

○美郷町移住定住促進空き家活用住宅の管理に関する条例

令和4年3月24日条例第1号

改正

令和6年3月27日条例第9号

美郷町移住定住促進空き家活用住宅の管理に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、美郷町への移住定住を促進するため、美郷町が町内における空き家を借り上げて整備する美郷町移住定住促進空き家活用住宅（以下「空き家活用住宅」という。）の管理について、必要な事項を定めるものとする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 通常の住居として現に利用されていない住宅又は利用しなくなることが確実な住宅及びその附帯施設
- (2) 空き家活用住宅 美郷町内にある空き家のうち、第9条に規定する者に対して転貸するため、所有者から賃貸借契約により町長が借り上げた住宅及び附帯施設
- (3) 所有者 当該空き家活用住宅に係る所有権又は売却若しくは貸借を行うことが出来る権利を有する者
- (4) 使用者 町長と賃貸借契約を締結して空き家活用住宅を使用する者

(管理)

第3条 空き家活用住宅は、町長が管理する。

(町と所有者との間で締結する賃借契約)

第4条 町長は、空き家活用住宅として使用する空き家の借りに際し、所有者と賃借契約を締結する。

2 賃借料は、無料とする。

(賃借期間)

第5条 町長が所有者から空き家活用住宅として使用する空き家を借り上げる期間は、契約締結日から10年に達する日以降における最初の3月31日までとする。ただし、双方の合意が得られる場合は、その期間を延長することができる。

2 やむを得ない事由により、所有者との賃借契約が解除されたときは、賃借期間は、その解除時までとする。

3 前項の場合において、所有者は、当該空き家の明け渡しを希望する日の1年前から6月前までの間に、町長及び使用者に対して解約の申入れをしなければならない。

4 第2項の場合において、所有者は、使用前改修からの経過年数に応じ、使用前改修に要した費用の全部又は一部に相当する額を町に返還する義務を負うものとする。なお、町の事由により賃借契約が解除された場合は、その限りではない。

(使用前改修)

第6条 町長は、空き家を空き家活用住宅として使用する前に、あらかじめ所有者の承認を受け、従前の設備を利用することができる状態まで当該空き家の改修を行うことができる。

(原形の変更)

第7条 町長は、あらかじめ所有者の承認を受け、当該空き家活用住宅の原形を変更することができる。

2 前項により空き家活用住宅の原形を変更したときは、町長と所有者との間の賃借期間満了又は賃借契約の解除により当該空き家活用住宅を所有者に返還する際に、原形に回復する義務を負わない。

(使用者の公募)

第8条 町長は、空き家活用住宅の使用者を公募する場合には、次に掲げる方法のうち、2以上の方法により行うものとする。

- (1) 防災行政無線放送
- (2) 町の広報紙又はホームページへの掲載
- (3) 前2号に掲げるものに準ずる方法

(使用者の資格)

第9条 空き家活用住宅を使用することが出来る者は、自ら居住するための住宅を必要とし、かつ、町内活動等へ参加する意思のある者であって、次の要件を満たす者でなければならない。

- (1) 町外に居住している者で、美郷町に転入し居住しようとしている者
- (2) 本人及び同居者の全ての者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。
- (3) 本人及び同居者の全ての者が、前住所地の自治体において納入すべき税及び使用料等を滞納していないこと。
- (4) 本人及び同居者の全ての者が、生活保護法（昭和25年法律第144号）による保護を受けていないこと。

(5) その他町長が必要と認めた者

(使用の申込み)

第10条 空き家活用住宅を使用しようとする者は、町長に申し込まなければならない。

2 町長は、前項の規定による申込みをした者のうちから使用者を決定し、その旨を、当該使用者に通知するものとする。

(使用者の選考)

第11条 町長は、入居申込みをした者が複数の場合は、次に掲げる要件を考慮して申請内容の審査及び必要に応じて調査を行い決定するものとする。

(1) 利用者及び同居予定者の世帯構成

(2) 年齢

(3) 利用の申込み時の居住地

(4) その他の判断材料

2 前項で順位を定め難い時は、公開抽選により使用者を決定するものとする。

(町と使用者との間で締結する賃貸借契約)

第12条 町長は、使用が決定した者と賃貸借契約を締結する。

(賃貸借期間)

第13条 町長と使用者との賃貸借期間は、町長と所有者との契約期間に定める期間内とし、次の号に定める期日までとする。

(1) 空き家活用住宅の賃貸借期間は1年間とする。ただし、町長が必要と認める場合は、賃貸借期間を延長できる。

2 賃貸借期間満了前に、町長と所有者との賃貸借契約が解除された場合、町長と使用者との賃貸借期間は、その解除時までとする。

3 町長は、空き家活用住宅の使用者に対し、賃貸借契約が満了する3月前までに通知するものとする。

(使用料)

第14条 空き家活用住宅の1か月の使用料は、20,000円とする。

2 町長は、物価の変動に伴い使用料を変更する必要があるときは、賃貸期間中であっても、使用者と協議の上、使用料を変更することができるものとする。

(使用料の納付)

