

市営住宅マネジメント計画の推進に関する要綱

令和3年4月1日 建築住宅局長決定

令和4年3月1日 改正

令和4年8月17日 改正

令和6年3月12日 改正

令和8年3月2日 改正

(趣旨)

第1条 この要綱は、市営住宅マネジメント計画（以下「マネジメント計画」という。）の推進に関し必要な事項を定めるものとする。

(対象住宅等)

第2条 マネジメント計画の対象となる住宅（以下「対象住宅」という。）については、神戸市営住宅条例（平成9年4月条例第12号。以下「市営住宅条例」という。）第2条第1号に規定する市営住宅及び神戸市厚生年金住宅条例（昭和44年3月条例第46号。以下「厚生年金住宅条例」という。）第2条第1項に規定する厚生年金住宅（以下「市営住宅等」と総称する。）の中から定めるものとし、別表第1のとおりとする。

2 対象住宅においては、市営住宅及び厚生年金住宅条例第16条第2項の規定により公営住宅とみなした厚生年金住宅の入居の許可を受けた入居者並びに厚生年金住宅の使用の許可を受けた事業主（以下「入居者等」という。）に対する支援その他必要な事業を実施するものとする。

3 前項に規定する入居者には、東日本大震災の被災者であって、市営住宅を被災者のための一時使用の用途に使用するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第7項の規定に基づき許可を受けた者を含み、市営住宅条例第19条の2第1項の規定に基づき定期入居許可を受けた者を除くものとする。

4 対象住宅に係る建替え、廃止その他の具体的な事業の手法及び事業に着手する時期は、建築住宅局長が定める。

(用語の定義)

第3条 この要綱において使用する用語は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）、市営住宅条例及び厚生年金住宅条例において使用する用語の例によるもののほか、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) 再編等住宅 対象住宅であって、第12条に規定する事業着手日が定められたものをいう。
- (2) 新住宅 マネジメント計画に基づき新たに建設された市営住宅をいう。
- (3) 建築後未入居住宅 市営住宅等のうち、新たに建設された市営住宅等であって、まだ人の居住の用に供したことがないものをいう。
- (4) 使用住宅 事業主が使用の許可を受けた厚生年金住宅をいう。
- (5) 住替えあっせん住宅 第8条の規定に基づき、住替えあっせんによってあっせんする住宅をいう。

- (6) 仮移転 第6条に規定する仮住居へ移転することをいう。
- (7) 本移転 再編等住宅の入居者等が、当該再編等住宅に係るマネジメント計画に基づき整備された新住宅等へ住居を移転することをいう。
- (8) 住替えあっせんによる移転 住替えあっせん住宅へ住居を移転することをいう。
- (9) 住宅変更による移転 再編等住宅の入居者が、条例第14条第5号の規定に基づき対象住宅以外の市営住宅等へ住居を移転することをいう。
- (10) 自力移転 再編等住宅の入居者であって、マネジメント計画の推進に伴い当該再編等住宅における居住の継続が困難になるものが、次に掲げる事由により、当該再編等住宅を返還し、住居を移転することをいう。
- ア 民間賃貸住宅その他の住宅（市営住宅又は兵庫県営住宅を除く。）に居住するため、当該再編等住宅に居住する必要がなくなったこと。
- イ 当該入居者又は同居者の親族の住居に同居すること（当該親族の住居が公営住宅である場合にあっては、法第27条第5項の規定により当該入居者及び同居者について当該公営住宅の事業主体の承認を得た場合に限る。）。
- ウ 市営住宅又は兵庫県営住宅の入居者の公募により当該入居者及び同居者の入居が決定したこと。
- エ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第25項に規定する介護保険施設若しくは老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の3に規定する老人福祉施設に入所し、又は病院に入院するため、当該再編等住宅に居住する必要がなくなったこと。
- オ アからエまでに掲げる事由以外の事由により、当該再編等住宅に居住する必要がなくなったこと。

