

移住定住促進空家活用住宅整備事業の実施について

1. 目的

令和5年12月13日施行の改正空家法においては、自治体の責務として、空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱による対応の強化が求められています。そのような中、「管理の確保」及び「特定空家の除却等」については、空き家・空き地問題無料相談会の定期開催、老朽危険空家除却支援事業の拡充及び管理不全な空き家に対する助言、指導の強化等によって、一定の効果が発現しているものと考えられます。

一方で、空き家の「活用拡大」については、個人の財産である不動産の売却や改修の提案などを行政が主導することが馴染まず、十分な対応に至っていないのが現状です。

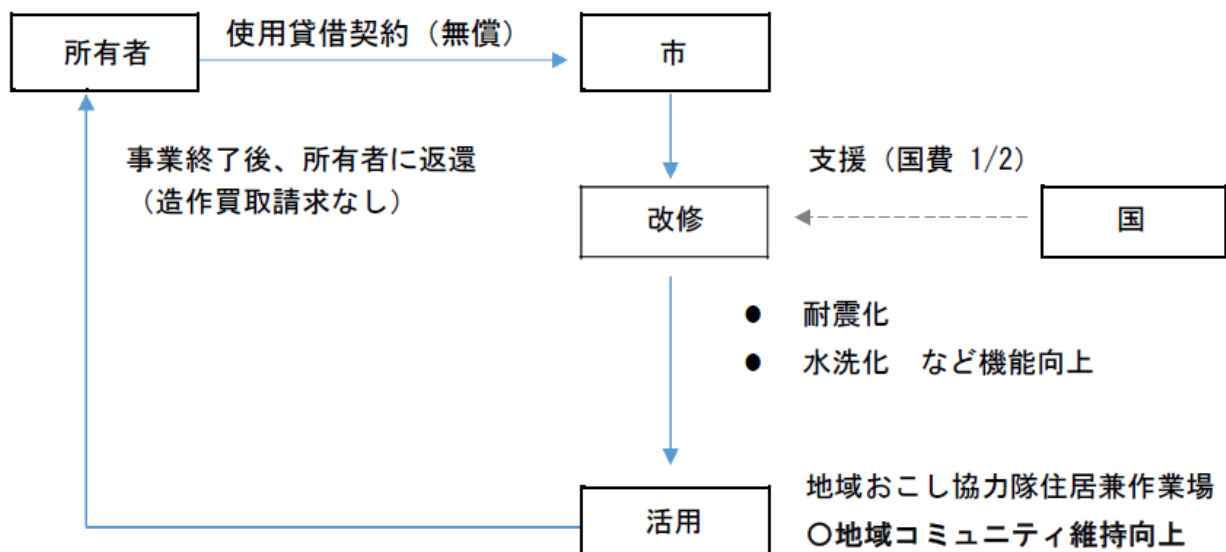
そこで、空き家の「活用拡大」を通じた地域活性化を図ることを目的に、空き家を市が無償で所有者から借り上げ、改修したのちに地域おこし協力隊員や移住希望者に転貸する「移住定住促進空家活用事業」を創設するものです。

2. 事業の構造

「移住定住促進空家活用事業」とは、市内の空き家をその所有者から市が約13年間借り上げて改修し、公的賃貸住宅として地域おこし協力隊員や移住希望者に転貸する事業です。

また、借上げ期間満了後には所有者に物件を返還しますので、所有者はグレードアップした物件を自身で活用するほか、第三者への売却又は賃貸を行うなど、さらに有効活用を図ることが可能です。

【事業イメージ】



3. 事業の内容

(1) 市内に存する空き家について、所有者の申請に基づき審査し、空家活用住宅の用に一定期間供することができる判断されるものに対して承認を行います。

ア 空き家を市に貸し出そうとする所有者の要件

・市税に未納がない者、暴力団員等でない者

イ 対象となる空き家

・居住の用に供する棟を貸し出すことができ、空家活用住宅に一定期間供することができる空き家

(2) 空家活用住宅として承認した空き家について、所有者と市との間で13年間の使用貸借契約を締結します。(制度要綱において10年以上の活用が求められている)

