

大阪市営住宅迷惑行為措置要綱

制 定 平成 19 年 7 月 31 日
直近改正 令和 3 年 4 月 1 日

第 1 章 目 的

(目的)

第 1 条 この要綱は、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。）第 32 条第 1 項第 4 号に定める迷惑を及ぼす行為（以下「迷惑行為」という。）が発生したときの対応措置に関し、必要な事項を定める。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 条例第 2 条第 1 号に定める住宅をいう
- (2) 共同施設 条例第 2 条第 7 号に定める施設をいう
- (3) 管理担当 大阪市都市整備局住宅部において市営住宅での迷惑行為にかかる是正指導業務を担当する者をいう
- (4) センター担当 大阪市が設置している住宅管理センター（梅田、阿倍野及び平野（以下「センター」という。））において市営住宅での迷惑行為にかかる是正指導業務を担当する者をいう

(迷惑行為の定義)

第 3 条 条例第 32 条第 1 項第 4 号に定める迷惑行為とは、市営住宅内、共同施設又は市営住宅敷地における次に掲げる行為をいう。

- (1) 犬、猫等動物（迷惑な鳴き声を出すもの、他人に危害や迷惑をかけやすいもの等）を飼育することにより、近隣入居者に対し、安眠を妨害し、傷害し、又は生活衛生上迷惑を及ぼす行為
- (2) 楽器又はカラオケの演奏、大声、床又は壁を叩く又は蹴ること等により、連続して又は断続的に騒音又は振動を起こして、近隣入居者に対し、安眠を妨害し、又は日常会話、テレビ、ラジオ等の視聴に支障を生じさせる行為
- (3) 生ごみ等を放置することにより、悪臭又はハエ、ゴキブリ、ネズミ等を発生又は呼び寄せて、生活衛生上迷惑を及ぼす行為
- (4) 生活用品等私物を共用部分又は住宅敷地内に設置又は放置することにより、近隣入居者又はその他歩行者の通行又は安全確保を妨げる行為
- (5) 高音、恫喝等の粗暴な言動等により、近隣入居者に対し、精神的苦痛又は恐怖感を与える行為
- (6) 建物等を損壊し、又は火災、水漏れを引き起こし、近隣入居者に対し、損害を与え、又は損害発生の不安を与える行為
- (7) 条例第 30 条に規定の入居者負担とされている費用のうち入居者各人が通常利用する共用部分にかかる維持管理の対価（電気代・水道使用料等）として収受される費用（以下「共益費」という。）について、共益費負担の不履行により、他の入居者に余分な負担を余儀なくさせるなど、共益費負担の秩序を乱す行為
- (8) その他共同生活の維持を阻害する行為

第 2 章 迷惑行為の防止措置

(迷惑行為防止のための指導)

第4条 管理担当及びセンター担当は、迷惑行為の防止を図るため、新たに市営住宅に入居しようとする者及び既に市営住宅に入居している者に対し、迷惑行為及び迷惑行為につながる蓋然性の高い行為を行わないよう、啓発及び指導を行う。

（誓約書の提出）

第5条 市長は、迷惑行為の防止を図ることを目的として、新たに市営住宅に入居しようとする者が市営住宅に入居する際、迷惑行為を行わない旨の誓約書を提出させる。

2 前項に規定する誓約書は、当該市営住宅の入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとする者又は現名義人の地位の承継を受けようとする者についても提出させるものとする。

第3章 迷惑行為発生後の措置

（事実調査及び証拠収集）

第6条 迷惑行為発生の連絡を受けたときは、センター担当は申立者、原因者、近隣入居者、連絡員及び自治会役員等に事実調査を行う。

2 前項に規定する調査において、迷惑行為の有無を明らかにするため、可能な限り、前項に掲げた者のメモ、写真、音声テープ又はビデオテープ等による記録及び証拠（以下「記録及び証拠等」という。）を収集する。

3 センター担当は迷惑行為の整理に際し、市営住宅迷惑行為整理票（以下「迷惑行為整理票」という。）を作成し、迷惑行為の状況等を記録する。

（協力依頼）

第7条 センター担当は、前条に規定する事実調査及び証拠収集（以下「事実調査等」という。）を行うにあたり、申立者に協力を要請し、又迷惑行為解消に向けて必要な措置を講じるにあたり必要と認められる場合、証拠等として記録及び証拠等を警察等関係機関に提出又は提供する旨の了解を得ておくものとする。

