

鬼北町移住定住促進空き家活用住宅事業実施要綱

平成 31 年 4 月 1 日

告示第 53 号

改正 令和 5 年 3 月 20 日 告示第 37 号

令和 8 年 4 月 1 日 告示第 75 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、町への移住定住を促進するため、集落における空き家を所有者から借り上げて整備し、町への移住定住を希望する者に貸し出すことにより地域活性化や公共の福祉に寄与することを目的とする鬼北町移住定住促進空き家活用住宅事業の実施について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この告示において、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 現に利用されていない住宅、利用しなくなることが確実な住宅及びこれに付属する工作物及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）
- (2) 空き家活用住宅 町内にある空き家のうち、第 10 条に規定する者に対して転貸するため、町長が貸借契約を締結して所有者から借り上げた空き家をいう。
- (3) 所有者 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であつて、次に掲げるいずれにも該当する者
  - ア 本人及び同一世帯に属する者が町税等を滞納していない者
  - イ 本人及び同一世帯に属する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（以下「暴力団員」という。）でない者

(対象となる空き家)

第 3 条 空き家活用住宅の対象となる空き家は、住居の用に供する棟の全部を空き家活用住宅として借り上げることができる空き家のうち、空き家の状況及び老朽化の程度により空き家活用住宅の用に一定期間供することができるものと認められるものとする。ただし、抵当権の設定がなされているもの及び関連する各種法令等に違反し設置された空き家は除く。

(空き家活用住宅の申込み及び決定)

第 4 条 空き家の貸出しを希望する者（以下「申込者」という。）は、鬼北町移住定住促進空き家活用住宅申込書（様式第 1 号。以下「申込書」という。）に関係書類を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、申込書を受理した場合は、当該空き家の内容について審査の上、空き家活用住宅としての可否を決定し、鬼北町移住定住促進空き家活用住宅対象物件決定通知書（様式第 2 号。以下「対象物件決定通知」という。）又は鬼北町移住定住促進空き家活用住宅対象外通知書（様式第 3 号）により申込者に通知するものとする。

(町と所有者との間で締結する貸借契約)

第5条 町長は、対象物件決定通知を受けた申込者（以下「所有者」という。）と土地建物貸借契約（以下「貸借契約」という。）を締結するものとする。

2 賃借料は、原則として無料とする。

3 貸借契約の期間中の空き家に係る固定資産税は、鬼北町税条例(平成17年鬼北町条例第54条)第71条第1項第4号の規定により免除とする。

4 所有者は、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。

（貸借期間）

第6条 前条第1項に規定する貸借契約の期間は、契約締結日から11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、空室の期間がある場合は、その期間の分、賃借期間を延長するものとし、やむを得ない事由により、所有者との貸借契約が解除されたときは、貸借期間は、その解除時までとする。

2 前項本文の場合において、所有者は、当該空き家の明渡しを希望する日の6月前までに、町長に対して解約の申入れをしなければならない。

3 第1項ただし書の場合において、所有者は、次条に規定する使用前修繕からの経過年数に応じ、別表に定めるところにより、使用前修繕に要した費用の全部又は一部に相当する額を町に支払わなければならない。

（使用前修繕）

第7条 町長は、空き家活用住宅を移住定住の希望者に貸し出す前に、必要に応じ居住の用に供することができる状態に回復させ、又は貸借契約の期間中に空き家活用住宅として適当な使用に供するために必要な修繕、改良等を行うことができる。

2 空き家内の動産については、所有者において全て撤去を行うものとする。

3 町長は、あらかじめ所有者の承認を受け、第1項の修繕を行うものとする。

（原形の変更）

第8条 町長は、あらかじめ所有者の承認を受け、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に返還する際に、原形に回復する義務を負わない。

（利用する者の公募）

第9条 町長は、空き家活用住宅を利用する者を募集しようとするときは、ホームページその他の媒体により公募するものとする。

（利用する者の資格）

第10条 空き家活用住宅を利用することができる者は、自ら居住するために空き家活用住宅を必要とする者であって、次の各号のいずれにも該当する者とする。

(1) 町外から転入して鬼北町に居住しようとしている者又は町外から転入した日が1年未満の現に鬼北町に居住している者。ただし、鬼北町地域おこし協力隊設置要綱(平成25年鬼北町告示第143号)第3条に基づき委嘱された地域おこし協力隊は、対象とする。

