

令和 3 年 1 月 2 6 日（火）

加古川市営住宅管理審議会

令和 2 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	市営住宅新規入居者の募集について・・・・・・・・・・	1
報告第2号	令和2年度市営住宅の住替え募集結果について・・・・・・・・	2
報告第3号	災害時等における市営住宅の目的外使用について・・・・・・・・	8
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・・・・・・・・	9
報告第5号	行政事務に係る申請等における押印の見直しについて・・・・・・・・	11
議案第1号	土山住宅へのエレベーター設置に伴う家賃改定について・・・・・・・・	15
議案第2号	市営住宅の入居要件の見直しについて・・・・・・・・・・	19

市営住宅新規入居者の募集について

市営住宅新規入居者の募集について、次のとおり報告します。

1 令和2年度上半期抽選募集結果

(1) 募集期間 令和2年6月12日(金)～6月26日(金)

(2) 公開抽選日 令和2年7月21日(火)

(3) 応募及び入居状況 (令和2年12月末日現在)

住宅名(募集戸数)	応募者数	当選者数	入居者数	入居待ち者数	備考
土山(2戸)	4	2	2	0	入居日: R2.9.3 入居日: R2.12.15
神野南山(1戸)	1	1	1	0	单身可 入居日: R2.9.11
合計(3戸)	5	3	3	0	

2 令和2年度下半期抽選募集予定

(1) 募集期間 令和3年2月5日(金)～2月18日(木)

(2) 公開抽選日 令和2年3月上旬～中旬

(3) 募集住宅

住宅(募集戸数)	備考
尾上林(6戸)	
東神吉中層棟(1戸)	单身可
合計(7戸)	

3 令和3年度上半期抽選募集予定

(1) 募集期間 令和3年6月

(2) 募集住宅

住宅	備考
土山(9戸)	
南備後(1戸)	特別募集、单身可
合計(10戸)	

- ・特別募集とは、前入居者について、住宅内での火災や自殺など、死亡事故・事件が発生した住宅を募集するもの。ただし、法令上、家賃を減額することはできない。
- ・なお、特別募集とする条件は法令上は明確な定義は無く、自治体によって取扱いが異なり家族等に看取られた死亡の場合も特別募集としている自治体もある。
- ・南備後住宅については平成26年の火災の後、平成29年度まで特別募集住宅として募集していたが、応募が無かったため募集を停止していたものをこのたび再開するものである。

令和2年度市営住宅の住替え募集結果について

令和2年度市営住宅の住替え募集結果について、次のとおり報告します。

1 募集期間 令和2年11月4日（水）～11月25日（水）

2 応募状況

（令和3年1月22日現在）

募集住宅	申込者数	住替え 予定者数	備考
南備後(1戸)	0	0	
神野南山(1戸)	0	0	
土山(3戸)	2	2	令和3年1月下旬住替え予定
東神吉中層棟(1戸)	1	0	診断内容が住替え要件を満たしていないことから住替え不可
東神吉低層棟(1戸)	0	0	
西神吉辻(1戸)	0	0	
合 計 (8戸)	3	2	

3 今回の募集における課題

階段昇降問題に係る住替えについて、その住替え要件に関し、令和元年度の募集結果を踏まえ、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」については従前のままとしつつ、下肢に係る肢体不自由の級別（身体障害者福祉法施行規則第5条別表第5号）について、「1級又は2級」としていたものを、「1級、2級又は3級」まで対象を拡大した。

しかしながら、今回の募集において、高齢者の方から医師の診断書により確認するケースの申込みがあり、その診断内容が「階段昇降は極めて息苦しいと思われる」というものがあったため、住替え要件を満たさないことから、住替え不可となるケースが発生した。

なお、本市の市営住宅入居者は約4割が65歳以上の高齢者であること、土山住宅（1～3号棟）以外はエレベーターの設置を予定していないことから、今後、増加していくものとして思われる階段昇降問題についての新たな対応策が必要となる課題が示唆される結果となった。

4 課題解決に向けて

公営住宅の募集にあたっては、公営住宅法の規定により「公募」が原則であるため、その取扱いは厳格に遵守すべきではあるが、その一方で「住替え」については公募の例外として公営住宅法において認められる制度である（公営住宅法第22条、同法施行令第5条）。

また、公営住宅は、住宅に困窮する低所得者が健康で文化的な生活を営むことを目的として設置するものである（公営住宅法第1条）。

本市においては、土山住宅（1～3号棟）以外にエレベーターの設置を予定していないため、この法の目的を達成するための住替えについて、公募の妨げとならない範囲での均衡を勘案しながら、その要件について再考し、令和3年度の住替え募集時において再度諮問することとしたい。

令和2年11月4日

加古川市営住宅入居者 各位

加古川市長 岡田 康裕
(公印省略)

加古川市営住宅の住替えについて（お知らせ）

平素は、市営住宅の運営にご協力いただきありがとうございます。

さて、みだしのことにつきまして、下記のとおりお知らせいたします。住替えを希望される場合は、住宅政策課までお問合せください。

注）立ち退きのお知らせではありません。

記

1 住替えの趣旨

◎今回から、同居予定者※1がいる場合、近隣住民からの迷惑行為等により過度な精神的圧迫を受けている場合の住替えを新たに追加しています。詳しくは3ページをご欄ください。

