

西和賀町町営住宅

入居者募集のパンフレット

入居の申込をする前に、このパンフレットを必ず一読した上でお申込ください。

入居決定後も捨てずに保管することをお勧めします。

町営住宅に関するお問い合わせ先

〒029-5512

岩手県和賀郡西和賀町川尻40地割40番地71

西和賀町建設水道課 住宅係

TEL 0197-82-3288

FAX 0197-82-3270

お問い合わせは平日午前8時30分～午後5時まで。土日祝祭日は対応できかねます。

ここに書いてある内容は、申込現在のもので、後年に法律や条例などの改正により内容等が変わる可能性がありますのでご承知おきください。

はじめにご確認ください

公営住宅(町営住宅、特公賃、若者定住促進住宅)は、それぞれの目的にそって建築し、管理運営しており、建築年の古い住宅もあります。

町営住宅は、公営住宅法に基づく収入制限がありますので、入居する世帯員全員の収入額により審査します。入居後に収入が基準を上回った場合、退去していただく場合もありますので、ご了承ください。

①入居にあたっては、各種の法律や町の条例によりさまざまな資格や条件があります。また、申込者の住宅確保の困窮状況、家族構成、生活状況なども加味し、町営住宅入居者審査委員会等により審査し入居者を決定しています。

②住宅によっては、住宅が古い、壁が薄い、あるいは駐車場がないなどの構造的な問題がありますが、解消は難しい状況にあります。町としては、公営住宅等長寿命化計画に基づいた改修と設備等の交換修繕を行います。

いずれの住宅もバリアフリー仕様にはなっていません。

また、一部の住宅は、除雪車庫が隣接されており、冬期間は早朝(午前4時ころ)から除雪車が出動しますのでエンジン音等の騒音が発生することもあります。。

④入居者には、住宅の保管義務がありますので、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、正常な状態において維持していただくこととなります。

また、自己の責めに帰すべき理由によって町営住宅又は共同施設を滅失し、又は損傷したときは、これを原状に復し、又はその損害を賠償していただく場合がありますので、ご了承ください。除雪や草刈り等日常の維持管理の範疇で負担などが発生します。

町営住宅の概要

住宅の概要

建設水道課で管理運営する町営住宅等は3種類あり、7団地56棟92戸を、それぞれの法律や条例に基づき管理運営しています。それぞれの住宅の違いをご説明します。

①町営住宅

町営住宅は公営住宅法に基づき、国と町が協力して、住宅に困窮する低所得者向けに低廉な家賃で賃貸することを目的に整備した住宅です。

入居条件:入居する世帯全員の年間収入額から算定した月額収入が158,000円以下であること、ほか。

月額家賃:世帯の収入、住宅の建築年等により毎年変動します。

②特定公共賃貸住宅とっこうちん(略して特公賃と言います)。

特定公共賃貸住宅は、関係法律に基づき、国と町が協力して、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進することを目的に、中堅層向けに整備した住宅です。

入居条件:入居する世帯全員の年間収入額から算定した月額158,000円以上～487,000円以下であること

月額家賃:月額42,000円の定額です。(収入等によって変動しません)

③若者定住促進住宅(5年間の入居制限があります)

若者定住促進住宅は、若者の定住を促進するため、町が単独で整備した住宅です。

入居条件:単身で40歳以下であること、ほか。

月額家賃:湯田団地月額28,000円、湯本団地35,000円の定額です。(収入等によって変動しません)

町営住宅等の管理戸数

令和7年4月1日現在

【町営住宅】

建築年度	団地名	棟数	入居数
S61	上野々	10棟	10戸
S62		10棟	10戸
S63	湯田	10棟	10戸
S63	猿橋	4棟	8戸
H2	新町	2棟	4戸
H3		2棟	4戸
H6	大沓	3棟	6戸
H9	川舟	2棟	4戸
H10	新町	1棟	2戸
町営住宅計		44棟	58戸

【特別公共賃貸住宅】

建築年度	団地名	棟数	入居数
H8	大沓	3棟	6戸
H8	川舟	2棟	4戸
H9	大沓	3棟	6戸
特公賃計		8棟	16戸

【若者定住促進住宅】

建築年度	団地名	棟数	入居数
H21	湯田	2棟	8戸
H26		1棟	4戸
R4	湯本	1棟	6戸
若者住宅計		4棟	18戸

【再掲】

合計	棟数	入居数
	56棟	92戸

町営住宅の概略

団地名:町営上野々(うえのの)団地

住所:〒029-5511 西和賀町上野々39地割145番地2

号数	建築 年度	構造	規模	給湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
1～10	S61	木造 2階建	3DK	浴室	×	

号数	建築 年度	構造	規模	給湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
11～16	S62	木造 2階建	3DK	浴室	×	

号数	建築 年度	構造	規模	給湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
17～20	S62	木造 2階建	3DK	浴室・台所	×	

団地名:町営大沓(おおくつ)団地

住所:〒029-5507 西和賀町大沓36地割41番地3

号数	建築 年度	構造	規模	給湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
1号～3号	H6	木造 2階建	3DK	浴室・洗面所・台所	×	

団地名:町営湯田(ゆだ)団地

住所:〒029-5503 西和賀町湯田21地割139番地1

号数	建築 年度	構造	規模	給湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
1～10号	S63	木造 2階建	3DK	浴室	×	

団地名:町営猿橋(さるはし)団地

住所:〒029-5615 西和賀町沢内字猿橋33地割28番地1

号数	建築 年度	構造	規模	給湯 (ガス)	ガスコンロ	備考
A～D棟	S63	木造 2階建	3K	浴室	×	

団地名:町営川舟(かわふね)団地

住所:〒029-5701 西和賀町沢内字川舟34地割9番地3

号数	建築 年度	構造	規模	給湯 (電気温水器給湯)	ガスコンロ	備考
C・D棟	H9	木造 2階建	3K	浴室・洗面所・台所	×	

浴室:ユニットバス

町営住宅の概要

団地名: 町営新町(しんまち)団地

住所: 〒029-5611 西和賀町沢内字新町16地割42番地

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
A・D棟	H2	木造 2階建	3K	浴室・洗面所・台所	×	

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
B・C棟	H3	木造 2階建	3K	浴室・洗面所・台所	×	

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (電気温水器)	ガスコンロ	備考
E棟	H10	木造 2階建	3K	浴室・台所	×	

