

市営住宅

入居者のしおり

(平成24年4月)

は じ め に

今回皆さんが入居されます市営住宅は、公営住宅法に基づき、国の補助をうけて、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建設された市民共有の大切な財産です。

このために、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おくっていただくようお願いします。

また、このしおりは皆さんにぜひ知っていただきたいこと、守っていただきたいことなど簡単に解説したものです。目につきやすいところにおいて、活用してください。

目 次

1 . 楽しい暮らしのために	P4
2 . 入居するときの心得	P5 ～
3 . 法令違反による明け渡し	P7 ～
4 . 家賃	P8
5 . 収入超過者と高額所得者	P11 ～
6 . 収入超過者等の家賃	P13 ～
7 . 家賃の減免	P15
8 . 家賃の納入	P16
9 . 入居者の保管義務	P17
10 . 禁止事項	P18
11 . 入居者の負担する費用	P19
12 . 届出、申請及び承認	P20 ～
13 . 市営住宅の返還（退去）	P23
14 . 敷金	P24
15 . 安全なくらしのために	P25 ～
16 . 快適な生活のために	P27
○ 修繕負担区分表	P28

1. 楽しい暮らしのために

市営住宅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市営住宅が健康で文化的な楽しいところとなるようにつとめてください。

住宅内外の掃除、ごみ、排水などの始末の費用は、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になります。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住宅生活ができません。

住宅の周囲等共用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、入居決定通知書が交付されます。

(2) 入居指定日

住宅の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15日以内に入居してください。

(3) かぎ

かぎ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。紛失による錠前の交換費用は、入居者の負担となります。

(4) 上下水道

上下水道の使用は、水道課が開栓をしてからとなります。事前に市役所の窓口で使用開始届を提出してください。なお、開栓は、開始届提出から3営業日後以降となります。

(5) 電気

電気は、東京電力(株)竜ヶ崎支社(引越し・契約変更の問合せ Tel 0120-995-331 電気料金・その他の問合せTel0120-995-332)へ連絡し、所定の手続きをしてから、ブレーカーのスイッチを入れてください。

(6) ガス

ガス器具、風呂釜・浴槽（阿波・結佐住宅以外）等は原則として設置してありませんので、入居者自身でそなえつけてください。

結佐住宅のガスは集中管理となっていますので、下記までご連絡ください。

※結佐住宅のガス開栓の連絡先

日本瓦斯株式会社（ニチガス）潮来営業所 TEL0299-66-1421

(7) 電 話

電話については、NTTにお問い合わせの上、入居者自身で備え付けてください。又、設置しましたら、電話番号を都市計画課住宅係までご連絡ください。

固定電話から「116」

携帯電話から「0120-116000」

※ アフターサポートセンタ

土浦アクセス技術担当 TEL029-826-7285

(株)東電通土浦保全センタ TEL0297-64-6333

潮来アクセス技術担当 TEL0299-66-4912

3. 法令違反による明け渡し

次の場合は、市営住宅の明け渡しをしていただくこととなりますので、ご注意ください。

- (1) 不正な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ヵ月以上滞納したとき。
- (3) 正当な理由がなく、引き続き15日以上市営住宅を使用しないとき。
- (4) 住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- (5) その他市営住宅の設置及び管理に関する条例及び同条例施行規則に違反したとき。
- (6) 市営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- (7) 入居者及び同居者が暴力団員であることが判明したとき。
- (8) その他、市長が市営住宅の管理上必要があると判断したとき。

(1)の場合は、入居した日から住宅の明け渡し請求の日までの期間について、さかのぼって近傍同種の住宅の額とそれまでに支払った家賃との差額を支払っていただきます。

また、(1)から(8)の理由で住宅の明け渡し請求を受けた翌日から明け渡しの日までは、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の損害賠償金を支払っていただきます。

4. 家賃

市営住宅家賃は、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。ただし、異動があった場合は、随時更新となります。

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。

(1) 収入の申告

入居中の皆さんには家賃決定のために毎年6月末ごろ、収入申告書の用紙と申告に関するお願い文書を入居者の皆さんに送りますので、決められた期日（7月末ごろ）までに必ず申告をしてください。