市営住宅の入居者、同居者又は同居予定者※1が、①加齢や疾病等によって階段の昇降が著しく困難である、②同居者の人数が増減したことにより、現住戸での生活が困難である、③入居者又は同居者が近隣住民の迷惑行為等により過度な精神的圧迫を受けている場合、住宅を住み替えることによって、その状況を改善することを目的としています。

2 住替えの申込基準等

住替えは、入居者からの申込みが必要です。

申込みは、滞納家賃がないことや収入超過世帯等でないことが前提になります。

申込基準については、3ページをご欄ください。

3 住替えにかかる入退去の手続き等

住替えに係る入退去の手続きは、通常の入居や退去の手続きと同様になります。

このため、現住戸の退去に伴い、所定の退去届を提出いただきます。また、現住戸の用途変更工事等を行った箇所や破損箇所の原状回復を行っていただくとともに、畳の表替え、ふすまの張替えに要する修繕費を負担いただくことになります。

同じく、住替え先への入居についても、住替え先住戸の家賃の3か月分の敷金の納付が必要になるほか、入居請書等の提出が改めて必要となります。

4 住替え先住戸の修繕内容

◎昨年度と修繕内容が変更となっていますのでご注意ください。

住替え先の住戸は、ハウスクリーニングのみを市費負担で行いますが、原則、現状のままの引渡しとなります（今回から使用可能な畳とふすまは表替え又は張替えを行

※1 同居予定者とは、介護又は子育て等の理由により同居を予定している者であって、既存入居者の3親等以内の親族（婚姻の予定者を含む）かつ市の指定する住替え可能日から6か月以内に同居を開始できる者に限ります。

いません。)。畳やふすまをはじめ、住替え先住戸の修繕を希望される場合は、所定の手続きにより、入居者の自己負担で行っていただくこととなります。

このため、住替えの申込み前に、ハウスクリーニングを行う前の部屋を内覧いただいたうえで申込みをご検討ください。

なお、畳の表替え又はふすまの張替えを実施していない住戸に住み替えた場合、住替え先の住戸を退去するときは、畳の表替え又はふすまの張替えに要する修繕費は免除となります。

5 住替え先の住戸

今回募集する住替え先の住戸は次の8戸です。詳しくは5ページをご参照ください。

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| ①南備後住宅 2-102 号室 | ②神野南山住宅 8-103 号室 |
| ③土山住宅 3-406 号室※ ₂ | ④土山住宅 4-104 号室※ ₂ |
| ⑤土山住宅 4-107 号室※ ₂ | ⑥東神吉住宅 67-1-4-19 号室※ ₂ |
| ⑦東神吉住宅 71-1-10-89 号室 | ⑧西神吉辻住宅 105 号室 |

6 住替えの申込方法等

住替えを希望される場合、まずは住宅政策課にご相談ください。申込基準の内容や内覧日の日程調整、敷金や修繕自己負担金の概算、申込書類等について確認いたします。

7 住替えの募集スケジュール

(1) 相談・申込受付

令和2年11月4日(水)～11月25日(水)

申込書は住宅政策課にご持参又はご郵送(消印有効)ください。

(2) 住替え先住戸の内覧(要予約)

令和2年11月10日(火)及び11月15日(日)

9:30～11:00	③土山住宅 3-406 号室	④土山住宅 4-104 号室
	⑤土山住宅 4-107 号室	⑧西神吉辻住宅 105 号室
14:00～16:00	①南備後住宅 2-102 号室	②神野南山住宅 8-103 号室
	⑥⑦東神吉住宅 67-1-4-19 号室、71-1-10-89 号室	

◎内覧は事前に電話等で予約してください(予約が無い場合は内覧できません。)

(3) 住替えの決定及び住替え先への引越し

同一住戸に複数の申込みがある場合は抽選によって決定し、12月上旬に郵便で結果をお知らせします。令和3年1月中旬以降に、住替え先住戸が準備でき次第、順次引越しとなります。

8 問合せ先

加古川市役所 住宅政策課 市営住宅係(担当:三俣、見崎、花田)

電話 (079) 427-9254 (直通)

※2 土山住宅及び東神吉住宅 67-1-4-19 号室は、裁量世帯(満60歳以上の高齢者や障害者手帳保持者等)及び同居予定者がある場合を除き、単身世帯の方は申込みできません。詳しくはお問合せください。

加古川市営住宅の住替え申込基準等について

住替えの申込みは、滞納家賃がないことや収入超過世帯等でないことが前提になりますが、次のいずれかに該当する場合で、住替えを希望される方が対象です。

なお、住替えは原則1回限りとなります。

1 階段昇降が困難な場合

「エレベーターが設置されていない市営住宅の2階以上」又は「2階建て低層簡易耐火構造住宅（別表1参照）」の入居者、同居者又は同居予定者※₃が加齢、疾病等によって階段の昇降が著しく困難な場合

「著しく困難」の判断は、次のいずれかに該当する場合となります。

(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※₄の方（足の障害で身体障害者手帳1級、2級、又は3級※₄の方）

(2) 上記(1)には該当しないが、階段の昇降が著しく困難であることが医師の診断書で確認できる方※₅

2 世帯人員の増加により面積が狭くなった場合

世帯人員が入居後に増加した、又は同居予定者※₃が同居することにより、現住戸の住戸専用面積の小数点以下を切上げて得た面積が最低居住面積（別表2参照）を満たさないため、現住戸より広い住戸を希望する場合

