

意見募集

みなさまのご意見・情報をお寄せください

神戸市市街地改造事業賃貸施設管理
規則の廃止について

意見募集期間

2023年12月1日～

2024年1月4日

問い合わせ先

神戸市都市局地域整備推進課

電話 078-595-6741

1 意見募集期間

2023年12月1日（金）～2024年1月4日（木）

2 意見の提出方法

次のいずれかの方法によりご提出ください。

(1) 郵送による提出

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル8階
神戸市都市局地域整備推進課「規則廃止意見募集」宛

(2) ファクシミリによる提出

(078)595-6807

神戸市都市局地域整備推進課「規則廃止意見募集」宛

(3) 電子メールによる提出

アドレス: shigaichi-kanri@office.city.kobe.lg.jp

件名には「規則廃止意見募集」と記載いただき、コンピューターウィルスへの感染防止のため、添付ファイルは使用せず、メール本文にテキスト形式で入力してください。

(4) 持参による提出

神戸市都市局地域整備推進課

神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル8階

平日 8時45分～12時、13時～17時30分までの間

3 注意事項

(1) この案件は、神戸市民の方のみならず、どなたでも提出していただけます。

(2) 書式は自由ですが、必ず提出者の住所及び氏名（法人その他の団体の場合は、名称及び所在地及び代表者の氏名）を記載してください。

(3) 提出される書式には、「神戸市市街地改造事業賃貸施設管理規則の廃止（案）」に対してのご意見・情報であることを明記してください。

(4) 電話などによる口頭のご意見・情報の受付及びいただいたご意見・情報に対する個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

(5) いただいたご意見・情報に対する神戸市の考え方等を、神戸市ホームページにて2024年1月上旬頃（予定）に掲載いたします。

ホームページがご覧いただけない場合は、市政情報室（市役所1号館18階）でご覧いただけます。

4 個人情報 の 取扱い について

- (1) ご提出いただきましたご意見・情報は、住所、氏名、個人又は法人等の権利利益を害するおそれのある情報等、公表することが不適切な情報（神戸市情報公開条例第 10 条各号に規定する情報）を除いて、ホームページ等で公表させていただきます。
- (2) 個人情報等の取り扱いには十分注意し、個人が特定できるような内容では掲載いたしません。
- (3) ご意見・情報、氏名、住所、電子メールアドレス等につきましては、個人情報の保護に関する法律等に基づき、他の目的に利用・提供しないとともに、適正に管理いたします。
- (4) ご提出いただいたご意見・情報の考慮に際し、内容を確認させていただく場合がありますので、氏名・住所の記載をお願いしています。

神戸市市街地改造事業賃貸施設管理規則の廃止(案)について

1. 概要

公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律(昭和36年6月1日法律第109号)に基づき、神戸市では昭和30～50年代に市街地改造事業が行われました。今回廃止する規則は、当事業において整備された施設建築物の賃貸に際して、管理に必要となる事項を定めたものです。

建築物の大半は阪神淡路大震災により倒壊しましたが、残存する建物においても現在賃貸が行われておらず、規則は利用していません。今後も利用する予定がないため、この度廃止します。

2. 施行予定日

令和6年4月1日

3. 規則の主な内容

別紙のとおり

- ・入居資格者
- ・家賃の決定・納付、敷金
- ・入居者の費用負担義務、保管義務、管理規約等の遵守 等

(趣旨)

第1条 この規則は、神戸市が市街地改造事業の施行により賃貸する施設建築物の一部(以下「賃貸施設」という。)の管理について必要な事項を定めるものとする。

(賃貸施設の名称及び用途)

第2条 市長は、賃貸施設について、当該賃貸施設の名称及び用途をそれぞれ定めるものとする。

2 前項の用途は、住居その他賃貸施設の属する施設建築物の位置その他の条件を考慮して当該賃貸施設の合理的な利用を図るものでなければならない。

(入居資格者)

