

はじめに

今回あなたが入居されます市営住宅は、公営住宅法に基づき、国の補助を受けて市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、所得の低い方のために建設された住宅であります。

このために、使用についてはいろいろな規制や義務が伴ってきますが、市営住宅の趣旨をご理解いただき、皆さんが協力し、健康で明るく楽しい毎日を送っていただくようお願いいたします。

また、この「しおり」は市営住宅入居について解説したものですので、よく読んでいただき目のつきやすい所に保管してください。

目 次

1. 楽しい暮らしのために	1
2. 入居するときの心得	2
3. 法令違反による明け渡し	3
4. 家賃について	4
5. 収入超過者と高額所得者について	5
6. 敷金について	6
7. 入居者の保管義務について	6
8. 入居者の負担する費用について	6
9. 禁止事項について	7
10. 家賃以外の支出について(共役費等)	7
11. 届出, 申請及び承認について	8
12. 住宅を使用するときの注意	10
(1) 火災予防について	10
(2) ガスについて	10
(3) 玄関について	11
(4) 居間について	11
(5) 台所について	11
(6) 浴室について	12
(7) 水洗便所について	12
(8) バルコニーについて	12
(9) 鍵について	13
(10) 共同で使用するものについて	13
(11) 建物の安全性について(中層耐火構造団地)	13
(12) 市営住宅への立入検査について	13
(13) 市営住宅の返還(退去)について	14
「市営住宅模様替等許可申請を要する工作物設置等」	16

別表1. 修繕負担区分

別表2. 市営住宅一覧表

1. 楽しい暮らしのために

団地の生活は共同生活です。明るく快適な生活ができるよう、いつもお互いにゆずりあい、助けあって、皆さんの団地が健康で文化的な楽しいところとなるように努めてください。

住宅内外の清掃、植木、芝生の手入れ、ゴミ、排水つまり等の費用は、家賃に入っておりませんので、入居者の皆さんが協力して行っていただくこととなります。自分ひとりだけはやらなくてもよいだろうというような人は、団地生活の適格者ではないこととなります。

住宅の周囲、玄関、階段等共同の部分は、いつも整理整頓して他人に迷惑や不快な気持ちにしないようにしてください。

2. 入居するときの心得

(1) 入居決定通知書

入居者には、入居者決定通知書が交付されます。

入居するときは、入居する住宅・団地の自治会長及び管理人に連絡してから入居準備や引越し作業を行ってください。

(2) 入居指定日

住宅使用開始が認められた日を「入居指定日」といいます。入居者は入居指定日から、10日以内に入居してください。

(3) 鍵

鍵は生命や財産を守る大切なものですから、紛失しないようにしてください。玄関の鍵については、1本でも紛失しますと鍵を全部交換し、その費用は入居者の負担となります。

(4) 名札(室名札)

玄関ドアの横に室名札があります。入居後必ず入居者全員の氏名を表示してください。また、集合郵便受けがある場合には、郵便受けにも必ず表示してください。

(5) 自治会長及び管理人

各市営住宅ごとに自治会となっており、自治会長及び管理人がおかれています。主な仕事は、自治会会員への連絡文書の配布等をお願いしています。

民間のマンションやアパートの管理人とは違いますので、直接皆さんの要望や苦情などを処理したり、住宅の修繕などはしません。また、入居者の個人的な事柄や入居者間のトラブルなどはもちこまないでください。

(6) 駐車場

駐車場有りの住宅(別表2. 市営住宅一覧表)は、1戸に1台の駐車スペースを確保しています。駐車位置については、自治会で確認してください。

駐車場を使用する場合は、「駐車場使用承認申請書」により承認を受けてください。

2台目以降及び駐車場なしの住宅については、個人責任で確保してください。

路上・団地内通路には、他人の迷惑になりますので絶対に駐車しないでください。

3. 法令違反による明け渡し

次の場合には、市営住宅の明け渡しをしていただくこととなります。

- (1) 不正の行為によって入居したことが、後日判明したとき。
- (2) 家賃等を3ヶ月以上滞納したとき。
- (3) 市営住宅又は共同施設を故意に損傷したとき。
- (4) 正当な事由によらないで、15日以上市営住宅を使用しないとき。
- (5) 承認を受けずに用途変更、又は模様替えをしたり増築したとき。
- (6) 他の入居者に重大な迷惑を及ぼしたとき。
- (7) 入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。
- (8) その他市営住宅条例及び同条例施行規則に違反したとき。

