

湧水町中間管理住宅の設置及び管理に関する条例（抜粋）

（趣旨）

第1条 この条例は、空き家を活用し移住定住を促進するため、町が町内の空き家を借り受けて住宅を整備した賃貸の用に供する住宅（以下「中間管理住宅」という。）の設置及び管理について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、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) 空き家 町内にある居住の用に供する建物で、現に人が居住していない住宅
- (2) 所有者 空き家を賃貸借することにつき、法律上の権利を有する者
- (3) 賃貸物件 所有者と町長が賃貸借した空き家
- (4) 定期契約 借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約
- (5) 原状回復 賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意、過失、善管注意義務違反又はその他通常の使用を超えるような使用による損耗及び毀損の復旧
- (6) 不動産仲介業者 不動産の売買や賃貸をしたい人との間に入り、契約をサポートする業者

第3条から第13条まで割愛

（中間管理住宅の名称等）

第14条 中間管理住宅の名称及び位置は、規則で定める。

（入居者の募集等）

第15条 町長は、中間管理住宅に入居を希望する者の募集を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
- (2) 町の広報誌及び旬報
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者

（入居者の資格）

第16条 中間管理住宅に入居できる者は、自治会組織に加入し近隣住民と積極的に交流す

る意思があり、その者又は同居人に租税公課の滞納がなく、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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に該当せず、空き家の所有者と3親等内の関係を有しない者で次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 町内に住所を有していない者かつ町外から転入して町内に居住しようとする者で構成する世帯

(2) 町内で地域おこし協力隊の任に就いている者又は任期満了後1年以内の者で、引き続き町内に定住する意思のある者で構成する世帯

(3) 前2号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者

(入居の申込)

第17条 前条に規定する入居の資格があるもので、中間管理住宅の入居を希望する者は、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。

(入居者の選考)

第18条 中間管理住宅の入居者の選考については、別に定める湧水町定住促進住宅等入居者選考委員会で選考する。

(入居の決定)

第19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、当該入居者として決定した者（以下「入居決定者」という。）に対し、通知するものとする。

(入居決定者との定期契約の締結)

第20条 入居決定者は、町長が定める期日までに入居決定者と同等以上の収入を有する連帶保証人の連署のある契約を締結するものとする。

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

(中間管理住宅の入居期間)

第21条 中間管理住宅の入居期間は、契約の締結日から2年以内とし、原則更新は行わないものとする。ただし、特別な事情により、所有者との定期契約期間満了前に、所有者に明け渡さなければならなくなつた場合はその期間までとする。

(中間管理住宅の家賃)

第22条 中間管理住宅の家賃は、規則で定める。

2 町長は、経済情勢、公租公課等の変動により必要が生じたときは、入居者と協議の上、家賃を変更することができる。

(家賃の督促)

第23条 家賃を納期限までに納付しない者があるときは、町長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

(善管注意義務)

第24条 入居者は、善良な管理者の注意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、入居者がこれを原型に復し、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25条 入居者は、中間管理住宅において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 犬や猫などのペットを飼育すること。
- (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又は配布すること。
- (5) 宗教の普及、勧誘、儀式、その他これ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。

(入居者の費用負担義務)

第26条 次の各号に掲げる費用は、中間管理住宅の入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道及びテレビ共聴設備等の使用料
- (2) 建物及び利用敷地の除草等に要する費用
- (3) 前2号に掲げるもののほか、居住に要する費用

(修繕)

第27条 入居者は、入居物件を使用するために必要な軽微な修繕は自らの負担において行

うものとする。また、入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用も、入居者の負担とする。

2 前項の規定に基づき入居者が修繕を行う場合は、次の各号に掲げる修繕を除き、あらかじめ、その旨を町長に通知しなければならない。

- (1) 網戸等の張り替え
- (2) 電球等の取り換え
- (3) その他軽微な修繕

3 入居期間中における町の備品の更新は行わない。

(不使用の届出)

第28条 入居者が、中間管理住宅を引き続き15日以上使用しないときは、規則で定めるところにより届出をしなければならない。

2 前項の規定による届出は、中間管理住宅を使用しなくなる日の5日前までに届出をしなければならない。

(立入検査)

第29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、町長の指示した者に中間管理住宅の検査をさせ、必要があると認めるときは、中間管理住宅の入居者に対して適当な指示をすることができる。

2 前項の検査において、現に使用している中間管理住宅に立ち入るときは、あらかじめ中間管理住宅の入居者の承諾を得なければならない。

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

(入居決定の取消し)

第30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、入居の決定を取り消すことができる。この場合において、入居者に生じた損害について町長は、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24条第1項及び第3項の規定に違反したとき。
- (3) 第24条第4項の規定において、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26条に規定する費用負担義務を履行しないとき。
- (6) 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。
- (7) 暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団の活動に利用されると認められるとき。

2 前項の規定により入居の決定を取り消すときは、町長は当該入居者に対し通知するものとする。

(解除の申入れ)

第31条 転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、入居者が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、入居者は、定期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、定期契約は、解除の申入れの日から1月を経過することによって終了するものとする。

2 町長は、前項の申入れがあったときは、速やかに可否を決定し、通知するものとする。

(期間満了の通知)

第32条 町長は、期間満了の1年前から6月前までの間に入居者に対し、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 前項の規定による通知を怠った場合は、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、町長が通知期間の経過後入居者に対し期間の満了により定期契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に定期契約は終了する。

(明渡し)

第33条 入居者は、中間管理住宅を明け渡そうとするときは、明渡し日の10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。

(委任)

第34条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、公布の日から施行する。

