

○南国市空き家活用住宅事業に関する要綱

平成28年12月27日

告示第142号

改正 平成29年10月24日告示第107号

令和2年7月21日告示第122号

令和3年3月2日告示第27号

令和4年8月23日告示第138号

(趣旨)

第1条 この要綱は、空き家の利活用を通じた南国市（以下「市」という。）への移住の促進及び子育て世帯の住居の確保を目的として、市が空き家を賃貸借して整備した住宅を転貸する南国市空き家活用住宅事業に関し、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及びその附帯施設をいう。
- (2) 空き家活用住宅 第12条に規定する者に転貸するため、市内にある空き家を市が所有者から賃貸借して整備したものをいう。
- (3) 所有者 空き家に係る所有権又は貸借を行うことができる権利を有する者をいう。
- (4) 利用者 空き家活用住宅を利用する者をいう。

(管理)

第3条 空き家活用住宅の管理は、市長が行うものとする。

- 2 市長は、所有者の同意を得て、空き家活用住宅の管理を不動産仲介業者等に委託することができる。

(市と所有者の契約)

第4条 市長は、空き家活用住宅として使用する空き家を賃貸借するときは、所有者と定期建物賃貸借契約（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。以下「定期借家契約」という。）を締結するものとする。

(定期借家契約を締結した空き家の用途)

第5条 前条の定期借家契約を締結した空き家の用途は、空き家活用住宅に限るものとする。ただし、大規模な災害が発生した場合において、利用されていないときは、応急仮設住宅として使用することができるものとする。

(賃貸借期間)

第6条 市が所有者から空き家を賃借する期間は、第4条の定期借家契約を締結した日から10年を経過する日以降における最初の3月31日までとする。

(賃借料)

第7条 第4条の定期借家契約に係る賃借料の年額は、契約を締結する年度の賃貸借する空き家及びその敷地に係る固定資産税の額とする。

2 1年に満たない期間の賃借料は、1年を365日として日割り計算をした額（当該額に1円未満の端数があるときは、当該端数は切り捨てる。）とする。

3 賃貸借する空き家及びその敷地に係る固定資産税の額が増額した場合における当該年度以後の年度に係る賃借料の年額は、第1項の規定にかかわらず、当該増額後の固定資産税の額とする。

(利用前改修)

第8条 市が賃貸借した空き家について、利用する前に改修が必要な場合は、市の費用により改修を行うものとする。

2 前項の改修を行おうとするときは、あらかじめ所有者の承認を受けなければならない。

(利用前の原状の変更)

第9条 市は、利用する前に空き家活用住宅の原状を変更しようとする場合は、あらかじめ所有者に原状の変更及び当該空き家活用住宅の返還時に原状に復さないことについて承認を受けるものとする。

(修繕)

第10条 利用者が決定した後の空き家活用住宅の修繕については、市又は利用者が行うものとする。

(利用者の募集の広報)

第11条 市長は、市の広報誌、ホームページその他適当と認める方法により、空き家活用住宅の利用者の募集について、広報を行うものとする。

(利用申込者の資格)

第12条 利用者となることができる者は、空き家活用住宅を利用しようとする者及びその同居の親族（南国市営住宅設置及び管理条例（平成9年南国市条例第34号）第6条第1項第1号に規定する親族をいう。）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及び次条の規定による利用の申込み時点での住所地において市税等の滞納がない者であって、次の各号のいずれか

に該当する者とする。

- (1) 市外から転入して市に居住しようとしている者
- (2) 現に市に居住している者で転入後1年以内の者
- (3) 市に居住している者であって、中学校修了前の児童と同居している者
- (4) その他市長が利用者として適当と認める者

(利用の申込み)

第13条 空き家活用住宅の利用を申し込もうとする者は、所定の用紙に必要な事項を記入し、必要書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(利用者の選考)

第14条 市長は、利用の申込みが重複した場合は、別に定める基準により順位付けを行い、利用者を決定するものとする。

- 2 順位を決定することが困難な場合は、公開抽選により利用者を決定するものとする。

(市と利用者の契約)

第15条 市長は、利用者が決定した場合は、当該利用者と定期借家契約を締結するものとする。

- 2 利用者は、前項の定期借家契約を締結するに当たっては、当該利用者と同程度以上の収入を有する者で市長が適当と認める者1人以上を連帯保証人とし、当該連帯保証人と契約書に連署しなければならない。

(賃貸借期間)

第16条 市と利用者との賃貸借の期間は、次の各号に掲げる空き家活用住宅の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期間とする。ただし、当該期間の満了前に、市と所有者の定期借家契約の期間が満了する場合は、当該定期借家契約の期間の満了の日までとする。

- (1) 移住者の定住又は子育て世帯の住居の確保に用いる場合 前条第1項の定期借家契約に基づく期間
- (2) 市に移住を希望する者が試用で居住する場合 1月以上6月以内

- 2 利用者は、解約しようとする日の30日前までに市長に申し入れることにより、前条第1項の定期借家契約を解約することができる。

(空き家活用住宅の利用料)

