

町営住宅のしおり



高 取 町
管 理 課

はじめに

町営住宅には、[公営住宅]と[改良住宅]とがあります。双方とも、国、県、高取町が協力して、住宅に困っている低所得者のために、税金を使って建設した住宅です。

従って、入居できる人の収入〔所得〕には、制限があり、家賃も国からの補助金分を除いた建設費等により、計算しているため、同程度の民間賃貸住宅にくらべて安くしてあります。

一方、皆さんに町営住宅を使用して頂くにあたり、いろいろな制限や注意しなければならない事柄がたくさんあります。これは町民の大切な財産である住宅をお貸ししているからです。

入居して、皆さんが楽しく、気持良く、生活ができるかどうかは、入居者一人ひとりの心がけ次第です。お互いの協力によって、住みよい団地にしてくださいようお願いします。

この住まいのしおりは、町営住宅に住まわれるにあたっての手續方法や注意すべき事柄などをまとめたものです。手もとにおいて、折りにふれお読みください。

目 次

はじめに

1.	管理のしくみ	1
2.	入居・退去にあたって	1
3.	家賃と敷金	2
4.	収入の申告	3
5.	入居中の各種手続き	3
6.	修繕	4
7.	入居中の注意事項	5
8.	住宅の明け渡し請求	5
9.	住宅の住まい方	6
10.	修繕負担区分一覧表	8

1 管理のしくみ

町営住宅の管理

町営住宅の管理は、管理課が行っています。

管理課では、全体的な基礎方針の策定、家賃滞納者等に対する訴訟、古い住宅の立替、入居者の募集及び許可、住宅の修繕、家賃の収納、その他入居から退去までのほとんどの業務を行っています。



2 入居・退去にあたって

入居

入居は、入居指定日から 10 日以内となっていますので、この期間内に入居して下さい。

住宅の点検

鍵を受け取った入居者は、必ず住宅内を点検して下さい。もし異常があったり、設備に故障がある時は、すぐに管理課までお申し出下さい。畳、ガラス、襖の損傷については、指定する日までにお申し出のなかったものは、以後修理致しませんからご注意下さい。

