

まっかり村公営住宅

入居のしおり

かならず、お読み下さい。



真狩村役場建設課

1

入居者の皆様へ！！

このしおりは、村営住宅に入居された皆様が、明るく快適な団地生活をしていただくための手続きとして役立てていただくものです。

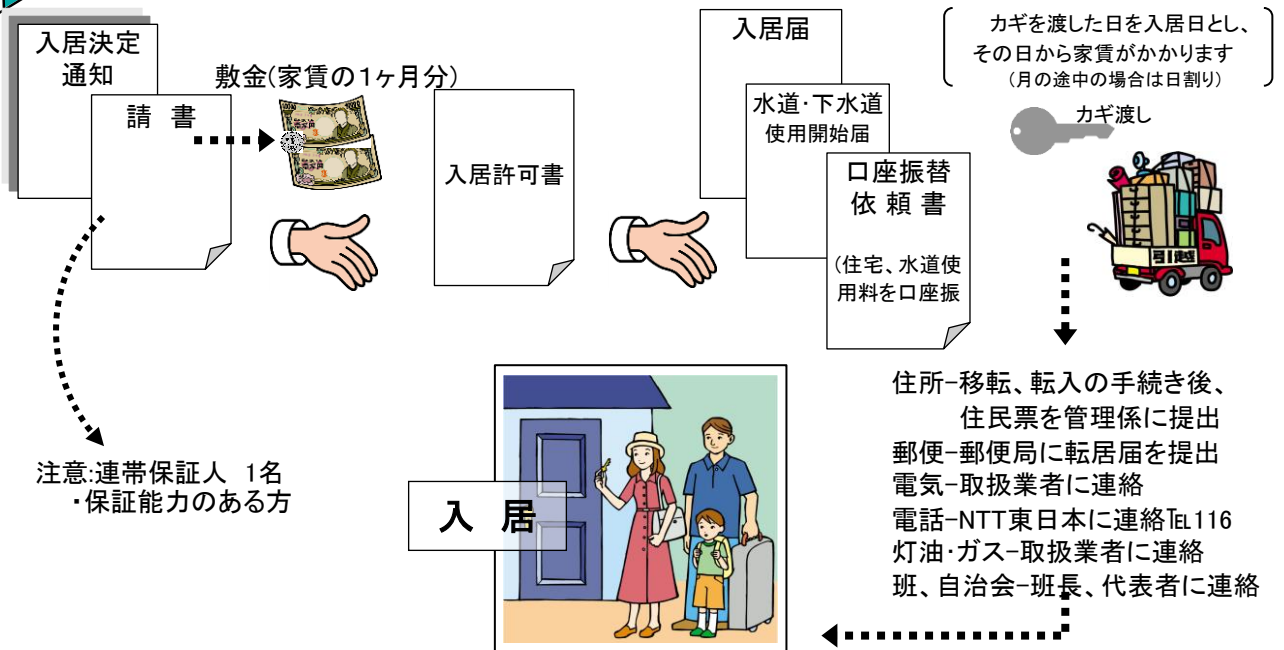
村営住宅は、公営住宅法に基づいて整備されている、村民の皆様の大切な財産ですから、公営住宅法や真狩村条例等でいろいろなきまりが定められています。また、入居者の皆様が協力して快適な団地生活ができるように、さまざまなルールもあります。

以下は、入居者の皆様には知っておいていただきたいことをとりまとめたものです。

また、村営住宅は、入居者の共同生活の場ですから、入居された皆さまが相互に親睦を図り、協力して快適な団地生活を送りましょう。



●入居が決まったら



●共通経費の取り扱い



村営住宅は、共同住宅ですから入居者の皆さまが協力し共同で処理しなければならないことがたくさんあります。

- ①共同で使用する電力費
- ②共同で使用する消耗品の購入費
- ③団地内通路、玄関、屋根等の除排雪及びその費用
- ④排水管の清掃及びその費用
- ⑤屋外周辺の草刈り、清掃及びその費用

