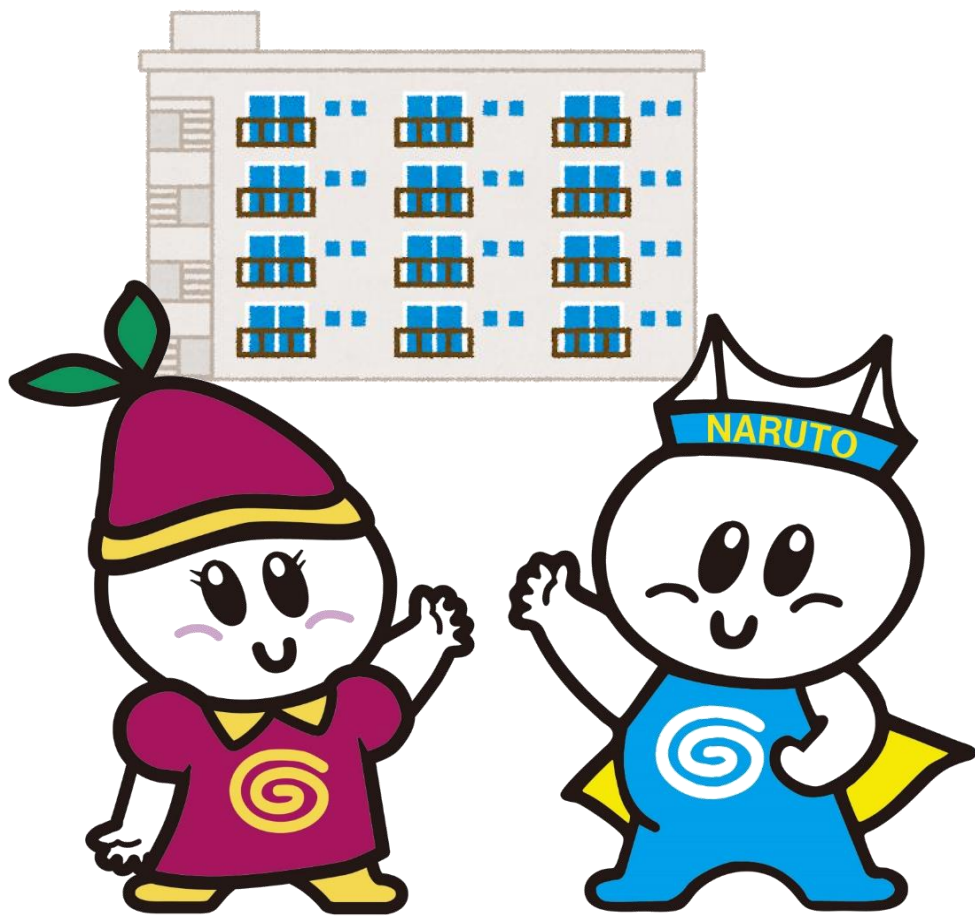


市営住宅のしおり



鳴門市 経済建設部 まちづくり課

入居者のみなさまへ

市営住宅は、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に、公営住宅法及び鳴門市営住宅条例に基づき、国の補助を受けて建設された市民共有の大切な財産です。

このため、入居者の皆さんにはいろいろな規制や義務が伴ってきますが、市営住宅建設の趣旨をよくご理解いただき、皆さんで協力し、健康で明るく快適な団地生活を維持していただきますようお願い申し上げます。

