

○砺波市特定公共賃貸住宅管理条例

平成16年11月1日

条例第162号

改正 平成20年3月25日条例第18号

平成28年3月23日条例第9号

平成29年3月17日条例第7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。

(定義)

第2条 この条例において、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) 特定公共賃貸住宅 市が法第18条の規定に基づき建設し、及び管理する賃貸住宅をいう。
- (2) 所得 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3号に規定する所得をいう。

(設置)

第3条 中堅所得者等に居住環境が良好な住宅を賃貸し、市民の住生活の安定と福祉の増進を図るため、特定公共賃貸住宅を設置する。

2 特定公共賃貸住宅の名称、位置等は、別表のとおりとする。

(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し、公募は次に掲げる方法のうち2以上の方法によって行うものとする。

- (1) 市広報
- (2) 新聞
- (3) ラジオ
- (4) テレビジョン
- (5) インターネット

(6) 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示

2 前項の公募に当たっては、市長は、特定公共賃貸住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を公示する。

(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者であつて、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があるもの

(2) 災害、不良住宅の撤去その他の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者に限る。）

(3) 同居親族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、同居親族がない者であつて、市長の定める基準に該当するもの

(4) 地方税等を滞納していない者であること。

(5) その者及び現に同居し、又は同居しようとする親族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資格のある者で特定公共賃貸住宅に入居しようとする者は、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うち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 入居の申込みをした者の数が入居させるべき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認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。

(入居の手続)

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

(1) 市長が適当と認める連帯保証人1人(連帯保証人が保証する極度額は規則で定める。)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19条第1項に規定する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、同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。

4 市長は、入居決定者が第1項各号に掲げる手続をしたときは、当該入居決定者に対して速やかに特定公共賃貸住宅の入居可能日を通知しなければならない。

(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市長が定める。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、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) 近傍同種の民間の賃貸住宅又は特定公共賃貸住宅の家賃と均衡を失したと認めるとき。

(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 市長は、入居者から第11条第4項の入居可能日から特定公共賃貸住宅を明け渡した日（第31条による明け渡しの請求のあったときは明け渡しの請求のあった日）までの間、家賃（次条の規定による家賃の減額を行う場合にあっては、入居者負担額）を徴収する。

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

3 入居者が新たに特定公共賃貸住宅に入居した場合又は特定公共賃貸住宅を明け渡した場合においてその月の使用期間が1月に満たないときは、その月の家賃は日割計算による。

4 入居者が第30条に規定する手続を経ないで特定公共賃貸住宅を立ち退いたときは、第1項の規定にかかわらず、市長が明け渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(家賃の減額)

第14条 市長は、特定公共賃貸住宅の入居者の居住の安定を図るため、当該住宅の家賃の減額を行うことができる。

2 市長は、前項の規定に基づき家賃の減額を行う場合は、前条の家賃に代えて第16条に規定する入居者負担額を入居者から徴収するものとする。

3 市長は、入居者が家賃又は入居者負担額を滞納したときは、家賃の減額を行わないことができる。

(家賃の減額申請)

第15条 家賃の減額を受けようとする入居者は、市長の定めるところにより、家賃減額申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、家賃減額申請書の提出があったときは、その内容を審査し、家賃の減額を行うことを決定することができる。

3 市長は、前項の規定に基づき家賃の減額を行うことを決定したときは、次条に規定する入居者負担額その他の必要な事項を当該入居者に通知するものとする。

(入居者負担額)

第16条 市長は、毎年、入居者の所得、特定公共賃貸住宅の管理を開始した日からの経過年数等を勘案して市長の定める方法により、入居者負担額を決定するものとする。

(家賃等の減免及び徴収猶予)

第17条 市長は、次に掲げる特別の事情があると認める場合は、市長の定めるところにより、家賃又は入居者負担額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(次号及び第31条第1項において「入居者等」という。)が病気にかかったとき。

(2) 入居者等が災害により著しい損害を受けたとき。

(3) 前2号に準ずる特別の事情があるとき。

(督促)

第18条 家賃又は入居者負担額を第13条第2項の納期限までに納付しない者があるときは、市長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

(債権の整理)

第18条の2 市長は、家賃に係る債権について、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該家賃に係る債権の全部又は一部が消滅したものとして整理することができる。

(1) 当該家賃に係る債権について消滅時効が完成し、かつ、債務者がその援用をする見込みがあるとき。

(2) 債務者が生活保護法(昭和25年法律第144号)の規定による保護を受け、又はこれに準ずる状態にあり、かつ、資力の回復が困難で、当該家賃に係る債権について徴収の見込みがないとき。

