

市 営 住 宅 使 用 の し おり

必ず読んでください。
そして、ときどき読み返してください。

守 口 市

は　じ　め　に

この「しおり」は、市営住宅に入居される方々に是非知っておいていただきたいことや、使用上のきまりなど上手な住み方の手引きとして、活用していただけよう作成しました。

ご承知のように市営住宅は、共同住宅としての一つの団地を形づくっていますので、自分の生活はもとより、団地としての集団生活を営む上での必要なことを守っていただき、明るく住みよい団地になるよう皆さん一人ひとりが協力しあう気持ちが必要です。

市民の貴重な財産である市営住宅を大切に、正しくお使いいただいて快適な生活環境を築いていただくようお願いします。

守　口　市　都　市　整　備　部
住　宅　ま　ち　づ　く　り　課

目 次

はじめに

市営住宅のいろいろなきまり

	ページ
1 市営住宅とは	1
2 入居者の住宅保管義務について	1
3 住宅使用料（家賃）について	1
4 収入超過者及び高額所得者への対応について	2
5 住宅の修繕及び共益費について	3
6 市営住宅の各種制限について	5
7 各種の届出及び申請について	6
8 住宅退去の手続きについて	7
9 その他	8

団地生活の心がけ

1 鍵の保管について	9
2 ドアの取扱について	9
3 便所の使用について	9
4 排水及び清掃について	10
5 屋上、階段及び通路等について	10
6 電気について	11
7 ガスの使用について	11
8 水道の使用について	11
9 共同で使用するものについて	11
10 迷惑行為等の禁止について	12
11 火災予防について	12
12 その他	12
守口市営住宅使用料口座振替取扱金融機関一覧表	13
各種の連絡先	13
おわりに	14

市営住宅のいろいろなきまり

1 市営住宅とは

市営住宅は、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で住宅を供給し、健康で文化的な生活をおくっていただくことを目的として、国の補助金と守口市の負担で建設されたものです。いいかえますと、市民の皆さんのが税金で建設された住宅で、市民の大切な財産です。したがって、市営住宅を使用する上でのいろいろな約束ごとは法律や条例で定められており、こうした点を十分理解していただき、住みよい住宅と環境づくりにご協力をお願いします。

2 入居者の住宅保管義務について

- (1) 入居者には、市営住宅及び共同施設の使用について、常にこれを正常な状態において使用していただきますが、もし自分で故意又は過失によって住宅及び共同施設を滅失したり、き損したときは、直ちに自費をもって原状に回復し、又は市の指示に従ってその損害を賠償しなければなりません。
- (2) 市営住宅は、住居の場ですから、住宅内及び敷地内で、許可なく営業行為はできません。また、犬、猫及び鳥等の動物を飼育することや餌やりをすることは、市営住宅が動物の飼育に適していないことから、お断りしていますのでご承知おきください。

3 家賃(市営住宅使用料)について

(1) 家賃

家賃は、毎年、入居者の収入に応じて改正されます。

(2) 納入方法

- ① 納入に便利な口座振替制度が実施されています。
注住宅まちづくり課で配布している預金口座振替納入依頼書を市の取扱金融機関（13ページを参照）に提出してください。
- ② 家賃は、毎月末（末日が、金融機関の窓口休業日に当たる時は、翌営業日）にその月分を振り替えますので、前日までに指定口座に入金して預金不足にならないように注意してください。

預金不足等で一度振替不能となった場合は、再度指定口座からの振替はできませんので、⑩住宅まちづくり課から送付される納付書を取扱金融機関に持参してお支払いください。

- ③ 家賃は、市長が指定した日から住宅を返還する日まで発生します。月の途中にかかった場合は日割計算します。

4 収入超過者及び高額所得者への対応について

市営住宅は、公営住宅法に基づいて建設された住宅であり、収入が低く住宅にお困りの方に安い家賃で使っていただくものです。

皆さんは、そういう資格条件を備えて入居されたわけですがその後、収入が増加して公営住宅法で定めている収入基準を超えたときは、次の区分に応じそれぞれに定める対応をすることとなっています。

(1) 収入超過者について

①定義 収入超過者とは、市営住宅に引き続き3年以上入居している場合で、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入がある者をいいます。