- (2) 鬼北町に継続して5年以上居住する意思がある者
  - (3) 本人及び同一世帯に属する者が町税等を滞納していない者
  - (4) 利用しようとする者又は現に同居し、若しくは同居しようとする者が暴力団員でない者
  - (5) 所属企業等の業務命令に基づく転勤及び所属企業と関連のある企業等への赴任等の事由による一時的な転入者でない者
- (利用の申込み及び決定)

第11条 空き家活用住宅を利用する者（以下「申請者」という。）は、鬼北町移住定住促進空き家活用住宅利用申請書（様式第4号。以下「申請書」という。）に関係書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、申請書を受理した場合は、その内容を審査し、利用の可否を決定し、鬼北町移住定住促進空き家活用住宅利用決定通知書（様式第5号。以下「利用決定通知」という。）又は鬼北町移住定住促進空き家活用住宅利用不可通知書（様式第6号）により申請者に通知するものとする。
- (利用する者の選考)

第12条 町長は、利用の申込みをした者の数が複数の場合は、利用する者及び同居する者の人数、申込み時の居住地等を考慮し、貸与の必要性が高いと判断される者のうちから、次の優先順位に従い利用する者を決定するものとする。

- (1) 町外から転入して町に居住しようとする者
  - (2) 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）があること。
- 2 前項で順位を定め難い時は、公開抽選により利用者を決定するものとする。
- (町と利用者との間で契約する賃貸借契約)

第13条 町長は、利用決定通知を受けた申請者（以下「利用者」という。）と賃貸借契約を締結する。

(賃貸借期間)

第14条 前条に規定する賃貸借契約の賃貸借期間は、1年間とする。ただし、所有者との賃貸借期間内においては町長と利用者の双方が合意すれば再契約することができる。

- 2 賃貸借期間満了前に、町長と所有者との貸借契約が解除された場合の賃貸借期間は、その解除時までとする。
  - 3 町長は、利用者に対し賃貸借期間が満了する6月前までに賃貸借契約の終了を通知するものとする。
- (氏名の変更等の届出)

第15条 利用者は、氏名を変更したとき又は出生、死亡、転出等により同居者に異動が生じたときは、その原因となる事実の生じた日から10日以内に鬼北町移住定住促進空き家活用住宅利用者異動届（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

(家賃)

第16条 空き家活用住宅の家賃は、町長が別に定めるものとする。

2 利用者は、前項に規定する家賃を当月末日までに支払わなければならない。

(敷金)

第17条 利用者は、敷金として、3月分の家賃に相当する金額を町長に無利子で預託するものとする。

2 前項に規定する敷金は、利用者が住宅を退去するとき、これを還付する。ただし、未納の家賃又は利用者が退去する際に修理費用等の未払い金、その他利用者の町に対する支払いの不履行が存在する場合は、敷金のうちからこれを控除する。

(住宅の検査)

第18条 利用者は、空き家活用住宅を退去しようとするときは、14日前までに町長に届けて、町長の指定する者の検査を受けなければならない。

2 利用者が、空き家活用住宅を模様替えし、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し請求)

第19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、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) 空き家活用住宅の賃貸借期間が満了したとき又は貸借期間満了前に当該空き家活用住宅の所有者と町長との間の貸借契約が終了したとき。

(2) 不正の行為により入居したとき。

(3) 家賃を3月以上滞納したとき。

(4) 当該空き家活用住宅を故意に毀損したとき。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 利用開始後に本人及び同居者が暴力団員となったとき。

(8) この告示の規定に違反したと認められるとき。

(9) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要があると認めるもの

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、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 町長は、第1項第1号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該利用者にもその旨を通知しなければならない。

(その他)

第20条 この告示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

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (令和5年3月20日告示第37号)

この告示は、令和5年4月1日から公布する。

附 則

この告示は、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	使用前修繕に要した費用の返還金算定率
2年未満	100.0%
2年以上3年未満	90.0%
3年以上4年未満	80.0%
4年以上5年未満	70.0%
5年以上6年未満	60.0%
6年以上7年未満	50.0%
7年以上8年未満	40.0%
8年以上9年未満	30.0%
9年以上10年未満	20.0%
10年以上11年未満	10.0%