

市 営 住 宅

入居のしおり

～ 保 存 版 ～

お 住 ま い の 住 宅

- 団地名：
- 住 所：
- 電 気：
- ガ ス：

目次

1.入居者の皆様へ	1
2.自治会の必要性	1
3.家賃の決定等	2
4.家賃の支払い	5
5.家賃の滞納	5
6.家賃の減免	5
7.敷金	5
8.退去の手続き	6
9.住宅の修繕と費用負担	7
10.共益費	7
11.迷惑行為等の禁止	7
12.住宅の変更	8
13.さまざまな届出	9
14.住宅の増築、模様替、工作物の設置禁止	10
15.水道	10
16.電気	11
17.ベランダ（バルコニー）	11
18.床下換気口	11
19.熱交換型換気扇	12
20.結露	12
21.共用部分	12
22.各種警報器	14
23.自転車置き場	15
24.住宅の駐車場	15
25.入居者が行うこと	15
26.禁止事項	15
27.原状回復の条件	16

1.入居者の皆様へ

市営住宅（以下「公営住宅」）は、住宅に困窮する方に低廉な家賃で住宅を供給することを目的とした住宅です。

建設費は、市民から納められた市税等を財源とする市費と国からの補助金で賄われているため、一般の借家やアパート等と異なった法規（公営住宅法、砂川市営住宅管理条例）が適用されますので、市民全体の財産であることを認識し、この「しおり」の内容を確認してください。

また、共同生活の場ですので、自分の生活はもとより、入居者が互いに理解し合い協力し、快適な団地生活を送れるようにしましょう。

※ 砂川市営住宅管理条例（以下「条例」）

2.自治会の必要性

公営住宅は市民の財産です。入居者が互いに協力してこの財産保全に努めなければなりません。

また、共同住宅であることから、入居者が互いに協力しなければならないこともたくさんあり、規模（平屋、中層）により異なりますが、基本的に下記のような費用の負担が必要になります。

- ア 共同で使用する電灯、電力費
- イ 共同で使用する消耗品の購入費
- ウ 屋内外施設の維持管理に要する費用

上記のような費用の負担は入居者個人では困難なことから、自治会が中心となり、一括して行うこととなります。

また、入居者相互の親睦を図るため、子ども・婦人・老人に至るまでのサークル活動の指導・調整や防火・防犯活動あるいは日常生活の中で生じる入居者同士の問題等を解決するための話し合いの場となることから、自治会組織が必要となりますので全員が加入してください。

3.家賃の決定等

(1) 収入申告の義務

公営住宅の家賃は、入居者の収入に応じて設定されることから、入居者の皆さんは、適切な家賃設定を行うために、収入申告を行うように義務付けられています。

収入申告の時期は、毎年 7 月～8 月末の期間で行われ（変更となる場合があります）、10 月 1 日付で当該収入は認定されます。認定された収入は、8 段階の階層に区分されます（別表 1 のとおり）。

また、収入申告を行わない入居者は、収入の認定ができないため、家賃の算定ができませんので、近傍同種家賃額（民間賃貸住宅家賃と同程度の家賃のことで、公営住宅の最高額の家賃）が課せられます。

(2) 家賃の算定

申告された収入に基づき、公営住宅の規模、立地条件、築年数等に応じて、毎年度（4 月から翌年の 3 月まで）家賃が算定されます。

(3) 収入超過者の家賃算定等

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で供給する目的で建設されています。そうした資格・条件を満たして入居された方でも入居後何年も経過すると、公営住宅法に規定された一定の収入基準を超える場合があります。