2 前項に規定する協力要請に対し、申立者が拒否等をし、その対応が変わらない場合、センター担当は次条以降の手続きを行わないものとし、その旨を申立者に説明する。

3 センター担当は、前条に規定する事実調査等を行うにあたり、近隣入居者、連絡員又は自治会役員等（以下「近隣入居者等」という。）に対しても協力を依頼し、又迷惑行為解消に向けて措置を講じるにあたり必要と認められる場合、証拠等として記録及び証拠等を警察等関係機関に提出又は提供する旨の了解を得ておくものとする。

（是正指導）

第8条 第6条に規定する事実調査等により、第3条各号に該当する行為が発生したと認められる場合、センター担当は、直ちに原因者に対し、迷惑行為を止めるよう各種注意文書の発送、電話、臨戸訪問及び呼出し等による指導を行う。

2 センター担当は、前項の規定による指導にあたり必要と認められる場合、警察等関係機関と緊密な連携を図るとともに、調停等各種紛争解決の制度を利用することが適切と認められる場合、原因者、申立者又は近隣入居者等紛争当事者に対し、当該制度の利用を勧めることとする。

3 第1項に規定する指導によっても当該迷惑行為が改善されず、かつ申立者の証拠収集の協力の同意がある場合、センター担当は、原因者に対して是正指示書を配達証明付郵便により送付する。

4 センター担当は、前項の規定による是正指示書の送付後、原因者をセンターに呼出し、迷惑行為解消の指導を行うとともに、今後迷惑行為を行わない旨の誓約書を提出させる。

5 原因者が誓約書の提出を拒否した場合又は提出した後も迷惑行為を継続する場合、管理担当は、当該原因者を法的措置対象の候補者とするか否かについてセンター担当と協議を行う。

（警告）

第9条 センター担当は、前条第5項に規定する協議により決定した法的措置対象の候補者に対

して、警告書を配達証明付内容証明郵便により送付する。

- 2 センター担当は、前項の規定による警告書の送付後、原因者をセンターに呼出し、さらに迷惑行為解消の指導を行うとともに、今後迷惑行為を行わないとともに迷惑行為を行った場合は当該住宅を返還する旨の誓約書を再度提出させる。また、申立者及び近隣入居者等に対して、法的措置に向けた証拠収集について協力を要請する。
- 3 管理担当は、原因者が誓約書の提出を拒否した場合又は提出した後も迷惑行為を継続する場合、センター担当の申立てを斟酌しつつ、当該原因者を明渡請求対象者として認定するものとする。
- 4 管理担当は、前項の規定による認定者に対して法的措置手続きを行うため、誓約書・迷惑行為整理票・記録及び証拠等の関係書類をセンター担当から引継ぐものとする。

（法的措置）

第10条 法的措置とは、次の各号による。

- (1) 使用承認取消
 - (2) 即決和解
 - (3) 民事訴訟の提起
 - (4) 訴訟上の和解
 - (5) 第2号から第4号までの規定により得られた債務名義に基づく強制執行
- 2 前項第2号から第5号までの規定による法的措置は、本市代理人又は本市が委任した弁護士（以下「代理人等」という。）により、処理するものとする。

（使用承認取消及び明渡請求）

- 第11条 管理担当は、明渡請求対象者に対し、当該住宅の使用承認取消及び明渡請求書を配達証明付内容証明郵便により送付し、当該市営住宅の使用承認取消の処分（以下「取消処分」という。）を行うとともに、住宅の明渡しを請求する。
- 2 当該迷惑行為が人の生命、身体、財産又は自由に重大な侵害を及ぼす恐れがあり、かつ緊急を有する場合は、第8条及び第9条第1項から第3項までの規定にかかわらず、直ちに当該原因者を明渡請求対象者として認定し、当該住宅の使用承認取消及び明渡請求を行うことができる。
 - 3 前2項の場合において、管理担当は、法的措置手続きを行うため、誓約書・迷惑行為整理票・記録及び証拠等の関係書類をセンター担当から引継ぐものとする。

