

## 西宮市営住宅建替事業等実施要綱

### (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2号に定める普通市営住宅を対象とし、「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）に基づき現地建替又は廃止統合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   | 市が施行する普通市営住宅の現地建替又は廃止統合事業をいう。  |
| (4) 移転先住宅  | 市が建替事業により移転先としてあつせんした住宅。   |
| (5) 新住宅    | 建替事業により新たに建設される普通市営住宅をいう。  |
| (6) 対象住宅   | 別表1のとおり。   |
| (7) 対象入居者  | 対象住宅又は仮移転先住宅の入居者をいう。   |
| (8) 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。  |
| (9) 一般住宅   | 市営住宅以外の住宅をいう。  |
| (10) 仮移転   | 対象住宅から対象入居者が仮住宅又は一般住宅に一時的に移転することをいう。   |
| (11) 本移転   | 対象住宅又は仮移転先住宅から対象入居者が新住宅又は移転先住宅に移転することをいう。  |
| (12) 自主移転  | 西宮市営住宅住み替え実施要綱第2条に規定する住み替えにより、対象住宅又は仮住宅から対象入居者が他の市営住宅に移転することをいう。   |
| (13) 自主退去  | 自主的に対象住宅又は仮住宅から対象入居者が一般住宅に移転することをいう。   |
| (14) 最終家賃  | 建替事業により対象住宅を明渡す時点の家賃をいう。（減免等を行っている場合には、減免後の家賃をいう。）ただし、西宮市営住宅家賃減免取扱要綱及び西宮市営改良住宅家賃減免取扱要綱により家賃を免除中の場合は免除の適用がない場合の家賃とする。 |

(適用範囲)

第3条 この要綱は、建替事業の実施に伴い、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ものとする。ただし、市長が条例第36条もしくは第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、建替事業の実施に際して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。

(入居資格の特例等)

第5条 対象入居者は移転のため普通市営住宅に入居の申込をした場合においては、条例第7条(第5号及び第6号を除く)の入居資格を有しているものとみなす。

(仮住宅の提供)

第6条 市長は、仮住宅が必要な対象入居者に仮住宅を提供することができる。

2 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。

(仮住宅の家賃等)

第7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 一般住宅に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8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対象入居者と定期借家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、借上げ仮住宅の定期借家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、定期借家賃貸借契約の期間が満了するまでに当該住宅を明渡さなければならない。

(期間通算)

第9条 条例第39条に規定する居住継続要件の期間通算には、仮移転の期間は算入しない。

(新住宅等への入居)

第10条 市長は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申出をしたときに、本移転させることができる。

2 前項の規定により、本移転の入居決定を受けた対象入居者は、市長が決定した期間内

に対象住宅又は仮住宅を明渡し、入居決定を受けた住宅に入居しなければならない。

- 3 市長は、移転先住宅に仮移転した者が本移転の希望をしない旨の申出をした場合又は本移転の希望を申出ない場合は、仮移転を本移転とみなす。
- 4 市長は、仮移転した者が、市長が定める期間内に新住宅又は移転先住宅への入居を希望しない旨の申出をした場合若しくは本移転先の希望を申出ない場合は、建替事業による市営住宅への入居を認めない。

#### (駐車場区画の使用予約)

第 11 条 対象入居者が本移転または仮移転の申出をしたとき、本移転先の住宅又は、仮住宅の駐車場区画で空きのある場合、使用開始の時点に関わらず、駐車場区画使用の予約ができるものとする。但し、その他条件に関しては、西宮市営住宅等自動車駐車場運営要綱に準じるものとする。

#### (敷金の減免)

- 第 12 条 市長は、対象入居者が本移転したとき、自主移転したとき又は仮住宅に仮移転したときには、対象住宅の敷金をもって移転先の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、自主移転又は仮住宅に仮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し、本移転する時の敷金は、対象住宅退去時の敷金と同額を徴収する。

#### (本移転後の家賃の減額)

- 第 13 条 対象入居者が本移転する場合は、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、建替減額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 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。

#### (移転料の支給)

- 第 14 条 市長は、対象入居者が、仮移転したとき、本移転したとき（第 10 条第 3 項の規定により、仮移転が本移転とみなされる者のとき、又は、第 4 項の規定により、本移転しなかったときを除く。）、自主移転したとき又は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 15 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る。

2 前項の規定による移転料の支給額は、当該住宅の鍵渡しの日属する年度の額とする。ただし、対象入居者が、広田町住宅 1 号棟～5 号棟及び広田町住宅テラス又は仮移転先住宅の入居者の場合は、鍵渡しの日属する年度にかかわらず別表 3 を上限とし、予算の範囲内において市長が定める。

(移転料の支給方法)

第 16 条 第 14 条の規定による移転料の支給時期は、対象入居者の仮移転、本移転、自主移転又は自主退去が完了し、入居していた対象住宅又は仮住宅の住戸の返還が完了したことを市が確認した後、請求により対象住宅の名義人（以下、「対象名義人」という。）に支給する。ただし、対象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 17 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 20 年 4 月 1 日から実施する。
- 2 西宮市営住宅建替事業等に関する要綱を廃止する。
- 3 退職等の事由により収入が著しく減少し最終の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の家賃を見直すことができる。

付 則

この要綱は、平成 21 年 11 月 1 日から実施する。

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。
- 付 則  
この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から実施する。
- 付 則  
この要綱は、令和 6 年 5 月 23 日から実施する。

(別表 1) (第 2 条第 6 号関係)

対 象 住 宅
江上町住宅
広田町住宅 1 号棟～5 号棟
広田町住宅テラス
一ヶ谷町住宅 1 号棟～6 号棟

(別表 2) (第 15 条第 1 項関係) 1 住戸当り

移転内容	移転料
市営住宅別棟移転	272,000 円
市営住宅同棟移転	148,000 円

(別表 3) (第 15 条第 2 項関係) 1 住戸当り

移転内容	移転料
市営住宅団地外移転	354,000 円
市営住宅団地内別棟移転	317,000 円
市営住宅団地内同棟移転	154,000 円