

「2024 年 4 月作成」

市営住宅のしおり



牛久市役所 建設部 建築住宅課

ごあいさつ

このたびは、ご入居有難うございます。

市営住宅は、公営住宅法に基づいて国と市が建設し、住宅に困窮する低所得の方に対し賃貸する住宅で、その建設費や維持管理費には国や市が多額の負担をしているため、一般の貸家に比べ相当低額の家賃で入居できることになっています。

このため、市営住宅の入居資格や入居後の利用について、公営住宅法や市営住宅条例などによりいろいろな制限が設けられていますので住宅入居後は、これらの規定をよく守っていただくと同時に、この住宅が市民の皆様の税金によって建設・管理されている公共財産であることをよくご理解し、住宅や共同施設を大切に使用されるように心掛けてくださいますようお願い申し上げます。

このしおりでは、快適な毎日をお過ごしいただくため、当市営住宅にご入居される方へ、ご利用に際してお守りいただく諸事項及び修繕等の負担についてご案内申し上げます。つきましては、条例・規則及びルールを十分にご理解のうえ遵守願います。

これから市営住宅に入居される方はもちろんのこと、現在入居されている皆様も同様の対応となりますので、「市営住宅のしおり」をよくご確認ください。

目 次

○連絡先のご案内

○牛久市営住宅条例・条例施行規則

1. 入居の際のご案内.....	2
2. 家賃等について	4
家賃決定に必要な手続き	5
3. 入居中のご案内	6
4. 退去の際のご案内.....	8
退去前のチェックリスト	10
5. 住まいのメンテナンス.....	11
6. 修繕等の負担について.....	21
修繕負担区分表	23-25
7. 入居中のルールとマナー	27
- 参 考 -	
家賃の計算方法.....	38
家賃の減免.....	43
各市営住宅の所在地.....	44
火災保険等のご案内.....	45
避難はしご設置住戸.....	46

連絡先のご案内

令和6年4月1日より市営住宅のお問い合わせ先が変わります。

一般財団法人茨城県住宅管理センターに住宅管理の一部を委託しました。
業務委託に際して以下の通り内容によってお問い合わせ先が変わります。



住宅の
修繕

一般財団法人茨城県住宅管理センター
つくばセンター施設課
TEL 029-879-7181
[受付時間] 平日 8:30~17:15



緊急トラブル
(水漏れ/断水/
停電等)の受付

[夜間・休日の故障・事故等の緊急連絡先]
茨城県住宅管理センター夜間・休日受付窓口
TEL 0120-303-440
[受付時間] 夜間 17:15~翌朝 8:30 まで
休日・祝日: 24時間対応

※緊急性を要しない事項については翌営業日の対応となります。



相談などの
お問い合わせ

一般財団法人茨城県住宅管理センター
つくばセンター施設課
TEL 029-879-7181
[受付時間] 平日 8:30~17:15
〒305-0032 つくば市竹園 3-18-3



賃料等の
お支払

管理者
牛久市 建設部 建築住宅課
TEL 029-873-2111 (代)



入退去等の
各種手続き

[受付時間] 平日 8:30~17:15
〒300-1292 牛久市中央 3-15-1



電気・ガス・水道・テレビの手続き

項目	供給先		連絡先
電気	東京電力(茨城カスタマーセンター)		0120-995-001
水道	県南水道企業団		029-766-5132
ガス	神谷住宅 1~5号棟	日本瓦斯(株)藤代営業所 プロパン	029-783-0311
	南裏第2住宅	(株)エルピオ土浦営業所 プロパン	029-843-0001
	前山住宅 B・C・E棟	富士産業(株)牛久営業所 プロパン	029-871-0641
	神谷住宅 6~8号棟・前山住宅 A・D棟・南裏住宅 1~5号棟		
	東京ガスお客様センター ※都市ガス		0570-002211
テレビ・ネット	J:COM(カスタマーセンター)		0120-999-000

※集中井戸 猪子住宅 50号~93号 / ※プロパンガス 猪子・落合・新山住宅

牛久市営住宅条例・条例施行規則

牛久市営住宅は下記の法令に従い管理・運営がされております。家賃の支払いや、入居者の保管義務なども規定されておりますのでご確認のほどお願いいたします。

①～③は、e-Gov ポータルサイトの法令検索サイトよりご確認いただけます。

①公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326AC1000000193>



②公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326CO0000000240>



③公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号）

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326M50004000019>



④～⑤は、牛久市ホームページの市政情報＞例規集よりご確認いただけます。

④牛久市営住宅条例（平成 9 年 9 月 30 日条例第 24 号）

https://www.city.ushiku.lg.jp/d1w_reiki/reiki_honbun/z500RG00000826.html



⑤牛久市営住宅条例施行規則（平成 10 年 3 月 17 日規則第 7 号）

https://www.city.ushiku.lg.jp/d1w_reiki/reiki_honbun/z500RG00000827.html?id=j11



⑥その他の牛久市営住宅について案内は市HPをご確認ください。

<https://www.city.ushiku.lg.jp/page/dir001829.html>



※インターネット環境がなく、確認したい方は建築住宅課へご来庁・ご連絡ください。

(参考) 入居時の誓約・同意事項

市営住宅は市民の皆様の税金で運営されていることから民間賃貸住宅とは異なる決まり事があります。快適な生活を送っていただくため、以下にご誓約・ご同意頂いております。

- ☐同居者の転出等、世帯構成に変更が生じた場合は14日以内に市に届け出ます。
- ☐同居の承認を受けていない者を同居させません。
- ☐住宅内での営業活動を行う等、住居目的以外の行為をしません。
- ☐入居権利を他人に譲渡しません。
- ☐入院や旅行等で15日以上住宅を空けるときは市に連絡をします。
- ☐安否確認において、ドアの鍵や窓等を破壊された場合の原状復旧費用を負担します。
- ☐生活上他人に迷惑となる動物（犬・猫・鳥類等）を継続的、一時的に飼育しません。
- ☐衛生上有害なものや危険なものは持ち込みません。
- ☐他人に迷惑を及ぼさないように騒音や振動に気をつけます。
- ☐指定場所以外への駐車（路上、団地内通路等）は絶対にしません。
- ☐市の許可なく模様替え等の原状の変更や増改築をしません。
- ☐牛久市営住宅条例及び同条例施行規則に違反しません。
- ☐法令や条例、「市営住宅のしおり」等に記載のとおり修繕費用を負担します。
- ☐火災や漏水等の発生防止や被害の軽減に努めます。
- ☐共用の住宅設備における経費は入居者で負担・徴収を行い、共同で管理します。
- ☐駐車場を含む住宅敷地内や建物内の清掃・除雪・ゴミの処分は入居者で行います。
- ☐自治会等の任意住民組織が良好な地域コミュニティの形成に寄与していることを理解して、自治会に加入し、共同設備（照明・給水ポンプ電気代・水道代等）にかかる費用を自治会に支払います。
- ☐家庭内や近隣住民、自治会等とのトラブル（騒音問題・いやがらせ等）については、自身で対応します。
- ☐市が設備点検や修繕、住宅調査を行う場合には、立ち入りや調査に協力します。
- ☐家賃は納付期日までに必ず納付します。

1. 入居の際のご案内
2. 家賃等について
3. 入居中のご案内
4. 退去の際のご案内

1. 入居の際のご案内



入居申込～予定者決定



誓約書等の提出・敷金納入

下記の必要書類を原則 10 日以内に提出・納入してください。

必要な手続き	注意事項
☐ 誓約書	連帯保証人又は家賃債務保証法人与契約をしてください。 ・家賃債務保証法人は市が協定を締結した法人となりますので、希望される場合は窓口でご案内します。 ・誓約書の印はすべて入居者・連帯保証人とも実印を押印ください。 ・収入印紙 200 円分を貼り、入居者実印で割り印を押印してください。 ・添付書類として連帯保証人の所得証明書が必要です。
☐ 印鑑登録証明書	入居申込者及び連帯保証人各 1 通 ・市町村長発行のもので、発行後 3 か月以内のもの
☐ 所得証明書	連帯保証人分（最新年度の所得がわかるもの） ・市町村長発行のもので、発行後 3 か月以内のもの ・所得証明書が出ない方は固定資産税納税証明書を添付してください。
☐ 敷金・駐車場保証金の納入	家賃の 3 か月分を納入してください。 ・駐車場使用の申し込みをされる方は駐車場使用料の 3 か月分を駐車場保証金として納入してください。 ・敷金、駐車場保証金は退去時に返還いたしますが、退去の際に家賃の滞納や物件の原状回復を要すると判断された場合は、敷金・駐車場保証金から滞納家賃、修繕費用を差し引いた残額が返還されます。



入居決定・鍵の引き渡し

必要な手続き	注意事項
☐ 入居者緊急連絡先届出書	緊急時に必ず連絡を取れる方（原則、親族）
☐ 誓約書兼同意書	入居後の注意事項・禁止事項について誓約していただきます。 鍵引渡し時に口頭で内容を確認させていただき、最後に署名捺印していただきます。印鑑をご持参ください。
☐ 戸籍謄本	全部事項証明書で発行後 3 か月以内のもの
☐ 入居時室内チェックリスト ＜決定後 14 日以内＞	該当項目のチェックをおこない、不具合・損耗などがある場合は、具体的状況を記入してください。 ・お部屋は現状引渡しになります。クリーニングの仕上がり具合など、生活に支障がないことは対応しかねますので、ご了承ください。 ・退去時の室内点検に、このチェックリストを参考にさせていただきますので、必ずご提出願います。



引っ越し

- ◇入居可能日から、原則 15 日以内で入居をお願いします。
- ◇引越しの日が決まりましたら、建築住宅課までご連絡ください。引越しの際の運搬車両の駐車や物品の運搬時においては、他の入居者の方に配慮し、トラブルが生じないように十分注意願います。また、引越しの際に出た梱包用の紐・段ボール等は分別した上で、必ずごみ収集指定日に指定場所へ出してください。
- ◇引越し後、お住まいになる住宅の自治会に加入する手続きをしてください。



電気・ガス・水道の手続き

- ◇使用開始のお手続きは引越し日までに入居者ご自身で直接お申込みください。申し込み先は「連絡先のご案内」をご確認ください。



入居後の届け出等

- ◇入居後 14 日以内に住民票の異動手続きを行ってください。
- ◇郵便物の誤配、遅配等の防止のため、郵便局で「転居届」の手続きをお願いします。
- ◇家賃・駐車場使用料を忘れずに納付していただくため、原則、口座振替としています。口座振替依頼書（3 枚複写）を希望する金融機関へ提出してください。
※口座振替の開始については、お手続きしてから 1～2 か月程度かかります。
口座登録が完了するまでは、お渡しします納付書にて納付してください。

自治会長へのあいさつ

- ◇共用部照明・給水ポンプの電気代・水道代等の共同設備にかかる共益費は各自治会で負担しております。また、除草作業等の活動もありますので、必ず自治会への加入、活動への参加をお願いいたします。
- ◇入居後すぐに自治会長へご連絡・ご挨拶していただきますようお願いいたします。

