

改正

平成11年12月16日条例第35号

平成17年7月19日条例第79号

平成19年10月12日条例第60号

令和2年3月27日条例第32号

長崎県特定公共賃貸住宅条例をここに公布する。

長崎県特定公共賃貸住宅条例

(趣旨)

第1条 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は、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、この条例の定めるところによる。

(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 県が法第18条の規定により建設及び管理を行う賃貸住宅をいう。
- (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「省令」という。）第1条第3号に規定する所得をいう。

(設置)

第3条 県は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の不足を緩和するため、特定公共賃貸住宅を設置する。

2 特定公共賃貸住宅の名称、位置その他必要な事項は、知事が告示する。

(入居者の公募の方法)

第4条 知事は、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のうち2以上の方法によって行うものとする。

- (1) 新聞
- (2) ラジオ
- (3) テレビジョン
- (4) 県庁舎その他の区域内の適当な場所における掲示

(5) 県又は市町村の広報誌

2 前項の公募は、棟ごとに又は団地ごとに、次に掲げる事項を示して行うものとする。

(1) 賃貸住宅が特定公共賃貸住宅であること。

(2) 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

(3) 入居者の資格

(4) 家賃その他賃貸の条件

(5) 入居の申込みの期間及び場所

(6) 入居者の選定方法

(公募の例外)

第5条 知事は、次条第2号に掲げる者については、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、次に掲げる者とする。

(1) 所得が知事の定める基準に該当するものであって、自ら居住するための住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者又は婚姻の予約者を含む。以下同じ。）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知事が認めるもの（所得が知事の定める基準に該当するものに限る。）

(3) 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。）でないもの（第1号に掲げる親族がある場合にあっては、当該親族を含む。）

(4) 同居親族がない入居者の居住の用に供する特定公共賃貸住宅については、同居親族がない者であって、知事が定める基準に該当するもの

(入居の申込み及び決定)

第7条 前条に規定する入居資格のある者で、特定公共賃貸住宅に入居しようとするものは、入居の申込みをしなければならない。

2 知事は、前項の規定により入居の申込みをした者の中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 入居の申込みをした者の数が特定公共賃貸住宅の戸数を超える場合においては、知事は、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。

(入居者の選定の特例)

第9条 知事は、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で知事が定めるものについては、省令第29条の規定により入居者を選定することができる。

(入居補欠者)

第10条 知事は、前2条の規定により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 知事は、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10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) 独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事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、知事が別に指示する期間内に同項各号に掲げる手続をしなければならない。

3 知事は、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 知事は、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、前項の入居可能日から10日以内に入居しなければならない。ただし、特に知事の承認を得たときは、この限りでない。

6 第1項第1号の連帯保証人の極度額は、次条第1項の規定により知事が定めた家賃の24月分とする。

(家賃の決定及び変更)

第12条 特定公共賃貸住宅の家賃は、近傍同種の賃貸住宅の家賃との均衡を失しないよう知事が定

める。

2 知事は、次の各号の一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) 近傍同種の賃貸住宅の家賃との均衡上必要があると認めるとき。

(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。

(家賃の納付)

第13条 家賃は、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30条による明渡しの請求のあったときは、明渡しの請求のあった日）まで徴収する。

2 家賃は、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 入居者が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、その月の家賃は、日割計算による。

4 入居者が第29条に規定する手続を経ないで特定公共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、知事が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(家賃の減額)

第14条 知事は、特定公共賃貸住宅の入居者の居住の安定を図るため、当該特定公共賃貸住宅の管理開始後20年間を限度として、家賃の減額を行うことができる。

(入居者負担額)

第15条 知事は、前条の規定により家賃の減額を行う場合は、家賃に代えて入居者負担額を入居者から徴収する。

2 前項の入居者負担額は、知事が毎年、入居者の所得、特定公共賃貸住宅の管理を開始した日からの経過年数等を勘案して規則で定める方法により決定するものとする。

3 第13条の規定は、入居者負担額の徴収及び納付について、第17条第1項の規定は、入居者負担額の督促について準用する。

(家賃の減額の申請等)

第16条 第14条に規定する家賃の減額を受けようとする入居者は、規則で定めるところにより、家賃の減額の申請をしなければならない。

2 知事は、前項の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、必要と認めたときは、家賃の減額を行う旨を決定する。

- 3 知事は、前項の規定により家賃の減額を行うことを決定したときは、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。

(督促及び延滞金の徴収)

第17条 家賃を第13条第2項の納期限までに納付しない者があるときは、知事は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

- 2 知事は、入居者が前項の規定により指定された期限（以下「指定納期限」という。）までにその納付すべき金額を納付しないときは、納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント（指定納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金を加算して、別に定めるところにより徴収することができる。

(敷金)

第18条 知事は、入居者から3月分の家賃（家賃が変更された場合は、当該家賃の額）に相当する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、入居者が特定公共賃貸住宅を明け渡したときに、無利息でこれを還付する。ただし、家賃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、敷金の額からこれを控除したものを還付する。

(修繕の実施及び費用の負担)

