

○霧島市営単独住宅の設置及び管理に関する条例

平成17年11月7日

条例第278号

改正 平成20年10月3日条例第41号

平成21年6月26日条例第27号

平成22年3月31日条例第49号

平成22年10月8日条例第69号

平成24年3月29日条例第11号

平成24年10月5日条例第25号

平成25年10月7日条例第36号

平成26年10月2日条例第48号

(目的)

第1条 この条例は、霧島市営単独住宅(公営住宅法(昭和26年法律第193号))に規定する公営住宅を除く。以下「単独住宅」という。)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。

(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) 単独住宅 市が国の補助を受けないで単独事業にて建設及び管理する賃貸住宅又は他の関係機関から譲渡を受けた住宅をいう。
- (2) 一般住宅 単独住宅の中で、同居親族がある者を対象に建設及び管理する一般入居者向け用の賃貸住宅をいう。
- (3) 単身住宅 単独住宅の中で、同居親族がない者を対象に建設及び管理する単身者向け用の賃貸住宅をいう。
- (4) 共同施設 給水施設、汚水処理施設、ゴミ収集所、駐車場、児童遊園地、外灯、共用栓をいう。

(名称及び位置)

第3条 単独住宅の名称及び位置は、別表第1及び別表第2に定めるとおりとする。

(入居者の募集方法)

第4条 市長は、単独住宅の入居者を公募するものとする。

- 2 前項の規定による公募は、市長が定めるところにより、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、市広報、掲示等の方法により公告して行うものとする。
- 3 前2項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行うものとする。
 - (1) 賃貸住宅が単独住宅であること。

- (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) 申込みに必要な書面の種類
- (7) 入居者の選定方法

4 前項第5号の申込みの期間は、少なくとも1週間とするものとする。

(公募の例外)

第5条 市長は前条第1項の規定にかかわらず、次条第3号に掲げるものについては、公募を行わず単独住宅に入居させることができる。

(入居者の資格)

第6条 単独住宅に入居することができる者は、次に掲げるものとする。

- (1) 一般住宅については、市長の定める基準に該当する者であつて、自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、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、その他婚姻の予約者を含む。)があるもの
- (2) 単身住宅については、市長の定める基準に該当する者であつて、同居親族がいないもの
- (3) 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単独住宅に入居させることが適当である者として市長が認めるもの
- (4) 市税を滞納していない者であること。ただし、市長が単独住宅の入居についてやむを得ない事情があると認めるときは、この限りでない。
- (5) その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が、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、単独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の中から単独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 入居の申込みを受理した戸数が単独住宅の戸数を超える場合においては、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、前条の規定に基づき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、入居決定者が単独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) 入居決定者と同程度以上の収入を有するもので、規則で定める要件を備えた連帯保証人(以下「連帯保証人」という。)の連署する誓約書を提出すること。

(2) 第16条の規定に基づき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、前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号の誓約書に連帯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項及び第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。

5 市長は、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単独住宅の入居許可書を交付し入居可能日を通知するものとする。

6 入居決定者は、入居可能日から10日以内に単独住宅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。

(入居の承継)

第11条 一般住宅において既に入居している者が死亡し、又はその同居の親族(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を含む。以下この条において同じ。)を残して、退去した場合において、当該同居親族が引き続き当該住宅に入居しようとするときは、承継の理由となるべき事実発生後30日以内に市長の定めるところにより、その承認を受けなければならない。

2 市長は、承継しようとする者(同居者を含む。)が暴力団員であるときは、前項の承認をしてはならない。

3 単身住宅については、いずれもその承継はできない。

(家賃の決定及び変更)

第12条 別表第1の単独住宅の家賃は、当該住宅の建設に係る利回り、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、公課費及び空家等引当金で算出した額により別表第1のとおり市長が定める。

2 別表第2の単独住宅の家賃は、近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃と均衡を失しないよう霧島市営住宅の設置及び管理に関する条例(平成17年霧島市条例第277号。以下「市営住宅条例」という。)第15条の規定の例により市長が定める。

- 3 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、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) 近傍同種の民間賃貸住宅又は他の単独住宅家賃に比較して不相当となったと認めるとき。
 - (3) 単独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10条第5項に規定する入居可能日から単独住宅を明け渡した日(第27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(12月分にあつては、翌年の1月4日)までにその月分を納付しなければならない。

3 入居者が新たに住宅に入居した場合又は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した額とする。

4 入居者が第26条に規定する手続を経ないで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の猶予)

第14条 市長は、入居者が特別な事情があるため、家賃の減免又は徴収の猶予をすることが必要であると認める者に対して、当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

(督促)

第15条 家賃又は入居者負担額を第13条第2項の納期限までに納付しない者があるときは、市長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

