

○射水市都市再生住宅条例

平成25年3月19日

条例第7号

改正 平成25年12月20日条例第42号

平成27年12月24日条例第53号

平成28年9月16日条例第46号

令和2年3月18日条例第10号

(目的)

第1条 この条例は、射水市都市再生住宅の設置及び管理に関し必要な事項を定めることにより、事業の施行に伴い住宅に困窮すると認められる者等への住宅の供給を行い、もって事業の円滑な推進に資す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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 事業 社会資本整備総合交付金交付要綱(平成22年3月26日付け国官会第2317号国土交通省事務次官通達。以下「交付要綱」という。)に定める住宅市街地整備計画に従って射水市が行う事業をいう。
- (2) 施行地区 事業を施行している地区をいう。
- (3) 都市再生住宅 事業の円滑な推進を図るため、事業の施行に伴い住宅に困窮すると認められる者等に賃貸することを目的として施行地区において市及び民間等が建設する住宅及び附帯施設をいう。

(名称及び位置)

第3条 都市再生住宅の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
ラ・メール放生津	射水市放生津町3番15号
リアン放生津	射水市放生津町9番24号

(入居者の資格)

第4条 都市再生住宅に入居することができる者(以下「入居資格者」という。)は、事業の施行に伴い住宅を失うこととなる等の理由により住宅に困窮すると認められる者とする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、施行地区内に居住する者で、事業の施行に伴い仮住居が必要となるものを、市長が必要と認める期間に限り都市再生住宅に入居させることが

できる。

- 3 前2項の規定にかかわらず、市長は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、前2項に規定する入居資格者以外の者を入居させることができる。この場合において、当該入居資格者以外の者の入居については、市営住宅(射水市営住宅条例(平成17年射水市条例第184号)第2条第1号に定める市営住宅をいう。以下同じ。)の例による。

(1) 入居世帯の数が都市再生住宅の戸数に満たないとき。

(2) 入居資格者の入居が見込めないとき。

(入居の申込み)

- 第5条 都市再生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。

(入居者の選考)

- 第6条 市長は、前条の規定により入居の申込みをした者の数が入居させるべき都市再生住宅の戸数を超える場合の入居の選考は、市営住宅の例による。

(入居者の決定)

- 第7条 市長は、都市再生住宅の入居者を決定したときは、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。その際に、都市再生住宅の借上げの期間の満了時に都市再生住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。

(入居の手続)

- 第8条 都市再生住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次に掲げる手続をしなければならない。

(1) 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保証人の連署する請書を提出すること。

(2) 第13条の規定により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各号に定める手続をしなければならない。

- 3 市長は、特別の事情があると認める者に対しては、第1項第1号の規定による請書に保証人の連署を必要としないこととすることができる。

- 4 市長は、入居決定者が第1項又は第2項に規定する期間内に第1項の手続をしないときは、当該入居決定者への入居の決定を取り消すことができる。

5 市長は、入居決定者が第1項又は第2項の手続をしたときは、当該入居決定者に対して速やかに入居可能日を通知しなければならない。

6 入居決定者は、前項により通知された入居可能日から7日以内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9条 都市再生住宅の入居者は、当該住宅の入居の際に同居した親族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。

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(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をいう。以下同じ。)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10条 都市再生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都市再生住宅に居住しようとするときは、規則で定めるところにより、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都市再生住宅に居住しようとする者が暴力団員であるときは、前項の承認をしないものとする。

(家賃の決定)

第11条 都市再生住宅の家賃は、交付要綱に基づき算定した額を上限として、規則で定める。

(収入の申告等)

第12条 入居者は、毎年度、市長に対し、収入を申告しなければならない。

2 前項に規定する収入の申告は、規則で定める方法によるものとする。

3 市長は、第1項の規定による収入の申告に基づき、収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 入居者は、前項の認定に対し、規則で定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは、当該認定を更正するものとする。

(敷金)

第13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範囲内において、

敷金を徴収することができる。

- 2 入居者が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、市長は敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、入居者は市長に対し、敷金をもって賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行の弁済に充ててことを請求することができない。
- 3 第1項に規定する敷金は、入居者が都市再生住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行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。
- 4 敷金には、利子を付けない。

(敷金の運用等)

第14条 市長は、敷金を国債、地方債又は社債の取得、預金等、安全かつ確実な方法で運用しなければならない。

- 2 前項の規定により運用して得た利益金は、入居者の共同の利便のために使用するものとする。

(家賃及び敷金の減免又は徴収猶予)

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は、家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して、規則で定める基準により当該家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者(次号及び第23条第1項において「入居者等」という。)が病気にかかっているとき。
- (3) 入居者等が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) その他前3号に準ずる特別の事情があるとき。

(家賃の納付)

第16条 市長は、入居者から、第8条第5項の入居可能日から当該入居者が都市再生住宅を明け渡した日(第24条第1項による明渡しの請求があったときは、明渡しの請求があった日)までの間、家賃を徴収する。

- 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。ただし、その期限が、日曜日若しくは土曜日、国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日又は1月2日、同月3日若しくは12月29日から同月31日までの日に当たるときは、これらの日の翌日をもってその期限とみな