ア 所有者の同意を得た後、当該住宅を改修します。

イ 契約期間が満了するまでに所有者の都合により契約解除となった場合、残存期間に応じた改修費用を所有者は支払わなければならないこととします。

ウ 賃借料の額は、空家活用住宅に係る土地及び家屋の固定資産税額に相当する額とします。

(3) 貸借契約を締結した空家活用住宅を、市内への移住・定住を希望する者に転貸します。

○空家活用住宅を利用することができる者の要件

・市外からの転入者又は地域おこし協力隊員

・自ら居住する者

・本市に3年以上居住する意思がある者 等

(4) 空家活用住宅を利用することを承認した者と市との間で賃貸借契約(転貸)を締結します。

ア 契約期間は1年、延長は可能

イ 3か月分の家賃を敷金として市に預託

4. 今後の見通し

- 令和6年6月 市と所有者との間で使用貸借契約を締結
- 令和6年7月 設計業務発注
- 令和7年2月 設計業務完了
- 令和7年度 改修工事
- 令和8年度 利用開始

5. 備考

本市が活用している国の補助事業「空き家対策総合支援事業」において、5年をワンクールとする事業計画のなかで、原則として1件以上の空き家住宅活用事業を実施することとされています。

※本市の事業期間は令和3年度から令和7年度まで

四国中央市移住定住促進空家活用住宅事業実施要綱

令和 6 年 3 月 29 日

告示第 74 号

(目的)

第 1 条 この告示は、市内に存する空家を所有者から借り上げ、及び整備し、本市への移住及び定住を希望する者に当該空家を貸し出す四国中央市移住定住促進空家活用住宅事業を実施することにより、移住者及び定住者の増加を促進し、もって地域の活性化に寄与することを目的とする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空家 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。

(2) 所有者 空家に係る土地及び家屋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、次に掲げる者をいう。

ア 本人及び同一世帯に属する者が市税等に未納がない者

イ 本人及び同一世帯に属する者が四国中央市暴力団排除条例（平成 23 年四国中央市条例第 30 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でない者

(3) 空家活用住宅 市内に存する空家のうち、移住及び定住を希望する者に貸し出すことにより、移住者及び定住者の増加に寄与することができるものをいう。

(対象となる空家)

第 3 条 空家活用住宅の対象となる空家は、居住の用に供する棟の全部を貸し出すことができる空家のうち、空家活用住宅の用に一定期間供することができるものとする。ただし、抵当権が設定されている空家及び法令等に違反して建築された空家を除く。

(空家活用住宅の貸出申請等)

第 4 条 空家を貸し出そうとする所有者（以下「貸出申請者」という。）は、四国中央市移住定住促進空家活用住宅貸出申請書（様式第 1 号）に次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

(1) 市税の未納がないことを証する書類（同一世帯に属する者を含む。）

(2) 空家に係る土地及び家屋の所有者が確認できる書類

(3) 空家の平面図

(4) 空家の外観及び内観が確認できる写真

(5) 空家の耐震診断結果報告書（木造住宅であつて、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された空家に限る。）

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請があつた場合は、これを審査し、空家活用住宅とすることと決定したときは、必要な条件を付して四国中央市移住定住促進空家活用住宅承認決定通知書（様式第 2 号）により、空家活用住宅としないことと決定したときは四国中央市移住定住促進空家活用住宅不承認決定通知書（様式第 3 号）により、貸出

申請者に通知するものとする。

（空家活用住宅の貸借契約）

第5条 市長は、前条第2項の規定による空家活用住宅の決定通知を受けた者と当該空家に係る土地及び家屋の貸借契約（以下「貸借契約」という。）を締結するものとする。

2 貸借契約の期間は、契約締結日から契約締結後13年に達する日以後における最初の3月31日（所有者との貸借契約が解除された場合にあっては、その解除された日）までとする。ただし、貸借契約の期間を延長することにつき市長と所有者の合意がある場合は、この限りでない。

3 所有者は、貸借契約を解除しようとするときは、空家活用住宅の明渡し前6月前までに市長に申し出るものとする。

4 貸借料の額は、賃貸契約の期間において課税される空家活用住宅に係る土地及び家屋の固定資産税に相当する額とする。

5 所有者は、空家活用住宅を第三者に対し売却し、又は担保権及び利用権を設定するときは、事前に市と協議を行わなければならない。

（原形の変更）

第6条 市長は、所有者の同意を得て、空家活用住宅の原形を変更することができる。

（利用前修繕）

第7条 市長は、所有者の同意を得て空家活用住宅の利用開始前における修繕（以下「利用前修繕」という。）を行うことができる。この場合において、当該空家活用住宅内における動産の処分は、所有者において行うものとする。

