

# 市営住宅入居者のしおり

芦別市・芦別市営住宅管理センター

## 目 次

まえがき	3
1. 家賃	3
(1) 本来入居者の家賃の設定方法	3
(2) 収入申告等	3
(3) 収入超過者	4
(4) 高額所得者	4
(5) 家賃は期日までに納めましょう	4
(6) 家賃の減免	4
2. 家賃を納める場所	5
3. 住宅の名義変更	5
4. 連帯保証人の変更	5
5. 入居世帯員の異動	5
(1) 同居承認	5
(2) 異動届	5
6. 住宅の住替え	6
7. 住宅の増改築・模様替え	6
8. 修繕費用など入居者が負担する費用	6
9. 禁止されている事項	7
10. 住宅の退去	7
11. 住宅の管理人	8
12. 住宅の住まい方	8
13. 環境保持	9

# 市営住宅入居者のしおり

まえがき

明るい楽しい生活を送るために

市営住宅は、国及び市が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる生活を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃借することにより市民生活の安定と社会福祉に寄与することを目的としています。  
この「しおり」をよくお読みになり、明るく楽しい生活をしていただくようお願いいたします。

## 1. 家賃

### (1) 本来入居者の家賃の設定方法

家賃は、公営住宅法第 16 条第 1 項の規定に基づいて、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び市営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることとされています。

これを算式に表すと以下の式になります。

家賃 = 家賃算定基礎額 × 立地係数 × 規模係数 × 経過年数 × 利便性係数

### (2) 収入申告等

入居者には、収入の申告が義務づけられ、毎年度、市に対して入居者が収入を申告し、それによって、市営住宅の家賃が設定されるものであることが規定されています。（公営住宅法第 16 条第 1 項および第 28 条第 2 項）

入居者からの収入申告がない場合には、近傍同種の住宅の家賃を課することとなります。

### (3) 収入超過者

収入超過者とは、入居者が市営住宅に引き続き 3 年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者となっています。（法第 28 条第 1 項）

収入超過者になると市営住宅を明け渡すよう努力する義務が課せられます。家賃は収入超過者の収入に応じて、本来入居者の家賃に近傍同種の住宅の家賃と本来入居者の家賃との差額に一定の率を乗じて得た額を加算した額を収入超過者の家賃とすることとなっています。

### (4) 高額所得者

高額所得者とは、入居者が市営住宅に引き続き 5 年以上入居していて、かつ、最近 2 年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者となっています。（法第 29 条第 1 項）

高額所得者に対して期限を定めて入居している市営住宅の明け渡しを請求することができます。

家賃は、市営住宅に入居できずにいる者との公平性を確保するために近傍同種の住宅の家賃に設定することになっています。

### (5) 家賃は期日までに納めましょう

家賃を期日までに納められない場合（3ヶ月以上滞納したとき）は、住宅から退去しなければならなくなります。場合によっては法的措置によって住宅を明け渡してもらうこともあります。

また、未納がありますと自動車保管場所証明を出すことができませんので、毎月期日までに納めてください。

### (6) 家賃の減免

入居者が職を失った時や、長期の病気にかかり生活が困難な状況となり収入が非常に低くなった場合、申請により家賃の減免を受けることができます。

なお、詳細については住宅係にお問い合わせください。

## 2. 家賃を納める場所

家賃は毎月 25 日（市役所が閉庁日の場合は翌開庁日）までにその月の分を市役所または市内の金融機関の窓口で納めてください。

なお、口座振替を利用される方は、預金通帳及び銀行印を持参の上、直接金融機関の窓口で手続きをしてください。

## 3. 住宅の名義変更

住宅名義人が死亡、または同居の親族を残して転居または転出したときは、同居承認を受けている同居者に限り名義変更（入居承継）をすることができます。

ただし、未納家賃がある場合には名義変更（入居承継）することはできません。（未納家賃を納付してからとなります。）

## 4. 連帯保証人の変更

市営住宅の入居の際に定めた連帯保証人の変更が生じたとき（死亡その他の理由）には連帯保証人変更承認申請書の提出が必要となります。

## 5. 入居世帯員の異動

### （1）同居承認

入居当初に入居許可を受けた同居親族以外は、原則として同居することはできません。その後同居する者については市の承認を得ることが必要となりますが、収入基準以内でなければ認められません。

### （2）異動届

同居親族に転入・転居・転出などがあった場合には、速やかに住宅係に申し出て届け出をしてください。

ア 出産、結婚、養子縁組により入居者が増えるとき

イ 結婚、養子縁組、死亡、転勤などの理由により転出するとき

## 6. 住宅の住替え

現に市営住宅に入居されている方は、原則として他の市営住宅および道営住宅に申込はできません。

## 7. 住宅の増改築・模様替え

市営住宅は公共の建物ですから、増改築、模様替えをすることや、敷地内に工作物を設置することを禁止しています。ただし、入居者の事情で止むをえない場合や、市長が管理上支障がないと認めた場合は許可されます。無断で行いますと住宅の明け渡しや損害賠償を請求されますから、特にご注意ください。

なお、退去時には撤去し元通りに回復して住宅を明け渡すこととなります。

## 8. 住宅の修繕など入居者が負担する費用

入居者は、住宅または共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならないことになっています。したがって、日常のささいな修理はもちろんのこと、次の使用料や修繕料は入居者が負担しなければなりません。