2. 家賃等について



口座振替による家賃の納付

家賃の納付期限は毎月月末です。
例) 4 月分家賃 納付期限 4 月末
※引落は 26 日に設定されています。

- ◇家賃の引落日は、毎月 26 日振替です。(26 日が土日・祝日の場合はその翌日)
- ◇家賃の納付は原則、口座振替です。入居時に口座振替の手続きをお願いします。
- ◇支払の確認は、口座振替にご指定した口座の通帳等を記帳し、ご確認ください。

※ 納付書による家賃の納付

- ◇家賃の納付は原則、口座振替です。諸事情により納付書による納付を希望の方は建築住宅課にご相談ください。納付書の場合、前期分(4 月～9 月)後期分(10 月～3 月)で年 2 回(前期分 4 月上旬・後期分 10 月上旬)に納付書を送付いたします。
- ◇送付された納付書により納期限の毎月月末までに納付してください。

残高不足等で家賃が引き落とされなかった場合

- ◇再度、口座から引き落とされなかった月の家賃を引き落とすことはしていません。
- ◇翌月 20 日前後に督促状を送付いたしますので、月末までに納付してください。
(例) 1. 残高不足により 4 月分家賃が(4/26)引き落とされなかった。
2. 5 月 20 日前後に市役所から督促状が送付されます。
3. 5 月 31 日までに届いた督促状で家賃をお支払いください。

要注意！

家賃を滞納した場合

- ◇家賃を納期限の毎月月末(末日が土日・祝日の場合その翌日)までに納付できずお困りの場合、建築住宅課までご相談ください。
- ◇文書や電話、個別訪問による督促や催告、滞納解消に向けた指導を行います。

家賃の滞納が続く場合

- ◇家賃を 3 か月以上滞納し、完納に向けた指導や通知を無視する等、誠実な姿勢がみられない場合、条例・規則に基づき、住宅の明渡請求を行う場合があります。
- ◇明渡請求の対象になると、家賃ではなく近傍同種の家賃額の 2 倍に相当する額以下の損害金が請求されます。さらに、滞納の解消がなく、明渡請求にも応じない場合は、法的措置に移行することになります。
- ◇家賃の支払いがない場合、連帯保証人にご連絡・請求させていただきます。(民法第 432 条)

駐車場の使用料

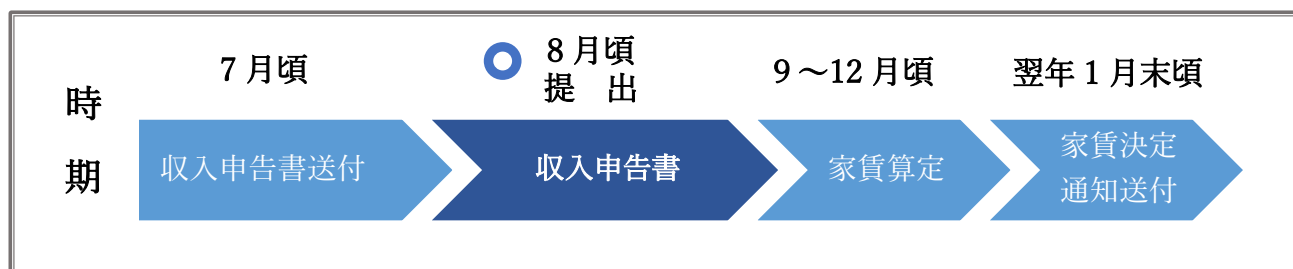
- ◇駐車場の使用料は申込者のみにかかる費用となります。家賃と一緒に支払いいただきます。
- ◇駐車場は 1 世帯につき 1 台を整備しています。駐車場の使用を希望される方は使用申込みの手続きが必要です。
- ◇「駐車場使用申込書」に必要事項を記入して、お申し込みください。お申込み後、駐車場使用料の 3 か月分の駐車場保証金を市役所の会計課窓口で納入してください。
- ◇2 代目駐車場を整備している住宅もございます。空き状況に応じて 2 台目の貸し出しが可能です。
※家賃を滞納している方は、滞納の完済後であれば駐車場使用のお申込みが可能となります。

家賃決定に必要な手続き



家賃決定の流れ

- ◇翌年度の家賃の額を決定するために必要となる収入申告書を毎年7月～8月下旬頃に提出していただきます。
- ◇家賃は、入居している方（同居者含む）の毎年の収入額に応じて決定しています。
- ◇収入申告書をもとに家賃を算定し、毎年1月末頃に「家賃決定通知書」にて翌年度の家賃額をお知らせいたします。
- ※収入申告書を提出されない場合や書類不備の場合には、近隣の民間住宅と同程度の家賃（近傍同種の住宅家賃）をいただくことになります。必ずご提出ください。



家賃の区分

- ◇市営住宅の家賃は収入や入居期間により3種類に区分されます。

一般世帯	裁量世帯
<条件> ・裁量世帯以外の方	<条件> (1)60歳以上のみの世帯、または60歳以上の方と18歳未満のみで構成される世帯 (2)小学校就学前の子供がいる世帯 (3)身体障害者手帳1級～4級該当者がいる世帯 (4)精神障害者保険福祉手帳1級～3級該当者がいる世帯 (5)療育手帳A,B,C該当者がいる世帯 (6)戦傷病者、原子爆弾被爆者、海外引揚者、ハンセン病療養所入所者該当者がいる世帯
158,000 円以下	214,000 円以下
区分1：本来入居者の家賃	
3年以上入居 158,000 円超え	3年以上入居 214,000 円超え
区分2：収入超過者の家賃	
本来家賃+加算	
5年以上入居 最近2年間 313,000 円超え	
区分3：高額所得者の家賃	
近傍同種家賃+明渡義務	

家賃の減免

- ◇収入が著しく低いなどの特別な事情がある場合には家賃の減免制度があります。
- ※減免の詳細は「-参考-家賃の減免 p.43」をご確認ください。

3. 入居中のご案内



入居中の申請・届出・各種手続きについて

◇入居申し込み時から変更があるときは下記の申請・届出が必要です。

手続きの名称・添付書類	手続きが必要な事由・特記事項
市営住宅同居者異動届 ※異動事由が発生した後 30 日以内	・子供が生まれたとき ・同居者が就職、結婚などで転出したとき ・同居者が死亡したとき
市営住宅同居承認願 ＜添付書類＞ ☐ 戸籍謄本 ☐ 同居される方の所得証明書 ☐ 同意書	・同居の親族以外の親族等を新たに同居させようとするとき。(婚姻等) ・一旦退去した同居親族を再度同居させるとき ☒友人などの同居は認めておりません。 ☒入居者及び同居者の収入合計が基準額を超える場合や滞納がある場合は認めておりません。 ☒承認前の同居は認めておりません。
市営住宅承継入居願 ＜添付書類＞ ☐ 戸籍謄本 ☐ 同意書 ☐ 誓約書	・名義人が死亡または離婚などにより退去した場合に、同居親族が引き続き入居しようとするとき。 ☒市営住宅に以前から名義人と同居している方以外は認めておりません。 ☒高額所得者相当の収入がある場合や滞納がある場合は認めておりません。
市営住宅連帯保証人変更願 ＜添付書類＞ ☐ 誓約書	・連帯保証人が死亡・資格を失ったとき ・連帯保証人を変更しようとするとき
市営住宅連帯保証人届出事項変更届 ＜添付書類＞ ☐ 住民票 ☐ その他変更事項を証明する書類	・連帯保証人の住所・氏名・勤務先が変更となったとき

手続きの名称・添付書類	手続きが必要な事由・特記事項
保管場所使用承諾証明交付申請書	・車庫証明（保管場所証明書）が必要なとき ☒滞納がある場合は交付できません。
市営住宅駐車場返還届	・駐車場を使用しないとき ☒駐車場のみの返還する場合は日割りになりません。
住宅を使用しないときの届出書	・住宅を15日以上使用しないとき ※旅行や長期入院の場合も届出が必要です。
市営住宅模様替等願 ＜添付書類＞ □設計図、配置図 □その他必要な書類	・住宅を模様替えしたり、工作物を設置したりしようとするとき（手すり・インターネット通信設備等） ※模様替えをする場合は、壁等に重大な影響を与えず原状回復が容易である場合のみ承認します。 ※原状回復の義務が生じます。 ※承認を受けてから施工を実施してください。
市営住宅用途併用承認願 ＜添付書類＞ □併用する用途に関する証明書	・身体障害者の方が市営住宅の一部を、あんま、はり、きゅう、その他これに類する職業に使用するとき ※住宅管理上支障がないと認められる場合に限り承認します。 ※承認を受けてから使用してください。

◇その他、入居中のルールやメンテナンス、修繕負担については下記のページをご確認ください。

住まいのメンテナンスについて…………… p.11～p.20 参照

修繕等の負担について…………… p.21～p.25 参照

入居中のルールとマナーについて…………… p.27～p.36 参照

4. 退去の際のご案内



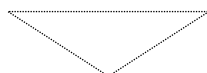
市営住宅返還届等の提出

◇退去の予定が分かり次第、まずは建築住宅課へご連絡ください。



◇提出時に退去時の注意事項を説明し、退去立会日を決めさせていただきます。

必要な手続き	注意事項
☐ 市営住宅返還届	退去する日の5日前までに提出してください。
☐ 市営住宅駐車場返還届	駐車場を使用している方は提出してください。
☐ 債権者登録依頼書	入居時にお預かりしている敷金・駐車場保証金を返還するための口座になります。



電気・ガス・水道の手続き

◇退去までに入居者ご自身でそれぞれの事業者にご連絡をして手続きをしてください。

手続きのご連絡は「連絡先のご案内」をご確認ください。

◇郵便物の誤配、遅配等の防止のため、郵便局で「転居届」の手続きをお願いします。



原状回復

◇退去されるまでに行っていただく原状回復は次のとおりです。

・使用されていた家具・家電製品・浴槽・バスタブ・給湯器・エアコン・照明器具等の撤去。

※令和6年4月1日時点でご入居されている方で入居時にすでに設置されていて、使用していた設備も同様に撤去が必要です。

・畳の表替、襖の張替。(市役所に依頼する場合は、お申し出ください。)

・住宅内の清掃。

・借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損の修繕

・増築やリフォーム、模様替えの承認を受けた場合も入居者負担で原状回復が必要です。

※承認を受けずに許可なく増築・リフォーム・模様替えすることは禁止されております。



退去立会

◇担当課の職員が住宅内の点検をいたします。

検査項目	残置物の確認
	畳の表替え・襖の張替の確認 ・市役所に依頼する場合はお申し出ください。退去立会后、鍵を返還いただいてから業者に見積もりの手配をし、後日見積りを送付いたします。
	清掃状況の確認
	原状回復を要する箇所の確認 ・借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損の修繕状況 ・模様替え等で改造したものの原状回復状況 ・検査で原状回復を要する箇所があった場合、修繕の手配をお願いします。市役所に依頼する場合は、業者に見積もりを手配し、後日見積もりを送付いたします。

