

南国市営住宅
すまいのしおり



南国市 PR キャラクター
「シャモ番長」

南国市役所 住宅課

は じ め に

市営住宅とは、公営住宅法という法律に基づき、国と南国市が協力して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とし、住宅に困窮している方のために建設した賃貸住宅です。

入居者は、市営住宅を使用するにあたり、いろいろな制限や義務がともなってきます。これらの決まりを守り、住宅を大切に使用してください。

また、皆様が快く生活できるかどうかは、入居者一人ひとりの心がけが大切です。このしおりは、お互いの協力によって市営住宅で生活するうえでの方法や注意すべきことがらなどをまとめたものです。

お手元におき、折にふれてお読みください。

目 次

① <u>入居の心得</u>	2
1. 市営住宅の管理	2
2. 共益費及び共用するもの	2
3. 家賃の納入	3
4. 収入の報告	3
5. 割増賃料	3
6. 高額所得者	3
7. 家賃の減免制度	4
8. その他の手続き	
・同居人等について(承認・退去)	4
・入居者の承継	4
・住宅の長期不使用について	4
・模様替え等について	4
・駐車場について	5
・連帯保証人及び緊急連絡先について	5
9. 住宅明渡請求	5
10. 団地内での注意	6
② <u>退去の手続き</u>	7
③ <u>設備等（水道・警報器）</u>	
①水道パッキン（単水栓）の取替え方	8
②水道パッキン（混合水栓：ツーハンドル）の取替え方	9
警報器の電池切れ交換について	10
④ <u>市営住宅修繕費用負担区分表</u>	13
⑤ <u>おわりに</u>	20

①入居の心得

1. 市営住宅の管理

市営住宅を管理する課は、次のとおりです。

南国市役所 住宅課 住宅係

南国市大桶甲 2 3 0 1

電話 0 8 8 - 8 8 0 - 6 5 5 8 （住宅課直通）

2. 共益費及び共用するもの

（1）共益費（一部の住宅のみ）

団地の共同の暮らしの中で必要な費用は、共益費として毎月負担していただくことになります。

共益費は、毎月の家賃と合わせて納めてください。

共益費の主なものは、次のとおりです。

- ①階段灯、防犯灯（外灯）の電気料及び電球の取替費
- ②共同水栓水道料
- ③浄化槽・給水施設の保守点検費用（浄化槽運転電気料を含む）
- ④団地内共用部分（植木、側溝、配水管等）の清掃費
- ⑤その他住宅の使用環境整備上負担を要する費用

（2）入居者が共同で使用する場所

空地、樹木、緑地、遊園地、構内道路、自転車置場、駐車スペース、集会所、ごみステーション等は入居者一人ひとりがマナーを守って使用してください。
日ごろから入居者で話し合って、清掃など快適な環境づくりに努めてください。

（3）団地内の空地

野菜を作る等の理由で、個人が占有することはできません。

（4）遊園地

保護者は必ず同伴して事故防止に心がけてください。

（5）受水槽（中耐住宅の場合）

中耐住宅では、水道水を一度受水槽に入れ、各家庭に給水しています。

3. 家賃の納入

家賃は、毎月納期限までに納めてください。

口座振替の日は毎月末日ですが、末日が土日祝の場合は翌営業日に引き落としとなりますので注意してください。残高不足などにより引き落としができなかった場合、再度口座振替を行うことはできません。

3ヶ月以上滞納したときは、住宅の明け渡し請求を行う場合があります。

4. 収入の報告

市営住宅に入居している方は、同居中の世帯全員の前年分の収入について、収入状況に関わらず、「収入申告書」による申告が必要となっています。

「収入申告書」の提出については、毎年夏季に用紙を送付しますので期日までに必ず提出してください。提出していただけない方については、その住宅の最高額家賃をお支払いいただくこととなりますので、必ず提出をお願いします。

なお、所得が収入基準を超過した方については、収入超過決定通知書でお知らせします。

5. 割増賃料

上記の結果、収入超過と決定された方は、家賃のほかに割増賃料が加算されます。収入超過と決定された方は、住宅を明け渡す努力をしてください。

6. 高額所得者

- (1) 市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のために建設されたものです。住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間政令で定める基準を超える収入がある方に対しては、住宅の明け渡し請求を行う場合があります。その場合、指定された期限（請求をする日の翌日から起算して6ヶ月を経過した日）が到来したら、速やかに住宅を明け渡さなければなりません。
- (2) 住宅明け渡し請求を受けた高額所得者であっても、入居者または同居人が病気にかかっているとき、災害により著しい損害を受けたとき、近い将来定年退職等により収入が著しく減少することが予想されるとき、その他特別の事情があるときは、申出により住宅明け渡し期限が延期されることがあります。