第17条 利用者は、空き家活用住宅の利用の開始の日から、当該利用者が退去した日までの利用料を市に支払わなければならない。

2 利用料の月額は、空き家活用住宅ごとに、所有者との定期借家契約に係る賃借料の額、利用前の改修に要した費用、利用実績等を勘案し、市長が別に定める。

3 当該月の利用の期間が1月に満たないときは、当該利用料は、1月を30日として日割計算をした額(当該額に1円未満の端数があるときは、当該端数は切り捨てる。)とする。
(利用料の納付)

第18条 利用者は、毎月の末日(月の途中で当該空き家活用住宅を退去する場合は、当該退去する日)までに、その月分の利用料を納付しなければならない。

(敷金)

第19条 利用者は、次の各号に掲げる空き家活用住宅の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める敷金を市に無利子で預託するものとする。

- (1) 移住者の定住又は子育て世帯の住居の確保に用いる場合 利用料の月額の3月分
- (2) 市に移住を希望する者が試用で居住する場合 当該試用期間に係る利用料の総額に30パーセントを乗じて得た額(当該額に100円未満の端数があるときは、当該端数は切り捨てるものとする。)

2 前項の敷金は、利用者が空き家活用住宅を退去するときに、還付する。ただし、未納の利用料又は利用者が退去する際の修理費用等があるときは、還付する敷金からこれらを控除するものとする。

(修繕費用の負担)

第20条 空き家活用住宅の修繕に要する費用(畳の表替、破損ガラスの取替、障子、ふすまの張替等の軽微な改修及び給水栓その他附属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、市の負担とする。

2 空き家活用住宅の修繕の必要が利用者の責めに帰すべき事由により生じた場合は、前項の規定にかかわらず、当該利用者は、その修繕に要する費用を負担しなければならない。

(利用に係る費用負担区分)

第21条 次に掲げる費用は、利用者が負担しなければならない。

- (1) 電気、ガス及び水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (3) 共同施設並びに給水施設及び汚水施設に係る使用並びに維持及び管理に要する費用
- (4) その他市が負担する費用以外のもの

(利用者の原状変更)

第22条 利用者は、所有者の承認を得ずに、空き家活用住宅について、模様替え、増築等

の原状の変更をしてはならない。

- 2 利用者は、前項の所有者の承認を得ようとするときは、市長に届け出なければならない。
- 3 市長は、前項の規定による届出があった場合は、所有者に承認の可否を確認し、当該利用者に通知するものとする。

(利用者の義務)

第23条 利用者は、善良な管理者の注意をもって、空き家活用住宅を使用しなければならない。

- 2 利用者は、当該空き家活用住宅を引き続き20日以上使用しないときは、市長の定めるところにより、届け出なければならない。
- 3 利用者は、第15条第1項の定期借家契約の締結後に、同居人に増減がある場合又は変更がある場合は、市長の承認を得なければならない。
- 4 利用者は、第15条第1項の定期借家契約の期間内は、火災等の損害の賠償に備えて、借家人賠償責任保障等に加入しなければならない。
- 5 利用者は、次に掲げる事項を行ってはならない。
 - (1) 当該空き家活用住宅を他の者に貸すこと。
 - (2) 当該空き家活用住宅を自己の居住の用以外に供すること。
 - (3) 当該空き家活用住宅の利用の権利を他の者に譲渡すること。

(住宅の検査)

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、退去しようとする日の10日前までに市長に届け出て、市長の指定する者の検査を受けなければならない。

- 2 利用者は、空き家活用住宅の原状の変更を行った場合は、前項の検査の時までに、自らの費用で原状の回復を行わなければならない。ただし、原状の回復を行わないことについて、所有者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し請求)

第25条 市長は、利用者が次の各号のいずれかに該当すると認める場合は、当該利用者に対し、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) 不正の行為により利用したとき。
- (2) 利用料を3月以上滞納したとき。
- (3) 当該空き家活用住宅を故意に毀損したとき。
- (4) 正当な事由によらないで20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、秩序及び平穩を阻害する行為をしたとき。

(6) 本要綱の規定に違反したとき。

2 前項の規定による空き家活用住宅の明渡しの請求を受けた利用者は、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 市長は、第1項の規定による明渡しの請求を行った利用者から、明渡しの請求を行った日の翌日から明け渡した日までの利用料相当額以下の金銭を徴収することができる。

(調査の承諾)

第26条 利用者は、利用料その他市に支払うべき金銭を滞納した場合において、市長が住民票の調査その他支払を受けるために必要な調査をすることに同意しなければならない。

(その他)

第27条 この要綱に定めるもののほか、南国市空き家活用住宅事業に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成29年告示第107号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (令和2年告示第122号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (令和3年告示第27号)

(施行期日)

1 この要綱は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の南国市空き家活用住宅事業に関する要綱(以下「改正後要綱」という。)第7条第3項の規定は、令和3年度以後の年度に係る賃借料について適用し、令和2年度以前の年度に係る賃借料は、なお従前の例による。

3 改正後要綱第16条第1項、第18条及び第19条の規定は、この要綱の施行の日以後の改正後要綱第13条の規定による申込み(以下「申込み」という。)に係る利用について適用し、同日前の申込みに係る利用については、なお従前の例による。

附 則 (令和4年告示第138号)

この要綱は、公布の日から施行する。