3 世帯人員の減少により面積が過大となった場合

世帯人員の減少により、現住戸より狭い住戸を希望する場合。ただし単身世帯となった場合に限ります。

4 近隣住民の迷惑行為等により過度な精神的圧迫を受けている場合（新設）

近隣住民の迷惑行為等によって、既存入居者又は同居者が過度な精神的圧迫を受けていることかつ他の住宅への住替えによって症状の改善が見込まれることが医師の診断書により確認できる場合

※₃ 同居予定者とは、介護又は子育て等の理由により同居を予定している者であつて、既存入居者の3親等以内の親族（婚姻の予定者を含む）かつ市の指定する住替え可能日から6か月以内に同居を開始できる者に限ります。

※₄ 今回から身体障害者手帳の級別（下肢に係る肢体不自由の級別）を3級まで拡大しています。

※₅ あくまでも「階段の昇降が著しく困難である」ということが認められる方に限り、「1階への住替えが望ましい、妥当である」という診断内容のみでは認められません。

【別表 1】

2 階建て低層簡易耐火構造住宅とは、いわゆる 2 階建てのテラス式住宅のことをさします。具体的には次の住宅となります。

東溝之口、神野経塚、坂元、別府皿池、小畑（赤坂、西ノ山、池ノ上）
 東神吉（66-1-1～2、66-2-1～2、67-1-3～5、67-2-3～5、68-2-6～8、69-2-9～12）
 志方、投松（第 1、第 2）、原

【別表 2】

最低居住面積

現世帯人数	最低居住面積
1 人	2 5 . 0 m ²
2 人	3 0 . 0 m ²
3 人	4 0 . 0 m ²
4 人	5 0 . 0 m ²
5 人	5 7 . 0 m ²
6 人	6 6 . 5 m ²
7 人	7 6 . 0 m ²
8 人	8 5 . 5 m ²

1 最低居住面積は、国土交通省「市町村住生活基本計画」に記載のある「最低居住面積水準」とし、以下の算出による。

(1) 単身者 2 5 m²

(2) 2 人以上の世帯 1 0 m² × 世帯人数 + 1 0 m²

注 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0 . 2 5 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0 . 5 人、6 歳以上 1 0 歳未満の者は 0 . 7 5 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

住替え先の住戸

NO	住宅名 号室	構造	建設 年度	専用 面積 (㎡)	令和2年度の収入階層別家賃(円) ※6						トイレ	ガスの種類	駐 車 場	エレ ベーター	小 学 校 区	単 身 住 替 え
					裁量階層											
					一般階層											
					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)						
					0 \$	104,001 \$	123,001 \$	139,001 \$	158,001 \$	186,001 \$						
				104,000	123,000	139,000	158,000	186,000	214,000							
①	南備後 2-102	中層耐火 5階建	S51年	45.21	12,400	14,300	16,400	18,500	21,100	24,400	水洗	プロパン	無し	無し	鳩里	可
②	神野南山 8-103	中層耐火 5階建	S50年	51.00	13,800	15,900	18,200	20,500	23,500	27,100	水洗	都市ガス	無し	無し	神野	可
③	土山 3-406 Mタイプ	中層耐火 4階建	H10年	65.90	25,800	29,800	34,000	38,400	43,900	50,600	水洗	都市ガス	有料(月額5千円) 無し	無し	平岡東	条件付可※7
④	土山 4-104 Lタイプ	中層耐火 3階建	H11年	70.10	27,500	31,800	36,400	41,000	46,900	54,100	水洗	都市ガス	有料(月額5千円) 無し	無し	平岡東	条件付可※7
⑤	土山 4-107 Lタイプ	中層耐火 3階建	H11年	70.10	27,500	31,800	36,400	41,000	46,900	54,100	水洗	都市ガス	有料(月額5千円) 無し	無し	平岡東	条件付可※7
⑥	東神吉 67-1-4-19	簡易耐火 2階建	S42年	85.48	21,400	24,700	26,900	26,900	26,900	26,900	水洗	プロパン	無し	無し	東神吉	条件付可※7
⑦	東神吉 71-1-10-89	中層耐火 4階建	S46年	40.55	10,200	11,800	13,500	15,200	17,400	20,000	水洗	プロパン	無し	無し	東神吉	可
⑧	西神吉辻 105	中層耐火 4階建	S49年	45.21	10,600	12,200	14,000	15,800	18,000	20,800	水洗	プロパン	無し	無し	西神吉	可

※6 各住宅の階層別家賃の額は、国による家賃算定基準額の改正や、住宅の建築後の経過年数などによって、毎年度変わります。

上表の家賃の他に共同施設利用経費等の共益費が必要な場合があります。詳しくは 町内会等へお尋ねください。

※7 土山住宅及び東神吉住宅67-1-4-19号室は、裁量世帯(満60歳以上の高齢者や障害者手帳保持者等)及び同居予定者がある場合を除き、単身世帯の方は申込みできません。詳しくはお問合せください。

災害時等における市営住宅の目的外使用について

災害時等における市営住宅の目的外使用について、次のとおり報告します。

1 現状と課題

市営住宅に入居中以外の方について、大規模災害（地震、台風等）や火災、失業などにより住居を失った場合、DV被害により一時的に住居を移動する場合などにおいて、被災者等又は関係機関等を通じ、市営住宅の空き住戸を一時的な住居として提供することを求められるケースがある。

しかしながら、後述2のとおり市営住宅の使用条件は法令により厳格に規定されているため、申請等があれば、都度、内部で協議したうえで使用の可否を判断するとともに、所要の手続きを行ってきたが、使用条件や手続き等についてあらかじめ規定化し、有事の際に迅速かつ公平に機能させる必要がある。

