

士幌町移住イノベーション「二地域居住促進施設」設置 要綱

(目的)

第1条 この要綱は、士幌町への移住・二地域居住を希望する者、士幌町内にテレワーク、サテライトオフィス等の開設や起業を希望している事業者等に対し、一定期間貸付する士幌町移住イノベーション「二地域居住促進施設」(以下「士幌町農園付き住宅」という。)を設置し、移住・交流の推進、柔軟な働き方や起業の機会を提供することで、地域産業の発展と賑わいを創出し、地域の包括的な活性化を図ることを目的とする。

(用語の定義)

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) 士幌町農園付き住宅 生活用品、家具、電化製品、農園、付帯設備などを備え、この要綱の趣旨に基づき使用できるよう町が貸し付ける住宅をいう。
- (2) お試しオフィス 一定期間テレワーク、サテライトオフィス等として使用することが出来る士幌町農園付き住宅の一室をいう。
- (3) 事業者等 士幌町以外に在住又は事業所本店所在地を置く法人、団体、企業体、グループ、個人事業主又は起業者をいう。

(名称及び位置)

第3条 士幌町農園付き住宅の名称及び位置等は、次のとおりとする。

名称	区分	位置	建設年	構造・階数	延床面積
士幌町 農園付き住宅	A棟	士幌町字下居辺西2線 134番地17、26	平成30年	木造・平屋建	70.02㎡
	B棟				
	C棟				
	D棟				

(入居資格)

第4条 士幌町農園付き住宅に入居できる者は、士幌町外に在住している個人及び事業者等(以下「入居希望者」という。)で、次の各号の条件のすべてを満たさなければならない。

- (1) 士幌町への移住・定住・二地域居住を希望する者。
 - (2) 貸付料及び敷金等の支払能力がある者。
 - (3) 入居希望者が個人の場合は、入居希望者と同等以上の所得がある連帯保証人1名の引受承諾を得た者。
 - (4) 入居希望者及び入居希望者と現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)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号及び士幌町暴力団排除条例(平成25年条例第4号)第2条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。
 - (5) 士幌町農園付き住宅及び付帯施設、農園(菜園)、敷地内の基本的(除草、通路の除排雪、除虫等)な維持管理を適切に実施できる者。
 - (6) 士幌町及び町関係者が実施する事業、先端農業の研究及び試験等に協力できる者。
 - (7) 事故等に備え、個人賠償責任保険及び借家人賠償責任保険に自己の負担にて加入する者。
- 2 士幌町内においてテレワーク、サテライトオフィス等の開設又は起業を検討している事業者等。
- 3 町長は前項の規定にかかわらず、第1条の目的を考慮して入居資格の特例を設けることができる。

(貸付期間)

第5条 士幌町農園付き住宅の貸付期間は、入居日から起算して1年間とし、1年未満の中途解約は原則出来ないこととする。

- 2 町長は前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、入居者と合意の上、貸付期間満了日の翌日を始期として1年間、通算3年間まで当該定期賃貸借契約

の再契約（以下「再契約」という。）を締結することができる。

- (1) 入居者又は同居者が病気にかかり、転居先が見つけれないとき。
 - (2) 入居者又は同居者の転居予定先が災害により著しい損害を受けたとき。
 - (3) 入居者又は同居者が士幌町内への転居を予定し、貸付期間内に当該転居先への転居が確実に見込まれるとき。
 - (4) 事業者等がテレワーク、サテライトオフィス等の開設準備もしくは、起業準備のため再契約をすることが必要であると認められるとき。
 - (5) 町が実施する事業又は推進する事業に対し、共催、協賛又は協力関係にあり再契約をすることが必要と認められるとき。
- 3 町長は、第1項及び第2項の規定にかかわらず、町長が認める特別な事情があるときは、再契約若しくは、貸付期間を短縮することができる。
- 4 再契約を希望する入居者は、町長の指定する日までに士幌町農園付き住宅定期賃貸借契約の再契約承認申請書（様式第4号）に前項各号に該当することを証する書類を添えて、町長に提出しなければならない。
- 5 町長は、前項の再契約を決定したときは、その旨を士幌町農園付き住宅定期賃貸借契約の再契約承認通知書（様式第5号）により当該申請者に対して通知し、第8条第3項に規定する士幌町農園付き住宅定期賃貸借契約書により新たに契約を締結し、第8条第4項に規定する定期賃貸借契約の説明及び書面等を交付する。