◇畳の表替え・襖の張替/原状回復を要する修繕を市に依頼した場合

原状回復に係る費用 のお支払い方法	担当課窓口へ現金を直接持参
	業者口座へ振込 ※振込手数料は入居者様負担
	敷金等（駐車場保証金含む場合あり）から充当



鍵の返還

◇入居時にお渡ししているすべての鍵を返却していただきます。



敷金等の返金

◇月の途中で退去される場合の家賃・駐車場使用料は日割りとなります。

◇入居時にお預かりしている敷金等については退去後ご指定の口座に全額返金いたします。

- ・畳の表替え・襖の張替/原状回復を要する修繕を市に依頼した場合で、敷金等の充当を希望した場合は、充当後の残金をご指定の口座へ返金いたします。ただし、充当しても足りない場合は、不足額を業者から請求いたします。
- ・未納家賃がある場合は、敷金等から充当し、ご指定の口座に残金を返金いたします。ただし、充当しても足りない場合は、不足額を請求いたします。

◇敷金等の清算は、退去してから2カ月ほど、お時間がかかりますのでご了承ください。

退去前チェックリスト☑✎

退去前の確認事項

- ☐ 建築住宅課に退去すること伝え、「市営住宅返還届」を提出してください。
- ☐ 電気・ガス・水道業者等に連絡をし、料金の精算、停止の手続きをしてください。
- ☐ 自治会へ引越しの連絡をして、自治会費に未納がある場合は、必ず退去日までに支払いを済ましてください。
- ☐ 家賃に未納がある場合は、退去日までに支払ってください。
- ☐ 郵便局に転居届を提出してください。
- ☐ 入居者負担の修繕部分の確認をしてください。
 - ☐ 畳の表替え
 - ☐ 襖の張替え
 - ☐ 破損ガラスの取替え
 - ☐ 風呂釜・浴槽・台所給湯器の撤去 ※住宅によって異なります。
 - ☐ 風呂釜の排気筒をはずした穴には蓋を取り付けてください。
 - ☐ 給湯器の撤去 ※住宅によって異なります。
 - ☐ エアコンの撤去
 - ☐ 撤去後にエアコンスリーブにキャップを取り付けてください。
 - ☐ 各居室の照明器具の撤去
- ☐ 暖房便座・温水洗浄便座付きトイレを取り付けている場合は、原状回復
- ☐ 押入れ、棚など入居者が加工、取り付けたものは撤去し原状回復
- ☐ 壁の釘、フックなど入居者が取り付けたものは撤去し原状回復
- ☐ 換気扇は汚れを拭き取り清掃
- ☐ 各部屋、押入れ・ベランダ等の清掃
- ☐ 水回り・排水管のつまりの清掃（トイレ・浴室・洗面所・キッチン）
 - ☐ 洗濯パンのエルボは取り外さないでください。
- ☐ 庭付き住宅の場合は、入居者が植えた庭木、草花等は、すべて撤去です。
- ☐ 引越しの際に出たゴミ（古タイヤ、廃自転車等を含む）は、すべて処分です。
- ☐ 入居者が設置した物の撤去・原状回復や故意・過失により汚破損した物の清掃・修繕も入居者負担になります。入居時にすでに設置されていて、そのまま使用していた設備に関しても退去時に撤去していただきます。（入居中に交換された設備についても撤去）

5. 住まいのメンテナンス

各住戸の設備は入居者のみなさまに
基本的な管理をお願いしています。
正しい使用と、こまめなお手入れで
住まいはとても長持ちします。
ご紹介する清掃のポイントを
ぜひ、お役立てください。

5. 住まいのメンテナンス

給水・排水について

■給水

水栓も忘れずお手入れしてください

水栓金具は、やわらかい布で磨いてお手入れしてください。クレンザーや強いタワシ、酸性洗剤などはメッキ面を傷つけることがありますので使わないようにしましょう。

水道の元栓を確認しておきましょう

一般的には共用廊下・階段踊場等のメーターボックス・パイプシャフト等にあります。止水栓を右に回して締めると住戸内の全ての水が止まります。水漏れが止まらないときは、まず元栓を締めましょう。

メーターボックス・パイプシャフト内には物をいれないでください

物が入っていると修繕や検針ができませんし、メーター故障や水漏れの原因にもなります。

水道トラブルの解決方法

●水の出が悪い

多くの蛇口を同時に使うと水の出が悪くなることがあります。また、吐水口キャップ内にゴミがたまっているときにも水の出が悪くなります。

●蛇口からの水漏れ

蛇口を閉めても水が漏れるときはパッキンの取り替えが必要となります。委託会社にご連絡ください。

●白い水が出る・赤い水が出る

勢いよく水を流したとき、空気が混じって水が白く見えることがあります。また、断水後などは、水道管のさびが水に混じり、赤くなることがあります。どちらもしばらく水を流して様子を見てください。

水道メーターで水漏れをチェックしてください

水道使用量に大幅な変動があるときは、漏水の可能性があります。その場合には住戸の水栓を全部閉じてメーターボックス内の給水メーターを確認してください。メーターが回っていれば、どこかで漏水が起こっています。すぐに委託会社にご連絡ください。

断水時の注意事項

共同住宅では、給水設備の清掃・点検のために断水することがあります。断水時には必ず「蛇口」が閉まっていることを確認してください。復旧時に留守の場合に、水が流れ続けてしまう可能性があります。

■排水

市営住宅では、雨水、雑排水（台所、洗面所、浴室、洗濯機）、汚水（トイレ）の3種類の排水が必要です。雨水は建物のといを通じて下水へ流れます。雑排水と汚水は一般的には別の排水で下水に流します。

排水管は全住戸で使うものです つまりにはご注意ください

上下の住戸が同一の排水管を使用しますので、1軒がつまらせると他の住戸の迷惑となります。てんぷら油や毛髪、糸くずなどを流さないようにご注意ください。また、トイレトイペーパーを一度に大量に流すとトイレの排水管のつまりの原因となります。

一般的な台所の流しや浴室の床、洗濯機防水パンの排水口にはトラップがついており、ゴミがたまりますのでこまめに清掃をお願いします。

キッチンについて

■シンク

ステンレスは傷つきやすいので注意しましょう。油は流さないでください。

■レンジフード

汚れたままで使用すると換気能力が低下します。掃除しなかったことが原因で故障した場合ご入居者様の負担での修繕となります。

■換気扇

油汚れはこまめに掃除しましょう。掃除しなかったことが原因で故障した場合ご入居者様の負担での修繕となります。

■キッチン収納

扉は左右対称になるよう調整してください。一般的な収納棚の扉は左右対称になるようドライバーで微調整してください。ちょうつがいについている3つのネジでそれぞれ「上下」「左右」「前後」に調整できます。
※住宅によっては調整できないものもあります。

洗面室について

■洗面化粧台

ボールは中性洗剤でお手入れしてください。排水口の掃除も定期的をお願いします。

■洗濯機置き場

防水パンは破損しやすいものです。洗濯機を設置するときには衝撃を与えないようにご注意ください。排水ホースの差込口にがたつきがある場合、排水トラップが緩んでいる可能性があります。水漏れの恐れがありますので、すぐに管理者・委託会社までご連絡ください。

給排水管はしっかり接続して水漏れをおこさないよう注意しましょう。洗濯機置き場は、もっとも水漏れの起きやすい場所です。洗濯機を設置する際には、給水管・排水管は確実に接続してしっかりと固定しましょう。全自動式の給水ホースを接続する時には、水量は半開程度で使用するなどご注意ください。また、使わないときは水栓を閉める習慣をつけましょう。また、感電事故を防止するため、アース線は端子がある場合は必ず接続してください。

排水口はこまめに掃除してください。防水パンの排水トラップには、糸くずなどがたまりやすいです。こまめに掃除するように心がけましょう。

浴室について

■ 注意事項

十分に換気してください

浴室は最も湿気の多い場所です。結露やカビを防ぐため入浴中はもちろんのこと、入浴後の換気も十分行ってください。

■ 浴室のお手入れ

排水口はこまめに掃除してください

排水口のトラップには毛髪などがたまり、汚れがつきやすいものです。取り外して、こまめな清掃を心がけましょう。取り除いた毛髪などは、排水口には流さないでください。

カビは早めに処置しましょう

市販のカビ取り剤を塗って、後で水洗いしてください。

トイレについて

■ お手入れ

汚れはすぐに落としましょう

■ トイレのつまり

トiletペーパー以外は流さないでください

つまったときはラバーカップを使いましょう

トイレがつまってしまったとき、ラバーカップを使って処理しましょう。無理に水を流すと溢れて水漏れの原因になります。まず、止水栓を回して水を止めます。ラバーカップを排水口にふさぐように押しつけ、勢いよく手前に引きます。これを複数回繰り返してください。つまりが取れば水位が下がります。バケツなどで少しずつ水を流して、流れるか確認してください。ラバーカップを使用する際には、便器の回りに新聞紙などを敷いてから作業しましょう。なお、トイレのつまりは入居者負担となります。

■ 汚水の逆流

トイレに汚水が逆流したら

使用を中止してください

すみやかに管理者・委託会社にご連絡ください。上下階にも連絡をとって、トイレの使用を中止してもらいましょう。逆流は排水管の詰まりが原因ですが、自力で止めることは困難です。床に新聞紙やボロ布などを敷いて、下階への水漏れを防いでください。

■トイレの水が止まらないとき

タンク内で水があふれているとき

タンク内のオーバーフロー管から水があふれているときは、浮き球が外れているか、どこかに引っかかっています。

浮き球が外れているときは、支持棒にねじ込んでください。引っかかっているときは、位置を調整します。

また、ボールタップ・支持棒・浮き球の接続部分のネジがゆるんでいることもありますので、締めなおしてください。

それでも直らない場合、修理が必要です。委託会社にご連絡ください。

タンクの底から排水口に水が流れているとき

浮きゴムのクサリがからまっているか、浮きゴムの異常と考えられます。

クサリがからまっているときは、からみを直してから浮きゴムを排水溝にかぶせてください。浮きゴムが排水口からはずれているときは、何か挟まっていないか確認しましょう。

浮きゴムが老朽化して排水口との間に隙間がある場合は、修理が必要です。委託会社にご連絡ください。

■トイレの水が出ないとき

タンクの中を点検してください

上ボタンを持ち上げて、タンク内を点検しましょう。浮きゴムのクサリが切れていたら、交換が必要です。委託会社にご連絡ください。

■ロータンクに水が出ないとき

ストレーナーが詰まる場合があります

まず止水栓をチェックして、開いていることを確認してください。ストレーナーが詰まっていることもありますので止水栓を回して水を止めてから掃除してください。

ロータンクにはペットボトルなどを入れないでください

ロータンク内にペットボトルなどを入れて、水量を制限しないでください。水の流れが悪くなったり、つまりの原因になります。

電気と関連器具について

■ 停電したら

まず原因を見つけましょう

地域全体が停電しているときは電力会社
が対応します。市営住宅全体の停電の
ときには、管理者にご連絡ください。
住戸内の停電では、分電盤を点検して
復旧してください。

