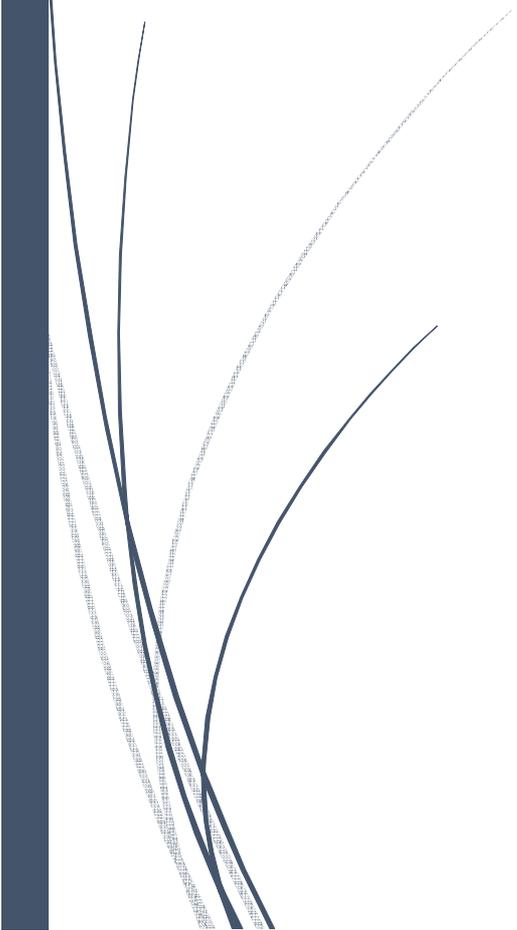




町営住宅入居者 のしおり

(入居から退去まで)



屋久島町 財産管理課

はじめに

町営住宅は、住宅に困っている方々の生活の安定と福祉の増進を図るため、町が国・県の協力を得て建設したものです。また入居から退去に至るまでのルールが公営住宅法や町の条例によって細かく定められており、一般の民間住宅とは違っている点があります。この点をご理解のうえ格別のご協力をお願いします。

町営住宅では特に近隣の方々とコミュニケーションをとりながら、互いの生活を尊重する必要があります。

このしおりを参考に、近隣の皆さんと協力し合いながら快適な生活を過ごされますようお願いします。

なお、この「入居者のしおり」は各住宅ごとに作成されたものではありませんので、住宅によっては該当しない文言も含まれることをご了承ください。

第1章 豊かな生活のために

1 共同の暮らし

町営住宅地は、多くの方々が共同生活を営む場所です。お互いに近隣の皆さんの生活を尊重し、団地をはじめ地域の皆さんとも協力しあって、住み良い住環境生活が送れるようご協力をお願いします。

(1) 生活環境の向上

- 団地内の遊園地や広場、側溝やためますの清掃等は、定期的に入居者の皆さんで協力し、住み良い環境をつくりましょう。
- 団地内の樹木や芝などは、緑がある住環境を整備するため植えられたものです。入居者の皆さんで大切に管理し、育てましょう。
- ラジオやテレビの音をむやみに大きくしたり、違法無線等による異常電波を発信することは、まわりの方々への迷惑となりますから注意しましょう。
- **団地内及び住宅内において、犬、猫その他の鳥獣類は、周りの方々の迷惑となりますので飼ってはいけません。ペットの飼育は禁止です。**
- 団地内では自動車やオートバイ等のスピードを控えるとともに、大型車は乗り入れないようにしましょう。事故等、危険が大きいばかりでなく、騒音等でまわりの方々に迷惑がかかります。

(2) 共同施設

町営住宅には、入居者の皆さんに共同で維持管理をしていただく次のような共同施設があります。入居者の皆さんで協力し適正な管理に努めてください。

ア 児童遊園・広場等

児童遊園等は団地の憩いの場です。子ども達が仲良く使用できるように配慮するとともに、施設の状態に注意し、故障や危険を発見したときは使用を中止して住宅管理係へ連絡し、危険防止に努めましょう。

