江府町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例

（趣旨）

1. この条例は、江府町内に豊かな生活環境を有する賃貸住宅を整備し、子育て世帯を中心とした町内への移住・定住促進を図るため、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）その他の法令の定めるところにより、地域優良賃貸住宅及び駐車場の設置並びに管理について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

1. 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. 住民票記載　　住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第7条第1項の規定による記載がなされることをいう。
     2. 移住　　江府町外から第3条第2項に規定する住所地へ住民票記載がなされることをいう。
     3. 江府町地域優良賃貸住宅　　前条に規定する趣旨に基づき、本町が設置し管理する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。）第2条第1項第9号イに規定する地域優良賃貸住宅及びその附帯施設をいう。
     4. 駐車場　　地域優良賃貸住宅に付設された駐車場をいう。
     5. 家賃等　　前2号に規定する江府町地域優良賃貸住宅及び駐車場にかかる家賃及び使用料等をいう。
     6. 入居者　　第6条第2項の規定により江府町地域優良賃貸住宅に入居決定し、入居を開始した者及びその同居者を個別又は総称していう。

（設置）

1. 本町に江府町地域優良賃貸住宅及び駐車場（以下個別に又は総称して「本住宅」という。）を設置し、名称、位置及び戸数は、次のとおりとする。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 位置 | 戸数 |
| 佐川第2団地 | 鳥取県日野郡江府町大字佐川875番地 | 12戸 |

（入居者の資格）

1. 本住宅に入居することができる者は、世帯の月額の所得（以下「月額所得」という。）が規則で定める基準を満たす者であり、次に掲げる第1号から第5号のいずれかに該当する者であり第6号から第10号の要件を全て満たす者（以下「入居資格者」という。）とする。
   * 1. 移住者世帯　　入居を予定している者の半数以上が町外から移住する者である世帯
     2. 子育て世帯　　同居者の中に18歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯
     3. 新婚世帯　　婚姻の届出をしてから5年以内の世帯（1年以内に婚姻の届出をする予約者を含む。）
     4. 高齢者世帯　　次に掲げる要件のすべてに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの
        1. 60歳以上の者であること
        2. 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること
           1. 同居する者がない者であること
           2. 同居する者が配偶者、60歳以上の同居親族等又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると町長が認める者であること。
     5. 障害者等世帯　　次に掲げる要件のいずれかに該当する者とする。
        1. 障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が、次の（イ）から（ハ）までに掲げる障害の種類に応じ、当該（イ）から（ハ）までに定めるとおりとする。
           1. 身体障害　　身体障害者福祉法施行規則（昭和 25 年厚生省令第 15 号）別表第5号の一級から四級までのいずれかに該当する程度
           2. 精神障害　　精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和 25 年政令第 155 号）第6条第3項に規定する一級又は二級 に該当する程度
           3. 知的障害　　前号に規定する精神障害の程度に相当する程度
        2. 戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号 第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正 12 年法律第 48 号）別表第1号表ノ2の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度
        3. 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第 117 号）第 11 条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
        4. 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの
        5. ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成 13 年法律第 63 号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
     6. 市区町村税を滞納していない者であること。
     7. 当該者及び同居者の全てが、入居後は本住宅住所地に住民票記載し、主たる住居として本住宅において生活する者であること。
     8. 江府町営住宅設置及び管理に関する条例（平成9年江府町条例第17号）第2条第1項に規定する江府町営住宅、江府町特定公共賃貸住宅設置及び管理に関する条例（平成7年江府町条例第6号）第2条第1項に規定する江府町特定公共賃貸住宅、江府町移住定住促進住宅の設置及び管理に関する条例（令和2年江府町条例第1号）第2条第1項に規定する江府町移住定住促進住宅及び江府町空き家再生住宅事業実施要領（令和2年江府町訓令第53号）第2条第1項に規定する江府町空き家再生住宅（以下個別又は総称して「町営住宅等」という。）に入居していたことがあり、町営住宅等における未納家賃等の債務がない者であること。
     9. 町営住宅等を町からの明渡請求により退去したことがない者であること。
     10. 江府町暴力団排除条例（平成25年江府町条例第5号）第2条第1項各号に規定する者（以下「暴力団員等」という。）でないこと。
   1. 町長は、社会通念上やむを得ないことが明らかであると特に認めた場合に限り、前項に掲げる要件の一部又は全部を免除することができる。

