

○芸西村移住促進等空き家再生住宅の管理運営に関する条例

平成26年9月12日

条例第19号

改正 平成28年6月9日条例第23号

(趣旨)

第1条 この条例は、村内にある空き家を活用して、村外に住所を有するもので、本村に住所を移し居住する意思のある者（以下「移住者」という。）の住宅を確保し、移住促進を図るために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) 空き家再生住宅 村内にある空き家のうち、所有者から村長が賃貸借契約により借り上げた住宅（以下「賃貸住宅」という。）を整備し、移住者に利用させる賃貸住宅をいう。
- (2) 所有者 賃貸住宅の所有権を有する者をいう。
- (3) 利用者 村長と賃貸借契約を締結して賃貸住宅を利用する者をいう。
- (4) 同居者 利用者とともに賃貸住宅を利用する者をいう。

(管理及び運営)

第3条 村長は、賃貸住宅を管理及び運営する。

2 空き家再生住宅は用途に応じて次のとおり定める。

- (1) 移住者支援住宅
- (2) お試し滞在住宅

(空き家の申込み)

第4条 第2条第1項に規定する賃貸住宅の募集に際し、空き家所有者本人からの申込みの受理は芸西村空き家再生等推進事業申込書（様式第1号）によるものとする。

2 第1項の申込みに際し、所有者本人が何らかの事由により申込み手続きを行えない場合は、委任状（別記1）による代理人を立て、その代理人が申込みをする場合に限り、申込みを受理するものとする。

(賃貸住宅の選定)

第5条 第4条各項の条件に従い申込みのあった空き家の中から、次に掲げる内容を満たすものを賃貸住宅として選定するものとする。

- (1) 申込み受理後に芸西村が公用申請による各空き家所有者に関する登記事項証明書、固定資産税名寄帳兼課税台帳（建物が未登記の場合）、戸籍謄本、住民票等の公的書類申請を実施し、内容が第4条各項と一致するもの
- (2) 専門業者による住宅診断及び見積結果より、当事業の要件に当てはまるもの
- (3) 当事業において、芸西村が移住促進に供する目的を達成するために必要な条件に当てはまるもの
- (4) 芸西村空き家再生等推進事業の要件にあてはまるもの
- (5) 芸西村空き家等情報バンクに登録できるもの
- (6) 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（以下「暴力団員」という。）でない者
（所有者との賃貸借契約）

第6条 村長は、賃貸住宅の借り上げに際し、所有者と賃貸借契約を締結する。

- 2 村長が所有者から賃貸住宅として借り上げる期間は、10年とする。

（使用前の修繕）

第7条 村長は、賃貸住宅として利用者に貸し出す前に、必要に応じて修繕を行うものとする。この場合において、賃貸住宅の原形を変更する修繕を行おうとするときは、所有者の承諾を得なければならない。

- 2 村長は、賃貸借期間満了により、賃貸住宅を所有者に返還する場合にあっては、これを原形に回復する義務を負わない。

（所有者の責務）

第8条 所有者は、第6条第2項に規定する期間前に賃貸住宅の明け渡しを希望する場合は、当該賃貸住宅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、村長に賃貸借契約の解除の届出をし、承認を得なければならない。

- 2 所有者は、前項の規定により賃貸住宅の明け渡しを希望する場合は、別表に定めるところにより、前条第1項に規定する賃貸住宅の修繕に要した費用を村に返済しなければならない。

- 3 所有者は、村長の承認を得ないで賃貸住宅を他の者に売却し、又は担保等に供してはならない。

（利用者の公募）

第9条 村長は、賃貸住宅の利用者を公募するものとする。

- 2 村長は、前項に規定する公募を利用の申込期間の初日から起算して少なくとも7日前に、

次に掲げる方法のうち2以上の方法により公告するものとする。この場合において、利用の申込期間は、少なくとも7日間とするものとする。

- (1) 芸西村広報誌
- (2) 芸西村ホームページ
- (3) 前2号に掲げるもののほか、村長が適当と認める方法

3 村長は、前項の公募に当たっては、次に掲げる事項を公示するものとする。

- (1) 賃貸住宅であること。
- (2) 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
- (3) 利用者の資格
- (4) 賃貸住宅の利用料（以下「利用料」という。）その他賃貸の条件
- (5) 利用の申込みの期間及び場所
- (6) 申込みに必要な書面
- (7) 利用者の選考方法
- (8) 利用時期その他必要な事項

