

水 俣 市 営 住 宅

入 居 の し お り

平成31年4月

水俣市役所 産業建設部
都市計画課 建築住宅室

はじめに

市営住宅は、公営住宅法に基づき国の補助を受け、住宅に困っている低所得者の方に低家賃でお貸しするために建てられた住宅です。

入居者はこの市営住宅の趣旨をよくご理解いただき、公営住宅法や水俣市営住宅条例の規定を守り、住みよい団地となるようご協力をお願いします。

このしおりには、市営住宅に入居されてからの注意事項等が記載してありますので、必ずお読みください。また、いつでも確認できるように大切に保管してください。

※このしおりは、平成31年4月現在で作成しておりますので、その後に関係法令の改正等が行われた場合は、改正後の関係法令に従ってください。

1 家賃納付について

- (1) 家賃は市から送付する納付書により毎月、月末までに水俣市指定金融機関または各収納代理金融機関で納めてください。納付書での納入方法以外に、便利で簡単な口座振替での納付方法もあります。口座振替の手続きは、各金融機関の窓口または都市計画課建築住宅室で行えますが、できる限り、口座振替による納付をお願いします。
- (2) 入退去が月の途中の場合、入居のときは入居可能日から、退去のときは退去検査完了日までの日割り計算により家賃を納めてください。
- (3) 家賃等を納期限までに納付されなかった場合、督促状を送付します。なお、納期限を過ぎますと、その日数に応じて計算した延滞金が加算されますのでご注意ください。
- (4) 家賃を3か月以上滞納すると、住宅明渡しの請求をすることがあります。連帯保証人にもご迷惑をかけることとなりますので、必ず納期限までに納めてください。

2 申請・届出事項について

次のような場合、必ず届けて許可を受けてください。

(1) 届出事項

- ①退去届・・・退去される5日前までに提出
- ②不在届・・・入院や旅行等により、15日以上住宅を留守にするとき

(2) 申請（承認）事項

①同居の承認申請

新たに同居させようとする親族等がいるとき（新たに同居させようとする者が暴力団員である場合、同居は認められません。）

②入居の承継承認申請

名義人（世帯主）が死亡または離婚等による転出をし、残った同居親族が、引き続き入居しようとするとき（名義変更をしようとする者及び同居人が暴力団員である場合、承継は認められません。）

③工事等承認の申請

インターネット（光通信）等の設置、模様替、物置やその他の増築・増設物の設置、電気の契約容量の変更をしようとするとき（設置基準については建築住宅室にお尋ねください。）

④市営住宅駐車場（保管場所）使用許可申請書

自動車を購入し、その保管場所の証明が必要な場合、または住宅の駐車場を利用しようとするとき（買い替え等により車両を変更した場合も、再度、申請が必要となります。）

⑤収入認定に対する意見申出書

収入認定の誤りや同居親族等の入退去、収入の減等の理由で再審査を必要とするとき

※①・②については、所得の審査と、各種条件がありますのでご注意ください。
※上記事項について許可を得ることなく、無断で実施した場合、明渡し請求の対象となる場合がありますので、必ず届出を行ってください。

3 住宅の明渡し請求について

次のような場合、契約を解除し明渡しを請求することがあります。

- (1) 不正の行為によって入居したとき
- (2) 家賃または割増賃料を3か月以上滞納したとき
- (3) 市営住宅また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日以上住宅を使用しないとき
- (5) 同居の承認を得ないで同居しているとき（出生等は除く）
- (6) 入居の承継承認を得ないで引き続き居住しているとき
- (7) 市営住宅を正常な状態で維持しないとき
- (8) 周辺環境を乱したり、他に迷惑を及ぼすことをしたとき
- (9) 市営住宅を他の者に貸したり、その入居の権利を他の者に譲渡したとき
- (10) 承認を得ず市営住宅を住宅以外の用途に使用したとき
- (11) 市営住宅の建替事業等の施行に伴い、市営住宅の除却が必要なとき
- (12) 公営住宅法で定める「高額所得者」に認定されたとき
- (13) 入居者または同居者が暴力団員であることが判明したとき

4 入居者の費用負担義務について

(1) 以下の費用は、入居者が負担しなければなりません。

光熱水費等	◇電気の使用料 ◇ガスの使用料 ◇上下水道の使用料
汚物等の処理に関する費用	◇排水管、汚水管、溜めます、排水溝の消毒・清掃 ◇し尿、ごみ、排水の消毒・清掃・処理
共用付帯設備の使用に要する費用	◇植木、草花の手入れ
共同施設の使用に要する費用	◇児童遊園、集会所の清掃

(2) 共益費

市営住宅に入居すると、家賃以外に共益費が必要となります。団地によって異なりますが、団地には給水施設や汚水処理施設、集会所、外灯等、いろいろな共同施設があります。

これらの使用料や維持管理費は、入居者の皆さんが負担するものですので、家賃と同様に滞納がないようにしてください。

なお、共益費で賄われるものの例として、以下のようなものがあります。

電気代	防犯灯、階段灯、集会所の電灯、水道ポンプ等
水道代	集会所、屋外水栓等
共同施設の修繕費	集会所のガラス破損や防犯灯の電球の取り替え等
清掃費	低木の剪定、浄化槽・排水溝の清掃、ゴミ処理等の団地の環境維持費
汚水処理費（汚水処理場のある団地のみ）	日常の維持管理を業者に委託する費用

(3) 組費

市営住宅に入居することで、地域の自治会に加入することになります。自治会の決まりに従って、組費の納入や月番等の協力が必要です。

滞納がないようにしてください。

(4) 修繕について

みなさんが同じ団地に同じ日に入居されても、2～3年経ちますと日常の心掛け次第で、住環境の程度が大きく異なってきます。できるだけ長持ちするように、大切に使用するよう心掛けましょう。