②対応 収入超過者は、その市営住宅を明け渡すように努めていただきます。

※ 住宅に困っている低所得者がたくさん空き家待ちされてますので、その方々のために自発的に住宅を明け渡して欲しいという趣旨です。

③家賃 每年4月から次に掲げる算式により計算した金額を収入超過者の家賃として徴収することになっていますのでご承知おきください。

本来家賃額+(近傍同種の住宅家賃-本来家賃額)×収入に応じた率

※ 近傍同種の住宅家賃とは、同じ地域の同じような建物の民間住宅の家賃をいいます。

(2) 高額所得者について

①定義 高額所得者とは、市営住宅に引き続き5年以上入居している場合で、直近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える収入がある者をいいます。

②対応 高額所得者は、明け渡し請求を受けて退去していただくことになります。

※ 必要があれば、⑩住宅まちづくり課においても都市再生機構UR賃貸住宅(旧公団住宅)等の案内をしますのでご相談ください。

③家賃 家賃は近傍同種の住宅の家賃となります。

また、明け渡し期限到来後においても住宅を明け渡さない場合には、明け渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅家賃の2倍に相当する金額を徴収します。

(3) 収入申告書の提出

- ① 入居者は、毎年収入についての申告書を、収入を証する書類とともに7月末までに、@住宅まちづくり課に提出願います。
- ② 収入申告書の用紙は、毎年7月頃を目途に配付します。
- ③ @住宅まちづくり課では入居者からの収入申告書に基づいて、家族状況を把握したり、翌年4月からの家賃を算定しますので、正確に記入願います。
- ④ 入居者からの収入申告が無い場合や、収入を証する書類の提出が無い場合は、翌年4月からの家賃は、近傍同種の住宅の家賃となります。

(4) 収入認定等の更正

収入の申告に基づき、収入の認定、収入超過者としての認定及び高額所得者との認定に対して、異議あるときは意見を述べることができます。その旨を@住宅まちづくり課に届け出てください。

調査して、正当な理由があると認められれば、当該認定を更正します。

5 住宅の修繕及び共益費について

(1) 修繕費の負担

住宅の修繕は、市で行うものと入居者負担で行っていただくものとがあります。住宅の主要構造部分（壁、基礎、土台、はり、柱、階段、屋根等）及び給水、排水設備、電気設備の破損は、市で修理します。修理の必要なときは、直接@住宅まちづくり課に連絡していただくか管理人に届け出てください。ただし、市が行うものでも、その破損が入居者の責任によって生じたものは、入居者において原形に復していただくか又は修理の費用を負担願います。

なお、入居者負担で補修していただくものと市の負担で行うものとの区分は、概ね次表のとおりです。

市営住宅修繕に要する経費負担区分表

区分	入居者の負担	市の負担
居室	畳の表替え及び裏返し、壁・天井の塗装、床及び天井の仕切材の補修（クロスの補修）	建築主体（壁・天井・床・柱等）
台所兼食堂及び浴室	洗濯槽・手洗器及び流し等の排水管の詰り、洗濯槽・流し・手洗器等の排水トラップ・排水金物・排水用皿・栓の取替え、衛生陶器取替え、浴室漏水修繕	洗濯槽・手洗器及び流し等の排水管取替え、給排水管の漏水修繕
便所	ベンチレーター・臭突バンドの取替え、フラッシュバルブ修繕及びパッキン取替え、ロータンク及び内部金物パッキン取替え、便座の取替え、便器洗净管、漏水修繕、便器排水管詰り	便器スパット漏水修繕、洋式便器床フランジ及び排水鉛管漏水、便器排水管破損取替え
建具	障子及びふすまの張替え修繕、ガラスの入替え、建具金物（錠・戸車・レール・蝶番・引き手金物等）、押入れ棚・台所棚修繕、建具の開閉調整（軽微なもの）、鍵の補修及び取替え	玄関扉、外部回り建具の修繕、玄関扉（鋼製）吊下り修繕、鋼製郵便受修繕
ポンプ施設		給排水用動力ポンプ及びモーター類の故障取替え及び修繕
ベランダ	手摺塗装（部分補修）	手摺修理、間仕切板修繕、床漏水修繕
電気装置	電球・スイッチ・コード・コンセント・ヒューズ・キーソケット・火災報知器・照明器具・テレビ用アンテナ端子・約定開閉ブレーカー・換気扇の修繕及び取替え、私設の電気配線及び器具類（冷暖房器具等及び増築等に伴う配線等の取付け）	電線取替え、テレビ共同アンテナ修繕取替え、電気盤（分電盤含む。）の修繕、使用期限切れ火災報知器の更新
水道設備	各種蛇口の取替え（パッキン含む。）、私設給排水設備修繕	給水管汚水管破損（各種弁類又は消火栓）漏水修繕及び取替え
排水設備	（敷地内）各種排水管の詰り清掃（溜柵含む。）	排水管の漏水・破損・溜柵の補修

