申請基準とする。

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級の者

イ 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

(2) 居住スペース問題の住替え基準

ア 面積狭小

入居後の出産や転入又は子どもの成長等により現住戸の面積では狭小となり、現住戸の住戸専用面積の少数以下を切上げて得た値が、国土交通省「市町村住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月閣議決定）」別紙4に記載される「最低居住面積水準」を満たさない場合

別表第1

現世帯人数	最低居住面積水準※1
3人	40.0㎡
4人	50.0㎡
5人	57.0㎡
6人	66.5㎡
7人	76.0㎡
8人以上	85.5㎡

※1 国土交通省「市町村住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月閣議決定）」に記載される最

低居住面積水準（住戸専用面積・壁芯）に基づき算出

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

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。

イ 面積広大

入居後の死亡や転出等により現住戸の面積では広大となった場合。ただし、単身世帯に限る。

(3) 共通事項

住替えは一回限りとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、住替え実施後1年間経過した場合に限り再度申請することができる。

ア 階段昇降問題について、住替え実施後に病状等が進行し再度住替えが必要と確認できる場合

イ 面積狭小について、「最低居住面積水準」を満たす住替え先に住替え出来なかった場合

2 住替え先の選定

住替え対象住戸は、令和元年度において常時募集を行っている住宅の空き住戸の中から条例第4条の規定による入居者の公募に支障のない範囲で別表第2の中から選定する。ただし、土山住宅については住戸専用面積が広大であることから通常の公募時においても単身世帯は申込を行えないこととしているため、面積広大に限り住替え先住戸から除く。

別表第2

住替え先住戸
南備後住宅、神野南山住宅、土山住宅、別府血池住宅、東神吉住宅、西神吉辻住宅及び第2志方住宅の空き住戸とする。ただし、面積広大に該当する場合に限り土山住宅を除く。

3 募集方法

住替えは公募の例外であることから、条例第4条に規定する通常の公募に支障の無い範囲で期間を定めて募集し、一戸の住替え先住戸に複数の申込みがある場合は抽選とする。

4 住替え手続き

住替えは条例第5条第7号に規定する公募の例外として公募によらないだけであり、住替えに係る申込み及び入退去の手続きは通常の入居と同様に又は同様の例により行う。

(1) 申込手続

住替えに係る申込み手続きは通常の入居申込み時と同様に条例第9条の規定の例により行う。

なお、申込みは1世帯につき1戸とするが、複数住戸の募集を行う場合は優先順位を

付しての申込みを可能とする。

また、住替え先住戸は現住宅とは異なる住宅の住戸への申込みも可能とする。

(2) 入居手続

現住戸の明渡し手続きは通常の間渡し時と同様に条例第38条及び第39条の規定により行い、住替え先住戸への入居手続きは通常の間渡し時と同様に条例第13条の規定により行う。このため、条例第13条第1項第1号に規定する3月分の家賃に相当する金額の敷金の納付及び同条同項第3号に規定する連帯保証人と連署した請書の提出が必要となる。

これらに加え、通常の間渡し時と同様に、入居にあたっての誓約事項を記載した「確認書」に「住替えは原則一回限りとする」との条件を加筆したものの提出を求める。

5 修繕範囲及び費用負担

修繕範囲及び費用負担は次のとおりとする。

(1) 現住戸

入居者の責めに帰すべき理由によって修繕する必要があるときなど条例第22条及び第23条において住居者の負担とするもの並びに現住戸の退去に係る畳の表替え及びふすまの張替えに要する修繕費用は通常の間渡し時と同様に住替え入居決定者の負担とする。

(2) 住替え先

住替えは条例第5条第7号に規定する公募の例外であるため、住替え先住戸は通常の間渡し時に行う「空き住戸修繕（床、壁、天井、トイレ及び台所等の修繕）」は行わず、原則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において実施する。ただし、家屋の基礎、柱、壁、屋根その他構造上重要な部分及び附帯施設など条例第22条に規定により市の負担とするものについて、現状において使用に著しい支障があると市長が認める場合は、市の負担において修繕を実施する。