2 督促を受けた入居者は、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。)までに当該家賃又は入居者負担額に督促手数料を添えて納付しなければならない。

3 督促手数料の金額は、100円とする。

(敷金)

第16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ものとする。

2 前項に規定する敷金は、入居者が住宅を立退くとき、無利子でこれを還付する。ただし、家賃の滞納その他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、敷金のうちからこれを控除する。

(修繕の実施及び費用の負担)

第17条 市長は、単独住宅の修繕を実施するものとする。

2 入居者の責め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、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18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) 共同施設の使用、維持及び運営に要する費用
 - (4) 畳の表替え、ふすまの張替え、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
- (入居者の保管義務等)

第19条 入居者は単独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 入居者の責めに帰すべき事由により、単独住宅が滅失し、又は損傷したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

第20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21条 入居者が単独住宅を引き続き1月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22条 入居者は、単独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23条 入居者は、居住のみを目的として単独住宅を使用しなければならない。

(住宅の模様替え及び増築)

第24条 入居者は、単独住宅を模様替えし、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項の承認を得ずに単独住宅を模様替えし、又は増築したときには、入居者は、自己の費用で速やかに、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25条 一般住宅の入居者は、当該入居者の入居の際に同居を認められた親族以外の親族(出生による場合の親族は除く。)を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない。

- 2 市長は、一般住宅の入居者が同居させようとする者が暴力団員であるときは、前項の承認をしてはならない。

(用途廃止による単独住宅への入居の際の家賃の特例)

第26条 市長は、単独住宅の用途廃止又は市営住宅条例第2条第1号に規定する市営住宅(以下「市営住宅」という。)の用途廃止(公営住宅法第44条第3項の規定による市営住宅の用途廃止をいう。)による当該住宅の除却に伴い、当該住宅の入居者を他の単独住宅に入居させる場合において、新たに入居する単独住宅の家賃が従前の単独住宅又は市営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると

認めるときは、第12条第1項又は第2項の規定にかかわらず、新たに入居する単独住宅の家賃の額から従前の単独住宅又は市営住宅の最終の家賃の額を控除した額に、次の表の左欄各項に定める新たに入居する単独住宅の入居期間の区分に応じて、それぞれ右欄各項に定める率を乗じた額を減額するものとする。

入居期間	率
1年以下の場合	6分の5
1年を超え2年以下の場合	6分の4
2年を超え3年以下の場合	6分の3
3年を超え4年以下の場合	6分の2
4年を超え5年以下の場合	6分の1

2 前項による減ずる額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を100円に切り上げるものとする。

(住宅の検査及び原状回復)

第27条 入居者は、単独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、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、単独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、当該単独住宅を原状回復しなければならない。

(住宅の明渡しの請求)

第28条 市長は、入居者が次の各号のいずれか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、単独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) 故意又は過失により単独住宅を損傷したとき。
- (4) 正当な理由によらないで1月以上単独住宅を使用しないとき。
- (5) 第19条及び第21条から第23条までの規定に違反したとき。
- (6) 単身住宅において、住宅に他の者を同居させたとき。又は入居後に婚姻をし、若しくは婚姻の届出はしていないが事実上婚姻と同様な事情にあり社会通念上同居とあるべき者が単身住宅に入居し続けているとき。
- (7) 第20条の規定に違反し、市長の指示に従わないとき。
- (8) 暴力団員であることが判明したとき(一般住宅において、同居者が該当する場合を含む。)

2 前項の規定に基づき、単独住宅の明渡しの請求を受けた入居者は、速やかに当該単独住宅を明け渡さなければならない。この場合において、市長は、当該請求を受けた者に対して、請求の日の翌日から当該住宅の明渡しを行う日までの期間については、当該住宅の家賃の2倍に相当する額以下の損害賠償金を徴収することができる。

(駐車場の使用者資格等)

第29条 単独住宅の共同施設として整備された駐車場(以下この条において「駐車場」という。)を使用することができる者は、単独住宅の入居者又はその同居者であって、自ら使用するため駐車場を必要とする者でなければならない。

2 市長は、前項に規定する者その他市長が別に定める者が駐車場の管理を目的として組織する団体で市長が適当と認めるものに対して、駐車場の使用を許可することができる。

3 駐車場の使用料は、1台につき月額500円とする。

4 市長は、特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、駐車場の使用料を減額し、若しくは免除し、又はその徴収を猶予することができる。

5 駐車場の使用手続その他駐車場の使用に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(立入検査)

第30条 市長は、単独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単独住宅の検査をさせ、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、現に使用している単独住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該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、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(指定管理者による管理)

第31条 単独住宅及び共同施設(以下次条において「単独住宅等」という。)の管理は、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(以下次条において「指定管理者」という。)にこれを行わせることができる。