区分	入居者の負担	市の負担
ガス設備	ガスコック・ガス器具等の修繕及び取替え	ガス配管修繕
屋外設備	共同栓及びパッキン取替え、生垣の刈込み、清掃	汚水管・雑排水管破損修繕
共同施設	外灯・階段灯の球切れ及びグローブ取替え、外灯の電球カサ・スイッチ等の取替え、溜柵・排水溝及び周辺排水路の清掃、道路、緑地帯・遊園地の清掃、誘導灯・非常用ボタン及びランプ等の補修及び取替え、集会所の建具・壁・天井・床・衛生器具・電気器具、蛇口・ガスコック等の補修及び備付品（流し台・湯沸器・換気扇・椅子・机・黒板等）の補修	外灯ポール取替え、エレベーター設備修繕、受水槽・高架水槽の清掃、共同階段修繕、道路側溝等の修繕、屋内外遊戯具修繕、外部排水会所、藤棚及び住宅内ベンチ修理

（注）上記負担区分でも入居者の不注意により損傷又は汚損した場合、原形復旧に要する費用は、入居者負担となります。

（2）共益費の負担

入居者は、共同施設のうち次に定めた事項に係る費用を、入居者全体の共益費として負担願います。この共益費は自治会（管理組合）に支払うものと、一部の団地で家賃と一緒に市へ支払うものとがあります。

- ① 入居者に水を供給するための設備の電気料
- ② 街路灯及び階段等の電気料
- ③ 集会所の電気料、ガス料及び水道料
- ④ 消火剤の詰替え費（定期交換分は除く。）
- ⑤ エレベーターの運転に要する電気料
- ⑥ その他共益費として負担すべき費用

6 市営住宅の各種制限について

（1）転貸等の制限

- ① 入居者は、市営住宅を勝手に他の者に転貸したり、また、入居の権利を他の者に譲渡することはできません。
- ② 入居名義人が死亡又は退去した場合には、名義人と1年以上同居している配偶

者等は、市長の許可を得て、市営住宅の入居の権利を承継することができます。

(入居権承継承認申請書)

(2) 同居及び用途変更、増築、模様替え等の制限

- ① 入居者は、市営住宅に他の者を同居させないでください。ただし、三親等以内の親族及び市長が認める者であれば、市長の許可を得て同居させることができます。(同居承認申請書)
- ② 市営住宅を住居以外の他の用途に使用しないでください。
- ③ 市営住宅を増築及び模様替えをしないでください。現状のまま使用していただきます。ただし、市長の承認を得たときは、この限りではありません。(市営住宅模様替・増築承認申請書)

(3) 入居の取消し

次に該当するときは、入居の決定を取り消されます。

- ① 定められた入居日までに無断で入居しないとき。
- ② 入居申込みに不正の行為があったとき。
- ③ 定められた日までに入居の手続きをしないとき。
- ④ その他市の指示命令に違反したとき。

(4) 住宅明け渡し請求

次のような場合には、住宅明渡し請求をすることがあります。

- ① 不正の行為によって入居したとき。
 - ② 家賃を3か月以上滞納したとき。
 - ③ 住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
 - ④ 関係法令及び市営住宅条例又は市長の指示命令に違反したとき
- 以上の理由によって市営住宅の明け渡し請求を受けた者は、速やかに住宅を明け渡さなければなりません。これについては、別に罰則規定があります。

7 各種の届出及び申請について

(1) 入居者の届出の義務

次の場合には、市長に届出をしてください。

- ① 出生、死亡、婚姻に変更があったとき。(異動届)
- ② 住宅を退去されるとき。(返還届)