（入居者の募集）

1. 町長は、本住宅への入居を希望する者を公募の方法により募集するものとする。
   1. 前項の規定にかかわらず、災害その他特別の事情により本住宅に入居させることが適当であると町長が認めた世帯については、公募を行わず入居させることができる。

（入居者の選定及び決定）

1. 本住宅に入居の申請をする者（以下「入居申請者」という。）は、規則で定めるところにより、町長に入居の申請をしなければならない。
   1. 町長は、入居申請者の中から本住宅の入居者を選定し、当該入居の決定を受けた者（以下「入居決定者」という。）に対してその旨を通知するものとする。
   2. 入居決定者は、本住宅に入居した後、入居の申請をした本人及び同居者の全てを速やかに本住宅住所地へ住民票記載する手続きをしなければならない。
   3. 第2項に規定する通知には、入居の決定を受けた住戸（以下「入居住戸」という。）及び入居を開始する日（以下「入居日」という。）を明記する。
   4. 町長は、入居申請者の中から入居決定者のほかに、入居の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、第8条第1項の規定による入居決定の取り消しがあったときは、入居の順位に従って入居決定をすることができるものとする。

（入居者の選定の特例）

1. 前条第2項に規定する入居者の選定にあたっては、地域優良賃貸住宅供給計画において定める基準に従い、全体戸数の5分の1を超えない範囲で、次に掲げる対象者の優先的な取扱いをすることができる。
   * 1. 入居を予定している者全員が移住者である世帯
     2. 災害その他やむを得ない事情により住むべき住居を失った世帯
     3. その他町長が特に居住の安定を図る必要があると認めた世帯

（入居決定の取り消し）

1. 町長は、偽りその他の方法により入居申請を行ったことが明らかとなった場合又は正当な理由なく家賃等を3月以上滞納した場合は、第6条に規定する入居決定を取り消すことができる。
   1. 前項に規定する入居決定の取り消しを行った場合は、速やかにその旨を入居決定者に通知しなければならない。
   2. 正当な理由又は事前の説明なく、入居決定者が入居日以降10日間経過しても第4条第1項第7号の規定による住民票記載をしない場合は、住民票記載を実施する旨の通知をし、これに従わないとみなされた場合は偽りにより入居申請を行ったものとみなし、第1項の規定により入居決定を取り消すものとする。
   3. 第1項の規定により入居決定を取り消された者は、規則に定めるところにより住宅を明渡さなければならない。

（敷金）

1. 町長は、入居決定者に対して当該家賃の3月分に相当する額を敷金として徴収するものとする。
   1. 入居決定者は、入居日までに敷金を納付しなければならない。ただし、やむを得ない事情があると町長が認めた場合は、入居日から10日間が経過するまでに納付しなければならない。
   2. 敷金は、入居者が本住宅を明渡すとき、これを還付する。ただし、未納の家賃又は退去修繕のうちの入居者負担相当額もしくは損害賠償金等があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。
   3. 前項の規定による敷金の還付に際しては、利子を付さない。
   4. 敷金を運用して得た利益金は、本住宅の維持に要する費用に充てるものとする。

（家賃等）

1. 本住宅の家賃等は別表に定める金額とし、入居住戸の入居日から退去した日まで支払うものとする。
   1. 町長は、次の各号のいずれかに該当するときは、家賃等の金額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. 近傍同種の住宅の家賃額と比較して変更する必要があると認めるとき。
      3. 本住宅について改良したことに伴い変更する必要があると認めるとき。
   2. 町長は、必要と認めた場合は前項に規定する家賃等以外の負担金等について、規則の定めるところにより徴収することができる。

