

岩美町営住宅入居心得

1. 団地での生活

ひとつの団地内で共同生活を営むわけですから、ルールを守り、お互いに協力して快適な生活を営めるよう努めてください。

また、自治会に加入し、地域の一員としての役割を果たすようにしてください。

(1) 迷惑行為の禁止

●動物飼育の禁止について

町営住宅敷地内で、犬・猫などのペットを飼育することはできません。

犬・猫などを飼育すると、毛が飛散したり、ふん尿などの悪臭を放ったりして不衛生となりますし、鳴き声などでも他の入居者に不快感や迷惑をかけることとなります。

ルールを守らず、住宅などを著しく損傷(ペットのひっかき傷等)、汚損させた場合は、その損害について賠償を求める場合があります。

※ペットを預かることや餌付けも同様に禁止です。

●騒音の禁止について

テレビ、ステレオ等の大きな音は、隣人にとって不快なものとなる場合があります。

特に、深夜・早朝は注意してください。

●自動車の保管について

玄関前等の住宅路、通路に車を乗り入れないでください。

住宅路は車が入れない構造となっており、この住宅路に車両を乗り入れることは、舗装や縁石を傷め、お年寄りや体の不自由な方の歩行にも支障をきたすこととなりますし、敷地内での交通事故の原因にもなりかねません。また、非常時に緊急車両が入れないなどの問題が生じます。

(2) 入居中の注意事項

①住宅の保管義務について

町営住宅は町民の共有財産です。集会所などの共用施設も含め、団地全体を常に大切に使ってください。

●住宅を他の人に貸したり譲渡したりしないこと

●住宅本来の目的からはずれ、商店や作業場など、住居以外の用途に使わないこと

●必要な届出をしないで、あるいは承認を受けないで他の人を同居させたり模様替え・増築などをしたりしないこと

●入居名義人が亡くなったとき、または入居名義人が退去した場合で、残された同居者が引き続きその町営住宅に入居し続けたいときは、その旨を申請し承認を得ること

●出火や水漏れをおこさないように住宅内のコンセントや洗濯場の防水パンなどに常時注意を払うこと

(万一、注意を怠って事故をおこした場合は、入居者にその責任を負っていただきます。)

②住宅の明渡しについて

次のような場合は住宅を明渡ししていただくかなくてはなりません。

- 不正の行為によって入居したとき
- 家賃を3ヶ月以上滞納したとき
- 住宅または共用施設を故意にき損したとき
- 正当な事由によらないで引き続き15日以上住宅を使用しないとき
- 住宅の保管義務などに違反したとき
- 周辺の環境を乱し、迷惑を及ぼす行為をしたとき
- 入居名義人が死亡又は退去した場合で、同居者が承継の承認を受けないとき
- 暴力団員と判明したとき

2. 家賃について

●家賃は、月末までにその月分を納入することになっています。忘れずに納入してください。

また、口座振替の振替日は毎月26日(26日が休日の場合は翌営業日)です。前日までに口座の残額を確認してください。

●家賃を3ヶ月以上滞納すると連帯保証人に迷惑をかけるばかりでなく、住宅の使用許可を取り消され、住宅を明け渡さなければならなくなります。必ず延滞しないようにしてください。

●家賃は、次の場合、変更されることがあります。

- ・入居者、同居者の異動や退職などによって、申告した収入に変動があったとき
(家賃を減免できる場合がありますので住宅係へご相談ください。)
- ・物価の変動に伴い、家賃を変更する必要があるとき
- ・公営住宅相互間における家賃の均衡上、必要があるとき
- ・町営住宅に改良を施したとき

3. 収入申告について

町営住宅の家賃は、入居者の皆さんの収入状況等により毎年決定されます。よって、入居者のみなさんには、毎年家族全員の収入を収入申告書で報告していただき、この届出により次の年度の家賃が決定されます。**申告が無い場合は家賃が高額となりますので、必ず申告して下さい。**

(1) 収入超過者について

町営住宅は、公営住宅法に基づいて、住宅に困窮されている低額所得者の方に低廉な家賃で賃貸するために建設された住宅です。従って、町営住宅の入居者の方で入居後に収入が増加し、既に低額所得者といえないような収入を有するようになった場合、低額所得者と同様に国庫補助により一般の住宅より低廉となっている家賃で入居されていることは、公営住宅制度の趣旨に反することになります。

