

○長野原町移住定住促進空き家活用住宅の管理要綱

令和3年6月24日

要綱第19号

改正 令和4年3月31日要綱第17号

令和4年5月20日要綱第36号

(目的)

第1条 この要綱は、長野原町への移住定住を促進することにより、人口減少対策や若年者人口増加による地域活性化に資するため、長野原町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例に基づき長野原町が整備する長野原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 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 長野原町内にある空き家のうち、第11条に規定する者に対して転貸するため、所有者等から貸借契約により町長が借り上げた住宅及び附帯施設
- (3) 所有者等 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できる権利を有する者
- (4) 利用者 町長と賃貸借契約を締結して空き家活用住宅を利用する者

(管理)

第3条 空き家活用住宅は、町長が管理する。

(空き家活用住宅登録申請)

第4条 空き家活用住宅として貸出を希望する者は、長野原町空き家活用住宅貸出申請書(様式第1号)により貸出の申し込みをしなければならない。

- 2 空き家活用住宅として貸出を希望する者は、当該物件に係る固定資産税等について滞納がないものであること。

(空き家活用住宅の選定及び決定)

第5条 町長は前条に規定する申請書の提出があった住宅及び付帯施設のうちから、次に掲げる要件を考慮して内容の審査及び現地調査を行い、空き家活用住宅として活用する住宅及び付帯施設を長野原町空き家活用住宅物件選定委員会で選考し、決定するものとする。

- (1) 築年数
- (2) 住宅及び付帯施設の状態
- (3) 所在地及び周辺環境
- (4) 上下水道及び電気の加入状況
- (5) その他の判断材料

- 2 町長は活用する住宅及び付帯施設が決定した後、長野原町空き家活用住宅貸出申請承認通知書(様式第2号)又は長野原町空き家活用住宅貸出申請非承認通知書(様式第3号)により、当該貸出申し込み者にその旨を通知するものとする。

- 3 第1項における長野原町空き家活用住宅物件選定委員会の委員は別表のとおりとし、副町長が委員長となる。

(町と所有者等との間で締結する貸借契約)

第6条 町長は、空き家活用住宅として使用する空き家の借上げに際し、所有者等と貸借契約を締結する。

- 2 賃借料は、無料とする。
- 3 借上げ期間中における火災保険は町が契約し、掛け金の支払いを行う。
- 4 上下水道及び電気の新規加入が必要な場合は、町が加入金を支払い加入し、契約期間満了日を以て廃止とする。ただし、町長が必要と認める場合はその限りでない。
- 5 賃借料を無料とする貸借契約期間中の固定資産税は、長野原町税条例第71条第1項第4号の規定により免除とする。

6 賃借料を無料とする貸借契約期間中の町民税・県民税均等割額は、長野原町税条例第36条の2第8項の規定により申告書を提出するものとする。

(貸借期間)

第7条 町長が所有者等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1期2年間とし、最大5期まで延長することができる。

(使用前改修)

第8条 町長は、空き家を空き家活用住宅として使用する前に、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ものとする。

2 町長は、あらかじめ所有者等の承認を受け、前項の改修を行うものとする。

(原形の変更)

第9条 町長は、あらかじめ所有者等の承認を受け、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、町長と所有者等との間の貸借期間満了又は貸借契約の解除により当該空き家活用住宅を所有者等に返還する際に、原形に回復する義務を負わない。

(利用者の公募)

第10条 町長は、空き家活用住宅の利用者の公募を次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 町のホームページへの掲載

(2) 前1号に掲げるものに準ずる方法

(利用者の資格)

第11条 空き家活用住宅を利用することができる者は、その者又は同居親族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者であって、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 町外から移住して町に住民登録をし、居住しようとしている者
 - (2) その他町長が必要と認めた者
- (利用の申込み)

第12条 空き家活用住宅を利用しようとする者は、長野原町が設定する募集期間内に長野原町空き家活用住宅利用申込書(様式第4号)により入居の申し込みをしなければならない。

(利用者の選考及び決定)

第13条 町長は前条に規定する利用の申し込みをした者のうちから、第1条に掲げる目的の達成に向け、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長野原町空き家活用住宅利用者選定委員会で選考し、利用者を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) 利用の申し込時居住地
- (4) その他の判断材料

2 前項の規定により、利用者を定め難い時は、公開抽選により利用者を決定するものとする。

3 町長は利用者が決定した後、長野原町空き家活用住宅利用承認通知書(様式第5号)又は、長野原町空き家活用住宅利用非承認通知書(様式第6号)により、当該利用申し込み者にその旨を通知するものとする。

4 第1項における長野原町空き家活用住宅利用者選定委員会の委員は別表のとおりとし、副町長が委員長となる。

(町と利用者との間で締結する賃貸借契約)

第14条 町長は、利用が決定した者と、賃貸借契約を締結する。

(賃貸借期間)

第15条 町長と利用者との賃貸借期間は、当該空き家活用住宅の町長と所有者等との契約期間に定める期間内とし、次の各号に定める期日までとする。

- (1) 賃貸借期間は最長3年間とする。ただし、町長が特に必要があると認める場合は、賃貸借期間を延長できる。
- 2 賃貸借期間満了前に、町長と所有者等との貸借契約が解除された場合、町長と利用者との間の賃貸借期間は、その解除される日までとする。
- 3 町長は、利用者に対し賃貸借期間が満了する3箇月前までに契約の終了を長野原町空き家活用住宅賃貸借契約期間満了日のお知らせ(様式第7号)により通知するものとする。

