

東温市営住宅のしおり



令和6年4月

【大切に保管してください】

〔問い合わせ先〕

東温市役所 産業建設部 都市整備課 建築住宅係

〒791-0292 東温市見奈良530番地1

代表 ☎964-2001 (内線289)

直通 ☎964-4412

(平日の午前8時30分～午後5時15分)

目 次

I 市営住宅について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

II 市営住宅に居住するにあたって・・・・・・・・・・ 7

※転入や転出等に関する市役所手続関係の記載があります。

III 市営住宅の生活について・・・・・・・・・・・・ 8

IV 家賃関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

V 住宅、共同施設の修理区分について・・・・・・・・ 14

VI 退去手続きについて・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

※退去に関する市役所手続関係の記載があります。

I 市営住宅について

市営住宅とは、公営住宅法という法律により国・県の補助を受けて市が整備し、住宅に困窮している低所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅です。従って住宅金融公庫の融資住宅、公団や民間の賃貸住宅と異なり、入居者の申込資格や家賃決定をはじめ、入居し続けるための条件や手続きに様々な制限を課しています。次にその主な制限を挙げますから、入居された方は記載事項を遵守して下さい。

1 入居申込について

(1) 抽選会

該当年度（2月1日頃～翌年2月定期補欠入居者募集の申込受付開始日の前日まで）に募集対象の市営住宅に空家が生じたとき、入居順位を決めるための申込受付を行います。空家がない団地についても申込可能ですが、空家が生じるまで入居できません。

申請用紙配布：毎年1月4日頃から2月10日頃（土・日・祝日を除く）

午前8時30分～午後5時15分

申込受付期間：毎年2月1日頃から2月10日頃（土・日・祝日を除く）

午前8時30分～午後5時15分

申込受付場所：東温市役所2階 都市整備課 建築住宅係

備 考：広報1・2月号、または毎年1・2月掲載の東温市HPをご覧ください。

(2) 随時募集

該当年度（4月1日頃～翌年2月定期補欠入居者募集の申込受付開始日の前日まで）に募集対象の市営住宅に入居するための申込受付を行います。ただし、空家がない団地については、抽選会決定の待機順番の後ろから、先着順で待機順番をとることになります。

申請用紙配布：毎年4月1日頃から12月28日頃（土・日・祝日を除く）

午前8時30分～午後5時15分

申込受付期間：毎年4月1日頃から12月28日頃（土・日・祝日を除く）

午前8時30分～午後5時15分

申込受付場所：東温市役所2階 都市整備課 建築住宅係

備 考：広報4月～12月号か、東温市HPをご覧ください。

2 入居資格等について

市営住宅に入居できる方は、高齢者や障がい者などの特定の方を除き、同居親族を含めた2名以上の入居が必要であり、加えて条例や規則等で定められた一定の収入範囲内の方に限られています。

<入居要件>

(1) 東温市内に住所又は勤務場所を有すること。

(2) 現在同居し、又は同居しようとする親族があること。親族とは、配偶者、6親等内の血族、3親等内の姻族です。(単身者の方は、特例2の基準に該当すること。)

① 特例1

ア 事実上、婚姻関係と同様の事情にある人（住民票の写し等）

イ 婚約済みで、3ヶ月以内に結婚する人（婚約証明書）

※婚約証明書の用紙は、都市整備課にあります。

② 特例2【単身者入居基準】

次の方は、単身者であっても、市営住宅への入居を申し込むことができます。

- ア 60歳以上の人
- イ 身体障がい者（障がいの程度が1級～4級までの人）
- ウ 精神障がい者（障がいの程度が1級～3級までの人）
- エ 知的障がい者（障がいの程度が精神障がいの程度に相当するもの）
- オ 生活保護受給中の人
- カ DV（配偶者暴力防止等法）被害者で保護命令及び一時保護を受けている人
- キ 戦傷病者手帳の交付を受けている人
- ク 原子爆弾被爆者（厚生大臣の認定を受けている人）
- ケ 海外引揚者（引き揚げた日から5年未満の人）
- コ ハンセン病療養所入所者等

【注意事項】

単身者入居の場合、身体上又は精神上著しい障がいがあるために常時の介護を必要とする人で、居宅において常時の介護を受けることができない方、若しくは自活が困難であると認められる方は入居できません。また、車椅子で生活されている方は、市営住宅に車椅子用の部屋が少ないため、入居までに多大な時間を要することがあります。