なお、空家住宅は以前に人が入居していた住宅ですから、新しい状態ではなく、内装等すべてにわたっての修繕をしている訳ではありませんのでご了承願います。

引越し

引越しの際、車の乗り入れにより、花壇・側溝・防犯灯等の施設を破損しないようにご注意ください。万一、破損した場合は、自己負担で修理してください。

また、引越しの際に発生したダンボール箱、その他ゴミ類は、入居者が責任を持って処理して下さい。

電気、ガス、水道の開栓と郵便

電気、ガス、水道は全てへ閉栓されています。入居者が開栓の手続きを行ってください。また、郵便局にも届出を行ってください。

退去時の閉栓も同様に入居者が手続きを行ってください。

電話

電話会社に接続申し込みを入居者が直接行ってください。接続方法については、電話会社の指示に従ってください。

転入届

入居後 14 日以内に住民票の異動届を提出してください。届出完了後、管理課へ住民票謄本（世帯全員）を提出してください。

退去届

町営住宅を退去される時は、必ず退去予定日の 5 日前までに（退去届）を管理課へ提出し、鍵の返却等の手続きを行ってください。

無届けで退去された場合は、入居中とみなして、家賃を本人または、連帯保証人に請求されることとなります。

また、破損箇所の修理、増改築部分の復旧、家財道具等の撤去及びゴミ等の処分、部屋等の清掃（原状回復）を必ず行って下さい。

電気、ガス、水道などの精算

電気、ガス、水道などの公共料金の精算は、退去者自身が必ず退去日までにすませて下さい。

駐車場の使用

駐車場は、数に限りがあります。
必要な方は次のことを十分守り他の方に迷惑をかけないように注意してご使用下さい。

- ・使用許可
町長の許可を得なければなりません。
- ・使用者の資格
町営住宅の入居者または、同居者であること。
- ・駐車できる車種
ダンプカー、トラックなどの運搬専用車を除く乗用車（小型トラック、ライトバンを含む）
- ・禁止行為
駐車場を他の用途に使用すること。
駐車場を破損するような行為をすること。
駐車場でみだりに火気を使用し、また、その他危険な行為。
指定された場所以外に自動車を放置すること。
駐車場の使用権を他人に譲渡または転貸すること。
住宅環境を乱す悪臭、騒音を発するような行為、他の使用者又は居住者に迷惑をかけるような行為をすること。
他の駐車車両を汚損または、破損するおそれのある行為をすること。
- ・損害賠償
駐車場内における盗難、自動車相互の接触または追突、その他の人的事故によって生じた損害、並びに天災地変その他不可抗力による損害については、ちょうは、賠償責任を一切負わない。



3 家賃と敷金

敷金

家賃の3ヶ月分に相当する金額の敷金を入居手続きの際に納付して頂きます。

家賃

入居月の家賃は、入居手続きの際に納付して頂きます。入居した翌月からの家賃は、月ごとに納付して頂きます。



家賃の決定

家賃は毎年度、入居者から管理課への収入申告に基づき、収入及び住宅の規模、立地条件、築年数等に応じて毎年度個々に決定されます。

収入の申告をされない場合は、近傍同種の家賃（最高額）が課せられますので必ず申告して下さい。

退去する時の家賃と敷金

退去月の家賃は、退去日までの日割家賃です。
敷金は、家賃の未納あるいは住宅の破損等の損害賠償金がある場合は、その額を差し引きます。

家賃を滞納すると

家賃を滞納すると、まず連帯保証人に迷惑がかかることとなります。また、滞納月数が3ヶ月を越えた場合は督促状の送付、悪質と判断する場合は、住宅の明渡しを請求し、強制的に退去して頂くこととなります。

家賃は皆さんの住宅の修繕や環境整備にも使われています。従って、滞納することは、入居者皆さんにご迷惑をかけることとなりますので、毎月末日までに必ず納めてください。

4 収入の申告（公営住宅のみ）

町営住宅の家賃は、入居者の世帯の収入等に応じて、毎年度個々に決定されます。そこで入居者の皆さんから、毎年度の収入を管理課に申告して頂く必要があります。

収入申告書の提出と収入認定及び家賃決定

収入申告書の提出については、毎年度入居者に対して収入申告書を送付致しますので、課税〔所得〕証明書等を添付して管理課まで必ず提出して下さい。

なお、申告がない場合は、家賃が大幅に上がることがありますのでご注意ください。管理課では、入居者からの収入申告書に基づき収入を認定し、同じに翌年度の家賃を決定し通知します。

収入超過者の認定

収入申告書もしくは町の調査に基づき入居者（同居の親族を含む）の収入が公営住宅法で定める収入基準を超えている方については、収入超過者として認定し、収入基準超過者決定及び割増賃料通知書により割増賃料の額などを通知します。

なお、収入超過者には、つぎの義務が課せられます。

- ・ 明渡し協力義務

住宅に困っておられる低所得者が多く控えています。収入超過者は、それらの人々に住宅を明渡しよう努めていただきます。

- ・ 割増賃料の納入義務

住宅の明渡し努力をしても容易に移転先の住宅が見つからないなどその後、やむをえず引き続いて居住する場合には、家賃のほかに割増賃料を納入していただきます。納入期限及び納入方法は家賃と同様ですので、いっしょに納めて下さい。

高額所得者

収入超過者のうち特に高額のある方がそのまま町営住宅に居住していることは、住宅に困っておられる収入の低い方が多数町営住宅への入居を希望しているという現状から見て、非常に不合理です。そこで、公営住宅法では次ぎのような措置が定められています。