住戸内停電の復旧手順

1. すべてのブレーカーを「切」にする。
2. アンペアブレーカーを「入」にする。
3. 漏電ブレーカーを「入」にする。
4. 配線用ブレーカーをひとつずつ順に「入」にする。
再び切れたらその系統の電気器具の使用
が原因と考えられます。使用中の器具を
減らして、再度「入」にしてください。
漏電用ブレーカーが再び切れたら、その配線
系統で漏電・ショートしていると考えられま
す。
5. 漏電している系統の配線用ブレーカーのみを
「切」にして、漏電ブレーカーを「入」にし
復旧する。

※アンペアブレーカーが落ちる主な原因は、
電気の使い過ぎです。使用していない
部屋の電気を消すなどしてください。

■ 照明器具

天井に釘やボルトを打つことは禁止です
照明器具は必ず決められた場所に設置して
ください。居室の照明器具が故障した場合
は、入居者様でご対応ください。また、
管球の交換についても入居者様で行います。
居室以外の廊下・風呂・トイレ・洗面等の
照明器具の故障については、委託会社へ
ご連絡ください。

■ コンセント・アース・スイッチ

感電事故を防ぐため

注意事項は必ず守りましょう

- 濡れた手でコンセントに触らないでください。
電気器具の水濡れにも注意しましょう。
- プラグを抜くときは、プラグを持って抜きま
しょう。コードを引っ張らないでください。
- アース線がついている電気器具は、アース端子に
つないでください。
- プラグのすきまにホリがたまっていると、
自然発火する恐れがあります。
- コードを釘などに巻き付けたり、画びょうや
ホチキスで止めないでください。ショートするこ
とがあります。
- 知足配線は慎んでください。
- スイッチやコンセント、プラグなどの破損
に注意してください。
壊れている場合には修理が必要です。

■ エアコン

取り付けは専門業者に依頼してください

エアコンは専用コンセントを利用して取り付けま
しょう。専用コンセントは1住戸に1か所として
おりますので、エアコン専用コンセントがない場合
は管理者へご連絡ください。
エアコンの設置～撤去は入居者様の責任の下
で管理をお願いいたします。

■ テレビ

端子は正しく接続してください

映りが悪いときには、他の住戸の様子も
ご確認ください。市営住宅全体で映りが
悪いときには、アンテナやケーブルなどの故障が
考えられますので、委託会社にご連絡くだ
さい。

ガスと関連器具について

■ ガスの使用方法

ガスには「都市ガス」と「プロパンガス」の2種類があります

必ずガスの種類を確認してから、器具を設置してください。各住戸のガスの種類については、「連絡先のご案内」に記載しております。

ガス器具の取り付けや調整は必ず専門業者に依頼してください

専門業者は安全基準に則った作業を行い、万が一のトラブルにも迅速かつ適切に対応します。自身で行う場合は安全性が確保できず、重大な事故のリスクが高まります。

ガスを点火したまま、そばを離れないでください

火災やガス漏れの危険がありますので、常に監視が必要です。

ガス漏れ、不完全燃焼に注意し、換気を十分に行ってください

換気をすることで人体に有害なガスの蓄積を防ぎ、安全を確保できます。

ガスを使用しないときは、元栓を締めてください。

普段から元栓を締めることで不用意なガス漏れを防ぎ、安全を確保できます。

ガス漏れに気づいたとき

以下の対応をしてください。

1. まずはガスの元栓を締めてください。
2. ドアや窓を全開にして換気を十分に行い、ガスを室外へ排出してください。
3. 火気はもちろん禁物ですが、電気のスイッチ（換気扇や照明器具等）も触れないでください。
4. ガス会社に連絡して点検を依頼してください。

地震等によりガスが止まったとき

マイコンメーターは異常時にガスを遮断します

ガスのメーター（マイコンメーター）は大きな地震のときやガス漏れ、異常使用時に自動的にガスを遮断（マイセーフ）します。ガス器具がつかないときにはマイコンメーターが作動している可能性がありますので、赤いランプが点滅しているか確認してください。

マイセーフの復旧手順※赤いランプ点滅時

1. 住戸内のガス栓をすべて閉めます。
2. ガスメーターの左下のボタンを、奥まで押してすぐはなしてください。
3. しばらく待って、赤ランプが消えたらガスを正常に使用できます。

※ガスメーターに復旧手順が記載されている場合は、それに従ってください。

※不明な点は、ガス会社にお問い合わせください。

結露やカビを防ぐには

■ 結露・カビ

気密性の高い住宅は 結露が発生しやすくなります

窓ガラスや壁、押入れなどに水滴が付くことを、結露といいます。住戸の内外や居室間の温度差が原因で発生します。暖かい空気に含まれる水蒸気が、冷たい壁やガラスなどで急激に冷やされることで結露します。RC造住宅は一般の木造住宅と比較して結露が発生しやすくなりますので注意が必要です。

結露防止の決め手は換気です

結露は、湿気が多く通気性の悪いところに発生しやすいものです。晴天の日には窓を開け、通風を確保しましょう。室内に洗濯物を干したり、加湿器の使用は避け、湿度の高い梅雨時は、エアコンなどで除湿してください。

結露はすぐにふき取りましょう 放っておくとカビの原因となります。

「湿度」「温度」「栄養」がそろって カビが発生します

カビは温度 20～28℃、湿度 70%以上になると急激に繁殖し、鉱物や金属以外のものはほとんどすべてが栄養源です。カビは室内の汚れやアレルギー性疾患の原因になりますので、特に湿気に注意して発生を食い止めましょう。

結露対策をすればカビの発生も防げます
換気・通風がカビ対策の第一歩です。
また、こまめな掃除を心がけて、カビの栄養源になる汚れを取り除きましょう。

カビをみつけたら

○ビニルクロスのカビ取り

布を中性洗剤をうすめたお湯に入れ、固く絞った後に、汚れをふき取り、そのあと再発防止のために消毒用アルコールで殺菌します。

○畳・カーペットのカビ取り

布を中性洗剤をうすめたお湯に入れ、固く絞った後に、汚れをふき取り、ドライヤーで乾燥します。

○カビ取り洗剤の使用

市販のカビ取り洗剤は、再発防止にも効果的です。素材によっては変色することもありますので、ご注意ください。また、塩素系漂白剤と酸性洗剤を併用すると有毒ガスが発生しますので一緒に使わないでください。

床・壁・天井について

■フローリング

ふだんは乾拭きしてください

水分を含むとそりが生じたり、はがれたりするので水拭きはできるだけ避けてください。ワックスをかけると汚れがつきにくく、光沢を保つことができます。

物の移動時は引きずらないでください

重い家具などを直接置いたり、引きずって移動すると凹みや傷のもとになります。また、キャスター付きのイスや車イスなどを直接使用すると、傷や破損のもとになります。ラグマットなどを敷くか足下にフェルトを貼ることをおすすめします。

※フローリングの傷や破損は退去時にご入居者様の費用負担による修復が必要になる場合がありますのでご注意ください。

■塩ビシート

固く絞った雑巾でふきます

塩ビシートは、玄関や洗面室・トイレの床などに使われています。掃除機をかけた後、固く絞った雑巾でふいてください。汚れがひどいときは、中性洗剤をうすめたお湯でふきましょう。

熱いものは置かないでください

変形・変色することがあります。また、表面が柔らかく傷つきやすいのでご注意ください。

■畳

ひどい汚れは中性洗剤で落としてください

飲み物をこぼしたら、乾いた布で吸い取ってください。シミになったときはうすめた中性洗剤を乾いた布につけ、畳の目にそってふきます。その後、固く絞った雑巾で洗剤分を除き、乾いた布でふいて水分を取ってください。

■壁

壁には穴を開けないでください

釘やピン・ビス・画びょうなどを壁面で使うことは全面的に禁止しています。

■ビニールクロス

ちょっとした汚れには消しゴムが効果的です。ビニールクロスは比較的汚れのつきにくい素材ですから、特別はお手入れの必要はありません。ちょっとした汚れは消しゴムでこすると落とせます。頑固な汚れは、布を中性洗剤をうすめたお湯に入れ、固く絞った後に、汚れをふき取り、そのあと乾拭きします。

貼り合わせ部分がぬれると、クロスがはがれることがあります。ご注意ください。カゴのや汚れは落ちにくいので注意が必要です。

簡単にできる メンテナンスと修繕依頼

■入居者様によるメンテナンス

住戸内の設備はこまめなチェックとお手入れをお願いします

住戸内はご入居者様の専有部分です。管理者が点検することは困難ですので、ご自身で住戸内の日常の維持管理をお願いいたします。

不具合の箇所を特定してご連絡ください

住戸内の各所や付帯設備の不具合で修繕が必要なときは、以下の手順でご連絡ください。ご入居者様の取扱不全や管理不足による故障・不具合の修繕は、費用をご負担いただきます。

不具合の発生



取扱説明書の確認

取扱説明書がある場合、各設備機器の取扱説明書又、市営住宅のしおりを確認して、復旧につとめてください。

直らなかった場合



本書記載「連絡先のご案内」を確認し管理者・委託会社にご連絡ください。

●次のポイントをお伝えください

- 何が壊れているか（品名・故障箇所）
 - いつから調子が悪いのか
 - 現在の状況はどうか
- 以前修理したことがある場合は、その状況をわかる範囲でお知らせください。

■立合い依頼

次のような場合には、立ち合い・ご協力お願いいたします

●消防設備点検

定期的に消防設備点検を行います。住戸内に立ち入る際には、必ずご入居者様のお立会いのもとで実施いたします。建物や設備に維持管理のため、ご協力ください。

●計画的修繕

市営住宅では、施設の適正な維持管理を目的に屋根外壁改修や配管改修、給水ポンプ改修など長寿命化改修工事を実施いたします。工事期間中のご協力への対応のほどよろしくお願いいたします。

緊急時の立入り

火災や水漏れ、事故などの緊急の際には事前に連絡せず住戸内に立入ることがあります。ご了承ください。

6. 修繕等の負担について

6. 修繕等の負担について

・ 居住中の修繕

- (1) 入居者（借主）は入居期間中に本物件等に修理・取替えを必要とする箇所を発見したときは、直ちに管理者又は委託会社に連絡をして下さい。
- (2) 修理・取替えを管理者又は委託会社が必要と認めた場合、下記の場合を除き市の負担によりその修繕等を行うものと致します。
 - ① 入居者（借主）の故意過失による汚損、破損、故障、滅失等
 - ② 入居者（借主）の誤操作、維持管理不良等に基づき故障した場合
 - ③ 被害が不良箇所から他におよびその連絡を怠った場合
 - ④ 別記「修繕負担区分表」により入居者（借主）の負担とした修繕

※住宅使用に支障のない範囲の破損、損耗、汚損、変色等については、修繕を行いません。修繕費には限りがあります。急を要する修繕でないものについては、すぐに修繕を行わない場合もあります。