- 乱暴な使い方をしないよう注意し、また乱暴な使用者を見かけたら注意しましょう。

- **小さな子どもには必ず保護者の監督をお願いします。**

イ 階段・廊下（中高層住宅の場合）

階段等は各住宅の通路として使用するほか、非常の場合の避難路となりますので、絶対に物を置かないでください。また、歩行するときは、下駄、サンダルなどで騒音をたてたり、大声で話したりしないようにし、常に清掃に心がけましょう。

2 各戸のくらし

町営住宅は町民の大切な財産です。

日常、わずかな心づかいで住宅の傷み方も違いを生じ、事故を未然に防止することにもつながります。生活の知恵を生かし、上手に使い豊かな生活を送りましょう。

(1) 住宅の取扱い

ア 玄関

- 玄関の開閉は静かに行いましょう。
- のぞき窓やドアチェーンを活用し、防犯に努めましょう。
- 玄関の鍵は丁寧に取り扱いましょう。
- 表札は必ずつけましょう。
- 玄関の床は防水が十分ではありません。水を使用すると、漏水等により他の入居者への迷惑になる場合がありますので、十分注意しましょう。

イ 居室

- 壁や柱に落書きをしたり、紙を貼ったり、釘をむやみに打ち込んだり、穴をあけたりしないようにしましょう。
- 締め切った部屋で暖房をしたりすると、天井・壁・押入れなどに水滴が着き（結露といいます。）しずくとなって落ちたり、カビが発生したりします。特に冬期は結露の害を防ぎましょう。

ウ 結露防止

暖房器具を使用する時期になると、特に外壁の室内側や押入、便所等の冷えやすい部分に「結露」が発生し、室内壁、ボード等の汚れやカビの発生等により居住性が著しく悪くなることがあります。この「結露」は鉄筋コンクリート造やパネル構造の住宅など、気密性の高い建物に多く発生し、その原因は、空気中の水蒸気の量にあります。特に次の事項に注意してください。

- 石油・ガスストーブは水蒸気を発散します。

石油ストーブ・ガスストーブは、多量の水分を室内に発散し、「結露」がおきやすくなります。できれば給排気型ストーブや電気ストーブ、エアコンを使用しましょう。

- 室内を適温に保ちましょう。

湿気は温度が高いほど多く含むことになり、「結露」する危険性が高くなるので、室温は適度に保つようにしましょう。また、乾燥するからといって加湿器や、ストーブにやかんをかけると水蒸気が発生し、ますます「結露」が発生しますので注意しましょう。

- 室内の換気をしましょう。

洗濯物を室内に干すと、どうしても湿気が多くなりがちです。このような家

庭では各部屋の換気口を開けたり、窓を開けたりして、外気を取り入れるようにしてください。「結露」を防ぐには湿気を外に逃がすことが一番確実です。寒い時期ですが換気・通風に心がけましょう。

○家具類は、壁につけないようにしましょう。

外壁側に家具類等を置くと「結露」しやすくなりますので、なるべく置かないようにしましょう。やむを得ず置くときは、壁から10cm以上離し、また家具の下に、木材等を敷いて、空気が流れるようにしましょう。

エ 台所

常に清潔に保つように努めるとともに、火災や換気に十分注意してください。また残りかすが排水管に流れこまないよう、排水目皿は必ずつけておき、固形物は生ゴミとして搬出してください。水に溶けにくい油、特に天ぷら油なども流さないように注意してください。