7. 家賃の減免制度

入居者の方で、収入が著しく低い方や、失業や病気療養等により収入が見込めなくなった場合などには家賃の減免の申請ができます。

家賃減免の申請には「家賃等減免申請書」(様式第16号)等の提出が必要です。
なお、家賃の減免が認定された方は、申請の翌月から減免が適用されます。

8. その他の手続き

(1) 同居の承認について

市営住宅は、市から同居承認を受けた方以外を同居させてはいけません。同居の必要があるときは「市営住宅同居承認申請書」(様式第8号)を提出しなければなりません。

同居の承認を受けられる方は(ア)入居者の親族(イ)特別の事情がある方(入居者の看病、介護のため等)です。

(2) 同居者の退去について

同居者が退去する場合は「市営住宅同居者退去届」を提出する必要があります。また、住民票を異動させる際に住宅係で許可印をもらってください。

(3) 入居者の承継について

入居者が死亡または退去した場合において、その同居者が住宅の使用を承継しようとするときは、その必要が発生した日から10日以内に「市営住宅入居承継承認申請書」(様式第10号)を提出して市長の許可を受けなければなりません。承継の承認を受けられる者は以下のとおりです。

①入居のときからの同居者または配偶者

②入居者の親族で、同居の承認を受けてから引き続き1年以上居住している方

③その他特別の事情がある方

(4) 住宅の長期不使用について

15日以上引き続き住宅を使用しないときは、「市営住宅不使用届出書」(様式第18号)を提出しなくてはなりません。

(5) 模様替え等について

入居者は、市営住宅を無断で模様替えしたり、増改築をしてはならないことになっています。しかし、どうしても必要なときは「市営住宅模様替え等承認申請書」(様式第21号)を提出しなければなりません。

提出後、「市営住宅模様替え等承認通知書」（様式第 2 2 号）にて、承認した内容について通知しますので通知書を受け取ってから、模様替え等を行うようにしてください。

模様替え等を行った箇所は退去時には必ず入居時の状態に戻してください。また、この届出は屋内だけではなく、庭や付帯設備等の追加、変更についても必要ですのでご注意ください。

（6）駐車場について

路上および空き家などへの駐車は禁止です。各自の住宅の敷地内に駐車するようにしてください。

車のアイドリング等により、他の入居者に迷惑をかけないように十分配慮してください。

車庫証明のために「自動車保管場所使用承諾書」の発行が必要な場合には、住宅課までご相談ください。（発行には 300 円の手数料が必要です）

（7）連帯保証人または緊急連絡先について

連帯保証人または緊急連絡先の方が死亡した、住所や連絡先に変更があった等により、届け出ている情報から変更する必要がある場合は、速やかに住宅課まで届け出てください。

連帯保証人から緊急連絡先に変更する場合なども同様に届け出るようにしてください。

9. 住宅明渡請求

次のような場合には、当該入居者に対し住宅明渡請求を行う場合があります。

- （1）不正の行為によって入居していることが判明したとき
- （2）家賃を 3 ヶ月以上滞納したとき
- （3）市営住宅または共同施設を故意に毀損したとき
- （4）正当な理由がなく、15 日以上住宅を使用しないとき
- （5）その他、法令や条例などの規定に違反し、またはこれに基づく指示命令に従わなかったとき
- （6）高額所得者となったとき

