

○奈半利町中間管理住宅の設置及び管理に関する要綱

令和3年6月4日訓令第13号

(趣旨)

第1条 この要綱は、奈半利町への移住・定住を促進するためのもので、町長が町内の空き家を借り上げて整備し、賃貸の用に供する中間管理住宅の設置及び管理について、必要な事項を定める。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 空き家 奈半利町内にある居住の用に供する建物で、現に人が居住しておらず、今後も居住の予定がない住宅
- (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) 中間管理住宅 町長が、町内の空き家を借り上げて整備し、賃貸の用に供する住宅
- (5) 定期建物賃貸借契約 借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する契約（以下「定期契約」という。）
- (6) 原状回復 入居者の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、入居者の故意、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

(空き家の募集)

第3条 町長は、中間管理住宅として使用する空き家の募集を次に掲げる方法により行う。

- (1) 町のホームページ
- (2) 町の広報紙
- (3) 町内各地区掲示板への回覧文書
- (4) その他前3号に準ずる方法

(所有者からの申込み)

第4条 空き家の定期契約を締結しようとする所有者は、奈半利町中間管理住宅申込書（別記様式第1号）を町長に提出しなければならない。

(賃貸物件の選定)

第5条 町長は、前条の規定により申込みのあった空き家について、次の各号により定期契約を締結する空き家を選定する。

- (1) 改修に要する費用が予算範囲内のもの
- (2) 第16条で定める者に転貸すること及び災害時等に応急仮設住宅として使用することにつき、所有者の同意を得られるもの
- (3) 主要な道路からの位置関係など空き家の所在地の立地条件
- (4) 駐車場又は田畑などの空き家の付帯施設の有無等
- (5) 当該物件及び周囲との関係について、係争事や問題のないもの
- (6) 奈半利町暴力団排除条例（平成22年12月20日条例第16号）第2条に規定する排除措置対象者に該当しない者

(内定通知)

第6条 町長は、前条の規定により中間管理住宅として使用する空き家を選定したときには、奈半利町中間管理住宅内定通知書（別記様式第2号）により当該所有者に通知する。

(所有者との契約)

第7条 内定の通知を受けた者は、町長が定める期日までに賃貸物件に係る定期建物賃貸借契約書（別記様式第3号）により定期契約を締結する。

2 町長は、賃貸物件について、所有者の書面による承諾を得て、耐震改修、トイレの水洗化、浄化槽の設置等の住宅性能向上に資するリフォーム工事及び外観の変更（以下「使用前改修」という。）を行うことができる。

3 町長は、賃貸物件を所有者に明渡す場合において、使用前及び改修前の状態に復する義務を負わない。

4 所有者は、町長の承諾を得ないで、賃貸物件について第三者に売却し、又は担保権及び利用権の設定等を行ってはならない。

（使用の目的）

第8条 町長は、賃貸物件を中間管理住宅として使用する。

2 町長は大規模な災害等が発生した場合に、中間管理住宅を応急仮設住宅として使用する。

（空き家の賃貸借期間）

第9条 空き家の賃貸借期間は、契約締結日から12年に達する日以降における最初の3月31日とする。

2 期間の満了により空き家の賃貸借契約が終了したときは、更新しない。ただし、町長と所有者は、協議の上、期間満了の日の翌日を開始とする新たな賃貸借契約をすることができる。

（期間満了の通知）

第10条 所有者は、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に町長に対し、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、その終了を町長に主張することができない。ただし、所有者が通知期間の経過後、町長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、その通知から6ヶ月を経過した日に定期契約は終了する。

（賃貸借契約の解除）

第11条 所有者は、やむを得ない事由により、第9条に定める貸借期間が満了する前にこの契約を解除しようとする場合は、明渡しを希望する日の1年前から6ヶ月前までの間に、町長に対して解約の申入れをしなければならない。

2 前項の場合において、その事由が所有者側の都合であるときは、所有者は、使用前改修からの経過年数に応じ、別表1に定める割合に相当する額（当該額に1円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額）を町に支払わなければならない。

（賃貸物件の賃料）

第12条 賃貸物件の賃料（以下「賃料」という。）は、賃貸借契約を締結した年度の固定資産税額を基準として所有者との協議により定める。ただし、契約時に当該年度の固定資産税額が確定していない場合にあつては、前年度の固定資産税額を基準とする。

2 1年に満たない期間の賃料は、1年を365日として日割計算の方法により算出した額（当該額に1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てた額）とする。

3 町長は、賃貸借契約の期間満了の日までの間、毎年6月に1年間の賃料を所有者に対して支払う。ただし、賃貸借契約の締結の日が年度の途中の場合にあつては、当該年度の賃料は当該契約の日の属する年度の3月に支払う。

