

令和7年8月5日（火）

加古川市営住宅管理審議会

令和7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

報告第1号 令和6年度決算状況(案)等について	…1
報告第2号 令和7年度予算状況等について	…5
報告第3号 令和7年度新規入居者募集計画について	…6
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	…8
報告第5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	…11

令和6年度決算状況(案)等について

本市市営住宅の令和6年度の決算状況(案)等について、下記のとおり報告します。

記

1 住宅使用料収入

(1)現年度分(年度別推移:決算額)

(単位:円)

年度	調定額	収入済額	収入未済額	収納率 (%)	備考
2	106,072,900	104,089,700	1,983,200	98.13	
3	106,251,500	104,889,695	1,361,805	98.72	
4	99,756,800	99,185,800	571,000	99.43	
5	96,761,400	96,465,900	295,500	99.69	
6	98,565,500	98,112,800	452,700	99.54	

(2)滞納繰越分(年度別推移:決算額)

(単位:円)

年度	調定額	収入済額	収納率 (%)	不納欠損額	収入未済額	不納欠損後 収納率(%)	備考
2	9,580,800	1,416,900	14.79	0	8,163,900	14.79	
3	10,147,100	1,616,000	15.93	0	8,531,100	15.93	
4	9,892,905	1,149,105	11.62	0	8,743,800	11.62	
5	9,314,800	777,900	8.35	0	8,536,900	8.35	
6	8,832,400	580,000	6.57	1,191,800	7,060,600	7.59	時効援用等

(3)滞納整理について

・令和5年度に明渡し訴訟に引き続く債権強制執行(給与差押え)を実施した者については、令和6年7月に退職により給与差押えは取下げとなり、完納とならなかったが、その後、令和6年12月から分割納付の納付誓約を行い、現在分納履行中である。(15,000円/月、令和7年6月分まで105,000円回収)

・過去に明渡し訴訟により債務名義※1を取得したものなどで、時効が経過している者に接触を図り滞納整理を進め、平成16年度から令和元年度までの債権1,191,800円を不納欠損※2した。

※1 債権者が強制執行(差押え)をするために必要な公文書

※2 徴収すべき債権が時効完成等の理由により徴収できないことを決定すること

・令和7年度については、存命かつ居所が把握できている者で高額滞納者を優先的に滞納整理を行っている。

2 入居状況(各年度末現在)

単位:戸(入居率は%)

団地	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林	別府皿池	小畑赤坂	小畑西ノ山	小畑池ノ上	東神吉	西神吉辻	第1志方	第2志方	投松第1	投松第2	原	計	対前年
管理戸数	40	6	230	6	6	111	69	24	6	12	12	189	24	15	15	10	8	6	789	
R6入居戸数	19	5	115	4	5	96	64	9	1	7	4	65	11	3	12	3	3	0	426	▲ 11
R6空き住戸数	21	1	115	2	1	15	5	15	5	5	8	124	13	12	3	7	5	6	363	11
R6入居率	47.5	83.3	50.0	66.7	83.3	86.5	92.8	37.5	16.7	58.3	33.3	34.4	45.8	20.0	80.0	30.0	37.5	0.0	54.0	▲ 1.4
R5入居戸数	20	5	122	4	5	90	65	11	1	7	5	69	11	3	12	4	3	0	437	
R5空き住戸数	20	1	108	2	1	21	4	13	5	5	7	120	13	12	3	6	5	6	352	
R5入居率	50.0	83.3	53.0	66.7	83.3	81.1	94.2	45.8	16.7	58.3	41.7	36.5	45.8	20.0	80.0	40.0	37.5	0.0	55.4	

入退去戸数内訳

団地	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林	別府皿池	小畑赤坂	小畑西ノ山	小畑池ノ上	東神吉	西神吉辻	第1志方	第2志方	投松第1	投松第2	原	計	対前年
管理戸数	40	6	230	6	6	111	69	24	6	12	12	189	24	15	15	10	8	6	789	
R6入居			3			11	4					2			1				21	▲ 1
R6退去	1		10			5	4	2			1	7			1	1			32	7
R6住替												1							1	1
R5入居			2			12	6					2							22	
R5退去	4		6			5	2	1			1	5			1				25	
R5住替																			0	

3 入居者募集(令和6年度)