10. 団地内での注意

(1) 迷惑行為の禁止

①騒音の制限

市営住宅は防音ではありませんので、上下と左右の住宅への音は予想以上に聞こえています。ステレオやテレビの音を必要以上に大きくしたり、騒いだりしないでください。

市営住宅には様々な生活スタイルの方が入居しています。生活音については常識の範囲内にとどめるようお互いに配慮してください。

②動物の飼育

犬・猫・鶏等の動物の飼育を禁止します。また、野良猫や鳩等の餌付けは他の入居者の迷惑となりますので絶対にやめてください。

(2) 防犯

住宅の戸締りは、日ごろから注意してください。

空き巣や器物の破損などの被害にあった場合は、速やかに警察署に被害届を提出し、住宅課に報告してください。

※家の鍵を紛失した場合は、防犯上の観点から錠前本体を交換し、交換後の鍵を住宅課に届け出てください。

(3) 火事

火災予防については、日ごろから細心の注意をお願いします。電気器具、ガス等をつけたまま、絶対に外出しないでください。

(4) 地震

階層の高い住宅ほど、揺れ方は大きく感じます。あわてて飛び出すとかえって危険です。まず火元を消して、落ち着いて行動をすることが大切です。

(5) 台風

台風による停電時に、中耐住宅では断水することがあります。飲料水の備蓄等をしておいてください。

また、風雨が強いと、敷居部分や台所等の換気扇等から雨水が入ることがありますので、台風情報をもとにあらかじめ予防するなど注意してください。

[次ページへ続く]

(6) 結露

市営住宅は気密性が高く、室内に湿気がたまりやすいために、梅雨時や冬季になると壁や窓に水滴が生じることがあります。なるべく室内を乾燥させ、換気をよくしましょう。

(7) ゴミ出し

ゴミは指定の日に指定のステーションに出すようにしてください。

回収不能なゴミを捨てないでください。駐輪場や共用部へ不法投棄をしないでください。

ステーションの場所が分からない場合は環境課までお問い合わせください。

②退 去 の 手 続 き (住 宅 の 返 還)

(1) 住宅を立ち退こうとするときは、5日前までに「市営住宅返還届出書」(様式第30号)を住宅課へ提出しなければなりません。この返還届に基づいて住宅係職員が住宅の検査に伺います。検査の結果、損耗箇所(入居者負担となっているもの)等があれば修繕をしていただきます。個人で取り付けている工作物等は取り除き、入居時の状態に戻す必要があります。

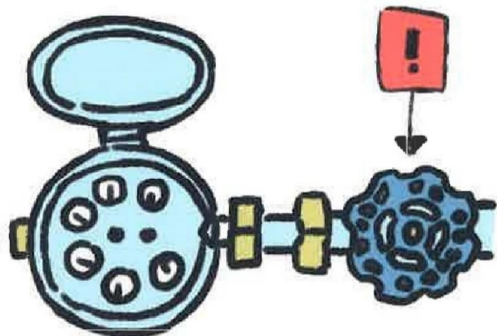
(2) 水道料・電気料・ガス料・住宅使用料・共益費等は、住宅を明け渡すまでに必ず清算してください。また、住宅を明け渡すまでにご自身で各機関に使用廃止の連絡をしてください。

③設備等について(水道・火災警報器)

