

神戸市改良住宅及び都市再生住宅の附帯施設管理等事務取扱要綱（案）の概要について

1. 主旨

神戸市営住宅のうち改良住宅及び都市再生住宅の附帯施設（店舗、作業所、倉庫及び車庫）の一般公募による入居を可能とするため、令和7年4月、神戸市営住宅条例及び同条例施行規則を改正施行しました。

本要綱（案）は、附帯施設の一般公募による入居及び入居後の管理に関する細目として、新たに制定するものです。

2 要綱（案）の主な内容

○ 第2条 用途

- * 附帯施設が店舗の場合には、入居者の公募を行う都度、次に掲げる範囲で公募対象となる事業を決定する。
 - ・ 地域住民の利便性の向上に資する業種（物販業、飲食業、サービス業等）
 - ・ 地域福祉の増進を目的とした施設（地域福祉の活動拠点、医療施設、社会福祉施設等）

○ 第5条 入居者の選考等

- * 同一の附帯施設における入居申込者が複数ある場合は、公開による抽選を行い、入居予定者及び入居順位を定めた必要な人数の入居補欠予定者を選定する。

○ 第7条 使用の承継等

- * 入居者が死亡し、又は附帯施設を使用しなくなった場合において、次に掲げる条件などを全て満たす者は、市長の承認を受けて、当該附帯施設の使用の承継をすることができるものとする。
 - ・ 入居者の配偶者又は3親等内の親族であること
 - ・ 入居者が死亡した日又は附帯施設を使用しなくなった日以前から3年以上、引き続き当該附帯施設において、許可を受けた用途の事業に従事していること
 - ・ 条例第7条の3又は条例第10条に規定する入居者資格を満たすこと

○ 第9条 用途の変更

- * 入居者は、附帯施設のうち店舗に限り、次に掲げる条件などを全て満たす場合は、市長の承認を受けて、許可を受けた用途以外の用途に変更することができるものとする。
 - ・ 用途の変更により地域住民の利便性の向上又は地域福祉の増進が見込まれるものであること
 - ・ 条例第7条の3又は条例第10条に規定する入居者資格を満たすこと

3 施行時期（予定）

令和7年12月

【参考】神戸市営住宅条例（抜粋）

（改良住宅の附帯施設の入居者資格等）

第7条の3 市長は、改良法第18条の規定により改良住宅の附帯施設に入居させるべき者が入居せず、又は使用しなくなった場合においては、第7条の規定にかかわらず、次に掲げる条件を具備する者を当該改良住宅の附帯施設に公募により入居させることができる。

- （1） 現に本市の区域内に居住、在勤又は事業所を有する者であること。
- （2） 入居しようとする者が暴力団員でないこと（法人等である場合にあっては、当該法人等について暴力団員が役員として又は実質的に運営に関与していないこと。）。
- （3） 当該附帯施設を使用する用途が公の秩序又は善良の風俗に反せず、かつ、騒音、振動、悪臭等を発生させないものであること。

2 店舗又は作業所への入居については、前項に定めるもののほか、速やかに営業を開始し、当該営業を継続するに必要な能力を備えていることを条件とする。

3 市長は、特に必要があると認めるときは、前2項に掲げる条件以外の条件を定めることができる。

（都市再生住宅の附帯施設の入居者資格等）

第10条 市長は、都市再生住宅の附帯施設に入居することができる者が入居せず、又は使用しなくなった場合においては、第8条の規定にかかわらず、次に掲げる条件を具備する者を当該都市再生住宅の附帯施設に公募により入居させることができる。

- （1） 現に本市の区域内に居住、在勤又は事業所を有する者であること。
- （2） 入居しようとする者が暴力団員でないこと（法人等である場合にあっては、当該法人等について暴力団員が役員として又は実質的に運営に関与していないこと。）。
- （3） 当該附帯施設を使用する用途が公の秩序又は善良の風俗に反せず、かつ、騒音、振動、悪臭等を発生させないものであること。

2 店舗又は作業所への入居については、前項に定めるもののほか、速やかに営業を開始し、当該営業を継続するに必要な能力を備えていることを条件とする。

3 市長は、特に必要があると認めるときは、前2項に掲げる条件以外の条件を定めることができる。