

大田区立従前居住者用賃貸住宅条例 (第21号議案)

1 概要

羽田地区における住宅市街地整備事業(道路拡幅等)の一層の推進を図るため、条例を改正し、これまで「2年又は建替え期間」に限定していた使用期間に新たに「永住型」を設けるとともに使用料を公営住宅並みの収入に応じた額に改める。

2 大田区立従前居住者用賃貸住宅(プラム蒲田)

(1) 建物概要

建築年：平成6年 構造：RC造4階建(地下1階) 戸数：23戸
住所：大田区蒲田二丁目14番4号

(2) 現行の対象事業

「大田区木造住宅密集地域整備促進事業」(木密事業)等における建替え中の仮住居用住宅として使用。

3 利用上の課題

- (1) 建替え中の仮住居を想定した使用期間(2年又は建替え期間)が利用者のニーズと合わなくなっている。
- (2) 建物所有者向けの現行の使用料が低所得者層には負担が大きい。

4 改正の背景(羽田地区の防災まちづくり)

- (1) 平成26年から住宅市街地整備事業(重点整備路線拡幅)に着手(平成27年から拡幅用地の買収開始)
- (2) 平成31年からUR都市機構との協定に基づく「木密エリア不燃化促進事業」により、代替地・公園用地等の用地買収を開始
- (3) 用地買収に伴い住宅を失う地権者の受け皿住宅に対するニーズの高まり

5 主な改正内容

項目	内容
設置 (第1条)	対象となる事業を再定義するため、これまでの「木密事業」を羽田地区で実施している「住宅市街地整備事業」に変更した。
使用者の資格 (第5条)	区営住宅の収入要件に準じて、収入が25万9,000円を超えないこととする要件を設けた。
使用期間 (第6条)	用地買収により住宅を失う所有者のために、『永住タイプ』(一代限り)の使用期間を新たに設けた。
使用料の決定 (第9条)	公営住宅の使用料算定に準じて近傍同種家賃を算定し、その額以下で収入区分毎に使用料を算定する規定に変更した。 (「7使用料について」参照)

6 その他の改正内容・・・別表参照

7 新旧対照表・・・別紙1参照

8 使用料の算定について

収入区分毎に算定した使用料は下記のとおり。(※試算額)

部屋の種類 (算定上の床面積) 【改正後使用料】	単身用	家族世帯用	
	1 K (23 m ²)	2 D K (40 m ²)	2 D K (45 m ²)
世帯の収入額が 65,000 円以下	規則による減額を予定		
65,001 円を超え 104,000 円以下	15,400 円	26,800 円	30,100 円
104,001 円を超え 123,000 円以下	17,700 円	30,900 円	34,800 円
123,001 円を超え 139,000 円以下	20,300 円	35,300 円	39,700 円
139,001 円を超え 158,000 円以下	22,900 円	39,800 円	44,800 円
158,001 円を超え 186,000 円以下	26,200 円	45,500 円	51,200 円
186,001 円を超え 214,000 円以下	30,200 円	52,500 円	59,100 円
214,001 円を超え 259,000 円以下	35,300 円	61,500 円	69,200 円
259,001 円を超え 313,000 円以下	40,800 円	70,900 円	79,800 円
313,001 円を超える	近傍同種家賃	近傍同種家賃	近傍同種家賃

※表中の使用料は令和2年度における試算額であり、実際は公営住宅法施行令に基づく床面積に基づき、各部屋ごとに使用料を算出する。

【改正前使用料】	60,300 円	93,000 円	104,700 円
----------	----------	----------	-----------

