

佐渡市公営住宅 『入居者のしおり』

※入居中は『しおり』を大切に保管してください。

佐渡市役所 建設部建築住宅課

住宅・都市計画係 電話 67-7403

〒952-1292 佐渡市千種 232 番地

[Mail] u-jutakutoshi@city.sado.niigata.jp

はじめに

公営住宅は、住宅にお困りの方に健康で文化的な生活を営んでいただくために、「公営住宅法」に基づき建設された住宅です。家賃についても一般の賃貸住宅に比べ、安く設定されています。このため、住宅の使用や管理にあたっては、「公営住宅法」や「新潟県営住宅条例」「佐渡市営住宅条例」等によっていろいろな制限や義務が定められています。

また、公営住宅は共同住宅ですから、集団生活を営む上での必要なことがらを守っていただかなければなりません。

この『入居者のしおり』は、入居者の義務、遵守事項、住宅使用上の注意等、重要な内容を最低限記載したものです。

公営住宅に入居中は、このしおりを良くお読みになり、入居者としてルールを守り、他の入居者や付近の住民の方などに迷惑をかけることのないようにお願いします。

最後に、市民の貴重な財産である公営住宅を大切にお使いいただくとともに、入居者の皆様が協力し、快適な生活を過ごされますように心から願います。

なお、公営住宅は、建設年度、規模、建設場所によって、構造、付属設備、施設が若干、異なりますので、そのことをお含みいただいた上でお読みください。

《もくじ》

はじめに	
家賃等の納入について	1
入居中の注意事項	3
退去（明渡し）	7
住宅修繕の負担区分	9

家賃等の納入について

1. 納入方法

家賃・駐車場使用料（以下「家賃等」という。）の納入方法は、次の 2 つがありますが、便利で納め忘れのない「口座振替」をお勧めします。残高不足のないようにお願いします。

(ア) ご指定の金融機関での「口座振替」

① 口座振替による納入を開始するためには？

振替をおこなう口座の金融機関窓口で申込手続きをおこなってください。毎月、納期限の日にご指定の口座から振替をおこないます。

② 納期限の日に残高が不足していた場合は？

翌月の「12日」（12日が土・日・祝日の場合は翌営業日）に再振替をおこないます。

(イ) 納付書による「現金払い」

口座振替でない方には、毎月 15 日頃に納付書を発送します。納期限までに金融機関の窓口もしくは市役所の会計窓口（市役所本庁、各支所、各行政サービスセンター、または各連絡所）で納入してください。

2. 納期限

家賃等の納期限は、毎月末日（土・日・祝日の場合は、その翌営業日）です。

3. 家賃等を滞納すると

納期限を過ぎても家賃等の納入がない場合、以下の（ア）～（エ）の措置を取らせていただきます。必ず納期限までに納入してください。

(ア) 納期限の 20 日後までに督促手数料（100 円）が加算された督促状を発行

(イ) 未納の期間が長くなると、その期間に応じた延滞金（年 14.6%）を加算

(ウ) 未納が続いた場合（滞納）、連帯保証人に家賃等を請求

(エ) 滞納が 3 箇月以上の場合、住宅の明け渡しを請求

家賃等の納入について

4. 毎月の家賃等の算出について

(ア) 収入申告

入居者の皆さんから「収入申告書」を提出していただきます。これを『収入申告』と呼び、入居後も毎年度、提出していただきます。

提出のない場合は、公営住宅法第 16 条の規定により、近傍同種の住宅の家賃となります。

(イ) 収入申告が不要の住宅

家賃等が定額の「単独住宅」「特定公共賃貸住宅」「定住促進住宅」「若者夫婦向け賃貸住宅」については『収入申告』は必要ありません。

(ウ) 金額の算出

入居している「住宅」と「世帯全員の収入額」に応じて算出します。

(エ) 家賃等の日割計算

月の途中で入居または退去した場合、その月の家賃等は日割計算により算出し、請求します。(※「定住促進住宅」を除きます。)

