

○大田区立本羽田二丁目第2工場アパート条例

令和元年12月12日

条例第47号

改正 令和5年2月28日第1号

(設置)

第1条 大田区内における工場の操業環境の整備、企業の成長促進及び新分野進出企業による研究開発事業の促進を図り、もって工場集積の維持発展及び地域産業の活性化に寄与するため、大田区本羽田二丁目12番1号に大田区立本羽田二丁目第2工場アパート（以下「工場アパート」という。）を設置する。

(施設)

第2条 工場アパートには、次に掲げる施設を設ける。

(1) ユニット（工場又は研究開発等の拠点として使用する室をいう。）

(2) 駐車場

(使用資格)

第3条 ユニットを使用することができる者は、次に掲げる者とする。

(1) 工場として使用する者であって、次に掲げる要件を備えているもの

ア 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（以下「中小企業者」という。）であること。

イ 次に掲げる要件のいずれかを備えている者

(ア) 事業拡張（新事業の展開、事業体制の再編等のための作業場の移転又は新設をいう。以下同じ。）又は操業環境の悪化により作業場を必要としていること。

(イ) 新規創業により作業場を必要としていること。

ウ 別表第1に掲げる業種の工場を現に営んでいること。

エ その他規則で定める要件

(2) 研究開発（新製品又は新技術の実用化を目的とした研究開発に限る。以下同じ。）の拠点として使用する者であって、次に掲げる要件を備えているもの

ア 中小企業者であること。

イ 次に掲げる要件のいずれかを備えている者

(ア) 事業拡張又は操業環境の悪化により研究開発部門についての作業場を必要としていること。

(イ) 新規創業により研究開発部門についての作業場を必要としていること。

ウ その他規則で定める要件

(3) 産学連携（学術機関、研究機関等（以下「学術機関等」という。）と連携して研究開発をすることをいう。以下同じ。）の拠点として使用する者であって、次に掲げる要件を備えているもの

ア 中小企業者であること。

イ 次に掲げる要件のいずれかを備えている者

(ア) 事業拡張又は操業環境の悪化により産学連携の拠点を必要としていること。

(イ) 新規創業により産学連携の拠点を必要としていること。

ウ 規則で定める要件を備えている学術機関等と連携すること。

エ その他規則で定める要件

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、同項第1号アからウまで、第2号ア若しくはイ又は第3号アからウまでに掲げる要件を欠く者にユニットを使用させることができる。

(使用者の募集方法)

第4条 区長は、ユニットの使用者を公募するものとする。

(使用の申請)

第5条 ユニット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)

第6条 区長は、前条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、事業計画等を審査し、使用予定者を決定する。

(補欠者の登録等)

第7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、次条第4項の規定により決定した使用者がユニットの使用を開始するまでの間登録する。

3 区長は、前条の規定により決定した使用予定者又は次条第4項の規定により決定した使用者が、辞退等によりユニット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。

(使用手続及び使用者の決定)

第8条 ユニット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) 保証金として使用料の3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名以上とし、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 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5月分に相当する金額を納付する場合においては、前項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し、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ユニットの使用者として決定する。

(公募及び使用手続の例外)

第9条 第4条の規定による公募又は前条第1項の手続は、区長が公益上特に必要と認める場合であって、規則で定める要件に該当するときは、これを行わないでユニットの使用者を決定することができる。

(使用期間)

第10条 ユニットの使用期間は、7年以内とする。

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、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、4年を限度に1回

(3) 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4年を限度に5回まで。ただし、区長が特に必要と認めるときは、5回を超えて使用期間を更新することができる。

3 第3条第2項の規定によりユニットを使用する者の使用期間は、前2項の規定にかかわらず区長が別に定めるものとする。

4 駐車場の使用期間は、当該ユニットの使用期間とする。

(使用料)

第11条 ユニットの使用料は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 第3条第1項各号に掲げる要件のうち、同項第1号イ（イ）、同項第2号イ（イ）又は同項第3号イ（イ）に掲げる要件を備える者のユニットの使用料は、別表第2に掲げる金額の範囲内において、規則で定める。
- (2) 前号の規定にかかわらず、同号に掲げる者で、前条第2項第1号の規定により使用期間の更新を許可されたもののユニットの使用料は、別表第3に掲げる金額の範囲内において、規則で定める。
- (3) 前号の規定にかかわらず、同号に掲げる者で、前条第2項第2号の規定により使用期間の更新を許可されたもの又は第3条第1項各号に掲げる要件のうち、同項第1号イ（ア）、同項第2号イ（ア）若しくは同項第3号イ（ア）に掲げる要件を備える者のユニットの使用料は、別表第4に掲げる金額の範囲内において、規則で定める。

2 前項の規定にかかわらず、前条第2項第3号の規定により使用期間の更新を許可された者のユニットの使用料は、別表第5に掲げる金額の範囲内において、更新の回数に応じて規則で定める。

第12条 駐車場の使用料は、別表第2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13条 施設の使用料は、施設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施設を立ち退いた日が月の中途である場合のその月の施設の使用料は、規則で定めるところにより日割りにより徴収する。