(3) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

○本人名義の住宅を所有していないこと。

※特別な事情があり、入居を申し込む場合は、市と協議が必要です。

○申込書の「住宅を必要とする理由」に現在の状態（困窮状態）を記入すること。

(4) 市税等の公共料金を滞納していないこと。

市民税、国民健康保険税、軽自動車税、水道使用料、下水道使用料、介護保険料 等

(5) 入居者と同居者全員の令和5年度（令和4年分）の収入が、次表の収入基準に適合すること。

| 世帯区分 | 対 象 内 容 | 月額収入 |
|---------------------------|--|----------|
| 一般世帯 | 一般の世帯（下記以外の世帯） | 15万8千円以下 |
| 裁量世帯 (条例施行規則 第1条の3) | 障がい者世帯 1級～4級の身体障がい者を含む世帯 1級又は2級の精神障がい者を含む世帯 療育手帳Aの知的障がい者を含む世帯 ②入居名義者が60歳以上で、同居者の全てが60歳以上若しくは18歳未満で構成する世帯 ③戦傷病者を含む世帯 ④原爆被爆者を含む世帯 ⑤海外からの引揚者（5年未満）を含む世帯 ⑥ハンセン病療養所入所者等を含む世帯 ⑦同居者に小学校就学前の子供がいる世帯 | 21万4千円以下 |

(6) 入居申込者及びその世帯員が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号）でないこと。

3 優先される世帯

市営住宅への入居は、抽選会や随時募集により入居順位を決めますが、次に該当する世帯の方は入居順位が優先されます。

(1) 第一優先世帯・・・条例第5条各号に該当する世帯 (抽選不要)

- ① 災害による住宅の滅失 ② 不良住宅の撤去
- ③ 公営住宅の借上げに係る契約の終了
- ④ 公営住宅建替事業による公営住宅の除却
- ⑤ その他（都市計画法・土地収用法・既存入居者の特殊事情、相互利益等）

(2) 第二優先世帯・・・下記に示す世帯

※入居順位が優位となるよう調整します。※随時募集は、優位調整を行いません。

| (イ)世帯区分 | (ロ)要件 | (ハ)確認書類等 |
|---------|--|--|
| 高齢者世帯 | 60歳以上のみの世帯 | <ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者手帳 ・精神障害者保健福祉手帳 ・療育手帳 ・<u>単身入居の入居者資格認定のための、入居申込時の本人との面談等により自活できることが明らかである確認を行う。</u> |
| 障がい者世帯 | 次の心身障がい者がいる世帯 <ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者福祉法に基づく身体障がい者(1級から4級) ・精神保健及び精神障害者福祉に関する法律に基づく精神障がい者(1、2級) ・知的障害者福祉法に基づく知的障がい者(重度) | <ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者手帳 ・精神障害者保健福祉手帳 ・療育手帳 ・<u>単身入居の入居者資格認定のための、入居申込時の本人との面談等により自活できることが明らかである確認を行う。</u> |
| 子育て世帯 | 18歳未満の子供がいる世帯 (母子世帯・父子世帯、小さな子どもがいる世帯や多子世帯等特に住宅困窮度の高い子育て世帯を含む。) | |
| 若者夫婦世帯 | 申込時点において夫婦であり、いずれかが39歳以下の世帯 | |
| DV被害者世帯 | DV被害者世帯 | <ul style="list-style-type: none"> ・裁判所の保護命令中であることがわかる書面 ・女性相談支援センター、女性自立支援施設、母子生活支援施設等による一時保護又は入所等の証明書 |
| 災害被災者世帯 | 災害による全壊、半壊、床上浸水以上の水害被害に伴う取り壊し又は継続居住が危険な状態となるなどしてその住宅に住めなくなった世帯（上記の被災に伴い仮住宅に居住しており、自宅がない又は自宅の再建や修復が困難で自宅に住めない世帯を含む。） | 罹災証明書等 |

