

○ 静岡市特定公共賃貸住宅条例

平成15年4月1日

条例第256号

改正 平成16年12月22日条例第86号

平成17年9月28日条例第160号

平成20年10月3日条例第76号

目次

第1章 総則(第1条- 第3条)

第2章 特定公共賃貸住宅の管理(第4条- 第23条)

第3章 駐車場の管理(第24条- 第29条)

第4章 雑則(第30条- 第38条)

第5章 罰則(第39条)

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は、中堅所得者等の住居の用に供する特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関し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、当該各号に定めるところによる。

(1) 特定公共賃貸住宅 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。)第18条第1項の規定に基づき、市が建設する賃貸住宅及びその附帯施設をいう。

(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「省令」という。)第1条第3号に規定する所得をいう。

(3) 共同施設 特定公共賃貸住宅の入居者の共同の福祉のために設置する児童遊園、集会所、駐車場その他の施設をいう。

(設置等)

第3条 市は、特定公共賃貸住宅(共同施設を含む。次項において同じ。)を設置する。

2 特定公共賃貸住宅の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
----	----

清水船原団地	静岡市清水区船原一丁目239番地
清水下野東団地	静岡市清水区下野東10番23号

(平16条例86・一部改正)

第2章 特定公共賃貸住宅の管理

(入居者の資格)

第4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) 所得が規則で定める基準に該当する者であって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、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。以下「同居親族」という。)があるもの
- (2) 災害、不良住宅の撤去その他規則で定める理由がある場合において、所得が規則で定める基準に該当する者であって、特定公共賃貸住宅に入居させることが適当であると市長が認めるもの
- (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って、所得が規則で定める基準に該当し、かつ、特定公共賃貸住宅に入居させることが適当であると市長が認めるもの
- (4) その者又は同居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。)でないもの

(平20条例76・一部改正)

(入居者の募集)

第5条 市長は、前条第2号に規定する者が特定公共賃貸住宅に入居しようとする場合を除くほか、当該特定公共賃貸住宅の入居者を第32条の規定による指定を受けて特定公共賃貸住宅の管理を行うもの(以下「指定管理者」という。)に公募させるものとし、指定管理者は、入居の公募を市が発行する広報紙への掲載その他これに準ずる方法により行うものとする。

2 前項の公募に当たっては、市長は、公募する特定公共賃貸住宅の名称、規格、入居者資格、申込方法その他必要な事項を指定管理者に示すものとする。

(平17条例160・全改)

(入居の申込み)

第6条 特定公共賃貸住宅に入居しようとする者は、市長に入居の申込みをしなければならない。

(入居者の決定)

第7条 市長は、前条に規定する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は、公開抽選によって入居者を決定する。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定めるものについて、省令第29条の規定により入居者を決定することができる。

(入居補欠者)

第8条 市長は、前条の規定により入居者を決定する場合において、入居者として決定した者(以下「入居決定者」という。)のほか、入居補欠者を定めることができる。

2 前項の入居補欠者の資格の有効期間は、当該申込みに係る特定公共賃貸住宅について、入居補欠者と定められた日から1年とする。

3 市長は、特定公共賃貸住宅の入居決定者が入居を辞退し、若しくは入居の決定を取り消された場合又は当該特定公共賃貸住宅が明け渡された場合は、入居補欠者のうちからあらかじめ定めた入居順位に従い、当該特定公共賃貸住宅の入居者を決定するものとする。

(入居の決定通知)

第9条 指定管理者は、市長が特定公共賃貸住宅の入居者を決定した場合は、その旨を当該入居決定者に通知するものとする。

(平17条例160・一部改正)

(入居の手続)

第10条 入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、入居決定者と同程度以上の収入を有する者で市長が適当と認めるものが連帯保証人として連署した請書を市長に提出するとともに、入居時の家賃の3箇月分に相当する敷金を納付しなければならない。

2 市長は、入居決定者がやむを得ない事情により前項に規定する期間内に請書を提出し、又は敷金を納付することができない場合は、その期間を延長することができる。

3 市長は、入居決定者が第1項に掲げる手続をした場合は、当該入居決定者に対し、速やかに特定公共賃貸住宅へ入居させることができる日(以下「入居可能日」という。)を通知するものとする。

