

大田区中小企業者賃貸住宅条例

平成14年10月18日
条例第48号

改正

平成15年3月17日第10号

平成17年10月21日第60号

平成24年10月5日第50号

(設置)

第1条 区内の中小企業者の生活の安定と福祉向上を図り、もって大田区産業の振興に寄与するため、大田区中小企業者賃貸住宅（以下「住宅」という。）として、ウイングハイツを大田区本羽田二丁目12番2号に設置する。

(使用者の資格)

第2条 住宅を使用することができる者は、次に掲げる要件を備えていなければならない。

- (1) 中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項に規定する中小企業者であること。
- (2) 区内において操業し、若しくは営業し、又は新規創業をしようとする者であること。
- (3) 現に自ら居住し、又は従業員に居住させるため住宅を必要としていること。
- (4) 事業税及び住民税を滞納していないこと。

2 前項の規定にかかわらず、区長が特に必要と認めるときは、前項第1号から第3号までに掲げる要件のうちいずれかを欠く者に住宅を使用させることができる。

(使用者の募集方法)

第3条 区長は、住宅の使用者を公募するものとする。

(使用の申請)

第4条 住宅を使用しようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申請し、その許可を受けなければならない。

(使用予定者の決定方法)

第5条 区長は、前条の規定による申請を受けたときは、第2条第1項に規定する要件を審査する。

2 区長は、前項の規定による審査の結果、第2条第1項に規定する要件に該当すると認められる申請者の必要とする室数が募集室数を超えたときは、公開の抽せんにより使用予定者を決定する。ただし、区長が相当の事情があると認めるときは、公開の抽せんによらないで、申請者の全部又は一部について別途の抽せんにより、又は抽せんによらない公正な方法により、使用予定者を選定することができる。

(補欠者の登録等)

第6条 区長は、前条の規定に基づき使用予定者を決定する場合において、併せて必要と認める数の補欠者及びその順位を決定する。

- 2 区長は、前項の補欠者について、前条第2項の規定により決定した使用予定者が住宅の使用を開始するまでの間登録する。
- 3 区長は、前条第2項の規定により決定した使用予定者が辞退等により住宅の使用を開始しなかったときは、補欠者のうちからその順位に従い、新たに使用予定者を決定する。

(使用手続)

第7条 住宅の使用予定者として決定された者は、その旨の通知を受けた日から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) 保証金として使用料の2月分に相当する金額を納付すること。
- 2 前項第1号の連帯保証人は、使用予定者が法人の場合にあつては代表者及び代表者と生計を一にしない第三者（当該法人の役員である者を除く。）の2名以上と、個人の場合にあつては本人と生計を一にしない第三者とする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、使用予定者が保証金として使用料4月分に相当する金額を納付する場合においては、前項の連帯保証人は、使用予定者が法人の場合にあつては代表者のみと、個人の場合にあつては不要とすることができる。
- 4 区長は、第1項又は前項の手続を完了した者に対し、住宅の使用を許可する。

5 住宅の使用を許可された者（以下「使用者」という。）は、その許可の日から15日以内に住宅の使用を開始しなければならない。ただし、区長が特に認めるときは、この限りでない。

（使用期間）

第8条 住宅の使用期間は、5年以内とする。ただし、区長が特に必要と認めるときは、1回につき5年を限度として3回まで更新できるものとする。

2 第2条第2項の規定により住宅を使用する者の使用期間は、前項の規定にかかわらず、区長が別に定めるものとする。

（駐車場の使用）

第9条 区長は、規則で定めるところにより、使用者に駐車場を使用させることができる。

（使用料の決定）

第10条 住宅及び駐車場の使用料は、別表に掲げる金額の範囲内において、規則で定める。

（使用料の徴収）

第11条 使用料は、住宅の使用許可の日からこれを徴収する。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、使用許可の日以後においても別に指定した日からこれを徴収することができる。

2 前項に規定する日又は住宅を立ち退いた日が月の中途である場合のその月の使用料は、規則で定めるところにより日割りにより徴収する。

3 使用料は、毎月末日までにその月分を納付しなければならない。

（使用料の減免及び徴収の猶予）

第12条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、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）使用者が、地震、暴風雨、火災その他の災害による被害を受けたとき。

（2）使用者の責めに帰すべき事由によらないで、住宅の全部又は一部を使用することができないとき。

（3）前2号に掲げるもののほか、区長が特別の事情があると認めるとき。

2 前項に規定する使用料の減免の割合及び徴収猶予の期間等については、規則で定める。

（使用者の費用負担）

第13条 次に掲げる費用は、使用者の負担とする。

（1）電気、ガス及び上下水道の使用料

（2）排水管の清掃及び消毒に要する費用

（3）前2号に掲げるもののほか、区長が指定する費用

第14条 削除

（使用者の管理義務）

第15条 使用者は、住宅の使用について善良な管理者としての注意義務を負う。

2 前項の注意義務に違反して住宅を滅失し、又はき損したときは、区長が相当と認める損害額を賠償しなければならない。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めるときは、その額を減額し、又は免除することができる。

（転貸等の禁止）

第16条 使用者は、住宅を従業員以外の者に転貸し、又はその使用の権利を譲渡してはならない。

2 使用者は、当該住宅に2親等内の親族若しくは配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。）又は従業員若しくは従業員の2親等内の親族若しくは配偶者以外の者を入居させてはならない。この場合において、使用者の2親等内の親族又は配偶者は当該使用者と、従業員の2親等内の親族又は配偶者は当該従業員と同居しなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、区長は、同居を必要とする相当の事由があると認めるときは、使用者の2親等内の親族若しくは配偶者又は従業員若しくは従業員の2親等内の親族若しくは配偶者以外の者の入居を許可することができる。

