

尼崎市営住宅等滞納家賃等事務処理要綱

(この要綱の趣旨)

第1条 この要綱は、市営住宅等の家賃、駐車場使用料、損害賠償金その他の債権（以下「家賃等」という。）の滞納整理事務等について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次に掲げる用語の意義は、当該号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅等 市営住宅、改良住宅、コミュニティ住宅、再開発住宅、従前居住者用住宅、特定公共賃貸住宅、尼崎稲葉荘団地の住宅をいう。
- (2) 市営住宅等条例 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市改良住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市コミュニティ住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市再開発住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例及び尼崎市立尼崎稲葉荘団地の設置及び管理に関する条例をいう。

(督促)

第3条 家賃等を納期限までに納付しない者（以下「滞納者」という。）に対しては、期限を指定して督促するものとする。

- 2 督促は、督促状（様式第1号の1）によって履行すべき期限を指定して行うものとする。この場合において、督促状は、その滞納に係る納付の期限後20日以内に発する。
- 3 第1項の規定により指定する期限は、督促状を発する日から起算して11日目とする。

(納付指導)

第4条 滞納者に対しては、文書、架電、呼出し、訪問等により納付指導を行い、早期に滞納を解消するよう努めるものとする。

- 2 前項の納付指導は、次の各号に掲げる事項に留意して行うものとする。
 - (1) 滞納している事実を認識させること。
 - (2) 滞納している家賃等の一括納付を請求すること。
 - (3) 家賃等は、納期限内に納付するよう指導すること。
 - (4) 家賃及び駐車場使用料を3月以上滞納したときは、明渡請求の対象となることを認識させること。

(文書による納付指導)

第5条 滞納者に対する文書による納付指導は、次に掲げる滞納者の区分に応じ、当該号に掲げる文書を送付するものとする。

- (1) 家賃等の納期限後2月を経過している滞納者（次号に掲げる者を除く。） 催告書（様式第1号の2）
 - (2) 家賃等の納期限後3月を経過している滞納者 警告書（様式第1号の3）
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる事由に該当する場合は、同項各号に掲げる文書を送付しない

ことができる。

(1) 第10条第1項に規定する家賃等分納誓約書を本市に提出し、当該誓約した事項を遵守している場合

(2) その他前項各号に掲げる文書を送付する必要がないと認められる場合

(架電による納付指導)

第6条 滞納者に対する架電による納付指導は、滞納者の自宅又は勤務先へ月1回以上行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、第10条第1項に規定する家賃等分納誓約書を提出した滞納者が当該誓約した事項の履行を怠っている場合その他架電による納付指導が必要と認められる場合は、随時架電による納付指導を行うものとする。

(呼出しによる納付指導)

第7条 滞納者に対する呼出しによる納付指導は、市営住宅等の指定管理者が運営する尼崎市営住宅南部管理センター又は尼崎市営住宅北部管理センター（以下「市営住宅管理センター」という。）において当該指定管理者の職員が行うものとする。

2 滞納者に対する呼出しによる納付指導を行おうとする指定管理者は、次に掲げる滞納者の区分に応じ、当該号に定めるところにより、当該滞納者へ来所要請を行うものとする。

(1) 家賃等の納期限後2月を経過している滞納者（次号に掲げる者を除く。） 文書の郵送による来所要請

(2) 家賃等の納期限後3月を経過している滞納者 文書の郵送、架電又は滞納者の自宅若しくは勤務先への訪問による来所要請

3 前項第2号の規定により滞納者の自宅又は勤務先を訪問した際に滞納者が不在の場合には、来所要請に係る文書を滞納者の従業者又は同居者（使用人その他の従業者又は同居者であって、文書の受領について相当のわきまえのあるものをいう。以下同じ。）に交付し、その従業者又は同居者が不在の場合は滞納者の自宅又は勤務先に差し置くものとする。

4 第2項第2号の規定により架電した際に滞納者の不在等により電話に出られない場合において、滞納者の自宅に設置した電話において留守番電話サービスの利用が可能であるときは、来所要請のメッセージを録音しておくものとする。

(訪問による納付指導)