4 入居決定者は、入居可能日から15日以内に特定公共賃貸住宅に入居しなければならない。

5 市長は、入居決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、入居の決定を取り消すことができる。

(1) 正当な理由がなく入居可能日から15日以内に入居しないとき。

(2) 入居の申込みの際不正の行為があったとき。

- (3) 第1項に規定する入居の手続をしないとき。
- (4) その者又は同居親族が暴力団員であることが判明したとき。

(平20条例76・一部改正)

(家賃の決定及び変更)

第11条 特定公共賃貸住宅の家賃は、省令第20条第1項及び第2項に規定する算出方法に準じて算出した額の範囲内において、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮して、規則で定める。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、省令第20条及び第21条に規定する算出方法に準じて算出した額の範囲内において、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮して、特定公共賃貸住宅の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場合
- (2) 特定公共賃貸住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると認める場合
- (3) 特定公共賃貸住宅について改良を施した場合

(家賃の減額)

第12条 市長は、特定公共賃貸住宅の入居者の家賃負担の軽減を図るため、当該特定公共賃貸住宅の管理開始後20年間を限度として、家賃を減額することができる。

2 前項の規定による家賃の減額は、前条の規定により定められた家賃と規則で定める入居者の所得の区分及び当該特定公共賃貸住宅の管理開始の日からの期間に応じ規則で定める入居者負担額との差額を当該家賃から控除することにより行うものとする。

3 第1項の規定による家賃の減額を受けようとする入居者は、市長に申請しなければならない。

4 市長は、前項の規定による申請があった場合は、その内容を審査の上、所得を認定し、家賃の減額を行うことを決定した入居者に対し、その旨を通知するものとする。

(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23条の規定による明渡しの請求のあった場合は、当該明渡しの請求のあった日)まで徴収する。

2 入居者は、納入通知書により、毎月末日(月の途中で特定公共賃貸住宅を明け渡した場合)は、当該明渡しの日までに、その月分の家賃を納付しなければならない。

3 入居可能日又は明け渡した日が月の途中であった場合は、その月の家賃は、日割りによって計算する。

4 入居者が第21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場合は、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。

(家賃の減額若しくは免除又は徴収猶予)

第14条 市長は、特定公共賃貸住宅の入居者又はその者と同居している者が次のいずれかに該当する場合において、必要があると認めるときは、家賃を減額し、若しくは免除し、又はその徴収を猶予することができる。

(1) 災害によって著しい損害を受けた場合

(2) 前号に掲げる場合のほか、特別の事情がある場合

(修繕の義務)

第15条 特定公共賃貸住宅及び共同施設の修繕に要する費用(障子又はふすまの張替え、破損ガラスの取替え、畳の表替え及び建具の修繕に要する費用その他これらに類する費用で市長が定めるものを除く。)は、市の負担とする。

2 入居者の責めに帰すべき理由によって修繕の必要が生じた場合は、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)

第16条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、第1号に規定する費用について市長が入居者に負担させることが不相当であると認める場合は、この限りでない。

(1) 障子又はふすまの張替え、破損ガラスの取替え、畳の表替え及び建具の修繕に要する費用その他これらに類する費用で市長が定めるもの

(2) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料

(3) ごみ、汚物等の処理に要する費用

(4) 共同施設の利用に要する費用

(入居者の保管義務等)

第17条 入居者は、特定公共賃貸住宅及び共同施設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するとともに、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。

2 入居者が特定公共賃貸住宅を引き続き15日以上利用しない場合は、市長の定めるところにより、その旨を届け出なければならない。

3 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。

4 入居者は、特定公共賃貸住宅を住宅以外の用途に利用してはならない。ただし、市長の承認を得た場合は、当該特定公共賃貸住宅の一部を住宅以外の用途に併用することができる。

5 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。

(同居の承認)

第18条 特定公共賃貸住宅の入居者は、当該特定公共賃貸住宅の入居の際に当該入居者とともに入居を認められた同居親族以外の親族を同居させようとする場合は、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、前項の規定により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。

(平20条例76・一部改正)

(入居の承継)

第19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特定公共賃貸住宅に入居しようとするときは、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、前項の承認を得ようとする者又はその者と同居してい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。