(2) 入居者の申請

次の場合には、市長に申請をしてください。

- ① 入居者が市営住宅を退去し、または死亡した場合において、当該市営住宅に同居している配偶者が引き続いて居住しようとするとき。(入居権承継承認申請書)
- ② 同居親族以外の※親族を同居させようとするとき。(同居承認申請書、同居希望者の戸籍謄本)

※ 3親等以内の親族に限る。ただし、介護等の必要性から市長が特別に認めた場合には当該親族以外の者も同居可能。

- ③ 失業・病気または天災地変の災害による損失で著しく収入が低額となり、家賃の減免または徴収猶予を受けようとするとき。(家賃減免・徴収猶予申請書)
- ④ 駐車場の使用を受けようとするとき。(駐車場使用申請書)

8 住宅退去の手続きについて

- (1) 入居者の皆さんのが自家取得や転勤などの理由で他へ移住するため市営住宅を退去する場合には、退去の日の遅くとも5日前までに市長に返還届を提出し、退去後②住宅まちづくり課の検査を受けてください。
検査日は、退去される入居者の方と相談し決定します。
- (2) 住宅の検査を受けた場合、住宅及び附帯施設の損傷の程度により修理費の負担をしていただくことになります。(市営住宅修繕に要する経費負担区分表参照)
- (3) 入居者は、退去の日までに水道、電気及びガスの閉栓手続きと検針を受けて料金の精算をお願いします。また、入居者自ら設置された浴槽、風呂釜、エアコン等の家財等はすべて撤去し、屋内屋外の清掃をしてください。
- (4) 退去の日には、入居の際に受取った鍵は、②住宅まちづくり課に返還してください。
- (5) その他、入退去届に伴う関係官庁等への手続きは、各自で届け出してください。電気、ガス及び水道などの連絡先は 15ページに記載しておりますので、参考にしてください。

9 その他

(1) 市営住宅管理人

市営住宅管理人は、市長が入居者の内から委嘱した人です。修繕個所の報告、書類の配付、無許可の権利譲渡、同居、転貸、模様替え、増築及び用途変更等を連絡するなど、市に協力していただいております。

しかし、市営住宅管理人も皆さんと同じ入居者の一人ですから皆さんの御協力を
お願いします。

(2) 敷金の還付

住宅を退去されたときは、お預かりしている敷金について、未納家賃（退去時日割家賃を含む）を差し引き、口座振込により返還いたします。

なお、敷金には利息はつきません。

㊣ 住宅まちづくり課とあるのは、令和3年4月1日から守口市営住宅指定管理者
(日本管財株式会社) と読み替えてください。

団地生活の心がけ

市営住宅の使用上についての注意

1 鍵の保管について

鍵は、皆さんに差し上げたものではなく、住宅とともにお貸ししたもので、この鍵はあなたの生命、財産を守ってくれる大切なものですから、鍵の保管には特に注意願います。

- (1) 鍵は、玄関ドア用を3本お渡します。
- (2) 貴方に渡した鍵以外の予備の鍵は、市にはありません
- (3) 紛失等で錠前を交換される場合は入居者負担となります。

2 ドアの取扱いについて

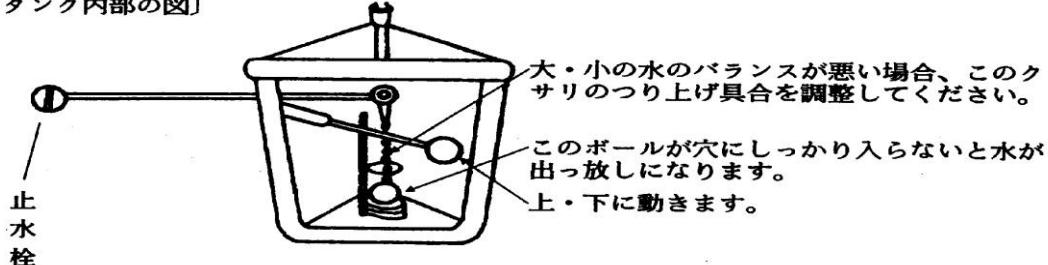
各出入口のドアは、乱暴な取扱いをいたしますと蝶番等がゆるんで鍵がかからなくなることがありますので注意してください。

