

大津町営住宅 すまいのしおり

(令和6年4月版)

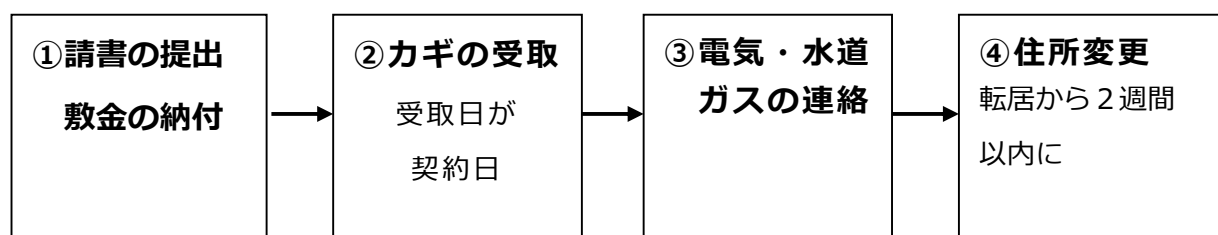
大津町役場 都市計画課 住宅係

(電話：096-293-8802)

1 はじめに：町営住宅とは

- ・公営住宅法に基づき、国の補助金と町税などで建てられた「大津町民共有の財産」です。
- ・公営住宅にはルールがあります。このルールを繰り返し違反される場合は、退去していただくこともあります。
- ・お年寄りから小さなお子様まで、年齢も考え方も違う人々が、同じ団地内で快適に共同生活を送るには、「他人への思いやり」と「お互いの協力」が必要です。
- ・団地生活をする上での「入居者同士の取り決め」も大切です。これらの取り決めは、自治会、駐車場管理組合などと話し合って決めていただきます。
- ・ルールを守り快適な団地生活を送るために、このしおりを退去時まで大切に保管し、活用してください。

2 入居の手続き：入居決定から住所異動まで



① 請書の提出、敷金の納付

- 【請書】連帯保証人2人が必要です。

家賃の支払い（滞納を含む）や、部屋の片づけ・明渡し、故意に住宅を破損したときの損害賠償等を本人ができない場合、連帯保証人が代わりに賠償していただきます。

- ・原則、大津町在住で保証能力のある人
(公営住宅入居者、生活保護受給者以外の人)
- ・連帯保証人になる人は、直筆署名・実印押印のうえ、
個人分の所得証明書・印鑑証明書を添付してください。

【注意】保証人の方が亡くなる等した場合は、新たに代わりの保証人を立てていただきます。

- 【敷金】住宅使用料（家賃）の3ヶ月分

退去の際はお返ししますが、未納の家賃などがあるときは、敷金から差し引きます。
なお、退去時の修繕費には敷金は充てられませんので、別途負担が必要です。

(一般住宅とは異なります。)

※入居のキャンセルは、内覧から1週間以内にご連絡ください。

② カギの受取 請書提出・敷金を納めた時に引渡し（3本）

カギを受取った時点で契約成立となり、家賃が発生します。

請書提出・敷金納付がお済みであれば、カギの受取日を指定できます（平日限定）。

③電気・水道・ガスの連絡

電気：九州電力 0120-761-383
 水道：大津菊陽水道企業団 096-293-7711
 ガス：入居する団地によりガス会社が異なります。

あけぼの団地 西鶴団地 上鶴団地 鍛冶の上団地 立石第二団地 町民グラウンド団地	大津共同ガス 293-2089
北出口団地	ツバメガス 233-3177
矢護川団地 立石団地 西嶽団地 平川天神 源場団地 引水団地 さんそん桜団地	※特に指定はありません。 任意のガス会社に連絡してください

④住所の変更

転居後2週間以内に役場住民課窓口で、住所異動の手続きを行ってください。
 ※入居直後に、水道、備え付けの家具・照明、ドアの開閉で異常や故障、ひどい汚れ等がありましたら、都市計画課住宅係にご連絡ください。

3 入居中のルール

(1) 家賃

納期は月末まで（12月は25日）、当月分を役場会計または指定金融機関へ支払ってください。口座振替をしたい方は、通帳・金融機関届出の印鑑を持参の上、住宅係窓口（ゆうちょの場合は郵便局窓口）で手続きが必要です。

