

市営住宅建替事業実施細目

制 定 平成 10 年 4 月 1 日
最近改正 令和 5 年 4 月 1 日

第1条 市営住宅建替事業実施要綱（以下「要綱」という。）第5条に定める説明会を開催する等の措置とは説明会の開催実施並びに資料の配付をいう。

第2条 要綱第9条の型別供給による部屋別・入居人数別基準については次の表及び各号のとおりとする。

型 別 区 分	2 D K - A	2 D K - B	3 D K	
			3 D K - A	3 D K - B
人 数	1 人	2 人	3 人以上	5 人以上

- (1) 2 D K - A とは 2 居室で 1 戸当りの住戸専用面積が 47 m²に相当する型とする。
- (2) 2 D K - B とは 2 居室で 1 戸当りの住戸専用面積が 53 m²に相当する型とする。
- (3) 3 D K - A とは 3 居室で 1 戸当りの住戸専用面積が 63 m²に相当する型とする。
- (4) 3 D K - B とは 3 居室で 1 戸当りの住戸専用面積が 70 m²に相当する型とする。
- 2 次の各号のいずれかに該当する場合、前項の規定にかかわらず、当該各号のとおり取り扱う。
- (1) 住宅の型別供給に不足が生じ、前項に定める基準の住戸に入居できない者が生じる場合は、本移転する者のうち、前項に定める基準を下回る型を希望する者（入居人数が 1 人のときを除く。）は、入居人数が 2 人のときは同項第 1 号、3 人以上のときは同項第 2 号の型の住戸に空きがある場合に入居することができる。
- (2) 住宅の型別供給に不足が生じ、前項に定める基準の住戸に入居できない者が生じる場合は、前項に定める基準を上回る型を希望する者は、入居人数が 1 人のときは前項第 2 号、2 人のときは前項第 3 号、3 人以上のときは前項第 4 号の住戸に空きがある場合に入居することができる。

(3) 建替対象団地が住戸改善実施済み団地で、かつ、対象入居者が要綱第7条ただし書の規定により他の公営住宅等へ入居する場合に限り、当該対象入居者は移転先住戸の型別については、世帯人数にかかわらず、建替前住戸の面積に相当する住戸を希望できる。

3 建替対象団地の状況等を勘案し、市長が特に必要と認める場合は、前2項の規定にかかわらず、別に定める。

4 新住宅等における入居については、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 下層階優先資格者は入居者又は同居者のいずれかが、入居希望調書回収日現在、大阪市営住宅条例（以下「条例」という。）第5条第1項第1号イに該当するもの又はその他心身の機能の障がいがあるので、低層階に住むことが適当であると医師が認めるものであること。

(2) 車いす常用者向け住宅の入居資格は、入居者又は同居者のいずれかが、条例第5条第1項第1号イ（ア）に該当するものであって、かつ車いすを常用しているものであること。

第3条 要綱第12条に定める移転料等の額については次の各号に定めるとおりとする。ただし、建替事業継続中団地の移転料等は従前の例によることができる。

(1) 移転料	217,000円
(2) 前払金	150,000円以内
(3) 付加金（電話移設料）	9,600円

第4条 要綱第13条第1項に定める建替後家賃とは、条例第19条第1項、第20条第1項、第35条第1項及び第37条第1項に定める家賃をいう。

2 前項により建替後家賃を算定する場合において、その額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。

3 要綱第13条第2項に定める建替前家賃とは、建替事業により除却すべき公営住宅等（以下「対象住宅」という。）から立ち退く時点における条例第19条第1項、第20条第1項、第27条、第35条第1項及び第37条第1項の定めにより算出された、支払い家賃をいう。

4 要綱第13条第2項の定めにより家賃を減額する場合、その減額率を乗じた額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り上げる。

第5条 要綱第15条に定める仮住居家賃の算定方法は次の式によるものとする。ただし、仮移転先住宅の家賃が建替前住宅家賃より低い場合は、仮移転先住宅

の家賃とする。

建替前住宅家賃 × 仮移転先住宅の規模係数（仮移転先住戸面積／仮移転先最大住戸面積）

- 2 前項の建替前住宅家賃とは、当該対象住宅の条例第19条第1項、第20条第1項、第35条第1項及び第37条第1項の定めにより算定した額で、仮移転期間中毎年法の定めにより更改した家賃をいう。
- 3 第1項の仮移転先住宅の規模係数は、大阪市営住宅条例施行規則別表第1の市営住宅ごとに算定する。
- 4 仮移転先住宅規模係数に小数点第2位以下の端数が生じた場合、その端数は切り捨てる。
- 5 第1項に定める仮住居家賃に100円未満の端数が生じた場合、その端数を切り捨てる。

第6条 要綱第13条第1項に定める建替後家賃については、第4条の規定にかかわらず条例第35条第1項及び第37条第1項は適用しないことができる。

第7条 要綱第19条に定める特別貸付けをすることができる世帯は、次の各号に該当するものとする。

(1) 住戸の型別の組合せは次表のいずれかに該当すること。

① 3DK-Aと2DK-A又は2DK-B

② 2DK-Bと2DK-A又は2DK-B

- (2) 6人以上の世帯で成人が4人以上含まれ、又は5人世帯で全員が成人であること。
- (3) 当該特別貸付けをする住宅に、当該型別の住戸数に余裕があること。
- (4) 特別貸付けの際に不自然な世帯を構成しないこと。
- (5) 世帯収入が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。）第9条の高額所得者の要件に該当しないこと。
- (6) 新住宅に3DK-Bが供給されていないこと。