上記の理由により、市営住宅の明け渡しの請求を受けた入居者は、速やかに当該市営住宅を明け渡さなければなりません。この場合、公営住宅法並びにつくば市市営住宅条例に基づき、当該市営住宅の明け渡しを行うまでの期間について、当該住宅最高家賃の2倍に相当する額を支払っていただくこととなります。

又、市営住宅の明け渡し及び入居許可の取り消しを受けた者は、それによって生じた損害の賠償、その他を市長に請求することはできません。

4. 家賃について

- (1) 家賃は、入居指定日から計算されます。
- (2) 家賃は原則として、市内の金融機関の指定口座より、口座振替で当月の月末(休日の場合は翌営業日)に引き落とすことになっております。また、納付書で納入する場合は、納入通知書を年4回(4月～6月, 7月～9月, 10月～12月, 1月～3月)に分けて発行しますので、市内の金融機関で納付してください。

納付書で納入希望の方は、住宅政策課へご連絡ください。

- (3) **家賃は、納付期日を過ぎると、督促状が発行されますので、速やかに納付してください。**
- (4) 家賃を 3 ヶ月以上滞納しますと、住宅の明け渡しをしていただくこととなります。
- (5) 家賃は、入居者の収入や住宅の立地、規模、経過年数等により毎年決定されます。

例えば、同じ団地、同じ棟、同じ間取りでも入居者の収入によって、また同じ入居者でも収入や世帯員の増減等によって、家賃の額が毎年変わります。

そのため、入居者には、毎年、収入報告することが義務づけられています。

市から送付する収入報告書に収入に関する証明書(課税証明書等)をつけて、指定する日までに提出しなければなりません。収入の有無にかかわらず入居者全員の報告をしてください。

市は、その報告に基づき必要な調査を行い、収入認定兼家賃決定通知書で翌年度の家賃の額を通知します。

報告をしないと、入居している住宅の最高家賃となりますので必ず報告してください。

5. 収入超過者と高額所得者について

(1) 収入超過者

市営住宅は、「住宅に困窮する低所得者に対し低廉な家賃で賃貸する」ことを目的に建設されています。

このため、入居後 3 年以上経過し、毎年の収入報告の結果、収入が一定の額を超えているときは収入超過者となります。

(2) 明渡し努力義務

収入超過者は収入が入居基準を超え、すでに低額所得者ではなくなったとされ、収入超過者が入居していると、他の低額所得者が市営住宅への入居を希望しながら入居できない事態となってしまいます。

このため、収入超過者は市営住宅を明け渡すよう努力する義務が生じます。

(3) 収入超過者の家賃

収入超過者と認定された方は、その収入の超過割合と収入超過者と認定されてからの年数に応じて家賃と合わせて割増賃料が加算され、一定期間後に入居している住宅の最高家賃となります。

(4) 高額所得者について

市営住宅に引き続き 5 年以上入居していて、最近 2 年間引き続き一定の基準を超える高額な収入のある方は、高額所得者と認定されます。

(5) 高額所得者への住宅明渡し請求

市は、高額所得者に対して、期限を定めて、入居している住宅の明け渡しを請求できることとなっており、高額所得者は、この期限がきたときは、速やかに、住宅を明け渡さなければなりません。