*納期までに支払いがなかった場合

翌月の15日過ぎに督促状を送付します。→督促料と延滞金が加算されます。

3ヶ月以上の滞納は、保証人へ連絡をします。

連絡や支払に応じない場合は、裁判所を通じて請求しますのでご注意ください。

● 収入報告書は毎年報告・提出をお願いします。

毎年、収入状況に合わせて家賃を決定します。そのための収入報告書を夏～秋ごろに送付します。**提出がないときは、家賃を最高額で徴収します。**

● 町営住宅には、**収入基準**（月額158,000円以下）があります。

3年以上住み続け、所得が収入基準（月額158,000円）を超えると収入超過者となり、翌年度から毎年家賃が非常に高額になりますのでご注意ください。また、町に部屋の明け渡しをつとめていただきます。

【参考】収入超過者の家賃の例（※団地・部屋によって異なります。）

収入基準額 (円)	家賃(入居3 年以内)	初年(超過した 翌年度)	2年目	3年目	4年目
～186,000	50,000円	80,000円	87,500円	125,000円	200,000円
～214,000	60,000円	116,000円	165,000円	200,000円	200,000円
～259,000	70,000円	174,000円	200,000円	200,000円	200,000円
259,001～	80,000円	200,000円	200,000円	200,000円	200,000円

(2) 駐車場

以下の団地には、駐車場があります。

立石団地・上鶴団地・矢護川団地・西鶴団地・あけぼの団地・鍛冶の上団地
引水団地・さんそん桜団地・立石第二団地・町民グラウンド団地

・駐車区画は1世帯につき1台しか使用できません

月額1000円（矢護川団地：500円）、2t未満の車両のみ

2台目以上の駐車は、民間駐車場等をご利用ください。

【使用方法】

①組合に使用許可を申請する

②駐車場管理組合へ月々の使用料を納める

上記ののちに、役員が駐車場使用料をまとめて毎月末までに当月分を役場へ納付します。また、車庫証明は、管理組合長が発行します。

【駐車場の使用上の注意】

- 入居時から使う場合は基本的に、入居契約月から料金が発生します。引越日ではありません。また、退去検査の合格日まで駐車場使用料がかかります。
- 以下の場合でも使用許可が必要です。
 - ・車を所有していないが親戚がよく遊びにくる
 - ・ホームヘルパーなど介護業者が定期的に家に来る
- 滞納が続いた場合や2台目の無断駐車などがあると、駐車場は使えなくなります。（団地ごとに、駐車場管理組合の規則があります。）
- 駐車場の安全を保つため、入居者の皆さんにご協力をお願いします。

(3) 修繕費用の負担

入居者の負担と、町の負担があります。

畳、ふすま、ガラス、パッキン（水道の蛇口など）、その他日常の使用に伴う修理に関しては入居者の負担となり、主要構造部分の修繕（屋根、床、配水管からの水漏れなど）や共同部分の修繕は町の負担です。

ただし、それらが故意や過失による場合は、入居者の負担となります。

※救急通報等の緊急時に救助隊等が突入した際の窓ガラス・ドアの破損分も入居者負担です。

普段の管理が大切です。特に台所・風呂場等の排水口は、定期的に掃除してください。

※以下の修繕費は入居者負担となります。

ただし入居から1年以内の不具合については、住宅係へご相談ください。

畳の表替え	ふすまの張替え
網戸の張替え	風呂場のゴム栓・鎖の取替え
台所換気扇の交換 (レンジフード型を除く)	電球、蛍光灯の取替え
トイレタンク内の消耗品（栓など）	蛇口のパッキン・コマの取替え
その他費用が軽微な修繕	

(4) 入居者の管理義務、費用負担義務

入居中は、以下の義務があります。

【善管注意義務】

専有部分（部屋・ベランダ・個人倉庫等）について、善良な管理者として**日頃から清潔・安全な状態に管理**しなければなりません。

- ・火災の危険があるため敷地内で焚火はしないでください。
- ・通行や避難の支障となるため、以下の箇所には物を置かないでください。
階段、廊下、踊り場、手すり、玄関前の共用部分
ベランダの仕切り板の前（非常時に破って隣の部屋に避難できない可能性があります。）

【用法遵守義務】

居住目的以外で使用することや、**無断で増改築**することは**禁止**です。

【返還義務】

退去する場合、役場の住宅係に連絡し正式な手続（P8）を経て部屋を明け渡してください。禁止行為が確認できた場合、明渡を請求することがありますが、その場合も同様です。

【収去義務】

入居中に**取り付けた物（手すり・アンテナ等）**があれば、**退去時には全て撤去**していただきます。

【原状回復義務】

入居中に部屋に**損傷が生じたときは、退去時に元の状態に戻す義務**があります。

以下の部分は除きます。

- ・経年変化によるもの
- ・通常の使用により生じたもの（一部除く⇒P9）
- ・入居者の責めに帰すことができないもの（台風・地震など）

次の費用は、入居者の負担となります

- ・電気・ガス・上下水道の使用料
- ・汚物及びゴミの処理、浄化槽の清掃、消毒
- ・防虫対策、防鳥対策（ハト対策用ネットの取り付け等）に要する費用
- ・共同施設（駐車場、集会所等）の使用に要する費用など