など、入居者の皆さままで負担しなければならない住宅や共同施設の維持管理に必要な費用は、自治会(その棟)が中心となり一括して処理することになります。

2

村営住宅の家賃は次のように決まります！

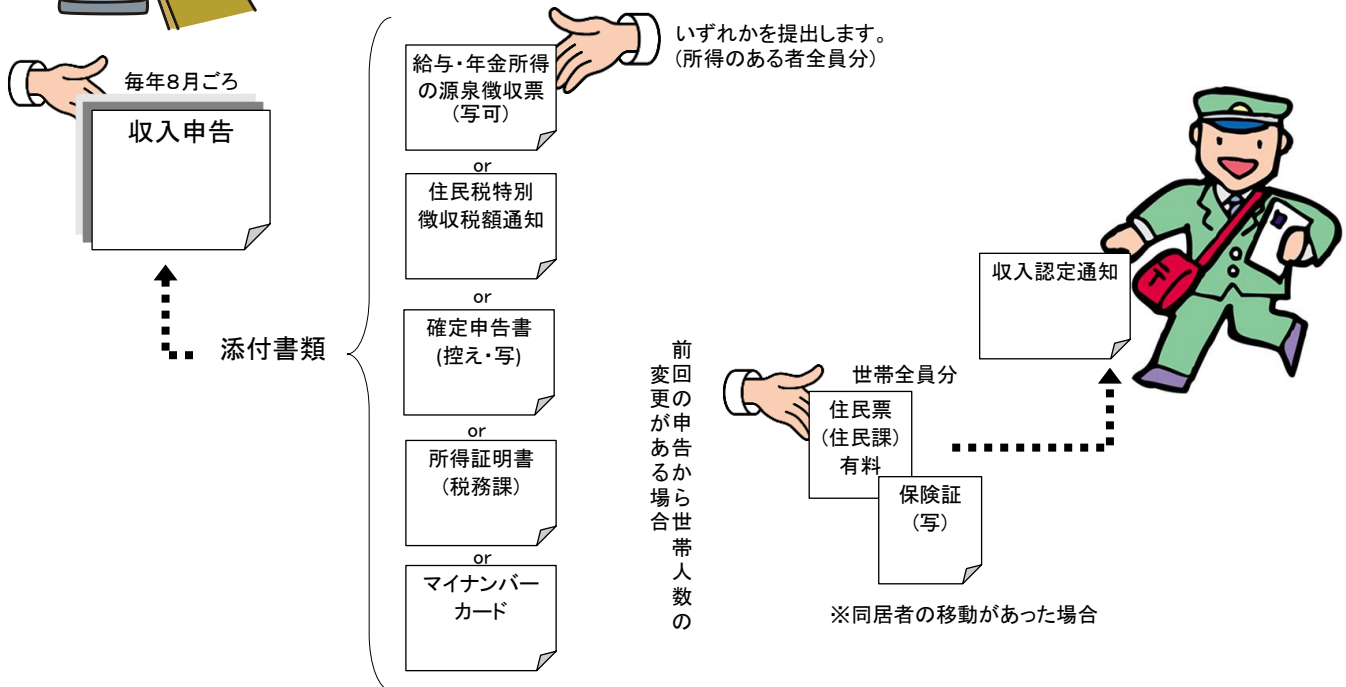
村営住宅の家賃は、入居者の皆さまの収入に応じて、国が定める基準額に入居している住宅の広さ、築年数、所在地や住宅から受ける利便性を考慮して入居者の皆さまが安定して入居できる額で決められています。

毎月の家賃は、月末までに納めることとなっていますので、期限に遅れず納めてください。

また、家賃を3ヶ月以上滞納すると、住宅を明け渡すよう求めることがありますので、事情がある場合には、早めにご相談ください。



●家賃は毎年度変わります



●収入に変動があったとき？

村営住宅は、収入が一定の基準以下の方に入居していただく住宅として整備されたもので、入居後年数が経つと、収入(年間)が基準を超えることがあります。

基準を超える収入が3年連続した場合には、住宅を明け渡すように努めなければならないこととなります。また、家賃は、その収入に応じて負担が大きくなっています。

さらに、この基準を超えて、高額所得であるとした基準を超える収入になったときには、住宅の明渡を求めることができることになっており、家賃も住宅の家賃の最も高い家賃をいただくこととなります。

同じく、収入がないときや著しく低くなったとき、また、病気にかかったり災害にあったときなどには家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる場合があります。また、同居者の移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には、家賃の額が変わることがあります。

