

○神河町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例

平成26年9月3日

条例第22号

(趣旨)

第1条 この条例は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号。以下「法」という。)及び地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年国住備第160号。以下「要綱」という。)に基づく地域優良賃貸住宅並びに共同施設の設置及び管理について、法及び地方自治法(昭和22年法律第67号)並びにこれらに基づく命令に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 地域優良賃貸住宅 神河町(以下「町」という。)が、要綱第2条第9号の規定により建設し、及び管理する賃貸住宅をいう。
- (2) 共同施設 地域優良賃貸住宅に付設された駐車場その他地域優良賃貸住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。
- (3) 所得 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則(平成5年建設省令第16号。以下「省令」という。)第1条第3号に規定する所得をいう。
- (4) 若者世帯 新婚世帯及び婚姻予定者又は子育て世帯をいう。
- (5) 新婚世帯 地域優良賃貸住宅の入居の申込日現在において、夫婦の満年齢の合計が80歳未満で婚姻届出後5年以内の世帯(再婚者である世帯を含む。)であって、かつ、夫婦が同居している世帯をいう。
- (6) 婚姻予定者 地域優良賃貸住宅の入居の申込日現在において、婚姻を予定している者同士の満年齢の合計が80歳未満である者であって、かつ、入居後6か月以内に婚姻し、夫婦で同居する者をいう。
- (7) 子育て世帯 地域優良賃貸住宅の入居の申込日現在において、満18歳に到達して最初の3月31日までの間にある、生計を一にし、かつ、同居する子ども又は妊娠している者がいる世帯をいう。

(設置、名称等)

第3条 町は、主として若者世帯の居住の用に供するため、地域優良賃貸住宅を設置する。

2 地域優良賃貸住宅の名称、位置及び戸数は、別表のとおりとする。

(入居者の募集方法)

第4条 町長は、地域優良賃貸住宅の入居者を公募するものとする。

2 前項の規定による公募は、次に掲げる方法のうち2以上の方法によって行うものとする。

- (1) 町広報に掲載
- (2) ケーブルテレビを利用した文字放送
- (3) 町が保有する放送機器を利用した行政放送

(4) 町の庁舎その他適当な場所における掲示

3 町長は、第1項の公募に当たっては、次に掲げる事項を公示するものとする。

(1) 地域優良賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

(2) 入居者の資格

(3) 家賃その他賃貸の条件

(4) 申込方法

(5) 申込みの期間及び場所

(6) 申込みに必要な書面の種類

(7) 入居者の選定方法

(8) 入居時期

(9) その他必要な事項

(入居者の資格)

第5条 地域優良賃貸住宅に入居することができる者は、次の全ての要件を満たす者とする。

(1) 所得が規則に定める基準以下であること。

(2) 自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、若者世帯であること。

(3) 連帯保証人のある者であること。

(4) 独立の生計を営んでいること。

(5) 神河町債権管理条例(平成25年神河町条例第2号)第2条第1項に規定する町の債権に対し、世帯構成員のいずれもが滞納していないこと。

(6) 入居者又は同居親族が、神河町暴力団排除条例(平成25年神河町条例第5号)第2条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者(以下「暴力団密接関係者」という。)でないこと。

2 前項の規定にかかわらず、災害、不良住宅の撤去その他特別の事情がある場合において、町長が適当と認める場合は、地域優良賃貸住宅に入居させることができる。

(入居の申込み)

第6条 前条に規定する入居資格のある者で、地域優良賃貸住宅に入居しようとする者は、規則で定める地域優良賃貸住宅入居申込書を町長に提出しなければならない。

(入居者の選定)

第7条 入居の申込みを受理した戸数が地域優良賃貸住宅の戸数を超える場合においては、町長は入居者選考審査会の意見を聴き、選定するものとする。ただし、入居順位を定め難い場合は、抽選その他公正な方法により入居者を選定するものとする。

2 入居者選考審査会に関し、必要な事項は、別に定める。

(入居補欠者)

第8条 町長は、前条の規定により入居者を選定する場合において、入居選定者のほかに補欠として入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定めることができる。

2 町長は、入居選定者が地域優良賃貸住宅に入居しないときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居者を決定するものとする。

(入居の許可)