(5) 町の許可を要すること

以下のことについては、事前に手続きが必要です。

①同居者を新たに増やすとき⇒同居承認申請

同居が可能なのは親族に限られます（※住民票のない人や友人、同棲などの入居はできません。法令により所得制限などで承認できない場合もあります。）

②住宅を模様替えし、又は敷地内に手すり等工作物を設置する場合⇒模様替え申請

- ・模様替えは、住宅の柱、壁、土台、床、はり、屋根等に損傷を与えないこと
- ・増築は、認められない。
- ・工作物は位置が適当で住宅の維持に支障がないこと。
- ・インターネット設置、電気アンペア数の変更も申請が必要です。

(6) 禁止行為

次の場合は、部屋の明渡し請求や損害を賠償いただくことがあります

- ・不正行為によって入居したとき
- ・家賃を3ヶ月以上滞納したとき
- ・町営住宅又は共同施設を故意に損傷させたとき
- ・正当な事由によらないで15日以上住宅を使用しないとき
- ・暴力団員の入居が確認されたとき
- ・事前の許可を受けずに、同居や模様替えを行ったとき

**例：同居承認申請をせず月15日以上寝泊りを3ヶ月続ける
模様替え申請をせずに、和室をフローリング張りにする**

(7) 立入り検査

住宅の管理上必要があると認めたときは、同意をいただいたうえで、立入り検査を受けていただくことがあります。

(8) 各種ルール

以下のルールを守りましょう。破り続けると明渡しを請求する場合があります。

① ペットの飼育禁止

- ・入居者の中には、動物アレルギー体質の人や動物を嫌う人もおり、ペットの鳴き声やにおい、排泄物や毛の飛散は、他入居者の迷惑になるためペットの飼育は禁止です。
- ・ペットの一時的な預かり、野良ネコなどの動物に食べ物を与えることも禁止です。
- ・部屋の中でペットを飼って生じた柱・床などの傷は、入居者負担の修繕となります。臭いは簡単にとれない場合が多く、**退去時に、床張替えなど必要な費用を全て負担していただく場合があります。**

② 騒音に対する注意（心がけ）

集合住宅の場合、上下の階・左右の壁の向こうに、隣の入居者がおられます。音の感じ方は個人差があります。お互いが心がけて、必要以上の音を出さないように十分に注意してください。

i) 小さなお子さんがいらっしゃる家庭

室内で飛び跳ねたり走ったり、壁を叩いたりしないように注意しましょう。

ii) テレビ・ラジオ、楽器等

音量に注意し、騒音と受け取られないよう注意しましょう。

iii) 昼間は気にならない音

早朝や夜間ではうるさく感じることもあります。

ドアの開閉音、掃除機等の家電製品の音、大声には十分気をつけましょう。

※特に夜間9時以降に部屋で集まって騒ぐことはトラブルの元になります。

③ 通行と安全のために、共用部分に私物を置かない

廊下や階段などの共用部分に傘やコンテナを置くことや、植物を植えて交通や安全確保を妨げることは禁止です。

※ベランダの仕切り板は火災などの緊急時に破って隣の部屋に移ることができませんが、物を置くと非難の妨げになるので仕切り板の近くにはものを置かないください。

④ 水漏れ等のトラブルは当事者間で解決を

水漏れ等のトラブルは当事者間で解決していただきます。修繕にかかる経費も原因者の負担です。

i) 不注意により排水管（口）にゴミ等を詰まらせないようにしてください。

排水管が詰まると汚水が逆流し、他の部屋に流れ込みます。

ii) 洗濯時の水の出っぱなし、ホースのはずれ等で、水があふれてしまうと、下の階の部屋に水漏れします。下の階に水漏れ被害を出した場合に備えて、家財保険に加入することをお勧めします。

※入居者間トラブルについては、住宅係が間に入って連絡する等の仲裁・仲介の対応は行いません（ただし、施設の破損を伴う場合は、町からも注意します）。当事者間で解決してください。