① 水道パッキンの取替え方（一般的蛇口：単水栓の場合）

パッキンの取替は、入居者負担です。自身で行えますので、下記を参照してください。

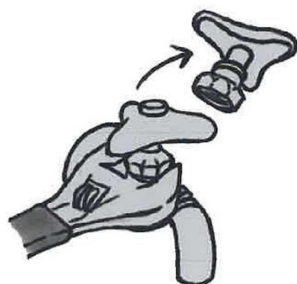
① 作業前に止水栓（元栓）をとめる。



止水栓は屋外に多いですが、住宅によっては屋内にあることがあります。

※先に止めないと、床が水浸しになるので必ず止めてください。

② ハンドル（蛇口）全開にし、頭部を外す。



③ 「コマ」を外し、交換する。



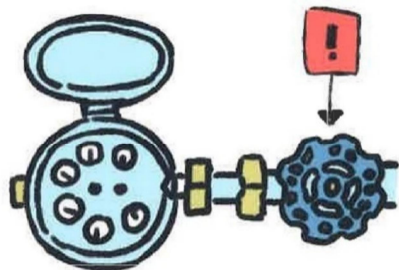
④ 頭部を戻し、水漏れがないか確認する。



※どのコマを購入すればいいか不明な場合、お近くのホームセンターなどでご相談ください。

② 水道パッキンの取替え方（混合水栓：ツーハンドルの場合）

【※ハンドル下から水漏れがあった場合】

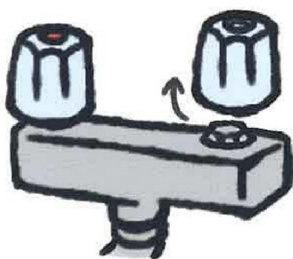


① 作業前に止水栓（元栓）を止める。

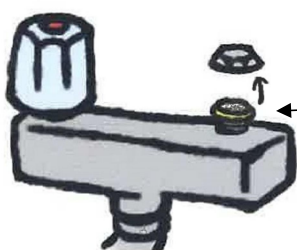
※先に止めないと、床が水浸しになりますので必ず止めてください。



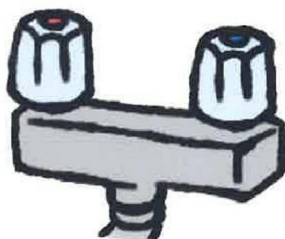
② キャップを外す。
小さい隙間があるので、小さいドライバー等
を使用して外してください。



③ ハンドルを外す。
ドライバーでネジを緩めて外します。



④ カバーナットを外す。
スパナで外し、コマを交換する。



⑤ 逆の手順でもとに戻し、水漏れの
確認を行う。

火 災 警 報 器 の 電 池 切 れ 交 換 に つ い て

警報器の電池の寿命は約 10 年を想定とし、ご使用環境により短くなる場合があります。

正常に煙を検知して火災警報動作ができるのは、電池切れ検出後、約一週間です。

電池切れ検出機能：電池切れ警報動作の図



(1) 電池切れ警報音を停止するには

警報停止ボタンを押す、または紐を引くと、

「ピッ、電池切れです」が三回鳴り、その後約 16 時間電池切れ警報音が停止します。

※電池切れ警報動作音停止中に警報停止ボタンを押す、または紐を引いた

場合、操作している間電池切れ警報音が鳴り、操作後から再度、約 16 時間電池切れ警報音が停止します。

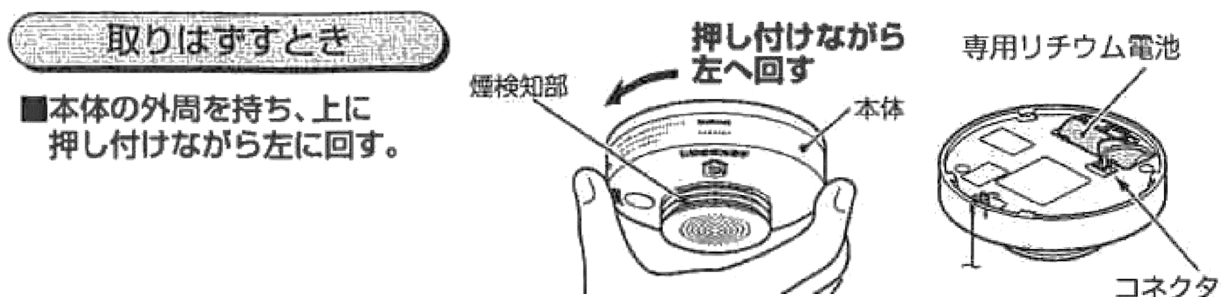
(2) 電池切れ動作をしたら

本体と電池を住宅課へ持ってきてください。新しい電池をお渡しします。ご自身で購入される場合は、警報器の型番を確認したうえで、お近くのホームセンターや電気販売店等などご購入ください。