第9条 町長は、第7条の規定により地域優良賃貸住宅の入居者を選定したときは、その者に対し、規則で定める地域優良賃貸住宅入居許可書(以下「許可書」という。)を交付して地域優良賃貸住宅入居可能の日を指定するものとする。

(入居の手続)

第10条 前条の許可書の交付を受けた者は、許可書の交付日から10日以内に次に掲げる手続をしなければならない。

(1) 第19条の規定により敷金を納付すること。

(2) 独立の生計を営み、かつ、町長が適当と認める2人の連帯保証人と連署した地域優良賃貸住宅使用請書を提出すること。

2 町長は、病気その他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、町長が別で指示する期間敷金の徴収を猶予することができる。

3 町長は、入居選定者が、第1項に規定する期限内に第1項各号に掲げる手続をしないときは、入居の決定を取り消すことができる。

(連帯保証人の変更)

第11条 入居者は、連帯保証人を変更しようとするとき又は規則で定める事由により連帯保証人の変更が必要となったときは、速やかに町長に届け出なければならない。

(家賃の額及び変更)

第12条 地域優良賃貸住宅の家賃は、別表のとおりとする。

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るとき。

(2) 近傍同種の民間賃貸住宅又は地域優良賃貸住宅の家賃と比較して不相当となったと認めるとき。

(3) 地域優良賃貸住宅について改良を施したことに伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。

(家賃の納付)

第13条 家賃は、第9条の入居可能日から地域優良賃貸住宅を明け渡した日(第32条による明渡しの請求があったときは明渡しの請求のあった日)まで徴収する。

2 家賃は、毎月末(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)までにその月分を納付しなければならない。

3 入居者が新たに入居した場合又は住宅を明け渡した場合において、その月の使用期間が1か月に満たないときは、その月の家賃は1か月を30日として日割計算した額とする。

4 入居者が第31条に規定する手続を経ないで住宅を立ち退いたときは、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。

(家賃の減額)

第14条 町長は、地域優良賃貸住宅に入居する若者世帯の家賃を規則で定める期間に限り、減額することができる。

2 町長は、前項の規定により家賃の減額を行う場合は、第12条第1項の家賃に代えて第16条に規定する入居者負担額を入居者から徴収し、入居者は納付するものとする。

(家賃の減額申請)

第15条 家賃の減額を受けようとする入居者は、規則に定める地域優良賃貸住宅家賃減額申請書を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、地域優良賃貸住宅家賃減額申請書の提出があったときは、その内容を審査し、家賃の減額を決定することができる。
- 3 町長は、前項の規定により家賃の減額を決定したときは、次条に規定する入居者負担額その他必要な事項を当該入居者に通知するものとする。

(入居者負担額)

第16条 町長は、第12条第1項及び同条第2項に規定する家賃額を勘案し、規則で定める方法により入居者負担額を決定するものとする。

(家賃の減免及び徴収猶予)

第17条 町長は、入居者(同居の親族を含む。)が次の各号のいずれかに該当する場合において必要があると認めるときは、家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 収入が著しく低額になった場合
- (2) 病気にかかった場合
- (3) 災害により著しい損害を受けた場合
- (4) 前3号に掲げる場合のほか特別の事情がある場合

(家賃又は入居者負担額の督促)

第18条 町長は、家賃又は入居者負担額を第13条第2項に規定する納期限までに納付しないものがあるときは、期限を指定してこれを督促しなければならない。

(敷金)

第19条 町長は、入居者から3か月分の家賃(家賃が変更された場合は当該家賃の額)に相当する金額の敷金を徴収するものとする。

- 2 前項に規定する敷金は、入居者が住宅を立ち退くとき、無利息でこれを還付する。ただし、家賃の滞納その他債務の不履行が存在するときは、当該債務の額の内訳を明示した上で、敷金のうちからこれを控除する。

(敷金の運用)

第20条 町長は、敷金を国債、地方債又は社債の取得、預金、土地の取得費に充てる等安全かつ確実な方法で運用するものとする。

- 2 前項の規定による敷金の運用によって得た利益金は、共同施設の建設に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用するものとする。

(修繕の実施及び費用の負担)

第21条 地域優良賃貸住宅及び共同施設の修繕に要する費用(畳の表替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及びその他附属施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。)は、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必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、町長の選択に従い、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22条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス及び水道の料金並びに下水道の使用料
- (2) 汚物及びごみの処理に要する費用
- (3) 共同施設及び給水施設の使用又は維持運営に要する費用
- (4) 前条第1項に規定するもの以外の地域優良賃貸住宅及び共同施設の修繕に要する費用