浴室: ユニットバス

団地名: 特定公共賃貸住宅川舟(かわふね)団地

住所: 〒029-5701 西和賀町沢内字川舟34地割9番地3

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
A・B棟	H8	木造 2階建	4DK	浴室・洗面所・台所	×	

浴室: ユニットバス

団地名: 特定公共賃貸住宅大沓(おおくつ)団地

住所: 〒029-5507 西和賀町大沓36地割41番地3

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (灯油)	ガスコンロ	備考
4号～9号	H8 H9	木造 2階建	3DK	浴室・洗面所・台所	○	

浴室: ユニットバス

団地名: 若者定住促進住宅湯田(ゆだ)団地

住所: AB棟 〒029-5503 西和賀町湯田21地割139番地4

C棟 〒029-5503 西和賀町湯田21地割139番地1

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (ガス)	ガスコンロ	備考
A・B棟	H21	木造 2階建	1DK	浴室・洗面所・流台	×	

浴室: ユニットバス 車庫: 有

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (電気温水器給湯)	IHクッキング ヒーター	備考
C棟	H26	木造 2階建	1K	浴室・洗面所・流台	○	

浴室: ユニットバス 車庫: 有

団地名: 若者定住促進住宅湯本(ゆもと)団地

住所: 〒029-5505 西和賀町湯本30地割62番地1

号数	建築 年度	構造	規模	給 湯 (ガス)	IHクッキング ヒーター	備考
A～F号	R04	木造 平屋建	各部屋 様式異なる	浴室・洗面所・流台	○	

浴室: ユニットバス 車庫: 無

住宅の概要

町営住宅の申込から入居までの一般的な流れ

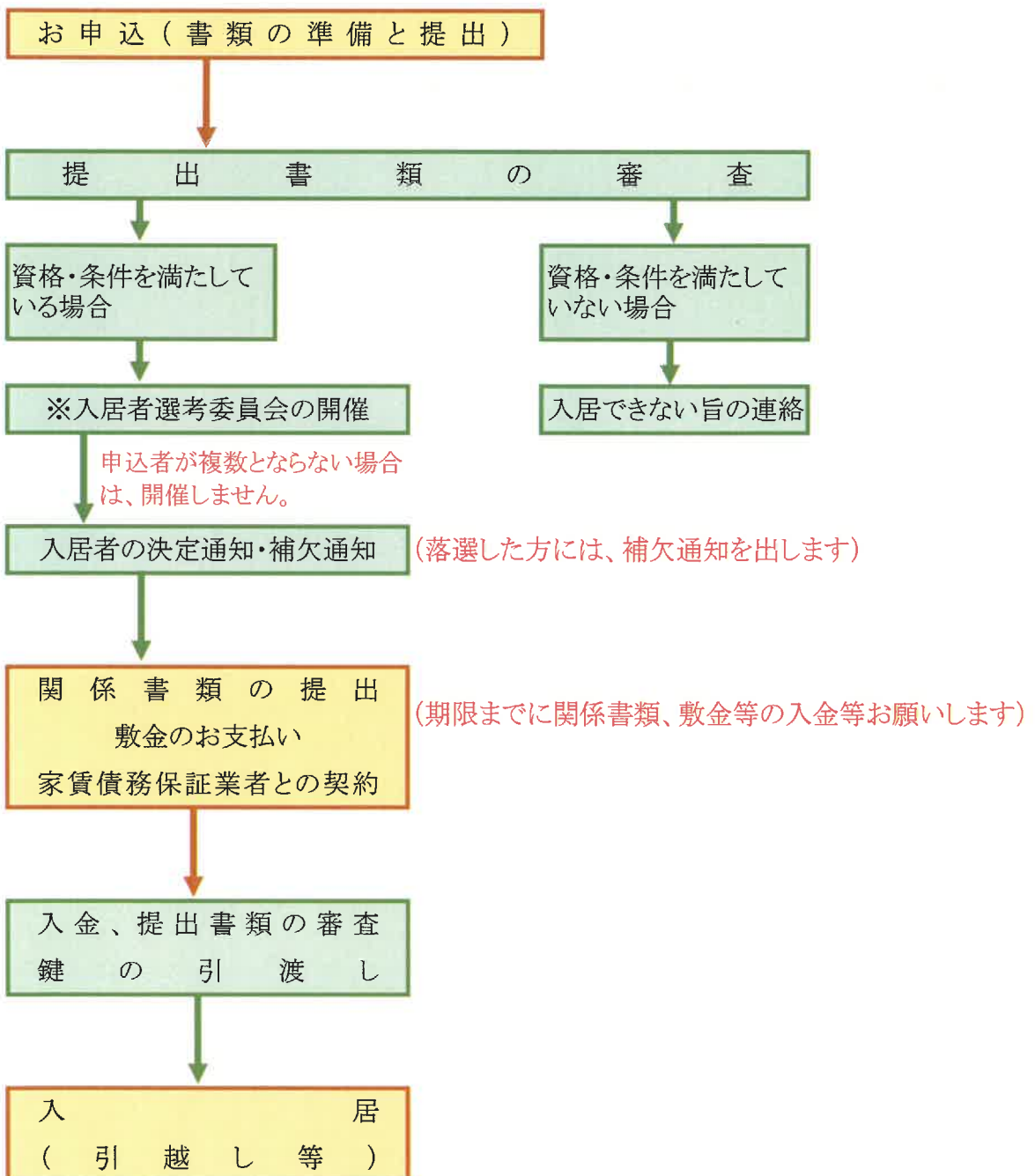
おおむねお申込期限最終日から、入居までおよそ一か月（3～5週間）程度要します。

また、入居が決定した際は、10日前以内を目処に、敷金等の入金、連帯保証人等の同意の上書類をそろえていただくことになりますので、早めにご準備していただくようにお願いします。

入居の流れ

町の事務

申込者



お申込に関するQ & A

Q & A

問 1 町営住宅の家賃額についてもう少し詳しく教えてください。

答 町営住宅は、入居者全員の世帯の基準となる年の収入状況、家族構成などの要素によって変わります。これらの情報と公営住宅法による控除により家賃額を算出します。

問 2 町営住宅は、入居予約することができますか？

答 入居の予約は受け付けていません。
町営住宅等は、みなさんからの税金で整備した住宅なので、特定の方に便宜を図ることはしません。空きが生じた場合は、町の広報紙、ひかり放送、ホームページなどを通じてお知らせし、入居者を広く公募します。
ただし、甚大な災害による被災者や特定の条件を満たす方は、優先的に入居できる場合があります。