(オ) 家賃の減免制度

収入が著しく低額である方のために、家賃の減額及び徴収猶予の制度があります。

入居中の注意事項

1. 入居者の保管義務

入居者は、公営住宅、共同施設および設備（以下「住宅施設」という。）を大切に使用していただくことはもちろんですが、下記について注意してください。

(ア) 住宅施設を滅失・破損したとき

入居者の故意または不注意による場合、原状に回復してください。回復が困難な場合、損害の賠償をしていただきます。

（9～10 ページの「住宅の修繕費用の負担区分」を参照してください。）

(イ) 住宅施設が天災、異変等で損害があったとき

正当な注意を払っていたのに住宅施設に損害があった場合、直ちに被害の状況、程度を市へ連絡してください。

2. 禁止事項

次の（ア）～（エ）は禁止されています。

（ア）住宅を他の者への転貸、または入居の権利を譲渡すること

（イ）市長の承認を得ないで、住宅の一部を住宅以外の用途に使用すること

（ウ）市長の承認を得ないで、住宅の模様替えもしくは増築、敷地内に工作物の設置をすること

（エ）周辺の環境を乱し、または他の入居者に迷惑をかけること

3. 住宅（駐車場）の明け渡し請求

次のいずれかに該当した場合、市は住宅（駐車場）の明け渡しを請求します。

(ア) 入居者が原因

① 不正の行為によって入居したとき

② 家賃等を3箇月以上滞納しているとき

③ 住宅施設を故意に損傷したとき

④ 市への届出をせず、15日以上、市営住宅（駐車場）を使用していないとき

入居中の注意事項

(イ) 入居者または同居者が原因

- ① 禁止事項をおこなったとき
- ② 周辺の環境を乱し、または他の入居者に迷惑をかけ、その是正のための市長の指示に従わなかったとき

(ウ) その他

- ① 住宅（駐車場）を管理する上で明渡しが必要と認められるとき
- ② 入居者、または、同居者が暴力団員と確認されたとき

4. 入居中に必要な手続き

県営住宅は「新潟県営住宅条例」で、市営住宅は「佐渡市営住宅条例」に基づき管理されています。次のようなときは、市へ申請書・届出書を提出しなければなりません。

- 連帯保証人が変わるとき
- 連帯保証人の住所・氏名が変わるとき
- 新たに同居させたい親族がいる場合
- 入居している家族に異動（出生、死亡、転出）があったとき
- 入居名義人が変わるとき
- 住宅施設を滅失・破損したとき
- 住宅（駐車場）を15日以上使用しないとき
- 模様替え、増築、敷地内に工作物を設置するとき
光ケーブルなど、壁に小さい穴を開ける程度であれば届出の必要はありませんが、エアコンの設置等で大きな穴を開けるような場合は届出が必要になります。
- その他

5. 収入超過者・高額所得者になった場合

公営住宅は住宅に困窮する一定基準の収入以下の方のために建設された住宅です。この基準を上回る収入がある入居者については、入居年数等に応じ、次の（ア）、（イ）の措置を取らせていただきます。

（※「単独住宅」「特定公共賃貸住宅」「定住促進住宅」「若者夫婦向け賃貸住宅」は対象外です。）

入居中の注意事項

(ア) 収入超過者

- ① 公営住宅に引き続き 3 年以上入居していて、定められた基準を超える収入がある方です。
- ② 認定された場合には住宅の『明渡し努力義務』が課せられます。

(イ) 高額所得者

- ① 公営住宅に引き続き 5 年以上入居していて、最近 2 年間引き続き定められた基準を超える高額の収入がある方です。
- ② 認定された場合には住宅の『明渡し義務』が課せられます。

6. 快適な暮らしのために

公営住宅は集合住宅です。下記について注意をお願いします。

(ア) 共同生活のルールは守りましょう

生活に一定のルールが必要です。他の入居者や近隣住民に迷惑をかけないように、一人ひとりがルールを守り、お互いに快適な生活環境を築きましょう。

(イ) ペット類の飼育はやめましょう

犬・猫・ハト等のカゴまたは水槽の中で飼えない動物は、まわりの方々の迷惑となります。鳴き声や臭い、フン等がもとで、周辺の居住環境が悪化し、入居者間のトラブルの原因にもなります。

