

第 1 2 号議案

東京都台東区従前居住者用住宅条例

上記の議案を提出する。

平成 2 3 年 2 月 4 日

提出者 東京都台東区長 吉 住 弘

( 提案理由 )

この案は、従前居住者用住宅を設置するため提出します。

## 東京都台東区従前居住者用住宅条例

### (設置)

第1条 密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い、住宅に困窮することとなる者に対して住宅を提供することにより、区民生活の安定及び向上を図るため、東京都台東区従前居住者用住宅（以下「従前居住者用住宅」という。）を設置する。

### (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) 密集住宅市街地整備促進事業 東京都台東区(以下「区」という。)が施行する住宅市街地整備計画に基づく住宅市街地総合整備事業及び東京都知事の承認を受けた東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドラインに基づく東京都木造住宅密集地域整備促進事業をいう。

(2) 収入 公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号。以下「政令」という。)第1条第3号に規定する収入をいう。

(3) 付帯施設 従前居住者用住宅に付置した自転車置場、ごみ置場等をいう。

### (名称、位置及び戸数)

第3条 従前居住者用住宅の名称、位置及び戸数は、東京都台東区長(以下「区長」という。)が別に定める。

### (使用者の資格)

第4条 従前居住者用住宅を使用することができる者は、次の各号に掲げる要件を満たしている者でなければならない。

- (1) 密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い、建替え又は除却となる住宅に引き続き2年以上居住していること。
- (2) 密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い、住宅に困窮することが明らかであること。
- (3) 収入が台東区規則(以下「規則」という。)で定める収入基準(以下「収入基準」という。)を超えないこと。
- (4) 独立して日常生活を営むことができること。
- (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。

2 前項の規定にかかわらず、密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴う住宅の建替えのために仮住居を必要とする当該住宅の所有者が、従前居住者用住宅を一時的に使用しようとするときは、同項第3号に掲げる要件を満たしていることを要しないものとする。

3 区長は、前2項に定めるもののほか、特に必要があると認めるときは、従前居住者用住宅を使用することができる者の資格について要件を加えることができる。

(使用許可)

第5条 従前居住者用住宅を使用しようとする者は、区長の許可を受けなければならない。

(使用申込み)

第6条 従前居住者用住宅の使用につき前条の許可を受けようとする者は、規則で定めるところにより、使用の申込みをしなければならない。

( 使用予定者の決定等 )

第 7 条 区長は、前条の使用の申込みをした者を使用予定者と決定する。ただし、同条の使用の申込みをした者の数が使用させるべき従前居住者用住宅の戸数を超えるときは、抽せんにより使用予定者を決定する。

2 区長は、前項の規定により決定された使用予定者について、第 4 条に規定する資格の有無を審査するものとする。

( 使用手続 )

第 8 条 前条第 2 項に規定する審査を受けた使用予定者は、区長が指定する日までに次の各号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が連署する誓約書を提出すること。ただし、区長が特別の事情があると認めるときは、連帯保証人の連署を必要としない。

( 2 ) 第 1 4 条第 1 項の敷金を納付すること。

2 使用予定者は、やむを得ない事情により前項の区長が指定する日までに手続をすることができないときは、同項の規定にかかわらず、区長が別に指定する日までに同項の手続をすることができる。

3 区長は、第 1 項又は前項の規定に基づく手続を完了した者に対して、従前居住者用住宅の使用を許可し、その旨を通知する。

4 区長は、正当な事由がなく第 1 項又は第 2 項の区長が指定する日までに第 1 項の手続を行わない者に対しては、使用予定者の決定を取り消すことができる。

5 従前居住者用住宅の使用を許可された者(以下「使用者」と

いう。)は、使用許可の日から20日以内に当該従前居住者用住宅の使用を開始しなければならない。ただし、区長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

(使用期間)

第9条 従前居住者用住宅の使用期間は、当該従前居住者用住宅の借上げ期間を限度とする。

2 前項の規定にかかわらず、第4条第2項の規定に該当する使用者に係る従前居住者用住宅の使用期間は、2年間を限度とする。ただし、区長は、特別の事情があると認めるときは、使用期間を延長することができる。

(使用料の決定)

第10条 従前居住者用住宅の使用料は、毎年度、第22条第1項の規定により認定された収入(同条第3項の規定により更正された場合には、その更正後の収入。第24条において同じ。)に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第3項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で政令第2条及び政令第15条第1項に規定する算定方法により算定した額とする。ただし、第21条の収入の申告がない場合において、収入の申告の請求を行ったにもかかわらず使用者がその請求に応じないときは、当該従前居住者用住宅の使用料は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2 政令第2条第1項第4号に規定する事業主体が定める数値は、区長が別に定めるものとする。

3 第1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、政令第3条及び政令第15条第1項に規定する算定方法により算定した額とす

る。

( 使用料の徴収 )

