

○富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例

平成17年4月1日

富山市条例第245号

改正 平成19年3月26日富山市条例第30号

平成20年3月26日富山市条例第45号

令和元年12月25日富山市条例第32号

令和2年6月26日富山市条例第50号

第1章 総則

(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、賃貸住宅及び賃貸店舗の設置及び管理につい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) 賃貸住宅 市が住民に賃貸するため独立行政法人都市再生機構から譲り受けた施設付住宅のうち住宅部分をいう。
- (2) 賃貸店舗 市が住民に賃貸するため独立行政法人都市再生機構から譲り受けた施設付住宅のうち店舗部分をいう。
- (3) 収入 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1条第3号に規定する収入をいう。

第2章 設置及び住宅監理員

(設置)

第3条 市は、次の表の左欄に掲げる賃貸住宅及び賃貸店舗を同表右欄に定める位置に設置する。

名称	位置
富山市奥田賃貸住宅	富山市奥田寿町18番

富山市奥田賃貸店舗	
富山市今泉賃貸住宅	富山市今泉北部町1番地5
富山市今泉賃貸店舗	

(指定管理者による管理)

第3条の2 市長は、地方自治法第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。)に賃貸住宅及び賃貸店舗の管理を行わせるものとする。

(指定管理者が行う業務)

第3条の3 前条の規定により指定管理者に行わせる管理の業務は、次のとおりとする。

- (1) 賃貸住宅及び賃貸店舗の維持管理に関する業務
- (2) 家賃の収納に関する業務
- (3) 前2号に掲げるもののほか、賃貸住宅及び賃貸店舗の管理に関し市長が必要と認める業務

(住宅監理員及び住宅管理人)

第4条 賃貸住宅及び賃貸店舗の管理に関する事務をつかさどり、賃貸住宅及び賃貸店舗並びにその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与えるために、住宅監理員を置く。

2 住宅監理員は、市長が市職員のうちから任命する。

3 市長は、住宅監理員の職務を補助させるため、住宅管理人を置くことができる。

4 住宅管理人は、住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告等入居者との連絡の事務を行う。

5 前各号に規定するもののほか、住宅監理員及び住宅管理人に関し必要な事項は、規則で定める。

第3章 入居

(入居者の公募方法)

第5条 市長は、賃貸住宅及び賃貸店舗について、原則としてその入居

者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、次の各号のいずれか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) テレビジョン
- (4) ラジオ
- (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

3 前項の公募は、次に掲げる事項を示して行うものとする。

- (1) 賃貸住宅及び賃貸店舗の所在地、戸数、規模及び構造
- (2) 入居者の資格
- (3) 家賃及び敷金その他賃貸の条件
- (4) 入居申込みの期間及び場所
- (5) 申込みに必要な書面の種類
- (6) 入居者の選定方法
- (7) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

4 市長は、賃貸住宅及び賃貸店舗の入居決定者の数が公募したそれぞれの戸数に満たない場合は、前項の規定に準じて再度公募を行わなければならない。

(公募の例外)

第6条 市長は、次に掲げる事由に係る者を公募を行わず、賃貸住宅及び賃貸店舗に入居させることができる。

- (1) 災害による住宅又は店舗の滅失
- (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第3項若しくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業

の施行に伴う住宅又は店舗の除却

- (3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅又は店舗の除却

（入居者の資格）

第7条 賃貸住宅に入居することができる者は、次の各号のすべての条件を具備する者でなければならない。

- (1) 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、その他の婚姻の予約者を含む。）があること。
- (2) 現在住宅に困窮している者であること。
- (3) 家賃及び敷金を支払う能力を有し、収入が規則で定める基準に該当する者であること。
- (4) 家賃の支払につき確実な連帯保証人があること。
- (5) 入居し、又は同居しようとする者が現に市税を滞納していないこと。
- (6) 入居し、又は同居しようとする者が現に賃貸住宅、賃貸店舗その他規則で定める住宅等に係る家賃等を滞納していないこと。
- (7) 入居し、又は同居しようとする者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。

