

特定公共賃貸住宅

入居者のしおり



都市整備部都市計画課

はじめに

この度は特定公共賃貸住宅へお申し込み頂き、誠にありがとうございます。

さて、特定公共賃貸住宅のご利用にあたっては、色々な制限や注意事項を守った上で、大切に使う必要があります。

また、皆様が楽しく快適に生活するためには、入居者ひとりひとりの心がけが大切です。互いに協力し合い、住みよい団地にして頂けるようお願いいたします。

なお、このしおりは、特定公共賃貸住宅に入居される方のために知っておいて頂きたいことを抜粋して取りまとめたものです。

お手もとに置き、折りに触れて読み返して頂ければ幸いです。

入居までの手続き

入居するにあたり、市が指定する日までに次の手続きを行って下さい。

1. 敷金として家賃の3ヶ月分を納付すること。

敷金は、住宅を返還される時に全額をお返ししています。

ただし、住宅を毀損、あるいは滅失している場合はその損害賠償金を、未納の家賃がある場合はその額を差引いた残額をお返しします。

なお、敷金に金利はつきません。

2. 当月分の家賃を納付すること。

入居可能日に応じて日割計算した当月分の家賃を納付して下さい。

3. 請書を作成して提出すること。

連帯保証人は2名必要です。

請書には、連帯保証人の印鑑証明書を添付して下さい。

保証人になる資格は、原則として、島内に居住して独立の生計を営む者、となっています。

ただし、一般公営住宅（市営住宅や県営住宅）の入居者を保証人に選定することはできません。

なお、連帯保証人の印は、印鑑証明書の印鑑と同じものを押印して下さい。

入居後の手続き

下記の事項に留意して下さい。

1. 住民票の異動

入居後、14日以内に市役所にて（五色庁舎も可）住民票の異動を行って下さい。

2. 口座振替依頼書の提出

家賃は、原則として口座振替による納入です。

預金口座振替依頼書を取引先の金融機関に提出して下さい。

3. 各団地自治会への加入

各団地の自治会に加入して下さい（自治会のない団地を除きます）。

家賃以外の共益費等を、各団地の自治会が徴収しています。

なお、住宅のタイプによらず、一団地ごとに自治会が形成されています（例えば市営住宅との併用住宅は団地でひとつの自治会を形成）。

共益費の例：共用部分の電気料・水道料、汚水処理施設（浄化槽等）の管理費ケーブルテレビ使用料等

家賃

家賃の納付

- (1) 原則として、口座振替による納入です。
入居開始後、速やかに預金口座振替依頼書を取引先の金融機関（郵便局の場合は、郵便局所定の用紙）に提出して下さい。
- (2) 家賃の振替日は毎月25日です。
(ただし、振替日が休日の場合はその翌日です。)
- (3) 家賃を3ヶ月以上滞納すると、入居許可を取り消し、住宅を明け渡して頂く場合があります。
- (4) 家賃は一律75,000円です。

収入報告

特定公共賃貸住宅は、皆様の収入や家族構成等に応じて、助成金額が変わります。

そのため、入居者の皆様には、年1回、収入の状況を報告して頂く必要があります。この報告がないと、収入に応じた適正な助成金額の設定ができない場合がありますので、必ず報告を行って下さい。

なお、収入報告並びに新助成金額適用の時期は各団地によって異なります。

同居

入居者が、入居当時の同居家族以外の人を新たに同居させようとする場合は、「特定公共賃貸住宅同居承認申請書」に必要事項を記入の上、市に提出し、承認を受けてから同居させて下さい。

なお、出生の場合も、上記の申請書を提出して下さい。

住宅の返還

住宅を返還（退去）する場合は次の手続きをして下さい。

(1) **返還の30日前までに「特定公共賃貸住宅返還届」と「敷金還付請求書」**を提出して下さい。

退去の際には、当該住宅の損傷状況について市の点検を受けて下さい。

(2) 未納の家賃、電気代、水道代等がある場合は納付して下さい。

月の途中で返還する場合の家賃は日割計算になります。

(3) **畳の表替え、ふすま・障子の張替えをすること。**

これらは入居期間の長短に関らず必ず行って頂きます。住宅に損傷箇所があるときは修理し、増築や模様替えがあるときは自らの費用で撤去して原形に復して頂きます。

(4) 室内の修繕を終え、退去されるときには、入居時に渡したカギ（番号付）をそろえて、市に返却して下さい。

入居者の義務

入居者には、これまでに述べた事項の他、次の義務が課せられています。

- (1) 入居している住宅及び共同施設の使用について必要な注意を払い、正常な状態で維持すること。
- (2) 自らの責に帰すべき理由によって住宅または共同施設を滅失又はき損した場合は、これを原形に復すると共に、これによって生じた損害を賠償すること。
- (3) 団地内の環境を乱したり、他の入居者に迷惑を及ぼす行為をしないこと。