・ 退去時原状回復

- (1) 入居者設置による設備や物品（エアコン・ガス釜・浴槽・給湯器・居室照明・家具及び什器・物干し竿・その他日用品）はすべて撤去していただきますようお願いいたします。退去時に管理者による立ち合いのもと指摘のあったものについては必ず撤去してください。前入居者が残していたものについても同様です。
- (2) 畳の表替え・襖の張替えは入居期間によらず、退去時に必ず入居者の負担で実施してください。
- (3) その他、模様替え等を実施している場合、原状回復をした状態で物件をご返還ください。
- (4) 上記の定め以外については国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」で定める、「借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損」を敷金から復旧していただきます。

修繕負担区分表

修繕場所		修繕内容	負担区分		備 考
			市	入居者	
玄 関	玄関ドア	鍵の交換		○	鍵紛失や市が必要と認めない鍵の取替は入居者負担
		鍵が入らない	○		
		ドアスコープ破損			
		ドアチェーンの破損			
		ドア郵便受けの破損			
		ドアの開閉不良			
		ドアクローザーの破損			
		ドア枠が変形した			
		ドアノブ・蝶番の破損			
	電気分電盤	破損・脱落・絶縁不良	○		
	照明器具（市設置）	照明カバーの破損	○		市設置照明器具（玄関・廊下・洗面所・浴室・台所照明）
		器具の配線不良			
		電球などの交換		○	
	インターホン	インターホンの作動不良	○		
全 部 屋 共 通	天井・壁	塗装、クロス、合板等の張替・塗替	○		入居者の管理不全による結露が原因でカビや汚れが発生したものは入居者負担
	鴨居・敷居	反り・下がり・摩耗	○		
	畳	畳表替・縁の取替		○	経年による畳床は市負担
	クッションフロア	剥がれ	○		
	フローリング	反り・きしみ・破損・床落ち	○		
	窓	開閉不良	○		
		鍵（クレセント）の破損			
		レール・戸車の破損			
		ガラスが割れた		○	
	ドア・扉・引戸	開閉不良	○		
		ドアノブ・引手の破損			
		ガラスが割れた		○	
	襖・天袋	襖の張替・枠・引手破損		○	
		開閉不良	○		
	網戸	破れ・開閉不良		○	取付も入居者負担
	カーテンレール	破損・取替	○		入居者が取付けた物は入居者負担
	押入・収納	破損・床落ち	○		
	照明器具（居室）	照明器具取付		○	
		蛍光灯・電球等の取替			
		引掛シーリング・ローゼットの破損	○		
		配線の破損			
	コンセントスイッチ	損耗・陥没・作業不良・取替	○		
	テレビ端子・電話端子	機能不良	○		
	エアコン	取付・修繕・取替		○	
		エアコンコンセントの破損	○		
		エアコンスリーブ・キャップの破損・紛失		○	
	火災報知器	故障	○		

修繕負担区分表 続き

修繕場所		修繕内容	負担区分		備 考
			市	入居者	
トイレ	ロータンク・レバーハンドル	破損・漏水・止水不良	○		
	便器	破損・漏水・取替	○		
		つまり		○	
	便座	破損	○		ウォシュレットに交換は入居者負担
	ペーパーホルダー	破損	○		
	給水管・洗浄管・止水栓	漏水・腐食	○		
	排気ファン	作動不良	○		
洗面所	洗面器・洗面化粧台	がたつき・キャビネット収納部の腐食・破損	○		
	化粧台照明	作動不良	○		
		蛍光管・電球等の取替		○	
	排水管・排水トラップ	排水不良・水漏れ	○		
		つまり		○	共用部（本管）は市負担
	水栓	止水不良・水漏れ・取付部や給水管の水漏れ	○		
	洗濯機用水栓	腐食・水漏れ	○		
	洗濯パン	破損・水漏れ	○		
		つまり		○	共用部（本管）は市負担
	換気扇	作動不良	○		
浴室	風呂釜・浴槽・給湯器	取付・修繕・取替		○	
	ユニットバス	破損・シャワー部品破損	○		
	浴室床・壁・天井	ひび割れ・破損	○		
	浴室戸	腐食・破損	○		
	浴室水栓	止水不良・水漏れ	○		
	給水管	水漏れ	○		
	排水管	排水不良・水漏れ	○		入居者の過失による漏水は入居者負担
	排水口	つまり		○	共用部（本管）は市負担
	ガス管・ガス栓	腐食・破損・ガス栓の開閉不良	○		
	浴室換気扇	作動不良	○		
台所	流し台	本体の腐食・引出し・扉の開閉不良	○		
	給水管	水漏れ	○		
	排水管・排水トラップ	排水不良・水漏れ	○		
	給水管	つまり		○	共用部（本管）は市負担
	台所水栓	止水不良・水漏れ	○		入居者が取付けた湯沸器用分岐水栓及びフレキ管からの漏水修理は入居者負担
	吊戸棚	破損・取付不良・扉の開閉不良	○		
	水切棚	破損	○		
	台所照明	作動不良	○		
		蛍光管・電球等の取替		○	
	ガス管・ガス栓	腐食・破損・ガス栓の開閉不良	○		ガスコンロの故障は入居者負担
	レンジフード・換気扇	破損・作業不良	○		定期的に清掃しないための故障等は入居者負担

修繕場所		修繕内容	負担区分		備 考
			市	入居者	
ベ ラ ン ダ	手すり	腐食・破損	○		
	物干し金具	破損	○		
	隔板	破損	○		
	避難ハッチ	破損	○		
	雨水管	破損・つまり	○		
	排水管	排水不良・つまり	○		
	排水ドレン	排水不良・つまり	○		
	ベランダ床	水漏れ	○		
ホ ー ル / 階 段 / 廊 下	掲示板	腐食・破損	○		
	手すり	破損	○		
	階段	破損	○		
	集合郵便受箱	郵便箱全体の腐食・破損	○		
	照明器具	蛍光管・電球等の取替		○	照明器具の交換は市負担
	天井・壁	はがれ・浮き・雨漏り	○		
	鋼製扉	破損・開閉不良	○		
外 構 ・ 共 同 施 設	消火器	交換	○		
	排水桝	破損・つまり	○		
	排水管	破損・つまり	○		
	污水管	破損・つまり	○		
	給水管	水漏れ	○		
	雨水桝	破損・つまり	○		
	生垣・樹木	伐採・管理	○		
	外灯	破損・電球交換	○		
	集会所	改修・修繕	○		
		清掃		○	自治会で管理
	ポンプ室	改修・修繕・管理	○		
	浄化槽	改修・修繕・管理	○		
	駐車場	改修・修繕・管理	○		
	駐輪場	腐食・破損	○		
	害虫・有害獣等の駆除	ネズミ・鳩（巣を含む）等		○	
		スズメバチ・コウモリ	○		
	ゴミ集積所	改修・修繕	○		
		清掃・管理		○	自治会で管理
木 造 住 宅 外 構	住宅内公園共用部敷地	遊具・ベンチ修繕・管理	○		
		除草		○	年2回は市負担で除草実施
	瓦・屋根	破損・雨漏り	○		
	雨どい	破損	○		
	外壁	破損	○		
	便槽	破損	○		
	便所臭突	作業不良	○		
	側溝	破損	○		
		清掃		○	
	生垣・樹木	各住宅敷地伐採・管理		○	高さ2m以上は市負担
		空家部分伐採・管理	○		
	各住宅内敷地	除草・管理		○	
	空家部分敷地	除草・管理	○		

メ モ

7. 入居中のルールとマナー

多くの人が生活を共にする市営住宅では
毎日を快適に暮らすためのルールや、
近隣の人を気遣うマナーを守ることが大切です。
災害や防犯にも気を付けながら
一人ひとりが日頃から注意をし、
快適な市営住宅生活をお送りください。

7. 入居中のルールとマナー

共同住宅は多くの人と 生活環境を分かち合う住まいです

■ きまりごと・ルール

**毎日快適に暮らすために
守っていただくことがあります**
市営住宅では多くの人が生活を共にします。
みなさまが快適に暮らすためにも、
守っていただくルールが必要になります。
市では条例や規則に必要な事項を定めて、
管理をしており、入居者のみなさまにも
ルールを守っていただくことをお約束いた
しています。

**「市営住宅のしおり」が
市営住宅生活のルールブックです**
市営住宅での基本的なルールは「条例・施
行規則」に定められています。条例・
施行規則に定めがない点についてはこの
「市営住宅のしおり」に記載しております。
さらに、日常生活のトラブルを未然に防止
するための注意事項や、毎日の暮らしの
中で、注意が必要なことを具体的に定め
ておりますので、目を通していただきま
すようお願いいたします。

■ 専有部分と共用部分

**みなさまがお住まいになる住戸部分が
「専有部分」です**
市営住宅の中でみなさまがお住まいになる
住戸部分が「専有部分」です。

**市営住宅で「専有部分」以外の部分が
「共用部分」になります**
住戸を結ぶ廊下や階段など、専有部分をのぞ
くすべての建物部分・付属物・付属施設を
「共用部分」といいます。集会所や駐車場・
公園についても共用部分にあたります。

**専用使用部分はお住まいになる方に
管理していただきます**
バルコニー・専用庭や玄関扉、窓、換気扇等
は、共用部分ですがその住戸住戸の利用者が
専用使用できる部分です。この専用使用部分
はそこにお住まいになる居住者の方が、清掃
等の管理を行っていただくことになります。

■ 自治会の加入

**共用部照明・給水ポンプの電気代・
水道代等の共同設備にかかる共益費は
自治会で負担しています**
各住宅では自治会が結成されております。
住宅の環境整備を行い、住みよい快適な生活
を営んでいくための重要な組織です。
自治会に加入し、自治会活動に必ずご参加下
さい。また、共益費は必ずお支払い下さい。
共益費のほか自治会費がかかり、行政区に
加入される場合は、区費も必要となります。

■在宅のご依頼

火災報知器・避難設備の点検の実施日にはご在宅ください

専有部分の消防・避難設備は、どこかの住戸で故障が起こると市営住宅の全体に影響を及ぼす恐れがありますので、対象住戸を一齐に点検します。実施日は事前にお知らせします。在宅の上、ご協力いただきますようお願いいたします。

■原状維持

ご入居者様による市営住宅の原状変更や設備新設は禁止されています

入居時に必要な風呂釜・浴槽・エアコン・給湯器・ガスコンロ・居室照明等ご入居者様負担の設備を除いて、お住まいの住戸の内装変更・塗装・建具や構造上の変更、工作物（棚・換気口等を含む）の設置をはじめ、電気・給排水・ガスの新設、増設、撤去、変更はいずれも禁止されています。なお、共用部分の変更等も禁止されています。