II 市営住宅に居住するにあたって

1 市への届出・連絡

次の事項が発生したときは、都市整備課に届出が必要です。

| 届出・連絡 | | 必要書類 |
|---|---|--|
| (1) 入居者異動の届出 | ア 入居名義人及び同居者が 出生・死亡・転出・転居のとき | ○市営住宅入居者異動届 |
| | イ 入居名義人が死亡又は離婚等により同居者を残して退去した場合において、引き続き入居を希望する者 ※次の方のみ承認できます。 ①配偶者 ②60歳以上の方 ③身体障がい・精神障がい・知的障がいの方で、市の要件に適合する方 ④特に居住の安定を図る必要があると認められる方で、市の要件に適合する方 ※その他、詳細な要件に適合するかを審査します。 | ○市営住宅入居承継承認申請書 (添付書類) ・ 新しい入居名義人の請書 ・ その他必要となる書類 ※名義変更のみの場合も、新しい入居名義人の請書の提出が必要です。 |
| | ウ 新たに親族を同居させるとき ※市の承認が必要です。 ※同居者は「親族のみ」です。 | ○市営住宅同居承認申請書 (添付書類) ・ 戸籍謄本 ・ 最新の課税証明書（市外の方） ・ その他必要となる書類 |
| (2) 住宅の様態替え（基本的に増築はできません。） 当初設備以外に設備を設置するとき 例) エアコン設置、インターネット回線設置など ※工事前に市の承認が必要です。 ※ベランダにエアコンの室外機を設置する場合、ドレン管を排水口間近までのばしてください。ベランダが防水加工されていないため、ドレン管に措置をしないと下の階に漏水し、トラブルとなります。 | ○市営住宅用途一部変更（模様替・増築）承認申請書 (添付書類) ・ 見積書、カタログ ・ 工事図面 ○工事完成届 (添付書類) ・ 工事完成写真 | |
| (3) 入居者が正当な理由で市営住宅を引続き15日以上使用しないとき ※組費・共益費は、入居者でご対応をお願いします。 | ○市営住宅長期不在届出書 ※入院等による場合、電話連絡でも受付できます。 | |
| (4) 連帯保証人の変更 「請書」に記載の2名の連帯保証人が、次に該当する場合は連帯保証人の変更手続きをして下さい。 ア 後見開始の審判、補佐開始の審判を受けたとき イ 連帯保証人となることを拒否したとき ウ 死亡したとき | ○市営住宅入居者連帯保証人変更申請書 ○請書 (添付書類) ※新しい連帯保証人分 ・ 所得証明書 ・ 印鑑登録証明書 | |

なお、連帯保証人の方は、入居者の住宅管理や家賃滞納などに対する責任を肩代わりしていただきますので、ご承知おきください。また、連帯保証人の方は、原則、市内（県内）に居住して独立の生計を営み、入居許可者と同程度以上の収入を有し、緊急時に連絡が取れる方としてください。

Ⅲ 市営住宅の生活について

1 市営住宅の生活する上での心がけ

- (1) 非常に限られた空間でありますので、多数の家具類などを持ち込むと大変狭い住まいとなるため、家具の持ち込みは必要最小限度とし、常に整理整頓に努めてください。
- (2) 団地として共同生活を営むわけですから、互譲と協調の気持ちで礼節を守り、お互い明るく快適な生活ができるよう努めてください。
- (3) 市営住宅の損傷及び鳴声、臭気等によるトラブルにもなりますので、動物類（犬、猫等ペット）の飼育はできません。ただし、盲導犬、聴導犬等の障害者が生活に必要であると認められる動物については、市との協議により許可することがあります。
- (4) 住宅の内外及び共同施設、排水路、団地内道路、公園等の除草、清掃並びに樹木の愛護と手入れによって、環境の美化に努めてください。
- (5) 共同施設の清掃は、日時を決めて全員で行ってください。
- (6) ラジオ、テレビ等は近所の迷惑にならない程度の音量にしてください。共同アンテナを使用している団地については、他のアンテナを使用しないでください。その他の団地でアンテナを設置する場合は、住宅に穴を開けないでください。

2 市営住宅の使用上の注意事項

- (1) 市営住宅の使用にあたっては、備え付けの家具、設備等は破損させたり汚したりせず、十分に注意の上、ご使用ください。
- (2) 壁や柱等に落書きしたり、むやみに塗装したり、釘を打ったり、穴を開けたりしないでください。※退去時に修繕費を請求することとなります。
- (3) 台所、洗面所、トイレ等の『排水管』にごみ等を入れると故障の原因となります。また、基本的に排水管の清掃は入居者で行うこととなっていますので、特に注意して日頃のお手入れなどを欠かさないでください。
※住宅を長期間使用していない場合、排水管に髪の毛やゴミなどが詰まっている可能性が高いため、最初に排水管の清掃を行ってから使用してください。無理矢理使用すると、漏水し、場合によっては近隣住民にも多大な被害を及ぼすことがあります。
- (4) 水道、電気、ガス等の器具は、故障があると大きな事故となる可能性があります。何かおかしいと思ったら、至急、都市整備課までご連絡ください。
- (5) 次の施設の取り扱いには十分に注意し、誠意ある管理をして下さい。

① 建具

(ア) 玄関のドア（ドアの鍵）

- ・ ドアに物を挟まないでください。ドアの歪みにより開閉できなくなります。
- ・ 鍵をお渡しした後は使用者の責任において保管してください。
- ・ 鍵には氏名等が分かる表示をしないでください。特定される恐れがあります。
- ・ 鍵を交換する場合は事前に連絡の上、鍵1本を都市整備課に提出してください。

