

大阪市営住宅家賃の減免及び徴収猶予実施要綱

制 定 昭和 51 年 6 月 30 日
改 正 平成 27 年 7 月 31 日

(目的)

第1条 この要綱は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）、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。）及び同条例施行規則（平成 9 年大阪市規則第 61 号。以下「規則」という。）に規定する市営住宅家賃の減免及び徴収猶予の実施について、必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の意義)

第2条 この要綱における用語の意義は、条例及び規則の例による。

(適用の基本方針)

第3条 家賃の全額を負担することが困難な入居者については、福祉的配慮をもって対応するよう努めるものとし、先ず、生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）第 14 条に定める住宅扶助（以下「住宅扶助」という。）及び中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律（平成 6 年法律第 30 号）第 14 条第 2 項第 2 号に定める住宅支援給付（以下「住宅支援給付」という。）の適用についての意思を確認し、そのうえで、家賃の減免又は徴収猶予（以下「家賃減免等」という。）の措置を講じるものとする。

2 次条第 1 項の規定による家賃減免の適用を受けることができる者は、公営住宅、改良住宅及び再開発住宅の入居者とする。ただし、再開発住宅の入居者については、条例第 8 条第 1 項又は第 2 項の規定により入居した者に限る。

(家賃減免の適用)

第4条 入居者が次の各号のいずれかに該当する場合には、家賃減免の措置を講じることができる。ただし、第 3 号に該当する場合においては、条例第 4 条第 2 項第 6 号又は第 41 条の規定により入居した場合を除き、使用承認後 1 ヶ月間は原則として家賃減免の措置を講じないものとする。なお、家賃減免は、毎月末日までに第 8 条に定める申請があり、かつ審査が完了したものについて、その翌月から適用する。

- (1) 入居者が住宅扶助又は住宅支援給付（以下「住宅扶助等」という。）を受けている場合において、その住宅扶助等の額が家賃額を下回るとき
 - (2) 入居者が住宅扶助等を受けている場合において、単身者で長期の入院療養見込みのため、住宅扶助等を停止されたとき
 - (3) 入居者の収入（別に定める方法により算定した額。以下「収入額」という。）が、別に定める基準額（以下「支出基準額」という。）未満となり、かつ生活困窮のため家賃を支払うことが困難なとき
- 2 前項ただし書きにかかわらず、条例第 5 条第 1 項の規定により被災市街地復興特別措置法（平成 7 年法律第 14 号）第 21 条の被災者等が入居する場合においては、直ちに家賃減免の措置を講じることができる。
- 3 入居者又は同居者が次の各号のいずれかに該当する場合は、家賃減免を適用しないものとする。

- (1) 未納の家賃、使用料又は市営住宅若しくは共同施設に係る損害賠償金があるとき
 - (2) 条例第 23 条に定める収入申告に基づく収入認定がなされていないとき。ただし、収入申告を提出する必要がない住宅に入居している者を除く。
 - (3) 条例第 46 条第 1 項各号（第 2 号を除く。）のいずれかに該当するとき
- （家賃の減免額及び期間）

第 5 条 前条の規定により家賃減免を適用する場合における減免後の家賃額は、次の各号に掲げる場合に応じ、当該各号に定める額とする。

- (1) 前条第 1 項第 1 号に該当する場合 住宅扶助等相当額
- (2) 前条第 1 項第 2 号に該当する場合 全額免除
- (3) 前条第 1 項第 3 号に該当する場合 公営住宅法施行令(昭和 26 年政令第 240 号。以下「令」という。) 第 2 条第 1 項に定める方法により同条第 2 項の表の上覧に掲げる入居者の収入の区分のうち最も低い収入の区分に該当する家賃算定基礎額を用いて算定した家賃（以下「減免基準家賃」という。）に、次の表の左欄に該当する区分に応じ、右欄の減額率を乗じて得た額（100 円未満切り上げ）。なお、同条によらず家賃を決定する住宅（阿倍野第 1 住宅、阿倍野第 2 住宅、阿倍野第 3 住宅、阿倍野第 4 住宅及び毛馬第 2 住宅。以下「阿倍野第 1 住宅等」という。）についても、同様に算定した額を減免基準家賃とする。

