

高額所得者に対する市営住宅の明渡請求事務実施要綱

制 定：昭和 47 年 10 月 1 日

最近改正：令和 7 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。）及び同施行規則（以下「規則」という。）に規定する高額所得者に対する市営住宅の明渡請求事務の実施について、必要な事項を定めることを目的とする。

（収入の認定）

第 2 条 条例第 33 条第 2 項に規定する高額所得者認定の基礎となる収入の算定は、次のものとする。

- (1) 条例第 23 条第 1 項の規定による収入申告（以下「収入申告」という。）に基づき、同条第 3 項で認定した収入（以下「認定収入」という。）を算定基礎とし、高額所得者に対して通知をする日の直近の認定収入とその前年の認定収入をもって最近 2 年間の収入とする。
- (2) 収入申告がない場合は、条例第 40 条第 1 項に基づき調査した収入をもって前項の収入とする。

（入居期間の算定）

第 3 条 条例第 33 条第 2 項に規定する入居期間（5 年以上）は、市営住宅の入居承認日（入替入居者の場合は、当初の市営住宅の入居承認日）から毎年 10 月 1 日までの期間を算定する。ただし、建替えによる仮移転期間を除く。

（高額所得者に対する通知）

第 4 条 条例第 33 条第 2 項及び規則第 20 条第 2 項に基づく通知は、高額所得者認定通知書（別記様式第 1 号）により通知する。ただし、収入認定・家賃決定通知書により通知した事項を除くものとする。

- 2 規則第 20 条第 2 項に規定するその他必要な事項として、公営住宅法施行令第 9 条に基づき算定した収入及び入居年月日を通知する。

（収入変動に対する措置及び通知の更正）

第 5 条 高額所得者は、前条の通知を受けた時点において収入に変動があり明渡基準を超過していない場合はその通知書の受領日から、その後において超過しなくなった場合にはその事由が生じた日から、1 月以内に、別に定める収入変動に伴う家賃減額申請書により申し出ることができる。

- 2 前項の申し出があった場合は、その事実について調査し、その結果を収入変動に伴う家賃減額申請書に対する高額所得者の判定結果通知（別記様式第 3 号）により通知する。

（市営住宅明渡相談書の提出）

第 6 条 高額所得者に対しては、市営住宅の明渡しについての相談、指導のため市営住宅明渡相談書（別記様式第 4 号）の提出を求める。

(相談及び指導)

第7条 市営住宅の明渡しに関する相談及び指導は、次により行う。

- (1) 高額所得者に対して、来庁を求めて行う。
- (2) 相談時には、明渡制度の説明及び相談書の検討のほか、住宅等のあっせんの提示を行い、さらに、明渡期限等について協議する。

(移転先住宅等のあっせん)

第8条 条例第38条の規定により、高額所得者に対してあっせんする移転先住宅等は、原則として、次の各号に定める住宅等とする。

- (1) 賃貸住宅

特定優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、大阪市住宅供給公社の賃貸住宅

- (2) 分譲住宅

独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社及び大阪市住宅供給公社の分譲住宅

- (3) 分譲住宅地

独立行政法人都市再生機構の分譲住宅地

- (4) 融資

独立行政法人住宅金融支援機構融資

2 前項に規定する住宅等のあっせんは、住宅等の場所、種類、家賃等必要な事項を提示して行う。

(明渡期限)

第9条 条例第36条第2項に規定する市営住宅の明渡期限は、明渡請求をする日の翌日から起算して6月以上1年以内の日の属する月の末日とする。ただし、すでに移転先住宅の入居予定日が決定している等特別な事由がある場合は、明渡請求の日からおおむね2年を超えない範囲内で定める。

2 市営住宅の明渡相談書の提出を拒否し相談に応じない場合、正当な理由がなくあっせんに拒否した場合、その他高額所得者に誠意が見られない場合の明渡請求期限は、明渡請求をする日の翌日から起算して6月を経過した日の属する月の末日とする。

(明渡請求)

第10条 明渡請求は、内容証明(配達証明付)郵便により明渡請求書(別記様式第5号)を送達して行う。

(明渡期限の延長)