(イ) 襖

- ・ 破れ、落書き等をしてしまった場合は、張り替えてください。
※入居中に差し障りがなければ、退去時でもかまいません。

(ウ) 畳（畳下の床）

- ・ 破れ、落書き等をしてしまった場合は、畳の表替えをしてください。
※入居中に差し障りがなければ、退去時でもかまいません。
- ・ 水分等により畳下の床が腐らせてしまった場合は、床を張り替えてください。
- ・ 水分等により畳下の床が汚れた場合は、清掃や床を張り替えてください。

(エ) 建具の金属

- ・真鍮（しんちゅう）製の金属は、真鍮磨きで磨いて下さい。※金色っぽい金属

(オ) 流し等

- ・ステンレス製の金属は、専用の磨き粉を使用し、スポンジ等で磨いてください。
- ・包丁やはさみ等で、流しに穴を開けてしまった場合は、早急に修繕してください。
- ・物を落とすなどし、洗面台の陶器を破損した場合は、早急に修繕してください。

(カ) 駐車場

- ・駐車用の枠線がある住宅では、1世帯に1台分の駐車スペースがあります。
- ・駐車場の管理は、各団地の組長や入居者同士に任せています。
- ・駐車場の利用に関しては、お互いにマナーを守って使用してください。
- ・緊急車両（救急車）の出入りを塞ぐ駐車は、絶対にしないでください。

② 水洗トイレ

(ア) 専用のトイレットペーパー以外は使用しないでください。

※ティッシュ等の水に溶けない用紙や油などは、故障の原因となります。

(イ) トイレの器具に不具合があったときは、早急に都市整備課へご連絡ください。

(ウ) トイレタンクなどの陶器を破損した場合は、早急に修繕してください。

③ 換気

(ア) 室内の空気を循環させるため、換気に取り組んでください。

※押入れ等湿気が多い所の換気を重点的に行ってください。

※湿気や結露が原因の押入れ等のカビは、入居者に清掃及び修繕をしてもらいます。

(イ) 普段使用しない物品を大量に持ち込まないでください。

※1年間未使用の物品は天日干し等を行ってください。

(ウ) 換気孔に鳥や蜂の巣ができないように注意してください。

※換気孔の害虫や害鳥の巣については、入居者に清掃してもらいます。

④ 排水管（排水口）

(ア) 住宅の排水管は各自で清掃してください。

(イ) 長期間、放置した場合は、使用前に必ず清掃をしてください。

※無理矢理使用すると、漏水し、近隣住民に多大な被害を及ぼすことがあります。

(ウ) 共同施設の排水管は、共同で清掃してください。

(エ) 敷地内の排水口に溜まった葉やゴミ等は、共同で清掃してください。

⑤ その他の注意事項

(ア) 新しく入居した住宅は、1ヶ月程度は貯水タンク及び配水管の金属附着物が溜まっている可能性が高いため、絶対に生水を飲まないようにしてください。

(イ) カーペットを使用する場合は、床に痕がつかないように裏面に糊や両面テープ等を使用しないでください。※滑り止めシート等痕がつかない物を使ってください。

(ウ) 壁や襖にポスターやチラシなどを貼らないでください。また、壁に画鋲等で穴をあけないでください。住宅の状況によっては、退去の際に費用を請求します。

(エ) 浴室は、清掃や水の抜き、水溜め等をこまめにし、排水管が詰まらないようにしてください。

(オ) 本人の不注意であっても、入居者に責任がある場合、修繕料はもとより、賠償責任も全額負担していただきますので、常に最善の注意を払って施設の利用をしてください。お子様への監督も怠らないようにしてください。

3 住宅の危険防止

- (1) 2階以上の住宅に入居される方は、特に子どもの転落防止に最善の注意を払ってください。
- (2) 植木鉢等、ベランダから物が落下しないようにしてください。
- (3) 住宅内や物置、ベランダに危険物を持ち込まないでください。
- (4) 灯油等の火災の危険がある物の取り扱いには十分に注意してください。
- (5) 団地内通路は子どもやお年寄りが多いため、車等の走行の際は注意してください。
- (6) 電気器具を使用する時に、タコ足配線は火事の原因となりますので、絶対に使用しないでください。

(7) 高いワット数の家電製品は、コンセントの規格が合わず、内部の電線が焼き切れ、停電となることがありますので、ご注意ください。

(8) 火災があった場合

- ① 近所に大声で連絡してください。(聞いた方は隣近所に連絡する。)
- ② 119番の通報をしてください。(できない場合は誰かにしてもらおう。)
- ③ 危険を感じたらすぐに逃げてください。
- ④ 消火器及び水道水で行える初期消火は危険のない範囲で行ってください。
- ⑤ 近所が火災になったら、①から順に行ってください。

