

佐用町営定住促進住宅（五反田住宅）

# 入居のしおり

入居要件や手続き、住宅での生活で重要なことが書いてありますので、必ずお読みください。

＝お問合せ先＝

佐用町役場 商工観光課

定住対策室（電話0790-82-0670）

# 町営定住促進住宅（五反田住宅）とは・・・

町営定住促進住宅（五反田住宅）とは、平成 5 年度に建築された旧雇用促進住宅を町が譲り受け平成 22 年度から管理する住宅で、佐用町に定住を希望する新婚世帯・子育て世帯・単身勤労者・高齢者等の居住の安定と町の活性化に資することを目的に設置したものです。

新婚世帯・子育て世帯・単身勤労者には、その目的を達成するため 4 年間の家賃減免期間を設けるなど、定住を応援しています。

所得が町営住宅の入居基準以上のため入居できないかた、将来、家を建てるため減免制度を受け準備したいかた、町外から移住を希望するかたなど、定住を促進するために定額で低い家賃体系が設定されています。

なお、定住促進住宅は公営住宅法の適用を受けませんが、公営住宅法及び町営住宅条例に準じて制定した「佐用町営定住促進住宅条例」に基づいているためいろいろと制約があります。「本しおり」をよく読んで理解した上でお申し込みください。

## ・・・・・・もくじ・・・・・・

1. 募集の時期と入居までのながれ	・・・・・・p2
2. 入居資格	・・・・・・p2
3. 申請手続き	・・・・・・p3
4. 家賃	・・・・・・p5
5. 敷金	・・・・・・p6
6. 入居に当たって入居者で行う手続き	・・・・p6
7. 入居中の順守事項	・・・・・・p7
8. 駐車場	・・・・・・p7
9. 住宅の保全管理	・・・・・・p8
10. 入居中の各種申請	・・・・・・p9
11. 退去時の手続き	・・・・・・p10
12. 入居の取り消し・明け渡し請求	・・・・・・p11

## 1. 募集の時期と入居までのながれ

空き室が出れば、毎月、1日から10日の間募集します。募集は、役場および各支所・出張所の掲示板に告示するとともに、町ホームページ・防災行政無線放送・佐用チャンネル文字放送等でお知らせします。

入居日は、募集月の翌月の初日から15の間になりますが、申込者複数のときは抽選等により選定しますので、入居日が遅れる場合があります。

### ○募集と入居までのながれ

1 日～10 日 募集・受付期間

11 日～30 日 入居者の決定

請書提出・敷金納付・入居日決定・諸手続き

(注) 入居決定日から10日以内に請書の提出及び敷金の納付がない場合は、入居決定を取り消す場合があります

翌1 日～15 日 当月家賃の納付、鍵の引き渡し、入居

(注) 入居の日から14日以内に住宅所在地に住民登録できない場合は入居許可を取り消すことがあります。

## 2. 入居資格

入居資格は、次のアからオまでの要件すべてを満たすかたで、町の資格審査を経て入居が決定します。

ア) 国税、地方税等を滞納していないかた (※1)

イ) 同居親族があること (婚姻関係のあるかた及び婚約者を含む)

ただし、60歳以上の単身者。身体障害者等で単身者 (※2)。町内の事業所等に現に勤務し、又は勤務先が決定している者であって、入居の申し込みにあたり勤務先代表者の同意が得られる単身者は入居できます。

ウ) 所得が月額104,000円以上である者 (※3)

60歳以上及び身体障害者等にあっては所得が月額104,000円未満の世帯 (※4)

エ) 現に住宅に困窮していることが明らかな者 (※5)

オ) 申込者その者及び同居者が暴力団員等でないこと

(注) 以下のような不自然な家族の合併・分割をした申し込みはできません。

・夫または妻(内縁を含む)が別々に居住することを前提に申し込むこと。

例) 夫婦の長期別居、離婚調停中または協議中であっても、離婚が成立していなければ一方だけの申し込みはできません。

・現在、別居している兄弟・姉妹・祖父母・その他親族をよびよせて申し込むこと。

・扶養義務のある親がいるのにもかかわらず、その子が他のものと同居する場合など。

※1 国税…所得税、相続税、贈与税等

地方税等…町県民税、固定資産税、軽自動車税、自動車取得税、国保税、介護保険料、後期高齢者医療保険料、保育料、住宅使用料、上下水道使用料、給食費等

※2 60歳以上及び身体障害者等…著しい障害があるため常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められるかたを除く次の方。