※電池は消耗品のため基本的には入居者負担となりますが、寿命が切れた場合のみ、切れた分の電池を住宅課で交換します。

(3) 専用リチウム電池の交換方法

- ① 本体を取り外す。

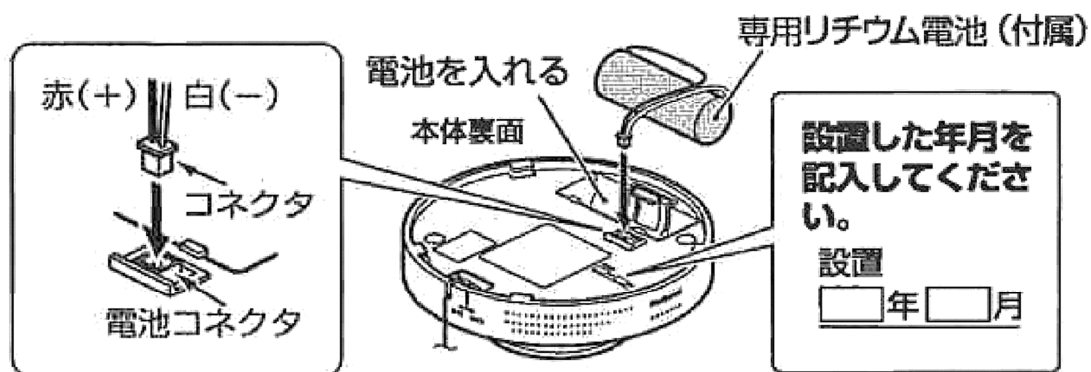


- ② 電池コネクタからコネクタを取り外す。

- ③ 新しい専用リチウム電池を入れる。

専用リチウム電池を入れて…

- コネクタには極性があります。逆には取り付けできません。
- コネクタの接続にドライバーなどを使用しないでください。コネクタ部が破損したり、電線がショートする原因となります。
- 外装フィルムは専用リチウム電池を保護するものです。はがさないでください。



- ④ 正常に動くかを確認する。(定期点検の仕方と同じ)

※(4)定期点検の仕方をご参照ください。

(4) 定期点検の仕方

- 正常に動作することを確認するために、6ヵ月に1回以上定期点検を行ってください。

煙検知部にホコリがついていないかを確認する

- ホコリやくもの巣が表面につくと煙を検知しにくくなったり、誤動作の原因となります。

動作機能を確認する

- ① けむり当番が警報動作中や警報音停止中でないことを確認する。

テスト機能を使って確認する

- ② 警報停止ボタンを押す(約4秒未満)、または引きひもを引く(約4秒未満)。

- 「ピッ、正常です。」が1回鳴り、作動灯(赤)が3回点滅すれば正常です。

火災警報音を鳴らして確認する

- ② 警報停止ボタンを押し続ける(約4秒以上)、または引きひもを引っ張り続ける(約4秒以上)。

- 火災警報音「ビュー、ビュー、火事です。火事です。」が鳴り、作動灯(赤)が連続点滅すれば正常です。
- 警報停止ボタンまたは引きひもをはなすと、終了します。

ⓘ 下記の異常などがないか確認できます。

- 煙検知部の異常 ●電源異常 ●警報部(スピーカー)の異常

正常に動作しない場合は

住宅課までご連絡ください。

088-880-6558(住宅課直通)

故障状態では煙を検知できず、火災警報動作をしません。

④市営住宅修繕費用負担区分表

市営住宅の修繕費用の負担区分については、下記のとおり定めています。故障等が発生し修繕を行う場合は参考にしてください。

なお、修繕区分が不明なときは、住宅課住宅係に連絡してください。建物及び付帯施設は、入居者の方が日常的に清掃や小修繕をすることにより、故障箇所が少なくなります。そのためには、入居者の皆さんの日ごろからの心がけが大切になります。

※入居者の故意・過失又は適切な維持管理を怠ったことにより生じた修繕は、入居者の費用負担となります。また、軽微な補修及び応急処置が可能なものの修繕は、入居者が行ってください。

区分	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
1 建 物 主 体	建物の基礎・土台・柱・梁・壁・屋根	○		
	外壁吹付塗装・剥離	○		
	外壁・屋根からの雨漏り	○		
	屋根の塗装	○		
	雨どいの修繕・取替	○		詰まりは入居者
	屋上マンホール	○		
	避難施設（隔壁・はしご）の修繕	○		
	網戸張替		○	その他は市

区分	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
2 屋 内 部 分 （ 建 築 ）	床板・根太	○		
	壁紙の補修・張替		○	経年的な剥がれは市
	畳の表替え		○	畳床は市
	襖・障子の張替（破れの場合も含む）		○	
	建物内部の木製建具	○		
	玄関鍵の修繕・取替	○		鍵の紛失等による 取替は入居者
	玄関扉・外部建具	○		
	建具建付調整	○		
	ガラスの取替		○	
	カーテンレールの修繕・取替	○		市設置のものに限る
	手すり（窓・ベランダ・階段）	○		新規設置は入居者
	浴室防水の修繕	○		
	下駄箱の修繕・取替	○		市設置のものに限る
	室内札の修繕	○		
	ベンチレーター修繕・取替	○		
	物干し金物の修繕・取替	○		市設置のものに限る

