

千葉市住宅供給公社 空き家管理支援・解体促進支援事業実施要綱

第1章 事業概要について

(趣旨)

第1条 この要綱は、千葉市住宅供給公社（以下「公社」という。）が千葉市内の空き家が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、市民に対して「地域環境の保全」、「良好な住環境維持」及び「空き家の所有者が長期的な生活設計を可能にすること」等に寄与す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)「空き家」 個人が所有する建物で、現に居住者がいないものをいう。
- (2)「建物所有者」 登記簿に記録されている所有者または当該所有者の相続人代表者をいう。ただし、老朽危険空き家が未登記である場合は、固定資産課税台帳に記録されている所有者または当該所有者の相続人（管理を代行している2親等以内の親族含む）をいう。
- (3)「土地所有者」 登記簿に記録されている所有者をいう。

(業務の種類)

第3条 業務の種類は、次のとおりとする。

- (1)「空き家管理支援事業者紹介業務」 公社は、別に定める「空き家管理支援事業者登制度実施要綱」に基づき管理事業者の登録及び公表を行い、建物所有者から登録された管理事業者への依頼を促すものとし、建物所有者への助言、建物所有者との空き家管理に係わる仲介等、建物所有者と登録事業者との間に必要に応じて介在する。（以下「事業者紹介業務」という。）
- (2)「空き家管理支援見積代行業務」 建物所有者が何らかの理由により登録された管理事業者へ発注することが困難である場合、公社が建物所有者に代わり有料で「見積代行」、「現場立ち会い」等を行う業務をいう。（以下「見積代行業務」という。）
- (3)「空き家解体促進・活用業務」 公社が建物所有者の解体費の一部を補助し、解体後5年間公社が土地を利活用する業務をいう。（以下「活用業務」という。）

(建物所有者の対象)

第4条 前条各業務の対象者は、次のいずれに該当する者とする。

- (1) 前条第1項第1号及び第2号の対象者は、次のとおりとする。
 - ア. 千葉市内に建物を所有している者。
- (2) 前条第1項第3号の対象者は、次のとおりとする。
 - ア. 千葉市内に建物を所有している者。

- イ. 市町村民税等の滞納がない者。
- ウ. 当該建物がある土地の所有者と同一である者。または土地所有者と親族等の関係にあり、土地所有者と共同で申請される者。

第2章 見積代行業務について

(見積代行業務の請負金額等)

第5条 見積代行業務の詳細の業務内容及び料金は別に定めることとする。

- 2 公社が当業務を請け負う場合は、建物所有者より「見積代行依頼書(様式1)」を受け行うこととする。

第3章 活用業務について

(活用業務の種類)

第6条 活用業務の種類は、次のとおりとする。

- (1) 借上型 建物解体後に公社が望む土地活用に適する場合、公社が建物解体費10万円を建物所有者へ補助し、解体後の税負担増相当額を賃料として、公社と土地所有者間で5年間土地活用に関する契約を締結し、公社が利活用する。ただし住宅特例が適用されていない空き家については、対象外とする。
- (2) 管理支援型 建物解体後に公社が望む土地活用に適する場合、公社が建物解体費10万円を建物所有者へ補助し、土地所有者が利活用する。ただし公社と土地所有者間で5年間駐車場管理委託契約を締結する。

(活用業務の事前調査)

第7条 活用業務を希望する建物所有者及び土地所有者は、「空き家活用業務事前申請書」(様式2号)に次に掲げる書類を送付し、公社へ申請しなければならない。

- (1) 現況の写真
- (2) 寸法が記載されている土地平面図
- (3) 最新の土地・家屋の課税明細書

2 公社は、申請日より3週間以内に現地調査を行い、下記事項に関して審査のうえ業務活用可否を建物所有者へ回答することとする。なお審査に要する費用は、無料とする。

- (1) 活用業務の想定収支
- (2) 業務実施に関する土地形態及び周辺環境
- (3) 所有権に関する事項等

(活用業務の申請)

第8条 前条第2項の事前審査で合格した建物所有者及び土地所有者は、「空き家活用業務申請書」(様式第3号)に次に掲げる書類を添えて公社へ申請しなければならない。

- (1) 建物解体に関する見積書
- (2) 代理人が申請する場合は、所有者の委任状(但し2親等以内の親族に限る)

