

八女市空き家活用中間管理住宅事業実施要綱

(令和8年7月24日決裁)

(目的)

第1条 この要綱は、空き家を市が所有者から借り上げて整備し、移住希望者等に中間管理住宅として転貸する事業について必要な事項を定めることにより、空き家の有効活用及び適正管理を促進するとともに、本市への移住及び定住の促進を図り、もって地域の活性化に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 市内の居住の用に供する建築物又はこれに附属する工作物であって、現に人が居住しておらず、今後も居住の予定がないものをいう。ただし、賃貸、分譲等を目的とするものを除く。
- (2) 所有者 登記簿に所有者として登記がされている者をいう。
- (3) 中間管理住宅 市が所有者から賃借して必要な改修を行い、移住希望者等に転貸する空き家をいう。
- (4) 定期契約 借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定による定期建物賃貸借契約をいう。

(空き家の募集)

第3条 市長は、中間管理住宅として賃借しようとする空き家（以下「対象空き家」という。）の募集を、市ホームページ、広報紙その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

(所有者からの申込み)

第4条 前条の募集に対して応募しようとする空き家の所有者は、申込書に關係資料を添えて市長に提出しなければならない。

(空き家の選定)

第5条 市長は、次のいずれにも該当する空き家で市長が適当と認めるものを、対象空き家として選定するものとする。

- (1) 所有権その他の権利関係に関し係争がなく、かつ、隣地との境界、近隣の生活環境等に関する紛争が生じていないものであること。
- (2) 空き家のうち、居住の用に供する部分が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第114号）第9条第

- 1 項の土砂災害特別警戒区域に存しないこと。
- (3) 所有者が市税等の滞納をしていないこと。
- (4) 所有者が空き家について次のいずれにも合意していること。
- ア 中間管理住宅として使用されること。
- イ 中間管理住宅として市が転貸する定期契約（以下「転貸借契約」という。）が締結されていない期間に限り、災害時等に応急仮設住宅の用に供されること。
- ウ 市長が、中間管理住宅として使用する前に必要と認める限度において住宅性能の向上を図るための改修工事（以下「使用前改修」という。）を実施すること。
- エ 対象空き家に選定された場合において、使用前改修の実施のため、市長が適当と認める耐震診断を所有者の負担において実施すること。
- オ エの規定により所有者が耐震診断を実施した場合であっても、費用が予算の範囲を超える大規模な改修が必要であることが判明したこと等により、市長が対象空き家の選定を取り消すことがあること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める要件を満たしていること。
- 2 前項の場合において、市長は、第4条の規定により応募のあった空き家のうち、前項各号のいずれにも該当するものについて、別に定める八女市中間管理住宅選定委員会に対して次に掲げる事項の調査審議及び報告を求め、その結果を踏まえて対象空き家を決定するものとする。
- (1) 予算の範囲内で必要な改修が可能な構造及び状態であるか否かの判断に関すること。
- (2) 主要な道路からの位置関係、災害リスク等の立地条件に関すること。
- (3) 駐車場、田畑等の空き家の付帯施設の状況に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、中間管理住宅としての適格性に関すること。
- 3 市長は、前2項の規定により対象空き家の選定を行ったときは、第4条の規定により応募した者に対し、選定の結果を通知するものとする。
- (使用前改修)
- 第6条 市長は、前条の規定により対象空き家に選定された空き家の所有者（以下「中間管理住宅所有者」という。）に対し、使用前改修の実施のため、速やかに市長が適当と認める耐震診断を中間管理住宅所有者の負担において実施し、及び

その報告書を市長に提出するよう求めるものとする。ただし、対象空き家が昭和56年6月以降に建築されたものであるときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定により提出された耐震診断の結果を踏まえて使用前改修の実施の可否を最終的に決定するものとする。

3 市長は、使用前改修の実施が可能と認めるときにあっては次条の規定による契約を締結した上で、中間管理住宅所有者の承諾を得て使用前改修を市の負担において実施するものとし、使用前改修の実施が不可能であると認めるときにあっては対象空き家の選定を取り消すものとする。