（入居者の募集の方法）

第6条 士幌町農園付き住宅の入居者募集は原則、公募によるものとし、広く住民が周知できるような方法で行うものとする。

（入居申込み及び決定）

第7条 第4条に規定する入居資格のある者で、士幌町農園付き住宅に入居を希望する者（以下、「申込者」という。）は予約状況を確認した上で、次に掲げる書類を添えて士幌町農園付き住宅入居申込書（様式第1号）を提出しなければならない。

- (1) 申込者及び同居親族の住民票の謄本又は抄本（外国人にあつては、登録原票記載事項証明書）
 - (2) 申込者の収入を証する書類の写し（公的機関が発行する所得証明書、源泉徴収票等）
 - (3) 申込者が個人の場合、連帯保証人1名が連署、実印を押印した入居申込書及び当該印鑑登録証明書
 - (4) 申込者が事業者の場合、会社・法人の登記事項証明書、公的機関が発行し事業所得等が確認できる証明書等の写し、居住者については、公的機関が発行する身分証明書等の写し
 - (5) その他町長が必要と認める書類
- 2 町長は、申込者数が、士幌町農園付き住宅の戸数を超える場合においては、公正な方法で選考し入居者を決定することができる。
- 3 町長は、第1項の規定による申込者を士幌町農園付き住宅の入居者と決定したときは、その旨を士幌町農園付き住宅入居者決定通知書（様式第2号）により当該申込者に対して通知するものとする。

（契約・入居手続）

第8条 入居決定者は、決定通知日から20日以内に、第10条の規定に基づく敷金を納付しなければならない。

- 2 町長は、入居決定者が前項に規定する期限内に敷金を納付しないときは、入居決定を取り消すことができる。
- 3 町長は、敷金の納付が認められたときは、前項の規定により入居決定者と士幌町農園付き住宅定期賃貸借契約書（様式第3号。以下「契約書」という。）により、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に規定する契約を締結しなければならない。
- 4 町長は、前項の規定による契約を締結するときは、法第38条第2項の規定により、次に掲げる事項を説明するとともに士幌町農園付き住宅定期賃貸借契約の説明書（様式第3号の2。以下「説明書」という。）を2部交付するものとする。
 - (1) 契約の更新がないこと。

- (2) 貸付期間の満了により契約は終了すること。
 - (3) 町長の許可及び入居者との合意により、再契約ができること。(要綱第5条)
 - (4) 土幌町農園付き住宅定期賃貸借契約の中途解約は原則認められないこと。
 - (5) いかなる場合においても立ち退き料、移転料、営業補償等の請求ができないこと。
 - (6) その他必要な事項
- 5 前項の説明書の交付を受けた入居決定者は、当該説明書に説明を受けた旨を確認のため記名押印のうえ、その1部を町長に提出しなければならない。
- 6 貸付開始時刻は、貸付期間開始日の午後2時以降とし、貸付終了時刻は貸付期間満了日の午前11時までとする。

(貸付料)

