

生野南部再開発住宅家賃減額要綱

(目的)

第1条 この要綱は、民間老朽住宅の良質な住宅への建替えの促進と良好なまちなみの形成を図るため、住宅市街地総合整備事業による道路・公園整備等の実施に伴う住宅の除却、住宅地区改良事業の実施に伴う住宅の除却及び土地所有者等が再開発住宅を活用した民間老朽住宅建替、除却又は耐震改修により当該老朽建築物から退去し、住宅市街地総合整備事業制度要綱等に基づく事業入居（生野南部再開発住宅）に係る管理要綱（平成21年都市整備局長決裁。以下「管理要綱」という。）又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。）に基づき、別表第1に掲げる再開発住宅に入居する者に対する家賃及び敷金の減額を行うことについて、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、用語の意義は、管理要綱に定める意義と同一とする。

(負担家賃)

第3条 市長は、第1条に掲げる住宅（以下「当該住宅」という。）の、入居者が負担する毎月の家賃（以下「負担家賃」という。）について、管理要綱第16条に規定する仮移転家賃又は条例第21条で規定する家賃から、毎年度、次条の規定により認定された収入に基づき、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「施行令」という。）第2条に定める方法に準じて算出した額にまで減額するものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、次条により認定した収入が条例第5条第1項第2号に定める金額を超え、かつ、当該入居者が当該住宅に引き続き3年以上入居しているときは、管理要綱第16条で規定する仮移転家賃又は条例第21条で規定する家賃から、施行令第8条で定める方法に準じて算出した額まで、減額することができるものとする。

(減額申請に対する収入認定)

第4条 前条の減額を受けようとする入居者は、毎年度、市長へ次に掲げる事項を記載した書面を提出して、減額申請を行わなければならない。

(1) 当該入居者にかかる収入

(2) 当該入居者又は同居者が条例第5条第1項第2号アに該当する場合はその旨

2 前項に定める減額申請を行う入居者は、公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第8条第2項各号に規定する書類を、前項の規定により提出書類に添付し、又は当該書面の提出の際に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による減額申請に基づき収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 第1項に定める減額申請がない場合、又は第2項に掲げる書類の提出若しくは提示がない場合は、管理要綱第16条で規定する仮移転家賃又は条例第21条で規定する家賃とする。

(激変緩和措置)

第5条 第3条第1項の規定により算出された入居時の負担家賃が、次条で規定する初年度負担家賃を超える場合においては、第3条の規定にかかわらず、負担家賃を、次のとおり減額するものとする。ただし、管理要綱第6条により世帯を分離して入居した世帯のうち、どちらか一方の世帯については、本条及び次条の規定は適用しない。

入居日から

- 1年目 傾斜減額後の家賃＝初年度負担家賃＋（負担家賃－初年度負担家賃）×（1－5／5）
- 2年目 傾斜減額後の家賃＝初年度負担家賃＋（負担家賃－初年度負担家賃）×（1－4／5）
- 3年目 傾斜減額後の家賃＝初年度負担家賃＋（負担家賃－初年度負担家賃）×（1－3／5）
- 4年目 傾斜減額後の家賃＝初年度負担家賃＋（負担家賃－初年度負担家賃）×（1－2／5）
- 5年目 傾斜減額後の家賃＝初年度負担家賃＋（負担家賃－初年度負担家賃）×（1－1／5）
- 6年目以降 負担家賃

（初年度負担家賃）

第6条 前条の初年度負担家賃は、移転対象となる住居の従前家賃額とする。ただし従前家賃額については、入居する日の属する月の前月から遡って12ヵ月前までの各月家賃額の平均をもって認定する。

2 前条の激変緩和措置を受けようとする入居者は、市長へ次に掲げる書類を提出しなければならない。

- （1）従前家賃の額を証する書類
- （2）前号に定めるもののほか、特に必要と認める書類

3 第1項に規定されている従前家賃が生じていない入居者の初年度負担家賃額は、別表2に掲げる額とする。

（敷金）

第7条 第3条第1項の減額を受けた入居者が負担する当該住宅の敷金の額は、入居時において同条同項の規定により算出された負担家賃の3月分に相当する金額とする。

（仮移転家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予）

第8条 仮移転家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予については、条例第27条並びに大阪市営住宅条例施行規則（平成9年規則第61号）第17条及び第18条の規定を準用する。この場合において、「家賃」とあるのは「仮移転家賃」と、「入居者」とあるのは「仮移転入居者」と読み替えるものとする。

2 市長は、前項に定める仮移転家賃の減免又は徴収の猶予を行うにあたっては、大阪市営住宅家賃の減免及び徴収猶予実施要綱（昭和51年市長決裁）の規定を適用するものとする。

（実施の細目）

第9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11年5月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成13年7月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成14年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 平成 18 年 3 月 31 日以前に仮移転入居し、かつ、本移転切替える者については、第 6 条に定める初年度負担家賃を、当該入居者の収入に関わらず次の額とする。

2 K (専用面積 43.2 m²) 月額 18,000 円

2 DK (専用面積 52.5 m²) 月額 21,000 円

2 DK (専用面積 58.4 m²) 月額 23,000 円

3 DK (専用面積 63.2 m²) 月額 25,000 円

3 DK (専用面積 69.0 m²) 月額 27,000 円

3 DK (専用面積 69.6 m²) 月額 28,000 円

3 DK (専用面積 70.0 m²) 月額 28,000 円

附 則

1 この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成 22 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 平成 25 年 3 月 31 日以前に再開発住宅に入居した者及び平成 24 年度中に第 1 条に掲げる事業により従前住宅を除却もしくは除却にむけて協議中の者で平成 25 年度中に入居する者については、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、令和元年 12 月 12 日から施行する。

別表 1 (第 1 条関係)

	所在地	住宅名	戸 数
1	生野区生野東 4 丁目 1 番	生野東住宅 11 号館	49 戸
2	生野区生野東 4 丁目 1 番	生野東住宅 12 号館	76 戸
3	生野区生野東 4 丁目 1 番	生野東住宅 13 号館	80 戸
4	生野区勝山南 3 丁目 11 番	勝山南住宅 1 号館	50 戸

別表 2 (第 6 条関係)

区分	世帯収入月額	初年度負担家賃額
1	104,000 円以下	18,000 円
2	104,000 円超 123,000 円以下	21,000 円
3	123,000 円超 139,000 円以下	24,000 円
4	139,000 円超 158,000 円以下	27,000 円
5	158,000 円超 186,000 円以下	31,000 円
6	186,000 円超 214,000 円以下	36,000 円
7	214,000 円超 259,000 円以下	42,000 円
8	259,000 円超	48,000 円