

町営住宅入居のしおり



早 島 町

令和8年7月

目次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・ P1

第1章 町営住宅入居にあたって・・・・・・・・ P2 ～ P7

1. 町営住宅とは
2. 最初にする事
3. 住み心地よい住宅に
4. 費用の負担
5. 住宅の模様替えなど
6. 災害予防
7. その他

第2章 家賃関係について・・・・・・・・ P8 ～ P10

1. 家賃の決定
2. 家賃の納付
3. 納入方法
4. 滞納について
5. 家賃額の変更
6. 収入超過者について
7. 家賃の減免

第3章 各種届出に関する事・・・・・・・・ P11 ～ P13

1. 収入報告書
2. 同居及び世帯員の異動
3. 氏名変更
4. 入居の承継
5. 契約の更新
6. 連帯保証人の変更
7. 明渡し（退去）
8. 住民票の提出

修繕などの負担区分について・・・・・・・・ P14

はじめに

町営住宅は、健康で文化的な生活を営んでいただくために、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で住宅を供給するために町が建設した公共の住宅です。

町営住宅は、建設費の一部を国が補助していますので、一般民間住宅と比べ安い家賃で提供しています。

そのため、町営住宅については、公営住宅法、早島町営住宅管理条例等により、さまざまな制限や義務が定められています。

住宅の使用について、特に重要なことや住宅の使用にあたって守っていただきたいことをまとめましたので、明るい団地づくりと適正な住宅管理のため、ご協力いただくようお願いします。

第1章 町営住宅入居にあたって

1. 町営住宅とは

町営住宅とは、住宅に困窮する低所得者の町民に対して安い家賃で供給する賃貸住宅です。したがって、その使用にあたっては、法律（公営住宅法）や条例（早島町営住宅管理条例）で定められている約束ごとがあります。これは、民間の借家の契約約款に当たります。

町営住宅は、住宅団地ですから、共同して利用する部分があり、お互いに守らなければならないルールがあります。お互いに協力してよりよい住環境をつくっていくよう努めてください。もちろん各戸の独立性は尊重されており、個人の生活は、お互いに尊重されなければなりません。

町営住宅には、専用部分と共用部分があります。専用部分とは、独立して居住に供する部分で各入居者が個別的に専用する部分です。共用部分とは、専用部分以外の部分です。共用部分については、入居者全員が共同して積極的に保護し、きれいにするように努め、掃除や除草などはみんなで話し合い、当番を決めて順番に行うなどして快適な環境にしましょう。

なお、入居者の皆さんで、定期的に共同で清掃と維持をしていただくのは、概ね次のところです。

- (1) 住宅団地内の通路（道路）や広場等
- (2) 住宅周囲の排水溝（側溝）
- (3) 樹木の育成や剪定
- (4) 階段、廊下、ゴミ置き場、自転車置き場
- (5) 集会所、付属施設

また、柵などで区切っている所への立ち入りや、道路以外の通行などはやめて樹木の保護に努めましょう。

特に、バルコニー、廊下、階段などは非常の場合の避難路などになるところですから、物品の置場にするのは絶対にやめましょう。

2. 最初にすること

(1) 鍵の引き渡し

- (ア) 入居時に鍵を2本お渡ししますが、この鍵は入居期間中お貸しするもので、退去の時には返却していただきます。
- (イ) 万が一なくされた場合には、入居者負担で鍵を取り替えていただくことになりますので、十分ご注意ください。

(2) 町営住宅の鍵を受け取られたら、住戸番号を確かめた上、まず次のことをしてください。

- (ア) 電気は中国電力へ、ガスは岡山ガスへ申し込み、利用開始の手続きをする。連絡先は13ページをご覧ください。
- (イ) 玄関ドアの開閉の具合をみる。
- (ウ) 玄関上部にある分電盤のブレーカーのスイッチをOFFからONに切り替える。
- (エ) 室内の電灯等（トイレ、台所の換気扇等）がつか試す。

