

佐用町営住宅

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・空家対策室(電話 0790-82-0670)

町営住宅とは・・・

町営住宅とは、法律（公営住宅法）にもとづき、住宅に困窮されている収入の少ないかたのために、国と町が多く予算を投入し建設したもので、その資金はすべて税金でまかなわれています。

そのため、民間では建設費を回収し利益が出るように家賃が設定されていますが、町営住宅は民間と比較しても低い家賃で、なおかつ、入居世帯の所得に応じた家賃体系となっています。

また、入居資格や入居後の利用については国が定めた法律や町が定める条例・規則によりいろいろと制約を受けますので、「本しおり」をよく読み十分に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 ……………p3
2. 入居資格 ……………p3
3. 申請手続き ……………p5
4. 家 賃 ……………p6
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 ……………p8
9. 住宅の保全管理 ……………p9
10. 入居中の申請・届出 ……………p10
11. 退去時の手続き ……………p11
12. 入居の取り消し・明け渡し請求 ……………p12
13. 収入超過者と高額所得者の明け渡し ……p12

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日までの間（土・日・祝日は除く）入居者を募集します。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日の間になります。申込者複数のときは入居者選考委員会を開き選考しますので、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（土・日・祝日は除く）

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

2. 入居資格

入居資格は、次のアからエ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) 所得が次の金額を超えないこと（※2）

①259,000円

同居者に中学校を卒業するまでの者がある場合。婚姻の届出の日から2年以内である場合、又は婚約中であって入居許可日以降3月以内に同居できる場合

②214,000円

身体障害者等（※3）。入居者が60歳以上で、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合

③214,000円

災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借上げるものである場合。ただし、当該災害の発生日から3年を経過した後は、158,000円

④214,000円

子どものいない夫婦（婚約・内縁関係を含む）で、夫婦の合計年齢が80歳未満の場合

⑤214,000円

配偶者の（婚約・内縁関係を含む）ない母子・父子世帯で、かつ、同居者に扶養親族である20歳未満の子がある世帯

⑥158,000円

①から⑤までに掲げる場合以外

⑦特定公共賃貸住宅は 158,000 円以上 487,000 円以下のかた

ウ) 現に住宅に困窮していることが明らかなかた (※4)

エ) 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 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、事業所得などがあります。

控除額は、申込者を除く同居者 1 人につき 38 万円 (別居の所得税法上の扶養親族も含む)、給与所得者及び公的年金等所得者 1 人につき上限 10 万円と、次のその他の控除。

控除対象配偶者及び扶養親族のうち 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、普通障害者 1 人につき 27 万円 (特別障害者 1 人につき 40 万円)、寡婦上限 27 万円。ひとり親上限 35 万円。

※3 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・2 級療育手帳 A・B1 に相当する程度)。戦傷病者。原子爆弾被爆者。海外引揚者。ハンセン病療養所入所者等。

※4 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収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。あらかじめ、緊急時の連絡先となる「緊急連絡人」となり得るかたの承諾をとっておいてください。

ア) 募集期間中に提出する書類

- ① 町営住宅入居申込書
- ② 婚約証明書 (※5)
- ③ 入居者全員の住民票
- ④ 入居者全員の所得証明書 (※6)
- ⑤ 入居者全員の納税証明書 (※7)

(注) 申込みには、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③④が省略できます。

※マイナンバー通知カードは、記載内容に変更がない場合のみ使用可能です。

イ) 入居者決定通知後に提出する書類

- ① 請書 (※8)
- ② 念書
- ③ 誓約書
- ④ 町営住宅入居者名簿

※5 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。

※6・※7 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歳以上のかたで所得がないかたでも「0」の証明を受けてください。

※8 請書…請書とは、町営住宅の賃貸借契約書に代わるもので、申込者の署名・実印並びに印鑑証明書、緊急連絡人2人の届出が必要です。(緊急連絡人2人の住民票添付)

4. 家賃

ア) 家賃

家賃額は、入居者全員の所得の合計から同居者の人数等による控除額を差し引いて算出される所得月額により決定されます。

2年目以降は、毎年10月に収入申告書（※9）を提出いただき決定します。

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。

イ) 納付方法

家賃は駐車場使用料と合わせて、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。

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。

事情があっても納付できない場合は、担当課へご相談ください。

※9 収入申告書…家賃は毎年、所得に応じて算出します。その所得を確認するため、毎年10月に収入申告書（裏面は税務課で所得を調査することの承諾書）を提出していただきます。

5. 敷金

敷金は、入居時に算出した月額家賃の3カ月分です。入居者許可日まで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。なお、入居者が希望される場合は、退去時の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することもできます。（残金は還付し、不足分は費用負担をしていただきます。）

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0800-777-8810	
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 (※10)	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		

※10 テレビ…全住宅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分担金（10,000円）と月々の使用料（500円＋消費税/年払い）が必要です。

なお、上町住宅、山王住宅は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行いません。

7. 入居中の順守事項

ア) 入居者の保管義務等

公営住宅法では、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入居者は住宅又は共同施設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。
- ②入居者は住宅を転貸し、又は入居の権利を譲渡してはならない。
- ③入居者は住宅の用途を変更してはならない。
- ④入居者は住宅を模様替えし、又は増築してはならない。
簡易なものは町の承認を得ることで変更できますが、退去時には入居者の費用負担で原型復旧する必要があります。
- ⑤入居者は入居の際に同居し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。
- ⑥入居者（名義人）が死亡し、又は退去した場合、同居人が住宅を承継できる範囲は配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要があると認められた者に限る。