第15条 町長は、使用者から、使用開始指定日から当該使用者が住宅を退去した日までの間、使用料を徴収する。

2 空き家活用住宅の利用者は、毎月末日（月の途中で空き家活用住宅を明け渡した場合にあっては、明け渡した日）までに、その月分の使用料を納付しなければならない。

（1） その月の使用期間が1月に満たないときは、その月の使用料は、日割り計算とする。

3 使用者が第21条に規定する手続きを経ないで空き家活用住宅を退去したときは、第1項の規定にかかわらず、町長が明け渡しの日を認定し、その日までの使用料を徴収する。

（使用料の減免又は徴収猶予）

第16条 町長は、次に掲げる特別の事情がある場合においては、使用料の減免又は徴収猶予を必要と認める者に対して、当該使用料の減免又は徴収猶予をすることができる。

（1） 使用者又は同居人が疾病等により、収入が著しく低額であるとき。

（2） 使用者又は同居人が災害により著しい損害を受けたとき。

（3） その他特別の事情があると認めるとき。

2 前項の使用料の減免の期間又は徴収猶予の期間は、1年以内で町長が認める期間とする。

（敷金）

第17条 使用者は、敷金として、入居時における使用料の3月分に相当する額を町長に無利子で預託するものとする。

2 前項に規定する敷金は、使用者が住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、未納の使用料又は使用者が退去する際の修理費用等があるときには、敷金のうちからこれを控除する。

（修繕費用の負担）

第18条 空き家活用住宅の修繕に要する費用（畳の表替、障子及びふすまの張り替え、破損したガラスの取替え等の軽微な修繕並びに給水栓、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を除く。）は、町の負担とする。

2 前項の規定により町がその費用を負担すべき修繕の必要が使用者の責めに帰すべき事由によって生じたときは、同項の規定にかかわらず、当該入居者は、町長の指示に従い当該修繕をし、又はその費用を負担しなければならない。

（使用者の費用負担義務）

第19条 次の各号に掲げる費用は使用者の負担とする。

（1） 電気、ガス及び上下水道の使用料

（2） 塵芥の処理に要する費用

(3) 共同施設並びに給水施設及び汚水施設の使用並びに維持及び管理に関する費用

(4) 前条第1項の規定により町がその費用を負担すべきもの以外の空き家活用住宅の修繕に要する費用

2 火災保険料は、町が負担する。ただし、町長は火災等の災害による利用者の損害について一切の責任を負わない。

(使用者の保管義務)

第20条 使用者は、善良な管理者の注意をもって空き家活用住宅を維持保管しなければならない。

2 使用者が当該空き家活用住宅を引き続き15日以上使用しないときは、町長の定めるところにより、届出をしなければならない。

3 使用者は、空き家活用住宅を他の者に貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡してはならない。

4 使用者は、空き家活用住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、所有者及び町長の承認を得たときは、この限りではない。

5 前項のただし書の変更に係る費用は、使用者が負担する。

(住宅の検査)

第21条 使用者は、当該空き家活用住宅を退去しようとするときは、1月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 使用者が前条第4項ただし書の規定により、空き家活用住宅を模様替えし、又は増築したときは、前項の検査の時までに、使用者の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。ただし、原状回復又は撤去を行わないことについて、所有者及び町長の承認を得たときは、この限りではない。

(空き家活用住宅の明渡請求)

第22条 町長は、使用者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該使用者に対し、当該空き家活用住宅の明渡しを請求することができる。

(1) 不正の行為により使用したとき。

(2) 使用料を3月以上滞納したとき。

(3) 当該空き家活用住宅を故意に棄損したとき。

(4) 正当な理由によらないで15日以上空き家活用住宅を使用しないとき。

(5) 地域社会の環境、秩序及び平穏を阻害する行為をしたとき。

(6) 本条例の規定に違反したとき。

(7) 空き家活用住宅の使用者との賃貸借契約が満了したとき、又は賃貸借期間満了前に当該空き家活用住宅の所有者と町長との間の賃貸借契約が満了したとき。

2 前項の規定により空き家活用住宅の明渡しの請求を受けた使用者は、速やかに当該空き家活用住宅を明け渡さなければならない。

3 町長は、第1項第1号から第6号の規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対し、明渡しの請求を行った翌日から明け渡した日までの使用料相当額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

4 町長は、第1項第7号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該使用者にその旨を通知しなければならない。

(用途指定)

第23条 町長は、住宅を第1条に掲げる目的のために使用し、その他の用途には使用しない。

2 所有者は、あらかじめ町長の承諾を得ないで、当該空き家を第三者に対して売却又は担保権及び利用権の設定等を行ってはならない。

3 使用者は、住宅の全部又は一部を、自身の居住以外の用途に使用し、又は他人に転貸してはならない。

(収入状況の報告の請求)

第24条 町長は、第16条の規定による使用料の減免又は徴収猶予等の処置に関して必要があると認めるときは、使用者の収入状況について当該使用者若しくは雇主、取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

(準用)

第25条 この条例に定めのない事項については、美郷町営住宅条例（平成18年美郷町条例第125号）に準ずる。

(委任)

第26条 この条例に定めるもののほか、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、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月27日条例第9号）

(施行期日)

1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に使用が決定している者の使用料については、その契約期間（延長された期間を含む。）が満了するまでの間、なお従前の例による。