

地域対応活用計画における天草市営住宅の目的外使用に係る事務取扱要綱

(令和6年11月11日市長決裁)

(趣旨)

第1条 この要綱は、市営住宅の本来の入居対象者の入居が阻害されない範囲で地域の産業を支えていく人材の居住環境を整えるとともに、地域活性化の向上を図ることを目的として、地域対応活用計画における天草市営住宅の目的外使用に関し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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 天草市営住宅条例(平成18年条例第235号)第2条第1号に規定する市営住宅及び天草市一般住宅条例(平成18年条例第240号)第2条に規定する一般住宅をいう。
- (2) 事業者等 市内に事業所(天草市市民税を納めているものに限る。)を有する事業者をいう。
- (3) 従業員等 市内の事業所に努める従業員(外国人技能実習生等を含む。)をいう。

(目的外使用住宅)

第3条 地域対応活用により目的外使用を行う市営住宅は、公営住宅地域対応活用計画(公営住宅の地域対応活用について(平成21年2月27日付け国住備第117号国土交通省住宅局長通知)による公営住宅地域対応活用計画をいう。以下同じ。)について国土交通省九州地方整備局長の承認を受けた市営住宅(以下「地域対応活用住宅」という。)とする。

(公募方法)

第4条 市長は、地域対応活用住宅の使用者の公募を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) 新聞
- (2) 放送
- (3) 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示
- (4) 市の広報紙
- (5) 市のホームページ

(使用の資格)

第5条 地域対応活用住宅の使用ができる者は、次に掲げる要件をすべて満たす者であることとする。

- (1) 事業者等であること。
- (2) 天草市暴力団排除条例(平成24年条例第4号)第2条第1号に規定する暴力団及びその関係者でないこと。
- (3) 次のアからカに掲げる市税等を滞納していないこと。
 - ア 天草市税条例(平成18年条例第54号)に規定する市税

- イ 天草市国民健康保険税条例(平成18年条例第56号)に規定する国民健康保険税
- ウ 天草市介護保険条例(平成18年条例第147号)に規定する保険料
- エ 天草市後期高齢者医療に関する条例(平成20年条例第11号)に規定する保険料であって、天草市が徴収する保険料
- オ 天草市特定教育・保育施設及び特定地域型保育事業の利用者負担に関する条例施行規則(平成27年規則第25号)に規定する利用者負担額
- カ アからオまでに附帯する延滞金

(入居の資格)

第6条 地域対応活用住宅に入居できる者(以下「入居者」という。)は、次に掲げる要件を全て満たす者であることとする。

- (1) 使用許可事業者(第9条の規定に基づき地域対応活用住宅使用許可書の交付を受けた事業者等をいう。以下同じ。)の従業員等であること。
- (2) 日本国内で住民登録されている者であること。
- (3) 天草市暴力団排除条例第2条第2号で定める暴力団員でない者であること。
- (4) 地域の自治会等に参加し、地域コミュニティ活動に積極的に参加すること。
- (5) 地域対応活用住宅及びその敷地内の維持管理を適切に行うこと。
- (6) 地域対応活用住宅の周辺の環境を乱し、又は他の者に迷惑を及ぼす行為をしないこと。

(使用申請)

第7条 地域対応活用計画の使用の申請又は申請者を変更しようとする事業者等(以下「申請者」という。)は、地域対応活用住宅使用申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて市長に申請することとする。

- (1) 地域対応活用住宅使用申請に係る誓約書兼同意書(様式第2号)
- (2) 申請者が個人の場合は、直近の確定申告書又は住民税申告書の写し、法人の場合は法人事業概況説明書の写し
- (3) 申請者が法人の場合は、履歴事項全部証明書及び登記事項証明書の写し
- (4) 申請者(法人の場合は代表者)の運転免許証、健康保険証又はマイナンバーカードのいずれかの写し
- (5) 申請日において市に市民税の納税義務のない申請者は、住所地のある市町村の市町村税納税証明書
- (6) その他市長が必要と認める書類

(選考)

第8条 申込みの数が募集している住宅の戸数を超えるときは、公開抽選により順位を決定することとする。

(使用許可通知等)

第9条 市長は、第7条の申請を審査し、使用を認める場合は地域対応活用住宅使用許可通知書(様式第3号)により、使用を認めない場合は地域対応活用住宅使用不許可通知書(様式第4号)により申請者に通知するものとする。