問 3 入居を許可されたのですが、従前のアパートからの引っ越しなどもあり、入居が遅れるのですが？

答 入居許可後、10日を目途に各種書類を提出していただき、入居予定日通知を交付します。入居予定日よりおおむね半月以内に入居をお願いします。入居できない場合は、入居許可を取り消す場合があります。
なお、入居予定日から家賃が発生しますので、ご了解ください。

問 4 ひとつの住宅に対し、複数の申込みがあった場合はどうなるのでしょうか？

答 町で組織する入居者選考委員会を開催し、生活状況や住宅の困窮度などのさまざまな入居条件を考慮しながら入居者を選考していきます。
ひとつの住宅に対し、ひとりの申込みであった場合も、審査を行い、資格があると判断される場合は入居が可能となります。
ご理解をお願いします。

問 5 申込み後、いつ頃から入居できますか？

答 前述の問のとおり、入居者の決定までには時間がかかります。申し込み者数によっても変わりますが、公募締切時点から1か月後を目処に入居できるように事務を進めています。

問 6 敷金は入居前に納めないといけませんか？

答 敷金の納付は、入居に係る提出書類となっており、月額住宅家賃の3か月分を入居前に納めていただきます。また、家賃は、入居した日から日割りで計算し期限までにお支払いいただきます。よって、敷金、連帯保証人の確保に関しては、前もってご準備するなり話をしておくなど対応をお願いします。

保証人と連帯保証人の違い

(連帯保証人の方にも十分にご説明ください)

町では、住宅の使用料だけでなく、水道や下水道等の使用料の滞納解消に力をいれているところです。町営住宅に関しては、入居条件として入居者と同等以上の資力を持つ方1人、もしくは2人の「連帯保証人」が必要です。

「連帯保証人」とは、「保証人」と比べ大きな違いがありますので、入居者様も連帯保証人になる方も事前にご理解をいただくようにお願いします。

また、家賃債務保証業者との契約により、連帯保証人を不要とすることができるようになりました。

【言葉の定義】

ここでの債権者とは、西和賀町のことを指します

ここでの債務者とは、住宅の入居者のことを指します

ここでの債務額とは、納入が遅れている家賃等のことを指します

【連帯保証人と保証人との違い】

連帯保証人には「催告の抗弁権」、「検索の抗弁権」、「分別の利益」がありません。

①「催告の抗弁権がない」とは、債権者は、債務者か連帯保証人のどちらにでも請求することができますが、これに反論できないことをいいます。

例えば、連帯保証人に請求した場合、連帯保証人は「先に入居者に請求してくれ。そっちが先で、筋だろう」と主張できないということです。債権者の請求に反論することができません。

②「検索の抗弁権がない」とは、連帯保証人に弁済の請求をした場合に、債務者に返済能力や資力があっても、それを理由に弁済を逃れることができないことをいいます。

③「分別の利益がない」とは、債務額を保証人の頭数で割るのではなく、連帯保証人ひとりひとりが債務額を保証しなければならないことをいいます。

以上から、連帯保証人は債務者と同じように返済する義務が生じることになります。

連帯保証人に同意する以上は、後々になって「連帯保証人になった覚えがない」は論外ですが、「連帯保証人の意味を知らなかった」、「名目上の連帯保証人だと思っていた。町から請求があっても支払わない」とは弁解できませんのでご注意ください。

連帯保証人の方にも十分にご理解してもらうようにしてください

問 1 契約時の連帯保証人は何人必要でしょうか？

町営住宅は1人、特公賃住宅と若者定住促進住宅は2人の連帯保証人をつけてもらいます。なお、連帯保証人を引き受けていただく方に、保証人の責任を十分に説明してください。また、入居許可された場合に、関係書類を速やかに提出できるように事前に声がけをお願いします。

問 2 そもそも連帯保証人と保証人の違いは？

前述のとおり「連帯保証人」とは、いわゆる通常の「保証人」と比べ大きな違いがありますので、入居者も連帯保証人になる方も事前にご理解をいただくようにお願いします。

連帯保証人は債務者と同じように返済する義務が生じます。連帯保証人に同意する方は、後々連帯保証人の責任を負うことになった時に、驚かれることのないよう、ご理解ください。

町から家賃請求があっても「支払わない」とは弁解できませんのでご注意ください。

問 3 連帯保証人は無職の方でも良いのでしょうか？

連帯保証人として町が認める条件は、原則として

①町営住宅については、町内に居住している者、特公賃住宅・若者住宅については、町外の方も認めます。

②入居者とは別の生計を営んでいる者

③入居者と同程度以上の収入を有する者で、町長が適当であると認める者でなければなりません。

無職の方であっても、入居者と同程度の収入（もしくは資力）があれば差し支えありません。無職の方の場合には、資産等がわかる資料を提出してもらう場合があります。

問 4 連帯保証人を見つけられませんでした

家賃債務保証業者との契約により、連帯保証人を不要とできます。

・初回保険料6万円、年間更新料なし

・初回保険料2万円、2年目以降年保険料1万円、更新料なし

・連帯保証人と同等の保証

問 5 例えば、保証人に母と祖母をつけることは可能ですか？

世帯が別になっていれば問題はありません。同居している場合は、どちらかしか連帯保証人にはなれません。

町営住宅等の入居条件

入居条件

【全住宅に共通する入居条件】

- ① 税金の滞納が無い者
- ② 暴力団員でないこと
- ③ 町内に住所を有する者であること(もしくは、入居する日に町内に住所を有することが確実な者)。
- ④ 町内に居住し、独立の生計を営み、かつ応募者と同程度以上の資力を有する者から、連帯保証人1人～2人の同意を得られること。または家賃債務保証業者と契約すること。
- ⑤ 関係する書類を提出期限までに提出すること

【同居者の資格】

- ア.町営住宅、特公賃住宅の場合... 原則として同居する家族(婚約者含む)のいる方
- イ.若者住宅の場合..... 単身者であること

【年齢による資格】

- ア.若者住宅の場合... 入居の申込み日において、年齢が満40歳未満であること。

【所得による制限】

- ア.町営住宅の場合
入居者全員の所得の合計額から、申込者以外の人数×38万円を控除し、12で割った額が15万8千円以下(高齢者・障がい者・同居者に小学校就学前の子がいる世帯は21万4千円以下)の方。
- イ.特定公共賃貸住宅の場合
町営住宅と同様に計算し、その額が15万8千円以上48万7千円以下の方。