第8条 滞納者に対する自宅又は勤務先等への訪問による納付指導は、次の各号に掲げる場合に行うものとする。

(1) 第5条の規定による文書による納付指導を行っても、なお納付がなされないとき。

(2) 第6条の規定による架電による納付指導が困難である事情があると認められるとき。

(3) その他滞納者の自宅又は勤務先等への訪問による納付指導が必要と認められるとき。

2 前項の訪問による納付指導は、滞納者が入居する市営住宅等を管理する指定管理者の職員が行うものとする。

3 前項の規定により同項に規定する指定管理者の職員が滞納者の自宅又は勤務先を訪問した際に滞納者が不在の場合には、当該職員に連絡することを促す文書を滞納者の従業者又は同居者に交付し、その従業者又は同居者が不在の場合は滞納者の自宅又は勤務先に差し置くものとする。

(生活保護の受給者に対する納付指導)

第9条 滞納者が生活保護法による保護を受けている世帯（以下「生活保護世帯」という。）に属しており、当該世帯が住宅扶助を受給している場合は、尼崎市北部保健福祉センター又は尼崎市南部保健福祉センターの所長に対して、「住宅扶助の代理納付について（令和2年3月31日国住備発第478号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）」において示された代理納付の制度の適用について、協力を求めるものとする。

(家賃等の分割納付)

第10条 家賃等の納期限後3月を経過している滞納者で滞納している家賃等の一括納付が困難であると認められるものについては、家賃等分納誓約書（様式第2号の1）を提出させ、当該滞納している家賃等の分割納付を認めることができる。ただし、次に掲げる場合は、家賃等分納誓約書によらず、滞納者からの申立書の提出をもって代えることができる。

- (1) 家賃等の滞納が納期限後2月を経過していない場合
- (2) 分割による納付の回数が2回以下である場合

2 市長は、前項本文の規定による家賃等の分割納付の申請をしようとする者に対しては、次の各号に掲げる書類を本市に提出するよう求めるものとする。

- (1) 自己申告シート（様式第2号の2）
- (2) 個人情報調査同意書（様式第2号の3）

3 第1項ただし書に規定する申立書は、滞納している家賃等をおおむね1月以内に納付する旨の申立てがあった場合には、徴しないものとする。

4 第1項の規定に基づく分割納付の認定に当たっては、おおむね1年以内に完納するよう指導するものとする。ただし、特別の事情があると認められる場合は、滞納者の収入状況を考慮して完納までの期間が1年を超えた指導もできるものとし、その期間は、家賃等分納誓約書の提出後5年を限度とする。

5 第1項の規定に基づく分割納付は、月々の納付額を10,000円（滞納者が生活保護世帯に属する者である場合は、5,000円）以上とする。ただし、特別の事情があると認められる場合は、この限りでない。

(分割納付の取消し)

第11条 前条第1項の規定に基づき家賃等の分割納付が認められた滞納者が家賃等分納誓約書に基づ

く義務の履行を怠った場合、次に掲げる区分に応じ、当該号に掲げる文書を当該滞納者に送付するものとする。

(1) 当該義務の不履行が1月以上2月未満の滞納者 分納誓約取消予告通知書（様式第3号の1）

(2) 当該義務の不履行が累計で2月以上3月未満の滞納者 分納誓約取消予告再通知書（様式第3号の2）

2 前条第1項の規定に基づき家賃等の分割納付が認められた滞納者が家賃等分納誓約書に基づく義務の履行を累計で3月以上怠った場合は、当該滞納者に対する家賃等の分割納付の認定を取り消し、第13条に規定する契約解除予告通知書を当該滞納者に送付する。ただし、滞納者が第14条第2項に掲げる事情にある場合は、この限りでない。

3 前項の規定により分割納付の認定を取り消された滞納者については、再度の家賃等の分割納付を認めないものとする。ただし、これまでに滞納した家賃等の全額を一括して納付し、かつ、家賃等の分割納付に係る月々の納付額を上回る内容の家賃等分納誓約書の提出があった場合は、この限りでない。