4 町長及び所有者は、経済情勢又は土地及び建物に対する租税公課の増減により賃料が不適當となったときは、双方協議の上で賃料を変更することができる。

（管理）

第13条 町長は、賃貸物件について、賃貸借契約に基づき適切に管理しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、町長は、所有者の同意を得て、賃貸物件の管理を不動産仲介業者等に委託することができる。

(明渡し)

第14条 町長は、賃貸物件を明渡そうとするときは賃貸物件明渡し通知書(様式第4号)により通知する。

2 町長は、賃貸期間が終了する日までに賃貸物件を原状回復して所有者に明渡さなければならない。

(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第3条に掲げる方法のうち2つ以上の方法により行う。

- (1) 町のホームページ
- (2) 町の広報紙
- (3) 町内各地区掲示板への回覧文書
- (4) その他前3号に準ずる方法

(入居者の資格)

第16条 中間管理住宅に入居できる者は、近隣住民と積極的に交流する意思があり、その者又は同居親族に租税公課の滞納がなく、奈半利町暴力団排除条例(平成22年12月20日条例第16号)第2条に規定する排除措置対象者に該当しないもので、かつ、所有者と3親等以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) 町外から転入して奈半利町に居住しようとする者
- (2) 町外から転入して現に奈半利町に居住している者で、継続して奈半利町に居住する意思のある者
- (3) 町内に居住している者であって、2名以上の新世帯を構成し、継続して奈半利町に居住する意思のある町内在住者
- (4) その他町長が認める者

(入居の申込)

第17条 前条に規定する入居の資格がある者で、中間管理住宅への入居を希望する者は、奈半利町中間管理住宅入居申込書(別記様式第5号)に次の各号に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 住民票の写し(申請者及び同居者)
- (2) 現住所において納入すべき税に滞納のないことを証する書類
- (3) 入居申込者及び同居者の所得を証明する書類
- (4) その他町長が必要と認める書類

2 前項の入居申込書の受付は、町長があらかじめ定めた期間において行う。

(入居者の選考)

第18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、奈半利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 選考委員会は、次の各号に掲げる事項について調査審議し、その結果について、町長に報告する。

- (1) 申請書類の審査
- (2) 入居の許可が適当と認められる者の数が、入居できる中間管理住宅の数を超える場合

の優先順位の決定

(3) その他町長が必要と認める事項

- 3 前項第2号の場合においては、必要と認められる範囲で補欠者（優先順位を含む。）を定めることができる。
- 4 優先順位は別表2のとおりとする。

(入居の決定)

第19条 町長は、前条第2項の報告を受けたときは、速やかにその入居の可否について決定し、奈半利町中間管理住宅入居決定通知書（別記様式第6号）により当該決定した者（以下「入居決定者」という。）に対し通知する。

(入居決定者との定期契約の締結)

第20条 前条の入居決定通知を受けた入居決定者は、町長が定める期日までにこの要綱を確認のうえ、入居決定者と同程度以上の収入を有する連帯保証人との連署による奈半利町中間管理住宅入居契約書（別記様式第7号）により定期契約を締結する。

- 2 町長は、前項の規定により定期契約を締結しようとするときは、当該入居決定者に対し、奈半利町中間管理住宅重要事項説明書（別記様式第8号）により、当該賃貸借契約は更新がなく、期間の満了により当該賃貸借契約は終了する旨の説明をしなければならない。

(連帯保証人)

第21条 連帯保証人は、借主と連携して、本契約から生じる借主の債務を家賃の10か月分を極度額として負担する。

(住宅の入居期間)

第22条 中間管理住宅の入居期間は、契約の締結の日から第20条に規定する契約期間満了の日までとする。ただし、特別な事情により中間管理住宅の契約期間満了前に所有者に明渡さなければならなくなった場合は、その期間までとする。

(敷金)

第23条 前条の規定による定期契約を締結した入居決定者（以下「入居者」という。）は、中間管理住宅の賃料の2月分を敷金として町長に納付しなければならない。

- 2 敷金は、入居者との定期契約期間中に生じた債務及び契約終了後に入居者が町に対して負担する一切の債務を担保する。
- 3 町長は、中間管理住宅の明渡しの際に定期契約に係る債務が存在するときは、敷金をもって相殺することができる。
- 4 町長は、中間管理住宅が明渡された後に敷金（前項の規定により債務を相殺したときは、相殺後の残金）を入居者に返還する。

(家賃)

第24条 中間管理住宅の賃料（以下「家賃」という。）は、その物件に対して改修した費用、管理費に応じて算出する。

- 2 1月に満たない期間の家賃は、1月を30日として日割計算の方法により算出した額（当該算出した額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額）とする。
- 3 入居者は、毎月末日（月の途中で中間管理住宅を明渡す場合にあっては当該明渡す日）までに、その月分の家賃を納付しなければならない。
- 4 町長は、経済情勢、租税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25条 町長は、家賃を納期限までに納付しない者があるときは、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26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回復し又はこれに要する費用を弁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、促進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、あらかじめ奈半利町中間管理住宅模様替え等承認申請書(別記様式第9号)を提出し、奈半利町中間管理住宅模様替え等承認通知書(別記様式第10号)による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27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。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) 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

