

## 西宮市木造・簡易耐火（テラス）住宅用地活用実施要綱

### （趣旨）

第1条 この要綱は、西宮市住宅条例（平成9年3月27日西宮市条例第44号。以下「条例」という。）第2条第2号に定める普通市営住宅のうち、木造住宅及び簡易耐火構造住宅に入居している入居者を他の普通市営住宅への移転を促進し、敷地の有効活用を図るため、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号に規定する住宅をいう。   |
| (2) 移転先住宅 | 市が移転先としてあつせんする住宅をいう。  |
| (3) 対象住宅  | 木造・簡易耐火構造の市営住宅をいう。  |
| (4) 対象入居者 | 対象住宅の入居者をいう。  |
| (5) 本移転   | 対象住宅から移転先住宅に移転することをいう。  |
| (6) 自主退去  | 自主的に対象住宅から退去し、返還が完了したことをいう。   |
| (7) 最終家賃  | 木造住宅および簡易耐火構造住宅の廃止に伴い、対象住宅を明渡す時点の家賃をいう。（減免等を行っている場合には、減免後の家賃をいう。）ただし、西宮市営住宅家賃減免取扱要綱及び西宮市営改良住宅家賃減免取扱要綱により家賃を免除中の場合は免除の適用がない場合の家賃とする。 |

### （適用範囲）

第3条 この要綱は、木造住宅および簡易耐火構造住宅の廃止に伴い、対象入居者に適用する。ただし、市長が条例第36条及び第46条の規定または不法占有等により住宅の明渡しを請求している者を除く。

### （訪問等）

第4条 市長は、移転に際して訪問等の措置を講じ、対象入居者の協力を得るよう努めるものとする。

### （適用時期）

第5条 この要綱は、対象入居者が本移転または自主退去を申出たときから適用する。  
2 市が対象入居者に移転の説明会を行ったときは、西宮市営住宅建替事業等実施要綱を準用する。

(入居資格の特例)

第6条 対象入居者は、条例第7条（第5号及び第6号を除く）の普通市営住宅の入居資格を有しているものとみなす。

(移転先のあっせん)

第7条 市長は、対象入居者が移転先住宅に移転するために対象住宅の明渡しを申出た場合には、移転先住宅に本移転させることができる。

(駐車場区画の使用予約)

第8条 対象入居者が本移転の申出をしたとき、本移転先の住宅の駐車場区画で空きのある場合、使用開始の時点に関わらず、駐車場区画使用の予約ができるものとする。但し、その他条件に関しては、西宮市営住宅等自動車駐車場運営要綱に準じるものとする。

(敷金の減免)

第9条 市長は、対象入居者が本移転を行ったときには、対象住宅の敷金をもって本移転先住宅の敷金とみなす。ただし、既に納付している敷金の金額が本移転先住宅の敷金の額を超えるときは、その差額を還付する。

(本移転後の家賃の減額)

第10条 対象入居者が本移転する場合は、条例第44条の規定により家賃を減額（以下「建替減額」という。）するものとする。ただし建替減額のほかに減免事由がある場合は、減免額の多い規定を適用することができる。減免申請により算出した減免額と建替減額と比して減免額の多い規定を適用することができる。

(本移転先住宅への入居)

第11条 本移転先住戸が決定したら、市長が決定した期間内に、本移転先住宅に移転し、対象住宅を明渡さなければならない。

(移転料の支給)

第12条 市長は、対象入居者のうち、本移転した者、対象住宅から自主退去したものに対して移転料を支給することができる。

2 移転料の支給対象者について、市長は、故意又は過失により対象住宅に損害を与えた場合は移転料の支給を停止し、その損害回復にかかる金額を移転料から差し引くことができる。ただし、善管注意義務の範囲内における損耗等の損害は除く。

(移転料の支給額)

第13条 前条の規定による移転料の1住戸あたりの支給額は別表1のとおりとし、予算の範囲内において市長が定める。

(移転料の支給方法)

第 14 条 移転料の支給の時期は、対象住宅の名義人（以下、「対象名義人」という。）の請求により対象入居者が本移転または自主退去を完了し、入居していた対象住宅の住戸の返還が完了したことを市が確認した後、対象名義人に支給する。ただし、対象名義人の申出により、市長が必要と認める場合には、移転料の半額を上限に市長が決定した金額を仮払いすることが出来る。

(建物の解体等)

第 15 条 木造住宅の解体については、対象入居者が他の住宅に移転を完了した後に、処理する。また、簡易耐火住宅の解体については、棟毎に対象入居者全員が他の住宅に移転を完了した後に、処理するものとする。

2 対象入居者が自己の用に供するため、増築又は改良を加えた部分にかかる費用の買取請求については、応じない。

(補則)

第 16 条 この要綱について必要な事項は、市長が定める。

- 付 則  
この要綱は、平成 13 年 10 月 1 日から適用する。
- 付 則  
この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から適用する。
- 付 則  
この要綱は、平成 14 年 6 月 1 日から適用する。
- 付 則  
この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から適用する。
- 付 則  
この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から適用する。
- 付 則  
この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から適用する。
- 付 則  
この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から適用する。
- 付 則  
この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から実施する。

別表1（第13条関係）

1 住戸当り

移転内容	移転料	
	R4 年度	R3 年度(参考)
市営住宅団地外移転	357,000 円	359,000 円
市営住宅団地内別棟移転	316,000 円	316,000 円
市営住宅団地内同棟移転	183,000 円	184,000 円

※当該住宅の鍵渡しの日が属する年度の移転料の額を支給する。

別表2（第2条第3号関係）

## 木造住宅対象一覧

建設年度	市営住宅の名称	位 置	棟数	戸数	構造
昭和25年	名次町	名次町11番20号	1	1	木造平家建 セメント瓦葺
昭和25年	神祇官町	神祇官町4番9号	1	1	木造平家建 セメント瓦葺
昭和26年	青木町	青木町11番23号他	2	4	木造平家建 セメント瓦葺
昭和27年	堤町	堤町4番8号他	2	2	木造平家建 セメント瓦葺

## 簡易耐火住宅対象一覧

建設年度	市営住宅の名称	位 置	棟数	戸数	構造
昭和29年	高座町	高座町10番5号他	6	48	簡易耐火構造 2階建