（説明会の開催等）

第4条 マネジメント計画の推進に関しては、説明会を開催する等の措置を講ずることにより、対象住宅の入居者等その他関係者の協力が得られるように努めなければならない。

（住替え先となる市営住宅等の確保等）

第5条 マネジメント計画を円滑に推進し、無理のない住替えと居住の安定を図るため、住替え先となる市営住宅等の確保及び修繕に努めるものとする。

（仮住居の提供）

第6条 対象住宅の建替え、廃止その他の手法による事業（以下「建替え等事業」という。）の実施に伴い、当該対象住宅の入居者等が一時的に使用する住居が必要となる場合には、仮住居として別の市営住宅等を使用させるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、建築住宅局長が特に必要があると認めるときは、民間賃貸住宅その他市営住宅等以外の住宅（以下「市営住宅等以外の住宅」という。）を仮住居として使用させることができる。

（仮住居として提供する市営住宅等の家賃等）

第7条 前条第1項の規定により仮住居として提供した市営住宅等の家賃の額が当該対象住宅の家賃の額を超えるときは、当該対象住宅の家賃の額を限度として決定するものとする。

2 前条第2項の規定により仮住居として提供した市営住宅等以外の住宅に係る入居者が毎月負担すべき額は、当該対象住宅の家賃の額を限度として、建築住宅局長が定める。

3 前2項に規定するもののほか、仮住居として提供する市営住宅等以外の住宅の敷金の負担その他仮住居の提供に必要な事項は、建築住宅局長が定めるものとし、市及び入居者等が毎月負担すべき額その他当該住宅の使用に関して必要な条件を定めた賃貸借契約を、賃貸人及び入居者等との間で締結するものとする。

(住替えあっせん)

第8条 建替え等事業の実施に伴い、当該対象住宅における居住の継続が困難になる入居者等であって別の市営住宅等への入居を希望するものに対し、移転先としての別の市営住宅等のあっせん（以下「住替えあっせん」という。）その他必要な支援に努めるものとする。

2 前項の場合において、建築住宅局長が特に必要があると認めるときは、市営住宅等以外の住宅をあっせんすることができる。

(建替え等事業の実施に伴い発生する市営住宅等に係る敷金の額)

第9条 建替え等事業の実施に伴い対象住宅を明け渡す入居者が別の市営住宅等に新たに入居する場合その他の建築住宅局長が必要であると認める場合において、当該新たに入居する市営住宅等の敷金として徴収する額は、当該入居者が当該対象住宅へ入居するに当たり敷金として収納した額に相当する額とする。

(原状回復の特例)

第10条 条例第36条第1項ただし書の規定による市長の承認を得て、当該対象住宅を模様替し、若しくは増築し、又は当該対象住宅の敷地内に工作物を設置した入居者が、建替え等事業の実施に伴い対象住宅を明け渡す場合において、建築住宅局長が当該対象住宅の管理上支障がないと認めるときは、原状の回復又は撤去を行うことを求めないことができる。

2 前項の規定は、入居者が新住宅に本移転するにあたり、第6条第1項の規定により仮住居として提供を受けた市営住宅等を明け渡す場合に準用する。

3 前2項に規定する建築住宅局長が当該対象住宅の管理上支障がないと認めるときは、次に掲げるときとする。

(1) 当該入居者が条例第36条第1項ただし書の市長の承認を得てガス器具を設置した場合であって、特定ガス消費機器の設置工事の監督に関する法律（昭和54年法律第33号）第2条第2項に規定する特定工事その他当該ガス器具を撤去する工事の欠陥に係るガスによる災害の発生のおそれが多いと認められるとき。

(2) 当該入居者が条例第36条第1項ただし書の市長の承認を得て介護保険法第45条第1項に規定する住宅改修を行ったとき。

(3) 前2号に掲げるもののほか、建築住宅局長がやむを得ないと認めるとき。

(移転料及び事業促進料の支払い)

第11条 建替え等事業の実施に伴い住居を移転し、当該対象住宅を明け渡した場合においては、当該入居者等に対し、移転料を支払うものとする。ただし、当該入居者が条例第50条第1項各号の規定に該当することにより同項の請求を受けたとき、当該入居者の責めに帰すべき事由により入居の許可を取り消されたとき、その他建築

