

就業等人材確保住宅条例・施行規則の制定について

建設部建築住宅課

1 就業等人材確保住宅条例・施行規則の目的と必要性

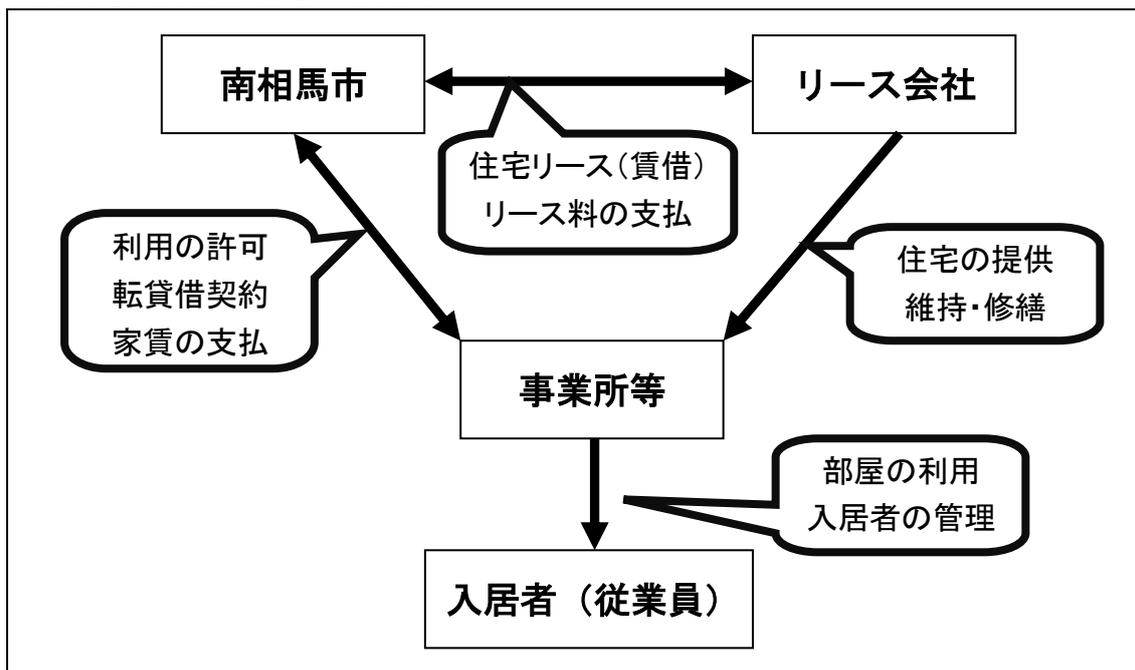
南相馬市では、東日本大震災及び福島第一原子力発電所事故の後、被災者のためのみなし仮設住宅（借上住宅）として民間賃貸住宅が利用されていること、また震災復興のために市外から流入する労働者等が居住するための住宅の需要が多いことから、民間賃貸住宅が慢性的に不足しており、入居まで長期間にわたって待たされる状況が続いている。

このような状況が続いていることから、人手不足に苦しむ市内の民間企業・事業所等が市外から従業員を雇用しようとしても、住宅不足により人材を確保できない状況が発生している。市が、市内の民間事業所に対して調査をした結果でも、雇用しようとする人が市内で住宅を確保できないために就労を断念したり、就労に消極的になっているケースがあるとの報告が多数あった。

市では、この状況の解消を図るため、市内の民間企業・事業所等が賃借して従業員等を入居させることができる住宅「就業等人材確保住宅」を市内2カ所に、合計24戸設置することとする。住宅を設置する期間は、民業圧迫につながらないよう配慮し、平成29年度から5年程度とする。これによって市内の民間企業・事業所等が市外から人材を確保しやすくなり、労働力の安定的な確保が図られ、市内経済の早期復興につながると期待される。

この就業等人材確保住宅の適正な利用について、その利用方法や賃料、借主となる事業者等及び入居者が遵守すべき義務などを定めた、就業等人材確保住宅条例と条例の施行規則を制定するものである。

2 就業等人材確保住宅の事業イメージ



3 就業等人材確保住宅条例（素案）の概要

(1) 設置

南相馬市は、市内の事業所に就業する人材の確保を支援するため、市内の事業所が雇用する者等を居住させることができる就業等人材確保住宅を設置する。

(2) 名称等

就業等人材確保住宅の名称、位置等は、下表のとおりとする。

名称	位置	住戸数	間取
就業等人材確保住宅（三島町）	南相馬市原町区三島町二丁目33	14戸	1K
就業等人材確保住宅（東町）	南相馬市原町区東町二丁目86番3	10戸	1K

