

遊佐町定住促進空き家活用住宅等の設置及び管理運営要綱

(目的)

第1条 この要綱は、町内にある空き家を定住促進空き家活用住宅又は空き家再生地域おこし活用店舗として設置及び管理運営することに関し必要な事項を定め、移住者等の本町への定住化及び地域の活性化を図ることを目的とする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 定住促進空き家活用住宅 遊佐町空家情報活用システムに登録されている空き家のうち、所有者から町が賃貸借契約により借り上げ、移住者等に住宅として利用させる家屋及び土地をいう。
- (2) 空き家再生地域おこし活用店舗 遊佐町空家情報活用システムに登録されている空き家のうち、所有者から町が賃貸借契約により借り上げ、移住者等に店舗として利用させる家屋及び土地をいう。
- (3) 所有者 定住促進空き家活用住宅又は空き家再生地域おこし活用店舗として借り上げる住宅を所有する者をいう。
- (4) 利用者 定住促進空き家活用住宅又は空き家再生地域おこし活用店舗を利用する者をいう。
- (5) 移住者 本町以外の市区町村に5年以上居住した者（本町から転出し、5年以上経過している者を含む。）であって、本町内に定住の意思をもって平成25年4月1日以降転入した者で、かつ、転入後の居住期間が5カ年未満の者をいう。
- (6) 住宅監理員 町長が職員のうちから任命し、定住促進空き家活用住宅又は空き家再生地域おこし活用店舗の環境を良好な状況に維持するよう利用者に必要な指導を行う者をいう。

(設置)

第3条 定住促進空き家活用住宅及び空き家再生地域おこし活用店舗を別表第1のとおり設置する。

(管理及び運営)

第4条 町長は、所有者から借り上げた住宅を定住促進空き家活用住宅又は空き家再生地域おこし活用店舗（以下「空き家活用住宅等」という。）として、管理及び運営する。

(所有者との賃貸借契約)

第5条 町は、空き家活用住宅等の借上げに際し、所有者と賃貸借契約を締結する。

2 町が所有者から住宅を空き家活用住宅等として借り上げる期間は、10年とする。

3 町は、所有者に対し、空き家活用住宅等として借り上げる期間の空き家活用住宅等に係る固定資産税相当額を支払う。また、利用者への貸出しがあった場合は、第12条第1項及び第2項の規定により定める利用料に、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める率を乗じて得た額を所有者に支払うものとする。

(1) 定住促進空き家活用住宅 100分の70

(2) 空き家再生地域おこし活用店舗 100分の80

4 第2項に規定する借り上げる期間については、町と所有者双方で協議の上、延長することができる。この場合において、町又は所有者は定住促進空き家活用住宅等賃貸借契約期間の延長申入書（様式第1号）を提出しなければならない。

(利用前修繕)

第6条 町長は、空き家活用住宅等を利用者へ貸し出す前に、必要に応じて改修又は修繕を行うものとする。この場合において、町長は遊佐町IJUターン促進協議会に改修工事を委託することができる。

2 町長は、前項に規定する改修又は修繕を行おうとするときは、所有者の承諾を得なければならない。この場合において、町長と所有者との間の取決めを定めた覚書（様式第2号）を取り交わすものとする。

3 町長は、賃貸借期間の満了又は賃貸借契約の解除により、空き家活用住宅等を所有者に返還する際の原形に回復する義務を負わないものとする。

(所有者の責務)

第7条 所有者は、第5条第2項に定める期間内に空き家活用住宅等の明渡しを受けるときは、別表第2に定めるところにより、空き家活用住宅等の改修又は修繕に要した費用を町に返済しなければならない。

2 所有者は、空き家活用住宅等の賃貸借契約の解除を希望する場合は、当該住宅の賃貸借契約の解除を希望する日の1年前から6月前までの間に、町長に定住促進空き家活用住宅等賃貸借契約の解除申入書（様式第3号）を提出し、賃貸借契約の解除の申入れをしなければならない。

3 所有者は、町長の承諾を得ないで空き家活用住宅等として町と賃貸借契約を締結している住宅を第三者に対して売却し、又は担保等の設定をしてはならない。

(空き家活用住宅等の貸出し)

第8条 町長が空き家活用住宅等を移住者等に貸し出す期間は、町長と所有者との賃貸借契約期間内とする。ただし、やむを得ない事由により所有者との賃貸借契約が

解除された場合は、解除時までとする。

(利用資格等)

第9条 利用者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 移住者であって、空き家活用住宅等の利用に係る町との賃貸借期間の満了後も引続き遊佐町に居住する意思のある者
- (2) 定住促進及び地域の活性化のため町長が特に利用を認めた者