9 施行予定日

令和3年4月1日

6 その他の改正内容

【別表】

永住タイプの新設に伴い、公営住宅並みの規定を新たに追加した。	
項目	内容
使用手続 (第8条)	使用者以外の債務の負担者を「身元引受人」から「連帯保証人」へ変更した。
使用料等の減免及び徴収猶予 (第11条)	区営住宅に合わせて保証金の減免規定を新たに設けた。
転貸等の禁止 (第14条)	使用者の転貸や権利譲渡を禁止する規定を追加した。
同居の許可 (第15条)	世帯の収入が25万9,000円を超えない範囲で同居を許可する規定を追加した。
使用の承継 (第16条)	使用者が死亡、退去した場合の使用承継の規定を設けた。
許可事項及び届出事項 (第17条)	住宅の様態替え等、目的外使用、15日以上使用しないときは届け出を必要とする規定を設けた。
住宅の変更 (第19条)	複数世帯から単身世帯となった場合は住宅を変更できる規定を設けた。
返還 (第20条)	住宅を返還する際、工作物や様態替えがあるときは使用者の負担で原形に復す規定を追加した。
収入に関する報告 (第22条)	使用者の収入報告に関する規定を追加した。
収入超過者の明渡し努力義務 (第24条)	3年以上使用の場合、25万9千円を超える収入のときは、明渡しに努める規定を追加した。
収入超過者の使用料 (第25条)	収入超過者の使用料は、近傍同種家賃以下で定める規定を設けた。
高額所得者に対する通知等 (第26条)	入居期間が5年を超えた使用者で、収入が2年継続して31万3千円を超えた使用者を「高額所得者」とし、通知する規定を設けた。
高額所得者に対する明渡し請求等 (第27条)	1 高額所得者に対する明渡し請求の規定を追加した。 2 明渡し期限は、6箇月間。 3 明渡し請求を受けた高額所得者は、明渡し期限が到来したときは速やかに明け渡さなければいけない規定を追加した。
高額所得者の使用料 (第28条)	1 高額所得者の使用料は、近傍同種家賃となる規定を設けた。 2 明渡し期限到来後は近傍同種家賃の2倍の使用料となる規定を設けた。
明渡し期限の延長等 (第29条)	高額所得者が病気、災害、特別の事情がある場合は、明渡し期限を延長又は取り消すことができる規定を設けた。
使用許可の取消し等 (第30条)	不正入居、3月以上の家賃滞納、未届けで15日以上使用しない、故意の毀損、住宅の取得、暴力団、使用期間を過ぎても退去しない、条例や区長の指示・命令に違反した場合は使用許可の取消し又は明渡しの請求ができる規定を設けた。
許可等に関する意見聴取 (第32条)	使用の許可にあたり、暴力団該当を警察へ照会する規定を設けた。

<<<新旧対照表>>>

○大田区立従前居住者用賃貸住宅条例

新	旧
<p>大田区立従前居住者用賃貸住宅条例 平成6年3月15日 条例第18号</p> <p>改正 平成13年3月16日 第36号 (設置)</p> <p>第1条 <u>住宅市街地整備事業による住宅の除却又は建替えに伴い、住宅に困窮する居住者に住宅を貸与するため、従前居住者用賃貸住宅（以下「賃貸住宅」という。）として、大田区立プラム蒲田を大田区蒲田二丁目14番4号に設置する。</u></p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、<u>次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</u></p> <p>(1) <u>住宅市街地整備事業 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づき定められた東京都市計画防災街区整備方針で指定された防災再開発促進地区において、国土交通大臣の承認を受けて住宅市街地総合整備事業として区が施行する住宅市街地整備計画に基づく事業及び東京都知事の承認を受けて区が施行する東京都木造住宅密集地域整備事業ガイドラインに基づく事業をいう。</u></p> <p>(2) <u>従前居住者 住宅市街地整備事業により除却又は建替えをする住宅に居住している者をいう。</u></p> <p>(3) <u>共同施設 賃貸住宅（自転車置場、ごみ置場その他の付帯施設を含む。以下同じ。）の使用者の共同の福祉のために設置した談話室、広場、緑地、通路及び管理人室をいう。</u></p> <p>(4) <u>収入 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）に定める収</u></p>	<p>大田区立従前居住者用賃貸住宅条例 平成6年3月15日 条例第18号</p> <p>改正 平成13年3月16日 第36号 (設置)</p> <p>第1条 <u>大田区木造住宅密集地域整備促進事業（以下「木密事業」という。）に基づく住宅の建替え又は除却に伴い、住宅に困窮する居住者に住宅を貸与するため、従前居住者用賃貸住宅（以下「賃貸住宅」という。）として、大田区立プラム蒲田を大田区蒲田二丁目14番4号に設置する。</u></p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において「<u>従前居住者</u>」とは、<u>木密事業により建替え又は除却をする住宅に居住している者をいう。</u></p>

