

議第 34 号

下呂市地域優良賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

下呂市地域優良賃貸住宅条例の一部を改正する条例を、別紙のとおり定める。

令和 7 年 2 月 25 日提出

下呂市長 山 内 登

提 案 理 由

公営住宅及び一般住宅と同様に高齢者や子育て世帯など特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する当該住宅においても将来の人口規模に応じた適正な住宅ストック整備を目的に、入居期間を定め、新たに契約更新制度を導入するため、当該条例の一部を改正するもの。

下呂市地域優良賃貸住宅条例の一部を改正する条例

下呂市地域優良賃貸住宅条例（平成21年下呂市条例第16号）の一部を次のように改正する。

改 正 後	改 正 前
（公募の例外） 第6条 市長は、次に掲げる事由のいずれかに該当する場合には、前条第1項の公募によらないで、住宅に入居させることができる。 （１）・（２） （略） （３） 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第15号に規定する公営住宅建替事業による住宅の除却、都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整備法（昭和29年法律第119号）<u>第3条第4項若しくは第5項</u>の規定に基づく土地区画整理事業、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却、土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除去 （入居予定者の決定） 第8条 （略） 2・3 （略） <u>4 市長は、前各号及び規則の規定により入居の申込みをした者を住宅の入居予定者として決定し、その旨を当該入居予定者として決定した者（以下「入居決定者」という。）に</u>	（公募の例外） 第6条 市長は、次に掲げる事由のいずれかに該当する場合には、前条第1項の公募によらないで、住宅に入居させることができる。 （１）・（２） （略） （３） 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第15号に規定する公営住宅建替事業による住宅の除却、都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整備法（昭和29年法律第119号）<u>第3条第3項若しくは第4項</u>の規定に基づく土地区画整理事業、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却、土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除去 （入居予定者の決定） 第8条 （略） 2・3 （略）

改正後	改正前
<u>対し通知するものとする。</u> <u>(入居期間及び契約更新)</u> <u>第8条の2 住宅の入居期間は、第9条第2項に規定する入居許可日から起算して2年とする。</u> <u>2 第9条の2の規定により入居に係る契約を更新した場合における住宅の入居期間は、前項の規定にかかわらず、当該更新前における入居期間が満了した日の翌日から起算して2年とする。</u> <u>3 市長は、当該入居決定者が入居に係る契約をしたとき又は現に住宅に入居している者（以下「既存入居者」という。）が契約を更新したときは、前2項に規定する期間が満了する日の6月前までに、期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。</u> <u>(入居手続)</u> <u>第9条 前条の規定により住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次に掲げる入居の手続をしなければならない。</u> <u>(1) 請書を提出すること。なお、請書には同居者以外の者であって次に掲げる者を緊急連絡先及び身元引受人（以下「緊急連絡先等」という。）として記入すること。</u> <u>ア 緊急連絡先は、原則、緊急時に連絡がとれる市内在住の者</u>	<u>(入居手続)</u> <u>第9条 前条の規定により住宅の入居予定者として決定された者は、遅延なく次に掲げる手続をしなければならない。</u> <u>(1) 請書を提出すること。なお、請書には原則として市内に在住する緊急連絡先及び身元引受人を記入すること。ただし、市長が特別の事情があると認める場合は、緊急連絡先及び身元引受人を必要としないことができる。</u>

改正後	改正前
<u>イ 身元引受人は、単身で入居した者が死亡したときに遺体及び残余財産の引取りその他の住宅の明渡しに必要な行為を行う者</u> <u>ウ 前２号の確保が難しい場合は、家賃債務保証業者登録規定（平成29年国土交通省告示第898号）に基づく家賃債務保証法人と家賃債務保証契約を締結することで、緊急連絡先等に代えることができる。</u> （２） （略） <u>（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号の規定による請書に緊急連絡先等を必要としないことができる。この場合において、入居決定者に家賃債務保証制度の活用を推奨するなど、入居に支障が生じることのないよう、適切な対応を図るものとする。</u> ２・３ （略） <u>（入居に係る契約更新）</u> <u>第９条の２ 住宅の入居者は、入居に係る契約を更新しようとするときは、規則で定めるところにより、入居期間が満了する日の６月前の日から３月前の日（以下この条において「更新申請期限」という。）までの間に、市長に申請しなければならない。ただし、市長がやむを得ない事由があると認める場合は、この限りでない。</u> <u>２ 市長は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請を行った入居者が次に</u>	（２） （略） ２・３ （略）