第3条 賃貸施設に入居できる者は、次の各号の一に該当するものとする。

(1) 公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律(昭和36年法律第109号。以下「法」という。)第41条の規定により、施設建築物の一部について賃借権を取得した者

(2) 都市計画事業の施行により移転することとなつた者で、賃貸施設へ入居することを希望するものうちから市長がその入居を適当と認めた者

(3) 市長の公募に応じた者でその入居を適当と認めた者

2 賃貸施設への入居の優先権の順位は、前項に掲げた順位によるものとする。

(賃貸借契約の締結)

第4条 市長は、前条の入居資格者について、その入居資格を審査した後、その審査に合格した者(以下「入居者」という。)と賃貸借契約を締結するものとする。

2 前項の場合において、前条第1項第1号の入居者にあつては、法第40条の規定による工事完了公告の日の翌日に締結するものとする。

(家賃の決定)

第5条 賃貸施設の家賃は、公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律施行令(昭和36年政令第294号)第10条の規定により算出した額を標準として賃貸施設ごとに定めるものとする。

2 前項の家賃は、月割とする。

(家賃の変更)

第6条 市長は、次の各号の一に該当する場合には、賃貸施設の家賃を変更することができる。

(1) 物価その他の経済事情の変動にともない家賃を変更する必要があると認められるとき。

(2) 賃貸施設以外の近傍類似の建築物の家賃と著しく均衡を欠くに至つたとき。

(3) 賃貸施設に改良を施したとき。

(家賃の納付)

第7条 家賃は、第3条第1項第1号に掲げる者にあつては法第40条の規定による工事完了公告の日の翌日から、同項第2号及び第3号に掲げる者にあつては、賃貸借契約の締結の日から徴収するものとする。

2 家賃は、毎月5日までにその月分を納付しなければならない。

3 賃貸施設の賃貸借契約を締結した場合又は賃貸借契約を解除した場合において、その月の期間が1月に満たないときは、その月の家賃は、日割計算によるものとする。

(家賃の督促)

第8条 市長は、入居者が家賃をその納付期限までに納付しないときは、納付期限後20日以内に督促状により、期限を指定して督促するものとする。

2 前項の指定期限は、督促状を発した日から10日を経過した日とする。

(遅延利息)

第9条 市長は、入居者が前条第1項の規定により定められた指定期限後に家賃を納付する場合においては、当該家賃に対し、第7条第2項の納付期限の翌日から日歩3銭の割合をもつて計算した遅延利息を徴収するものとする。

2 市長は、特に必要があると認めるときは、前項の遅延利息を減額し、又は免除することができる。

3 第1項の遅延利息に10円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(敷金)

第10条 市長は、入居者から家賃の3月分に相当する金額の敷金を徴収するものとする。

2 前項の敷金は、入居者が賃貸施設を立ちのくときに返還する。ただし、未納の家賃、遅延利息又は賠償金等が生じたときは、当該敷金から控除する。

3 前項の場合において、当該敷金の額が未納の家賃、遅延利息又は賠償金等の額に満たないときは、入居者は、直ちにその不足額を納付しなければならない。

(維持保全の責任)

第11条 市長は、賃貸施設の機能を常時有効に保持するため、賃貸施設及びこれに付属する設備について維持保全に努めるとともに、必要があるときは遅滞なくこれらを修理するものとする。

(入居者の費用負担義務)

第12条 入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道等の使用料
 - (2) 水洗便所の維持保全に要する費用
 - (3) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
 - (4) 共同施設の維持管理に要する費用
 - (5) 畳及び建具のほりかえ、ガラスのはめかえ等の軽微な修繕並びに給水栓、点滅器その他賃貸施設及びこれに付属する設備の構造上重要でない部分の修繕に要する費用
- 2 入居者は、前項に掲げるもののほか、賃貸施設の属する建築施設の管理規約及びこれに基づく当該施設建築物の居住者間の取決めにより居住者が負担することと定められた共益費等の費用を負担しなければならない。

(入居者の保管義務)