(2) 家賃の決定

提出された申告書に基づき家賃の額を決定し、12月から1月中旬に、皆さんそれぞれに家賃決定通知書で、翌年4月から1年間の家賃の額をお知らせします。

(3) 家賃の種類

市営住宅家賃は、入居者の皆さんの収入や入居期間によって3種類に区分されます。

- ア 本来入居者の家賃（入居資格基準内の収入の場合）
- イ 収入超過者の家賃
- ウ 高額所得者の家賃

(4) 本来入居者の家賃の計算方法

入居後3年未満または収入超過基準未満の収入の方の家賃は、次の計算方法により算定します（100円未満切り捨て）。

なお、基準等が変わった場合は、通知書で皆さんにお知らせします。

$$\begin{aligned} \text{本来入居者の家賃} &= (\text{①家賃算定基礎額}) \times (\text{②市町村立地係数}) \\ &\quad \times (\text{③規模係数}) \times (\text{④経過年数係数}) \\ &\quad \times (\text{⑤利便性係数}) \end{aligned}$$

① 家賃算定基礎額

国民の所得の状況に応じ毎年度、国が決定します。

② 市町村立地係数

各市町村の地価の状況を勘案して0.7～1.6の範囲で国が決定します。

③ 規模係数

入居している住宅の専用床面積を65㎡で割った数値です。

④ 経過年数係数

入居住宅の竣工時からの経過年数により次のとおり計算します。

木造・簡平以外 $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$ （1年未満切り捨て）

木造・簡平 $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$ （ " ）

以上の係数等は、法令で定められています。

⑤利便性係数

0.7～1.0の範囲で住宅の状況や設備等を考慮して、市が決定します。

(5) 収入の計算方法

入居者の収入は、次のとおり計算します。

$$\text{収入} = [(\text{その世帯の所得合計}) - (\text{同居者数及び非同居扶養親族数}) \times (\text{法令で定める額}) - (\text{特別控除額})] \times 1 / 12$$

同居者及び非同居扶養親族控除額は、平成10年4月から一律380,000円です。また、特別控除額には次の種類があります。控除額は、ほぼ所得税法上の額と同程度です。

老人控除対象配偶者 老人扶養親族控除 特定扶養親族控除
寡婦（夫）控除 障害者控除 特別障害者控除

5. 収入超過者と高額所得者

(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、毎年の収入申告の結果、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) 明け渡し努力義務

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るとされ、収入超過者が入居していると、他の低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) 高額所得者

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、市から通知されます。

(4) 高額所得者への住宅明け渡し請求

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、この期限が来たときは、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、期限が来ても病気等、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、都市計画課住宅係にご相談ください。

※ 収入超過者又は高額所得者に認定された場合は、これらの趣旨をご理解のうえご協力をお願いします。

(5) 収入超過者及び高額所得者の収入基準

収入超過者及び高額所得者の収入基準は、次のとおり決められています。

区 分	対象世帯	収 入	備 考
収入 超過者	一般世帯	158,001 円以上	
	裁量世帯	214,001 円以上	<p>裁量世帯は次の世帯をいいます。</p> <p>ア S31.4.1 以前に生まれた方のみの世帯または S31.4.1 以前に生まれた方と 18 歳未満の方のみの世帯</p> <p>イ 入居者及び世帯員に次の方がいる世帯 身体障害者（1～4 級） 精神障害者（1, 2 級） 知的障害者（㊤, A, B 級） 戦傷病者（特別項症～第 6 項症） 原子爆弾被爆者 海外からの引揚者で引き揚げた日から 5 年以内 ハンセン病療養所入所者</p> <p>ウ 小学校就学前の子どもがいる世帯</p>
高額 所得者	全世帯	313,000 円以上	

6. 収入超過者等の家賃

(1) 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となるよう決められており、市営住宅の家賃は、これが上限とされています。これは国が計算方法を決めています。

(2) 収入超過者の家賃

3年以上入居していて、収入が一定の基準を超える入居者の家賃は、次のように決められています。

$$\text{収入超過者の家賃} = (\text{本来家賃}) + [(\text{近傍同種の住宅の家賃}) - (\text{本来家賃})] \times (\text{収入に応じて設定される率})$$

