

神戸市営住宅のポイント方式による入居予定者等選定事務取扱要領

(目的)

第1条 この要領は、神戸市営住宅入居予定者等選定事務取扱要綱（以下「要綱」という。）第3条に規定するポイント方式による選定方法や住宅困窮度の評価項目及び評価基準などについて、要綱の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 収入比率の支出基準額 神戸市営住宅条例施行規則（昭和35年4月規則第9号。以下「規則」という。）第28条第2項中「当該市営住宅の家賃」を「現に居住している住宅の家賃」と読み替えた場合の同項に規定する支出基準額をいう。
- (2) 家賃負担割合の支出基準額 前項の支出基準額において、1.2を乗じず、かつ、現に居住している住宅の家賃を加えない場合の前項に規定する支出基準額をいう。
- (3) 家賃負担割合 入居の申込みをした日において、現に居住している住宅の家賃を年収の総額を12で除して得た額で除した割合のことをいう。ただし、生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する被保護者については、現に居住している住宅の家賃から、申込者の世帯人数に応じて神戸市で適用される厚生労働大臣が定める住宅扶助費の上限の額（ただし、現に居住している住宅の家賃がこの額を下回る場合は、現に居住している住宅の家賃とする）を減じた額を、家賃負担割合の支出基準額で除した割合のことをいう。
- (4) 重度の障害者 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 身体障害者手帳の交付を受けており、その障害の程度が1級又は2級の者
 - イ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けており、その障害の程度が1級の者
 - ウ 療育手帳の交付を受けており、その障害の程度がAの者
 - エ 障害年金の給付を受けており、その等級が1級の者
 - オ その他、アからエに相当する者として、市長が特に認めた者

(定時募集におけるポイント方式以外との重複申込み)

第3条 ポイント方式以外に申込みをした者について、ポイント方式への申込みを妨げない。

(ポイント方式の申込み時に必要な書類)

第4条 申込み時に必要な書類は「ポイント方式申込書」(以下「申込書」という。)とする。

(評価項目)

第5条 ポイント方式によって評価する項目は、次に掲げるものとする。

(1) 収入・家賃状況に関すること

ア 年収の総額を12で除して得た額を、収入比率の支出基準額で除して得られた比率

イ 家賃負担割合

(2) 住宅環境に関すること

ア 居宅、寄宿舍又は共同住宅でないもの(倉庫、事務所、工場等)

イ 昭和56年5月31日以前に着工された住宅

ウ 正当な事由による立退き要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者(自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。)

エ 風呂、便所又は専用の炊事場の設備が無い住宅

オ 風呂、便所又は専用の炊事場の設備が共同である住宅カ 3親等内の血族、配偶者又は3親等内の姻族以外の者と6ヶ月以上の同居をしている者

キ 配偶者又は子と同居できる住宅がなく、別居している者

ク 国の定める最低居住面積水準を満たしていない住宅に住んでいる者

(3) 世帯状況に関すること

ア いずれか一方が65歳以上の夫婦のみの世帯(他に65歳以上の者のみいる世帯を含む。)

イ 65歳以上の者のみの世帯(単身世帯を含む。)

ウ 65歳以上の者(いずれか一方が65歳以上の夫婦を含む。)と18歳未満の者のみの世帯

エ 要綱第2条第3号に規定する中度以上の障害者がいる世帯オ 重度の障害者がいる世帯

カ 重度の障害者がおり、その者が車椅子を常用している世帯

キ 配偶者のいない者で、現に20歳未満の子を扶養している世帯

ク 中学生以下の子と同居している世帯

ケ 夫婦又は婚約者の合計年齢が 70 歳以下の世帯

コ 18 歳未満の子が 3 人以上同居している世帯

(4) その他

ア 平成 15 年 5 月以降の定時募集における一般住宅の落選回数が 5 回以上である者

イ 阪神・淡路大震災による「全壊（焼）」又は「半壊（焼）」の罹災証明書を持っており、かつ震災時に居住していた住宅が解体済又は解体予定であることを証明又は確認できる者

ウ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していない者

エ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成 13 年法律第 63 号）第 2 条に規定される者で、療養所入所前に神戸市内に居住していた世帯