このようなときは、家賃の減免申請や収入の再申告をしていただくこととなりますので、お問い合わせください。

こんなときは？

村営住宅では、手続きや届出をしなければならないことがあります。これらの手続きや届出をしないでそのままにしておく、手続きをすると家賃の額が変わるのにそのままになってしまったり、入居し続けることができなくなるようなこともありますので、ここに書かれているようなことがあったときには、窓口の役場建設課管理係にご相談いただき、また、手続きなどが必要なときには忘れずに済ますようにしてください。

入居者、同居者に異動があるとき

次のような場合には、届出や承認申請の手続きが必要です。

- 入居者が居住しなくなったとき・・・
- 新たに同居させたい方があるとき・・・
- 世帯構成に異動があったとき・・・



入居者が亡くなったとき、又は離婚したときなどに、入居者が住宅を退去した場合で、残された同居者の方が引き続きその住宅に入居し続けるときには、入居者の配偶者又は同居してしている方を新たな入居者として、入居の承継を受けることができます。

この場合は、新たに入居者になろうとする方が「入居承継承認申請」を提出しなければなりません。

つぎに、住宅に入居した際に同居した親族以外の方を同居させたいときには、同居させようとする前に「同居承認申請」を提出していただきます。

新たな同居者は、原則として、同居しようとする方が入居している方の親族である場合に限って同居させることができることとしています。

また、お子さんが生まれたとき、又は同居者が亡くなったり転居したりしたときには、世帯数が変わりますので、同居者の異動届を提出していただきます。

なお、入居の承継、同居の承認は、家賃の滞納があったり、入居、同居後に世帯の収入が高額所得基準、収入超過基準を超えるようなときは、承認できませんのでご注意ください。

今住んでいる住宅から別の住宅に転居したいとき

村営住宅の入居者の方は、原則として他の村営住宅に転居したり、入居の申込をすることはできませんが、入居後の同居者の人数が変わったり、身体に障害をもった場合などで、現に住んでる住宅より別な村営住宅に移った方が入居者の皆さまの住生活を向上させることができる場合があります。

そこで、次のような場合で、入居者資格の要件を満たしているときは、村営住宅の入居者の皆さまでも他の村営住宅に転居したり入居の募集時に申込をしたりすることができます。

世帯人数	現在の住宅	転居できる住宅
3人	39㎡以下又は1LDK以下	60㎡未満かつ2LDK以下
4人	50㎡以下又は2LDK以下	80㎡未満かつ3LDK以下
5人以上	56㎡以下又は3LDK以下	4LDK

左表は、世帯の人数が多く住宅が狭いときに、より広い住宅に住みたいとき(出生・同居人(親族)が増えた場合)の基準となります。

また、世帯の人数が少なく住宅が広いときに、より狭い住宅にすみたいときも対象になりますので、役場建設課管理係へお問い合わせください。

高齢となったり入居後、身体に障害を持つこととなったことにより、階段の昇降や、歩行に不便を感じるようになったとき。(障害等級1～4級)

※面積は、住戸専用面積

連帯保証人を変えるとき

新たに請書を提出していただきます。

次のような事情が生じたときには、新たに連帯保証人の連署する入居請書を提出してください。

- ①連帯保証人が死亡したとき
- ②連帯保証人に保証能力がなくなったとき
- ③入居の承継を受けるとき

なお、これらの場合以外にも、入居者と連帯保証人の合意があれば、連帯保証人を変更して、新たな入居請書を提出していただくことができます。

村営住宅は住宅以外の用途での使用は？

村営住宅は、入居者が居住することを目的とした建物ですから、居住以外の目的で使用することができません。

また、個人営業の事業所(個人タクシー、学習塾、宗教道場など)として使用することも認められません。

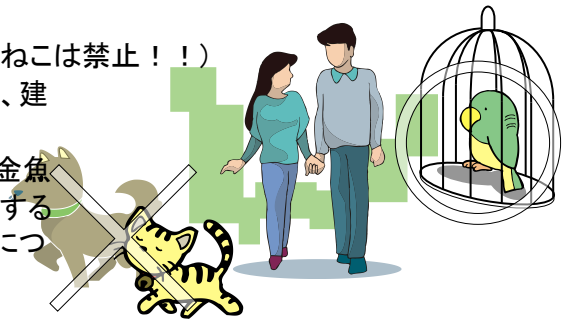
なお、身体に障害をお持ちの方が村営住宅の一部を使用して行う鍼灸あんま業については、特例として認めておりますので、ご相談ください。



