

睦沢町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、睦沢町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例（平成27年睦沢町条例第33号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(入居者の資格)

第2条 条例第8条第1項第1号の規則で定める所得の基準は、次の通りとする。

- (1) 所得基準の上限額は、48万7,000円以下とする。
- (2) 所得基準の下限額は、家賃の支払に影響を及ぼさない範囲で町長が別に定める額とする。

2 条例第8条第1項第1号に該当する者については、次に掲げる事項を入居の申込み時に確認する。

- (1) 入居後5年以上定住する意思があること。
- (2) 入居後に住民票をむつざわスマートウェルネスタウン住宅のある住所へ異動すること。

(入居の申込み及び決定)

第3条 条例第9条第1項に規定する入居の申込みは、睦沢町地域優良賃貸住宅入居申込書（様式第1号。次項において「申込書」という。）に次に掲げる書類を添えて町長に提出することにより行うものとする。

- (1) 世帯全員の住民票の写し
- (2) 同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。）がある場合は、当該同居しようとする親族との関係を証する書類
- (3) 所得を証する書類
- (4) 市区町村税等の滞納がないことを証する書類
- (5) 婚姻の予約者がある場合は、婚姻予約確認書

2 条例第9条第2項の規定による入居者の決定は、申込書を厳正に審査し、決定するものとする。

(補欠入居資格の有効期間)

第4条 条例第11条第1項の入居補欠者の補欠入居資格の有効期間は、賃貸住宅の入居者として決定された者が入居を完了した時までとする。

(決定通知)

第5条 条例第12条の規定による通知は、睦沢町地域優良賃貸住宅入居決定通知書（様式第2号）により行うものとする。

(賃貸借契約)

- 第6条 条例第13条第1項第1号の賃貸借契約書は、睦沢町地域優良賃貸住宅賃貸借契約書(様式第3号。以下この条及び第19条において「賃貸借契約書」という。)とする。
- 2 賃貸借契約書に定める賃貸借契約の期間は、5年とする。但し、初回契約期間は、住宅の新築年月から5年間とする。
 - 3 賃貸借契約書を提出する場合には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
 - (1) 入居者の印鑑登録証明書
 - (2) 連帯保証人の印鑑登録証明書
 - (3) 連帯保証人の住民票の写し
 - (4) 連帯保証人の所得又は預金残高等を証する書類
 - 4 町長は、入居者に睦沢町地域優良賃貸住宅賃貸借契約に係る説明書(様式第4号)により賃貸借契約等についての説明を行い、かつ、当該入居者から説明を受けた旨の確認を得なければならない。
 - 5 賃貸借契約は、第2項に規定する期間の満了により終了する。ただし、町長と入居者との合意により、契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。
 - 6 町長は、第2項に規定する期間の満了する日の1年前から6箇月前までの間(以下「通知期間」という。)において、入居者に対し期間の満了により賃貸借契約が終了する旨を睦沢町地域優良賃貸住宅賃貸借契約期間満了通知書(様式第5号)によって通知するものとする。
 - 7 町長が前項に規定する通知をしなかった場合は、町長は賃貸借の終了を入居者に主張することができず、当該入居者は前項に規定する期間の満了後においても、賃貸住宅を引き続き賃借することができるものとする。ただし、町長が通知期間を経過した後当該入居者に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、当該通知をした日から6箇月を経過した日に賃貸借は終了するものとする。
 - 8 町長は、再契約の意向があるときは、第6項の規定による通知の書面にその旨を付記するものとする。
 - 9 前項の通知を受けた入居者のうち再契約を希望する者は、睦沢町地域優良賃貸住宅賃貸借再契約申込書(様式第6号)により、再契約の申込みをしなければならない。
 - 10 再契約を行う場合は、条例第29条に定める維持管理の状況についての検査は行わず継続して入居できるものとするが、再契約後に退去する場合は、同検査を実施する。

(連帯保証人等)

第7条 条例第13条第1項第1号の連帯保証人は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

(1) 日本国に住所を有する者であること。

(2) 独立の生計を営む者であること。

(3) 条例第12条に規定する入居決定者の家賃その他の当該地域優良賃貸住宅に係る債務を保証する能力を有するものであること。

(4) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅に入居していない者であること。

2 入居者は、当該入居者の連帯保証人が死亡したとき、若しくは前項各号に掲げる条件を欠くに至ったとき、又は連帯保証人の変更を要するときは、直ちに、新たに同項各号に掲げる条件を具備する連帯保証人を決定し、町長の承認を得なければならない。

