

市営住宅建替事業実施要綱

制 定 昭和 41 年 3 月 10 日
最近改正 令和 5 年 4 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、大阪市営住宅条例（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。）の大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づく建替事業並びに地域リロケーション住宅供給計画に基づくリロケーション住宅事業に関する必要な事項を定めることによって、その居住環境を整備・改良し、都市の不燃防災化と土地の効率的活用を図り、あわせて良質な住宅の整備・促進を図ることを目的とする。

(建替事業の内容)

第 2 条 市営住宅建替事業（以下「建替事業」という。）とは、現に存する公営住宅等を除却し、又は現に存する公営住宅等及び共同施設を除却すること及び公営住宅等の用途の廃止による公営住宅等の除却に伴い、これらの存していた土地の全部又は一部若しくはその周辺区域に新たに公営住宅等を建設し、又は新たに公営住宅等及び共同施設を建設して、除却し又は除却しようとする住宅の入居者を入居させるとともに、公営住宅等の整備又は居住環境の整備を図る事業、並びに公営住宅等の用途の廃止による公営住宅等の除却に伴い、現に存する公営住宅等へ、除却し又は除却しようとする住宅の入居者を入居させ、居住環境の整備を図る事業をいう。

2 建替事業による除却後の敷地は、原則として新たに整備する公営住宅等（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建設用地、生活関連施設用地、分譲住宅建設用地、リロケーション住宅建設用地又は社会福祉施設用地として使用することができる。

(実施の要件)

第 3 条 建替事業は、次の各号のいずれかに該当する場合に実施する。

- (1) 大阪市営住宅ストック総合活用計画において建替対象住宅と判定された住宅であるとき
- (2) 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。）の大部分が公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 13 条第 1 項に定める耐用年限の 2 分の 1 を経過しているとき

- (3) 対象住宅の大部分につき災害その他の理由により、公営住宅等としての機能が著しく低下しているとき
- (4) 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、市長が建替えを必要と認めたとき

(建替計画)

第4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) 施行する年度
- (2) 施行する区域
- (3) 対象住宅の戸数並びに新住宅の構造及び戸数
- (4) 対象住宅の現に存する入居者の戸数
- (5) 新住宅に付設する共同施設の種類

2 前項により建替計画を策定したときは、あらかじめ対象住宅の入居者（以下「対象入居者」という。）に周知する。

(説明会の開催等)

第5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対象入居者の協力を得るよう努める。

(仮住居の提供)

第6条 建替事業の施行に伴い、市長が必要と認める場合は、対象入居者に対し仮住居を提供する。

- 2 市営住宅を仮住居として提供する場合、公営住宅、改良住宅又はリロケーション住宅を提供する。
- 3 前項のリロケーション住宅は、地域リロケーション住宅供給計画に基づく事業の施行に伴う建替事業の対象の団地（以下「対象団地」という。）の入居者で、住宅を失い住宅に困窮すると認められるものに提供する。
- 4 前3項において、当該建替対象事業が施行されている期間について市長が認める期間に限り提供する。

(新住宅又は他の市営住宅への入居)

第7条 対象入居者は、当該新住宅へ入居させるものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、他の市営住宅（再開発住宅は別表第1に掲げるリロケーション住宅に限る。以下同じ。）へ入居させることができる。

- 2 別表第1に掲げるリロケーション住宅、特定賃貸住宅及び特別賃貸住宅（以下「中堅層向け住宅」という。）へ入居することができる者は、条例第8条第3

項、条例第10条の条件を具備する者でなければならない。

(事業促進のための住宅提供)

第8条 第3条各号のいずれかに該当し、将来、建替事業の施行を必要とする住宅で、市長の指定するものについては、建替計画の策定を促進し、又は可能とするため、当該住宅の居住者に対し、市長の指定する住宅へ入居させることができる。

(型別供給に係る入居について)

第9条 対象入居者世帯の人数特性に応じて、次に掲げる表（表中の部屋の型は別に定める住戸占有面積による。）により、当該新住宅へ入居させるものとする。ただし、市長が別に定める場合を除く。

対象入居者世帯人数	部屋の型
1人	2DK-A
2人	2DK-B
3人以上	3DK

2 対象入居者は、対象団地が住戸改善実施済み団地で、かつ、第7条第1項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、移転先住戸の型別については、世帯人数にかかわらず、対象住宅の住戸の面積に相当する住戸を希望することができる。