なお、条例第22条の規定により市の負担とするものについて、現状において使用に著しい支障があると認められない場合における入居決定者の希望による修繕及び排水溝の維持や給水栓など家屋又は附帯設備の構造上重要でない部分の修繕など条例第23条の規定による通常の間渡し時においても入居者の負担とする修繕については、住替え入居決定者の負担において実施することができる。

【参考】関係法令等抜粋

○公営住宅法

(入居者の募集方法)

第22条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

○公営住宅法施行令

(法第22条第1項に規定する特別の事由)

第5条 法第22条第1項に規定する政令で定める特別の事由は、次に掲げるものとする。
(略)

3 現に公営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があつたこと、既存入居者又は同居者が加齢、病気等によつて日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となつたことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて事業主体が入居者を募集しようとしている公営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。

○条例

(入居者の公募の方法)

第4条 市長は、次条に規定する場合を除くほか、市営住宅の入居者を次の各号に掲げるいずれかの方法によつて公募するものとする。

- (1) 新聞
- (2) テレビジョン
- (3) 市の庁舎その他適当な場所における掲示
- (4) 市の広報紙

(公募の例外)

第5条 市長は、次の各号に掲げる理由に係る者を、前条第1項の規定による公募を行わないで、市営住宅に入居させることができる。

(略)

(7) 現に普通市営住宅に入居している者(以下「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があつたこと、既存入居者又は同居者が加齢、病気等によつて日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となつたことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて市長が入居者を募集しようとしている普通市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。

(入居の申込み及び決定)

第9条 前3条に規定する入居者の資格のある者で市営住宅に入居しようとするものは、規則で定めるところにより入居の申込みをしなければならない。

2 市長は、次条及び第11条に定めるほか、前項の規定による入居の申込みがあったときは、当該申込みをした者を市営住宅の入居者に決定するものとする。

(入居の手続)

第13条 入居決定者は、市長の指定する期限までに次の各号に掲げる手続をしなければならない。

(1) 普通市営住宅の入居者は、3月分の家賃に相当する金額の敷金を納付すること。

(略)

(3) 連帯保証人と連署した請書(連帯保証人と連署できない特別の事情のある者にあつては、請書)を提出すること。

(普通市営住宅の家賃の額)

第17条 普通市営住宅の毎月の家賃は、毎年度、前条第3項の規定による認定に係る収入(同条第4項の規定により更正された場合には、その更正後の収入)に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第3項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で、政令第2条に規定する方法により算定して規則で定める額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合(前条第1項ただし書に規定する場合を除く。)において、第41条第1項の規定による請求を行ったにもかかわらず、普通市営住宅の入居者が、その請求に応じないときは、当該普通市営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

(市の修繕義務)

第22条 市営住宅の家屋の基礎、柱、壁、屋根その他構造上重要な部分及び次の各号に掲げる附帯施設(給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分を除く。)の修繕に要する費用は、市の負担とする。ただし、入居者の責めに帰すべき理由によって修繕する必要があるときは、入居者の負担とする。

(1) 給水施設

(2) 排水施設(汚物処理槽を含む。)

(3) 電気施設

(4) ガス施設

(5) 消火施設

(6) 共同じんかい処理施設

(7) 道

(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

(収入超過の認定等)

第29条 市長は、普通市営住宅の入居者が、当該普通市営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、第6条第3号に規定する金額を超える収入があると認定したときは、当該入居者に対して、その旨を通知するものとする。

(高額所得の認定等)

第31条 市長は、普通市営住宅の入居者が当該普通市営住宅に引き続き5年以上入居している場合において、最近2年間引き続き政令第9条第1項に規定する収入の基準の額を超える高額収入があると認定したときは、当該入居者に対して、その旨を通知するものとする。

(入居の決定の取消し等)