(3) 破産法(平成16年法律第75号)第253条第1項その他の法令の規定により債務者が当該家賃に係る債権についてその責任を免れたとき。

(4) 当該家賃に係る債権が少額で、取立てに要する費用に満たないとき。

(5) 債務者が死亡、失踪、行方不明その他これに準ずる事情にあり、徴収の見込みが無いとき。

(敷金)

第19条 市長は、入居者から入居時における3月分の家賃に相当する金額の敷金を徴収するものとする。

2 市長は、第17条各号のいずれかに掲げる特別の事情があると認める場合は、市長の定めるところにより敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

3 第1項に規定する敷金は、入居者が住宅を明け渡すとき、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、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。

4 敷金には、利子を付けない。

(修繕費用の負担)

第20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、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の取替え等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21条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、上水道及び下水道の使用料
- (2) し尿、じんかい及び排水の処理並びにこれらの施設の消毒、清掃に要する費用
- (3) 附帯施設及び共同施設の使用に要する費用
- (4) 除雪に要する費用
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長の定める費用

(入居者の保管義務)

第22条 入居者は、特定公共賃貸住宅及び共同施設の使用について必要な注意を払い、これら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、特定公共賃貸住宅又は共同施設を滅失し、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23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24条 入居者が特定公共賃貸住宅を引き続き15日以上使用しないときは、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25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26条 入居者は、特定公共賃貸住宅を住宅以外の用途に使用してはならない。ただし、市長の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。

第27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、速やかに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28条 特定公共賃貸住宅の入居者は、当該住宅への入居の際に同居を認められた親族以外の者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、入居者若しくは同居者又は入居者が前項の承認を得て同居させようとする者が暴力団員であるときは、同項の承認をしないものとする。

(入居の承継)

第29条 特定公共賃貸住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、前項の承認を得て引き続き特定公共賃貸住宅に居住しようとする者が暴力団員であるときは、同項の承認をしないものとする。

(住宅の検査及び原状回復等)

第30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、その10日前までに市長に届け出て、住宅監理員又は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そうとするときは、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。

3 入居者は、第27条第1項ただし書の規定により当該特定公共賃貸住宅を模様替えし、又は増築したときは、第1項の検査のときまでに、当該入居者の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(住宅の明渡請求)

第31条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、入居者に対し、特定公共賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 入居者等が不正の行為によって入居したとき。
- (2) 入居者が家賃又は入居者負担額を3月以上滞納したとき。
- (3) 入居者等が特定公共賃貸住宅又は共同施設を故意により損傷したとき。
- (4) 入居者等が正当な理由によらないで15日以上特定公共賃貸住宅を使用しないとき。
- (5) 入居者等が第22条から第27条まで、第28条第1項又は第29条第1項の規定に違反したとき。
- (6) 入居者等が暴力団員であることが判明したとき。
- (7) 前各号に掲げる場合のほか、入居者がこの条例又はこれに基づく市長の指示命令に違反したとき。

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、速やかに当該住宅を明け渡さなければならない。この場合において、市長は、当該請求を受けた者に対して、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倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

(立入検査)

第32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、住宅監理員若しくは市長の指定した者に当該住宅の検査をさせ、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、現に使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諾を得なければならない。

3 第1項の規定による検査に当たる者は、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。

(委任)

第33条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第34条 市長は、入居者が詐欺その他の不正行為により家賃若しくは入居者負担額又は敷金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。）以下の過料を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成16年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)の前日までに、合併前の砺波市特定公共住宅条例(平成12年砺波市条例第26号)又は庄川町特定公共住宅管理条例(平成7年庄川町条例第18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25日条例第18号)

(施行期日)

1 この条例は、平成20年4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第6条の規定は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)以後に砺波市特定公共賃貸住宅管理条例第7条第1項に規定する特定公共賃貸住宅の入居の申込み(以下「入居申込み」という。)をする者に適用し、施行期日前に入居申込みをした者であって施行日以後に入居するものについては、なお従前の例による。

附 則(平成28年3月23日条例第9号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年3月17日条例第7号)

この条例は、平成29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)

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4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第11条の規定は、この条例の施行の日以後に締結する保証契約について適用し、同日前に締結した保証契約については、なお従前の例による。

別表(第3条関係)

名称	構造	戸数	位置
新栄町団地	中層耐火	5戸	砺波市新栄町5番地39

グリーンハイツ示野	高層耐火	40戸	砺波市庄川町示野350番地
-----------	------	-----	---------------