

西宮市営住宅特別賃貸住宅の廃止統合に伴う移転実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、西宮市営住宅条例（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6号に定める特別賃貸住宅を対象とし、「西宮市営住宅整備・管理計画」及び「市営住宅等の耐震化と第2次西宮市営住宅建替計画等について」（平成28年9月策定）に基づき現地建替となる団地の入居者の移転等に必要な事項を定めることにより、その移転の円滑な推進を図ることを目的とする。

(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) 普通市営住宅 条例第2条第2号に規定する住宅をいう。
- (3) 建替事業 市が施行する特別賃貸住宅を普通市営住宅に建替える現地建替事業又は廃止統合事業をいう。
- (4) 公募停止住宅 入居募集を停止している市営住宅をいう。
- (5) 移転先住宅 市が建替事業により公募停止住宅以外の中から、移転先としてあつせんした住宅。
- (6) 新住宅 建替事業により次に新たに建設される普通市営住宅をいう。
- (7) 対象住宅 別表1のとおり。
- (8) 対象入居者 対象住宅の入居者をいう。
- (9) 仮住宅 対象入居者が新住宅又は移転先住宅に入居するまでの期間に一時的に入居する市営住宅をいう。
- (10) 一般住宅 市営住宅以外の住宅をいう。
- (11) 仮移転 対象住宅から対象入居者が仮住宅もしくは一般住宅に一時的に移転することをいう。
- (12) 本移転 仮移転先又は対象住宅から新住宅又は移転先住宅に移転することをいう。
- (13) 自主退去 この要綱の適用後、自主的に対象住宅または仮住宅から退去し返還が完了したことをいう。
- (14) 最終家賃 建替事業により対象住宅を明け渡す時点の家賃をいう。(減免等を行っている場合、減免後の家賃)

(適用範囲)

第3条 この要綱は、建替事業により、市長が定める期日をもって確定する対象入居者に適用する。ただし、市長が条例第46条の規定又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。

(説明会の実施等)

第4条 市長は、建替事業の実施に伴い説明会の実施等の措置を講じ、対象入居者の協力を得るよう努める。

(収入の申告等)

第5条 市長は、建替事業を実施するときは、対象入居者が普通市営住宅に仮移転又は本移転する場合、収入申告の提出を求めるものとする。

2 市長は、前項の収入申告の受理後、対象入居者の仮移転又は本移転が行われるまで一定の期間が経過した場合及び仮移転後、建替事業による新住宅への入居が開始されるまで、必要に応じて対象入居者に対して収入申告の提出を求めるものとする。

3 収入申告の取り扱いについては、条例第20条第2項、同第3項及び同第4項の規定を準用する。

4 対象入居者は、条例第7条(第4号、第5号及び第6号を除く)の普通市営住宅等の入居資格は有しているものとみなす。

(仮住宅の提供)

第6条 市長は、第5条の収入申告によって対象入居者が、条例第7条第4号の入居資格を満たす場合(以下、「収入適合者」という。)には、対象入居者に仮住宅を提供することができる。

2 対象入居者が条例第2条第6号及び同条第7号に規定する住宅(以下、「特公賃住宅等」という。)に仮移転する場合、収入申告を必要としない。

3 仮住宅の入居期間は、対象入居者が仮移転した日から市長が指定する日までとする。

(収入による入居資格を満たさない場合の仮住宅)

第7条 市長は、第5条の収入申告によって対象入居者が条例第7条第4号の入居資格を満たさない場合(以下、「収入不適合者」という。)には、他の特公賃住宅等の仮住宅を提供することができる。

2 前項に規定する市で提供できる仮住宅がない場合、又は収入不適合者の世帯状況及び移転先の生活環境からは市が提供できる住宅への移転が困難と判断される場合で、特に必要があると市長が認める場合には、収入不適合者を普通市営住宅に仮移転させることができる。

(仮住宅の家賃等)

第8条 市長は、対象入居者が仮住宅に仮移転した場合において、仮住宅の家賃が対象住宅の最終家賃を超えるときは、その差額に相当する額を減額することができる。

2 一般住宅へ仮移転した場合の家賃は、対象入居者が全額を負担する。

(借上げ仮住宅)

第9条 市長は、市が借上げた一般住宅（以下「借上げ仮住宅」という。）を対象入居者に仮住宅として使用させることができる。

- 2 市長は、前項の規定に基づき借上げ仮住宅を使用する者と一時使用の賃貸借契約を締結し、その賃貸料として最終家賃を徴収する。
- 3 市長は、借上げ仮住宅の賃貸借契約に係る契約保証金を徴収しないものとする。
- 4 借上げ仮住宅に仮移転した者は、賃貸借契約の期間が満了するまでに当該住宅を明渡しなければならない。

(期間通算)

