

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

〔令和7年11月19日
建築住宅局長決定〕

第1条 趣旨

この要綱は、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。）及び神戸市営住宅条例施行規則（昭和35年4月規則第9号。以下「規則」という。）に定める改良住宅及び都市再生住宅の附帯施設（店舗、作業所、倉庫及び車庫を含む。以下同じ。）に条例第7条の3又は条例第10条の規定により入居した者の管理等について必要な事項を定めるものとする。

第2条 用途

市長は、附帯施設が店舗の場合には、入居者の公募を行う都度、次の各号に掲げる範囲で公募対象となる事業を決定する。

- (1) 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）
- (2) 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）

2 次の各号のいずれかに該当するものは、入居を認めない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に該当する風俗営業の用途に用いるもの並びに同法第2条第5項に該当する性風俗特殊営業その他これらに類する用途に用いるもの
- (2) その他社会通念上不適切と認められるもの

第3条 条例第7条の3第2項又は条例第10条第2項に規定する入居者資格について

条例第7条の3第2項又は条例第10条第2項に規定する「速やかに」は、3月以内とする。

ただし、市長がやむを得ない事情があると認めるときは、入居者の申請に基づき、さらに3月を超えない期間まで延長することができるものとする。

2 条例第7条の3第2項又は条例第10条第2項に規定する「当該営業を継続するに必要な能力を備えていること」とは、次に掲げる条件を全て満たすものであることをいう。

- (1) 国税及び地方税を滞納していないこと
- (2) 民法に規定する制限行為能力者でないこと

第4条 入居者の公募の方法

条例第7条の3第1項又は条例第10条第1項の規定による入居者の公募は、次に掲げる方法によって行うものとする。

- (1) 市役所、区役所その他本市の区域内の適当な場所における掲示
- (2) 本市の広報紙その他の広報媒体による広報

2 第1項の規定による入居者の公募においては、市長は、附帯施設の位置、戸数、用途、規格、家賃、入居者資格、申込方法、申込受付期間、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を明らかにするものとする。

第5条 入居者の選考等

- 市長は、同一の附帯施設における入居申込者が1者のみの場合は、当該申込者を入居予定者に選定する。
- 2 市長は、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。
- 3 前項の規定により公開による抽選を行うときは、当該抽選の公正を確保するため、若干名の立会人を置くものとし、次に掲げる者のうちから市長が選任するものとする。
- (1) 当該抽選に係る申込者
 - (2) 当該募集事務に従事していない神戸市職員
- 4 市長は、前条第2項に規定する申込受付期間内に入居の申込みがない場合は、先着順で入居の申込みを受け付け、当該申込者を入居予定者に選定することができる。
- 5 市長は、第1項、第2項及び前項の規定により選定した入居予定者について、当該附帯施設に入居するための条件を具備する場合は、入居者として決定する。
- 6 市長は、第1項、第2項及び第4項の規定により選定した入居予定者が当該附帯施設に入居するための条件を具備しない場合、第2項の規定に基づいて選定した入居補欠予定者のうち最も入居順位が高い者について、当該附帯施設に入居するための条件を具備する場合は、入居者として決定する。

第6条 入居補欠者

- 市長は、前条第2項の規定に基づいて選定した入居補欠予定者のうちから、前条第6項の規定により当該附帯施設の入居者として決定された者、当該附帯施設に入居するための条件を具備しない者及び入居を辞退した者を除いた残余の者を入居補欠者とする。
- 2 市長は、前条第5項又は第6項の規定より当該附帯施設の入居者として決定された者が当該附帯施設に入居しない場合は、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い当該附帯施設の入居者を決定する。

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。
- (1) 入居者の配偶者又は3親等内の親族であること
 - (2) 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
 - (3) 入居者の当該附帯施設に係る未納家賃その他損害金について、債務を承継することに同意をしていること。
 - (4) 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
 - (5) 入居者が死亡し、又は附帯施設をしようしなくなった日から14日以内に、その旨を記載した申請書に、第1号から前号までの条件を全て満たすことを証する書類を添えて市長に提出すること

- 2 市長は、前項の規定による使用の承継の承認を受けた者を、条例第18条第2項に規定する入居決定者とみなして条例第18条第2項から第4項まで及び条例第19条の規定を準用する。

第8条 変更の届出

入居者が、入居者の氏名又は名称及び代表者の氏名、住所又は主たる事務所の所在地並びに連絡先に変更があった場合には、その内容について市長に届け出るものとする。

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。

- (1) 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
- (2) 第2条第2項各号に該当しないこと
- (3) 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
- (4) 用途を変更しようとする旨を記載した申請書に、第1号から前号までの条件を全て満たすことを証する書類を添えて市長に提出すること

第10条 返還

入居者は、許可を受けた附帯施設から退去しようとするときは、退去しようとする日までに、入居者が設置した内装、備品等を自己の費用で撤去し、当該附帯施設を原状に回復しなければならない。ただし、市長が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

第11条 自動車保管場所使用承諾証明書

市長は、条例第7条の3又は条例第10条の規定により入居した車庫の入居者が、当該車庫の位置を管轄する警察署長あて自動車保管場所証明申請書又は自動車保管場所届出書を提出するために必要とする場合には、家賃滞納等により条例若しくは規則又はこれらに基づく市長の指示に違反していない場合に限り、自動車の保管場所の確保等に関する法律施行規則（平成3年国家公安委員会規則第1号）第1条第2項第1号に規定する「自動車の保有者が当該申請に係る場所を保管場所として使用する権原を有することを疎明する書面」（以下「自動車保管場所使用承諾証明書」という。）を発行することができる。

- 2 前項の自動車保管場所使用承諾証明書の発行を受けようとする当該車庫の入居者は、その旨を記載した書面を市長あて提出するものとする。
- 3 第1項に規定する自動車保管場所使用承諾証明書の発行に係る手数料は、神戸市手数料条例第2条第158号の規定により1件300円とする。
- 4 前項に規定する手数料の徴収は指定管理者が行い、市へ納付するものとする。

附 則

この要綱は、令和7年12月1日から施行する。