(3) 対象事業所等

就業等人材確保住宅を利用（賃借）できる事業所等は、次のとおりとする。

- (1) 雇用保険適用事業所で市内に所在地があるもの
- (2) 市内に新たな雇用保険適用事業所を1年以内に設置しようとするもの
- (3) 公共団体又は公共的団体で市内で業務又は活動を行うもの
- (4) 市長が特に利用の必要があると認めるもの

次のいずれかに該当する事業所等は、利用することができない。

- (1) 市税を滞納している。

- (2) 営業に関し法律上必要とする資格を有しない。
- (3) 法律上の契約を締結する能力を有しない。
- (4) 破産手続の開始の決定を受け復権をしていない。
- (5) 風俗営業法上の風俗営業、性風俗関連特殊営業又は接客業務受託営業を営むもの
- (6) 暴力団員等が実質的に所有、経営、事業に関係するもの
- (7) 反社会的勢力の構成員が実質的に所有、経営、事業に関係するもの

(4) 利用の許可

就業等人材確保住宅を利用（賃借）しようとする事業所等は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。利用許可を受けた事業所等（利用事業所等）は、市と賃貸借契約を締結しなければならない。

(5) 優先利用事業所

事業所等は、その分類によって、下表の優先順位の順に利用許可を受けることができる。

優先順位	事業所等の分類	優先して許可する上限数
1	市内で主な事業を行い、日本標準産業分類の大分類の医療、福祉に分類される事業者。	8
2	市内の警戒区域が解除された区域（福島第一原子力発電所から20キロ圏内）で主な事業を行う事業者。	4
3	平成23年3月11日以降に、南相馬市企業立地促進条例に定める以下の奨励措置の対象となる事業者指定されたもの。 <ul style="list-style-type: none"> ・企業立地助成金 ・企業立地奨励金 ・雇用奨励助成金 ・緑地整備事業助成金 ・企業立地融資 ・企業立地融資信用保証料助成金 	4

(6) 利用許可の制限

市長は、次のいずれかに該当すると認めるときは、就業等人材確保住宅の利用を許可しない。

- (1) 事業所等が、偽りその他不正の手段により利用の申請をしたとき。
- (2) 事業所等又は入居者が、公の秩序又は善良な風俗を乱すおそれがあるとき。

- (3) 事業所等又は入居者が、住戸及び附帯施設（施設等）を損傷又は滅失するおそれがあるとき。
- (4) 就業等人材確保住宅の管理に支障があるとき。

(7) 入居者

利用事業所等は、従業員等のうち次のものを1住戸につき2人まで入居させることができる。

- (1) 市外（相馬市、相馬郡新地町、相馬郡飯舘村及び双葉郡浪江町を除く。）から通勤している。
- (2) 市内に住む家がない。
- (3) 市長が特に必要があると認めるもの。

利用事業所等は、次の者を入居させてはならない。

- (1) 工事請負費に宿舍費が含まれる公共工事に従事する者（事務員及び現場代理人を除く。）
- (2) 不法就労活動をする外国人
- (3) 暴力団員等
- (4) 反社会的勢力の構成員

(8) 施設等の引渡し

市長は、利用事業所等と賃貸借契約を締結し、使用料の納入を確認した後、住戸を引き渡す。

(9) 利用期間

就業等人材確保住宅の利用を許可する期間（利用期間）は、1年以内かつ許可年度の年度末までとする。利用期間は、市長が認めた場合は2年まで延長できる。

(10) 中途終了

利用事業所等は、利用期間の途中で就業等人材確保住宅の利用（賃借）を終了するときは、入居者の同意を得て1カ月前までに市長に申し入れなければならない。

(11) 使用料

就業等人材確保住宅の使用料（賃料）は、1住戸につき月額45,000円とし、市長が指定する日までに使用料を全額納入しなければならない。月の利用期間が1カ月に満たないときは、その月の使用料は日割計算による。

(12) 減免又は徴収猶予

市長は、特別な事情があると認めるときは、使用料の減免又は徴収猶予をすることができる。

(13) 費用負担

利用事業所等及び入居者は、使用料と別に次の費用を負担しなければならない。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 汚物及びごみの処理に要する費用
- (3) その他市長が指定する費用