(6) 住宅用火災警報器

平成31年度に住宅用火災警報器(煙感知式)を設置しています。住宅用火災警報器の使用については、次の点にご注意ください。

① 住宅用火災警報器(煙感知式)は、火災以外で作動する場合があります。

- ・スプレー式殺虫剤、ヘアスプレーなどが直接かかったとき。
- ・タバコの煙、調理の煙や湯気などが直接かかったとき。
- ・くん煙式殺虫剤などの煙が発生させたとき。

※くん煙式殺虫剤等を発煙しますと動作しますので、発煙を行うときは、火災警報器に煙が入らないようにビニール袋等で一時的に覆ってください。

- ・火災警報器内部にホコリや虫等が入ったとき。

② 電池は各自で交換してください。ホームセンターに売っています。

③ 定期的に取り外し、汚れを拭き取ってください。

④ 定期的な動作確認を行なってください。(6ヶ月に1回程度)

※機器についている試験ボタンで、簡単に動作確認ができます。



【注意】 この火災警報器は消防署にはつながっておりません。

※ 平成23年6月1日より消防法の改正に伴い、住宅用火災警報器の設置が義務化されています。東温市火災予防条例においても、住宅用火災警報器の設置義務がありますので、不具合が生じた場合は、必ず都市整備課にご連絡ください。

- (7) 台風等の暴風雨の時は、台風情報に注意するとともに屋根及び出入口、窓の状況を確認し、被害があれば早急に都市整備課へご連絡ください。
- (8) 外出時は、火の元やコンセント類を確認し、必ず施錠を行ってください。
- (9) 窃盗や空き巣などは団地内の近隣住民と声を掛け合うことで減少する傾向がありますので、お互いに協調して声をかけ合うように努めてください。

(10) 入居者の犯罪行為（のぞき・ストーカー等）があった場合は、お近くの交番にご相談ください。

IV 家賃関係

1 家賃の決定

翌年度の市営住宅使用料（家賃）は、3月中旬までに家賃決定通知書を送付いたしますので、異議申立がある場合は家賃決定通知日から1ヶ月以内に都市整備課に申し出てください。

また、新規入居者の場合は、入居決定の前に敷金及び家賃額をご提示いたします。

<納入方法（2通り）>

① 口座振替

金融機関（伊予銀行・愛媛銀行・愛媛信用金庫・J A・郵便局）に預金口座のある方は、名義人の方が指定する預金口座から毎月末日（営業日以外は翌営業日）に引落ができますので、口座振替による納付をお願いいたします。※毎年12月は、「25日前後」に口座から引き落とされますのでご注意ください。

口座振替のご登録は、市役所もしくは各金融機関に公共料金の振替依頼用紙がありますので、簡単に手続きできます。

② 納付書

毎月5日頃に納付書を送付いたしますので、月末までに市役所、川内支所または指定の金融機関（伊予銀行・愛媛銀行・愛媛信用金庫・J A）で納入してください。

郵便局での納入をご希望される方は、納付書の用紙が異なりますので、都市整備課までご連絡ください。

<滞納したとき>

ア 正当な理由がなく家賃を滞納した場合、入居者に対して催促をすると共に、場合によっては連帯保証人に連絡し、家賃の請求をいたします。

また、家賃を3ヶ月以上滞納すると、入居者に明渡し請求を行う場合があります。

イ 正当な理由やご相談なく家賃を滞納した場合、滞納した家賃に遅延損害金（延滞金）が発生する場合があります。

ウ 事情があってもどうしても期日までに納付ができない場合は、自己の責を認め、速やかに都市整備課までご連絡ください。ご相談がなく、3ヶ月以上滞納した場合は、「正当な理由なく家賃を滞納した方」とみなし、相応の対応をいたします。

エ 正当な理由なく3ヶ月以上連続して口座振替が出来なかった場合は、口座振替を停止させていただく場合があります。

オ 家賃の滞納状況が改善されない場合は、市職員が訪問指導に伺いますので、節度をもった対応をお願いいたします。

2 収入超過者及び高額所得者について

市営住宅は、住宅に困窮している低所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅です。ある一定期間入居後、収入が増加して法定収入基準以上になった入居者には、住宅を明け渡していただく場合がございます。この収入基準を超えた方を「収入超過者」及び「高額所得者」といいます。

<収入超過者について>

市営住宅に入居後3年を経過している方で、収入基準を超えた方を「収入超過者」として認定します。

ア 住宅の明け渡しについて

市営住宅は、住宅に困窮している低所得者に低廉な家賃で住宅を提供する目的がありますので、市営住宅を効率的に活用するため、特別な理由のない収入超過者は自発的に他の住宅（民間賃貸住宅等）に転出・転居し、市営住宅を明け渡すよう努めなければなりません。