公営住宅に入居後 3 年を経過した後、収入基準を超える方（別表 2 のとおり）を「収入超過者」と決定して、下記のような措置を講じています。

ア 公営住宅の明け渡し努力義務

公営住宅の明け渡し努力義務とは、「入居者以外の方で住宅に困窮している低所得者」のために、公営住宅を明け渡すように努めていただくことです。

ただし、この措置は、あくまでも入居者に自発的な明け渡しの努力をしていただくものです

イ 家賃の算定

収入超過者の方が公営住宅の明け渡し努力をしても早急に移転先が見つからない場合も多くあると思います。

この場合は、引き続き居住せざるをえませんが、収入の基準を超えていることから、家賃額が収入の少ない方と同じ負担割合では、公営住宅法の趣旨に添わないことになるため、収入超過者の家賃は、下記のように算定されます

$$\text{収入超過者の家賃} = \text{本来家賃} + (\text{近傍同種家賃} - \text{本来家賃}) \\ \times \text{収入区分および認定年数に応じた率（別表 1 のとおり）}$$

(別表 1) 世帯の月額所得に応じた収入階層と収入超過者

収入階層	世帯の月額所得 (円)	収入超過者	
$\beta 1$	104,000 以下	収入超過者とな ってからの期間	収入に応じて設定 される家賃割増率
$\beta 2$	104,001～ 123,000		
$\beta 3$	123,001～ 139,000		
$\beta 4$	139,001～ 158,000		
$\beta 5$	158,001～ 186,000	1 年目	1/5
		2 年目	2/5
		3 年目	3/5
		4 年目	4/5
		5 年目以降	5/5
$\beta 6$	186,001～ 214,000	1 年目	1/4
		2 年目	2/4
		3 年目	3/4
		4 年目以降	4/4
$\beta 7$	214,001～ 259,000	1 年目	1/2
		2 年目以降	1/1
$\beta 8$	259,001～	1 年目以降	1/1
高額	313,001 以上	近傍同種家賃	

- ※1 「月額所得」：入居者および同居者の過去 1 年間における、所得税法に準じて算出した所得金額から、政令で定められた額を控除した額を 12(か月) で除した額
- ※2 改良住宅は収入超過者となる収入基準が異なります。詳しくは (別表 2) のとおりです

(別表 2) 入居者の収入基準

収入基準		収入分位	世帯の月額所得	
			種別	現行
入居収入基準	本来入居者	25%以下	市営住宅	158,000 円以下
			改良住宅	114,000 円以下
	裁量入居者 (高齢者・障がい者等)	40%以下	市営住宅	214,000 円以下
			改良住宅	139,000 円以下
収入超過者となる収入基準	本来入居者	25%超	市営住宅	158,001 円以上
			改良住宅	114,001 円以上
	裁量入居者 (高齢者・障がい者等)	40%超	市営住宅	214,001 円以上
			改良住宅	139,001 円以上
高額所得者となる収入基準	60%超	市営住宅	313,001 円以上	
		改良住宅	—	

※ 「月額所得」：入居者および同居者の、過去 1 年間における、所得税法に準じて算出した所得金額から、政令で定められた額を控除した額を 12(か月)で除した額

(4) 高額所得者の明け渡し義務

収入超過者のうち、特に高額 of 収入のある方がそのまま公営住宅に入居していることは、住宅に困窮している低所得者が、住宅への入居を希望している現状からみて不合理なため、住宅に引き続き 5 年以上入居しており、かつ最近 2 年間の収入が公営住宅法で定める基準（月額所得 313,000 円）を超える収入がある方は「高額所得者」として認定されます（ただし、改良住宅を除く）。

なお、高額所得者の方には、下記のような措置が定められています。

ア 6 か月以上の猶予期間をおいて、住宅の明け渡しを請求できること

イ 明け渡しの請求を受けた方は、定められた明け渡し期限が到来したときは、速やかに公営住宅を明け渡さなければならないこと

(5) 家賃の変更、収入超過認定の変更または取り消し

収入申告によって認定された収入に基づき、家賃または収入超過が決定されますが、その後退職等の理由で収入が減少し、収入階層に変動があるとき、または収入超過の決定に変動を及ぼすときは、その旨を届け出てください。

