加古川市営住宅住替え実施要綱

令和元年７月１日都市計画部長決定
令和２年１０月２９日一部改正
令和３年３月１１日一部改正
令和３年１０月２０日一部改正
令和４年２月１０日一部改正
令和５年７月１日一部改正
令和８年４月１日一部改正

（趣旨）

第１条　この要綱は、加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例（以下「条例」という。）第５条第７号の規定に基づく既存入居者の公募の例外による入居（以下「住替え」という。）を公正かつ合理的に行い、既存入居者及び同居者の生活の安定と居住水準の向上を図るため、条例に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

（申込資格）

第２条　住替えの申込みができる者は、既存入居者のうち次の各号の全てに該当する者とする。

（１）条例第１７条に規定する家賃又は条例第５８条に規定する駐車場使用料を滞納していないこと。

（２）条例第２９条第１項に規定する収入超過の認定を受けていないこと。

（３）条例第３１条第１項に規定する高額所得者の認定を受けていないこと。

（４）条例第３７条第１項各号に規定する入居の決定の取消し要件に該当しないこと又は既に入居の決定の取消し若しくは明渡し請求を受けていないこと。

（５）条例第６０条各号に規定する駐車場の使用許可の取消し要件に該当しないこと又は既に駐車場の使用許可の取消し若しくは明渡し請求を受けていないこと。

（６）過去に同一基準による住替えを行っていないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、住替え実施後１年間経過した場合に限り、再度申し込むことができる。

ア　第３条第１号又は第５号について、住替え実施後に症状等が進行し、再度同条第１号又は第５号に該当することが確認できる場合

イ　第３条第２号について、住替え実施後に再度同条同号に規定する要因により同条同号別表第１に掲げる最低居住面積水準を満たさない場合又は住替え実施後もなお同条同号別表第１に掲げる最低居住面積水準を満たさない場合

（申込基準）

第３条　住替えの申込基準は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

（１）エレベーターが設置されていない住宅の２階以上又は２階建て低層簡易耐火構造住宅の既存入居者又は同居者が加齢、疾病等によって階段の昇降が著しく困難となり、現住戸での生活が困難な場合において、次のいずれかに該当する場合

ア　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

イ　上記ア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者

ウ　上記ア、イ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つ低層階への住替えが望ましいことが確認できる者

エ　上記アからウまでのいずれにも該当しない者のうち、申込み時点において、既存入居者又は同居者に満 75 歳以上の者がある者

（２）入居後の世帯人員の増加により、現住戸の住戸専用面積の小数点以下を切上げて得た値が別表第１に掲げる現世帯人数に対する最低居住面積水準を満たさないため、現住戸より広い住戸を希望する場合

（３）入居後の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る。

（４）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

（５）介護又は子育て等の理由により同居を予定している者（既存入居者の３親等以内の親族（婚姻の予定者を含む）又は加古川市パートナーシップ・ファミリーシップ届出制度届出者かつ第７条第１項に規定する住替え可能の日から６か月以内に同居を開始できる者に限る。以下「同居予定者」という。）がある場合、同居予定者を本条第１号においては同居者に読み替え、本条第２号においては入居後の世帯人員に加えるものとする。この場合、既存入居者は第６条第１項に規定する申込手続において、条例第２６条第２項の規定に基づく承認をあらかじめ受けるものする。

（住替え対象住戸の選定）

第４条　住替え対象住戸は、空き住戸の中から条例第４条の規定による入居者の公募に支障のない範囲で別表第２の中から市長が選定する。

（募集方法）

第５条　前条の規定による対象住宅の選定を行った場合、条例第４条の規定による入居者の公募に支障のない範囲で住替え希望者を募集する。

２　前項の募集については、募集期間を定めない受付順による募集を行うものとする。

（申込手続）

第６条　第２条に規定する申込資格及び第３条に規定する申込基準を満たすものが住替えを希望する場合は、条例第９条の規定の例により、既存入居者が住替え申込書（要綱様式第１号）に必要事項を記入の上、市長に提出しなければならない。ただし、申込みは１既存入居者に付き１住戸とし、１既存入居者が重複して申し込んだことが判明した場合は失格とする。なお、募集住戸数が複数ある場合は優先順位を付して複数住戸を申し込むことができる。

２　前項の申込みは、別に定めがある場合を除き、条例施行規則（以下「規則」という。）別表第１名称欄に規定する住宅（以下「住宅」という。）のいずれの住宅も住替え先として申し込むことができる。

（住替え決定）

第７条　市長は、前条第１項の申込みがあったときは、当該申込みをした者を条例第９条第２項の規定に基づき住替え入居者に決定（以下「住替え入居決定者」という。）し、条例第１２条第１項の規定に基づき規則第５条に規定する加古川市営住宅入居許可証（規則様式第２号）により住替え入居決定者に対し住替え可能の日を指定するものとする。

