

令和 5 年 1 月 1 8 日（水）

加古川市営住宅管理審議会

令和 4 年度第 3 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 市営住宅の家賃改正について	・ ・ ・ ・ ・ 1
報告第2号 市営住宅の入居要件の緩和について	・ ・ ・ ・ ・ 6
報告第3号 市営住宅の募集計画について	・ ・ ・ ・ ・ 15
報告第4号 加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について	・ ・ ・ ・ ・ 16

市営住宅の家賃改正について

市営住宅の家賃改正について、下記のとおり報告します。

1 概要

公営住宅法施行規則第 23 条に規定する近傍同種の住宅の家賃に係る地域別に定める率（建築物価の変動率）が改定（令和 4 年 9 月 30 日付国土交通省告示）されたため、加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（平成 9 年規則第 38 号）（以下「規則」という。）別表第一（第 2 条、第 16 条、第 33 条関係）のうち、「応益係数」及び「近傍同種の住宅の家賃」について改正（以下「告示改正」という。）を行う。

また、令和 4 年度（令和 5 年 3 月完成予定）の空き家修繕で、神野南山住宅の 8-102 号、8-202 号、8-304 号については、新たに給湯器の設置を行ったため、令和 3 年度第 4 回加古川市営住宅管理審議会の答申のとおり利便性係数を現在の 0.85 に 0.03 加算した 0.88 に見直し家賃算定（以下「利便性係数改正」という。）を行うこととする。

2 改正による影響額

(1) 告示改正の影響額

ア 近傍同種家賃額 令和 4 年度比 400 円～1,600 円増

イ 実際の家賃額 令和 4 年度比 200 円減～400 円増（政令月収による）となるが、ほとんどの住宅は家賃額の増減はない。

(2) 利便性係数改正の影響額

令和 4 年度比 500 円～1,500 円の増（政令月収による）

3 規則の一部を改正する規則（案）（令和 5 年 4 月 1 日施行予定）（新旧対象表）

別表のとおり

加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則の一部を改正する規則(案)(令和5年4月1日施行予定)(新旧対照表)

(現 行)

(改 正 案)

別表第1 (第2条、第16条、第33条関係)

名称	位置	構造	建設年度	戸数	応益係数	近傍同種の住宅の家賃
南備後 住宅	加古川町南備後 176番地の2	中層耐火	昭和50年 昭和51年	20戸 18戸	0.35615 0.36222	25,700 円 26,000 円
東溝之口 住宅	加古川町美乃利 223番地	簡易耐火	昭和51年 昭和53年	2戸 6戸	0.37500 0.45923	26,000 円 30,300 円
神野南山 住宅	山手1丁目 12番、13番、14番	中層耐火	昭和47年 昭和48年 昭和49年 昭和49年 昭和50年	60戸 60戸 58戸 2戸 50戸	0.29855 0.32958 0.35844 0.37110 0.40178	20,100 円 22,400 円 25,000 円 25,000 円 27,500 円
神野経塚 住宅	山手1丁目 6番	簡易耐火	昭和44年	6戸	0.26292	13,900 円
坂元 住宅	野口町坂元 606番地の5	簡易耐火	昭和52年	6戸	0.45179	25,100 円
			平成8年 平成8年 平成8年	4戸 2戸 12戸	0.78833 0.74111 0.81461	81,300 円 77,800 円 81,300 円

別表第1 (第2条、第16条、第33条関係)

名称	位置	構造	建設年度	戸数	応益係数	近傍同種の住宅の家賃
南備後 住宅	加古川町南備後 176番地の2	中層耐火	昭和50年 昭和51年	20戸 18戸	0.35615 0.36222	26,100 円 26,400 円
東溝之口 住宅	加古川町美乃利 223番地	簡易耐火	昭和51年 昭和53年	2戸 6戸	0.37500 0.45923	26,400 円 23,600 円
神野南山 住宅	山手1丁目 12番、13番、14番	中層耐火	昭和47年 昭和48年 昭和49年 昭和49年 昭和50年 昭和50年	60戸 60戸 58戸 2戸 47戸 3戸	0.29855 0.32958 0.35844 0.37110 0.40178 0.41596	20,500 円 22,800 円 25,400 円 25,400 円 28,000 円 28,000 円
神野経塚 住宅	山手1丁目 6番	簡易耐火	昭和44年	6戸	0.26292	14,400 円
坂元 住宅	野口町坂元 606番地の5	簡易耐火	昭和52年	6戸	0.45179	25,800 円
			平成8年 平成8年 平成8年	4戸 2戸 12戸	0.78493 0.73791 0.81109	82,900 円 79,200 円 82,900 円

