

大田区賃貸工場条例

平成6年3月15日
条例第7号

改正

平成8年3月15日第9号
平成14年10月18日第47号
平成17年10月21日第59号
平成24年10月5日第49号

平成11年6月28日第27号
平成15年3月17日第9号
平成20年12月16日第56号

(設置)

第1条 大田区内における工場の操業環境改善と新規創業の促進を図り、もって産業環境の創造及び産業振興に寄与するため、大田区賃貸工場（以下「賃貸工場」という。）を別表第1のとおり設置する。

(使用者の資格)

第2条 賃貸工場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項第1号に規定する中小企業者であること。
- (2) 次に掲げる操業環境に該当する者であること。
 - ア 建替促進賃貸工場については、工場の建替え等のため、仮作業場を必要としている者（以下「建替使用者」という。）
 - イ 短期賃貸工場については、新規創業をしようとする者又は操業環境の悪化若しくは事業拡張により作業場を必要としている者及び建替使用者
- (3) 次に掲げる要件のいずれにも該当する業種若しくは業態の工場を現に営んでいる者又はこれから営もうとしている者であること。
 - ア 別表第2に掲げる業種の工場であること。
 - イ 賃貸工場の使用に適し、他の使用者の操業及び近隣住民の生活に支障を来すおそれがなく、かつ、賃貸工場全体の管理運営に支障がないと認められる業態の工場であること。
- (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賃貸工場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、賃貸工場の使用者を公募するものとする。

(使用の申請等)

第4条 賃貸工場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。

2 区長は、前項の規定による申請があったときは、規則で定めるところにより、審査を行い、賃貸工場の使用予定者を決定する。

第5条 削除

(補欠者の登録等)

第6条 区長は、第4条第2項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、第4条第2項の規定により決定した使用予定者が賃貸工場の使用を開始するまでの間登録する。

3 区長は、第4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賃貸工場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 賃貸工場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) 区長が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) 保証金として次に掲げる金額を納付すること。

ア 建替使用者については、工場使用料の2月分に相当する金額

イ 建替使用者を除く短期賃貸工場の使用者については、工場使用料の3月分に相当する金額

2 前項第1号の連帯保証人は、次に掲げるとおりとする。

(1) 建替使用者については、使用予定者が法人の場合にあっては代表者のみと、個人の場合にあっては不要とする。

(2) 建替使用者を除く短期賃貸工場の使用者については、使用予定者が法人の場合にあっ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、個人の場合にあっては本人と生計を一にしない第三者とする。

3 第1項及び前項第2号の規定にかかわらず、建替使用者を除く短期賃貸工場の使用予定者が保証金として使用料5月分に相当する金額を納付する場合においては、同号に規定する連帯保証人は、使用予定者が法人の場合にあっては代表者のみと、個人の場合にあっ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を賃貸工場の使用者として決定する。

(使用期間)

第8条 賃貸工場の使用期間は、次に掲げるとおりとする。

(1) 建替使用者については、2年の範囲内で仮作業場を必要とする期間

(2) 建替使用者を除く短期賃貸工場の使用者については、7年以内

2 前項第2号の規定にかかわらず、特に区長が必要と認めるときは、次に定めるところにより、使用期間の更新をすることができる。

(1) 前項第2号に定める期間を終了した者にあっては、5年を限度に1回

(2) 前号に定める期間を終了した者で、規則で定める要件を満たすものにあつては、1回2年を限度に4回まで

3 第2条第2項の規定により賃貸工場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。

4 短期賃貸工場の駐車場の使用期間は、当該賃貸工場の使用期間とする。

(使用料)

第9条 賃貸工場及び駐車場の使用料は、別表第3に掲げる金額の範囲内において、規則で定める。

ただし、前条第2項第2号の規定により更新を許可された賃貸工場の使用料については、別表第4に掲げる金額の範囲内において、規則で定める。

第10条 削除

(使用料の徴収)

第11条 使用料は、賃貸工場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賃貸工場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、賃貸工場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 前項の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

(産業廃棄物の処理)

第14条 使用者は、産業廃棄物を使用者の負担で自ら処理しなければならない。

(使用者の管理義務)

第15条 使用者は、賃貸工場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賃貸工場を滅失し、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、賃貸工場を転貸し、又はその使用の権利を譲渡してはならない。

(使用権の承継)

第17条 区長は、前条の規定にかかわらず、相続、合併等により賃貸工場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) 賃貸工場に模様替えその他の工作を加えようとするとき。
- (2) 賃貸工場の敷地内に工作物を設置しようとするとき。
- (3) 業種又は業態を変更しようとするとき。

(返還)

第20条 使用者は、賃貸工場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、前項の規定により賃貸工場を返還するときは、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) 1月以上賃貸工場で操業しないとき。
- (4) 賃貸工場を故意又は重大な過失により損傷したとき。
- (5) 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。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、区長が賃貸工場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、賃貸工場を原状に回復した上で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、賃貸工場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、利子をつけない。

(検査)

第23条 区長は、賃貸工場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賃貸工場の検査をさせ、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、現に使用している賃貸工場に立ち入るときは、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項の検査にあたる者は、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、賃貸工場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) 賃貸工場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) 賃貸工場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、又は賃貸工場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、賃貸工場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、賃貸工場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(平成8年3月15日条例第9号)