新	旧
<p><u>入の例により算出した額をいう。</u></p> <p>第3条 (略)</p> <p><u>(使用申込み)</u></p> <p>第4条 <u>前条の許可を受けようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申込みをしなければならない。</u></p> <p><u>(使用者の資格)</u></p> <p>第5条 <u>賃貸住宅を使用することのできる者(第6号にあっては、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。以下同じ。)を含む。)は、申込みをした日において、次に掲げる条件を具備している者でなければならない。</u></p> <p>(1) <u>同居者ととも使用する場合、その者が現に同居し、又は同居しようとする親族であること。</u></p> <p>(2) <u>住宅市街地整備事業を施行する地区内に引き続き2年以上住所を有する従前居住者であること。</u></p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>(削除)</u></p> <p>(3) <u>住宅市街地整備事業の施行に伴う住宅の除却又は建替えにより、住宅に困窮すると認められる当該住宅の所有者又は借主であること。</u></p> <p>(4) <u>入居後において世帯が独立して日常生活を営めること。</u></p> <p>(5) <u>収入が25万9,000円を超えないこと。</u></p> <p>(6) <u>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。</u></p> <p>2 <u>前項に規定するもののほか、区長が特に認める者について、賃貸住宅を使用させることができる。</u></p> <p><u>(使用期間)</u></p> <p>第6条 <u>賃貸住宅の使用期間は、次の各号に掲げる者について、当該各号に掲げる期間とする。</u></p> <p>(1) <u>住宅の除却により立退きをする当該住宅の所有者 賃貸住宅の設置期間の範囲内</u></p> <p>(2) <u>住宅の建替えにより仮の住居を必要とする当該住宅の所有者又は住宅の除却若し</u></p>	<p>第3条 (略)</p> <p><u>(使用者の資格)</u></p> <p>第4条 <u>賃貸住宅を使用できる者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。</u></p> <p>(1) <u>木密事業を施行する地区内に引き続き2年以上住所を有する従前居住者で次に掲げる要件を備えるもの</u></p> <p><u>ア 立ち退きの要求を受けており、かつ、住宅に困窮していること。</u></p> <p><u>イ 入居後において世帯が独立して日常生活を営めること。</u></p> <p>(2) <u>木密事業の施行に伴う建替えのために仮の住居が必要となる建築主</u></p> <p><u>(3) その他区長が特に認める者</u></p> <p><u>(使用期間)</u></p> <p>第7条 <u>賃貸住宅の使用期間は、規則で定める。</u></p>

新	旧
<p><u>くは建替えにより仮の住居を必要とする当該住宅の借主 規則で定める期間</u></p> <p>2 <u>前条第2項に規定する者の賃貸住宅の使用期間は、前項の規定にかかわらず、区長が別に定める。</u> (使用者の<u>決定</u>)</p> <p>第7条 (略)</p> <p>2 (略) (使用手続)</p> <p>第8条 <u>前条の規定により使用者として決定された者は、区長が指定する日までに次に掲げる手続をしなければならない。</u></p> <p>(1) <u>規則で定める資格を有する連帯保証人の連署する請け書を提出すること。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、連帯保証人の連署を必要としない。</u></p> <p>(2) <u>保証金として賃貸住宅の使用料(前号の請け書に記載された使用料をいう。)2月分に相当する金額を納付すること。</u></p> <p>2 <u>区長は、前項の手続を完了した者に対し、賃貸住宅の使用を許可し、その旨を通知する。</u></p> <p>3 <u>区長は、正当な事由がなく第1項の区長が指定する日までに同項の手続を行わない者に対しては、賃貸住宅の使用者の決定を取り消すことができる。</u></p> <p>4 <u>賃貸住宅の使用を許可された者は、その許可の日から15日以内に使用を開始しなければならない。ただし、特に区長の承認を受けたときは、この限りでない。</u> (使用料の<u>決定</u>)</p> <p>第9条 <u>賃貸住宅の使用料は、毎年度、第23条の規定により認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第3項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で令第2条及び令第16条第1項に定める算定方法により算定した額とする。ただし、第22条の規定による使用者からの収入に関する報告がない場合において、収入状況の報告の請求を行ったにもかかわらず使用者がその請求に応じないときは、当該賃貸住宅の使用料は、近傍</u></p>	<p>(使用者の<u>選考</u>)</p> <p>第5条 (略)</p> <p>2 (略) (使用手続)</p> <p>第6条 <u>賃貸住宅の使用人として決定された者は、その決定の通知を受けた日から15日以内に規則で定める手続をとるとともに、賃貸住宅の使用料(以下「使用料」という。)の2月分に相当する金額を保証金として納付しなければならない。</u></p> <p>2 <u>区長は、前項の手続を完了した者に対して賃貸住宅の使用を許可する。ただし、第10条第3項において準用する同条第1項の規定に基づき、保証金の徴収を猶予された場合は、猶予の決定をもって前項の手続が完了したものとみなす。</u></p> <p>3 <u>賃貸住宅の使用を許可された者は、その許可の日から15日以内に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。</u> (使用料)</p> <p>第8条 <u>使用料は、月額13万5,000円を超えない範囲内で規則で定める。</u></p>