(現 行)								(改 正 案)							
土山 住宅	平岡町土山 421番地の25	中層耐火	平成8年	6戸	0.76581	77,800	円	平岡町土山 421番地の25	中層耐火	平成8年	6戸	0.76250	79,200	円	
			平成9年	6戸	0.79174	78,600	円			平成9年	6戸	0.78833	80,100	円	
			平成9年	4戸	0.74431	75,200	円			平成9年	4戸	0.74111	76,600	円	
			平成9年	3戸	0.63587	67,900	円			平成9年	3戸	0.63314	69,200	円	
			平成9年	18戸	0.81813	78,600	円			平成9年	18戸	0.81461	80,100	円	
			平成9年	12戸	0.76912	75,200	円			平成9年	12戸	0.76581	76,600	円	
			平成9年	6戸	0.65707	67,900	円			平成9年	6戸	0.65424	69,200	円	
			平成10年	24戸	0.79515	84,500	円			平成10年	24戸	0.79174	86,100	円	
			平成10年	6戸	0.74751	80,800	円			平成10年	6戸	0.74431	82,300	円	
尾上林 住宅	尾上町長田 517番地の20	低層耐火	平成10年	8戸	0.63861	73,000	円	尾上町長田 517番地の20	低層耐火	平成10年	8戸	0.63587	74,300	円	
			平成13年	10戸	0.85138	62,400	円			平成13年	10戸	0.84776	63,500	円	
			平成13年	8戸	0.80185	59,100	円			平成13年	8戸	0.79844	60,100	円	
			平成13年	10戸	0.68104	53,100	円			平成13年	10戸	0.67815	54,000	円	
			平成15年	2戸	0.78428	57,000	円			平成15年	2戸	0.78097	58,200	円	
			平成15年	17戸	0.78428	56,700	円			平成15年	17戸	0.78097	58,200	円	
			平成15年	14戸	0.64914	50,000	円			平成15年	14戸	0.64641	51,300	円	
			平成15年	8戸	0.48226	41,400	円			平成15年	8戸	0.48023	42,500	円	
			別府皿池 住宅	別府町別府 648番地	簡易耐火	昭和47年	12戸			0.30891	17,500	円	別府町別府 648番地	簡易耐火	昭和47年
昭和48年	12戸	0.31374				17,500	円	昭和48年	12戸	0.31374	17,900	円			
昭和44年	6戸	0.24648				12,900	円	昭和44年	6戸	0.24648	13,400	円			

(現 行)										(改 正 案)					
小畑西/山 住宅	平荘町小畑 1454番地の3	簡易耐火	昭和45年	12戸	0.25116	12,900	円	小畑西/山 住宅	平荘町小畑 1454番地の3	簡易耐火	昭和45年	12戸	0.25116	13,400	円
小畑池/上 住宅	平荘町小畑 1317番地	簡易耐火	昭和46年	12戸	0.25583	12,900	円	小畑池/上 住宅	平荘町小畑 1317番地	簡易耐火	昭和46年	12戸	0.25583	13,400	円
東神吉 住宅	東神吉町天下原 329番地	簡易耐火	昭和41年	6戸	0.60328	27,500	円	東神吉町天下原 329番地	東神吉町天下原 329番地	簡易耐火	昭和41年	6戸	0.59935	28,500	円
			昭和41年	12戸	0.26345	13,900	円				昭和41年	12戸	0.26345	14,400	円
			昭和42年	6戸	0.29082	15,000	円				昭和42年	6戸	0.29082	15,600	円
			昭和42年	6戸	0.61475	27,500	円				昭和42年	6戸	0.61082	28,500	円
			昭和42年	18戸	0.26875	13,900	円				昭和42年	18戸	0.26875	14,400	円
			昭和43年	9戸	0.32276	18,800	円				昭和43年	9戸	0.32276	19,500	円
			昭和43年	18戸	0.27405	13,900	円				昭和43年	18戸	0.27405	14,400	円
			昭和44年	18戸	0.27935	13,900	円				昭和44年	18戸	0.27935	14,400	円
			昭和44年	24戸	0.28284	21,600	円				昭和44年	24戸	0.28284	22,000	円
			昭和45年	24戸	0.28821	22,100	円				昭和45年	24戸	0.28821	22,500	円
中層耐火	昭和46年	46戸	0.29768	22,700	円	中層耐火	昭和46年	46戸	0.29768	23,100	円				
	昭和46年	2戸	0.30818	22,700	円	昭和46年	2戸	0.30818	23,100	円					
西神吉辻 住宅	西神吉町辻 484番地	中層耐火	昭和49年	24戸	0.30890	22,300	円	西神吉辻 住宅	西神吉町辻 484番地	中層耐火	昭和49年	24戸	0.30890	22,700	円
志方 住宅	志方町志方町 1222番地	簡易耐火	昭和50年	15戸	0.42704	19,300	円	志方 住宅	志方町志方町 1222番地	簡易耐火	昭和50年	15戸	0.42704	20,000	円
投松第1 住宅	志方町投松 138番地	簡易耐火	昭和53年	15戸	0.53165	32,400	円	投松第1 住宅	志方町投松 138番地	簡易耐火	昭和53年	15戸	0.53165	32,700	円
	昭和47年		10戸	0.26051	13,200	円	昭和47年		10戸		0.26051	13,700	円		
投松第2 住宅	志方町投松 415番地の1	簡易耐火	昭和52年	8戸	0.42522	19,500	円	投松第2 住宅	志方町投松 415番地の1	簡易耐火	昭和52年	8戸	0.42522	20,100	円
原 住宅	志方町原 946番地の4	簡易耐火	昭和51年	6戸	0.39079	18,600	円	原 住宅	志方町原 946番地の4	簡易耐火	昭和51年	6戸	0.39079	19,300	円