⑤ 自治会（組）への参加

自治会は、団地が住みよいものとなるよう住民のみなさんの協力により運営されています。

（棟長、会計、駐車場、防災、環境美化などの各役員がありますので順番などで必ず担当を行ってください。）

自治会組費の納入、共同作業や行事（毎月の清掃・公園や広場などの草刈り作業、親睦レクリエーションなど）への参加は欠かさずお願いします。

交代制のごみ置き場の清掃や階段の清掃、あるいは、各種行事の準備など皆さんでお願いします。**共有部分の清掃も同様です。**（棟により規則があります）

※共有部分は、入居者自身もしくは自治会の活動・組費で環境整備に努めてください。支障となっている大きな樹木の伐採等は住宅係へご相談ください。

共有部分：団地内の通路や階段・廊下、広場・公園の低木・草、共同菜園、共同倉庫、集会所、駐車場・駐輪場、花壇や垣根等

⑥ ゴミの分別とゴミ出し

町ゴミ収集カレンダーに沿って処分してください。生ごみ等を処分せずにゴキブリ等の害虫やネズミなどの害獣を呼び寄せたり、悪臭を生じさせる行為は禁止です。

（ベランダは特に要注意です。）

不明な点は環境保全課（Tel.293-3113）へお尋ねください。

⑦火災、自然災害への備え

- ・非常の場合に備え、日頃から避難経路を確認しておいてください。
- ・非常時のエレベーターでの避難は、停電等で閉じ込められる危険があります。階段を使って避難してください。
- ・火災や台風、震災などの自然災害により、ご自身の家財や家電、車などが壊れた場合、町は保証できません。
→任意の火災保険に加入する等、万が一の場合に備えましょう。

【避難所一覧】

団地名	避難場所	所在地／電話番号
室団地 北出口団地 あけぼの団地	室小学校 大津地区公民館分館	室1825 293-9202 室2042-35 294-2033
鍛冶の上団地	大津中学校 子育て・健診センター	大津1270 293-4360 大津1156-3 294-9511
上鶴団地 立石団地 立石第二団地	大津小学校	引水210 293-2065
西鶴団地 引水団地	生涯学習センター	引水62 293-2146
西嶽団地	大津北中学校	大津310 294-2316
源場団地	大津町人権啓発福祉センター	杉水932-3 292-7920
平川天神団地	大津北小学校	平川2261 293-2367
矢護川団地	大津町矢護川コミュニティセンター	矢護川476
町民グラウンド団地	美咲野小学校	美咲野2丁目1733-1 294-2333
さんそん桜団地	大津町運動公園	森1000 293-8088

【福祉避難所】

お年寄りや障害のある方が普通の避難所で生活が難しい場合のための避難所です。災害時に福祉避難所が必要な場合は災害対策本部（TEL：293-3111）にご連絡ください。病状、障害などの状態に合わせて、福祉避難所をご案内する場合があります。

4 退去：明渡しの手続き

退去するには、退去検査を受けて合格しなければなりません。

また、原則として合格しなければ住所変更も認められませんのでご注意ください。

【明渡し手順】

① 明渡の届け出

3、4週間前に住宅係へ退去の予定時期を連絡し、明渡届を提出する。

(ご都合が厳しい場合、退去検査1回目で明渡届をお渡しします。)

また、退去検査(1回目)の予約をする。

② 部屋のそうじ等 別表(9P)を参考にしてください。

退去検査(1回目)を先にしても構いません。

③ 退去検査(1回目)を受ける

住宅係が、そうじ・修繕・撤去等の必要なところを確認します。

また、明渡しに必要な提出書類をお渡しします。

④ 退去検査(2回目)の予約

2回目の検査日までに以下のことを行ってください。

- ・ 1回目検査で指摘を受けたところの手直し、そうじ等
- ・ ガス、水道、電気の解約
- ・ 提出書類の準備
- ・ 鍵の返却準備

入居時に渡した本数(3本)に満たない場合は、合鍵を作ってくださいます。

⑤ 退去検査(2回目)を受ける

1回目の退去検査での指摘箇所を確認します。

合格 ⇒ 書類提出・カギの返却を行っていただき、書類提出・カギの返却日が明渡日となります。これで、賃貸借契約は終了です。

不合格 ⇒ 明渡しとはなりませんので、後日、再び検査を受けていただきます。

また、合格日まで契約が続き家賃も発生します。

⑥ 住所の変更 転居後、2週間以内に役場窓口で手続きをする。

(転居の届けは退去後にする。)

⑦ 敷金の還付

住宅係が住所変更を確認後、敷金を返還します。

敷金の一部を退去月の日割家賃に充てますので、その残りをお返しします。

(別表)