4 前項の規定により実施する使用前改修の内容は、耐震改修工事、浴室、台所、便所等の水回り設備の改修工事、断熱改修工事その他中間管理住宅として使用するために市長が必要と認める工事とする。

（所有者との契約）

第7条 市長は、別に定める期日までに、中間管理住宅所有者との間において対象空き家を中間管理住宅として賃借する定期契約（以下「原賃貸借契約」という。）を締結するものとする。

2 前項の場合において、市長は、中間管理住宅所有者が、市長の承認を得ることなく対象空き家を譲渡し、又は対象空き家に担保権を設定してはならない旨を原賃貸借契約において定めるものとする。

3 市長は、やむを得ない事由により中間管理住宅所有者が原賃貸借契約を解除した場合には、当該中間管理住宅所有者に対し、当該原賃貸借契約の期間の初日から解除の日までの期間（以下「賃貸借期間」という。）に応じ、別表に定めるところにより、使用前改修に要した費用の全部又は一部を市に支払うよう求めるものとする。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

（原賃貸借契約の期間）

第8条 原賃貸借契約の期間は、契約締結の日から起算して12年を経過する日の属する年度の末日までとする。ただし、中間管理住宅所有者との間において合意があるときは、市長は3か月を超えない範囲内において、新たに原賃貸借契約を締結することができる。

2 市長は、やむを得ない事由により中間管理住宅所有者が原賃貸借契約を解除しようとする場合において、転賃借契約の期間中にはこれを認めない旨（転賃借契約により中間管理住宅を賃借する者が書面により原賃貸借契約の解除に同意した場合を除く。）を原賃貸借契約において定めるものとする。

（原賃貸借契約の賃借料）

第9条 原賃貸借契約に基づく賃借料は、年額とし、原賃貸借契約を締結した日の属する年度の対象空き家及びその敷地に係る固定資産税額を基準として、中間管理住宅所有者との協議により定める。ただし、当該年度の固定資産税額が確定していない場合においては、当該年度の前年度の固定資産税額を基準とする。

2 前項の場合において、1年に満たない期間の賃借料は、年額を365日で除して得た額に当該期間の日数を乗じて得た額とし、これに1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

3 市及び中間管理住宅所有者は、経済情勢又は土地及び建物に対する租税公課の増減により賃借料の額が不相当となったと認めるときは、協議によりその額を変更することができる。

（管理及び修繕等）

第10条 市長は、中間管理住宅の管理を行うものとし、当該管理を不動産業者等に委託することができるものとする。

2 市長は、使用前改修を実施した後に、中間管理住宅を使用するために必要な修繕が必要となった場合は、入居者の責めに帰すべき事由によるものを除き、市の負担において修繕を実施するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、使用前改修を実施した後に、中間管理住宅の主要な構造部分（基礎、柱、屋根等をいう。）等に係る大規模な修繕が必要となった場合であって、市長が費用の全部を市の負担とすることが適当でないと認めるときは、その修繕の実施及び費用の負担については、市と中間管理住宅所有者が協議して決定するものとする。

4 市長は、原賃貸借契約の期間の満了に伴い中間管理住宅を明け渡す場合において、使用前改修及び前2項の規定による修繕を実施した部分については、原状に復す義務を負わない旨を原賃貸借契約において定めるものとする。

（地位の承継）

第11条 相続等の事由により中間管理住宅の所有権を承継した者は、この要綱に基づく地位を承継するものとし、所有権を承継した者は、速やかに市長に届け出なければならない。

（入居者の募集）

第12条 市長は、中間管理住宅の入居者の募集を、市ホームページ、広報紙その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

(入居者の要件)

第13条 中間管理住宅に入居できる者は、次のいずれにも該当する者とする。ただし、災害その他特別の理由により市長が適当と認めた場合は、この限りでない。

(1) 次のいずれかに該当すること。

ア 次条の規定による入居の申請の日（以下「申請日」という。）において、世帯主及び同居しようとする者のうち、少なくとも1人が本市以外に住所を有する者であって、本市に転入しようとするもの（申請日の前1年間ににおいて、本市に住所を有していたことがある者を除く。）であること。

