

# 板橋区営住宅スーパーリフォーム事業実施要綱

平成20年10月20日

区 長 決 定

## (目的)

第1条 この要綱は、既設の区営住宅を改善し、長期にわたる使用を可能とするスーパーリフォーム事業（以下「事業」という。）の施行について必要な事項を定めることにより、事業の適正かつ円滑な実施を図り、もって良質なストックの形成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) 区営住宅 東京都板橋区営住宅条例（平成9年板橋区条例第40号）第3条の規定に基づき設置された区営住宅をいう。
- (2) 区営住宅等 区営住宅、東京都板橋区立住宅条例（平成5年板橋区条例第6号）第3条の規定に基づき設置された区立住宅（以下「区立住宅」という。）、東京都板橋区立まちづくり推進住宅条例（平成5年板橋区条例第17号）第2条の規定に基づき設置されたまちづくり推進住宅及び区の借上げに係る民間住宅をいう。
- (3) バリアフリー化 床の段差の解消、浴室・玄関等の手すりの設置などを行い、高齢期の身体機能の低下に対応できるような構造・仕様・設備を備えた住宅にすることをいう。
- (4) クール方式 事業の工事期間内に工事の進行と合わせ、事業を実施する区営住宅（以下「事業住宅」という。）の使用者の家財等を搬出し、他の区営住宅等のあき家へ搬入することを繰り返しながら工事を進める事業の方式をいい、工事期間内に行われる事業住宅からの家財等の搬出、室内工事の実施及び改善後の事業住宅への家財等の搬入が完了するまでの1回転を1クールとする。

## (事業内容)

第3条 事業は、既設の区営住宅の住宅内部を全面的に改善することなどにより、居住機能を高め躯体の耐用年限まで建物を活用できるようにするため実施する。

2 改善の内容は、原則として、内装・設備の更新、高齢者等に対応した住戸内のバリアフリー化その他事業に伴い必要となる措置とする。

## (事業手法)

第4条 事業は、工事に支障となる事業住宅内の家財等を他の区営住宅等のあき家に一時的に移動させ、工事完了とともに改善後の事業住宅に復旧させる方法により行う。

2 工事は、住棟を基本単位にしたクール方式により行う。ただし、他の区営住宅等のあき家の確保が困難なため住棟単位での実施ができないときは、住棟を縦割りに分割して順次工事を進め、分割した住棟を基本単位にしたクール方式により行う。

(対象住宅)

第5条 事業の対象となる区営住宅（以下「対象住宅」という。）は、当分の間、主として、昭和56年度以前に建設された区営住宅とする。

(営繕工事との調整)

第6条 事業の実施時期及び内容については、営繕工事との調整を図るものとする。

(基準日の設定)

第7条 事業住宅の使用者について、第11条の住宅変更、第12条の移転業務及び第13条の使用料の減額に係る資格を確定するための基準日を設定することとし、基準日以降これらの規定を適用するものとする。

2 基準日は、事業住宅の使用者に対し、事業の実施又は計画について説明会等により周知した日とする。

(あき家に係る公募の停止)

第8条 事業住宅にあき家が発生した場合において、事業の推進のため必要と認めるときは、当該あき家を公募の対象としないものとする。

(仮移転)

第9条 事業の実施に伴い必要となる仮移転先住宅として使用する他の区営住宅等のあき家は、原則として事業住宅と専用面積が同程度の住宅とする。

2 仮移転先住宅の使用関係及び使用料は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1) 区営住宅等（区立住宅及び民間住宅を除く。） 行政財産の目的外使用許可に基づく使用とし、東京都板橋区行政財産使用料条例（昭和39年板橋区条例第30号）第5条の規定に基づき、その使用料を免除すること。

(2) 区立住宅 東京都地域住宅計画第8項に基づく賃貸とし、その使用料を免除すること。

(3) 民間住宅 無償で貸付けること。

3 仮移転先住宅には、必要に応じて浴槽、風呂釜、エアコン、湯沸器等を移設する。

4 仮移転先住宅への移転及び改善後住宅への移転は、区の負担において行う業務とする。

- 5 仮移転先住宅について必要な修繕、補修等は、使用者の故意又は過失に基づくものを除き、区の負担において行う業務とする。

(仮移転先住宅の使用手続)

第10条 前条第2項第1号及び第3号の規定に基づき仮移転先住宅を使用しようとする者は、仮移転に伴う区営住宅等使用申請書(別記第1号様式)により区長に申請し、必要な審査を受けなければならない。

- 2 区長は、前項の規定による申請があった場合において、仮移転先住宅の使用を許可したときは、仮移転に伴う区営住宅等使用決定通知書(別記第2号様式)により、申請者に通知する。