第37条 市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該入居者に対して、当該市営住宅の入居の決定を取り消し、又は当該市営住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 正当な理由がなく、第13条第1項に規定する手続を怠ったとき。
- (2) 入居の手続の内容に虚偽があったことが判明したとき。
- (3) 正当な理由がなく、15日以上市営住宅を使用しないとき。
- (4) 不正の行為によって入居したとき。
- (5) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (6) 市営住宅又は共同施設を故意に損傷したとき。
- (7) 市営住宅又は共同施設の使用に関し、入居者の共同の利益に著しく反する行為をしたとき。
- (8) 第25条から第27条までの規定に違反したとき。
- (9) 第28条の規定による市長の指示に従わなかったとき。
- (10) 暴力団員であることが判明したとき(同居者が暴力団員であることが判明したときを含む)。
- (11) 普通市営住宅の借上げの期間が満了するとき。

(市営住宅の明渡し)

第38条 入居者は、当該市営住宅を明け渡そうとするときは、10日前までに市長に届け出て、市営住宅監理員又は市長の指定する者の検査を受けなければならない。

(敷金の還付)

第39条 市長は、市営住宅の明渡しを受けたときは、敷金を還付する。ただし、市営住宅を明け渡そうとする者がこの条例に規定する家賃若しくは金銭を納付していないとき、又はその他の債務を履行していないときは、敷金から当該家賃若しくは金銭に相当する額又は当該債務の弁済に必要な額を控除する。この場合においては、敷金の額が控除すべき額に満たないときは、市営住宅を明け渡そうとする者は、直ちにその差額を納付しなければならない。

2 前項の規定により敷金を還付する場合には、これに利子を付けないものとする。

(使用料)

第58条 駐車場の使用料は、近傍同種の住宅の駐車場の使用料を限度として、規則で定めるものとする。

(使用許可の取消し等)

第60条 市長は、駐車場の使用者が次の各号のいずれかに該当するときは、駐車場の使用の許可を取り消し、又はその明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為により使用許可を受けたとき。
- (2) 使用料を3月以上滞納したとき。
- (3) 駐車場又はその附帯する設備を故意に損傷したとき。
- (4) 正当な理由によらないで15日以上駐車場を使用しないとき。
- (5) 第55条に規定する使用者の資格を失ったとき。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、駐車場の管理上必要があると認めるとき。

○身体障害者福祉法施行規則

(身体障害者手帳の記載事項等)

第5条 身体障害者手帳に記載すべき事項は、次のとおりとする。

- (1) 身体障害者の氏名、現住所及び生年月日
- (2) 障害名及び障害の級別
- (3) 削除
- (4) 身体障害者が十五歳未満の児童であるときは、その保護者の氏名、続柄及び現住所
(略)

3 第1項の障害の級別は、別表第5号のとおりとする。

別表第5号 (抜粋)

級別	肢体不自由 下肢
1級	1 両下肢の機能を全廃したもの 2 両下肢を大腿の二分の一以上で欠くもの
2級	1 両下肢の機能の著しい障害 2 両下肢を下腿の二分の一以上で欠くもの
3級	1 両下肢をシヨパー関節以上で欠くもの 2 一下肢を大腿の二分の一以上で欠くもの 3 一下肢の機能を全廃したもの
4級	1 両下肢のすべての指を欠くもの 2 両下肢のすべての指の機能を全廃したもの 3 一下肢を下腿の二分の一以上で欠くもの 4 一下肢の機能の著しい障害 5 一下肢の股関節又は膝関節の機能を全廃したもの 6 一下肢が健側に比して一〇センチメートル以上又は健側の長さの十分の一以上短いもの
5級	1 一下肢の股関節又は膝関節の機能の著しい障害 2 一下肢の足関節の機能を全廃したもの 3 一下肢が健側に比して五センチメートル以上又は健側の長さの十五分の一以上短いもの
6級	1 一下肢をリスフラン関節以上で欠くもの 2 一下肢の足関節の機能の著しい障害

7級	<ol style="list-style-type: none">1 両下肢のすべての指の機能の著しい障害2 一下肢の機能の軽度の障害3 一下肢の股関節、膝関節又は足関節のうち、いずれか一関節の機能の軽度の障害4 一下肢のすべての指を欠くもの5 一下肢のすべての指の機能を全廃したもの6 一下肢が健側に比して三センチメートル以上又は健側の長さの二十分の一以上短いもの
----	---