改正後	改正前
<u>掲げる要件の全てを満たすと認めるときは、入居に係る契約の更新を承認するものとする。</u> <u>(1) 第7条に規定する入居申込者の資格を満たすこと。</u> <u>(2) 更新前の入居期間において、条例に違反していないこと。</u> <u>3 第1項の規定による申請があった場合における第7条第1項第4号の適用については、入居者の所得の額（更新申請期限までに第14条第1項の規定により市長が認定した所得の額をいう。ただし、更新申請期限までに同条第3項の規定により再認定された場合は、再認定後の所得の額をいう。）が、更新申請期限以前の直近2年間連続して同号に掲げる金額を超えない場合に、同号の要件を満たすものとする。</u> <u>4 市長は、第1項の規定による申請が第2項各号に掲げる要件を満たさない場合であっても、当該申請に係る入居者が住宅の使用を必要とする事情及び市の住宅の管理に関する事情を勘案し、当該入居者が住宅を使用することが適切であると認めるときは、入居に係る契約の更新を承認することができる。</u> <u>5 市長は、下呂市市営住宅整備基本方針及び下呂市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した住宅の用途廃止等を目的とした入居者の計画的な移転のために、住宅の入居に係る契約の更新を停止することができる。</u> <u>6 前条第1項第1号の規定は、市長が入居に係る契約の更新を承認した場合について準</u>	

改正後	改正前
<u>用する。この場合において、同条中「入居決定者」とあるのは「更新承認者」と、「許可の日」とあるのは「承認の日」と、「入居の手続」とあるのは「更新の手続」と、「入居を許可」とあるのは「更新を承認」と読み替えるものとする。</u>	
<u>(修繕費用の負担)</u>	<u>(修繕の義務)</u>
第19条 <u>住宅及び共同施設の修繕に要する費用（畳の表替え、ふすまや障子等の張替え、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を除く。）は、市の負担とする。この場合において、規則で定める構造及び設備の主要な部分を修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕するように努めなければならない。</u>	第19条 <u>市長は、住宅及び共同施設について、規則で定める構造及び設備の主要な部分を修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕するように努めなければならない。ただし、使用者の責めに帰すべき事由により修繕する必要があるときは、この限りでない。</u>
<u>2 入居者の責めに帰すべき事由によって第1項に掲げる修繕の必要があるときは、同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。</u>	
<u>(入居者の保管義務及び賠償責任)</u>	<u>(入居者の義務及び賠償責任)</u>
第23条 （略）	第23条 （略）
2 （略）	2 （略）
<u>3 入居者は、住宅において、犬（身体障害者補助犬法（平成14年法律第49号）第2条第1項に規定する身体障害者補助犬を除く。）、猫その他鳴き声、臭気等により近隣住民の生活の平穏を害し又は他人に危害を加えるお</u>	

改 正 後	改 正 前
<u>そのある動物を飼育してはならない。</u> <u>4 前項に定めるもののほか、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。</u> (入居権の承継) 第26条 (略) <u>2 第9条第1項第1号の規定は、市長が入居権の承継を許可した場合について準用する。</u> <u>この場合において、同条中「入居決定者」とあるのは「入居権の承継しようとする者」と、「許可の日」とあるのは「入居権の承継を許可の日」と、「入居の手続」とあるのは「入居権の承継手続」と、「入居を許可」とあるのは「入居権の承継を許可」と読み替えるものとする。</u>	(入居権の承継) 第26条 (略)

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正前の規定による入居に係る手続を行った入居者については、改めて改正後の契約を締結することにより、改正後の第8条、第8条の2、第9条及び第9条の2の規定を適用するものとする。

【参考資料】

下呂市地域優良賃貸住宅条例の一部を改正する条例要綱

1. 改正理由

公営住宅及び一般住宅と同様に高齢者や子育て世帯など特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する当該住宅においても将来の人口規模に応じた適正な住宅ストック整備を目的に、入居期間を定め、新たに契約更新制度を導入するため、当該条例の一部を改正するものです。

2. 概要

- (1) 土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)の改正に伴う、条項ずれを改めます。

(第 6 条関係)

- (2) 入居申込の際に入居予定者として決定した者への規定された通知がないため、入居決定通知を新たに規定します。

(第 8 条関係)

- (3) 契約更新制度を導入するため、入居期間及び契約更新について規定します。

(第 8 条の 2、第 9 条の 2 関係)

- (4) 入居の際に緊急連絡先及び身元引受人の確保が難しい場合に家賃債務保証制度を活用できるよう住宅入居の手続きについて規定します。

(第 9 条関係)

- (5) 契約更新制度の導入による入居に係る契約更新について規定します。

(第 9 条の 2 関係)

- (6) 修繕費用の負担について、下呂市市営住宅条例第 22 条の規定に合わせるため改めます。

(第 19 条関係)

- (7) 猫の飼育及び餌づけに関する苦情に対応するため、動物の飼育に関する入居者の保管義務について規定します。

(第 23 条関係)

- (8) 入居者が死亡又は退去した場合において、同居人の入居権の承継が許可された場合の新名義人による新規契約について規定します。

(第 26 条関係)

(9) この条例は、公布の日から施行します。

(附則第 1 項関係)

(10) 既存入居者の入居に係る契約及び契約更新の経過措置について規定します。

(附則第 2 項関係)