(入居者の保管義務)

第23条 入居者は、地域優良賃貸住宅及びその共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持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、地域優良賃貸住宅及び共同施設が滅失又は損傷したときは、入居者が原形に復し、また、これに要する費用を賠償しなければならない。

(迷惑行為の禁止)

第24条 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に不安を与え、若しくは迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

(使用休止届)

第25条 入居者が地域優良賃貸住宅を引き続き15日以上使用しないときは、町長に理由を記載した届出書を提出しなければならない。

(目的外使用の制限)

第26条 入居者は、居住のみを目的として地域優良賃貸住宅を使用しなければならない。

(転貸等の制限)

第27条 入居者は、地域優良賃貸住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

(原状変更等の制限)

第28条 入居者は、地域優良賃貸住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、町長の承認を得たときは、この限りでない。

2 町長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うべきことを条件とするものとする。

3 第1項の承認を得ずに地域優良賃貸住宅を模様替えし、又は増築したときには、入居者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(同居の承認)

第29条 入居者は、地域優良賃貸住宅に他の者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。ただし、直系血族及び配偶者を同居させるときは町長に届け出ることで足りる。

(入居者の地位の継承)

第30条 入居者は、次の各号のいずれかに該当する場合、同居していた親族の代表者

が当該入居者の地位を継承するものとする。この場合において、承継した者は、承継の日及び理由を記載した届出書を町長に提出しなければならない。

- (1) 入居者が死亡したとき。
- (2) 離婚その他の理由により入居者が地域優良賃貸住宅を立ち退いたとき。

2 前項の届出書には、連帯保証人と連署した請書及び戸籍謄本等を添付しなければならない。

(住宅の検査及び原状回復)

第31条 入居者は、地域優良賃貸住宅を明け渡そうとするときは、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。

2 入居者は、地域優良賃貸住宅を明け渡す場合は、通常の使用に伴い生じた^{もう}損耗を除き、当該地域優良賃貸住宅を原状回復しなければならない。

(住宅の明渡し請求)

第32条 町長は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該入居者に対し、入居の決定を取り消し及び地域優良賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 入居手続の内容に虚偽があったことが判明したとき。
- (2) 不正の行為によって入居したとき。
- (3) 家賃又は入居者負担額を3か月以上滞納したとき。
- (4) 故意又は過失により地域優良賃貸住宅を損傷したとき。
- (5) 正当な理由によらないで15日以上地域優良賃貸住宅を使用しないとき。
- (6) 婚姻予定者である者が入居後6か月以内に婚姻しなかったとき。
- (7) 第23条から第28条までの規定に違反したとき。
- (8) 第5条の入居資格の要件を満たさないとき。
- (9) 地域優良賃貸住宅の入居者又はその同居者が暴力団員若しくは暴力団密接関係者であることが判明したとき。

2 前項の規定により地域優良賃貸住宅の明渡しの請求を受けた入居者は、速やかに、当該地域優良賃貸住宅を明け渡さなければならない。この場合において、入居者は町長の定めるところにより明渡しの指定期限の翌日から明け渡した日までの家賃相当額の2倍に相当する額の損害賠償を徴収することができる。

(駐車場の使用許可)

第33条 駐車場を使用する者(以下「使用者」という。)は、町長の許可を得なければならない。

(使用者の資格)

第34条 使用者は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- (1) 地域優良賃貸住宅の入居者又は同居者であること。
- (2) 入居者又は同居者が自ら使用するため駐車場を必要としていること。
- (3) 駐車場の使用料を支払うことができること。
- (4) 第32条第1項各号のいずれの場合にも該当しないこと。

(5) その他町長が必要と認めた者

(駐車場使用区画数)

第35条 駐車場を使用することができる区画数は、当該地域優良賃貸住宅の1住戸につき2区画とする。ただし、町長が必要と認めた場合は、この限りでない。

(駐車場の使用申請)

第36条 第34条の資格を有する者で、駐車場を使用することを希望する者は、規則で定めるところにより、駐車場の使用の申請をしなければならない。

(使用者の決定)