- ・ 明渡し義務

公営住宅に引き続き5年以上居住していて、最近2年間引き続き政令で定める（月収339,000円）を越える高額所得者に対して、住宅の明渡しを請求することができる。

明渡し請求を受けたものは、すみやかに明け渡さなければならない。高額所得者として認定された方々は、すみやかに退去してください。

5 入居中の各種手続き

入居中に次のような事があれば、管理課へお申し出頂き、手続きを行って下さい。手続きを怠りますと、悪質な場合、住宅の明渡しを請求することがありますので、くれぐれもご注意ください。

同居（転移）する場合

住宅と一緒に住める人は、入居申告申請書に書かれている同居人のみであり、無断で他の人を同居させてはいけません。

出産・結婚・養子縁組等の理由により新たに同居を希望される場合は、同居者に転出または死亡により異動があった場合も同様に、同居者異動届の手続きが必要です。

無断同居については、その同居者が不適格な人の場合は退去して頂くとともに、悪質な場合は住宅の明渡しを請求する場合がありますのでご注意ください。

入居を承継する場合

入居名義人が死亡、または、離婚等により住宅を退去するとき、以前から同居している同居人（同居承認後、1年を経過した人に限る）が引き続き住宅に居住を希望する場合は、管理課へ入居承継申請の手続きを行い承認を受けてください。承継できる人は、以前から同居している同居人のみであり、他所に住んでいる人は承継することはできません。無断承継については、住宅の明渡しを請求することとなります。

譲渡・転貸の禁止

いかなる理由があっても、住宅を他の者に貸したり、入居の権利を他の者に譲ることはできません。

違反者には、入居許可が取り消され、住宅の明渡しを請求します。また、条例に基づき罰金が課せられます。

連帯保証人について

連帯保証人は、入居者が家賃を滞納した場合等に一体となって債務を負う人です。従って、この連帯保証人が死亡、または資格がなくなった場合は、すみやかに新しい連帯保証人を管理課まで届け出て下さい。

なお、連帯保証人からの変更の申し入れは認められません。

しばらく留守にしたい場合

長期の旅行、出張等何らかの理由により住宅を引き続き15日以上留守にするときは、あらかじめ管理課へ届出て承認を受けて下さい。

増改築、模様替えをしたい場合

住宅の増改築や模様替えは、住宅を傷めるばかりか、修繕の原因にもなりかねますので、原則として一切認められません。

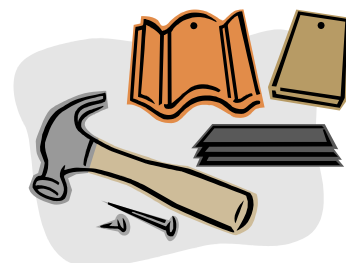
ただし、やむをえない理由により、物置の設置や浴室の増築または住宅の一部を模様替えしたい場合は必ず手続きが必要です。また、光ケーブルの設置等も同様です。詳しくは管理課にご相談下さい。

6 修繕

町営住宅は町民の貴重な財産ですから、入居者の皆さんは十分に注意を払って、正常な状態に維持して頂く義務（保管義務）があります。また、住宅の備品（流し台・電気器具等）についても大切に扱って下さい。

もし、入居者の皆さんの不注意で住宅や共同施設を損傷した場合は、入居者の費用負担により修繕して頂きます。また、備品の交換については、入居者の費用負担により同等品（規格・仕様）に交換して頂きます。

町の修繕負担分となっている部分についても、他の住宅に比べて特に損傷がひどい場合は使用上に問題があったものとして、入居者の費用負担により修繕して頂く場合があります。



修繕が発生した場合、または修繕の発生が予想される場合は、町へご相談下さい。

計画修繕

計画修繕の内容として、外壁の塗装・屋上防水・経年・老朽化による機器の取り替えなどがあります。既設住宅の維持に必要な修繕計画を立て、町の費用負担により逐次実施致しますので、入居者の皆様のご協力をお願い致します。