（即決和解）

- 第12条 管理担当は、前条の規定により明渡請求を行った者のうち、訴訟提起期日前に迷惑行為の解消を申し出、継続して当該住宅への入居を希望する者に対し、即決和解申出書及び必要書類を提出させ、大阪簡易裁判所にて即決和解を行ったうえ、継続して当該住宅に入居することを認めることができる。
- 2 前項における即決和解については、第14条の規定を準用する。

（訴訟提起）

- 第13条 管理担当は、第11条第1項及び同条第2項の規定により取消処分となり、前条に規定する手続きを経ない者を相手方として、迅速に訴訟提起を行う。
- 2 管理担当は、前項の相手方が訴訟無能力者であり、法定代理人が無い場合又は法定代理人が代理権を行使することができない場合、裁判所に特別代理人の選任を申し立てることとする。

（訴訟上の和解）

- 第14条 管理担当は、前条の規定により訴訟提起を行った者（以下「被告」という。）のうち、迷惑行為の解消を申し出、継続して当該住宅への入居を希望する者に対し、次の各項の手順により代理人等に対して訴訟上の和解をするよう指示することができる。
- 2 当該被告が次の各号の要件を全て満たすこと

- (1) 訴訟上の和解を申し立てるにあたり、申立者及び近隣入居者等の同意を得ていること
 - (2) 訴訟上の和解の成立前に、迷惑行為の解消が確認されること
 - (3) 迷惑行為が解消されたことが、申立者及び近隣入居者等の書面等により証明されること
- 3 和解にあたっては、以下の条項を含むものとする。
- (1) 明渡請求の原因となった迷惑行為について今後行わないこと
 - (2) 第3条に規定する迷惑行為を行わないこと
 - (3) 第1号及び第2号に違反した場合は、当該住宅を直ちに退去すること
- 4 訴訟費用については当該被告の負担とする。

(和解者の管理)

第15条 管理担当は、取消処分を行った者のうち、訴訟上の和解又は即決和解が成立した者については、その処分を解除し、継続して当該住宅に入居させることができる。

2 センター担当は、前項の者について、引き続き迷惑行為の存否を調査し、適時管理担当に状況報告するものとする。

(和解条項を履行しない者の取扱い)

第16条 管理担当は、第12条及び第14条の規定による和解を行った者が和解条項に違反して再び迷惑行為を行った場合は、直ちに取消処分を行い、強制執行の申立てを行う。

(強制執行)

第17条 管理担当は、原則として次の各号に掲げる場合、速やかに市営住宅明渡しの強制執行を行う。

- (1) 第13条の規定による訴訟提起を行った者のうち、訴訟上の和解等を経ることなく、裁判所により、明渡し請求認容判決がなされ、判決が確定したとき
- (2) 第12条及び第14条に規定する和解条項の不履行を理由として、市営住宅の使用承認取消処分を行ったとき

(措置実施の配慮)

第18条 管理担当及びセンター担当は、原因者が認知症、精神障がい等により自立生活が困難と認められる場合、保証人、親族及び福祉担当機関等に連絡し、当該原因者の受け入れ先等について相談するものとする。

第4章 雑 則

(記録の整理保管)

第19条 管理担当及びセンター担当は、この要綱に定める各種文書及び使用承認取消処分の通知等を行ったときは、迷惑行為整理票に送付日、期限等を記録する。

(協力体制の確保)

第20条 管理担当及びセンター担当は、この要綱に基づく事務処理が適正かつ円滑に実施されるよう、相互に緊密な連絡を行い、常に協力体制の確保に努めるものとする。

(実施の細目)

第21条 この要綱の実施について、必要な細目は、別に定めるものとする。

附 則

- 1 この要綱は平成19年8月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に行われた迷惑行為に関して第8条を適用するにあたり、既に実施された調査及び是正指導は、この要綱の第6条又は第7条により実施されたものとみなす。

附 則

この要綱は、平成 19 年 10 月 24 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 21 年 9 月 25 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 12 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 24 年 12 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 2 月 28 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 7 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 27 年 8 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。