オ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成 6 年法律第 117 号）第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

カ 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成 13 年法律第 31 号。以下「配偶者暴力防止等法」という。）第 1 条第 2 項に規定する被害者で、次のいずれかに該当する者の世帯

(ア) 配偶者暴力防止等法第 3 条第 3 項第 3 号の規定による一時保護または同法第 5 条の規定による保護が終了した日から起算して 5 年を経過していない者

(イ) 配偶者暴力防止等法第 10 条第 1 項又は第 10 条の 2 の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で、当該命令がその効力を生じた日から起算して 5 年を経過していない者

(ウ) 女性相談支援センター又は配偶者暴力相談支援センターによる配偶者からの暴力を受けている旨の証明を受けている者。女性相談支援センター以外の配偶者暴力対応機関、行政機関又は関係機関と連携して被害者支援を行っている民間支援団体において、配偶者からの暴力を理由に避難している旨の確認を受けている者も、同様とする。

キ 犯罪被害者等給付金の支給等による犯罪被害者等の支援に関する法律（昭和 55 年法律第 36 号）第 2 条第 3 項に定める犯罪被害者（配偶者暴力防止等法第 1 条第 2 項に規定する被害者を除く。）及びその親族又は遺族。ただし、犯罪によ

り従前の住宅に居住することが困難となったことが明らかな者であり、次のいずれかに該当することが客観的に証明される者の世帯であること。

- (ア) 犯罪により収入が減少し生計維持が困難となった者
- (イ) 現在居住している住宅またはその付近において犯罪等が行われたために当該住宅に居住し続けることが困難となった者
 - a 犯罪により住宅が滅失又は著しく損壊したために居住することができなくなった者
 - b 住宅を客体とする犯罪により居住することができなくなった者
 - c 犯罪により精神的な後遺症が生じ医学的に居住することができなくなった者

ク 中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律（平成6年法律第30号）第2条第1項及び第6条第2項に規定する者の世帯

（評価項目の配点）

第6条 評価項目の配点は、別紙1「住宅困窮度配点表」のとおりとする。

（入居申込者の点数認定）

第7条 申込書の記載内容に基づいて、第5条に定める評価項目ごとに、第6条に定める点数を認定し、総合点を算出する。

（1次審査）

第8条 入居申込者の中から、住宅ごとに総合点の高い上位3名を1次審査通過者とする。ただし、上位3名の中で最も総合点の低い者と同じ点数の者がさらにいる場合は、それらの者を1次審査通過者に含む。

2 入居申込者が3名以下の住宅がある場合、当該住宅への入居申込者全員を1次審査通過者とする。

（2次審査）

第9条 1次審査通過者について、申込書の内容を証明する書類等の提出を求め、書類審査、面談、現地調査等を行い申込書の内容を審査する（以下「2次審査」という。）。

2 2次審査にて、申込書の内容に誤りが認められなかった1次審査通過者については、1次審査にて算出した総合点を、そのまま2次審査の総合点とする。

3 2次審査にて、申込書の内容に誤りがあると判明した場合や、申込書の内容を証明する書類等の提出がないため点数を認定することができない1次審査通過者については、総合点を再度算出する。

4 1次審査通過者が3名（ただし、1次審査通過者とならなかった入居申込者がいる場合）の住宅については、2次審査の総合点が、当該住宅で1次審査通過者とならなかった申込者の中で最も高い総合点を上回っている限りにおいて、当該住宅の1次審査通過者を2次審査通過者とする。

5 1次審査通過者が4名以上いる住宅については、2次審査の総合点が、当該住宅で4位以下とならない限り、かつ、当該住宅で1次審査通過者とならなかった申込者の中で最も高い総合点を上回っている限りにおいて、当該住宅の1次審査通過者を2次審査通過者とする。

