

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、もって住宅供給の安定に寄与するために、市が行う市営住宅の建替え及び用途廃止に関する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定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 公営住宅	公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）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) 改良住宅	住宅地区改良法（昭和35年法律第84号。以下「改良法」という。）第17条第1項及び小集落地区改良事業により建設し、賃貸する住宅をいう。
(3) コミュニティ住宅	条例第2条第1項第3号に規定する住宅をいう。
(4) 従前居住者用住宅	条例第2条第1項第4号に規定する住宅をいう。
(5) 市営住宅	条例第2条第1項各号に掲げる市営住宅をいう。
(6) 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。
(7) 用途廃止	市営住宅としての用途を廃止し、当該住宅を除却する事業をいう。
(8) 従前住宅	建替事業又は用途廃止（以下「建替事業等」という。）の対象となる市営住宅をいう。
(9) 対象入居者	従前住宅から移転しなければならない入居者をいう。
(10) 移転先住宅	本移転先となる市営住宅をいう。
(11) 建替住宅	建替事業により整備される市営住宅をいう。
(12) 仮住居	対象入居者が、移転先住宅に移転するまでの期間に一時的に入居する市営住宅をいう。
(13) 仮入居者	仮住居に入居する対象入居者をいう。
(14) 仮移転	対象入居者が、従前住宅から仮住居に一時的に移転することをいう。
(15) 本移転	対象入居者が、従前住宅若しくは仮住居から移転先住宅へ移転し正式入居すること又は民間住宅等へ移転することをいう。
(16) 本移転者	移転先住宅へ本移転又は民間住宅等へ移転する対象入居者をいう。
(17) 最終期日	対象入居者が従前住宅の退去を完了させる期日をいう。

(建替事業)

第3条 この要綱における建替事業は、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業
 - (2) 法第44条第3項に規定する公営住宅の用途廃止手続後に実施する公営住宅整備事業
 - (3) 改良法第29条及び改良住宅管理要領（昭和54年5月11日建設省住整発第6号）第16条に規定する改良住宅の用途廃止手続後に実施する公営住宅整備事業
 - (4) コミュニティ住宅又は従前居住者用住宅の用途廃止手続後に実施する公営住宅整備事業
- 2 建替事業により建設すべき建替住宅は、耐火性能を有する構造とする。

(敷地の利用方法)

第4条 建替事業等による除却後の敷地の利用方法は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 建替住宅及び共同施設の建設用地

(2) 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

2 前項の規定にかかわらず、近接地での建替住宅の整備等の事由により、当該敷地に新たな市営住宅及び共同施設を建設しないときは、当該敷地の有効活用をはかるものとする。

(対象入居者の決定)

第5条 市長は、対象入居者を決定させるため、基準日となる期日を定める。

2 市長は、前項の規定により定める期日現在において従前住宅に入居している者を、対象入居者として決定する。ただし、同日現在において、市長が条例第17条の2若しくは第22条の規定又は不法占有等により住宅の明渡しを請求している者を除く。

3 市長は、前項の規定により対象入居者を決定したときは、該当する対象入居者に対し、その旨通知をする。

(建替計画)

第6条 市長は、建替事業の施行に際して、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) 従前住宅の戸数

(4) 建替住宅の構造及び戸数

(5) 従前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 市長は、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、あらかじめ対象入居者に通知しなければならない。

(説明会の開催等)

第7条 市長は、建替事業等の施行に際し、説明会を開催する等の措置を講じ、対象入居者の協力を得るよう努めるものとする。

(最終期日の決定)

第8条 市長は、最終期日について、建替事業等の工期等を勘案し決定する。

(移転先住宅のあっせん等)

第9条 市長は、対象入居者に対し、移転先住宅をあっせんするものとする。

2 前項のあっせん等の実施の細目は、市長が別に定める。

(建替住宅への入居)

第10条 市長は、前条のあっせんにおいて、対象入居者が建替住宅への入居を希望する旨申出をしたときは、当該対象入居者の世帯構成及び心身の状況を鑑み、適切な当該建替住宅に入居させるものとする。

(仮住居への仮移転等)