快適な共同生活を過ごすためにも、お互いが注意し合い、ペット類の飼育をしないでください。野良犬（猫）等への餌付けもしないでください。

(ウ) 共同作業に参加しましょう

安全で快適な共同生活を過ごすため、入居者同士の共同作業に積極的に参加してください。

住宅敷地内の側溝、児童遊園、緑地、道路（通路）、駐車場の除草や清掃、殺虫剤の散布等を入居者の共同作業でおこなわなければなりません。

(エ) 公共スペースを守りましょう。

公営住宅の通路や階段は公共スペースです。通行を妨げるものを置いたりしないでください。

入居中の注意事項

7. 火災・自然災害への備え

いざというときの備えをお願いいたします。

(ア) 火災

大切な生命や財産が失われるばかりでなく、消火活動に伴う冠水等により近隣にも大変な迷惑をかけることとなります。日ごろから防火点検をおこない、火災を発生させないよう心がけてください。また、避難路を確保しておきましょう。

なお、公営住宅の建物は火災保険に加入しております。

(イ) 台風

外に置いてある物が飛んだり倒れたりします。台風情報に注意してください。また、非常用の飲料水や食料を確保し、停電に備えて懐中電灯、携帯ラジオ等を準備しておきましょう。台風が去った後は、住宅周辺を点検してください。

(ウ) 地震

大きな揺れで家具等が倒れないように固定しましょう。また、非常用の飲料水や食料を確保し、懐中電灯、携帯ラジオ等を準備しておきましょう。グラっときたら、まず火の始末をし、玄関を開けるなどして非常口を確保してください。

8. 個人情報の取扱いについて

公営住宅は、一定の敷地内に多数の世帯で構成されています。

住宅の代表者（自治会長等）や地域の代表者（囑託員等）の方が、周辺の清掃活動や市刊行物の配布戸数の把握等の目的で住宅入居者の名簿を要望されることがあります。市では上記の使用目的に限り、名簿（※）を提供しております。

（※「氏名」「年齢」「電話番号」「入居号数」に限ります。）

退去（明け渡し）

1. 退去までの手順・作業

(ア) 市営住宅（駐車場）明渡し届の提出

住宅（駐車場）を退去（明渡し）する 5 日前までに、「市営住宅（駐車場）明渡し届」を提出してください。

(イ) 住宅施設の原状回復

① 畳の表替え、襖の張替え、障子の張替え

入居年数に応じて下記のとおり退去までに取替をお願いします。なお、畳の「裏返し」は含みません。

入居 1 年以上⇒必ず、表替え・張替えをおこなうこと。

入居 1 年未満⇒傷や汚れがひどい場合、表替え・張替えをおこなわなければなりません。

② 原状回復、撤去対象

下記について撤去もしくは自己の負担で原状に回復してください。

模様替え、増築したもの

工作物、植木、草花、菜園等

浴槽、ボイラー、アンテナ等

③ 修繕

次のことを点検し、傷んだところ、汚れたところがある場合、自己の負担で修繕、取り替えまたは原状回復してください。(9～10 ページの「住宅の修繕費用の負担区分」を参照してください。)

玄関その他鍵に異状はないか。各々の鍵はあるか

サッシ等の硝子、戸締金具、戸車、レールが壊れていないか

網戸が破れていないか

ソケット、スイッチ、コンセント等の電気設備は傷んでいないか

台所、浴室、トイレ等の市で取り付けた換気扇が壊れていないか

水道の蛇口、流し、コンロ台に傷み、汚れはないか

配水管は詰まっていないか

汲み取り式のトイレの場合、汲み取りをおこなったか

トイレの水洗装置に傷み、汚れはないか

自分で新たに取り付けたものが残っていないか

④ 清掃

次の入居者が気持ちよく使用できるように住宅内、外の清掃を丁寧におこなってください。

退去（明け渡し）

⑤ 家賃等の未納

退去までに必ず清算してください。

(ウ) 各種手続き

① 公共料金等の廃止・休止

電気・水道・ガス・電話等は、それぞれの事業所へ廃止・休止の手続きをおこなってください。

② 住民票の異動

市役所の戸籍窓口（市役所本庁、各支所市民課、各行政サービスセンターまたは各連絡所）で異動手続きをおこなってください。

③ 郵便物の配達先

郵便局へ転居届けをおこなってください。

2. 明渡し検査

住宅の修繕・清掃、各種の手続きが完了した後、市の担当職員が「明渡し検査」をおこないます。

(ア) 「事前検査」と「本検査」

退去しようとする日までに余裕がある場合、「明渡し事前検査」をおこなうようにしてください。修繕等、原状回復の打合せやご相談をしていただくことで、スムーズに退去することができます。

