

港区地域優良賃貸住宅条例の制定等について

議案第17号

港区地域優良賃貸住宅条例（新規）について

議案第18号

港区特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

議案第19号

港区立住宅条例の一部を改正する条例について

資料一覧

資料番号	資料名	ページ
資料①	港区地域優良賃貸住宅条例（新規）について	2
資料②	港区地域優良賃貸住宅条例施行規則（案）の骨子	9
資料③	港区特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について	12
資料④	新旧対照表	13
資料⑤	港区立住宅条例の一部を改正する条例について	17
資料⑥	新旧対照表	18
資料⑦	港区特定公共賃貸住宅及び港区立住宅の使用料に関する激変緩和措置の概要	21

港区地域優良賃貸住宅条例（新規）について

特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜については、令和２年７月から建替工事を実施しており、建替後は住宅確保要配慮者を対象とした地域優良賃貸住宅とします。令和７年１０月の建物しゅん工に向け、地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜の設置に際して必要な事項を定めるため、条例を制定します。

１ 条例の主な内容

- （１）地域優良賃貸住宅の位置、名称等を定めます。
- （２）使用者の募集方法、申込者の資格、使用手続等について定めます。
- （３）使用料及び使用者負担額について定めます。
- （４）指定管理者に関する事項について定めます。
- （５）特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜の除却に伴い、ほかの区民向け住宅に仮移転している使用者が地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜に新たに居住する場合において、新たな使用料が従前の使用料を超える場合の使用料の減額について定めます。

２ 施行期日

- （１）については、区規則で定める日（令和８年１月１日予定）
- （２）については、区規則で定める日（令和７年６月１日予定）
- （３）については、区規則で定める日（令和７年６月１日予定）
- （４）については、公布の日
- （５）については、区規則で定める日（令和７年６月１日予定）

３ 条例の概要

（１）目的（第１条）

地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関し必要な事項を定めることを目的とします。

（２）用語の意義（第２条）

- ア 地域優良賃貸住宅
- イ 所得
- ウ 共同施設

（３）設置（第３条）

- ア 名称 港区地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜
- イ 位置 東京都港区芝浦四丁目３番２８号
- ウ 戸数 ２０戸

(4) 使用許可 (第4条)

使用しようとする者は、区長の許可を受けなければなりません。

(5) 募集方法 (第5条)

使用者の募集方法は、公募とします。

(6) 公募の例外 (第6条)

次の理由のいずれかに該当する者に対しては、公募を行わないで、使用させることができます。

ア 災害による住宅の滅失

イ 不良住宅の撤去

ウ 公営住宅法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業のうち、区が施行する事業に伴う公営住宅の除却

エ 区が施行し、又は指導する事業に伴う住宅の除却

(ア) 都市計画法第59条の規定に基づく都市計画事業

(イ) 土地区画整理法第3条第4項又は第5項の規定に基づく土地区画整理事業

(ウ) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づく住宅街区整備事業

(エ) 都市再開発法に基づく市街地再開発事業

(オ) 土地収用法第20条の規定による事業の認定を受けている事業

(カ) 公共用地の取得に関する特別措置法第2条に規定する特定公共事業

(7) 申込者の資格 (第7条)

ア 使用の申込みをしようとする者は、次の要件を満たす者でなければなりません。

(ア) 本人が区内に居住していること。

(イ) 現に同居し、又は同居しようとする親族があること。

(ウ) 区規則で定める基準の所得のある者であること。

(エ) 現に自ら居住するため住宅を必要としていること。

(オ) 住民税を滞納していないこと。

(カ) 本人又は同居しようとする者が暴力団員でないこと。

イ 次の各号のいずれかに該当する世帯

(ア) 高齢者世帯

(イ) 障害者等世帯

(ウ) 子育て世帯

(エ) 新婚等世帯

(8) 使用者の申込み等 (第8条)

ア 使用の申込みは、公募の都度1世帯1か所限りとします。

イ 申込みをした者が多数の場合、公開の抽選により資格の審査対象者及び若干名の補欠者とその登録順位を決定します。

(9) 使用予定者の決定 (第9条)

資格審査対象者を審査し、第7条に規定する資格を有すると認めた場合は、使用予定者として決定します。

資格を有しないと認めたとき、又は資格審査対象者若しくは使用予定者から辞退の申出があったときは、補欠者を登録順位に従い、資格審査対象者として決定します。

(10) 使用手続 (第10条)