(利用申込)

第10条 空き家活用住宅等の利用の許可を受けようとするものは、定住促進空き家活用住宅等利用申込書(様式第4号)を町長に提出しなければならない。

2 利用者は、前項の規定により提出した定住促進空き家活用住宅等利用申込書に記載した連帯保証人が死亡し、又は連帯保証人たる資格を欠くに至ったとき若しくは異動が生じたときは、遅滞なく定住促進空き家活用住宅等連帯保証人変更届(様式第5号)を町長に提出しなければならない。

(利用許可)

第11条 町長は、空き家活用住宅等の利用を許可したときは、定住促進空き家活用住宅等利用許可書(様式第6号)を交付するものとする。

(利用料の決定等)

第12条 空き家活用住宅等の利用料は、空き家活用住宅等ごとに別に定める賃料査定により、町長が決定する。

2 町長は、経済情勢、公租公課等の変動等により必要が生じたときは、入居期間中であっても、利用者と協議の上、利用料を変更することができる。

3 町長は、利用者に特別な事情があると認めるときは、利用料を減免することができる。

(利用料の納付)

第13条 利用者は、町長が指定する入居可能日から空き家活用住宅等を明け渡す日までの間、利用料を納付しなければならない。

2 利用料は、毎月末日(月の途中で明け渡す場合は、明け渡す日)までに翌月分を納付しなければならない。

3 入居期間が1月に満たない月の利用料は日割計算による。この場合において、算出した額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(遅延利息)

第14条 利用者が、期限までに利用料を納付しなかったときは、当該期限の翌日から納付日までの日数に応じ、その未納額に遊佐町税条例(昭和50年条例第27号)

に規定する延滞金の例により、計算して得た金額に相当する遅延利息を納付しなければならない。

2 町長は、期限までに利用料を納付できない特別な理由があると認めるときは、遅延利息を減免することができる。

(費用負担義務)

第15条 建物の土台、柱、壁、屋根等の構造上重要な部分に関する修繕費用は、町の負担とする。

2 次に掲げる費用は、利用者の負担とする。

(1) 畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張替えその他の軽微な修繕及び給水栓その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

(2) 電気、ガス、上水道、下水道等の使用に係る料金

(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排雪に要する経費

(5) その他居住に要する経費

3 建物損害保険は、所有者が加入するものとし、町長は、火災等の災害による損害について一切責任を負わない。

(利用者の保管義務等)

第16条 利用者は、空き家活用住宅等の利用について必要な注意を払い、これを正常な状態で維持しなければならない。

2 利用者は、自らの責めに帰すべき事由により、空き家活用住宅等を破損し、又は汚損した場合には、これを原形に復し、又はこれに要する費用を町に賠償しなければならない。

3 利用者は、空き家活用住宅等を自らの居住又は自ら営業する店舗以外の用途に利用してはならない。

4 利用者は、空き家活用住宅等を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

(原形の変更)

第17条 利用者が空き家活用住宅等の原形を変更しようとするときは、あらかじめ町長の承認を受けなければならない。

(立入検査)

第18条 町長は、空き家活用住宅等の管理上必要があると認めるときは、住宅監理員に空き家活用住宅等の検査をさせ、又は利用者に対して適切な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、現に使用している空き家活用住宅等に立ち入るときは、あらかじめ当該空き家活用住宅等の利用者の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は、これを提示しなければならない。

(住宅の検査)

第19条 利用者は、空き家活用住宅等を立ち退こうとするときは、1月以上前に町長に定住促進空き家活用住宅等退去届(様式第7号)を提出し、住宅監理員又は町長の指示する者の検査を受けなければならない。

(賃貸借契約の解除及び空き家活用住宅の明渡し)

第20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、利用者に対し空き家活用住宅等の明渡しを請求することができる。

(1) 不正な行為により入居したことが判明したとき。

(2) 空き家活用住宅等の利用料を3月以上滞納したとき。

(3) 正当な事由によらないで15日以上住宅として使用しないとき。

(4) 地域社会の平穏を阻害する行為をしたとき。

(5) この要綱の規定に違反したとき。

(6) 町と当該利用者との間の空き家活用住宅等の賃貸借期間が満了したとき、又は当該賃貸借期間の満了前に空き家活用住宅等の所有者と町長との間の賃貸借契約が解除されたとき。

(7) 利用者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。

2 前項の規定により空き家活用住宅等の明渡しの請求を受けた利用者は、速やかに町長に空き家活用住宅等を明け渡さなければならない。

(委任)