なお、玄関のドアは、急に開けると歩行者にケガなどさせることができますから注意してください。

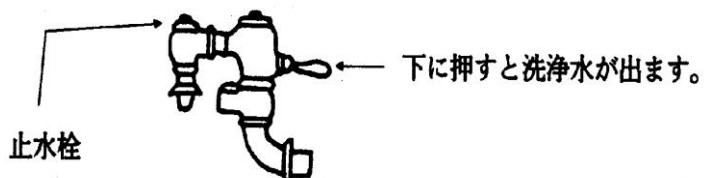
3 便所の使用について

- (1) 便所の使用については、次のことを守ってください。
 - ① 水にとけるトイレットペーパーを必ず使用してください。
 - ② ティッシュペーパー、おむつ（紙おむつを含む。）、生理用品、ゴム製品、下着類などは、トイレ、排水管が詰まりますので、絶対に流さないでください。
- (2) 洗浄水の流し方等
 - ① ロータンク方式
便所内に水槽（ロータンク）があり、大または小のコックを動かしますと洗浄水がでます。

【ロータンク内部の図】



② フラッシュバルブ方式



- (1) 流し、風呂場及びベランダなどの排水の際、油もの、固形物その他正常な排水を妨げるようなものを流さないでください。
- (2) 便所、流し及び風呂場などの清掃に塩酸、その他酸類や腐食剤を使用しないでください。なお、多量の水によって清掃されると、下階の部屋へ水もれの恐れがありますので、充分注意を払ってください。
- (3) 流し、風呂場、ベランダ及び便所等の各排水管の清掃を年1回は行ってください。
- (4) 共同排水施設の清掃は、定期的に行ってください。
- (5) 入居者は、階段、踊り場、アプローチ（通路）及び建物の周囲など定期的に清掃してください。

5 屋上、階段及び通路等について

- (1) 屋上の利用はできません。（個人のテレビアンテナ及び無線アンテナを屋上に設置することはできません。）
- (2) 階段、踊り場及び通路などに自転車、オートバイ、乳母車、幼児用乗り物、手押し車類、ポリ容器及び廃品類等をみだりに放置しないでください。（非常時の避難の妨げになるため、消防法で禁止されています。）
- (3) 階段、踊り場、物置及び外壁等の共用部分に宣伝用のポスター、看板類を掲示し

ないでください。

- (4) ベランダに樹木用の土砂類を放置しないでください。又、ベランダにハトの巣づくりをさせないようにお願いします。
- (5) ベランダ、窓枠、外壁等にエアコン等の室外機を設置するときは、落下の危険がないように確実に固定をしてください。
- (6) ベランダ境界パネル板付近にものを置かないでください。火災の時など避難通路の役目をはたさなくなります。

6 電気について

住宅の電気配線は、各棟毎に同一幹線からそれぞれの室内の各所に配線されていますので、電気の使用については、所定の範囲内で使用し、事故等のないように心がけてください。

なお、電力会社への使用申込み（開栓）や使用停止（閉栓）の手続きは入居者自身でおこなってください。

7 ガスの使用について

事故防止のため、寝る前とか外出のときには、ガスの元栓は必ず閉める習慣をつけてください。なお、ガス会社への使用申込み（開栓）や使用停止（閉栓）の手続きは入居者自身でおこなってください。

8 水道の使用について

水道水は、地下又は1階の受水槽から加圧ポンプで屋上の高架水槽へ一旦給水し、各戸へ配水しています。そのため、階数により水圧が変わることろがあります。

又、給水設備の清掃と検査、補修工事のため一時断水することがありますので、ご協力をお願いします。なお、水道局への使用申込み（開栓）や使用停止（閉栓）の手続きは入居者自身でおこなってください。

9 共同で使用するものについて

(1) 広場、緑地等の整備

団地によっては、遊び場、広場等の施設がありますが、これらの施設の整備及び草刈、樹木の手入れを定期的に行って、環境の美化に努めてください。

なお、幼い子供さんの遊びには、必ず十分な指導と監督をお願いします。

(2) 自動車の駐車等

団地によっては、自動車を駐車できる場所があります。団地の皆さんで管理して

ください。なお、皆さんの迷惑になりますので、その他の敷地内、通路等には駐車しないでください。

(3) 集会所

集会所は皆さんの共用施設です。適正な管理運営をおねがいします。

10 迷惑行為等の禁止について

住宅及び団地内において他の居住者の平穏を害したり、隣人に迷惑となる次のような行為をしないでください。

- (1) テレビ、ラジオ、CD、カラオケ等の音量を大きくすること。
- (2) ピアノ等楽器類を夜間、早朝に練習すること。
- (3) 酒に酔ってけんかをしたり、大声で口論すること。
- (4) 振動及び騒音を生じる機械器具の使用すること。
- (5) 不快な臭気を発散させること。
- (6) 団地内でのペットの飼育、野犬（猫）、野鳩等への餌やり。
- (7) 窓、ベランダからゴミや空き缶等を投げ捨てること。

