

## 越知町中間管理住宅の設置及び管理に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、越知町中間管理住宅の設置及び管理に関する規則(令和6年越知町規則第2号。以下「規則」という。)第13条の規定に基づき、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、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 越知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条の規定によ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

(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ものとする。

- (1) 町のホームページ
- (2) 町の広報誌又は回覧文書
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が必要と認める方法

(所有者からの申込み)

第4条 規則第3条の規定により空き家の賃貸借契約を締結しようとする所有者は、越知町中間管理住宅申込書(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、前条により応募のあった空き家から次の各号により賃貸借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町の定める上限以内のもの
- (2) 第14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であること

(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、越知町中間管理住宅選定通知書(様式第2号)により所有者に通知するものとする。

(所有者との契約)

第7条 前条の内定通知を受けた者は、町長が定める期日までに規則及び本要綱を確認の上、越知町賃貸物件に係る定期建物賃貸借契約書(様式第3号)により定期契約を締結するものとする。

(使用目的)

第8条 町長は、賃貸物件を中間管理住宅として使用するものとする。

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できるものとす

る。

(空き家の賃貸借期間)

第9条 規則第4条における期間の満了により空き家の賃貸借期間が終了したときは、契約更新はしない。ただし、町長と所有者は、協議の上、期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができるものとする。

2 前項ただし書の場合において、規則第4条の規定は適用しない。

(期間満了の通知)

第10条 所有者は、定期契約の期間満了の1年前から6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、その通知の日から6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、規則第4条に定める賃貸借期間が満了する前に賃貸借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、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。

(明渡し)

第12条 町長は、賃貸物件を明渡そうとするときは越知町賃貸物件明渡通知書(様式第4号)により通知するものとする。

2 町長は、賃貸借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。ただし、規則第3条第2項の規定により行ったリフォーム工事及び外観の変更は、この限りでない。

(入居者の募集)

第13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のうち2以上の方法により行うものとする。

- (1) 町のホームページ
- (2) 町の広報誌又は回覧文書
- (3) 前2号に掲げるものに準ずる方法

(入居者の資格)

第14条 中間管理住宅に入居できる者は、自治会に加入し近隣住民と積極的に交流する意思があり、その者及びその同居者に租税公課の滞納がなく、越知町の事務及び事業における暴力団の排除に関する規則(平成25年越知町規則第18号)第2条第2項第5号に定める排除措置対象者(以下「排除措置対象者」という。)に該当しない者で、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 町外から転入して越知町に居住しようとする者
- (2) 世帯主又はその配偶者若しくはその両方が、町外から転入し、越知町に住所を定めた日から5年を経過しない者で、継続して越知町に居住する意思のある者
- (3) 世帯主又はその配偶者若しくはその両方が、越知町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その任を退いてから1年以内の者(ただし、着任前に越知町に住所を有していな

い者)で、継続して越知町に居住する意思のある者

(4) その他町長が必要と認める者

(入居の申請)

第15条 前条に規定する入居の資格がある者で、中間管理住宅の入居を希望する者は、越知町中間管理住宅入居許可申請書(様式第5号)を町長に提出しなければならない。

2 前項の入居許可申請書の受付は、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16条 町長は前条第1項による中間管理住宅入居許可申請書を受理したときは、越知町中間管理住宅入居者選考委員会に諮り、入居の許可の適否を決定するものとする。

(入居の決定)

第17条 町長は、前条の規定により中間管理住宅の入居者として決定した者(以下「入居決定者」という。)に対し、越知町中間管理住宅入居許可書(様式第6号)を交付するものとする。

(入居決定者との定期契約の締結)

第18条 前条の規定により入居許可書の交付を受けた入居決定者は、町長が定める期日までに規則及び本要綱を確認の上、入居決定者と同程度以上の収入を有する連帯保証人の連署のある越知町中間管理住宅契約書(様式第7号)により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、越知町中間管理住宅重要事項説明書(様式第8号)により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。

(中間管理住宅の賃貸借期間)

第19条 規則第9条に定める期間の満了により中間管理住宅の賃貸借期間が終了したときは、契約更新はしない。ただし、第9条第1項ただし書きの規定により、町長と所有者が新たな賃貸借契約を締結する場合は、町長と入居者は、協議の上、期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができるものとする。

(賃料の督促)

第20条 賃料を規則第10条第3項の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。

(行為の制限)

第21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22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) 破損ガラスの取替え、ふすまの張替え等の軽微な修繕及び給水栓、その他付帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

- (2) 電気、ガス、上下水道及びテレビ共聴設備等の使用料
- (3) 浄化槽維持管理費及び衛生費
- (4) 建物及び利用敷地の除草等に要する費用
- (5) 前各号に掲げるもののほか、居住に要する経費  
(修繕)

第23条 町長は、入居者が中間管理住宅を使用するために必要な修繕を行わなければならない。ただし、入居者の故意又は過失によって修繕が必要となった場合はこの限りでない。

2 前項の規定により修繕を行う場合において、町長は、あらかじめその旨を入居者に通知しなければならない。この場合において、入居者は、正当な理由があるときを除き、修繕の実施を拒否することができない。

(不使用の届出)

第24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日前までに越知町中間管理住宅不使用届出書(様式第9号)により町長に届出をしなければならない。

(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 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、不在時に立ち入ったときは、立ち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、入居の許可を取消することができる。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許可を受けたとき
- (2) 規則第12条第1項及び第3項の規定に違反したとき
- (3) 規則第12条第4項の規定において、町長の許可を受けずに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) 賃料を3月以上滞納したとき
- (5) 第22条及び規則第12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) 入居の許可に付した条件に違反したとき
- (7) 規則又は本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) 入居者又は同居者が排除措置対象者であることが判明したとき及び暴力団等の活動に利用されると認められたとき

2 前項の規定により入居の許可を取消すときは、町長は、越知町中間管理住宅入居許可取消通知書(様式第10号)によって通知するものとする

(解除の申入れ)

第27条 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、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。この場合においては、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 前項の解除の申入れは、越知町中間管理住宅解除申入書(様式第11号)によるものとする。
- 3 町長は、前項の解除申入書を受理したときは、速やかに可否を決定し、越知町中間管理住宅解除承認(不承認)決定通知書(様式第12号)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、期間満了の1年前から6月前までの間に入居者に対し、越知町中間管理住宅期間満了通知書(様式第13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、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29条 町長は中間管理住宅の明渡しを請求するときは、越知町中間管理住宅明渡請求書(様式第14号)によって請求するものとする。

- 2 入居者は、中間管理住宅を明渡そうとするときは、明渡し日の10日前までに町長に届出て、町長の指定する者の検査を受けなければならない。

(模様替え等)

第30条 規則第12条第4項ただし書きの規定により中間管理住宅の模様替え等の承認を得ようとする入居者は、越知町中間管理住宅模様替え等承認申請書(様式第15号)を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は前項の規定による申請があった場合において、模様替え等の承認をするときは越知町中間管理住宅模様替え等承認書(様式第16号)により、模様替え等の承認をしないときはその旨を通知するものとする。

(中間管理住宅の名称等)

第31条 中間管理住宅の名称、位置及び賃料は、別表2のとおりとする。

(補則)

第32条 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、令和6年2月1日から施行する。

別表1(第11条関係)

使用前改修からの経過年数	町に支払うべき額
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	なし		

別表2(第31条関係)

中間管理住宅の名称	所在地	賃料(月額)
越知町中間管理住宅 第1号	越知町越知字向屋敷甲1785番4	20,000円