第9条 土幌町農園付き住宅の貸付料は、次のとおりとする。

名称	区分	住宅専用	お試しオフィス併用
土幌町 農園付き住宅	A棟	月額 60,000 円	月額 75,000 円
	B棟		
	C棟		
	D棟		

- 2 第1項の貸付料は、毎月1日(月の途中で入居するときは入居日)までに、その月分を町長が発布する納入通知書により納入しなければならない。ただし月の途中で入居を開始する日が、当該月の1日から15日までの場合は、1ヶ月分の貸付料とし、16日から末日まで場合は、月額貸付料の2分の1の貸付料をもって、当月分の貸付料とする。また、退去する日が、当該月の1日から15日までの場合は、月額貸付料の2分の1とし、16日から末日までの場合は、1ヶ月分の貸付料をもって当月分の貸付料とする。
- 3 町長は、第1項の貸付料を納期限までに納入しない者がいるときは、期限を指定してこれを督促しなければならない。
- 4 入居者は第3項の規定により指定された期限(以下「指定納期限」という。)までに、その納付すべき金額を納付しないときは、納付すべき金額に、その指定納付期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント(指定納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント)の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金を加算して納付しなければならない。
- 5 町長は、入居者が指定納期限までに貸付料を納付しなかつたことについて、やむを得ない事由があると認められる場合においては、前項の滞納金額を減免し、又はこの徴収を猶予することができる。
- 6 町長は特別の理由があると認めるときは、貸付料を減免することができる
- 7 第1項により納付した貸付料は、これを還付しない。ただし、町長が特に必要と認めた場合は、その全部又は一部を還付することができる。
- 8 前項の規定により貸付料を還付する場合の還付割合は、次の各号に定めるところによる。
 - (1) 天災事変、その他使用者の責めに帰すことができない理由により使用できなくなった場合 既に納付した貸付料から貸付け済み期間分の貸付料を差し引いた差額の100分の100
 - (2) 町長が特に必要と認め、貸付期間を短縮した場合 既に納付した貸付料から貸付け済み期間分の貸付料を差し引いた差額の100分の100
 - (3) その他止むを得ない事由により町長が特に認めた場合 その都度還付割合を決定
- 9 貸付料には、放送受信料、インターネット回線使用料、また、お試しオフィス併用の場合は、事業用携帯無線ルーター貸付料、オフィス家具等の賃貸料を含めた額とする。

(敷金)

第10条 町長は、入居者から貸付料の3ヶ月分を敷金として徴収するものとする。

- 2 前項に規定する敷金は、入居者が土幌町農園付き住宅を立ち退くときは、退去の翌日から起算して30日以内に無利息でこれを還付する。ただし、貸付料の滞納、損害賠償、その他の債務の不履行が存在するときは、当該債務の額の内訳を明示した上で、敷金のうちからこれを控除する。

3 入居者は敷金の返還請求権を第三者に譲渡又は委任できないものとする。

(修繕の義務)

第 11 条 入居者は、士幌町農園付き住宅の構造上重要でない部分(畳の表替え、障子・ふすまの張替え、電球・蛍光灯の取り換え、電池・消耗品の取り換え、交換など)の費用が軽微なものの修繕を実施し、又はその費用を負担する

2 入居者の責めに帰すべき理由によって修繕の必要が生じたときは、前項の規定にかかわらず入居者は、町長の指示に従い修繕し、又はその費用を負担する。

(入居者の費用負担)

第 12 条 入居者は次の各号に掲げる費用を負担する。

- (1) 前条第 1 項及び第 2 項の修繕に要する費用
- (2) 電気及び上下水道の使用料、灯油代金、その他入居者が負担すべき費用
- (3) 汚物及び浄化槽の清掃に要する費用
- (4) 衛生、防火、防犯、町内会費等及びその他入居者が負担すべき費用
- (5) 個人賠償保険及び借家人賠償保険の保険料
- (6) 退去時の室内清掃等に要する費用
- (7) 敷地内における除排雪、除草及び除虫などの費用
- (8) 町長が前各号に準ずると認めた費用

(遵守事項)