第11条 市長は、建替事業の施行に伴い必要であると認めるときは、対象入居者に対し、仮住居をあっせんし、仮移転させるものとする。

2 前項の仮移転等の実施の細目は、市長が別に定める。

(移転先住宅の家賃及び減額)

- 第12条 移転先住宅の家賃は、条例第10条の例により決定する。
- 2 前項の家賃が、従前住宅の最終家賃を超えることとなったときは、条例第17条の5に基づき、当該対象入居者の家賃を減額するものとする。
- 3 前項の減額は、減額の期間を市長が別に指定する日（以下「減額基準日」という。）以後5年間とし、別表1に掲げる表により減額するものとする。

(敷金の取扱い)

- 第13条 移転先住宅の敷金は、条例第10条第5項の例により決定する。
- 2 前項の敷金が、従前住宅の既納敷金を超えることとなったときは、条例第12条に基づき、当該対象入居者の敷金を減免するものとする。
- 3 前項の減免を行う場合においては、第1項の敷金と既納敷金との差額相当額を減免するものとする。

(従前住宅の返還)

- 第14条 対象入居者は、従前住宅を退去しようとするときは、次の各号に定めるところにより、当該従前住宅を返還しなければならない。
- (1) 退去しようとする日の5日前までにその旨を市長に届け出ること。
- (2) 条例第18条第2号から第5号に規定する費用を清算すること。
- (3) 従前住宅を模様替し、若しくは増築し、又は市営住宅の敷地内に建物若しくは工作物を設置してあるときは、対象入居者の負担において原形に復するか、又は市に無償で譲渡すること。

(移転料の支給)

- 第15条 市長は、対象入居者が次の各号に該当する場合は、対象入居者に対し移転料を支給することができる。
- (1) 従前住宅からの仮移転が完了したとき。
- (2) 従前住宅からの本移転が完了したとき。
- (3) 仮住居からの本移転が完了したとき。（ただし、仮入居者が仮住居にそのまま本移転する場合を除く。）
- 2 対象入居者は、移転料の支給を受けようとするときは、移転料支払請求書及びその他必要書類を市長に対し提出しなければならない。
- 3 前項に規定する移転料の請求期限は、仮住居若しくは移転先住宅又は民間住宅等の入居開始日の翌日を起算日とし、30日を経過する日までとする。ただし、市長が特に認めるときは、この限りでない。
- 4 この要綱における移転料の金額は、金223,000円とする。

(移転料の前払)

- 第16条 市長は、前条の規定にかかわらず、市長が必要と認めるときは、市長が指定する期日までに従前住宅又は仮住宅を明け渡すことを条件として、同条に規定する移転料の7割を上限に、移転料を前払することができる。
- 2 対象入居者は、前項の規定に基づき前払による移転料の支給を受けようとするときは、移転料前払請求書及びその他必要書類を市長に提出しなければならない。

(工期の変更等にかかる対応)

- 第17条 市長は、建替住宅を建設するに当たって、工期の変更等により建替住宅への本移転が遅れる見込みであるときは、第8条の規定により決定した最終期日を変更し、新たな最終期日を決定するものとする。
- 2 市長は、前項の決定をしたときは、対象入居者に対しその旨通知し、対象入居者の理解

を得られるよう努めるものとする。

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。

附 則

1 この要綱は、平成30年10月15日から施行する。

2 この要綱の施行と同時に、市営住宅建替事業実施要綱に関する実施細目は、廃止する。

附 則

この要綱は、平成31年1月22日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年8月7日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年10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

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年3月21日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年12月16日から施行する。

別表 1

減額基準日から	減額後の家賃 (100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)
1年目の 1年間	移転先住宅家賃 - $5/6$ (移転先住宅家賃 - 従前住宅家賃)
2年目の 1年間	移転先住宅家賃 - $4/6$ (移転先住宅家賃 - 従前住宅家賃)
3年目の 1年間	移転先住宅家賃 - $3/6$ (移転先住宅家賃 - 従前住宅家賃)
4年目の 1年間	移転先住宅家賃 - $2/6$ (移転先住宅家賃 - 従前住宅家賃)
5年目の 1年間	移転先住宅家賃 - $1/6$ (移転先住宅家賃 - 従前住宅家賃)
6年目以降	移転先住宅家賃