調査結果により年度途中でも家賃の変更、または収入超過の変更や取り消しを行います。

4.家賃の支払い

- ア 家賃は当月分を毎月末日（末日が土・日曜日、祝日、年末の場合は次の平日）までに、「市営（改良）住宅使用料納入通知書」で、市役所会計窓口（1階1番窓口）や連絡所、納付書記載の納入場所で納入してください
- イ 領収書は、家賃納入についての証明となりますので、5年間は保存してください
- ウ 家賃は、電話料金や水道料金等と同じように金融機関の預貯金口座から、口座振替の方法で納入することができます。手続きは金融機関または住宅系の窓口できます。なお、手続きには通帳と銀行印が必要となりますので、持参ください

5.家賃の滞納

家賃を毎月納期限までに納めない場合は、督促状を交付します。特に、3か月以上滞納したときは、公営住宅の明け渡し請求の理由になります。必ず納期限までに家賃を納めてください。

また、場合によっては、連帯保証人へ連絡されます。さらに滞納が解消されない場合には法的措置により処理することになりますので、あらかじめご承知おきください。

6.家賃の減免

次に該当する場合は、一定期間収入に応じて家賃の一部を減免できることがありますので、ご相談ください。

- ア 収入が著しく低額であるとき
- イ 失職、病気等で生活が困窮の状態にあるとき
- ウ 災害により著しい損害を受けたとき
- エ その他ア～ウに掲げる理由に準ずる特別な事情があるとき

7.敷金

公営住宅に入居する際、家賃の2か月分を敷金として納めてください。

公営住宅を退去するときこの敷金は全額をお返ししますが、未納の家賃または入居者の故意や過失によって公営住宅を毀損したときは、敷金からその未納家賃や修繕費用を差し引いてお返しします。

8.退去の手続き

公営住宅を退去されるときは、下記のことにご留意してください。

(1) 退去届の提出

退去届を退去する日の5日前までに、住宅係に提出してください。

(2) 退去立会（住宅の検査）・入居者負担となる修繕費用の査定

退去届を提出いただき、公営住宅を退去された後、入居者の方と住宅係で退去立会を行い住宅の検査をします。

退去立会では、荷物が部屋にないことの確認と入居期間中における公営住宅の損害程度を調査し、入居者負担となる修繕費用を算定します。

修繕費用は、15 ページ記載の「27.原状回復の条件」に基づいて、算定を行いますので、ご確認ください。

なお、決定した修繕費用は、原則として当日中に住宅係の窓口でお支払いください。

(3) 日割家賃の支払い

退去日が月の途中になる場合は、その日までの日割り家賃を納めてください。

(4) 鍵の返還および造作物の撤去

入居時にお渡ししている住宅の鍵 2 本（複製鍵を除く）を退去立会時に返却してください。

鍵を紛失または折損した場合は、入居者負担となります（パイプシャフトやメーターボックス、物置等がある公営住宅の場合は、その鍵も引き渡してください）。

また、許可を受けて模様替、工作物の設置、人為的に損傷している場合は、入居者の負担で原状回復してください。

(5) 電気やガス、水道等の精算

電気やガス、水道等は各供給元に事前に連絡し、使用の変更・中止の手続きを行い、退去日までの使用料を清算してください。

(6) その他の手続き

公営住宅退去の手続きのほか、市役所の戸籍年金係で住民票の異動届や自治会、郵便局への届出も忘れず行ってください。

9.住宅の修繕と費用負担

(1) 入居者には「住宅および共同施設について常に必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない」という保管義務があります。

よって修繕についても市の負担と入居者の負担で行うものがあります。

市の負担であってもその破損等が入居者の責任で生じた場合は、入居者に原状回復していただきますのでご注意ください。

(2) 入居中に修繕が必要になった場合（入居者負担以外の修繕）は、住宅係にお問い合わせください。

※ 15 ページ記載の「27.原状回復の条件」を参考にしてください

(3) 建物の共用部および住居内の設備は、火災共済に加入しておりますが、お住まいの住居部分または家財については適用外となっています。家財の補償をご希望の場合、別途契約いただく必要があります。