このしおりに入居者の皆さんに知っていただきたいこと、注意していただきたいことをまとめておりますので、ご参考ください。

目 次

はじめに

- ・新規入居にあたって 2
- ・問い合わせ先

入居したら

- ・家賃納付について 3～5
- ・共同生活について 6～8

変更があったとき

- ・入居中の申請・届出について 9

退去するとき

- ・住宅の明け渡し手続き 10
- ・住宅の明け渡し請求 11

修繕について

- ・住宅の修繕・増改築について 12
- ・トイレ・給排水の利用について 13～16
- ・修繕費用負担一覧 17～21

はじめに

新しく入居された方へ

市営住宅の新規入居者は、次の手続きをしていただきます。

○市民課で住所異動の手続きを行ってください。

住民票異動後、世帯全員の住民票の写しをまちづくり課へ提出してください。

○水道・電気・ガスの使用開始手続きを行ってください。

○住宅使用料引き落としの手続きを行ってください。

○室内の建具・設備について確認してください。

室内の仕上げや設備に疑義がありましたら、入居指定日から1ヶ月以内にまちづくり課へ申し出てください。

問い合わせ先

市営住宅についてわからないことや相談したいことなどがありましたら、下記連絡先までお問い合わせください。

また、鍵の紛失等非常の場合においてもご連絡くださいますようお願いいたします。

鳴門市 経済建設部 まちづくり課 住宅担当

電 話：088-684-1162

メール：machizukurika@city.naruto.i-tokushima.jp

入 居 し た ら

家賃の納付について

住宅使用料は必ず期限内に納付してください。

1. 家賃の支払い方法について

原則として毎月末日に金融機関からの引き落としで家賃をお支払いいただきます。

2. 家賃決定について

市営住宅使用料は入居者の世帯収入に応じて決定されます。

このため、入居者の皆さんには毎年度収入の申告をしていただくことが法律により義務付けられています。

毎年「収入申告書」の用紙をお送りしますので、指定期日までに必要事項を記入し、関係書類を添付して提出してください。

※収入申告書の提出がない場合、近傍同種家賃（民間賃貸住宅と同程度の住宅使用料）を決定することとなります。

○提出していただく書類

①収入申告書

まちづくり課より8月ごろに送付します。

②所得を証明する書類（次のいずれか）

(1)所得証明書（同居者全員分）

- ・15歳以上の同居者全員分が必要ですが、高校生は不要です。
- ・税務課にて取得していただく必要があります。

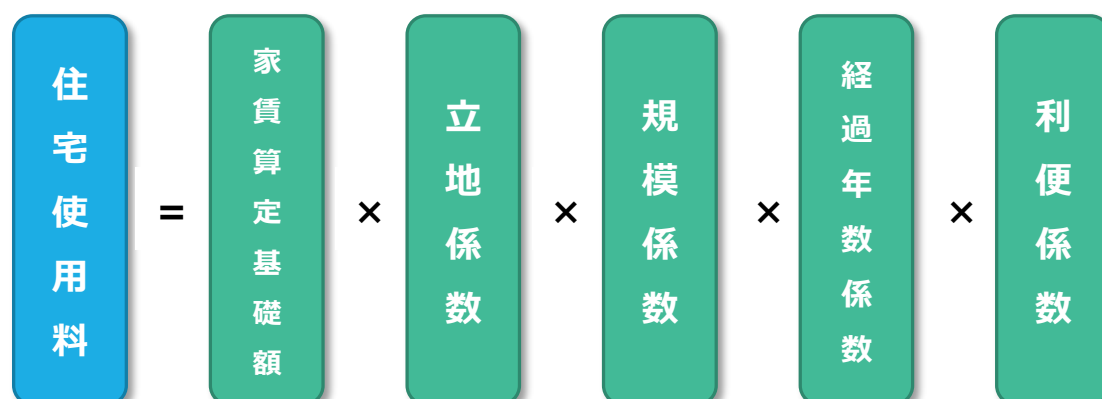
(2)その他（同居者全員分）

- ・源泉徴収票、年金支払通知書等、収入が証明できる書類

※収入申告書にマイナンバーを記入していただくことで所得を証明する書類を省略することができます。

③障がい者手帳の写し（障がい者手帳をお持ちの方のみ）

入居者の皆さんから提出された収入申告書に基づき算出された所得を基礎に、住宅の規模、便利さ、築年数等を考慮し住宅使用料を算定します。



※1年間（4月～3月）の住宅使用料は毎年2月ごろに通知します。

3. 収入超過者・高額所得者について

入居後3年以上を経過し、収入基準（収入月額158,000円、裁量階層の場合は214,000円）を超える場合は、収入超過者となり、明渡し努力義務と本来入居者使用料よりも高い住宅使用料の納付義務が課せられます。