この請求を拒否したり、期限がきても明け渡しをしない場合は、裁判のうえ強制的に明け渡し執行をすることになります。

ただし、期限がきても病気等、明け渡しできない特別の事情があるときは、その期限を延長することも可能ですので、住宅政策課にご相談ください。

(6) 高額所得者の家賃

高額所得者の家賃は、入居している住宅の最高家賃となります。

6. 敷金について

(1) 敷金は、市営住宅を退去し、検査終了後にお返しします。

家賃の未納、損害賠償金等があるときは、その分を差し引いた額をお返しします。

(2) 敷金には、利子につきません。

(3) 敷金の領収書は、退去するまで大切に保管して下さい。

7. 入居者の保管義務について

市営住宅の入居者は、その住宅及び共同施設について常に必要な注意をはらい、大切に使用してください。

(1) 入居者が故意又は不注意によって、市営住宅や共同施設等を壊したときは、これらを現状に回復するか又はその損害を賠償していただくことになります。

(2) 天災、異変等による損害があった場合は、直ちに被害状況等を住宅政策課に連絡してください。

8. 入居者の負担する費用について

市の修繕範囲以外の修繕費用については、入居者の負担で修繕、手入れをして常に美しく保ち、快適な住まいとして使用してください。

詳細は、別表の修繕負担区分を参照してください。

9. 禁止事項について

- (1) 動物(犬・猫・鳥類等)を飼うことは、団地生活上他に迷惑となるので、飼わないでください。
- (2) 衛生上有害なものや危険なものは、持ち込まないでください。
- (3) テレビ・ステレオ等の音量は、他人に迷惑を及ぼさないよう、調整してください。楽器の演奏も同様です。
- (4) 市営住宅に入居の許可を受けた方が、他の方に貸したり、権利を譲ったり、許可なく同居人を置くことはできません。また、退去する時も同様に入居の権利を譲ることはできません。
- (5) 指定された場所以外への駐車(路上、団地内通路等)は、事故の原因になったり、救急車輛等の通行の妨げとなりますので絶対にしないでください。

10. 家賃以外の支出について(共益費等)

毎月の家賃のほかに次のような経費がかかり、その費用は団地によって多少異なります。又、別表に修繕負担区分があり、入居者の負担分については、入居者負担で修繕していただきます。

- (1) 給水施設の電気代
- (2) 外灯及び階段灯の電気代
- (3) 外灯、階段の点滅器及び管球の取替
- (4) 汚水及び雑排水の処理をする浄化槽の維持管理費
- (5) 団地自治会費
- (6) その他

11. 届出、申請及び承認について

次の場合には、本人の届出等が必要となります。(各用紙は住宅政策課にあります。)

(1) 世帯員の異動

入居後、同居する親族に、転出・死亡・出生等の増減異動があったときは、「世帯員変更届」を提出してください。

(2) 同居の承認

市営住宅には、入居の許可を受けた家族以外の人を同居させることはできませんが、やむを得ない理由があると認められる場合には、入居決定を受けた家族以外の方の同居が認められます。

この承認を受けたい方は、「市営住宅同居承認申請書」により申請してください。

(3) 住宅の名義変更

名義人が死亡、又はその同居親族を残して退去した場合に、現に同居している配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者がやむを得ず引き続き当該市営住宅に入居しようとするときは、承認が認められます。

この承認をうけたい方は、「市営住宅入居承継承認申請書」に「誓約書」(連帯保証人1名要)をつけて申請してください。

(4) 模様替え及び工作物設置(P. 16参照)

入居者は、市営住宅を模様替えまたは、工作物設置(エアコン設置、手摺設置等)を無断ではなりません。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合には、市長の承認を得れば認められますので、「市営住宅模様替等許可申請書」により申請してください。

ただし、住宅管理上必要があるとき及び住宅返還のときは、自費で撤去し原形に復していただくこととなります。

電話回線をブロードバンド回線等に変更する場合も該当になりますので申請してください。住宅返還のときは、自費で原形に戻していただくこととなります。

(5) 住宅用途併用

市営住宅は、住宅以外の用途に使用してはなりません。市営住宅の一部を、はり、マッサージの施術所の用途に使用する等、使用の承認を得れば可能ですので、「市営住宅用途併用承認申請書」により申請してください。

(6) 連帯保証人の変更について

連帯保証人が死亡したとき、住所が不明になったとき、失業、その他により保証能力がなくなった等の理由により、連帯保証人の資格を喪失したときは、「連帯保証人等変更届」により申請してください。

(7) 住宅を一時使用しない時の届出

入居者及び同居の親族全員が市営住宅を引き続き15日以上使用しないときは、「市営住宅不使用届」を提出してください。

(8) 住宅の住み替え

公営住宅(県営・市町村営等)相互の住宅の住み替えは通常できません。

ただし、入居家族の増加、減少、転勤等による通勤難、高齢、疾病、身体障害者等のための住み替えについては、市営住宅条例・同施行規則・市営住宅住替要綱の要件を備えていると認めるときに限り承認されますので、「住宅変更申請書」により申請してください。

なお、収入超過者(高額所得者を含む)は、住宅の住み替えは認められません。

本文の他は、つくば市条例に基づくものとします。

12. 住宅を使用するときの注意

(1) 火災予防について

一番恐いのは火災です。この予防には、特に細心の注意をはらうとともに、非常の場合に備えて家庭用の小型消火器を用意するよう心掛けてください。

尚、次のような場合は、特に火災になりやすいので注意してください。

- ア 就寝時、酔ったとき、外出直前のタバコ
- イ 石油ストーブの注油時
- ウ ガス漏れ
- エ 天ぷら等を揚げているとき
- オ 電気コタツ、アイロン、ヘアードライヤーの消し忘れ
- カ 風呂の空だき
- キ 子供の火遊び
- ク 電気コンセントの過剰なタコ足使用

