

市 営 住 宅  
住 ま い の 手 引

銚子市役所

# 目 次

はじめに

1. 家賃と敷金 .....	3
2. 共同住宅の心得 .....	3
3. 市営住宅の修繕費用 .....	4
4. 許可や承認が必要な届出について .....	5
5. 住宅の明け渡す場合 .....	6
6. 収入超過者等について .....	6
7. 市営住宅の退去について .....	7

おわりに

参考：修繕負担区分表

## はじめに

市営住宅は、住宅難の緩和を図るため、住宅に困っている方を対象に低家賃で賃貸することを目的として建設されたものです。

したがって、家賃は低額におさえてありますが、一般の民間借家とは異なり、公営住宅法や市の条例などによっていろいろな制限や義務が定められておりますので、この手引をよく読んで大切に使用するよう心がけてください。

市営住宅担当課

〒288-8601 銚子市若宮町1番地の1

銚子市役所 都市整備課 都市整備室

TEL 0479-24-8899

## 1. 家賃と敷金

### (1) 家賃

家賃は必ず納期限（毎月末日）までに納めてください。

- ① 納付書で納付する場合・・・下記の指定金融機関または銚子市役所で納めてください。

なお、ゆうちょ銀行やコンビニ払いはできません。

- ② 口座振替で納付する場合・・・口座振替を希望する場合は、「銚子市口座振替依頼書」を下記の指定金融機関に提出してください。毎月末日に引き落としされます。ただし、12月分の家賃は12月25日が引落日となります。

※引落しの確認は、お手数ですが通帳の記帳で確認してください。

(指定金融機関)

千葉銀行・中央労働金庫・常陽銀行・銚子信用金庫・千葉興業銀行・銚子商工信用組合・京葉銀行・ちばみどり農業協同組合・筑波銀行・千葉県信用漁業協同組合連合会・ゆうちょ銀行（ゆうちょ銀行は口座振替のみの取扱いとなります）

- ③ 家賃を**3か月以上滞納**すると、公営住宅法及び市条例に基づき、入居許可の取り消し、保証人がいる人は保証人への家賃支払請求、住宅の明け渡しなど厳しい措置を取ることになりますので、毎月の家賃納付を怠らないよう十分留意ください。やむを得ない事情により、期日までに家賃を納付できない方は、あらかじめ市役所に相談してください。

### (2) 敷金

市営住宅に入居する時に家賃の3か月分を敷金として納付していただいております。市営住宅を退去する時にお返ししますが、退去時に未納の家賃がある場合は敷金から充当します。充当後、余りが生じた場合は残金を還付することになります。

ただし、充当しても不足金がある場合は指定する方法により、納付していただきます。

## 2. 共同住宅の心得

### (1) 共益費負担

市営住宅でも一般の住宅と同様に、共同生活をしていくうえで、入居者が

負担しなければならない維持管理費用は共益費として負担していただかなければなりません。費用の負担や集金等については、住宅ごとに決められていますので町内会にお尋ねください。

#### (2) 自動車駐車場

市営住宅には駐車場がありませんので、車を保有する方は各自で民間駐車場等を確保してください。

団地内の道路は入居者の通行のために設けられたものです。通行の支障となるものを置いたり設置したりすることはできません。特に路上駐車は火災等の災害発生時に緊急車両等の妨げになり人命・財産に大きな損害をもたらすこともあるため、駐車しないようにしてください。

