

熊本県営住宅入居者住み替え事務取扱要項

第1 目的

この要項は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第22条第1項に規定する公募によらず入居させることができる「政令で定める特別の事由」のうち、法施行令第5条第3号及び第4号に規定する事由に基づき、現に熊本県営住宅（以下「団地」という。）に入居している者（以下「既存入居者」という。）が他の団地又は住戸に入居すること（以下「住み替え」という。）について、法令及び熊本県営住宅条例（昭和35年熊本県条例第11号。以下「条例」という。）並びに熊本県営住宅管理規則（平成9年熊本県規則第57号。以下「管理規則」という。）に規定するもののほか、住み替えに関する事務取扱について必要な事項を定める。

第2 対象

住み替えを行うことができる事由は、以下のとおりとする。

- (1) 既存入居者又は同居者（同居承認を受けようとする者を含む）が加齢、病気等によって日常生活に身体機能上の制限を受ける者となったことで階段の昇降が困難になり、低層階又はエレベーター設置棟への住み替えを希望する場合。（ただし、現在、エレベーターが設置されていない住棟又はエレベーターが停止しない階に居住する場合に限る。）
- (2) 階数にかかわらず、入居している住戸では段差等により日常生活に著しい支障がある場合
- (3) 重度身体障がい者向けの仕様の住戸に居住しているが、現在、重度身体障がい者である者が居住しておらず、一般向け住戸への住み替えを希望する場合。
- (4) 既存入居者の同居者の人数に増減があり、適正世帯人員でない住戸に居住している場合。
- (5) 既存入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となる場合。
- (6) 家賃の支払が困難な者が、現在入居している住宅より安い家賃の住宅への住み替えを希望する場合
- (7) 迷惑行為等による外部からの過度の精神的な圧迫が特定の個人に対して執拗に行われるなど、その者が現在居住している県営住宅に入居し続けることが他の入居者と比較しても客観的に著しく困難であると認められ、かつ、現在入居している県営住宅に入居し続けることがその者の身体の安全上又は精神の衛生上の問題があり、緊急に事態を改善することが必要であると認められる場合。
- (8) 知的障害者で、現に就労している作業場等に近い他の住宅への住み替えを希望するとき
- (9) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める場合

第3 申請条件

住み替えを申請できる既存入居者は、申請時及び入居決定時において以下のすべての要件を満たしている者に限る。

- (1) 法第23条各号に規定される条件を具備していること。
- (2) 名義人及び同居親族がいずれも暴力団員でないこと。
- (3) 法第32条第1項第1号及び第3号から第6号に規定する明け渡し請求要件に該当せず、かつ、家賃及び駐車場使用料の滞納がないこと。
ただし、申請時に納付誓約書または和解に従い滞納家賃を減少させているものはこの限りではない。
- (4) 入居してから1年を経過していること。
ただし、入居後に病気・障がい等により階段昇降困難など段差等による日常生活に著しい支障がある場合及び同居者の転出等で同居者数が減少し適正世帯人員でなくなった場合は、この限りではない。

第4 提出書類

既存入居者の住み替え手続に当たり、管理規則第2条第1項各号に規定する書類の提出を以下の

とおりに求めることとする。ただし、第2の(1)、(2)に掲げる者については、医師の診断書又は身体障害者手帳の写し等を、第2の(7)に掲げる者については、被害届や状況が客観的に分かる資料の提出を求めることとする。

(1) 申込申請時 入居申込書及び住宅困窮度調査票

(2) 資格審査時 その他必要書類(通常の入居手続きに準じた書類)

※ 必要に応じて心身の状況に関する医師の所見が記載された診断書や被害届等の提出を求めることとする。

第5 事務手続

住み替えの申請受付は、指定管理者が住み替え審査調書(別記様式)により申込者と対面審査のうえ、随時受理するものとする。

2 指定管理者は、申請を受理した後、住戸の修繕状況に関係なく、速やかに住戸を割り当てるとともに、速やかに申請者に対し割り当てた住戸、入居予定時期等を通知するものとする。なお、入居予定時期は、原則として住替申請受理日から1年以内とする。