イ 家賃について

収入超過者に対する家賃は、近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度の額）を上限とし、基準となる額に割増料が加算されます。

<高額所得者について>

市営住宅に入居後5年を経過している方で、最近2年間引続き収入基準を超えた高額収入のある方を「高額所得者」として認定します。

ア 住宅の明け渡しについて

市営住宅は、住宅に困窮している低所得者に低廉な家賃で住宅を提供する目的がありますので、市営住宅を効率的に活用するため、国の定めた公営住宅法上、高額所得者は、市営住宅を明け渡す義務が生じます。そのため、住宅の明け渡し請求を受けた場合は、速やかに市営住宅を明け渡さなければなりません。

イ 家賃について

高額所得者に対する家賃は、近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度の額）となり、住宅の明け渡し請求を受けたにも関わらず、明け渡しに応じない場合は、毎月2倍の家賃を徴収することとなります。

3 収入の申告

翌年度の市営住宅の家賃を決定するため、入居者は、毎年、世帯全員の前年度収入を申告しなければなりません。（公営住宅法第34条・東温市営住宅管理条例第14条記載）

毎年「収入申告書」の用紙を送付いたしますので、指定期日までに必ず申告してください。

未申告の場合は、近傍同種の家賃（民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度の額）となる場合がありますので、十分にご注意ください。

4 家賃及び敷金の減免について （※市税等の滞納がない方のみ）

入居者において、次に該当する方で家賃の支払いが困難と認められる方は、家賃及び敷金の減免または徴収の猶予をすることができますので、都市整備課にご相談ください。

<該当要件>

- ① 政策空家により立退きが必要となった ※減免のみの要件
- ② 退職等により長期的に収入が著しく低額となり家賃を支払う能力がないと判断された
- ③ 主たる収入を得ていた者が、入院等により長期的にその収入を失った
- ④ 主たる収入を得ていた者が、入院等により医療費に高額な費用がかかると判断された
- ⑤ 災害等により著しい損害を受け、復旧に長時間と高額な費用が必要と判断された

審査の結果、市が承認した方はその承認月の翌月から家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予を受けられます。ただし、家賃を滞納すると減免を取り消す場合がありますので、ご注意ください。

V 住宅、共同施設の修理区分について

住宅及び共同施設等で維持保全上重要と認められる部分については、市において予算の範囲内で修繕を実施することになりますが、小規模な修繕については、入居者の負担により修繕していただく部分もあります。

また、入居者は住宅及び共同施設等についても必要な注意を払い維持する義務がありますので、たとえ市で修繕すべき範囲であっても、入居者の故意、または過失その他善良な保管義務を怠ったことにより生じた修繕に要する費用は、すべて入居者の負担となりますので、諸施設の機能保持に十分にご注意のうえ、大切に使用してください。

修繕の区分は次のとおりです。

1 市で行う修繕

- (1) 家屋の主体部の修繕（基礎土台・柱・壁・床・梁・屋根・階段等）
- (2) 給水施設（受水槽・高架水槽・給水配管・給水栓・ポンプ・モーター等）
- (3) 排水施設（し尿浄化槽・便槽・便器・洗面器・排水管等）
- (4) 電気施設（電線・配電盤・コンセント・備え付けの照明器具（電球は除く）等）
※ただし、入居者が設置した電気設備等を除く。
- (5) 消火施設（消火栓・消火器等）
- (6) その他（畳の床・市が設置した浴槽、物置等）

2 入居者の負担で行う修繕

畳の表替え・襖の張替え・障子の張替え・ガラスの破損修復、網戸の網の張替え等の入居者の生活上の使用によって消耗や破損する軽微な修繕

給水栓等のパッキン、照明器具の電球や管、電池等その他附帯施設の消耗品の取替修繕

上記のうち市で修繕する範囲のもので破損箇所が生じたときは都市整備課までご連絡ください。

なお、電気の漏電、上下水道の漏水及びガス漏れ等、緊急を要する場合は、土日祝日関係なく、早急に都市整備課までご連絡ください。

修繕については、次ページの費用負担区分を参考にしてください。

3 費用負担区分は次表のとおりです。

<注意事項>

- ① 入居者の責により施設や設備等を破損した場合は、下表に関わらずその修繕費用は入居者の負担となります。
- ② 台風、地震、火災（入居者の責によらないもの）等の災害で入居者が注意していたにもかかわらず受けた施設や設備等の被害については、市が負担します。（ただし、個人の所有物は除きます。）
- ③ その他の修繕費用は下表により市、団地全体及び入居者がそれぞれ負担することとします。