住宅の清掃等の注意点一覧

箇所	必要な処理	退去者が行うこと	役場が負担するところ(例)
フスマ	張替え	退去者負担で張替える	枠の新調
たたみ	表替え	退去者負担で行う	芯替え
網戸	張替え	破れが無くても網が劣化しているので、退去者負担で張替えること	網戸サッシの修理
換気扇(レンジフード型は除く)	交換	退去者負担で交換すること	レンジフード型換気扇の新調
壁	そうじ	落書や汚れ、シール等を取る 取れないときは塗装する くぎやフック類は外す	
	補修	傷や破損は補修する、また、落書きを消すシールを取る、場合によっては壁の塗装をする。	壁の張替え
窓ガラス	そうじ	ふちの部分(ゴムのところ)もほこりをふき取る	劣化したガラスの交換
水回り (流し台、洗面所、トイレ、風呂)	そうじ	排水口、特に風呂と洗濯場のトラップをはずして中まで洗浄する	配管の交換
コンロ・換気扇 回り	そうじ	洗剤等で油汚れをしっかりと落として、きれいに拭き上げる	キッチンパネル交換など
照明器具	そうじ 撤去	備え付けの照明はほこりをふき取る	備え付け照明器具の修繕
窓サッシ	そうじ	レールのそうじ	サッシの交換
柱など	そうじ	ふきそうじ くぎやフック類は外す	柱の修繕
玄関	そうじ	はきそうじ	玄関の床張替
床	そうじ	ふきそうじ	床板の張替
建物の外 (ベランダ)	そうじ	除草、ゴミ拾い、はきそうじ 入居中に植えたものを全て撤去する (住宅による)	ベランダ天井の修繕など
表札、ポスト	そうじ		—
忘れ物	確認	そうじ用具、置物や芳香剤も	—
不良箇所	確認	住宅係に相談する	適宜修繕など

* 退去時の費用や労力を少なくするためにも、日頃の掃除が大事です。

町営住宅条例 抜粋

(修繕費用の負担)

第20条 町営住宅及び共同施設の修繕に要する費用（畳の表替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯設備の構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。）は、町の負担とする。

2 町長は前項の規定にかかわらず、借上げ町営住宅の修繕費用に関しては別に定めるものとする。

3 入居者の責に帰すべき事由によって第1項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、町長の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(入居者の費用負担義務)

第21条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。

(1) 電気、ガス、上水道及び下水道の使用料

(2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用

(3) 共同施設又はエレベーター、給水施設及び汚水処理施設の使用又は維持、運営に要する費用

(4) 前条第1項に規定するもの以外の町営住宅及び共同施設の修繕に要する費用

(入居者の保管義務等)

第22条 入居者は、町営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 入居者の責に帰すべき事由により、町営住宅又は共同施設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。

(禁止行為)

第23条 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。

(留守居届)

第24条 入居者が町営住宅を引き続き15日以上使用しないときは、町長の定めるところにより、届出をしなければならない。

(住宅の転貸等)

第25条 入居者は、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てはならない。

(住宅の用途変更)

第26条 入居者は、町営住宅を住宅以外の用途に使用してはならない。ただし、町長の承認を得たときは、当該町営住宅の一部を住宅以外の用途に併用することができる。

(住宅の模様替等)

第27条 入居者は、町営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、町長の承認を得たときは、この限りでない。

- 2 町長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該町営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うことを条件とするものとする。
- 3 第1項の承認を得ずに町営住宅を模様替し、又は増築したときには、入居者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

【各種ご連絡先】

分類	お尋ね内容	問い合わせ先
入居者の異動	<ul style="list-style-type: none"> ・入居、退去 ・名義人の転居、死亡 ・親族の同居 ・同居者の転居、死亡 ・子の出生 ・住宅の住替え 	都市計画課 住宅係 096-293-8802
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃等のお支払い ・納付書の再発行 ・収入申告書 ・収入認定通知書（家賃決定通知） 	
修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の修繕 ・住宅の模様替え ・住宅敷地内の樹木剪定、伐採 	
滞納	<ul style="list-style-type: none"> ・滞納の納付相談 ・裁判、強制執行 	
証明書の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・入居証明 ・家賃支払証明 	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の使用、廃止手続き 	団地ごとの駐車場管理組合
ゴミ	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴミの出し方 ・ゴミステーションの設置 	環境保全課 環境保全係 096-293-3113
災害・安全	<ul style="list-style-type: none"> ・避難所 ・ハザードマップ 	防災交通課 096-285-5006
生活上の困りごと （家賃関係を除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事探し ・医療費、介護費用 ・借金 ・病気や健康 ・子育て ・障がい ・介護 ・DV、虐待 ・地域との関係 ・引きこもり、不登校 ・生活保護相談 	福祉課 ふくしの相談窓口 096-293-3122

※ご相談の際に感情的な表現や人格否定等の暴言、暴力があった場合は、対応をお断りする場合があります。