ア 使用予定者として決定された者は、速やかに次に掲げる手続をしなければなりません。

(ア) 区規則で定める資格を有する連帯保証人が連署する誓約書の提出

(イ) 敷金の納付

イ 手続を完了した者に対し、使用を許可します。

ウ 使用を許可された者は、許可の日から20日以内に住宅の使用を開始しなければなりません。

(11) 使用料及び使用料の減額 (第11条及び第12条)

使用料は、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮して、区規則で定めます。

使用者の使用料負担の軽減を図るため、使用料の減額を行うことができます。

(12) 使用者負担額の決定 (第13条)

使用料の減額を行うため、使用者負担額を定めます。

使用者負担額は、所得の区分等に応じて、区規則で定めます。

(13) 使用料の減額の申請 (第14条)

使用者は、使用料の減額を受けようとするときは、新たに使用しようとするとき、及び毎年、所得を証明する書類を添付した減額申請書により申請しなければなりません。

(14) 所得の認定等 (第15条)

使用料の減額の申請があった場合は、その内容を審査の上、所得を認定し、使用者負担額を定め、使用料の減額を行う旨を決定します。

決定したときは、使用料、差額、使用者負担額、減額期間その他必要な事項を明記の上、使用者に対し通知します。

(15) 使用料等の徴収 (第16条)

使用料等は、地域優良賃貸住宅の使用許可の日から徴収することとし、毎月末日までにその月分を納付しなければなりません。

(16) 使用料等の減免及び徴収猶予 (第17条)

ア 次のいずれかに該当する場合は、使用料等を減免し、又は使用料等の徴収を猶予す

ることができます。

(ア) 地震、暴風雨、洪水、高潮、火災等の災害による被害を受けたとき。

(イ) 使用者の責めに帰すべき理由によらないで引き続き10日以上住宅の全部又は一部を使用することができないとき。

イ 使用料等の減免の割合及び期間は、実情を考慮して定めます。

ウ 使用料等の徴収の猶予の期間は、6月以内に区長が認める期間とします。

(17) 敷金 (第18条)

使用者から3月分の使用料に相当する金額の範囲内において、敷金を徴収することができます。

敷金は、地域優良賃貸住宅の返還又は明渡しの際、これを還付します。ただし、未納の使用料等、共益費又は賠償金があるときは、敷金のうちから控除します。

敷金の額が未納の使用料等、共益費又は賠償金を償うに足りないときは、使用者は、直ちにその不足額を納付しなければなりません。

敷金には、利子を付けないものとします。

(18) 管理義務及び修繕の義務 (第19条及び第20条)

常に住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めるものとします。

住宅及び共同施設について、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、遅滞なく修繕するものとします。

(19) 費用負担 (第21条)

次に掲げる費用は、使用者の負担とします。

ア 20条に規定する場合を除き、修繕に要する費用

イ 電気、ガス、上水道及び下水道の使用料

ウ じんかい及び排水の消毒、清掃及び処理に要する費用

エ 給水施設、し尿浄化施設、汚水処理施設、昇降機及び共同施設の使用及び維持に要する費用

(20) 共益費 (第22条)

使用者の共通の利益を図るため、必要があると認めるものを共益費として使用者から徴収します。

使用者は、その月分の共益費を毎月末日までに使用料等とともに納付しなければなりません。

(21) 使用者の保管義務及び賠償責任 (第23条)

使用者は、住宅及び共同施設の使用について必要な注意を払い、正常な状態において維持しなければなりません。

使用者の責めに帰すべき理由により住宅又は共同施設を滅失し、又は損傷したときは、使用者は、これを原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければなりません。

(22) 転貸等の禁止 (第24条)

使用者は、使用権の承継以外で、当該住宅をほかの者に貸し、又はその使用の権利をほかの者に譲渡してはなりません。

(23) 許可事項 (第25条)

ア 使用者は、次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りません。

(ア) 使用許可を受けた世帯員以外の者を同居させようとするとき。

(イ) 1月以上使用しないとき。

(ウ) 模様替えその他住宅に工作を加える行為をしようとするとき。

(エ) 敷地内に工作物を設置しようとするとき。

イ 同居させようとする者が暴力団員であるときは、同居の許可はできません。

(24) 使用権の承継 (第26条)

ア 次のいずれかに該当する場合で、住宅の管理上支障がないと認めるときは、当該住宅の使用権の承継を許可することができます。

(ア) 住宅の使用を承継しようとする者が、使用者の配偶者等又は使用者、その配偶者等の直系尊属で、使用開始当初から引き続き当該地域優良賃貸住宅に居住している者又は同居の許可を受けてから引き続き2年以上居住している者

