

○美唄市特定公共賃貸住宅管理条例

(平成12年10月24日条例第30号)

(目的)

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ことを目的とする。

(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) 特定公共賃貸住宅 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) 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。

(名称及び位置)

第3条 特定公共賃貸住宅の名称、位置等は、規則で定める。

(入居者の公募の方法)

第4条 市長は、特定公共賃貸住宅の入居者の公募を、次の各号に掲げる方法によって行うものとする。

(1) 美唄市広報紙

(2) 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号に掲げるもの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、現に市町村税を滞納していない者であって、次に掲げるものとする。

(1) 所得が市長の定める基準に該当する者であって、自ら居住するための住宅を必要とする者のうち、現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしていないが、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

(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 市長は、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、抽選により入居決定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に

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条の規定に基づいて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、決定のあった日から15日以内に、次の各号に掲げる手続をしなければならない。

(1) 入居決定者と同程度の収入を有する者で、市長が適当と認める連帯保証人の連署する請書を提出すること。

(2) 第18条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、前項の規定にかかわらず、市長が別に指示する期間内に入居の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。

5 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。ただし、特に市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(同居の承認)

第12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以外の親族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。

(入居の承継)

第13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。

(家賃の決定及び変更)

第14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わないよう市長が定めるものとする。

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) 近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃に比較して不均衡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。

(家賃の減額)

第15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、家賃の減額を行うことができる。

2 市長が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次条に規定する入居者負担額を市長は入居者から徴収し、入居者は納付するものとする。

- 3 家賃の減額を受けようとする入居者は、規則に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。
- 4 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。
- 5 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、入居者の所得により、規則で定める方法に基づき、入居者負担額を決定するものとする。
(家賃又は入居者負担額の納付)

第17条 家賃又は入居者負担額は、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24条による明渡し請求のあったときは明渡し請求のあった日)まで徴収する。

- 2 家賃又は入居者負担額は、毎月末日(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 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、その月の家賃又は入居者負担額は日割計算とする。
- 4 入居者が、第23条に規定する手続を経ないで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、その日までの家賃又は入居者負担額を徴収する。
(敷金)

第18条 市長は、入居決定者から2月分の家賃又は入居者負担額(前条第3項の日割計算による場合にあっては、その基礎となる1月の家賃又は入居者負担額)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、家賃又は入居者負担額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19条 市長は、特定公共賃貸住宅の修繕(ガラス、電球の取替え等の軽微な修繕を除く。)を実施するものとする。

- 2 入居者の責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、市長の指示に従い、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20条 次の各号に掲げる費用は、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) 入居者の共通の利益を図るため必要と認められる共益費
- (3) 市長が前2号に準ずると認めたものの費用
(入居者の保管義務等)

第21条 入居者は、特定公共賃貸住宅及びその他附帯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 入居者の責に帰すべき事由により、特定公共賃貸住宅が滅失又はき損したときは、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。
(入居者の禁止事項)

第22条 入居者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、第3号及び第4号に掲げるものについては、市長が許可した場合は、この限りではない。

- (1) 周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為
 - (2) 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すること。
 - (3) 特定公共賃貸住宅を住宅以外の用途に使用すること。
 - (4) 特定公共賃貸住宅を模様替えし、又は増築すること。
- 2 市長は、前項ただし書の規定により許可を与える場合に必要な条件を付することができる。
 - 3 入居者が第1項第4号の規定による模様替え又は増築を承認を得ずにしたときは、当該入居者は、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。
 - 4 入居者は、特定公共賃貸住宅を1月以上使用しないときは、その旨を市長に届け出なければならない。

(住宅の検査及び原状回復)

第23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、5日前までに市長に届け出て、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、特定公共賃貸住宅を明け渡す場合は、通常の使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。

(住宅の明渡請求)

第24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は、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) 故意に特定公共賃貸住宅をき損したとき。
 - (4) 正当な事由によらないで1月以上特定公共賃貸住宅を使用しないとき。
 - (5) 第12条、第13条、第21条及び第22条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、市長は、入居者に明渡しの請求をした日の翌日から明け渡した日までの家賃相当額の2倍に相当する額を請求することができる。

(駐車場の管理に関する規定の準用)

第25条 美唄市営住宅管理条例(平成9年条例第17号)第56条、第57条(第3号に係る部分を除く。)、第58条並びに第59条第1項及び第2項の規定は、駐車場の使用について準用する。

- 2 第17条、第21条、第22条、第23条第1項並びに前条第1項(第5号に係る部分を除く。)及び第2項前段の規定は、駐車場の管理について準用する。この場合において、これらの規定中「家賃又は入居者負担額」とあるのは「使用料」と、「入居者」とあるのは「使用者」と、「特定公共賃貸住宅」とあり、及び「住宅」とあるのは「駐車場」と読み替えるものとする。

(住宅管理人)

第26条 市長は、住宅管理人を置くことができる。

- 2 住宅管理人は、修繕すべき箇所の報告等、入居者との連絡の事務を行う。

(立入検査)

第27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、これを呈示しなければならない。

(過料)

第28条 市長は、入居者が詐欺その他の不正行為により家賃又は入居者負担額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。

(規則への委任)

第29条 この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。