す。

- 3 入居者が新たに都市再生住宅に入居した場合又は都市再生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23条に規定する手続を経ないで都市再生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。

(督促及び延滞金の徴収)

第17条 家賃を前条第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。

(修繕費用の負担)

第18条 都市再生住宅の修繕に要する費用(畳の表替え、破損ガラスの取替え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を除く。)は、市の負担とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、借上げ都市再生住宅の修繕費用に関しては、市長が別に定める。
- 3 入居者の責めに帰すべき事由によって第1項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同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19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) 共同施設、地区施設又はエレベーター、給水施設及び污水处理施設の使用又は維持及び運営に要する費用
- (4) 除雪に要する費用
- (5) 前条第1項に規定するもの以外の都市再生住宅の修繕に要する費用

(入居者の保管義務等)

第20条 入居者は、都市再生住宅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、都市再生住宅が滅失し、又は損傷したときは、入居者は、原状に回復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。
- 3 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。

- 4 入居者は、都市再生住宅を引き続き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。
- 5 入居者は、都市再生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。
- 6 入居者は、都市再生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、当該住宅の一部を住宅以外の用途に併用することができる。
- 7 入居者は、都市再生住宅の模様替え等をしてはならない。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。
- 8 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。
- 9 第7項の承認を得ずに都市再生住宅の模様替え等をしたときは、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。

(収入状況の報告の請求等)

第21条 市長は、都市再生住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

- 2 市長は、前項に規定する権限を、当該職員を指定して行わせることができる。
- 3 市長又は当該職員は、前2項の規定によりその職務上知り得た秘密を漏らし、又は窃用してはならない。

(住宅の検査)

第22条 入居者は、都市再生住宅を明け渡そうとするときは、30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、第20条第7項及び第8項の規定により都市再生住宅の模様替え等をしたときは、前項の検査のときまでに、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。

(住宅の明渡し請求)

第23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、都市再生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) 入居者が家賃を3月以上滞納したとき。
- (3) 入居者等が都市再生住宅を故意に損傷したとき。

- (4) 入居者等が正当な理由によらないで15日以上都市再生住宅を使用しないとき。
 - (5) 入居者等が第9条第1項、第10条第1項又は第20条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) 都市再生住宅の借上げの期間が満了するとき。
- 2 前項の規定により都市再生住宅の明渡しの請求を受けた入居者は、速やかに当該都市再生住宅を明け渡さなければならない。
- 3 市長は、第1項第1号の規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた入居者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、契約家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に民法(明治29年法律第89号)第404条に規定する法定利率による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から都市再生住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、契約家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収することができる。
- 4 市長は、第1項第2号から第6号までの規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対し、請求の日の翌日から当該都市再生住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、契約家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収することができる。
- 5 市長は、都市再生住宅が第1項第7号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該入居者にその旨を通知しなければならない。
- 6 市長は、都市再生住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該都市再生住宅の賃貸人に代わって、入居者に借地借家法(平成3年法律第90号)第34条第1項の通知をすることができる。

(立入検査)

- 第24条 市長は、都市再生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都市再生住宅の検査をさせ、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、現に使用している都市再生住宅に立ち入るときは、あらかじめ、当該都市再生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、関係人の請求があったときは、これを指示しなければならない。

(罰則)

- 第25条 入居者が詐欺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。

(指定管理者による管理)

第26条 市長は、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(以下「指定管理者」という。)に都市再生住宅の管理を行わせることができる。

2 前項の規定により指定管理者に都市再生住宅の管理を行わせる場合、当該指定管理者が行う業務は、次に掲げる業務とする。

(1) 都市再生住宅の維持管理に関する業務

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める業務

3 前項の場合における第18条、第22条及び第24条の規定の適用については、第18条第1項中「市の」とあるのは「指定管理者の」と、同条第3項中「市長」とあるのは「指定管理者」と、第22条第1項中「市長の指定する者」とあるのは「指定管理者」と、第24条第1項中「市長の指定した者」とあるのは「指定管理者」とする。

4 指定管理者は、法令、条例その他市長の定めるところに従い、適正に都市再生住宅の管理を行わなければならない。

(委任)

第27条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 入居の申込みその他都市再生住宅を供用するために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

附 則(平成25年12月20日条例第42号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(平成27年12月24日条例第53号)

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(準備行為)

2 この条例による改正後の射水市都市再生住宅条例第3条に規定するラ・メール放生津に

係る入居の申込みその他の必要な準備行為は、この条例の施行の日前においても行うことができる。

附 則(平成28年9月16日条例第46号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和2年3月18日条例第10号)抄

(施行期日)

- 1 この条例は、令和2年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、第1条中射水市営住宅条例第5条第5号、第6条第1項、第9条第5項、第18条第4号、第21条第2項(「第18条の」を「第18条」に改める部分に限る。)及び第61条第2項の改正規定、第2条中射水市特定公共賃貸住宅条例第6条及び第32条の改正規定並びに第3条中射水市都市再生住宅条例第15条第4号の改正規定は、公布の日から施行する。

(射水市都市再生住宅条例の一部改正に伴う経過措置)

- 3 この条例の施行日前に到来した支払期に係る第3条の規定による改正前の射水市都市再生住宅条例第23条第3項に規定する利息については、なお従前の例による。