この趣旨に沿って、町営住宅に引き続き3年以上入居していて収入基準額(158,000円)を超える方は収入超過者と認定され、次の義務が発生します。

①住宅の明渡努力義務

町営住宅は低所得者の方を対象にしていますので、自発的に住宅を明渡す努力をしてください。

②割増賃料の納入義務

明渡しが困難で、引き続き入居する方は、家賃のほかに公営住宅法で定められた率の割増賃料を納入していただきます。

※収入超過者として決定された後に、収入の減少などがあれば、住宅係へご相談ください。審査を行い、結果によっては割増賃料や家賃の変更を行います。

(2) 高額所得者について

収入超過者のうち、町営住宅に5年以上入居していて最近2年間引き続き一定基準(313,000円)を超える方は高額所得者として認定され、次の義務が生じます。

①住宅の明渡義務

期限を定めて町営住宅の明渡しを請求されます。明渡期限が到来したときは、速やかに住宅を明渡さなければなりません。

②近傍同種家賃の納入

住宅家賃が近傍同種の住宅家賃まで引き上げられます。

4. 敷金について

- 敷金には、利息は付けません。
- 敷金の運用で得た利益金は、皆さまの共同施設建設等の費用に使用されます。

5. 入居中の手続等

次のような場合は、忘れずに住宅係にて手続きをしてください。

●新たに同居させたい方があるとき

入居決定通知書に記載されている同居者以外の親族を同居させようとする場合は、必ず事前に「同居承認申請書」を提出し、承認を受けなければなりません。

●入居名義人が居住しなくなったとき

入居名義人が亡くなったとき、または入居名義人が退去した場合は住宅を明け渡していただくことになります。ただし、残された同居者が引き続きその町営住宅に入居し続けたときには、「入居承継承認書」を提出し承認を得ることで新たに入居名義人となり、引き続き居住し続けることができます場合があります。

●世帯構成に異動があったとき

お子さんが生まれたとき、または同居者が亡くなったり転居したときには「同居者異動届」を提出してください。

●連帯保証人を変えるとき

連帯保証人に次のような事情が生じたときは連帯保証人の変更が必要です。直ちに新しい連帯保証人を立て、「連帯保証人変更承認申請書」を提出し、承認を受けてください。

- ・連帯保証人の住所が不明となったとき
- ・連帯保証人が成年被後見人、被補佐人、被補助人又は破産の宣告を受けたとき
- ・連帯保証人が禁固以上の刑に処せられることとなったとき
- ・連帯保証人が失業その他保証能力が著しく減少するか又は喪失する事情が発生したとき
- ・連帯保証人が死亡したとき

※連帯保証人の住所氏名が変更された場合は「連帯保証人氏名住所変更届」を提出してください。

●入居名義人・同居者の氏名に変更があったとき

入居名義人・同居者の氏名に変更があったときは「入居者氏名変更届」を提出してください。

●長期間町営住宅を使用しないとき

15日以上住宅を使用しないときは「使用中断届」を提出してください。

●住宅の様様替え・増築をしたいとき

模様替え（手すりや温水洗浄式便座の設置など）・増築をしたい場合は、必ず事前に「模様替え・増築承認申請書」を提出し、承認を受けてください。

なお、退去時における原状回復、又は撤去に要する費用は入居者の負担となります。

6. 入居者の費用負担

次の費用は、入居者の方に負担して頂くことになっています。

- 電気・ガス・水道及び下水道の使用料
- 汚物やゴミの処理に要する費用
- 共同施設の使用又は維持、運営に要する費用
- 障子及びびすまの張替、破損ガラスの取替、畳の表替え、建具の修繕に要する費用（退去時に通常の使用による損耗しか生じていない場合についても行うこととしている障子及びびすまの張替、畳の表替えに要する費用も含む。）
- 給水栓、点滅器その他付帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用
- 入居者の責に帰すべき事由によって町営住宅又は共同施設に修繕の必要が生じたときの修繕費用

※日常的な修繕・維持管理は、入居者の負担で行っていただくものと町の負担で行うものがあります。判断に困る場合は住宅係へご相談ください。連絡なしに修繕されますと自己負担となります。

7. 駐車場の使用について

- 駐車場を使用する時は、使用申請の手続きを行い、町から区画の割り当てを受けてください。

駐車場は、駐車可能台数が限られており、申請件数が可能台数を超える場合は、身体障がい者等使用車を優先とし、公平な割り当てとなるよう努めています。希望に沿えず割り当てられない場合がありますが、ご容赦ください。

