

市営住宅のコミュニティ活性化事業への活用実施要綱

制 定 平成 20 年 3 月 25 日
最近改正 令和 3 年 4 月 1 日

(趣旨)

第1条 この要綱は、大阪市営住宅団地及び地域住民のコミュニティの再生・活性化を図ることを目的として、平成 17 年 12 月 26 日国住総第 134 号・国住整第 63 号国土交通省住宅局通知の趣旨に沿い、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 7 項に基づき、大阪市営住宅の住戸等を、団地及び地域住民の利便性の向上やコミュニティの活性化に資する事業を行う団体の活動拠点として活用するために定める。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 大阪市営住宅条例（平成 9 年大阪市条例第 23 号）第 2 条第 2 号から第 7 号までに定めるものをいう
- (2) 団体 設立趣意書、定款又はこれに代わるもの（規約、会則等）を有する団体

(活用範囲)

第3条 この要綱において、本市によって使用を認められた団体が市営住宅を使用することができる活用範囲は、団地及び地域住民の利便性の向上やコミュニティの活性化に資するために、次に掲げる活動を行う場合に限る。

- (1) 子育てサービス等の提供を目的としたもの
- (2) 高齢者等の生活支援等を目的としたもの
- (3) (1)(2)以外で、地域コミュニティの活性化を目的としたもの
- (4) その他市長が必要と認めるもの

(活用できる者)

第4条 この要綱に基づき市営住宅を活用できる者は、前条に定める活動を主目的に行い、次の各号全ての条件を満たしている団体のうち、本市が選定した団体とする。

- (1) 次のいずれかに該当する団体で、団体の活動実績が設立から 1 年以上（任意団体が特定非営利活動法人化した場合は、任意団体であった期間を含める。）あり、かつ現在、活動拠点を必要としている団体
 - ①特定非営利活動法人（以下「NPO 法人」という。）、または、応募申込み時点で NPO 法人格の取得を予定（申請済み）している団体
 - ②地域住民等で組織されている任意の団体（趣味のグループ、サークルは除く。）
 - ③法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）第 2 条第 6 号に規定する公益法人等（一般財団法人及び一般社団法人については、公益的事業費が、全事業費及び管理費の合計額の半分以

上であるもの、及び地方自治法第 260 条の 2 第 7 項に規定する認可地縁団体を含む。また、宗教法人は除く。)

④上記以外の普通法人等

(2) 次のいずれにも該当しない団体

①宗教活動や政治活動を主たる目的とする団体

②特定の公職者（候補者を含む。）又は政党を推薦、支持若しくは反対することを目的とした団体

③暴力団、又は暴力団若しくは暴力団員（暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者も含む。）の統制下にある団体

④その他、活動の受益者が特定され、限定的であるなど公共の福祉に反する活動を行っている団体

（団体の選定）

第 5 条 団体の選定は、公募によることとする。

2 公募する市営住宅及び活動範囲、活用できる者、その他公募の内容については、この要綱に定める範囲で別途定めるものとする。

3 団体の選定に当たっては、市長は、別に定める会議（以下「会議」という。）において学識経験者等から意見を聴取することができる。

（使用許可申請）

第 6 条 前条の規定により選定された団体が市営住宅を使用しようとするときは、使用許可申請書に、次の事項を記載の上、提出し、市長の許可を受けなければならない。

（1）団地の概要（団地名称、所在地、使用面積）

（2）使用期間

（3）使用目的

（4）活動内容

（5）緊急通報先の氏名、住所、電話番号

（6）その他市長が定める事項

2 申請に際し、次の書類を添付しなければならない。

（1）位置図

（2）使用計画図

（3）団体の設立趣意書、定款又はそれに代わるもの

（4）団体の役員の名簿

（5）年間活動計画書（継続の場合は住戸使用状況等報告書）

（6）減額申請書（減額可能な場合）

（7）その他市長が定める資料

（使用許可）

第 7 条 市長は、前条の規定により使用許可申請書を受領したときは、当該申請書が選定の趣旨

に合致しているかを確認の上、使用を許可し、使用許可書を交付する。

2 市長は、前項の規定により使用許可を行うにあたり条件を附すことができる。

(活動の開始)

第 8 条 前条の規定により使用許可書を受けた団体（以下「使用者」という）は、市長が定める日までに前条の規定により使用許可を受けた市営住宅（以下「使用物件」という。）の使用を開始し、第 3 条で規定する活動を行わなければならない。

(使用期間及び使用の継続)

第 9 条 使用者による使用期間は、第 7 条の規定により使用を許可した日から 1 年以内とする。

- 2 使用者が使用期間満了後も継続して使用物件の使用を希望する場合は、期間満了の 1 ヶ月前までに第 6 条の規定の例により使用許可申請書を市長に提出し、使用の許可を受けなければならない。
- 3 前項の規定による使用の継続は、当該使用者に対する当初の使用期間の開始日（第 5 条の規定により本市が改めて選定し、当該選定に伴い使用を許可した場合にあっては、当該使用許可に係る当初の使用期間の開始日）から起算して 4 年を越えない範囲を限度とする。

(遵守事項等)

第 10 条 使用者は、使用物件を使用する権利を他の者に譲渡し、交換し、貸付け、又は担保等に供してはならない。

- 2 使用者は、使用物件を第 3 条に規定する活用範囲以外の用に供してはならない。また、使用物件を専ら居住の用に供してはならない。

(住宅の模様替及び工作物設置)