新	旧
<p><u>同種の住宅の家賃とする。</u></p> <p><u>2 令第2条第1項第4号に規定する事業主体が定める数値の例により賃貸住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して定める数値は、区長が定める。</u></p> <p><u>3 第1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第3条及び令第16条第1項に定める算定方法により算定した額とする。</u> (使用料の徴収等)</p> <p><u>第10条</u> 使用料は、賃貸住宅の使用を許可した日からこれを徴収する。</p> <p><u>2 区長が特別の事情があると認める場合は、前項の期日を別に指定することができる。</u></p> <p><u>3 使用を許可した日若しくは前項の規定により指定された期日又は賃貸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により徴収する。</u></p> <p><u>4 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。</u></p> <p><u>5 使用者が第20条第1項に規定する手続を経ないで無断で賃貸住宅を使用しなくなった場合は、区長がその事実を認定し、使用許可を取り消した日までの使用料を徴収する。</u> (使用料等の減免及び徴収猶予)</p> <p><u>第11条</u> 区長は、次の各号のいずれかに該当するときは、使用料を減免し、又は使用料の徴収を猶予することができる。</p> <p>(1) 使用者<u>又は同居者</u>が地震、火災その他の災害により被害を受けたとき。</p> <p>(2) 使用者<u>又は同居者</u>が失職、疾病その他の事由により著しく生活困難な状況にあるとき。</p> <p>(3) 使用者<u>及び同居者</u>の責めに帰すべき事由によらないで、賃貸住宅の全部又は一部を使用することができないとき。</p> <p>(4) 前3号のほか、区長が特に必要があると認めるとき。</p> <p>2 前項の使用料の減免の基準及び割合並びに徴収猶予の基準等については、規則で定める。</p> <p><u>3 使用者は、第1項の規定により使用料の減免又は使用料の徴収の猶予を受けようとするときは、区長に申請しなければならない。</u></p> <p><u>4 保証金の減免及び徴収猶予並びに第13条に規定する共益費の免除については、前3項の規定を準用する。</u></p>	<p>(使用料の徴収等)</p> <p><u>第9条</u> 使用料は、賃貸住宅の使用を許可した日からこれを徴収する。</p> <p><u>2 前項の日又は賃貸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により徴収する。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(使用料等の減免及び徴収猶予)</p> <p><u>第10条</u> 区長は、次の各号の一に該当するときは使用料を減免し、又は使用料の徴収を猶予することができる。</p> <p>(1) 使用者が地震、火災その他の災害により被害を受けたとき。</p> <p>(2) 使用者が失職、疾病その他の事由により著しく生活困難な状況にあるとき。</p> <p>(3) 使用者の責めに帰すべき事由によらないで、賃貸住宅の全部又は一部を使用することができないとき。</p> <p>(4) 前3号のほか、区長が特に必要があると認めるとき。</p> <p>2 前項の使用料の減免の基準及び割合並びに徴収猶予の基準等については、規則で定める。</p> <p><u>3 保証金の徴収猶予及び共益費の免除については、前2項の規定を準用する。</u></p>