10.共益費

共益費とは、共同生活を営むために使用する必要な設備の維持管理に要する費用で、入居者全員で負担していただきます。

※ 廊下灯や階段灯、外灯等の電気料および電球の取り替え費用等が主な内容です（住宅の構造等により設備が異なりますので、お住まいの団地により共益費の負担内容も異なります）

11.迷惑行為等の禁止

多くの人々が共同生活を営む場である公営住宅は、さまざまな問題が生じる可能性があります。

自分の住居を大切にするとともに、お互いに協調の気持ちを失わず健康で文化的な住まい作りに努力してください。

また、生活を営む上で、お互いに守っていただかなければならない事項は下記のとおりとなりますので、ご確認ください。

(1) 音について

コンクリート造の建物は、音が意外と響き、共同住宅の性格上ある程度聞こえることは避けられませんが、下記のことには注意してください。

ア テレビ等の音量には、特に注意をしましょう

イ 深夜・早朝の玄関ドアや窓の開閉は、静かに行いましょう

ウ 小さな子どもがいる家庭では、廊下に音が響かないようにしましょう

(2) 動物飼育の禁止

動物を飼育することは、入居者全体の環境保全のために禁止しています。

飼う方にとっては苦にならなくても、鳴き声や臭いなどは他人にとっては、大変な迷惑となり、そのことから他の入居者とのトラブルの原因にもなりますので禁止です。

なお、動物を飼うことによって、退去時に瑕疵や汚損が見つかった場合は、高額の弁償金を負担しなければならないことがあります。

(3) 水漏れ

洗濯機や掃除等で水を使用したときに、不注意で階下に漏水させてしまった場合は、当事者同士で解決してください。

なお、漏水によって天井、畳、建具等に修繕が必要になった場合は、その費用を負担していただくこととなりますので、水漏れには十分注意してください。

(4) 敷地内およびベランダでの放置物の禁止

敷地内およびベランダにゴミや雑品等を放置すると、火災の原因になるほか、臭いなどが隣近所の方に迷惑となります。

ゴミや雑品等は、指定日に必ず決められた場所に捨て、敷地内やベランダに物を置かないようにしてください。

12.住宅の変更

下記の場合に限り、住宅を変更（特定入居）することができますので、住宅係にご相談ください。

- ア 入居者が加齢や病気等により階段の昇降が困難な状態にあるため、中層住宅の1階または低階層の他の住宅に入居することが適切である場合
- イ 世帯員に異動があったことにより、他の住宅に入居することが適切である場合
- ウ 入居者同士が相互に入れ替わることが双方の利益になる場合
- エ その他、行政上必要な場合

13.さまざまな届出

(1) 市営（改良）住宅入居請書の提出

家賃を滞納したり、入居者が行うべき修繕等を行わないときなどに、家賃の請求および修繕の履行を求めするために、入居時に「市営（改良）住宅入居請書」で連帯保証人および緊急連絡先の届出をいただいています。

次のア～ウにあてはまる場合には、改めて住宅係へ「市営（改良）住宅入居請書」の提出が必要です。

ア 連帯保証人が亡くなられたときや失業等により保証能力がなくなったとき

→新しい連帯保証人を決めて、住宅係へ届出をしてください

イ 緊急連絡先に登録されている方が亡くなられたとき

→新しい緊急連絡先を決めていただき、届出をしてください

ウ 入居者が死亡や離婚、その他により、住宅に入居しないことになった場合

→新しい入居者（名義人）を同居の親族から決めていただき、住宅の承継手続きを行ってください。ただし、次の要件を全て満たす必要に限りません。

1. 入居者と同居していた期間が1年以上あるとき
2. 名義人の変更後における当該入居者の収入が、条例で定める金額を超えないとき
3. 入居名義人が住宅に入居しないことになった日から、14日以内に「入居承継承認申請書」を提出し許可を得たとき