一般修繕について

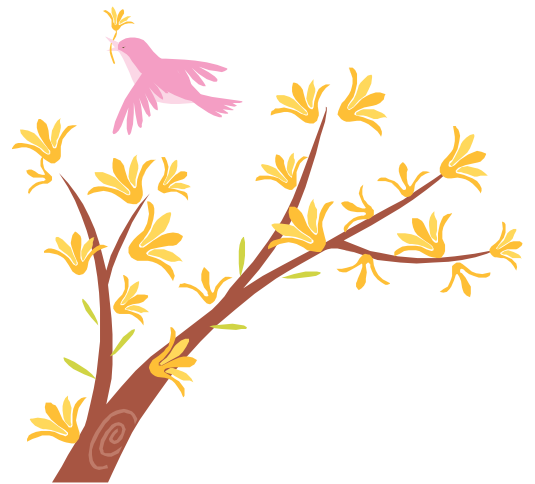
計画修繕以外の小修繕で、修繕箇所と内容により「町の費用負担で行うもの」と「入居者の負担で行って頂くもの」とがあります。

例えば、住宅の主要構造部分（基礎・土台・柱・梁・屋根・壁・床・階段等々）ならびに給排水設備の破損、電気設備及び住宅内道路については町で修繕致します。畳の表替え、ふすまの張り替え等の修繕は入居者の負担となります。

なお、トイレの換気扇については、本来入居者の負担で行って頂くものでありますが、高所危険でありますので町の費用負担により修繕致します。

使用上特に支障のないもの、あるいは設計性能をこえたご要望等は、修繕の対象となりませんのであらかじめご了承下さい。（詳しくは、「修繕負担区分の一覧表」をご覧ください。）

町に申し込みを頂いた修繕につきまして、修繕業者の都合で遅れたり、予算の関係で延期することがあります。また、その破損が入居者の責任によって生じたものは、入居者費用負担により修繕して頂きますので、あらかじめご了承下さい。



7 入居中の注意事項

町営住宅は町民の貴重な財産です。

お住まいになっておられる住宅はもちろんのこと、集会所等の共同施設を含む団地全体を大切に使って下さい。

なお、次のことは禁止されていますので特に注意して下さい。

譲渡、転貸の禁止

町営住宅を他人に貸したり、入居の権利を他人に譲渡したりすることは禁止されています。

増築、模様替、用途変更の制限

町営住宅を許可無く増築、模様替したり、店舗、事務所等に用途を変更することはできません。

無断同居の禁止

必要な手続きをせずに、あるいは承認を受けずに他の人を同居させることはできません。必ず手続きをして下さい。

8 住宅の明渡し請求

次のような場合には、損害賠償金の支払いを請求するとともに、強制的に住宅を明渡し頂くこととなります。

入居に関すること

- ・入居手続きの内容に虚偽のあったことがわかったとき。
- ・正当な理由が無く 15 日以上住宅を使用しないとき。
- ・不正な行為によって入居したとき。
- ・住宅を他人に貸したり、入居の権利を他人に譲渡したりしたとき。
- ・承認を受けず他の者を同居させたとき。

家賃に関すること

- ・家賃を滞納したとき

住宅使用に関すること

- ・住宅または共同施設を故意に壊したとき。
- ・無断で住宅の増改築や模様替をしたとき。
- ・住宅の用途を変更（店舗、事務所、作業場等）したとき。
- ・その他、住宅管理上非常に不都合なことをしたとき。



9 住宅の住まい方

騒音・振動について

住宅は各戸が繋がっており、音や振動が伝わりやすくなっていますので、大声で騒いだり、電動ミシン、ピアノ、テレビ、ステレオ等の音が大きすぎると、隣近所に大変迷惑をかけることとなりますので気をつけましょう。