第11条 高額所得者は、規則第23条第2項により明渡期限の延長を受けようとするときは、市営住宅明渡期限延長申請書(別記様式第6号)を提出しなければならない。

2 前項の申請があった場合は、明渡期限延長基準(別表)により審査し、その結果を市営住宅明渡期限延長決定通知書(別記様式第7号)又は同申請書不承認通知書(別記様式第8号)により通知する。

（明渡請求の取消し）

第 12 条 高額所得者が、死亡してその世帯の収入に変動が生じたため明渡基準を超過しなくなったとき、その他これに準ずる特別の事由が生じたときは、明渡請求を取消することができる。

2 明渡請求を取消した場合は、市営住宅明渡請求取消通知書（別記様式第 9 号）により通知する。

（明渡請求等の特例）

第 13 条 本市が行う住宅地区改良事業、住環境整備事業もしくは市街地再開発事業等公共事業の事業対象者が公営住宅に入居した場合、又は当該公共事業対象者が入居した市営住宅の建替事業等により他の公営住宅に入居した場合においては、第 6 条から第 12 条までの規定は適用しない。

（高額所得者の記録管理）

第 14 条 高額所得者の明渡請求に関する記録管理は、高額所得者台帳により行う。

附 則

この要綱は、昭和 47 年 10 月 1 日より実施する。

附 則（平成 10 年 4 月 1 日改正）

（施行期日）

1 この要綱は、平成 10 年 4 月 1 日から実施する。

（経過措置）

2 この要綱による改正後の要綱（以下「新要綱」という。）第 2 条により認定する平成 10 年度の高額所得者認定の基礎となる収入のうち平成 7 年中の収入については、この要綱による改正前の要綱（昭和 47 年 9 月 30 日都市整備局長決裁）第 2 条により認定した収入をもって、新要綱第 2 条における認定収入とみなす。

附 則（平成 20 年 3 月 27 日改正）

この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日より適用する。

附 則（平成 28 年 3 月 31 日改正）

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日より適用する。

附 則（平成 28 年 5 月 2 日改正）

この要綱は、平成 28 年 5 月 2 日より適用する。

附 則（令和 3 年 3 月 31 日改正）

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日より適用する。

附 則（令和６年４月１日改正）

この要綱は、令和６年４月１日より適用する。

附 則（令和７年４月１日改正）

この要綱は、令和７年４月１日から実施する。

(明渡期限延長基準)

1. 入居者又は同居親族が傷病にかかっている場合

傷病者	認定収入から治療費を控除したものが	
	明渡基準を下回るとき	明渡基準を下回らないとき
入居者又は配偶者	傷病治癒後 6月延長	傷病治癒後 3月延長
収入のある同居家族	同上 3月延長	同上 1月延長
扶養家族	同上 1月延長	同上 1月延長
摘要	傷病の程度は、いずれの場合も1月以上の入院治療を要する程度とする。	

2. 近い将来、定年退職する等の事由により収入が著しく減少することが予想される場合

対象者	期間
入居者、配偶者及び同居親族	2年以内に定年退職するとき、2年を限度に延長
摘要	延長期限満了のときは、あらためて収入調査のうえ決定する

3. 災害により著しい損害を受けた場合

災害により入居者又は同居親族の財産に受けた損失額の合計が、月収の3倍を超える場合は、その実情により1年を超えない範囲で延長する。

4. その他前各号に準ずる特別の事情がある場合

別記様式第 1 号

(別記様式第 1 号)

(年度用)

高 額 認 定 通 知 書

年 月 日

〒〇〇〇-〇〇〇〇

大阪市 区

大阪市長

住宅 号棟 号

〇〇 〇〇 様

〇〇 〇〇

あなたの世帯は、次のとおり高額所得者となっていますので、大阪市営住宅条例第 33 条第 2 項の定めるところにより、通知します。

この認定の根拠となった収入は、 年及び 年中の収入ですので、その後、収入等に変動が生じ、公営住宅法施行令に定める基準（明渡基準）を超えていない場合は、この通知書を受領した日から 1 か月以内に、下記担当者まで収入変動に伴う家賃減額申請書を提出してください。