2 第5条第2項に規定する期間を満了するまでに所有者の都合により貸借契約が解除された場合において、所有者は、利用前修繕に要した費用に別表に規定する貸借契約からの経過年数に応じた返還金算定率の欄に定める率を乗じて得た額を市長に支払わなければならない。ただし、特別な理由があり市長が認めた場合は、その限りでない。

（空家活用住宅を利用することができる者）

第8条 空家活用住宅を利用することができる者は、市内への移住又は定住を希望する者であって、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 市外から転入する者又は新たに四国中央市地域おこし協力隊要綱（平成28年四国中央市告示第160号）第4条の規定により任用された四国中央市地域おこし協力隊員（以下「隊員」という。）であること。

(2) 自ら居住するために空家活用住宅を必要とする者であること。

(3) 本市に継続して3年以上居住する意思がある者であること。

(4) 暴力団員等でないこと。

(5) 一時的に転入する者でないこと。

（空家活用住宅の利用申請等）

第9条 空家活用住宅を利用しようとする者（以下「利用申請者」という。）は、市長が別に定める期日までに四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用申請書（様式第4号）に次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

(1) 利用申請者及び同居しようとする者の住民票の写し

(2) 利用申請者及び同居しようとする者の市税の未納がないことを証する書類

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、利用を承認することと決定したときは必要な条件を付して四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用承認決定通知書（様式第5号）により、利用を承認しないことと決定したときは四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用不承認決定通知書（様式第6号）により、利用申請者に通知するものとする。

3 一の空家活用住宅につき第1項の規定による申請が複数あるときは、市長が別に定める基準に従い、当該空家活用住宅に係る前項の規定による利用の承認を決定するものとする。

（市と利用者との間で契約する賃貸借契約）

第10条 市長は、前条第2項の規定による利用承認決定通知を受けた者（以下「利用者」という。）と賃貸借契約を締結する。

2 賃貸者契約の期間は、1年間とする。ただし、貸借契約の期間内において賃貸借契約の期間を延長することに市と利用者の合意があるときは、その限りでない。

（空家活用住宅の家賃等）

第11条 空家活用住宅の家賃は、市長が別に定める。

2 利用者（隊員を除く。次項において同じ。）は、前項の家賃を毎月末日までに支払わなければならない。

3 利用者は、敷金として3月分の家賃に相当する額を市長に無利子で預託するものとする。

4 前項の敷金は、利用者が空家活用住宅を退居するとき、これを還付する。ただし、未納の家賃、退去時に係る修理費用等の未払金その他の利用者の市に対する支払の不履行がある場合は、敷金からこれを控除する。

（利用者の遵守事項）

第12条 利用者は、空家活用住宅の善良な管理に努めるとともに、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 空家活用住宅を居住以外の用途に使用しないこと。

(2) 空家活用住宅を第三者に貸与し、又はその利用に係る権利を譲渡しないこと。

(3) 空家活用住宅を故意に損傷し、又は滅失しないこと。

（氏名の変更等の届出）

第13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が生じた日から10日以内に四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用者異動届（様式第7号）により市長に届け出なければならない。

（退居）

第14条 利用者は、空家活用住宅を退居しようとするときは、退去する日前14日までに四国中央市移住定住促進空家活用住宅退去届（様式第8号）により市長に届け出て、市長が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、前項の検査を受けるまでに、利用者の負担により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、市長の承認を得たときは、この限りでない。

（空家活用住宅の明渡し請求）

第 15 条 市長は、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、当該空家活用住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) この告示に違反したとき。
- (2) 虚偽その他不正の手段により入居したとき。
- (3) 第 9 条第 2 項に規定する条件に違反したとき。
- (4) 家賃を 3 月以上滞納したとき。
- (5) 空家活用住宅を故意に損傷し、又は滅失したとき。
- (6) 空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家活用住宅の所有者と市長との間の貸借契約が終了したとき。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が不適当と認めたとき。

2 前項の規定による請求を受けた利用者は、速やかに当該空家活用住宅を明け渡さなければならない。

3 市長は、第 1 項第 6 号の規定に該当することにより同項の規定による請求を行う場合は、当該請求を行う日の 6 月前までに利用者にその旨を通知しなければならない。

（その他）

第 16 条 この告示の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

別表（第 7 条関係）

貸借契約からの経過年数	返還金算定率
1 年未満	100%
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%
10 年以上 13 年未満	5 %