入居後5年以上を経過し、公営住宅法で定められた収入基準（月額313,000円）を2年間引き続いて超える場合は高額所得者となり、住居の明渡し義務と近傍同種家賃の納付義務が課せられます。

※裁量階層とは

- ・ 申込者が60歳以上であり、同居親族のいずれもが60歳以上又は18歳未満の人からなる世帯。
- ・ 同居者に中学校卒業までの人がいる世帯。
- ・ 申込者又は同居者に身体障がい者、精神障がい者及び知的障がい者（精神障がい者と同程度）の人がいる世帯など。

4. 住宅使用料の減免制度について

収入の著しい減少や、長期疾病の治療費支払いによる所得減少等により、住宅使用料の支払いが困難になったときは、申請により住宅使用料の減免、支払い猶予が認められる場合があります。

5. 住宅使用料等の滞納について

住宅使用料等は、期限内に必ず納めてください。

もし、住宅使用料等を納期限までに納めないと、督促状や催告書の発送、家庭訪問などによる納付指導を行います。さらには連帯保証人へ納付協力を依頼し、支払請求もします。

また、3ヶ月以上の住宅使用料滞納については住宅の明渡し請求事由となります。

6. 共益費について

住宅使用料以外に、毎月共益費を納めていただきます。

これは階段灯や浄化槽の維持管理費など、入居者の皆さんが団地に居住するにあたって発生する経費となっております。

支払い方法については団地によって異なりますので、まちづくり課までお問い合わせください。

共同生活について

団地内のきまりを守ってお互いに迷惑をかけないようにしましょう。

1. 共用部分の利用について

①廊下・階段・外灯

- 廊下や階段は、入居者の皆さんが毎日利用する部分です。
いつも清潔にするとともに、物を置かないようにしてください。
通行の妨げとなり、火災等の緊急避難時の障害となります。
- 中高層住宅の廊下や階段は、防水処理をしていません。清掃時に水を流すと下の階へ漏れることがあります。
- 深夜・早朝のドアの開閉は、やさしく静かに行ってください。
- 廊下や階段の蛍光灯の球切れは、共益費で取り替えていただきます。
ただし、故障については市で修繕しますので、まちづくり課へ連絡してください。

②ベランダ

- ベランダは、火災などの緊急時の避難路になっており、お隣との仕切板は、火災等の緊急時には、破ってお隣に避難できるようになっております。
この付近に物を絶対に置かないようにしてください。
- 子どもの転落事故を防ぐため、ベランダに箱状の物を置かないようにしてください。
- ベランダの床は、一度に大量の水を流すと階下へ漏れることがあります。
また、排水管は雨水を流すためのものですので、排水溝の清掃もしてください。

③ゴミ置場

- ゴミ置場は、団地内に設置されています。
ゴミ置場以外の所へゴミを捨てないようにしてください。
また、ゴミの収集区分と収集日を守ってゴミを捨ててください。

④消防用設備

- 中高層住宅には、消火器、火災報知機等の設備があり、これらの設備の点検は、まちづくり課が定期的に行っております。
- 消火器等がいたずらなどによって紛失している場所があれば、至急まちづくり課へ連絡してください。