1. 収入月額及び入居年月日

(1) 収入月額

年中	年中
円	円

(2) 入居年月日

入居年月日
年 月 日から

高額所得者とは、市営住宅に引き続き 5 年以上住んでおられる方（※）で、最近 2 年間の収入月額が 31 万 3 千円の明渡基準を超えた方をいいます。

※旧府営住宅に入居されている方については本市移管前の入居期間が通算されます。

（明渡基準：給与所得の場合、標準 4 人世帯で年間粗収入換算 6,773,333 円です。）

収入月額の計算は、世帯全体の特別控除後の所得の合計を 12 か月で割って算定します。

ただし、名義人と配偶者以外の所得については、特別控除後の所得から、一人につき 124 万 8 千円を限度として控除しています。

特別控除の項目と金額（一人当り金額）

同居者	老人扶養親族	扶養親族 (16 歳以上～23 歳未満)	特別障がい者	障がい者	寡婦	ひとり親
38 万円	10 万円	25 万円	40 万円	27 万円	27 万円※	35 万円※

※該当者の所得金額が控除額未満の場合はその所得金額相当額

別記様式第2号 削除

別記様式第3号

(様式第3-1号)

年 月 日

〒〇〇〇 - 〇〇〇〇

大阪市 区

住宅 号棟 号

〇〇 〇〇 様

大 阪 市 長

〇〇 〇〇

収入変動に伴う家賃減額申請書等に対する
高額所得者（明渡基準超過者）の判定結果通知

先に申請のありました収入変動に伴う家賃減額申請書に基づいて、高額所得者の
認定につきまして再計算しましたところ、次のとおりとなりましたので通知します。

記

判 定 結 果	高 額 所 得 者 の 認 定 月 収 の 算 定	
	変 更 前	変 更 後
高額所得者の認定は、 解 除 します。	円	

(様式第3-2号)

年 月 日

〒○○○-○○○○

大阪市 区

住宅 号棟 号

○○ ○○ 様

大 阪 市 長

○○ ○○

収入変動に伴う家賃減額申請書等に対する
高額所得者（明渡基準超過者）の判定結果通知

先に申請のありました収入変動に伴う家賃減額申請書に基づいて、高額所得者の
認定につきまして再計算しましたところ、次のとおりとなりましたので通知します。

記

判 定 結 果	高 額 所 得 者 の 認 定 月 収 の 算 定	
	変 更 前	変 更 後
高額所得者の認定は、 継 続 します。	円	円

「継続」と判定された方については、引き続き、市営住宅の明渡し義務があります。

市 営 住 宅 明 渡 相 談 書

大 阪 市 長

年 月 日

住 所	〒		
	市営	住宅	号館 号
氏 名		電話番号	

私は、市営住宅の明渡しについて、次のとおり考えております。

記

※該当するところに○印を記入してください。

[] 1. 自力で移転します。(該当するところに印又は記入してください。)

区 分	種 類	明 渡 時 期
<input type="checkbox"/> 賃 貸	<input type="checkbox"/> 都 市 再 生 機 構	年 月 予定
<input type="checkbox"/> 分 譲	<input type="checkbox"/> 大 阪 府 住 宅 供 給 公 社	備 考
<input type="checkbox"/> 新 築	<input type="checkbox"/> 大 阪 市 住 宅 供 給 公 社	
<input type="checkbox"/> 購 入	<input type="checkbox"/> 民 間	年 月 日 契約済
<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他()	契約予定

[] 2. 公的住宅のあっせん・情報提供を希望します。

あっせん・情報提供を希望される場合は、担当の住宅管理センターに申し出てください。

(あっせん・情報提供可能な住宅、時期等を説明します。)

[] 3. 裏面の特記事項に記載した特別の事情のため、明渡し準備ができません。

(裏面に、該当する特別な事情を詳しく書いてください。)

提 出 期 限	年 月 日
---------	-------

※裏面6. 世帯員構成については必ず記入してください。

特記事項

入居者又は同居者の病気・失職・災害や交通事故による損害等の特別な事情のある場合、記入してください。
ただし、特記事項に記入したことによって、必ずしも高額所得者の認定取消し又は明渡請求猶予の措置がなされるものではありません。

1. 入居者又は同居人が、長期間の治療を要する傷病にかかっている。

氏 名 _____ 傷病名 _____
治療期間 向後 _____ か月

2. 災害により著しい損害を受けた。

原 因 _____
発生年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 損害額 _____ 万円

3. 2年以内に定年退職することによって収入が減少する。

氏 名 _____ 退職日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 退職時年齢 _____ 歳
氏 名 _____ 退職日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 退職時年齢 _____ 歳

4. 同居家族が結婚、独立等で転出することによって収入が減少する。

氏 名 _____ 転出日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 理由 _____
氏 名 _____ 転出日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 理由 _____

5. その他特に住宅を明渡す準備ができない特別な事情がある。

〔理由〕

.....
.....
.....
.....

