

第2次市営住宅マネジメント計画の推進に関する要綱実施要領

平成26年4月17日 住宅都市局長決定
平成26年10月1日 改正
平成28年3月24日 改正
平成28年4月1日 改正
平成28年10月25日 改正
平成31年4月1日 改正

市営住宅マネジメント計画に基づく実施計画の推進に関する要綱（平成22年12月24日都市計画総局長決定）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この要領は、第2次市営住宅マネジメント計画の推進に関する要綱（平成26年4月17日市長決定。以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要領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。）、神戸市営住宅条例（平成9年4月条例第12号。以下「条例」という。）及び神戸市厚生年金住宅条例（昭和44年3月条例第46号）並びに要綱において使用する用語の例によるほか、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) 入居者 次に掲げる者をいう。

ア 市営住宅の入居者（定期入居許可を受けた者を除く。）

イ 神戸市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者

ウ 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もの

(2) 再編等住宅 対象住宅であって、第6条に規定する事業着手日が定められたものをいう。

(3) 新住宅等 実施計画に基づき新たに建設された市営住宅及び耐震改修工事を実施した住宅をいう。

(4) 建築後未入居住宅 新たに建設された市営住宅等のうち、まだ人の居住の用に供したことの無いものをいう。

(5) 使用住宅 使用事業主が使用の許可を受けた厚生年金住宅をいう。

(6) 削除

(7) 住替えあっせん住宅 要綱第7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。

(8) 仮移転 要綱第5条に規定する仮住居へ移転することをいう。

(9) 本移転 再編等住宅の入居者等が、当該再編等住宅に係る実施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。

(10) 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。

- (11) 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号の規定に基づき他の市営住宅等に入居することにより、住居を移転することをいう。
- (12) 耐震改修工事等による移転 耐震改修工事又は当該耐震改修工事と併せて実施する昇降機の設置その他の工事の実施により、当該再編等住宅における居住の継続が困難になる入居者に対して、市のあっせんにより、当該住宅が属する建物内の別の市営住宅等（当該建物内で別の市営住宅等をおっせんできない場合にあっては近隣の別の市営住宅等）に住居を移転することをいう。
- (13) 自力移転 再編等住宅の入居者であって、実施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。

（実施計画推進事業の対象となる住宅及び具体的な手法）

第3条 実施計画推進事業の対象となる住宅及び具体的な手法は、別表第1のとおりとする。

（市営住宅以外の住宅を仮住居として提供する場合の敷金の負担等）

第4条 市が要綱第5条第2項の規定により民間賃貸住宅その他市営住宅等以外の住宅を仮住居として提供する場合においては、賃貸人及び入居者等との間で、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必要な条件を定めた賃貸借契約を締結するものとする。

（原状回復の特例）

第5条 要綱第9条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号に掲げるときのほか、建築住宅局長がやむを得ないと認めるとき。

（事業着手日）

第6条 建築住宅局長は、第3条に規定する実施計画推進事業の対象となる住宅ごとに事業着手日（要綱第10条第1項の移転料及び同条第2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をいう。以下同じ。）を定める。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7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、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、建築住宅局長が特に必要と認めるときは、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、建築住宅局長が定めるところにより、第2条第8号から第12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8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、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9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等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、建築住宅局長が定める。

（使用事業主に対する協力の依頼）

第10条 建築住宅局長は、要綱第3条の説明会の開催後、使用事業主に対し、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11条 前条の規定により協力を依頼した使用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、使用事業主に対し、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12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13条 実施計画推進事業の実施に伴い、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14条 この要領の施行に関し必要な事項は、建築住宅局長が定める。

附 則

この要領は、平成26年4月17日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成26年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の別表第1に掲げる住宅において、平成26年10月30日までの住替えあっせんによる移転の決定又は平成27年1月31日までの自力移転による当該住宅の返還があった場合の移転料については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成28年3月24日から施行する。ただし、別表第1の改正は平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の別表第1に掲げる住宅の入居者等に係る移転料については、なお従前の例による。