２　前項において、一の募集住戸に複数の申込みがあるときは、次に掲げる順位により選考するものとする。

（１）第３条第１号ア又はイ若しくは第２号から第５号までのいずれかに該当する者

（２）第３条第１号ウに該当する者

（３）第３条第１号エに該当する者

３　前項において、順位が同じ者が複数あるときは、抽選により選考するものとする。

４　第１項の指定にあたっては、第１０条に規定する入居手続きを行った日から１４日を上限とする現住戸の明渡し期限を付して指定するものとする。

（現住戸の明渡し）

第８条　前条第１項及び第４項の指定を受けた住替え入居決定者は、前条第４項の指定による明渡し期限を上限に返還予定年月日を定め、条例第３８条の規定に基づき返還予定年月日の１０日前までに規則第２９条に規定する加古川市営住宅返還届（規則様式第２０号）を市長に提出しなければならない。

（敷金の還付）

第９条　市長は、現住戸の明渡しを受けたときは条例第３９条の規定に基づく敷金の還付を行う。ただし、現住戸を明け渡そうとする者が条例に規定する債務を履行していないときは、敷金から当該家賃若しくは金銭に相当する額又は当該債務の弁済に必要な額を控除する。この場合においては、敷金の額が控除すべき額に満たないときは、現住戸を明け渡そうとする者は、直ちにその差額を納付しなければならない。

２　前項の規定により敷金を還付する場合には、これに利子を付けないものとする。

３　現住戸の明渡しに係る居住していた住宅の通常の日常生活による損耗以外については、自己にて原状回復を行うものとする。

（住替え先住戸の入居手続き）

第１０条　入居決定者は、条例第１３条第１項１号の規定に基づく住替え先住戸の３か月分の家賃に相当する金額の敷金を納付するとともに、規則第７条に規定する加古川市営住宅入居請書（規則様式第３号）により住替え先住戸の入居の手続きを行わなければならない。

２　条例第１３条第１項に指定する期限は、入居日までとする。

３　第１項の規定とは別に、住替え入居決定者は、住替え確認書（要綱様式第２号）を入

居日までに市長に提出しなければならない。

（住替え先住戸の修繕等）

第１１条　住替え先住戸は、原則として現状のまま使用するものとし、ハウスクリーニングのみ市の費用負担において実施する。ただし、条例第２２条の規定により市の費用負担とするもの又は条例２３条の規定により入居者の費用負担とするもののうち、現状のまま使用することに著しい支障があると市長が認める場合は、市の費用負担において修繕を実施するものとする。

２　前項の規定にかかわらず、条例第２２条の規定により市の負担とするものについて、現状において使用に著しい支障があると認められない場合における住替え入居決定者の希望による修繕及び条例第２３条の規定による修繕については、住替え入居決定者の負担において実施することができる。ただし、条例第２７条の規定による用途変更等の承認を要する場合は同条の規定に基づき承認を得ることを要するものとする。

（住替え決定の取消し）

第１２条　住替えの申込基準が第３条第５号の規定に基づく場合において、正当な理由なく住替え入居決定者となった日から６か月以内に同居予定者が同居を開始しない場合、条例第３７条第１項第２号に該当するものとし、市長は、当該住替え入居決定者に対して、入居決定を取り消し、又は明渡しを請求することができる。

（補則）

第１３条　この要綱に定める事項のほか、住替えに関し必要な事項は都市計画部長が別に定める。

附　則

この要綱は、令和元年７月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和２年１１月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この要綱の施行の際、この要綱による改正前の様式で現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附　則

この要綱は、令和３年１０月２０日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、令和４年２月１０日から施行する。

（経過措置）

２　施行日において第５条第２項に該当する住替え対象住戸があるときは、当該規定を適用することができる。

附　則

この要綱は、令和５年７月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和８年４月１日から施行する。

別表第１（第３条第２号関係）

現世帯人数	最低居住面積水準※1
１人	２５．０㎡
２人	３０．０㎡
３人	４０．０㎡
４人	５０．０㎡
５人	５７．０㎡
６人	６６．５㎡
７人	７６．０㎡
８人	８５．５㎡

※１　国土交通省「市町村住生活基本計画（全国計画）（平成２８年３月閣議決定)」に記載される「最低居住面積水準（住戸専用面積・壁芯)」として以下のとおり算出

（１）単身者　２５㎡

（２）２人以上の世帯　１０㎡×世帯人数＋１０㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は０．２５人、３歳以上６歳未満の者は０．５人、６歳以上１０歳未満の者は０．７５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。

別表第２（第４条関係）

住替え対象住戸（空き住戸）	備考
南備後住宅	
神野南山住宅	
土山住宅	第３条第３号に該当する場合は、Mタイプ及びＬタイプを除く。
尾上林住宅	第３条第３号に該当する場合は、Mタイプ及びＬタイプを除く。
東神吉住宅	第３条第３号に該当する場合は、66-1-1 棟、66-1-2 棟、67-1-3 棟及び 67-1-4 棟を除く。
西神吉住宅	