

市営住宅建替事業実施要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、居住水準の向上及び居住環境の整備と合わせて土地の高度利用を図り、もって住宅供給の拡大に寄与するために公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第35条に基づき、市が行う公営住宅の建替えに関し必要な事項を定めることを目的とする。

(定 義)

第2条 この要綱において、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) 公営住宅 法第2条第2号及び市営住宅条例（昭和36年豊中市条例第20号。以下「条例」という。）第2条第1項第1号に規定する公営住宅のうち、法第7条第1項又は法第8条第1項若しくは同条第3項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りしたものをいう。
- (2) 市営住宅 条例第2条第1項に規定する市営住宅をいう。
- (3) 共同施設 法第2条第9号に規定する共同施設のうち、法第7条第2項又は法第8条第3項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りしたものをいう。
- (4) 建替事業 現に存する公営住宅又は共同施設を除却し、これらの存していた土地の全部若しくは一部又はその周辺区域に新たに公営住宅又は共同施設を建設し、従前入居者（除却される公営住宅に居住していた入居者及び同居者をいう。）を入居させると共に、公営住宅又は共同施設の整備及び居住環境の整備を図る事業をいう。

(敷地の利用)

第3条 建替事業による除却後の敷地は、新たに整備する公営住宅（以下「新住宅」という。）及び共同施設の建設用地として使用する。

- 2 前項のほか、必要な場合は、その敷地の全部又は一部を公共賃貸住宅（法第30条第2項に規定する公共賃貸住宅をいう。）又は生活関連施設の用地等として使用することができる。

(施行の要件)

第4条 建替事業は、法第36条に該当する場合のほか、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する場合に施行することができる。

- (1) 建替事業により除却すべき公営住宅（以下「対象住宅」という。）又は共同施設が法第44条第3項の規定により公営住宅又は共同施設の用途を廃止されたとき。
- (2) 都市計画事業、住環境整備事業、その他特別の事業がある場合であって市長が建替えを必要と認めたとき。

2 建替事業により建設すべき新住宅は、耐火性能を有する構造とする。

(建替計画)

第5条 建替事業の施行に際しては、次に掲げる事項を定めて建替計画を策定する。

- (1) 建替事業を施行する年度
- (2) 建替事業を施行する土地の区域
- (3) 対象住宅の戸数
- (4) 新住宅の構造及び戸数
- (5) 対象住宅の現に存する入居者の戸数
- (6) 建替事業により新たに整備すべき共同施設の種類

2 前項により建替計画を策定したとき又は建替計画を変更したときは、あらかじめ対象住宅の入居者に通知しなければならない。

(説明会の開催等)

第6条 建替事業の施行に際しては、説明会を開催する等の措置を講じ入居者の協力を得るように努めるものとする。

(新住宅等への入居)

第7条 市長は、第5条第2項の通知を受けた入居者で、建替事業の施行に伴い対象住宅を明渡す者(以下「対象入居者」という。)が対象入居者ごとに市長の定める期間内に新住宅への入居を希望する申出をした場合は、当該対象入居者の世帯構成及び心身の状況からみて適切な当該新住宅に入居させるものとする。ただし、対象入居者の申出により市長が必要と認めるときは、他の市営住宅へ入居させることができる。

(仮住居の提供)

第8条 建替事業の施行に伴い、市長が必要と認める場合は、対象入居者に対して仮住居を提供するものとする。

(新住宅等への移転期間及び通知)

第9条 市長は、第7条本文の期間を定めたときは、当該対象入居者に対して、これを通知しなければならない。

2 市長は、第8条に規定する仮住居に入居する者、第7条本文の規定により新住宅への入居を希望する申出をした対象入居者又は同条ただし書により他の市営住宅へ入居させる者に対して、相当の猶予期間を置いてその者が仮住居、新住宅又は他の市営住宅に入居することができる期間を定め、その期間内にそれぞれ当該住宅に入居すべき旨を通知しなければならない。

(入居の取消し及び明渡しの請求等)

第10条 前条第2項の規定による通知を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく、仮住居、新住宅又は他の市営住宅へ入居しなかった者に対しては、当該住宅への入居を取り消すものとする。

2 市長は建替事業の施行に伴い、対象住宅を除却するため必要があると認めるときは、第5条第2項の規定による通知をした後、当該対象住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。この場合において、明渡しの期限は当該請求をする日の翌日から3月を経過した日以後の日でなければならない。

(移転料等の支払い)

第11条 市長は、第7条本文の規定による申出をした者又は前条第2項前段の市長の請求により対象住宅の明渡しを承諾した者(以下「移転料対象者」という。)が、当該建替事業の施行に伴い住居を移転した場合(第8条に規定する仮住居に移転する場合を含む。)において、移転完了の届出をしたときは、当該移転を確認の上、移転料対象者に別に定める移転料を支払うものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、移転料対象者が住居を移転する以前においても、移転料対象者の申出により、移転料の2分の1の額を仮払することができる。

(新たに入居する公営住宅の家賃及び減額)

第12条 市長は、対象入居者を新住宅に入居させる場合又は他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が対象住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該対象入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該対象入居者の家賃を市長の指定する日(以下「減額基準日」という。)以後5年間は、次の表の左欄各項に定める入居期間の区分に応じてそれぞれ右欄各項に定めるとおりとする。

減額基準日から	建替減額後の家賃
1年目の1年間	建替後家賃 \times 5/6(建替後家賃 \times 建替前家賃)
2年目の1年間	建替後家賃 \times 4/6(建替後家賃 \times 建替前家賃)
3年目の1年間	建替後家賃 \times 3/6(建替後家賃 \times 建替前家賃)
4年目の1年間	建替後家賃 \times 2/6(建替後家賃 \times 建替前家賃)
5年目の1年間	建替後家賃 \times 1/6(建替後家賃 \times 建替前家賃)
6年目の1年間	建替後家賃

(仮住居の家賃)

第13条 市営住宅を第8条に規定する仮住居として使用した場合の家賃は、当該対象住宅の最終の家賃額とする。

(敷金の徴収猶予)

第14条 対象入居者が、新住宅に入居する場合又は他の市営住宅に入居する場合の敷金については、従前住宅の敷金を充当し、不足している場合はその差額の徴収を猶予するものとする。

2 対象入居者が他の市営住宅を仮住居として使用する場合は敷金を免除する。

(施行の細目等)

第15条 この要綱の実施の細目及び必要とする書類の様式は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成10年11月2日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年8月1日から実施する。