第21条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成25年11月5日遊佐町告示第172号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成27年3月3日遊佐町告示第14号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成27年3月10日遊佐町告示第16号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成28年4月27日遊佐町告示第128号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成 28 年 12 月 9 日遊佐町告示第 309 号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成 29 年 5 月 12 日遊佐町告示第 144 号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成 29 年 9 月 29 日遊佐町告示第 259 号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成 30 年 2 月 20 日遊佐町告示第 9 号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成 30 年 3 月 30 日遊佐町告示第 35 号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(平成 31 年 3 月 29 日遊佐町告示第 41 号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(令和 3 年 3 月 30 日遊佐町告示第 65 号)

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。(令和 3 年 8 月 30 日遊佐町告示第 164 号)

別表第 1 (第 3 条関係)

住宅の名称	所在地	事業開始年度	構造	月額利用料
定住促進空き家活用住宅 第 1 号(下当上住宅)	遊佐町当山字福ノ 中 1 8 番地	平成 2 5 年度	木造 2 階 建	4 0, 0 0 0 円
定住促進空き家活用住宅 第 2 号(丸子住宅)	遊佐町北目字丸子 9 5 番地	平成 2 6 年度	木造 2 階 建	4 0, 0 0 0 円
定住促進空き家活用住宅 第 4 号(駅前一区住宅)	遊佐町遊佐字舞鶴 2 1 1 番地の 2	平成 2 6 年度	木造 2 階 建	3 8, 0 0 0 円
定住促進空き家活用住宅 第 5 号(駅前一区住宅)	遊佐町遊佐字南田 筋 5 1 番地の 1 3	平成 2 7 年度	木造 2 階 建	3 8, 0 0 0 円
定住促進空き家活用住宅 第 6 号(松山住宅)	遊佐町菅里字菅野 3 4 4 番地	平成 2 7 年度	木造平屋 建	4 0, 0 0 0 円
定住促進空き家活用住宅 第 7 号(五日町住宅)	遊佐町遊佐字前田 8 3 番地の 1	平成 2 8 年度	木造 2 階 建	4 0, 0 0 0 円
定住促進空き家活用住宅 第 8 号(野沢中住宅)	遊佐町野沢字清水 流 5 6 番地の 1	平成 2 8 年度	木造 2 階 建	3 5, 0 0 0 円

定住促進空き家活用住宅第9号（駅前二区住宅）	遊佐町遊佐字石田26番地の1	平成29年度	木造平屋建	55,000円
定住促進空き家活用住宅第10号（十里塚住宅）	遊佐町藤崎字下モ山89番地の37	平成29年度	木造2階建	40,000円
定住促進空き家活用住宅第11号（六日町住宅）	遊佐町遊佐字京田70番地の1	平成30年度	木造2階建	40,000円
定住促進空き家活用住宅第12号（宿町五住宅）	遊佐町吹浦字物見峠5番地の7	平成30年度	木造2階建	36,000円
空き家再生地域おこし活用店舗第1号（和田店舗）	遊佐町吉出字和田3番地の5	平成29年度	木造2階建	40,000円
空き家再生地域おこし活用店舗第2号（駅前一区店舗）	遊佐町遊佐字南田筋51-12	平成30年度	木造平屋建	30,000円
空き家再生地域おこし活用店舗第3号（宿町一店舗）	遊佐町吹浦字宿町17番地	令和元年度	木造2階建	30,000円

別表第2（第7条関係）

経過年数	返済額
1年未満	修繕等に係る費用の全額
1年以上2年未満	〃 90%
2年以上3年未満	〃 80%
3年以上4年未満	〃 70%
4年以上5年未満	〃 60%
5年以上6年未満	〃 50%
6年以上7年未満	〃 40%
7年以上8年未満	〃 30%
8年以上9年未満	〃 20%
9年以上10年未満	〃 10%

様式第1号（第5条関係）

定住促進空き家活用住宅等賃貸借契約期間の延長申入書

住 宅 名	定住促進空き家活用住宅 第 号 空き家再生地域おこし活用店舗 第 号
所 在 地	飽海郡遊佐町 字 番地
構造規格等	木造 階建（ ） m ²
賃貸借期間	年 月 日から 年 月 日まで
延長希望期間	年 月 日から 年 月 日まで
延長希望理由	

