

中土佐町定住促進中間管理住宅の設置及び管理に関する要領

平成27年5月8日

告示第51号

(趣旨)

第1条 この要領は、中土佐町定住促進中間管理住宅の設置及び管理に関する要綱（平成27年中土佐町第50号。以下「要綱」という。）第12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 この要領において、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 中土佐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 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号に掲げるものに準ずる方法

(所有者からの申込み)

第4条 要綱第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、中土佐町定住促進中間管理住宅事業申込書（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、前条により申込み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13条で定める者に転貸することに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

(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、空き家の賃貸借契約内定通知書(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 内定通知書の交付を受けた者は、町長が定める期日までに要綱及び本要領を確認のうえ、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。

(空き家の賃貸借期間)

第9条 要綱第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、要綱第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、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。

(明渡し)

第11条 町長は、賃貸物件を明け渡そうとするときは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け渡さなければならない。

(入居者の公募の方法)

第12条 入居者の公募の方法については、中土佐町営住宅の設置及び管理に関する条例(以下、「条例」という。)第4条の規定を準用する。

(入居者の資格)

第13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、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) 町外から転入して中土佐町に居住しようとする者

- (2) 町外から転入して現に中土佐町に居住している者で、継続して中土佐町に居住する意思のある者
- (3) 現に中土佐町に居住している者で、2名以上で世帯を構成し、継続して中土佐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14条 前条に規定する資格のある者で、中間管理住宅の入居を希望する者は、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15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、中間管理住宅入居者選考委員会に諮り、使用の許可の適否を決定するものとする。

(入居の決定)

第16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、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17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要綱及び本要領を確認のうえ、入居決定者と同程度以上の収入を有する連帯保証人の連署のある中間管理住宅入居契約書（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、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18条 要綱第10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。

(解除の申入れ)

第19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 前項の解除の申し入れは、中間管理住宅解除申入書（様式第9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、中間管理住宅解除承認（不承認）決定通知書（様式第 10 号）により通知するものとする。

（期間満了の通知）

第 20 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、中間管理住宅期間満了通知書（様式第 11 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。

（明渡しに係る検査等）

第 21 条 明渡しに係る検査等については、条例第 4 2 条の規定を準用する。

（明渡し請求等）

第 21 条 明渡し請求等については、条例第 4 3 条の規定を準用する。

（委任）

第 22 条 この要領の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要領は、公布の日から施行する。