

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

制 定 平成 21 年 4 月 1 日
最近改正 令和 6 年 6 月 28 日

（目的）

第 1 条 この要綱は、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭あいな道路が多いなど、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えた密集市街地において、居住環境の改善及び防災性の向上を図るため、住宅市街地総合整備事業による道路・公園整備等（以下「公共施設整備」という。）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等支援制度要綱（平成 21 年制定都市整備局長決裁。以下「建替等支援制度要綱」という。）の適用を受けて実施する老朽建築物の建替え、除却又は耐震改修（以下「建替等」という。）により当該老朽建築物から退去することに同意し、住宅確保を必要とする者に対し、別表 1 に掲げる再開発住宅（以下「生野南部再開発住宅」という。）を提供する場合について、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。）及び同施行規則（平成 9 年大阪市規則第 61 号。以下「規則」という。）の規定によるもののほか、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、用語の意義は建替等支援制度要綱に定める意義と同一とするほか、次の各号に定めるところによる。

- （1）改良事業 平成 10 年 7 月 15 日付け地区指定及び平成 10 年 8 月 26 日付け事業計画認可により施行する生野東第 1 住宅地区改良事業及び生野東第 2 住宅地区改良事業をいう。
- （2）市営住宅 条例第 2 条第 1 項に定める市営住宅をいう。
- （3）仮移転 第 9 条第 2 項の規定により生野南部再開発住宅へ入居することをいう。
- （4）本移転 条例第 8 条第 1 項の規定により生野南部再開発住宅へ入居することをいう。

（仮移転できる者の資格）

第 3 条 この要綱に基づき生野南部再開発住宅に仮移転できる者は、次の各号の条件を具備する者でなければならない。

- （1）土地所有者等が建替等支援制度要綱の適用を受けて実施する同要綱第 3 条第 1 号のいずれかに該当する老朽建築物の建替等により、当該老朽建築物から退去することに同意している者であること
 - （2）建替等支援制度要綱第 5 条第 2 項の規定に基づく制度利用決定通知書において氏名の記載のある者であること
- 2 前項に規定する仮移転できる者と同居しようとする者は、現に当該仮移転できる者と同居している者に限る。
 - 3 前 2 項に定める仮移転できる者及びその者と同居しようとする者は、暴力団員によ

る不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でない者でなければならない。

（本移転できる者の資格）

第4条 この要綱に基づき生野南部再開発住宅に本移転できる者は、次の各号のいずれかの条件を具備する者でなければならない。

（1）次のア及びイの条件を具備する者

ア 別表2の（い）欄に掲げる公共施設整備に伴い住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者であること

イ 別表2の（い）欄に掲げる公共施設の種別ごとに指定した（ろ）欄に掲げる区間又は位置に応じた（は）欄の基準日において、失うこととなる住宅に居住し、引き続き同住宅に居住している者であること

（2）次のア及びイの条件を具備する者

ア 改良事業の施行に伴い住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者であること

イ 平成10年7月15日（地区指定日）において改良地区内に居住し、引き続き改良地区内に居住している者であること

（3）次のアからエの条件を具備する者

ア 土地所有者等が建替等支援制度要綱の適用を受けて実施する同要綱第3条第2号のいずれかに該当する老朽建築物の建替え又は除却により、当該老朽建築物から退去することに同意している者であること

イ 土地所有者等が建替等支援制度要綱第5条第1項に基づき行う制度利用申請時において、同要綱施行日前よりアの老朽建築物に継続して2年間以上居住している者であること

ウ イの申請時において、アの老朽建築物の存する敷地の土地所有者、その者と現に同居している者又は当該土地所有者の親族でないこと

エ 前条第1項第2号に該当する者であること

2 前項に規定する本移転できる者と同居しようとする者は、現に当該本移転できる者と同居し、かつ、前項第1号により本移転できる者にあつては、別表2の（い）欄に掲げる公共施設の種別ごとに指定した（ろ）欄に掲げる区間又は位置に応じた（は）欄の基準日において、失うこととなる住宅に居住し、引き続き同住宅に居住している者に限り、前項第2号により本移転できる者にあつては、平成10年7月15日（地区指定日）において改良地区内に居住し、引き続き改良地区内に居住している者である者に限り、前項第3号により本移転できる者にあつては、土地所有者等が建替等支援制度要綱第5条第1項に基づき行う制度利用申請時において、同要綱施行日前より前項第1号の老朽建築物に継続して2年間以上居住している者に限る。