【入居期間の制限】

- ア.若者定住促進住宅... 入居できる期間は、入居可能日から起算して5年間とします。ただし、入居者が入居許可期間満了後も引き続き居住を希望するときは、入居資格の条件を具備する者に限り、更に5年を限度に入居を許可します。

【その他】

- ①お申込際し、入居者の情報は、入居者選考委員、行政連絡員、テレビ組合、警察、消防、その他の関係者・機関に提供しますので、このことに同意していただきます。
- ②入居決定した際には、敷金(月額家賃の3か月分)を入居前に一括で納めていただきますので、予めご了承願います。分割での支払いはできません。

所得の計算方法

所得の計算方法

町営住宅と特公賃住宅は、所得による入居制限があります。そのため、これらの住宅に入居する方は、世帯全体として一定の収入以下である必要があります。この額のことを、認定収入月額といいます。以下は、町営住宅の場合の計算方法ですが、特公賃の場合も同様の計算方法で求めます。

【収入による入居制限】次からの計算の結果、アとイの額を超える場合は、入居できません。

ア. 町営住宅は、一般的な世帯は、15万8千円以下。

裁量世帯(※1)は、21万4千円以下。 ※10ページをご覧ください。

イ. 特公賃住宅は、15万8千円以上、48万7千円以下。

【認定収入月額の計算方法】

①本人と同居人、世帯全員の収入をすべて足して合計年間所得額を計算します。

役場で発行する「所得課税扶養証明書」の場合は、「所得控除後の金額」欄に記載されている金額がここでいう年間の収入になります。また、職場から発行された「源泉徴収票」では「所得控除後の金額」欄に記載されている金額がここでいう収入になります。

また、直近の1月から12月分の世帯全員の所得を合計すると、その世帯の「年間所得金額」が分かります。

②年間所得金額から控除できる額を控除します

①で求めた年間所得金額から、公営住宅法に基づき、次の一覧に該当する場合はそれぞれ控除を行います。

【控除の対象となる方】

控除の種類、対象者			控除できる額	
(1)	同居親族	同居する親族(入居者を除く)	1人あたり	38万円
	別居扶養親族	別居している所得税法上の扶養親族		
(2)	老人扶養親族	(1)のうち所得税法上の控除対象配偶者及び扶養親族で70歳以上の方	1人あたり	10万円
(3)	特定扶養親族	(1)のうち所得税法上の扶養親族で、16歳以上23歳未満の方(配偶者は除く)	1人あたり	25万円
(4)	障がい者	入居者、(1)のうち所得税法上の障がい者	1人あたり	27万円
		入居者、(1)のうち所得税法上の特別障がい者		40万円
(5)	ひとり親	入居者	—	35万円
(6)	寡婦	入居者	—	27万円
(7)	給与年金	入居者、(1)に該当する者	1人あたり	10万円限度

③認定収入月額を求めます。

①と②で求めた額を12月でわり、認定収入月額を求めます。

①で求めた額 世帯全体の所得額	—	②で求めた額 世帯全体の控除額	÷	12月	=	③認定収入月額

※1裁量世帯とは

裁量世帯とは

町営住宅は、公営住宅法により、住宅に困窮している低額所得者層の方に賃貸している公的な住宅です。そのため、入居にあたっては所得による入居制限を設けています。

西和賀町では、一般世帯の場合は、世帯としての月額収入が15万8千円(この額を収入認定月額と言います)以下と定めています。

しかし、以下のような世帯の場合は、この所得制限の上限額が21万4千円になります。このような世帯を、「裁量世帯」といい一般世帯と比べ所得制限を緩和しています。

【裁量世帯の区分とその要件】

区 分	対 象 の 要 件
高 齢 者 世 帯	入居者が60歳以上の者であり、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
障 が い 者 世 帯	①身体障害 身体障害者福祉法施行規則(昭和25年厚生省令第15号)別表第5号の1級から4級までのいずれかに該当する程度
	②精神障害(知的障害を除く。以下同じ。) 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令(昭和25年政令第155号)第6条第3項に規定する1級又は2級に該当する程度
	③知的障害 ②規定する精神障害の程度に相当する程度
戦 傷 病 者 世 帯	戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が恩給法(大正12年法律第48号)別表第1号表ノ2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第1款症であるもの
被 爆 者 世 帯	原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
海外引揚者世帯	海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの
ハンセン病者世帯	ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成13年法律第63号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
子 育 て 世 帯	同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合
激 甚 災 害 被 害 者 世 帯	町営住宅が、法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和37年法律第150号)第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において町が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り上げるものである場合

問 1 入居後に給料が上がりました。退去しないといけませんか？

答

公営住宅は、原則として収入が少なく住居に困っている方向けの住宅になります。当然、入居後に給料が上がリ所得が増えた場合には、その年に応じて家賃が高額になったり、長期的に収入が多くなる場合は住宅を退去してもらう事があります。

直ちに退去していただくものではありませんが、そのような制度になっていることをご了解ください。

基本的には、所得に関しては次のとおりです。

①町営住宅や特定公共賃貸住宅に入居している場合は、所得基準を上回った場合は退去となります。

②若者定住促進住宅は、所得基準による退去はありません。

問 2 入居後に失業し、所得が下がりました...