(2) ガスについて

この予防については、日常特に細心の注意をはらうとともに、次のことを守ってください。

- ① ガスが完全に燃焼するには、ガス量の4～5倍の空気が必要です。部屋の換気をよくし、新鮮な空気を取り入れましょう。
- ② ガスを使用しないとき(特に就寝時、外出時)は器具栓、元栓を必ず閉めましょう。
- ③ ガス器具の取付調整等は、専門の業者をお願いして、安全に努めましょう。
- ④ ガスが漏れているような臭いや音がしたら、隣近所で声をかけ合い、ガス会社や販売店へ連絡するとともに、住宅政策課へ連絡してください。
- ⑤ 万一事故が発生した場合には、直ちに、ガス会社や販売店に連絡するとともに、住宅政策課へ連絡してください。

(3) 玄関について

- ① スチールドアは、防火の面で大切な役目を果たします。大きく重いものですから乱暴に扱おうと蝶番がゆるみます。ドアの取っ手の握りを静かに開閉してください。故障が生じた場合は各自負担となります。
- ② 開閉については外開きです。通行者にあたると大変です。少し開け、外を確かめてから、開けてください。子供にはよく教えてください。
- ③ のぞき窓は、防犯の為です。よく確認してから、開けてください。
- ④ 玄関の土間には、水を流さないでください。防水になっておりませんので、下の階に漏れ、迷惑をかけることとなります。よく絞った雑巾で拭くようにしてください。

(4) 居間について

- ① コンクリート住宅は、木造と違ってすき間が少ないため、自然換気が行われ難くなっています。換気窓はできるだけ開けてください。特に冬の間、ストーブを使用の時は換気を忘れないようにしてください。又、窓についた水滴は、こまめに拭き取ってください。家具の裏側等も多少すき間を開けておいてください。
- ② コンクリート住宅は、コンクリートの中に含まれている水分が乾燥するには数年かかりますので、新築後は湿気が多く感じられますので、窓の開放、押入れの襖等は時々開けておいて、通気をよくしてください。

(5) 台所について

- ① ステンレス流し台でも放っておくと錆びます。洗剤で洗ってください。
- ② 排水の流れを早めるため、目皿をはずしている方がいるようですが、故障の原因となります。いつも目皿を付けておいてください。又、時々目皿をはずして、トラップ内のゴミを掃除してください。茶がら、米つぶ等は、目皿を通り抜けてしまいますので、特に注意してください。
- ③ 中層耐火構造団地の排水管は、各階層同一管で共有物です。1世帯でもゴミをつまらせると、その階層全部が使用不可能になってしまいますので、ご注意ください。

(6) 浴室について

- ① 床面は、防水層を入れておりますが、重い物を乱暴に置くと、この防水層を切ってしまう可能性があります。中層耐火構造団地の場合、下の階への水漏れの原因となり迷惑をかけることとなります。
- ② 排水管をつまらせないようにするには、毛髪等トラップに溜まったゴミなど時々取り除いてください。
- ③ 浴室の天井にある換気口は、引手を引いて使用してください。冬の間、板のようなものでふさいでいる方がいるようですが、これは非常に危険ですので、絶対しないでください。

※浴室内の目地(壁・床)の劣化は、水漏れの原因になりますので、浴槽の交換等を行う際には点検し、必要に応じて補修等をお願いします。

(7) 水洗便所について

- ① 住宅のトイレの排水は、1本のパイプでつながっています。1ヶ所の故障は、全部に影響を及ぼしますから注意してください。
- ② フラッシュバルブは、一定量の水を流出させる装置です。約2秒間ハンドルを押せば、約8～10秒間流出するのが標準です。
- ③ 雑巾水、洗濯水、その他雑物の入った水、塩酸などの薬品類、綿(生理用品)、衛生用品、布切、新聞紙等は絶対捨てないでください。
- ④ 便所床の掃除は、雑巾がけのみにしてください。水を流して洗うと、水漏れの原因となります。