第8条 収入超過者及び高額所得者の取扱いについては、次のとおりとする。

- (1) 条例第36条第1項に基づく明渡請求を受け、同項の期限が到来した高額所得者については、再入居を保障しないものとする。

- (2) 要綱第6条に定める仮移転期間中の者については、条例第34条（収入超過者に対する明渡し努力義務）及び第36条第1項（高額所得者に対する明渡請求）の規定は適用しない。
- (3) 条例第39条に定める居住継続要件の期間通算には、仮移転期間中の期間は通算せず、新住宅に入居したときに再度期間通算に加算するものとする。
- (4) 要綱第17条の規定により、当該対象入居者を仮住居の入居承認日に遡り、要綱第7条で規定する他の市営住宅に入居していたものとみなした場合の条例第39条に定める居住継続要件の期間通算は、仮住居の入居承認日から起算するものとする。

第9条 要綱第25条に定める移転料（以下「民間移転料」という。）の支払等の取扱いについては、次の各号に定めるとおりとする。ただし、要綱第2条第1項に規定する建替事業の着手後に民間移転料の改定があった対象住宅からの移転にあっては、なお従前の例による。

- (1) 移転完了後に、1,120,000円を一括して支払う。
- (2) 要綱第25条第1号に規定する移転先の確認は、対象入居者に、新住宅の鍵渡し日までに、住宅賃貸借契約書の原本及び写しを提出させるとともにその事実について確認することにより行う。

第10条 市長は、民間移転料の支払いを受けた対象入居者が当該民間移転料の支払いに係る手続において不正の行為をしたことが判明したときは、当該民間移転料（要綱第12条の移転料等に相当する額を除く。）の全部の返還を求めるものとする。

2 市長は、要綱第25条第1項第1号に該当するものとして民間移転料の支払いを受け、公営住宅等を退去した対象入居者が当該退去の日から3年を経過した日の属する月（以下「期末月」という。）の末日までに公営住宅等に入居したことにより当該民間移転料の返還を求める場合にあっては、当該入居日の属する月の翌月から期末月までの期間の家賃差額相当額の返還を求めるものとする。

第11条 前条第2項の規定により返還を求める額の算定方法は、次の計算式によるものとし、これにより算出した額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。ただし、次の計算式中の要綱第12条の移転料等に相当する金額については、次の計算式中の民間移転料を支払ったときの要

綱に基づくものとする。

(受領した民間移転料－要綱第12条の移転料等に相当する金額) × (36月－従前の公営住宅等を立ち退いた日の属する月の翌月から当該立退後に公営住宅等に入居した日の属する月までの月数) / 36月

第12条 事業の実施に際し必要となる書類は、別に定めるものほか、次のとおりとする。

- (1) 入居希望調書（様式1-1～1-3）
- (2) 移転承諾書（様式2-1・2-2）
- (3) 口座振替申出書（様式3）
- (4) 移転完了届（様式4-1・4-2）
- (5) 住宅敷金納付に係る依頼書（様式5）
- (6) 新住宅敷金納付に係る相殺契約同意書（様式6）
- (7) 移転承諾書兼移転誓約書（様式7）
- (8) 誓約書（様式8）

第13条 本細目に定めのない事項については、別途、都市整備局長が定めるものとする。

附 則

この細目は、平成17年4月1日より施行する。

附 則

この細目は、平成19年4月1日より施行する。

附 則

この細目は、平成21年4月1日より施行する。

附 則

この細目は、平成25年2月28日より施行する。

附 則

1 この細目は、平成26年4月1日より施行する。

2 この細目の施行の日の前日までに、現に要綱第2条第1項に規定する建替事業に着手した公営住宅等にあっては、この細目による改正後の市営住宅建替事業実施細目第9条第1号は適用せず、この細目による改正前の市営住宅建替事業実施細目第9条第1号は、なおその効力を有する。

附 則

- 1 この細目は、令和3年4月1日より施行する。
- 2 この細目の施行の日の前日までに、現に要綱第2条第1項に規定する建替事業に着手した公営住宅等にあっては、この細目による改正前の第12条に定めた様式は、改正後の様式とみなして使用することができる。

附 則

- 1 この細目は、令和3年6月17日より施行する。
- 2 この細目の施行の日の前日までに、現に要綱第2条第1項に規定する建替事業に着手した公営住宅等にあっては、この細目による改正前の第12条に定めた様式を使用することができる。

附 則

- 1 この細目は、令和3年9月21日より施行する。

附 則

- 1 この細目は、令和4年4月1日より施行する。
- 2 この細目の施行の日の前日までに、現に要綱第2条第1項に規定する建替事業に着手した公営住宅等にあっては、この細目による改正前の第12条に定めた様式を使用することができる。

附 則

- 1 この細目は、令和5年4月1日より施行する。
- 2 この細目の施行の日の前日までに、現に要綱第2条第1項に規定する建替事業に着手した公営住宅等にあっては、この細目による改正前の第12条に定めた様式を使用することができる。