新	旧
<p>(使用者の費用負担)</p> <p><u>第12条</u> 次に掲げる費用は、使用者の負担とする。</p> <p>(1) <u>修繕に要する費用（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第21条の規定により区長が修繕義務を負うものとされているものを除く。）</u></p> <p>(2) <u>電気、ガス及び上下水道の料金</u></p> <p>(3) <u>給水施設その他共用の施設の使用及び維持に要する費用</u></p> <p>(4) <u>前3号のほか、区長が指定する費用（共益費）</u></p> <p><u>第13条</u> 区長は、前条の費用のうち使用者の共通の利益を図るために特に必要と認めるものを共益費として使用者から徴収する。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 <u>前2項に定めるもののほか、共益費の徴収については、第10条の規定を準用する。</u> <u>（転貸等の禁止）</u></p> <p><u>第14条</u> 使用者は、賃貸住宅を他の者に貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡してはならない。 <u>（同居の許可）</u></p> <p><u>第15条</u> 使用者は、入居の際の同居者以外の者を新たに同居させようとするときは、<u>公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号。以下「省令」という。）第11条に規定するところによるほか、規則で定めるところにより、区長の許可を受けなければならない。</u></p> <p>2 <u>区長は、前項に規定する新たに同居させようとする者が暴力団員であるときは、同項の許可をしてはならない。</u> <u>（使用の承継）</u></p> <p><u>第16条</u> 使用者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該使用者と同居していた者が引き続き居住することを希望するときは、<u>省令第12条に規定するところによるほか、規則で定めるところにより、区長の許可を受けなければならない。</u></p> <p>2 <u>区長は、前項に規定する引き続き居住することを希望する者（同居する者を含む。）が暴力団員であるときは、同項の許可をしてはならない。</u> <u>（許可事項及び届出事項）</u></p> <p><u>第17条</u> 次の各号のいずれかに該当する場合は、使用者は、規則で定めるところにより、</p>	<p>(使用者の費用負担)</p> <p><u>第11条</u> 次に掲げる費用は、使用者の負担とする。</p> <p>(1) <u>電気、ガス及び上下水道の料金</u></p> <p>(2) <u>給水施設その他共用の施設の使用及び維持に要する費用</u></p> <p>(3) <u>前2号のほか、区長が指定する費用（共益費）</u></p> <p><u>第12条</u> 区長は、前条の費用のうち使用者の共通の利益を図るために特に必要と認めるものを共益費として使用者から徴収することができる。</p> <p>2 (略)</p>

新	旧
<p><u>区長の許可を受けなければならない。</u></p> <p><u>(1) 賃貸住宅の様態替えその他賃貸住宅に</u> <u>工作を加える行為をしようとするとき。</u></p> <p><u>(2) 賃貸住宅の一部を住宅以外の目的に使用</u> <u>しようとするとき。</u></p> <p><u>(3) 賃貸住宅の敷地内に工作物を設置しよ</u> <u>うとするとき。</u></p> <p>2 <u>賃貸住宅を15日以上使用しない場合その他</u> <u>規則で定める場合には、使用者は、規則で定</u> <u>めるところにより、届出をしなければならない</u> <u>い。</u></p> <p>(使用者の保管義務)</p> <p>第18条 <u>使用者は、賃貸住宅及び共同施設の</u> <u>使用に当たっては、必要な注意を払い、</u> <u>これを正常な状態において維持しなければ</u> <u>ならない。</u></p> <p>2 <u>使用者又は同居者は、賃貸住宅又は共同</u> <u>施設の施設を滅失し、又は毀損したとき</u> <u>は、使用者の負担でこれを原形に復し、</u> <u>又はこれに要する費用を賠償しなければ</u> <u>ならない。ただし、区長がやむを得ないと</u> <u>認めるときは、賠償額を減額し、又は</u> <u>免除することができる。</u></p> <p>第14条 <u>(削除)</u></p> <p><u>(1) (削除)</u></p> <p><u>(2) (削除)</u></p> <p><u>(3) 削除</u></p> <p><u>(4) 削除</u></p> <p><u>(住宅の変更)</u></p> <p>第19条 <u>区長は、次の各号のいずれかに該当す</u> <u>る場合は、使用する賃貸住宅の変更を許可す</u> <u>ることができる。</u></p> <p><u>(1) 賃貸住宅を使用する使用者又は同居者</u> <u>が死亡し、又は退去したことにより世帯を構</u> <u>成する者が1人になった場合に、当該使用者</u> <u>が他の住宅を使用することが適当である</u> <u>とき。</u></p> <p><u>(2) 前号に掲げるもののほか、特別の事情</u> <u>があるとき。</u></p> <p>(返還)</p> <p>第20条 (略)</p>	<p>(使用者の保管義務)</p> <p>第13条 <u>使用者は、賃貸住宅の使用にあ</u> <u>っては、必要な注意を払い、これを正常</u> <u>な状態において維持しなければならない</u> <u>い。</u></p> <p>2 <u>使用者は、賃貸住宅の施設を滅失し、</u> <u>又はき損したときは、使用者の負担でこ</u> <u>れを原形に復し、又はこれに要する費用</u> <u>を賠償しなければならない。ただし、区</u> <u>長がやむを得ないと認めるときは、賠償</u> <u>額を減額し、又は免除することができる</u> <u>る。</u></p> <p><u>(禁止行為)</u></p> <p>第14条 <u>使用者は、次に掲げる行為をして</u> <u>はならない。</u></p> <p><u>(1) 賃貸住宅を転貸し、又はその使用</u> <u>権を譲渡すること。</u></p> <p><u>(2) 賃貸住宅の使用を許可された者以</u> <u>外の者を同居させること。</u></p> <p><u>(3) 故意に賃貸住宅を損傷し、又は区</u> <u>長の許可を受けずに造作を加えるこ</u> <u>と。</u></p> <p><u>(4) 賃貸住宅以外の目的に使用す</u> <u>ること。</u></p> <p>(返還)</p> <p>第15条 (略)</p>

