

湧別町空き家活用移住促進住宅の設置及び管理に関する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、町内の空き家の利活用の促進及び良好な住宅ストックの確保をもって、町外在住者の移住及び定住を支援並びに促進することを目的に、賃貸住宅の設置及び管理について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 空き家 人の居住の用に供していた建築物で、今後1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ものをいう。
- (2) 所有者 空き家の登記上の所有者で空き家の賃貸の権限を有する者をいう。
- (3) 移住促進住宅 町内に所在する空き家のうち、町が所有者から借上げ整備し、賃貸の用に供する住宅及び附帯施設をいう。
- (4) 賃貸借契約 借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する契約をいう。
- (5) 賃貸建物 町と所有者が賃貸借契約を締結した空き家をいう。
- (6) 賃貸者 町との賃貸借契約に基づき空き家を町に賃貸する者をいう。
- (7) 入居者 町との賃貸借契約に基づき移住促進住宅に居住する者をいう。

(空き家の公募)

第3条 町長は、移住促進住宅を設置しようとするときは、相当の期間を設けて借上げようとする空き家を公募するものとする。

(空き家の申込み)

第4条 町に空き家を賃貸しようとする所有者は、空き家活用移住促進住宅用空き家申込書（様式第1号）を町長に提出しなければならない。

2 前項の申込みを行える所有者は、次の各号に掲げる要件を全て満たす者とする。

- (1) 町税及び本町へ納付すべき使用料等の滞納がない者
- (2) 空き家の周辺の住民と係争等の問題がない者
- (3) 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
- (4) 町に空き家を貸与し、町が第三者に転貸することに同意できる者

(空き家の選定)

第5条 町長は、前条の規定により申込みがあったときは、現地調査を行い、応募があった

空き家のうちから、次に掲げる選定の基準に照らし、移住促進住宅として整備するに最も
適当と認められる空き家を選定する。

- (1) 空き家の所有者の状況
- (2) 空き家の所有権以外の権利の設定の状況
- (3) 空き家の修繕及び改修の必要な度合い
- (4) 空き家が所在する位置
- (5) 空き家が所在する土地の状況
- (6) 空き家が所在する土地に隣接する土地及び建物等周辺の状況
- (7) 空き家が所在する位置の近隣住民の状況
- (8) 空き家に附属する門、塀、柵、物置、植栽及び地下埋設物の状況

(選定の通知)

第6条 前条の規定により移住促進住宅として整備しようとする空き家を選定したときは、
選考結果及び賃貸借契約の期限の通知を空き家活用移住促進住宅用空き家選定結果通知
書（様式第2号）により空き家の所有者に対し通知する。

2 前項に規定する契約の期限は、選考の結果の通知の日から1箇月以内の期間とし、設置
しようとする移住促進住宅ごとに町長が別に定める。

(空き家の借上期間)

第7条 町が空き家を借上げる期間は、当該空き家の賃貸借契約を締結する日から11年に達
する日の属する年度の3月31日までとする。

(空き家の賃貸借契約)

第8条 所有者は、第6条第1項の通知を受けたときは、特段の理由がある場合を除き、賃
貸借契約の締結の期限までに定期建物賃貸借契約を締結するものとする。

2 賃貸建物の賃貸借契約の契約期間は、賃貸借契約を締結する日から当該年度の3月31
日までとする。

3 賃貸建物の賃貸借契約の延長は、1年を上限に町と賃貸者の合意の上行うものとする。

4 賃貸者は、賃貸建物の賃貸借契約の期間中に賃貸建物を第三者に売却し、又は所有権以
外の権利の設定を行ってはならない。

5 賃貸者は、賃貸建物の賃貸借契約の満了により契約を終了させるときには、賃貸借契約
の満了日の6箇月前までの間に、賃貸借契約解除届出書（様式第3号）を町長に提出し承
認を得なければならない。

6 賃貸者が相続等により変更となったときには、新たに賃貸者となった者は、速やかに賃

貸者に変更があった旨を町長に申し出なければならない。

- 7 町長は、前項の規定により賃貸者の変更があった旨の申出があったときは、賃貸者の変更に係る覚書を締結するものとする。

(賃貸建物の賃料)