オ トイレ

使い方が悪いとつまりや臭気の原因となり、まわりの住宅の方にも迷惑を及ぼしますので、次の事項に注意してください。

○使用する紙は、**トイレットペーパー（巻紙）以外のものは絶対に使用しない**ようにしましょう。

○紙おむつ等水にとけないものや、とけにくいものは流してはいけません。

○使用後は水を十分流しましょう。

○ハンドルはゆるやかに操作しましょう。

○くみ取り便所のくみ取りくちマンホールは、割れたりはずれたりすると危険です。まわりで子どもさんが遊ぶことのないように注意するとともに適正な管理に努めましょう。

カ バルコニー

○子どもの転落防止のため、踏台となるようなものは置かないようにし、また物を落としたり、ゴミを投げ捨てたりすることのないように注意してください。

○バルコニーの床は簡単な防水のみとなっています。洗濯等で水を大量に流しますと階下に漏れ、他人に迷惑をかけますので注意しましょう。

キ 浴室

風呂釜や給湯器具の据付けは専門の業者によって行い、使用中は換気に十分注意してください。

ク 電気

契約アンペアの変更を希望される場合は、必ず許可を受た後、各事業所へ依頼してください。なお、変更できるアンペア数は住宅の建設年度等により制限

があり、変更できない場合もあります。

電気は契約電力の範囲内で使用するとともに、火災の原因となるタコ足配線は危険ですから止めましょう。

ケ ガス

ガスは大変便利ですが、**換気の不足や、不完全燃焼等があると、一酸化炭素が多量に発生したり、ガス漏れが発生し、中毒事故や爆発事故の原因となり非常に危険です。**

特に次の事項に注意して慎重に扱ってください。

- 入居するときはガス供給者に連絡して、立会いのうえ開栓し、**ガス漏れの有無を確認するとともに、器具取扱上の注意を十分に理解して使用しましょう。**
- **部屋の換気**や、バーナーの空気口の調節に注意しましょう。換気口は絶対にふさがないようにしましょう。
- 古くなった器具やゴム管は早めに取り替えましょう。また、**ゴム管は十分に差し込んで、安全バンドでしっかり止めましょう。**
- **使用後はガスコンロの器具栓をしっかりと閉め、就寝時や外出のときは元栓を必ず閉める習慣をつけましょう。**
- ガス漏れ事故の防止のため、**ガス漏れ警報器の設置に努めましょう。**
- **定期的にガス供給者の点検**を受け、常に良好な状態で使用しましょう。
- 異常や事故のあったときは、すぐに供給者に連絡し修理を受けましょう。

コ 水道

台所やトイレの水がとまらないとき、又は配管からの漏水のときは、元栓を閉めてから住宅管理係へ連絡してください。

特に次の事項に注意してください。

- 使用中に断水したときは、必ず栓を閉めましょう。断水の復旧により、水が出て室内を水浸しにしたり、階下の方に迷惑をかけることがあります。

(2) 事故防止

ア 子どもの事故防止

小さな子どもさんの事故に気を付けましょう。特に窓の手すりやバルコニーの柵から身をのりだすことは危険です。近くに踏台となるものを置かないよう注意しましょう。

また、浄化槽、防火水槽等の付近、水路や交通量の多い道路は危険ですから遊ばせないようにしましょう。

特に小さな子どもさんの場合、保護者の目の届く範囲で遊ばせてください。

イ 火災予防

町営住宅には多くの方が生活していますので、火災の予防には、細心の注意をしてください。万が一、出火した場合はとなり近所に大声で知らせ、初期消火に努めてください。

- 火災の原因は、コンセントのほこり、たばこやガスコンロの不始末、火遊び、ガス漏れ、風呂の空だき等があります。燃焼器具や電熱器具を使用するときは火災に十分注意してください。
- **子どもの花火遊びには保護者が付き添いましょう。**
- **電熱器具の使用後は、スイッチを切るとともに電源コードをコンセントから抜いておきましょう。**
- **火気を使う道具類の周囲は片づけ、燃えやすいものは置かないようにしましょう。**また、使用後の消火を再確認しましょう。
- 消火器を各家庭に1本は備えるようにし、その使用方法を家族全員で覚えるようにしましょう。
- 出火時の処置として、次の点を日常から心がけてください。
 - ・油類が原因の場合は、砂やフトンで空気を遮断すること。
 - ・電気器具や電線の場合は、ブレーカーでスイッチを切ること。
 - ・ガスの元栓を閉めること。
- 出火の原因が入居者の不注意による場合は、原状回復、損害賠償、住宅の明け渡しなどの措置を求める場合があります。