(8) バルコニーについて

- ① バルコニーは、庭のないアパート生活に、潤いを与える唯一の場所です。花鉢等を置いて、憩いの場所にしてください。
- ② 万一火災の発生時には、隔壁板を破って隣りへ避難できるようになっておりますから、隔壁板側には絶対に物を置かないようにしてください。
- ③ 手すりの高さや棧の間隔等は、子供が落ちないように考慮してありますので、箱のような物を手すり側に置かないでください。子供が乗って落下することも考えられますので、十分注意してください。

(9) 鍵について

鍵は、生命や財産を守る大切なものです。紛失しないようにしてください。鍵を紛失されますと、鍵一式を個人負担により取り替えていただくことになります。

(10) 共同で使用するものについて

① 階 段

中層耐火構造団地では、階段入口の土間が自転車・オートバイ等によって壊れることが多く、又、緊急の場合の避難にも支障となりますので、階段の所には、自転車等物を置かないようにしてください。

② 集会所

集会所は、団地の皆さん方の共有的施設ですから、大切に使用してください。使用にあたって建物を損傷した場合は、皆さん方の負担となりますので注意してください。

③ 遊園地・広場等について

ア. 団地内の遊び場・広場等の施設の清掃等を定期的に行って、環境の美化と共同の街づくりに努めてください。なお、幼い子供さんの遊びには、十分の指導と監督をお願いします。

イ. 団地内の側溝及び階段のおどり場等は、各自治会・入居者で清掃してください。

(11) 建物の安全性について(中層耐火構造団地)

① 地震等外部からの力に十分注意してください。

② 火災による外部からの延焼は起こらないはずですが、内部は木造ですので、各家庭での火の元には十分注意してください。

(12) 市営住宅への立入検査について

市営住宅の管理上、市営住宅管理員又は市長の指定する職員を住宅に立ち入らせていただく場合がありますので、その際はご協力をお願いします。

13. 市営住宅の返還(退去)について

(1) 返還手続きについて

入居者が住宅を立ち退くときは、退去しようとする 15 日前までに「市営住宅返還届」(住宅政策課にあります。)を提出していただきます。退去後検査に伺いますので、次の指示を受けなくて済むよう、必要な修繕を済ませておいてください。

(2) 退去時の修繕について

退去時の畳表の表替え(裏替えは認められません)、襖の張り替え(業者施工に限る)、障子の張り替え、破損したガラスの取替は、入居期間の長短にかかわらず必ず行うことになっています。

更に、損傷等(柱・壁等)の修繕もしていただくことになっています。

また、個人で取り付けたもの(浴槽・風呂釜、下屋、プレハブ、エアコン等)は、必ず撤去してください。

(3) 返還日について

指示された修繕等が済み、住宅政策課に鍵を返却した日が、返還日となります。

この間は住宅家賃がかかります。

(4) 敷金の返還について

敷金は、退去検査後約1ヶ月程度で指定された口座に返還します。(家賃未納、損害賠償等がある場合は、これを差し引いた額)

(5) 退去時の清掃について

退去時は、家財を撤出した後に、住宅の内外をくまなく清掃し、特に台所・便所・風呂場及び押入れの中に留意して、次の入居者が快適な気持ちで入居できるようご協力ください。

(6) 戸締まりについて

退去時には、戸締まりに注意し、出入口や窓は確実に施錠してください。

また、水道及びガスの元栓は必ず閉めてください。

(7) 退去時の水道, 電気, ガス, 電話の使用停止の届出について

退去者は, それぞれ事前に退去予定日を連絡し, 退去の日には必要な措置ができるようにしてください。

また, 自治会長及び管理人へも, 退去の連絡をしてください。

(8) 下水道のない住宅は, 必ずトイレの汲み取りを行なってください。

「市営住宅模様替等許可申請を要する工作物設置等」

- ・ エアコンの設置（必要となる電気配線も含む）
- ・ 台所用瞬間湯沸器の設置（必要となるガス・水道の配管も含む）
- ・ 洗浄用装置付便座の設置（必要となる配線・配管も含む）
- ・ インターネット回線の引き込み及び室内配線
- ・ パラボナアンテナ（BS・CS）の設置（必要となる配線も含む）
- ・ 浴槽及び風呂釜の設置交換（必要となるガス・水道の配管も含む）
- ・ 手摺（トイレ・浴室等）の設置
- ・ プレハブの設置（庭付き住宅のみ）
- ・ クロス（壁紙）の張替え

退去時には入居者の負担で撤去または、原状回復していただきます。