| 項 目 | 施設名称 | 市で負担するもの | 団地全体（組）で負担するもの | 入居者個人で負担するもの |
|-----|---------------------------|--|--|--|
| 住 | 主要構造 | ○屋根の雨漏り修理 ○基礎、床、柱、壁、階段、屋根等の修理 | ○屋根（樋）のゴミ、落葉等の取除き （樋に詰まると雨漏りの原因となる） | |
| | 室内仕上 （天井、壁、床） （建具等） | ○畳の床替 ○天井、壁、床、木製建具（張替えは除く） の修理及び取替 ○鋼製建具（サッシ等）及び建物家具（網戸の張替えは除く）の修理及び取替 | | ○畳の表替 ○入居者の責による壁の上塗り等の軽微な剥落、汚損、穴あき等の修理及び塗替 ○ガラスの取替え及びフスマ・戸フマ・障子・網戸の張替 |
| | 給排水、衛生、 ガス、消火設備 | ○給水管及び水道カランの修理及び取替 ○流し台、洗面器、手洗器、排水トラップ、 排水管の修理 ○フラッシュバルブ、ロータンク及び排水 管の修理及び取替 ○便槽の修理及び取替 ○臭突、ベンチレーターの修理及び取替 ○ガスコックまでの修理及び取替 ○市で設置した給湯器の修理及び取替 ○消火器の設置 | ○共同施設の水道使用料金 ○足洗い場その他の共同水栓、散水栓のパ ッキンの取替等による漏水修理 ○消火栓の消化剤の取替（定期的に入替） | ○フラッシュバルブの水量調節（ドライバー 等で簡単に調整できます。） ○ロータンク内の清掃及び金具の調節 ○水道カラン（蛇口）の <u>パッキンの取替</u> ○流し等の排水目皿の取替 ○排水トラップ、排水管の掃除 |
| | 電気設備 | ○分電盤、配線、コンセント、スイッチ、 ブザー、換気扇等の修理及び取替 ○3階建て以上の階段等のスイッチ、自動 点滅器及び照明器具の修理及び取替 | ○ <u>共同の階段灯の蛍光灯、白熱灯の電球の 取替</u> ○共同の階段灯の電気使用料金 | ○ <u>蛍光灯、白熱灯の電球の取替</u> ○ブザーの音量調節 ○換気扇の清掃 ○容量をオーバーした使用による配線、器 具類の修理及び取替（タコ足配線） |
| 宅 | 火災警報器 （住宅用） | ○誤作動等の故障時の取替 | | ○電池の取替 ○定期的な清掃 ※煙式であるため、煙や水蒸気、機器内 に入った虫等に反応します。 |

| 項目 | 施設名称 | 市で負担するもの | 団地全体（組）で負担するもの | 入居者個人で負担するもの |
|----------------------------|---------------------|--|---|--|
| 屋 外 附 属 施 設 | 集会室 | ○住宅項目に同じ | ○住宅の入居者負担の範囲を準用する。 | |
| | 公園 | ○遊具の修理 ○砂場の砂入れ（搬入まで） | ○清掃及び軽微な修復 ○遊具（ブランコ、すべり台等）の保全（注油及びペンキ塗り） | |
| | 道路 | ○舗装の補修等 | ○清掃及び軽微な修復 | |
| | 植樹 | ○大きな樹木の伐採 ○高木の剪定及び手入れ ○殺虫剤の散布 | ○低木の剪定及び手入れ ○除草作業 （木の伐採は事前に協議すること。） | |
| | 高架水槽 受水槽 給水施設 | ○水槽の清掃及び定期検査（年1回） ○水槽の漏水、ポンプ、電気系統の修理及び取替 ○給水管の修理 | ○電気、水道の使用料金 | |
| | 汚水処理施設 | 合併処理浄化槽施設 ○施設の修理 単独浄化槽・便槽 ○汚水ポンプの修理及び取替 ○マンホールの取替 ○汚水ポンプ小屋の修理 | ○専門業者による維持管理費（委託料、電気及び水道料金、薬品費等） ○浄化槽法による年1回以上の定期清掃費（専門業者に委託すること） ○日常の維持管理及び薬液料金 ○電気使用料金 | |
| | 汚水排水管（路） | ○排水管、会所及びマンホールの修理及び取替 ○排水路の修理及び取替 ○排水管の第一会所以降の詰まり等の修理及び取替 | ○定期的な清掃作業（第一会所以降） | ○入居者が指定紙以外の物を流して起きた修理及び取替 ○ <u>第一会所（宅地内）までの清掃</u> |
| | 雨水排水管（路） 雑排水管（路） | ○排水管、会所及び柵蓋の修理及び取替 | ○定期的な清掃作業（第一会所以降） | ○入居者が特別な物を流して起きた修理及び取替 ○ <u>第一会所（宅地内）までの清掃</u> |
| | 屋外灯 | ○ポール及び自動点滅器、手動スイッチ、配線等の修理及び取替 | ○ <u>日常の維持管理、保全及び球の取替</u> ※共用部階段、共用部廊下に限る ○電気使用料金 | |
| | テレビ共聴 | ○アンテナ、分配器等の修理及び取替 | | ○個人設置アンテナ等の修理及び取替 |
| その他の施設 | ○施設の修理及び取替 | ○日常の維持管理、保全及び清掃 | ○原因者が特定できた場合その入居者 | |