答

家賃は、年度毎に再計算します。よって、基本的には4月から翌年3月までは、同じ額をお支払いいただきます。

毎年、10月頃に前年の所得に応じて、翌年度の家賃を計算します。所得がさがった場合は、この再計算の時期に見直しをするほか(前年の所得が多いと現在所得が下がっても、家賃が下がらない場合があります)、失業した場合などは住宅係までご相談ください。

問 3 家賃を滞納した場合は、、、？

答

町では、税金や上下水道料、もちろん住宅家賃などの滞納解消に力をいれています。2か月滞納すれば連帯保証人または家賃債務保証業者連絡に連絡するほか、3か月滞納した場合は連帯保証人または家賃債務保証業者に家賃を請求します。それでも支払いがなかった場合は、住宅を退去していただきます。滞納には厳しく取り組んでいますので、家賃の支払いは期限内に納めていただくようお願いいたします。

お支払いできない特別な事情がある場合は、住宅係までご相談ください。

収入認定月額の上限を超した場合 1

認定額を超過

町営住宅は、公営住宅法により、住宅に困窮している低額所得者層の方へ賃貸する公的な住宅です。そのため、一定額以上の収入がある方は入居できないことになっています。

しかし、現実的には、入居時は所得制限以下であっても、その後、昇進、昇給などで入居上限額以上の所得になっている方がいらっしゃいます。

そもそも町営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に賃貸する住宅です。町営住宅への入居を希望する低額所得者がいるにもかかわらず、すでに低額所得者とはいえないほどの収入を得ている方が入居することになると町営住宅制度や社会正義に反することとなります。

そこで、一定以上の収入がある方に対しては、住宅使用料を上げたり、明け渡し(退去)などの請求を行います。

収入認定月額の上限を超した場合 2

①町営住宅に入居できる方は以下の金額以下の方です。(再掲)

世帯全員の年間所得を12月で割った、月あたりの所得(収入認定月額)	158,000円以下であること
裁量世帯でかつ世帯全員の年間所得を12月で割った、月あたりの所得(収入認定月額)	214,000円以下であること

※裁量世帯の詳細は別紙の参考資料をご覧ください

②上記の金額を超えた方のうち、それぞれの条件に当てはまる方は

①収入超過者に認定します



住宅の明け渡しに努力してください
月額の使用料が高くなります

認定の要件: 当該住宅に引き続き3年以上入居している場合で、上記の表以上の収入のある方

②高額所得者に認定します



住宅を明け渡してもらいます
月額の使用料が高くなります

認定の要件: 当該住宅に引き続き5年以上入居している場合で、最近2年間引き続き上記の表以上の収入のある方

住宅の家賃は、住宅の広さ、建築年、立地条件、設備、改修費等などを考慮し、毎年見直しをします。

各団地の家賃は、以下のとおりです。

各団地ごとに計算した家賃と、入居世帯の認定収入月額により、家賃を決定します。

一般的に家賃は、世帯人数が少ないほど、世帯の収入が多いほど、新しい住宅ほど高くなる傾向にあります。

なお、町営住宅のみ毎年家賃の見直しを行います。

【家賃の額(令和7年度分)】

【町営住宅】

号棟 (建築年度)	団地名	家賃の目安
1～10号棟(S61)	上野々	14,900円 ～ 39,400円
11～20号棟(S62)		15,100円 ～ 40,000円
1～10号棟(S63)	湯田	15,100円 ～ 40,100円
A～D号棟(S63)	猿橋	14,300円 ～ 37,900円
A・D号棟(H2)	新町	15,800円 ～ 41,800円
B・C号棟(H3)		15,900円 ～ 42,100円
E号棟(H10)		18,900円 ～ 50,300円
1～3号棟(H6)	大沓	17,000円 ～ 45,100円
C・D号棟(H9)	川舟	17,400円 ～ 46,200円

【特別公共賃貸住宅】

号棟 (建築年度)	団地名	家賃
4～6号棟(H8)	大沓	42,000円
7～9号棟(H9)		
A・B号棟(H8)	川舟	

【若者定住促進住宅】

号棟 (建築年度)	団地名	家賃
A・B棟(H21)	湯田	28,000円
C棟(H26)		
A～F室(R4)	湯本	35,000円

一般的な退去の流れ

詳しくは、退去の際に渡される書類でご確認ください。

退去の流れ

- ①まずは、退去日（明け渡しをする日）を決めてください。
- ②退去に伴う、住宅検査の立ち会い日を決めてください。
- ③当方の指定する期限までに退去に関する関係書類の提出をお願いします。
(遅くとも引越しの10日前に提出してください)
- ④未払いの住宅使用料がある場合、期限内に清算してもらいます。
- ⑤退去までに、各種の手続きを行ってください。(下記は一般的な事例)

- | | |
|-----------|--|
| 【引っ越し作業】 | 入居者にて、引っ越し事業者に対し引っ越しの手配等をお願いします。引っ越しに関する費用は、入居者様負担となります。 |
| 【ガス】・【電気】 | 入居者にて、事業者に対し解約手続きを行ってください。 |
| 【インターネット】 | 入居者様にて、通信事業者、プロバイダに対し解約の手続きを行ってください。 |
| 【水道・下水道】 | 返還届けと一緒に、建設水道課まで「水道中止届」を提出してください。 |
| 【郵便】 | 住所変更の旨、最寄の郵便局にお知らせください。 |

等々

- ⑥退去日までに、住宅内外を清掃してください。

掃除等で発生したゴミ等は、町のゴミ収集にあわせて処理していただくか、当日に持ち帰ってもらいます。壁に貼ったフック、シールの類いなどもきれいにはがしてください。

- ⑦退去日までに、入居者が取り付けした設備を撤去してください。

玄関などに設置した雪囲い、倉庫に設置した棚、住宅敷地内の植え込み、花壇なども一切撤去してください。撤去されていない場合は、後日その撤去費用を請求させていただきます。

- ⑧退去検査
- ⑨住宅のクリーニング、修理
- ⑩住宅の修理費のお支払い → 一括でお支払いいただきます。
- ⑪敷金、住宅未使用料の返還→後述のとおり

住宅退去検査の立ち会いについて

引っ越し等が完了した後に、入居者様、町、修繕を行う事業者で立ち会いを行い、住宅の原状回復に関する確認作業を行います。その上で、入居様に負担していただく部分、町が負担する部分を確認し合います。検査日までに掃除等を終え、必要な物品の搬出を終えるようにしてください。