※連帯保証人と緊急連絡先の確保が難しい場合やご不明な点等ございましたら住宅係までお問い合わせください。

(2) 連帯保証人・緊急連絡先の住所または連絡先の変更

連帯保証人・緊急連絡先の住所や連絡先（電話番号）に変更があったときには、住宅係にご連絡ください。

(3) 入居世帯員の異動

入居後、出産や結婚、養子縁組等による入居、死亡や離婚、別居等による退去がある場合は、下記のとおり届出や申請が必要です。

ア 同居者に出生や死亡、転出等による退去があった場合は、速やかに「同居者異動届」を提出してください

イ 入居の許可を受けた同居者のほかに、原則として他の親族を同居させることができません。

ただし、下記に該当し、やむを得ない事情がある場合は、「同居承認申請書」を提出し、承認を得ることによって、同居させることができます

- ① 3親等以内の親族であるとき

- ② 同居後における当該入居者の収入が、条例で定める金額を超えないとき
- ③ 条例で定める事項に違反していないとき

(4) 長期不使用届

公営住宅を15日以上留守にするときは、長期不使用届を提出し届出てください。

14.住宅の増築・模様替・工作物の設置の禁止

公共の建物であるため無断で増改築や模様替、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、やむを得ない場合で、管理上支障が無いと認められた場合には、必要な条件を付して許可されることがありますので（温水洗浄便座や手すり、インターホン、エアコンの設置等）、住宅係にご相談ください。

また、無断で増改築や模様替を行ったり、許可条件に違反したりすると、増改築部分の取り壊しを命じられるばかりではなく、住宅の明け渡しや損害賠償を請求する場合がありますので、特に注意してください。

15.水道

(1) 排水詰まりに注意してください

台所や洗面所、風呂、トイレ、洗濯排水等、水回りの排水管を詰まらせてしまった場合は、入居者の自己負担で解消してください。

(2) 冬期間の凍結に注意してください

冬期間で強い寒波が来た時や長期間留守にする場合は、凍結して水道が使用不能になり、給水管等が破損することがありますので、注意してください。

凍結を防止するためには、部屋の中が冷え切ってしまうのを防いだり、水抜きを行うなどの対応が必要です。水抜きの方法は、下記のとおりです。

- ① 給水弁を締めて給水を止める
- ② 水抜弁を開けて管の中の水を落とす
 - ※ 給水・水抜弁は階段の踊り場の扉の中（パイプシャフト）または共同廊下のメーターボックスの中にあります。
 - また、一部の団地では、電動式水抜栓開閉装置が付いていますので、台所の操作盤で水抜きを行ってください
- ③ トイレの洗浄タンクのレバーを大使用の方にひねり、タンクの水を落として空にする
- ④ 便器の底に溜まっている水を小さい器等で汲み出して別の場所に捨てるか、不凍液を入れてください。この水がそのままになり凍結すると、膨張により便器が破損する場合があります

- ⑤ 給湯器の水抜きを行ってください（各給湯器の説明書を確認のうえ、水抜きを行ってください）
- ⑥ 台所や洗面台、風呂、洗濯スペースの各蛇口を開けて、給水管の中に残った水を抜いてください（蛇口は開けたままにする）



給水弁と水抜弁



電動式水抜栓開閉装置

16.電気

電気容量は、10 アンペアから 20 アンペアです。電子レンジ等は、相当の電気容量を必要としますので、容量不足のときは住宅係に申請し許可を得てから、北海道電力に契約容量の変更申請をしてください。

なお、建物の受電容量等の関係で希望通りの変更ができない場合があります。

17.ベランダ（バルコニー）

ベランダの排水管は雨水を流すものであり、ベランダの床は完全防水ではないため、洗濯水等は絶対に流さないでください。

排水管が雑物等で詰まると階下へ漏水したり、冬期には管が破裂し床に亀裂を生じさせることとなります。

管が破裂した場合の修繕費は、入居者の負担となりますので、注意してください。また、緊急時の避難行動の妨げとならないように、ベランダの仕切り板の前や避難はしごのハッチの上下には物を置かないでください。