2 市営住宅の目的外使用とは

(1) 市営住宅は、使用条件について次のとおり定められている。

公営住宅法第23条

- ・低所得者であること。(政令月収15万8千円以下(一般世帯))
- ・住宅に困窮していること。

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第22条

- ・補助事業により取得した財産(本ケースの場合市営住宅)を補助金交付目的(本ケースの場合公営住宅法)の目的以外に使用するときは、各省各庁の長(本ケースの場合国土交通大臣)の承認を受けなければならない。

つまり、国土交通大臣の承認を得なければ、市営住宅を使用できる者は住宅に困窮している低所得者に限られる。

(2) 一方、行政財産(市営住宅含む)の使用条件について次のとおり定められている。

地方自治法第225条第7項

- ・行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

つまり、国土交通大臣の承認を得たうえで住宅に困窮している低所得者の公募や住替えの妨げとならない範囲において、目的外使用として公営住宅を使用させることができると解される。

また、公営住宅の目的外使用については、これらの法の規定のほか、東北地方太平洋沖地震の被災者や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い住居を失った者に対して目的外使用を可能とするなど、その取扱いに関する国土交通省からの通達も存在する。

(3) 今後の進め方

これら関係法令等や近隣自治体の事例等を勘案しながら、使用期間や使用料(徴収の有無含む)等の使用条件や収入基準等の許可基準について整理し、改めて諮問したうえで規定化することとする。

加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について

加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について、次のとおり報告します。

1 計画の概要

(1) 計画期間 令和2年度～令和11年度

(2) 各住宅の判定結果まとめ

判定結果	対象
改善 (5団地)	南備後、神野南山、東神吉(71-1-10、71-1-11、69-1-8※、70-1-9※号棟)、土山、尾上林
建替え(集約化) (12団地)	【南部及び中央部エリア】 建替え：別府皿池 用途廃止：東溝之口、坂元
	【北部エリア】 建替え：志方 用途廃止：原、投松第1、投松第2、小畑西ノ山、小畑赤坂、小畑池ノ上、神野経塚、東神吉(68-1-6、68-1-7、69-2-9、69-2-10、69-2-11、69-2-12号棟)
集約化を前提とした維持管理(2団地)	西神吉辻、東神吉(66-1-1、66-1-2、66-2-1、66-2-2、67-1-3、67-1-4、67-1-5、67-2-3、67-2-4、67-2-5、68-2-6、68-2-7、68-2-8)

※) 東神吉 69-1-8、70-1-9 については、前回計画の事業として 69-1-8 は給水方式の変更、70-1-9 は給水方式の変更及び屋上防水・外壁改修のみを行い、事業終了後は「集約化を前提とした維持管理」の住宅に位置付ける。

2 進捗状況及び今後の予定

(1) 改善

ア 土山住宅

- ・令和2年度：3号棟エレベーター設置工事实施中。令和3年3月中旬完成予定
- ・令和3年度：1・2号棟エレベーター設置工事实施予定

イ 東神吉住宅

- ・令和2年度：70-1-9 棟外装(外壁改修・屋上防水)・給水設備改修工事、69-1-8 棟給水設備改修工事实施中。令和3年3月下旬完成予定
- ・以上をもって、東神吉住宅の外装関係工事は全て完了

(2) 建替え（集約化）

現在、新型コロナウイルス感染症の拡大防止等の観点等から、地元町内会及び入居者への説明会等の実施を見合わせている状況である。

令和3年度においては、建替え（集約化）対象の各エリアにおける事業推進の上の課題の詳細把握やその解決策の検討等を行い、建替え（集約化）に向けた基本計画を作成する予定である。

具体的には、事業推進の上の課題等を踏まえた現地建替えと非現地（隣地）建替えの比較検討を行いながら、建替え（集約化）事業に係る概算必要経費（整備費、設計監理費、移転補償、用地買収等）の算出、駐車場等の付帯施設を含めた住戸プランの検討及び建替えから用途廃止までの全体のスケジュールの検討等を行うことを予定している。

また、これらの検討の進捗状況にあわせて、適宜、地元町内会及び入居者への説明会等を実施する予定である。

3 市営住宅の管理手法の検討について

(1) 概要

令和元年8月策定の「加古川市行財政改革実行プラン令和元年度新規取組」に基づき、市営住宅のあり方の検討として、サービスの向上と財政負担の軽減の両立に向け、市営住宅の効果的な管理手法について検討を行っている。

現在、入居者募集や家賃等の滞納指導、施設の維持・修繕等も含めた指定管理制度又は施設の維持・修繕等のみの業務委託について導入する方向で検討を進めているところである。

民間事業者のノウハウを生かすことで、新規入居者募集に向けた空き住戸修繕や平常時の漏水等の施設・設備のトラブルに対する緊急修繕への対応拡充、連帯保証人制度の廃止に伴う納付指導の強化等について効果が期待できる。

導入の可否及び導入時期等に関する今後の方向性については、令和3年7月に開催される加古川市行財政改革本部会議（本部長：市長）を経て決定される予定である。

(2) 指定管理化が可能な主な業務

入居者募集・入退去事務、家賃収納・督促事務、修繕（緊急修繕、空き住戸修繕、大規模修繕（大規模修繕は設計まで））、施設・設備保守

(3) 近隣自治体の導入実績

指定管理制度等を導入している自治体は以下のとおり。カッコ内は管理戸数

兵庫県（東播 9,904）、神戸市（東部 24,158 西部 26,200）、芦屋市（1,715）、明石市（2,087（修繕のみ））、西宮市（9,576）、尼崎市（6,499）、伊丹市（2,033）、宝塚市（1,384）
--