3 入居者は、当該入居者の連帯保証人が住所又は氏名を変更したときは、直ちにその旨を町長に届け出なければならない。

(入居許可等の通知)

第8条 条例第13条第2項の規定による入居可能日の通知は、睦沢町地域優良賃貸住宅入居可能日通知書(様式第7号)により行うものとする。

2 条例第13条第3項の規定により入居の決定を取り消したときは、睦沢町地域優良賃貸住宅入居取消通知書(様式第8号)により通知するものとする。

(家賃)

第9条 条例第14条第1項の家賃は、別表第1のとおりとする。

(家賃の変更の通知)

第10条 町長は、条例第14条第2項の規定により家賃を変更しようとするときは、書面により、家賃の変更の期日、変更後の家賃の額その他必要な事項を地域優良賃貸住宅の入居者に通知するものとする。

(家賃の納付の方法)

第11条 条例第15条の規定による家賃の納付は、町長が指定する方法により納付しなければならない。

(住所移転の確認)

第12条 入居者が賃貸住宅に住所を移した際の確認は、住民票等の提出によるものとする。

(長期不使用の届出)

第13条 条例第21条の規定による届出は、睦沢町地域優良賃貸住宅長期不在届出書(様式第9号)により行うものとする。

(用途変更の承認)

第14条 条例第23条ただし書の承認を受けようとするときは、睦沢町地域優良賃貸住宅用途変更等承認申請書（様式第10号）により町長に申請しなければならない。

2 町長は、前項の規定により承認をしたときは、当該承認に係る申請をした入居者に対し、その旨を睦沢町地域優良賃貸住宅用途変更等承認通知書（様式第11号）により通知するものとする。

（模様替え等の承認）

第15条 条例第24条第1項ただし書の承認を受けようとするときは、睦沢町地域優良賃貸住宅模様替え等承認申請書（様式第12号）に模様替え又は増築に係る設計図及び現状の現況写真を添えて町長に申請しなければならない。

2 町長は、前項の規定により承認をしたときは、当該承認に係る申請をした入居者に対し、その旨を睦沢町地域優良賃貸住宅模様替え等承認通知書（様式第13号）により通知するものとする。

（同居の承認等）

第16条 条例第25条第1項の承認を受けようとする入居者は、睦沢町地域優良賃貸住宅同居承認申請書（様式第14号）に次に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

- (1) 同居させようとする者の所得を証する書類
- (2) 同居させようとする理由を記載した書類
- (3) その他町長が必要と認める書類

2 町長は、前項の規定による申請があった場合において、同居の承認又は不承認の決定をしたときは、当該申請をした入居者に対し睦沢町地域優良賃貸住宅同居承認（不承認）通知書（様式第15号）により通知するものとする。

（世帯員異動の届出）

第17条 条例第26条の規定による届出は、事実が生じた日から15日以内に睦沢町地域優良賃貸住宅世帯員異動届出書（様式第16号）により行わなければならない。

（氏名変更の届出）

第18条 条例第27条の規定による届出は、事実が生じた日から15日以内に睦沢町地域優良賃貸住宅入居者氏名変更届出書（様式第17号）により行わなければならない。

（入居の承継の承認等）

第19条 条例第28条第1項の承認を受けようとする者は、睦沢町地域優良賃貸住宅入居承継承認申請書（様式第18号）に次に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

- (1) 入居者の死亡又は退去を証する書類

(2) 同居者の所得を証する書類

(3) 入居者との関係を証する書類

2 町長は、前項の規定による申請があった場合において、入居の承認又は不承認の決定をしたときは、当該申請をした者に対し睦沢町地域優良賃貸住宅入居承認（不承認）通知書（様式第 19 号）により通知するものとする。

3 前項の通知を受けた者は、賃貸借契約書を、その通知のあった日から 10 日以内に提出しなければならない。この場合において、賃貸借契約書には第 6 条第 3 項に掲げる書類を添付するものとする。

（明渡しの届出）

第 20 条 条例第 29 条の規定による届出は、睦沢町地域優良賃貸住宅明渡し届出書（様式第 20 号）により行うものとする。ただし、入居者は、明渡しの 1 箇月前までに指定管理者へ事前連絡をするものとする。