満60歳以上。身体障害（1～4級）。精神障害（1～3級）。知的障害（精神障害1～3級に相当する程度）。戦傷病者。原子爆弾被爆者。生活保護受給者。中国在留邦人。海外引揚者。ハンセン病療養所入所者。配偶者からの暴力被害者。

※3 所得…所得とは、入居しようとする同居者全員の年間所得の合算から諸控除額を差引いた額を12月で除した金額です。所得には給与所得以外に公的年金、不動産所得、配当所得、事業所得、退職所得譲渡所得などがあります。

諸控除額は、申込者を除く同居者1人につき38万円と、次のその他の控除額。

老人配偶者・老人扶養親族（70歳以上）1人につき10万円、特定扶養親族（16歳以上23歳未満）1人につき25万円、障害者1人につき27万円、寡婦（夫）上限27万円。

※4 身体障害者等…身体障害（1～4級）。精神障害（1・2級）。知的障害（精神障害1～3級に相当する程度）。戦傷病者。原子爆弾被爆者。引揚者。ハンセン病療養所入所者。

※5 住宅困窮者

- ①住宅以外の建物等に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住する者。
- ②他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者、又は住宅がないため親族と同居することができない者。
- ③住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から、衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者。
- ④正当な事由による立退要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者。（家賃滞納による立退き等自己の責めに帰すべき事由は不可）
- ⑤住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は取入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている者。
- ⑥前述以外に住宅に困窮していることが明らかな者。

### 3. 申請手続き

申請手続きには、募集期間中に提出する「申込書等」と、入居者決定通知後に提出する「請書等」があります。請書等が提出できない場合は入居許可を取り消す場合がありますので、あらかじめ連帯保証人となり得るかたの承諾をとっておいてください。

申請時に、4年間の家賃減免制度を受けるかどうかを決めていただきます。減免制度を受けた場合は、入居期間が入居決定日から最長12年間となりますのでご注意ください。

ア) 募集期間中に提出する書類

- ①定住促進住宅入居申込書
- ②確約書
- ③婚約証明書（※6）
- ④入居者全員の住民票
- ⑤入居者全員の所得証明書（※7）
- ⑥入居者全員の納税証明書（※8）

（注）町内在住の方は申込み時に、マイナンバーカード又はマイナンバー通知カードと、写真付き身分証明書をご持参ください。マイナンバーを提示することで④⑤が省略できます。

#### イ) 入居者決定通知後に提出する書類

- ①請書（※9）
  - ②念書
  - ③誓約書
  - ④町営住宅入居者名簿
  - ⑤定住促進住宅定期使用許可に関する承諾書（※10）
- ※6 婚約証明書・・・同居者が婚約者の場合に必要。入居許可日以降3カ月以内に同居できる場合で、媒酌人等の証明が必要です。
- ※7・※8 所得証明書・納税証明書・・・居住地の税務課発行の証明書で、18歳以上の方で所得がない方でも「0」の証明を受けてください。
- ※9 請書・・・請書とは、町営定住促進住宅の賃貸借契約書に代わるもので、申込者と連帯保証人2人の署名・実印並びに印鑑証明書、所得証明書が必要です。連帯保証人は、申込者が家賃を滞納した場合や、問題を起こしたときその問題に関して代わりに責任を負う人です。
- ※10 定住促進住宅定期使用許可に関する承諾書・・・住宅を定期使用する場合に町から交付を受けた説明書に対する承諾書になります。