第19条 知事は、特定公共賃貸住宅の修繕（畳の表替え、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、給水栓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、当該入居者は、知事を選択に従い、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) 汚物及びごみの処理に要する費用
- (3) エレベーター、給水施設及び污水处理施設の維持管理に要する費用
- (4) 前各号に掲げるもののほか、知事が定める費用

- 2 知事は、前項に掲げる費用のうち入居者の共通の利益を図るため必要と認められるものを共益費として入居者から徴収する。

- 3 第13条の規定は、共益費の徴収及び納付について準用する。

(入居者の保管義務等)

第21条 入居者は、特定公共賃貸住宅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 入居者の責に帰すべき事由によって特定公共賃貸住宅が滅失又はき損したときは、当該入居者は、これを原状に復し、又はその費用を賠償しなければならない。

第22条 入居者は、特定公共賃貸住宅の周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

第23条 入居者が特定公共賃貸住宅を引き続き15日以上使用しないときは、その旨を知事に届け出なければならない。

第24条 入居者は、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してはならない。ただし、知事の承認を得たときは、当該特定公共賃貸住宅の一部を他の者に貸すことができる。

第25条 入居者は、居住のみを目的として特定公共賃貸住宅を使用しなければならない。ただし、知事の承認を得たときは、当該特定公共賃貸住宅の一部を居住以外の用途に使用することができる。

第26条 入居者は、特定公共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、知事の承認を得たときは、この限りでない。

2 知事は、前項ただし書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べきことを条件とするものとする。

3 第1項ただし書の承認を得ずに特定公共賃貸住宅を模様替えし、又は増築したときは、入居者は、直ち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。

(同居の承認)

第27条 入居者は、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、知事の承認を得なければならない。

2 知事は、前項の同居させようとする入居の際に同居を認められた親族以外の親族が暴力団員であるときは、同項の承認をしてはならない。

(入居の承継)

第28条 入居者がその同居の親族を残して死亡し、又は退去した場合において、当該同居の親族が現に居住する特定公共賃貸住宅に引き続き入居しようとするときは、承継の理由となるべき事実の発生後30日以内に、知事の承認を得なければならない。

- 2 知事は、前項の当該同居の親族で、特定公共賃貸住宅に引き続き入居しようとするもの（同居する者を含む。）が暴力団員であるときは、同項の承認をしてはならない。

（住宅の検査及び原状回復）

第29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日前までに知事に届け出て、知事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自己の費用で原状に復さなければならない。

（住宅の明渡請求）

第30条 知事は、入居者が次の各号の一に該当する場合においては、当該入居者に対し、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） 故意又は過失により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15日以上特定公共賃貸住宅を使用しないとき。
 - （5） 第20条から第28条までの規定に違反したとき。
 - （6） 入居者（同居する者を含む。）が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、入居者は、明渡しの請求を受けた日の翌日から明け渡した日までの家賃に相当する額を納付しなければならない。

（駐車場の管理）

第30条の2 特定公共賃貸住宅の駐車場（以下「駐車場」という。）の管理については、長崎県営住宅条例（平成9年長崎県条例第31号）第5章の規定の例による。

（立入検査）

第31条 知事は、特定公共賃貸住宅の管理上必要があると認めるときは、知事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、あらかじめ当該特定公共賃貸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。

（指定管理者による管理）

第32条 特定公共賃貸住宅の管理は、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知事が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に行わせるものとする。

（指定管理者の業務）

第33条 指定管理者は、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- （1） 入居者の公募に関する業務
- （2） 入居者への指導及び連絡に関する業務
- （3） 特定公共賃貸住宅の維持及び修繕に関する業務
- （4） 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める業務

（指定管理者の指定の手続）

第34条 第32条の規定による指定を受けようとするものは、申請書に次の各号に掲げる書類を添えて、知事に対しその定める時期までに提出しなければならない。

- （1） 特定公共賃貸住宅の管理に関する事業計画書
- （2） 前号に掲げるもののほか、規則で定める書類

（指定管理者の指定の基準）

第35条 知事は、前条の規定による申請があつたときは、次の各号に掲げる基準により指定管理者の候補を選定し、議会の議決を経て指定管理者の指定をするものとする。

- （1） 事業計画書等の内容が、特定公共賃貸住宅の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減を図ることができるものであること。
- （2） 指定を受けようとするものが有する物的能力及び人的能力が、事業計画書に沿った特定公共賃貸住宅の管理を安定して行うことができるものであること。
- （3） この条例の目的に照らして、設置者との連携が十分に図られるものであること。
- （4） 県内に主たる事務所を有すること。

（罰則）

第36条 知事は、入居者が詐欺その他の不正行為により家賃、入居者負担額若しくは駐車場の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（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。

（施行規則の制定）

第37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、平成7年4月1日から施行する。

附 則（平成11年条例第35号）

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則（平成17年条例第79号）

この条例は、平成18年4月1日から施行する。ただし、この条例による改正後の長崎県特定公共賃貸住宅条例第32条から第35条までの規定（指定管理者の指定の手続に関する部分に限る。）及び第37条の規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年条例第60号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和2年3月27日条例第32号）

この条例は、令和2年4月1日から施行し、改正後の長崎県特定公共賃貸住宅条例の規定は、同日以後に提出を受けた請書に係る連帯保証人について適用する。