

大阪市営住宅附属施設管理要領

制 定 平成 5 年 5 月 1 日
最近改正 令和 5 年 1 月 26 日

(趣旨)

第1条 この要領は、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。)及び大阪市営住宅条例施行規則(平成9年大阪市規則第61号。以下「施行規則」という。)の規定による公営住宅、改良住宅及び再開発住宅に係る附属施設の管理について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要領において、次に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 附属施設 条例第2条第2号、同条第3号及び同条第4号に規定する附帯施設のうち、店舗、店舗付住宅の店舗部分、作業場及び物置をいう
- (2) 店舗 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項の規定及び不良住宅が密集すること等により居住環境の整備が必要と認められる過密住宅地区の更新を促進するための事業により、本市が建設し、賃貸するための店舗をいう
- (3) 店舗付住宅 改良法第17条第1項の規定及び不良住宅が密集すること等により居住環境の整備が必要と認められる過密住宅地区の更新を促進するための事業により、本市が建設し、賃貸するための住宅で店舗を併設し、一体として管理されるものをいう
- (4) 作業場 改良法第17条第1項の規定により、本市が建設し、賃貸するための作業場をいう
- (5) 物置 本市が建設し、低額所得者に賃貸するための物置及び改良法第17条第1項の規定により、本市が建設し、賃貸するための物置をいう
- (6) 家族従業員 第4条第1項の規定により附属施設(物置を除く。)を使用する者にあっては、その者の配偶者若しくは3親等以内の親族で、第4条第3項の規定により附属施設(物置を除く。)に入居する者にあっては、附属施設(物置を除く。)の使用者の配偶者若しくは3親等以内の親族又は附属施設(物置を除く。)の入居者と大阪市ファミリーシップ制度に基づくパートナーシップ関係若しくはファミリーシップ関係にある者又は附属施設(物置を除く。)の入居者の親族とパートナーシップ関係若しくはファミリーシップ関係(いずれも入居者本人からみて3親等内の親族に相当する範囲に限る。)にある者で、当該附属施設(物置を除く。)における営業に従事するものをいう

(附属施設の設置及び家賃)

第3条 本市が設置する附属施設の名称、位置及び家賃は、施行規則別表のとおりとする。

(入居者の資格)

第4条 附属施設（物置を除く。）を使用することができる者は、条例第7条第1項又は条例第8条第1項に規定する条件及び第3項第1号から第6号まで（第5号を除く。）の条件を具備する者とする。

- 2 物置を使用することができる者は、当該物置が存する住宅の入居者に限り、かつ、次項第2号、同項第5号及び同項第6号の条件を具備する者とする。
- 3 前2項の規定による附属施設の入居者が、当該附属施設を使用しなくなった場合に当該附属施設を使用することができる者は、条例第4条の例により選考するものとし、次の各号に掲げる条件を具備する者とする。
 - (1) 独立の生計を営み、現に大阪市内に居住するものであること
 - (2) 当該附属施設（物置を除く。）を使用して営業を営むものであること。また、物置にあっては当該物置を自ら使用するものであること
 - (3) 当該附属施設（物置を除く。）において営業しようとする事業を継続して経営する能力があること
 - (4) 当該附属施設（物置を除く。）を経営するのに必要な免許、資格及び許認可を現に有するもの、又は営業開始日までに取得予定のものであること
 - (5) 物置については、現に当該物置とは別の物置を使用しているものでないこと
 - (6) 当該附属施設の家賃を支払う能力があること
 - (7) 店舗付住宅については、入居者の収入が条例第7条第3項に規定する収入の範囲内であること
 - (8) 現在、附属施設に困っていること
 - (9) その者及び家族従業員が、市営住宅に係る未納の家賃もしくは使用料（条例第53条の2に規定する駐車場の使用に係る料金をいう。）又は市営住宅もしくは共同施設に係る損害賠償金があるものでないこと
 - (10) その者及び家族従業員が、本市からの明渡請求（家賃滞納を原因とする場合等を除く。）を受けて市営住宅を明け渡したものであって、かつ、その明渡しの日の翌日から起算して5年を経過していないものでないこと
 - (11) その者及び家族従業員が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと

