

美咲町中間管理住宅の設置及び管理に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、美咲町内の空き家を借り上げ、必要な改修を行い、賃貸の用に供する住宅（以下「中間管理住宅」という。）の設置及び管理に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において「定期契約」とは、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定による定期建物賃貸借契約をいう。

(住宅の設置等)

第3条 町は、美咲町への移住定住を促進するため、美咲町中間管理住宅を設置する。
2 中間管理住宅の名称及び位置は、別表のとおりとする。

(入居者の募集等)

第4条 町長は、中間管理住宅に入居を希望する者を募集するときは、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 町のホームページへの掲載

(2) 町のSNSへの掲載

(3) 町の広報紙への掲載

(4) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める方法

(入居者の資格)

第5条 中間管理住宅に入居することができる者は、次の各号に該当する者とする。

(1) 次のいずれかに該当する者であること。

ア 15歳未満の子と同居し、養育している者

イ 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者）のいずれかが40歳未満である者

(2) 次のいずれにも該当する者であること。

ア 入居者及び現に同居し、又は同居しようとする者に、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員に該当する者及び同法別表に掲げる罪を犯した者がいないこと。

イ 入居の申込み日の住所地において租税公課の滞納がない者

ウ 地区組織への加入等、近隣住民と積極的に交流する意思があること。

エ 町に関係する移住定住に係るイベントや広報等の取組に協力する意思があること。

オ この要綱に規定する家賃及び敷金を支払うことができる能力を有する者であること。

カ 入居者及び現に同居し、又は同居しようとする者に、当該中間管理住宅の所有者の3親等内の親族である者がいないこと。

キ その他町長が適当と認める者

(入居の申込み)

第6条 前条に規定する入居者の資格がある者で、中間管理住宅の入居を希望するものは、規則で定めるところにより町長に入居の申込みをしなければならない。

2 前項に規定する入居の申込みの受付は、町長があらかじめ定めた期間において行うものとする。

(入居者の選考)

第7条 中間管理住宅の入居者の選考に関する事項を調査審議するため、美咲町中間管理住宅入居者選考委員会（以下「選考委員会」という。）を置く。

2 町長は、前条第1項に規定する入居の申込みを受理したときは、選考委員会による入居者の選考を経て、入居の許可の適否を決定するものとする。

(入居者の決定)

第8条 町長は、前条の規定により中間管理住宅の入居者を決定したときは、その旨を当該入居者として決定した者（以下「入居決定者」という。）に通知するものとする。

(入居決定者との入居契約の締結)

第9条 入居決定者は、町長が定める期日までにこの条例の規定を確認の上、第11条に規定する連帯保証人1人の連署をもって定期契約（以下「入居契約」という。）を締結するものとする。

2 町長は、前項の規定により入居契約を締結しようとするときは、当該入居契約は更新がなく、期間の満了により当該賃貸借は終了する旨の説明を書面により行わなければならない。

3 町長は、入居決定者が第1項に規定する期間内に入居契約を締結しないときは、入居決定者の入居の決定を取り消すことができる。

4 町長は、入居決定者が入居契約を締結したときは、当該入居決定者に対して速やかに入居可能日を通知しなければならない。

5 入居決定者は、前項により通知された入居可能日から30日以内に入居しなければならない。ただし、特に町長の承認を受けたときは、この限りではない。

(中間管理住宅の入居期間)

第10条 中間管理住宅の入居期間は、入居契約の締結日から町が当該中間管理住宅の所有者（以下「所有者」という。）と締結した定期契約の満了の日までとする。ただし、特別な事情により、所有者との定期契約の満了前に、所有者に明け渡さなければならなくなった場合は、当該明渡しの日までとする。

(連帯保証人)

第11条 連帯保証人は、町長が適当と認める者でなければならない。

2 入居者は、連帯保証人について次の各号のいずれかに掲げる事実が発生した場合には、直ちに連帯保証人を変更し、又は立てなければならない。

(1) 住所が不明になったとき。

- (2) 後見開始又は保佐開始の審判を受けたとき。
- (3) 失業その他保証能力を著しく減少させ、又は喪失させる事情が生じたとき。
- (4) 死亡したとき。
- (5) 連帯債務保証の消滅