動物・ペットの飼育

村営住宅での動物、ペットは、飼育できません。(いぬ・ねこは禁止！！)
とくに、住宅内での飼育は他の入居者に迷惑がかかり、建物をいためたりしますので入居者は厳守願います。

なお、他の入居者の方の迷惑にならないと考えられる金魚、小型の熱帯魚、鳥かごで飼う小鳥などは、清潔に飼育することはできます。ただし、金魚、熱帯魚と水槽で飼うものについては、結露の原因となりますので、ご注意願います。

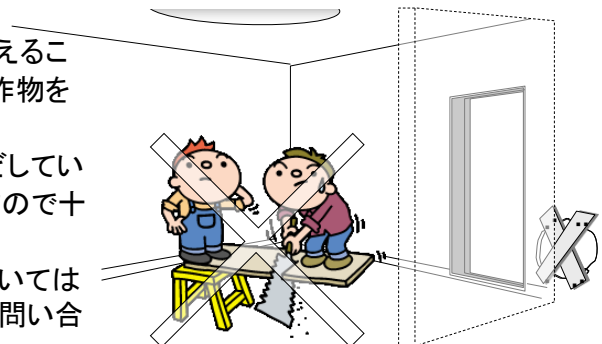


住宅の様様替え

村営住宅は、公共の建物ですから、住宅に改造を加えることはできません。また、敷地内に車庫や物置などの工作物を設置することも認められません。

これらのことを無断で行ったときには、直ちに元にもどしていただくこととなり、住宅の明渡を請求することになりますので十分注意してください。

なお、元にもどすことが簡単な、軽微な模様替えについては申請により認めることができる場合がありますので、お問い合わせください。



4

住宅の修繕

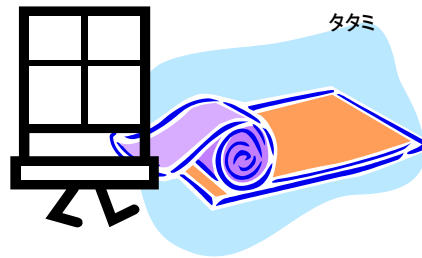


住宅の修繕費には入居者が負担するものと村が負担するものがあります。負担区分は、現場の検査により異なる場合がありますので、かならず役場建設課管理係まで連絡下さい。

入居者の負担で 修理または取り替えていただくもの

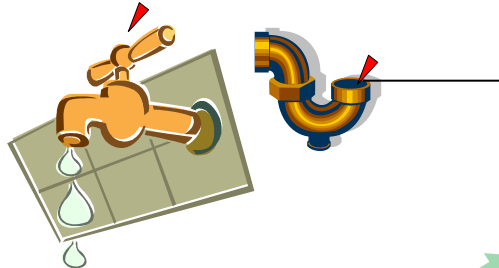
1. 屋内施設

- ①フスマの張替え、ガラスの取替え(ただし、その原因が災害その他入居者の責によらないものを除く)
- ②室内の建具の金物類の修理及び取替え(玄関ドアの金物類を除く)
- ③室内の金物類(ペーパーホルダー、レジスター、煙突(FF含む)夏蓋等)の修理及び取替
- ④畳表替え、裏返し(家具等による色違い)を除く
- ⑤壁、床、天井の仕上の傷等
- ⑥手摺等の破損



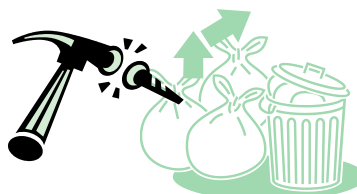
2. 給排水、衛生、ガス、電気設備

- ①蛇口等のパッキンの取替え
- ②流し及び洗濯槽の排水目皿等の取替え
- ③換気扇の修理
- ④スイッチ及びコンセント類の修理及び取替え
- ⑤電球、蛍光管、ヒューズ類等の修理及び取替え(村負担の分もあります)
- ⑥凍結による給水装置の破損(不凍栓～蛇口)



3. その他

入居者が原因で破損若しくは汚損したものの
復旧方法は原型復旧とします



5

住宅を退去するときの手続き

①退去届出書の提出

住宅を退去されるときは、退去する5日前までに、役場建設課管理係に退去届出書を提出し、退去時の住宅検査の日程などを打ち合わせて下さい。

(住宅の清掃後)