(3) 上下水道の使用について

町営住宅では、戸別に早島町環境上下水道課で開栓手続きが必要となります。また、上下水道使用開始の手続きが完了した後は、各水栓カランを開けて水が出るか試し、しばらく水を出し水が正常に出るか調べてください。便器等についても同様です。

(4) 入居当初のご注意

- (ア) 町と契約した日から10日以内※に入居を完了してください。

※新規入居の場合

- (イ) 入居当初にはいろいろな物品のセールスマンが来ることがあり、なかには早島町を名乗る者もあるかもしれませんが、早島町は、一切の物品について斡旋や推薦を行うことはありませんので、セールスマンにだまされないように注意して下さい。（例）消火器等
- (ウ) 入居してから14日以内に、入居者及び同居者の住民票の写しを建設課に提出してください。

3. 住みよい心地よい住宅に

町営住宅は、入居者の個々の好みや世帯構成によってつくられたものではなく、床面積等の規格が画一的に定められていますので、十分に工夫して使いましょう。

(1) 表札

入居されたら直ちに表札をあげて下さい。

(2) ガス

新しい住宅は、気密性が高いので、ガスの不始末は危険ですから、十分すぎるほど注意してください。

(ア) ガス器具は、指定されたガスに応じた安全機器を使用すること。

(イ) ゴム管は、十分差し込み、ゴム管止めでしっかりと止めること。

(ウ) 長いゴム管や古いゴム管等の使用は、危険ですから止めること。

(エ) 寝るときや外出する際は元栓を閉めること。

(オ) ガス器具等を使用するときは、必ず換気扇の使用、窓の開放等をして換気に注意すること。

(3) 電気

(ア) 一度に多くの電気器具を使用しないこと。

(イ) タコ足配線は、火災の危険がありますから、絶対に止めること。

(ウ) 配線や、ソケット、コンセント等には、それぞれ電流の安全限度がありますから、その安全限度内で使用するよう十分注意すること。

(エ) ルームクーラー、洗濯機を使用するときは必ずアース（接地）をとること。

(4) 電話

電話局へ申し込んでください。各戸に電話を引き込むための配線がしてあります。必ず所定の位置から引き込みを行ってください。壁に穴を開けて配線をしたりしてはいけません。

(5) テレビアンテナ

テレビは、共同受信アンテナになっていますから、各戸でアンテナをたててはいけません。テレビを備え付けるときは、各室にあるプレートの端子にテレビケーブルを接続してください。

(6) 排水

排水は、日頃軽くみがちですが非常に大切なものです。一戸の不注意により排水がつまると他にも迷惑をかけます。排水管のつまりの修繕は、多大の費用を要し、入居者負担となりますので気をつけてください。

(7) その他のこと

- (ア) 網戸の取り付けは、構造上決められたとおり取り付けること。(雨漏りの原因にもなります。)
- (イ) 動物の飼育は他人の迷惑になるため絶対にしないこと。(犬、猫、ハト、ニワトリなど)
- (ウ) 廊下やバルコニーの手すりに傘などを干したりひっかけたりしないこと。
- (エ) 騒音をださないように、お互いに注意すること。ラジオ、ステレオ、テレビなどの音をむやみに大きくしたりするなどにより、相手に不快な気持ちにさせないよう気をつけること。
- (オ) 町の備え付け以外のシャワー設備は使用しないでください。水漏れの原因となります。

