

## 神戸市民間借上市営住宅の戸別返還に係る支援金等の支払いに関する要綱

平成25年9月20日 都市計画総局長決定

平成27年9月30日 改正

平成28年10月4日 改正

平成29年9月1日 改正

平成31年4月1日 改正

令和3年2月18日 改正

### (趣旨)

第1条 阪神・淡路大震災を契機に、市が民間所有者から20年の期間で借り上げ、又は20年の期間満了後に新たに借り上げ、市営住宅として転貸する住宅について、空家となった住戸の早期返還により、民間所有者による賃貸住宅経営への円滑な引継ぎを促進するために、市が民間所有者に支払う支援金等に関し、その支払いに必要な事項を定める。

### (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) 民間借上市営住宅 別表に掲げる住宅をいう。
- (2) 民間所有者 民間借上市営住宅の所有者をいう。
- (3) 賃貸借契約 この要綱の施行の日において、市が民間所有者との間で既に締結している、民間借上市営住宅の賃貸借契約及び既に締結している民間借上市営住宅の賃貸借契約の期間満了後に新たに締結する戸別借上住戸賃貸借契約をいう。
- (4) 契約満了日 賃貸借契約に定める当該賃貸借契約の期間が満了する日（次号の戸別返還（全部の住戸の返還に限る。）により当該賃貸借契約の期間が満了する日に変更された場合は、変更前の賃貸借契約に定める当該賃貸借契約の期間が満了する日）をいう。
- (5) 戸別返還 民間借上市営住宅について、契約満了日前に、市と民間所有者との協議により、賃貸借契約を変更し、一部の住戸又は全部の住戸を月末に返還することをいう。
- (6) 返還住戸 戸別返還により、市から民間所有者へ返還する各住戸をいう。
- (7) 民間所有者による修繕 賃貸借契約において、住戸の返還に当たり、入居者の退去に伴う返還住戸の修繕を市が行うことを規定している場合であって、市と民間所有者との協議により、賃貸借契約を変更し、市が返還住戸の修繕を行わず、住戸の返還後に民間所有者が当該返還住戸の修繕を行うときの当該修繕工事をいう。
- (8) 借上料 戸別返還を行う場合において、賃貸借契約の変更を行う時点における、返還住戸の借上料の月額をいう。

### (支援金の支払い)

第3条 市は、戸別返還があつた場合には、民間所有者に対して、返還住戸1戸につき、契約満了日までの期間に応じてそれぞれ次の各号における期間の区分に応じた算式により算定した額の支援金を、予算の範囲内において支払うものとする。

- (1) 返還する日の翌日から起算して契約満了日までの期間が3箇月を超える場合

算式

$$A \times 0.25 \times B \times 2 + A \times 0.75 \times 2$$

算式の符号（次号において同じ）

A 当該返還住戸の借上料

B 当該住戸の返還日の翌日から起算して契約満了日までの月数（暦に従って計算し、1月に満たない端数を生じたときは、1月を30日として日割により計算する。）

(2) 返還する日の翌日から起算して契約満了日までの期間が3箇月以下の場合

算式

$$A \times 0.25 \times B \times 2$$

2 前項の規定により算定した支援金の額に100円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。

3 第1項に規定する支援金の支払いは、市と民間所有者との間で協定を締結し、第5条に定める方法により行うものとする。

（修繕相当費の支払い）

第4条 市は、民間所有者による修繕があった場合には、民間所有者に対して、返還住戸1戸につき、その返還をした日において適用されていた神戸市営住宅条例(平成9年4月条例第12号)第74条第4項の規定により指定管理者の指定を受けた者と市長との間で協定により取り決められていた空家修繕業務費単価（ただし、賃貸借契約で賃主の費用負担に属する内容は除く。）を、予算の範囲内において支払うものとする。ただし、建築住宅局長がやむを得ないと認めた場合は、当該空家修繕業務費単価と異なる単価を支払うことができる。