合計8自治体（令和2年2月現在）

行政事務に係る申請等における押印の見直しについて

行政事務に係る申請等における押印の見直しについて、次のとおり報告します。

1 概要

本市においては、国の規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）を踏まえ、令和2年12月21日付で「行政事務に係る申請等における押印の見直しに関する指針」（次頁参照）を策定し、「市民の利便性の向上」や「行政事務の効率化」の観点を軸とし、押印を求めることに明確な理由がない文書については、原則押印を廃止することで検討を進めているところである。

本指針において、市の条例や規則、要綱等（以下「規則等」）に定めがあるものについては、令和2年度中に改正の手続きを経たうえで令和3年4月1日から押印を廃止するものとし、それ以外のものについては可能な限り早い時期に押印を廃止するものとしている。

2 市営住宅事務に関する押印の見直し

市営住宅事務に関しては、規則等に押印の定めがあるものとして、入居請書や家賃等減免申請書などがあり、それ以外のものについては、慣例的に押印を求めていたものとして、本審議会の議事録などがある。

規則等に押印の定めがあるもののうち、令和2年4月1日から連帯保証人制度を廃止したことから、現時点においては実印を求めるレベルの文書がなく、入居請書の提出時に本人確認を行っていることなどから、令和3年4月1日からの全面押印廃止に向け、現在、改正手続きを進めているところである。

一方、慣例的に押印を求めていたものについては速やかに廃止することとしており、例えば、本審議会の議事録への押印については、今回の議事録分から廃止することとする。

行政事務に係る申請書等における押印の見直しに関する指針

令和2年12月21日 市長決定

1 今後の押印の見直しに関する基本方針

押印の必要性について厳しく検証し、真に必要な場合を除き、廃止する。

「押印」は日本の文化といえる側面もあり、これまでの慣習や社会的背景から、たとえ認め印であったとしても、押印をもらうことで一種の「安心」につながる心理的作用が働くことは否めない。

しかしながら、実印や事前登録印以外による押印については、文書の真正性（文書作成者が本人であることや文書の内容が正しいこと）を担保する効力が必ずしも大きいとは言えないことや、文書の真正性は押印のみによって評価されるものではなく、提出を受けるまでの経緯といった手続全体を通じて評価されるものであることに留意する必要がある。

政府や他自治体においても積極的に押印の廃止が推進される状況の中、本市においても「市民の利便性向上」や「行政事務の効率化」という観点を軸とし、改めて押印の必要性を厳しく検証した上で、押印を求めることに明確な理由がない文書については、原則押印を廃止することを検討する。

また、本指針に基づく押印の廃止は、加古川市スマートシティ構想（令和2年度中に策定予定）における電子申請の実現に向けた取組の一つでもあることから、押印廃止の検討に際しては、電子申請を見据えた課題の抽出や整理等についても併せて行う。

なお、行政事務における押印の廃止のみをもって、当該事務にかかる申請等が直ちに電子メール（又はファクシミリ等）により受付可能となるものではないことにも留意する。

※ 条例又は規則等により「申請書の提出（紙媒体での提出）」が義務付けられている行政事務については、当該規定の改正等が必要となる。

また、それ以外の行政事務についても、電子メール（又はファクシミリ等）による受付を採用するのであれば、到達の要件や到達時期の考え方といった様々な基準を一定のルールとして定める必要がある。

2 押印の見直しに関する具体的な基準

対象文書・・・行政事務において、市民や事業者等から市が提出を受ける申請書等の文書のうち、押印を求めている文書のこと。

① 押印を廃止する対象文書

②に該当しないもの。

≫ 支出の直接の根拠となる「請求書」については、請求に至る経緯の中で相手方との関係性が生じていることや、支払事務を進める過程でその適正性を検証できることから、押印不要とする。

≫ 押印に代えて署名を求めるものについては、「署名が困難な方」や「申請者が法人・団体等である場合」のことも想定し、特別な理由があると認める場合には「記名押印との選択制」を取り入れるなど、市民の利便性向上を考慮した柔軟な制度とする。

※ 「署名と記名押印の選択制」を取り入れることも「押印の廃止」に含むものとする。

② 直ちに押印を廃止することが困難である対象文書

(ア) から (オ) に掲げる対象文書については、直ちに押印を廃止することが困難であると考えられるため、今後の社会情勢の変化等を踏まえる中で、適切な時期に改めて押印廃止を検討する。