第 11 条 使用者は、使用物件を模様替し、又は工作物を設置する必要がある場合は、あらかじめその旨を市長に申請し、承認を得なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申請を受領したときは、審査の上「大阪市営住宅工作物設置等実施要綱」に定めるところにより承認することができる。
- 3 市長は、前 2 項の規定により模様替又は工作物の設置を承認するときは、住戸返還時に原状回復することを条件として認めることとする。ただし、既に用途廃止している住戸及び返還後も引き続きこの要綱に基づき活用する住戸についてはこの限りではない。

(看板及びポスターの掲示)

第 11 条の 2 使用者は、第 7 条の規定により使用許可を受けた活動について周知する必要があるときは、別に定める基準により看板及びポスターを掲示することができる。

(使用者の保管義務等)

第 12 条 使用者は、市営住宅の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 使用者の責めに帰すべき事由により、市営住宅が滅失し、又は毀損したときは、使用者が自己の費用において原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

(修繕の区分)

第 13 条 次に掲げる修繕は、本市が行うものとする。

(1) 市営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設(汚物処理槽を含む。)、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵かい処理施設及び道の修繕(給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕を除く。)

(2) 共同施設の修繕

(3) 不測の災害による大修繕

2 前項各号に掲げるものを除き、市営住宅の修繕は、使用者が行うものとする。

3 使用者の責めに帰すべき事由によって第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、市長の選択に従い、当該使用者が修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(使用料)

第 14 条 使用者は、大阪市営住宅条例第 19 条から第 22 条までに定める額の使用料を支払わなければならない。

2 前項に該当しない場合については、大阪市財産条例(昭和 39 年大阪市条例第 8 号)第 7 条に基づく額の使用料を支払わなければならない。

(使用料の減免及び保証金の免除)

第 15 条 市長は、使用者が第 4 条第 1 号①から③までのいずれかに該当する場合においては、使用料の 1/2 を減免することができる。

2 市長は、この要綱に基づき使用物件を使用させる場合において、公共性、公益性を有すると判断するときは、保証金を免除することができる。

(使用料の納付期限及び方法)

第 16 条 使用者は、使用許可を受けた日から使用許可が終了する日までの間にかかる使用物件の使用料を納付しなければならない。

2 使用許可を受けた日又は使用許可が終了した日が月の中途である場合は、その月の使用料は日割計算による。

3 使用料は、毎月分を、1 月から 11 月までの各月にあってはその月の末日、12 月にあっては翌年の 1 月 4 日(これらの日が土曜日又は民法(明治 29 年法律第 89 号)第 142 条に定める休日(以下「休日」という。)に当たるときは、その日後最初に到来する土曜日及び休日以外の日)までに、別に定める納入通知書、口座振替又は自動振替により納付しなければならない。

(使用者の費用負担)

第 17 条 次に掲げる費用は、使用者の負担とする。

- (1) 市営住宅を使用するのに必要な電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 市営住宅を使用するのに必要なし尿、汚物、塵かいの処理等清掃に要する費用
- (3) 共同施設又はエレベーター、給水施設若しくは汚水処理施設の使用、維持及び運営に要する費用
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市営住宅の使用に要する費用で市長が定めるもの

(申請内容の変更等)

第18条 使用者は、第6条の規定による申請内容等に変更が生じたときは、速やかにその内容を市長に報告しなければならない。また、市長は、当該報告を受けた場合、軽微な変更については、別に定めるところにより承認することができる。

- 2 使用者は、使用許可の更新手続きを行うまでに、当該使用期間に使用物件を使用して行った活動について、市長に報告しなければならない。
- 3 市長は、必要があると認めるときは、使用者に対し使用物件の使用状況等の報告を求めることができる。
- 4 市長は、使用者から第1項に規定する軽微な変更以外の変更の報告を受けた場合で、選定の趣旨に合致していると認めるときは、使用物件の使用許可の継続を承認することができる。
- 5 前項の承認に当たっては、市長は、会議において意見を聴取することができる。

(国土交通大臣への手続き)

第19条 市長は、この要綱に基づく使用許可、又は使用許可の取消し等に際し、国土交通大臣への手続きを要する事務については、遅滞なく行うものとする。

(使用許可の取消し)

第20条 市長は、使用者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに使用物件の使用許可を取消し、使用許可取消通知書により使用者に通知するものとする。

- (1) この要綱の各条項に規定する内容に違反行為があったとき
- (2) この要綱の各条項に規定する義務を履行しないとき
- (3) 虚偽の届出又は申請があったとき
- (4) 市営住宅及びその周辺の環境を乱し、又は他の入居者若しくは周辺の住民に迷惑を及ぼす行為があったとき
- (5) 市営住宅の修繕、改築、建替え、撤去等のため必要があるとき、その他本市において、使用物件を公用又は公共用のために必要とするとき
- (6) その他市長が、使用条件を満たさなくなったと認めるとき

- 2 市長は、前項の規定により使用許可の取消しをしたときは、使用物件の返還を求めることができる。

(使用の終了)

第21条 使用者は、使用物件の使用を終了しようとするときは、第17条各号に掲げる費用を精算するとともに、終了の1ヶ月前までに市長に届け出て、市営住宅監理員又は市長が指定する

者の検査を受けなければならない。

- 2 使用者は、第 11 条の承認を得て、使用物件を模様替えし、又は工作物を設置したときは、前項の検査の時までに自己の費用で原状回復若しくは撤去を行わなければならない。
- 3 使用者が第 1 項の検査において、原状回復が不完全な場合は、市長が原状回復を行うべき者に代わり原状回復を行うものとし、それに要する費用を損害金として請求することができる。
- 4 使用者は、第 1 項の検査の時までに当該使用期間に使用物件を使用して行った活動について、別に定めるところにより市長に報告しなければならない。

(その他)

第 22 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定めることができる。

附 則

この要綱は、平成 20 年 3 月 25 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 20 年 8 月 6 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和元年 6 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。