

## 伊方町移住定住促進空き家活用住宅事業実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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増進に寄与することを目的とする伊方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 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随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 町内にある住宅のうち、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住宅をいう。
- (3) 所有者 当該空き家活用住宅の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伊方町暴力団排除条例(平成23年12月19日条例第20号)第2条第3号に規定する暴力団員等(以下「暴力団員」という。)でない者
- (4) 町税等 町税及び国民健康保険税、住宅使用料、水道料、下水道使用料、合併処理浄化槽使用料、保育料、介護保険料、後期高齢者医療保険料、学校給食費徴収金、奨学金返還金をいう。

(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、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、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、家屋及び土地の固定資産税相当分とする。初年度は、契約後30日以内に、翌年度以降は、6月末に支払う。

3 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、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 前項前段の場合において、所有者は、当該空き家の明渡しを希望する日の6箇月前までに、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) 町外から転入して町内に居住しようとしている者又は町外から転入して1年を経過していない者。ただし、伊方町地域おこし協力隊設置要綱(令和2年伊方町告示第20号)第3条に基づき任用又は委嘱された地域おこし協力隊員及び地域おこし協力隊員を退任して1年を経過していない者は、対象とする。
- (2) 伊方町に継続して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。ただし、転入者については、転入前の町税等に滞納がないこと。
- (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、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、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内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 箇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 空き家活用住宅の月額家賃は、使用前修繕に要した費用を基に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 箇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。

3 利用者の善良なる管理者の注意義務違反、その他利用者の責に帰すべき事由によって生じた損害の補修費等が敷金を超えた場合には、その不足額を別途請求します。

(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出て、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箇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箇月前までに、当該利用者に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、令和2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%

様式第1号（第4条関係）

伊方町長 様

移住定住促進空き家活用住宅申込書

次の住宅を伊方町移住定住促進空き家活用住宅に申し込みます。なお、私が所有する物件等を伊方町が必要に応じて関係部局及び法務局の台帳等により、個人情報及び固定資産税等を調査することに同意します。

申込者氏名		印
現住所	〒 ー	
連絡先	(電話)	
	(携帯)	
空き家所在地	愛媛県伊方町	
空き家所有者氏名		
申込日	年 月 日	

- 添付書類
- (1) 誓約書（別紙）
  - (2) 空き家及び土地の登記簿謄本（登記事項証明書）
  - (3) 空き家平面図（間取りの分かるもの）
  - (4) 空き家写真（建物外観・内部）
  - (5) 空き家バンク登録手続き書類
  - (6) 耐震診断技術者派遣申込書（木造住宅で S56.5.31 以前の建物）
  - (7) その他必要書類

※申込みされた物件が必ずしも空き家活用住宅になるわけではありませんので、ご了承ください。

別紙

誓 約 書

年 月 日

伊方町長 様

申込者 氏名 ㊟

私は、伊方町移住定住促進空き家活用住宅の申込みに当たり、次の事項について誓約します。

- 1 私は、伊方町移住定住促進空き家活用住宅事業実施要綱に規定する内容を理解した上で、申込みを行います。
- 2 伊方町移住定住促進空き家活用住宅実施要綱第 6 条の貸借契約期間内の契約解除の場合は、定められた使用前修繕に要した費用を支払います。
- 3 申請者及び同居している者全員が、伊方町暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 19 日条例第 20 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等ではありません。
- 4 申請者及び同居している者全員が暴力団員等でないことについて、町が警察署に照会することに同意します。

様式第 2 号（第 4 条関係）

（表）

移住定住促進空き家活用住宅対象物件決定通知書

第 号  
年 月 日

様

伊方町長

印

年 月 日付けで申込みのあった空き家について、伊方町移住定住促進空き家活用住宅事業実施要綱 4 条第 2 項の規定により対象物件として決定したので通知します。

なお、この決定は契約期間が定められており、期間の満了によってその効力が失われますので、所有者は、契約期間が満了するまでは、伊方町と土地建物使用貸借契約により当該物件を貸し出さなければなりません。