(イ) 前号に掲げる場合のほか、特別の事情があるとき。

イ 住宅の使用を承継しようとする者が暴力団員であるときは、承継の許可はできません。

(25) 住宅の返還 (第27条)

ア 住宅を返還しようとする場合は、返還しようとする日の14日前までに届け出て、当該住宅の検査を受けなければなりません。

イ 許可を受けて模様替えその他工作を加える行為をし、又は許可を受けて敷地内に工作物を設置したときは、使用者は、これを撤去して原形に復さなければなりません。

ウ 撤去等に要した費用は、使用者の負担とします。

(26) 明渡し請求権 (第28条)

ア 使用者が次のいずれかに該当する場合は、使用者に対して、期日を指定して、許可を取り消し、当該住宅の明渡しを請求することができます。

(ア) 不正の行為によって入居したとき。

(イ) 使用料等を3月以上滞納したとき。

(ウ) 住宅又は共同施設を故意に損傷したとき。

(エ) 居住するため住宅を必要としていることの要件に該当しなくなったとき。

(オ) 許可事項の規定に違反したとき。

(カ) 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。）。

(キ) この条例又はこれに基づく指示命令に違反したとき。

(ク) 住宅の使用者相互の共同生活の秩序保持等のため、その他住宅の管理上特に必要があると認めるとき。

イ 明渡しまでの間、使用料の減額は行わないことができます。

ウ 明渡しの請求を受けた者は、期日までに当該住宅を明け渡さなければなりません。
この場合において、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ません。

(27) 住宅の検査（第29条）

ア 住宅の管理上必要があると認めるときは、区職員のうちから指定した者に、住宅の検査をさせ、又は使用者に対して適当な指示をさせることができます。

イ 検査を行う場合において、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ます。

ウ 検査に当たる者は、その身分を示す証票を携帯し、請求があったときは、これを提示します。

(28) 意見聴取及び区長への意見（第30条及び第31条）

使用の許可をしようとするとき、又は使用している者（同居する者を含む。）について、区長が特に必要と認めるときは、暴力団員でないことを警視総監の意見を聴くことができます。

(29) 指定管理者による管理（第32条から37条）

公の施設の管理運営事項として、区のそのほかの公の施設に規定されている一般的な事項を規定します。

(30) 委任（第38条）

この条例の施行について必要な事項は、区規則で定めます。

(31) 付則

ア この条例は、各規定につき、区規則で定める日から施行します。ただし、第33条から第36条まで及び第38条の規定は、公布の日から施行します。

イ 特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜の除却に伴い、ほかの区民向け住宅に仮移転している使用者が地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜を使用する旨の申出があったときは、要件を満たす場合に限り、使用を許可することができます。

ウ 新たに居住する住宅の使用料等が従前の住宅の使用料等を超える場合は、入居開始後20年間を限度として、使用料等の減額を行うことができます。

4 今後のスケジュール（予定）

令和7年10月 建物しゅん工

令和8年 1月 港区地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜開設

港区地域優良賃貸住宅条例施行規則（案）の骨子

1 公募の方法・手続き（条例第5条第2項関係）

公募を行うときは、住宅の名称、位置、募集戸数、規模、構造、使用料、使用申込者の資格、申込期日その他必要な事項を広報紙等により公告します。

2 申込者の所得基準（条例第7条第1項第3号関係）

申込み日において、387,000円以下の所得とします。

3 連帯保証人等（条例第10条第1項第1号関係）

- (1) 独立の生計を営む者であること。
- (2) 確実な保証能力を有する者であること。
- (3) 日本国内に住所を有すること。

4 使用料（条例第11条関係）、使用者負担額（条例第13条第2項関係）

家賃は、地域優良賃貸住宅制度要綱により、近傍同種の家賃との均衡を失しないこととされています。このため、周辺の近傍同種の家賃をもとに使用料を算出します。

住宅確保要配慮者に向けた住宅であることを踏まえ、使用者負担額を設定します。

(1) 所得に応じた使用者負担額

使用者負担額については、国土交通大臣が定める算定の方法を準用し、所得区分に応じた額とします。

(2) フラット型家賃減額方式の採用

使用料から減額する額については、入居者が分かりやすいこと、安心して長期的に居住できることなどから、傾斜型家賃減額方式ではなく、フラット型家賃減額方式を準用し、「使用料」と「算定方法より算出される入居者負担基準額」との中間を使用者負担額として算出します。