公営住宅の家賃算定について

1 家賃の算定

家賃＝家賃算定基礎額×応益係数≦近傍同種の住宅の家賃

(1) 家賃算定基礎額（公営住宅法施行令 2 条 2 項）

家賃算定基礎額とは、入居者の収入に応じて設定される、いわゆる応能部分であり、収入区分ごとに定まっている。

(2) 応益係数

応益係数＝市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

ア 市町村立地係数とは、市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6 までの範囲内で（加古川市は 0.9）、市町村ごとに定める数値である（同法施行令 2 条 1 項 1 号）。

イ 規模係数とは、当該公営住宅の床面積の合計を 65 m² で除した数値であり、公営住宅の規模に応じて係数が増減するものである（同法施行令 2 条 1 項 2 号）。

ウ 経過年数係数とは、公営住宅の老朽化の程度に応じたもので、国土交通大臣が地域と構造別に定めている（同法施行令 2 条 1 項 3 号（平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号））。

エ 利便性係数とは、事業主体が、当該公営住宅の存する区域及びその周辺の状況、当該公営住宅の設備等を勘案して、0.5 から 1.3 又は市町村立地係数の上限 1.6 を市町村立地係数で除した数値のうち小さい方までの範囲内で設定するもの（同法施行令 2 条 1 項 4 号）。

家賃算定基礎額			利便性係数	
政令月収額（円）		基礎額	利便性係数	住宅名
I	～104,000（10%）	34,400 円	0.95	尾上林
II	104,001～123,000（15%）	39,700 円	0.93	土山（エレベーター有り）
III	123,001～139,000（20%）	45,400 円	0.90	土山（エレベーター無し）、志方
IV	139,001～158,000（25%）	51,200 円	0.88	東神吉、神野南山、南備後（給湯設備有り）
V	158,001～186,000（32.5%）	58,500 円	0.85	東神吉、神野南山、南備後（給湯設備無し）、別府皿池、坂元、東溝之口
VI	186,001～214,000（40%）	67,500 円	0.80	神野経塚、第 2 投松
VII	214,001～259,000（50%）	79,000 円	0.75	小畑赤坂、小畑西ノ山、小畑池ノ上、西神吉辻、第 1 投松、原
VIII	259,001～	91,100 円	個別係数	
			・下水道設備 +0.05	
			・エレベーター +0.03	
			・給湯設備 +0.03	

2 近傍同種の住宅の家賃

近傍同種の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるよう算定されるものであり、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限として位置づけられるものである（同法施行令 3 条）

近傍同種の住宅の家賃

$$= (\text{基礎価格} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金}) / 12$$

市営住宅の入居要件の緩和について

市営住宅の入居要件の緩和について、下記のとおり見直しを検討しておりますので、報告いたします。

1 主旨

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」のパブリックコメントの実施時において、若年層の増加や入居要件の緩和などを求める意見等が出されている。