第 1 1 条 使用料は、従前居住者用住宅の使用許可の日から徴収する。

2 区長は、前項の規定にかかわらず、特別の事情があると認めるときは、区長が指定する期日から使用料を徴収することができる。

3 使用者は、当月分の使用料を毎月末日までに納付しなければならない。ただし、当該期日が金融機関の休業日に当たるときは、当該期日後直近の金融機関の営業日までに納付するものとする。

4 従前居住者用住宅の使用許可の日若しくは第 2 項の規定により指定された期日の属する月又は従前居住者用住宅を返還した日の属する月における使用期間が 1 月に満たないときの使用料の額は、日割計算による。

5 区長は、使用者が第 2 5 条第 1 項に規定する手続を経ないで無断で従前居住者用住宅を使用しなくなったときは、その事実を認定し、使用許可を取り消した日までの使用料を徴収する。

( 使用料の減免又は徴収猶予 )

第 1 2 条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合において必要と認めるときは、使用料を減額し、若しくは免除し、又は使用料の徴収を猶予することができる。

( 1 ) 使用者又は同居者が災害により著しい被害を受けたとき。

( 2 ) 使用者又は同居者が失職、疾病その他の事由により著しく生活困難な状態にあるとき。

- (3) 使用者及び同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (4) 使用者及び同居者の責に帰すべき事由によらないで引き続き10日以上従前居住者用住宅の全部又は一部を使用することができないとき。
- (5) 前各号に準ずる特別の事情があるとき。

2 前項に規定する使用料の減額又は免除の額及び期間については、規則で定める。

3 第1項に規定する使用料の徴収の猶予期間は、6月を超えることができない。

4 使用者は、第1項の規定により使用料の減額若しくは免除又は徴収猶予を受けようとするときは、区長に申請しなければならない。

(使用料の督促)

第13条 区長は、使用料を第11条第3項に規定する納期限までに納付しない使用者があるときは、期限を指定して督促しなければならない。

(敷金)

第14条 区長は、使用予定者から入居時における使用料の3月分に相当する金額を敷金として徴収する。

2 区長は、従前居住者用住宅の返還の際、敷金を使用者に還付する。ただし、未納の使用料、共益費又は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 使用者は、敷金の額が未納の使用料、共益費又は賠償金に満たないときは、区長が指定する日までに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。

( 使用者の費用負担 )

第 15 条 次の各号に掲げる費用は、使用者の負担とする。

( 1 ) 使用者又は同居者の責に帰すべき事由によって生じた修繕等に要する費用

( 2 ) 電気、ガス及び上下水道の使用料

( 3 ) じんかいの処理並びに排水管の清掃及び消毒に要する費用

( 4 ) エレベーターの使用及び維持に要する費用

( 5 ) 前各号に掲げるもののほか、区長が指定する費用

2 区長は、前項第 1 号、第 3 号又は第 4 号の費用のうち、使用者に負担させることが適当でないとするものについては、その全部又は一部を使用者に負担させないことができる。

( 共益費 )

第 16 条 区長は、前条第 1 項各号の費用のうち、使用者の共通の利益を図るため、特に必要と認めるものを、共益費として使用者から徴収することができる。

2 使用者は、当月分の共益費を毎月末日までに使用料とともに納付しなければならない。

3 共益費の徴収及び減額若しくは免除又は徴収猶予については、第 11 条及び第 12 条の規定を準用する。

( 使用者の保管義務 )

第 17 条 使用者は、従前居住者用住宅及び付帯施設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 使用者は、自己又は同居者の責に帰すべき事由により、従前居住者用住宅又は付帯施設を滅失し、又はき損したときは、これを原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

(使用者の禁止行為)

第18条 使用者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼすこと。
- (2) 従前居住者用住宅を他の者に貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡すること。
- (3) 従前居住者用住宅を住宅以外の目的に使用すること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、区長が従前居住者用住宅の管理上必要と認めること。

(許可事項及び届出事項)

第19条 使用者は、次の各号のいずれかに該当するときは、区長の許可を受けなければならない。

- (1) 入居の際の同居者以外の者を新たに同居させようとするとき。
- (2) 従前居住者用住宅の様態替その他従前居住者用住宅に工事を加える行為をしようとするとき。
- (3) 従前居住者用住宅の敷地内に工作物を設置しようとするとき。
- (4) 同居者の人数の増減により、使用する従前居住者用住宅を変更しようとするとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が従前居住者用住宅の管理上必要と認めるとき。

- 2 区長は、前項第 1 号の新たに同居させようとする入居の際の同居者以外の者が暴力団員であるときは、同項の許可をしてはならない。
- 3 区長は、第 1 項の許可に当たり、必要な条件を付することができる。
- 4 使用者は、従前居住者用住宅を引き続き 30 日以上使用しないときは、規則で定めるところにより、届出をしなければならない。

( 使用権の承継 )