(1)抽選募集

ア 8月募集

・募集期間 令和6年8月13日(火)～8月23日(金)

・公開抽選日 令和6年9月5日(木)

・応募及び入居状況 (年度末現在)

住宅名(募集戸数)	応募者数 (累計※)	当選者数	入居者数	備考
神野南山(2戸)	3(6)	2	2	
尾上林(3戸)	8(16)	3	3	
東溝之口(1戸)	1(1)	1	0	1名辞退
第2志方(1戸)	1(1)	1	1	
合 計(7戸)	13(24)	7	6	

※累計は、第2希望までの複数応募を含む

イ 2月募集

・募集期間 令和7年2月3日(月)～2月21日(金)

・公開抽選日 令和7年3月7日(金)

・応募及び入居状況 (年度末現在)

住宅名(募集戸数)	応募者数 (累計※)	当選者数	入居者数	備考
東神吉(5戸)	3(6)	2	2	
神野南山(2戸)	3(3)	1	1	
土山(7戸)	4(6)	2	2	
車椅子対応住宅 尾上林(1戸)	1(1)	1	0	1名辞退
特別募集 土山(1戸)	0(0)	0	0	
合 計(16戸)	11(16)	6	5	

※累計は、第3希望までの複数応募を含む

(2)常時募集(受付順)

ア 5月募集

- ・令和6年2月抽選募集で辞退等のあった住宅の常時募集
- ・募集期間 令和6年5月13日(月)～令和6年7月31日(水)
※期間は令和6年8月抽選募集に合わせて設定
- ・応募及び入居状況 (令和7年3月31日現在)

住宅名(募集戸数)	応募者数	入居者数	備考
神野南山(1戸)	5	1	
土山(2戸)	9	2	
合 計(3戸)	14	3	

イ 11月募集

- ・令和6年8月抽選募集で辞退等のあった住宅の常時募集
- ・募集期間 令和6年11月11日(月)～令和7年1月31日(金)
※期間は令和7年2月抽選募集に合わせて設定
- ・応募及び入居状況 (令和7年3月31日現在)

住宅名(募集戸数)	応募者数	入居者数	備考
土山(5戸)	5	5	
合 計(5戸)	5	5	

4 住替え募集

(1)常時募集

- ・募集期間 令和4年3月4日(金)～現在も募集中(令和7年4月に改めて周知)
- ・応募及び入居状況 (令和7年3月31日現在)

住宅(募集戸数)	申込者数	入居者数	備考
東神吉(1戸)	1	1	令和6年5月9日入居

令和7年度予算状況等について

本市市営住宅の令和7年度予算状況等について、報告します。

令和7年度予算（主要部分抜粋）

【歳入】

1 住宅使用料	106,219 千円
（1）公営住宅使用料現年度分	105,517 千円
（2）公営住宅使用料滞納繰越分	702 千円

【歳出】

1 住宅管理に要する一般的経費	3,664 千円（訴訟費用、消耗品など）
2 住宅維持補修事業	57,043 千円
（1）緊急修繕	18,500 千円
（2）住替え修繕	1,500 千円
（3）空き住戸等修繕	22,500 千円
3 南備後市営住宅整備事業	214,072 千円（南備後住宅大規模改修工事）
南備後住宅大規模改修工事に係る令和6年度～8年度の継続費※設定	
令和6年度	161,937 千円
令和7年度	214,072 千円
令和8年度	72,591 千円
	合計 448,600 千円

※継続費とは

複数年契約が可能で、各年度で予定通り執行できなくとも、最終年度まで予算を繰り越して使用できる予算制度

令和7年度新規入居者募計画について

本市市営住宅の募集計画について、報告します。

1 令和7年5月常時募集概要

(1) 募集期間

令和7年5月 12 日(月)～令和7年7月 31 日(木)

(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
東神吉住宅低層棟	1戸	可	なし
	1戸	不可	
東神吉住宅中層棟	1戸	可	
神野南山住宅	1戸	可	
土山住宅Mタイプ	1戸	不可	あり（別途使用料）
土山住宅Lタイプ	5戸※	不可	
尾上林住宅車椅子対応	1戸	可	
計	11戸	可（4戸）、不可（7戸）	あり（7戸）、なし（4戸）