(3) 世帯特性に応じた家賃補助

所得に応じた減額と併せて、住宅確保要配慮者の世帯特性に応じた家賃補助を実施します。財源は、国の公的賃貸住宅家賃低廉化事業を活用します。

※詳細な住宅使用料等や公的賃貸住宅家賃低廉化事業の概要については、別紙

5 敷金（条例第18条第1項関係）

使用料の2月分とします。

6 区による修繕の範囲（条例第20条関係）

住宅の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根、階段

住宅の昇降機、給水施設、排水施設、電気施設、消火施設等の主要な部分

7 指定管理者の指定の基準（条例第33条第2項第4号関係）

区内に事務所を有すること。集合住宅における良好な管理の実績を有すること。住宅及び共同住宅の管理に関する業務について、相当の知識及び経験を有する者を従事させることができ、かつ、緊急時に速やかに対応できること等とします。

8 使用料の激変緩和（付則関係）

ほかの区民向け住宅に仮移転している使用者が、地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜に新たに居住する場合、新たな住宅の使用料等が従前の住宅の使用料等を超える際の急激な負担増を緩和するため、20年間又は10年間の傾斜家賃制度を適用し、激変緩和措置を講じます。

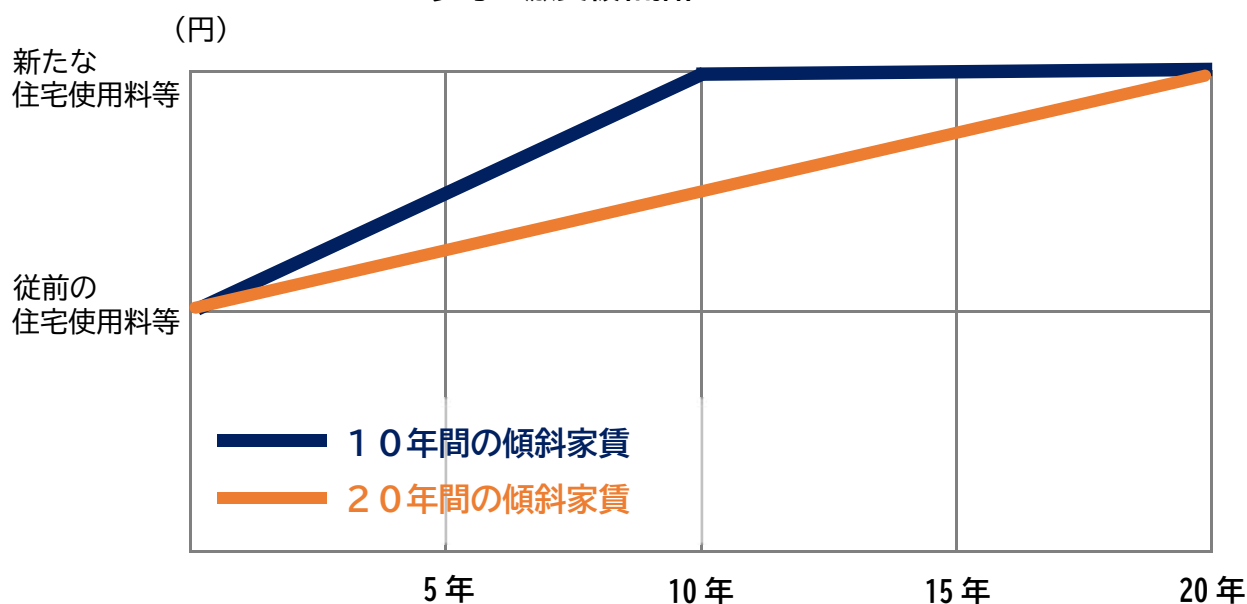
（1）傾斜期間を20年とする場合

対象世帯は、高齢者世帯、障害者等世帯、子育て世帯、新婚等世帯に該当する世帯とします。

（2）傾斜期間を10年とする場合

対象世帯は、20年とする世帯に該当しない世帯とします。

参考 激変緩和措置のイメージ



地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜の使用料等について

1 使用料等

間取り		2DK	3DK	3DK	3DK	2DK
管理戸数		4戸	4戸	4戸	4戸	4戸
住戸面積		50.90㎡	61.51㎡	60.82㎡	59.63㎡	49.25㎡
使用料		180,000円	217,600円	226,100円	215,200円	181,300円
使用 者 負 担 額 所得に 応じた	15.8万円以下	70,600円	93,700円	97,700円	91,700円	70,600円
	15.8万円超～18.6万円以下	113,500円	137,300円	141,200円	135,200円	113,400円
	18.6万円超～21.4万円以下	117,200円	141,600円	145,500円	139,400円	116,900円