第 20 条 使用者が死亡した場合において、その死亡時に当該使用者と同居していた者が引き続き居住することを希望するときは、区長の許可を受けなければならない。

- 2 区長は、従前居住者用住宅の使用権の承継の許可を受けようとする者が次の各号に掲げる要件を満たし、かつ、従前居住者用住宅の管理上支障がないと認めるときは、当該従前居住者用住宅の使用権の承継の許可をすることができる。ただし、前項に規定する使用者及び当該従前居住者用住宅の使用権の承継の許可を受けようとする者が第 26 条第 1 項各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

( 1 ) 当該使用者の配偶者 ( 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を含む。 ) であること。

( 2 ) 当該従前居住者用住宅の使用許可の日又は前条第 1 項第 1 号の規定による同居の許可を受けた日から引き続き当該従前居住者用住宅に居住していること。

( 3 ) 収入が政令第 9 条第 1 項に規定する金額以下であること。

3 区長は、前項の規定にかかわらず、特別の事情があると認めるときは、同項に規定する要件を満たさない者に対しても、使用権の承継の許可をすることができる。

4 区長は、第2項に定めるもののほか、特に必要があると認めるときは、従前居住者用住宅の使用権を承継することができる者の資格について要件を加えることができる。

(収入の申告)

第21条 使用者は、規則で定めるところにより、毎年度、収入の申告を行わなければならない。

(収入額の認定等)

第22条 区長は、前条の収入の申告その他の資料に基づき、収入の額を認定し、使用者にその認定した額、収入基準の超過の有無その他必要な事項を通知する。

2 前項の規定による通知を受けた使用者は、その通知を受けた日の翌日から30日以内に、同項の規定による認定に対して、規則で定めるところにより、意見を述べることができる。

3 区長は、前項の意見の内容を審査し、必要があると認めるときは、第1項の規定により認定した収入の額を更正する。

(収入超過者の明渡努力義務)

第23条 使用者は、従前居住者用住宅を引き続き3年以上使用している場合において、前条第1項の規定により認定された収入が収入基準を超えるときは、当該従前居住者用住宅を明け渡すよう努めなければならない。

(収入超過者に対する使用料)

第24条 前条の規定に該当する使用者は、従前居住者用住宅を

引き続き使用しているときは、第10条第1項の規定にかかわらず、次項に定めるところにより算定した額の使用料を納付しなければならない。

2 前項の使用料は、毎年度、第22条第1項の規定により認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令第8条第2項及び政令第15条第1項に規定する算定方法により算定した額とする。

3 第11条から第13条までの規定は、第1項の使用料について準用する。

(従前居住者用住宅の返還)

第25条 使用者は、従前居住者用住宅を返還しようとするときは、返還しようとする日の1月前までに区長に届け出て、当該従前居住者用住宅の検査を受けなければならない。

2 使用者は、前項に規定する場合において、第19条第1項第2号又は第3号の規定による許可を受けて従前居住者用住宅の模様替その他従前居住者用住宅に工作を加える行為をし、又はその敷地内に工作物を設置したときは、自己の費用でこれを撤去して原形に復さなければならない。

(従前居住者用住宅の明渡請求)

第26条 区長は、使用者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該使用者に対して、使用許可を取り消し、従前居住者用住宅の明渡しを請求することができる。

(1) 不正の行為により入居したとき。

(2) 正当な事由がなく使用料を3月以上滞納したとき。

(3) 従前居住者用住宅又は付帯施設を故意にき損したとき。

- (4) 正当な事由がなく30日以上従前居住者用住宅を使用しないとき。
- (5) 第17条、第18条、第19条第1項から第3項まで又は第20条の規定に違反したとき。
- (6) 住宅を取得したとき。
- (7) 暴力団員であることが判明したとき（同居者が該当する場合も含む。）。
- (8) 従前居住者用住宅の借上げの期間が終了したとき。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、区長が従前居住者用住宅の管理上必要があると認めたととき。

2 前項の規定により従前居住者用住宅の明渡しの請求を受けた使用者は、速やかに当該従前居住者用住宅を明け渡さなければならない。

(住宅の検査等)

第27条 区長は、従前居住者用住宅の管理上必要があると認めるときは、区職員のうちから区長が指定した者（以下「検査員」という。）に、従前居住者用住宅の検査をさせ、又は使用者若しくは同居者に対して適当な指示をさせることができる。

2 前項の検査を行う場合において、現に使用している従前居住者用住宅に検査員が立ち入るときは、あらかじめ当該従前居住者用住宅の使用者又は同居者の承諾を得なければならない。

3 検査員は、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28条 区長は、使用者が詐欺その他不正の行為により使用料

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倍に相当する金額以下の過料を科する。

(委 任)

第29条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、規則で定める日から施行する。

(準備行為)

2 従前居住者用住宅の使用の申込みその他使用のために必要な準備行為は、この条例の施行の日前においても行うことができる。