(14) 管理義務等

利用事業所等及び入居者は、就業等人材確保住宅の利用について必要な注意を払い、施設等を正常な状態に維持しなければならない。

利用事業所等及び入居者は、就業等人材確保住宅の増改築、模様替え、敷地内への工作物の設置等を行ってはならない。ただし、許可を受けて軽微な現状変更をすることはできる。

利用事業所等及び入居者は、周辺環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

(15) 目的外利用等の禁止

利用事業所等及び入居者は、就業等人材確保住宅を居住以外の目的に利用したり、利用の権利を第三者に譲渡、転貸してはならない。

(16) 利用許可の取消し

市長は、次のいずれかに該当すると認めるときは、就業等人材確保住宅の利用の許可の条件を変更し、利用を停止させ、又は利用の許可を取り消すことができる。

- (1) 利用事業所等又は入居者が法令に違反する行為を行ったとき。
- (2) 利用事業所等又は入居者が条例又は規則に違反したとき。
- (3) 利用事業所等が利用資格を失ったとき。
- (4) 利用許可の制限に該当したとき。

(17) 明け渡し

利用事業所等は、就業等人材確保住宅の利用を終了したとき又は利用を停止され、若しくは利用の許可を取り消されたときは、直ちに入居者を退去させ、施設等を明け渡さなければならない。

(18) 原状回復

利用事業所等は、施設等を明け渡すときは、あらかじめ施設等を原状に回復しなければならない。利用事業所等がその義務を履行しないときは、市長が代わりに執行し、その費用を利用事業所等から徴収することができる。