(平20条例76・一部改正)

(異動の届出)

第20条 入居者(入居者が死亡等により届け出ることができないときは、当該入居者と同居していた者又は連帯保証人)は、入居者又は当該入居者と同居している者に出生、死亡、勤務先等の異動があったときは、市長の定めるところにより直ちに届け出なければならない。

(平20条例76・一部改正)

(住宅の返還)

第21条 特定公共賃貸住宅の入居者は、当該特定公共賃貸住宅を明け渡そうとする場合は、7日前までに市長に届け出て、指定管理者の検査を受けなければならない。

2 入居者が、特定公共賃貸住宅を模様替えし、又は増築した場合は、前項の検査の日までに、入居者の費用で原状に回復し、又は増築した部分を撤去しなければならない。

(平17条例160・一部改正)

(敷金の還付)

第22条 市長は、特定公共賃貸住宅の返還を受けた場合は、敷金を還付する。この場合において、敷金には利子を付けない。

2 未納の家賃等があるときは、前項の敷金からこれを控除する。

(明渡し請求)

第23条 市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該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場合

(2) 家賃を3月以上滞納した場合

(3) 特定公共賃貸住宅又は共同施設を故意にき損した場合

(4) 正当な理由によらないで15日以上特定公共賃貸住宅を利用しない場合

(5) その者又はその者と同居している者が暴力団員であることが判明した場合

(6) この条例又はこれに基づく規則に違反した場合

2 前項の規定により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。

3 市長は、第1項の請求を行った場合は、当該請求を受けた者に対し、請求の日の翌日から当該特定公共賃貸住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、第11条第1項の規定により定められた家賃の額の2倍に相当する額以下の損害賠償金を徴収することができる。

(平20条例76・一部改正)

第3章 駐車場の管理

(駐車場の名称及び位置)

第24条 駐車場(共同施設として市が整備した有料の駐車場をいう。以下同じ。)の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
清水船原団地駐車場	静岡市清水区船原一丁目239番地
清水下野東団地駐車場	静岡市清水区下野東10番23号

(平16条例86・一部改正)

(駐車場の利用)

第25条 駐車場を利用できる者は、特定公共賃貸住宅の入居者又はその者と同居している者であって、専ら自己の用に供する自動車を持するものとする。

- 2 市長は、特定公共賃貸住宅の入居者からの申込みにより、当該入居者のうちから駐車場の利用者を決定する。
- 3 市長は、前項の申込みをした特定公共賃貸住宅の入居者又はその者と同居している者が暴力団員であるときは、同項の決定をしてはならない。
- 4 指定管理者は、市長が駐車場の利用者を決定したときは、当該決定を受けた者(以下「駐車場利用者」という。)に駐車決定書を交付するとともに、駐車場の利用を開始することができる日(以下「駐車開始可能日」という。)を指定するものとする。

(平17条例160・平20条例76・一部改正)

(駐車場の使用料)

第26条 駐車場の毎月の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料等を考慮して、規則で定める。

- 2 市長は、駐車場利用者に特別の事情がある場合において、必要があると認めるときは、使用料を減額し、若しくは免除し、又はその徴収を猶予することができる。
- 3 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、駐車場の使用料を変更することができる。
 - (1) 物価の変動に伴い、使用料を変更する必要があると認める場合
 - (2) 駐車場相互の間における使用料の均衡上必要があると認める場合
 - (3) 駐車場について改良を施した場合

(使用料の納付)

第27条 駐車場の使用料は、駐車開始可能日から駐車場を明け渡した日まで徴収する。

- 2 駐車場利用者は、納入通知書により、毎月末日(月の中で駐車場を明け渡した場合は、当該明渡しの日)までに、その月分の駐車場の使用料を納付しなければならない。
- 3 駐車開始可能日又は明け渡した日が月の中であった場合は、その月の駐車場の使用料は、日割りによって計算する。
- 4 駐車場利用者が第29条において準用する第21条第1項に規定する手続を経ないで駐車場を明け渡した場合は、第1項の規定にかかわらず、市長が明渡しの日を認定し、その日までの駐車場の使用料を徴収する。

(利用の決定の取消し等)