(5) 近隣の住民に迷惑を及ぼす行為をすること

(6) 中間管理住宅の使用にふさわしくない行為をすること

(7) その他 別表3に掲げる行為を行うこと

(入居者の費用負担義務)

第28条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。

(1) 電気、ガス、上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) 浄化槽又は汲み取り等に要する費用

(4) 前各号に掲げるもののほか、居住に要する費用

(修繕)

第29条 入居者は、中間管理住宅を使用するために必要な全ての修繕を自らの負担において行う。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、同様とする。

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

(1) 畳の表替え、裏返し

(2) 障子紙、襖、網戸の張り替え

(3) 電球、蛍光灯の取替え

(4) その他軽微な修繕

(不使用の届出)

第30条 入居者は、中間管理住宅を引き続き15日以上使用しないときは、使用しなくなる日の5日前までに奈半利町中間管理住宅不使用届出書(別記様式第11号)により、町長に届け出なければならない。

(立入検査)

第31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、又は中間管理住宅の入居者に対して必要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入るときは、あらかじめ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、前項の規定にかかわらず、入居者の承諾を得ずに立入ることができる。この場合において、町長は、立入り後にその旨を入居者に通知しなければならない。

(入居許可の取消し)

第32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、入居の許可を取消すことができる。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許可を受けたとき

(2) 第26条第1項から第3項までの規定に違反したとき

(3) 第26条第4項の場合において、町長の許可を受けなくて、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28条に規定する費用負担義務を履行しないとき

(6) 入居の許可に付した条件に違反したとき

(7) この要綱の規定に違反したとき

(8) 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

(9) 奈半利町暴力団排除条例（平成22年12月20日条例第16号）第2条に規定する排除措置対象者の活動に利用されると認められた場合

2 町長は、前項の規定により入居の許可を取消すときは、奈半利町中間管理住宅入居許可取消通知書（別記様式第12号）により当該入居者に対し通知するとともに、奈半利町中間管理住宅明渡請求書（別記様式第13号）により当該中間管理住宅の明渡しを請求する。

(解除の申入れ)

第33条 入居者は、転勤、療養、親族の介護その他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、奈半利町中間管理住宅解除申請書（別記様式第14号）により町長に定期契約の解除を申し立て、町長の指定する者の検査を受けなければならない。この場合において、定期契約は、町長が当該解除申請書を受理した日の翌日から起算して30日を経過した日をもって終了する。

2 町長は、前項の解除申請書を受理したときは、奈半利町中間管理住宅解除承認通知書（別記様式第15号）により当該入居者に通知する。

(期間満了の通知)

第34条 町長は、定期契約期間の満了の日の1年前から6月前までの間に、入居者に対し、奈半利町中間管理住宅期間満了通知書（別記様式第16号）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 前項の規定による通知を怠った場合は、町長は、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、町長が賃貸借期間の経過後に入居者に対し期間の満了による定期契約が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から6月を経過した日に当該定期契約は終了する。

(委任)

第35条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定め

る。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

別表1（第11条2項関係）

使用前改修からの経過年数	市に支払うべき額
1年未満	使用前改修に係る費用の全額
1年以上2年未満	〃 90%に相当する額
2年以上3年未満	〃 80% 〃
3年以上4年未満	〃 70% 〃
4年以上5年未満	〃 60% 〃
5年以上6年未満	〃 50% 〃
6年以上7年未満	〃 40% 〃
7年以上8年未満	〃 30% 〃
8年以上10年未満	〃 20% 〃
10年以上12年未満	〃 10% 〃
12年以上	〃 0% 〃

別表2（第18条4項関係）

優先順位	優先者の内訳
1	町内に住所を有していない者かつ県外から転入して奈半利町に定住しようとする者
2	町内に住所を有していない者で県内から転入して奈半利町に定住しようとする者
3	町内で地域おこし協力隊若しくは集落支援員の任に就いている者又はこれらの任期満了の日から1年以内である者（着任前に町内に住所を有していない者に限る。）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
4	町内に居住している者であって、新たに2名以上の世帯を構成し、継続して奈半利町に居住する意思のある町内在住者
5	その他町長が認める者

別表3 (第27条(7)関係)

一 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること
二 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
三 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと
四 猛獣、毒蛇等明らかに近隣に迷惑をかける動物等を飼育すること
五 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
六 借主または入居者に警察の介入を生じさせる行為があること
七 本物件を、危険薬物の販売、使用、保管等に供すること
八 本物件を特殊詐欺の様に供すること
九 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること