

住まいのしおり

(公営住宅編)



堺市営住宅管理センター

はじめに

皆様には、いよいよ市営住宅に入居していただくようになりました。

ご承知のように市営住宅は、住宅に困っている低額所得の方のために整備された住宅です。したがって、入居後も民間住宅とは違って公営住宅法・堺市営住宅条例等により様々な制限や義務があります。また、市営住宅は集合住宅であるため、共同生活を送るうえで必ず守っていただきたいルール等があります。この「住まいのしおり」は、市営住宅での住み方のルール等について、詳しく説明したものです。

必ず御覧いただき、快適な生活を送っていただきますようお願い申し上げます。

なお、基準となる数値や金額などは作成時点のもので、改められることがあります。

令和3年9月

目次

1. 入居にあたって (P. 2)

- ☆ カギの引渡し
- ☆ 入居の期限
- ☆ 引越について
- ☆ 入居後の手続き

2. 住宅使用料（家賃）について (P. 3 ～ P. 11)

- ☆ 収入申告から家賃の納入まで
- ☆ 収入申告について
- ☆ 本来入居者の家賃について
- ☆ 収入超過者について
- ☆ 高額所得者について
- ☆ 近傍同種の住宅の家賃について
- ☆ 住宅使用料（家賃）の納入について
- ☆ 住宅使用料（家賃）の減免について
- ☆ 口座振替（自動払込）申込書の記入例
- ☆ 共益費の負担等について
- ☆ 保険や共済の加入をおすすめします
- ☆ 自治会などの地域活動に参加しましょう

3. 入居者の保管義務について (P. 12 ～ P. 20)

- ☆ 住宅の譲渡・転賃の禁止
- ☆ 共同生活の心がけについて
- ☆ 各種の届出事項
- ☆ 水道・電気・ガス等の開栓について
- ☆ 住宅の修繕等について
- ☆ 修繕負担区分表
- ☆ （別表）退去時に係る修繕分担表

1. 入居にあたって

カギの引渡し

- 入居時に玄関のカギを3本お渡ししますが、このカギは入居期間中お貸しするもので、退去の時には返却していただきます。また、住宅管理課及び堺市営住宅管理センター・市営住宅連絡員とも、予備のカギなどは一切持っておりません。万一紛失された場合は、入居者負担でカギを取り替えていただくことになりますのでご注意ください

入居の期限

- 入居承認日から15日以内に入居してください。
※15日以内に入居ができない方は、事前に管理センターまでご相談ください。

引越について

- 段ボール箱等のごみが多く出る場合、団地のコンテナボックス（ごみ置き場）に捨てないでください。
※粗大ごみは、粗大ごみ受付センターに申込みください。（処理手数料有料）
TEL 0120-00-8400、携帯電話からは06-6485-5048
※引越などで臨時に出るごみは環境業務課にお問合せください。（処理手数料有料）
TEL 072-228-7429

入居後の手続き

- 住民票の異動（入居承認日以降に届出してください。）
※届出日・異動日（転居日）ともこの日以降にしてください。
- 住宅使用料の納入
※入居承認日から家賃が発生します。入居した月の納入期限にご注意ください。
- 入居報告書等の提出
※異動後の住民票（世帯全部写し）と一緒に提出（郵送可）してください。
- 入居者台帳を市営住宅連絡員へ提出してください。
- 共益費・自治会費などの金額、納付方法などについては管理組合、市営住宅連絡員又はご近所にお尋ね下さい。

2. 住宅使用料（家賃）について

収入申告から家賃の納入まで

- 入居者は毎年度、世帯全員の収入等について管理センターへ申告をしなければなりません。
この申告をもとに各世帯の認定月収を算出し、翌年度の住宅使用料を決定します。

毎年8月ごろ

収入申告

P. 3

翌年1～2月ごろ

収入認定
及び
住宅使用料決定通知書

P.4～5

翌年4月～

住宅使用料納入

P. 6

収入申告について

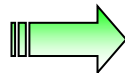
- 入居者には、公営住宅法等により毎年度、世帯全員の収入等について申告しなければならない義務が課せられています。
※堺市営住宅管理センターから送られた「収入申告書」に世帯全員の前年分の収入等必要事項を記入し、収入を証明する書類（住民税課税証明書・源泉徴収票等）を添付して提出してください。
※「収入申告書」の提出がない場合、住宅使用料については、近傍同種の住宅の家賃（民間の賃貸住宅の家賃と同程度）になるように国が定めた方法によって算出される家賃等となりますので、ご注意ください。

本来入居者の家賃について

- 市営住宅の家賃は、入居者の収入による負担能力に応じた家賃算定基礎額をもとに住宅の立地・規模等の条件を勘案し、決定されます。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

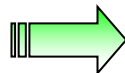
家賃算定基礎額



国が国民の所得水準を考慮して、定める額

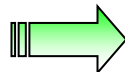
認定月収	家賃算定基礎額
104,000 円以下	34,400 円
104,000 円を超え 123,000 円以下	39,700 円
123,000 円を超え 139,000 円以下	45,400 円
139,000 円を超え 158,000 円以下	51,200 円
158,000 円を超え 186,000 円以下	58,500 円
186,000 円を超え 214,000 円以下	67,500 円
214,000 円を超え 259,000 円以下	79,000 円
259,000 円を超える	91,100 円

市町村立地係数



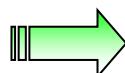
市町村ごとの立地便益の偏差を表す係数で、国が定める。(堺市は1.05)

規模係数



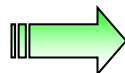
住戸の専用面積を65で除し小数点第5位以下を切り捨てた数値。

経過年数係数



住宅が竣工してからの年数に応じて定められる数値。

利便性係数



住宅の立地場所や設備等により住戸ごとの利便性を表す数値。

収入超過者について

- 公営住宅等に引き続き3年以上入居している方で、認定月収が法令に定める収入基準を超える方は、収入超過者と認定され住宅の明渡努力義務が課せられます。また、公営住宅の家賃については、認定月収と、収入超過者となつてからの年度に応じた加算額が加えられます。

高額所得者について

- 公営住宅（改良住宅等を除く）に引き続き5年以上入居している方で、最近2年間引き続き高額月収（313,000円）を超える方は、高額所得者と認定され住宅の明渡義務が課せられます。また、家賃については、近傍同種の住宅の家賃となります。

※高額月収とは、認定月収とは別に高額所得者を認定するための月収のことです。基本的には認定月収の計算方法と同じですが、名義人とその配偶者以外の方に収入がある場合、その方の年間所得金額から1人につき1,248,000円を限度に控除します。

近傍同種の住宅の家賃について

- 近傍同種の住宅の家賃とは、民間の賃貸住宅と同程度の家賃となるように国が定めた方法によって計算する家賃のことで、住宅の建設費などの原価をもとに、最低限運営するのに必要な経費を計算したものです。

※近傍同種の住宅の家賃は住戸毎に設定されます。

※近傍同種の住宅の家賃は毎年度改定されます。

$$\text{近傍同種の住宅の家賃} = \left\{ \begin{array}{l} \text{土地・建物の時価} \times \text{土地・建物の利回り} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金} \end{array} \right\} \div 1.2$$

住宅使用料(家賃)の納入について

お支払いは、便利な【口座振替】をご利用ください。

● 口座振替（自動払込）

利用できる口座：入居名義人又は、同居家族名義の口座

取扱金融機関：9ページ参照

振替日：毎月末日（12月は25日）

ただし、金融機関の休業日に当たる場合は翌営業日。

その他：領収証の発行はいたしません。（口座記帳でご確認願います）

※制度利用にあたって、手数料は一切かかりません。

※申込書の記入の仕方については、記入例をご覧ください。

※住宅使用料は、必ず納期内にお支払いください。

なお、3ヶ月以上滞納したときは、住宅の明渡し請求をすることがあります。また、連絡等取れない場合には、保証人様へ催告書または使用料の納付について滞納者の指導をお願いする場合があります。

住宅使用料（家賃）の減免等について

失業、退職等による収入減や世帯の構成に変更があったとき、また収入が著しく低い・病気療養等の事由により、住宅使用料の支払が困難な方のために、住宅使用料の減免制度等があります。

● 一般減免（対象：認定月収が104,000円以下で下表に該当する方）

世帯人数	総 収 入 額（非課税収入を含めた家族の年収の総合計）
1人	2,051,999円以下
2人	2,595,999円以下
3人	3,139,999円以下
4人	3,671,999円以下
5人	4,147,999円以下

● 収入再認定又は特別減免（対象：認定月収が104,000円を超える方）

認定月収が104,000円を超える方についても、収入申告により決定した住宅使用料を見直しできる場合があります。

※いずれも申請等を行われた翌月からの見直しになります。また、認定月収等の更正をしても住宅使用料の額に変更がない場合もあります。

口座振替(自動払込)申込書の書き方例

取扱金融機関

貯金事務センター 御中

金融機関保存用

堺市営住宅使用料 口座振替納入依頼書

自動払込利用申込書

住宅管理課所管分

堺市に納入する市営住宅使用料を口座振替、または自動払込により納入したいので、下記の約定を確認のうえ、つぎのとおり依頼します。

納入義務者 (入居者義人)	1 所	堺市堺区南瓦町3番1号 □□住宅1棟101号室		申込日	3 H30年4月1日
	フリガナ	サカイシ	タロウ	電話番号	
	氏名	2 堺市	太郎	4	233局1101番
示 市営住宅等の表	5	市営 □□ 住宅 1 棟 101 号室 団地 号館	(納入通知書等を参照してください。店舗・作業所・事業所の場合はその旨付記してください。)		

ゆうちょ銀行以外の金融機関のみ

金融機関を 指定する場合	6	銀行 信用金庫 本店 信用組合 労働金庫 △ △ 支店(支所) 堺市農業協同組合 出張所
	預金種目	普通 □□ 当座
郵便局を 指定する場合	7	口座番号(右つめて記入) 1 2 3 4 5 6 7
	通帳記号	通帳番号(右つめて記入) 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 の 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0
フリガナ		サカイシ タロウ
預貯金者名	8	堺市 太郎
通帳使用印 (2枚目にも押印)		9 銀行印

ゆうちょ銀行

約 定

- 私が堺市に納入すべき市営住宅使用料の納付書等が堺市から貴行(局)に送付されたときは貴行(局)において、振替指定日に指定口座から私に通知することなく、納付書等に記載の金額を振替納入してください。
- 預貯金の払出手続については、当座勘定約定書、普通預金約定、又は貯金規定にかかわらず、小切手の振出又は銀行金通帳、及び預貯金払戻請求書の提出などいたしませんから、貴行(局)所定の方法で処理してください。
- この口座振替又は自動払込による納付にかかわる領収書の発行については、請求いたしません。
- 指定口座の残高が振替日において納付書等の金額に満たないときは、私に通知することなく、堺市にその納付書等を返却されても異議はありません。
- この口座振替、又は自動払込契約は、貴行(局)が必要と認めた場合には、私に通知することなく、解約されても異議はありません。
- この口座振替、又は自動払込契約を解約する場合には、私から貴行(局)及び堺市へ連絡します。
- この取扱いについて、かりに紛議が生じても、貴行(局)の責によるものを除き、貴行(局)に迷惑をかけません。

◎振替日は、毎月末日(12月には25日)で、金融機関の休日にあたる場合は翌営業日となります。

◎振替開始時期は後日「口座振替開始通知書」でお知らせします。

受付日付印

ご記入に際しては、以下を参考にしてください。

* 3枚複写になっています。ボールペンで  内を記入し、押印してください。

なお、ゆうちょ銀行（郵便局）をご利用の場合⑥は空白です。

ゆうちょ銀行（郵便局）以外の金融機関をご利用の場合⑦は空白です。

①〔住所〕

住んでいる市営住宅の住所を記入してください。

②〔氏名〕

名義人のお名前とふりがなを記入してください。

③〔申込日〕

金融機関等に提出される日を記入してください。

④〔電話番号〕

電話番号を記入してください。

⑤〔市営住宅等の表示〕

口座振替する住宅（団地）・棟・号室を記入してください。

⑥〔ゆうちょ銀行以外の金融機関をご利用の場合〕

（ゆうちょ銀行（郵便局）は⑦へ）

利用される通帳で確認のうえ、金融機関名・支店名・預金種目・口座番号

（右づめ）を記入してください。

⑦〔ゆうちょ銀行（郵便局）をご利用の場合〕

利用される通帳で確認のうえ通帳記号・番号を右づめで記入してください。

⑧〔預貯金者名〕 （入居名義人、又は同居している家族の方のみです）

通帳の口座名義人を記入してください。

⑨〔通帳使用印〕

通帳で使用されている印鑑を押してください。

※記入後はご指定の預金口座のある金融機関に提出してください。

《取扱い金融機関》 【下記の金融機関の本・支店（支所）】

令和3年9月1日現在

○堺市指定金融機関

三 菱 U F J 銀 行

○堺市指定代理金融機関

池 田 泉 州 銀 行 紀 陽 銀 行 関 西 み ら い 銀 行 堺 市 農 業 協 同 組 合
商 工 組 合 中 央 金 庫 み ず ほ 銀 行 三 井 住 友 銀 行 三 井 住 友 信 託 銀 行
り そ な 銀 行

○堺市収納代理金融機関

尼 崎 信 用 金 庫 阿 波 銀 行 伊 予 銀 行 永 和 信 用 金 庫
大 阪 厚 生 信 用 金 庫 大 阪 シ テ ィ 信 用 金 庫 大 阪 商 工 信 用 金 庫 大 阪 信 用 金 庫
大 阪 南 農 業 協 同 組 合 京 都 銀 行 近 畿 産 業 信 用 組 合 近 畿 労 働 金 庫
成 協 信 用 組 合 三 十 三 銀 行 徳 島 大 正 銀 行 大 同 信 用 組 合
南 都 銀 行 の ぞ み 信 用 組 合 ミ レ 信 用 組 合
ゆ う ち ょ 銀 行（直営店又は郵便局）