空き家活用住宅として決定した空き家所在地	愛媛県伊方町
所有者氏名	
契約手続期限	年 月 日
契約締結予定日	年 月 日
契約満了日	年 月 日まで
利用決定の取消し	1 伊方町移住定住促進空き家活用住宅申込書に虚偽の記載をしたことが判明したとき。 2 契約手続期限までに契約手続きをしないとき。 3 所有者が裏面の各項目を遂行しないとき。 4 伊方町が空き家活用住宅を促進していく上で、当該物件の運営管理に支障を来すと判断されたとき。



(裏)

## 伊方町移住定住促進空き家活用住宅における空き家物件の運営管理について

標記についての主な内容は、次のとおりです。

- 1 所有者は、伊方町が円滑に当該物件の管理運営を進めるために、伊方町と11年間の土地建物使用貸借契約をしなければならない。
- 2 契約の期間は、11年間とし、更新はしない。
- 3 所有者は、伊方町が11年間の契約期間中に借上げた当該物件を移住促進に供する目的で改修し、空き家活用住宅として移住者又は定住者に転貸して管理運営することを承諾しなければならない。
- 4 3の「改修」は、当事業を進めていく上で必要な改修内容となるため、その改修に関する所有者の意向等は反映されないことについて、所有者は承諾しなければならない。
- 5 伊方町が3の「改修」を実施し契約満了日まで管理し、及び運営するが、所有者は契約満了後に伊方町による改修箇所の復元を求めないことについて同意しなければならない。
- 6 11年間伊方町が中間保有し、所有者の一切の改修費用の負担が無く、伊方町が当該物件を改修し、移住者に転貸することで管理し、及び運営していくため、当事業による所有者への直接の家賃収入には繋がらないことを理解し、及び承諾しなければならない。
- 7 11年間の契約期間中に、所有者の都合により伊方町との契約を解除できないことについて同意しなければならない。ただし、やむを得ない事由により当該空き家の使用貸借契約の解除を希望する場合は、所有者は希望する日の1年前から6月前までの間に、町長に使用貸借契約の解除の届出をしなければならない。
- 8 所有者が暴力団等であることが判明したとき（同居する親族が該当する場合を含む。）は、町長が所有者との契約を解除でき、その時点で改修工事が完了している場合には、改修費用の総額を所有者に請求できるものとする。

様式第3号（第4条関係）

移住定住促進空き家活用住宅対象外通知書

第 号  
年 月 日

様

伊方町長



年 月 日付で申込みのあった空き家物件について、対象物件となりませんでしたので、伊方町移住定住空き家活用住宅事業実施要綱第4条第2項の規定により通知します。

申込みのあった空き家所在地	愛媛県伊方町
所有者氏名	
理由等	

移住定住促進空き家活用住宅利用申請書

伊方町長 様

申込者 住所  
氏名

㊞

私及び同居人は、伊方町移住定住促進空き家活用住宅事業実施要綱に規定する利用条件を理解し、伊方町に移住又は定住する意思をもって、次のとおり、伊方町移住定住空き家活用住宅を利用したいので、申込みいたします。なお、記載事項が事実と相違した場合は、申込みを無効とされても異議を申しません。

1 利用を希望する空き家活用住宅

2 利用を希望する動機、理由等

3 利用申込者及び同居者の状況

ふりがな 氏名	生年月日	性別	続柄	住所	電話番号	職業等
			本人			

※続柄は、申込者からの続柄を記入してください。

4 添付書類

- (1) 利用申込者及び同居者の住民票の写し
- (2) 利用申込者及び同居者の町民税等（国民健康保険料・税を含む）滞納のない証明書
- (3) 利用申込みに係る誓約書（別紙）

別紙

誓 約 書

年 月 日

伊方町長 様

利用申込者 氏名 ㊟

私は、伊方町移住定住促進空き家活用住宅の利用を申込むに当たり、次の事項について誓約します。

- 1 私及び同居する者は、伊方町移住定住促進空き家活用住宅事業実施要綱に規定する内容を理解した上で、申込みを行います。
- 2 私及び同居する者は、地区の活動に積極的に参加するとともに、伊方町の生活文化、自然環境への理解を深め、居住者として自覚を持ち、よりよき地域住民となるよう努めます。
- 3 私及び同居する者は、暴力団員等ではありません。
- 4 私及び同居する者が暴力団員等であるときは、利用の決定がなされなくても異議はありません。
- 5 利用後に私及び同居する者が暴力団員等であることが判明した場合には、利用の決定を取り消され、又は明渡し請求されても異議はありません。
- 6 私が暴力団員等でないことについて、町が警察署に情報を提供し、照会することに同意します。

