

○古河市空き家活用モデル住宅事業実施要綱

令和6年3月28日

告示第88号

(趣旨)

第1条 この告示は、市が空き家の利活用と地域活性化に寄与する住宅政策の展開を図るためのモデルとして、個人が所有する空き家を借り上げて整備し、空き家を活用した住宅として移住しようとする者（市に転入（住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第22条第1項の転入をいう。以下同じ。）し、定住する意思のある者をいう。以下「移住者」という。）に貸し出す古河市空き家活用モデル住宅（以下「モデル住宅」という。）事業に関し、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 現に居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅及び敷地並びにその敷地内に附属する工作物並びに庭木をいう。
- (2) モデル住宅 市長が所有者から空き家を借り上げ、移住者に転貸するための物件をいう。
- (3) 所有者 空き家に係る所有権を有する者又は空き家の賃貸借契約を行うことにつき法律上の権利を有する者をいう。
- (4) 利用 モデル住宅の貸借の権利を有するものが、権利の行使と居住を含めたモデル住宅を使用する行為をいう。
- (5) 利用者 市長と賃貸借契約を締結してモデル住宅を利用する者をいう。
- (6) 明渡し 利用者が、モデル住宅から退去し、かつ、モデル住宅の中の所有物品の撤去等を行い、市に物理的にモデル住宅を返還する行為をいう。

(対象となる空き家)

第3条 モデル住宅の対象となる空き家は、次の各号のいずれにも該当する

ものとする。

(1) 住居の用に供する棟の全部をモデル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モデル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、抵当権の設定がされているもの及び各種法令等に違反し設置された空き家は除く。

(2) 空き家となってからおおむね3年以上を経過している住宅であること。

(3) 空き家の立地、利便性、改修費その他市長が認める要件を考慮して調査及び交渉並びに選考を行い、モデル住宅として利用することについて、所有者との合意が得られた空き家であること。

(市と所有者との間で締結する賃貸借契約)

第4条 市長は、前条の規定によりモデル住宅として活用することを合意した空き家について、別に定める契約内容において、所有者と賃貸借契約を締結するものとする。

2 賃借料は、各年度につき、家屋及び土地の固定資産税及び都市計画税相当額とする。この場合において、1年に満たない期間の賃借料は、1年を365日として日割りして計算した額（100円未満切捨て）とする。

3 賃借料は、各年度につき、当該課税年度末に支払うものとする。

4 所有者は、市長の承諾を得ないで、賃貸借契約に係る空き家について、当該契約期間中に第三者に売却し、又は担保権及び利用権の設定を行ってはならない。

(モデル住宅の改修)

第5条 市長は、前条第1項の規定により契約した空き家について、モデル住宅として転貸ができる状態まで改修を行うものとする。

2 市長は、賃貸借契約の満了に伴いモデル住宅を所有者に返還する際に、これを原状回復する義務を負わないものとする。

(利用者の公募)

第6条 市長は、利用者を募集しようとするときは、市ホームページその他

の媒体により公募するものとする。

(対象世帯等)

第7条 モデル住宅の対象となる世帯（以下「対象世帯」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 夫婦（次条の申込みの日（以下「申込日」という。）において、夫婦のいずれかが39歳以下であるものに限る。以下この号及び次項第2号において同じ。）又は夫婦及びその親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）によって構成される世帯であること。ただし、市長が特に認める場合は、この限りでない。

(2) 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第6条第2項の規定に準じた算出方法により、当該対象世帯に属する者の合計月額所得が15万8,000円を超える世帯であること。

2 対象世帯に属する者は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 申込日前1年以内において住民基本台帳法に基づき本市の住民基本台帳に記録（次条第2項第1号において「記録」という。）されていない移住者であること。

(2) 夫婦にあつては、そのいずれかが日本国籍を有する者であること。

(3) 自ら居住するために住宅を必要としていること。

(4) 市町村民税又は特別区民税を滞納していないこと。

(5) 古河市暴力団排除条例（平成23年条例第32号）第2条第2号から第4号までに規定するもの又は暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずるものの構成員でないこと。

(利用申込み)

第8条 モデル住宅の利用を申し込むこと（以下「利用申込み」という。）ができる者は、対象世帯の夫婦いずれか（日本国籍を有する者に限る。）とする。

2 利用申込みをしようとする者（以下「申込者」という。）は、市長が指定する日までに、空き家活用モデル住宅利用申込書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、市長に申し込まなければならない。

- (1) モデル住宅に居住しようとする者全員の住民票の写し及び戸籍の附票の写し（当該住民票の写しにより申込日前1年以内において記録されていないことが確認できるときは、添付することを要しない。）
- (2) モデル住宅に居住しようとする者全員の直近年度の収入が分かるもの（学生、未就学児等の収入がない者の場合は、添付することを要しない。）
- (3) 転入前の住所地における市町村民税又は特別区民税に係る納税証明書
- (4) 利用申込みに係る誓約書
- (5) その他市長が特に必要と認めるもの
(利用者の決定)