収入超過基準及び収入に応じて設定される率は、次のとおりです。

(平成 21 年度～)

収入区分 %	収 入	収入に応じて設定される率
25.0 超～32.5	158,001～186,000 円	1 / 7
32.5 超～40.0	186,001～214,000 円	1 / 4
40.0 超～50.0	214,001～259,000 円	1 / 2
50.0 超	259,001 円以上	1

前ページの裁量世帯の収入超過基準は、この表の 214,001 円からとなり、この基準に満たない場合は、本来入居者の家賃 (P 9) となります。

また、収入の超過の区分及び経過した期間に応じて近傍同種の住宅の家賃まで引き上げとなります。

(3) 高額所得者の家賃

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃 (入居している市営住宅と同程度の民間住宅の家賃) となります。

(4) その他

次の場合は、高額所得者と同じく近傍同種の住宅の家賃となりますので、十分注意してください。

ア 収入申告書を理由なく提出しないとき。

イ 入居者のうち税務署や市役所税務課に申告していない方で税務課から所得に関する証明書（課税証明書等）が発行されない者がいるとき（18歳未満の者を除く）。

7. 家賃の減免

家賃の支払が著しく困難であったり、支払能力が無くなったりした市営住宅の入居者に対しては、家賃の減額又は免除をする制度があります。

減免については次のような特別の事情がある場合、規則等で決めた基準により行うことができることになっています。

- (1) 入居者及び同居者の収入が著しく低額であるとき
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかっているとき
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しく損害を受けたとき
- (4) その他特別の事情があるとき

これは、申請により行いますので、都市計画課住宅係に「市営住宅家賃減免願」により申請するか、あるいはご相談ください。この場合は、生活状況等を細かくお聞きすることになりますので、ご了承ください。

8. 家賃の納入

(1) 家賃は、毎月末日が納入期限です。口座振替又は都市計画課から郵便で送付されます納入通知書により納入してください。

取扱金融機関

常陽銀行本・支店

筑波銀行本・支店

千葉銀行本・支店

水戸信用金庫本・支店

茨城県信用組合本・支店

中央労働金庫本・支店

稲敷農業協同組合本・支店

郵便局（口座振替のみ）

（注）郵便局は払込みができません。

(2) 家賃等を3か月以上滞納しますと、住宅を明け渡していただくこととなります。

9. 入居者の保管義務

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を壊したときは、これを現状に修復するか、その損害を賠償していただきます。
- (2) 天災、異変等による損害があった場合は直ちに、被害状況を都市計画課住宅係（TEL029-892-2000）に連絡してください。

10. 禁止事項

次のことは禁止しております。

(1) 動物（犬，猫，猿，鶏等）の飼育は、入居者間のトラブルの原因となりますので、絶対に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、ピアノ等の音量は大きくしないでください。

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、権利を他の方に譲ったり、許可なく同居人を置くことはできません。

また、市営住宅を退去するときも同様に入居の権利を譲ることはできません。

(5) あんま、はり、きゅう等を行うための承認を受けた場合を除き、住宅以外の用途に使用することはできません。

(6) 市が許可する増築、増設を除き、原状を変更することはできません。

(7) その他、住宅周辺の環境を乱したり、他人に迷惑をかける行為をしてはいけません。

11. 入居者の負担する費用

下記のも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。なお、別表に修繕負担区分表がありますので、ご参照ください。

- (1) 畳、ふすまの表替え
- (2) 破損ガラスの取り替え
- (3) 玄関の錠前の取り替え及び修理
- (4) 各扉及びガラス戸の錠前の取り替え及び修理
- (5) 便所污水管のつまり
- (6) 流し排水管のつまり
- (7) 生け垣のせん定（高さ2 m以下のもの）
- (8) 樹木のせん定（高さ2 m以下のもの）
- (9) 除草、芝刈り等
- (10) 玄関外灯等の球切れ及びグローブの取替え
- (11) その他入居者の故意又は過失による損傷等