(1) 電気、水道などの使用料や汲取り代、共同玄関および階段室の電気使用料、

(2) 市営住宅の修繕

### ア 屋内外施設

- ふすま紙の張替、ガラスの取替
- 建具の金物類（戸車、丁番等）の修理（油差し、増し締め等）及び取替
- 室内の金物類の修理および取替  
（ペーパーホルダー、カーテンレール、煙突、夏蓋等）
- 畳表の汚損の著しいもの、擦り切れ、切り傷、家具跡の著しいものの裏返し、または表替え
- 壁、天井の塗装
- 戸棚の朔の修理
- 網戸の網の張替

### イ 給排水施設

- 水栓及びフラッシュバルブ等のパッキンの取替
- 流し台及び洗濯槽、浴室の排水目皿及び洗面台、浴槽の栓の取替
- 排水溝（管）及び留桝の清掃
- 水道止水栓から水栓までの解凍
- 流し台、トイレ等の排水つまり

#### ウ 電気及びガス施設

- ・ 室内灯で天井台座から下の部分の修理及び取替  
（コード、点滅器、電球等）
- ・ スイッチ及びコンセント類の修理及び取替
- ・ 換気扇の修理、清掃

#### エ その他

- ・ 除草、草刈り等
- ・ 冬場の屋根のせっぴの除去

- 入居者の負担で行う修繕箇所であっても、その原因入居者の責めによらないことが明らかなものについては市が負担します。

また、上記の修繕のうち、一定年数が経過したものは市の計画修繕の対象とし、市が修繕する場合があります。

入居者からの修繕依頼連絡で、入居者負担か否か状況がつかないものは市が調査し、負担の区分を判断します。

## 9. 禁止されている事項

次のことは禁止されており、違反したときは住宅の明け渡しを請求されることとなりますから、ご注意ください。

- (1) 住宅の家賃を3か月以上滞納したとき。
- (2) 正当な理由なく30日以上住宅を使用しないとき。
- (3) 他の者に住宅を貸したり、権利を譲ったりしたとき。
- (4) 許可なく他の者を同居させたり、名義人が居住しないで他の者を入居させたり（替え玉入居）したとき。
- (5) 許可なく増築や模様替えをしたとき。
- (6) 市営住宅、共同住宅を故意に傷つけたり、汚したりしたとき。
- (7) 住宅内で商売を営んだり、住宅の一部を居住以外の用途に使用したりしたとき。
- (8) その他、公営住宅法、同施行令、芦別市市営住宅条例、同施行規則に違反したとき。

## 10. 住宅の退去

- (1) 住宅を退去される場合は、7日前までに市に届け出て管理人の検査を受けていただきます。なお、詳細については管理センターにお問合せください。
- (2) 家賃・電気・水道の使用料を完納してから退去していただきます。

## 1 1. 住宅管理人

各住宅には、それぞれ管理人が居住して住宅管理事務の補助をしております。市の指示に基づき管理を行っておりますから、不明な点がありましたらご相談ください。

## 1 2. 住宅の住まい方

みなさんが住まれる住宅は耐火または簡易耐火構造となっておりますので、その住まい方には木造住宅と異なる注意が必要です。

- (1) 窓や壁に隙間がありませんので特に冬期間は、結露防止のため、換気口を利用して換気に充分注意してください。これを怠りますと、いつも室内がじめじめし家財などを腐食します。
- (2) ブロック住宅は基礎部分に換気装置がついておりますから、適当に開閉して空気の流通を図ってください。ただし、冬期間は必ず閉めてください。
- (3) 室内で水蒸気が多くなったときは、換気に充分注意してください。
- (4) 煙突のない石油ストーブ（ポータブル石油ストーブ）は水蒸気が多量に出ますので、できるだけ煙突のついたストーブを使用してください。
- (5) 流しの目皿をはずしたまま使いますと固形物が流れ込んで、排水管を詰まらせる原因となりますから、必ず目皿をつけて使用してください。
- (6) 集合煙突は共同で使うようになっていますが、一冬に一回以上掃除してください。
- (7) 団地内通路には、危険防止のため自動車の乗り入れを禁止しています。
- (8) 耐火構造の団地は水洗便所になっておりますが、使い方を間違えたり、乱暴に使用して故障したりしますと、団地全体の入居者に迷惑をかけますから注意してください。  
特に使用後はハンドルを動かして水を流し、トイレトペーパー以外の新聞紙や衛生面などを絶対流してはいけません。また、節水のためにロータンクの中に水の入ったペットボトルをいれることは禁止しています。
- (9) お子さんのいる家庭では、窓格子やベランダ手摺り付近で事故を起さないよう充分注意してください。

### 1 3. 環境保持

市営住宅内では、一団地として共同生活を営むわけですから、お互いに協調の気持ちを忘れずに生活をしてください。

- (1) 住宅の周囲・階段などの共同部分は良く清掃し整理して、他の入居者に迷惑や不快の念を起こさせないように気をつけてください。
- (2) ラジオ・テレビなどの音をむやみに大きくしたり、騒音をたてたりして近所の迷惑にならないように注意してください。
- (3) 団地内で犬・猫・兎などの家畜の飼育は禁止されています。
- (4) 駐車は一戸につき一台が原則です。(一部の団地を除く)  
冬はそれぞれ除雪をしてください。

☆お問い合わせ先☆

「芦別市営住宅管理センター」

住所 〒075-8711 芦別市北1条東1丁目3番地 芦別市役所別館1F

電話番号 0124-27-7250

営業時間 平日8:30~18:00(土日祝日、12/29~1/3は休業)

※修繕受付は17:00まで ただし緊急時は24時間365日対応