増築・リフォーム・樹木の植栽なども許可なく実施した場合には、速やかに入居者負担によって原状回復をお願いします。

■大規模修繕

建物を長持ちさせるために長寿命化修繕が必要です

劣化、老朽化に対処するためには、日常の維持管理はもちろんのこと、計画的に適切な修繕を行う必要があります。修繕を怠ると、コンクリート造であっても、年数の経過にともない、外壁の劣化や、鉄部の腐食などは避けられません。また給水ポンプや配管設備などにも錆や故障が発生することがあります。不測の工事やメンテナンスによるご不便につきましては、ご理解の上、ご協力くださいますようお願いいたします。

■用途外の使用

条例・規則に定められた用途以外の使用は禁止されています
住居としてご使用ください。用途外に使用されますと明渡し請求の原因になります。転貸・民泊も禁止しております。

共用部分を利用するときの ルールとマナー

■ 共用部分

みなさまが共通して使用する市営住宅の建物・駐車場等の部分です。廊下、階段、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場ほか各種設備施設はもちろんのこと、災害時などに避難をする際に避難経路となるベランダやバルコニー、専用庭なども共用部分です。共用部分は、市営住宅入居者のみなさまが使う場所ですから、「条例・条例施行規則」「市営住宅のしおり」を遵守して使用してください。特に個人所有の物品などが共用部分に置かれていますと他のご入居者の生活にも影響を与えることになりますので、みなさまが気持ちよく使えるよう日ごろから清掃し、気遣っていただきますようお願いいたします。

■ 掲示板

大事なお知らせのある掲示板は いつもチェックしてください

市からのお知らせや自治会などの情報が掲示されております。修繕や自治会の草刈り依頼など大切な連絡事項などもありますので日ごろからチェックするよう、お心がけください。

■ 駐車場

契約車両以外の駐車・物品等を 置くことは禁じられています

駐車できるのは契約車両のみとなっています。他のご入居者様が使用していないために空いている駐車場を使用するのも禁止されております。駐車場は市の管理となっており、ご入居者様に駐車場の賃借権はありません。ご入居者様の間で了承が得れた場合でも使用は禁止されておりますのでご注意ください。

駐車場以外の敷地では駐車禁止です
敷地内の通路などに駐車すると、消防車や救急車などの緊急車両が通れなくなることや、他の車の入出庫、通行に支障をきたすことになります。

駐車場は子どもの遊び場では ありません

お子さまを駐車場で遊ばせないように、ご注意ください。
駐車場は危険なだけでなく、車を傷つける恐れもあります。

■ 花壇等個人使用の禁止

菜園や花壇等の個人使用は禁止です

市営住宅内の敷地は、みなさまで利用する共用部分です。敷地の一部を個人菜園等（植木鉢やプランター等が配置された状態のものを含む）で使用することは禁止されています。

※市営住宅の管理運営に支障がない範囲で、自治会で許可を得たものは除きます。

■自転車置き場

盗難防止につとめ、整理整頓して使いましょう

盗難を防止するため、自転車には必ず鍵をしてください。

また、警察署への防犯登録もしておきましょう。自転車置き場のスペースは限られていますので、不要の自転車は早めに処分し、整理整頓を心がけましょう。

退去時には必ず自転車を撤去していただきますようお願いいたします。

自転車の盗難、故障、破損及び部品、物品等の盗難、紛失ならびにこれらに類する一切の事故については、その責任を負いません。

■ゴミ置き場

ルールを守って清潔に利用しましょう

ゴミの分別方法、使用できるゴミ袋、粗大ゴミの出し方や収集日、時間は自治体によって異なります。ルールに従ってゴミを出してください。みなさまが利用する場所ですので常に清潔に使いましょう。

正しいゴミの出し方

- 1 収集日・収集時間に合わせて出す
- 2 決められた場所に出す
- 3 粗大ゴミはクリーンセンターへご相談ください
- 4 ゴミ置き場は奥から順に利用する
- 5 危険なゴミは表示を忘れずに
- 6 生ごみの水気は十分に切る

■バルコニー・玄関ポーチ・専用庭

バルコニー・玄関ポーチ・専用庭は物置ではありません

バルコニー・玄関ポーチ・専用庭は専用使用が認められていますが、あくまでも共用部分です。火災などの非常時には避難通路となりますので障害となるものを置かないでください。

落下物に注意してください

物干し竿などが落ちることのないよう気をつけてください。小さな落下物でも大きな事故につながる可能性があります。

バルコニーの水の使用について

バルコニーを掃除するときに水洗いをしないでください。下階に水が侵入して思わぬ迷惑をかけることがあります。

こまめに清掃を

鳥類や小動物、虫などの糞や羽根等がたまることのない様、ご入居者様にて定期的に清掃を行ってください。

排水口の掃除を忘れずに

バルコニーの排水口は、枯葉等でふさがれてしまわないよう、掃除をお願いします。雨水用ですから、他の汚水などは流さないでください。

専用庭も避難経路です

植栽などの日常のお手入れは入居者様で行ってください。また、避難通路となる場合がありますので、障害となるものを置かないでください。

専有部分を利用するときの ルールとマナー

■生活音

ご近所に配慮する気持ちが 音のトラブルを防ぎます

コンクリートの建物は意外と音に敏感です。生活音は床・壁・天井を通じて下階やお隣、上階にも伝わっていきます。また、音の感じ方には個人差がありますので、自分では気にならない音でも、他の人には非常に不快に感じられることもあります。

音に関するトラブルは、当事者同士の問題です。冷静に判断し当事者同士で話し合い、解決してください。お互いに日常生活のマナーを守って、周囲の住戸に配慮するよう心がけてください。

楽器やステレオ・テレビは窓を閉めて

楽器やステレオを設置するときは壁面から少し離したり、防音マットを使用すると振動や音漏れが小さくなります。楽器の演奏などは日中に窓を閉めてお願いします。

夜間や早朝はご遠慮ください。

また、共同住宅ですから他の入居者の方から申し出があれば、さらに防音・消音措置をして頂くことになります。

深夜・早朝の会話や通話

深夜や早朝に室内・バルコニー・共用部等での会話や通話は、他のご入居者様や近隣居住者等のご迷惑になる場合がございますのでご注意ください。

深夜の入浴や洗濯は控えてください

深夜の入浴や洗濯機の使用は特別な事情がない限り控えるようにお願いします。音はパイプやダクトも伝わって響きます。

■水漏れ

不注意で起こりがちな水漏れは大きな損害をもたらすことがあります。水漏れの原因のひとつが入居者の些細な不注意です。万一水漏れが起きると、自分の住まいだけでなく下階にも迷惑がかかり、賠償問題にもなりかねません。こうした場合に備えて借家人賠償特約付火災保険に加入することも考えましょう。

いちばん多いのは洗濯機給排水の 接続ミスです

洗濯機防水パンの下は防水処理していませんので、洗濯機を設置する際には破損しないように注意してください。また、給水ホースは蛇口に金具で取り付け、使用しないときは水栓を閉める習慣をつけましょう。排水ホースは確実に排水口に接続してください。また、洗濯機を動かしたまま外出するのは控えましょう。

玄関に水をまかないでください

玄関は一般的に防水処理がされていません。掃除の際には水をまかず、よく絞った雑巾などでふき取るようにしてください。

トイレの手洗いタンクも要注意です

手洗いタンクの上フタに装飾品や洗剤を置いて穴を詰まらせないように注意してください。穴が詰まるとロータンクに水が流れ込まないため水があふれる原因になります。

水栓の閉め忘れ/排水口のつまりも 水漏れ事故を起こします

浴室の排水口が毛髪などでふさがれると浴室から水があふれ出てしまいます。排水口はこまめに掃除してください。

■ ペット

ペットの飼育はできません

ペット（犬・猫・鳥・爬虫類等）の飼育は禁止しています。

一時的に預かること、及びペットを連れた出入りも禁じていますので、ご注意ください。餌付けなどの行為も禁止しています。

■ 長期不在（15 日以上）

長期不在のときは

市へ連絡し、届出を提出ください

15 日以上ご不在となる場合には、水漏れなど万一に備えるため、市へ不在期間をお知らせください。また、長期ご不在緊急時の場合、室内に立ち入らせていただくことがありますので、予めご了承ください。火事の原因となる電気機器のコンセントは必ず抜いておいてください。

■ 緊急対応について

本人の過失による鍵の紛失でのドアの解錠、また、生存確認のドアの解錠やチェーンロック寸断にかかる費用は、入居者または依頼者の負担になります。

■ 無断同居の禁止

同居する場合には届出が必要です

市営住宅には収入要件があり、同居者の収入等を含めて家賃が決定されます。決められた基準で家賃を算定することで公平性・平等性を担保しております。入居時に届出された同居者以外の方を無断で同居させることは禁止しています。

市営住宅の 注意事項・防犯のポイント

■ 注意事項

次のようなことに注意しましょう

- 上階の入居者の方は、清掃時の塵や埃などを落下させないでください。
- トイレにはトイレペーパー以外のものは流さないでください。
- てんぷら油などの廃油を流しに捨てないでください。
- 室内の喚起に十分注意してください。結露の原因になります。また、コンロで調理する際には必ず換気扇を使用してください。
- 廊下やバルコニー等の共用部及び専用使用部分で、タバコ等の喫煙やゴミのポイ捨てはやめてください。
- バルコニー等の燻蒸式殺虫剤は発生する煙から火災と誤認されたり、ガス警報器や煙検知式の火災報知器が反応する場合がありますのでご注意ください。ビニール袋で覆い、煙が機器内に入らないように養生してください。
- 自室にて、窓や扉を開けた状態での喫煙、ならびに換気扇下での喫煙に關しましては、風向きや頻度等により近隣に迷惑をかける場合がございますので近隣に配慮した喫煙をお願いします。入居者の方々には健康上・嗜好上、その他さまざまな理由によりタバコの煙・臭いを受け入れられないご事情がある場合もございますが、共同住宅の自室内における禁煙を禁止することはできませんので、ご理解いただけるようお願い申し上げます。

■ 防犯のポイント

戸締りを点検しましょう

外出時や就寝時には、玄関はもちろん、窓の鍵もしっかりかけましょう。侵入者は屋上からロープや雨樋などを利用することもあります。2階以上でも安心せずに戸締りに気をつけましょう。

鍵は必ず自分で管理してください

外出時に他人に預けたりせず、鍵は自分で管理してください。また鍵に住所、氏名、部屋番号などの札をつけないでください。紛失したときに、犯罪に利用される恐れがあります。

1本でも鍵を失くした場合には、シリンダー（鍵本体）を交換するのが得策です。（鍵紛失時の鍵交換の費用はご入居者様の負担となります。ご了承ください。また、交換した場合は、1本を管理者へご持参ください。）

来訪者は必ず確認しましょう

インターホンが鳴ってもすぐドアを開けずに、必ずドアスコープで確認しましょう。見知らぬ人の場合はドアチェーン・ドアガードをしたまま対応することをおすすめします。

かたり商法にご用心ください

「消防署からきました」「〇〇管理会社のものです」などといって、消火器や設備機器を売るかたり商法が増えています。ご注意ください。

市営住宅の 防災・火災のポイント

■地震

地震が起きたときには

慌てずに行動しましょう。家具の転倒や落下物によるケガ、火災などの二次災害には注意が必要です。

- 1.火を使っていたらすぐ消して、玄関扉やバルコニー側の窓を開けるなど避難経路を確保しましょう。
- 2.揺れが収まるまで、室内のテーブルの下など頭を隠して安全な場所に身を伏せます。
- 3.地震後には落ち着いて外へ避難してください。
- 4.玄関ドアが開かないときは、バルコニーから避難します。