第9条 市長は、利用申込みがあったときは、審査の上、利用の可否を決定し、空き家活用モデル住宅利用決定通知書（様式第2号）又は空き家活用モデル住宅利用不可通知書（様式第3号）により当該申込者に通知するものとする。

2 同一のモデル住宅について、申込者が複数いる場合は、抽選その他市長が定める方法により利用者を決定するものとする。

3 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、利用決定の取消しをすることができる。

(1) 空き家活用モデル住宅利用申込書に虚偽の記載をしたことが判明したとき。

(2) 市長が定める賃貸借契約の締結期限までに正当な理由なく契約を締結しないとき。

(市と利用者との間で締結する賃貸借契約)

第10条 市長は、別に定める契約内容において、利用者と賃貸借契約を締結するものとする。

2 利用者は、賃貸借契約の締結後速やかにモデル住宅へ引越しをして、引越し後14日以内に住民票の異動を行い、その写しを提出しなければならない。

- 3 利用者は、モデル住宅への引越し前までに賃貸住宅入居者用の火災保険への加入手続を行い、加入後速やかに証するものの写しを提出しなければならない。
- 4 賃貸借契約の締結においては、連帯保証人又は家賃債務保証業者を要するものとする。
- 5 利用者は、連帯保証人による賃貸借契約を締結する際、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。
 - (1) 連帯保証人の所得の額を証する書類
 - (2) 連帯保証人の印鑑登録証明書
 - (3) その他市長が必要と認める書類
- 6 利用者は、連帯保証人が死亡し、又はその資格を欠くに至ったときその他やむを得ない理由により連帯保証人を変更しようとするときは、速やかに空き家活用モデル住宅連帯保証人変更申請書（様式第4号）に新しく連帯保証人となる者に係る前項に掲げる書類を添えて市長に申請し、その承認を得なければならない。
- 7 市長は、前項の申請があった場合は、連帯保証人の資格を審査し、空き家活用モデル住宅連帯保証人変更承認・不承認通知書（様式第5号）により利用者に通知するとともに、承認するときは、当該利用者と連帯保証人の変更について契約を締結するものとする。
- 8 利用者は、家賃債務保証業者と保証契約を締結した場合は、速やかに家賃債務保証書を市長に提出しなければならない。家賃債務保証業者を変更した場合も同様とする。

（賃貸借期間）

第11条 市長と利用者との賃貸借期間（次項において「利用期間」という。）は、2年間とする。ただし、市長と所有者との賃貸借期間内においては市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 利用期間の満了前に、市長と所有者との賃貸借契約が解除された場合の利用期間は、その解除時までとする。

（氏名の変更等の届出）

第12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14日以内に空き家活用モデル住宅利用者異動届（様式第6号）により市長に届け出なければならない。

（家賃）

第13条 モデル住宅の家賃（以下「家賃」という。）の算定方法については、市長が別に定めるものとする。

2 利用者は、家賃を当月末日までに支払わなければならない。

（敷金）

第14条 利用者は、敷金として、1箇月分の家賃に相当する金額を市長に預託するものとする。

（明渡し等）

第15条 利用者は、モデル住宅を明渡ししようとするときは、市長の指定する者の検査を受け、検査の結果に問題がないと認められた日から明渡しできる。

2 利用者が、モデル住宅を模様替えし、又は増築したときは、前項の規定による検査までに、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、市長の承認を得たときは、この限りでない。

（モデル住宅の明渡し請求）

第16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、当該モデル住宅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とき。
- （2） 正当な理由によらないで30日以上モデル住宅を使用しないとき。
- （3） 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。
- （4） この告示の規定に違反したと認められるとき。
- （5） 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めるとき。

2 前項の規定によりモデル住宅の明渡しの請求を受けた利用者は、直ちに当該モデル住宅を明け渡さなければならない。

(補則)

第17条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、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。

様式第1号（第8条関係）

空き家活用モデル住宅利用申込書

年 月 日

古河市長 宛て

利用申込者 住所
氏名 ㊟
(自署の場合は押印不要)

私及び同居者は、古河市空き家活用モデル住宅事業実施要綱に規定する利用条件を理解し、古河市に移住又は定住する意思をもって、次のとおり、モデル住宅を利用したいので、申込みします。

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 利用を希望するモデル住宅
- 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

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 世帯の郵便番号及び住所 | | |
| | | |
| 電話番号（日中連絡がとりやすい携帯電話等） | | |
| ① | ② | ③ |

| 氏名 | 生年月日 | 年齢 | 性別 | 続柄 | 職業等 |
|----|------|----|----|----|-----|
| | | 歳 | | 本人 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