区分	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
3 給 水 施 設	受水槽設備全般の修繕	○		
	消火栓設備全般の修繕	○		
	給水配管の補修	○		
	露出配管の保温補修	○		
	量水器の補修	○		給水事業者
	給水管の水漏れ	○		
	給水管等の凍結による修繕	○		市設置のものに限る
	足洗い場の修繕	○		
	受水槽の清掃	○		
	受水槽の水質検査	○		
	揚水ポンプの点検・注油	○		
	滅菌液の補充	○		
4 排 水 施 設	排水処理施設全般の修繕	○		清掃維持管理は入居者
	排水配管の補修	○		
	排水管の詰まり		○	
	汚水配管の補修	○		
	排水目皿の修繕		○	

区分	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
4 排 水 施 設	汚水管の詰まり		○	
	屋外排水管の詰まり（中耐住宅に限る）	○		
	排水柵のふたの取替	○		
	浄化槽の点検・汲み取り		○	
	浄化槽の水質検査	○		
	浄化槽の薬液費		○	
	浄化槽の電気使用料		○	
5 屋 内 設 備 器 具	水栓パッキンの取替		○	
	水栓修繕・取替	○		市設置のものに限る
	流し台・ガス台の修繕	○		
	吊り戸棚の修繕	○		
	トイレ便器の修繕・取替	○		詰まりは入居者
	便座・ちょうつがいの修繕	○		
	ロータンクの修繕・取替	○		
	手洗い器の修繕・取替	○		詰まりは入居者
	ペーパーホルダーの修繕・取替	○		
	洗面器の修繕・取替	○		詰まりは入居者
	化粧鏡の修繕・取替	○		
	防水パンの修繕	○		詰まりは入居者
	鎖栓の修繕		○	

区分	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
6 電 気 施 設	幹線・室内配線の修繕・取替	○		
	各戸分電盤の修繕・取替	○		
	照明器具の修繕・取替	○		市設置のものに限る
	電球・蛍光管の取替		○	グローランプも含む
	スイッチ・コンセントの取替	○		
	換気扇の修繕・取替	○		
	玄関チャイムの修繕	○		
	非常ベルの点検・修繕	○		
	階段灯の修繕	○		
	T V アンテナの点検・修繕	○		テレビ、アンテナ ケーブルは入居者
	T V アンテナの取付金具	○		
	T V 共聴の点検・修繕	○		中耐住宅のみ
	外灯（防犯灯）の修繕	○		
	外灯笠・スイッチの取替	○		
7 ガ ス 施 設	配管の修繕・取替	○		安全点検は供給業者
	ガス栓の修繕・取替	○		市設置のものに限る
	接続ゴムホースの設置・取替		○	
	湯沸かし器の設置・復旧		○	入居者設置のもの
	ガス警報機の設置・復旧		○	安全点検を含む
	浴槽・バランス釜の修繕・取替	○		市設置のものに限る 安全点検は入居者
	給湯器の修繕・取替	○		市設置のものに限る

区分	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
8 共 同 施 設	団地内道路・土留の維持修繕	○		
	境界フェンスの修繕・設置	○		
	縁石・車止めの修繕・設置	○		
	樹木のせん定・消毒	○		
	空地の清掃・除草	○		共有地以外（庭等）は入居者
	排水側溝の維持修繕	○		
	公園遊具の塗装・修繕	○		
	公園砂の補給	○		
	自転車置場の修繕	○		
	屋外物置の修繕	○		
	団地内掲示板の修繕・設置	○		市設置のものに限る
	ゴミ集積所の修繕	○		清掃は入居者
	集合郵便受の修繕	○		鍵は入居者
	階段フローアー表示板	○		
	階段室内点検口	○		
	階段室掲示板	○		市設置のものに限る
	集中ガスボンベ	○		ガス供給業者
9 そ の 他	害虫（はちの巣等）		○	入居者管理区域外は市に相談

区分	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
9 その他	害獣(コウモリ、ヘビ等)		○	・忌避剤を設置するなどして、住宅への侵入を防ぐようにしてください。 ・安全には十分に気を配り、危険な動物への対応は業者に依頼するなどしてください。

おわりに

入居者の皆様が快適な団地生活を送るためには、なによりも入居者自身が楽しく暮らせる環境作りをしていくことが大切です。

南国市と入居者が協力して、快適で住みよい団地をつくっていきましょう。

南国市役所 住宅課 住宅係

南国市大堀甲 2 3 0 1

電話 0 8 8 - 8 8 0 - 6 5 5 8 (住宅課直通)