3 施設の使用料は、毎月末日までにその月分を納付しなければならない。

（使用料の減免等）

第14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) 使用者の責めに帰すべき事由によらないで、ユニットの全部又は一部を使用することができないとき。

(2) 前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15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16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17条 使用者は、施設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施設を滅失し、又は毀損したときは、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18条 使用者は、施設を転貸し、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19条 区長は、前条の規定にかかわらず、相続、合併等により施設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20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21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) ユニットに模様替えその他の工作を加えようとするとき。
- (2) 1月以上ユニットを使用しないとき。
- (3) 業種、業態又は事業計画を変更しようとするとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事由に該当するとき。

(返還)

第22条 使用者は、ユニット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、施設を返還するときは、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23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、施設の使用の許可の取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) 使用料を正当な理由がなく滞納したとき、又は3月以上滞納したとき。
 - (3) 破産手続開始の決定、後見開始の審判等により施設の正常な使用関係を維持することができなくなったとき。
 - (4) 施設を故意又は重大な過失により滅失し、若しくは損傷したとき、又はそのおそれがあると認められるとき。
 - (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) 第10条に規定する使用期間を終了したとき。
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、区長が施設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、施設を原状に回復した上で明け渡ししなければならない。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24条 保証金は、前2条に規定する返還又は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、原状回復に要する費用、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、保証金の額が前項に規定する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25条 区長は、ユニット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ユニットの検査をさせ、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、現に使用しているユニットに立ち入るときは、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26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、工場アパート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27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） 工場アパート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） 工場アパート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、又は工場アパート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28条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

- （1） 工場アパートの使用に関する業務
- （2） 工場アパート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、工場アパート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29条 指定管理者は、条例等その他区長が定める基準に従い、工場アパートの管理を行わなければならない。

2 指定管理者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び大田区個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第64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30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、令和2年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に、工場アパートに関し、大田区賃貸工場条例の一部を改正する条例（令和元年条例第48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条例の規定に基づき大田区立本羽田二丁目第2工場アパートを使用している者に係る使用期間は、第10条の規定にかかわらず、施行日におけるその者に係る旧条例において許可した使用期間の残存期間と同一の期間とし、使用期間の更新の回数、期間及び限度も同様とする。

4 前項の規定により20年の使用期間を終了した者は、第10条第2項第3号の規定（ただし、使用期間の更新の回数、期間及び限度は、1回4年を限度に4回まで）に基づき使用期間を更新することができる。ただし、区長が特に必要と認めるときは、4回を超えて使用期間を更新することができる。

5 第3項に掲げる者に係る使用料については、旧条例第9条の規定を適用する。ただし、その者の使用期間が20年を超えたときは、第11条第2項の規定に基づく使用料を適用する。

付 則（令和5年2月28日条例第1号）

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

1	プラスチック製品製造業
2	金属製品製造業
3	一般機械器具製造業
4	電気機械器具製造業
5	輸送用機械器具製造業
6	精密機械器具製造業
7	その他区長が認める製造業

別表第2（第11条、第12条関係）

（1） ユニット使用料

室番号	面積	使用料
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～311号、401号、402号、409号～411号、510号～512号	99.64平方メートル	月額 179,000円
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

（2） 駐車場使用料

種類	使用料
平面式	1台月額 26,000円
機械式	1台月額 15,000円

別表第3（第11条関係）

室番号	面積	使用料
101号	224.19平方メートル	月額 641,000円
102号	166.42平方メートル	月額 475,000円
103号	99.64平方メートル	月額 283,000円
104号	199.28平方メートル	月額 568,000円
201号～203号、208号～210号、301号、302号、309号～311号、401号、402号、409号～411号、510号～512号	99.64平方メートル	月額 196,000円
204号、205号、303号～306号、403号～406号、507号	49.82平方メートル	月額 97,000円
206号、307号、407号、508号	94.18平方メートル	月額 185,000円
207号、308号、408号、509号	157.94平方メートル	月額 314,000円
501号～506号	65.72平方メートル	月額 130,000円

別表第4（第11条関係）

室番号	面積	使用料
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～210号、301号、302号、309号～311号、401号、402号、409号～411号、510号～512号	99.64平方メートル	月額 214,800円
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

別表第5（第11条関係）

室番号	面積	使用料
101号	224.19平方メートル	月額 879,000円
102号	166.42平方メートル	月額 653,000円
103号	99.64平方メートル	月額 389,000円
104号	199.28平方メートル	月額 782,000円
201号～203号、208号～210号、301号、302号、309号～311号、401号、402号、409号～411号、510号～512号	99.64平方メートル	月額 291,000円
204号、205号、303号～306号、403号～406号、507号	49.82平方メートル	月額 144,000円
206号、307号、407号、508号	94.18平方メートル	月額 277,000円
207号、308号、408号、509号	157.94平方メートル	月額 465,000円
501号～506号	65.72平方メートル	月額 192,000円