(使用期間)

第10条 地域対応活用住宅の使用期間は、1年以内とする。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、当該使用期間を更新することができる。

(使用料)

第11条 地域対応活用住宅の使用料の額は、当該住宅の近傍同種の住宅の家賃(条例第15条第1項に規定する近傍同種の住宅の家賃をいう。)の額とする。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、近傍同種の住宅の家賃以下で、市営住宅の入居者に係る家賃と均衡を失しない範囲で、市営住宅の入居者家賃の決定に準じて、適切に設定した額とする。

2 使用許可事業者は、毎月末日(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)までに、その月分の使用料を納付することとする。

3 新たに地域対応活用住宅を使用開始した場合又は地域対応活用住宅を明け渡した場合においてその月の使用期間が1箇月に満たないときは、その月の家賃は、日割計算による。

4 使用許可事業者が入居者から徴収することとなる家賃に相当する額の合計は、第1項の使用料の額を超えないこととする。

(敷金)

第12条 市長は、使用開始時における3箇月分の使用料に相当する金額の敷金を徴収する。

2 使用許可事業者は、使用を開始する日までに、敷金を納付することとする。

3 第1項に規定する敷金は、使用許可事業者が住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。

4 敷金には、利子を付けない。

(連帯保証人)

第13条 地域対応活用住宅に係る保証人は不要とする。

(申請内容の変更)

第14条 使用許可事業者は、第7条の規定による申請の内容に変更が生じるときは、速やかに当該変更の内容を地域対応活用住宅使用変更届出書(様式第5号)により市長に届け出ることとする。

(入居者の異動)

第15条 使用許可事業者は、入居者の異動が生じたときは、速やかに当該異動の内容を異動届出書(様式第6号)により市長に届け出ることとする。

(模様替え等)

第16条 地域対応活用住宅の使用許可事業者及び入居者は、当該地域対応活用住宅を模様替えし、又は増築しないこととする。ただし、原状の回復又は撤去が容易である場合において、地域対応活用住宅模様替え等承認申請書(様式第7号)により市長の承認を得たときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による申請があった場合は、内容を審査し、その結果を地域対応活用住宅模様替え等承認(非承認)通知書(様式第8号)により使用許可事業者に通知するものとする。

3 市長は、前項の承認を行うに当たり、使用許可事業者が当該地域対応活用住宅を明け

渡すときは、使用許可事業者の費用で原状回復又は撤去を行うことを条件とするものとする。

- 4 第1項の承認を得ずに地域対応活用住宅を模様替えし、若しくは増築し、又は敷地内に工作物を設置したときには、使用許可事業者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行なうこととする。

(修繕費用の負担)

第17条 地域対応活用住宅及び共同施設の修繕に要する費用(次条第3号及び第4号に掲げる費用を除く。)は、市の負担とする。

- 2 使用許可事業者又は入居者の責任に帰すべき事由により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、使用許可事業者は、市長の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担することとする。

(使用許可事業者の費用負担義務)

第18条 次に掲げる費用は、使用許可事業者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料並びに共益費
- (2) 汚物及びじんかいの処理並びに浄化槽の管理清掃に要する費用
- (3) 畳の表替え、ふすま紙の張替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕に要する費用
- (4) 給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

(使用状況の報告)

第19条 市長は、地域対応活用住宅の適正かつ合理的な管理を行うために必要があると認めるときは、当該地域対応活用住宅を使用している使用許可事業者に対して、当該地域対応活用住宅の使用状況を報告させることができる。

(使用許可の取消し)

第20条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、地域対応活用住宅の使用許可を取り消すことができる。

- (1) 使用許可業者が、第5条各号に規定する要件のいずれかに該当しなくなったとき。
- (2) 入居者が、第6条各号に規定する要件のいずれかに該当しなくなったとき。
- (3) 事業者等が不正の行為によって使用の許可をうけたとき。
- (4) その他市長が使用許可を継続することが困難と判断したとき。

- 2 市長は、前項の規定により入居許可の決定を取り返したときは、地域対応活用住宅許可取消通知書(様式第9号)により当該使用許可事業者に通知するものとする。

(準用規定)

第21条 前条までの規定に定めるもののほか、地域対応活用住宅に関し必要な事項については、天草市営住宅条例及び天草市営住宅条例施行規則(平成18年規則第169号)の例による。

附則

この要綱は、公布の日から施行する。