ウ 防犯

- 外出するときは、戸締まりをしっかりとするとともに、近所の方に留守をお願いするようにしましょう。
- 就寝前には戸締まりを点検しましょう。
- 防犯運動について、団地ぐるみ、地区ぐるみで協力しあいましょう。

エ 緊急時の避難について

火災や地震等緊急の事態に備え、避難方法や避難場所等を事前に確認しておいてください。特に中高層住宅については、火災に備え二方向に避難できるよう避難路を確認し、障害物を置くことのないようにしてください。

第2章 入居・退去にあたって

1 入居

(1) 入居の日

入居開始の日とされた日から**入居指定日までの間に入居**してください。

この間に入居できない事情がある方は、あらかじめ住宅管理係に連絡し、指示を受けてください。

(2) 鍵

入居手続きに必要な書類を提出後にお渡しします。

(3) 住宅の引渡しと確認

住宅の状況については、皆さんが入居される前に職員が確認しておりますが、**引っ越し前にあらかじめ室内を点検**してください。その結果、修繕等を要する箇所がありましたら住宅管理係に連絡してください。申し出が遅れますと、内容によっては新たに入居した方に修繕していただきます。

(4) 電気・水道・ガスの申し込み

次の事業者へ入居者の方が申し込んでください。

電気：役場電気課（志戸子地区 ～ 長峰地区）

九州電力（永田地区 ～ 一湊地区、口永良部島）

安房電気利用組合

種子屋久農業協同組合

水道：役場建設課水道係

ガス：ガス供給者

2 退去

(1) 明渡し届等

住宅を退去しようとするときは、退去日の7日前までに、明渡し届に敷金還付請求書、明渡しに伴う畳・襖等の修繕届を添えて住宅管理係に届出てください。

(2) 退去の検査と修繕

明渡し届が提出されますと、後日、職員による検査が行われます。検査終了

後、敷金を口座振り込みにて還付します。

(3) 電気・水道・ガスについて

退去される日までに事業者連絡し、必ず使用停止の手続きをとってください。手続きをされなかったり、使用料に未納がありますと、後から入居された方に大変な迷惑がかかります。

3 入居・退去時の注意

- 入居や退去にあたっては、**住宅管理係とよく連絡をとってください。**
- 団地内に引っ越し用のトラック等を持ち入れるときは、団地内の諸施設（道路・側溝・垣根・建物等）を壊さないようにし、また、子どもが遊んでいる場合がありますので、事故をおこさないように十分注意してください。
- 引っ越しが終了したときは部屋の内外を清掃し、ゴミや使用したダンボール、シート等は責任を持って処分してください。

第3章 入居中の心得・義務

1 守っていただくことから

(1) 入居者の保管義務

ア 住宅及び共同施設は、大切に使用してください。

故意又は不注意によって、き損したり滅失したときは、現状に修復するか又はその損害を賠償していただきます。

イ 団地内の建物や敷地等に異状を発見したときは、直ちにその状況を住宅管理係に連絡してください。

(2) 禁止事項

ア 入居の権利を他の者に承継すること。

イ 住宅の一部を住宅以外の用途（店舗・事務所等）に使用すること。

ウ 入居許可時の同居者以外の者（ただし、出生は除きます。）を同居させること。

(3) 修繕

修繕は、町が行うものと入居者が行うものがありますが、その区分は次のとおりです。町が負担する部分に修繕の必要が生じたときは、住宅管理係まで届出てください。

なお、退去時の修繕もこの区分に従って行っていただくこととなります。

【町営住宅修繕願を提出する必要があります。】

ア 町が行う修繕

- ① 家屋の壁・基礎・土台・柱・床・はり・屋根及び階段並びに町が管理する給水施設・排水施設（浄化槽を含む）・
- ② 電気施設（開閉器、配電盤等）
- ③ ガス施設（配管類及び線類）
- ④ 消火施設（消化器具、消化器、火災報知器等）
- ⑤ 団地内の道路