2 賃貸店舗に入居することができる者は、次の各号のすべての条件を具備する者でなければならない。

- (1) 賃貸店舗を賃貸住宅の居住環境の保持に支障のない店舗にしようとする者であること。
- (2) 賃貸店舗を経営する能力を有する者であること。

- (3) 家賃及び敷金を支払う能力を有する者であること。
- (4) 家賃の支払につき確実な連帯保証人があること。
- (5) 入居しようとする者が現に市税を滞納していないこと。
- (6) 入居しようとする者が現に賃貸住宅、賃貸店舗その他規則で定める住宅等に係る家賃等を滞納していないこと。
- (7) 暴力団員でないこと。

(入居の申込み及び決定)

第8条 前条に規定する入居者の資格を有する者で賃貸住宅又は賃貸店舗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を賃貸住宅又は賃貸店舗の入居者として決定し、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9条 市長は、賃貸住宅の申込みをした者が公募する賃貸住宅の戸数に満たない場合においては、入居の申込みをした者をもって入居決定者とする。

- 2 市長は、賃貸住宅の入居申込みをした者の数が公募する賃貸住宅の戸数を超える場合においては、実情を調査し、住宅に困窮する度合の高い者から入居者を決定する。

- 3 前項の規定の場合において、住宅困窮の順位の定め難い者については、公開抽選により入居者を決定する。

- 4 市長は、賃貸店舗の入居申込みをした者のなかからその業種等を考慮して、選定又は公開抽選により入居者を決定する。

(入居補欠者)

第10条 市長は、前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、入居決定者が賃貸住宅又は賃貸店舗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。

3 第1項の入居補欠者は、次の入居者公募の日までに賃貸住宅又は賃貸店舗に入居を決定されないときは、その日において入居補欠者としての資格を失う。

(入居の手続)

第11条 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。ただし、市長がやむを得ない事情があると認めるときは、市長が別に指示する日まで手続を延期することができる。

(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連帯保証人の連署する賃貸借契約書を提出すること。

(2) 第14条第1項の規定により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入居手続を完了したときは、賃貸住宅又は賃貸店舗の入居可能日を当該入居決定者に通知しなければならない。

(入居決定の取消)

第12条 市長は、入居決定者が前条第1項の手続を完了しないときは、入居の決定を取り消すことができる。

(優先入居)

第13条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、優先して賃貸住宅に入居させることができる。

(1) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第28条第1項の規定に該当する者及び同法第29条第1項の規定に該当する者が賃貸住宅に入居を希望する場合

(2) 賃貸店舗の入居者で賃貸住宅に入居が真にやむを得ないと認められる場合

(敷金)

第14条 市長は、賃貸住宅又は賃貸店舗の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。

2 市長は、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、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、敷金をその債務の弁済に充てる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、入居者が賃貸住宅又は賃貸店舗を明け渡すとき、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又は損害賠償金があるときは、敷金のうちから当該債務の額又は損害賠償金の額を控除した額を還付する。

4 敷金には利子を付けない。

(敷金の減免)

第15条 市長は、前条の規定にかかわらず入居者が国又は他の地方公共団体若しくは公共的団体等である場合においては、敷金を減免することができる。

第4章 使用

(家賃)

第16条 賃貸住宅及び賃貸店舗の家賃は、次に定めるところによる。

(1) 賃貸住宅の家賃は、独立行政法人都市再生機構の定める家賃算定基準によって算出した金額を限度として規則で定める額とする。

(2) 賃貸店舗の家賃は、賃貸店舗の建設費又は類似する店舗の賃貸料等を基準として規則で定める額とする。

(家賃の変更)

第17条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、家賃の額を変更することができる。

(1) 物価その他の経済事情の変動に伴い必要があると認めたとき。

(2) 賃貸住宅又は賃貸店舗に改良を施したとき。

(3) 賃貸住宅又は賃貸店舗相互の間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。

(家賃の納付)

第18条 市長は、入居者から第11条第2項の入居可能日から当該入居者が賃貸住宅又は賃貸店舗を明け渡した日（第32条の規定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。

3 入居者が新たに賃貸住宅若しくは賃貸店舗に入居した場合又は賃貸住宅若しくは賃貸店舗を明け渡した場合において、その月の家賃は、その月の使用期間が16日以上ときは全額とし、15日以内のときは半額とする。

4 入居者が第31条に規定する手続を経ないで賃貸住宅又は賃貸店舗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。

(家賃の減免又は徴収猶予)