※ 担当部署での努力や工夫により、直ちに廃止しようとするものを妨げるものではない。

(ア) 地方自治法第 234 条第 5 項により、押印が義務付けられている契約書

⇒ 双方（市と契約の相手方）の記名押印により、契約が確定するもの。

(イ) 加古川市財務規則により、契約及び一連の手続において押印を求めている書類

⇒ 入札関係書類、見積書、請書など。

(ウ) 文書の真正性の担保等の理由により、実印（印鑑証明証付きのもの）又は事前登録した印を求めている書類

⇒ 実印等を求める必要性自体について検証した結果、実印等が不要であると判断できるものについては（ウ）には該当しないものとして取り扱う。

(エ) その他、本市が押印の取扱いを変更する権限を有しない書類

⇒ 法律、政省令、県条例、通知等において押印が求められているものをはじめ、本市以外の組織や団体から押印が義務付けられているもの。

※ 単に国や県から様式が例示されているに留まるものについては、その拘束力（地方自治法に基づく技術的な助言に該当する等）を踏まえて判断する。

(オ) (ア) から (エ) 以外の対象文書で、押印を求めることに特別な理由があるもの。

3 押印の見直し時期

条例、規則、訓令甲などの改正が必要となるものについては、令和2年度中に改正手続を済ませた上で、令和3年4月1日から押印の廃止が可能となるよう取り組む。

それ以外のものについては、可能な限り早い時期に押印の廃止を検討する。

土山住宅へのエレベーター設置に伴う家賃改定について

土山住宅へのエレベーター設置に伴う家賃改定について、次のとおり諮問します。

1 概要

令和3年4月からの土山住宅のエレベーター供用開始にあたり、生活利便性が向上することから、エレベーターが設置されていない住宅との家賃の均衡を図るため、公営住宅法に定められた「利便性係数」の見直しを行うことにより、令和3年度以降の家賃改定に反映させる。

2 利便性係数とは

公営住宅の家賃については、公営住宅法施行令第2条において、その算定方法が定められており、その算定要素のひとつとして「利便性係数」がある。

利便性係数は平成8年の公営住宅法改正において導入され、同施行令において、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 までの範囲内で設定するものとして定められている（第2条第1項第4号）。

本市においては、法改正時の本審議会の答申結果に基づき、駅からの距離、道路等の交通条件、駐車場の有無及び生活基盤の充実度等を総合的に勘案し、次のとおり設定している。

なお、当初の利便性係数の設定以降、公共下水道が整備された住宅については、利便性係数を0.05加算している。

利便性係数	住宅名
0.95	尾上林
0.90	土山、志方
0.85	東神吉、神野南山、別府皿池、南備後、坂元、東溝之口
0.80	神野経塚、第2投松
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

3 エレベーター設置に伴う利便性係数の設定

エレベーター供用開始後の電気代は入居者（管理組合）負担としていることから、エレベーター設置に伴う利便性係数の要素は「戸あたりの当初建設費が近傍同種住宅の家賃に占める割合」である0.03とし、上記の現行の土山住宅の利便性係数0.90に0.03を加算した0.93として家賃改定を行う。

なお、エレベーターは後付けの設置であるとともに、日常生活において1階入居者は利用頻度が著しく低いことを勘案し、利便性係数を加算する階層は2階以上とする。

具体的な計算式は次のとおりとなる。

①戸あたりの当初建設費（月額）2,405円÷②近傍同種住宅家賃（月額）74,558円＝0.032

→端数切捨て0.03

【計算内訳】

①戸あたりの当初建設費（月額）2,405円＝設置工事費2,856万円（5,713万円×国庫補助1/2）
÷耐用年数30年÷12か月÷33戸（3号棟の戸数）

※耐用年数は国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」におけるエレベーターの
交換終期である30年を採用

②近傍同種住宅家賃（月額）74,558円＝（3号棟Sタイプ67,600円×9戸＋Mタイプ74,900円
×8戸＋Lタイプ16戸78,300円×16戸）÷33戸（3号棟の戸数）

【参考1：家賃の算定方法】

1 家賃の算定

家賃の算定方法は、公営住宅法施行令（以下「令」）第2条第1項において次のとおり定められている。

家賃＝家賃算定基礎額×応益係数≤近傍同種の住宅の家賃の額

2 家賃算定基礎額

家賃算定基礎額は、令第2条第2項において、入居者の収入に応じて次のとおり定められている。

政令月収額（円）		基礎額
I	～104,000	34,400 円
II	104,001～123,000	39,700 円
III	123,001～139,000	45,400 円
IV	139,001～158,000	51,200 円
V	158,001～186,000	58,500 円
VI	186,001～214,000	67,500 円
VII	214,001～259,000	79,000 円
VIII	259,001～	91,100 円

3 応益係数

応益係数は、令第2条第1項第1号から第4号において次のとおり定められており、応益係数＝市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数となる。

係数	内容
市町村立地係数（1号）	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 までの範囲内で市町村ごとに定める数値である。（加古川市は0.9）
規模係数（2号）	当該公営住宅の床面積の合計を65㎡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。
経過年数係数（3号）	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。
利便性係数（4号）	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 までの範囲内で設定する。

4 近傍同種の住宅の家賃の額

近傍同種の住宅の家賃の額とは、当該公営住宅を民間で賃貸した場合における家賃の額のことであり、公営住宅の家賃の上限額として位置付けられ、その算定方法は令第3条において次のとおり定められている。

近傍同種の住宅の家賃の額＝（当該公営住宅の複成価格×利回り＋償却額＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋公課＋空家引当金）÷12 か月

※空家引当金とは、貸倒れや空家に対する損失補填

本市においては、加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則別表第1においてそれぞれの住宅の近傍同種の住宅の家賃の額について規定している。