	21.4万円超～25.9万円以下	121,800円	147,300円	151,100円	144,900円	121,400円
	25.9万円超～38.7万円以下	126,700円	153,100円	156,900円	150,600円	126,100円
使用 者 負 担 額 世帯 特性に 応じた	15.8万円以下	70,600円	93,700円	97,700円	91,700円	70,600円
	15.8万円超～18.6万円以下	73,500円	97,300円	101,200円	95,200円	73,400円
	18.6万円超～21.4万円以下	77,200円	101,600円	105,500円	99,400円	76,900円
	21.4万円超～25.9万円以下	81,800円	107,300円	111,100円	104,900円	81,400円
参考) 近傍同種の家賃調査		180,074円	217,610円	226,147円	215,264円	181,348円
算定根拠：支払賃料単価×位置別効用比×住戸面積		3,610円/㎡×98/100×50.90㎡	3,610円/㎡×98/100×61.51㎡	3,610円/㎡×103/100×60.82㎡	3,610円/㎡×100/100×59.63㎡	3,610円/㎡×102/100×49.25㎡

※位置別効用比：同じ階層での位置による経済価値の違いを割合で示した数値。位置別効用比が生じる要因としては、開口部の方位、角部屋かどうかなどが挙げられる。

2 公的賃貸住宅家賃低廉化事業（地域優良賃貸住宅の家賃の低廉化）の概要

(1) 月額所得21.4万円以下の世帯

対象世帯		補助期間	助成限度額
高齢者世帯		40年	月額4万円
障害者世帯		40年	
子育て世帯	小学校終了前の子どもがいる世帯	6年	
	18歳未満の子どもが3人以上いる世帯	20年	
	ひとり親世帯	20年	

(2) 月額所得25.9万円以下の世帯※

対象世帯		補助期間	助成限度額
子育て世帯	18歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯	6年	月額4万円
	新婚世帯	3年	

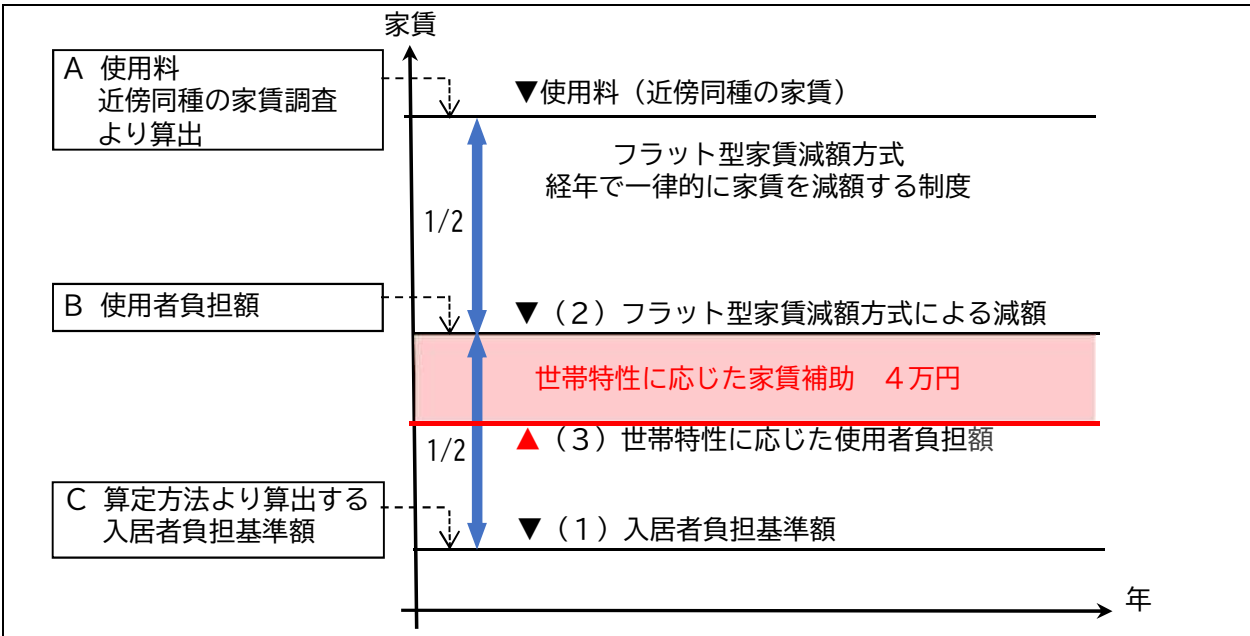
※令和8年3月31日まで

(3) 月額所得15.8万円以下の世帯

対象世帯	補助期間	助成限度額
入居者の所得が15.8万円を超えないもの	20年	月額4万円

出典 公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱(令和4年4月1日 国住備第434号)より作成

