

## 鹿部町移住促進空き家活用住宅の管理に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、町内にある空き家を鹿部町への移住を希望する人への賃貸住宅として活用することにより、町内の空き家の有効活用につなげるほか、定住人口の確保を目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 鹿部町内にある居住の用に供していた建物で、現に人が居住していない住宅又は今後10年以上にわたり居住その他の使用がなされないことが常態であると見込まれる住宅をいう。
- (2) 空き家活用住宅 町内に所在する空き家のうち、所有者から町長が賃貸借契約により借上げた住宅及びその附帯施設をいう。
- (3) 所有者 空き家の登記上の所有者で賃貸の権限を有する者をいう。
- (4) 利用者 町との賃貸借契約に基づき空き家活用住宅に居住する者をいう。
- (5) 子育て世帯 高校生以下の子どもがいる世帯をいう。ただし、扶養している子どもに限る。

### (管理及び運営)

第3条 空き家活用住宅は、町長が管理し、及び運営する。

### (所有者との契約)

第4条 町長は、空き家活用住宅の借上げに際し、所有者と賃貸借契約を締結する。

- 2 前項の賃貸借契約期間は、賃貸借契約の締結の日から11年に達する日以後における最初の3月31日までとする。
- 3 賃借料は、月額1万円とする。

### (使用前の修繕)

第5条 町長は、空き家活用住宅として入居者に貸し出す前に、必要に応じて

修繕を行うものとする。この場合において、空き家活用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 町長は、賃貸借期間の満了又は賃貸借契約の解除により、空き家活用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6条 所有者は、第4条第2項に規定する期間前に空き家活用住宅の明渡しを希望する場合は、当該空き家活用住宅の明渡しを希望する日の1年前から6か月前までの間に、町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、前項の規定により空き家活用住宅の明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項に規定する空き家活用住宅の修繕に要した費用を町に支払わなければならない。
- 3 所有者は、町長の承認を得ないで空き家活用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7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のうち、いずれかの方法によって行うものとする。

- (1) 町公式ホームページ
  - (2) 町庁舎その他の町の区域内の適当な場所における掲示
- 2 前項の公募に当たっては、町長は、次に掲げる事項を告示するものとする。
    - (1) 空き家活用住宅の位置、戸数、規模及び構造
    - (2) 利用者の資格
    - (3) 空き家活用住宅の利用料その他賃貸の条件
    - (4) 利用の申込みの期間及び場所
    - (5) 申込みに必要な書面の種類
    - (6) 利用者の選考方法
    - (7) 利用時期その他必要な事項

(公募の例外)

第8条 町長は、前条第1項の規定にかかわらず、災害その他特別の事由があると認める者については、公募を行わず、空き家活用住宅を利用させることができる。

(利用者の資格)

第9条 空き家活用住宅を利用することができる者は、自ら居住するための住宅を必要とする者であって、次の要件を満たすものでなければならない。

- (1) 世帯員全員が町外から鹿部町に転入しようとする者で、かつ、継続して鹿部町に居住する意思のある者
- (2) 本人及び同居人の全ての者が、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) 本人及び同居人の全ての者が、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) その他町長が必要と認める場合

(利用の申込み及び決定)

第10条 前条に規定する利用資格のある者で、空き家活用住宅を利用しようとするものは、規則で定めるところにより町長に利用の申込みをしなければならない。

- 2 町長は、前項の規定により申込みをした者を空き家活用住宅の利用者として決定したときは、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。）に通知するものとする。

(利用者の選定)

第11条 町長は、利用の申込みをした者が複数の場合は、抽選その他公正な方法により利用者を選定するものとする。

- 2 町長は、前項の規定により選定する場合において、子育て世帯を優先することができる。

(利用の手続)

第12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、町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町長と契約を締結しなければならない。

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、町長が別に指示する期間内に手続しなければならない。

3 町長は、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空き家活用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15日以内に入居しなければならない。ただし、特に町長の承認を受けたときは、この限りでない。

5 町長は、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。

(賃貸借期間)

第13条 利用者は、町長と借地借家法（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。）を結ぶものとし、空き家活用住宅を利用者に貸し出す期間（以下「利用期間」という。）は、町長と所有者との賃貸借契約に定める期間内とする。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。

- 2 前項に規定する定期契約は、同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し、更新しない。
- 3 町長は、法第38条第3項の規定により、利用決定者の入居の際に、前2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。
- 4 町長は、法第38条第6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か月前までの間に、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14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空き家活用住宅の利用を希望するときは、当該同居者は、規則で定めるところにより町長へ申請し、承認を得なければならない。

(家賃)

第15条 空き家活用住宅の家賃は、空き家活用住宅ごとに所有者との賃貸借契約、貸出し前の修繕費等を勘案し、町長が別に定める。

- 2 町長は、経済情勢、公租公課等の変動により利用料を変更する必要があるときは、利用期間中であっても、利用者と協議の上、家賃を変更することができる。

(家賃の納付)

第16条 利用者は、利用可能日から当該利用者が空き家活用住宅を明け渡す日までの間、家賃を納付しなければならない。

- 2 家賃は、毎月末日（月の途中で明け渡す場合は、明け渡す日）までにその月分を納付しなければならない。
- 3 利用期間が1か月に満たない月の家賃は、日割計算による。この場合において、算出した合計額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(利用者の費用負担義務)

第17条 利用期間中の次に掲げる費用は、利用者の負担とする。

- (1) 電気、通信設備、灯油、ガス及び水道の使用料
- (2) 浄化槽又はくみ取り等に要する費用
- (3) 建物及び利用敷地に係る除草及び除排雪に要する費用
- (4) 放送法（昭和25年法律第132号）第64条に基づく受信料
- (5) 家財及び建物の損害保険料
- (6) 前各号に掲げるもののほか居住に要する費用

2 町長は、火災等の災害による損害について一切責任を負わない。

(修繕費用の負担)

第18条 空き家活用住宅の修繕（畳の表替え、障子及び襖の張替え、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を除く。）に要する費用は、町の負担とする。ただし、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ものであるときは、利用者は、町長の決定に従い、当該修繕をし、又はその費用を負担しなければならない。

(利用者の保管義務)

第19条 利用者は、空き家活用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 利用者は、空き家活用住宅の利用の権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

3 利用者は、空き家活用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町長の承認を得なければならない。

(住宅の検査)

第20条 利用者は、空き家活用住宅を明け渡そうとするときは、空き家活用住宅を明け渡す日の1か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。

(定期契約の解除及び空き家活用住宅の明渡し)

第21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、定期契約を解除し、利用者に対して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か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) この条例の規定に違反したとき。
- (5) 空き家活用住宅の利用期間が満了したとき又は満了する前に空き家活用住宅の所有者と町長との間の賃貸借期間が終了したとき。

(委任)

第22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、令和8年4月1日から施行する。

別表（第6条関係）

経過年数	支払額
1年未満	修繕に要した費用の全額
1年以上 2年未満	〃 95%
2年以上 3年未満	〃 90%
3年以上 4年未満	〃 85%
4年以上 5年未満	〃 80%
5年以上 6年未満	〃 75%
6年以上 7年未満	〃 70%
7年以上 8年未満	〃 65%
8年以上 9年未満	〃 60%
9年以上 10年未満	〃 55%
10年以上 12年未満	〃 50%