(新住宅等への移転期間及び通知)

第10条 仮住居、新住宅又は他の市営住宅（以下「新住宅等」という。）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。

(入居の取消し及び明渡しの請求等)

第11条 前条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、新住宅等へ入居しなかった者に対しては、当該新住宅等への入居の決定を取り消す。

2 前項の規定により入居を取り消した対象入居者については、期限を定めて、当該対象住宅の明渡しを請求しなければならない。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起算して、3月を経過した日以後とする。

3 前項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やか

に、当該対象住宅を明け渡さなければならない。

- 4 第2項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても当該対象住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該対象住宅の明け渡しをする日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃（改良住宅にあっては限度額。）の2倍に相当する額以下で市長が定める額の金銭を徴収することができる。

（移転料等の支払）

第12条 対象入居者には、当該建替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、当該移転の完了を現認したのちに別に定める移転料等を支払うものとする。ただし、当該入居者が請求し、かつ、市長がその必要があると認めるときは、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。

（新住宅又は他の市営住宅の家賃及び減額）

第13条 新たに入居する新住宅又は他の市営住宅の家賃（以下「建替後家賃」という。）は、次条第1項を除き、その種別に従い条例に定める家賃決定の例により決定する。

- 2 前項の規定による建替後家賃が、対象住宅の最終の家賃（以下、「建替前家賃」という。）を超えることとなるときは、条例第19条第1項、第20条第1項（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、当該対象入居者の家賃を別に指定する日（以下「減額基準日」という。）以後5年間は、次に掲げる表により減額する。

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-5/6（建替後家賃-建替前家賃）
2年目の1年間	建替後家賃-4/6（建替後家賃-建替前家賃）
3年目の1年間	建替後家賃-3/6（建替後家賃-建替前家賃）
4年目の1年間	建替後家賃-2/6（建替後家賃-建替前家賃）
5年目の1年間	建替後家賃-1/6（建替後家賃-建替前家賃）
6年目以降	建替後家賃

（新たに入居する中堅層向け住宅の家賃及び減額）

第14条 新たに入居する中堅層向け住宅の家賃は、次の各号のとおりとする。

- (1) 特定賃貸住宅については、条例第21条に定める家賃とする（ただし、大

阪市営特別賃貸住宅家賃減額実施要綱（平成14年12月3日決裁）で定める住宅は除く。)。

(2) 特別賃貸住宅及び別表第1に掲げるリロケーション住宅その他大阪市営特別賃貸住宅家賃減額実施要綱で負担額を定める住宅については、同要綱で定める負担家賃と同等に減額する。

2 前項により定める家賃が建替前家賃を超えることとなるときは、前条第2項の表により減額する。

(仮住居の家賃)

第15条 第6条第1項の規定により提供する市営住宅を仮住居として使用した場合の家賃は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 新住宅又は他の公営住宅等（仮設住宅を含む）を仮住居とした場合、当該対象入居者の建替前家賃を仮移転先住宅の住戸面積により補正した金額とする。
- (2) リロケーション住宅を仮住居とした場合、前号に規定する額とする。

(敷金及びその徴収猶予)

第16条 対象入居者の入居する新住宅又は他の市営住宅（第6条第1項の規定により提供する仮住居を含む。）の敷金は、当該対象入居者が入居していた対象住宅の敷金額とし、かつ、その徴収を市長が指定する日まで猶予することができる。

(新住宅又は他の市営住宅への変更)

第17条 第6条第1項の規定による仮住居の対象入居者より、当該仮住居を第7条第1項ただし書で規定する他の市営住宅（以下「本移転先住宅」という。）として使用したい旨の申し出があったときは、市長が建替事業上支障がないと認める場合に限り、仮住居の入居承認日に遡り、本移転先住宅に入居していたものとみなすことができる。

2 前項の規定により本移転先住宅とみなした場合は、次のとおり取り扱う。

- (1) 移転料については、当該入居承認日時点において有効に適用される第12条の移転料をもって精算する。
- (2) 第15条の規定にかかわらず、第13条の規定により当該仮住居の入居承認日以降において有効に適用される家賃を算定する。

(減額申請の省略)