18.床下換気孔

「北光団地（A～F棟除く）、寺町団地、東町団地、宮川西団地、宮川中央団地のみ」

土の表面からは常に水蒸気が発生していますので、床下は特に湿気を帯びやすく、換気が必要があり、床下換気孔はこのために取り付けられています。その

ため、降雪期以外の季節には必ずこれを開けておくようにしてください。

なお、冬期には床が冷えるとともに、凍土等の凍害があるため、床下換気孔を閉じて、床下に冷気を入れないようにしてください。年間の操作としては、春の融雪後に床下換気孔を開け、秋の降雪前に閉めるようにしてください。

19.熱交換型換気扇

「三砂団地、三砂ふれあい団地、北光団地（A～F棟）、石山団地、南吉野団地のみ」

平成6年以降に建設された公営住宅は、熱交換型換気扇が設備されています。

この設備は、部屋全体の空気を循環させて結露を防ぐほか、室内の酸素不足を防ぐために外気を取り入れるものです。

熱交換型換気扇は3か月に1回程度、内部のフィルター等を清掃してください。交換用のフィルターは、住宅係または市販のものを購入してください。

20.結露

鉄筋コンクリート造やブロック造の公営住宅に入居して、ストーブを使用するようになると、特に北側の外壁面内側や接する押入、トイレ等が湿気を帯びてくることがあります（特に燃料式のポータブルストーブを使用すると、大量の湿気が発生し、結露の原因となるため、使用を禁止しています）。

これは結露といわれる現象で、汚れやカビの発生、建材の腐朽等のほか、結露水により布団や家具等の被害が起きることもあり、これを防ぐ方法は下記のとおりです。

- ア 換気口を開け、台所換気扇をまわす
- イ 各ドアを開け、空気の流れを作る
- ウ 窓ガラスの水滴をこまめにふき取る
- エ 入浴後もしばらく浴室換気扇を運転する
- オ 壁と家具の間をできるだけ空ける
- カ 炊事・洗濯時は換気をして水蒸気を排出
- キ やかん・加湿器等の使用を控える

21.共用部分

(1) 玄関、階段

- ア 共同玄関の扉は、他の入居者の迷惑にならないように、静かに閉めてください
- イ 冬期は共同玄関の戸や窓を開けたままにすると、各戸の燃費の損失やパイプシャフトおよびメーターボックス内の水道栓の凍結の原因となりますので、戸は必ず閉めるようにしてください

ウ 自転車やタイヤ等の私物を置かないでください。他の入居者の出入りの迷惑になるだけでなく、緊急時の障害になります

エ 掃除は入居者の皆さんで当番制にするか、受け持ち区分をあらかじめ決めて、皆さんで協力して行ってください

(2) 共同郵便受け

共同玄関の周辺に郵便受けを設置してありますので、各戸の名前を表示し、施錠をするようにしてください。

(3) パイプシャフト、メーターボックス

ア パイプシャフトは、階段の踊場にあるドアの中にあり、これを開けるとガスや水道のメーター、給排水管、ガス管等があります。また、住宅によっては、玄関脇のメーターボックスの中にあります

イ パイプシャフトやメーターボックス内には物品を入れないでください

(4) 住宅路

住宅内の通路やアプローチ部分に駐車していると、消防車や救急車等の救急車両の通行を妨げることとなりますので、禁止しています。

(5) ゴミステーション

住宅に隣接してゴミステーションを設置しています。ごみは必ず指定された日に出してください。指定日以外に出すと、風やカラス等の動物により乱され、清潔な環境を損なうだけでなく、トラブルの原因となります。