#### 連帯保証人の資格

- ・連帯保証人は、独立の生計を営み、申込者と同等以上の収入を有するかた
- ・連帯保証人は町営住宅の入居者相互になることはできません

## 4. 家賃

### ア) 家賃月額

家賃月額は次の表のとおりですが、物価の変動、近傍同種の民間賃貸住宅の家賃との比較、定住促進住宅の改良等に伴い家賃を変更することがあります。

減免制度の期間は4年間で5年目から本来の家賃になります。

入居日及び退去日が月の途中の場合は、日割り計算になります。

■ 入居対象者と条件

	入居対象者	入居条件	電賃徴収					収納料額 (1~24)	
			1	2	3	4	5		
1	一般人二世帯	二世帯棟の1世帯、または、30㎡以上の二世帯住戸者など	1	2	3		38,000	なし	
						4	5	32,000	なし
2	二世帯世帯A	建設1年以上の入居二世帯	1	2	3		38,000	75,000	
						4	5	32,000	70,000
	二世帯世帯B	入居時築年数10年以内の二世帯（入居後3ヶ月以内に入居できる者）	1	2	3		38,000	75,000	
						4	5	32,000	70,000
3	1世帯世帯	4階以下かつ100㎡以下世帯	1	2	3		38,000	40,000	
						4	5	32,000	35,000
4	二世帯世帯	現在住居即売の募集所に掲載中、引渡しが決定している物件で、物件が完成してから入居できる二世帯世帯			3		38,000	30,000	
						4	5	32,000	25,000
5	二世帯世帯	所収額が104,000円未満の60歳以上の高齢者（11名全員）、引換がある、二世帯世帯者などで、空き部屋が1/2以上の理由により公営住宅に入居できない世帯	1	2	3	4	5	20,000	なし

イ) 納付方法

家賃は駐車場使用料と合せて、その月分を末日までに納付していただきます。原則として次の金融機関で口座引き落としの手続きをお願いします。引き落とし日は25日です。

(取り扱い金融機関)

兵庫西農協、兵庫信用金庫、三井住友銀行、みなと銀行、淡陽信用組合、西兵庫信用金庫、ゆうちょ銀行

ウ) 滞 納

家賃を滞納した場合は、督促書と納付書が届きますので納期限までに納付ください。納付されない場合は、連帯保証人へ「完納指導依頼書」を送付し、それでも納付がない場合は「連帯保証債務履行要請書」を送付し、滞納金を連帯保証人に負担していただきます。悪質な滞納者には法的手続きをとり退去処分となる場合があります。

エ) 罰 則

入居者が詐欺その他の不正行為により家賃の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額（当該5倍に相当する金額が5万円を超えない

ときは5万円)以下の過料が科せられます。

## 5. 敷金

敷金は、入居時に決定した月額家賃の2カ月分です。入居者決定から10日以内に担当課へご持参ください。

敷金は、退去時に全額返還しますが、畳表の取り替え及びふすまの張替え並びに入居者が負担すべき修繕費用と相殺し、残金は返還し、不足分は費用負担をしていただくこともできます。

## 6. 入居に当たって入居者で行う手続き

上下水道、電気、ガス、電話、テレビ、インターネット、郵便局への届出等は各自で行ってください。町営住宅もそれぞれの地域の自治会に属しますので、自治会等代表者のかたへあいさつをして、自治会ルールや自治会費の確認をしてください。

なお、住宅の共益費は各住宅で決められていますので住宅管理人等へご確認ください。

項目	事業所	連絡先	備考
上水道	役場・上下水道課	0790-82-0481	入居手続き時に申込書を書いていただきます
下水道	役場・上下水道課	0790-82-0481	
電気	関西電力 ほか	関電 0800-777-8083	
ガス	住宅毎に指定店あり		入居手続き時にご案内します
電話	各自で選定		
テレビ (※11)	役場・総務課広報室 (姫路ケーブルテレビ)	役場 0790-82-2549	入居手続き時に申込書を書いていただきます。姫路ケーブルテレビ以外は各自でお申し込みください。
インターネット		姫路ケーブルテレビ 0120-129-130	
郵便局	最寄りの郵便局		