※Lタイプ1戸については、特別募集(住戸内で入居者が亡くなった部屋の募集で、その旨を告知)

(3) 手続き状況

東神吉住宅の2戸(低層)を除き、手続き中(一部入居済み)。土山住宅 L タイプ1戸(特別募集)については、入居問合せ等がなかったことから、入居要件を変更して再度募集をかけるため、募集期間満了を待たずに募集を取りやめた。当該住戸については、8月抽選募集で単身入居可として募集する。

2 令和7年8月抽選募集概要

(1) 募集期間

令和7年8月 1 日(金)～令和7年8月 22日(金)

(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
東神吉住宅低層棟	1戸	可	なし
東神吉住宅中層棟	1戸	可	
神野南山住宅	2戸	可	
土山住宅 Sタイプ	1戸	可	あり（別途使用料）
土山住宅 Lタイプ	1戸※	可	
土山住宅 Lタイプ	1戸	不可	
計	7戸	可（6戸）、不可（1戸）	あり（3戸）、なし（4戸）

※土山住宅Lタイプ1戸は、5月常時募集において単身入居「不可」で特別募集(住戸内で入居者が亡くなった部屋の募集で、その旨を告知)していた住戸を単身入居「可」に要件を変更して募集するもの。

(3) 内覧会日程

令和7年8月15日(金)

(4) 抽選会

令和7年9月5日(金) 予定

3 今後について

申込みのなかった住戸や辞退となった住戸について、令和7年11月に受付順の常時募集を行い、令和7年度中に修繕を行った住戸(10戸程度)について、令和8年2月に抽選募集を行う予定。

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 概要

令和5年度から南備後住宅の大規模改修事業に着手しており、現在、大成工材(株)と令和6年度～8年度の3年契約を結び令和6年10月からの工事を実施している。令和6年度は2号棟(20戸)の工事を実施した。令和7年度は1号棟(20戸)、令和8年度には外構工事を実施し、完成する予定である。また、令和8年度には、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い、大規模改修工事全体の基本方針(改修箇所、間取り、廃止する住宅の選定など)を策定する予定である。

2 今後のスケジュールについて

令和7年度 南備後住宅 1棟工事(2号棟 20戸)

令和8年度 南備後住宅 外構工事

神野南山住宅 大規模改修基本設計(全体)

令和9年度 神野南山住宅 大規模改修実施設計(2棟分)

令和10年度 神野南山住宅 大規模改修工事

令和11年度以降も、順次工事を行っていく予定である。また、神野南山住宅については、大規模改修の実施方法や団地内集約について現在、入居者と協議を行っており、協議結果について、令和8年度に行う基本設計に反映させることとしている。

3 南備後大規模改修工事(令和6年度完了分)完成写真







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 公募に至るまでの経緯

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

2 公募について（令和7年度）

5月9日 募集要項、仕様書ホームページ公表（別紙1、2）

5月30日 現地見学会（土山住宅、東神吉住宅）

7月4日 申請書受付締め切り

8月4日 加古川市指定管理者選定評価委員会 プレゼンテーション及びヒアリング

3 加古川市指定管理者選定評価委員会について

加古川市指定管理者選定評価委員会（以下「委員会」という。）規則に基づき設置される指定管理者の選定・評価に関する諮問機関。申請者に対し、プレゼンテーションを求めてヒアリングを行い、指定候補者を選定し、市長に対し答申する。指定候補者については、委員会の答申を踏まえて、市長が最終決定する。

4 応募状況

令和7年7月4日の申請期限までに2者の応募があった。

	概要
A 社	全国的に公営住宅管理の受注実績のある事業者（兵庫県営住宅や県内の公営住宅の管理実績あり）
B 社	四国・近畿で公営住宅管理の受注実績のある事業者（兵庫県営住宅の管理実績あり）

5 導入までのスケジュール

運営開始（一部）：令和8年4月1日

事務所開設：令和8年10月1日

運営開始（全部）：令和8年10月1日

R7.7	～	R7.12	R8.1	R8.4	R8.9頃	R8.10
公募	候補者選定	債務負担行為議決、指定管理者 指定の議決、指定管理者指定	基本協定	運営開始 (一部業務)	管理事務所用物件（駅前 立体駐車場ビル）契約、 改修工事	事務所開設 (全業務開始)