イ) 住宅内の植木の剪定等について

①住宅各戸の生垣及び敷地内の植木（中・低木）は、入居者のみなさまで剪定等の管理をしてください。手におえない大きな木は町で剪定します。

②住宅によっては土の庭や花壇がありますが、直に花や野菜の栽培はできません。

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。

ブロック等を積んで花壇をつくることはできません。

ウ) 共同施設の清掃等について

集会所、公園、ごみステーション、駐車場、階段、通路、エレベーター内、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、共同施設の光熱費は住宅毎に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、全住宅で1世帯につき1台分の区画がついています。住宅によっては1台以上のスペースがある団地がありますが、2台目以降は1台につき、月額2,500円が必要です。

3台目以降は、極力、民間の駐車場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。

来客用駐車場は、入居者のみなさんの親族等が一時的に使用する駐車場です。長時間の使用にならないようお互いにご留意ください。

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。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となりますのでご注意ください。

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）の飼育は禁止です。（一時的に預かることもできません。）

○修繕の区分

町の修繕範囲	入居者の修繕範囲
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。	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。

●家賃以外の費用負担について（共益費等）

外灯、階段灯等の電気代及び消耗品代、共用水道の使用料など、費用は団地によって異なります。

10. 入居中の各種申請・届出

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

①町営住宅入居者異動届

同居者に異動が生じた場合。(転出、死亡、勤務先の変更等。)

②町営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。出生、婚姻、養子縁組等。

●入居者の異動(入居者本人の死亡、離婚、別居等による退去)

入居者の異動により、町営住宅を返還する場合・・・町営住宅返還届→⑮参照

同居する家族が引き続き入居を希望する場合・・・③町営住宅承継承認申請書

※承継できる家族は、配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要があると認められた者に限ります。(注) 税・使用料等に滞納がある場合は承継できません。

●緊急連絡人の変更

④町営住宅入居者緊急連絡人変更届

緊急連絡人を変更する場合。

●連帯保証人の変更

⑤町営住宅入居者緊急連絡人届

連帯保証人のある入居者が、次の事由により連帯保証人を変更しなければならない場合は、連帯保証人の代わりに緊急連絡人の届出が必要となります。

【連帯保証人変更の事由】

連帯保証人の死亡、住所不明、後見人又は被後見人の宣言、失業等保証能力に著しく影響を及ぼす事情が発生した場合

●模様替え

⑥町営住宅用途変更等承認申請書

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。

⑦家賃等減免(徴収猶予)申請書

収入が著しく低額となったり、病気や災害により支出が増額となったりして、家賃等の支払いが困難となった場合。

●家賃

⑧収入申告書

次年度の家賃額を認定するため、入居者は毎年10月に世帯の収入を申告していただきます。申請書は9月に配布します。

⑨収入認定(収入基準超過認定・高額所得認定)に対する意見申出書

収入認定に対して意見がある場合。

●住宅あっせん・交換

⑩住宅あっせん申出書

収入超過者が特定公共賃貸住宅等へのあっせんに希望する場合。

⑪町営住宅交換申請書

他の町営住宅の入居者と相互に入れ替わることが双方の居住の安定を図るうえで必要な場合。

●長期不在

⑫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は、役場へご連絡ください。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。

●駐車場

⑬住宅駐車場使用許可申請書

2台目の駐車場を申込みの場合。

⑭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ひ。

●退去

⑮町営住宅返還届

町営住宅を退去するとき。(詳しくは「11. 退去時の手続き」参照)

⑯町営住宅敷金還付請求書

退去時の敷金の還付請求。

⑰退去に要する修繕費承諾書

退去時、敷金を修繕費用にあてる場合。

11. 退去時の手続き

町営住宅を退去する場合は、次の手続きを行ってください。

1) 町営住宅返還届

退去する日の1カ月前までに「町営住宅返還届」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ことがあります。(個人で取り付けたもの【エアコン、インターネット回線など】、駐輪場の自転車なども必ず撤去してください。)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・障子の張り替えは、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張替えなどについても入居者負担となります。

12. 入居の取消し・明け渡し請求

公営住宅法及び町条例では、次の項目に該当した場合は入居を取消し、又は町営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) 正当な理由がなく、入居決定から10日以内に請書及び敷金を納付しなかったとき
- 2) 入居の手続きの内容に虚偽があったことが判明したとき
- 3) 正当な理由がなく、15日以上町営住宅を使用しないとき
- 4) 不正の行為によって入居したとき
- 5) 家賃を3カ月以上滞納したとき
- 6) 町営住宅又は共同施設を故意に損傷したとき
- 7) 町営住宅又は共同施設の使用に関し、入居者の共同の利益に著しく反する行為をしたとき
- 8) 町営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これを正常な状態において維持しなかった場合
- 9) 周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしたとき
- 10) 町営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たとき
- 11) 町の許可なく町営住宅以外の用途として使用したとき
- 12) 町の許可なく町営住宅を模様替えし、又は増築したとき
- 13) 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）
- 14) 町営住宅の借上げの期間が満了するとき

13. 収入超過者と高額所得者の明け渡し

町営住宅に入居後3カ年が経過し、収入が増えたことにより収入基準を超えた時は町営住宅の明け渡し義務が発生します。また、入居後5カ年が経過し、最近2年間引き続き一定の基準を超える高額収入があるときは町営住宅の明け渡しを請求します。

なお、収入超過者・高額所得者に認定された場合の家賃は、近傍同種家賃（※12）となりますのでご注意ください。

※12 近傍同種家賃・・・民間住宅と同程度の家賃をいいます。