

令和8年7月3日（金）

加古川市営住宅管理審議会

令和8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

【報告事項】

報告第1号 市営住宅の入居決定の取消し候補者について【非公開】	…1
報告第2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	…6
報告第3号 加古川市営住宅指定管理者制度導入事務の進捗状況について	…7

【諮問事項】

議案第1号 令和8年度市営住宅の募集計画について	…8
議案第2号 市営住宅の家賃改正について(駐車場使用料)	…10

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、報告します。

1 南備後住宅について

令和5年度から南備後住宅の大規模改修事業に着手し、大成工材㈱と令和6年度～8年度の3年契約を結び、令和6年10月から令和8年5月まで工事を実施した。令和6年度に2号棟(20戸)、令和7年に1号棟(20戸)を行い、令和8年度の外構工事をもって完成した。

2 神野南山住宅ほか全体計画について

令和8年度から、神野南山住宅(8棟 230戸)の大規模改修工事の基本設計を行う予定であったが、本市の公共施設の大規模改修工事等の集中により、限られた経営資源の中、当初計画から大幅な遅れが生じている状況である(神野南山住宅は、当初計画では、令和4年度に設計を実施し、令和10年度に大規模改修工事が完了する予定であった。)。このことは、他の市営住宅の大規模改修及び建替え(集約化)の進捗にも影響している状態である。

こうした中、近年の物価高騰の影響を受け、工事費も著しく高騰しており、入居者の高齢化の進行などの生活実態等を考慮すると、予定していた改修工事ではエレベータ設置などのバリアフリー化に対応できないことから、高騰した投資費用に見合う効果が得られない可能性が高くなることが考察された。

このため、令和11年度までを計画期間としていた本市公営住宅等長寿命化計画について、計画期間の満了を待たず、1年前倒しで計画の改定を行い、神野南山住宅の建替えによるバリアフリー化対応も視野に入れつつ、他の住宅も含め、現在の生活実態や公営住宅需要、工事費等を再精査し、それらに応じた工事計画を再構築することを検討している。

なお、神野南山住宅には107世帯(入居率46.5%。令和8年3月31日現在)が入居しており、次期長寿命化計画に基づく工事が進捗したとしても、当面の間は、現在の住宅で生活することとなる。このため、躯体の安全対策を最優先課題とし、大規模改修工事で予定していた住戸内の改修(空き家や入居中の住戸の給湯設備の設置等)の実施は見送るものの、屋上防水を中心とした工事は緊急的に前倒しで年次的に実施することとしている。

3 今後のスケジュールについて

令和8年度 神野南山住宅 屋上防水工事ほか実施設計(全体)

令和9年度～11年度

神野南山住宅 屋上防水工事ほか工事(2棟/年程度)

令和11年度以降は、次期長寿命化計画の基づくものとする。

4 南備後大規模改修工事(令和8年度分)について(写真)

加古川市営住宅指定管理者制度導入事務の進捗状況について

加古川市営住宅の指定管理者制度の導入について、事務の進捗状況について報告します。

1 導入に至るまでの経緯

令和元年度：加古川市行政改革実行プランで市営住宅の効果的な管理手法の検討を新規取組設定

令和2年度：民間活力（指定管理者制度や包括修繕委託）の導入に向けて検討

令和5年度：導入にあたっての課題整理等

令和6年度：導入自治体視察、加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例の改正

令和7年度：公募、指定管理者指定（市議会で可決）、基本協定書締結、年度協定書締結

2 指定管理者について

日本管財株式会社：

兵庫県内では神戸市をはじめ、西宮市、尼崎市などの7団体 43,281 戸、その他全国で 26 団体 73,610 戸の管理実績がある

（県内実績内訳）

神戸：20,746 戸 西宮：9,011 戸 尼崎：6,373 戸 明石：2,087 戸（包括修繕委託）

伊丹：2,067 戸 芦屋：1,649 戸 宝塚：1,348 戸

（提案の特徴）

- ・空家修繕戸数の増加：仕様書では空き家の修繕戸数を 30 戸としているが、35 戸可能と提案しており、空き家修繕戸数が直営の場合よりも大幅に増加する見込み。（直営の場合は平均 15 戸程度）
- ・緊急時の対応：24 時間 365 日の緊急対応体制
- ・高齢者等訪問見守りサービスなど配慮が必要な世帯への対応
- ・自主事業による利益の入居者、地域住民への還元：駐車場の空き区画や敷地内の未利用地を活用し、カーシェアリング等を導入する予定。それらで得た利益を活用し、高齢者の多い住宅ではフレイル予防教室、子どもの多い住宅では子ども食堂等を実施し、入居者や地域住民に還元する取組を実施