（附属施設の家賃の納付）

第5条 附属施設の家賃の納付については、条例第24条及び施行規則第14条の規定の例による。

（敷金）

第6条 敷金については、条例第25条及び施行規則第16条の規定の例による。

（模様替等の承認申請）

第7条 附属施設の入居者が条例第32条第1項第3号括弧書の規定による市長の承認を受けようとするときは、所定の申請書に工事設計書を添えて市長に提出しなければならない。

(入居手続)

第8条 入居手続きについては、条例第15条の規定の例による。

2 附属施設（物置を除く。）の入居者は、前項の手続きに際し、家族従業員について、「家族従業員届出書」にて届け出なければならない。

(従業員の異動の届出)

第9条 附属施設（物置を除く。）の入居者は、家族従業員に異動が生じた場合には、速やかに市長に「家族従業員異動届」にて届け出なければならない。

(入居者の地位の承継)

第10条 附属施設の入居者が死亡し、又は市外に転出したとき若しくは市長が特別の理由があると認めた場合において、当該附属施設の入居者の配偶者若しくは3親等以内の親族又は入居者と大阪市ファミリーシップ制度に基づくパートナーシップ関係若しくはファミリーシップ関係にある者又は入居者の親族とパートナーシップ関係若しくはファミリーシップ関係（いずれも入居者本人からみて3親等内の親族に相当する範囲に限る。）にある者で、次の各号の条件を具備するものは、「市営住宅附属施設名義変更申請書」にて申請し、市長の承認を受けた場合に限り、当該附属施設を引き続き使用することができる。

- (1) 附属施設（店舗付住宅及び物置を除く。）については、所定の期間継続して当該附属施設の営業に従事し、又は当該附属施設を設置した事業区内に当該事業に基づき建設された市営住宅に当該附属施設の入居者と同居していること
- (2) 店舗付住宅及び物置については、条例第18条及び施行規則第11条の規定による条件を具備する者であること
- (3) 当該附属施設（物置を除く。）の営業を継続するに足る資力と能力を有していること
- (4) 当該附属施設の家賃及び市営住宅の家賃が滞納されていないこと
- (5) 市営住宅及び当該附属施設の管理上支障とならない者であること
- (6) 独立の生計を営み、当該附属施設の家賃を支払う能力があること
- (7) 当該承認を受けようとする者及び家族従業員が暴力団員でないこと

(業種の変更)

第11条 附属施設（物置を除く。）の入居者がその生計を維持するために当該附属施設（物置を除く。）の営業に係る業種を変更する必要があるときは、「市営住宅附属施設業種変更申請書」にて申請し、市長の承認を受けた場合に限り、当該業種を変更することができる。

(禁止事項)

第12条 附属施設の入居者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 附属施設（物置を除く。）での営業を他の者（家族従業員又は入居者及び家族従業員を構成員に含む法人を除く。）に委任又は委託すること
- (2) 附属施設の全部、又は一部を他の者に貸し、若しくは使用の権利を他の者に譲渡すること

- (3) 附属施設（物置を除く。）の業種を市長の承認を受けずに変更すること
 - (4) 公の秩序、又は善良の風俗に反すること
 - (5) 騒音、振動及び悪臭等を発生させること
 - (6) 危険物を取扱うこと
 - (7) 附属施設（物置を除く。）を倉庫として使用すること
 - (8) 正当な事由がなく、当該附属施設を使用しないこと
- （附属施設の明渡請求）

第13条 附属施設の明渡請求については、条例第42条及び条例第46条の規定の例による。

（附属施設の返還）

第14条 附属施設の返還については、条例第56条の規定の例による。

（店舗付住宅での営業を廃止した場合の取扱い）

第15条 店舗付住宅の入居者が当該店舗付住宅での営業を廃止した場合の取扱いについては、条例第41条の規定の例による。

附 則

この要領は、制定の日から施行する。

附 則

この要領は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成15年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成26年3月19日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和5年2月1日から施行する。