第18条 第13条、第14条及び第16条の規定に関しては、当該入居者からの申請の提出を省略して、これを行うことができる。

(住宅の特別貸付け)

第 19 条 対象入居者の世帯構成員等が、次の各号に該当し、かつ、市長がやむを得ないと認めるものについては、第 7 条第 1 項の規定に基づく入居の承認のほか、別に公営住宅等又は中堅層向け住宅 1 戸の貸付けを行うことができる。ただし、別に貸付けをうける入居者については、第 12 条、第 13 条、第 14 条、第 16 条及び第 18 条の規定は適用しない。

- (1) 原則として 6 名以上で、親子又は夫婦を中心とし、かつ独立の生計を営む複数世帯を 2 以上構成していること。
- (2) 対象入居者が条例第 36 条第 1 項に定める明渡しを請求されていないこと。
- (3) 建替説明会開催日より引き続き居住しているものであること。ただし、その後入居時までの間、出生・死亡により家族数の増減があったときは、これを増減する。
- (4) 公営住宅等の入居承認を得た者であること。
- (5) 当該住所に住民登録をしている者であること。
- (6) 原則として対象入居者の 3 親等以内の親族（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に規定する親族をいう。）であること。
- (7) 分離世帯の収入は、条例第 5 条第 1 項 2 号に定める金額を超えないこと。

(空家の使用停止及び撤去)

第 20 条 建替事業を促進するため、市長が必要と認める場合は、入居者が退去了した公営住宅等の使用を停止し撤去することができる。

(住宅の処分)

第 21 条 建替事業を促進するため、公営住宅等の入居者及び入居者で組織する団体に対し、当該住宅の譲渡は行わない。

(社会福祉施設の併設及び公営住宅等以外の公共賃貸住宅の供給)

第 22 条 建替事業の施行にあわせ、社会福祉施設の併設及び収入超過者が入居できる住宅を建設するため、大阪市住宅供給公社又は独立行政法人都市再生機構を通じ耐火構造の公共賃貸住宅を供給するよう努めるものとする。

(リロケーション住宅の取扱い)

第 23 条 リロケーション住宅にかかる入居者の取扱いについては、第 10 条、第 11 条及び第 18 条の規定を適用する。

(仮住居退去時の原状回復にかかる費用の免除)

第 24 条 対象入居者が新住宅又は他の公営住宅等並びにリロケーション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原則として原状回復にかかる費用の負担を免除する。

(事業促進のための民間移転支援)

第 25 条 対象入居者が新住宅等への入居をせず、対象住宅から退去した場合で、次の各号に該当するものについては、第 12 条の規定にかかわらず、別に定める移転料を支払うものとする。

- (1) 退去後の移転先が、市内の民間賃貸住宅、市内の独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住宅又は市内の住宅供給公社が管理する賃貸住宅であること（親族が所有し、又は賃貸する物件への移転の場合を除く。）。
- (2) 条例第 33 条第 2 項に定める高額所得者の認定をされていないこと。

2 前項に該当するものとして移転料の支払を受け、公営住宅等を退去した対象入居者（以下「民間移転退去者」という。）は、当該退去の日から 3 年を経過した日の属する月の末日までに公営住宅等に入居した場合その他の市長が移転料の全部又は一部の返還を求める必要があると認める事由（以下「返還事由」という。）に該当したときは、ただちに市長にその旨を申し出なければならない。

(移転料の返還)

第 26 条 民間移転退去者は、前条第 2 項の規定により申し出た場合のほか、返還事由に該当することが判明した場合は、市長の別に定めるところにより、その受領した前条第 1 項の移転料（第 12 条の移転料等に相当する額を除く。）の全部又は一部を市長に返還しなければならない。

2 民間移転退去者は、前項の規定により移転料の返還を求められ、これを期限までに納付しなかったときは、大阪市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第 8 号）第 23 条の規定により延滞損害金を納付しなければならない。

(施行の細目)

第 27 条 この要綱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ものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行前すでに本市の建替事業の施行により、新住宅に入居している者及び建替事業の継続実施住宅の対象入居者については、なお、従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この要綱の施行前すでに本市の建替事業の施行により、新住宅に入居している者及び建替事業の継続実施住宅の対象入居者については、なお、従前の例による。
- 3 要綱第 24 条の規定は、この要綱の施行前に本市の建替事業の施行による移転先住戸が確定していないものについても適用する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行前すでに本市の建替事業の施行により、新住宅に入居している者及び建替事業の継続実施住宅の対象入居者については、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の前、現に本市の建替事業の施行により仮住居として市営住宅の提供を受けている者及び別に定める住宅の対象入居者については、なお、従前の例による。