⑤自動車の保管場所

- 桑島第二団地、明神第二団地、高島団地は各戸一台の駐車場があります。二台以上所有する場合は近隣の民間駐車場をご利用ください。
- 矢倉団地には駐車場がありません。
- 駐車場以外の場所（通路・公園・緑地帯等）や団地周辺道路に自動車を駐車することはできません。
迷惑駐車や放置車両によって緊急時に消防車や救急車が通れないと、大切な命や財産を失うことになります。
決められた場所以外には絶対に駐車しないでください。
- 車庫証明を取得するためには駐車場使用承認書が必要となります。
必要な場合はまちづくり課まで申請してください。



⑥敷地内の除草・清掃

- 敷地内の除草、清掃は入居者のみなさんをお願いしております。
団地の環境維持にご協力ください。



2. 迷惑行為の防止について

団地は共同の場です。他の入居者が迷惑を受ける行為は避けてください。

①ペットの飼育禁止

動物の鳴き声や臭いは入居者間のトラブルの原因となりますので、市営住宅においてペットの飼育は禁止されています。

また、野良猫や野鳥への餌付け、えさやりも同様に鳴き声やふん害などの原因となりますので禁止されています。



②騒音に関する注意

テレビやラジオの音を必要以上に大きくする、大声を出す、わざとドアを強く閉めるなど、騒音を発する行為は行わないでください。



③ごみの適切な処理

ベランダや玄関先にごみを置いておくなどの行為は臭いや衛生面における問題になりますので、適切な処理をお願いします。



その他、入居者間でトラブルとなりうるような行為を避け、快適な生活を維持できるようご協力をお願いします。

変更があったとき

入居中の申請・届出について

入居者の異動や名義人の変更の際には届け出が必要となります。
必ずまちづくり課まで連絡してください。

1. 同居人の異動届

名義人以外の世帯員について転居や死亡などによる住民票の異動があった場合。

2. 同居の承認申請

入居許可を受けている方以外の親族を同居させようとする場合。
※同居承認には条件があります。詳しくはまちづくり課までご相談ください。

3. 名義人の承継承認申請

名義人の転居、死亡にあたって同居人が名義を承継する場合。
※承継承認には条件があります。詳しくはまちづくり課までご相談ください。

4. 増改築・模様替えの承認申請

居室について増改築・模様替えを行う場合。
※原則として増改築・模様替えは認められておりませんが、退去時の現状回復を条件に承認する場合があります。
(手すりの設置など)

5. 連帯保証人の変更申請

請書に記載された連帯保証人についてその要件を欠く事由があった場合。

退 去 す る と き

住宅の明渡し手続きについて

住宅を無断で退去することはできません。

必ずまちづくり課に届け出て、正式な手続きを行ってください。

住宅の明渡し手続き

1. 明渡し届の提出

明渡しの5日前までにまちづくり課へ明渡し届を提出してください。

2. 居室内の私物撤去

退去に際して、居室の中の私物及び自身で設置した設備（給湯器、浴槽など）をすべて撤去してください。

3. 電気・ガス・水道料金の精算

各事業者に連絡し、退去日までの使用料金を精算してください。

また、退去月にも共益費が発生する場合がありますので、こちらも精算をお願いします。

4. 検査員による居室確認

まちづくり課職員が居室内の確認に参ります。

住宅の損傷等を確認し、修繕費が発生する場合はその算定を行います。また、居室内の私物撤去についても確認を行います。

5. カギの返却

退去の際には、居室及び倉庫等のカギをすべて返却してください。

6. 敷金の還付

敷金は未納家賃及び修繕費用に充当され、その残額を退去時に還付いたします。

なお、敷金には利息は付きません。

住宅の明渡し請求について

入居者が次の事項に該当する場合に住宅の明け渡しを請求する場合があります。

- ① 不正の行為により入居したとき。
- ② 家賃を3ヶ月以上滞納したとき。
- ③ 居住する市営住宅又は共同施設を、故意にき損したとき、および正常な状態において維持しなかったとき。
- ④ 正当な理由によらないで、1ヶ月以上市営住宅を使用しないとき。
- ⑤ 許可なく住宅を他の者に貸し、または入居の権利を他の者に譲渡したとき。
- ⑥ 市長の承認を必要とすべきことがらで、承認申請を怠ったとき。
- ⑦ 暴力団であることが判明したとき
(同居人が該当する場合も含む。)
- ⑧ 市営住宅の借り上げ期間が満了するとき。
- ⑨ 入居指定日から10日以内に入居に必要な手続きをしない場合。