住宅局長が移転料を支払うことが適当でないと認めるときは、この限りでない。

2 前項本文の規定に該当する場合において、住替えあっせんにより新たに入居する別の市営住宅等及び第8条第2項に定める市営住宅等以外の住宅に当該住宅専用の入浴設備がないときその他の建築住宅局長が特に必要があると認めるときは、当該入居者に対し、事業促進料を支払うことができる。

3 第3次計画の対象住宅のうち、エレベーター設置の改善により継続使用する住棟において、住宅を返還し住居を移転する入居者に対し、事業促進料を支払うものとする。なお、支払い対象者は、事業着手日からエレベーター設置等の再編事業に伴う改善工事の完了までに移転完了した入居者とする。ただし、当該入居者が条例第50条第1項各号の規定に該当することにより同項の請求を受けたとき、当該入居者の責めに帰すべき事由により入居の許可を取り消されたとき、当該入居者が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第5条第3号の規定に基づく住宅変更により移転したとき、その他建築住宅局長が事業促進料を支払うことが適当でないとき、この限りでない。

（事業着手日）

第12条 建築住宅局長は、第2条第1項に規定する対象住宅ごとに、前条第1項の移転料並びに第2項及び第3項の事業促進料（以下「移転料等」と総称する。）の支払いに係る基準となる日として、事業着手日を定めるものとする。ただし、当該対象住宅における居住の継続が困難になる入居者等がない場合は、この限りでない。

（移転料等の額並びに支払いの時期及び方法）

第13条 移転料等の額は、別表第2のとおりとする。

2 移転料等の支払いの時期及び方法は、前条に規定する事業着手日以降に、別表第2に掲げる事由により再編等住宅の返還があった場合において、次条第2項の規定により当該対象住宅の状況を確認した後、当該入居者等からの書面による請求に基づき、当該入居者等が指定する預金又は貯金の口座への振込みの方法により支払うものとする。

3 前項の規定にかかわらず、当該入居者等から書面による前金払の請求があったときは、神戸市会計規則（昭和39年3月規則第81号）第51条第3号及び第4号に該当するものとし、移転料の一部金額として別表第3に定める額を前金払するほか、建築住宅局長が特に必要があると認めるときは、他の時期又は他の方法により支払うことができる。

4 移転料等の支払いに当たっては、建築住宅局住宅整備課長が定めるところにより、第3条第6号から第10号までに掲げる区分を確認するものとする。

（住居の移転に伴う住宅の返還に関する入居者等の承諾等）

第14条 再編等住宅の入居者等が住居の移転に伴い当該再編等住宅を返還する場合においては、当該入居者等から、住居の移転に伴う当該再編等住宅の返還に関し、書面による承諾を得るものとする。ただし、建築住宅局長がやむを得ない事情があると認める場合はこの限りでない。

2 前項の承諾を得た後において、当該入居者等から当該再編等住宅を返還し、住居の移転が完了した旨を記載した書面の提出があったときは、速やかに当該再編等住

宅の状況を確認するものとする。ただし、建築住宅局長がやむを得ない事情があると認める場合は、書面の提出がなくても状況を確認するものとする。

(住替えあっせん住宅等の面積の基準)

第15条 住替えあっせん住宅及び本移転により入居する新住宅の面積等の基準については、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する全国計画において国が定める最低居住面積水準のほか、入居者の世帯構成等を勘案し、建築住宅局住宅整備課長が定めるものとする。

(事業主に対する協力の依頼)

第16条 建築住宅局長は、第4条の説明会の開催後、事業主に対し、期限を定めて、使用住宅の返還について協力を依頼するものとする。

(代替となる厚生年金住宅の提供)

第17条 前条の規定により協力を依頼した事業主が引き続き厚生年金住宅を使用する旨を申し出た場合において、建築住宅局長が特に必要があると認めるときは、事業主に対し、使用住宅に代わる別の厚生年金住宅を提供するよう努めるものとする。

(住替えあっせん住宅のあっせん開始日)

第18条 住替えあっせん住宅のあっせんは、事業着手日以降において当該再編等住宅ごとに建築住宅局長が定める日から開始するものとする。

(市営住宅の入居者の公募への申込み)

第19条 建替え等事業の実施に伴い、対象住宅における居住の継続が困難になる入居者は、条例第13条第1項の規定による入居者の公募に申し込むことができるものとする。

(施行細目の委任)