※ 続柄は、利用申込者からの続柄を記入してください。

4 添付書類

(1) モデル住宅に居住しようとする者全員の住民票の写し及び戸籍の附票の写し（当該住民票の写しにより申込日前1年以内において本市の住民基本台帳に記録されていないことが確認できるときは添付不要）

(2) モデル住宅に居住しようとする者全員の直近年度の収入が分かる次のいずれかの書類（学生、未就学児等の収入がない者の場合は添付不要）

ア 課税証明書

イ 非課税証明書

ウ 源泉徴収票

エ 確定申告書

オ その他直近年度の収入が分かるもの

※ ただし、課税証明書及び非課税証明書の場合は、給与収入者は勤務先が分かるもの、事業収入者は事業内容が分かるものを提出すること。

(3) 市町村民税又は特別区民税に係る納税証明書

(4) 利用申込みに係る誓約書（別紙）

(5) その他市長が特に必要と認めるもの

別紙

誓約書

年 月 日

古河市長 宛て

利用申込者 氏名 ㊟
(自署の場合は押印不要)

私は、モデル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 私及び同居者は、古河市空き家活用モデル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 私及び同居者は、地域の活動に参加するとともに、古河市の生活文化及び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 私及び同居者は、古河市暴力団排除条例第2条第2号から第4号までに規定するもの又は暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずるものの構成員（次項においてこれらを「暴力団員等」という。）ではありません。
- 4 私及び同居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 利用の決定後に私及び同居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 私は、古河市が実施する住宅施策等に協力し、古河市空き家活用モデル住宅事業に関するアンケート等を提出します。

様式第2号（第9条関係）

空き家活用モデル住宅利用決定通知書

第 年 月 日 号

様

古河市長



年 月 日付けで申込みのあったモデル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。

| | | | | | |
|----------------|--|----|------|----|----|
| 利用決定したモデル住宅の名称 | | | | | |
| 所在地 | 〒 | | | | |
| 賃貸借契約締結期限 | 年 月 日まで | | | | |
| 家賃（月額） | 円 | | | | |
| 利用決定の取消しの条件 | ① 空き家活用モデル住宅利用申込書に虚偽の記載をしたことが判明したとき。 ② 賃貸借契約締結期限までに正当な理由なく契約締結をしないとき。 | | | | |
| 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 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

※ 賃貸借契約締結後速やかにモデル住宅へ引越しをして、引越し後14日以内に住民票の異動を行い、その写しを提出すること。

※ モデル住宅への引越し前までに賃貸住宅入居者用の火災保険への加入手続きを行い、加入後速やかに証するものの写しを提出すること。

様式第3号（第9条関係）

空き家活用モデル住宅利用不可通知書

第 号
年 月 日

様

古河市長



年 月 日付けで利用申込みのあったモデル住宅の利用については、
利用を認めないので通知します。

| | |
|-----------------------|--|
| 利用申込みのあった モデル住宅の名称 | |
| 所在地 | |

様式第4号（第10条関係）

空き家活用モデル住宅連帯保証人変更申請書

年 月 日

古河市長 宛て

申請者 住所
氏名 ㊟
(自署の場合は押印不要)

次のとおり連帯保証人を変更したいので申請します。

| | | |
|--------|----|-------------|
| 旧連帯保証人 | 住所 | 〒 電話 () |
| | 氏名 | |
| 新連帯保証人 | 住所 | 〒 電話 () |
| | 氏名 | ㊟ |
| 変更の理由 | | |

添付書類

- 1 連帯保証人の所得の額を証する書類
- 2 連帯保証人の印鑑登録証明書
- 3 その他市長が必要と認める書類

様式第5号（第10条関係）

空き家活用モデル住宅連帯保証人変更承認・不承認通知書

第 号
年 月 日

様

古河市長



年 月 日付けで申請のあった連帯保証人の変更については、次の
とおり決定いたします。

| 承認可否 | | 承認 ・ 不承認 |
|--------|----|----------|
| 利用者氏名 | | |
| 旧連帯保証人 | 住所 | |
| | 氏名 | |
| 新連帯保証人 | 住所 | |
| | 氏名 | |

様式第6号（第12条関係）

空き家活用モデル住宅利用者異動届

年 月 日

古河市長 宛て

利用申込者 住所

氏名 ㊟

（自署の場合は押印不要）

電話

次のとおり異動があったので、古河市空き家活用モデル住宅事業実施要綱第12条の規定により届け出ます。

| | | | | | |
|----------|----|----|----|------|-------------|
| 利用者氏名 | | | | | |
| モデル住宅の名称 | | | | | |
| 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 | | | | | |