【参考2：加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則 別表第1】

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 20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53年	6戸	0.45923	30,700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50年	60戸 60戸 60戸 50戸	0.29855 0.32958 0.35844 0.40178	20,200円 22,500円 25,100円 27,600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	13,600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	32,100円
土山住宅	平岡町土山421番地の25	中層耐火	平成8年 平成8年 平成9年 平成9年 平成9年 平成10年 平成10年	16戸 8戸 24戸 16戸 9戸 24戸 6戸	0.79515 0.74751 0.79855 0.75072 0.64134 0.80196 0.75392	80,900円 77,400円 78,300円 74,900円 67,600円 84,200円 80,500円
うち、3号棟						
16戸					78,300円	
8戸					74,900円	
9戸					67,600円	
計33戸					平均74,558円	
		低層耐火	平成10年	8戸	0.64408	72,700円
尾上林住宅	尾上町長田517番地の20	低層耐火	平成13年 平成13年 平成13年	10戸 8戸 10戸	0.85861 0.80866 0.68683	61,800円 58,500円 52,500円
	尾上町長田517番地の3	中層耐火	平成15年 平成15年 平成15年 平成15年	2戸 17戸 14戸 8戸	0.79088 0.79088 0.65461 0.48633	56,700円 56,500円 49,800円 41,300円
別府皿池住宅	別府町別府648番地	簡易耐火	昭和47年 昭和48年	12戸 12戸	0.30719 0.31202	17,100円 17,100円
小畑赤坂住宅	平荘町小畑1363番地の2	簡易耐火	昭和44年	6戸	0.24648	12,500円
小畑西ノ山住宅	平荘町小畑1454番地の3	簡易耐火	昭和45年	12戸	0.25116	12,600円
小畑池ノ上住宅	平荘町小畑1317番地	簡易耐火	昭和46年	12戸	0.25583	12,500円
東神吉住宅	東神吉町天下原329番地	簡易耐火	昭和41年 昭和41年 昭和42年 昭和42年 昭和42年 昭和43年 昭和43年 昭和44年	6戸 12戸 6戸 6戸 18戸 9戸 18戸 18戸	0.61112 0.26345 0.29082 0.62259 0.26875 0.32276 0.27405 0.27935	26,900円 13,600円 14,700円 26,900円 13,600円 18,400円 13,600円 13,600円
		中層耐火	昭和44年 昭和45年 昭和46年	24戸 24戸 48戸	0.28284 0.28821 0.29768	21,800円 22,200円 22,800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	22,400円
志方住宅	志方町志方町1222番地	簡易耐火	昭和50年 昭和53年	15戸 15戸	0.42500 0.52958	26,200円 33,100円
投松第1住宅	志方町投松138番地	簡易耐火	昭和47年	10戸	0.26051	12,800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	26,500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	24,800円

市営住宅の入居要件の見直しについて

市営住宅の入居要件の見直しについて、次のとおり諮問します。

1 趣旨

現在、加古川公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅の改修や建替え（集約化）を進めるとともに子育て世帯等の優先入居制度の導入を検討するなど、加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画との連携を図りながら、住宅に困窮する低所得者に安定して住宅を提供し続けることができるよう取組を行っているところである。

こうした中、市営住宅の入居要件については、公営住宅法（以下「法」）の規定の範囲内において、本市の住宅に困窮する低所得者の実情に応じて適宜見直しを図っていくことが求められる。

このため、今後、入居要件の見直しを図るにあたり、条例改正を伴うものについては、都度、本審議会に諮問することとするが、タイムリーかつスピード感をもって対応していくため、例えば、入居申込案内書（以下「案内書」）や要綱等の内規について、加古川市営住宅の設置及び管理条例（以下「条例」）に規定される範囲内においては、事務局側にて適宜入居要件の見直しを図っていくこととしたい。

なお、見直しを図ったものについては、適宜、本審議会にて報告するものとする。

2 入居要件の見直し例

例えば、現在、案内書により入居資格を制限しているものがある。

主な具体例としては次のとおりである。

(1) 収入要件

案内書において、収入のない者は入居できないものとしているが、法及び条例においては政令月収の上限（一般世帯 158,000 円、裁量世帯 214,000 円）が定められているに過ぎず、下限は定められていない。（法第 23 条第 1 項第 1 号ロ。条例第 6 条第 3 号）

つまり、無収入であっても預貯金等により家賃を支払うことができれば足り、無収入であることをもって入居を制限すべきではないと解される。

無収入の者の入居を制限した経緯としては、家賃等の滞納のリスクが高いことに起因するものではあるが、本審議会の答申結果を踏まえ、家賃等滞納整理事務処理要綱を改正（令和 3 年 1 月 1 日施行）し、家賃等の滞納にかかる催告書発送までの期間の短縮（年 2 回→毎月）や法的措置対象者の選定までの期間の短縮（滞納月数 10 か月→3 か月）を行っていることから、滞納リスクは従来から軽減されている。

