

大阪市営特別賃貸住宅等家賃減額実施要綱

平成 14 年 12 月 3 日 住宅局長決裁
令和 7 年 4 月 1 日 改正

(目的)

第 1 条 この要綱は、市営特別賃貸住宅及び市営特定賃貸住宅（以下「市営特別賃貸住宅等」という。）の入居及び定住の促進を図るため、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 27 条に基づき、入居者の家賃を負担能力に応じた家賃に減額する必要な事項を定め、適正かつ円滑な家賃減額実施を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、所得とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（以下「特優賃法施行規則」という。）第 1 条第 4 号の規定に定める所得をいう。

(家賃減額の適用)

第 3 条 市長は、市営特別賃貸住宅等の入居者から家賃減額申請（以下「減額申請」という。）があった場合には、入居者の所得等を審査して家賃減額の措置を講じることができる。

(家賃減額の適用基準)

第 4 条 家賃減額は、申請により入居者の所得が別に定める基準の範囲内において適用する。

(家賃減額後の額及び適用期間)

第 5 条 前 2 条に定めるところにより、家賃を減額する場合において、減額後の額は、別に定める計算方法により算出する。また、減額の適用期間は、1 年以内とする。

(家賃減額の更新)

第 6 条 減額期間が満了後、引き続き家賃の減額を受けようとする者は、毎年、減額申請の手続きをしなければならない。

(申請)

第 7 条 減額申請をする者（以下「減額申請者」という。）は、次に掲げる事項を記載した家賃減額申請書（以下「減額申請書」という。）を提出しなければならない。

- (1) 当該入居世帯の家族構成
- (2) 当該入居世帯に係る収入

2 減額申請者は、当該入居世帯構成員の特優賃法施行規則第 1 条第 4 号に規定する所得金額を証する書類のほか、次の各号に掲げる項目に係る控除を行う場合にあっては、当該控除の対象者に該当する旨を証する書類を、前項の規定により提出する減額申請書に添付し、又は減額申請の際に提示しなければならない。

- (1) 同居者又は所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 2 条第 1 項第 33 号に規定する同一生計配偶者（以下この項において「同一生計配偶者」という。）若しくは同項第 34 号に規定する扶養親族（以下この項において「扶養親族」という。）で入居者及び同居者以外のものがある場合
 - (2) 同一生計配偶者が 70 歳以上の者である場合又は扶養親族が所得税法第 2 条第 1 項第 34 号の 4 に規定する老人扶養親族である場合
 - (3) 扶養親族が 16 歳以上 23 歳未満の者である場合
 - (4) 入居者又は第 1 号に規定する者に所得税法第 2 条第 1 項第 28 号に規定する障がい者がある場合又は同項第 29 号に規定する特別障がい者がある場合
 - (5) 入居者又は同居者に所得税法第 2 条第 1 項第 30 号に規定する寡婦又は同項第 31 号に規定するひとり親がある場合
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、市長があらかじめ減額申請者に同項各号に掲げる事項を通知した場合において、減額申請者が当該通知の内容に誤りがないことを確認したときは、同項の規定による減額申請書の提出は、大阪市行政手続等における情報通信の技術の利用に関する条例（以下「情報通信技術利用条例」という。）第 3 条第 1 項で定める、電子情報処理組織（本市の機関の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と申請をする者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用して行うことができる。
- 4 前項の規定による提出は、次に掲げる事項を、減額申請者の使用に係る電子計算機から入力することにより行うものとする。
- (1) 減額申請者の属する世帯を識別するために当該世帯に付された番号
 - (2) 前項の規定による通知の内容に誤りがない旨
 - (3) その他市長が必要と認める事項
- 5 第 3 項の規定により行われた提出は、情報通信技術利用条例第 3 条第 3 項により、本市の機関の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへの記録がされた時に当該本市の機関に到達したものとみなす。

（収入状況の調査）

第 8 条 市長は、減額申請者世帯の収入状況について、条例第 40 条に基づき、より正確な収入を把握するため、当該入居者若しくはその雇主若しくはその取引先その他関係人に報告を求め、又は市・府民税課税台帳等により調査することができる。

（所得の算定方法及び認定）

第 9 条 次年度の家賃減額を決定するための減額申請者世帯の所得については、申請日の属する年度における 10 月 1 日を基準日として、基準日の属する年の前年の収入を、特優賃法施行規則第 1 条第 4 号に準じて算定することとする。

- 2 第 10 条第 2 項に基づく決定があった場合の当該決定が適用される年度中の家賃減額を決定するための減額申請者世帯の所得については、申請日の属する年の前年の収入を、特優賃法施行規則第 1 条第 4 号に準じて算定することとする。
- 3 前 2 項の収入の把握について、退職、転職等の理由により、前年の収入金額による

ことが妥当でない場合、又は前年の収入を減額申請していないものの減額申請書提出時現在において収入が見込まれる場合においては、本人の減額申請、勤務先からの報告等により年間の収入金額を推定するものとする。