3 入居者は、連帯保証人を変更しようとするときは、町長の承認を得なければならない。

4 入居者は、連帯保証人について規則で定める事項に変更が生じたときは、速やかに町長に届け出なければならない。

(中間管理住宅の明渡請求)

第12条 町長は、定期契約が満了する日前であっても、賃貸物件の所有者と町長との間の賃貸借契約が解除される場合は、当該入居者に対し、当該中間管理住宅の明渡しを請求することができる。

2 前項の規定により中間管理住宅の明渡し請求を受けた入居者は、速やかに当該中間管理住宅を明け渡さなければならない。

3 町長は、第1項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該入居者にその旨を通知するものとする。

(同居の承認)

第13条 入居者は、入居の際に同居した親族以外の親族（出生により親族となる者を除く。）を同居させようとするときは、町長の承認を得なければならない。

2 町長は、前項の規定により新たに同居させようとする親族が第5条第1号に該当しない場合は、承認をしてはならない。

(入居の承継)

第14条 入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、町長の承認を受けなければならない。

2 入居の承継をした者は、あらためて入居契約を締結しなければならない。

(異動の届出)

第15条 入居者は、同居している親族に異動があったときは、10日以内に町長に届け出なければならない。

(中間管理住宅の家賃)

第16条 中間管理住宅の家賃は、町が実施したリフォーム工事等に要した費用、賃貸物件の賃料及びその他管理に要する費用等を勘案して、町長が規則で定める。

2 町長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、家賃を変更することができる。

(1) 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めたとき。

(2) 町長が特に必要と認めたとき。

(家賃の納付)

第17条 町長は、第9条第4項の入居可能日から中間管理住宅を明け渡した日までの間の家賃を入居者から徴収するものとする。

- 2 前項の規定による家賃を、入居者はその月分を毎月末までに納付しなければならない。
- 3 入居者が、新たに中間管理住宅に入居した場合又は中間管理住宅を明け渡した場合において、その月の使用期間が1月に満たないときは、その月の家賃の額は、日割計算によるものとする。この場合において、その額に10円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り上げるものとする。
- 4 入居者が、第29条第2項に規定する手続を経ないで中間管理住宅を退去したときは、第1項の規定にかかわらず、町長が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(家賃の督促)

第18条 家賃を前条第2項の納期限までに納付しない入居者があるときは、町長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

(敷金)

第19条 町長は、入居者から入居時における家賃の3月分に相当する金額を敷金として徴収する。

- 2 入居者が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、町は敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、入居者は町に対し、敷金をもって賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行の弁済に充てることを請求することができない。
- 3 第1項に規定する敷金は、入居者が住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行又は損害賠償金があるときは、これらを敷金から控除した額を還付するものとする。
- 4 入居者が納付した敷金の額が、前項ただし書の規定による控除すべき額に満たないときは、町長は、その不足する額を徴収する。
- 5 還付する敷金には、利息を付さない。

(修繕費用の負担)

第20条 中間管理住宅の修繕に要する費用は、入居者が負担するものとして町長が指定するものを除いて、町の負担とする。

- 2 入居者の責めに帰すべき事由によって前項に掲げる修繕の費用が生じたときは、同項の規定にかかわらず、当該入居者は、町長の指示に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(入居者の費用負担義務)

第21条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 前条第1項において町が負担することとされているもの以外の修繕に要する費用
- (2) 電気、ガス、水道及び下水道等の使用料
- (3) 合併浄化槽の保守点検、法定検査及び清掃に要する費用
- (4) し尿及びごみの処理並びに排水溝の清掃に要する費用

(5) 建物及び利用敷地の除草等に要する費用

(6) 前各号に掲げるもののほか、居住に要する費用（善管注意義務）

第22条 入居者は、善良な管理者の注意義務をもって中間管理住宅を維持管理しなければならない。

2 入居者の責めに帰すべき事由により中間管理住宅が滅失し、又は毀損したときは、入居者がこれを原状に回復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