(19) 損害賠償

利用事業所等は、故意又は過失により施設等を毀損又は滅失したときは、それに

よって生じた損害額を市に賠償し、又はこれを原状に回復しなければならない。

市長は、利用事業所等が施設等を明け渡さないときは、それによって生じた使用料及び損害額を利用事業所等から徴収することができる。

(20) 規則

この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(21) その他

この条例は、公布の日から6月以内の規則で定める日から施行する。

就業等人材確保住宅を供用するために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

4 就業等人材確保住宅条例施行規則（素案）の概要

(1) 趣旨

この規則は、南相馬市就業等人材確保住宅条例の施行に関し必要な事項を定める。

(2) 募集方法

就業等人材確保住宅の利用の募集は、次の方法により行う。

- (1) 市の広報紙
- (2) 市のホームページ
- (3) 市役所・区役所の掲示場への掲示

募集に当たっては、住宅の場所、住戸数、規格、使用料、利用の資格、申込方法、利用可能期間などを表示する。

(3) 利用申請

就業等人材確保住宅を利用しようとする事業所は、募集期間の間に利用申請書と必要書類を市長に提出しなければならない。

(4) 審査

市長は、利用の申請があったときは、利用申請書及び添付書類を審査し、就業等人材確保住宅の利用の資格の有無を認定する。

市長は、利用の資格があると認めた事業所等を「優先利用資格認定事業所」と「一般利用資格認定事業所等」に区分する。

(5) 利用許可

市長は、条例別表第2に定める優先順位の順に就業等人材確保住宅の利用の許可を決定する。

優先利用資格認定事業所の利用許可を決定後に空き住戸があるときは、一般利用資格認定事業所等の利用を許可する。

住戸の利用希望数が空き住戸の数を超えるときは、公開抽選の方法により利用を許可する事業所等を決定する。

(6) 賃貸借契約

就業等人材確保住宅の利用の許可を受けた事業所等（以下「利用事業所等」という。）は、市長と就業等人材確保住宅賃貸借契約書を締結する。

契約書は、借地借家法第38条第1項の規定による期間の定めがある建物の賃貸借とし、契約の更新がないこととする旨を定めるものとする。

市長は、賃貸借契約を締結する前に、賃貸借契約上の重要な事項について就業等人材確保住宅賃貸借事前説明書を交付して説明する。

市長は、利用を許可する期間を延長したときは、再契約をすることができる。

(7) 入居者届出

利用事業所等は、入居者が入居をするときは、その3日前までに就業等人材確保住宅入居届出書と必要書類を市長に提出しなければならない。

利用事業所等は、入居者が退去をするときは、その3日前までに就業等人材確保住宅退去届出書を市長に提出しなければならない。

(8) 附帯施設

就業等人材確保住宅の敷地内には、附帯施設として外部倉庫、駐車場、駐輪場及びごみ置場を設ける。

(9) 引き渡し

市長は、住戸及び附帯施設（以下「施設等」という。）の引き渡しをするときは、利用事業所等に施設等と鍵の取扱いに関する説明をする。

市長は、前項の説明を終了した後に、就業等人材確保住宅引渡書とともに施設等及び鍵を利用事業所等に引き渡す。

利用事業所等は、引き渡しを受けたときは、受領書に記名押印しなければならない。

(10) 許可変更

利用事業所等は、利用の許可を受けた内容を変更しようとするときは、就業等人材確保住宅利用変更・期間延長許可申請書を市長に提出しなければならない。

利用事業所等は、利用期間の延長の申請をしようとするときは、利用期間が終了する日の7月前（利用期間が1年未満のときは2月前）までに変更等許可申請書を市長に提出しなければならない。

(11) 終了通知

市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、利用期間の満了により就業等人材確保住宅の賃貸借が終了する旨を就業等人材確保住宅利用期間終了通知書により利用事業所等及び入居者に通知するものとする。

- (1) 利用期間が1年の場合において、当該利用期間が満了する日の7月前までに利用期間の延長の申請がないとき。
- (2) 利用期間が1年未満の場合において、当該利用期間が満了する日の2月前までに利用期間の延長の申請がないとき。
- (3) 延長後の利用期間の合計が2年に達したとき。
- (4) 利用期間の延長を不許可と決定したとき。

(12) 終了の申し入れ

利用事業所等は、利用期間の満了前に解約の申し入れをしようとするときは、解約申入書を1月前までに市長に提出しなければならない。

利用事業所等は、あらかじめ入居者の同意を得て解約申入書に記名押印をさせなければならない。

市長は、解約申入書の提出を受けたときは、利用期間の終了日等を利用事業所等及び入居者に通知する。

(13) 明渡し

利用事業所等は、施設等の明け渡しをするときは、市長が指定する日時に利用終了の検査に立ち会わなければならない。

利用事業所等は、検査に合格した後に、施設等及び鍵を市長に返却しなければならない。

(14) 使用料

市長は、利用事業所等に対し、利用期間に相当する使用料全額を徴収する。

利用事業所等は、次に掲げる期間の間に、納入通知書により使用料を納入しなければならない。

- (1) 施設等の引き渡しを受けるとき 納入通知書の発送の日から引き渡しを受ける前までの間
- (2) 前号以外のとき 納入通知書の発送の日から納入通知書で指定された日までの間

(15) 返納

市長は、利用事業所等から利用期間の満了する日より前に施設等及び鍵の返却を受けたときは、使用料を精算し、その差額を利用事業所等に返納する。

(16) 減免又は徴収猶予

使用料の減免又は徴収猶予を受けようとする利用事業所等は、必要書類を添えて就業等人材確保住宅使用料減免・徴収猶予申請書を市長に提出しなければならない。

市長は、利用事業所等が災害又は事故により容易に回復し難い損害を受けたときは、その損害回復にかかる経費として認定する額の使用料の減額又は徴収猶予をする。

使用料の減免又は徴収猶予の期間は、12月以内とし、利用事業所等の事情を勘案して決定する。

(17) 費用負担

利用事業所等及び入居者は、使用料のほかに次の費用を負担しなければならない。

- (1) 住戸の電球その他の消耗品の交換にかかる費用
- (2) 利用終了時の施設等の原状回復及び清掃にかかる費用
- (3) 地域の自治会への加入及び参加にかかる費用

(18) 順守事項

利用事業所等及び入居者は、就業等人材確保住宅を利用するに当たり、次のことを順守しなければならない。

- (1) 引き渡しを受けた施設等、鍵及び契約書を適正に管理すること。
- (2) 契約書に記載された利用条件及び市職員の指示を守ること。

(19) 毀損等の届出

利用事業所等及び入居者は、就業等人材確保住宅の施設等又は鍵を毀損し、又は滅失したときは、直ちにその旨を市長に届け出て、指示を受けなければならない。

(20) 立入

利用事業所等及び入居者は、市職員が管理上の理由により住戸への立入りを要求したときは、拒否することができない。

(21) 委任

この規則に定めるもののほか、就業等人材確保住宅の管理に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(22) その他

この規則は、条例が施行される日から施行する。

就業等人材確保住宅を供用するために必要な準備行為は、この規則の施行前においても行うことができる。