イ 入居者が行う修繕

区分	内容	区分	内容
ガラス	ガラスの取替 (故意的破損の場合)	浴室 トイレ	浴槽 (未設置住宅に限る)
畳	畳表の取替え・裏返し	台所	換気扇
ふすま	取替え、張替え	ガス	ガスホース・止め金具の修理または取替え
塗装	内壁の塗替え。危険でない個所の軽微な塗替え(退去時は入居者が汚損した場合に限る)	建具	網戸・戸車の修理又は取替え(ただし鋼製建具の戸車取替えを除く) 戸締金物・ドアの引手・錠前・かぎ類及びその他の建具付属品等の修理
電気	スイッチ・コンセント・ブザー・チャイムの修理または取替え 照明器具・電球・蛍光灯の取替え 契約容量の変更	給排水	各種パッキン 台所などの排水管・トイレの詰まり 浴槽・風呂釜・洗面台・便器・臭突・汲取蓋の破損 (故意的破損の場合)
テレビ	アンテナ (未設置住宅に限る)	屋外	各戸の庭木の剪定や共有部分の庭木の剪定
維持管理	道路及び側溝の清掃 公園・広場の清掃及び除草 簡易的な樹木の剪定 し尿浄化槽 合併処理施設 雑排水処理施設	その他	共用灯の電気料金 共用施設の光熱水費 共用灯の電球・蛍光管の取替え

(4) 長期不在

旅行等のために住宅を長期間(30日間以上を目安にしてください)離れる際は、あらかじめ住宅管理係へ連絡してください。また住宅を空ける際はガス・電気・水道や郵便物の管理等、事故や防犯にも充分ご注意下さい。

【住宅不使用届を提出する必要があります。】

2 家賃について

入居者は、毎年度収入の申告をしていただくこととなっています。この収入の申告に基づく収入額と、入居している住宅の立地条件、建設時からの経過年数、規模等に応じて家賃が決定されます。

(1) 収入調査

入居者の皆さんの家賃を決定するため、**毎年10月1日を基準として現在収入申告書を提出**していただきます。

これを基に収入調査を行います。これにより各入居者の皆さんの収入認定を行い、家賃を決定しますので必ず提出してください。

なお、入居者がこの収入申告書を指定された期日までに提出されず、収入額が不明となっている場合は、本来の家賃額を決定できませんので、近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅並みの家賃）となります。

また、転職・退職等の事由により収入が著しく変動したときは、収入の再認定により、年度の途中から家賃の変更を行う制度がありますので申し出てください。その場合の再認定は、申請書を受理した日の属する月の翌月からとなります。

(2) 納入

家賃の納入には、便利な**口座振替をご利用ください**。口座振替の手続きをされると毎月、指定口座から自動的に引き落とし（毎月25日）ができますので、毎月の金融機関窓口での納付手続きがなくなり、滞納の心配が少なくなります。

口座振替の手続きは、取扱金融機関（銀行・郵便局・農協）の窓口又は住宅管理係にお尋ねください。

なお、口座振替ができるのは当月分に限られますので、振替期日前までには口座の残高を確認しておきましょう。

口座振替がご利用いただけない場合は、後日送付される「納入通知書」により、指定期日までに取扱金融機関又は役場出納窓口で納付してください。

「納入通知書」を紛失した場合はご相談ください。

(3) 滞納になった場合

家賃は毎月、納入期限までに納入してください。

なお滞納しますと、催告書等による通知後、連帯保証人に対する請求を行うとともに、裁判所による支払い督促等の強制措置のほか、長期滞納の場合、住宅の明け渡し訴訟を提起し、退去いただくこととなります。