市の修繕範囲で修繕箇所があったときは、都市計画課住宅係まで連絡してください。

連絡をしないで勝手に修繕した場合は、個人負担になります。

なお、急を要する修繕については、都市計画課住宅係（Tel 029-892-2000）へ電話でお問い合わせください。

12. 届出、申請及び承認

次の場合には、本人の届出等が必要ですから都市計画課住宅係へ提出してください。（用紙は都市計画課にあります。）

（1）世帯員の異動

入居後、同居する親族に、転出・死亡・出生等増減の異動があったときは、「市営住宅同居者異動届」を提出してください。

なお、入居の許可を受けてない方を同居させるときは、次の(2)の承認を受けなければなりません。

（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。

この承認をうけたい方は、「市営住宅同居承認願」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、または離婚した場合において、同居親族が引き続き当該市営住宅に入居しようとするときは、入居名義人の同居者であ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については、承認が認められます。

この承認をうけたい方は「市営住宅承継入居願」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) 住宅の交換

公営住宅（県営・市営等）相互の住宅の交換は通常はできません。ただし、次の場合は交換することが認められています。「市営住宅交換願」により申請してください。

ア 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及び市長が管理上他の住宅へ住み替えをさせることが適当と認めたとき。

イ 市営住宅入居者どうしの合意により住宅を互いに交換するとき。

これらは、市営住宅の設置及び管理に関する条例、同施行規則の要件を備えていると認めたときに限り承認されます。なお、収入超過者（高額所得者を含む）は、住宅の交換は認められません。

(5) 模様替え及び工作物設置

市営住宅の模様替えをしたり工作物を設置しようとするときは、基準に該当する場合のみ認められますので「市営住宅模様替等願」を提出し、市長の承認を受けてください。

(6) 住宅の用途併用

市営住宅の一部を、あんま、はり、きゅう、その他これに類する職業のために使用するときは「市営住宅用途併用承認願」により申請してください。

(7) 連帯保証人の変更

連帯保証人が死亡したとき、住所が不明になったとき、または失業その他の理由により保証能力がなくなり連帯保証人を変更するときは、「市営住宅連帯保証人変更願」により申請してください。

(8) 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「使用しない届書」を提出してください。

★ご注意

次のような場合、毎年の家賃の決定で不利となることがあります。世帯員等に異動がある（あった）ときなどは、必ず手続きをするようにしましょう。

ア 許可されたもの以外の者を承認を受けずに同居させているとき。

イ 名義変更をせずにそのまま入居しているとき。

ウ 出生、転出等の異動の届出をしてないとき。

13. 市営住宅の返還（退去）

（1）返還手続

- ア 入居者が住宅を退去したいときは、退去する日の5日前までに都市計画課に「市営住宅返還届」を提出してください。
- イ 退去するときは、かぎ（2本）を都市計画課に返還してください。
- ウ 退去するときは、電気、ガス、水道の供給者に退去日を知らせて、使用停止の手続きを必ずしてください。

（2）退去時の修繕

- ア 退去者は、畳表の新規取り替え、ふすまの新規張り替え、破損したガラスの取り替えは必ず行うことになっています。さらに「修繕負担区分表」の入居者負担の範囲で指示された箇所の修繕も行っていただきます。なお、退去するときは、住宅の内外の清掃をしてください。次に入居する方が気持ち良く入居できるようお願いします。
- イ 都市計画課は、返還届により退去日に、空家検査を行います。退去日までには、退去時の修繕を完了するようにしてください。

14. 敷金

- (1) 敷金は、市営住宅を退去した後、未納家賃、損害賠償金等を差し引いた額が還付されます。
- (2) 敷金には利子はありません。
- (3) 敷金の領収書は、退去後敷金が返還されるまで大切に保管してください。

15. 安全なくらしのために

(1) 火災予防

一番怖いのは火災です。市では火災保険に加入していますが、家具等入居者の所有物は対象となっておりません。火災の予防には、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。