3 指定管理業務の開始について

（令和8年度）

4月～ 住宅政策課内において、指定管理業務一部開始（給水ポンプ等の施設の点検、保守業務のみ）
指定管理業務以外では、修繕現場等への同行、窓口対応などを通して研修、引継ぎを行っており、10月の全業務開始に向け準備を行っている。

8月～ 管理事務所（加古川駅前立体駐車場2F※）契約、管理事務所開設準備
入居者説明・周知（説明会・周知ビラ）

10月～ 管理事務所開設、指定管理業務の全業務開始（募集、修繕など）

R8.4～	R8.6～	R8.8～	R8.10
運営開始（一部：設備の保守点検） 研修・引継ぎ	ネットワーク工事、電話工事※ 管理事務所内	管理事務所契約（駅前立体駐車場2F）、開設準備、入居者説明・周知	事務所開設 （全業務開始）

令和8年度市営住宅の募集計画について

令和8年度市営住宅の募集計画について、諮問します。

1 令和8年8月抽選募集概要

(1) 募集期間

令和8年8月3日(月)～令和8年8月21日(金)

※内覧会を8/7(金)、8/13(木)に実施

(2) 募集住宅及び募集戸数

募集住宅（場所）	戸数	単身入居	駐車場
南備後住宅	20戸	可	あり(別途使用料)※
東神吉住宅低層棟	2戸	可	なし
尾上林住宅 車椅子対応	1戸	可	あり(別途使用料)
土山住宅Mタイプ	1戸	不可	あり(別途使用料)
計	24戸(単身可23戸、不可1戸)		

※24区画あるが、現入居者にも割り振るため、募集戸数よりも少なくなる予定

(3) 抽選会

令和8年9月10日(木)

(4) 入居時期

令和8年11月下旬 ～ 12月下旬

(5) 募集要件について

南備後住宅(5階建)については、低層階(1・2階)を高齢者(60歳以上)や階段の昇降が困難な状態である者に限定し、将来的に住替えを行う必要がない募集要件としたい。

対象者のうち階段の昇降が困難な状態である者については、加古川市営住宅住替え実施要綱に倣い、

- ① 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、2級又は3級の者
- ② ①に該当しない者のうち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もの
- ③ ①、②のいずれにも該当しない者のうち医師の診断書により階段の昇降が困難な状態であることから低層階への入居が望ましいことが確認できる者とする。

2 令和8年10月以降について

従来では8月抽選募集で申込みのなかった住戸や辞退となった住戸については、11月に受付順

の常時募集を行ってきたが、令和8年10月以降については、指定管理者が募集行為を行うことから指定管理者のノウハウを最大限活用することとし、実施時期や回数等について、市と指定管理者で協議のうえ、実施したい。

市営住宅の家賃改正について(駐車場使用料)

市営住宅の家賃改正について、諮問します。

1 概要

南備後住宅の大規模改修工事において、入居者用の駐車場を整備し、入居者へ月極で貸し出すため、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2(第 34 条関係)について改正を行う。

2 駐車場概要

(対象住宅)

南備後住宅(2棟 40 戸)

(区画:24 台)

軽自動車用:9台

乗用車用:15 台

※整備区画としては 25 台であるが、1台は市の管理用として貸し出さない。

3 使用開始時期

令和8年 10 月1日

※現入居者を対象に募集(抽選)を行い、残り区画を新規入居者(11 月下旬入居予定)へ割り振る。

4 駐車場使用料

月額 5,000 円

(算出方法)

加古川市行政財産の使用許可に関する事務処理要領第 11 条(行政財産の目的外使用料の算定方法)を参酌し、土地の評価額と駐車区画の管理面積をもとに管理コスト(人件費や管理組合への管理委託料)を計上した結果、約 5,000 円として算出された。

(近傍同種の住宅の駐車場使用料)

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」となっており、近傍同種の住宅の駐車場使用料を不動産情報をもとに調査した結果、5,500 円であったため、これが上限となる。

(他住宅の駐車場使用料)