これを踏まえ、同年同月に策定した「加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」(以下「要配慮者計画」という。)において、市営住宅の供給を促進するため、子育て世代を含む若年層世帯の優先入居制度の導入など、入居者の募集方法の見直しを検討することとした。

こうした中、近年、市営住宅内の高齢化の進行や入居率の減少に伴い、神野南山住宅や東神吉住宅を始めとして、コミュニティの維持が困難になっている状況が見受けられている。

一方、本市(政策企画課)において、「(仮称)加古川市 パートナーシップ・ファミリーシップ届出制度」を令和5年7月1日に導入することで検討を進められており、当該制度の対象者は、要配慮者計画において、住宅の確保に配慮を要する者として定められている。

これらを踏まえ、若年層の入居率の向上による地域コミュニティの活性化を図るとともに、住宅の確保に配慮を要する方々が今後も快適な住生活を送ることができるように、住宅セーフティーネット機能のさらなる充実を図るため、市営住宅の入居要件の緩和及び優先入居制度の導入について検討を行う。

2 現在の主な入居要件について

- (1) 住宅に困っている。
- (2) 家賃を支払うことができる。
- (3) 市内在住か在勤
- (4) 政令月収が158,000円以下。入居者が裁量世帯の場合は214,000円以下。

※政令月収…入居しようとする家族全員の年間総所得から扶養控除などを控除した額を12で割った額

- (5) 夫婦や親子など同居の家族がいる。

※土山住宅及び尾上林住宅のM・Lタイプ以外は、裁量世帯の場合、単身世帯も可

3 入居要件の緩和(案)について

市営住宅の入居要件について下記のとおり緩和するとともに、新たに優先入居制度を導入する。

- (1) 市内在住・在勤要件の撤廃

- (2) 入居対象世帯にパートナーシップ・ファミリーシップ届出制度の届出者を追加
- (3) 単身世帯の入居要件から年齢要件（現在 60 歳以上）の撤廃
- (4) 裁量世帯（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の優先入居制度の導入
※裁量世帯の優先選考又は抽選倍率の加算等
- (5) 裁量世帯の要件（所得要件及び同居者年齢要件の引上げ）の見直し

4 今後のスケジュールについて

本審議会での各委員の意見、現在実施中の兵庫県及び県下各市のアンケート調査等を踏まえ、新たな入居要件案を作成し、令和5年3月に開催予定の本審議会において諮問することを予定している。

また、その審議会で「妥当」との答申が得られれば、条例改正（令和5年6月議会上程。同年7月1日施行予定）に向けて事務を進める。

【参考資料】

1 単身世帯の入居要件（現行）について

単身世帯の入居要件は、以下の①～⑥のいずれかに該当する方

① 満 60 歳以上の方

② 身体障害がある方で、その障害の程度が1級から4級までの方

③ 精神障害がある方で、その障害の程度が1級から3級までの方、または同程度の知的障害がある方

④ 生活保護法第6条第1項に規定する被保護者

⑤ 配偶者からのDV被害者で、配偶者暴力支援センター等による一時保護もしくは、婦人保護施設による保護が終了してから5年を経過していない方、又は裁判所に保護命令を申立て、その保護命令が効力を生じた日から5年を経過していない方

⑥ その他（戦傷病者、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、ハンセン病療養所入所者等）
※土山住宅及び尾上林住宅のMタイプ及びLタイプの部屋については、単身世帯の入居要件を満たしていても入居不可としている。