- (3) 登記事項証明書（建物）
- (4) 登記事項証明書（土地）
- (5) 解体後の状況図面
- (6) 市税に係る滞納処分を受けたことがない証明
- (7) 戸籍謄本（共有者が複数いる場合）
- (8) 同意書（共有者が複数いる場合）
- (9) 暴力団員等排除に関する誓約書
- (10) その他公社が必要と認める書類

（活用業務の決定）

第9条 公社は、第7条及び第8条の申請の可否の決定については、「空き家活用業務決定通知書（様式第4号）」により建物所有者及び土地所有者へ通知することとする。

（活用業務の補助金額）

第10条 補助金の額は、空き家の解体及び処分に要する費用に対して10万円を補助することとし、建物を滅失登記したことがわかる書類を提出後に「空き家活用業務補助金請求書」（様式第5号）により建物所有者へ支払うこととする。

（解体後の土地活用に関する契約締結等）

第11条 前条の補助金支払いと同時に公社と建物所有者の間において、借上型については「土地活用に関する契約書」（様式第6号）、管理支援型については、「駐車場管理委託契約書」（様式第7号）を締結することとする。

（活用業務に関する契約解除）

第12条 公社は、当該業務が次の各号いずれかに該当すると認められるときは、契約を解除することができる。

- (1) 建物所有者及び土地所有者が偽りその他不正な手段により申請したとき。
 - (2) 第4条第1項第2号に定める対象者に該当しないことが判明したとき。
 - (3) 第9条の決定通知日から3ヶ月以内に建物を滅失登記したことがわかる書類を提出しないとき。
 - (4) 建物所有者及び土地所有者が死亡等により契約を継続することが困難であり、また相続者が当契約の継続を望まないとき。
 - (5) その他公社が不相当と認める事由が生じたとき。
- 2 当該業務の契約を解除した場合に生じた損害について、公社は賠償の責めを負わないものとする。
- 3 建物所有者及び土地所有者は、契約解除までに要した費用全額を公社へ支払わなければならない。ただし第1項第4号による場合は除く。

（公社からの申出による契約解除）

第13条 公社は、当該業務が次の各号いずれかに該当すると認められるときは、契約を解除することができる。

(1) 当該業務で3年以上公社の収益が赤字であり、明らかに今後も収益が見込めないと
き。

(2) 天災等により今後業務の継続が困難なとき。

2 公社からの申出による当該業務の契約を解除した場合に生じた損害について、公社は月額賃料に残契約月数に応じた相当額（百円未満切り捨て）を支払い、公社が設置した工作物を撤去して引き渡すこととする。ただし砂利等は除くこととする。

（土地所有者からの申出による契約解除）

第14条 土地所有者が契約解除を申し出た場合は、解体に関する補助金及び公社が設置した工作物等の整備費に係わる費用を合算した金額を60ヶ月で除して平均費用を算出し、その金額に残契約月数を乗じた金額（百円未満切り捨て）を公社へ支払わなければならない。

（契約期間終了後）

第15条 契約期間終了後の土地については、公社は「仲介」「購入」を行わない

付 則

この要綱は、平成27年7月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成27年12月15日から施行する。

付 則

この要綱は、令和2年11月13日から施行する。

見 積 代 行 依 頼 書

(あて先)

千葉県住宅供給公社

理事長

フリガナ		現住所	
ご依頼者名		〒 ー	
様		都道 府県	
TEL		携帯電話	
FAX		E-mail	
空き家の所在地	千葉県 区		

依頼内容	依頼規模等	見積代行金額（税別）	
		所有者の立ち会い	
		無し	有り
樹木剪定 草刈り	低木(1.5m未満) 本	9,000円	3,000円
	中木(1.5m以上～3m未満) 本	～	～
	高木(3m以上) 本	23,000円	17,000円
	m ²	見積徴収後確定	見積徴収後確定
解体工事	坪（建坪）・付属物（有・無）	28,000円	22,000円
家財処分等	主な対象物	立会必須	22,000円
上記2項目以上同時に依頼した場合の最大料金		33,000円	27,000円

依頼者の現地立ち会い	可 ・ 否		
現地立会希望日	第1希望	月 日 () 時	
	第2希望	月 日 () 時	
	第3希望	月 日 () 時	

※ 上記のとおり依頼します。また公社職員現地立ち会い後のキャンセルにつきまして、キャンセル料3,000円(税別)が発生することを了承します。

年 月 日

氏 名

印

空き家活用業務事前申請書

(あて先)
千葉市住宅供給公社
理事長

建物所有者代表者	郵便番号		
	住 所		
	氏 名		㊟
	電話番号	—	—
	携帯電話	—	—

土地所有者代表者	郵便番号		
	住 所		
	氏 名		㊟
	電話番号	—	—
	携帯電話	—	—

空き家管理支援・解体促進支援事業実施要綱第7条第1項の規定により、活用業務に関する事前申請の審査を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