尾上林住宅:5,000 円

土山住宅:5,000 円

これらを踏まえ、南備後住宅の駐車場使用料は、月額 5,000 円としたい。

5

規則の一部を改正する規則(案)(令和8年8月1日公布、10 月 1 日施行予定)(新旧対象表)
別紙のとおり

【参考】

○加古川市行政財産の使用許可に関する事務処理要領(抜粋)

第 11 条 条例第2条各号に掲げる算出方法については、別表1の算定方法によるものとし、詳細については以下のとおりとする。

(1) 土地の積算方法(月額)

ア 土地の適正な価格とは、使用を始める日(使用する日)の属する年度の1㎡当りの固定資産税評価額(資産税課に確認のこと)とする。なお、1月当りの額に1円未満の端数が生じる場合は、その端数を切り捨てた額とする。

イ 使用許可の面積は、原則として小数点第2位まで(第3位以下切捨て)を計上する。

使 用 料 積 算 表					別表1
土 地	宅地1㎡当り	円	① 土地積算額 (再 掲)	円	
	固定資産税評価額			0	
	使用許可の面積	㎡	② 建物積算額 (再 掲)	円	
	率	1,000分の5 0.005	③ 小 計 (①+②)	円	
	① 土地積算額	0	④ 減 額 率 % (理 由)		
建 物	建物1㎡当り	円	⑤ 中 計 ③×(100-④)%	円	
	推定再建築費		光 熱 水 費	0	
	使用許可の面積	㎡		電 気	円
	建物経年残価率	(経過年数 年)		水 道	円
	維持等の状況	%		ガ ス	円
	利用効率	%		下 水 道	円
	率	1,000分の7 0.007		⑥ 光熱水費計	円
	② 建物積算額	0		⑦ 月 額 使 用 料 ⑤ + ⑥	円
				0	

※ 建物1㎡当り推定再建築費は、建物総合損害共済委託明細書に記載されている各建物の共済責任額(再調達価額 ※円の単位に注意)を面積(明細書の数値)で除した金額(円未満切捨)を記入すること。

※ 建物経年減価率は建築後の経過年数を計算し、建物経年残価率表中の該当する数値を記入すること。

※ 光熱水費を別メーターにより実費とする場合は、別途請求すること。

※ ① ② ⑤ は円未満切捨てのこと。

○加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例(抜粋)

(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。

【別表】

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8年10月1日施行予定)(新旧対照表)

(現 行)			(改 正 案)		
別表第2 (第34条関係)			別表第2 (第37条関係)		
住宅名	使用料 (月額)		住宅名	使用料 (月額)	
土山住宅	5,000円		土山住宅	5,000円	
尾上林住宅	5,000円		尾上林住宅		
			南備後住宅		

使用料積算表

土 地	宅地1㎡当り 固定資産税評価額	円	44,700	① 土地積算額 (再掲)	円	4,711
	使用許可の面積	㎡	21.08	② 建物積算額 (再掲)	円	0
	率	1,000分の5	0.005	③ 小 計 (①+②)	円	4,711
	① 土地積算額	円	4,711	④ 減 額 率 % (理 由) ()		
	建物1㎡当り 推定再建築費	円		⑤ 中 計 ③×(100-④)%	円	4,711
建 物	使用許可の面積	㎡		人件費	円	182
	建物経年残価率 (経過年数 年)			委託料	円	100
	維持等の状況	%	100	ガ ス	円	
	利用効率	%	100	下 水 道	円	
	率	1,000分の7	0.007	⑥ 光熱水費計	円	282
	② 建物積算額	円	0	⑦ 月額使用料 ⑤+⑥	円	4,993
				光 熱 水 費		
				再任用 3,600,000 6% 12 197 91		
				再任用 3,600,000 6% 12 197 91		
				6%=年14日程度(年営業日240日*6%) (月1日程度+α(毎月の履行確認12日+苦情対応、事務処理)) 197=173(既設)+24新設		

<コスト計算>

※ 建物1㎡当り推定再建築費は、建物総合損害共済委託明細書に記載されている各建物の共済責任額(再調達価額 ※円の単位に注意)を面積(明細書の数値)で除した金額(円未満切捨)を記入すること。

※ 建物経年減価率は建築後の経過年数を計算し、建物経年残価率表中の該当する数値を記入すること。

※ 光熱水費を別メーターにより実費とする場合は、別途請求すること。

※ ① ② ⑤ は円未満切捨のこと。