第10条 特別賃貸住宅または特公賃住宅以外の市営住宅へ仮移転中の期間は、条例第39条の居住継続要件の期間は算入しない。

(本移転について)

第11条 市長は、本移転前の収入申告（以下「本移転前申告」という。）で収入適合者となった対象入居者が市長の定める期間内に市長が指定した新住宅又は移転先住宅への入居を希望する旨の申し出をしたときに、本移転させることができる。

- 2 市長は、本移転前申告で収入不適合者の対象入居者に対し、市で提供できる本移転する市営住宅がない場合、又は収入不適合者の世帯状況及び移転先の生活環境からは市が提供できる住宅への移転が困難と判断される場合で、特に必要があると市長が認める場合には、収入不適合者を新住宅又は移転先住宅に本移転させることができる。
- 3 市長は、本移転前申告で本移転前申告に応じない対象入居者には他の特公賃住宅等を提供し、本移転させることができる。
- 4 前3項の規定により本移転の入居決定を受けた対象入居者は、市長の決定した期間内に対象住宅又は仮住宅を明渡し、入居決定を受けた住宅へ入居しなければならない。
- 5 市長は、移転先住宅に仮移転した対象入居者が、市長が定める期間内に新住宅への入居を希望しない旨の申し出をした場合又は本移転先の希望を申し出ない場合は、仮移転を本移転とみなし、引き続き、移転先住宅に入居させることができる。
- 6 市長は、公募停止住宅（仮移転中に公募停止住宅となった場合を含む）に仮移転した対象入居者又は、一般住宅に仮移転した者が、市長が定める期間内に新住宅又は他の市営住宅への入居を希望しない旨の申し出をした場合又は本移転先の希望を申し出ない場合、この要綱による市営住宅への入居を認めない。

(敷金の減免)

第12条 市長は、対象入居者が市営住宅に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をした市営住宅の敷金とみなす。

- 2 前項の規定にかかわらず、すでに納付している対象住宅の敷金の額が本移転をした住宅の敷金の額を超えるときは、その差額を還付するものとする。
- 3 一般住宅に仮移転したときの対象住宅の敷金は、市が対象住宅を退去確認後に返還する。新住宅戻り入居時の敷金は、対象住宅退去時の敷金と同額とする。

(本移転後の家賃の減額)

第 13 条 対象入居者が新住宅又は他の市営住宅に本移転する場合は、条例第 43 条又は条例第 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、建替減免の他に減免事由がある場合は、減免申請により算出した減免額と建替減免額と比して減免額の多い規定を適用することができる。

2 対象入居者が第 11 条の規定により他の特公賃住宅等に直接移転したときの家賃の減免については、前項の取り扱いと同様とする。特公賃住宅への移転の場合は条例付則第 11 項に基づく家賃の減額を行うことができる。

3 新住宅の家賃は入居承認日の月から建替減額を適用する。

(連帯保証人)

第 14 条 市長は、対象入居者が、市の提供した住宅に仮移転を行ったときは、市営住宅引継契約書に連帯保証人の連署を必要としないことができる。

(移転料の支給)

第 15 条 市長は、対象入居者が仮移転したとき、または本移転したとき（第 11 条第 5 項又は同第 6 項の規定により、仮移転が本移転とみなされるときを除く。）及び対象住宅又は仮住宅から自主退去したときに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又は仮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 16 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 2 を上限とし、予算の範囲内において市長が定めた額とする。

(移転料の支給方法)

第 17 条 第 15 条の規定による移転料の支給時期は、住宅名義人の請求により対象入居者が仮移転又は本移転若しくは対象住宅又は仮住宅から自主退去したことを市が確認した後、住宅名義人に支給する。ただし、住宅名義人の申出により、市長が必要と認める場合においては、移転料の半額を上限に市長が決定する金額を仮払いすることができる。

(実施の細目)

第 18 条 この要綱の実施について必要な事項は、市長が定めるものとする。

付 則

- 1 この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から実施する。
- 2 仮移転中に入居者が退職等の事由により収入が著しく減少し、最終家賃の額を負担することが困難と認められる場合には、減少後の収入に基づき最終家賃を見直すことができる。

付 則

この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から実施する。

付 則

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から実施する。

付 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から実施する。

付 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から実施する。

付 則

この要綱は、平成 29 年 8 月 1 日から実施する。

付 則

この要綱は、平成 29 年 9 月 21 日から実施する。

付 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から実施する。

(別表 1) (第 2 条第 7 号関係)

対象住宅
分銅町住宅
末広町住宅
城ヶ堀町住宅

(別表 2) (第 16 条関係)

1 住戸当り

移転内容	移 転 料	
	H30 年度	H29 年度(参考)
市営住宅団地外移転	335,000 円	334,000 円
市営住宅団地内別棟移転	295,000 円	295,000 円
市営住宅団地内同棟移転	172,000 円	171,000 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。