なお、つぎのようなケースは火災の原因になりやすいので、特に注意してください。

ア 寝たばこ、酔ったとき、または外出直前のたばこ。

イ 石油ストーブの注油のとき。

ウ ガス洩れ。

エ 天ぷらを揚げているとき。

オ 電気こたつ、ヘアドライヤー、アイロンなど電気器具類の止め忘れ。

カ 風呂の空だき。

キ 子供の火遊び。

(2) ガスによる事故

この予防については、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。

ア ガスを完全に燃焼させるためには、ガス量の4 Bガス（製造ガス）では4～5倍、13 Aガス（天然ガス）は約10倍、プロパンガスは約25倍の空気が必要です。

- イ ガスを使用しないとき（特に就寝、外出）は器具栓、元栓を必ず閉めること。
- ウ ガス器具の取り付け調整等は、専門の業者にお願いして安全に努めること。
- エ ガスが漏れているようなにおいや音がしたら、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都市計画課住宅係へ連絡してください。

(3) 水道の事故防止

室内で漏水等の事故があった場合は、元栓を閉めてから都市計画課住宅係へ連絡してください。

16. 快適な生活のために

(1) 結露（水滴）の予防と措置

ア 室内と室外の温度差が大きくなると、室内の壁や窓ガラスに結露（水滴）が生じます。特に、冬期に気密性の良い部屋で強力な暖房をしますと、この現象が起こりますのでご注意ください。なお、結露の予防には、室内外の温度差を小さくすることが大切ですから、窓を開放して風通しをよくするように心掛けてください。また、結露が生じた場合には、かわいた布で拭き取ってください。

イ 押し入れの内側や家具の裏側等は特に結露しやすいので、ふとんや家具は直接壁に付けないように少し離れた方が良いでしょう。また、ふすまを少し開けておくのも良いことでしょう。

(2) 排水管

ア 排水管を詰まらせた場合は、本人の責任において修理していただきます。

(3) 共同で使用するもの

ア 団地内の側溝の清掃は入居者で清掃してください。

修繕負担区分表

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
① 屋内部分			
柱，鴨居，敷居修繕及び取替	○		
天井修繕	○		
根太，大引，土台，床板修繕	○		
板壁破損（内外共）修繕	○		
壁塗替	○		
壁紙張替	○		
窓枠，出入口枠修繕及び取替	○		
押入棚，台所棚修繕	○		
玄関扉，外部廻り建具修繕	○		
建具金物修繕	○		錠・鍵は入居者負担
室内扉，引戸修繕	○		
襖の張替修繕		○	
硝子入替修繕		○	
畳修繕		○	畳床は市負担
換気口修繕取替	○		
②建具外部廻り・屋外附帯設備			
雨樋つまり	○		
雨樋取替修繕	○		
屋根雨漏り修繕	○		
壁面雨漏り修繕	○		
便槽修繕	○		
便所臭突	○		
屋内排水管つまり		○	
屋内排水管修繕	○		
屋外排水管つまり	○		
道路，道路側溝修繕	○		
生垣せんてい		○	高さ2m以上は市負担
樹木せんてい		○	
除草		○	

③ 電気設備			
スイッチの取替	○		

	市	入居者	
ヒューズの取替		○	
キーソケット取替	○		
電線の取替	○		
外灯の球切れ及びグローブ取替		○	
外灯ポール取替及び塗装	○		
④ ガス設備			
ガス管の修繕	○		
ガスのコック修繕	○		
⑤ 給排水衛生設備（屋内）			
各種水栓類修繕	○		
フラッシュバルブ取替	○		
フラッシュバルブ修繕	○		
便器ストッパ漏水修繕	○		
便器洗浄管漏水修繕	○		取替は市負担
便器排水管破損取替	○		
流し，手洗器排水金物取替	○		
便器排水管のつまり		○	
流し，洗濯槽，手洗器排水管取替	○		
汚水管修繕取替	○		
給水管修繕取替	○		
衛生陶器取替（便器）	○		
流し，洗濯槽，手洗器排水管のつまり		○	共用部（本管）は市負担
⑥ 給排水衛生設備（屋外）			
共同栓及びパッキング取替	○		
給水管漏水修繕	○		
汚水管，雑排水管破損修繕	○		
汚水管，雑排水管つまり	○		
各種弁類修繕取替	○		