3 使用料及び使用者負担額の算定イメージ



港区特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

1 条例改正の概要

特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜については、令和２年７月から建替工事を実施しており、建替後は住宅確保要配慮者を対象とした地域優良賃貸住宅を整備することから、特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜を廃止します。また、特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜の除却に伴い、使用者がほかの特定公共賃貸住宅に移転した場合の使用料の激変緩和措置を実施するため、条例を改正するものです。

2 改正理由

- (１) 特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜（港区港南一丁目１番２７号）を廃止します。
- (２) 特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜の除却に伴い、ほかの区民向け住宅に仮移転している使用者が転居先としてほかの特定公共賃貸住宅の使用を許可された場合において、新たに居住する住宅の使用料が従前の使用料を超える際の使用料の減額について定めます。
- (３) その他規定の整備

3 施行期日

- (１) については、区規則で定める日（令和８年４月１日予定）
- (２) については、区規則で定める日（令和７年６月１日予定）
- (３) については、公布の日

港区特定公共賃貸住宅条例新旧対照表

改正案				現行								
(前略) (設置) 第三条 (略) 2 特定公共賃貸住宅の名称、位置、管理開始年度及び戸数は、次のとおりとする。 <table><tr><th>名 称</th><th>位 置</th><th>管理開始年度</th><th>戸 数</th></tr><tr><td>港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ 港南く港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ神明</td><td>(略)</td><td>(略)</td><td>(略)</td></tr></table> 備考 (略)					名 称	位 置	管理開始年度	戸 数	港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ 港南く港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ神明	(略)	(略)	(略)
名 称	位 置	管理開始年度	戸 数									
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ 港南く港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ神明	(略)	(略)	(略)									
(前略) (設置) 第三条 (略) 2 特定公共賃貸住宅の名称、位置、管理開始年度及び戸数は、次のとおりとする。 <table><tr><th>名 称</th><th>位 置</th><th>管理開始年度</th><th>戸 数</th></tr><tr><td>港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ 高浜</td><td>東京都港区港南一丁目一番二十 七号</td><td>平成五年度</td><td>二十戸</td></tr></table> 備考 (略)				名 称	位 置	管理開始年度	戸 数	港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ 高浜	東京都港区港南一丁目一番二十 七号	平成五年度	二十戸	
名 称	位 置	管理開始年度	戸 数									
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ 高浜	東京都港区港南一丁目一番二十 七号	平成五年度	二十戸									

(中略)	(使用料の減額)	第十二条 (略)	2 (略)	3 前二項に規定する減額は、前条の規定に基づき定められた使用料と次条第一項に規定する使用者負担額との差額(第十五条第二項において「差額」という。)を使用料から控除することにより行うものとする。	(中略)	(所得の認定等)	第十五条 (略)	2 前項の規定により使用料の減額を行う旨を決定したときは、使用料、差額、使用者負担額、減額期間その他必要な事項を明記の上、使用者に対し通知するものとする。	3 (略)	(中略)
(中略)	(使用料の減額)	第十二条 (略)	2 (略)	3 前二項に規定する減額は、前条の規定に基づき定められた使用料と次条第一項に規定する使用者負担額との差額(以下「差額」という。)を使用料から控除することにより行うものとする。	(中略)	(所得の認定等)	第十五条 (略)	2 前項の規定により使用料の減額を行う旨を決定したときは、使用料、差額、使用者負担額、減額期間その他必要な事項を明記の上、毎年使用者に対し通知するものとする。	3 (略)	(中略)

付 則

(施行期日)

1| この条例は、平成六年三月一日から施行する。ただし、第二条、第四条から第十一条第一項まで、第十二条から第十五条第二項まで、第十八条第一項及び第五項並びに第二十四条から第二十六条までの規定は、平成五年十二月十日から施行する。

(港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ高浜の除却に係る特例)

2| 第三条第二項の表に規定する港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ高浜(以下「現住宅」という。)の除却に伴い、現住宅の利用者から他の特定公共賃貸住宅(以下「新住宅」という。)を使用する旨の申出があつたときは、第七条第一項各号(第二号を除く。)又は第二項各号に規定する要件を満たす場合に限り、区長は、新住宅の使用を許可することができる。

3| 区長は、前項の規定により新たに使用を許可した新住宅の使用料等が現住宅の最終の使用料等を超える場合は、入居開始後二十年間を限度として、区規則で定めるところにより、新住宅の使用料等の減額を行うことができる。