※ペットの飼育等もこの部分に該当します。鳴き声や臭い・糞等が元で他の入居者の方とトラブルがおこりやすくなりますので、入居に際しては、知人に譲ったり預けたりして、特定公共賃貸住宅で飼育しないようにして下さい。

修 繕

1. 市が修繕する範囲

- (1) 家屋の基礎・柱・壁・屋根その他構造上重要な部分
- (2) 給水施設・排水施設・道等（ただし、給水栓やスイッチなど構造上重要でない部分を除く）の修繕が必要となった場合は管理人に申し出て下さい。管理人は修繕箇所を調査し、市へ届け出ます。

※上記の部分でも、入居者の責に帰すべき理由によって修繕が必要になった場合は入居者の負担になります。

2. 入居者で修繕する範囲

市の修繕範囲以外の部分、例えば、畳・ふすま・ガラス・電灯・ソケット・スイッチ・水栓などは入居者の修繕範囲です。

痛みやすい水道のパッキンなどは早めに交換して下さい。

なお、軽微な故障は入居者の費用負担で修繕手入れをして、常に美しく保ち

快適な住まいとして使用して下さい。

増築・模様替え・用途変更

原則として、増築・模様替え・用途変更をすることは禁じられています。

ただし、特別な理由があり、その規模・構造配置が公営住宅としての特質から見て妥当であり、かつ、通風・採光・保健・衛生上の支障がなく、市の定める承認基準に適合する場合は、認められることがあります。

その場合は、「特定公共賃貸住宅用途変更等許可申請書」に必要事項を記入の上、平面図、姿図及び断面図各2通を添え、市に提出して下さい。

譲渡・転貸の禁止

名目の如何を問わず、入居者が住宅の使用の権利を他の者に譲渡したり、住宅の全部または一部を他の者に貸すことは禁じられています。

これに違反した場合は、住宅の入居許可を取り消すことは勿論のこと、不正入居者には明渡しを命令する等必要な処置を取ります。

住宅の明渡し請求

次のような場合には住宅の入居許可が取り消され、明渡しを請求することができます。

- (1) 入居手続きの内容に虚偽があったことが判明したとき。
- (2) 不正の行為によって入居したとき。
- (3) 家賃又は入居者負担額を3ヶ月以上滞納したとき。
- (4) 故意又は過失により特定公共賃貸住宅をき損したとき。
- (5) 正当な理由によらないで15日以上特定公共賃貸住宅を使用しないとき
- (6) 入居者及びその同居人が暴力団員であることが判明したとき。
- (7) その他、特定公共賃貸住宅管理条例等の規定に違反したとき。またはこれに基づく指示命令に違反したとき。

管理上の指示

特定公共賃貸住宅の管理上必要がある場合は、市長が必要な事項を示します。
入居者はこの指示に従って下さい。

管 理 人

管理人は、市が行う住宅管理の補助や、入居者の皆様と市との間の連絡をして頂くために委嘱しているものです。主な仕事は次の通りです。

- (1) 入居者との連絡
- (2) 修繕すべき箇所の報告
- (3) その他特定公共賃貸住宅及び共同施設の管理上必要とする事項

(注意) 管理人に個人的な問題を持ち込まれると管理人が迷惑しますので
ご遠慮ください。

また、市営住宅との併用住宅については、市営住宅と同一自治会になり、管理人も共通となります。

おわりに

これまでの内容は、「特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例」やその他関係法令等に定められている入居者の制限や義務について、大まかに記したものです。

各種届出や承認申請手続・報告事項・その他不明な点につきましては、下記までお気軽にご相談下さい

洲本市都市整備部都市計画課
TEL: 22-3321 (内線: 1363)

電気・ガス等問い合わせ先

電気	指定なし ※電力会社は自由にお選びいただけます。	
水道	・淡路広域水道企業団 洲本サービスセンター	0799-22-3321
	・洲本市役所五色庁舎地域生活課	0799-33-0160

ガスについては下記問い合わせ先をご覧ください

プロパン ガス	鮎原西、第2みたから、 第3みたから、広石中、 第2広石中	伊丹産業	0799-35-0321
	鳥飼、第2鳥飼	原ガス商会	0799-34-0252