第 13 条 入居者は、第 9 条 1 項に規定する貸付料を納付した後に町長から士幌町農園付き住宅を借り受けるものとする。この場合において入居者は次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 入居者は、入居するときに町長が指定した職員の立会を受けること。
- (2) 留守や就寝時には施錠するなど、当該住宅を善良に管理すること。また、鍵を紛失したときは速やかに町長に報告しなければならない。
- (3) 火気の取り扱いに注意するとともに、水道等の凍結に配慮すること。また、備付の備品及び什器類等については適切に取扱うこと。
- (4) 入居者は、当該住宅若しくは設備または備品等を破損、汚損、滅失したときは、速やかに町長にその旨を報告すること。
- (5) 入居者は、当該住宅及び敷地周りを適正に管理すること。
- (6) ゴミは決められたルールに従い排出すること。
- (7) 入居者は、貸付期間が満了したときは、入居者の負担により清掃を行うとともに、ただちに当該住宅の鍵を町長に返却すること。
- (8) その他、当該住宅の使用に関し町長が必要と認める事項。

(入居者の保管義務)

第 14 条 入居者は、士幌町農園付き住宅及びその附帯施設、農園、敷地について、あくまでも現状での使用を基本とし、生活環境等で生じる管理対処は自ら行うものとする。又、必要な注意を払い、これらを正常な状態で維持しなければならない。

(禁止行為)

第 15 条 入居者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 町長の許可なく士幌町農園付き住宅を他の者に貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡すること。
- (2) 士幌町農園付き住宅の用途を変更すること。
- (3) 士幌町農園付き住宅を模様替えし、又は増築すること。
- (4) 深夜等に騒音を出し、周辺の住民に迷惑を及ぼすこと。
- (5) 犬、猫等の動物を飼育すること。ただし、身体障害者補助犬等で町長の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (6) 暴力的な行為を行い、他人に不安を感じさせること。
- (7) 町長の承諾を得ずに士幌町農園付き住宅の敷地内に工作物を設置すること。
- (8) 政党又は政治活動を行うこと。
- (9) 宗教団体活動を行うこと。
- (10) 貸金又は消費者金融事業を行うこと。

- (11) マルチ商法、マルチまがい商法、キャッチセールス、催眠商法、その他これらに類する方法で商品を販売する活動を行うこと。
 - (12) 消費者センター等の公的機関に苦情があり、紛争となっている活動を行うこと。
 - (13) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に定める風俗営業（専ら飲食を主体とする食堂及びレストラン等の営業を除く。）、性風俗関連特殊営業又は接客業務受託営業を行うこと。
 - (14) 法令等に違反する活動、公序良俗に反する活動又は、そのおそれのある活動を行うこと。
 - (15) 人権侵害となる活動又は、そのおそれのある活動を行うこと。
 - (16) 前各号に準ずると認められる行為を行うこと。
- 2 入居者は、前項第 3 号及び第 7 号に掲げる行為をしたときは、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

（入居者・同居者の変更）

- 第 16 条 土幌町農園付き住宅の入居者は、入居決定の際に入居・同居を認められた者以外の者を居住させようとするときは土幌町農園付き住宅居住者変更承認申請書（様式第 6 号）に必要書類を添えて町長に申請し、承認を得なければならない。ただし、入居者が土幌町農園付き住宅定期賃貸借契約における契約者本人の場合は、変更できない。
- 2 町長は、前項の規定による申請書の提出を受けたときは、その内容を審査し、入居者・同居者の変更を承認したときは、土幌町農園付き住宅居住者変更承認通知書（様式第 7 号）により通知するものとする。
 - 3 町長は、第 1 項の規定により入居者・同居者の変更若しくは新たに同居させようとする者が暴力団員であるときは、第 1 項の承認をしてはならない。

（入居者の承継）

- 第 17 条 入居者が死亡した場合、その死亡時に入居者と同居していた者が、貸付期間内において、引き続き土幌町農園付き住宅に居住しようとするときは、土幌町農園付き住宅入居者異動届出書（様式第 8 号）により、町長に届出なければならない。
- 2 町長は、前項の規定により引き続き現に居住している又は居住しようとする者が暴力団員であるときは、第 1 項の承認をしてはならない。
 - 3 入居者は、貸付期間内において連帯保証人を変更する場合は、新たな連帯保証人が連署及び実印を押印した土幌町農園付き住宅連帯保証人変更届出書（様式第 9 号）を提出しなければならない。