3 第1項第3号に定める本移転できる者及びその者と前項の規定により同居しようとする者は、暴力団員でない者でなければならない。

（入居住宅のタイプ）

第5条 本要綱に基づき仮移転又は本移転できる者が入居できる住宅は、次の各号に掲げる世帯人員に応じ、当該各号に定めるタイプの住宅とする。

- (1) 単身世帯及び2人世帯 2K又は2DK
- (2) 3人以上の世帯 3DK
- 2 前項の規定に関わらず、2人世帯については、現に居住している住宅の住戸専用面積が入居できる住宅の住戸専用面積を上回っている場合には、3DKに入居できるものとする。
- 3 前2項の規定に関わらず、入居できる住宅タイプに空室がないとき、又は市長が必要と認めるときは、別の住宅タイプに入居することができるものとする。

(世帯分離)

第6条 仮移転又は本移転しようとする世帯が、次の第1号の条件を具備し、かつ第2号又は第3号に該当する場合は、世帯を2つに分離し、各々が別の住宅に入居できるものとする。ただし、分離した世帯は2K又は2DK及び3DKに入居するものとする。

- (1) 分離した世帯が、それぞれ家賃の支払い能力があること
- (2) 6人以上の世帯であり、そのうち成人が4人以上であること
- (3) 5人世帯であり、その全員が成人であること

(仮移転入居の申込み)

第7条 この要綱に基づき生野南部再開発住宅に仮移転しようとする者は、入居の申込みをしなければならない。

- 2 前項の入居の申込みをする者（以下「仮移転入居申込者」という。）は、別に定める入居申込書を提出しなければならない。この場合において、市長は、仮移転入居申込者及び現に同居している者に関し、次に掲げる書類の提出を求めることができる。
 - (1) 居住を証する書類
 - (2) 暴力団員でない旨の誓約書
 - (3) 入居期間満了までに当該住宅を明け渡す旨の誓約書
 - (4) 前各号に掲げるもののほか、特に必要と認める書類

(入居者の選考等)

第8条 この要綱に基づき生野南部再開発住宅に入居しようとする者の選考及び入居順位は、市長が公共施設整備、改良事業及び建替等事業ごとに定める期日までに、前条第1項若しくは条例第13条第1項の入居の申込みを行った者について、公開抽選により行うものとする。

(仮移転入居手続)

第9条 市長は、前条の規定により仮移転する者を決定したときは、速やかにその旨を前条の規定により仮移転する者として決定した者（以下「仮移転決定者」という。）に通知するものとする。

- 2 前項の通知を受けた者は、市長が指定する期日までに、第19条の規定による敷金を納付し、市長の仮移転入居の承認を受けなければならない。

(入居の決定又は承認の取消し)

第10条 市長は、仮移転決定者又は条例第13条第2項若しくは第3項の規定により入居者として決定した者が次の各号のいずれかに該当するときは、入居の決定又は承認を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正の手段により入居の決定又は承認を得たとき
- (2) 前条第2項又は条例第15条第2項に定める入居手続をしないとき
- (3) 正当な事由なく指定された期日までに入居しないとき
- (4) 第28条第3項の規定による承認を受けて、条例第15条第2項の規定による本移転入居の承認を受けたとき

(仮移転者の入居期間)

第11条 第9条第2項に定める仮移転入居の承認を受けた者(以下「仮移転者」という。)による当該住宅の入居期間は、同項に定める入居の承認を受けた日から建替等支援制度要綱第5条第3項及び同要綱第8条第3項の規定により市長が認めた日までとする。

(仮移転者の入居期間の延長)

第12条 仮移転者は、建替等事業の遅延等の事由により、前条に定める入居期間満了後も引き続き生野南部再開発住宅の入居を希望するときは、入居期間満了の1月前までにその旨を市長に申し出なければならない。

- 2 市長は、前項の申し出を受けた場合において、当該仮移転者の住宅に困窮する事情等を勘案して特に必要があると認めるときは、前条の規定にかかわらず、必要な期間に限り、当該入居期間を延長することができる。

(仮移転者に対する同居の承認等)

第13条 仮移転者が、仮移転先住宅の入居の際に同居した者以外の者を同居させようとするとき及び死亡又は転出により同居者に異動が生じたときは、条例第17条及び規則第10条の規定を準用する。この場合において、「入居者」とあるのは「仮移転者」と、「入居の」とあるのは「仮移転入居の」と読み替えるものとする。

- 2 同居の承認を受けようとする仮移転者は、市長の承認を受けようとする前に、建替等事業を実施する土地所有者等にその旨の同意を得なければならない。
- 3 市長は、第1項の同居の承認等を行うにあたっては、同項に定めるもののほか、大阪府営住宅同居承認等実施要綱(平成9年都市整備局長決裁)の規定を適用するものとする。
- 4 第1項及び第3項の規定により同居の承認を受けた者に係る当該住宅の入居期間は、仮移転者が第11条及び第12条の規定により承認された期間とする。
- 5 第1項の同居者の異動を届け出ようとする者は、市長に届け出ようとする前に、建替等事業を実施する土地所有者等にその旨を報告しなければならない。