第37条 町長は、前条の規定により使用の申請をした者を使用者として決定したときは、その旨を当該使用者に対し通知するものとする。

(駐車場使用料)

第38条 駐車場の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料を限度として、町長が規則で定めるものとする。

2 町長は、前項の規定にかかわらず特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる。

(駐車場使用料の変更)

第39条 町長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、駐車場の使用料を変更することができる。

(1) 物価の変動に伴い、使用料を変更する必要があると認めるとき。

(2) 駐車場相互の間における使用料の均衡上必要があると認めるとき。

(3) 駐車場について改良を施したとき。

(保証金)

第40条 町長は、使用者から駐車場使用料3か月分に相当する金額の範囲内において、保証金を徴収することができる。

2 町長は、前項の規定にかかわらず特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、保証金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

3 第19条第2項並びに第20条第1項及び第2項の規定は、第1項に規定する保証金について準用する。この場合において、「敷金」とあるのは「保証金」と読み替え、第19条第2項中「入居者」とあるのは「使用者」と、「住宅」とあるのは「駐車場」と、「家賃」とあるのは「使用料」と読み替えるものとする。

(駐車場使用許可の取消し)

第41条 町長は、次の各号のいずれかに該当する場合において、駐車場の使用許可を取り消し、又はその明渡しを要求することができる。

(1) 不正の行為により使用許可を受けたとき。

(2) 使用料を3か月以上滞納したとき。

(3) 駐車場又はその附帯する設備を故意に損傷したとき。

(4) 正当な理由によらないで15日以上駐車場を使用しないとき。

(5) 使用を許可した車両以外の車両を1か月以上無断で駐車したとき。

(6) 前各号に規定するほか、駐車場の管理上必要があると認めるとき。

2 前項第1号から第5号までの規定については、第32条第2項の規定を準用する。この場合において、同条中「地域優良賃貸住宅」とあるのは「駐車場」と、「入居」とあるのは「使用」と、「家賃」とあるのは「使用料」と読み替えるものとする。

(町の賠償責任)

第42条 町は、駐車場内における自動車の盗難、損傷等の事故及び人身事故が発生したことにより、使用者等が損害を受けることがあっても、その損害の責めを負わない。

(準用)

第43条 駐車場の使用については、第33条から前条までに定めるもののほか、第13条、第18条、第25条、第26条、第27条、第28条及び第31条第1項の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「家賃」とあるのは「使用料」と、「入居者」とあるのは「使用者」と、「地域優良賃貸住宅」とあるのは「駐車場」と読み替えるものとする。

(地域優良賃貸住宅監理員及び地域優良賃貸住宅管理人)

第44条 地域優良賃貸住宅監理員は、町長が町職員のうちから2人以内の範囲において任命する。

2 地域優良賃貸住宅監理員は、地域優良賃貸住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、地域優良賃貸住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を行う。

3 町長は、地域優良賃貸住宅監理員の職務を補助させるため、地域優良賃貸住宅管理人を置くことができる。

4 地域優良賃貸住宅管理人は、地域優良賃貸住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告等、入居者との連絡の事務を行う。

5 前各号に規定するもののほか、地域優良賃貸住宅監理員及び地域優良賃貸住宅管理人に関し必要な事項は、別で定める。

(立入検査)

第45条 町長は、地域優良賃貸住宅の管理上必要があると認められるときは町長の指定した者に地域優良賃貸住宅の検査をさせ、又は入居者に対して適当な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、現に使用している地域優良賃貸住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 第1項の規定により検査に当たる者は、規則に定めるその身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(罰則)

第46条 町長は、入居者が詐欺その他の不正行為により家賃又は入居者負担額の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額(当該5倍に相当する金額が5万円を超えないときは、5万円とする。)以下の過料を科する。

(委任)

第47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。

附 則(平成27年12月8日条例第44号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成28年12月7日条例第31号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年3月7日条例第13号)

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則(令和4年12月7日条例第35号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和6年3月4日条例第11号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表(第3条、第12条関係)

建設年度	名称	位置	構造	戸数	1戸当たり家賃月額
平成26年度	新野駅前団地	神河町新野 221番地1	木造2階建	12戸	62,000円
平成27年度	中村団地第1期	神河町中村 119番地1	木造2階建	12戸	62,000円
平成28年度	中村団地第2期	神河町中村 119番地1	木造2階建	8戸	62,000円