（連帯保証人への納付指導）

第12条 第5条から第8条までの規定に基づく納付指導を行ってもなお滞納者が納付に応じない場合において必要があると認められるときは、当該滞納者の連帯保証人に対して文書を送付するものとする。ただし、当該滞納者が第10条第1項の規定に基づき分割納付が認められ、これを履行している場合は、この限りでない。

（契約解除予告通知書）

第13条 滞納者及びその連帯保証人が第5条から第8条までの規定に基づく納付指導に応じず、かつ、市への具体的な納付に係る意思を示さず、滞納状況に改善が見られない場合は、誠意なき滞納者として、法的措置（市営住宅等に係る賃貸借契約の解除の意思表示及び明渡請求並びに家賃等に係る地方自治法施行令第171条の2各号に掲げる措置をいう。以下同じ。）に向けた手続に移行する旨を記載した契約解除予告通知書（様式第4号の1）を当該滞納者及びその連帯保証人に送付するものとする。

2 前項に定めるもののほか、滞納者が第10条第1項の規定に基づき分割納付が認められたにもかかわらず、当該滞納者が家賃等分納誓約書に基づく義務の履行を怠っている場合は、当該分割納付を取り消す旨を記載した契約解除予告通知書（様式第4号の2）を当該滞納者及びその連帯保証人に送付するものとする。

3 滞納者への契約解除予告通知書の送付は、1回限りとする。ただし、契約解除予告通知書の送付後、当該滞納者がその時点における滞納家賃等を納付したときは、当該契約解除予告通知書の送付はなかったものとし、再び家賃等の滞納が発生したときは、再度契約解除予告通知書を送付するものとする。

(法的措置の実施対象者)

第14条 前条第1項又は第2項の規定に基づき契約解除予告通知書を送付した滞納者のうち、次の各号に掲げる事情にある者(以下「法的措置実施対象者」という。)に対しては、法的措置を講ずるものとする。

- (1) 滞納家賃等を納付せず、かつ、滞納の解消に向けた意思及び誠意が見られない場合
- (2) 指定管理者から第7条第2項の来所要請を受けたにもかかわらず、これに応じない場合
- (3) 分割納付の認定を受けたにもかかわらず、家賃等分納誓約書に基づく義務を履行しない場合

2 前項各号に掲げる事情にある滞納者であっても、次の各号のいずれかに掲げる場合にあっては、法的措置実施対象者としなないことができる。

- (1) 当該滞納者又は同居の親族が傷病等で長期の療養を必要とし、そのため多額の出費を強いられると認められる場合
- (2) 当該滞納者が属する世帯の主たる生計維持者が疾病、失職等生計の維持が困難となる特別の事情がある場合
- (3) 当該滞納者が火災、風水害、震災等不慮の災害にあった場合
- (4) その他滞納者においてやむを得ない特別の事情があると認められる場合

3 市営住宅等の入居者について、市営住宅等条例その他法令に違反する事実が存する場合は、当該市営住宅等に係る賃貸借契約の解除及び明渡請求の措置を講ずるものとする。

(法的措置の実施)

第15条 法的措置実施対象者が本市が指定した期日までに滞納家賃等の支払を行わない場合には、当該市営住宅等に係る賃貸借契約を解除する旨の意思表示に係る書面(以下「契約解除通知書」という。)を当該法的措置実施対象者に対して配達証明付き内容証明郵便にて送付する。

2 法的措置実施対象者が前項の契約解除通知書を受領せず、本市に返戻されたときは、神戸地方裁判所尼崎支部に対して執行官送達の申立てを行い、執行官送達により契約解除通知書を送達する。

3 第1項又は前項の規定による契約解除通知書の送達を受けた家賃等の滞納者に対して、市営住宅等の明渡し及び滞納家賃等の支払を求める訴訟(以下「建物明渡等請求訴訟」という。)を提起するものとする。ただし、家賃等の滞納者が滞納家賃等を完納した場合は、この限りでない。

4 前項本文の規定にかかわらず、支払督促が効果的と判断される場合は、支払督促の申立てを行う。

(連帯保証人に対する連帯保証債務の履行請求)