共同施設について

団地内の空き地や廊下、階段等は、入居者の皆さんが共同で使用する部分ですので、決して個人のを置いたりして占有しないようにして下さい。

また、清掃や植木の手入れ、ゴミの始末は入居者の皆さんで行って頂きますので、いつも整理整頓を心がけ美しくしましょう。

集会所は共同の施設です。地域の自治活動や親睦を目的とした活動等に利用して下さい。特定の政治活動や宗教活動等には利用できません。

ゴミ類は、収集日に決められた場所に整理して出して下さい。収集日の前日から出さないで下さい。

住宅設備について

玄関ドアは静かに開閉をして下さい。玄関錠は精密な構造になっていますので丁寧に扱って下さい。破損や鍵を失われた場合は、取り扱いに問題があったものとして入居者の費用負担におり交換して頂きます。

流し台の排水皿は、つまりの原因となる残り屑が配水管に流れ込まないように必ず付けて下さい。また、台所や洗面所等の水まわりの床を濡らしておく、床板の剥がれや腐り、カビの原因になりますので、乾拭きやワックスをかける等を心がけて下さい。部屋の窓を開けて風通しを良くして下さい。

水道メーターボックスの上に物を置かないで下さい。

トイレは取り扱いが悪いと汚物が詰まります。紙は必ず水に溶けるものを使用し、紙おむつ・生理用品・ゴム製品・ビニール製品など流れの悪いものは絶対に捨てないで下さい。

中高層団地の玄関やベランダを清掃する場合は、乾掃きや乾拭き、水拭きのみとし、決して打ち水や水洗いをしないようにして下さい。階段の雨漏りの原因となりますので、ご注意下さい。

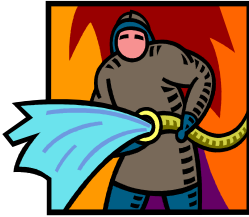
愛がん動物などについて

愛がん動物(鑑賞用の小鳥、魚類等明らかに近隣に迷惑をかける恐れがない動物以外)は、住宅を損傷したり他の入居者に迷惑をかける恐れがありますので、飼育しないで下さい。



犬は玄関を通る人の足音だけでも鳴きだすことがあります。その鳴き声は大きな迷惑となります。また、猫はベランダ越しに歩き回り悪臭を漂わせたりすることがあります。飼っている方にはかわいい動物であっても、他の入居者の迷惑となりますので飼わないで下さい。

火災予防について



一番怖いのは「火災」です。火災予防については、常に細心の注意をはらって下さい。電気・ガス・暖房器具等に火をつけたまま絶対に外出はしないで下さい。また、風呂場の換気窓は必ず開けておいて下さい。締め切りますと不完全燃焼が起こり、ガス中毒や一酸化炭素中毒、思わぬ爆発事故の原因となりますのでご注意下さい。

町営住宅の使用についての約束事は、このほかにも法律や条例で様々な規定がもうけられておりますので、違反の無いようにしましょう。わからない点がございましたら、管理課までお問い合わせ下さい。

お互いが住み良い住宅となるように一人一人が心がけましょう。



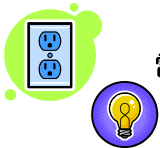
住宅についてのお問い合わせ先

〒635-0154 高取町大字観覚寺990-1
高取町役場 管理課 Tel.0744-52-3334



水道に関するお問い合わせ先

〒635-0154 高取町大字観覚寺990-1
高取町役場 事業課 Tel.0744-52-3334



電気に関するお問い合わせ先

関西電力高田営業所 Tel.0800-777-8051 (通話料無料)