- 4 第1項又は第2項の収入については、次の各号に掲げる方法により審査を行う。
 - (1) 入居者及び所得のあることが見込まれる同居親族について、前年の所得金額に係る、市町村長等の発行する所得の種類、所得、扶養親族数及び各種控除等が記載された証明書等（以下「所得証明書」という。）を提出させ、審査する。
 - (2) 入居者及び所得のあることが見込まれる同居親族について、市町村長等が前年の所得金額にかかる所得証明書を発行することができない時期の減額申請については、給与所得者にあっては前年の所得金額に係る給与所得源泉徴収票を、事業所得者等にあっては前年の所得金額に係る収支明細書を提出させるとともに、前々年の所得金額に係る所得証明書を提出させ、これを参考にして審査する。
- 5 前項の規定にかかわらず、減額申請者世帯の収入状況が第8条に基づき調査されており、かつ、減額申請書の記載内容が調査した結果内容と同じである減額申請の場合は、収入を証明する書類の添付を要しない。
- 6 同居の承認を得ていない同居者が存する場合にあっては、当該同居者の所得金額は当該入居世帯の所得算定に加えるが、その者に係る控除はしないものとする。

（家賃減額の決定通知）

第10条 市長は、減額申請書の提出があったときは、その内容を審査し、必要と認められるときは実情調査を行い、家賃額を決定して、家賃の減額の有無にかかわらず、決定内容を減額申請書に対する通知により減額申請者に通知する。

- 2 市長は、減額申請書の提出がないときは、家賃減額を適用しない家賃を決定し、通知する。

（収入変動に伴う家賃減額の申請）

第11条 入居者は、所得認定後に所得認定の基礎となった収入のある入居者又は同居者（以下「収入者」という。）について、次の各号のいずれかに該当するときは、条例第27条第1項及び同条例施行規則第18条の規定により、収入変動に伴う家賃減額の申請をすることができる。

- (1) 収入者について、死亡又は当該市営住宅から転出したとき
- (2) 収入者について、失職、転職等の事由により収入に減少・無収入の変動が生じたとき
- 2 収入変動に伴う減額申請を行うときは、収入変動に伴う減額申請書に当該入居世帯構成員の特優賃法施行規則第1条第4号に規定する所得金額を証する書類のほか、次の各号に掲げる場合に応じ、当該各号に掲げる書類を添付しなければならない。
 - (1) 前項第1号に該当する場合 住民票の写し
 - (2) 前項第2号に該当する場合 退職証明書、雇用保険受給資格者証の写しその他必要と認める書類
- 3 前項の規定にかかわらず、同項の書類（同項第2号に掲げる書類を除く。）により証

する事実が市・府民税課税台帳又は住民基本台帳により確認できる事実から変更がない場合は、当該事実に係る書類の添付は要しない。

(収入変動に伴う家賃減額の適用)

第 12 条 市長は、前条の規定により提出された収入変動に伴う減額申請書の内容を審査し、当該申請者の家賃減額の適用の有無を判断するものとする。

2 前項の規定による結果は、「収入変動に伴う家賃減額申請書に対する通知」により当該申請者に通知するものとする。

3 前 2 項により収入変動に伴う家賃減額を適用されると判断された入居者は、当該認定通知日の属する月から減額された家賃が適用される。

(家賃減額の適用の取消)

第 13 条 市長は、減額開始後、虚偽の申請等により不正に家賃減額を受けた者について、その事実が判明したときは、家賃減額の適用を取り消し、既に減額した家賃を納付させるものとする。

(敷金)

第 14 条 市営特別賃貸住宅等の敷金は、当該住宅の入居時における第 4 条により算定する額の 3 月分に相当する金額とする。

(実施の細目)

第 15 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、都市整備局長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 15 年 1 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 平成 15 年 1 月 1 日前に、既に市営特別賃貸住宅に入居している者の経過措置については、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 17 年 1 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際市営特別賃貸住宅に現に入居している者又は同居している者に老年者（所得税法等の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 14 号）第 1 条の規定による改正前の所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 2 条第 1 項第 30 号に規定する老年者をいう。以下同じ。）がある場合における第 9 条第 1 項又は同条第 2 項に規定する所得の計算は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則の一部改正（平成 16 年 12 月 27 日省令第 110 号）附則第 3 条の規定により行う。

3 前項にかかる入居者からの家賃減額の申請は、第 7 条第 2 項第 1 号から第 5 号に規定する書類のほか、老年者に該当する旨を証明する書類を、同条第 1 項の規定により

提出する申請書に添付し、又は当該書面の提出の際に提示して行わなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 23 年 1 月 1 日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に市営特別賃貸住宅に入居している者の家賃の算定の基礎となる収入の計算については、平成 23 年 3 月 31 日までの間は、この要綱による改正後の要綱の規定にかかわらず、なお、従前の例による。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 25 年 2 月 28 日から実施する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 27 年 8 月 1 日から実施する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 30 年 1 月 1 日より実施する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和 6 年 10 月 31 日から実施する。ただし、本市が大阪府から取得した市営特別賃貸住宅及び市営特定賃貸住宅における家賃については、令和 7 年 3 月 31 日までの間は、この要綱による改正後の要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。