(仮移転者の地位の承継)

第14条 仮移転者の地位の承継については、条例第18条及び規則第11条の規定を準用する。この場合において、「入居者」とあるのは「仮移転者」と、「入居時」とあるのは「仮移転入居時」と読み替えるものとする。

- 2 前項の地位の承継を受けようとする者は、市長の承認を受けようとする前に、建替

等事業を実施する土地所有者等にその旨の同意を得なければならない。

- 3 市長は、第1項の仮移転者の地位の承継の承認を行うにあたっては、同項に定めるもののほか、大阪市営住宅名義変更承認実施要綱（平成9年都市整備局長決裁）の規定を適用するものとする。ただし、承継の原因は、同要綱第3条第1号又は第2号に該当する場合に限る。
- 4 第1項及び第3項の規定により地位の承継の承認を受けた者に係る当該住宅の入居期間は、仮移転者が第11条及び第12条の規定により承認された期間とする。

（仮移転者の氏名の変更等）

第15条 仮移転者の氏名の変更等については、条例第18条の2の規定を準用する。この場合において、「入居者」とあるのは「仮移転者」と読み替えるものとする。

（仮移転住戸として活用する場合の家賃）

第16条 仮移転住戸として活用する場合の家賃（以下「仮移転家賃」という。）は、条例第21条に定める額とする。

（仮移転家賃の納付）

- 第17条 仮移転者は、入居の承認を受けた日から当該住宅の入居の承認が終了する日（当該仮移転者が第26条第1項の規定による届出を行わずに当該住宅を退去した場合にあっては、市長が認定する日。以下同じ。）までの間に係る仮移転家賃を納付しなければならない。
- 2 当該住宅の入居の承認を受けた日又は入居の承認が終了した日が月の中途である場合には、その月の仮移転家賃は日割計算による。

（仮移転家賃の納付の期限及び方法）

第18条 仮移転家賃の納付の期限及び方法については、規則第14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」と読み替えるものとする。

（敷金）

第19条 仮移転者に係る敷金については、条例第25条及び規則第16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」と読み替えるものとする。

（仮移転家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予）

第20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、生野南部再開発住宅家賃減額要綱（平成19年市長決裁）に定めるものとする。

（修繕の区分及び仮移転者の費用負担）

第21条 修繕の区分及び仮移転者の費用負担については、条例第29条及び条例第30条の規定を準用する。この場合において、「入居者」とあるのは「仮移転者」と読み替えるものとする。

（仮移転者の保管義務等）

第 22 条 仮移転者の保管義務等については、条例第 31 条及び条例第 32 条の規定を準用する。この場合において、「入居者」とあるのは「仮移転者」と読み替えるものとする。

(仮移転者に対する住宅の明渡請求)

第 23 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、仮移転者に対して、当該住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 仮移転者が不正の行為によって入居の承認を受けたことが判明したとき
- (2) 仮移転者が仮移転家賃を 3 月以上滞納したとき
- (3) 仮移転者が市営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき
- (4) 仮移転者が正当な事由によらないで 15 日以上当該住宅を使用しないとき
- (5) 仮移転者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき
- (6) 仮移転者が第 13 条、第 14 条又は前条の規定に違反したとき
- (7) 仮移転者の入居期間が満了するとき
- (8) 管理上必要があると認めるとき

2 仮移転者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該住宅を明け渡さなければならない。

3 条例第 46 条第 4 項及び規則第 27 条の規定は、第 1 項に定める住宅の明渡請求について準用する。この場合において、「第 1 項第 2 号から第 7 号までの規定」とあるのは「第 1 項各号のいずれか」と読み替えるものとする。

(立入検査)

第 24 条 立入検査については、条例第 55 条の規定を準用する。この場合において、「入居者」とあるのは「仮移転者」と読み替えるものとする。

(仮移転入居決定時等に関する意見聴取)

第 25 条 仮移転入居決定時等に関する意見聴取については、条例 55 条の 2 第 1 項の規定を準用する。この場合において、「入居者」とあるのは「仮移転者」と、「第 5 条第 1 項第 9 号(第 7 条第 2 項及び第 8 条第 3 項において準用する場合を含む。)、第 6 条第 2 項(第 5 条第 1 項第 9 号に係る部分に限る。)、第 10 条第 1 項第 1 号(第 5 条第 1 項第 9 号に係る部分に限る。)(第 7 条第 4 項及び第 8 条第 5 項において準用する場合を含む。)、第 17 条第 2 項、第 18 条第 2 項及び第 46 条第 1 項第 5 号」とあるのは「第 3 条第 3 項、第 4 条第 3 項、第 13 条において準用する条例第 17 条第 2 項、第 14 条において準用する条例第 18 条第 2 項、第 23 条第 1 項第 5 号及び第 28 条第 4 項」と読み替えるものとする。