対象となる建築物等	空き家所在地	住居表示	千葉市 区
		土地地番	千葉市 区
	建物所有者 ※所有者が死亡している場合は氏名の後に(亡)と記入	(氏名)	(申請者との関係)
		(住所)	
		(氏名)	(申請者との関係)
		(住所)	
		(氏名)	(申請者との関係)
		(住所)	
	土地所有者 ※所有者が死亡し	(氏名)	(申請者との関係)
		(住所)	

	ている場合は氏名 の後に(亡)と記入	(氏名) (申請者との関係)			
		(住所)			
		(氏名) (申請者との関係)			
		(住所)			
希 望 す る 契 約		借 上 型 ・ 管 理 支 援 型			
添 付 書 類		☐ 1. 現況の写真 ☐ 2. 寸法が記載されている敷地平面図 ☐ 3. 最新の土地・家屋の課税明細書			
		受付月日	月 日	受付番号	第 号

(あて先)
千葉市住宅供給公社
理事長

建物所有者代表者 郵便番号
 住 所
 氏 名 (印)
 電話番号 — —
 携帯電話 — —

土地所有者代表者	郵便番号		
	住 所		
	氏 名		㊞
	電話番号	—	—
	携帯電話	—	—

空き家所在地	住居表示	千葉県	区
	土地地番	千葉県	区
希望する契約	借上型 ・ 管理支援型		
添付書類	☐ 1. 建物の解体に関する見積書 ☐ 2. 代理人が申請する場合は、所有者の委任状 (但し2親等以内の親族に限る) ☐ 3. 登記事項証明書(建物) ☐ 4. 登記事項証明書(土地) ☐ 5. 解体後の状況図面 ☐ 6. 市税に係る滞納処分を受けたことがない証明 ☐ 7. 戸籍謄本(土地所有者と建物所有者が別の場合に必要) ☐ 8. 同意書(共有名義者が複数いる場合に必要) ☐ 9. 暴力団員等排除に関する誓約書		

裏面に続き有り

	□10. その他公社が必要と認める書類			
	受付月日	月 日	受付番号	第 号

千住公 号
年 月 日

空き家活用業務決定通知書

（あて先）

建物所有者代表者

郵便番号

住 所

氏 名 様

（あて先）

土地所有者代表者

郵便番号

住 所

氏 様

千葉市住宅供給公社

理事長

㊞

年 月 日に申請のあった空き家活用業務に関する審査結果を下記のとおり通知
します。

審査区分	・ 事前審査 （様式第2号関係） ・ 本 審 査 （様式第3号関係）
合 否	合格 ・ 不合格

年 月 日

空き家活用業務補助金請求書

(あて先)
千葉市住宅供給公社
理事長 様

建物所有者代表者	郵便番号	
	住 所	
	氏 名	印
	電話番号	— —
	携帯電話	— —

年 月 日付け千住公第 号で決定された空き家管理支援・解体促進支援事業
実施要綱第10条により、次のとおり請求します。

請 求 額	1 0 0 , 0 0 0 円
-------	-----------------

添付書類

☐ 建物を滅失登記したことがわかる書類

裏面に振込先

振込依頼先

※ 補助金振込先の口座情報をご記入ください。

※ なお、ご記入いただいた情報を電子データとして入力し、振込み手続きを行います。

《金融機関名》

フリガナ

銀行

《金融機関コード》

--	--	--	--

銀行以外の場合は、○をお付けください。

☐ : 信金 ☐ : 信組 ☐ : 農協 ☐ : ゆうちょ ☐ : その他()

《支店名》

フリガナ

支店
出張所

《支店コード》

--	--	--

《預金種類》

--

1 : 普通 2 : 当座
4 : 貯蓄 9 : その他

《口座番号》

--	--	--	--	--	--	--

※ゆうちょ銀行の場合は、「記号(5桁)」と「番号(8桁)」を下の枠内に記入してください。

記号と番号の間に1桁の数字がない場合は、真ん中の入力欄は空欄にしてください。

					-		-							
--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

《口座名義》 ※申請者と同じ名前でないとは振込みできません。

フリガナ

氏名

土地賃貸借契約書

(以下「甲」という)と千葉市住宅供給公社(以下「乙」という)とは、甲が所有する土地(以下、「本件土地」という)について、以下のとおり土地賃貸借契約を締結する。

(契約の目的)