なお、月の途中で退去されるときは、退去する月の家賃は日割り計算となります。

②住宅の点検及び清掃

退去する住宅について、点検して下さい。次のページに該当するものがあるときは、修繕等を行って下さい。

また、退去時住宅検査までに住宅内部の清掃を行って下さい。



③電気、ガス、上下水道料金の精算

退去される日までに、電気、電話、ガス、上下水道等の連絡を済ませ、役場住民課・郵便局への届出を行って下さい。

④退去時住宅検査

役場担当職員が、退去する住宅の検査にまいります。次のページに該当する修繕があるとき、又は室内の掃除が十分で無いときは、入居者の負担になりますので注意して下さい。



⑤カギの返還

検査が終わって、荷物の搬出、ゴミの処理等すべてが終わったときには、住宅のカギをすべて返還して下さい。

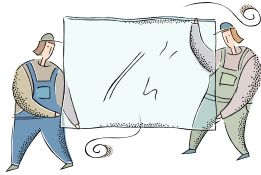
⑥敷金の返還

住宅を退去されてから、敷金は返還しますが、未納の家賃や損害賠償金があるときにはその額を差し引いて返還いたします。



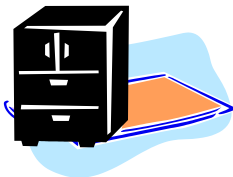
点検してください

退去時に入居者が修繕するもの



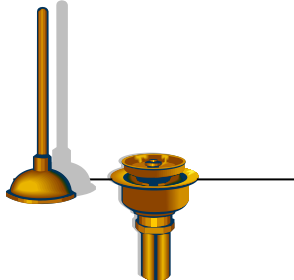
ガラス

破損、ひびわれしているものを取替える。
(災害によるものを除く)



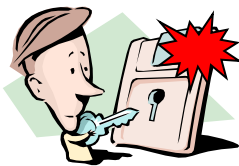
畳表

汚損、すり切れ、切傷、家具跡の著しいものがあるときは、裏返または、表替えをする。(入居時から5年経過)



給排水施設

蛇口カラン、シャワー、排水目皿、トイレ設備等の破損がある場合、ただし、指定品のため破損がある場合は、指定業者または役場建設課にご連絡ください。



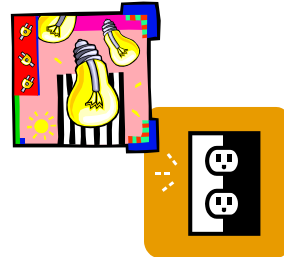
カギ

紛失したり、折れているときは、合い鍵を作る。
※合い鍵を作るときは、役場建設課にご連絡ください。



床・壁・天井、クロス、ボード

各仕上げの破損(キズ)、落書き等による張替え。



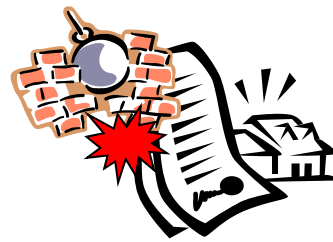
電気施設

備付けの照明器具、スイッチ、コンセントの破損しているときは修理する。



付属品

備付け設備の紛失、または破損しているときは、修理する。
※(ドアチェック・ドアノブ・棚・流し台・換気扇等)



壁・天井・棚

入居者が模様替えをしたもの、備付け設備の紛失、または破損しているときは、原形復旧する。
※(ドアチェック・ドアノブ・棚・流し台・換気扇等)