（支援金の支払方法）

第5条 第3条に規定する支援金は、返還日の翌日から起算して契約満了日までの2倍に相当する期間（以下「支払期間」という。）において、その全額を支払期間が属する各年度における月数により按分して得た金額を基本として、年度ごとに、第3条第3項に規定する協定を締結した時点の民間所有者（以下「協定時民間所有者」という。）からの請求に基づき、協定時民間所有者に支払うものとする。

2 前項の規定により支援金を支払う時期は、別途市が定める。

3 第1項の規定にかかわらず、協定時民間所有者が希望するときは、第3条に規定する支援金の全部または一部の額を、支払期間において一括して支払うことができる。

（修繕相当費の支払方法）

第6条 第4条に規定する修繕相当費は、民間所有者による修繕の履行を確認した後、民間所有者からの請求に基づき支払うものとする。

（施行細目の委任）

第7条 この要綱の施行に関し必要な事項は、建築住宅局長が定める。

附 則

この要綱は、平成25年9月20日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年9月30日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年10月4日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年3月1日から施行する。

## 別表（第2条関係）

（名称 50 音順）

名 称	位 置
市営アドマーニ住宅	須磨区権現町1丁目
市営ヴィヴ・ラ・サンク住宅	長田区五番町8丁目
市営エヴァタウン海運住宅	長田区海運町2丁目
市営エス オーチ住宅	灘区記田町3丁目
市営エトワール長尾住宅	長田区長尾町2丁目
市営オーク松本通住宅	兵庫区松本通6丁目
市営大倉山壺番館住宅	中央区楠町3丁目
市営オレンジカウティ ウノ住宅	灘区都通2丁目
市営カサペラセントラルプラザ長田住宅	長田区六番町8丁目
市営グランアルブル住宅	長田区二葉町9丁目
市営グランディア ミ・アモーレ新長田邸住宅	長田区五位ノ池町3丁目
市営グランドハイツ岸本住宅	中央区日暮通1丁目
市営コウベアーバンII住宅	長田区日吉町5丁目
市営 KOBE 兵庫壺番館住宅	長田区大橋町1丁目
市営コウベレンタカービル ハイツ国香住宅	中央区国香通1丁目
市営コーレジアス須磨住宅	須磨区千歳町4丁目
市営コミュニティ春日野住宅	中央区脇浜町3丁目
市営サウサリートコウベ住宅	兵庫区駅前通5丁目
市営さざなみマンション住宅	兵庫区松本通6丁目
市営サンシャイン六甲住宅	灘区大和町1丁目
市営サントル上沢住宅	兵庫区上沢通4丁目
市営サンハイツ荒田住宅	兵庫区荒田町3丁目
市営サンリッジ湊川住宅	兵庫区荒田町3丁目
市営スミティコート中道住宅	兵庫区中道通7丁目
市営ハーデンハイツ住宅	兵庫区湊川町6丁目
市営ハーバー壺番館住宅	兵庫区東出町2丁目
市営パールハイツ荒田住宅	兵庫区荒田町3丁目
市営ハミングコート住宅	中央区北長狭通8丁目
市営東尻池コート住宅	長田区東尻池町7丁目
市営ファルコン日吉住宅	長田区日吉町6丁目
市営フェニーチェ神戸住宅	長田区腕塚町4丁目
市営プラージュ御崎住宅	兵庫区御崎本町2丁目
市営フローラ六甲住宅	灘区大和町2丁目
市営ホンダハイム住宅	兵庫区笠松通6丁目
市営まあぶる・おおみち住宅	長田区大道通3丁目
市営マックコート住宅	長田区大塚町9丁目
市営マドマーゼルハイツ住宅	東灘区御影塚町3丁目
市営メゾン・ルウエスト住宅	長田区御船通5丁目
市営メゾン西柳原住宅	兵庫区西柳原町
市営メゾンまほら住宅	長田区久保町9丁目
市営メゾン御影中町住宅	東灘区御影中町1丁目
市営ラール山下住宅	長田区山下町1丁目
市営ラポール大谷住宅	長田区大谷町2丁目
市営ルミエールダイドー住宅	中央区北長狭通7丁目

市営ワコーレ長田総合ビル住宅	長田区四番町7丁目
市営和田宮パル住宅	兵庫区上庄通2丁目