※そのほか、騒音やごみの放置など周囲の環境を乱し、他の入居者に対して迷惑を及ぼす行為も明渡し請求事由となります。

修 繕 に つ い て

住宅の修繕・増改築について

市営住宅の修繕についてはその内容により市が費用負担するものと、入居者の費用負担で行うものが分かれています。

1. 修繕について

入居者は住宅及び共同施設について、正常な状態において維持しなければならないという、いわゆる保管義務を負っています。

したがって居室の設備等についても入居者に費用負担が発生するものもあります。

費用負担につきましては、別表修繕費用負担一覧をご参考いただき、詳しくは市まちづくり課住宅担当（088-684-1162）までお問い合わせください。

2. 増改築・模様替え・用途変更

市営住宅において増改築・模様替・用途変更をすることは原則として認められません。

なお特別の理由がありかつ市の定める承認基準に適合するとき

（手すりの設置、コンセントの増設など）は、条件を付して認めます。この場合必ず承認願書により市の許可を得てから工事にかかって下さい。

許可なく無断で工事されますと原状回復はもとより損害賠償や住宅の明け渡しを請求する場合がありますからご注意ください。

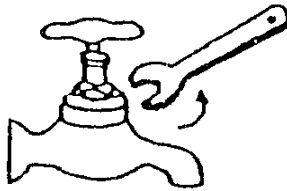
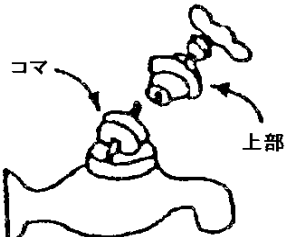
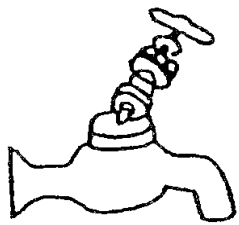
トイレ・給排水の利用について

1. 水栓及び水洗トイレの修繕

水道蛇口の口金および水洗トイレ等から水もれした場合、水道料金の負担が増しますので、すみやかに修理していただきますようお願いいたします。

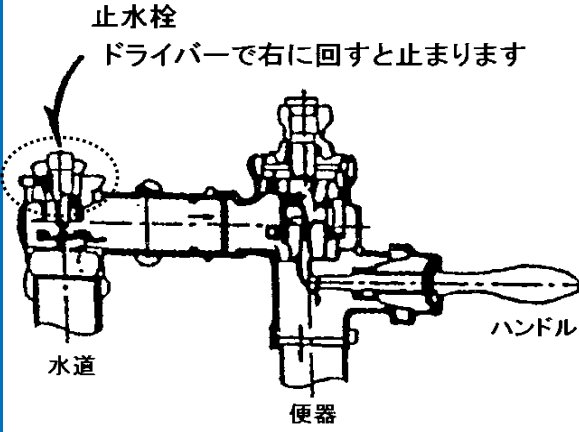
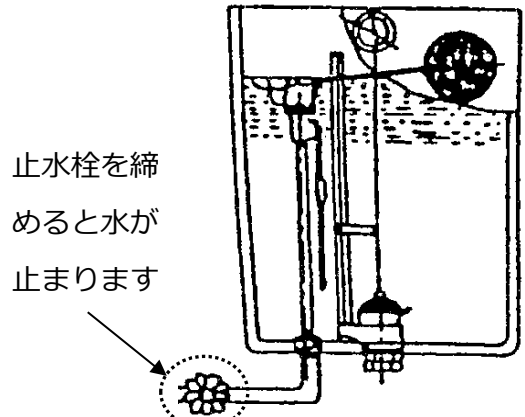
①水道蛇口からの漏水について