4. 費用の負担

(1) 修繕

別添「修繕に要する費用区分について」を参照してください。

(2) 共益費

町営住宅は、共同住宅ですので、皆さんが共用する部分が多く、これらの費用は、共同で負担していただくことになります。

- (ア) 階段、廊下、外灯などの電灯代、電球等の取替費
- (イ) 散水栓、ゴミ置場掃除用水栓の水道料金

これらの他に自治会費などを集めている場合がありますが、これは、ここでいう共益費ではありません。共益費の支払いは家賃と一緒に収納します。

5. 住宅の模様替えなど

町営住宅は、居住専用の住宅ですから、住宅の一部でも居住以外の用途（商店・事務所など）に使用することは禁止されています。

早島町の承諾なく模様替えをしたり、用途を変更した場合は、その是正を命じるだけでなく、その住宅の使用契約を取消し、住宅の明渡しを請求することとなります。

6. 災害予防

火災は、一瞬の間に財産をなくし、生命を危険にさらすものです。日常から細心の注意をし、万一、出火した場合は、隣近所に大声で知らせ、小火のうちに消し止めましょう。

常日頃から出火の原因となる事柄（タバコや電気、ガス）などには細心の注意をはらってください。廊下に消火器がありますが、家庭用の小型消火器も備え、その使用方法をよく知って消火に役立ててください。

火災発見の際には、直ちに119番へ通報してください。万一、火災が起きたときは、消火活動を実施し、消防署へ連絡することが大切ですが、火勢が大きくなれば、素人だけでの消火活動は危険ですから逃げてください。そのとき、延焼を防ぐため、戸窓をすべて閉め密室にして玄関又は、バルコニーから隣家へ逃げてください。バルコニーが隔壁板で仕切られている場合は壊して逃げてください。この避難のために、バルコニーに物を置かないようにしましょう。

出火の原因が入居者の不注意によるものであるときは現状回復、損害賠償、住宅の明渡しなどの措置を受けることとなります。

小火であっても事故のあったときは、早島町建設課へ知らせてください。ガス漏れに気付いたときは、ガス供給業者に通報しましょう。

7. その他

（1）敷金について

住宅に入居する際、家賃の3ヶ月分を敷金として納入していただきます。この敷金は、住宅の明渡しをされる場合に、家賃の未納や損害賠償金、その他の債務（住宅修繕費用など）がない場合は全額、あればそれを差し引いた額をお返しします。

明渡しをされる場合は、返還届と共に請求書を提出して下さい。

※この敷金には利子が付きません。

（2）立入検査

早島町が住宅管理上必要と認めたときは、住宅への立入り検査を行うことがあります。

（3）明渡し請求

明渡し請求の事由は、概ね次の通りです。

（ア）不正の行為によって町営住宅へ入居したとき。

（イ）家賃（割増家賃を含む）を3ヶ月分滞納したとき。

- (ウ) 町営住宅又は付属施設を故意または重過失により滅失し、または毀損したとき。
- (エ) 正当な事由によらないで15日以上使用しないとき。
- (オ) 町営住宅を他の者に貸し又は入居の権利を他の者に譲渡したとき。
- (カ) 同居承認を受けない者を同居させたとき。
- (キ) 町長の承諾なく、町営住宅の現状に変更を加えたとき。
- (ク) 町長の承諾なく、町営住宅を住宅以外の用途に使用したとき。
- (ケ) 町営住宅内において下記禁止事項に違反したとき。
- (コ) その他条例、規則又は町長の行った処分に違反したとき

(4) 禁止事項

町営住宅では条例で以下のことが禁止されています。

- (ア) 犬(身体障害者補助犬を除く。)、猫、鳥、その他著しく他人の平穩を害し、又は他人に不快感を与えるおそれのある動物の飼育又は餌付け行為(一時預かりを含む。)
- (イ) 保安上、衛生上有害なもの又は危険なものを持ち込む行為
- (ウ) 故意又は過失により建物又は施設を損傷し、損害を与える行為
- (エ) 町営住宅等を不衛生な状態とする行為
- (オ) 町営住宅等及びその敷地内で、粗暴な言動により、近隣住民に対し、精神的苦痛若しくは著しい不安若しくは恐怖を与える行為又は日常生活の平穩を妨げる行為
- (カ) 同居の承認を受けずに町営住宅入居申込書に記載された者以外の者を同居させる行為
- (キ) 町営住宅等の敷地内へ樹木を持ち込み、植樹する行為
- (ク) 家庭菜園等により町営住宅等の敷地を占有する行為
- (ケ) 許可なく町営住宅等の敷地内に駐車する行為