第9条 町長は、賃貸建物の賃貸借契約を締結する年度の賃貸建物及び賃貸建物が所在する土地の固定資産税額を基準として賃貸者との協議により賃料を定める。ただし、当該賃貸借契約を締結する時点において、当該年度の固定資産税額が確定していない場合は、前年度の固定資産税額を基準とする。

- 2 前項の賃料の設定にあつては、町長は、賃貸者の同意を得た上で固定資産税課税台帳を閲覧し、基準とする固定資産税額を確認するものとする。
- 3 1年に満たない期間の賃料は、1年を365日として日割計算した額とし、1円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。
- 4 町長は、賃貸建物の賃貸借契約における期間満了日までの賃料を毎年6月に賃貸者に対して支払うものとする。ただし、賃貸建物の賃貸借契約を締結した年にあつては契約した月の翌月末日までに賃料を支払うものとする。
- 5 町長及び賃貸者は、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減又は社会事情の変動により賃貸物件の賃料が不相当となった場合は、協議の上、賃料を改定することができる。
- 6 賃貸者は、毎年6月1日までに賃貸料請求書(様式第4号)により町長に賃料を請求するものとする。ただし、賃貸建物の賃貸借契約を締結した年にあつては契約した月の末日までに賃料を請求するものとする。

(賃貸建物の管理)

第10条 町長は、賃貸建物を移住促進住宅として使用し、管理する。

- 2 町長は、前項の規定にかかわらず、賃貸建物の管理を第三者に委託することができるものとし、賃貸建物の管理を第三者に委託するときは、賃貸者にその旨を通知するものとする。

(賃貸建物の改修)

第11条 町長は、賃貸建物を改修しようとするときは、事前改修通知書(様式第5号)により賃貸者に改修の内容を告知した上で、賃貸建物の改修を行うことができる。

- 2 町長は、賃貸建物の改修を行ったときは、改修完了通知書(様式第6号)に改修が完了したことを確認できる書類を添えて賃貸者に通知をするものとする。

3 町長は、前項の規定により賃貸建物を改修した場合で、賃貸建物の賃貸借契約の満了又は賃貸借契約の解除により賃貸建物を賃貸者に返還するときには、改修する前の状態に回復する義務を負わない。

4 賃貸者は、第7条に規定する借上げ期間内に契約を終了するときには、第1項の規定により行った賃貸建物の改修に要した費用について、別表により算定された額を町に納めなければならない。

(入居者の公募)

第12条 町長は、入居者を公募するときは、次に掲げる移住促進住宅の情報を明示して公募を行うものとする。

- (1) 制度の概要
- (2) 所在地及び位置
- (3) 設備、規格及び構造
- (4) 1箇月の賃料
- (5) 入居者の資格
- (6) 入居申込みの方法及び期間
- (7) 入居者の選考方法
- (8) 入居できる時期
- (9) その他町長が必要と認める情報

(入居者の資格)

第13条 入居者は、次に掲げる条件を満たしている者でなければならない。

- (1) 前条に規定する入居者の公募の日において、町外に住所を有している者又は町内に住所を有してから3年を経過しない者で湧別町に定住しようとする意思のある者
- (2) 自ら居住するために住宅を必要とする者
- (3) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）がある者
- (4) 移住促進住宅の賃料を払える収入がある者
- (5) 地方税及び地方公共団体へ納付すべき使用料等の滞納がない者
- (6) その者及びその者と現に同居し、又は同居しようとする親族が、暴力団員でない者

(入居の申込み)

第14条 移住促進住宅に入居しようとする者は、空き家活用移住促進住宅入居申込書（様式第7号）に次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 入居しようとする者全員の住民票の写し
 - (2) 入居しようとする者全員の所得証明書
 - (3) 入居しようとする者全員の納税証明書
 - (4) その他町長が必要と認める書類
- (入居者の選考)

第15条 町長は、前条の入居の申込みを行った者の数が入居者を募集している移住促進住宅の戸数を超えた場合は、入居者の選考について空き家活用移住促進住宅入居者選考委員会の意見を聴いて行うものとする。

(入居者の決定)

第16条 町長は、第14条の規定により入居の申込みを行った者のうちから移住促進住宅の入居者を内定したときは、空き家活用移住促進住宅入居者内定通知(様式第8号)により賃貸者に対し通知する。