●駐車を使用する車両を変更する時は、変更申請を行ってください。

●騒音（ドアの開閉、エンジン音等）を立てないようにしましょう。特に夜間早朝は注意してください。

●駐停車時は必ずエンジンを切ってください。

●割り当てた場所以外での駐車はしないでください。

外部から来られた方は、来客用駐車場がある団地は、そちらに駐車してください。

●駐車場使用料は1台700円/月です。ただし、収入超過者については1台1,200円/月、高額所得者は1台1,500円/月となります。

8. 退去手続きについて

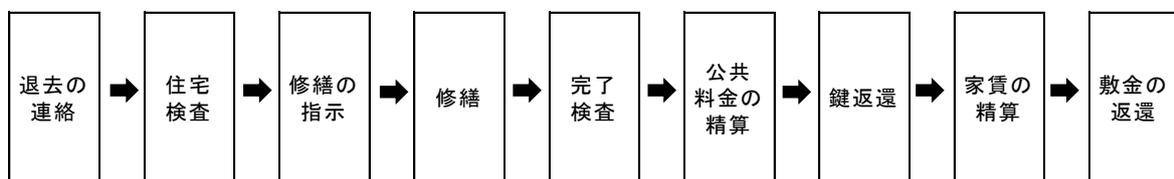
●退去される時は、その5日前までに町に届け出て、住宅の検査を受けてください。

●住宅検査により、修繕箇所を指示しますので、入居者の負担で修繕を行ってください。

なお、原則として、障子、ふすまの張り替え、畳の表替え、清掃、住居周りの草取りは必ずしていただきます。

●模様替え、増築等を行っているときは、完了検査までに入居者の負担で原状回復又は撤去をしてください。

●修繕等が完了しましたら完了検査を行います。修繕等が不十分な場合は再度修繕をしていただきます。



9. 火災保険等の加入について

入居者の責任による火災等が発生した場合に、建物の修繕費用等を入居者に請求することとなります。また、自身が居住している住戸だけでなく、共用部分や他の入居者が居住する住戸にも被害の恐れがあり、多くの方に迷惑を掛けることとなります。

安心して日常生活を送るため、各入居者が火災保険等に加入することをお勧めします。

10. その他

(1) 結露対策について

室内の空気中の水蒸気が冷たい壁や天井などに水滴となって付着することを結露といいます。結露をそのままにしておくと、壁・天井にカビが発生し、家具・畳などが腐りやすくなります。

- 換気は十分に行ってください。天気の良い日は室内外の建具を開放して換気をしましょう。
- ガストーブ、石油ストーブを使用すると水蒸気が多量に発生し、結露の原因となります。水蒸気の発生をおさえる意味では、電気ストーブなどが効果的です。
- 家具類は壁に密着させず離して置いてください。押入れに寝具類を入れる時は、新聞紙や「すのこ」を使用して壁や床から離してください。
- 結露で壁等が濡れた場合は、乾いたタオル等で拭いてください。そのままにしておくと汚れやカビの発生の原因になります。
- カビが発生した場合は、その部分の通気をよくして乾燥させ、ブラシ等でいねいに取り除いて下さい。

(2) 植栽管理について

- 住居の周りの植栽は入居者が手入れをしてください。
- それ以外の植栽については、入居者全員で手入れや清掃をしてください。
- 作業が困難な場合は、住民生活課までご相談ください。

(3) その他

- 敷地内や周囲の排水溝は、時々清掃し、水の流れを良くしましょう。
- 建物と建物の間隔は、規定に基づいてあけてありますので、自分勝手に色々なものを増設することはできません。日照、通気、防火の面、住宅の美観上、良くありません。
- 建物の周辺や裏にゴミなどを置かないようにしましょう。また、風に飛ばされやすいものは屋内に置いてください。
- 「ごみ等収集カレンダー」を確認し、決められた日にごみ出しを行いましょう。また、収集後は入居者でごみステーションを清掃してください。
- 建具の動きが悪いものは早期に手入れをし、直らない場合は住民生活課へ連絡してください。

◎その他、分からないことがありましたら、住宅管理人又は住民生活課住宅係にご相談ください。

岩美町役場住民生活課住宅係
電話 73-1415