

## 神戸市借上市営住宅共用部分管理の引継ぎに関する要綱

平成 29 年 10 月 6 日住宅都市局長決定

### (趣旨)

第 1 条 この要綱は、戸別返還を実施した借上市営住宅において、市営住宅入居者による共用部分の自主管理が所有者の賃貸住宅経営上の課題になっている現状を踏まえ、例外的に借上期間満了前に共用部分の管理を所有者へ引き継ぐことを可能にするとともに、借上期間満了までの取り扱いについて、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) 借上市営住宅 神戸市営住宅条例施行規則（昭和 35 年 4 月規則第 9 号）別表第 1 に掲げる住宅をいう。
- (2) 所有者 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、市が所有者との間で既に締結している、借上市営住宅の賃貸借契約をいう。
- (4) 戸別返還 借上市営住宅について、20 年の借り上げ期間中に、市と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。
- (5) 返還住戸 戸別返還により、市から所有者へ返還する各住戸をいう。
- (6) 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。
- (7) 共用部分 専有部分及び専用使用部以外の建物部分並びに建物の附属物をいう。
- (8) 共益費 共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料及び清掃費等の費用に充てるための金銭をいう。

### (共用部分の管理の引継ぎ)

第 3 条 所有者は、借上期間満了前であっても、共用部分の管理を市から引き継ぐことができる。

2 前項の引継ぎは月末に行い、共用部分の管理は月初に開始するものとする。

3 前 2 項の引継ぎ及び共用部分の管理開始を希望する所有者は、引継ぎを希望する 2 か月前までに市へ申し込まなければならない。

### (共益費の請求及び支払い)

第 4 条 前条に定める共用部分の管理を開始した日以降、所有者は、借上市営住宅にかかる空家となった住戸のうち、次の各号に掲げる住戸の数の合計が当該空家となった住戸の数の 2 分の 1 以上となった場合は、当該借上市営住宅の共用部分にかかる共益費の支

払いを、市に請求することができる。ただし、前条第2項の開始時点において、当該借上市営住宅に借上市営住宅入居者が存しないとき又は存しなくなる具体的な見込みがあるときは、この限りでない。

(1) 戸別返還を受けた住戸

(2) 民間借上げ市営住宅の戸別返還に係る申込書により返還の申込みを行った住戸

2 市は、前項の請求にかかる当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額に月初における借上市営住宅の戸数を乗じた額を所有者に支払う。

3 1月に満たない期間の共益費は、その月の実日数により日割計算した額とする。

4 第1項前段の規定に該当しない場合においても、共用部分の管理を開始した日以降、所有者は、市が当該借上市営住宅に入居中の世帯に対して家賃の付加料金として調定した共益費に相当する金額の支払いを、市に請求することができる。この場合において、市は、所有者に、所有者が市に請求できる共益費相当額を通知するものとする。

(平均共益費月額)

第5条 前条第1項の請求にかかる当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額は、戸別返還を受けた当該借上市営住宅の住戸のうち、共益費を定めて現に賃貸している住戸及び現に広告している住戸の共益費月額を平均して得た額(以下「平均共益費月額」という。)とする。

2 前項で規定する平均共益費月額が、各年4月1日時点において、住宅・土地統計調査(昭和57年10月9日総理府令第41号住宅・土地統計調査規則に基づき実施される調査をいう。)の結果等における神戸市の民間借家(非木造)1か月当たり共益費・管理費(0円を含まない)の額(以下「標準共益費月額」という。)を超える場合は、前条第1項の請求にかかる当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額は、当該平均共益費月額のうち共用部分の維持管理に必要な費用に見合うことを市が確認できた金額とする。

3 平均共益費月額について、所有者は、賃貸借契約書及び広告等の積算根拠資料を市に示さなければならない。

4 第2項の確認は、所有者が、共用部分の維持管理に必要な費用及び支出内容等について根拠資料を市に示し、市が当該資料を確認することによって行う。

5 第1項の規定に関わらず、所有者の申出があった場合には、前条第1項の請求にかかる当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額として、平均共益費月額より低い金額を設定することができる。ただし、標準共益費月額を下回る場合に限る。

6 第2項及び第4項の規定は、前項の規定に準用する。

(平均共益費月額により難しい場合)

第6条 共益費を定めて現に賃貸している住戸若しくは現に広告している住戸のいずれも存在しない場合、又は共益費の一部若しくは全部を家賃に含めている等の理由により、前条に定める平均共益費月額が共用部分の維持管理に必要な費用に見合っていない場合は、当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額は、所有者が見積もった共用部分の維持

管理費用のうち、市が共用部分の維持管理に必要な費用に見合うことを確認できた金額とする。

2 前条第4項の規定は前項の確認について準用する。

(共益費の支払方法)

第7条 第4条第2項の支払いについて、市は、毎月20日（金融機関の休業日に当たる場合は、翌営業日。以下同じ。）に、当月分を所有者が指定する金融機関の口座に振り込む方法で、所有者に支払う。この場合、所有者が指定できる口座は一つとする。なお、振込手数料等支払いに係る費用は市が負担するものとする。

(共益費の見直し)

第8条 第4条第2項の支払いにかかる当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額は、所有者による共用部分の管理開始以降3月までの間、当該管理開始時の額とする。

2 前項の支払いにかかる当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額は、4月1日時点において改めて算出した額と比較し、増減があれば当該共益費月額を改定するものとする。

3 第5条第3項、第4項及び第6条第2項の規定は前2項の確認について準用する。

(共益費の返還)

第9条 第4条第1項第2号の戸別返還申込みが履行されなかった場合は、所有者は、既に受け取った共益費から第4条第4項で定める共益費相当額を除いた額の全額を直ちに返還しなければならない。

(共益費の実費清算)

第10条 第4条第1項の請求にかかる当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額が第5条第2項又は第6条の規定によるものであるときは、実際に共用部分の維持管理に要した費用（領収書等により確認できたものに限る。以下「実費」という。）により清算するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、前項の共益費月額が第6条の規定によるものである場合であって、当該月額が標準共益費月額を下回るときは、第4条第1項の請求書の提出後に作成された第5条第3項に基づく資料により平均共益費月額を算定して標準共益費月額の範囲内で清算することができる。

3 市が所有者に支払った共益費が、前2項の清算により算定した月額に足りない場合は当該不足分を市が所有者に支払い、超えている場合は当該超過分を所有者が市に支払うことにより行う。

4 第1項及び第2項の清算は、4月1日から翌3月31日までの年度単位で行う。ただし、借上期間満了の属する年度については、4月1日から満了日までの単位で行う。

(端数調整)

第11条 第5条及び第6条に定める当該借上市営住宅一戸あたりの共益費月額を計算する際に、100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

2 1月に満たない期間の共益費は、その月の実日数により日割計算した額とする。ただ

し、計算した額に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

(所有者への改善要求)

第12条 市は、第4条で定める共益費又は共益費相当額を所有者に支払っているにもかかわらず、当該額に見合った管理がなされていないと思料するときは、所有者に対し、管理状況の報告及び改善を求めることができる。

2 前項の求めに所有者が応じないときは、市は、共益費又は共益費相当額の一部又は全部を減額することができる。

(共有及び区分所有における所有者の意思表示)

第13条 当該借上市営住宅が共有物である場合、所有者の意思表示は共有者全員の総意によらなければならない。また、当該借上市営住宅が区分所有建物の一部又は全部である場合、所有者の意思表示は区分所有者全員の総意によらなければならない。

(施行細目の委任)

第14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29年10月6日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年12月20日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年7月6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。