このため、今回の令和 3 年 2 月に実施予定の抽選募集から案内書を改め、無収入の者も入居資格を有するものとして募集する。

(2) 同居親族の範囲

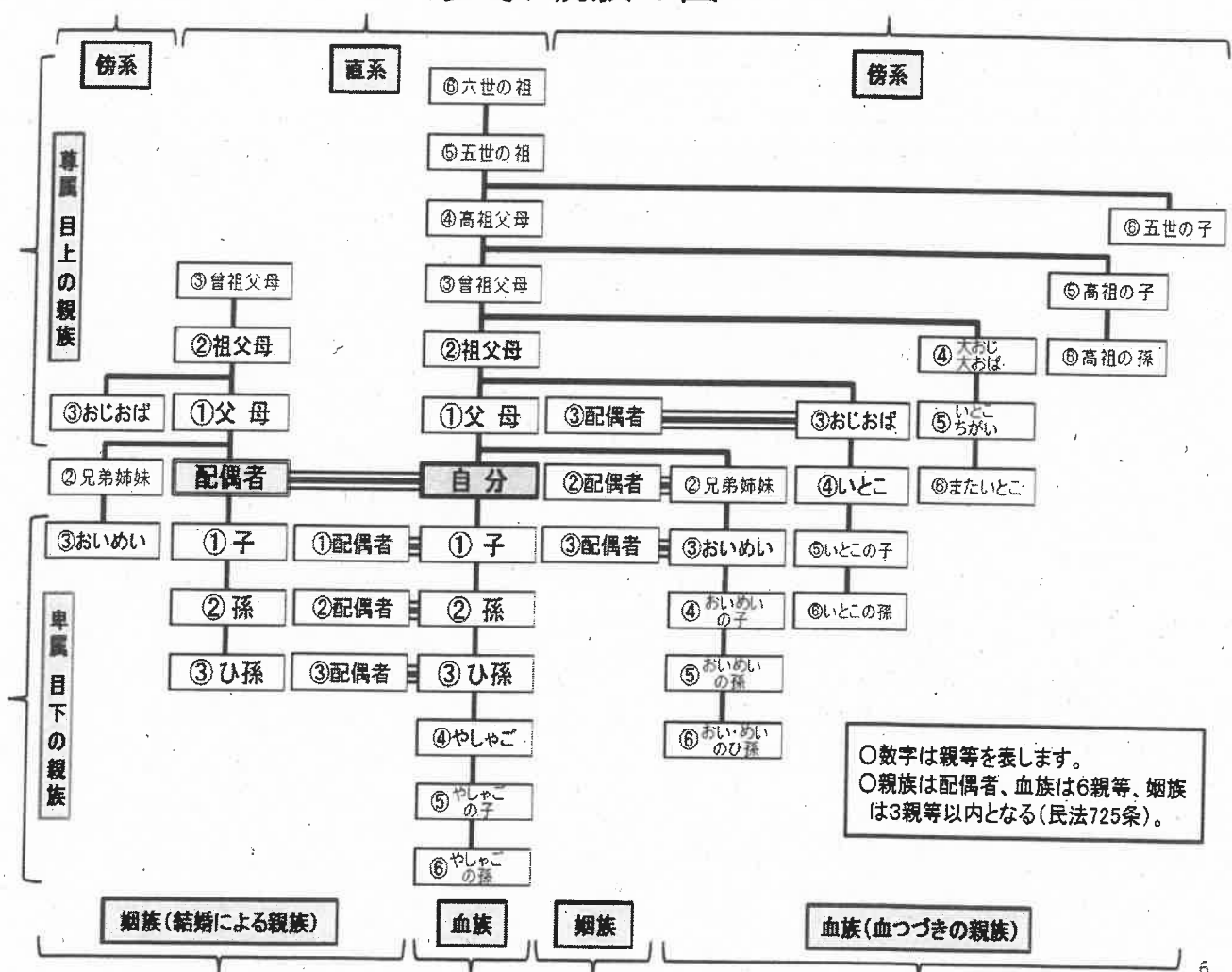
法においては、平成 23 年の改正（地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 年法律第 37 号）（第一次一括法））により同居親族要件が廃止され、単身世帯も入居資格を有するものとしたが、本市の条例においては単身世帯は裁量世帯（60 歳以上の高齢者、障がい者、生活保護受給者等）についてのみ入居資格を

有するものとし、一般世帯については同居親族があることを入居資格としている（条例第6条第2号）。

今回の見直し事項としては、条例に規定される同居親族要件を廃止しようとするものではなく、同居親族の範囲として、案内書において「夫婦又は親子を主体とする世帯」とし、運用でこれ以外の世帯（例えば、兄弟姉妹のみの世帯）は入居資格を有しないものとしていたものを、民法第725条において、親族は「①6親等内の血族、②配偶者、③3親等内の姻族」と規定されていることから、兄弟姉妹を含め、民法に規定されている親族については全て入居資格を有するものとして取り扱おうとするものである。

ただし、同一生計ではない親族を呼んで同居しようとする場合は、入居資格はないものとする。

(参考)親族の図



出典：加古川市債権管理研修資料

※令和2年6月抽選募集 入居申込案内書より抜粋

7 入居資格

抽選申込みにあたっては、次のすべての入居資格を備えていることを要します。

① 現在、住宅に困っている方。(持家がある場合や自己の責めにより住宅の立ち退きを求められている場合及び家賃等を滞納している場合は、入居できません。また、現在、公営住宅に入居している方は、結婚による世帯分離等特別な事情を除き、入居できません。)

② 家賃を支払うことができる方。(給与収入・各種年金・事業所得がなければ入居できません。ただし、生活保護を受けている場合は、担当のケースワーカーに相談してください。)

※勤続期間又は事業継続期間が3か月未満の方は申込みできません。

③ 令和2年3月13日以前から引き続き加古川市内に住所又は勤務先がある方。

④ 入居しようとする家族全員の収入合計が、国で定める公営住宅の入居資格収入基準(P11～P19 参照)の範囲内であること。

⑤ 入居申込者及び現に同居し、または同居しようとする親族が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。

⑥ 夫婦または親子を主体として独立の生計を営み、入居者を含む同居の家族の人数が2人以上である方。(事実上婚姻関係にある方や婚約中で入居日までに結婚する方は入居できますが、友人等の寄合世帯や同居扶養義務がない親族を呼んで同居したり、家族を不自然に合体、分割した世帯は入居できません。)