

スマートリノベーション住宅の設置及び管理に関する要綱

(設置)

第1条 曾爾村内の空き家を有効活用し、移住定住促進と地域活性化を図るため、スマートリノベーション住宅を設置する。

(住宅の名称及び位置)

第2条 施設の名称及び位置等は、管理台帳を作成し主管課で保管する。

(定義)

第3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) 空き家バンク 「曾爾村空き家情報バンク制度要綱(平成18年10月村要綱第7号)」で定める、空き家所有者等及び利用希望者に関する登録を通して、空き家登録者及び利用登録者に対して斡旋を行う制度
- (2) 空き家 空き家バンクに登録した物件
- (3) 住宅 人の居住の用に供する家屋
- (4) 空き家登録者 空き家バンクに登録した空き家所有者等
- (5) 利用登録者 空き家バンクに登録した利用希望者
- (6) 貸借契約 曾爾村と空き家登録者が締結する使用貸借契約
- (7) 所有者 村と貸借契約を締結する空き家登録者
- (8) 利用者 村と貸借契約を締結して住宅を利用する利用登録者

(村と所有者との間で締結する貸借契約)

第4条 村長は、住宅として使用する空き家の借り上げに際し、使用貸借契約を締結する。

2 貸借料は、原則として無料とする。

3 貸借期間中の固定資産税は、曾爾村税条例(昭和29年条例第9号)第71条第1項第2号の規定により免除とする。

(貸借期間)

第5条 村長が所有者から住宅として使用する空き家を借り上げる期間は、契約締結日から10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、貸借契約が解除されたときは、貸借期間はその解除日までとする。

2 前項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箇月前までの間に、村長に対して解約の申入れをしなければならない。

3 第2項の場合において、所有者は、改修に要した費用の全部に相当する額を村に返還する義務を負うものとし、村長は利用者負担相当額を利用者に返還するものとする。

(原形の変更)

第6条 村長は、所有者との貸借期間中において、当該住宅の原形を変更することができる。

2 前項により住宅の原型を變形したときは、村長と所有者との使用貸借契約期間満了時又は使用貸借契約の解除により当該住宅を所有者に返還する際、原形に回復する義務を負わないものとする。

(利用者の資格)

第7条 住宅に入居できる者は、次の全てに該当する者とする。

- (1) 空き家バンクの利用登録者
- (2) 当該住宅に入居後、2週間以内に住民票を置くことができる者
- (3) 租税等の滞納がなく、住宅使用料等の支払能力がある者
- (4) 利用を希望する者、同居家族及び同居予定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。

(利用申込み)

第8条 前条に規定する利用者の資格を有する者で住宅に入居しようとする者は、入居申込(様式第1号)に必要な書類を添付し、入居の申込みをしなければならない。

2 村長は、前項の規定により申込みをした者が利用者となることが適当であると判断した場合には、利用者として決定し、その旨を通知するものとする。

(村長と利用者との間で締結する賃貸借契約)

第9条 村長は、入居が決定した利用者と賃貸借契約を締結する。

(賃貸借期間)

第10条 村長と利用者との賃貸借期間は、村長と所有者との契約期間に定める期間内とする。

2 村長と所有者との貸借契約が解除された場合、村長と利用者との間の賃貸借契約は、その解除日までとする。

3 村長は賃貸借契約が解除される6箇月前までに、利用者へ通知するものとする。
(住宅使用料)

第11条 住宅使用料は、月額25,000円とする。

(住宅使用料の納付)

第12条 村長は、利用者から、入居開始日から当該利用者が住宅を退去した日まで
の間、住宅使用料を徴収する。

2 利用者は、毎月末日(月の途中で当該住宅を明け渡した場合にあっては、当該明け渡した日)までに、その月分の住宅使用料を納付しなければならない。

3 その月の利用期間が1月に満たないときは、その月の住宅使用料は、日割り計算とする。

(修繕の実施及び費用の負担)

第13条 次の各号に掲げる費用は利用者の負担とする。

- (1) 住宅の改修に係る費用
- (2) 電気、ガス、水道の費用
- (3) 汚泥及びじんかい処理の費用
- (4) 給水施設及び汚水処理施設の維持管理に要する費用
- (5) 村長が指定する加入保険費用
- (6) 前各号に掲げるもののほか、村長が定める費用

(利用者の保守義務)

第14条 利用者は、善良な管理者の注意を持って住宅を維持保管しなければならない。

2 利用者は、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してはならない。

3 利用者は、住宅を改修、増築する場合は村長に届出をしなければならない。ただし、軽微なものについてはこの限りでない。

4 利用者は、当該住宅を引き続き20日以上使用しないときは、村の定めるところにより、届出をしなければならない。

5 第3項の変更に係る費用は、利用者が負担する。

(中途解約)

第15条 利用者は、当該住宅を退去しようとするときは、1箇月前までに村長に届け出なければならない。

2 利用者との賃貸借契約が、所有者との貸借契約の満了を待たずに終了となった場合は、スマートリノベーション住宅の残りの期間の管理については、曾爾村移住定住促進住宅の設置及び管理に関する条例施行規則を準用することとする。

(住宅の検査)

第16条 利用者は、当該住宅を退去するときは、村長の指定する者の検査を受けなければならない。

2 利用者が第14条第3項の規定により、村長の承認を得た住宅の改修、増築については、原状回復の義務を負わないこととする。

(住宅の明渡し請求)

第17条 村長は、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、住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 家賃を3箇月以上滞納したとき。
- (2) 故意又は過失により当該住宅を棄損したとき。
- (3) 正当な理由によらないで20日以上住宅を使用しないとき。
- (4) 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。
- (5) 本要綱に規定する条項に違反したとき。
- (6) 住宅の所有者と村長との間の貸借契約が満了したとき。

2 前項の規定により住宅の明渡しの請求を受けた利用者は、速やかに当該住宅を明け渡さなければならない。

3 村長は第1項第6号の規定に該当することにより請求を行う場合には、当該請求を行う6箇月前までに、利用者にもその旨を通知しなければならない