第13条 入居者は、賃貸施設及び共同施設並びにこれらの付属設備の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

- 2 入居者が自己の責に帰すべき理由により賃貸施設又は共同施設若しくはこれらの付属設備を滅失し、又ははき損したときは、これを原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。
- 3 前項の賠償金の額は、市長が定める。

(転貸又は譲渡の禁止)

第14条 入居者は賃貸施設を他の者に転貸し、又は入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

- 2 市長は、転借人又は入居者から入居の権利を譲り受けた者が当該賃貸施設を占有するに至ったときは当該賃貸施設の明け渡しを請求するものとする。

(用途外使用の禁止)

第15条 入居者は、その入居にかかる賃貸施設を第2条の規定により定められた用途以外の用に供してはならない。

(管理規約等の遵守)

第16条 入居者は、賃貸施設の属する建築施設の管理規約及びこの管理規約に基づく居住者相互間の取決め等を守らなければならない。

(模様替え等の承認)

第17条 入居者は、次の各号の一に該当する場合には、市長の承認を求めなければならない。

- (1) 賃貸施設を模様替えし又は増築しようとするとき。
 - (2) 賃貸施設の属する建築施設に看板その他の工作物を設置し又は付属せしめようとするとき。
 - (3) 同居親族以外の者を同居せしめようとするとき。
 - (4) 動物を飼育しようとするとき。
- 2 市長は、前項第1号及び第2号に該当する場合においては、当該模様替え等につき市に買取義務の発生しない場合で、かつ当該賃貸施設の属する建築施設の管理規約に違反しない場合においてのみ承認するものとし、同項第4号に該当する場合においては、近隣の居住者の同意があるときのみ承認するものとする。

(立入検査)

第18条 市長は、賃貸施設の管理上必要があるときは、市長の指定した者に賃貸施設の検査をさせ、入居者に対して適当な指示をさせることができる。

- 2 市長が指定した者が前項の検査を行なう場合において、現に人が入居している賃貸施設に立ち入るときは、あらかじめ当該賃貸施設の入居者の承諾を得なければならない。
- 3 第1項の検査に当る者は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(賃貸借契約の解除等)

第19条 市長は、入居者が次の各号の一に該当するときは、賃貸借契約を解除し、賃貸施設の明け渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によつて入居したとき。
 - (2) 家賃を3月以上滞納したとき。
 - (3) 賃貸施設又は共同施設若しくはこれらの付属設備を故意にき損したとき。
 - (4) 前条の規定による立入検査を正当な理由なくして拒否したとき。
 - (5) 賃貸借契約に基づく義務を履行しないとき。
 - (6) この規則又はこの規則に基づく市長の指示に違反したとき。
- 2 前項に定めるもののほか、市において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、市長は賃貸借契約を解除することができる。

(不法入居による賠償金)

第20条 前条の規定により市長が賃貸借契約を解除した場合において、賃貸施設を退去しない入居者は、不法入居による賠償金として賃貸借契約の翌日から起算して退去の日までの家賃に相当する額の2倍の金額を支払わなければならない。

(賃貸施設の返還)

第21条 入居者は、賃貸施設を退去しようとするときは、退去しようとする日の5日前までに市長に届け出てその検査を受けなければならない。

2 第18条の規定は、前項の検査について準用する。

3 入居者は、賃貸施設を模様替えし若しくは増築し、又は工作物を設置し若しくは付属せしめているときは、第1項の検査の時までに自らの費用でこれを原状に回復し、又は撤去しなければならない。

(施行の細目)

第22条 この規則の施行に関し必要な事項は、都市局長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和39年4月15日規則第12号)

この規則は、昭和39年4月15日から施行する。

附 則(昭和43年4月30日規則第22号)

この規則は、公布の日から施行し、昭和43年4月1日から適用する。

附 則(平成16年3月31日規則第73号)抄

(施行期日)

1 この規則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則(平成31年3月29日規則第66号)抄

(施行期日)

第1条 この規則は、平成31年4月1日から施行する。