#### (3) 動物の飼育について

犬や猫などのペットの飼育は認められません。

#### (4) 共同作業

住宅によっては、日程を決めて通路・側溝及び空地等の清掃を実施しているところもありますので、これらの共同作業にはなるべく参加してください。

#### (5) その他

①市営住宅は連棟式であることから、火災が発生した場合は大事にいたる危険性が大きいいため、火気の取扱いには十分注意してください。

入居者等の責めに帰すべき事由により市営住宅等を焼失した場合は、保管義務違反として損害賠償を負うことになります。

②騒音や大声を出して近隣に迷惑をかけたり、周辺の土地にゴミを捨てることのないようにしてください。

③市営住宅の管理上必要があるときは、職員が住宅へ立入検査を行うことがあります。この場合、身分証明書を携行していますから確認してください。

### 3. 市営住宅の修繕費用

(1) 入居者が負担するものと市が負担するものがあります。負担区分は巻末の表を参照してください。表に記載のないものは、都市整備室に確認してください。

※市役所が行う修繕は、必要に応じて予算の範囲内で効率的に行うため、急を要する修繕以外についてはお待ちいただくことがあります。ご不便を

感ずることがあるかもしれませんが、ご理解とご協力をお願いします。

- (2) 共同部分（外灯・階段灯の電球の取替え、樹木の剪定、雑草の除草、排水溝の清掃など）にかかる費用は各団地（町内会）負担となります。

#### 4. 許可や承認が必要な届出について

##### (1) 入居する場合

入居するときは請書を提出してください。

名義人を変更する場合、契約者が変わるため、改めて取り交わす必要があります。

##### 4. (3) 承継入居もあわせてご確認ください

##### (2) 使用の中断の場合

入居者がその住宅を引き続いて15日以上使用しないときは、「市営住宅使用中断届」を事前に提出してください。

##### (3) 承継入居（入居者の名義変更）の場合

名義人がその同居の親族を残して死亡または退去した場合で、同居の親族が引き続いて市営住宅を使用するときは、「市営住宅承継入居申請書」を提出してください。

##### (4) 同居の承認の場合

入居者は、当該住宅の入居の際に同居を認められた親族以外の者を同居させようとするときは、「市営住宅同居承認申請書」を提出してください。

##### (5) 入居者が異動した場合

入居者は、下記のような変更があった場合、「市営住宅同居者異動届」を提出してください。世帯の総収入によっては、家賃が下がる場合があります。

①出生

②同居者の転出・死亡等

##### (6) 家賃の減免・更正

①減免

収入月額が生活保護基準以下である者や3か月以上の療養が必要な病気にかかり医療費がかかった者、風水害等によって著しい損害を受けた場合には、「市営住宅家賃減免申請書」を提出してください。

②更正

失業し無収入となる場合や収入が高い同居人が転居した等、世帯収入

が著しく減った場合は、「収入に関する認定申出書」を提出してください。

#### (7) 住宅の模様替

住宅の模様替（エアコンや手摺の設置、コンセントの増設等）については、工事を着手する前にあらかじめ「市営住宅模様替え（増築）承認申請書」を提出し、市長の承認を得なければなりません。

なお、市営住宅を退去するときは、模様替え等を行った箇所を入居者負担で原状回復していただきます。

### 5. 住宅を明け渡す場合

次の場合、住宅の入居決定を取り消し、明け渡し（退去）を請求します。

- ① 不正の行為によって入居したとき
- ② 詐欺又は不正の手段により家賃又は敷金を支払わなかったとき
- ③ 家賃を3か月以上滞納したとき
- ④ 市営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき
- ⑤ 正当な理由によらないで15日以上市営住宅を使用しないとき
- ⑥ 市の条例や規則による許可や承認に付けた条件に違反したとき
- ⑦ 暴力団員であることが判明したとき

### 6. 収入超過者等について

#### (1) 収入超過者について

「収入超過者」とは、市営住宅に引き続き3年以上入居し、入居後収入が増加したことにより、法で定める収入基準を超える方のことです。

収入超過者には、住宅に困っている収入の低い方が入居できるように市営住宅を明け渡すように努めていただくという明渡努力義務が生じます。

収入超過者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃（入居している住宅の家賃最高額）を上限として、収入に応じて段階的に決定されます。

#### (2) 高額所得者について

「高額所得者」とは、市営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き法で定める収入基準を超える方のことです。

高額所得者に認定された方は、明渡請求の期限までに市営住宅を明け渡していただかなければなりません。

高額所得者の家賃は、近傍同種の家賃となります。ただし、明渡請求の期限到来後は、近傍同種の家賃の2倍に相当する額以下で市長の定める金銭を徴収することがあります。

## 7. 市営住宅の退去について

市営住宅を退去するときは、遅くとも退去する日の7日前までに都市整備課に連絡してください。退去に必要な手続きをご説明します。

### (1) 原状回復

私物（風呂釜・浴槽・照明・ガス給湯器・消火器・換気扇等）については、退去日までに片付けて、部屋の清掃をしてください。

### (2) 退去検査及び鍵・敷金の返還

片付け・清掃の完了後に市役所が退去検査を実施します。問題がなければ正式に退去となり、入居時にお渡ししたすべての鍵（スペアがあればスペアも全て）を返還していただきます。

## おわりに

これまで、市営住宅への入居から退去するまでの手続きや留意事項などについて説明してきました。

この手引きは、今すぐ役に立つものではないかもしれませんが、入居者の健やかで潤いのある生活の一助となるものと考えます。ぜひともお手元に置かれ、日々の様々な場面でご活用いただければ幸いです。

共同生活での快適な生活は、他の入居者の迷惑にならないという自覚と、お互いの生活を尊重するという意識によりもたらされます。また銚子市も、皆様のご意見を伺いながら施設の改善や行政サービスの向上に鋭意努めてまいります。