2 裁量世帯の要件について

以下の①～④のいずれかに該当し、政令月収 214,000 円以下である世帯

① 高齢者世帯

入居者が満 60 歳以上の方で、かつ、同居者のいずれもが満 60 歳以上の方もしくは 18 歳未満の方からなる世帯

② 障がい者世帯（入居者もしくは同居する親族が次のいずれかに該当する世帯）

ア 身体障害がある方・・・障害の程度が1級～4級までの方

イ 精神障害がある方及び知的障害がある方・・・障害の程度が1級～3級までの方
もしくは同程度の知的障害がある方

ウ 戦傷病者・・・戦傷病者特別援護法による障害の程度が恩給法別表第1号表の2の特別項症から第6項症まで、または同法第1号表の3の第1款症である方

エ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条の規定による厚生労働大臣の認定を受けている方

③ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年経過していない方

④ ハンセン病療養所入居者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

⑤ 同居者に小学校就学前の子供のいる世帯

市営住宅の入居要件に係るアンケート調査状況（速報）

令和5年1月16日現在

	加古川市（現行）	他市（回答有7市）	兵庫県
市内在住・在勤要件	・市内在住・在勤に限る	・市内在住・在勤に限る 7市	・原則、県内在住・在勤 ※一部の住戸については、合計年齢が80歳未満の夫婦（婚約者）の世帯については県内在住・在勤以外も入居可
パートナーシップ制度の届出者を入居者として認めているか	・認めていない	・認めている 5市 ・認めていない 2市	・認めている
単身世帯の入居要件のうち年齢要件	・60歳以上	・加古川市と同様 7市	・年齢要件なし ただし、住戸により単身可、2名以上の世帯のみ可などの条件を付している。
優先入居制度	・なし	・なし 4市 ・あり 3市 ・裁量世帯を優先選考 1市 ・抽選倍率の加算 2市	・あり ※住戸により「新婚・子育て世帯限定」「高齢者世帯限定」「母子・父子限定」などの制限を設けている。
裁量世帯の所得要件	・214,000円以下	・214,000円以下 6市 ・子育て世帯、若年世帯は259,000円以下、それ以外は214,000円以下 1市	・新婚世帯・子育て世帯は259,000円以下、それ以外は214,000円以下
裁量世帯の同居者年齢要件	・小学校就学前の子	・小学校就学前の子 5市 ・中学校を卒業するまでの子 2市	・中学校を卒業するまでの子

照会依頼日；令和5年1月10日

照会依頼先；12自治体（兵庫県、神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、高砂市、川西市、三田市）

加古川市公営住宅等長寿命化計画（案）に関するパブリックコメント実施結果一覧表（抜粋）

No.	該当項目	ページ	ご意見等の内容	市の考え方	修正
8	第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	29	【公営住宅等の需要と将来ストック量】 この見直しでは、現在の空き家率33.2%が2040年には44.6%と上昇する。また、公営住宅の需要に対する市営住宅の寄与度が現在10.2%（＝520戸（入居戸数）/5,088戸）であるのが2040年には19.5%（＝726戸（全戸入居と仮定）/3,731戸）と大きく上昇する。このことから、市営住宅のストック見込みを下方修正すべきではないのか。（仮に2040年における入居率を現在と同様65.9%で推移するとしても寄与率は12.8%に上昇するし、何よりも入居率の向上を図る必要がある）	老朽化が著しく、バリアフリー化への対応が困難な市営住宅が多くあることから、本計画に基づく長寿命化対策や建替（集約化）等により住環境の向上を図り、入居者や地域に喜ばれる市営住宅の整備を目指してまいります。 また、連帯保証人制度の廃止検討や子育て世帯等の若年層の優先入居の考え方など、入居要件の緩和や入居者の募集方法の見直し等により子育て世帯等の若年層をはじめとした入居者数の増加を図り、健全な町内会運営に繋げてまいります。これらのことから、現入居者数を基準に将来ストック量を算出せず、現管理戸数を基準に将来ストック量を算出してまいります。	無
11	第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	52	若い入居者が増えるように努力して欲しい。	(No.11～13のご意見等について) 老朽化が著しく、バリアフリー化への対応が困難な市営住宅が多くあることから、本計画に基づく長寿命化対策や建替（集約化）等により住環境の向上を図り、入居者や地域に喜ばれる市営住宅の整備を目指してまいります。 また、連帯保証人制度の廃止検討や子育て世帯等の若年層の優先入居の考え方など、入居要件の緩和や入居者の募集方法の見直し等により子育て世帯等の若年層をはじめとした入居者数の増加を図り、健全な町内会運営に繋げてまいります。なお、建替（集約化）にあたっては、説明会の開催等によって住宅ごとの状況を十分に把握する中で、これまで築かれてきた地域コミュニティに配慮しつつ、移転先の確保等について、入居者や地元町内会と十分に協議を重ねながら実施してまいります。 ご意見を踏まえ、以下のとおり修正いたします。 (次頁につづく)	有
12	第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	52	高齢者ばかりの地域なので市の方も対応よくしていただきたい。		
14	第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	52	入居希望者に対する年齢制限、世帯人数の制限、所得制限、現住居地の制限などを緩和しては。築年数の古い住宅には入居希望者が少ないのは当たり前のこと。思い切った政策をとる必要があるのでは。	連帯保証人制度の廃止検討や子育て世帯等の若年層の優先入居の考え方など、入居要件の緩和や入居者の募集方法の見直し等により入居者数の増加を図ってまいります。	無