3 入居者は、入居の権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

4 入居者は、中間管理住宅に特別の設備を設置し、又は設備に変更を加えてはならない。ただし、あらかじめ町長の承認を受けたときは、この限りでない。

(行為の制限)

第23条 入居者は、中間管理住宅において、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 犬、猫等のペットを飼育すること。ただし、所有者が飼育を承諾した場合は、この限りではない。

(2) 興行を行うこと。

(3) 展示会その他これに類する催しを行うこと。

(4) 文書、図書その他の印刷物を貼付し、又は配布すること。

(5) 宗教の普及、勧誘、儀式その他これらに類する行為をすること。

(6) 近隣の住民に迷惑を及ぼす行為をすること。

(7) その他中間管理住宅の使用にふさわしくない行為をすること。

(不使用の届出)

第24条 入居者は、中間管理住宅を引き続き30日以上使用しないときは、その旨を町長に届け出なければならない。

(立入検査)

第25条 町長は、中間管理住宅の管理上、必要があると認めるときは、町長の指定した者に中間管理住宅の検査をさせ、又は入居者に対して必要な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、現に居住の用に供している中間管理住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該中間管理住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 前項の規定にかかわらず、町長は、火災による延焼を防止する必要があるとき、その他の緊急の必要があるときは、入居者の承諾を得ずに立ち入ることができる。ただし、入居者の不在時に立ち入ったときは、立入り後にその旨を当該入居者に通知しなければならない。

(入居契約の解除)

第26条 町長は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、入居契約を解除することができる。この場合において、町長は、入居者に生じた損害についてその責めを負わない。

(1) 偽りその他不正の手段により入居の決定を受けたとき。

(2) 第22条第1項又は第3項の規定に違反したとき。

- (3) 第22条第4項ただし書の規定による町長の承認を受けないで、中間管理住宅に特別の設備を設置し、又は設備に変更を加えたとき。
- (4) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (5) 第21条又は第22条第2項に規定する費用負担等の義務を履行しないとき。
- (6) 入居の決定に付した条件に違反したとき。
- (7) 災害その他の事故により中間管理住宅が使用できなくなったとき。
- (8) 暴力団等の活動に使用されると認められたとき。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、この条例の規定に違反したとき。

2 町長は、前項の規定により入居契約を解除するときは、その旨を当該入居者に対し文書により通知するものとする。

(解除の申入れ)

第27条 入居者は、中間管理住宅の床面積が200平方メートル未満の場合において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、中間管理住宅を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、町長に入居契約の解除の申入れをすることができる。この場合において、当該入居契約は、解除の申入れの日から1月を経過することにより、終了するものとする。

2 町長は、前項の申入れを受理したときは、速やかに可否を決定し、当該入居者に対し文書により通知するものとする。

(期間満了の通知)

第28条 町長は、入居契約の期間満了の1年前から6月前までの間に入居者に対し、文書により中間管理住宅の賃貸借が終了する旨を通知しなければならない。

2 町長は、前項の規定による通知を怠ったときは、その終了を入居者に対して主張することはできない。ただし、町長が前項の規定による通知期間の経過後、入居者に対して期間の満了により入居契約が終了する旨を通知したときは、その通知の日から6月を経過した日に入居契約は終了するものとする。

(明渡し)

第29条 町長は、入居者に対し中間管理住宅の明渡しを請求するときは、文書により請求するものとする。

2 入居者は、中間管理住宅を明け渡そうとするときは、明渡日の30日前までに町長に届け出て、町長の指定する者の検査を受けなければならない。

(その他)

第30条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附則

(施行期日)

1 この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 この条例の規定による入居に関し必要な一連の手続きその他の準備行為は、この

条例の施行前においても行うことができる。

別表（第3条関係）

名称	位置
美咲町中間管理住宅 第1号	美咲町西川990番地2