4| 前項の規定により使用料等の減額を行う旨を決定したときは、新住宅の使用料等、前項の規定による減額後の額、減額期間その他必要な事項を明記の上、使用者に対し通知するものとする。

5| 付則第三項の規定による減額を行った場合においては、第十六条から第十八条まで、第二十二條第二項並びに第二十八條第一項第二

付 則

この条例は、平成六年三月一日から施行する。ただし、第二条、第四条から第十一条第一項まで、第十二条から第十五条第二項まで、第十八条第一項及び第五項並びに第二十四条から第二十六条までの規定は、平成五年十二月十日から施行する。

号及び第二項の規定を準用する。この場合において、第十六条第一項中「使用料（第十二条の規定による使用料の減額を行う場合にあつては、使用者負担額。以下「使用料等」という。）」とあり、第十六条第二項及び第三項中「使用料等」とあるのは「付則第三項の規定による減額後の使用料等」と、第十六条第四項中「使用料等の額」とあるのは「付則第三項の規定による減額後の使用料等の額」と、第十七条、第十八条第二項及び第三項、第二十二条第二項並びに第二十八条第一項第二号中「使用料等」とあるのは「付則第三項の規定による減額後の使用料等」と、第二十八条第二項中「第十二条に規定する使用料の減額」とあるのは「第十二条に規定する使用料の減額及び付則第三項に規定する使用料等の減額」と読み替えるものとする。

付 則

この条例は、各規定につき、区規則で定める日から施行する。ただし、第十二条第三項及び第十五条第二項の改正規定は、公布の日から施行する。

港区立住宅条例の一部を改正する条例について

1 条例改正の概要

特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜の除却に伴い、使用者が区立住宅に移転した場合の使用料の激変緩和措置を実施するため、条例を改正するものです。

2 改正の内容

- (1) 特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜の除却に伴い、ほかの区民向け住宅に仮移転している使用者が転居先として区立住宅の使用を許可された場合において、新たに居住する住宅の使用料が従前の使用料を超える際の使用料の減額について定めます。
- (2) その他規定の整備

3 施行期日

- (1) については、区規則で定める日（令和7年6月1日予定）
- (2) については、公布の日

港区立住宅条例新旧対照表

改正案	現行
(前略) (使用料の減額) 第十二条 (略) 2 前項に規定する減額は、前条の規定に基づき定められた使用料と次条第一項に規定する使用者負担額との差額(第十五条第二項において「差額」という。)を使用料から控除することにより行うものとする。 (中略) (所得の認定等) 第十五条 (略) 2 前項の規定により使用料の減額を行う旨を決定したときは、使用料、差額、使用者負担額、減額期間その他必要な事項を明記の上、使用者に対し通知するものとする。 3 (略)	(前略) (使用料の減額) 第十二条 (略) 2 前項に規定する減額は、前条の規定に基づき定められた使用料と次条第一項に規定する使用者負担額との差額(以下「差額」という。)を使用料から控除することにより行うものとする。 (中略) (所得の認定等) 第十五条 (略) 2 前項の規定により使用料の減額を行う旨を決定したときは、使用料、差額、使用者負担額、減額期間その他必要な事項を明記の上、毎年使用者に対し通知するものとする。 3 (略)

(中略)

付 則

(施行期日)

1 この条例は、区規則で定める日から施行する。

(港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ高浜の除却に係る特例)

2 港区特定公共賃貸住宅条例(平成五年港区条例第二十六号)第三条第二項の表に規定する港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ高浜(以下「現住宅」という。)の除却に伴い、現住宅の利用者から第三条第二項の表に規定する区立住宅(以下「新住宅」という。)を使用する旨の申出があったときは、第七条第一項各号(第二号を除く。)に掲げる要件を満たす場合に限り、区長は、新住宅の使用を許可することができる。

3 区長は、前項の規定により新たに使用を許可した新住宅の使用料等が現住宅の最終の使用料(使用料の減額を行っていた場合にあっては、利用者負担額)を超える場合は、入居開始後二十年間を限度として、区規則で定めるところにより、新住宅の使用料等の減額を行うことができる。

4 前項の規定により使用料等の減額を行う旨を決定したときは、新住宅の使用料等、前項の規定による減額後の額、減額期間その他必要事項を明記の上、使用者に対し通知するものとする。

(中略)