・パッキンの交換方法

(1)まず止水栓を止める。 次にスパナ・ペンチなどで蛇口の上部をゆるめる。	
(2)上部を外すとコマが残るので、これを取り出す。	
(3)コマの下にパッキンがついているので、これを新しいものと取り換える。	
(4)コマを上部の穴に入れ、落ちないようにななめにしながらかぶせる。 最後に上部を締め直す。	

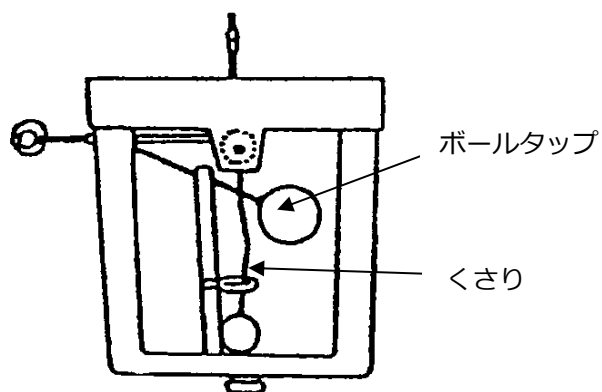
②トイレの漏水について

- ・トイレの水が止まらないとき

(1)フラッシュバルブ方式	(2)ロータンク方式
 止水栓 ドライバーで右に回すと止まります 水道 便器 ハンドル フラッシュバルブ方式	 止水栓を締めると水が止まります ロータンク方式
水洗便所は①②の型があります。どちらの場合も  印で囲んである部分に水を止めるねじがありますので、これを締めてから修理してください。	

※ロータンク式トイレの水が止まらない場合、タンク内でボールタップが引っかかったり、くさがり絡まることで水が止まらなくなる場合があります。一度タンク内を点検してみてください。

フラッシュバルブ式のトイレの水が止まらない場合、ゴミをかんでいるときがあります。もう一度静かにハンドルを操作してみてください。



③トイレの利用について

(1)水洗トイレの使用上の注意

水洗トイレの排水管は、1階から最上階まで1本の管でつながっておりますので次のことには十分注意して下さい。

- 用紙は、必ず「トイレットペーパー」を使用し、それ以外のもの（残飯類、ティッシュペーパー等）は流さないでください。
- 便器が詰まった時はすみやかにラバーカップ等を使用し、詰まりを解消してください。

(2)トイレ内の清掃について

- トイレの床は防水してありませんので、床に水を流すと階下に漏れてしまいます。ふき取るように掃除をして下さい。
- 便器及び手洗器の内側は、専用洗剤を使用して清掃してください。

④給排水について

(1)断水したとき

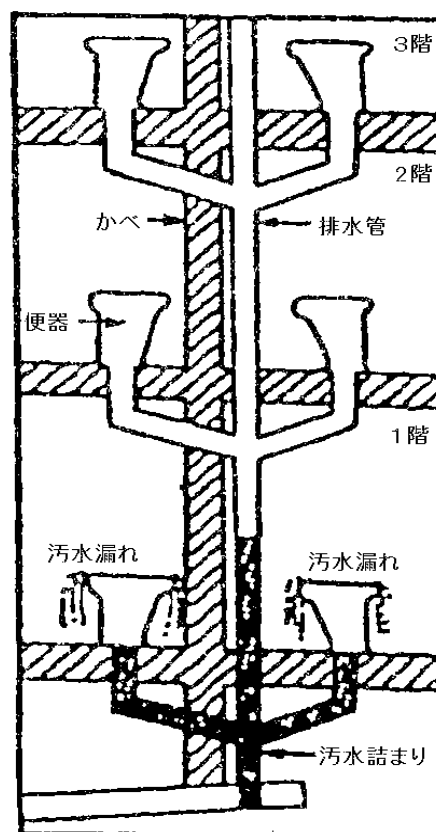
断水的时候は、必ず水道の元栓をしめて下さい。断水的时候ホースの先が水のある浴槽や洗濯機などに入っていると、階下の住宅でせんを開けたとき水が逆流して汚染することがあります。また通水的时候水があふれ漏水することがありますので十分注意して下さい。