3 収入超過について

町営住宅は、公営住宅法等に基づき、住宅に困窮している一定基準の収入以下の方のために建設されています。この基準を上回る収入がある入居者については、入居年数等に応じて次の措置を取らせていただきます。

(1) 収入超過者の家賃及び明け渡し努力義務

町営住宅に引き続き3年以上入居している方が、一定の基準を超える収入となった場合は**収入超過者決定通知書**により通知します。この通知を受けた方は**住宅を明け渡すよう努力する義務があります**。明け渡しできない方については、収入と収入超過者となってからの年数に応じ、**一定の金額を割増加算**した額を家賃として納入いただくこととなります。

(2) 高額所得者の家賃及び住宅の明け渡し義務

町営住宅に引き続き5年以上入居している方が、最近2年間に一定の基準（「高額所得基準」といいます。）を超える収入を得ていると認定された場合は、**高額所得者認定通知書**により通知します。この通知を受けた方は**町営住宅を明け渡ししていただきます**。該当者には、期限を定めて明け渡しの請求を行いますので、期限までに住宅を明け渡してください。

4 共益費

町営住宅の使用にあたっては家賃のほか、町営住宅入居者の共同の利益のため、**入居者全員で負担しなければならない費用**があります。（これを「共益費」といいます。）通常、次の経費については利用の程度により又は入居者で組織する自治会等の定めるところにより、全入居者に負担していただきます。

- ・ 電気料（階段等の共同灯、道路の外灯ほか）
- ・ 水道料（共同水栓）
- ・ 浄化槽維持管理費

5 いろいろな手続き

日常必要とする手続きのうち、主なものは次のとおりです。各手続きに必要な書類は住宅管理係へお尋ねください。

町営住宅世帯員異動届	世帯員が異動したとき 例：子どもが産まれたとき、同居者の死亡、転入転出、氏の変更または勤務先の変更など
町営住宅入居承継承認申請書	契約者の死亡または退去により同居者が引き続き入居を希望する場合
町営住宅事故報告書	住宅又は共同施設を滅失、破損等の事故を発生させた場合
町営住宅不使用届	住宅を30日以上使用しないとき
町営住宅模様替え承認申請書	原状回復又は撤去が容易である場合に限る
連帯保証人変更承認申請書	連帯保証人の死亡などにより、新たに連帯保証人を設定する必要がある場合
連帯保証人異動届	連帯保証人の住所、氏名、勤務先が変更された場合

6 明け渡し請求

次のいずれかに該当する場合は、住宅の明け渡し請求の対象となりますので注意してください。

- (1) 不正の行為によって入居したとき
- (2) 家賃を3ヶ月以上滞納したとき
- (3) 住宅又は共同施設を故意にき損したとき
- (4) 町の承諾を得ないで住宅の一部又は全部を他人に転貸したとき
- (5) 町の承諾を得ないで住宅を居住以外の用途に使用したとき
(例えば住宅において店を開いたり、工場・事務所・作業場等に使用した場合)
- (6) 町の承諾なくして模様替え又は増築したとき
- (7) 町営住宅等に関する法令に違反したとき

7 連帯保証人

入居にあたっては、連帯保証人の方に、入居誓約事項について連帯保証承諾をしていただいておりますが、**皆さんが家賃を滞納されたり、不注意によって町に損害を与えたりすると、町から連帯保証人に対し家賃支払いの請求や、損害賠償の請求をすることがあります。**連帯保証人にも大変な迷惑がかかりますから十分注意してください。

また、連帯保証人が死亡した時など、連帯保証人を変更する必要がある場合は、必ず改めて入居誓約書を提出してください。

屋久島町 財産管理課 住宅管理係

電話番号 0997-43-5900 内線211・215番

F A X 0997-42-1505

E-MAIL zaisan@yakushima-town.jp

〒891-4292 屋久島町宮之浦1593番地
屋久島町役場 宮之浦支所