

# 市営住宅住戸改善事業実施要綱

制 定 昭和 55 年 11 月 11 日  
最近改正 平成 27 年 4 月 1 日

## (目的)

第1条 この要綱は、大阪市営住宅ストック総合活用計画(以下「ストック総合活用計画」という。)に基づいて、大阪市営住宅条例(平成9年大阪市条例第39号。以下「条例」という。)第2条に規定する公営住宅及び改良住宅(以下「公営住宅等」という。)の居住水準の向上と有効活用のため、現に存する公営住宅等に増築及び既存住戸部分の内部改善等を実施することにより、入居者に対する居住環境の整備、改善を図る事業(以下「住戸改善事業」という。)について、必要な事項を定めることにより、当該事業の適正かつ円滑な推進を図ることを目的とする。

## (対象事業)

第2条 住戸改善事業の対象とする公営住宅等(以下「対象住宅」という。)は、ストック総合活用計画で「全面的改善」と位置づけられた住宅とする。

## (事業実施住宅等の決定)

第3条 市長は、対象住宅の中から、入居者の合意の状況、事業計画、事業効果等を総合的に勘案して、住戸改善事業を実施する住宅(以下「実施住宅」という。)を決定し、さらに実施住宅の中から、年度ごとに住宅改善事業を実施する棟(以下「実施棟」という。)を選定する。

## (事業手法)

第4条 住戸改善事業は、原則として住戸改善事業の実施について入居者全員の合意を得られた棟から棟単位で実施するものとし、その手法は次の各号のいずれかとする。

(1) 戸境壁の一部を除去する等の方法により、従前の2住戸を1住戸に、若しくは3住戸を2住戸にする手法(以下「2戸1手法等」という。)

(2) 1住戸内部を改善する手法(以下「1戸1手法」という。)

(3) 浴室の増築及び内部改造をする手法(以下「増築手法」という。)

## (住戸改善事業実施計画)

第5条 市長は、実施住宅を決定したときは、次の各号に掲げる事項を内容とする住戸改善事業実施計画を策定する。

(1) 施行する年度

(2) 施行する区域

(3) 実施住宅の住宅名、号館及び戸数並びに住戸改善後の戸数

(4) 実施住宅の現に入居者の存する戸数

(5) 住戸改善後に新たに付設する共同施設の種類

(6) その他の必要な事項

2 前項により住戸改善事業実施計画を策定したときは、あらかじめ実施住宅の入居者

(以下「対象入居者」という。)に周知する。

(説明会の開催等)

第6条 住戸改善事業の実施に際しては、説明会を開催する等の措置を講じ、対象入居者の協力が得られるように努める。

(住宅の貸付停止)

第7条 市長は、実施住宅及び住戸改善事業推進上特に必要と認められるその他の市営住宅について、貸付を一定期間停止することができる。

(住宅のあっせん)

第8条 2戸1手法等による住戸改善事業の対象入居者には、対象住宅以外の公営住宅等(以下「あっせん対象住宅」という。)へ入居のあっせんを行う。

2 1戸1手法又は増築手法による住戸改善事業の施行上、移転が必要な対象入居者に対しては、対象入居者が希望する場合、あっせん対象住宅の入居をあっせんすることができる。

3 あっせん対象住宅は、原則として住戸改善実施後と同等の住宅とする。

4 増築手法による住戸改善事業の対象入居者で、市長がやむを得ない事情があると認めた者に対しては、あっせん対象住宅の入居をあっせんすることができる。この場合、あっせん対象住宅は、原則として住戸改善実施前と同等とする。

(あっせん対象住宅の型別供給)

第9条 対象入居者の世帯の人数特性に応じて、次の各号に定める型別の区分に従い、あっせん対象住宅へ入居させる。

- |             |     |
|-------------|-----|
| (1) 1人世帯    | 2DK |
| (2) 2人世帯    | 2DK |
| (3) 3人以上の世帯 | 3DK |

(仮住居の提供)

第10条 住戸改善事業の実施に伴い、市長が必要と認める場合は、対象入居者に対し仮住居を提供する。

(移転料の支払)

第11条 あっせんを受けた対象入居者には、当該住戸改善事業の施行に際して、所定の様式による「移転承諾書」を提出させるとともに、当該住戸改善事業の施行に伴う移転の完了を確認した後に別に定める移転料を支払う。ただし、当該入居者が請求しつつ、市長がその必要があると認めるときは、当該移転が完了する前においても、別に定める移転料の額を前払いすることができる。