○家庭ごみの収集曜日について

- ・「北・中地区」…三砂団地、三砂ふれあい団地、北光団地、石山団地、寺町団地、東町団地
- ・「南地区」…宮川西団地、宮川中央団地、南吉野団地

ごみの種類	ごみの出し方	収集日	
燃やせるごみ	指定袋	北・中	毎週 火・金 曜日
		南	毎週 月・木 曜日
生ごみ	指定袋	北・中	毎週 水・土 曜日
		南	毎週 火・金 曜日
燃やせないごみ	指定袋	北・中	毎月 第2・第4月曜日
		南	毎月 第1・第3水曜日
危険ごみ	指定袋なし (中身の見える袋)	北・中	毎月 第1・第3月曜日
		南	毎月 第2・第4水曜日
ペットボトル・缶	指定袋	北・中 毎月 第1・第3月曜日 南 毎月 第2・第4水曜日	
ガラスびん	指定袋		
新聞、雑誌、ダンボール 紙パック、古紙類	ビニール紐等 で梱包する		
粗大ごみ	ごみ処理券	北・中	申込制 第4木曜日 (前日の午前中までに申込)
		南	申込制 第4土曜日 (前日の午前中までに申込)

- ※1 指定日以外には、ごみを出さないでください
- ※2 生ごみは、水分を十分取ってください
- ※3 ペットボトル・ガラスびんのふたは必ず取ってください
- ※4 他のごみが混入していると収集しません
- ※5 必ず指定日の午前8時30分までに分別して出してください

22.各種警報機

公営住宅には下記の警報器が設置されているところがあります。ベルの警報に気づかれた方は、住宅係にご連絡ください。

- ※ 火災の原因となる行為は禁止です

(1) 火災報知器非常ベル

各部屋や廊下等に発信機があり、煙や異常温度を感知したとき、自動的に警報を発します。発信箇所は、各階の中央にある受信機で確認できます。

(2) 灯油漏れ警報

オイルサーバーから灯油が漏れている場合、警報が鳴ります。

23.自転車置場

公営住宅には自転車置場を設置しているところがあります。スペースが限られていますので、しっかりと並べて置くようにしてください。また、盗難には十分注意してください。

24.住宅の駐車場

公営住宅の駐車場は、市から委託を受けている駐車場管理組合が管理しており、維持管理等の責任を負っていますので、使用する方は、必ず市および駐車場管理組合に許可を受けた場所に駐車してください。また、ご家族や友人等が車で訪れる場合は、駐車場管理組合に許可を得て、指定された来客者用の場所に駐車してください。

なお、通路や外物置の周辺に長時間駐車や路上駐車をするなどの迷惑駐車は禁止です。

25.入居者が行うこと

- ア 雪庇を放置した場合に、落ちた時に窓ガラスが割れたり、ベランダの柵が壊れてしまうことがあり、その場合の修繕費は入居者の負担となりますので、大きくなって自分たちで取り除くことができなくなる前に、落としてください
- イ 玄関前や畑等のスペースに発生するアリやワラジムシ等の生活上の虫については、皆さんで協力して防・殺虫を行ってください
- ウ 住宅周囲の草刈りは入居者の皆さんで協力して行ってください

26.禁止事項

下記のようなことは禁止しており、違反した場合には明渡請求を行うことがあります

- ア 正当な理由なく家賃を3か月以上滞納したとき
- イ 無断で15日以上住宅を使用しないとき
- ウ 他の者に住宅を貸したり、権利を譲ったとき
- エ 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居住させたとき
- オ 許可なく増改築や模様替えをしたとき

- カ 住宅および共同施設を故意に傷つけたり、汚したりしたとき
- キ 住宅で商売を営んだり、一部を住居以外の用途に使用したとき
- ク 入居者および同居者、同居しようとする親族が暴力団員だったとき
- ケ そのほか公営住宅法等の関係法令や条例等に違反したとき

27.原状回復の条件

原状回復の条件は、下記（２）「例外としての特約」以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方になります。

- ・賃借人（入居者）の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人（市）が負担すべき費用となる

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた（別表１） および（別表２） のとおりですが、その概要は下記（１）の「原状回復条件」のとおりです。