(指定管理者の行う業務)

第32条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

(1) 単独住宅の入居者の公募並びに入居及び退去に関する業務

(2) 単独住宅等の維持保全に関する業務

(3) その他単独住宅等の管理に関して市長が必要と認める業務

(委任)

第33条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第34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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年11月7日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、合併前の溝辺町町営住宅管理条例(平成10年溝辺町条例第8号)、横川町町営住宅使用条例(昭和61年横川町条例第12号)、牧園町営単独住宅管理条例(平成9年牧園町条例第36号)又は霧島町営単独住宅設置及び管理条例(平成12年霧島町条例第15号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。
- 3 この条例の施行の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、なお従前の例による。

附 則(平成20年10月3日条例第41号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成21年6月26日条例第27号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成22年3月31日条例第49号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成22年4月1日から施行する。

附 則(平成22年10月8日条例第69号)

この条例は、平成22年11月1日から施行する。

附 則(平成24年3月29日条例第11号)

この条例は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成24年10月5日条例第25号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成25年10月7日条例第36号)

この条例は、公布の日から施行する。(後略)

附 則(平成26年10月2日条例第48号)

この条例は、公布の日から施行し、第1条の規定による改正後の霧島市営住宅の設置及び管理に関する条例第6条第2項第5号の改正規定は、平成26年10月1日から施行する。

別表第1(第3条、第12条関係)

名称	位置	構造	戸数	建設年度	月額
木原賃貸住宅A棟	霧島市国分郡田4810番地1	木造平家建	1	昭和29	4,000円
木原賃貸住宅B棟	霧島市国分郡田4810番地1	木造平家建	1	昭和29	4,000円
陵北団地38号・39号	霧島市溝辺町有川626番地89	簡易耐火構造平家建	2	昭和51	15,000円
松脇団地55号	霧島市溝辺町有川147	木造平家建	1	昭和49	14,500円

	番地 1				
松脇団地56号	霧島市溝辺町有川147番地 8	木造平家建	1	昭和51	14,500円
木佐貫原団地369号	霧島市溝辺町麓3338番地 3	木造平家建	1	平成 5	43,000円
中ノ団地	霧島市横川町中ノ1393番地	木造平家建	4	平成 7	45,000円
産業振興住宅	霧島市横川町中ノ1377番地	中層耐火構造 3階建	12	昭和61	35,000円
今村共同住宅	霧島市横川町中ノ4814番地	木造平家建	1	昭和46	20,000円
ひばりヶ丘住宅2号	霧島市牧園町宿窪田1241番地 4	木造平家建	1	昭和51	12,000円
牧場住宅 1号・2号	霧島市牧園町高千穂3869番地25	木造平家建	2	昭和27	1,200円
牧場住宅 4号	霧島市牧園町高千穂3869番地22	木造平家建	1	昭和50	12,000円
小塚原住宅	霧島市牧園町高千穂3617番地348、3617番地349、3617番地350	木造平家建	5	昭和53	20,000円
小塚原住宅	霧島市牧園町高千穂3617番地412	木造平家建	1	昭和56	17,000円
万膳川窪住宅 1号～5号	霧島市牧園町万膳159番地、160番地 2	木造平家建	5	平成 7	26,000円
万膳川窪住宅 6号～8号	霧島市牧園町万膳159番地	木造平家建	3	平成 8	26,400円
持松住宅	霧島市牧園町持松2687番地 1、2687番地 4、2687番地 5	木造平家建	3	平成 6	25,600円
中津川前田住宅	霧島市牧園町上中津川41番地	木造平家建	6	平成 8	26,400円
三体住宅	霧島市牧園町三体堂1607番地 6	木造平家建	2	昭和56	18,000円
中津川住宅	霧島市牧園町下中津川1296番地 5	木造平家建	1	昭和53	12,000円

駅前団地単身住宅	霧島市霧島大窪463番地5	準耐火構造2階建	6	平成11	1階 21,500円 2階 23,500円
笹之段住宅	霧島市霧島永水3821番地	木造平家建	1	昭和46	20,000円
神宮前住宅	霧島市霧島田口2459番地13	木造平家建	4	平成12	29,000円
第2小廻住宅330号	霧島市福山町福山2379番地	簡易耐火構造平家建	1	昭和42	10,000円
第2小廻住宅331号	霧島市福山町福山2379番地	簡易耐火構造平家建	1	昭和49	6,300円
まきば住宅	霧島市福山町福山5351番地	木造平家建	4	平成2	3,000円

別表第2(第3条、第12条関係)

名称	位置	構造	戸数	建設年度
新重久団地	霧島市国分重久21番地3	中層耐火5階建	80	平成2
高千穂団地	霧島市牧園町高千穂3617番地324	中層耐火5階建	80	昭和54