

不適正居住者明渡請求事務処理要綱

(目的)

第1条 この要綱は、入居者（名義人）が死亡又は退去した場合において、神奈川県県営住宅条例（以下「条例」という。）第16条第1項による承認（入居承継の承認）を得ずに居住している者及び条例第8条の2第2項により指定された子育てに適する公営住宅の有効期間（以下、「子育て期間」という。）満了後も居住している者に対し、明渡請求等を行う際の事務処理について必要な事項を定め、業務の円滑化を図ることを目的とする。

(用語定義)

第2条 この要綱において、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。

- (1) 入居者 入居の決定を受けた者（名義人）
- (2) 入居者等 入居者（名義人）又は当該入居者の相続人若しくは法定代理人
- (3) 居住者 県営住宅を現に居所として使用している者（同居未承認者を含む）
- (4) 使用者 県営住宅を現に使用している者（居住していない場合を含む）
- (5) 不適正居住者 条例第16条第1項の承認（入居承継の承認）を得ずに居住している者及び子育て期間満了後も居住している者
- (6) 債務者 明渡請求及び訴訟の相手方
- (7) 債務者等 明渡指導等の相手方（債務者及び入居者（名義人）の推定相続人その他関係者）
- (8) 退去
 - ア 転出（転居を含む）
 - イ 施設入所
 - ウ 行方不明
- (9) 明渡しに応じない場合 条例第47条第2項の検査が完了しない場合

(指定管理者による明渡指導)

第3条 指定管理者は、入居者（名義人）が死亡又は退去したと疑われるとき、または子育てに適する公営住宅の有効期間満了後も居住しているときは、債務者等に対し明渡指導を行う。なお、入居承継が可能な場合については、入居承継の申請を行うよう指導し、子育て期間の延長が可能な場合については延長申請を行うよう指導する。

2 指定管理者は、居住者が不在であると疑われるときは、必要に応じ、住宅営繕事務所長（以下「所長」という。）に対し、次の状況について調査を依頼する。

- (1) 入居者（名義人）及び使用者の住民登録状況
- (2) 相続人（又は推定相続人）の状況

3 指定管理者は、必要に応じ、当該住宅の使用状況について現地調査を行い、不適正居住者がいると推定されるときは、不適正居住者確認書（様式例1）を作成し、所長に提出する。

(指導文書の送付)

第4条 所長は、不適正居住者がいると推定されるときは、債務者等に対し指導文書（様式例2）を送付する。

- 2 前項において、相手方が複数いる場合は、いずれかの者に送付すれば足りるものとする。
なお、指導文書を送付してもなお明渡しに応じない場合は、その他の者へ送付するものとする。

(面接等の実施)

第5条 所長は、前条による指導文書を送付してもなお明渡しに応じない場合は、債務者等に対し、面接等による明渡指導を行う。なお、入居承継が可能な場合については、入居承継の申請を行うよう指導し、子育て期間の延長が可能な場合については延長申請を行うよう指導する。

- 2 面接等においては、次の事項を確認の上、誓約書（様式例3）を徴取する。

(1) 生活状況

- ア 世帯の状況
- イ 勤務先（名称、住所、電話番号、業種等）
- ウ 収入及び支出の状況
- エ その他特別な事情

(2) 明渡予定時期

入居承継を承認できない場合及び子育て期間の延長ができない場合について、明渡予定時期を確認する。

(3) 支払計画

滞納がある場合は、支払計画を確認する。

- 3 面接等に応じない者に対しては、必要に応じ臨戸訪問による明渡指導等を行う。

(適正区分の登録)

第6条 所長は、不適正居住者がいると推定される場合は、県営住宅管理システム「入居者情報画面」の適正区分に「不適正居住」と登録する。なお、入居承継の承認をした場合及び子育て期間を延長した場合は「適正入居」とする。

(債務者の選定)

第7条 債務者は、主たる不適正居住者とする。ただし、居住者を特定することが困難な場合は、入居者（入居者が死亡している場合は、当該入居者の相続人全員）とする。

- 2 主たる不適正居住者とは生計を別にするなど、独立の占有を有する者がいる場合又はいと疑われる場合は、必要に応じ、当該不適正居住者も債務者とする。
- 3 主たる不適正居住者が退去し、他の居住者が主たる不適正居住者となる恐れがある場合は、必要に応じ、当該他の不適正居住者も債務者とする。
- 4 居住者が不在となる恐れがある場合については、必要に応じ、入居者（名義人）も債務者とする。

(損害金)

第8条 所長は、債務者に対し、次の損害金を請求するものとする。

(1) 居住者を特定できる場合 次のいずれか遅い日から明渡しが行われる日までの滞納家賃相当額

(ア) 入居者（名義人）が死亡又は退去した日の翌日

(イ) 債務者が居住を開始した日

(ウ) 子育て期間満了の翌日

(2) 居住者を特定することが困難な場合

ア 入居者が死亡している場合 入居者（名義人）が死亡した日の翌日から明渡しが行われる日までの滞納家賃相当額

イ 入居者が退去している場合 明渡期限の翌日から明渡しが行われる日までの滞納家賃相当額

2 損害金を日割り計算により算出する場合は、家賃月額から日割り計算により算出した家賃額を差し引いた額とする。

(検討会議)

第9条 明渡請求を行う場合は、事前に県営住宅明渡請求対象者選定に関する検討会議（以下「検討会議」という。）に付さなければならない。

2 審査会議には、次の事項を記載した総括表（様式例4）、個別調書（様式例5）を提出する。

(明渡請求)

第10条 所長は、明渡指導を行ってもなお明渡しに応じない場合は、債務者に対し、配達証明付き内容証明書留郵便により明渡請求書（様式例6）を送付する。

2 明渡期限は、明渡請求をする日の翌日から起算して3月を超える日の属する月の末日とする。

3 明渡請求書が保管期間経過により返戻となった場合は、速やかに、特定記録郵便にて再送付する。

(訴訟等)

第11条 明渡請求における明渡期限を経過してもなお明渡しに応じない場合は、議会の議決を得た上で、訴訟の申立てを行うものとする。

2 主たる居住者が不明瞭な場合は、訴訟提起前に民事保全法第25条の2第1項に規定する占有移転禁止の仮処分の申立てを行うものとする。

3 訴状のとおり判決が確定したときは、建物明渡しの強制執行の申立てを行う。

(その他)

第12条 この要綱の定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 8 年 4 月 9 日から施行する。