

議案第 12 号

橋本市地域優良賃貸住宅設置及び管理条例について

橋本市地域優良賃貸住宅設置及び管理条例について、別紙のとおり定めたいので、議会の議決を求める。

平成 30 年 11 月 26 日 提出

橋本市長 平木 哲朗

橋本市地域優良賃貸住宅設置及び管理条例

(趣旨)

第1条 この条例は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第1項の規定に基づき、本市が供給する地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関して必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

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) 地域優良賃貸住宅 地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知。以下「要綱」という。)第2条第9号ロに規定する住宅及びその附帯施設をいう。
- (2) 再開発住宅 住宅市街地総合整備事業制度要綱(平成16年4月1日付け国住市第350号)附則第2により廃止された住宅市街地整備総合支援事業制度要綱(平成10年4月8日付け建設省住市発第13号)により、市が国の補助を受けて建設し、賃貸するための従前居住者用賃貸住宅及びその附帯施設をいう。
- (3) 高齢者世帯 要綱第2条第30号に規定する高齢者世帯をいう。
- (4) 障がい者等世帯 要綱第2条第31号に規定する障害者等世帯をいう。
- (5) 子育て世帯 要綱第2条第32号に規定する子育て世帯をいう。
- (6) 新婚世帯 要綱第2条第33号に規定する新婚世帯をいう。
- (7) 事業対象者世帯 橋本都市計画事業中心市街地第一地区土地区画整理事業(橋本都市計画事業中心市街地第一地区土地区画整理事業条例(平成18年橋本市条例第194号)第2条に規定する橋本都市計画事業中心市街地第一地区土地区画整理事業をいう。)等の事業の施行に伴い、再開発住宅に入居した入居者又はその同居人を含む世帯をいう。
- (8) 被災者世帯 災害や火災により居住することが困難となった住宅に居住していた世帯をいう。
- (9) 市営住宅明渡し世帯 その居住する市営住宅(橋本市営住宅設置及び管理条例(平成18年橋本市条例第210号)第2条第1号に規定する市営住宅をいう。)の耐用年限が過ぎていること、世帯の所得が高額であること等を理由として市営住宅の明渡しの必要があると市長が認めた世帯をいう。

(設置)

第3条 子育て世帯、新婚世帯等の居住の安定を図るため、地域優良賃貸住宅を設置する。

2 地域優良賃貸住宅の名称及び位置等は、次の表のとおりとする。

名称	位置	戸数
橋本駅前団地	橋本市古佐田二丁目7番7号	69戸

(入居者の募集)

第4条 市長は、地域優良賃貸住宅に入居しようとする者を規則で定める方法により公募するものとする。

2 前項の公募に当たっては、市長は、地域優良賃貸住宅の位置、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。

3 前項の公募期間は、15日以上とする。

(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、次に掲げる世帯に係る者については、公募を行わず、地域優良賃貸住宅に入居させることができる。

- (1) 事業対象者世帯
- (2) 被災者世帯
- (3) 市営住宅明渡し世帯
- (4) 前3号のほか特別の事情があると市長が認めた世帯

(入居者の資格)

第6条 地域優良賃貸住宅に入居することができる者は、次に掲げる条件の全てを満たす者とする。

- (1) 入居しようとする者及び同居しようとする者の所得の合計が規則で定める基準以下の者であること。
- (2) 第2条第3号から第9号までのいずれかに該当する世帯であること。
- (3) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
- (4) 地方税を滞納していない者であること。
- (5) 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満たし、地域優良賃貸住宅に入居しようとする者は、規則で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 入居申込みを受理した者の数が募集した地域優良賃貸住宅の戸数を超

える場合においては、市長は、抽選により入居者を選定するものとする。

- 2 市長は、同居親族が多い者その他特に居住の安定を図る必要がある者で規則で定める基準に該当する者については、優先的に戸数を割り当てて抽選により入居者を選定することができる。

(入居補欠者)

第 9 条 市長は、前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、入居決定者が地域優良賃貸住宅に入居しないときは、前項の入居補欠者の中から入居順位に従い、入居者を決定することができる。

(入居の手續)

第 10 条 入居決定者は、決定のあった日から 14 日以内に次に掲げる手續をしなければならない。ただし、市長は、やむを得ない事情があると認めるときは、当該期間を延長することができる。

(1) 規則で定める連帯保証人の連署する請書を提出すること。

(2) 第 15 条の規定による敷金を納付すること。

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

- 3 市長は、入居決定者が第 1 項各号に掲げる手續をしたときは、当該入居決定者に対して速やかに地域優良賃貸住宅の入居可能日を通知しなければならない。

- 4 入居決定者は、入居可能日から 14 日以内に地域優良賃貸住宅に入居しなければならない。ただし、特に市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(連帯保証人の変更等)

第 11 条 入居者は、連帯保証人が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、速やかに当該連帯保証人を変更し、市長の承認を受けなければならない。

(1) 死亡したとき。

(2) 破産、失職その他の理由により保証能力を有しなくなったとき。

(3) 住所又は居所が不明になったとき。

(4) 後見開始又は保佐開始の審判を受けたとき。

(5) その他市長が必要と認めたとき。

- 2 入居者は、連帯保証人の住所、氏名又は勤務先に変更があったときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(家賃の決定及び変更)

第 12 条 地域優良賃貸住宅の家賃(以下「家賃」という。)は、近傍同種の民

間の賃貸住宅の家賃と均衡を失わないよう規則で定めるものとする。

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

(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の家賃に比較して不相当となったと認めるとき。

(3) 地域優良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 入居者は、入居可能日から地域優良賃貸住宅を明け渡した日(第 29 条の規定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。以下同じ。)までの家賃を納付しなければならない。