第20条 この要綱の施行に関し必要な事項は、建築住宅局住宅整備課長が定める。

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4年3月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

(1) 建替え等事業の対象となる住宅（第3次市営住宅マネジメント計画）

区	名称
東灘区	神戸市営本山第五住宅1号棟及び2号棟，神戸市営深江北住宅1号棟及び2号棟，神戸市営深江北第二住宅1号棟及び2号棟，神戸市営本庄住宅1号棟及び2号棟並びに神戸市営丸の後住宅1号棟から3号棟
兵庫区	神戸市営菊水住宅7号棟から11号棟
北区	神戸市営山の街住宅1号棟から34号棟，神戸市営ひよどり台住宅51号棟から70号棟，神戸市営鈴蘭台東住宅1号棟及び2号棟，神戸市営有馬第二住宅1号棟から3号棟，神戸市営塩田住宅，神戸市営唐櫃第二住宅1号棟から7号棟，神戸市営鈴蘭台東第二住宅1号棟から6号棟並びに神戸市営東下住宅
長田区	神戸市営房王寺住宅4号棟，6号棟及び7号棟並びに神戸市営明泉寺住宅1号棟から7号棟
須磨区	神戸市営白川住宅1号棟から8号棟，神戸市営菅の台住宅1号棟から9号棟，神戸市営竜が台住宅4号棟から9号棟，神戸市営禅昌寺住宅1号棟から3号棟，神戸市営東落合住宅151号棟から166号棟，169号棟，170号棟及び173号棟から175号棟，神戸市営神の谷住宅201号棟から210号棟，神戸市営横尾住宅5号棟から12号棟，神戸市営南落合住宅178号棟から185号棟及び187号棟から195号棟，神戸市営中落合住宅211号棟から215号棟，神戸市営北落合住宅196号棟から199号棟，神戸市営鹿松住宅1号棟から5号棟並びに神戸市営若宮住宅1号棟から3号棟
垂水区	神戸市営乙木谷第二住宅1号棟から4号棟，神戸市営東高丸住宅5号棟から9号棟並びに神戸市営本多聞住宅1号棟から8号棟
西区	神戸市営押部谷住宅1号棟から29号棟，神戸市営王塚住宅2号棟から8号棟，神戸市営栄住宅1号棟から22号棟，25号棟，29号棟及び30号棟，神戸市営福吉台住宅1号棟から4号棟並びに神戸市営玉津東住宅1号棟から6号棟及び10号棟から12号棟

(2) 建替え等事業の対象となる住宅（第2次市営住宅マネジメント計画の残事業）

区	名称
中央区	神戸市営中山手住宅6号棟，11号棟及び12号棟，神戸市営下山手住宅1号棟，2号棟及び4号棟
北区	神戸市営唐櫃住宅29号棟から36号棟，神戸市営桜の宮住宅1号棟から42号棟
長田区	神戸市営五位ノ池住宅5号棟及び6号棟
西区	神戸市営玉津住宅1号棟から5号棟
借上住宅（借上げ期間の満了に伴い，所有者に返還する住宅）	

別表第2（第13条関係）

(1) 移転料

区分		金額
使用住宅の返還		360,000円
仮移転		360,000円
本移転		360,000円
住替えあっせんによる移転		360,000円
住宅変更による移転		360,000円
自力移転	第3条第10号アに該当する場合	460,000円
	第3条第10号イに該当する場合	360,000円
	第3条第10号ウに該当する場合	360,000円
	第3条第10号エに該当する場合	360,000円
	第3条第10号オに該当する場合	360,000円

(2) 事業促進料 200,000円以下

別表第3（第13条関係）

区分		金額
使用住宅の返還		260,000円
仮移転		260,000円
本移転		260,000円
住替えあっせんによる移転		260,000円
住宅変更による移転		260,000円
自力移転	第3条第10号アに該当する場合	260,000円
	第3条第10号イに該当する場合	260,000円
	第3条第10号ウに該当する場合	260,000円
	第3条第10号エに該当する場合	260,000円
	第3条第10号オに該当する場合	260,000円