第19条 市長は、天災等の不可抗力その他やむを得ない事情により、入居者が家賃の支払が困難であると認める場合においては、市長の定めるところにより、当該家賃（次項の規定の適用がある場合には、その適用後の家賃）の減免、又は徴収の猶予をすることができる。

2 賃貸住宅又は賃貸店舗の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが入居者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、市長は、別に定めるところにより、当該入居者の家賃を減免することができる。

(同居の承認)

第20条 入居者は、賃貸住宅へ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。

(入居の承継)

第 2 1 条 入居者に死亡その他特別の事情がある場合において、その際入居者と同居していた者で配偶者又は 3 親等内の親族である者が引き続き賃貸住宅の居住又は賃貸店舗の使用を希望するときは、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。

(督促)

第 2 2 条 家賃を第 1 8 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 2 3 条 賃貸住宅及び賃貸店舗の修繕に要する費用（軽微な修繕又は附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要するものとして規則で定める費用を除く。）は、市の負担とする。

2 入居者の責めに帰すべき事由により賃貸住宅及び賃貸店舗の修繕をする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 2 4 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) エレベーター、給水施設及び汚水処理施設の使用又は維持若しくは運営に要する費用
- (4) 除雪に要する費用

(入居者の保管義務等)

第 2 5 条 入居者は、賃貸住宅又は賃貸店舗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、賃貸住宅又は賃貸店舗が滅失し、又はき損したときは、入居者が原形に復し、又はこれらに要する

費用を賠償しなければならない。

第26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27条 入居者が賃貸住宅又は賃貸店舗を引き続き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28条 入居者は、賃貸住宅若しくは賃貸店舗を他の者に転貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

(用途外使用の禁止等)

第29条 入居者は、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。ただし、あらかじめ市長の承認を得たときは、この限りでない。

(1) 賃貸住宅又は賃貸店舗の全部若しくは一部を当該賃貸住宅又は賃貸店舗の用途以外への使用

(2) 賃貸住宅又は賃貸店舗の模様替え、増築、その他の工作

(営業等の委託の禁止)

第30条 賃貸店舗の入居者は、賃貸店舗における営業を他の者に委託してはならない。

第5章 退去

(住宅等の検査)

第31条 入居者は、賃貸住宅又は賃貸店舗を明け渡そうとするときは、7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。

(住宅の明渡請求)

第32条 市長は、入居者及び同居者が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該入居者及び同居者に対し、入居の決定を取り消し、賃貸住宅又は賃貸店舗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) 家賃を3月以上滞納したとき。

(3) 賃貸住宅、賃貸店舗又は入居者及び同居者の共用する施設を故意

にき損したとき。

(4) この条例又はこの条例に基づく規則に違反したとき。

(5) 暴力団員であることが判明したとき。

- 2 前項の規定により、賃貸住宅又は賃貸店舗の明渡しの請求を受けた入居者及び同居者は、速やかに当該賃貸住宅又は賃貸店舗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渡しの日までの家賃の2倍に相当する額の金銭を支払わなければならない。

(工作物の処置)

第33条 賃貸住宅若しくは賃貸店舗を明け渡す場合において、第29条ただし書の規定による同条第1号及び第2号の工作物があるときは、入居者は住宅監理員と協議して現状のまま市へ無償で移譲するか又は第31条に規定する検査のときまでに自らの費用でこれを撤去して、原形に復する処置をとらなければならない。

第6章 駐車場の管理

(使用の申込み及び決定)

第34条 賃貸住宅及び賃貸店舗の入居者又は同居者（以下「入居者等」という。）で駐車場（入居者等が自ら使用するものとして賃貸住宅及び賃貸店舗に整備された駐車場をいう。以下同じ。）を使用しようとする者は、市長の定めるところにより、駐車場の使用の申込みをしなければならない。

- 2 市長は、駐車場の使用者を決定したときは、その旨を当該使用者として決定した者に対し、通知するものとする。

(使用者の選定)

第35条 市長は、駐車場を使用しようとする者の数が、使用させるべき駐車場の設置台数を超える場合においては、市長の定めるところにより、公正な方法で選定して、使用者を決定しなければならない。ただし、入居者等が身体障害者である場合その他特別な事由がある場合

で、市長が駐車場の使用が必要であると認めるときは、他の者に優先して当該駐車場を使用させることができる。

(使用料)

第36条 駐車場の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料を勘案して、規則で定める。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、特別の事情がある場合には、使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる。

