

○能美市特定公共賃貸住宅条例

平成 17 年 2 月 1 日

条例第 141 号

改正 平成 20 年 3 月 21 日条例第 9 号

平成 25 年 12 月 20 日条例第 41 号

令和 2 年 3 月 23 日条例第 1 号

令和 2 年 3 月 23 日条例第 10 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成 5 年法律第 52 号。以下「法」という。)に基づく特定公共賃貸住宅の設置及び管理について、法及び地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)並びにこれらに基づく命令の定めるところによるほか、必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第 2 条 能美市に特定公共賃貸住宅を置く。

2 特定公共賃貸住宅の名称、位置、建設年度、構造、規模及び管理戸数は、次に掲げるとおりとする。

名称	位置	建設年度	構造別	規模	管理戸数
能美市営ファミール大浜	大浜町地内	平成 9 ～ 10 年	中耐 3 階建	2 LDK	5
				3 LDK	5
能美市営寺井住宅	寺井町地内	平成 6 年	鉄骨 2 階建	1 LDK	10
				3 DK	10
能美市営栗生北住宅	栗生町地内	平成 10 年	中耐 3 階建	3 LDK	15

(定義)

第 3 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 特定公共賃貸住宅とは、市が法第 18 条の規定に基づき建設及び管理する賃貸住宅をいう。

(2) 同居親族等とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則(平成5年建設省令第16号。以下「施行規則」という。)第1条第1号に規定する同居親族等をいう。

(3) 所得とは、施行規則第1条第4号に規定する所得をいう。

(入居者の募集方法)

第4条 市長は、特定公共賃貸住宅の入居者を公募するものとする。

2 前項の規定による公募は、市長が定めるところにより、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、新聞掲載、広報紙、ホームページ、掲示等の方法により公告して行うものとする。

3 前2項の規定による公募は、少なくとも次に掲げる事項を示して行うものとする。

(1) 賃貸住宅が特定公共賃貸住宅であること。

(2) 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

(3) 入居者の資格

(4) 家賃その他賃貸の条件

(5) 入居の申込みの期間及び場所

(6) 申込みに必要な書面の種類

(7) 入居者の選定方法

4 前項第5号の申込みの期間は、少なくとも1週間とするものとする。

(公募の例外)

第5条 市長は、前条第1項の規定にかかわらず、次条第2号に掲げる者については公募を行わず特定公共賃貸住宅に入居させることができる。

(入居者の資格)

第6条 特定公共賃貸住宅に入居することができる者は、次に掲げる者とする。

(1) 所得が市長の定める基準に該当するものであって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、同居親族等があるもの

(2) 災害、不良住宅の撤去その他特別の事情がある場合において特定公共賃貸住宅に入居させることが適当である者として市長が認めるもの(所得が市長の定める基準に該当するものに限る。)

(3) 同居親族等がない入居者の居住の用に供する特定公共賃貸住宅については、同居親族等がない者であつて、市長が定める基準に該当するもの(所得が市長の定める基準に該当するものに限る。)

(4) その者又は同居親族等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。

(入居の申込み及び決定)

第7条 前条に規定する入居者の資格を有する者で特定公共賃貸住宅に入居しようとするものは、市長の定めるところにより、入居の申込みをしなければならない。

2 市長は、前項の規定により入居の申込みをした者の中から特定公共賃貸住宅の入居者を決定し、その旨を当該入居者として決定した者(以下「入居決定者」という。)に対し通知するものとする。

(入居者の選定)

第8条 入居の申込みを受理した戸数が特定公共賃貸住宅の戸数を超える場合においては、抽選その他公正な方法により入居者を選定するものとする。

(入居者の選定の特例)

第9条 市長は、同居親族等が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で市長が定めるものについては、施行規則第29条の規定に基づき入居者を選定することができる。

(入居補欠者)

第10条 市長は前2条の規定に基づき入居者を選定する場合において、入居決定者のほかに補欠として入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定めることができる。