第16条 前条第1項の規定による契約解除通知書の送付に合わせて、当該滞納者の連帯保証人に対して、連帯保証債務の履行を請求する旨の文書(様式第7号。以下「保証人通知書(通告)」という。)を配達証明付き内容証明郵便にて送付する

2 前項の保証人通知書(通告)は、その必要がないと認められる場合は、送付しないものとする。

(訴え提起前及び訴訟上の和解)

第17条 第15条第3項の規定による建物明渡等請求訴訟の提起前に、滞納者が滞納家賃等の全額を一括で支払い、かつ、その後発生する家賃等を遅滞なく支払う旨の誓約を和解条項に記載する場合は、訴訟前の和解を行うことができる。

2 第15条第3項の規定による建物明渡等請求訴訟の提起後に、滞納者が滞納家賃等の全額を一括で支払い、かつ、その後発生する家賃等を遅滞なく支払う旨の誓約を和解条項に記載する場合は、訴訟上の和解を行うことができる。

3 前2項の規定により訴え提起前の和解又は訴訟上の和解が成立したときは、当該市営住宅等に係る賃貸借契約を解除する旨の意思表示を撤回する。

(議案の提出)

第18条 第15条第3項の規定による建物明渡等請求訴訟を提起するに当たり、地方自治法第96条第1項第12号の訴えの提起に係る議案を市議会に提出し、議決を得なければならない。

(強制執行)

第19条 次の各号に掲げる場合は、法的措置実施対象者に対して遅滞なく所轄の裁判所に強制執行の申立てを行うものとする。

(1) 第15条第3項の規定により提起した建物明渡等請求訴訟において仮執行の宣言を付した判決又は確定判決により命じられた義務を滞納者が履行しない場合

(2) 第17条第1項に規定する訴え提起前の和解による和解条項又は同条第2項に規定する訴訟上の和解による和解条項に記載された義務を滞納者が履行しない場合

(3) 第15条第4項の規定により申し立てた支払督促において、仮執行の宣言を付した支払督促により命じられた義務を滞納者が履行しない場合

(無断退去者への措置)

第20条 市営住宅等条例に基づく市営住宅等の返還手続を経ることなく市営住宅等を退去した者に対しては、市営住宅条例の関係規定に基づき市営住宅等の明渡しを請求するものとする。

(退去者への納付指導)

第21条 市営住宅管理センター及び本市住宅管理担当の職員は、市営住宅等の退去者のうち、滞納する家賃等を一括して納付することが困難と認められる滞納者について、家賃等納付誓約書(様式第2号の4)及び自己申告シート(様式第2号の2)を提出させ、分割による納付を指導する。

(弁護士法人への退去滞納者に係る滞納家賃回収委託)

第22条 市営住宅等の家賃等を滞納し、退去した者で次に掲げるものに対する当該滞納家賃等の回収業務は、弁護士法人へ委託するものとする。

(1) 市営住宅等の家賃等について最初に請求を行った日(納入通知書、納付書等を送付した日をいう。)からおおむね1年以上が経過した滞納繰越分のもので督促及び文書による納付指導を少なくとも1回は実施していること。

- (2) 市営住宅等の家賃等の滞納額（元本に限る。）が20,000円以上であること。
 - (3) 市営住宅等の家賃等について徴収の根拠に疑義がなく、かつ、債権発生の根拠となる書類を提供できること。
 - (4) その他市営住宅等の家賃等の回収を弁護士法人へ委託する方法以外の方法では、その回収が困難と判断されること。
- 2 前項に該当する場合であっても、委託すべきでない認められるものについては、委託しないものとする。

（退去者の市営住宅等への再入居）

第23条 市営住宅管理センター及び本市住宅管理担当の職員は、市営住宅等の家賃等の滞納を原因として法的措置を受けた者が当該滞納家賃を完納することなく、再度、市営住宅等へ入居することがないように十分留意しなければならない。

- 2 前項に規定する市営住宅等の家賃等の滞納に関して、尼崎市債権管理条例に基づく債権の放棄又は会計上の処理として不納欠損処分がなされている場合における市営住宅等への再入居の取扱いについては、別に協議するものとする。

（その他）

第24条 この要綱に定めのない事項については、都市整備局長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。