（公募の例外）

第10条 村長は、前条第1項の規定にかかわらず、災害その他特別の理由があると認める者については、公募を行わず、賃貸住宅を利用させることができる。

（利用者の資格）

第11条 利用者は、移住者又は移住促進のため村長が特に利用を認めた者であって、利用者及び同居者が、次に掲げるすべての条件を具備するものでなければならない。

- (1) 市町村税等（国民健康保険料・税を含む）を滞納していない者
- (2) 暴力団員でない者

（利用の申込み及び決定）

第12条 前条に規定する利用資格のある者で、賃貸住宅を利用しようとする者は、規則で定めるところにより村長に利用の申込みをしなければならない。

2 村長は、前項の規定により利用の申込みをした者の中から賃貸住宅の利用者として決定し、その旨を当該利用者として決定した者（以下「利用決定者」という。）に対し書面によって通知するものとする。

（利用者の選定）

第13条 村長は、前条2項の利用者として決定しようとするときは、別に規則で定める空き家入居者選考委員会の意見を聞いて、利用者を選定するものとする。

2 お試し滞在住宅においては前項を省略することができる。

(利用の手続)

第14条 利用決定者は、決定のあった日から10日以内に、独立の生計を営み、かつ、利用決定者と同程度以上の収入を有する者で、村長が適当と認める連帯保証人の連署のある契約書により契約を締結しなければならない。ただし、お試し滞在住宅においては連帯保証人を要しない。

2 利用決定者は、やむを得ない事情により前項に規定する期間内に利用の手続をすることができないときは、同項の規定にかかわらず、村長が別に指示する期間内に手続をしなければならない。

3 村長は、利用決定者が前2項に規定する利用の手続をしたときは、当該利用決定者に対して速やかに賃貸住宅を利用することができる日（以下「利用可能日」という。）を通知しなければならない。

4 利用決定者は、前項の規定により通知された利用可能日から20日以内に入居しなければならない。ただし、特に村長の承認を受けたときは、この限りでない。

5 村長は、利用決定者が、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、利用の決定を取り消すことができる。

- (1) 利用の申込みに関する書類に虚偽の記載をしたことが判明したとき。
- (2) 第1項又は第2項に規定する期間内に第1項に規定する利用の手続をしないとき。
- (3) 正当な理由なく前項に規定する期間内に入居しないとき。

(貸出し期間等)

第15条 利用者は、村長と借地借家法（平成3年法律第90号。以下この条において「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「定期契約」という。）を結ぶものとする。

2 賃貸住宅を利用者に貸し出す期間（以下「利用期間」という。）は、村長と所有者との賃貸借契約に定める期間内とし、空き家再生住宅の用途に応じて次の各号に定める。ただし、やむを得ない事由により所有者との賃貸借契約が解除される場合は、解除されたときまでとする。

(1) 空き家再生住宅の移住者支援住宅の利用期間は1年間とする。ただし、村長及び利用者は、協議の上、利用期間の合計が3年を超えない限り、期間満了の日の翌日を始期とする新たな定期契約を締結することができる。

(2) 空き家再生住宅のお試し滞在住宅の利用期間は1月以上6月以内とする。

3 第1項に規定する定期契約は、第2項に規定する利用期間の満了する日又はやむを得ない事由により解除される日に終了する。

4 村長は、法第38条第2項の規定により、利用決定者の入居の際に、前3項に規定する定期契約に関する事項について書面を交付して説明しなければならない。

5 村長は、法第38条第4項の規定により、利用期間が満了する日又はやむを得ない事由により所有者との賃貸借契約が解除される場合には、1年前から6月前までの間に、利用者に解除の通知をしなければならない。

(利用の承継)

第16条 利用者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に同居者が引き続き当該賃貸住宅の利用を希望するときは、当該同居者は、規則に定めるところにより村長の承認を得なければならない。

(利用料の決定及び変更)

第17条 利用料は、賃貸住宅ごとに所有者との賃貸借契約等を勘案し、村長が別に定める。

2 村長は、経済情勢、公租公課等の変動などにより必要が生じたときは、利用期間中であっても、利用者と協議のうえ利用料を変更することができる。

3 村長は、利用者に特別な事情があると認めるときは、利用料を減免することができる。

4 前項における特別な事情とは、芸西村営住宅設置及び管理条例（平成9年条例第11条）第16条各号の規定による。

(利用料の納付)

第18条 利用者は、利用可能日から当該利用者が賃貸住宅を明け渡す日までの間、利用料を納付しなければならない。

2 利用者は、毎月末日（月の途中で明け渡す場合は、明け渡す日）までにその月分の利用料を納付しなければならない。

3 利用期間が1月に満たない月の利用料は、日割計算による。この場合において、算出した合計額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(費用負担義務)

第19条 賃貸住宅として利用者に貸し出した後の、建物の土台、柱、壁、屋根等の構造上重要な部分に関する修繕費用は、村の負担とする。

2 利用期間中の、次に掲げる費用は、利用者の負担とする。

(1) 畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張替え等の軽微な修繕及び給水栓その他付帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