(表)

移住定住促進空き家活用住宅利用決定通知書

第 号  
年 月 日

様

伊方町長



年 月 日付けで申込みのあった伊方町移住定住促進空き家活用住宅の利用について、次のとおり決定したので通知します。

なお、この決定は、利用の期間が定められており、期間満了によってその効力が失われますので、利用者及び同居者は、利用期間が満了するときまでに当該住宅を明け渡さなければなりません。

利用決定した 住宅の名称					
所在地	〒 愛媛県伊方町				
利用手続期限	年 月 日 まで				
利用期間	年 月 日 (利用可能日) から 年 月 日 まで				
家賃 (月額)	円				
利用決定の 取消し	① 伊方町空き家活用住宅利用申請書に虚偽の記載をしたことが判明したとき。 ② 利用手続期限までに利用手続きをしないとき。 ③ 正当な理由なく利用可能日から 20 日以内に利用しないとき。				
利用決定者及 び同居者	続柄	氏 名	生年月日	年齢	備 考
	本人			歳	

備考 伊方町移住定住促進空き家活用住宅の使用に当たっては、裏面の注意事項を遵守してください。

(裏)

伊方町移住定住促進空き家活用住宅利用条件の主な内容

伊方町移住定住促進空き家活用住宅の利用条件の主な内容は、次のとおりです。

- 1 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、次に掲げる行為をしてはならない。
  - (1) 空き家活用住宅を賃貸住宅以外の用途に使用すること。
  - (2) 空き家活用住宅を他の者に貸し、又はその利用の権利を他の者に譲渡すること。
- 3 利用者は、その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、10日以内に移住者移動届を提出すること。
- 4 利用可能日から20日以内に利用すること。
- 5 利用者が、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受けなければならない。
- 6 利用者の責めに帰すべき事由により、空き家活用住宅が滅失し、又は毀損したときは、利用者は、これを原形に復し、又はこれに要する費用を賠償すること。
- 7 空き家活用住宅を汚損し、若しくは毀損する恐れのある作業を営み、又は迷惑となるペットの飼育等の行為をしないこと。
- 8 次に掲げる費用は、利用者が負担すること。
  - (1) 畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張替え等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経費
  - (2) 電気、ガス、上水道及び下水道等の使用料
  - (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）
  - (4) 建物及び利用敷地に係る除草等に要する経費
  - (5) 建物の毀損保険料
  - (6) その他居住に要する経費
- 9 利用者は、利用開始日から当該利用者が空き家活用住宅を明渡す日までの間、家賃を納付し、滞納しないこと。
- 10 町長は、利用者が次のいずれかに該当する場合は、利用者に空き家活用住宅の明渡しを請求する。
  - (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箇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
- 11 前項の規定により町長から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が、この場合、利用者は損害賠償その他の請求をすることができない。
- 12 利用者は、利用期間が満了するとき及びやむを得ない事由により所有者との使用貸借契約が解除されるときまでに空き家活用住宅を明け渡すこと。
- 13 利用者は、空き家活用住宅の明渡しをしようとするときは、明渡す日の14日前までに住宅退去届を町長に提出すること。また、明渡す日に検査を受けること。
- 14 地区の活動に積極的に参加するとともに、伊方町の生活文化、自然環境への理解を深め、居住者としての自覚を持ち、よりよき地域住民となること。

様式第6号（第11条関係）

移住定住促進空き家活用住宅利用不可通知書

第 号  
年 月 日

様

伊方町長



年 月 日付で申込みのあった伊方町移住定住促進空き家活用住宅の利用について、申込者による該当住宅の利用が認められませんでしたので通知します。

使用申込みされた 住宅の名称	
所在地	

様式第 7 号 (第 15 条関係)

移住定住促進空き家活用住宅利用者異動届

年 月 日

伊方町長 様

住所  
氏名 ⑩  
電話

下記のとおり異動があったので、伊方町移住定住促進空き家活用住宅事業実施要綱第 15 条の規定により届け出ます。

記

利用者氏名					
住宅の名称					
異動年月日					
異動者氏名	続柄	性別	年齢	異動内容	勤務先の名称 及び所在地
異動の理由					