※11 テレビ…全戸に町のケーブルテレビを配線しています。テレビを見るためには加入負担金(10,000円)と月々の使用料(500円+消費+税)が必要です。

なお、住宅独自の既設アンテナで受信できますが、故障時の修繕対応はしません。

## 7. 入居中の順守事項

### ア) 入居者の保管義務等

町条例では、入居中守らなければならない事項を次のとおり定めています。

①入居者は定住促進住宅の使用について必要な注意を払い、正常な状態において維持しなければならない。入居者の責に帰すべき事由により、住宅が滅失又はき損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

②入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

- ③入居者が住宅を引き続き 15 日以上使用しないときは届出が必要です。
- ④入居者は住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。
- ⑤入居者は、居住のみを目的として定住促進住宅を利用しなければならない。
- ⑥入居者は、町の許可なく住宅を模様替えし、又は増築してはならない。
- ⑦入居者は、入居の際に同居を認められた親族以外の者を同居させようとするときは、町の承認を得なければならない。同居者が暴力団等であるときは承認しない。
- ⑧入居者は、定住促進住宅を明け渡そうとする場合は、30 日前までに届け出て、検査を受けなければならない。

#### イ) 住宅内の植木の剪定等について

- ①敷地内の芝生の管理、草刈り、植木（中・低木）の剪定は、入居者のみなさまで協力して行ってください。手におえない大きな木は町で剪定します。
- ②敷地内の芝生広場や植栽箇所では花や野菜の栽培はできません。  
ベランダで花木や野菜を栽培する場合は必ずプランターや鉢を使い、退去時には撤去してください。ベランダにブロック等を積んで花壇をつくることもできません。

#### ウ) 共同施設の管理について

集会所、公園、ごみステーション、駐車場、階段、通路、側溝など共同の場は入居者のみなさまで協力して掃除等行ってください。

なお、共同施設の維持管理は住宅で決められた共益費で賄ってください。

また、共用部分を個人が占有したり営業スペースとして使用することはできません。

## 8. 駐車場

駐車場は、1 台目が月額 1,500 円、2 台目以降が月額 2,500 円ですが、数に限りがあります。また、3 台目以降は、極力、民間の駐車場等を各自で契約してください。

路上や通路、駐車区画以外での駐車は大変迷惑となるだけでなく、緊急車両の通行の妨げになりますので絶対にしないようにしてください。

## 9. 住宅の保全管理

町営住宅は住居に困っているかたにお貸しする公共の施設です。入居中は、自分のお家だと思いき大切にご使用ください。

修繕が必要な場合は担当課へご連絡ください。

町がすべき修繕と入居者で費用負担していただく範囲は次の表のとおりです。

入居者の責めによる破損や管理不全によるカビの発生、**たばこのヤニ**によるクロス張替えなどは入居者の負担で修繕をしていただくことになりますのでご留意ください。

特に**カビ**の発生や腐食を防ぐために、**結露**をこまめにふき取り、十分な換気を行ってください。

柱や壁に釘を打ったり壁紙を貼ることはできません。また、エアコンを設置するため壁に穴をあける時は担当課へご相談ください。

**火災保険**は、必ず加入しなければならない訳ではありませんが、万一、入居者の過失により火災が発生した場合は、補修費用を負担していただくことになります。

## ペット（生き物）飼育は禁止です。

○修繕の区分

町の修繕範囲	入居者の修繕範囲
<p>家屋の基礎、柱、壁、屋根、その他構造上重要な部分。 排水施設、消火施設、道路等の修繕。</p>	<p>町の修繕範囲以外の部分。 畳の表替え、結露・水濡れによる畳床の交換、ふすま・障子の張替え、ガラスの入替え、電球交換、スイッチ、建具（戸車）、水栓（パッキン）、網戸張替え、クロスの剥がれ、たばこのヤニ、台所・便所・浴室の排水口の詰り、建物・設備のき損。</p>

