

品川区立区民住宅における住替えの実施に関する要綱

制定	平成15年4月2日	区長決定 要綱第23号
改正	平成16年4月1日	区長決定 要綱第54号
改正	平成17年7月1日	区長決定 要綱第68号
改正	令和3年4月1日	区長決定 要綱第11号
改正	令和5年4月1日	区長決定 要綱第45号

(趣旨)

第1条 この要綱は、品川区立区民住宅条例（平成5年品川区条例第34号。以下「条例」という。）第20条および品川区立区民住宅条例施行規則（平成5年品川区規則第45号。以下「規則」という。）第22条に規定する区民住宅の住替えの実施について、必要な事項を定めるものとする。

(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) 住宅変更 区民住宅を現に使用する者（以下「既存使用者」という。）が当該使用する区民住宅（以下「使用住宅」という。）から他の空いている区民住宅に入居することをいう。
- (2) 住宅交換 既存使用者が他の既存使用者との間で双方の使用住宅を交換することをいう。
- (3) 住替え 住宅変更および住宅交換をいう。

(住替えの対象)

第3条 条例、規則およびこの要綱に基づく区民住宅の住替えは、条例別表に定める区民住宅について適用する。

(住宅変更の要件)

第4条 既存使用者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、住宅変更をすることができる。

- (1) 子の誕生、既存使用者または配偶者の3親等内の血族が新たに同居者となったこと等の理由により、世帯員の数が増加したため、または増加の見込みがあり区長が特に必要と認めた場合、使用住宅より広い他の区民住宅に入居することを希望するとき。
- (2) 同居者の死亡、配偶者との離婚、子の独立等により、世帯員の数が減少したため、使用住宅より狭い他の区民住宅に入居することを希望するとき。
- (3) 6歳以上18歳未満の世帯員がいる世帯において、入居後の当該世帯員の成長により、明らかに狭小とみられる住宅に入居しているため、使用住宅より広い他の区民住宅に入居することを希望するとき。
- (4) 既存使用者または同居者が加齢し、病気にかかり、または身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第4項の規定により身体障害者手帳（当該手帳に記載されて

いる身体上の障害の程度が3級以上のものに限る。)の交付を受け、身体上の機能上の制限を受ける者となったため、使用住宅から当該制限が緩和されることが見込まれる他の区民住宅に入居することを希望するとき。

(住宅交換の要件)

第5条 既存使用者は、他の既存使用者と相互に使用住宅を入れ替わることを希望し、かつ、そのことが双方の利益となる場合は、住宅交換をすることができる。

(住替えの制限)

第6条 前2条の規定にかかわらず、既存使用者は、次の各号のいずれかに該当した場合は、住替えをすることができない。

- (1) 使用住宅の使用期間が1年を経過していないとき(区長が特に必要があると認めるときを除く。)
- (2) 虚偽その他不正な手段により、住替えの申込みまたは申請をしようとするとき。
- (3) 条例、規則またはこの要綱に基づく区長の指示命令に違反したとき。
- (4) 直近1年以内に正当な事由がなく使用料を滞納したとき。

(住替えの募集)

第7条 区長は、既存使用者に対し、あらかじめ期間を定め、住替えの募集を行う。

- 2 既存使用者のうち住宅変更を希望する者は、前項の期間(以下「募集期間」という。)内に(別表)住替え募集区分表に基づき住宅変更の申込みをしなければならない。
- 3 既存使用者のうち住宅交換を希望する者は、募集期間内に規則第22条第1項の規定により住宅交換の申請をしなければならない。

(住宅変更の登録)

第8条 同一区分に申込みを行う既存使用者(以下「申込者」という。)が複数ある場合は、区分ごとに抽選により順位を定め、登録者名簿を作成する。

- 2 登録者名簿の有効期間は、抽選日から概ね1年間とし、あらかじめ区長が定める日までとする。
- 3 前条第2項の規定にかかわらず、区長は、募集期間外に住宅変更の申込みがあった場合は、登録者名簿の順位の最後に当該申込者を登録するものとする。

(住宅変更のあつ旋)

第9条 区長は、区民住宅に空家が生じたときは、申込者に対し、住宅変更のあつ旋(以下「あつ旋」という。)を行う。

- 2 前項のあつ旋は、登録者名簿の順位に従い行う。
- 3 第1項のあつ旋により、既存使用者の使用住宅が空家となった場合は、1回に限り当該空家をあつ旋の対象とすることができる。
- 4 前3項の規定によりあつ旋を受けた申込者が当該あつ旋を辞退した場合は、次順位の変更申込者に対し、当該あつ旋を行う。この場合において、あつ旋を辞退した申込者は、登録者名簿に同一順位で登録するものとし、再度辞退した場合は、登録者名簿から削除するものとする。ただし、第4条第3号に該当し、区長がやむをえないと認めた場合はこの限りではない。

(住宅変更の申請)

第10条 前条の規定によりあっ旋を受けた申込者は、規則第22条第1項の規定により区長に住宅変更の申請をしなければならない。

(住替えの許可)

第11条 区長は、第7条第2項および前条の申請があったときは、その可否を決定し、規則第22条第2項の規定により当該申請を行った既存使用者に通知する。

(住替えの回数)

第12条 区長は、1人の既存使用者について、2回を限度として住替えを許可するものとする。

(使用料および共益費の日割り計算)

第13条 月の途中に住替えを行った場合の使用料および共益費の日割り計算については、条例第10条第3項および規則第12条の規定を準用する。

(使用住宅の返還)

第14条 住替えの許可を受けた既存使用者（以下「住替使用者」という。）は、使用住宅に条例第18条第1項第3号に規定する工作を加えているときは、原状回復を行ったうえで、住宅変更の場合にあっては区長にこれを返還し、住宅交換の場合にあっては他の住替使用者にこれを明け渡さなければならない。ただし、住宅交換の場合であって、双方の住替使用者が当該回復を行う必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 使用住宅に係る敷金は、前項本文に規定する原状回復に要した額を控除した後、これを還付する。ただし、当該敷金の額が原状回復に要した額に満たないときは、住替使用者は、直ちにその不足額を納付しなければならない。

(敷金)

第15条 住替使用者は、住替えによって使用することとなる区民住宅（以下「住替住宅」という。）に入居する際、条例第13条第1項に規定する敷金を納付しなければならない。

(請書)

第16条 住替使用者は、住替住宅の使用に当たり、区民住宅条例第8条第1項第1号に規定する連帯保証人の連署する請書を区長に提出しなければならない。

付 則

この要綱は、平成15年4月2日から適用する。

付 則

この要綱は、平成16年4月1日から適用する。

付 則

この要綱は、平成17年7月1日から適用する。

付 則

この要綱は、令和3年4月1日から適用する。

付 則

この要綱は、令和5年4月1日から適用する。

別表（第7条関係）