（退去手続）

- 第 18 条 入居者は、土幌町農園付き住宅を退去しようとするときは、その 15 日前までに土幌町農園付き住宅退去届（様式第 10 号）により町長に届け出て、町長が指定した職員の検査を受けなければならない。

（入居決定の取り消し・明渡し請求等）

- 第 19 条 町長は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合は、入居者に対して入居決定の取り消し又は、当該住宅の明渡しを請求することができる。
- (1) 第 4 条に規定する入居資格を失ったとき。
 - (2) 不正の行為によって入居したとき。
 - (3) 故意に土幌町農園付き住宅を損傷したとき。
 - (4) 家賃を 3 ヶ月以上滞納したとき。
 - (5) 第 5 条に規定する貸付期間が満了したにも関わらず、明け渡しを遅延したとき。
 - (6) その他この要綱の規定に違反したとき。
- 2 前項の規定に基づき入居決定の取り消し又は、当該住宅の明渡し請求を受けた入居者は、速やかに当該住宅を明け渡さなければならない。この場合において入居者は、当該請求を受けた日の翌日から明け渡しの日までの家賃の 2 倍に相当する額の賠償金を納付しなければならない。

（意見の聴取）

- 第 20 条 町長は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める者が暴力団員、

反社会的勢力であるかどうかについて、警察署長の意見を聴くことができる。

- (1) 第7条の規定により土幌町農園付き住宅の入居者を決定しようとする場合 入居の申込みをした者及び当該入居の申込みをした者と現に同居し、又は同居しようとする親族又は事業者等
- (2) 第16条第2項の承認をしようとする場合 入居者の変更・新たに同居させようとする者。
- (3) 第17条第1項の承認をしようとする場合 承認を得ようとする者及び承認を得ようとする者と現に同居する者

2 町長は、土幌町農園付き住宅の管理のため特に必要があると認めるときは、土幌町農園付き住宅の入居者及び同居者が暴力団員、反社会的勢力であるかどうかについて、警察署長の意見を聴くことができる。

(勧告)

第21条 町長は、次の各号のいずれかに該当し、土幌町農園付き住宅の管理に著しい支障があると認めるときは、入居者に対し土幌町農園付き住宅の明渡しその他必要な措置をとるべき旨を勧告することができる。

- (1) 第12条に規定する費用を負担しないとき。
- (2) 第13条、第14条及び第15条の規定に違反したとき。

(特殊物品の搬入)

第22条 入居者は、土幌町農園付き住宅の入居にあたって、特殊物品を搬入しようとするときは、町長の許可を受けなければならない。

(損害賠償)

第23条 入居者は、故意又は過失により土幌町農園付き住宅、附帯設備又は貸与品等を損傷、汚損及び滅失したときは、その損害を賠償しなければならない。ただし、止むを得ない事由により、町長が特に認めた場合は、この限りでない。

2 入居者は、土幌町農園付き住宅、附帯設備又は貸与品等を損傷、汚損及び滅失したときは、直ちに町長に報告しなければならない。

3 第1項に規定する損害の賠償額は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 損傷 修繕に要する額
- (2) 滅失 残存価格に相当する額
- (3) 前2号以外 町長が定める額

(事故免責)

第24条 町長は、土幌町農園付き住宅が通常有すべき安全性を欠いている場合を除き、当該土幌町農園付き住宅内又は敷地内で発生した事故に対して、その責任を負わないものとする。

(管理の代行)

第25条 町長は、土幌町農園付き住宅の設置目的を効果的に達成するため、土幌町農園付き住宅の管理の全部又は一部を委託することができる。

(委任)

第26条 この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年11月1日から施行する。