第2章 家賃関係について

1. 家賃の決定

町営住宅の家賃額は、一般の借家に比べて安くなっています。これは、建設に要した費用に対して国の補助があり、この補助分が家賃算定の中に入っていないばかりでなく、早島町が負担した額を下回って家賃の額を決定しているからです。この下回った分は一般財源（税金等）で穴埋めしています。このことを十分心がけてもらい、家賃については、滞納のないようにしてください。

2. 家賃の納付

家賃は、入居可能日として通知した日から町営住宅を明渡した日（5日前までに早島町へ届出をし、立会検査が必要です。）まで、納付しなければなりません。

月の途中で入退居される場合は、日割計算で納付していただきます。

【入居時】

$$\text{日割家賃} = \frac{1 \text{ ヶ月分の使用料} \times \{\text{その月の日数} - \text{入居可能日} + 1\}}{\text{その月の日数}}$$

【退居時】

$$\text{日割家賃} = \frac{1 \text{ ヶ月分の使用料} \times \{\text{明渡し日（認定された日）}\}}{\text{その月の日数}}$$

3. 納入方法

家賃の納入方法については、次の二つの方法があります。うっかり滞納となる場合もありますので、便利な口座振替による納入を推奨しています。

(ア) 口座振替による納入

納入通知書兼領収書は直接銀行等へ送られ、あなたの銀行口座から毎月末（金融機関休日の場合はその翌日）に当月のみが自動的に差し引かれて納入されます。引き落としの前日には預金残高を確認し、預金不足の生じないよう十分注意して下さい。

なお、開始手続は後日送付する町営住宅納入通知書を銀行の窓口を持参してください。また、開始月については手続月の翌月からとなります。

(イ) 普通納入

町営住宅使用料納入通知書を毎年4月に入居者の皆様へお配りしますので、その通知書を持参の上、当月の家賃を毎月末（金融機関休日の場合はその翌日）までに最寄りの銀行等早島町の指定する金融機関、又は町役場で納入してください。

4. 滞納について

(ア) 口座振替による納入の場合は、次月で滞納分を含めて口座引き落としをしますので、次月25日までには口座に必要額を入金願います。

普通納入の場合は、納期が過ぎてしまっても、納付書を使って金融機関で支払いができます。

(イ) 納期までに納入されない場合は、督促状を発送します。

(ウ) **3ヶ月滞納**された場合は、住宅の明渡しを請求することとなります。

(エ) 納期までにどうしても納入できなくて、それが積もり積もってから相談されるのではなく、1ヶ月でも遅れればすぐに建設課に相談ください。

5. 家賃額の変更

家賃の額は、毎年度入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ近傍同種の住宅家賃（民間なみの家賃）以下で変更となります。

6. 収入超過者について（明渡し努力義務、割増家賃など）

町営住宅の入居者で当該町営住宅に、引続き3年以上入居し、かつ基準を超

える収入があるときは当該町営住宅を明け渡すよう努めなければならないことになっています。さらに明渡し努力義務が生じた入居者が当該町営住宅に引き続き入居する場合は、割増家賃を納入しなければならないことになっています。