新	旧
<p>2 <u>賃貸住宅を返還する場合において、第17条第1項第1号又は第3号に規定する工作物があるときは、使用者は、自己の費用でこれを撤去して原形に復さなければならない。</u>ただし、区長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。</p>	<p>2 前項の規定により賃貸住宅を返還する場合は、使用者の負担で賃貸住宅を原形に復さなければならない。ただし、区長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。</p>
<p>第16条 (削除)</p>	<p><u>(使用許可の取消し等)</u> 第16条 区長は、使用者が次の各号の一に該当するときは当該使用者に対して賃貸住宅の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。</p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p>(1) <u>虚偽の使用申込み又は不正の手段により使用の許可を受けたとき。</u></p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p>(2) <u>第6条第3項に規定する期間内に使用の開始をしないとき。</u></p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p>(3) <u>正当な理由がなく使用料を3月上滞納したとき。</u></p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p>(4) <u>独立した日常生活が営めなくなったとき。</u></p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p>(5) <u>この条例又はこれに基づく規則(以下「条例等」という。)に違反したとき。</u></p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p>(6) <u>条例等に基づく区長の指示に従わないとき。</u></p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p>(7) <u>その他区長が賃貸住宅の管理上必要があると認めるとき。</u></p>
<p>2 (削除)</p>	<p>2 使用者は、前項の規定により明渡しを請求されたときは速やかに使用者の負担で賃貸住宅を原形に復して明け渡さなければならない。この場合において、当該使用者又は入居者は、損害賠償その他の請求をすることができない。</p>
<p><u>(保証金の還付)</u></p>	<p><u>(保証金の返還)</u></p>
<p>第21条 区長は、<u>前条の規定による賃貸住宅の返還又は第30条の規定による賃貸住宅の使用許可の取消し若しくは明渡しの際、速やかに使用者に保証金を還付する。</u>ただし、未納の使用料、共益費又は損害金があるときは、保証金のうちからこれを控除して還付する。</p>	<p>第17条 区長は、<u>第15条の規定による賃貸住宅の返還又は前条の規定による賃貸住宅の使用許可の取消し若しくは明渡しの際、速やかに使用者に保証金を返還する。</u>ただし、未納の使用料、共益費又は損害金があるときは、保証金のうちからこれを控除して返還する。</p>
<p>2～3 (略)</p>	<p>2～3 (略)</p>
<p><u>(収入に関する報告)</u></p>	
<p>第22条 <u>賃貸住宅の使用者は、規則で定めるところにより、毎年度、収入に関する報告を行わなければならない。</u></p>	
<p><u>(収入額の認定等)</u></p>	
<p>第23条 区長は、<u>前条の報告その他の資料に基づき、使用者及び同居者の収入の額を認定</u></p>	