収入額を支出基準額で除して得た額	減額率
0.5 未満	80%
0.5 以上 0.6 未満	70%
0.6 以上 0.7 未満	55%
0.7 以上 0.8 未満	40%
0.8 以上 0.9 未満	25%
0.9 以上 1.0 未満	10%

- 2 前項第 3 号の場合において、減免後の家賃額が当該住宅の近傍同種の住宅の家賃（阿倍野第 1 住宅等にあっては決定家賃。以下「近傍同種の住宅の家賃等」という。）に 0.1 を乗じて得た額（100 円未満切捨て）未満となるときは、当該近傍同種の住宅の家賃等に 0.1 を乗じて得た額を減免後の家賃額とする。ただし、この場合において、近傍同種の住宅の家賃等が 100,000 円を超える場合は、当該近傍同種の住宅の家賃等を 100,000 円として算定する。
- 3 第 1 項第 3 号の場合における減免後の家賃額は、同号及び前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる住宅について、当該各号に定める額を下回らないものとする。
 - (1) 浴室のない住宅又はエレベータのない住棟の 4 階以上の住宅 4,000 円
 - (2) 前号に掲げる住宅以外の住宅 5,000 円
- 4 第 1 項各号の規定により家賃減免を適用する場合の減免期間は、1 年以内とする。

（家賃の徴収の猶予）

第 6 条 入居者が災害により容易に回復することができない損害を受けた場合（適用についてはその都度定める。）は、1 年以内の期間に限り、家賃の全額又は一部の徴収を猶予することができる。ただし、入居者が条例第 46 条第 1 項各号のいずれかに該

当する場合を除く。

2 市長は、必要があると認めるときは、前項の期間を延長することができる。

(家賃減免の更新)

第7条 第5条第4項に定める減免期間が満了したときにおいて、引き続き第4条第1項第1号又は第3号に該当する場合は、家賃減免の措置を更新することができる。

(家賃減免又は徴収猶予の申請)

第8条 第4条の家賃の減免、第6条の徴収猶予及び前条の家賃減免の更新の申請は、別に定める申請書に収入を明らかにする証明書等市長が必要と認める書類を添付して、これを行う。

(家賃減免又は徴収猶予の決定通知等)

第9条 前条の規定による家賃減免、徴収猶予又は家賃減免の更新の申請があったときは、当該申請に基づき審査を行い、家賃減免等の適用の可否、家賃額及び減免又は徴収猶予の期間を決定して、その決定内容を別に定める決定通知書又は却下通知書により申請者に対し通知する。

(不要の届出及び決定の取消)

第10条 家賃減免等の必要がなくなった者は、直ちに届け出なければならない。

2 前項の規定にかかわらず、家賃減免等の適用を受けている者が住宅扶助等を受けていることが判明したときは、第4条第1項第1号又は第2号の場合を除き、直ちに住宅扶助等の受給を開始した日以後に係る当該家賃減免等の決定を取り消すものとする。この場合において、家賃減免等の決定を取り消された者は、住宅扶助等の受給を開始した日から当該決定を取り消された日までの間に受けた住宅扶助等の額と既に納付した当該期間の家賃額との差額について、直ちに納付しなければならない。ただし、当該期間に受けた住宅扶助等の額と既に納付した当該期間の家賃額の差額について、既に区保健福祉センター所長又は市長に返還している場合を除く。

3 虚偽の申請により家賃減免等の決定を受けた者について、その事実が判明したときは、直ちに当該家賃減免等の決定を取り消すものとする。この場合において、家賃減免等の決定を取り消された者は、虚偽の申請に基づき減免又は徴収猶予された家賃額について、直ちに納付しなければならない。

4 家賃減免等の適用を受けている期間において、入居者が条例第46条第1項各号のいずれかに該当することが判明したとき又は該当することとなったときは、該当していることが判明した日又は該当することとなった日の翌日以後の家賃減免等の決定を取り消すことができる。

5 前4項の規定により家賃減免等の決定を取り消したときは、別に定める取消通知書により通知する。

(実施の細目)