加古川市
住宅確保要配慮者向け
賃貸住宅供給促進計画

令和2年3月

加 古 川 市

第2章 住宅確保要配慮者の範囲

本計画における施策の対象となる住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法に定める住宅確保要配慮者のほか、加古川市における住宅確保要配慮者の状況や上位計画である「兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」を踏まえた上で、以下のとおり設定します。

2-1 法律で定められた者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

2-2 省令等で定められた者

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・犯罪被害者等
- ・生活困窮者
- ・矯正施設退所者
- ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

2-3 本計画で定める者

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設等退所者
- ・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）
- ・養護者等による虐待を受けた者
- ・低額所得世帯の学生
- ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

第5章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な事項

5-1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

5-1-1 市営住宅ストックの有効活用

- ・市営住宅については、「加古川市公営住宅等長寿命化計画（令和1（2019）年度策定）」に基づき、団地の現況や将来の需要等を考慮した公的賃貸住宅ストックの適切な維持更新を図ります。
- ・また、バリアフリー化の実施や住替え制度の実施により、入居者ニーズに対応した住宅の供給を進めます。

5-1-2 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進

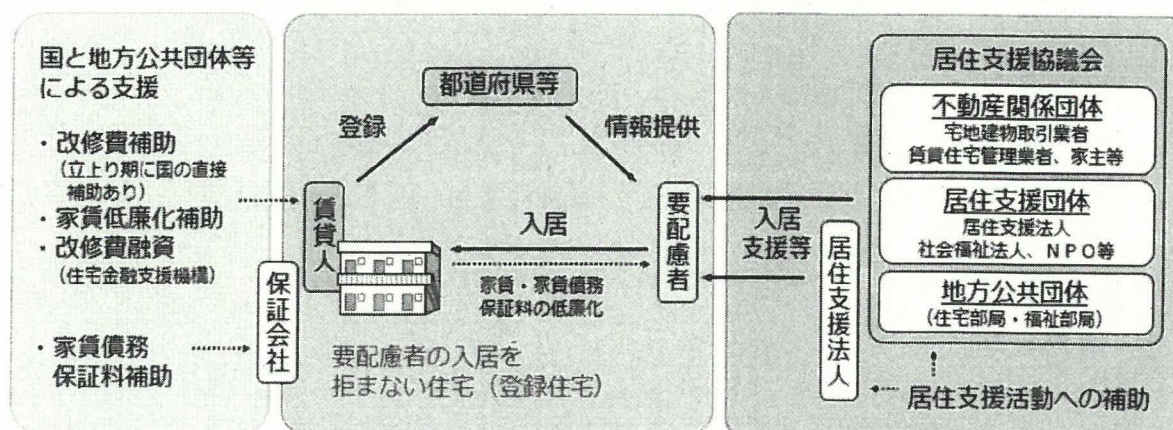
- ・市営住宅の供給を促進するために、連帯保証人制度の廃止や子育て世帯を含む若年層世帯の優先入居制度の導入など入居者の募集方法の見直しを検討します。
- ・真に住宅に困窮する方々が市営住宅に入居できるよう、収入超過者や高額所得者に対する対応を行うなど適切な管理に努めます。

5-2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

5-2-1 登録住宅の普及に向けた施策

- ・登録住宅の普及を図るため、不動産関係団体等を通じた周知等により、民間賃貸住宅の賃貸人に対し、登録制度の内容に関する周知を実施します。
- ・住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料の低減に係る貸主等への支援制度の創設を検討していきます。

【国が想定する新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



資料：国土交通省住宅局資料

加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画（案）に関するパブリックコメント実施結果一覧表（抜粋）