イ 世帯主及び同居しようとする者に次のいずれかを含むこと。

(ア) 申請日の属する年度の4月1日における年齢の合計が、80歳未満である夫婦

(イ) 申請日の属する年度における年齢が40歳未満の親（配偶者のいない者に限る。）及びその義務教育終了前の子

(2) 申込者を含め2人以上の者が同居し、又は同居しようとする世帯であること。

(3) 町内会等の地域組織に加入し、地域住民と積極的に交流する意思があること。

(4) 市税等を滞納していないこと。

(5) 暴力団排除条例（平成22年八女市条例第10号）第2条第2号に規定する暴力団員でないこと及びこれと密接な関係を有する者でないこと。

(6) 入居しようとする中間管理住宅の所有者の3親等内の親族でないこと。

(7) 中間管理住宅に入居したことがないこと。

(8) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認めること。

(入居の申請及び選考)

第14条 中間管理住宅に入居しようとする者（以下「入居希望者」という。）は、申請書に関係資料を添えて提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請書を受理したときは、その審査のほか、必要に応じて面談その他必要な審査を行って入居の可否を決定し、入居希望者にその旨を通知するものとする。

3 前項の場合において、市長は、必要と認めるときには、入居の補欠者について定めることができる。

(入居者との契約)

第15条 市長は、別に定める期日までに、前条の規定により入居の決定を受けた者（以下「入居決定者」という。）との間において転貸借契約を締結するものとする。

（転貸借契約の期間）

第16条 転貸借契約の期間は、6年以内とする。

2 市長は、転貸借契約の期間が満了する場合において、新たに中間管理住宅の入居者の募集を行ったにもかかわらず、適当な入居希望者がいないときに限り、当該転貸借契約の相手方と再度転貸借契約を締結することができるものとする。ただし、通算の転貸借契約の期間は12年を超えることができないものとし、かつ、原賃貸借契約の期間の満了の日を超えることはできないものとする。

（家賃及び敷金）

第17条 中間管理住宅の家賃及び敷金の額は、市長が別に定める。

2 市長は、入居決定者がその負担において家賃債務保証業者と家賃債務保証委託契約を締結しなければならない旨を転貸借契約において定めるものとする。

3 市長は、家賃及び敷金が納期限までに納付されないときには、期限を定めてこれを督促するものとする。

4 中間管理住宅の敷金には、利息を付さない。

（火災保険等の加入）

第18条 市長は、入居決定者がその負担において、市長が適当と認める借家人賠償責任特約付きの家財を対象とする火災保険に加入し、転賃貸借契約の期間中継続しなければならない旨を転貸借契約において定めるものとする。

（様式）

第19条 この要綱の規定による申請等に関し作成する申請書等の様式については、市長が別に定める。

（補則）

第20条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和8年7月24日から施行する。

別表（第7条関係）

賃貸借期間	市が中間管理住宅所有者に対して支払を求める額
-------	------------------------

1 年未満	使用前改修に要した費用の全額
1 年以上 2 年未満	使用前改修に要した費用の 9 0 % に相当する額
2 年以上 3 年未満	使用前改修に要した費用の 8 0 % に相当する額
3 年以上 4 年未満	使用前改修に要した費用の 7 0 % に相当する額
4 年以上 5 年未満	使用前改修に要した費用の 6 0 % に相当する額
5 年以上 6 年未満	使用前改修に要した費用の 5 0 % に相当する額
6 年以上 7 年未満	使用前改修に要した費用の 4 0 % に相当する額
7 年以上 8 年未満	使用前改修に要した費用の 3 0 % に相当する額
8 年以上 1 0 年未満	使用前改修に要した費用の 2 0 % に相当する額
1 0 年以上 1 2 年未満	使用前改修に要した費用の 1 0 % に相当する額
1 2 年以上	なし