また、検査の際は、灯具類の検査も行うので、点かない電球などは入居者で事前に交換していただくとその分、退去費用が安価になります。

退去の際の入居者負担区分

【賃借人の原状回復義務】

全体掃除(ゴミ撤去、掃き拭き掃除等、換気扇やレンジ周りの油污れ除去)、鍵の返却、全ての自己毀損部分の補修

部位	項目	町が負担	入居者が負担	備考
全体	全体	通常の全体ハウスクリーニング	50%負担	・50%負担(※1) ・専門業者による全体クリーニング ※1タバコや小動物飼育等臭いの脱臭に係るクリーニングやクロス交換等100%
床	畳	畳の表替え	変色、日焼け、劣化	入居者原因の汚れ(飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ、色落ち等)
	畳床	畳替え	劣化によるもの	入居者原因の場合(タバコ等焼け焦げ、カビ等)
	フローリング	クリーニング	劣化による色落ち、表面の剥げ	冷蔵庫下のサビ跡等
		ワックスかけ		入居者原因の汚れ(飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ、色落ち等)
		張替		引っ越し作業などで生じたひっかきキズ
	クッションフロア	クリーニング	家具の設置によるへこみ、キズ、剥がれ	入居者原因の汚れ(雨が吹き込んだ際の変色、落書き、けずれ等)
		一部、または全部張替		※6年で1円 張り替える場合は張替え後年1/6で算定し、7年目以降は負担なし
壁・天井	壁クロス	クリーニング	テレビ、冷蔵庫の後面壁面の黒ずみ(電気やけ)	台所の油污れ、落書き クリーニングで落ちない場合は交換
	壁板	補修	壁に貼ったポスターや絵画の跡	結露を放置したことにより拡大したカビ
	天井クロス	張替	エアコン設置による壁のビス穴、跡	クーラーから水漏れ等放置したため壁が腐食したシミ、カビ
	換紙		クロスの自然な変色	たばこ等のヤニ、臭い
			下地ボードの張替不要な壁の画紙、ピン等穴	下地ボードの張替が必要な壁等のくぎ穴、ネジ穴
			換や扉の開け閉めによる汚れ	窓を開けたままによる水漏れを放置したためのシミ、汚れ
				落書き等の故意による破損
建具・柱	網戸	網戸の張替え	劣化による破れ	故意による破れ、破損
	ガラス		地震で破損したガラス	故意による割れ
			網入りガラスの亀裂	故意による割れ
	柱		劣化があるもの	飼育ペットによる柱等のキズ、臭い
	換本体			落書き等の故意による破損
	全体			故意による破損
設備ほか	鍵	鍵交換	鍵の取替え	退去によるシリンダー交換
	エアコン	内部洗浄	通常の汚れ	故意による破損
	浴槽、シャワー、鏡、水栓	クリーニング	通常の汚れ	凍結や故意による破損、基本のクリーニングで落とせない汚れ
	トイレ(便器、ウォシュレット便座、手洗い)	クリーニング ウォシュレット便座	不具合による故障	凍結や故意による破損、基本のクリーニングで落とせない汚れ
	ガスコンロ	汚れ	通常の汚れ	油污れ 基本のクリーニングで落とせない汚れ
	換気扇(台所、風呂、トイレ)	汚れ	通常の汚れ	油污れ 基本のクリーニングで落とせない汚れ
	洗面台(鏡、洗面器、水栓、化粧台)		通常の汚れ	凍結や故意による破損 基本のクリーニングで落とせない汚れ
	ボイラー、家屋内配管	故障凍結修繕、交換	劣化等による不具合	凍結や故意による破損
	ほか電気設備		設備機器の劣化等の故障	凍結や故意による破損
	住宅周り			入居者が設置したものの撤去

入居者負担区分

現時点での一般的な負担区分です。使用方法や状況によっては、入居者負担となる場合もあるのでご了承ください。

問 1 退去する際の費用(修繕料等)はどうなりますか？

答

一般的な賃貸借住宅と同様に、入居者が入居後に改造した部分、増築した部分などは退去の際に、入居者の負担によりすべて現状(入居した時の状態)に戻してもらいます。これらの費用は入居者負担となります。よって、釘や鋸などの使用もお気をつけください。また、気になるか所があれば、入居時に入居者にて日付がわかるように写真を撮影しておくなどしてください。

経年劣化しているもの以外は、入居者負担で新しくしてもらいます。なお、同居者に喫煙されている方がいる場合は、クロスの変換も入居者負担とさせていただきますので、ご理解をお願いします。このほかにも、入居者が使用することで生じた傷なども入居者負担で直してもらいます。

これ以外の関係費用は、退去する際に町と入居者の負担割合を決めています。

問 2 民間の賃貸住宅と公営住宅の退去費用の違いはありますか？

答

一般的に民間賃貸住宅と公営住宅の家賃は次のとおり考えられています。そのため、公営住宅の方が退去費用が高くなる場合があるとされています。

○民間の賃貸物件

一般的には、通常損耗分による将来的な修繕料等の必要経費分は家賃(賃料)に含まれていると考えられています。

○町営住宅

公営住宅の家賃は、民間の賃貸住宅に比べ特に安価に設定しているほか、住宅建設時からの経過年数や入居者の収入に応じて家賃を見直しており、将来的な修繕料等の必要経費分は、毎月の家賃に含まれていないと考えられています。

問 3 退去費用(修繕料)と敷金は相殺しないのですか？

答

敷金は住宅入居に関する保証金的な意味合いを持ち、規定により入居前に納めていただきます。退去時に修繕を実施した後に、修繕料は一括で支払ってもらいます。その後、敷金の全額をお返しします。

よって、退去費用(修繕料)と敷金は相殺しません。

問 4 退去する費用は、どの程度かかるのでしょうか？

答

あくまでも平均額となりますが、退去時における修繕額の目安は、入居年数×2万円とお考えください。 ※17ページをご覧ください。

この額はあくまでも今までの退去者の平均、目安であり、実際にはこれよりも高くなる場合もあれば、安くなる場合もあります。また、修繕料の支払いは、分割支払いはできないのでご注意ください。

問 5 退去時に確実に入居者負担となるのは？

修繕負担区分に記載してあるとおりです。町負担としているものであっても、それが入居者の故意過失の場合は、修繕区分負担表に係らず入居者負担となります。

退去時の立会い検査では、善管注意義務違反なのかを入居者と確認しながら、その負担割合を決めていきます。例えば自分で事前に電球交換などをすればその分の修理負担をいくらかでも安くできる可能性があります。

①住宅全体のクリーニング費用

(入居年数により10年以上は100%、10年未満は50%負担)