3 前項の規定により割り当てた住戸は、申請者との調整により別の住戸に変更することができる。

4 第1項により受理した申請は、団地別に整理した後、原則として団地毎に受理日の早い申請者から第2項で割り当てた住戸を紹介するものとする。ただし、修繕状況や住み替えの申請事由、申請者の希望等を考慮したうえで、受理した順番にかかわらず、割り当てた住戸が入居可能な状態となった申請者から先に紹介することについても差し支えない。

5 原則として現在居住する団地内での住み替えのみを認めるものとする。ただし、第2の(1)、(2)、(4)、(6)、(7)、(9)に該当する者については、他団地への住み替えを認めて差し支えない。

なお、他団地への住み替えを認める場合には2団地までの希望を受け付けることとするが、どちらか一方の団地の紹介を行った時点でもう一方の団地の紹介順位は失効する。

ただし、入居者限定団地への住み替えを希望する場合は、一般公募の入居条件を満たしていることを必要とする。

6 一般公募を併せて申し込んだ住み替え申請者については、いずれか一方の入居が決定した時点でもう一方の紹介順位は失効する。

7 住み替え申請の有効期間は受理日から起算して1年間とし、期間満了1ヵ月前までに指定管理者から申込者に対して継続意思確認の通知を行わなければならない。なお、当該確認の通知後、期間満了日までに継続申込みがあれば紹介順位は継続するものとする。また、指定管理者は、適宜、申請者に対し、住み替え申請の進捗状況について連絡するよう努めなければならない。

8 指定管理者は、住み替えの促進を図るため、住み替え申請者を割り当てた住戸の修繕については、速やかに実施するよう努めなければならない。

第6 転居時の手続

住み替えにより他の住戸へ転居する場合には、通常通りの明渡し手続き(原状回復等)及び入居手続き(敷金の納付や駐車場使用申請等)を行うこととし、入居者により現住戸の修繕を入居者負担区分に応じて行うこととする。ただし、法施行令第5条第4号に規定する入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となる場合には、両者が合意する場合に限り、修繕を行わないこととすることができる。

第7 紹介辞退者の取扱い

指定管理者が紹介した住戸を申請者が辞退する場合において、申請者が継続して住み替えを希望する場合は、紹介順位の失効(辞退)ではなく、団地毎における最後尾への繰り下げを行い、再度順番が回ってきた時点で紹介することができる。ただし、申請者が明確に住み替え申請の取下げの意思を表明している場合、申込資格は失効するものとする。なお、一般公募に申し込んでいる場合にも同様の取扱いとする。

第8 暴力団の照会

住み替え申請があった者については、資格審査前に指定管理者から県住宅課へ住戸紹介予定者一覧を送付し、県住宅課より県警へ暴力団該当の有無を照会する。

第9 準 拠

その他、この要項に定めのない事項については、一般公募入居者の手続きに準じて取り扱うこととする。

附 則

- 1 この要項は、平成20年10月15日から施行する。
- 2 住み替え申請受付は、平成20年11月10日午前9時より行う。このとき、受付開始時間である9時以前に2名以上の申請者がいた場合には、指定管理者により抽選を行い紹介順位を決定する。
- 3 平成20年度前期補充入居待機者募集に申し込んでいる入居者については、平成20年11月10日時点で特定入居による申込みを行ったものとみなし、以降に申し込んだ入居者に優先して住戸を紹介することとする。

なお、平成21年11月9日までに紹介できる住戸がなかった場合には、第5第5項により取り扱うこととする。

また、経過措置対象者が継続申込みを行う場合には、新たに団地を希望し受け付けることとするが、他のブロックの団地を希望する場合には、当該団地の新規申込者として紹介順位を付与することとする。

附 則

- 1 この要項は、平成22年7月1日から施行する。
- 2 この要項の施行の際既にされている改正前の要項（以下「旧要項」という。）による住み替えの申請は、改正後の要項による住み替えの申請とみなす。この場合において、住み替えの申請の有効期間は、旧要項の規定による有効期間の残存期間と同一の期間とする。

附 則

この要項は、平成23年2月4日から施行する。

附 則

この要項は、令和5年2月1日から施行する。