新	旧
<p><u>し、使用者にその認定した額、収入超過基準（次条に規定する金額をいう。）の超過の有無その他必要な事項を通知する。</u></p> <p><u>2 前項の通知を受けた使用者は、その通知を受けた日から30日以内に、同項の規定による認定に対して、意見を述べることができる。</u></p> <p><u>3 区長は、前項の意見の内容を審査し、必要があると認めるときは、第1項の規定により認定した収入の額を改定する。</u></p> <p><u>4 区長は、第15条の許可を行う場合において、当該許可に伴い、第1項の規定により認定した収入の額が令第2条第2項に定める収入の区分を超えて変動したときは、その収入の額を認定する。</u></p> <p><u>5 前項に定める場合のほか、規則で定める事由により、第1項の規定により認定した収入の額が令第2条第2項に定める収入の区分を超えて変動したときは、使用者は、その収入の額の認定を求めることができる。</u></p> <p><u>6 第4項の規定に基づく収入の額の認定及び前項の請求に基づく収入の額の認定については、第1項から第3項までの規定を準用する。</u></p> <p><u>（収入超過者の明渡し努力義務）</u></p> <p><u>第24条 賃貸住宅の使用者は、当該賃貸住宅を引き続き3年以上使用している場合において、第5条第1項第5号に定める金額を超える収入のあるときは、当該賃貸住宅を明け渡すように努めなければならない。</u></p> <p><u>（収入超過者の使用料）</u></p> <p><u>第25条 前条の規定に該当する賃貸住宅の使用者は、当該賃貸住宅を引き続き使用しているときは、第9条第1項の規定にかかわらず、次項に定めるところにより算定した額の使用料を納付しなければならない。</u></p> <p><u>2 前項の使用料は、毎年度、第23条の規定により認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、令第8条第2項及び令第16条第1項に定める算定方法により算定する。</u></p> <p><u>3 第11条第1項から第3項までの規定は、第1項の使用料について準用する。</u></p> <p><u>（高額所得者に対する通知等）</u></p> <p><u>第26条 区長は、賃貸住宅を使用している期間が引き続き5年以上である使用者で、第23条の規定により認定された収入の額が最近2年間引き続き令第9条第1項に定める基準を超えるもの（以下「高額所得者」という。）に対しては、その旨を通知する。</u></p>	

新	旧
<p>2 <u>使用者に配偶者（婚姻の届出をしてい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。）以外の同居者があ</u> <u>る場合における前項の規定の適用について</u> <u>は、令第9条第2項に定めるところによる。</u> <u>（高額所得者に対する明渡し請求等）</u></p> <p>第27条 <u>区長は、高額所得者に対し、当該賃貸</u> <u>住宅の明渡しを請求することができる。</u></p> <p>2 <u>高額所得者に対する当該賃貸住宅の明渡し</u> <u>の期限は、当該明渡しの請求をする日の翌日</u> <u>から起算して6月を経過した日以後の日とし</u> <u>なければならない。</u></p> <p>3 <u>賃貸住宅の明渡しの請求を受けた高額所得</u> <u>者は、前項の期限が到来したときは、速やか</u> <u>に当該賃貸住宅を明け渡さなければならな</u> <u>い。</u> <u>（高額所得者の使用料等）</u></p> <p>第28条 <u>賃貸住宅の使用者が高額所得者である</u> <u>場合は、第9条第1項及び第25条第1項の規</u> <u>定にかかわらず、当該賃貸住宅の使用料は、</u> <u>近傍同種の住宅の家賃とする。</u></p> <p>2 <u>区長は、前項の規定の適用を受ける高額所</u> <u>得者で前条第1項の規定による請求を受けた</u> <u>ものが同条第2項の期限が到来しても賃貸住</u> <u>宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到</u> <u>来した日の翌日から当該賃貸住宅の明渡しを</u> <u>行う日までの期間について、毎月、近傍同種</u> <u>の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭</u> <u>を徴収するものとする。</u></p> <p>3 <u>第11条第1項から第3項までの規定は、第</u> <u>1項に規定する使用料又は前項に規定する金</u> <u>銭について準用する。</u> <u>（明渡し期限の延長等）</u></p> <p>第29条 <u>区長は、第27条第1項の規定による請</u> <u>求を受けた者が次の各号のいずれかに該当す</u> <u>る場合には、その者からの申出により、明渡</u> <u>しの期限を延長することができる。</u></p> <p>(1) <u>使用者又は同居者が病気にかかっ</u> <u>ているとき。</u></p> <p>(2) <u>使用者又は同居者が災害により損害を</u> <u>受けたとき。</u></p> <p>(3) <u>前2号に掲げるもののほか、特別の事</u> <u>情があるとき。</u></p> <p>2 <u>前項各号の場合において、区長が特に必要</u> <u>と認めるときは、明渡しの請求を取り消すこ</u> <u>とができる。</u> <u>（使用許可の取消し等）</u></p> <p>第30条 <u>区長は、次の各号のいずれかに該当す</u></p>	