第11条 この要綱の実施について必要な事項は、都市整備局長が定める。

附 則（昭和51年6月30日市長決裁）

- 1 この要綱に関する家賃の減免及び徴収猶予事務は、都市整備局長限りで行う。
- 2 この要綱は昭和51年7月1日から実施する。
- 3 「生活困窮者に対する家賃減免事務取扱要綱」（昭和32年4月25日市長決裁）及

び「大阪市営福祉住宅の供給及び家賃減免実施要綱」(昭和49年3月31日市長決裁)は、これを廃止する。

- 4 この要綱の実施日において、現に家賃の減額を受けている者については、減額期間が満了するまでの間、なお従前の例による。
- 5 当分の間、「市営住宅建替実施要綱」(昭和41年3月10日市長決裁)に基づく家賃減額については、同要綱に定めるところによる。
- 6 当分の間、条例第2条第1項第4号に規定する改良住宅に住宅地区改良法第18条に定めるところにより入居する者で、他に定める家賃減額要綱の適用のない者については、入居後3年間、当該住宅の家賃の半額を減額する。

ただし、3年経過後においては、この要綱の定めるところによる。

附 則 (昭和54年12月3日改正)

- 1 この要綱は昭和55年1月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の日において、現に家賃の減額を受けている者については、減額期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

附 則 (昭和56年12月26日改正)

- 1 この要綱は昭和57年1月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の日において、現に家賃の減額を受けている者については、減額期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

附 則 (昭和59年4月10日改正)

- 1 この要綱は昭和59年5月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の日において、現に家賃の減額を受けている者については、減額期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

附 則 (昭和63年12月14日改正)

- 1 この要綱は平成元年4月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の日において、現に家賃の減額を受けている者については、減額期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

附 則 (平成8年3月1日改正)

この要綱は平成8年4月1日から実施する。

附 則 (平成10年3月1日改正)

- 1 この要綱は平成10年4月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の日において、現に家賃の減額を受けている者については、減額期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。
- 3 「大阪市同和向市営住宅家賃(福祉)減免実施要綱」(平成元年4月1日市長決裁)は、これを廃止する。

附 則 (平成13年4月1日改正)

この要綱は平成13年4月1日から実施する。

附 則 (平成19年3月30日改正)

この要綱は平成19年4月1日から実施する。

附 則 (平成19年10月24日改正)

この要綱は平成19年10月24日から実施する。

附 則 (平成20年3月25日改正)

この要綱は平成 20 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 23 年 9 月 16 日改正）

（施行期日）

1 この要綱は平成 24 年 3 月 1 日から実施する。

（経過措置）

2 この要綱の実施の際現に家賃減免の適用を受けている者については、当該家賃減免の適用期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

3 この要綱の実施の際現に家賃減免の適用を受けている者でこの要綱による改正後の大阪市営住宅家賃の減免及び徴収猶予実施要綱（以下「新要綱」という。）第 4 条第 1 項第 3 号の規定による当該住宅の毎月の減免後の家賃額（以下「新減免後家賃額」という。）がこの要綱の実施の日前の最終の当該住宅の減免後の家賃額（以下「旧減免後家賃基準額」という。）を超えるものの次の表の左欄に掲げる期間の当該住宅の毎月の減免後の家賃額（ただし、前項の家賃減免の適用期間が満了する月の翌月以後に限る。）は、新要綱第 4 条第 1 項第 3 号の規定にかかわらず、新減免後家賃額から旧減免後家賃基準額を控除して得た額に同欄に掲げる期間の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める値を乗じて得た額に、旧減免後家賃基準額を加えて得た額とする。

平成 24 年 3 月 1 日から平成 25 年 2 月 28 日までの間に新たに適用を受けた家賃減免の期間	1／4
平成 25 年 3 月 1 日から平成 26 年 2 月 28 日までの間に新たに適用を受けた家賃減免の期間	2／4
平成 26 年 3 月 1 日から平成 27 年 2 月 28 日までの間に新たに適用を受けた家賃減免の期間	3／4