- (2) 電気、ガス、水道等の使用料
- (3) 浄化槽維持管理費及び衛生費（し尿処理に要する経費等をいう。）
- (4) 建物及び利用敷地に係る除草等に要する経費
- (5) 前各号に掲げるもののほか、居住に要する経費

3 村長は、火災等の災害による損害について一切責任を負わない。

（利用者の保管義務）

第20条 利用者は、賃貸住宅の使用について必要な注意を払い、これを正常な状態に維持しなければならない。

2 利用者の責に帰すべき事由により、賃貸住宅が滅失又はき損したときは、当該利用者がこれを原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

（禁止事項）

第21条 利用者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 賃貸住宅を賃貸住宅以外の用途に使用すること。
- (2) 賃貸住宅をほかの者に貸し、又はその利用の権利をほかの者に譲渡すること。
- (3) 周辺の環境を乱し、または他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

（原形の変更）

第22条 利用者が、賃貸住宅の原形を変更しようとするときは、あらかじめ所有者及び村長の承認を得なければならない。

2 利用者は前項により原型の変更をした場合、当該賃貸住宅を明け渡すときは、利用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。

3 第1項の承認を得ずに賃貸住宅の原型を変更したときは、利用者は自己の費用で原状回復または撤去を行わなければならない。

（立入検査）

第23条 村長は、賃貸住宅の管理上必要があると認めるときは、村長の指定する者に賃貸住宅の検査をさせ、又は利用者に対して適切な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、村長の指定する者が現に使用している賃貸住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該賃貸住宅の利用者の承認を得なければならない。

3 第1項の規定により検査に当たる者は、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。

（住宅の検査）

第24条 利用者は、賃貸住宅を明け渡そうとするときは、賃貸住宅を明け渡す日の14日前

までに村長に届け出て、村長の指定する者の検査を受けなければならない。

(定期契約の解除及び賃貸住宅の明渡し)

第25条 村長は、利用者が次の各号のいずれかに該当するときは、定期契約を解除し、利用者に対し賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正な行為により入居したことが判明したとき。
- (2) 利用料を3月以上滞納したとき。
- (3) 地域社会の平穩を阻害する行為をしたとき。
- (4) 正当な理由によらないで30日以上賃貸住宅を利用しないとき。
- (5) 賃貸住宅の利用期間が満了したとき、又は利用期間が満了する前に賃貸住宅の所有者と村長との間の賃貸借期間が終了したとき。
- (6) 利用者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。

(敷地の目的外使用)

第26条 村長は、賃貸住宅に供されている土地の一部を、その用途又は目的を妨げない限度において、その使用を許可することができる。

(罰則)

第27条 村長は、利用者が詐欺その他の不正行為により家賃の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額以下の過料を科する。

(施行規則の制定)

第28条 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、公布の日から施行する。

附 則 (平成28年6月9日条例第23号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表 (第8条関係)

経過年数	返済金算定率
1年未満	修繕に要した費用の100.0%
1年以上2年未満	〃 90.0%
2年以上3年未満	〃 80.0%
3年以上4年未満	〃 70.0%
4年以上5年未満	〃 60.0%
5年以上6年未満	〃 50.0%

6年以上7年未滿	” 40.0%
7年以上8年未滿	” 30.0%
8年以上9年未滿	” 20.0%
9年以上10年未滿	” 10.0%

様式第1号（第4条関係）

芸西村長 様

芸西村空き家再生等推進事業申込書

下記の住宅を芸西村等空き家再生等推進事業に申し込みます。なお、私が所有する物件等を芸西村長が必要に応じて関係当局の台帳により確認することに同意します。

整理番号：No.

申 込 者 氏 名		印
現 住 所	〒 -	
連絡先（TEL）	優先的に連絡するものに を入れてください。	
連絡先（携帯）		
空 家 所 在 地	高知県安芸郡芸西村	
空 家 所 有 者 氏 名		
申 込 日	平成 年 月 日（ ）	

添付書類 芸西村空き家再生等推進事業申込書に係る誓約書
空き家平面図等

※申込みされた物件が必ずしも当事業の対象となるわけではありませんので、ご了承下さい。
※申込者が所有者の代理人として申込みをする場合は、この申込書と共に委任状（別記1）を提出して下さい。

別記1（第4条関係）

委 任 状

代理人住所 _____

氏 名 _____ ㊞

上記の者を代理人と定め、次の権限を委任します。

委任事項： 芸西村空き家再生等推進事業における申込み手続きにかかる一切の権限を委任します。
尚、このことで後日に紛議が生じても、芸西村及び代理人には迷惑をおかけしません。

申込みする空き家の所在地 高知県安芸郡芸西村 _____

平成 年 月 日

空き家所有者（委任者） 住所 _____

氏名 _____ ㊞

電話番号 _____

様式第1号（第4条関係）