→専門業者に依頼し、住宅全体の掃除のほかワックスがけなどを行う費用です。入居年数により、1万6千円～3万5千円程度の費用がかかります。

②畳の表替え

→1枚あたり6千円程度の費用が発生します。

③襖、障子紙、網戸の網の類

→襖は、1枚あたり4千円程度、網戸の張替は2千円～の費用が発生します。

④電球、電灯の類

→切れている電球、蛍光灯などは500円～の費用が発生します。

⑤天井、壁クロス交換

→落書き、タバコのヤニ、ストーブのすすなどがあった場合は、天井、壁クロス交換費用が発生します。面積に応じて費用がかかりますのでご注意ください。

⑥油污れやカビ放置

→入居者の故意、過失、善管注意義務にもかかわってきますが、通常の掃除などを行っていれば防げたと判断した場合は、それらの除去費用も発生します。

⑦入居者の故意、過失、善管注意義務に違反したもの

→原状回復相当分の費用が発生します。例えば、釘で穴を開けた、テープの残ったのり、引っ越しの際に床に傷を付けたなど。

答

問 1 地区活動への協力や地区会費の支払いはありますか？

町営住宅の建設、管理運営に関しては地区の方にもご協力をいただいております。人的な交流の輪を広げていくためにも地区活動へのご協力をお願いしています。

また、地区会費の徴収が発生するほか、班長なども輪番制となります。仕事が忙しいなどの理由では拒めませんので、ご理解をお願いします。

問 2 住宅等で輪番制で地区班長などを行う必要がありますか？

町からの広報紙などは毎月1日と15日に配布があります。行政連絡員がそれらをわけて各班長に配布し、各班長が班員に手渡すというのが一般的です。

このような仕組みは、どの住宅にもあるとお考えください。当番が回ってきたときは積極的に班長を受けてください。

問 3 同じ団地で複数の住宅が公募された場合、入居者が棟や号を選べるのでしょうか？

入居者は申込時に選ぶことはできません。選ぶことができるのは、団地のみです。

問 4 団地内の公園の管理は誰がするのでしょうか？

大沓団地、湯田団地、猿橋団地内には公園を設置していますが、管理主体は町となります。安全点検、修繕等は町で行いますが、日常的な管理は入居者にて行ってもらいます。

冬期間に備えての雪対策、遊具の取り外しなどで声をかけられた場合は、積極的に作業に協力してください。

問 5 団地内道路の草刈りなどは誰がするのでしょうか？

草刈りは日常的な管理作業なので、入居者同士で協力しながら作業をお願いします。

問 6 町営住宅等でペットを飼うことはできますか？

答 ペット(犬、猫等)を飼うことは、室内外とも原則として認めていません。ただし、種別によっては許可する場合がありますので、ペットを飼っている方(もしくは予定のある方)は、お申し込み前にご相談ください。

問 7 給湯設備(ガスコンロ含む)はどのようになっているのでしょうか？

答 給湯は住宅により設備に違いがあります。お風呂は、どの団地も完備しています。しかし、台所と洗面所の給湯は、ある住宅とない住宅があります。また、コンロも備え付けのものと備え付けていない住宅があります。これらの設備がない住宅で、給湯やコンロを使用する場合は、入居者負担で設置していただきます。

なお、若者定住促進住宅湯田団地A・B棟・湯本団地はガス式の給湯器、町営住宅の川舟団地C・D棟、新町団地E棟、若者住宅C棟は電気温水器が設置してあります。

問 8 備え付けの家電製品はありますか？

答 基本的にありません(各部屋によって違いがありますので、お申し込み前の内見をお勧めしています)テレビ、洗濯機、冷蔵庫など必要な家電製品は入居者で準備してください。

また、エアコンやFF式ストーブはどの住宅にも設置していません。設置したい場合は、町に申請をしてから設置してください。許可無く取り付けの場合は、壁の穴の補修等を命じるほか、復旧に必要な代金を請求します。

問 9 湿気対策はどのようにすればいいのでしょうか？

答 住宅の使用方法、位置、環境とも関係してきますが、湿気が発生しやすい住宅があります。できるだけ、除湿器などの使用をお勧めします。

カビの除去は、通常の掃除で除去できると考えておりますが、それを怠った場合に生じた住宅の損傷に関しては、入居者に負担請求する場合がありますので、予めご了承ください。

問 10 部屋の間取りを改造したいのですが？

答 間取りの変更は原則許可していません。なお、これ以外の軽微な改造は、申請をしてもらいその上で判断していきます。

問 11 隣の騒音が気になるのですが？

答

普段の生活で発生する騒音は我慢していただくほかありません。過度な騒音に対しては、町から入居者に対し注意をします。お互いに節度を保った生活をお願いしますが、過敏に神経質の方は、お申し込みを控えてください。

あわせて、過度に騒音がひどく、町の注意にも応じない入居者には、退去していただきます。

問 12 敷地内でバーベキューなどをしたいのですが？

答

敷地内でのバーベキューは禁止していませんが、火災の未然防止や夜遅くまで騒いだりしないでください。また、煙等も近隣に影響を及ぼしますのでご注意ください。

花火なども同様にお考えください。近隣から苦情がくる場合は、騒音と同様に対処します。

問 13 難視聴に伴うテレビ組合への加入は必要ありますか？

答

町営上野々団地、大沓団地は難視聴地域となっており、そのままではテレビ電波を受信できません。このため、これらの団地に入居予定の方は、当該地区のテレビ組合に加入し、家賃とは別に加入金と月々の組合費等を負担する必要があります。

なお、当該地区のテレビ組合との契約等は、あくまでも入居者と組合との契約になります。 ※23ページをご覧ください。

問 14 住宅にNTTの光フレッツを引きたいのですが、、？

答

光フレッツを導入する場合は、本町で行っている西和賀町地域情報通信基盤施設(ひかり放送)に必ず加入することが前提となります(年額3,600円の使用料)。ひかり放送を申し込んだ後に、NTTに回線設置をお申し込みください。なお、初期工事費(撤去にかかる費用も)、月々の使用料は入居者負担となります。

問 15 駐車場はありますか？

答

駐車場は若者定住促進住宅以外はありません。例えば、湯田住宅、猿橋住宅のように高床式になっている住宅の1階部分は倉庫として位置づけています。駐車場が必要な方は、ご自身で駐車場所を確保してください。

あわせて、路上駐車は絶対にしないでください。また、冬期間は、除雪の支障にならないようにしてください。車両の通行や除雪作業の支障となる場合は、団地内での駐車をお断りします。特にも、1世帯で複数台の車両を保有する場合はご注意ください。