6. 世帯員構成

	続 柄	氏 名	生年月日	年齢	職 業	勤 務 先
1	本人		・ ・			
2			・ ・			
3			・ ・			
4			・ ・			
5			・ ・			
6			・ ・			

(別記様式第5号)

大 都 整 管 第 号
年 月 日

大 阪 市 区
大 阪 市 営 住 宅 棟 号

様

大 阪 市 北 区 中 之 島 1 丁 目 3 番 2 0 号

大 阪 市 長 ○ ○ ○ ○

(担 当 : 都 市 整 備 局 住 宅 部 管 理 課 入 居 契 約 担 当)

市 営 住 宅 の 明 渡 請 求 に つ い て

あなたは、市営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き公営住宅法施行令第9条第1項で定める基準を超える高額の収入がありました。

よって、公営住宅法第29条および大阪市営住宅条例第36条の規定に基づき、 年 月 日 限りで、
標記市営住宅の使用承認を取消しますので、同日までに同市営住宅を明渡してください。

なお、同日までに明渡さないときは、大阪市営住宅条例第37条第2項及び同施行規則第24条に基づき、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する額の損害金を請求します。(損 害 金 : 月 額 ○ ○ , ○ ○ ○ 円)

(別記様式第6号)

市営住宅明渡期限延長申請書

年 月 日

大阪市長 ○○ ○○ 様

住宅名 市営 住宅 号館 号室
氏 名

年 月 日付明渡請求を受けましたが、次の理由により関係書類（証明書）を添えて明渡期限の延長を申請します。

記

1 申請理由（該当するものを○で囲んでください。）

（1）入居者又は同居親族が傷病にかかった

氏名 _____ 続柄 _____ 傷病名 _____

・治療に要する期間 _____ か月 （入院 _____ か月・通院 _____ か月）

・ _____ 年 _____ 月から傷病中

・最近1年間の傷病支払費（個人負担額） _____ 千円

（2）入居者又は同居親族が退職し収入が減少した。

氏名 _____ 続柄 _____ 生年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日生れ

・退職年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

・勤務先 _____ 電話 _____

（3）災害により著しい損害を受けた。

原因 _____ 発生年月日（ _____ . _____ . _____ ） 損害額 _____ 千円

※申請事由の事実証明書を提出すること。（診断書・退職予定証明書・傷病支払証明書等）

別記様式第7号

(別記様式第7号)

大都整管第 号
年 月 日

〒〇〇〇 - 〇〇〇〇
大阪市 区
住宅 号棟 号
〇〇 〇〇 様

大 阪 市 長
〇〇 〇〇

市営住宅明渡期限延長決定通知書

年 月 日付申請について、資格審査の結果、明渡期限を
年 月 日まで延長したので通知します。

別記様式第8号

(別記様式第8号)

大都整管第 号
年 月 日

〒〇〇〇 - 〇〇〇〇

大阪市 区

住宅 号棟 号

〇〇 〇〇 様

大 阪 市 長

〇〇 〇〇

(担当：都市整備局住宅部管理課入居契約担当)

市営住宅明渡期限延長申請不承認通知書

年 月 日付申請について、審査の結果、次の理由により承認できません。

記

理 由

別記様式第9号

(別記様式第9号)

大都整管第 号
年 月 日

〒〇〇〇〇 - 〇〇〇〇

大阪市 区

住宅 号棟 号

〇〇 〇〇 様

大阪市北区中之島1丁目3番20号

大阪市長

〇〇 〇〇

(担当：都市整備局住宅部管理課入居契約担当)

市営住宅明渡請求取消通知書

年 月 日付大都整管第 号「市営住宅の明渡請求について」にて当該市営住宅の明渡しを請求しましたが、次の理由により明渡請求を取り消しましたので通知します。

記

理 由