2 市長は、入居決定者が特定公共賃貸住宅に入居しないときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居者を決定しなければならない。

(住宅入居の手続)

第11条 入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次に掲げる手続きをしなければならない。

(1) 市長の定める資格を有する連帯保証人(連帯保証人が保証する極度額は、入居時の家賃の12月分に相当する額とする。)の連署する請書を提出すること。ただし、市長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連署を必要としないこととすることができる。

(2) 第16条の規定に基づき敷金を納付すること。

2 入居決定者がやむを得ない事情により入居の手続を前項に定める期間内にすることができないときは、前項の規定にかかわらず、市長が別に指示する期間内に同項に定める手続をしなければならない。

3 市長は、入居決定者が前2項に規定する期間内に第1項各号に掲げる手続をしないときは、入居の決定を取り消すことができる。

(家賃の決定及び変更)

第12条 特定公共賃貸住宅の家賃は、近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃と均衡を失しないよう定めるものとする。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、家賃を変更することができる。

(1) 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。

(2) 近傍同種の民間賃貸住宅又は特定公共賃貸住宅の家賃に比較して不相当となったと認めるとき。

(3) 特定公共賃貸住宅について改良を施したことに伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。

(家賃の納付)

第13条 家賃は、入居可能日から特定公共賃貸住宅を明け渡した日(第28条による明渡しの請求のあったときは明渡しの請求のあった日)まで徴収する。

2 家賃は、毎月末(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)までにその月分を納付しなければならない。

3 入居者が新たに住宅に入居した場合又は住宅を明け渡した場合においてその月の利用期間が1月に満たないときは、その月の家賃は日割計算した額とする。

4 入居者が第27条に規定する手続を経ないで住宅を立退いたときは、第1項の規定にかかわらず、市長が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(家賃の減免又は徴収猶予)

第14条 市長は、次の各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収猶予を必要と認める者に対して市長が定める基準により当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者の死亡等により、著しく所得が減少したとき。
- (2) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (3) 前各号に準ずる特別の事情があるとき。

第15条 削除

(敷金)

第16条 市長は、入居者から3月分の家賃(家賃が変更された場合は当該家賃の額)に相当する金額の敷金を徴収するものとする。

- 2 前項に規定する敷金は、入居者が住宅を立ち退くとき、無利息でこれを還付する。ただし、家賃の滞納その他の債務の不履行が存在するときは、当該債務の額の内訳を明示した上で、敷金のうちからこれを控除する。

(修繕の実施及び費用の負担)

第17条 市長は、特定公共賃貸住宅及び共同施設の修繕に要する費用(畳の表替え、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、給水栓の取替え等の軽微な修繕及び構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。)を負担するものとする。

- 2 入居者の責めに帰すべき事由によって修繕の必要が生じたときは、前項の規定にかかわらず、入居者は、市長の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(入居者の費用負担義務)

第18条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (3) 給水施設及び污水处理施設の維持管理に要する費用
- (4) 共同施設の使用に要する費用
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が定める費用

- 2 市長は、前項に掲げる費用のうち入居者の共通の利便を図るため必要と認められるものを共益費として入居者から徴収することができる。

(入居者の保管義務等)

第19条 入居者は特定公共賃貸住宅の利用について必要な注意を払い、これを正常な状態において維持しなければならない。

- 2 入居者の責めに帰すべき事由により、特定公共賃貸住宅及び共同施設が滅失又は損傷したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

第20条 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

第21条 入居者が特定公共賃貸住宅を引き続き1月以上利用しないときは、市長の定めるところにより、届出をしなければならない。

第22条 入居者は、特定公共賃貸住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

第23条 入居者は、居住のみを目的として特定公共賃貸住宅を利用しなければならない。

第24条 入居者は、特定公共賃貸住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、市長の承認を得たときは、この限りでない。

- 2 市長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うべきことを条件とするものとする。

- 3 第1項の承認を得ずに特定公共賃貸住宅を模様替えし、又は増築したときには、入居者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(同居の承認)

