

令和8年2月16日(月)

加古川市営住宅管理審議会

令和7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

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 令和7年度11月常時募集及び2月抽選募集の応募状況等について	…4
報告第3号 市営住宅の家賃改正について	…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	…10

令和7年度11月常時募集及び2月抽選募集の応募状況等について

11月常時募集及び2月抽選募集の応募状況等について、報告します。

1 令和7年11月常時募集概要

(1) 募集期間

令和7年11月10日(月)～令和8年1月30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	2戸	可	なし
	1戸	不可	
神野南山住宅	2戸	可	
土山住宅Lタイプ	3戸	不可	あり(別途使用料)
計	8戸(単身可4戸、不可4戸)		

(3) 手続き状況

全戸に申込みがあった。既に4戸入居済みで、2戸については、現在入居手続き中で、残る2戸については入居意志の確認等を行っている。

2 令和8年2月抽選募集概要

(1) 募集期間

令和8年2月2日(月)～令和8年2月20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
土山住宅 Sタイプ	2戸	可	あり （別途使用料）
土山住宅 Mタイプ	1戸	不可	
土山住宅 Lタイプ	2戸	不可	
尾上林住宅 Sタイプ	2戸	可	
尾上林住宅 Mタイプ	2戸	不可	
計	9戸（単身可4戸、不可5戸）		

(3) 内覧会日程

令和8年2月12日(木)(事前予約制)

【裏面へ】

(4) 抽選会

令和8年3月6日(金) 午後2時から

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8年5月に受付順の常時募集を行う。南備後住宅の大規模改修工事が令和8年5月29日に完了する予定のため、令和8年8月に抽選募集を行う予定である。

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、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7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。

※ある年度に建てられた建築物と同等の建築物を現時点で建築するとすれば、当該年度で要した建設費を何倍に物価修正すればよいかを示す率

2 告示改正による影響額

- （1） 近傍同種家賃額 令和7年度比 300円～1,900円増
- （2） 実際の家賃額 令和7年度比 300円減～800円増（住戸、政令月収による）となるが、収入分位1（収入が104,000円以下）の場合などでは、ほとんどの住宅で家賃額増減なし、または100円～200円程度の減となっている。

3 規則の一部を改正する規則（案）（令和8年4月1日施行予定）（新旧対象表）

別表のとおり

4 その他

南備後住宅の駐車場整備を含む大規模改修工事が令和8年5月29日に完了予定である。引き渡しを受けた後に駐車場を令和8年10月1日から供用開始するため、南備後住宅の駐車場使用料を新たに規則に加える必要がある。また、使用料額についても昨今の人件費、物価の高騰や近隣駐車場の相場も踏まえ、土山住宅・尾上林住宅の現行使用料5,000円も含め、改正する予定としており、改めて諮問する。

（スケジュール）

- 令和8年 4月以降 諮問
- 7月 規則改正、周知
- 10月 規則施行、供用開始

家賃の算出方法について

本来家賃

法令で収入水準に応じた段階的な家賃の基礎額の定めがあり、その基礎額に各住戸の立地・規模・経過年数・利便性を数値化した係数（応益係数）を乗じて算出する。ただし、この算出額が近傍同種の家賃額を超える場合は、近傍同種の家賃額がその住戸の家賃となる。

近傍同種の家賃

土地の固定資産税評価額、当該住戸を再建築した場合に必要と推定される費用（推定再建築費）、建築時から経過した年数に応じた減価額等を勘案して、民間賃貸住宅と同程度の家賃を算出する。

駐車場使用料について

加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例第 58 条において、「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（近隣の集合住宅に設置されている同レベルの駐車場）の使用料を調査の上、使用料を算出する。

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ており、現在、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)の工事がおおむね完了し、令和8年度には外構工事をもって完成する予定である。

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112世帯(入居率48.7%。令和8年1月1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たい。

3 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 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)

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7年度完了分)完成写真
※当日机上配布(終了後回収)

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）

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 今後について

（令和7年度）

2月 基本協定の締結、

3月 入居者説明、年度協定の締結

（令和8年度）

4月 指定管理業務一部開始（給水ポンプ等の保守業務のみ）

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

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）

R8.2	R8.3	R8.4～	R8.8～	R8.10
基本協定 締結	年度協定締結、 入居者説明	運営開始（一部： 設備の保守点検）	管理事務所契約（駅前立 体駐車場ビル）、開設準備	事務所開設 （全業務開始）