※その他、入居者が原因で破損若しくは汚損したものは、修繕又は取り替えてください。

住宅修理区分一覧表

区分	種類	状態	施行法	個人負担	村負担	備考
1 床 及 床 下 部 分	1. 床フローリング 2. 床クッションフロアーCF 3. モルタル仕上 4. タイル貼り	(1)1～6で器物によるすり傷、へこみ、塗装の剥がれ、焦げ跡、インク等の染みその他誤った手入れによる汚れ又過失による汚損、破損と認められるもの		○		
	5. 板貼り(コンパネ) 6. 各種ペイント塗り	(2)1～6で不可抗力による亀裂及び剥離等による破損及び塗替			○	
2 壁 ・ 天 井 部 分	1. 壁ボード張り 2. 壁モルタル塗り 3. クロス貼り	(1)1～5で器物によるすり傷、へこみ、クロス剥がれ、インク、らくがき等の染みその他誤った手入れによる汚れ又過失による汚損、破損と認められるもの		○		
	4. プラスターボード張り 5. 各種ペイント塗り	(2)1～5で日照による壁の変色、クリーニングで除去できない程度のタバコのヤニ、結露を放置したことにより拡大したカビなど		○		
		(3)1～5で不可抗力による亀裂及び剥離等による破損及び塗替			○	
3 建 具 部 分	1. 各フスマ・障子紙 2. 各部屋建具(木質) 3. 各種建具 (鋼製・アルミ・樹脂)	(1)1～4で器物による、かき傷、へこみ、クロス、紙の剥がれ、インク、らくがき等の染みその他誤った手入れによる汚れ又過失による汚損、破損と認められるもの		○		
	4. ガラス(すべて)	(2)1～4で自然的な狂い、腐敗よごれ		○	○	
		(3)1～3で単純な建付け不具合直し			○	
4 金 物 部 分	1. 金物 レール・戸車・引手・蝶番 各種締まり金具	(1)紛失又は、破損したもの		○		
5 給 排 水 部 分	1. 流し台、洗濯槽(パン)、便所 洗面手洗器	(1)老朽等による外、本人の故意又は過失以外の破損、亀裂したもの			○	
		(2)使用上の不注意、故意又は過失による水漏れ又は破損		○		
	2. 排水、トラップ (流し、便所、浴室、洗面台)	(1)目皿、中かご、ゴム管程度の排水管の破損及び配管の目詰まり掃除		○		
		(2)本体の破損(本人の責めによるものを除く)			○	
	3. 給 水	(1)蛇口の手前までに破損、亀裂による漏れ(本人の故意、過失によるものは除く)			○	
		(2)蛇口及びその取付口の紛失破損		○		
		(3)水道メーター配管の破損(自然漏水)			○	
		(4)本人の故意、又は過失による水道メーターの破損、亀裂		○		
		(5)水落し不覆行による、凍結破損		○		

区分	種類	状態	施 行 法	個人負担	村負担	備 考
	4. 下水槽、マンホール (蓋も含む)	(1)本人の故意、過失以外で紛失破損したものの		○		
6 衛 生 設 備	1. 水洗便器・洗面所	(1)ハンドルパッキングレバー、フラッシュバルブの故障による漏水、調整(本体の破損場所を除く)			○	
		(2)給排水管の破損による漏れ(本人の責めによるものを除く)			○	
		(3)便器の詰まり(専門業者による)		○		
	2. ダクト	(1)本体の破損			○	
	3. 換気扇・連動シャッター	(1)開閉装置、鎖、羽の破損、紛失及び汚損したもの(本人の過失によるものを含む)		○		
7 電 気 設 備 部 分	1. 電気メーカー器及び配電盤	(1)破損(但し備付け器機を除く、配電盤容量変更は個人負担)			○	
	2. 配線	(1)取出口から天井、壁等の取出口までの破損、但し、たこ足等によるショート切断を除く			○	
	3. 蛍光灯及び電球	(1)紛失又は、破損したもの、電球の寿命		○		
	4. 付属品(各種スイッチ、笠コンセントソケット、セードホルダー)	(1)紛失又は、破損したもの(本人の責めによるもの)		○		
8 備 品 ・ そ の 他 部 分	1. 吊り戸棚、調理台、ガス台	(1)腐食、汚損、破損したもの		○	○	
		(2)漏水による木部腐食			○	
	2. 流し台	(1)腐食、汚損、破損したもの		○		
		(2)上記以外のもので本人の故意及び過失によらない部分			○	
	3. 郵便受箱	(1)破損、紛失したもの		○		
	4. 物置	(1)棚、蝶番、レール、戸車等の破損(本人の責めによるもの)		○		
		(2)上記以外のもので本人の故意及び過失によらない部分			○	
	5. ユニットバス(浴槽)	(1)腐食による破損(清潔要)		○	○	
		(2)入居者による破損、目皿・トラップ清掃		○		
	6. 給湯器、暖房機	(1)異常な使い方により故障したもの(老朽化によるものを除く)		○		
7. カギ	(1)破損、紛失したもの		○			