市営住宅の健全な住環境の維持には、入居者皆様のお力添えが不可欠です。明るく住みよい地域に誇れる市営住宅となるようご協力願います。

# 市 営 住 宅 の 修 繕 負 担 区 分

箇所	構造	負担区分		備考
	復旧方法・部材	補修	取替	
天井	モルタル又はプラスター仕上げ			
	塗装	市	－	
	吹付け仕上げ			
	吹付け仕上げ材	市	市	
	ボード張り			
	天井ボード	市	市	
内壁	モルタル塗り			
	モルタル塗り	市	－	
	塗装	入居者	－	
	断熱GL(SW)工法			
	石膏ボード	市	市	
	クロス貼り	入居者	市	
畳	畳表・畳床・畳べり	入居者	入居者	
建具	玄関ドア(木製フラッシュ戸)			
	扉(戸板)	市	市	
	錠前	入居者	入居者	
	郵便受け	－	入居者	
	塗装	入居者	－	
	玄関ドア(鋼製プレストア)			
	扉	市	市	
	戸当たり	入居者	市	
	ゴムパッキン	－	市	
	ドアクローザ	市	市	
	ドアスコープ	－	市	
	錠前	入居者	入居者	
	ドアチェーン	－	入居者	
	郵便受け	－	入居者	
	牛乳受け	－	入居者	
	塗装	入居者	－	
	窓(木建て)			
	窓枠、棧	入居者	市	
	ガラス、パテ	入居者	入居者	
	ネジ締め、締めハンドル	入居者	入居者	
	引き手、その他金具	入居者	入居者	
	レール	入居者	入居者	
	戸車	－	入居者	
	腰板	市	－	

建築設備

# 市 営 住 宅 の 修 繕 負 担 区 分

	箇所	構造	負担区分		備考
		復旧方法・部材	補修	取替	
建築設備		窓(アルミ、スチール)			
		窓枠	入居者	市	
		ガラス、ビート(ゴムパッキン)	入居者	入居者	
		クレセント、小窓締り	入居者	入居者	
		引き手、その他金具	入居者	入居者	
		レール	市	—	
		戸車	—	市	
		浴室・トイレ等扉(木建て)			
		扉(戸板)	市	市	
		取手、三角バネ、その他金具	入居者	入居者	
		蝶番	入居者	市	
		襖・障子	入居者	入居者	
	台所	流し台	入居者	市	
		吊戸棚	入居者	市	
		水切り棚	入居者	市	
	金物等	室名札	入居者	入居者	
		物干金物	—	市	
		ベランダ隔て板	市	市	
		集合郵便受	市	市	
	電気設備	分電盤	アンペアブレーカー	—	東京電力
		漏電遮断器、配線用遮断器(ブレーカー)	—	市	
照明器具		コードペンダント			
		電球、グローランプ	—	入居者	
		本体	入居者	入居者	
		引掛シーリングボディ、ローゼット	—	市	
		天井直付け灯			
		電球、グローランプ	—	入居者	
		本体	—	市	
スイッチ		プレート	—	入居者	
		本体、埋込ボックス	—	市	
コンセント		プレート	—	入居者	
		本体、埋込ボックス	—	市	
		ブザー(呼鈴)	—	市	
電話		モジュラーローゼット	—	市	
台所		換気扇	入居者	入居者	
		ガス漏れ警報器	—	入居者	
		火災警報器	—	市	

# 市 営 住 宅 の 修 繕 負 担 区 分

箇所	構造	負担区分		備考	
	復旧方法・部材	補修	取替		
衛生設備	給水栓	水栓	入居者	入居者	
	流し台	排水トラップ			
		本体	－	市	
		菊割ゴム、ストレーナー	入居者	入居者	
		排水詰まり	入居者	－	排水管縦管接続まで
	洗面所	洗面器			
		衛生陶器	－	市	
		排水金物(Pトラップ、Sトラップ)	－	市	
		ゴム栓	－	入居者	
		排水詰まり	入居者	－	排水管縦管接続まで
	浴室	浴槽・風呂がま	入居者	入居者	
		排水口			
		目皿、ワントラップ	－	入居者	
		排水詰まり	入居者	－	排水管縦管接続まで
	トイレ	便器(和式・洋式)	－	市	
		便座(洋式)	－	入居者	
		フラッシュバルブ	市	市	
		ロータンク			
		タンク本体	－	市	
		内部金具等(手洗管、ボールタップ、フロートバルブ、ハンドル)	入居者	市	
		パッキン	－	入居者	
		止水栓	－	市	
		洗浄管	－	市	
		手洗器			
		衛生陶器	－	市	
		排水金物(Sトラップ)	－	市	
		排水詰まり	入居者	－	排水管縦管接続まで
		汚水管詰まり	入居者	－	汚水管縦管接続まで
	紙巻き器	入居者	入居者		
	くみ取り便所				
	臭突管	市	市		
	ベンチレーター	入居者	入居者		

※負担区分は変更することがあります。

※入居者負担を要する修繕については、直接業者へ依頼してください。

※家賃に滞納がある場合は、負担区分が市であっても入居者負担とさせていただきます。