(改善後住宅への入居)

第12条 2戸1手法等により住戸改善事業を実施した住宅への入居は、公募による。

2 対象入居者のうち、やむを得ない事情がある者に対しては、前項の規定にかかわらず、公募によらないで入居させることができる。この場合、第8条第1項の規定は適用しない。

(新住宅等への移転期間及び通知)

第13条 新住宅、あっせん対象住宅又は仮住居への移転期間は、市長の指定する日か

ら、おおむね 30 日とし、その期間内に移転すべき旨をあらかじめ対象入居者に対し、通知しなければならない。

(住戸改善後住宅及びあっせん対象住宅の家賃並びに家賃減額)

第 14 条 住戸改善後の住宅及びあっせん対象住宅の家賃は、条例第 19 条第 1 項(公営住宅の家賃の決定)、第 20 条第 1 項(改良住宅の家賃の決定)、第 35 条第 1 項(収入超過者に対する家賃)及び第 37 条第 1 項(高額所得者に対する家賃)により決定する。

2 前項の規定による住宅の家賃が、住戸改善前の実施住宅の最終の家賃を超えるときは、条例第 19 条第 1 項(公営住宅の家賃の決定)、第 20 条第 1 項(改良住宅の家賃の決定)、第 35 条第 1 項(収入超過者に対する家賃)及び第 37 条第 1 項(高額所得者に対する家賃)の規定にかかわらず、当該入居者の家賃を別に指定する日(以下「減額基準日」という。)以降 3 年間は、次に掲げる表により減額する。ただし、第 8 条第 4 項の規定に基づきあっせん対象住宅に移転したときを除く。

減額基準日から	住戸改善減額後の家賃
1年目の1年間	あっせん住宅の家賃 - $3/4 \times (\text{あっせん住宅の家賃} - \text{住戸改善前住宅家賃})$
2年目の1年間	あっせん住宅の家賃 - $2/4 \times (\text{あっせん住宅の家賃} - \text{住戸改善前住宅家賃})$
3年目の1年間	あっせん住宅の家賃 - $1/4 \times (\text{あっせん住宅の家賃} - \text{住戸改善前住宅家賃})$

3 前項の規定にかかわらず、他の家賃減免要綱に基づき家賃減免の適用を受ける者の家賃は、前項に定める減額後の家賃額又は当該要綱に基づく減額後の家賃額のいずれか低い額とする。

(仮住居の家賃)

第 15 条 公営住宅等を第 10 条に規定する仮住居として使用した場合の家賃は、仮移転先の家賃額又は当該対象入居者の仮移転前の住宅の家賃額を仮移転先住宅の住戸面積により補正した額のいずれか低い額とする。

(収入超過者等の減額期間中の家賃)

第 16 条 条例第 33 条第 1 項の収入超過者及び同条第 2 項の高額所得者の家賃については、第 14 条第 2 項の規定による家賃の減額をしている期間中、条例第 35 条第 1 項及び第 37 条第 1 項の規定は適用しない。

(敷金及び徴収の猶予)

第 17 条 増築手法による住戸改善事業の実施に伴い、住戸改善後の住宅の敷金の額が住戸改善前の住宅の敷金の額を超える場合は、住戸改善前の住宅の敷金額を住戸改善後の住宅の敷金額とする。

2 第 8 条の規定により住宅のあっせんを受けた対象入居者については、移転先の住宅(第 10 条の規定により提供する仮住居を含む。)の敷金額が住戸改善前の住宅の敷金額を超える場合は、その敷金を住戸改善前の住宅の敷金額とし、かつ、その徴収を移

転料支払日まで猶予することができる。

- 3 住戸改善事業により対象入居者が他の市営住宅を仮住居として使用した場合、その仮住居を退去する際は補修費の負担を免除する。

(減免又は徵収猶予申請の省略)

第 18 条 第 14 条及び第 16 条の規定に関しては、当該対象入居者からの申請の手続きを省略して、これを行うことができる。

(施行の細目)

第 19 条 この要綱の施行の細目について必要な事項は、都市整備局長が定める。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行前すでに実施している住戸改善事業の取扱いについては、なお従前の例によることができるものとする。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行前すでに実施している住戸改善事業の取扱いについては、なお従前の例によることができるものとする。

#### 附 則

この要綱は、平成 25 年 2 月 28 日から施行する。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行前すでに実施している住戸改善事業の取扱いについては、なお従前の例によることができるものとする。