(2)水をこぼしたとき

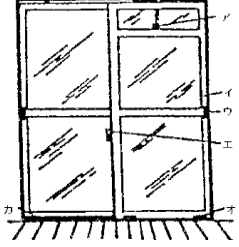
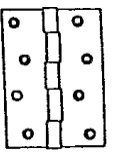
居室内において、防水工事を施している部分は浴室だけです。階下に水を漏らさないよう注意して下さい。あやまって水をこぼしたときは手早く拭きとり、階下の住宅に連絡するなどして迷惑のかからないようお願いします。

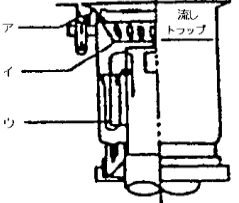
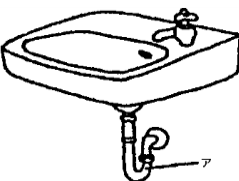
(3)配水管がつまったとき

台所、風呂、便所等の配水管は集合住宅構造上、上下の住宅が1本の管でつながっており、管がつまると汚水が逆流して大変なことになります。万一排水管がつまったときは、上下各階の方にも使用を取りやめていただき、直ちに水道業者へ連絡して下さい。この場合、修理に要する費用は配水管をつまらせた入居者の負担となります。

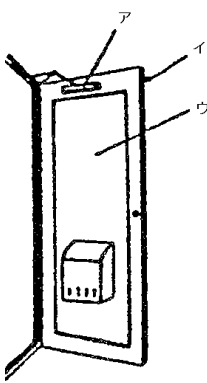


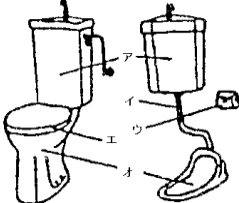
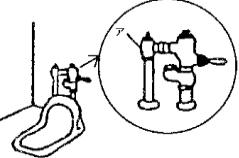
(別表) 修繕費用等負担区分一覧表

区分	名 称	説明図 番 号	状 況	施行方法	負担区分		説 明 図
					入居者	市	
各 室 共 通 項 目	ガラス	図1-ア	破損	取替	●		 図 1
	パテ・ビート	〃 1-イ	破損	補修、取替	●		
	引 手	〃 1-ウ	破損	取替	●		
	施錠金具	〃 1-エ	破損	補修、取替	●		
	戸 車	〃 1-オ	破損	補修、取替	●		
	レール	〃 1-カ	破損	取替、調整	●		
	丁番類	図2	破損	取替、調整	●		
	塗 装		故意又は過失による汚損	塗替、清掃	●		
	クレセント		自然的なもの	取替		●	
	網 戸		破損・亡失等	補修、取替	●		
	電 気 設 備						 図2
	照明器具類		球切れ、故意又は過失による 破損	補修、取替	●		
	(器具)		老朽	取替	●		
	コンセント・スイッチ		破損	取替	●		
	テレビ端子		破損	取替	●		
	給水設備						
	給水管		故意又は過失による破損	補修、取替	●		
			老朽			●	
	水 柱		故意又は過失による破損、亡 失、水漏れ	補修、取替	●		
			老朽			●	

