

## 地域の多様な住宅需要に対応した低未利用住戸の有効活用に係る許可判断基準

### 第1 使用目的及び使用内容

- 1 使用目的が、低未利用の住戸を、地域の多様な需要に対応した住宅の用途に有効活用するものであること。
- 2 次のいずれかの事業に使用するものであること。
  - 一 市町が実施する事業
  - 二 市町と連携が図られた次の条件のいずれにも該当する事業
    - ア 市町の行政計画等と整合し、市町の施策の推進に寄与するもの
    - イ 市町から府へ副申があるもの
    - ウ 市町の支援又は市町との協力関係があるもの
  - 三 府が実施する事業
- 3 使用内容が、次に該当するものでないこと。
  - 一 居住の用に供さないもの
  - 二 使用する府営住宅の入居者の住環境に支障をきたすもの
  - 三 政治的用途及び宗教的用途に供するもの
- 4 事業について、使用する府営住宅の自治会に理解が得られていること。
- 5 建築基準法その他の関係法令等を遵守していること。
- 6 大規模災害時における一時使用、配偶者からの暴力被害者の入居、離職退去者の入居、住まいに困窮する者の自立支援のための使用など国の通知等により、公営住宅の目的外使用の承認の取扱いが明示されている使用内容については、本許可判断基準の対象としない。

### 第2 使用者

- 1 使用者が、次の条件のいずれにも該当する団体であること。
  - 一 市町、市町若しくは府が認めて使用許可について副申する団体又は府が公募により選定した団体
  - 二 使用目的の事業を継続的に実施することができる団体
  - 三 暴力団等反社会的勢力に該当しない団体

### 第3 使用住戸

- 1 使用住戸が、次のいずれかに該当する低未利用住戸であること。
  - 一 過去三年の総合募集の平均応募倍率が1倍未満の団地内の住戸
  - 二 政策空家（再編・整備の対象となり建替え等のために新規募集を停止して空家となっている住戸をいう。以下同じ。）
  - 三 その他当該住戸及び団地の個別の事情等から低未利用と認められる住戸

- 2 当該団地の再編・整備の事業実施状況、当該住戸の個別の事情等を総合的に勘案し、当該団地の適切かつ合理的な管理及び円滑な事業の実施に支障のない範囲内での使用であること。
- 3 同一団地及び同一住棟内で使用できる住戸の数は、当該団地の他の本来入居者の入居を阻害しない範囲内かつ建築基準法その他の関係法令の範囲内であること。

#### 第4 許可条件等

許可に当たっては、次に掲げる条件を付するものとする。

- 一 使用住戸を許可された使用内容以外の用途に供してはならないこと。
- 二 使用許可の期間は、原則として、許可日の属する年度の年度末までとし、引き続き使用しようとするときは、更新申請を行うこと。
- 三 原則として、府が定める使用料を全額一括で納付すること。
- 四 府が徴収する共益費を負担すること。
- 五 常に善良なる管理者の注意をもって、使用住戸を維持保全すること。
- 六 使用住戸の様態替えを行う場合は、事前に府の承認を受けること。
- 七 用途廃止予定のある政策空家を使用する場合で、再編・整備の事業進捗により府が必要とするときは、使用者は、直ちに当該住戸の使用を終了し、府に返還しなければならないこと。
- 八 使用する府営住宅の自治会活動に協力すること。
- 九 次のいずれかに該当するときは、使用許可の全部若しくは一部を取り消し、又は変更することがあること。
  - (1) 使用住戸を府が公用又は公共用に供するために必要とするとき。
  - (2) 使用者が許可条件に違反したとき。
  - (3) 不正の手段により許可を受けたとき。
  - (4) 府が行う使用住戸の修繕その他管理上必要な行為を阻害したとき。
  - (5) 使用者が大阪府暴力団排除条例第2条第2号および第4号に該当する者と認められるとき。
- 十 使用を終了する場合は、使用住戸を原状回復すること。ただし、用途廃止予定のある政策空家で、府の承認を受けたときはこの限りでないこと。
- 十一 自己の責めに帰すべき理由により使用住戸を滅失、毀損したとき、又は許可条件に定める義務を履行しないために府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないこと。
- 十二 使用住戸に投じた有益費及び必要費があっても、これを府に請求しないこと。
- 十三 知事は、使用住戸について実地調査、必要な指示又は報告を求めることができること。
- 十四 使用許可について疑義があるときは、全て知事の決するところによること。

## 附則

この基準は、令和**4**年**12**月**28**日から施行する。