（１）原状回復条件

民法第 90 条および消費者契約法第 8 条、第 9 条、および第 10 条に反しない内容に関して、下記（２）の「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります

（別表 1）賃貸人（市）・賃借人（入居者）の修繕分担表

賃貸人（市）の負担となるもの	賃借人（入居者）の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったため、台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合）

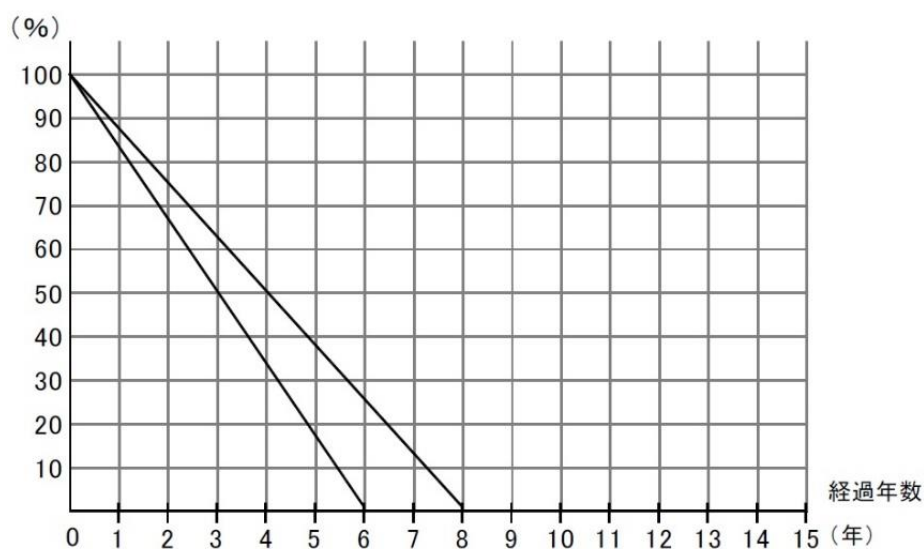
<p>3. 壁等の画鋸、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの）</p> <p>4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡</p> <p>5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）</p>	<p>2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃借人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合）</p> <p>3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食</p> <p>4. タバコのヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合）</p> <p>5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの）</p> <p>6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡</p> <p>7. 落書き等の故意による毀損</p>
<p>【建具等、襖、柱等】</p>	
<p>1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの）</p> <p>2. 地震で破損したガラス</p> <p>3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）</p>	<p>1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合）</p> <p>2. 落書き等の故意による毀損</p>
<p>【設備、その他】</p>	
<p>1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合）</p> <p>2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合）</p> <p>3. 消毒（台所・トイレ）</p> <p>4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの）</p> <p>5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）</p> <p>6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）</p>	<p>1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、スス（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合）</p> <p>2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合）</p> <p>3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損</p> <p>4. 鍵の紛失または破損による取替え</p> <p>5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草</p>

(別表2) 賃借人(入居者)の負担単位

負担内容		賃借人(入居者)の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返ししか表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする	(壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用	

			を賃借人負担とすることが妥当と考えられる	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1 枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない
		柱	1 枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値 1 円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする
	通常の清掃 ※	クリーニング ※ 通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする

設備等の経過年数と賃借人負担割合
(耐用年数 6 年および 8 年、定額法の場合)
賃借人負担割合 (原状回復義務がある場合)



(2) 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、例外として、下記の費用については、賃借人（入居者）の負担とします（ただし、民法第 90 条および消費者契約法第 8 条、第 9 条および第 10 条に反しない内容に限ります）。

（下記は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由）

- 退去時に市営（改良）住宅に著しい毀損や汚損があった場合、経過年数および耐用年数を考慮せず、賃借人（入居者）は修繕費を負担しなければならない
- 退去時に賃借人（入居者）は清掃費を負担しなければならない