VI 退去手続きについて

- 1 市営住宅を退去しようとする時は、5日前までに市営住宅退去届出書等、下記の書類を都市整備課に提出してください。

<提出書類>

- ①市営住宅退去届出書 {様式第13号 (第13条関係)} 1部
※退去日は、住宅及び附属施設の検査が完了した以降の日となります。
- ②入居許可書 (所持している場合) 原本
- ③市営住宅敷金還付請求書 1部
- ④念書 (相続人や代理人の方の場合) 1部

- 2 書類を提出後、荷物の移動 (引越し) 及び物置の清掃が完了次第、市職員と市依頼業者が住宅及び附属施設の検査を行います。

検査は、住宅及び附属施設の損傷の状況及び増改築の有無について調査し、入居当時の状況に修繕していただきます。(市職員が退去者に指示をいたします。)

退去時に入居者がしなければならない修繕は下記のとおりです。

<退去時の修繕事項>

- ① 居住期間が 3年未満 の入居者の場合
瑕疵がなければ、必要な修繕はありません。
- ② 居住期間が 3年以上10年未満 の入居者の場合 (自然損傷)
『畳の表替え』をお願いします。
- ③ 居住期間が 10年以上 の入居者の場合 (自然損傷)
『畳の表替え』及び『襖の張替え』をお願いします。
- ④ 居住期間に関係ない場合 で、入居者に瑕疵があると認められる損傷
(子どものいたずら等明らかに自然に起らない損傷)
 - ・ 畳の損傷 (畳の表替え等現場で指示した修繕)
※明らかな傷や腐食等がある場合、畳自体を交換してもらいます。
 - ・ 襖の損傷 (襖の張替え等現場で指示した修繕)
※明らかな襖の破れや汚れ等がある場合、襖を張替えてもらいます。
 - ・ 窓ガラスの損傷 (ガラスの取替え等現場で指示した修繕)
※明らかな窓ガラスの損傷や汚れ等がある場合、修繕してもらいます。
 - ・ 網戸の損傷 (網の張替え等現場で指示した修繕)
※損傷具合によっては、網戸自体の取替修繕が必要となります。ただし、経年劣化によるものは市で行います。
 - ・ 壁の損傷 (張替え・塗替え等現場で指示した修繕)
※明らかな壁の傷や穴等については、壁紙の張替えや穴埋めなどの修繕してもらいます。ただし、経年劣化によるものは市で行います。
 - ・ その他の損傷 (現場で指示した修繕)
※明らかな損傷個所に限ります。
(例) 洗面所陶器の破損、トイレタンクの破損、浴槽の破損など
 - ・ 明かに管理上の問題で発生したカビ等 (現場で指示した修繕)
※入居者の清掃不足による非常に悪質な場合のみ。

- 3 現場で指示のあった箇所の修繕が終わり次第（または市依頼業者に依頼ができ次第）、再度、市職員が検査をします。なお、この際、玄関や物置等の鍵を返却して下さい。

※現場で指示のあった箇所の修繕については、退去者自身で業者選定のうえ、修繕を行ってください。

※市依頼業者に依頼する場合は、検査当日に『現金支払』が必要となります。

<注意事項>

住宅及び附属施設の検査を完了するまで（退去時の修繕を終えるまで）退去の手続きを終えることができません。そのため、市営住宅に住んでいなくても、月々の家賃が発生することとなりますので、速やかに手続きを進めてください。

- 4 退去日が月の途中の場合は、家賃の日割り計算した納入通知書をお渡しいたします。（口座振替の場合は、口座振替処理が間に合えば、家賃の日割額を引き落とします。）

※退去日は、住宅及び附属施設の検査が完了した以降の日となります。

- 5 退去手続きが完了しましたら、後日敷金を還付いたします。

- 6 退去の際、電気・ガス・水道・便槽の汲取り等の精算及び契約等の手続きについては、退去者において忘れずに行ってください。

※退去後のトラブルについては、市では責任を負えません。