（明渡し請求書）

第 21 条 条例第 30 条第 1 項の規定による請求は、睦沢町地域優良賃貸住宅明渡し請求書（様式第 21 号）により行うものとする。

（立入り）

第 22 条 町長は、賃貸住宅の防火、構造の保全その他当該賃貸住宅の管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、町長の指定する者を当該賃貸住宅内に立ち入らせることができる。

2 入居者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定による立入りを拒否することはできない。

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認める場合において、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、町長が指定した者を賃貸住宅内に立ち入らせることができる。

4 前項の場合において、町長の指定した者が入居者の不在時に立ち入ったときは、町長は、その旨を立入り後当該入居者に通知しなければならない。

5 第 1 項の町長の指定する者は、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。

（交流施設の利用許可）

第 23 条 条例第 40 条の許可を受けようとする者は、交流施設利用許可申請書（様式第 22 号）により指定管理者に申請しなければならない。

2 指定管理者は、前項の規定による申請があった場合において、条例第 40 条の許可をしたときは、当該申請をした者に対し交流施設利用許可書（様式第 23 号）により通知するものとする。

（施設利用料の納付）

第24条 条例第40条の許可を受けた者は、施設利用料を町長又は指定管理者に納入しなければならない。

(施設利用料)

第25条 条例第43条第1項に規定する施設利用料（以下「施設利用料」という。）は、別表第2に定める額を上限とする。

(施設利用料の免除)

第26条 条例第43条第4項の規則で定める事由は、次のとおりとする。

- (1) 災害時又は防災活動に利用するとき。
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長又は指定管理者が認めたとき。

(施設利用料の還付)

第27条 条例第43条第5項ただし書の規定により施設利用料の還付を受けようとする者は、交流施設利用料還付申請書（様式第24号）により指定管理者に申請しなければならない。

2 条例第43条第5項ただし書の特別の事情は、次の各号に掲げる場合とし、還付額は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 災害その他利用者の責めに帰することができない理由により利用不能となった場合 既納の施設利用料の全額。
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長又は指定管理者が特別な事情があると認めた場合 町長又は指定管理者が認めた額。

(利用の許可の取消し)

第28条 指定管理者は、条例第42条の規定により利用の許可を取り消した場合は、当該利用の許可の取消しの相手方に対し交流施設利用許可取消通知書（様式第25号）により通知するものとする。ただし、急を要する場合は、この限りでない。

(地域優良賃貸住宅の譲渡)

第29条 条例第49条第3項の地域優良住宅の譲渡について必要な事項は、次のとおりとする。

- (1) 管理開始後20年を経過した地域優良賃貸住宅のうち、戸建住宅については、現に入居している入居者に無償譲渡することができるものとする。ただし、次号の規定により当該戸建て住宅の敷地について有償譲渡した場合に限る。
- (2) 管理開始後20年を経過した地域優良賃貸住宅のうち、戸建住宅の敷地については、近傍同種の民間の価格と均衡を失しないよう別途価格を定め、現に入居している入居者に有償譲渡することができるものとする。
- (3) 地域優良賃貸住宅のうち、集合住宅並びにその敷地の譲渡の有無及び方法等については、社会情勢等を勘案し、別途定めるものとする。

(共同施設の譲渡)

第30条 管理開始後20年を経過した駐車場及び交流施設の譲渡の有無及び方法等については、社会情勢を勘案し、別途定めるものとする。

(補則)

第31条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成31年4月1日から施行する。

別表第1 (第9条関係)

名 称	住宅区分	住宅構造	住宅番号	1戸当たりの家賃月額 (単位：円)
むつざわ スマート ウェルネ スタウン 住宅	戸建住宅	木造2階建て	1～25号	60,000円
		木造平屋	26～28号	50,000円
	テラスハウス	木造2階建て	29～33号	55,000円

別表第2 (第24条関係)

室 名	単 位	施設利用料の額
1室	時間	200円/時間 (非営利目的) 1,000円/時間 (営利目的)
室全体	時間	500円/時間 (非営利目的) 3,000円/時間 (営利目的)
室全体	日	2,000円/日 (非営利目的) 20,000円/日 (営利目的)

摘要

- 1 町外に住所を有する者に係る施設利用料の額は、当該施設利用料の額に100分の200を乗じて得た額とする。
- 2 利用時間が1時間に満たない端数は、これを1時間とする。
- 3 利用時間には、準備及び後片付けに要する時間を含む。