修繕は市負担と入居者負担で行うものがありますが、その範囲は次のとおりです。

①市の修繕範囲

次のものは市の費用負担で修繕します。修繕が必要になりましたら、管理人または建築住宅室に申し出てください。

ただし、入居者の不注意により修繕が必要になったときは、入居者負担となります。

ア) 基礎、柱、壁、屋根、その他構造上主要な部分

イ) 給水施設、排水施設、電気施設等

※給水栓やスイッチ等、構造上重要でない部分を除きます。

ウ) 共有部分

②入居者の修繕範囲

次のものは入居者の費用負担で修繕してください。

ア) 障子、ふすま、網戸の張り替え

イ) ガラスのはめ替え

ウ) 畳の表替え

エ) 建具や建具に附属するかぎ等の金物類の修繕及び取替え

オ) ぬれ縁、床板等の部分的な修繕

カ) 雨どいの部分的な修繕

キ) 壁の汚損箇所の塗り替え

ク) トイレの電動ベンチレターの修繕及び取替え

ケ) トイレのくみ取り口の修繕

コ) 流し、調理台、コンロ台、戸だな、郵便箱等の部分的な修繕

サ) 電球、反射がさ(カバー)、スイッチ、コンセント、ソケット等の附属コード、換気扇、ブレーカー等の修繕及び取替え

シ) ガス栓の修繕及び取替え

ス) 給水修繕及び取替え

セ) 給水栓のパッキン類、トイレの洗浄装置のパッキン類・ハンドル鎖等の修繕及び取替え

ソ) 生け垣、柵、へい等の修繕、物干しの取替え

※状況に応じて、費用負担の判断を行う場合があります。

5 収入申告及び家賃の算定について

(1) 収入申告書の提出

入居している世帯の前年分の所得を基に、家賃が決定されます。このため、市が配布する「収入申告書」により、毎年、前年分の所得を申告していただきます。

次年度の家賃が決定した後、「収入認定通知書」にて各世帯に通知します。

なお、申告書の提出がなかった場合、民間並みの家賃になりますのでご注意ください。

(2) 住宅の明渡し努力義務

所得額を計算した結果、「収入超過者」と認定された方は、「住宅を明渡し努力」をしなければなりません。これは、「収入の低い方に対して低家賃で住宅を提供する」という公営住宅法の趣旨から逸脱するためです。

なお、「高額所得者」と認定された方は、住宅の明渡しができない正当な理由がない限り、6か月間の猶予を設けて行われる「住宅の明渡し請求」により住宅を明渡ししなければなりません。

6 非常警報装置について

白浜団地、牧ノ内団地、月浦団地の障がい者及び高齢者向け住宅には、浴室とトイレに非常警報装置を設置しています。非常時に、非常ボタンを押すと、外壁に取り付けてある赤色表示灯が点灯し、ブザーが鳴ります。ブザーを止める時は、復旧ボタンを押してください。

7 退去の手続きについて

市営住宅を退去されるときは、次の手続きを行ってください。

(1) 退去届の提出

退去が決まりましたら、事前に建築住宅室にご相談ください。

住宅を退去する場合、退去検査希望日の5日前までに「退去届」を提出してください。また、提出日までに管理人へ退去連絡をしてください。(組費・共益費等の清算)

水道・電気は、退去検査希望日以降の日付で、停止の手続きをしてください。

(2) 退去者負担による修繕項目

次に入居する方が気持ちよく入居できるように、掃除、片付け、修繕をしてください。

- ① ふすま及び障子の張り替え（素人の張り替えは認めません。）
- ② 畳の表替え（畳床が老朽化し床替えが必要なものは、市が負担しますのでご連絡ください。）
- ③ 破損ガラスのはめ替え（角のかけた部分的な破損も含まれます。）
- ④ 入居者が行った工作物等の撤去又は原形復旧（風呂場等については建築住宅室に相談してください。）
- ⑤ 室内、倉庫、ベランダ、庭の片付け及び掃除、庭の木の剪定等

(3) 退去検査

引越し、修繕等が終わりましたら入居者立会のうえで、退去検査を行います。検査を受けられる日を建築住宅室までご連絡ください。鍵は退去検査合格後に返却してください。

(4) 敷金の還付

退去検査合格後、敷金をお返しします。ただし、家賃を滞納している場合は、敷金からこれらに充て、残額をお返しします。

8 その他

(1) ペットの飼育は禁止しています

ペットの臭い、鳴き声等で近所の方に迷惑をかけないようにしてください。

(2) 環境の美化に努めましょう

住宅外の荷物の整理、周囲の植樹の愛護、除草及び清掃に注意を払ってください。また、敷地内外に、ごみを放置することのないようにしてください。

(3) 共同生活の秩序を守りましょう

大声や騒音等で近隣に迷惑をかけないようにしてください。

(4) 団地の衛生に留意しましょう

排水溝、溜めます、ゴミ収集場所等は清掃を行いましょう。

(5) 車両は所定の駐車場に駐車しましょう

駐車場以外の場所への駐車は周りの方々に迷惑がかかりますので、必ず所定の駐車場に駐車してください。

(6) 住宅及び共同施設の使用については、大切に取り扱い、 正常な状態で維持・管理をしていくように心掛けましょう

(7) 暴力団排除について

入居後、入居者が暴力団員と判明した場合には住宅の明渡し対象となります。

※決められたルールを守り、住みよい団地となるように御協力をお願いします。

◇ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください◇

〒867-8555 水俣市陣内1丁目1番53号
水俣市役所 産業建設部 都市計画課 建築住宅室
Tel: 61-1621 (直通)