（家賃等の減免又は徴収猶予）

1. 町長は、災害その他特別の事情がある場合においては、当該家賃等を減免又は徴収の猶予をすることができる。

（家賃等の納付）

1. 町長は、第10条に規定する家賃等（前条の規定により当該家賃が減免又は徴収の猶予された額を除いた額）を入居日から明渡した日までを基準として、入居者から徴収する。
   1. 家賃等は当該月の月末までに納付しなければならない。
   2. 本住宅の使用期間が1月に満たないときは、家賃については当該月を日割計算した額とし、家賃以外については当該月額を徴収するものとする。
   3. 入居者が第2項の規定による家賃等を期限までに納付しないとき、町長は別に定める要領等に従って督促等を行うものとする。

（入居者の費用負担義務）

1. 本住宅において、次の各号に掲げる費用は入居者の負担とする。
   * 1. 入居者が専用する敷地における電気及び水道の使用料、清掃、除雪及び樹木の剪定等維持に係る費用
     2. 汚物及び塵芥の処理に要する費用
     3. 入居者が自ら契約し利用するサービスに係る費用
     4. 入居者の責めに帰すべき事由により生じた施設又は設備の修繕に係る費用

（入居者の保管義務等）

1. 入居者は、入居住戸の使用について善良な管理者の注意をもって保管し、これを正常な状態において維持しなければならない。
   1. 入居者等の責に帰すべき事由により、住宅等が滅失又はき損したときは、当該入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。
   2. 入居者は、入居住戸を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。
   3. 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはらならない。
   4. 入居者は、入居住戸を住宅以外の用途に使用してはならない。ただし、当該使用について予め町長の承認を得たときは、この限りではない。
   5. 入居者は、1年あたり6月間を限度として入居住戸を使用しないことができ、連続して1月以上使用しないときは、規則で定めるところにより、届け出なければならない。ただし、使用しないことをもって家賃等の納付が免除されるものではない。
   6. 入居者は、入居住戸の模様替えをし、又は増築をしてはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、入居者が入居住戸を明け渡す際に、当該入居者の負担において入居住戸の原状回復又は撤去を行うことを条件として町長の承認を得たときは、この限りではない。
   7. 入居者は、入居住戸を退去しようとするときは、規則に定めるところにより届け出なければならない。

（異動等の届出）

1. 入居者は、同居者に異動が生じたときは、規則で定めるところにより、町長に届け出をしなければならない。

（入居の承継）

1. 入居者が死亡し、又は入居住戸を退去した場合において、その死亡時又は退去時に入居住戸に当該入居者と同居していた者が引き続き当該住戸に居住することを希望するときは、規則で定めるところにより、町長に承継の承認を申請することができる。
   1. 町長は、承継を希望する世帯が入居資格を満たすと認めた場合は、これを承認する。

（立入検査等）

1. 町長は、本住宅の管理上必要があると認めるときは、町長が指定した者に本住宅の検査をさせ、又は入居者に対し適当な指示をさせることができる。
   1. 前項の検査において、現に使用している住戸に立ち入るときは、あらかじめ当該住戸の入居者の承諾を得なければならない。
   2. 第1項の規定に基づき検査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人から請求があったときは、これを提示しなければならない。

（施設設備の使用）

1. 入居者は、入居住戸に専属する施設設備を使用することができる。
   1. 前項に規定する施設設備は、入居決定によって使用を許可されるものとし、入居者は別表に示す月額使用料を、第10条第1項の規定に基づき町に納付しなければならない。

（罰則）

1. 偽りその他の不正の行為により家賃等の全部又は一部の徴収を免れた者は、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。

（管理等の委託）

1. 町長は、本住宅及びその附帯する施設についての維持管理又は運営に関する業務の一部を委託させることができる。

（委任）

1. 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、交付の日から施行する。

別表（第10条関係）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 住戸番号 | 種別  （間取り） | 家賃又は施設設備使用料（月額） |
| 佐川第2団地 | T1号～T2号 | 長屋単身・家族用  （1LDK） | 42,000円 |
| T3号～T8号 | 長屋家族用  （3LDK） | 67,000円 |
| D1号 | 戸建て家族用  （3LDK） | 74,000円 |
| D2号～D4号 | 戸建て家族用  （4LDK） | 87,000円 |
| 佐川第2団地駐車場 | 22区画 | 自家用車 | 1区画あたり1,000円 |