避難はしごの設置住戸は最後のページに記載しております。日頃から避難経路を意識した生活を心がけましょう。

地震に備えるポイント

- 1.家具を固定する。
転落防止器具等を利用して家具を固定しておきましょう。
- 2.家具や棚の上は整理する。
ガラス製品や重いものなど、危険なものは置かないようにしましょう。
- 3.非常持ち出し品を準備する。
飲料水・食料は最低3日分程度、救急医薬品、懐中電灯、ラジオ、予備電池、毛布、ビニールシート、厚手のポリ袋、ライター、卓上コンロとボンベ、軍手、ティッシュペーパー等を用意しておきます。
通帳、印鑑、保険証、現金などの貴重品もすぐに持ち出せるようにしておきましょう。

■台風

バルコニーの排水口を掃除してください

豪雨の際、排水口が詰まると水があふれ、室内が浸水したり下階に漏水することがあります。また、洗濯物を片付け、窓もしっかり閉めて施錠してください。

■火災

火災保険の加入を検討ください

自身の過失による火災の他、水漏れや家財の損壊等は、すべて原因者となりました方が負担することとなります。万一に備えて安心して生活をするためにも火災保険（借家人賠償責任および個人賠償責任付）、またはこれと同程度の保険の加入をご検討ください。（詳細は参考に記載）

自宅から火災が発生したら

まず大声で近所に知らせて119番通報などの協力を求めてください。その後、初期消火が大切です。慌てないで消火器などを利用して、消火に努めましょう。

近所で火災が発生したら

119番通報を優先し、初期消火が可能なら消火に努めてください。また、避難するときには窓や玄関は閉めてください。

避難はしごについて

火災や地震の際に玄関や廊下がふさがり避難が困難な場合には、近くにある避難はしごから避難してください。
避難はしごの設置住戸は最後のページに記載しております。日頃から避難経路を意識した生活を心がけましょう。

暮らしのQ & A

Q 鍵を紛失して入れないときは？

A 市にご来庁いただければ臨時で貸し出しの対応を致します。

Q 電気容量を変更できますか？

A 電力会社へ直接ご連絡ください。

Q 設備機器（エアコン・給湯器）が正常に作動しない場合は？

A ご入居者様で設置された設備である場合は、取扱説明書でご確認の上、それでもご不明な点や故障がある場合には購入した店舗または製造メーカーへご連絡ください。

Q リフォームしたいのですが？

A 間仕切りの変更や大規模な模様替えは禁止しております。軽微な模様替えについては原状回復又は撤去が容易である場合でも、必ず市の許可を得る必要があります。

Q 車庫証明をとりたいのですが？

A 市建築住宅課にご来庁いただき申請の手続きが必要となります。お手続き後、車庫証明取得に必要な「保管場所使用承諾証明書」を無料で発行いたします。申請後、発行までには2～3日程度かかりますのでご了承ください。

Q 共用部分が故障したときは？

A 共用部分の不具合や故障を発見したときは、速やかに委託会社または管理者にご連絡ください。

Q エアコンを増設したいのですが？

A エアコンは1戸1室の整備となっております。2室目の増設を希望する場合は、必ず市の許可を得てからご入居者様の負担でご対応ください。

Q 電話回線/インターネットは引けますか？

A 電話回線やインターネットについてはご入居者様でご契約し、ご利用ください。また回線工事については必要に応じて市の許可を得てからご対応ください。

- 参 考 -

家賃の計算方法

家賃の減免

各市営住宅の所在地

火災保険等のご案内

避難はしご設置住戸

家賃の計算方法

本来入居者の家賃

◇収入基準額内の方または入居後3年を経過していない方の毎月の家賃は次のステップで計算した額になります。

※収入超過者及び高額所得者は別の計算方法となります。

ステップ1 世帯の月額所得を計算します。

月額所得 = 【A.控除後の所得額】 ÷ 12 か月

【B.世帯の合計所得額】 - 【C.控除合計額】

【B.世帯の合計所得額】の算出

手順1. 世帯内で収入がある方の所得額を計算し、合計します。

手順2. 給与所得または年金にかかる雑所得の額から、一人ごとに10万円を控除します。

例) 私はパートナー（婚姻関係あり）と二人で生活しております。私は会社勤めをしていてパートナーは働いていません。私の年間給与収入額は350万円です。そこから必要経費を引いた手取り、つまり手順1の世帯内年間所得額の合計は237万円です。

手順2では、給与所得の私一人に対して10万円が控除されるため、

B.世帯の合計所得額は227万円となりました。

【C.控除合計額】の算出

手順3. 扶養親族控除額（1人当たり38万円）を控除します。

手順4. 特別控除額（ページ下掲載）に該当する金額を控除します。

例) 市営住宅にパートナーと私の二人で入居しているため、
手順3の扶養親族控除額38万円（パートナー分）が控除されます。
手順4の特別控除額に該当する者はないので、
C.控除合計額は38万円となりました。

【A.控除後の所得額】及び月額所得の算出

手順5. 【B.世帯の合計所得額】 - 【C.控除合計額】 = 【A.控除後の所得額】

手順6. 【A.控除後の所得額】 ÷ 12 か月 = 月額所得

例) 手順5より 【B. 227万円】 - 【C. 38万円】 = 【A. 189万円】

手順6より 【A. 189万円】 ÷ 12 か月 = 月額所得 157,500円

< 特別控除一覧 >

控除名	控除対象者	控除額
老人扶養親族控除	同一生計配偶者または、扶養親族のうち、年齢が70歳以上の人	1人につき10万円
特定扶養親族控除	配偶者を除く扶養親族のうち年齢16歳以上23歳未満の人	1人につき25万円
特別障害者控除	身体障害者手帳1・2級、精神障害者保健福祉手帳1級または療育手帳A・Aのいずれかを交付されている人など	1人につき40万円
障害者控除	障害者手帳等を交付されている人で上記の特別障害者控除に該当しない人など	1人につき27万円
ひとり親控除	婚姻をしていない又は配偶者と離婚・死別等した後に婚姻または事実婚状態にない人で、生計を一にする子（所得48万円以下かつ他者の扶養になっていない）を有し、合計所得額が500万円以下である人	35万円（所得が35万円に達しない時はその額）
寡婦（夫）控除	上記のひとり親控除には該当せず、事実婚状態にない人で、以下のいずれかの要件を満たす人。 ①夫（妻）と離別した人で、扶養親族があり、合計所得額が500万円以下である人 ②夫（妻）と死別した人で、合計所得額が500万円以下である人	27万円（所得が27万円に達しない時はその額）

ステップ2 家賃算定基礎額を算出します。

家賃算定基礎額とは、入居者の収入に応じて設定される家賃計算の基礎となる金額のことです。以下の表を用いて算出します。今後の法律などの制度改正により、家賃算定基礎額が変更になる場合があります。

入居者の月額所得	家賃算定基礎額
0 円～104,000 円	34,400 円
104,001 円～123,000 円	39,700 円
123,001 円～139,000 円	45,400 円
139,001 円～158,000 円	51,200 円
158,001 円～186,000 円	58,500 円
186,001 円～214,000 円	67,500 円
214,001 円～259,000 円	79,000 円
259,001 円～	91,100 円

例) ステップ1で計算した月額所得は157,500円でした。
月額所得の区分は139,001円～158,000円になるため、
家賃算定基礎額は51,200円となりました。

ステップ3 応益係数を算出します。

市営住宅の家賃は、「家賃負担能力」と「お住まいになる住宅の便益」に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、定められております。ステップ2で求めた家賃算定基礎額は「家賃負担能力」にあたる応能の部分の算出するものでした。

ステップ3で求める応益係数が「お住まいになる住宅の便益」になります。

応益係数＝①市町村立地係数×②規模係数×③経過年数係数×④利便性係数
※各係数は変動いたします。

- ①市町村立地係数…各市町村の地価の状況を勘案し、国土交通大臣が0.7以上1.6以下で定める数値
例：牛久市 0.9
- ②規模係数………入居している住戸の床面積（バルコニー部分を除く）を65㎡で除した（割った）数です。 例：48.90㎡÷65㎡＝0.7523
- ③経過年数係数……市営住宅建設後の経過年数に応じた数式で設定される数値です。
例：(1-0.0039×(R06年-H13年))×1※推定再建築費÷建設費分＝0.9103
- ④利便性係数………住宅の立地状況や設備状況に応じて0.5～1.3の範囲内で市町村が定める係数です。 例：1.0000

例：前山住宅A棟（令和6年度）※同じ棟でも規模・利便性係数が異なる場合があります。

応益係数＝① 0.9 × ② 0.7523 × ③ 0.9103 × ④ 1.0000
＝0.6163

家賃の計算方法 続き

ステップ4 家賃算定基礎額×応益係数により家賃を算出します。

家賃額は、「家賃算定基礎額×応益係数」で計算されます。
ステップ1～ステップ2では、「家賃負担能力」にあたる家賃算定基礎額を
ステップ3では、「お住まいになる住宅の便益」にあたる応益係数を算出しました。
最後のステップ4で家賃額を算出します。

$$\text{家賃} = \frac{\text{家賃算定基礎額}}{\text{応能}} \times \frac{\text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}}{\text{応益係数}}$$

例：家賃算定基礎額 51,200 円×応益係数 0.6163＝31,554 円
家賃額は 100 円未満切り捨てで計算されるため 家賃は 31,500 円となります。

<家賃計算の留意事項>

- ・世帯内年間所得額とは、入居申込者及び同居者の前年度（1月～12月）における所得金額の合計額となります。 ※ステップ1の手順1
- ・令和3年度の所得税法改正に伴う公営住宅法施行令の改正により、給与所得または年金収入にかかる雑所得を有する場合（事業所得のみの場合は対象外）、算出した所得額から10万円を限度（10万円未満の場合はその額）に控除した金額が「所得額」になります。
※ステップ1の手順2
- ・すべての世帯の入居申込者以外の同居予定親族と別居中の扶養親族（所得税法上の扶養親族）は、収入の有無にかかわらず、1人につき38万円を控除します。 ※ステップ1の手順3