11 火災予防について

一番恐ろしいのは火災です。この予防には日常特に細心の注意を払ってください。

電熱器具、ガス器具、石油ストーブや携帯用ガスボンベ、ライター、マッチ等の取扱については十分注意をし、器具の使用時には必ず換気をしてください。

また、風呂釜の空だきをしないように注意をしてください。

万が一に備えて、できるだけ各自で火災保険に加入してください。

12 その他

- (1) 伝染病が発生したり、原因不明の死亡及び団地内での人身事故があった場合は、
④住宅まちづくり課にご連絡ください。
- (2) 玄関錠の鍵の管理は入居者の皆さんで適正に管理してください。鍵の盗難、紛失に十分注意をしてください。
- (3) 住宅及び附帯設備の修繕等、保守管理のために市が行う一切の行為に協力してください。

守口市営住宅使用料口座振替取扱金融機関一覧表

令和2年1月6日現在

金融機関名	支店名	所在地	電話番号
りそな銀行	守口支店	守口市京阪本通1丁目3番2号	06-6993-0021
三菱UFJ銀行	守口支店	守口市河原町8番31号	06-6991-0531
三井住友銀行	守口支店	守口市京阪本通1丁目1番4号	06-6993-2691
関西みらい銀行	守口支店	守口市本町2丁目5番18号	06-6991-3631
四国銀行	守口支店	守口市早苗町2番1号	06-6991-2661
ゆうちょ銀行	大阪事務センター	大阪市天王寺区城南寺号	06-6993-1157
大阪信用金庫	守口東支店	守口市藤田町2丁目5番14号	06-6902-1101
大阪厚生信用金庫	守口支店	守口市春日町1番15号	06-6992-5651
北おおさか信用金庫	守口支店	守口市西郷通2丁目15番21号	06-6996-9501
枚方信用金庫	守口支店	守口市桜町5番5号	06-6991-3833
のぞみ信用組合	守口支店	守口市西郷通1丁目15番16号	06-6996-4681
北河内農業協同組合	本店	枚方市大垣内町2丁目1番11号	072-844-1351

金融機関については、上記金融機関一覧表の金融機関（どの支店でも可）に限定しておりますのでご注意ください。

各種連絡先

項目	事業所名	電話	備考
市営住宅	④住宅まちづくり課	06-6992-1709 (直通)	
電気	関西電力 守口営業所	0800-777-8016	
都市ガス	大阪ガス 北東部導管部	0120-5-19424	ガス漏れ
都市ガス	大阪ガス リビング事業部 北部事務所	0120-5-94817	事務手続
水道	市役所水道局お客様センター	06-6991-6771	
臨時ゴミ	電話受付センター	06-6997-7766	

④ 住宅まちづくり課とあるのは、令和3年4月1日から守口市営住宅指定管理者
(日本管財株式会社) と読み替えてください。

お わ り に

以上、市営住宅に入居される上でのいろいろな事柄について説明しましたが、趣旨を十分ご理解の上、ご協力をお願いいたします。

ご存知のとおり、団地生活は共同生活の場であり、皆さんの健全な良識に基づいて、お互いの生活を尊重するという認識により運営されなければなりません。

市においても、735戸に及ぶ市営住宅の施設改善、住宅環境の整備などに努力しておりますが、生活すべての面にわたり行き届くことができる訳ではありません。

そこで、皆さん自身で処理していただく面も多々あると思います。何とぞ互助精神を発揮していただき、皆さんの団地生活が明るく楽しく営まれますことを念願いたします。

平成25年 1月8日発行

(令和3年2月改訂)

市営住宅使用のしおり

守 口 市 都 市 整 備 部
住 宅 ま ち づ く り 課