第1条 甲は、乙が以下の事業に使用するため本件土地を賃貸する。

記

(本件土地の表示)	所 在	千葉市	区	町	丁目
	地 番	番地			
	面 積		m ²		
(乙が行う事業)			事業		
(事業実施時及び返還時の土地表層)			砂利		

(期間)

第2条 契約期間は 年 月 日から 年 月 日までの5年間とする。ただし甲は、契約開始前の 年 月 日から 年 月 日の2ヶ月間は、乙の広告期間として、契約終了後の 年 月 日から 年 月 日の2週間は、乙が設置した工作物の撤去期間として無償で使用する。

2 契約開始日については、月初日とする。

(賃料)

第3条 乙は、甲に対して本件土地の賃料として、建物解体前の最新の固定資産税及び都市計画税(以下「税金等」という)から建物解体後の住宅用地特例に係わる係数から算出し、解体前と解体後の税金等の差額(百円未満切り捨て)を年間賃料として支払うこととする。

2 賃料の適用期間は、5年間とする。ただし税金等が評価額の変更により、疑義が生じた場合は、甲乙協議のうえ見直すこととする。

3 賃料の支払いについては、年間賃料の1/2を当月分として毎月末日までに、甲が指定する銀行口座に振り込むこととする。

(負担)

第4条 当事業に係わる整備費用・経営に関する費用、「返還時の工作物撤去物」(別記1)に係わる費用は、乙の負担とする。ただし乙が設置及び施工した工作物等以外で発生した修繕に関しては、甲の負担とする。

(契約解除)

第5条 甲は、土地売買等の理由により当契約を解除できる。なおこの場合、契約解除日の3ヶ月前に乙へ文書にて報告しなければならない。

2 乙は、次の各号に該当すると認められる時には、当契約を解除できる。なおこの場合、契約解除日の3ヶ月前に乙へ文書にて報告しなければならない。

(1) 3年以上収益が著しく赤字であり、明らかに今後も収益が見込めないとき。

(2) 天災等により今後業務の継続が困難なとき。

3 甲及び乙の解除日については、月末付を解約日とする。

(甲からの契約解除による違約金)

第6条 甲が契約解除を申し出た場合は、違約金として、解体に関する補助金及び駐車場の整備費用・返還時の工作物撤去費用を合算した金額を60ヶ月で除して平均月額費用を算出し、その金額に残契約月数を乗じた金額を乙に支払わなければならない。

(乙から契約解除による違約金)

第7条 乙が契約解除を申し出た場合は、契約期間中の賃料を残契約月数に応じた相当額を甲へ支払うこととする。なお現状有姿のまま甲へ引き渡すこととする。ただし乙が設置した工作物（砂利等は除く）。は、撤去することとする。

(返還時の状態)

第8条 本契約が終了したときは、乙が設置した工作物（砂利等は除く。）を撤去したのち現状有姿の状態、これを甲に返還する。

(協議)

第9条 本契約に定めのない事項については、甲乙は、誠意をもって協議し、解決することとする。

(管轄裁判所)

第10条 本契約から生じる権利義務について争いが生じた場合は、千葉地方裁判所を管轄裁判所とする。

以上のとおり契約が成立したことを証するために、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

別記 1 「返還時の工作物撤去物」

駐車場案内看板、車止め

年 月 日

(甲) 住所

氏名

印

(乙) 住所

千葉市中央区千葉港 2 番 1 号

千葉市住宅供給公社

理事長

印

駐 車 場 管 理 委 託 契 約 書

(以下「甲」という)と千葉市住宅供給公社(以下「乙」という)とは、末尾記載の駐車場施設(以下「本駐車場施設」という)を賃貸するに際し、つぎのとおり契約を締結する。

(目的)

第1条 甲は本駐車場施設を第三者に賃貸するに際し必要な業務(以下「委託業務」という)を乙に委託し、乙はこれを受託する。

(委託業務)