<世帯内年間所得額の合算>

ア 次により算出した所得金額を合算します。

a 給与所得の場合

給料、賃金、賞与等の合計所得で、その額は支払金額から所得税法で規定する給与所得控除額と特定支出控除額を差し引いた金額

（源泉徴収票の給与所得控除後の金額又は課税証明書の所得金額）

※前年1月2日以降に現在の職場に就職又は転職した場合は、満額3か月以上の支給額から推定年間収入金額を算出します。

b 事業所得（営業等・農業）の場合

農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業、その他の事業による収入

（確定申告書の所得金額又は課税証明書の所得金額）

※前年1月2日以降に現在の事業又は営業を開始した場合は、事業収支明細書により事業を営んだ月数の総収入金額から推定年間所得金額を算出します。

c 公的年金の収入は雑所得となります。（課税証明書の雑所得金額）

イ 次のような収入や所得は、所得金額の計算には含めません。

- a 退職所得、譲渡所得等一時的な所得
- b 生活保護の各種扶助、児童扶養手当
- c 労災保険の各種保険給付、雇用保険の失業等給付及び健康保険の手当金など
- d 障害（基礎・厚生）年金及び遺族（基礎・厚生）年金
- e 仕送りによる収入

収入超過者の家賃

入居後3年以上経過し、かつ月額所得が一般世帯は158,000円、裁量世帯214,000円を超過する方につきましては、収入超過者と認定しその旨を通知するとともに、住宅を明け渡す努力をしていただきます。また、収入超過者には、収入の超過状況や収入超過になってからの年数に応じて段階的に家賃が割増され、一定期間後に近傍同種の家賃と同程度の家賃を納めていただくことになります。

$$\text{収入超過者の家賃} = \text{本来家賃} + (\text{近傍同種の家賃} - \text{本来家賃}) \times \text{割増率}$$

近傍同種の住宅家賃…民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように定められており、市営住宅の家賃はこれが上限とされています。

年度の区分及び入居者の収入の区分に応じた**割増率**

入居者の収入（円）	収入超過者となってからの年度	割増率
158,001 ～ 186,000	初年度	1 / 5
	初年度の翌年度	2 / 5
	初年度の翌々年度	3 / 5
	初年度から起算して3年度を経過した年度	4 / 5
	初年度から起算して4年度以上を経過した年度	1
186,001 ～ 214,000	初年度	1 / 4
	初年度の翌年度	2 / 4
	初年度の翌々年度	3 / 4
	初年度から起算して3年度を経過した年度	1
214,001 ～ 259,000	初年度	1 / 2
	初年度の翌年度	1
259,001 ～	初年度以降	1

例：私は一般世帯です。令和4年（1月～12月）の月額所得は157,500円でしたが、令和5年（1月～12月）の月額所得を計算すると185,000円となり、初めて収入超過になりました。

本来家賃は36,000円（家賃算定基礎額58,500円×応益係数0.6163）です。

収入超過者の家賃＝本来家賃36,000円＋（近傍同種の家賃71,400円－本来家賃36,000円）×1/5
＝43,080円

家賃額は100円未満切り捨てで計算されるため 家賃は43,000円となります。

高額所得者の家賃

5年以上入居し、2年間引き続き法令で定められた月額所得 313,000 円を超える収入がある方は高額所得者となり、住宅の明け渡し請求に応じなければならない法律上の義務が生じます。この請求を受けた入居者は、明渡期限がきたら速やかに住宅を明渡ししなければなりません。なお、高額所得者となった場合の家賃は、近傍同種の住宅の家賃になります。

また、明渡請求に応じずに明渡期限を経過した場合は、近傍同種の住宅の 2 倍の額を請求いたします。

※明け渡しが困難である何らかの特別な事情がある場合には、明渡延長申請により明渡し期限から最大 6 か月まで明渡期限を延長することができます。
高額所得者に認定された場合には、建築住宅課へご相談ください。

家賃の減免

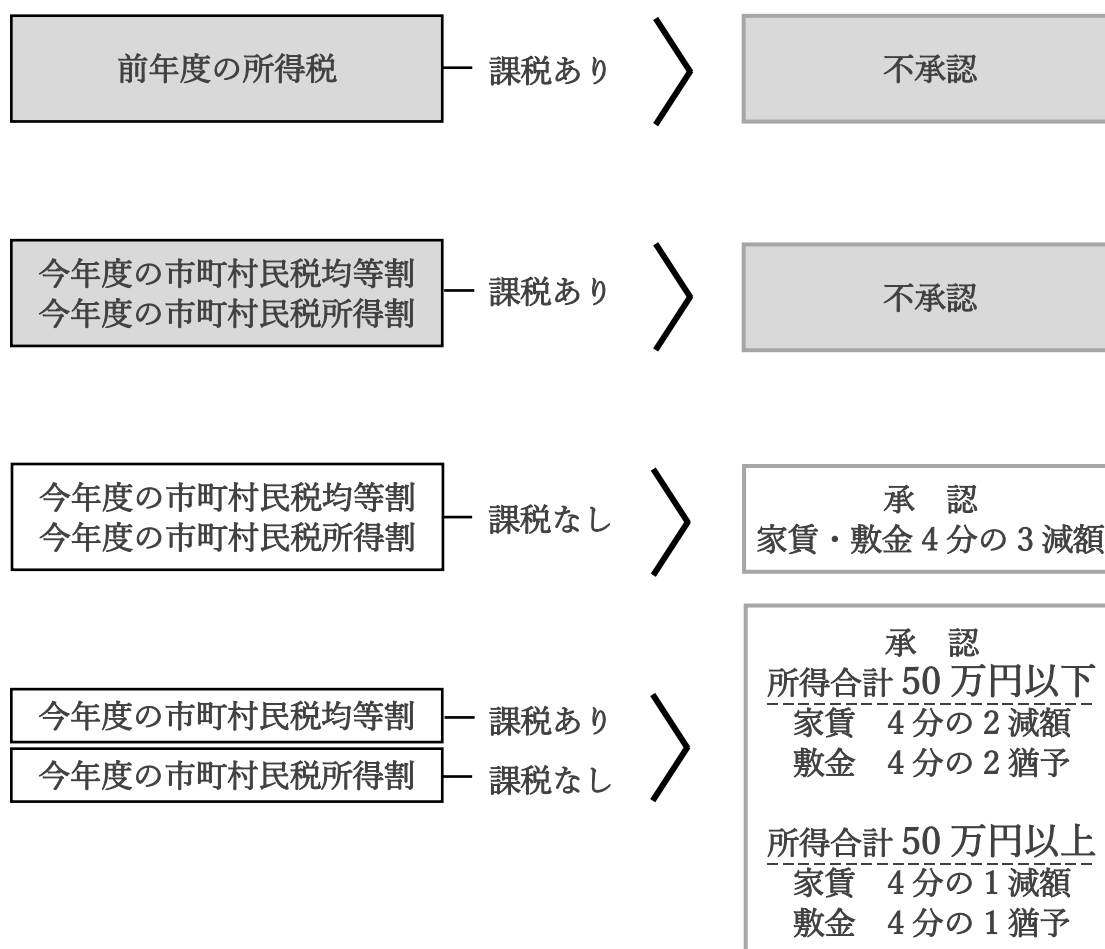
◇家賃の支払いが著しく困難であったり、支払い能力がなくなったりした入居者には、家賃減免または免除する制度があります。

◇次のような特別の事情がある場合、条例等で定められた基準により家賃の減免又は徴収の猶予を行うことができるようになっております。

- (1) 入居者又は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たとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) 入居者が、婚姻によらないで母又は父になった者であって、扶養関係にある20歳未満の子と同居しており、かつ、現に婚姻(婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある場合を含む。)をしていないとき。
- (5) その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

○減免の審査基準

入居者及びその世帯員全員の所得状況で審査いたします。



各市営住宅の所在地



住宅名称		所在地	
木造住宅	猪子住宅	〒300-1211	牛久市柏田町3039-41
	新山住宅	〒300-1236	牛久市田宮町1084-1
	落合住宅	〒300-1236	牛久市田宮町224-4 牛久市田宮町198-15
非木造住宅	南裏住宅	〒300-1221	牛久市牛久町2524-1 牛久市牛久町2524-2 牛久市牛久町2524-4
	南裏第2住宅	〒300-1221	牛久市牛久町2524-18
	神谷住宅	〒300-1217	牛久市さくら台2-19-7
	前山住宅	〒300-1231	牛久市猪子町833-2 牛久市猪子町831-4

火災保険等のご案内

水漏れや火災は他人事だと思っていないですか？

市営住宅で入居者の過失による水漏れや火災が発生しています。

水漏れの原因には、浴室の排水溝の清掃を怠り、詰まった状態のままシャワーを使用したために、浴室からあふれた水が下の階へ漏れたものや、洗面器に洗濯物を置いたまま水を出しっ放しにし、洗面器から溢れた水が漏れたもの等があります。

また、住宅火災の主な原因は、コンロやたばこ、ストーブによるものです。火気の使用中は離れないようにしてください。

水漏れや火災が発生させ建物に損害を与えた場合、その入居者は管理者である市に対して原状回復義務があり、その費用等について賠償責任が生じます。

また、他の入居者の家財等に損害を与えた場合、その入居者に対しても賠償責任が生じることがあります。

日ごろから水回りの排水口等を清掃するよう心掛けるとともに、火元の管理には十分気を付けましょう。また、万が一に備え、火災保険等（家財補償、借家人賠償責任補償、個人賠償責任補償がある保険）に加入されることをお勧めします。補償内容や保険料は、保険会社等にご確認ください。

● 家財の火災保険

火災等で自分が所有する家具や衣類が損壊等したものを補償するもの。

● 借家人賠償責任保険

借主が建物に火災等の損害を与えた場合の損害を補償するもの。

● 個人賠償責任保険

個人の日常生活や住宅の使用・管理等に起因して第三者の身体や財物に損害を与え、賠償責任を負担した場合の損害を補償するもの。

■避難はしご設置住戸

神谷住宅					
1号棟					
131	132	133	134	135	136
121	122	123	124	125	126
111	112	113	114	115	116
2号棟					
231	232	233	234	235	236
221	222	223	224	225	226
211	212	213	214	215	216
3号棟	4号棟	5号棟			
331	332	431	432	531	532
321	322	421	422	521	522
311	312	411	412	511	512
6号棟	7号棟	8号棟			
631	632	731	732	831	832
621	622	721	722	821	822
611	612	711	712	811	812
色付き			: 避難ハッチ（避難はしご）設置住戸		
			集会所		

南 裏 住 宅

1号棟

301	302	303	304
201	202	203	204
101	102	103	104

集会所

2号棟

3号棟

4号棟

401	402	401	402	401	402
301	302	301	302	301	302
201	202	201	202	201	202
101	102	101	102	101	102

5号棟

401	402	403	404	405	406
301	302	303	304	305	306
201	202	203	204	205	206
101	102	103	104	105	106

色付き

: 避難ハッチ（避難はしご）設置住戸

前山住宅

D棟

204	203	202	201
104	103	102	101

A棟

204	203	202	201
104	103	102	101

E棟

204	203	202	201
104	103	102	101

B棟

204	203	202	201
104	103	102	101

C棟

204	203	202	201
104	103	102	101

公園

集会所

色付き

: 避難ハッチ（避難はしご）設置住戸

南裏第2住宅			
17	18	19	20
13	14	15	16
9	10	11	12
5	6	7	8
1	2	3	4
色付き		: 避難ハッチ（避難はしご）設置住戸	