付 則

この条例は、区規則で定める日から施行する。

5|

付則第三項の規定による減額を行った場合においては、第十六条から第十八条まで、第二十二條第二項並びに第二十八條第一項第二号及び第二項の規定を準用する。この場合において、第十六条第一項中「使用料（第十二條の規定による使用料の減額を行う場合にあつては、使用者負担額。以下「使用料等」という。）」とあり、第十六条第二項及び第三項中「使用料等」とあるのは「付則第三項の規定による減額後の使用料等」と、第十六条第四項中「使用料等の額」とあるのは「付則第三項の規定による減額後の使用料等の額」と、第十七条、第十八條第二項及び第三項、第二十二條第二項並びに第二十八條第一項第二号中「使用料等」とあるのは「付則第三項の規定による減額後の使用料等」と、第二十八條第二項中「第十二條に規定する使用料の減額」とあるのは「第十二條に規定する使用料の減額及び付則第三項に規定する使用料等の減額」と読み替えるものとする。

付 則

この条例は、区規則で定める日から施行する。ただし、第十二條第二項及び第十五條第二項の改正規定は、公布の日から施行する。

港区特定公共賃貸住宅及び港区立住宅の使用料に関する激変緩和措置の概要

仮移転している使用者が、特定公共賃貸住宅又は区立住宅に新たに居住する場合、新たな住宅の使用料等が従前の住宅の使用料等を超える際の急激な負担増を緩和するため、20年間又は10年間の傾斜家賃制度を適用し、激変緩和措置を講じます。

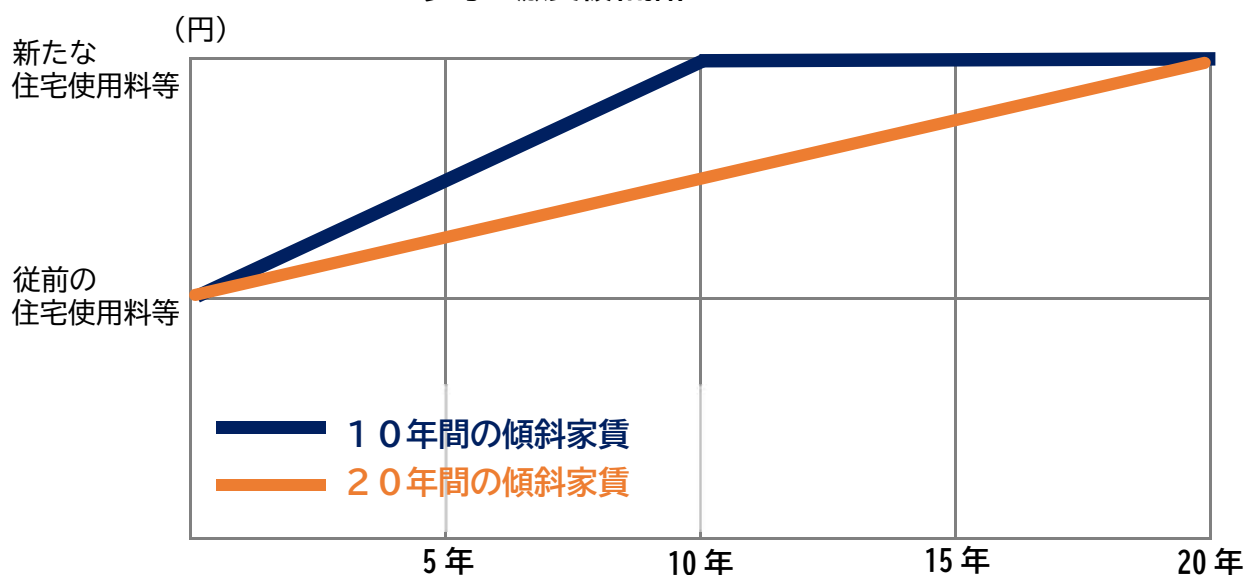
(1) 傾斜期間を20年とする場合

対象世帯は、所得が387,000円以下で、高齢者世帯、障害者等世帯、子育て世帯、新婚等世帯に該当する世帯とします。

(2) 傾斜期間を10年とする場合

対象世帯は、20年とする世帯に該当しない世帯とします。

参考 激変緩和措置のイメージ



新たな住宅の使用料等が従前の住宅の使用料を越える際の傾斜家賃のイメージ

参考モデル：区立シティハイツ高輪

減額の期間：期間20年

・従前の住宅使用料：142,300 円/月

・新たな住宅使用料：196,000 円/月

年	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
円/月	144,900	147,600	150,300	153,000	155,700	158,400	161,000	163,700	166,400	169,100

2,700 円 2,700 円

年	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
円/月	171,800	174,500	177,200	179,800	182,500	185,200	187,900	190,600	193,300	196,000

※住戸タイプにより使用料は異なります。