- 2 賃貸者は、前項の規定により通知を受けたときは、入居者として内定した者に関する意見を空き家活用移住促進住宅内定者意見書(様式第9号)により町長に提出しなければならない。
- 3 町長は、前項の規定による賃貸者の意見を考慮した上で入居者を決定し、入居者の決定を行ったときは、空き家活用移住促進住宅入居者決定通知書(様式第10号)により入居者として決定した者(以下「入居決定者」という。)に対して通知する。
- 4 町長は、入居者を決定したときは、入居決定者に対し、当該移住促進住宅の借上げの期間の満了時に当該移住促進住宅を明け渡さなければならない旨を告知しなければならない。

(入居補欠者)

第17条 町長は、第15条の規定に基づいて入居者を選考する場合において、入居決定者のほかに補欠として入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定めることができる。

- 2 町長は、入居決定者が移住促進住宅に入居しないときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居者を決定しなければならない。
- 3 前項の規定により入居者を決定するときは、前条の規定を準用する。

(住宅の賃貸期間)

第18条 移住促進住宅の賃貸期間は、賃貸建物の借上げ期間内とする。

(住宅の賃貸契約)

第19条 入居決定者は、第16条第3項の通知を受けたときは、特段の理由がある場合を除き、

当該通知のあった日から14日以内に定期建物賃貸借契約を締結しなければならない。

- 2 前項の賃貸借契約を締結しようとするときは、契約書に次に掲げる書類を添えて行わなければならない。
 - (1) 連帯保証人の住民票の写し
 - (2) 連帯保証人の所得証明書
 - (3) 連帯保証人の納税証明書
 - (4) 連帯保証人の印鑑登録証明書
 - (5) 入居決定者の印鑑登録証明書
- 3 入居決定者は、前項の賃貸借契約を締結したときに第23条に規定する敷金を町に納付しなければならない。
- 4 移住促進住宅の賃貸借契約の契約期間は、当該賃貸借契約を締結する日から当該年度の3月31日までとする。
- 5 移住促進住宅の賃貸借契約の延長は、1年を上限に町長と入居者の合意の上行うものとする。
- 6 町長は、入居決定者が第2項又は第3項の手続をいずれかでも行わないときは、移住促進住宅の入居の決定を取り消すことができるものとする。

(連帯保証人)

第20条 移住促進住宅の賃貸借契約に必要な連帯保証人は1人以上とし、次に掲げる条件を全て満たすものとする。

- (1) 継続的及び安定的な収入がある者
 - (2) 未成年者、成年被後見人、被保佐人及び破産者でない者
 - (3) 日本国内に居住し、住所を有する者
 - (4) 地方税及び地方公共団体へ納付すべき使用料等の滞納がない者
- 2 入居者は、連帯保証人を変更しようとするとき、又は連帯保証人が欠けたとき、若しくは前項各号の条件を満たさなくなったときは、新たに連帯保証人を立てて、連帯保証人変更申出書(様式第11号)に前条第2項第1号から第4号に掲げる書類を添えて町長に提出し承認を得なければならない。
 - 3 町長は、前項の申出があったときは、連帯保証人の資格を審査し、その変更を承認したときは、連帯保証人の変更に係る覚書を締結するものとする。
 - 4 町長は、特別な事情があると認めるときは、第1項の規定に関わらず、賃貸借契約の連帯保証人を不要とすることができるものとする。

(移住促進住宅の賃料の額及び変更)

第21条 移住促進住宅の賃料の月額、町長が賃貸建物の改修に要した費用に10年間の管理に要すると見込まれる費用を加えた額を120で除して得た額を上限として、移住促進住宅ごとに町長が別に定める。

- 2 入居期間が1箇月に満たない月の賃料は、月額の賃料を当該月の日数で除して得た額とし、1円未満の端数はこれを切り捨てる。
- 3 町長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、賃料を変更することができる。
 - (1) 物価の変動に伴い変更する必要があると認めるとき。
 - (2) 移住促進住宅について改良を施したことに伴い賃料を変更する必要があると認めるとき。

(移住促進住宅の賃料の納付)