(イ) 検査の結果が悪い場合

修繕・清掃等が不十分の場合、再度修繕・清掃をお願いします。

(ウ) 検査の結果が良い場合

鍵（スペアキーを含む）を返していただきます。これにより、明渡しが完了し、退去日が確定します。

(エ) 敷金の返還

検査が完了し、家賃等の清算が済みましたら、入居の際に納められていた敷金をご指定の口座へ振り込みます。

なお、未納の家賃等がある場合は、敷金から充当します。

(オ) 注意事項

退去手続きをおこなわず、無断で退去された場合では、家賃相当額が加算され続けますので、必ず手続きをおこなうようお願いします。

住宅修繕の負担区分

1. 「修繕」について

修繕は、市が負担しておこなうものと入居者が負担しておこなうものがあります。入居者負担で修繕するものについては、同等品以上の部品で修繕をお願いします。なお、市が負担する修繕でも、下記の場合、入居者自らが直すか、費用を負担していただくことがあります。

(ア) 入居者の無理な使用による滅失・破損

(イ) 入居者の不注意（異常な状態に入居者が気づきながらも、長期間放置したことによる等）による滅失・破損

(ウ) 入居者の責任によって破損、汚損した場合

2. 住宅の修繕費用の負担区分表

区分	修繕箇所	修繕内容	負担区分	
			市	入居者
建物主体・ 附帯設備	家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根、階段、雨樋	補修	○	
	外壁	塗装、補修	○	
	天井、内壁（壁紙）	塗替、張替	○	
	畳表、襖、障子	張替		○
	建具一般	調整、補修、取替	○	
	建具の付属物（鍵、レール、取手、戸車、ちょうばん等、ただしドアチェック・ドアノブは除く）	補修、取替		○
	ガラス、網戸の網	取替		○
	換気口の蓋（床下のものは除く）、ベンチレーター（送風機）	補修、取替		○
その他附帯設備	補修		○	
ガス設備	配管、ガス栓	補修、取替	○	
	フロ釜（市の設置物）	補修、取替	○	
	ガスホース	補修、取替		○
	ガス湯沸し器（市の設置物）	補修、取替	○	

住宅修繕の負担区分

	修繕箇所	修繕内容	負担区分	
			市	入居者
給排水設備	給排水管、貯水槽、揚水装置、排水ポンプ装置、浄化槽、便そう	補修、取替	○	
	汚水ます、雨水ます、排水溝	補修	○	
	流し台（調理台、コンロ台含む）、便器、洗面器	補修		○
		取替	○	
	給水栓、パッキング類	取替		○
	便所のフラッシュ弁、ロータンク	補修		○
排水管、排水溝のつまり	清掃、消毒		○	
電気設備	配線、配管、開閉器、配電盤（分電盤）、テレビ共聴設備	補修、取替	○	
	照明器具（市の設置物）の電球類	取替		○
	スイッチ、コンセント、ヒューズ類	補修		○
		取替	○	
	換気扇	補修		○
取替		○		
給湯器（市の設置物）	補修、取替	○		
他の設備	消火器具（市の設置物）、火災報知機	補修	○	
	石油温水ヒーター（市の設置物）	補修、取替	○	
共同施設・その他	住宅内道路、擁壁、フェンス	補修	○	
	貯水槽	清掃、水質検査	○	
	浄化槽	清掃、維持管理		○
	共同水栓、パッキング類	取替	○	
	共同灯、防犯灯の電球、スイッチ	取替	○	
	低木、草芝	整枝、刈取		○
	住宅内外回り	清掃		○
	その他入居者の負担が相当とされるもの			○
入居者の責任によって破損したもの			○	