（使用権の承継）

第17条 区長は、前条第1項の規定にかかわらず、相続、合併等により住宅を使用する権利を承継する必要があると認めるときは、これを許可することができる。

（届出事項）

第18条 使用者は、企業名の変更、法人格の取得その他規則で定める事由が生じたときは、区長に届け出なければならない。

(許可事項)

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

- (1) 住宅を1月以上使用しないとき。
- (2) 住宅に模様替えその他の工作を加えようとするとき。
- (3) 住宅の敷地内に工作物を設置しようとするとき。
- (4) 住宅の一部を住宅以外の用途に使用しようとするとき。

(返還)

第20条 使用者は、住宅を返還しようとするときは、返還しようとする日の2月前までに返還届を区長に提出しなければならない。

- 2 使用者は、前項の規定により住宅を返還するときは、使用者の負担で原状に回復しなければならない。
- 3 使用者が前項に規定する義務を履行しないときは、区長は、これを履行し、その費用を使用者から徴収する。

(明渡し等)

第21条 区長は、使用者が次の各号のいずれかに該当する場合は、使用の許可を取り消し、又は明渡しを請求することができる。

- (1) 不正行為により使用の許可を受けたとき。
 - (2) 正当な理由がなく使用料を滞納したとき。
 - (3) 住宅を故意又は重大な過失により損傷したとき。
 - (4) この条例若しくはこれに基づく規則(以下「条例等」という。)又は条例等に基づく区長の指示に違反したとき。
 - (5) 第2条第1項各号に定める要件を満たさないこととなったとき。
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、区長が住宅の管理上必要があると認めるとき。
- 2 使用者は、前項の規定により明渡しの請求を受けたときは、区長が指定する日までに、住宅を明け渡さなければならない。この場合において、当該使用者は、区長に対して損害賠償その他の請求をすることができない。
 - 3 前条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による明渡しについて準用する。

(保証金の還付)

第22条 保証金は、住宅の返還又は前条に規定する使用許可の取消し若しくは明渡しの際、これを還付する。ただし、未納の使用料又は賠償金等があるときは、保証金のうちからこれを控除する。

- 2 使用者は、保証金の額が前項の控除すべき額に満たない場合は、直ちにその不足額を納付しなければならない。
- 3 保証金には、利子を付けない。

(検査)

第23条 区長は、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に住宅の検査をさせ、又は使用者に対して必要な指示をさせることができる。

- 2 前項の検査において、現に使用している住宅に立ち入るときは、あらかじめ使用者の承諾を得なければならない。ただし、区長が緊急やむを得ないと認めるときは、この限りでない。
- 3 第1項の検査に当たる者は、その身分を示す証明書を携帯し、使用者の請求があったときは、それを提示しなければならない。

(指定管理者による管理)

第24条 区長は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項の規定に基づき、法人その他の団体であつて次条の規定により指定するもの(以下「指定管理者」という。)に、住宅の管理を行わせることができる。

(指定管理者の指定手続)

第25条 区長は、次の要件を満たす団体を選定し、議会の議決を経て、これを指定管理者として指定するものとする。

- (1) 使用者の公平かつ平等な使用が確保されること。

- (2) 住宅の効用を最大限に発揮するとともに、管理に係る経費の縮減が図られること。
- (3) 住宅の管理を安定して行う能力を有していること。
- 2 前項の規定による指定を受けようとする団体は、事業計画書その他規則で定める書類を区長に提出しなければならない。
- 3 区長は、第1項の規定により指定管理者を指定したときは、その旨を告示する。指定を取り消し、又は住宅の管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときも、同様とする。
(指定管理者が行う業務の範囲)

第26条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 施設等の使用に関する業務
- (2) 施設等の維持及び修繕に関する業務
- (3) 前2号に掲げるもののほか、住宅の運営に関して区長が必要と認める業務
(指定管理者が行う管理の基準)

第27条 指定管理者は、この条例、これに基づく規則その他区長が定める基準に従い、住宅の管理を行わなければならない。

- 2 指定管理者は、大田区個人情報保護条例（平成10年条例第66号）の定めるところにより個人に関する情報の適正な管理のため必要な措置を講じなければならない。
(委任)

第28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

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行前に、住宅に関し、大田区賃貸工場条例の一部を改正する条例（平成14年条例第47号）による改正前の大田区賃貸工場条例（平成6年条例第7号）（以下「旧賃貸工場条例」という。）の規定によりなされた処分、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処分、手続その他の行為とみなす。
- 3 この条例の施行の際現に旧賃貸工場条例の規定に基づき住宅を使用している者については、第8条第1項の規定にかかわらず、当初の使用期間は7年以内とし、1回目の更新の期間は3年を限度とする。

付 則（平成17年10月21日条例第60号）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第14条及び別表の改正規定は、平成18年4月1日から施行する。
- 2 この条例による改正前の大田区中小企業者賃貸住宅条例第24条の規定は、平成18年3月31日までの間、なおその効力を有する。

付 則（平成24年10月5日条例第50号）

この条例は、平成24年11月1日から施行する。

別表（第10条関係）

- (1) 住宅使用料

室番号	タイプ	面積	金額
201号～208号	1DK	34.78平方メートル	月額 69,000円
301号～304号、 401号～404号、 501号～504号、 601号～604号、 701号～704号	3DK	70.60平方メートル	月額 141,000円

- (2) 駐車場使用料

1台月額 16,000円