第28条 市長は、駐車場利用者が次の各号のいずれかに該当する場合において、当該駐車場利用者に対し、当該駐車場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利用した場合

- (2) 駐車場の使用料を3月以上滞納した場合
- (3) 駐車場又はその附帯する設備を故意にき損した場合
- (4) 正当な理由によらないで15日以上駐車場を利用しない場合
- (5) その者又はその者と同居している者が暴力団員であることが判明した場合
- (6) 前各号に掲げるもののほか、駐車場の管理上必要があると認める場合

(平20条例76・一部改正)

(準用)

第29条 第17条第2項及び第21条第1項の規定は、駐車場の利用について準用する。この場合において、これらの規定中「特定公共賃貸住宅」とあるのは「駐車場」と、「入居者」とあるのは「駐車場利用者」と読み替えるものとする。

第4章 雑則

(住宅管理人)

第30条 市長は、特定公共賃貸住宅に住宅管理人を置くことができる。

2 住宅管理人に関し必要な事項は、規則で定める。

(立入検査)

第31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場合は、当該職員又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、現に使用している特定公共賃貸住宅に立ち入る場合は、あらかじめ、当該特定公共賃貸住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 第1項の規定により検査に当たる者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつた場合は、これを提示しなければならない。

(意見聴取)

第31条の2 市長は、この条例の施行に当たり、特定公共賃貸住宅に入居し、若しくは同居しようとする者、入居決定者又は特定公共賃貸住宅の入居者若しくは当該入居者と同居している者が暴力団員であるかどうかを確認するため必要があると認めるときは、所轄の警察署長その他の関係機関に意見を聴くことができる。

(平20条例76・追加)

(指定管理者による管理)

第32条 特定公共賃貸住宅の管理は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項の規定により、法人その他の団体であつて市長が指定するものに行わせるものとする。

(平17条例160・追加)

(指定管理者の指定の申請)

第33条 指定管理者の指定を受けようとするものは、事業計画書その他の規則で定める書類を添付して市長に申請しなければならない。

(平17条例160・追加)

(指定管理者の指定の基準)

第34条 市長は、前条の規定による申請を審査し、次に掲げる基準に適合するもののうちから、最も効率的かつ適切な管理を行うことができると認めるものを指定管理者として指定するものとする。

- (1) 事業計画が特定公共賃貸住宅の設置の目的を達成するためにふさわしいものであること。
- (2) 事業計画が特定公共賃貸住宅の効果的な管理を実現するものであること。
- (3) 事業計画に沿った管理を行うために必要な物的・人的能力を有していると認められること。
- (4) 管理の業務を適切かつ円滑に行うための経理的基礎を有していること。

(平17条例160・追加)

(指定管理者の指定等の公告)

第35条 市長は、指定管理者を指定したとき、又はその指定を取り消したときは、遅滞なく、その旨を公告するものとする。

(平17条例160・追加)

(指定管理者の業務の範囲)

第36条 指定管理者が行う業務の範囲は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 入居者の募集、入退去等の手続に関すること。
- (2) 特定公共賃貸住宅の施設及び設備の維持管理に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める業務

(平17条例160・追加)

(指定管理者の原状回復の義務)

第37条 指定管理者は、その指定に係る管理の業務の期間が満了したとき、又は指定を取り消され、若しくは期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ぜられたときは、その管理しなくなった施設又は設備を速やかに原状に回復しなければならない。ただし、市長の承認を得たときは、この限りでない。

(平17条例160・追加)

(委任)

第38条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平17条例160・旧第32条繰下)

第5章 罰則

第39条 詐欺その他不正の行為により家賃の全部又は一部の徴収を免れた入居者は、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。

(平17条例160・旧第33条繰下)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(次項において「施行日」という。)の前日までに、合併前の清水市特定公共賃貸住宅条例(平成9年清水市条例第24号。次項において「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、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16年12月22日条例第86号)

この条例は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成17年9月28日条例第160号)

この条例は、平成18年4月1日から施行する。

ただし、第33条を第39条とし、第32条を第38条とし、第31条の次に6条を加える改正規定(第32条及び第37条に係る部分を除く。)は、公布の日から施行する。

附 則(平成20年10月3日条例第76号)

この条例は、平成20年11月1日から施行する。