その内容について簡単に説明しておきます。

(ア) 収入状況の報告

町営住宅に入居している入居者は、毎年その状況を町長に報告しなければなりません。

(イ) 収入の確定

町長は、入居者からの報告その他の資料に基づき、入居者の収入を認定し、その結果一定の収入を超える入居者が、いわゆる「収入超過者」となります。

(ウ) 収入超過者の明渡し努力義務

収入超過者には、当該町営住宅の明渡し努力義務が生じ、当該町営住宅を明け渡すよう努めなければならないことになっています。

(エ) 割増家賃

明渡し努力義務が生じても町営住宅を明け渡さない収入超過者は、収入超過者となってからの年数と超過した収入の額に応じた割増家賃を納入しなければなりません。町営住宅は、低所得者に供給する住宅であり、もはや低所得者とはいえなくなった収入超過者は、当該町営住宅を明け渡していただき、低所得者でいままなお住宅に困っている町民が一人でも多く、町営住宅に入居できるようにしていただきたいのです。

(オ) 高額所得者に対する明渡し請求

収入超過者のうち相当基準を超える入居者には、当該町営住宅の明渡し請求ができることになっています。すなわち、町営住宅に引続き5年以上入居している入居者で最近2年間引続き基準を超える高額の収入のあるときは、期限を定めて当該町営住宅の明渡しを請求することとしています。

7. 家賃の減免

町営住宅の入居者の収入が著しく低額である場合においては、家賃を減免することができますので、「減免申請書」に必要事項を書き込み、必要書類を添付して提出してください。なお、減免の対象となるのは、次の世帯に限ります。

- (1) 入居者等が病気により収入が著しく減少した世帯で町長が認める者
- (2) 入居者等が災害により著しく損害を受けたとき

※本人の申請により、申請のあった翌月の家賃から減免となります。

第3章 各種届出に関すること

町営住宅は一般民間借家と違い、法律、条例に定められた各種の規約があります。そこに定められた各種の届け及び申込みについて説明します。

1. 収入報告書

町営住宅入居者には毎年、収入の申告が義務づけられています。収入の申告がない場合は、近傍同種家賃（民間並みの家賃）が課せられることとなります。

（１）収入申告の方法

毎年度９月頃に早島町が収入申告用紙を送付しますので、署名、押印のうえ、所得・課税証明書を添付して提出していただきます。

（２）収入認定の方法

提出された収入申告をもとに調査したうえで家賃（翌年度の４月～３月）を算出し、入居者へ家賃決定通知書を送付します。

2. 同居及び世帯員の異動

（１）同居者の異動

次により同居者の異動がある場合は「同居者異動届」に必要事項を書き込み、入居者との続柄がわかる戸籍謄本及び住民票の写しその他異動事由を証明する書類を添付して提出してください。

（ア）出生

（イ）同居親族の死亡及び転出

（２）同居申込み

同居させようとする人がいるときは、「同居承認申請書」に必要事項を書き込み、町長が必要とする書類を添付して提出してください。なお、同居させることができるのは次の人に限ります。

（ア）同居承認後の世帯にかかる月収額が入居収入基準額を超えないこと

（イ）家賃の滞納が３ヶ月以上ないこと

（ウ）地方税等の滞納がないこと

（エ）暴力団員でないこと

- (オ) その他条例違反がないこと（例：違法な増改築、迷惑行為）
- (カ) 同居できるのは原則、名義人の3親等以内の親族

3. 氏名変更

入居者（使用名義人）が婚姻その他により姓を変更した場合は、町長が必要とする書類を添付して「入居者異動届」を提出する。

4. 入居の承継

町営住宅の使用する権利の譲渡や転賃は、禁止されています。入居者（使用名義人）が死亡し、または転出したときは入居の承継の手続きを行う必要があります。承継できる人は、同居承認を受けた同居者に限定され、かつ以下の事項すべてに該当すること。

- (1) 承継を申請する方が、同居の承認を受けてから1年以上経過していること
- (2) 家賃、地方税等の滞納がないこと
- (3) 高額所得者に該当しないこと
- (4) 暴力団員でないこと
- (5) その他、条例違反がないこと（例：違法な増改築、迷惑行為）
- (6) 承継できるのは原則、配偶者か高齢者若しくは障がい者の方とします。