なお、道路交通法で規定されている大型自動車、中型自動車、準中型自動車、道路運送車両法に規定されている大型特殊機械などは駐車を認めないのでご注意ください。

問 16 団地内の道路除雪はどのようになっていますか？

道路除雪は、建設水道課もしくは除雪作業受託業者が行います。原則的に、西和賀町町道除雪計画書に基づき、基本的には平日、土日祝祭日を問わず、降雪10cmをめどに早朝除雪としています。

ただし、大量の雪が一度に落雪し、道路を塞ぐような場合で、かつ人力での除雪が困難な場合については、建設水道課の除雪作業稼働時間内(通常は出勤は、平日の8時30分から午後5時まで)であれば極力対応するようにします。稼働時間以外に、除雪依頼があっても対応できません。

また、町営住宅だから、全部町で処理してくれるとは思わないでください。あわせて、入居者から直接、除雪作業員、受託業者に除雪依頼しないでください。

問 17 どこまで除雪すればいいでしょうか？

町営住宅とはいえ、日常の管理は通常の一般住宅と同様にお考えください。

つまり、住宅周りの除雪、屋根から落雪した雪の除去作業、住宅の雪庇除去作業は入居者で行ってください。ガス交換などによるガス保管庫、ガス設置場所の除雪も入居者で行ってください。

問 18 屋根の雪下ろしはどうなりますか？

屋根には雪止めがしていないので自然落下します。

屋根から落雪し道路等に落ちた雪に関しては、一般住宅同様、入居者自身で除排雪してください。併せて、玄関先、軒下、雪庇(まぶ)の処理も基本的に入居者自身で行ってください。

町営住宅だから、全部町で処理してくれるとは思わないでください。「以前は町でやってくれたから、町でやってほしい」と要望もありますが、時代とともに状況が変わり、必ずしも同一であるとは限りません。あくまでも自己責任であるということをご理解ください。

問 19 屋根の雪や雪庇で住宅のガラスが割れたり、車がつぶれました。どうなりますか？

雪庇、落雪による物損等に関し、町では責任を負いかねます。一般住宅同様にお考え下さい。落雪による破損等が予想される場合は、入居者においてそれなりの措置をしてください。あわせて、入居者においては歩行、車両通行に注意するとともに、危険箇所には近づかないようにしてください。

町では損害を補填しません。

問 20 水道が凍りました？

答

水道の蛇口のパッキン交換、または凍結による水道管等の破損に関しては、入居者にて修理費を負担していただきます。水道管が凍結しないようにヒータ線が巻かれています。特に冷え込む時や凍結が心配されるときなどにヒーターのコンセントを入れるなどしてください(電気代は入居者負担)。

問 21 漏水していますが、この代金は誰が支払うのでしょうか？

答

水道が凍結し、その凍結を原因として漏水したような場合(もしくはこれに類する事例の場合)の水道料の使用料は入居者負担となります。気づかないでいると多額の出費となる場合がありますのでお気をつけください。

問 22 冬期間、住宅を留守にしたいのですが、どうすればいいのでしょうか？

答

留守の期間が15日以上になる場合は、季節に関わらず町に事前連絡が必要なので、忘れずに連絡をください。

なお、冬期間、数日間住宅を空けるときは、トイレタンク内の水を空にし、ボイラーの排水もしっかりと行ってください。入居者の不注意により、これらの措置をしないで機器類が破損した場合は、その修理費を入居者に負担してもらいます。(業者に作業依頼をすることをお勧めします。)

ボイラーが破損すると数十万円の費用負担となりますのでお気をつけください。

問 23 入居の権利を譲ることはできるのでしょうか？

答

入居者は、町営住宅を他の者に貸したり、入居の権利を他の者に譲渡することはできません。

問 24 入居者(申請者)が亡くなりました。そのまま住むことは可能でしょうか？

答

町営住宅入居中に入居者(申込者)が死亡した場合、あるいは退去(離婚)した場合は、残された同居人が必ずしもそのまま住めるとは限りません。

入居者の死亡や退去(離婚)により、同居人や相続人が自動的に使用権を継承するのは公平性を欠き、公営住宅制度の趣旨にも反することになるからです。国でも、この承継を問題視しており、承継する場合の厳格な基準を設けています。

そのため、入居者の死亡や離婚という理由だけでは、自動的に承継はできません。

町では、原則として、「現に同居している配偶者や高齢者・障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある者」としています。その上で、所得制限などの各諸条件を満たす必要があります。

○町内のガス事業者に関して

・ガスはガス業者へお申込下さい。

町内のガス業者下記のとおりです。

業者名	電話番号	所在地	業者名	電話番号	所在地
花巻農協	85-3301	沢内字太田	山本鉄工所	82-2502	川尻
佐々木燃料店	85-2395	沢内字川舟	高橋大興商店	84-2607	湯本
イズミヤ	85-2232	沢内字新町	東邦岩手(株)ホームガスセンター※	019-641-3143	盛岡市

※若者住宅湯田団地A・B棟に限っては、東邦岩手(株)との取引になります。

○電気の自由化について

電力に関しては、東北電力の使用を前提にしていますが、他者に切り替える際は、事前に住宅係までご相談ください。

○住宅の不具合について(入居から1か月以内に連絡を)

入居が決まれば、町と入居者で住宅を双方で確認します。

双方での確認ができない場合は、入居者様の責任で入居後、住宅内外の点検をお願いします。異常があった場合は、ご連絡をいただくほか、その状況等を写真撮影するなどして証拠を残してください。

連絡がなかった場合、もしくは証拠写真がなかった場合は、退去する際に「入居した時点で破損していた」などの申し出があっても、入居者様の負担で修理していただきます。

なお、入居後1か月の間に発見した不具合については、町で直します。

○テレビ組合への加入について

上野々団地と大沓団地がある地域は、テレビの難視聴地域となっており、それぞれのテレビ組合に加入しないと電波を受信できません。初期工事費、加入負担金、組合費など、詳しくはそれぞれの組合に事前にお問い合わせください。

お問い合わせ先

大沓団地
大沓テレビ共同受信施設組合 TEL 090-7661-3912 事務担当者 高橋 雅仁

上野々団地
川尻テレビ共同受信施設組合 TEL 0197-82-2072 事務担当者 照井 壽子

○テレビの受信に関して

前述のとおり、テレビ組合に加入しないと電波を受信できない住宅があるほか、室内電波増幅器(ブースター)を設置しないと電波が微弱で受信できない団地(住宅)があります。ブースター等は入居者の負担で購入してください。