(生野南部再開発住宅の返還)

第 26 条 仮移転者は、生野南部再開発住宅を返還しようとするときは、第 21 条において準用する条例第 30 条の規定により仮移転者の負担とされた費用を精算するとともに、返還しようとする日の 15 日前までに市長に届け出て、市営住宅監理員又は市長が指定する者の検査を受けなければならない。

2 仮移転者は、第 22 条において準用する条例第 32 条第 1 項第 3 号括弧書きの承認を得て、当該住宅を模様替えし、又は増築したときは、前項の検査の時までに、自己の

費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(借地借家法の適用除外)

第 27 条 第 9 条第 2 項に定める仮移転入居の承認は、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に基づき行うため、当該契約関係について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）の適用は受けない。

(仮移転者による本移転入居の申込み)

- 第 28 条 仮移転者のうち、第 7 条第 1 項の入居の申込み時において第 4 条第 1 項第 3 号の全てに該当していた者は、第 11 条及び第 12 条の規定により承認された期間内に限り、市長の承認を受けて、当該住宅への本移転入居の申込みをすることができる。
- 2 前項の申込みをしようとする者は、入居期間満了の 1 月前までに、その者が建替等事業者による建替後の住宅に再入居しないことについて、当該事業者が同意していることを証する書類を市長に提出しなければならない。
 - 3 市長は、前項の書類の提出があった場合において、建替等支援制度要綱第 22 条第 1 項の規定により決定した住宅戸数等を勘案し、特に必要があると認めるときは、第 1 項の承認をするものとする。
 - 4 市長は、第 1 項の申込みをしようとする者及びその同居者が暴力団員であるときは、同項の承認をしてはならない。
 - 5 市長は、第 3 項の承認を受けた者が条例第 15 条第 2 項の規定により本移転入居することを承認した日をもって、第 10 条第 4 号の規定により仮移転入居の承認を取り消すものとする。

(条例・規則等の遵守)

第 29 条 入居者は、生野南部再開発住宅を使用するにあたり、住民生活を安全快適なものにするため、この要綱で規定する以外に条例、規則及び自治会等の規約等を遵守しなければならない。

(実施の細目)

第 30 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

この要綱は、平成 21 年 4 月 13 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 22 年 3 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 22 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 24 年 12 月 1 日から施行する。

附 則
この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
この要綱は、平成 28 年 1 月 24 日から施行する。

附 則
この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
この要綱は、令和元年 12 月 12 日から施行する。

附 則
この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
この要綱は、令和 6 年 6 月 28 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 |
| 5 | 生野区生野東 1 丁目 1 番 | 生野東住宅 3 号館 | 35 戸 |

別表2 (第4条関係)

| (い) | (ろ) | | (は) |
|---------------------------|--------|--|-------------|
| 整備する公共施設の種別 | 区間又は位置 | | 基準日 |
| 都市計画道路 河堀口舎利寺線 | 生野区 | 生野東1丁目、生野東2丁目、 生野東3丁目、生野東4丁目、 舎利寺2丁目及び 舎利寺3丁目地内 | 平成10年3月2日 |
| 都市計画公園 南生野公園 | 生野区 | 生野東4丁目地内 | 平成10年11月30日 |
| 主要な生活道路 生野東西線 生野南北線 | 生野区 | 勝山南3丁目40番17地から 勝山南3丁目40番29地先まで | 平成12年11月10日 |
| | | 生野東1丁目35番19地から 生野東1丁目12番1地先まで 生野東3丁目24番9地から 生野東3丁目49番3地まで 勝山南3丁目40番18地から 勝山南3丁目12番26地まで | 平成12年11月17日 |
| | | 生野東3丁目63番95地から 生野東3丁目23番46地まで 生野東3丁目38番47地から 生野東3丁目63番95地まで | 平成13年5月25日 |
| | | 生野東1丁目36番2地から 生野東1丁目37番地まで 生野東1丁目38番6地先から 生野東1丁目38番1地まで 生野東3丁目27番4地から 生野東3丁目24番9地まで | 平成14年12月20日 |
| 生野東9号線 | 生野区 | 生野東4丁目138番地4 生野東4丁目138番地48 | 平成28年1月24日 |
| 都市計画道路 豊里矢田線 | 生野区 | 生野東2丁目、生野西3丁目及 び生野西4丁目地内 | 平成30年10月29日 |