(利用料)

第16条 空き家活用住宅の1箇月の利用料は、当該住宅の改修にかかった費用に上下水道の加入分担金と10年間の火災保険料総額を足し、10年間で除して得られた値に、申請時における直近の固定資産税額を足し、12箇月で除して得られた値を百円未満で四捨五入し得られた金額とする。ただし、上限を30,000円とする。

- 2 町長は、物価の変動等に伴い利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、利用者と協議の上、利用料を変更することができるものとする。

(利用料の納付)

第17条 町長は、利用者から、利用開始指定日から当該利用者が空き家活用住宅を退去した日までの間、利用料を徴収する。

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

- (1) その月の利用期間が1箇月に満たない場合、その月の利用料は、当該月の利用日数を当該月の日数で割り得られた値の小数点以下第3位を四捨五入し、前条により定められた1箇月分の利用料を乗じた金額とする。

- 3 利用者が第24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、町長が明渡しの日を認定し、その日までの利用料を徴収する。

(利用料の減免又は徴収猶予)

第18条 町長は、次に掲げる特別の事情がある場合においては、利用料の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して、当該利用料の減免又は徴収猶予をすることができる。

- (1) 利用者又は同居者が疾病により休職し、著しく収入が減少したとき。
- (2) 利用者又は同居者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 前項の利用料の減免の期間又は徴収の猶予期間は、1年以内で町長が認める期間とする。

3 本条により利用料の減免又は徴収猶予を受けたい者は、長野原町空き家活用住宅保証金及び利用料の減免及び徴収猶予申請書(様式第8号)により利用料の減免又は徴収猶予の申請をしなければならない。

(督促、延滞金の徴収)

第19条 利用料を第17条第2項の納期限までに納付しない者があるときは、町長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

2 利用者は、前項の規定により指定された期限(以下「指定納期限」という。)までに納付すべき金額を納付しないときは、納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント(指定納期限の翌日から1箇月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント)の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

3 町長は、利用者が第1項の指定納期限までに家賃を納付しなかったことについてやむを得ない事由があると認められる場合においては、前項の延滞金額を減免することができる。

(保証金)

第20条 町長は、入居時に利用者から1箇月分の利用料に相当する金額の範囲内において保証金を徴収することができる。

2 町長は、第18条第1項の各号に掲げる特別の事情がある場合においては、保証金の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して町長が定めるところにより

当該保証金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

(修繕費用の負担)

第21条 空き家活用住宅の修繕に要する費用(破損ガラスの取替、障子、ふすまの張替等の軽微な修繕及び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は除く。)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利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利用者は、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。

(利用者の費用負担義務)

第22条 次の各号に掲げる費用は利用者の負担とする。

(1) 電気、ガス及び上下水道の使用料

(2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用

(3) 給水施設及び汚水施設の使用並びに維持及び管理に要する費用

(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

(利用者の保管義務)

第23条 利用者は、常に善良な管理に努め、空き家活用住宅を維持保管しなければならない。

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

3 利用者は、空き家活用住宅を改修、又は増築してはならない。ただし、町長の承認を得たときは、この限りでない。

4 前項ただし書の改修、又は改築に係る費用は、利用者が負担する。

(明渡しの申し出及び検査)

第24条 利用者は、当該空き家活用住宅を退去しようとするときは、退去予定日の2箇月前までに長野原町空き家活用住宅退去申請書(様式第9号)により町長に申し出なければならない。

- 2 利用者は退去予定日の10日前以内に、町長の指定する者の検査を受けなければならない。
- 3 利用者が前条第3項ただし書の規定により、空き家活用住宅を改修、又は増築したときは、前項の検査の時までに、利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、町長の承認を得たときは、この限りでない。

(空き家活用住宅の明渡請求)

第25条 町長は、利用者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該利用者に対し、長野原町空き家活用住宅明渡請求書(様式第10号)により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) 不正の行為により利用したとき。
 - (2) 利用料を3箇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) 地域社会の環境、秩序及び平穩を阻害する行為をしたとき。
 - (5) 本要綱に規定する条項に違反したとき。
 - (6) 空き家活用住宅の賃貸借期間が満了したとき、又は賃貸借期間満了前に当該空き家活用住宅の所有者等と町長との間の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利用者は、指定された期日まで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、明渡しの請求を受けた翌日から明け渡した日までの利用料相当額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

(用途指定)

第26条 町長は、空き家活用住宅を第1条に掲げる目的のために使用することとし、その他の用途には使用しない。

- 2 所有者等は、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 利用者は、住宅の全部又は一部を、自身の居住以外の用途に使用してはならない。ただし、町長が必要と認める場合はこの限りでない。

(収入状況の報告の請求等)

第27条 町長は、第18条の規定による利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、利用者の収入状況について当該利用者若しくはその雇主、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。

- 2 町長は、前項に規定する権限を、当該職員に指定して行わせることができる。
- 3 町長又は当該職員は、前2項の規定により、その職務上知り得た秘密を漏らし、又は盗用してはならない。

(その他)

第28条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日より施行する。

附 則(令和4年3月31日要綱第17号)

この要綱は、令和4年4月1日より施行する。

附 則(令和4年5月20日要綱第36号)

この要綱は、令和4年6月1日から施行する。