第22条 移住促進住宅の賃料は、第19条第1項に規定する賃貸借契約の成立の日から当該入居者が移住促進住宅を明け渡した日(第26条第1項の規定による明渡しの請求のあったときは、明渡しの請求のあった日)までの間徴収する。

- 2 賃料は、毎月25日(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)までに、その月分を納付しなければならない。ただし、その期限が湧別町の休日(平成21年条例第2号)第1条第1項各号に規定する休日に当たるときは、これらの日の翌日をもってその期限とみなす。
- 3 入居者が第28条の規定による手続を経ないで移住促進住宅を立ち退いたときは、第1項の規定にかかわらず、町長が明渡しの日を認定し、その日まで賃料を徴収する。

(敷金)

第23条 町長は、入居者から入居時における移住促進住宅の2箇月分の賃料に相当する金額の敷金を徴収する。

- 2 敷金は、入居者が移住促進住宅を明け渡すとき又は移住促進住宅の契約期間が終了したときは、これを還付する。ただし、未納の賃料又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。
- 3 還付する敷金には、利子を付さない。

(入居者の費用負担義務)

第24条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、通信設備、灯油、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用

- (3) 敷地の除草、除雪に要する費用
- (4) テレビ受信料
- (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
(修繕費用の負担)

第25条 移住促進住宅の修繕に要する費用（入居中の小破修繕に要する費用を除く。）は、町の負担とする。

- 2 入居者の責めに帰すべき事由によって前項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、町長の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

（賃貸借契約の解除）

第26条 町長は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、移住促進住宅の賃貸借契約を解除し、移住促進住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為で入居したとき。
 - (2) 賃料を3箇月以上滞納したとき。
 - (3) 当該移住促進住宅を故意に損傷したとき。
 - (4) 当該移住促進住宅の環境を乱し、近隣住民に著しく迷惑をかけ、再三の制止その他の措置を命じたにもかかわらず、これに従わないとき。
- 2 前項の規定により移住促進住宅の明渡しの請求を受けた入居者は、速やかに当該移住促進住宅を明け渡さなければならない。この場合において、入居者は、明渡しの請求を受けた日の翌日から明渡しの日までの賃料相当額の2倍に相当する額の損害賠償金を納付しなければならない。
 - 3 入居者は、移住促進住宅を自己の生活の本拠として使用することが困難となったことにより移住促進住宅の賃貸借契約の解除をしようとするときは、90日前までに空き家活用移住促進住宅賃貸借契約解除申入書(様式第12号)により町長に申し入れなければならない。
 - 4 町長は、前項の申入れがあったときは、当該賃貸借契約の解除の承認を空き家活用移住促進住宅契約解除承認通知書(様式第13号)により入居者に通知する。
 - 5 前項の規定により解除の承認を行った賃貸借契約は、町長が当該入居者に対し当該賃貸借契約の解除の承認を通知した日から30日を経過した日をもって終了する。

（賃貸借契約の満了）

第27条 町長は、移住促進住宅の賃貸借契約の契約期間が満了する日の1年前から6箇月前

までの間に、空き家活用移住促進住宅期間満了通知書(様式第14号)により入居者に対し、当該賃貸借契約が終了する旨を通知しなければならない。

- 2 町長が前項の期間を過ぎた日以降に入居者に対し期間の満了による移住促進住宅の賃貸借契約が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から6箇月を経過した日に当該定期契約は終了する。

(住宅の退去)

第28条 入居者は、移住促進住宅の賃貸借契約の満了又は解除により移住促進住宅を明け渡そうとするときは、5日前までに空き家活用移住促進住宅退去届(様式第15号)を町長に提出し、検査を受けなければならない。

- 2 入居者は、移住促進住宅を明け渡すときは、通常の使用に伴い生じた損耗を除き当該移住促進住宅を原状回復しなければならない。
- 3 町長は、入居者が移住促進住宅を明け渡したときは、空き家活用移住促進住宅入居者退去通知(様式第16号)により賃貸者に対し通知する。

(立入検査)

第29条 町長は、移住促進住宅の管理上必要と認めるときは、当該職員に移住促進住宅の検査をさせ、又は入居者に対して適切な指示を行うことができる。

- 2 前項の検査において、現に使用している移住促進住宅に立ち入るときには、事前に入居者へ通知し、承諾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には、これを提示しなければならない。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。