No.	該当項目	ページ	ご意見等の内容	市の考え方	修正
9	第5章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な事項	28	P22のヒアリング結果と問題点とヒアリング結果から見た課題から、保証人や緊急連絡先が確保できないケースに対応するための施策や、公営住宅の入居条件の見直しに対する要望に答える必要があるとしているが、具体的な提案がなされず、課題整理に終わっているように見える。例えば、県営住宅が連帯保証人制度を廃止することが公表されたが、市営住宅においてもその方向で検討しないのか。検討するのであれば、それをP28に盛り込む必要がある。公営住宅の入居要件の見直しについてもP28でどんな見直しをするのか具体的に示すべき。	住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅において、連帯保証人を確保できないため入居できないといった事態が生じて検討しているため、現在、連帯保証人制度の廃止について検討しているところではある。 また、入居者の高齢化が進む市営住宅において、地域活性化拠点として、子育て世帯を含む若年層世帯の優先入居制度の導入に向け検討を進めてまいります。 ご意見を踏まえ、以下のとおり修正いたします。 《修正前》 (P28) 5-1-2 【記載なし】 《修正後》 (P28) 5-1-2 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進 ・市営住宅の供給を促進するために、連帯保証人制度の廃止や子育て世帯を含む若年層世帯の優先入居制度の導入など入居者の募集方法の見直しを検討します。	有
10	第5章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な事項	28	P28に盛り込むべき内容については、加古川市公営住宅等長寿化計画（案）のP52「公営住宅の集約化の各エリアの住宅セーフティネット確保と地域活性化拠点を担う、住民や地域に喜ばれる住宅の整備を目指す」としていることや、加古川市住生活基本計画（案）のP60にも「住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため・・・」としており、5-1-1住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に入れるべきではないか。民間への円滑な入居の促進に留めている点が気になる。		

市営住宅の募集計画について

本市市営住宅の募集計画について、下記のとおり報告します。

1 常時募集の実施について

令和4年6月に抽選募集を行った住戸のうち、辞退若しくは申込みが無かった住戸について、受付順での常時募集を行う。

(1) 募集開始日

令和5年2月10日（金）から令和5年6月30日（金）まで
※2月10日午前中の受付分は受付順を抽選にて決定する。

(2) 募集住戸

- ・東神吉住宅中層棟（東神吉町天下原 329） 2戸
 - ・東神吉住宅低層棟（東神吉町天下原 329） 1戸
 - ・土山住宅Sタイプ（平岡町土山 421-25） 1戸
 - ・土山住宅Lタイプ（平岡町土山 421-25） 1戸
- ※土山住宅Lタイプは単身世帯の入居不可

2 抽選募集の実施について

定例の抽選募集は2月と6月に行っているが、コロナ禍の影響等による資材調達が困難な状況により、令和4年度の空き住戸修繕の完了が令和5年3月の見込みとなったため、令和5年2月の抽選募集の実施を見送った。

今回は令和5年6月に抽選募集を実施することが定例であるが、先の報告第2号のとおり、市営住宅の入居要件を令和5年7月1日から緩和する予定であるため、新たな入居要件での募集ができるよう考慮し、令和5年8月に抽選募集を実施する予定である。

(1) 募集期間

令和5年8月上旬～中旬

(2) 募集住戸数（予定）

13戸

加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について

本市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について、下記のとおり報告します。

1 概要

当初、令和4年度に南備後住宅（全2棟）・神野南山住宅（2棟）の大規模改修の設計を行い、令和5年度から順次、工事に着手する予定であったが、本市の公共施設の大規模改修等の集中による財政面やマンパワーの不足などの問題から、加古川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ない状況である。

市内部での調整の結果、南備後住宅の大規模改修を先行し、その後、神野南山住宅の大規模改修に着手する方向となったため、今後のスケジュールについて報告する。

2 今後のスケジュールについて

令和4年度 県営住宅工事視察（令和5年2月予定）

令和5年度 南備後住宅（1・2号棟）大規模改修設計

令和6年度 南備後住宅 1棟工事

令和7年度 南備後住宅 1棟工事

神野南山住宅 大規模改修設計（2棟分）

令和8年度 南備後住宅 外構工事

神野南山住宅 1棟工事

令和9年度以降は、2年ごとに2棟分の設計を行い、年1棟ずつ工事予定
また、神野南山住宅については併せて団地内集約についても検討する。

3 地元との調整について

令和5年1月28日 神野南山住宅 南山町内会役員会にて報告、意見交換

令和5年2月 南備後住宅 住民説明会（県住視察後に実施予定）

4 主な大規模改修の内容（予定）

- ・給湯器設置（2点給湯）
- ・外壁改修
- ・屋上防水
- ・排水管の更新
- ・駐車場の整備 など

※給湯器設置については、家賃額に影響するため、入居中の住民には希望調査を行い、給湯器設置を希望しない入居者の住戸には設置しないことも可とする。