区分	名 称	説明図 番 号	状 況	施行方法	負担区分		説 明 図
					入居者	市	
各 室 共 通 項 目	排 水 設 備 排水トラップ(本体)	図3	故意又は過失による破損、水漏れ、つまり	清掃、補修 取替	●		 図3
			老朽	取替		●	
	目 皿	図3-ア	故意又は過失による破損、亡失	取替	●		
	ストレーナー	" 3-イ	故意又は過失による破損、亡失	取替	●		
	腕トラップ	" 3-ウ	故意又は過失による破損、亡失	取替	●		
	パッキン		故意又は過失による破損、亡失	取替	●		
	排水管		故意又は過失による破損、水漏れ、つまり	補修、取替	●		 図4
				取替		●	
	Pトラップ	図4-ア	故意又は過失による破損、水漏れ、つまり	補修、取替	●		
			老朽	取 替		●	
	ガ ス 設 備 ガス管		故意又は過失による破損	補修、取替	●		
			老朽	取替		●	
	ガスコック		故意又は過失による破損	取替	●		
			老朽	取替		●	

区分	名称	説明図 番 号	状 況	施行方法	負担区分		説 明 図
					入居者	市	
台 所 ・ 洗 面 所	流し台		故意又は過失による破損、汚損	補修、塗替	●		
			不可抗力による木部の腐れ老朽	補修、取替		●	
	流し台排水管		故意又は過失による破損、水漏	補修、取替	●		
			故意又は過失による破損、水漏れ、つまり				
			老朽	取替		●	
	戸棚・水切棚		故意又は過失による破損、汚損、	補修、塗替 取替	●		
			老朽	取替		●	
	鏡・タオル掛		破損、汚損、亡失	取替	●		
	洗面器		故意又は過失による破損、汚損、 取付ゆるみ	取替、清掃	●		
	洗面器のクサリ ゴム栓 換気扇		損失、亡失 " 故意又は過失による破損、汚損、 亡失、日常管理、清掃	取替 取替 取替、清掃	● ● ●		

区分	名 称	説明図 番 号	状 況	施行方法	負担区分		説 明 図
					入居者	市	
玄 関	ドアチェック	図5-ア	故意又は過失による破損、亡失	補修、取替	●		 図5
	ドアクローザー		老朽	取替		●	
	ドアーカギ		故意又は過失による破損、汚損、亡失	補修、取替	●		
			老朽	取替		●	
	室名札	図5-イ	破損、汚損、亡失	取替	●		
	戸当たり		破損、亡失	取替	●		
	ドアチェーン ドアスコープ チャイムブザー	図5-ウ	故意又は過失による破損	取替 補修、取替	● ●		
居 室	畳床		故意又は過失による腐れ	取替	●		
	畳表・畳べり		汚損、変色、すり切れ	表替、裏返し	●		
	襖、紙		汚損、破損（色又は柄合わせ等）	貼替	●		
	襖骨組・枠		故意又は過失による破損	補修、取替	●		

区分	名称	説明図番号	状況	施行方法	負担区分		説明図
					入居者	市	
トイレ	ロータンク本体付属部品一式	図6-ア	故意又は過失による破損 水漏れ	取替、調整	●		 ロータンク 図6  フラッシュバルブ 図7
			部品の老朽	取替、調整	●		
	洗浄管	図6-イ	故意又は過失による破損	取替	●		
			老朽	取替		●	
	紙巻器	図6-ウ	破損、汚損、亡失	取替	●		
	便座	図6-エ	故意又は過失による破損	取替	●		
	便器	図6-オ		取替、調整	●		
	フラッシュバルブ	図7-ア	故意又は過失による破損 水漏れ	取替、調整	●		
			部品の老朽	取付、調整	●		
その他	手洗器		故意又は過失による破損 取付ゆるみ	取付、調整 清掃	●		
	便器・手洗器		詰り	清掃、調整	●		
	1 社会通念上当然入居者が負担すべきと認められるもの。				●		
	1 補修、取替の原因が入居者の責めによると認められるもの。				●		