

# 京都市市営住宅住宅変更実施要綱

## (趣旨)

第1条 この要綱は、京都市市営住宅条例（以下「条例」という。）別表に掲げる市営住宅において、居住の安定確保の観点から、現在居住している住宅から他の住宅への住替え（建替え、耐震改修、その他事業の実施に伴うものを除く。）を行うために必要な事項を定めるものとする。

## (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 市営住宅の入居者について、現に入居している住宅の入居承認を取り消すと同時に、新たに他の住宅への入居承認を行うことをいう。
- (2) 公営住宅 別表1の住宅をいう。
- (3) 改良住宅 別表2の住宅をいう。
- (4) 子育て支援住宅 条例第8条の3第1項に規定する住宅をいう。
- (5) 入居者 条例第3条の規定により承認された者又は条例第24条の規定により入居の承継を承認された者をいう。
- (6) 同居者 条例第3条の規定による入居承認に際して同居を認められた者又は条例第23条の規定により承認を受けて同居している者をいう。

## (実施基準)

第3条 住宅変更は、次の各号のいずれかに該当するときに行うことができる。

- (1) 次に掲げる住宅の入居者又は同居者に、身体障害者福祉法第15条第4項の規定により身体障害者手帳の交付を受け、かつ、その障害の程度が1級から4級までの者で、階段の昇降が困難と認められる者、又は医療機関等が発行する書面等により、階段等の昇降が困難と証明される者（第6条第2項において「階段等昇降困難者」という。）がいるとき。ただし、常時入院又は施設入所中の者を含む世帯は除く。
  - ア エレベーターの設置されていない住棟の2階以上の住宅
  - イ 共用部分から住宅に至るまでに階段等のある住宅
  - ウ 1階と2階が一体となるなど特殊な構造で内部に階段等のある住宅
- (2) 入居者又は同居者に、現在の住宅に居住していることに起因して心身の状況が悪化しており、かつ、住宅変更により状況が改善すると認められる者がいるとき。
- (3) 特殊設計住宅（車いす専用住宅、多家族向け住宅、親子ペア住宅及びシルバーハウジングをいう。）の入居者が特殊設計住宅に固有の資格要件を満たさなくなったとき。
- (4) 店舗付住宅の入居者が店舗を廃業し、改良住宅への住宅変更を希望するとき。
- (5) 入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となるとき。
- (6) 入居者又は同居者に、障害福祉サービス事業所（授産施設）等への通所のため、近い住宅に居住する必要があると認められる者がいるときその他特別の事情により住宅変更が必要と市長が認めたとき。
- (7) 子育て支援住宅の入居者が条例第26条第1項第7号（同居者に18歳に達する日以後の最

初の3月31日までの間にある者（胎児を含む。）がないとき。）に該当するとき又は条例第8条の3第3項に規定する承認期間が満了する日の翌日（4月1日）が6年以内に到来するとき。

（欠格事由）

第4条 次の各号のいずれかに該当するときは、住宅変更を認めない。

- （1）入居者が条例第26条第1項各号（第2号及び第7号を除く。）のいずれかに該当するとき。
- （2）入居者が家賃を滞納しているとき。
- （3）入居者が条例第27条第2項の認定を受けているとき。
- （4）入居者若しくは同居者が入居若しくは同居を承認されてから1年を経過していないとき、又は過去に同一理由による住宅変更を行っているとき。ただし、不慮の事故等により住宅変更の必要が生じた場合を除く。

2 前条第5号については、前項の規定のほか、次の各号のいずれかに該当する場合は、住宅変更を認めない。

- （1）団地再生計画策定後に申出があったとき。ただし、対象住戸が、京都市市営住宅ストック総合活用指針上、継続活用又は長期活用の住棟内にある場合を除く。
- （2）単身世帯と二人以上の世帯の住宅変更であって、住宅変更によって単身世帯の住宅の面積の方が大きくなるとき。
- （3）入居者が建替事業など本市の事業により現在居住している住宅に移転した日から起算して5年を経過していないとき。

（新たに入居する住宅の規格等）

第5条 新たに入居する住宅の規格等は、世帯の人員、構成等を考慮し、別に定める。

（実施方法）

第6条 住宅変更は、公営住宅及び改良住宅ごとに空き家の状況を考慮して実施する。

- 2 第3条第1号の住宅変更は、階段等昇降困難者を対象とした公募その他の適当な方法により実施する。
- 3 第3条第2号から第7号までの住宅変更は、入居者に住宅変更を必要とする事情が生じた場合において実施する。
- 4 前3項に掲げるもののほか、住宅変更の実施に関し必要な事項は別に定める。

（費用負担）

第7条 住宅変更に要する費用については、空家整備に要する費用を除く一切を入居者の負担とする。

- 2 前項の規定にかかわらず第3条第5号による住宅変更の際は、双方の入居者が別に定める原状回復義務に係る引受書を提出するものとし、京都市は空家整備を実施しない。

（期間通算）

第8条 住宅変更を認められた者に係る条例第27条の規定の適用については、住宅変更前の住宅の入居日（子育て支援住宅の入居者で、条例第8条の4条第1項の規定による入居承認（以下「再入居承認」という。）を受けたものにあつては、当該再入居承認を受ける前に、当該子育て支援住宅に

ついて条例第8条の3第1項の規定により承認された入居日) から通算する。

(補則)

第9条 この要綱において別に定めることとされている事項及びこの要綱の施行に関し必要な事項は、所管部長が定める。

附 則 (平成26年3月14日決定)

(施行期日)

1 この要綱は平成26年4月1日から施行する。

(関係要綱の廃止)

2 改良住宅等における福祉施策(入居替え)実施要綱及び改良住宅等における車椅子対応特別住戸入居替え施策に係る入居者募集要綱は、廃止する。

附 則 (平成28年12月1日改正)

この要綱は、平成28年12月1日から施行する。

附 則 (平成29年3月28日改正)

この要綱は、平成29年7月1日から施行する。

附 則 (平成30年3月1日改正)

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年3月19日改正)

この要綱は、決定の日から施行する。

附 則 (令和2年11月4日改正)

この要綱は、京都市市営住宅条例の一部を改正する条例(令和2年11月6日公布)の公布の日から施行する。

附 則 (令和3年3月24日改正)

この要綱は、京都市市営住宅条例の一部を改正する条例(令和3年3月30日公布)の公布の日から施行する。

附 則 (令和4年11月14日改正)

この要綱は、京都市市営住宅条例の一部を改正する条例(令和4年11月14日公布)の公布の日から施行する。

附 則 (令和5年2月15日改正)

この要綱は、決定の日から施行する。

附 則（令和5年11月13日改正）

この要綱は、京都市市営住宅条例の一部を改正する条例（令和5年11月13日公布）の公布の日から施行する。

附 則（令和7年11月5日改正）

この要綱は、京都市市営住宅条例の一部を改正する条例（令和7年11月11日公布）の公布の日から施行する。