- 3 区長は、仮移転先住宅の使用を取り消したときは、仮移転に伴う区営住宅等使用決定取消通知書(別記第3号様式)により、申請者に通知する。

- 4 前条第2項第2号の規定に基づき仮移転先住宅を使用しようとする者は、借地借家法第38条第1項に基づく6ヶ月以内の期間の定めがある書面による建物賃貸借契約を板橋区と締結しなければならない。

(住宅変更)

第11条 次の各号のいずれかに該当する場合において、事業住宅の使用者が他の区営住宅(同じ住棟の住宅を含む。)に移転することを区長が特に必要と認めるときは、住宅変更を行うことができる。

- (1) 事業住宅の使用者が次のいずれかに該当し、2回の移転に耐えられないと認められるとき。

ア 概ね75歳以上の高齢者

イ 障がいの程度が概ね2級以上の障がい者

ウ 医師の診断書等により、病弱であると認められる者

- (2) 事業の円滑な実施のため必要があるとき。

(移転業務)

第12条 前条の規定に基づき住宅変更をするときは、移転は区の負担において行う業務とする。ただし、移転の時期は当該事業の実施年度内とする。

(使用料の減額)

第13条 事業実施前に事業住宅に居住していた者に係る事業実施後の区営住宅使用料の減額については、次の各号に定めるところにより行うものとする。

- (1) 事業実施後の使用料と実施前の使用料との差額が1万円以下の使用者に係る使用料の差額については、当該差額の2分の1に相当する額を1年間に限り減額する。
- (2) 事業実施後の使用料と実施前の使用料との差額が1万円を超え2万円以下の使用者に係る使用料の減額については、別表1により算定した額を3年間に限り減額する。

- (3) 事業実施後の使用料と実施前の使用料との差額が2万円を超える使用者に係る使用料の減額については別表2により算定した額を5年間に限り減額する。

別表1 (第13条関係)

減 額 期 間	減 額 す る 額
1 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 3 / 4
2 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 2 / 4
3 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 1 / 4

別表2 (第13条関係)

減 額 期 間	減 額 す る 額
1 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 5 / 6
2 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 4 / 6
3 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 3 / 6
4 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 2 / 6
5 年 目	(移転後使用料—移転前使用料) × 1 / 6

付 則

この要綱は、平成20年11月1日から施行する。

付 則

- 1 この要綱は、平成21年8月4日から施行する。
- 2 第13条の規定については、平成21年7月1日から適用する。

別記第1号様式(第10条関係)

仮移転に伴う区営住宅等使用申請書

平成 年 月 日

(あて先) 東京都板橋区長

(申請者)

住 所	
使用者氏名	印
電 話 番 号	

板橋区営住宅スーパーリフォーム事業実施要綱第9条第1項に規定する仮移転先住宅として使用する他の区営住宅等のあき家を下記のとおり申請します。

記

住 宅 名	
号 室 名	号 室

別記第2号様式(第10条関係)

第 号  
年 月 日

仮移転に伴う区営住宅等使用決定通知書

様

東京都板橋区長 坂本 健

平成 年 月 日付で申請のあった仮移転に伴う区営住宅等の使用について下記のとおり決定したので、通知します。

記

住 宅 名	
号 室 名	号 室
注 意 事 項	仮移転先住宅及び改善後の事業住宅への移転は、事業の実施に合わせ、速やかに行うこと。

## 利 用 上 の 注 意

- 1 通知書の提示            この「使用決定通知書」は、提示を求められた際、必ずお示してください。
- 2 使用権の譲渡禁止        使用決定を受けた権利を譲渡又は転貸することはできません。
- 3 住宅の管理              使用決定を受けた住宅は、十分な管理のもとで使用してください。万一、住宅を全部若しくは一部汚損、破損、紛失した場合はすみやかに住宅政策課に報告し、係員の指示に従ってください。
- 4 使用期間の厳守         改善後の事業住宅への移転が終了したときは、すみやかに返還してください。
- 5 事故等による責任        住宅を使用中の事故等については、区は一切の責任を負いません。
- 6 その他                  使用決定を受けた住宅の手続きは、利用者若しくは申請者が行ってください。

別記第3号様式(第10条関係)

第 号  
年 月 日

仮移転に伴う区営住宅等使用決定取消通知書

様

東京都板橋区長 印

平成 年 月 日付で決定した仮移転に伴う区営住宅等の使用について、下記のとおり取り消したので通知します。

なお、仮移転先住宅は、下記の期限までに明け渡してください。

記

1 取消理由

2 仮移転に伴う区営住宅等使用決定番号

( )

3 仮移転に伴い使用する区営住宅等の明渡し期限

年 月 日