## 10. 入居中の各種申請

入居中に次の事由が生じた場合は、必ず担当課に相談の上速やかに手続きを行ってください。

### ●同居者の変更・承継

- ・定住促進住宅入居者異動届

同居者に異動が生じた場合。出生、死亡、勤務先の変更等。

- ・定住促進住宅同居承認申請書

入居の際に同居した親族以外の者を同居させる場合。婚姻、養子縁組等。

- ・定住促進住宅承継承認申請書

入居申請者が死亡、離婚、別居等した場合で、引き続きその家族が入居したい場合。

連帯保証人と連署した請書、承継する者及び連帯保証人の印鑑証明書・所得証明書等を添付。

（注）税・使用料等に滞納がある場合は承継できません。

### ●連帯保証人

- ・定住促進住宅入居者連帯保証人変更承認申請書

連帯保証人が亡くなった場合や都合により変更する場合。

請書、所得証明書、印鑑証明書の添付が必要です。

### ●模様替え

- ・定住促進住宅用途変更等承認申請書（誓約書）

居住の安定を図るために必要な模様替えを行う場合。ただし、退去時は入居者の費用負担で原型復旧していただきます。

敷地図又は建物の配置図及び平面図を添付。

●家賃

- ・定住促進住宅家賃（減免・徴収猶予）申請書  
収入が著しく低額となったり、病気や災害で支出が増えるなどして家賃等の支払いが困難となった場合。医師の診断書、理由を証明する書類等を添付。

●駐車場

- ・定住促進住宅駐車場使用申請書
- ・自動車保管場所使用承諾証明書の申請書  
自動車購入時の車庫証明願い。
- ・駐車場使用変更届  
軽自動車から普通車に買い替えたために区画が狭くなった場合などに提出。
- ・駐車場使用廃止届  
駐車場の使用を停止するとき。

●退去

- ・定住促進住宅返還届  
定住促進住宅を退去するとき。
- ・定住促進住宅敷金還付請求書  
退去時に敷金の還付を請求していただきます。

●使用期間の延長

- ・定住促進住宅定期使用許可期間延長申請書  
4年間の家賃減免制度を受けて入居した場合、都合により入居期間を延長する場合に最長8年間に限り申請できます。（入居から最長12年間）

●長期不在

- ・住宅長期不在の届け  
入院やその他正当な事由により15日以上不在になる場合。もし、根拠なく15日以上長期不在となれば住宅を明け渡していただくことがあります。

## 11. 退去時の手続き

定住促進住宅を退去する場合は、次の手続きを行ってください。

1) 定住促進住宅返還届

退去する日の1ヶ月前までに「定住促進住宅返還届」を提出してください。

2) 退去時の立会

退去日までに職員立会の上、住宅の清掃・損傷状態を検査しますので、立会日までに住宅内外を入居時の状態と同程度に復旧しておいてください。検査の結果、掃除のお願いをする場合があります。

上下水道、電気、ガス、電話、テレビ、インターネット、郵便局等は各自で手続きをしてください。

3) 退去者の負担

町営住宅の畳表の取り替えとふすまの張り替えは、損傷の程度にかかわらず入居者負担で行っていただきます。また、入居者の責めによる修繕、たばこのヤニによるクロス  
の張替えなどについても入居者負担となります。

＝参考単価＝ ※H29.12.1現在の税抜き単価で、変動する場合があります。

- ・畳の表替え 1畳 6,000円
- ・襖の張替え 1枚 3,500～4,000円

## 12. 入居の取消し・明け渡し請求

次の項目に該当した場合は入居を取消し、又は住宅の明け渡しを請求する場合がありますのでご注意ください。

なお、明け渡し請求を受けた時は請求を受けた日の翌日から明け渡す日までの家賃相当額の2倍に相当する額の損害賠償金の納付が必要です。

- 1) 不正の行為によって入居したとき。
- 2) 家賃を3カ月以上滞納したとき。
- 3) 故意又は過失により住宅をき損させたとき。
- 4) 正当な理由によらないで15日以上住宅を使用しないとき。
- 5) 暴力団員であることが判明したとき（同居者が該当する場合を含む）。
- 6) 住宅又は共同施設について必要な注意を払わず、正常な状態において維持しなかった場合。
- 7) 周辺環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をした場合。
- 8) 入居者が届出を行わず住宅を引き続き15日以上使用しないとき。
- 9) 住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡し場合。
- 10) 住居以外の目的で住宅を利用した場合。
- 11) 町の許可なく住宅を模様替えし、又は増築した場合。