- 1 この条例は、平成8年4月1日から施行する。
- 2 改正後の第5条第2項及び第8条の規定は、この条例の施行の日以後に募集する使用者について適用し、同日前に募集した使用者については、なお従前の例による。

付 則(平成11年6月28日条例第27号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 改正後の第2条第1項第2号の規定は、この条例の施行の日以後に募集する使用者について適用し、同日前に募集した使用者については、なお従前の例による。

付 則(平成17年10月21日条例第59号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条から第6条までの改正規定、第13条の2を削る改正規定及び別表第3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賃貸工場条例第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49号)

この条例は、平成24年11月1日から施行する。

別表第1(第1条関係)

- (1) 建替促進賃貸工場

名称	位置
大田区立下丸子テンポラリー工場	大田区下丸子四丁目9番14号

- (2) 短期賃貸工場

名称	位置
大田区立本羽田二丁目工場アパート	大田区本羽田二丁目7番1号
大田区立本羽田二丁目第2工場アパート	大田区本羽田二丁目12番1号

備考 短期賃貸工場には、1工場当たり1台の専用駐車場あり。

別表第2（第2条関係）

(1) 建替促進賃貸工場及び短期賃貸工場（大田区立本羽田二丁目工場アパート）

1 繊維工業	2 印刷・同関連業	3 プラスチック製品	4 金属製品
5 はん用機械器具	6 生産用機械器具	7 業務用機械器具	
8 電子部品・デバイス・電子回路	9 電気機械器具	10 情報通信機械器具	
11 輸送用機械器具	12 その他区長が認める製造業		

(2) 短期賃貸工場（大田区立本羽田二丁目第2工場アパート）

特定産業集積の活性化に関する臨時措置法（平成9年法律第28号）の対象となる基盤的技術産業に属する業種で、区長が認めるもの

備考 業種は、日本標準産業分類による。

別表第3（第9条関係）

(1) 建替促進賃貸工場

名称	室番号	面積	金額
大田区立 下丸子テンポラリー工場	101号	84.5平方メートル	月額 179,000円
	102号	84.5平方メートル	月額 179,000円
	201号	84.5平方メートル	月額 116,000円
	202号	84.5平方メートル	月額 116,000円

(2) 短期賃貸工場

ア 工場使用料

名称	室番号	面積	金額
大田区立 本羽田二丁目工場アパート	101号	100平方メートル	月額 234,000円
	102号	100平方メートル	月額 234,000円
	103号	100平方メートル	月額 234,000円
	104号	100平方メートル	月額 234,000円
	201号	100平方メートル	月額 152,000円
	202号	100平方メートル	月額 152,000円
	203号	100平方メートル	月額 152,000円
	204号	100平方メートル	月額 152,000円
大田区立本羽田二丁目第2工場アパート	101号	224.19平方メートル	月額 583,000円
	102号	166.42平方メートル	月額 432,000円
	103号	99.64平方メートル	月額 258,000円
	104号	199.28平方メートル	月額 517,000円
	201号～ 203号、 208号～ 210号、 301号、 302号、 309号～	99.64平方メートル	月額 179,000円

311号、 401号、 402号、 409号～ 411号、 510号～ 512号		
204号、 205号、 303号～ 306号、 403号～ 406号、 507号	49.82平方メートル	月額 89,000円
206号、 307号、 407号、 508号	94.18平方メートル	月額 169,000円
207号、 308号、 408号、 509号	157.94平方メートル	月額 286,000円
501号～ 506号	65.72平方メートル	月額 119,000円

イ 駐車場使用料

名称	種類	金額
大田区立本羽田二丁目工場アパート	平面式	1台月額 21,000円
大田区立本羽田二丁目第2工場アパート	平面式	1台月額 26,000円
	機械式	1台月額 15,000円

別表第4（第9条関係）

名称	室番号	面積	金額
大田区立本羽田二丁目工場アパート	101号	100平方メートル	月額 280,800円
	102号	100平方メートル	月額 280,800円
	103号	100平方メートル	月額 280,800円
	104号	100平方メートル	月額 280,800円
	201号	100平方メートル	月額 182,400円
	202号	100平方メートル	月額 182,400円
	203号	100平方メートル	月額 182,400円
	204号	100平方メートル	月額 182,400円
大田区立本羽田二丁目第2工場アパート	101号	224.19平方メートル	月額 699,600円
	102号	166.42平方メートル	月額 518,400円
	103号	99.64平方メートル	月額 309,600円
	104号	199.28平方メートル	月額 620,400円
	201号～ 203号、 208号～	99.64平方メートル	月額 214,800円

210号、 301号、 302号、 309号～ 311号、 401号、 402号、 409号～ 411号、 510号～ 512号		
204号、 205号、 303号～ 306号、 403号～ 406号、 507号	49.82平方メートル	月額 106,800円
206号、 307号、 407号、 508号	94.18平方メートル	月額 202,800円
207号、 308号、 408号、 509号	157.94平方メートル	月額 343,200円
501号～ 506号	65.72平方メートル	月額 142,800円