

○富山市地域特別賃貸住宅条例

平成17年4月1日

富山市条例第247号

改正 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

(趣旨)

第1条 この条例は、入居者の家賃負担を軽減した定住性の高い良質な賃貸住宅を供給し、住生活の安定と向上を図るとともに、良好な地域形成に資するため設置した地域特別賃貸住宅（以下「地域特別賃貸住宅」という。）について、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、適正な管理を行うため、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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 地域特別賃貸住宅 市が国の補助を受けて建設し、第6条に定める要件を満たす者に賃貸する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）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 地域特別賃貸住宅の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
井田団地	富山市八尾町井田4396番地1

(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って市長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に地域特別賃貸住宅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) 地域特別賃貸住宅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、地域特別賃貸住宅の管理に関し市長が必要と認める業務

(入居者の公募方法)

第4条 市長は、入居者の公募を次に掲げる方法のうち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

2 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) 地域特別賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
- (2) 入居者の資格
- (3) 家賃、敷金その他賃貸の条件
- (4) 入居の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

(公募の例外)

第5条 市長は、次に掲げる事由に係る者を公募を行わず地域特別賃貸住宅に入居させることができる。

- (1) 災害による住宅の滅失

- (2) 不良住宅の除却
- (3) 公営住宅建替事業による住宅の除却
- (4) 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に伴う住宅の除却
- (5) 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の除却

（入居者の資格）

第6条 地域特別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（婚姻の届出は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。）がある者であること。
- (2) 所得が規則で定める基準に該当する者であること。
- (3) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- (4) 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者であること。
- (5) 入居し、又は同居しようとする者が現に地域特別賃貸住宅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。
- (6) 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。

（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、地域特別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を地域特別賃貸住宅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8条 市長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき地域特別賃貸住宅の戸数を超える場合には、抽選その他公正な方法により入居者を選定するものとする。

（入居補欠者）

第9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、入居決定者が地域特別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。

3 第1項の入居補欠者は、次の入居者の公募の日まで入居者としての決定がないときは、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10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。

(1) 規則で定める資格を有する連帯保証人の連署する請書を提出すること。

(2) 第17条第1項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日まで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、入居決定者が前2項に規定する期間内に第1項各号に定める手続をしないときは、地域特別賃貸住宅の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項各号に定める手続をしたときは、当該入居決定者に対して速やかに、地域特別賃貸住宅の入居可能日を通知しなければならない。

(同居の承認)

第11条 入居者は、地域特別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12条 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地域特別賃貸住宅に居住を希望するときは、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。

(家賃の決定及び変更)

第13条 地域特別賃貸住宅の家賃は、近傍同種の賃貸住宅の家賃水準等を考慮し、均衡を失しないよう市長が規則で定める額とする。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、家賃を変更することができる。

(1) 物価その他経済事情の変動に伴い、家賃を変更する必要があると認めるとき。

(2) 近傍同種の賃貸住宅の家賃の均衡上必要があると認めるとき。

(3) 地域特別賃貸住宅について改良を施したとき。

(家賃の納付)

第14条 市長は、入居者から第10条第4項の入居可能日から当該入居者が地域特別賃貸住宅を明け渡した日(第27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 入居者が新たに地域特別賃貸住宅に入居した場合又は地域特別賃貸住宅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26条に規定する手続を経ないで地域特別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。

（家賃の減免又は徴収猶予）

第15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 地域特別賃貸住宅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。

（督促）

第16条 家賃を第14条第2項の納期限までに納付しない者がいるときは、市長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

（敷金）

第17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。

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、入居者が地域特別賃貸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又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからその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。

(修繕費用の負担)

第18条 地域特別賃貸住宅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って地域特別賃貸住宅の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) 除草、清掃に要する費用
- (3) 融雪及び除雪に要する費用

(入居者の保管義務等)

第20条 入居者は、地域特別賃貸住宅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。入居者の責めに帰すべき事由により地域特別賃貸住宅が滅失し、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21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22条 入居者が地域特別賃貸住宅を引き続き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。

第23条 入居者は、地域特別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。

第24条 入居者は、地域特別賃貸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、当該地域特別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。

第25条 入居者は、地域特別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。

2 市長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が地域特別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ことを条件とするものとする。

(住宅の検査)

第26条 入居者は、地域特別賃貸住宅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、地域特別賃貸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。

2 入居者は、前条の規定により地域特別賃貸住宅を模様替えし、又は増築したときは、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。

(住宅の明渡請求)

第27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において、当該入居者及び同居者に対し、入居の決定を取り消し、地域特別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) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (3) 地域特別賃貸住宅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 前項の規定により地域特別賃貸住宅の明渡しの請求を受けた入居者及び同居者は、速やかに当該地域特別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。

(住宅監理員及び住宅管理人)

第28条 地域特別賃貸住宅及び附帯施設の管理に関する事務をつかさどり、地域特別賃貸住宅及び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、地域特別賃貸住宅監理員(以下「住宅監理員」という。)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、地域特別賃貸住宅管理人(以下「住宅管理人」という。)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 前各項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。

(立入検査)

第29条 市長は、地域特別賃貸住宅の管理上必要と認めるときは、住宅監理員又は市長の指定した者に地域特別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特別賃貸住宅に立ち入るときは、あらかじめ、当該地域特別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、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(罰則)

第30条 入居者が詐欺その他の不正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。

(委任)

第31条 この条例の施行に際し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、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、合併前の八尾町地域特別賃貸住宅条例(昭和62年八尾町条例第768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。

(富山市地域特別賃貸住宅条例の一部改正に伴う経過措置)

5 第4条の規定による改正後の富山市地域特別賃貸住宅条例第6条の規定は、施行日以後に富山市地域特別賃貸住宅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12月25日富山市条例第32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。

(富山市地域特別賃貸住宅条例の一部改正に伴う経過措置)

- 6 第4条の規定による改正後の富山市地域特別賃貸住宅条例第15条第2項並びに第17条第2項及び第3項の規定は、施行日以後に同条例第10条第1項第1号に規定する請書を提出した入居者又は同条例第12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10条第1項第1号に規定する請書を提出した入居者又は同条例第12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。