(使用料の変更)

第37条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、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とき。
- (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とき。
- (3) 駐車場について改良を施したとき。

(使用の決定の取消し)

第38条 市長は、使用者が次の各号のいずれかに該当するときは、駐車場の使用の決定を取り消し、その明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為により使用の決定を受けたとき。
- (2) 使用料を3月以上滞納したとき。
- (3) 駐車場又はその附帯する設備を故意にき損したとき。
- (4) 入居者等が自ら駐車場を使用していないとき。
- (5) 正当な理由によらないで15日以上駐車場を使用しないとき。
- (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とき。

2 前項の規定による駐車場の明渡しの請求については、第32条第2項の規定を準用する。この場合において、同項中「賃貸住宅又は賃貸店舗」とあるのは「駐車場」と、「入居者」とあるのは「使用者」と、「家賃」とあるのは「使用料」と読み替えるものとする。

(準用)

第39条 駐車場の使用については、第34条から前条までに定めるもののほか、第18条、第22条、第27条、第28条、第29条及び第31条の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「家賃」とあるのは「使用料」と、「入居」とあるのは「使用」と、「賃貸住宅若しくは賃貸店舗」とあり、及び「賃貸住宅又は賃貸店舗」とあるのは「駐車場」と、「入居者」とあるのは「使用者」と読み替えるものとする。

第7章 雑則

(立入検査)

第40条 市長は、賃貸住宅及び賃貸店舗の管理上必要があると認めるときは、住宅監理員又は市長の指定した者に賃貸住宅若しくは賃貸店舗の検査をさせ、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賃貸住宅又は賃貸店舗に立ち入るときは、あらかじめ、当該賃貸住宅又は賃貸店舗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、これを提示しなければならない。

(委任)

第41条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第8章 罰則

第42条 入居者が詐欺その他不正の行為により家賃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。)以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17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、合併前の富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例(昭和41年富山市条例第52号。次項において「合併前の条例」という。)の規定に基づきなされた処分、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19年3月26日富山市条例第30号)

(施行期日)

1 この条例は、平成19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(以下「施行日」という。)前から賃貸住宅(富山市今泉賃貸住宅を除く。)又は賃貸店舗に入居している者に係る敷金の額については、この条例による改正後の富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例第14条第1項の規定にかかわらず、施行日における家賃の3月分に相当する額とする。

附 則(平成20年3月26日富山市条例第45号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。

(富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例の一部改正に伴う経過措置)

3 第2条の規定による改正後の富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例第7条の規定は、施行日以後に富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の入居の決定を受けた者について適用し、施行日前に入居の決定を受けた者であって施行日以後に入居する者については、なお従前の例による。

附 則（令和元年 1 2 月 2 5 日富山市条例第 3 2 号）抄

（施行期日）

- 1 この条例は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 1 条中富山市営住宅条例第 3 条第 1 項中第 5 号を第 6 号とし、第 4 号の次に 1 号を加える改正規定及び第 5 条の改正規定、第 2 条中富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例第 5 条第 2 項中第 5 号を第 6 号とし、第 4 号の次に 1 号を加える改正規定、第 3 条中富山市特定公共賃貸住宅条例第 4 条第 1 項中第 5 号を第 6 号とし、第 4 号の次に 1 号を加える改正規定、第 4 条中富山市地域特別賃貸住宅条例第 4 条第 1 項中第 5 号を第 6 号とし、第 4 号の次に 1 号を加える改正規定並びに第 5 条中富山市稲代住宅条例第 4 条第 1 項中第 5 号を第 6 号とし、第 4 号の次に 1 号を加える改正規定は、公布の日から施行する。

（富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例の一部改正に伴う経過措置）

- 4 第 2 条の規定による改正後の富山市賃貸住宅及び賃貸店舗の設置・管理に関する条例第 1 4 条第 2 項及び第 3 項並びに第 1 9 条第 2 項の規定は、施行日以後に同条例第 1 1 条第 1 項第 1 号に規定する賃貸借契約書を提出した入居者又は同条例第 2 1 条の承認を受けた入居者について適用し、施行日前に同条例第 1 1 条第 1 項第 1 号に規定する賃貸借契約書を提出した入居者又は同条例第 2 1 条の承認を受けた入居者については、なお従前の例による。

（施行期日）

- 1 この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。