第25条 特定公共賃貸住宅の入居者は、当該入居者の入居の際に同居を認められた親族等以外の親族等を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない。

- 2 市長は、前項に規定する同居させようとする者が暴力団員であるときは、同項の

承認をしてはならない。

(入居の承継)

第26条 特定公共賃貸住宅の入居者が同居親族等を残して死亡し、又は離婚その他やむを得ない理由により退去した場合において、引き続き当該特定公共賃貸住宅に入居しようとする当該同居親族等は、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、前項の承認を得ようとする者が暴力団員であるとき、又は特定公共賃貸住宅の設置の目的及び管理上適当でないと認められるときは、承継をしないものとする。

(住宅の検査及び原状回復)

第27条 入居者は特定公共賃貸住宅を明け渡そうとするときは、10日前までに市長に届出て、市長の指定する者の検査を受けなければならない。

2 入居者は特定公共賃貸住宅を明け渡す場合は、通常の利用に伴い生じた損耗を除き当該特定公共賃貸住宅を原状回復しなければならない。

(住宅の明け渡し請求)

第28条 市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該入居者に対し、入居の決定を取り消し、特定公共賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

(1) 不正の行為によって入居したとき。

(2) 家賃又は入居者負担額を3月以上滞納したとき。

(3) 故意又は過失により特定公共賃貸住宅を損傷したとき。

(4) 正当な理由によらないで1月以上特定公共賃貸住宅を利用しないとき。

(5) 入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。

(6) 第18条から第23条までの規定に違反したとき。

2 前項の規定に基づき特定公共賃貸住宅の明渡しの請求を受けた入居者は速やかに当該特定公共賃貸住宅を明け渡さなければならない。この場合において、入居者は、市長の定めるところにより明渡しの請求を受けた日の翌日から明け渡した日までの家賃相当額の2倍に相当する額の損害賠償金を納付しなければならない。

(立入検査)

第29条 市長は、特定公共賃貸住宅の管理上必要があると認めるときは、市長の指定した者に特定公共賃貸住宅の検査をさせ、又は入居者に対して適当な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、現に利用している特定公共賃貸住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該住宅の入居者の承認を得なければならない。

3 第1項の規定により検査に当たる者は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(指定管理者による管理)

第30条 特定公共賃貸住宅及び共同施設の管理は、法人その他の団体であつて、市長が指定するもの(次条及び第32条において「指定管理者」という。)にこれを行わせることができる。

(指定管理者が行う業務)

第31条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

(1) 特定公共賃貸住宅の入居及び明渡しの手続に関する業務

(2) 特定公共賃貸住宅及び共同施設の維持管理及び修繕に関する業務

(3) 前2号に掲げるもののほか、特定公共賃貸住宅及び共同施設の管理に関し、市長が必要と認める業務

(指定管理者が行う管理の基準)

第32条 指定管理者は、この条例及びこの条例に基づく規則の定めるところに従い、適正に特定公共賃貸住宅及び共同施設の管理を行わなければならない。

(委任)

第33条 この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第34条 入居者が虚偽その他の不正行為により家賃の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額(当該5倍に相当する金額が5万円を超えないときは、5万円とする。)以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年2月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前日(以下「施行日」という。)までに、合併前の根上町特定公共賃貸住宅条例(平成10年根上町条例第19号)又は寺井町特定公共賃貸住宅管理条例(平成10年寺井町条例第19号)(以下これらを「合併前の条例」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3 施行日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお合併前の条例の例による。

附 則(平成20年3月21日条例第9号)

この条例は、平成20年4月1日から施行する。

附 則(平成25年12月20日条例第41号)

(施行期日)

1 この条例は、平成26年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の能美市特定公共賃貸住宅条例附則第4項の規定は、延滞金のうち平成26年1月1日以後の期間に対応するものについて適用し、同日前の期間に対応するものについては、なお従前の例による。

附 則(令和2年3月23日条例第1号)抄

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和2年3月23日条例第10号)

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和4年6月24日条例第号)

この条例は、公布の日から施行する。