附 則

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

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 26 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日の前日までに、この要綱による改正前の市営住宅建替事業実施要綱第 25 条の規定により現に移転料の支払いを受けた対象入居者については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の前、現に本市の建替事業の施行により仮住居として市営住宅の提供を受けている対象入居者については、なお、従前の例による。

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 5 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1（第 7 条関係）

名 称	位 置
南津守第 2 住宅 1 号館	西成区 南津守 6 丁目

移 転 承 諾 書

令和 年 月 日

大 阪 市 長 様

現 住 所	
住 宅 名	
氏 名	
電 話 番 号	

このたび、市営住宅建替事業の施行に伴い、次の諸条件を承諾及び前払い金を請求のうえ、私が居住している上記住宅より移転します。

記

1. 移 転 期 限 令 和 年 月 日

2. 移 転 先

斡 旋 住 宅	
---------	--

3. 移 転 料 金 円

$$\left[\begin{array}{l} \text{内訳} \\ \text{前払い金} \\ \text{後払い金} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{円} \\ \text{円} \end{array} \right]$$

4. 支 払 時 期 移 転 完了 を 確 認 し た 後 と す る。

ただし、前払い金の支払日は移転先住宅の鍵を受領した後とする。

5. 増 築 物 件 移 転 期 限 ま で に 、 家 財 等 は す べ て 撤 去 し ま す。

撤 去 し な か っ た 増 築 物 件 、 庭 木 等 に つ い て は 、 市 に お い て 处 分 さ れ て も 異 議 は 申 し 立 て ま せ ん。

6. 個 人 情 報 の 移 転 先 住 宅 の 自 治 会 長 に 、 移 転 先 住 宅 の 鍵 を 受 領 す る 日 時 点 の 私 の 移 転 先 住 宅 の 住 宅 名 ・ 住 棟 番 号 (号 館) ・ 部 屋 番 号 (号 室) ・ 住 宅 名 義 人 の 氏 の 情 報 を 提 供 す る こ と に 同 意 し ま す。

② 従 前 住 宅 の 自 治 会 長 に 、 移 転 先 住 宅 の 鍵 を 受 領 す る 日 時 点 の 私 の 移 転 先 住 宅 及 び 従 前 住 宅 の 住 宅 名 ・ 住 棟 番 号 (号 館) ・ 部 屋 番 号 (号 室) ・ 住 宅 名 義 人 の 氏 の 情 報 を 提 供 す る こ と に 同 意 し ま す。

移 転 承 諾 書

令和 年 月 日

大 阪 市 長 様

現 住 所	
住 宅 名	
氏 名	
電話番号	

このたび、市営住宅建替事業の施行に伴い、次の諸条件を承諾のうえ、私が居住している上記住宅より移転します。

記

1. 移 転 期 限 令和 年 月 日

2. 移 転 先

移転先住所	
-------	--

3. 移 転 料 金 円

4. 支 払 時 期 移 転 完了 を 確 認 し た 後

5. 増 築 物 件
等 の 处 理 移 転 期 限 ま で に 、 家 財 等 は す べ て 撤 去 し ま す。
撤 去 し な か っ た 増 築 物 件 、 庭 木 等 に つ い て は 、 市 に お い て
処 分 さ れ て も 異 議 は 申 し 立 て ま せ ん。

口座振替申出書

令和 年 月 日

大阪市長

住宅名	住宅	号館	号室
氏名			

住宅建替事業にかかる移転料の支払については、今後、次の私名義の預金口座に口座振替されるよう依頼します。

振込先 (金融機関名)	(銀行名) 銀行 信用金庫		(支店名) 支店	
口座種類	普通			
口座番号	当座			
フリガナ				
口座名義				

【注意事項】

- 口座名義は住宅の名義人と同一のものを記入してください。
- 上記の各欄（住宅名、氏名、振込先金融機関・支店、普通・当座預金の種別、口座番号※、口座名義（フリガナ））をご記入ください。また、この用紙に銀行通帳の口座番号※と名義人フリガナのあるページの写し（コピー）を必ず添付してください。
(※ゆうちょ銀行の場合は「記号と番号」ではなく「振込用の店名と口座番号」をご記入ください。（通帳の「銀行使用欄」に印刷されています）)
- 移転料の振込み完了まで、上記の口座を解約しないでください。