6 1次審査通過者のうち、申込者が3名以下の住宅で1次審査通過者となった者は、2次審査通過者となる。

（2次審査通過者の決定）

第10条 前条第4項から第6項までに規定する2次審査通過者の決定は、建築住宅局長が行う。

（入居予定者等の選定）

第11条 2次審査通過者のうち 第9条第2項及び第3項の総合点において最も総合点の高い申込者を入居予定者とし 次に総合点の高い申込者を入居補欠予定者とする。

ただし 最も高い総合点の8割以上の総合点の申込者がいる場合は これらの者による公開の抽選を行い 入居予定者及び入居補欠予定者を選定する。また 最も高い総合点の8割未満に 次に総合点の高い申込者が同点で複数いた場合は 抽選で入居補欠予定者を選定する。

（失格事項）

第12条 入居申込者が、次の各号のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 1世帯につき2ヵ所以上のポイント方式の住宅に申込みをした場合又は同一人の氏名を2通以上の申込書に記入した場合。
- (2) 申込書等の提出書類の記載内容に偽りや実態と異なることがある場合。（ただし、第9条で2次審査通過者となる場合を除く。）
- (3) 正当な理由がなく面談又は現地調査を拒んだ場合。
- (4) 指定する期日までに必要な書類を提出しない場合。
- (5) その他、市営住宅に入居する資格がないことが判明した場合。

（開示請求）

第13条 申込書に入居申込者及び申込者と一緒に入居しようとする者（以下「申込世帯者」という。）として記載のある者は、ポイント方式で算出された総合点及び順位につ

いて開示を請求することができる。なお、申込者と一緒に入居しようとする者への個人情報提供について入居申込者は同意しなければならない。

(開示請求の方法)

第 14 条 開示を請求する申込世帯者は、神戸市の委託により募集業務を行う者（以下「募集業務受託者」という。）の窓口に出向き、口頭での開示（以下「口頭開示」という。）又は文書での開示（以下「文書開示」という。）、若しくは電話による口頭開示を請求することとする。

2 口頭開示を請求する申込世帯者は、募集業務受託者に、別紙 2 に定める書類等（以下「本人確認書類」という。）を提示し、様式第 1 号による「ポイント方式の口頭開示請求書」を提出しなければならない。募集業務受託者は提出を受ける際、本人確認書類の写しをとることとする。なお、電話による口頭開示の場合、募集業務受託者は、入居申込者の氏名、生年月日、入居申込をした募集時期及び申込住宅により、本人確認を行うこととする。

3 文書開示を請求する申込世帯者は、募集業務受託者に、本人確認書類を提示し、様式第 2 号による「ポイント方式の文書開示請求書」を提出しなければならない。募集業務受託者は提出を受ける際、本人確認書類の写しをとることとする。なお、電話による口頭開示の場合、前項の本人確認により本人確認書類及び「ポイント方式の文書開示請求書」の提出を省略できることとする。

(開示する情報)

第 15 条 開示する情報は、開示を請求する申込世帯者の様式第 3 号による「回答書」に記載のある項目に限る。

(開示請求の受付時期)

第 16 条 開示の請求は、開示を請求されている募集において、2 次審査結果の通知以降でなければすることができない。

(開示の方法)

第 17 条 口頭開示の請求の手続きをした申込世帯者は、口頭開示を受ける際には、募集業務受託者の窓口にて、本人確認書類を提示しなければ、口頭開示を受けることができない。なお、第 15 条に定める情報以外は開示できない。

2 文書開示の請求の手続きをした申込世帯者は、文書開示を受ける際には、募集業務受託者の窓口にて、本人確認書類を提示しなければ、「回答書」の交付を受けることができない。

(文書開示に要する期間)

第 18 条 「回答書」の交付は，募集業務受託者が「ポイント方式の文書開示請求書」を受理した日から原則として 15 日以内に行うものとする。

附則

（施行期日）

この要領は，平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附則

（施行期日）

この要領は，平成 24 年 4 月 20 日から施行する。

附則

（施行期日）

この要領は，平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附則

（施行期日）

この要領は，平成 29 年 7 月 1 日から施行する。

附則

（施行期日）

この要領は，平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附則

（施行期日）

この要領は，令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

（施行期日）

この要領は，令和 3 年 6 月 1 日から施行する。

（施行期日）

この要領は，令和 4 年 7 月 1 日から施行する。

（施行期日）

この要領は，令和 6 年 4 月 1 日から施行する。