電話に関するお問い合わせ先

NTT 移設・新設 116

10 町営住宅の修繕負担区分一覧表

【屋内部分】

修繕項目	修繕内容	負担区分	
		町	入居者
修繕の箇所			
柱、梁、鴨居、敷居、階段	構造上の欠陥	○	
天井	構造上の欠陥	○	
	上記以外の破損復旧 規格以上の照明器具、取付等破損		○
壁	構造上の欠陥	○	
	上記以外の破損復旧 過度の重量物取付等破損		○
根太、大引、土台、床板、押入	構造上の欠陥	○	
	上記以外の破損復旧 過度の重量物取付等破損		○
窓枠、出入口枠	構造上の欠陥	○	
外部に面した建具、玄関戸	災害等による破損	○	
	上記以外の破損復旧		○
室内建具（浴室戸、木製戸、ふすま等）	破損復旧、取替		○
鋼、アルミ製、木製ドア	鍵、ラッチ、蝶番、ビス、戸車、 レール		○
建物金物類	戸車・取手・錠の破損復旧、取替		○
	ドアクローザーの調整、破損復旧		○
流し台	排水管漏水修繕	○	
	排水管清掃、つまり復旧、一式取替、 部分修繕		○
台所棚類	破損復旧、取替		○

修繕項目	修繕内容	負担区分	
		町	入居者
修繕の箇所			
畳	表替、取替		○
ガラス	破損復旧		○
ベランダ手摺り、間仕切板	部分塗替、破損復旧（緊急時の破損を除く）		○
浴室	破損復旧		○

【屋外部分】

修繕項目	修繕内容	負担区分	
		町	入居者
修繕の箇所			
雨どい	構造上の欠陥、災害破損	○	
	つまり復旧清掃		○
屋根	構造上の欠陥、災害破損	○	
	過度の重量物取付等破損		○
壁（外壁）	構造上の欠陥、防水、災害復旧	○	
	過度の重量物取付等破損		○
屋上	構造上の欠陥、防水、災害復旧	○	
	過度の重量物取付等破損		○
階段	排水管漏水修繕	○	
	上記以外の破損復旧		○
便槽、便槽蓋	破損復旧、取替	○	
臭突（換気扇）	破損復旧、取替	○	

修繕項目	修繕内容	負担区分	
		町	入居者
修繕の箇所			
柵	破損復旧、取替	○	
団地標示板、掲示板	破損復旧、取替	○	

【水道・電気・ガス・その他設備専用部分】

修繕項目	修繕内容	負担区分	
		町	入居者
修繕の箇所			
給水、給湯設備	管破損復旧、漏水修繕	○	
	消耗部品破損復旧、取替		○
便所	管破損復旧、漏水修繕	○	
	便器、消耗部品破損復旧、取替		○
浴室	管破損復旧、漏水修繕	○	
	タイル、消耗部品破損復旧、取替		○
電気配線	配線破損復旧、漏電修繕	○	
	容量以上の使用による破損		○
電気器具類	消耗部品破損復旧、取替		○
換気扇	トイレ換気扇破損復旧、取替	○	
	台所換気扇破損復旧、取替		○
ガス配管	管破損復旧、ガス漏れ修繕	○	
	消耗部品破損復旧、取替		○

【共用部分】

修繕項目	修繕内容	負担区分	
		町	入居者
屋内・外排水管（会所含む）	破損復旧、漏水修繕、取替	○	
	つまり清掃復旧		○
会所蓋	道路上の破損復旧、取替	○	
	宅地内の一般的な破損復旧、自動車等による破損復旧		○
共用栓、散水栓	管破損復旧、漏水修繕	○	
	便器、消耗部品破損復旧、取替		○
消火栓、止水栓	破損復旧、漏水修繕、取替	○	
階段灯	本体破損復旧、取替	○	
	電球、グロー球等消耗品取替		○
テレビ共聴施設	破損復旧、調整、取替	○	
	各戸受口以下の管理及び破損復旧		○

【共同施設】

修繕項目	修繕内容	負担区分	
		町	入居者
受水槽、ポンプ室、給水塔、高架水槽、各付属施設	故障、破損復旧、点検、取替、清掃、消毒	○	
汚水合併浄化槽	故障、破損復旧、点検、取替、維持管理	○	
樹木、花壇	破損復旧	○	
	剪定、防虫駆除		○
自転車置場	破損復旧	○	
団地内の側溝、会所、法面、各種施設等の空地	危険箇所の清掃、消毒、草刈	○	
	上記以外の清掃、消毒、草刈		○