移 転 完 了 届

令和 年 月 日

大 阪 市 長 様

新 住 所	
氏 名	

このたび、市営住宅建替事業の施行に伴い、次のとおり移転を完了しましたので、お届けします。

なお、移転後の住戸内外すべての処分については一切異議ございません。

記

旧 住 宅 名	
移転完了日	令和 年 月 日

移転が完了しましたら、この移転完了届と旧住宅の鍵をそえて、指定の場所に返却してください。

(移転先の電話番号 — — —)

移 転 完 了 届

令和 年 月 日

大 阪 市 長 様

新 住 所	
氏 名	

このたび、市営住宅建替事業の施行に伴い、次のとおり移転を完了しましたので、お届けします。

なお、移転後の住戸内外すべての処分については一切異議ございません。

記

旧 住 宅 名	
移転完了日	令和 年 月 日

移転が完了しましたら、旧住宅の鍵を住宅管理センターに返却してください。

(移転先の電話番号 — — —)

住宅敷金納付に係る依頼書

令和 年 月 日

大阪市長様

住所（新住所）	
住宅名（新住宅）	
名義人	

私は、新住宅の敷金納付について、従前住宅（ 住宅
号館 号室）の敷金を充当することによって納付することを依
頼します。

記

新住宅敷金	金	円
従前住宅敷金	金	円
充当額	金	円

新住宅敷金納付に係る相殺契約同意書

令和 年 月 日

大 阪 市 長 様

住所（新住所）	
住宅名（新住宅）	
名 義 人	

私は、「市営住宅敷金」の納付について、貴市から私に交付予定である「建替移転料」との相殺に同意します。

記

移 転 料	金 円
前 払 い 金	金 円
敷 金	金 円
差 引 き 受 領 額	金 円

移転承諾書 兼 移転誓約書

令和 年 月 日

大阪市長様

現住所	
住宅名	
氏名	
電話番号	

このたび、市営住宅建替事業の施行に伴い、次の諸条件を承諾したうえで、私が居住している上記住宅より民間等賃貸住宅に必ず移転することを誓約します。

記

1. 移転期限 令和 年 月 日
2. 移転先の住所
3. 移転料 金 1,120,000 円
(内訳 移転料相当額 217,000 円 家賃差額相当額 903,000 円)
4. 支払時期 移転完了したのち
5. その他の誓約内容
 - ・ 移転料支払い後、移転先の住所への居住の実態がない等、移転料支払いの要件を満たさない事実が判明した場合は、移転料の返還をします。
 - ・ 要綱第 25 条第 2 項に規定する返還事由に該当する場合、要綱第 26 条の規定により家賃差額相当分の金員については、返還します。
 - ・ 大阪市内の民間等の賃貸住宅に移転することを証明するものとして、民間等賃貸借契約書の原本及び写しを新住宅等の鍵渡し日（契約日）までに必ず提出します。

誓約書

令和 年 月 日

大阪市長様

住所 _____

(市営 _____ 住宅 _____ 号館 _____ 号室)

名義人氏名 _____

今般、私は、市営住宅建替事業の実施に伴い、民間賃貸支援制度を利用し、下記住所へ移転しますが、移転先の物件が、市営住宅建替事業実施要綱第25条に規定する、親族が所有し、又は賃貸する物件でないことを誓約します。

万が一、後日誓約内容に違反した場合、受給した金員は全額一括返還いたします。

また、市営住宅建替事業実施要綱第25条に規定する返還事由に該当した場合は、市長にその旨申し出るとともに、要綱第26条に規定する家賃差額相当分の金員を返還します。

(返還額)

(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

移転先住所：_____

(参考) 市営住宅建替事業実施要綱第25条 (抜粋)

退去後の移転先が、市内の民間賃貸住宅、市内の独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住宅又は市内の住宅供給公社が管理する賃貸住宅であること(親族が所有し、又は賃貸する物件への移転の場合を除く。)

親族：民法(明治29年法律第89号) 第725条に規定する親族をいう。