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

3 入居者が新たに入居した場合又は地域優良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 26 条に規定する手続を経ないで地域優良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、市長が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(敷金)

第 14 条 市長は、入居者から入居時における家賃の 3 月分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、入居者が地域優良賃貸住宅を立ち退くとき、これを還付する。ただし、未納の家賃又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。

3 前項ただし書の場合において、敷金の額が、未納の家賃及び損害賠償金を償うに足りないときは、入居者は直ちにその不足額を納付しなければならない。

4 敷金には、利子を付けない。

(家賃又は敷金の減免又は徴収の猶予)

第 15 条 市長は、次に掲げる特別の事情がある場合において特に必要があると認めるときは、家賃又は敷金の減額若しくは免除又は徴収の猶予をすることができる。

(1) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。

(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) その他前2号に準ずる特別な事情があるとき。

(修繕費用の負担)

第16条 地域優良賃貸住宅及び共同施設の修繕に要する費用は、市の負担とする。ただし、次条第3号に係る費用は、入居者の負担とする。

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、市長の決定に従い修繕し、又は修繕に要する費用を負担しなければならない。

(入居者の費用の負担義務)

第17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) ごみの処理に要する費用

(3) 畳の表替、障子の張替、ふすま紙の張替、破損ガラスの取替等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

(入居者の保管義務)

第18条 入居者は、地域優良賃貸住宅又は共同施設の使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、地域優良賃貸住宅又は共同施設が滅失し、又は毀損したときは、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。

(周辺環境の保持)

第19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。

(住宅を使用しないときの届出)

第20条 入居者は、地域優良賃貸住宅を引き続き15日以上使用しないときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(転貸等の禁止)

第21条 入居者は、地域優良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。

(用途変更の禁止)

第22条 入居者は、地域優良賃貸住宅を居住以外の用途に使用してはならない。

(増築等の制限)

第23条 入居者は、地域優良賃貸住宅を模様替えし、若しくは増築し、又は敷地内に建物若しくは工作物を設置してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合で、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

2 市長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該地域優良賃貸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 項の承認を得ずに地域優良賃貸住宅を模様替えし、又は改築したときには、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 24 条 入居者は、当該入居者の入居の際に同居を認められた同居者以外の者を同居させようとするときは、規則で定めるところにより、市長の承認を得なければならない。この場合において、市長は、入居者が同居させようとする者が暴力団員であるときは、承認をしないものとする。

2 入居者は、同居者に異動があったときは、その異動の日から 10 日以内に規則で定めるところにより、市長に異動の報告をしなければならない。

(入居の承継)

第 25 条 入居者が死亡し、又はその同居者を残して退去した場合において、当該同居者が引き続き地域優良賃貸住宅に入居しようとするときは、承継の理由となるべき事実発生後 30 日以内に規則で定めるところにより、市長の承認を受けなければならない。

(検査及び原状回復)

第 26 条 入居者は、地域優良賃貸住宅を明け渡そうとするときは、1 月前までに規則で定めるところにより、市長に届け出て、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、明渡しの日までに地域優良賃貸住宅の修繕、改築等の原状回復を行わなければならない。

(所得等の申告)

第 27 条 入居者は、毎年度、規則で定めるところにより、市長に対し、所得等を申告しなければならない。

(明渡しの努力義務)

第 28 条 第 6 条第 1 号及び第 3 号の規定による入居資格を喪失した入居者(以下「入居資格喪失者」という。)は、地域優良賃貸住宅を明け渡すように努めなければならない。ただし、第 2 条第 7 号に規定する事業対象世帯に該当する場合は、この限りでない。

2 市長は、前条の規定による申告により把握した入居資格喪失者に対し、規則で定めるところにより、その旨を当該入居資格喪失者に対し通知しなければならない。

3 入居資格喪失者は、前項の通知を受けたにも関わらず明け渡しが困難であ

る正当な事由がある場合は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(住宅の明渡し請求)

第 29 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、その入居決定を取り消し、当該入居者に対し期日を指定して地域優良賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正な行為により入居したとき。
- (2) 家賃を 3 月以上滞納したとき。
- (3) 地域優良賃貸住宅を故意に毀損したとき。
- (4) 正当な事由によらないで 15 日以上地域優良賃貸住宅を使用しないとき。
- (5) 第 18 条から第 25 条までの規定に違反したとき。
- (6) 第 27 条の規定による申告がないとき。
- (7) 3 年以上入居資格喪失者となっているにも関わらず第 28 条の規定による届出がないとき。
- (8) 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。
- (9) 地域優良賃貸住宅の入居者相互の共同生活の秩序保持等に支障を生じていることその他市長が地域優良賃貸住宅の管理上入居決定を取り消す必要があると認めるとき。

2 前項の規定に基づき地域優良賃貸住宅の明渡しの請求を受けた入居者は、速やかに当該地域優良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、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 30 条 市長は、地域優良賃貸住宅の管理上必要があると認めるときは、市長の指定する者に地域優良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、現に使用している地域優良賃貸住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該地域優良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、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(管理人の設置)

第 31 条 市長は、地域優良賃貸住宅及び共同施設の管理等を行うため、管理人を置くことができる。

(委任)

第 32 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(過料)

第 33 条 入居者が詐欺その他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

この条例は、平成 31 年 1 月 1 日から施行する。