4 この要綱の実施の際現に家賃減免の適用を受けている者であって、かつ、この要綱による改正前の大阪市営住宅家賃の減免及び徴収猶予実施要綱（以下「旧要綱」という。）第 3 条第 1 項第 3 号に規定する要件を満たしているにもかかわらず、新要綱第 3 条第 1 項第 3 号に規定する要件を満たしていないために家賃減免の適用を受けることができなくなった者の次の表の左欄に掲げる期間の当該住宅の減免後の毎月の家賃（ただし、第 2 項の家賃減免の適用期間が満了する月の翌月以後に限る。）は、家賃減免を適用しない家賃額から、旧要綱第 4 条に基づき算定した減免後の家賃額（以下「旧減免後家賃額」という。）を控除して得た額に同欄に掲げる期間の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める値を乗じて得た額に、旧減免後家賃額を加えて得た額とする。

平成 24 年 3 月 1 日から平成 25 年 2 月 28 日までの間に新たに適用を受けた家賃減免の期間	1／4
平成 25 年 3 月 1 日から平成 26 年 2 月 28 日までの間に新たに適用を受けた家賃減免の期間	2／4
平成 26 年 3 月 1 日から平成 27 年 2 月 28 日までの間に新たに適用を受けた家賃減免の期間	3／4

5 新要綱第 2 条第 2 項ただし書きについては、この要綱の実施の日において現に家賃減免の適用を受けている者については、適用しない。

- 6 公営住宅法施行令の改正等に係る家賃算定方法の見直しに伴う経過措置実施要綱（平成21年2月3日市長決裁）の一部を次のように改正する。

第4条を削る。

附 則（平成27年7月31日改正）

（施行期日）

- 1 この要綱は平成27年8月1日から実施する。

（経過措置）

- 2 本市が大阪府から取得した公営住宅（以下「取得住宅」という。）に取得した日（以下「取得日」という。）以前から引き続き入居している者のうち取得日の前日に大阪府において家賃減免の適用を受けていたものについては、当該適用期間が満了するまでの間、大阪府が決定した減免後の家賃額（以下「府減免後家賃額」という。）とする。

- 3 取得住宅に取得日以前から引き続き入居している者のうち取得日の前日に大阪府において家賃減免の適用を受けていた者であって、かつ、この要綱による改正後の要綱5条第1項第3号の規定による当該住宅の毎月の減免後の家賃額（以下「市減免後家賃額」という。）が府減免後家賃額を超えるものに係る次の表の左欄に掲げる期間の当該取得住宅の減免後家賃額（ただし、前項の家賃減免の適用期間が満了する月の翌月以後に限る。）は、この要綱による改正後の要綱第5条第1項第3号の規定にかかわらず、それぞれ同表の右欄に定める額とする。

取得日からの期間	左の期間で新たに適用を受ける額
1年以下	府減免後家賃額
1年を超え2年以下	府減免後家賃額 + (市減免後家賃額 - 府減免後家賃額) × 1/4
2年を超え3年以下	府減免後家賃額 + (市減免後家賃額 - 府減免後家賃額) × 2/4
3年を超え4年以下	府減免後家賃額 + (市減免後家賃額 - 府減免後家賃額) × 3/4

- 4 取得住宅に取得日以前から引き続き入居している者のうち取得日の前日に大阪府において家賃減免の適用を受けていた者であって、かつ、この要綱による改正後の要綱第4条第1項第3号に規定する要件を満たしていないために家賃の減免を受けることができなくなったものに係る次の表の左欄に掲げる期間の当該取得住宅の減免後家賃額（ただし、第2項の家賃減免の適用期間が満了する月の翌月以後に限る。）は、この要綱による改正後の要綱第5条第1項第3号の規定にかかわらず、それぞれ同表の右欄に定める額とする。

取得日からの期間	左の期間で新たに適用を受ける額
1年以下	府減免後家賃額
1年を超え2年以下	府減免後家賃額 + (家賃減免を適用しない家賃額 - 府減免後家賃額) × 1/4
2年を超え3年以下	府減免後家賃額 + (家賃減免を適用しない家賃額 - 府減免後家賃額) × 2/4
3年を超え4年以下	府減免後家賃額 + (家賃減免を適用しない家賃額 - 府減免後家賃額) × 3/4