新	旧
<p>る場合は、使用許可を取り消し、又は賃貸住宅の明渡しを請求することができる。</p> <p>(1) 不正の行為により入居したとき。</p> <p>(2) 正当な事由がなく使用料を3月以上滞納したとき。</p> <p>(3) 正当な事由がなく15日以上賃貸住宅を使用しないとき。</p> <p>(4) 賃貸住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。</p> <p>(5) 住宅を取得したとき。</p> <p>(6) 暴力団員であることが判明したとき (同居する者が該当する場合を含む。)</p> <p>(7) 第6条に規定する使用期間を終了したとき。</p> <p>(8) 第14条から第16条まで、第17条第1項及び第18条の規定に違反したとき。</p> <p>(9) 前号に掲げるもののほか、この条例又はこれに基づく区長の指示命令に違反したとき。</p> <p>(10) 前各号に掲げるもののほか、区長が賃貸住宅の管理上必要があると認めるとき。</p> <p>2 前項の規定により明渡しの請求を受けた者は、速やかに住宅を明け渡さなければならない。この場合において、使用者は、損害賠償その他の請求をすることができない。</p> <p>3 区長は、第1項第1号の規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた使用料の額との差額に民法（明治29年法律第89号）第404条に定める法定利率による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該賃貸住宅の明渡しを行う日までの期間については毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収するものとする。</p> <p>4 区長は、第1項第2号から第10号までの規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、請求の日の翌日から当該賃貸住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。</p> <p>(検査)</p> <p>第31条 区長は、賃貸住宅の管理上必要が</p>	<p>(検査)</p> <p>第18条 区長は、賃貸住宅の管理上必要が</p>
<p>第31条 区長は、賃貸住宅の管理上必要が</p>	<p>第18条 区長は、賃貸住宅の管理上必要が</p>

新	旧
<p>あると認めるときは、<u>区職員のうちから</u>区長が指定した者に賃貸住宅の検査をさせ、又は使用者若しくは同居者に対して必要な指示をさせることができる。</p> <p>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、あらかじめ使用者又は同居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。</p> <p>3 第1項の検査に<u>当たる</u>者は、その身分を示す証明書を携帯し、<u>関係人</u>の請求があったときは、それを提示しなければならない。</p> <p><u>(許可等に関する意見聴取)</u></p> <p><u>第32条 区長は、第3条の許可をしようとするとき、又は現に賃貸住宅を使用している者(同居する者を含む。)について、区長が特に必要があると認めるときは、第5条第1項第6号、第15条第2項、第16条第2項及び第30条第1項第6号に該当する事由の有無について、警視総監の意見を聴くことができる。</u></p> <p><u>(区長への意見)</u></p> <p><u>第33条 警視総監は、賃貸住宅を使用しようとする者(現に同居し、又は同居しようとする者を含む。)又は現に使用している者(同居する者を含む。)について、第5条第1項第6号、第15条第2項、第16条第2項及び第30条第1項第6号に該当する事由の有無について、区長に対し、意見を述べることができる。</u></p> <p>(指示)</p> <p><u>第34条 区長は、使用者に対して賃貸住宅の管理上又は安全確保上必要な指示をすることができる。</u></p> <p>(委任)</p> <p><u>第35条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。</u></p> <p>付 則 (平成13年3月16日条例第36号)</p> <p>この条例は、公布の日から施行する。</p> <p><u>付 則</u></p> <p>1 <u>この条例は、令和3年4月1日から施行する。</u></p> <p>2 <u>この条例による改正後の大田区立従前居住者用賃貸住宅条例の規定は、この条例の施行の日以後に賃貸住宅の使用申込みをする者から適用し、同日前に使用申込みをしている者については、なお従前の例による。</u></p>	<p>あると認めるときは区長が指定した者に賃貸住宅の検査をさせ、又は使用者に対して必要な指示をさせることができる。</p> <p>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。</p> <p>3 第1項の検査に<u>あたる</u>者は、その身分を示す証明書を携帯し、<u>使用者</u>の請求があったときは、それを提示しなければならない。</p> <p>(指示)</p> <p><u>第19条 区長は、使用者に対して賃貸住宅の管理上又は安全確保上必要な指示をすることができる。</u></p> <p>(委任)</p> <p><u>第20条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。</u></p> <p>付 則 (平成13年3月16日条例第36号)</p> <p>この条例は、公布の日から施行する。</p>