上記のとおり、延長したいので申し入れます。

年 月 日

所有者又は町長
住 所

氏 名

印

所有者又は町長

殿

覚 書

（以下「甲」という。）と遊佐町長（以下「乙」という。）
は甲の所有する下記不動産（以下「目的物件」という。）に関し、下記のとおり取り決めた。

記

目的物件の表示

所在地	飽海郡遊佐町	字	番地
構造・床面積・建築年	木造瓦葺二階建て	m ²	年築

取り決め事項

- 乙は甲の所有する目的物件を定住促進空き家活用住宅等として借上げするため、必要な改修工事等を施工し、改修後に定住促進空き家活用住宅等として甲と別途長期賃貸借契約を締結する。
- 甲は、乙による改修工事等で施工された箇所の原状回復の義務を免除する。
- 改修工事等は、乙が遊佐町I J Uターン促進協議会に依頼し実施する。
- 改修工事等が完了した後、甲及び乙が締結する予定の定住促進空き家活用住宅等の長期賃貸借契約に甲が応じない場合は、甲が改修工事等に係る費用の全額を乙に支払う。支払期限及び支払方法については、別途協議し決定する。
- 甲及び乙は、本覚書に定めがない事項及び本覚書の事項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決する。

本覚書の成立を証するため本書2通を作成し、当事者各1通を所持する。

年 月 日

甲 住所
氏名 印

乙 住所 山形県飽海郡遊佐町遊佐字舞鶴2 1 1
氏名 遊佐町長 印

様式第3号（第7条関係）

定住促進空き家活用住宅等賃貸借契約の解除申入書

住 宅 名	定住促進空き家活用住宅 第 号 空き家再生地域おこし活用店舗 第 号
所 在 地	飽海郡遊佐町 字 番地
構造規格等	木造階建（ ） m ²
賃貸借期間	年 月 日から 年 月 日まで
解除希望日	年 月 日
解除希望理由	

上記のとおり、解除したいので申し入れます。

年 月 日

所有者
住 所

氏 名

印

遊佐町長

殿

定住促進空き家活用住宅等利用申込書

希望住宅名	定住促進空き家活用住宅等 第 号				
	空き家再生地域おこし活用店舗 第 号				
ふりがな 申込者氏名		職 業			
現 住 所	〒	勤務先			
連 絡 先	電話番号				
連 帯 保 証 人	ふりがな 氏 名	⑩	職 業 勤務先		
	住 所	〒	連絡先		
移 住 す る (し た) 親 族	申込者との続柄	ふ り が な 氏 名	生年月日	職 業 等	備 考
納税の状況	町税等の滞納は、				
暴力団関係の確認	申込者及び入居関係者に暴力団関係者は、				
住宅を必要とする理由					

上記記載のとおり相違ないので、利用を申し込みます。

なお、本書記載事項が利用の際、事実と異なるときは利用の決定を取り消されても異議はありません。

年 月 日

申込者氏名

⑩

遊佐町長

殿

様式第5号（第10条関係）

定住促進空き家活用住宅等連帯保証人変更届

使用許可住宅	住宅名	定住促進空き家活用住宅 第 号 空き家再生地域おこし活用店舗 第 号		
	所在地	飽海郡遊佐町 字 番地		
	構造規格等	木造階建（ ） m ²		
	入居年月日	年 月 日		
	利用料	月額 円		
連帯保証人	旧	氏名		
		変更日	年 月 日	
		変更理由		
	新	ふりがな 氏名	Ⓜ	
		生年月日	年 月 日生	
		住所	(電話番号)	
		勤務先	(電話番号)	

上記のとおり、連帯保証人を変更したいので承認されますよう届け出ます。

年 月 日

利用者氏名

Ⓜ

遊佐町長

殿

利用決定者

殿

定住促進空き家活用住宅等利用許可書

以下の建物の利用を許可しますので、通知します。

- 1 許可年月日 年 月 日
- 2 許可住宅名 定住促進空き家活用住宅 第 号
空き家再生地域おこし活用店舗 第 号
- 3 構造規格等 木造 階建（ ） m²
- 4 月額利用料 円
- 5 支払方法等

注意事項

- 1 本書を他人に譲渡又は貸与することはできません。
- 2 本書は明け渡しの日まで大切に保管され、明け渡しの日返却してください。
- 3 利用決定者に変更が生じたとき又は汚損したときは申し出てください。

遊佐町長



様式第7号（第19条関係）

定住促進空き家活用住宅等退去届

利用許可住宅	住宅名	定住促進空き家活用住宅 第 号 空き家再生地域おこし活用店舗 第 号
	所在地	飽海郡遊佐町 字 番地
	構造規格等	木造階建（ ） m ²
	入居年月日	年 月 日
	利用料	月額 円
退去日時	年 月 日	
退去理由		
移転先		

上記のとおり、退去したいので届け出ます。

年 月 日

利用者氏名

㊞

遊佐町長

殿

※ 以下の表は記載を要しない。

検査事項等	建物・付帯施設の損傷	
	模様替えの原状回復	
	未納利用料	円
	損害賠償金	円
特記事項		
検査実施日	年 月 日	
検査者	職 氏 名	㊞