5. 契約の更新

町営住宅では契約期間を3年以内とし、契約期間の満了となる日が設定されています。（詳細は契約書に記載されています。）

契約満了日の3ヶ月前には更新の手続きが必要ですので詳細は建設課にお尋ねください。なお、家賃、地方税等の滞納や条例違反（例：違法な増改築、迷惑行為）等ある場合、更新手続きは行いません。

6. 連帯保証人の変更

入居の際に連帯保証人を選んでもらっていますが、この連帯保証人には、町営住宅の使用関係から生じる入居者の債務をすべて保証してもらいます。連帯保証人の破産、成年被後見人又は被保佐人の宣告、死亡若しくは遠方への転出の場合は、新しい保証人を選んでください。

連帯保証人を変更しようとする場合は、町長の承認が必要ですので、町長が必要とする書類を提出してください。また、連帯保証人の要件に変更があった

場合、速やかに届け出をしてください。

7. 明渡し（退去）

町営住宅を明渡ししようとするときは「町営住宅退去届」に必要事項を書き込み町長に提出してください。ガス、水道、電気については、それぞれの供給業者（下記一覧表参照）に連絡して閉栓の手続きをしてください。なお、住宅を退去する5日前までに町の退去検査を受けなければなりません。

8. 住民票の提出

入居や同居者の異動があった場合、町役場で転入・転出届けを行い、異動後の住民票の写しを14日以内に町まで提出してください。

供給業者一覧表

供給	供給者	連絡先
電気	中国電力(株)倉敷営業所	0120-412-788
電話	N T T 西日本(株)	家庭電話から：局番なし「116」 携帯電話から：0800-2000116
ガス	岡山ガス(株)	422-2750
水道	早島町環境上下水道課	482-0617

町営住宅管理者

早島町役場建設課
早島町前湯360-1
TEL 482-0614
e-mail kensetu@town.hayashima.lg.jp

【建設課に連絡・問い合わせする事項】

- 世帯員の転出や同居、又は名義人変更などの各種申請書の提出
- 部屋の修繕依頼
- 引越し（町営住宅を引き払う場合）の手続き
- 町営住宅の維持管理に関する相談
- 収入申告書（収入認定）の内容についての説明
- 家賃決定通知（町営住宅の家賃）の内容についての説明
- 家賃滞納や分納の相談
- 契約の更新についての説明 など

修繕などの負担区分について

住宅及び共同施設の修繕については、町が負担する部分と、入居者の皆さんに負担をお願いする部分があります。

— 修繕負担の基本原則 —

- 住宅の構造上重要な部分、及び附帯施設（構造上重要でない部分は除く）の修繕は町の負担で、その他の部分（入居者が日常的に利用することで損耗、劣化する箇所等）の修繕は入居者の負担で行う。〈公営住宅法第21条、同規則第9条〉
- 町負担の修繕項目であっても、入居者の故意または過失による場合の修繕は、入居者負担となる。〈公営住宅法第21条〉入居者の故意または過失による修繕は、原状復旧費用の二分の一を入居者にご負担いただきます。
- 入居者は、住宅及び共同施設について必要な注意を払い、正常な状態に維持しなければなりません。〈公営住宅法第27条〉

入居者の皆さまの負担となるものの例

項 目	修 繕 内 容
建 具 類	①建具の小修理、②レール・戸車・その他金物などの修理・取替、③ガラスの入替、④ふすま・障子の張替
内 装	①内壁の小修理、②流し台、その他備え付け備品の小修理、③畳表の取替・裏返し・畳縁の交換
電 気 設 備	①スイッチ・コンセント・コード等の修理・取替、②器具カバー・蛍光管・電球等の取替、③テレビのフィーダー線
給 水 設 備	①流し・手洗い・浴室などの水栓替え、②ロータンクのパッキンなどの取替、③水栓のコマの取替
排 水 設 備	①洗面・流し・浴室・便器の排水のつまり、②側溝・排水溝の清掃
そ の 他	早島町建設課が指示するもの