附 則

この要領は、平成28年10月25日から施行する。

附 則

この要領は、平成31年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

(1) 耐震改修を行う住宅

区	名称
東灘区	神戸市営魚崎南住宅，神戸市営深江南第二住宅，神戸市営魚崎西住宅1号棟から3号棟，神戸市営塚の前南住宅，神戸市営本山第四住宅1号棟，神戸市営北青木住宅及び神戸市営青木南住宅
灘区	神戸市営八幡住宅2号棟及び3号棟，神戸市営岩屋北住宅1号棟及び2号棟，神戸市営大石東住宅並びに神戸市営友田住宅
中央区	神戸市営北本町住宅1号棟及び2号棟，神戸市営新生田川住宅14号棟及び15号棟並びに神戸市営港島住宅71号棟及び73号棟
兵庫区	神戸市営松原住宅1号棟及び2号棟，神戸市営本御崎住宅1号棟及び2号棟，神戸市営夢野台住宅1号棟から3号棟並びに神戸市営駅南住宅
長田区	神戸市営大日丘第二住宅及び神戸市営一番町住宅1号棟から7号棟（3号棟（北）を除く。）
須磨区	神戸市営南須磨住宅1号棟から3号棟，神戸市営東落合住宅167号棟，171号棟及び172号棟並びに神戸市営横尾住宅13号棟及び14号棟

(2) 建替えにより再編する住宅

区	名称
東灘区	神戸市営本山第一住宅2号棟及び5号棟並びに神戸市営求女住宅
中央区	神戸市営新生田川住宅4号棟から6号棟
兵庫区	神戸市営御崎住宅1号棟から5号棟並びに神戸市営御崎西住宅1号棟及び2号棟
北区	神戸市営唐櫃住宅3号棟から19号棟及び25号棟から36号棟，神戸市営桜の宮住宅1号棟から16号棟及び24号棟から60号棟，神戸市厚生年金唐櫃台住宅並びに神戸市厚生年金桜の宮住宅17号棟から23号棟
長田区	神戸市営日吉住宅1号棟及び2号棟並びに神戸市営五位ノ池住宅5号棟及び6号棟
垂水区	神戸市営旭が丘住宅1号棟から10号棟，神戸市営東多聞住宅35号棟並びに神戸市厚生年金東多聞台住宅3号棟から18号棟及び22号棟から34号棟
西区	神戸市営王塚住宅1号棟及び9号棟並びに神戸市営玉津住宅1号棟から5号棟

(3) 廃止により再編する住宅

区	名称
東灘区	神戸市営本山神岡住宅1号棟から4号棟，神戸市営魚崎新堀住宅，神戸市営住吉宮の前住宅，神戸市営青木住宅及び神戸市営西青木住宅
灘区	神戸市営桜ヶ丘住宅1号棟及び2号棟
北区	神戸市営鈴蘭台西住宅
垂水区	神戸市営泉が丘住宅1号棟及び2号棟，神戸市営北舞子住宅10号棟並びに神戸市営垂水第一住宅1号棟及び2号棟

(4) 耐震改修，建替え及び廃止を組み合わせ対応する住宅

区	名称
東灘区	神戸市営深江南住宅1号棟及び2号棟
灘区	神戸市営篠原南住宅及び神戸市営篠原第一住宅
中央区	神戸市営中山手住宅6号棟，11号棟及び12号棟，神戸市営楠住宅4号棟並びに神戸市営下山手住宅1号棟，2号棟及び4号棟
兵庫区	神戸市営東山住宅1号棟から3号棟及び神戸市厚生年金松本住宅
長田区	神戸市営重池住宅3号棟から7号棟，神戸市営重池北住宅，神戸市営房王寺住宅1号棟から3号棟及び8号棟並びに神戸市営番町住宅20号棟から22号棟

- (5) 借上げの期間の満了に伴い、所有者に返還する住宅 借上住宅（市と独立行政法人都市再生機構との間で平成26年1月10日付けで締結した「神戸市借上市営住宅の売買等に関する合意書」別表に記載されている住宅を除く。）

別表第2（第7条関係）

(1) 移転料

区分		金額
使用住宅の返還		300,000円
仮移転		200,000円
本移転		200,000円
住替えあっせんによる移転（建築後未入居住宅への移転を除く。）		300,000円
住替えあっせんによる移転（建築後未入居住宅への移転に限る。）		200,000円
住宅変更による移転		200,000円
耐震改修工事等による移転		200,000円
自力移転	第2条第13号アに該当する場合	400,000円
	第2条第13号イに該当する場合	300,000円
	第2条第13号ウに該当する場合	350,000円
	第2条第13号エに該当する場合	300,000円
	第2条第13号オに該当する場合	300,000円

- (2) 事業促進料 200,000円以下