第2条 前条に定める委託業務の内容は下記の通りとし、甲に代わって乙の名義により委託業務を行う。

1. 契約代理業務

- (1) 賃貸借契約書の作成・締結
- (2) 新規駐車場契約者からの敷金徴収
敷金は、乙が無利息で預かることとする。

2. 管理業務

- (1) 本駐車場施設敷地内の定期的な清掃及び簡易的な草刈・剪定
中高木等の剪定、敷地内への不法投棄等により明らかに簡易的な作業を行うことが困難である場合、別途甲の負担とする。
- (2) 駐車場の保存、修繕等に必要な工事の発注。
原則として甲の承諾を要し修繕費用は甲の負担とする。なお緊急を要する修繕については、甲に承諾無く実施し、事後の承諾とする。
- (3) 賃料の請求及び徴収
賃料未納等による解約に係わる訴訟費用は甲の負担とする。甲は、当該訴訟案件が生じた場合は、速やかに対応しなければならない。
- (4) 解約後の滞納賃料の督促
乙が解約後の滞納者へ行う催促回数は、解約月の翌月から毎月1回とし、最大6回までとする。なお当該措置を講じた後において、その債務が返済されない者については、甲がこれを引き継ぐこととする。
- (5) 月次精算報告書の作成報告(毎月末までの報告)
- (6) 管理台帳の作成保管
- (7) 解約の受付及び敷金精算
- (8) 本駐車場施設敷地内に関する苦情対応

当事業に係わる委託業務内容以外で近隣住民等からの苦情・要望等については、甲が対応することとする。

3. 駐車場利用者の募集

駐車場利用者の募集方法は、下記の2つの方法のみとする。

- (1) 乙のホームページへの掲載
- (2) 駐車場敷地内に募集看板設置（1か所）

甲が乙に別途に依頼する広告等の費用は、甲の負担とする。

4. 委託業務における乙の免責事項

- (1) 違反駐車等の撤去対応
- (2) 甲の当事業の経営に関して、乙に一切の責任はなく、費用の補助は行わないこととする。

(賃料の支払い)

第3条 乙は第2条第2項3号の賃料を徴収して、徴収済の賃料を該当月の月末までに下記の銀行口座に振り込むものとし、振込手数料は乙の負担として振り込みの都度、その内訳を文書により甲に通知する。

[振 込 先]

指定銀行	銀行 支店	フリガナ
口座番号	普通・当座 No	名義人

(管理手数料)

第4条 委託業務の管理手数料（税別）は徴収済月額料金（税別）の_____%（十円未満切り捨て）とし、毎月料金精算振込時に差し引き精算するものとする。

2 賃借人の月途中で新規契約及び解約について管理手数料は発生することとする。

(契約期間)

第5条 本契約の期間は、 年 月 日より 年 月 日の5年間とする。

(礼金・保管場所使用承諾書発行事務処理費の徴収)

第6条 乙は新規の賃貸借契約締結に際し、賃借人より礼金を徴収することができることとし、その場合の金額は1ヶ月分（税抜）の賃料とする。

2 保管場所使用承諾書発行に係わる事務処理費1,000円（税別）は、乙の収益とする。

(契約解除)

第7条 甲は、土地売買等の理由により当契約を解除できる。なおこの場合、契約解除日の3ヶ月前に乙へ文書にて報告しなければならない。

2 乙は、次の各号に該当すると認められる時には、当契約を解除できる。なおこの場合、契約解除日の3ヶ月前に甲へ文書にて報告しなければならない。

(1) 3年以上収益が著しく赤字であり、明らかに今後も収益が見込めないとき。

(2) 天災等により今後業務の継続が困難なとき。

3 甲及び乙の解除日については、月末付を解約日とする。

(甲からの契約解除による違約金)

第8条 甲が契約解除を申し出た場合は、違約金として、解体に関する補助金を60ヶ月で除して、その金額に残契約月数を乗じた金額(百円未満切り捨て)を乙に支払わなければならない。

(乙から契約解除による違約金)

第9条 乙が契約解除を申し出た場合は、現状有姿のまま甲へ引き渡すこととする。ただし乙が設置した工作物(砂利等は除く)は、撤去することとする。

(管轄裁判所)

第10条 本契約から生じる権利義務について争いが生じた場合は、千葉地方裁判所を管轄裁判所とする。

年 月 日

(甲) 住所

氏名 _____ 印

(乙) 住所

千葉市中央区千葉港 2 番 1 号

千葉市住宅供給公社

理事長

印

物 件 目 録

(住 所)	千葉市	区	町 丁目
(月額駐車料金)		円	
(満車時台数)		台	