（お問い合わせ）

堺 市 営 住 宅 管 理 セ ン タ ー 堺 東 八 幸 ビ ル 4 階

電 話 0 7 2 - 2 2 8 - 8 2 2 5

共益費の負担等について

入居者は、市営住宅及び共用部分の維持管理について、必要な注意を払い正常な状態において維持する義務があります。共用部分の維持管理に要する経費は、住宅使用料（家賃）とは別にその住宅に**お住まいのみなさん全員で負担**していただく必要があります。このため、すべての住宅で管理組合を組織していただいています。

★ 管理組合の役員選出（任期毎）は、各住宅によって異なりますが、役員会にて輪番制等により入居者全員の中から選ばれます。

● 管理組合

入居者全員で組織するもので、各**入居者から共益費を徴収**して、共用部分の電気料金や水道料金などを支払うほか、入居者相互の親睦と協調、生活環境の向上発展を図るとともに周辺地域と協力し、明朗なる住宅づくりを行うものです。

◇管理組合の業務

- ・ 共用部分の維持管理
- ・ 共益費の徴収及び共用部分の維持管理に要する経費の支払い
- ・ カークラブにおける駐車場の維持管理（区画の調整、巡回、清掃など）

● 共益費の負担等

共用部分の維持管理に要する経費については、**入居者のみなさんで負担**していただくことになっています。

◇共用部分の維持管理に要する経費とは、

- ・ 廊下・階段・外灯など共用灯の電気料金、電球の取替費
- ・ 散水栓の水道料金
- ・ 給水ポンプの電気料金
- ・ 集会所の電気・水道・ガス料金
- ・ 児童遊園、共用部の清掃や低木の剪定・除草・散水などに要する経費など

※共益費の金額については、住宅により異なります。それぞれの**住宅のとり決めに従い必ずお支払い**ください。お引越しの後、ご近所か市営住宅連絡員などに支払いの方法などをお尋ねください。



保険や共済の加入をおすすめします

市営住宅での生活では、入居者の過失による事故で、入居者が損害賠償の責任を負う場合があります。

(事故の例)

- ・失火で住宅や家財が焼けてしまった
- ・「洗濯機のホースが外れて水漏れ」など入居者の過失によって、下階の住戸の家財に損害を与えてしまった
- ・自転車に乗っていたら、人にぶつかって負傷させた



いざという時のために次のような保険・共済の加入をおすすめします。

- ①火災保険・火災共済
- ②個人賠償責任を補償する保険や共済（もしくは特約）

▶ 補償内容は、保険商品によって異なります。
詳しくは保険会社や共済組合にご相談ください。

自治会などの地域活動に参加しましょう

地域住民の皆様が、地域の美化清掃や防災訓練、青色パトロール車による見守り活動など様々な活動を行っています。

防犯や災害に強いまちづくりのためにも、活動に参加し、地域のつながりを深めましょう。

3. 入居者の保管義務について

住宅の譲渡・転賃の禁止

- いかなる名目であっても、住宅を他の者に貸し、または入居の権利を他の者に譲渡することはできません。これに違反したときは、住宅の明渡しを請求します。

共同生活の心がけについて

● 迷惑行為禁止

※室内で大きな音をたてて、階下等近隣へ迷惑をかけない。

大きな音をたてると、特に階下の人へ不愉快な思いを与えます。

子供さんが小さい方などは、十分注意してください。

※犬・猫等ペットの飼育は禁止

共同住宅で動物の飼育をすると、鳴き声・排泄物の悪臭や体毛が飛散し不衛生になり、場合によってはアレルギーを発症し体調を崩すなど近隣の入居者に精神的・肉体的に大変迷惑をかけることになります。

また、公園等の共有部分で野良猫等にエサを与えるとそこに住み着き幼児などに危害を与えるおそれもあります。

以上のことから、**堺市営住宅では飼育方法の如何にかかわらず犬・猫等の飼育を禁止**しています。現在ペットを飼育中の方は、知人に譲るなど自主的な対処をお願いいたします。

※共用部分に物を置かない

廊下・階段等の共用部分に、自転車や單車、植木鉢などの物を置かないでください。

避難時の妨げになるだけでなく**日常の通行にも迷惑**となり、人身事故の原因になるかもしれません。また、**ベランダも共用部分の一部**です。非常時の妨げになりますので隔壁（隣との仕切板）附近に物を置かないでください。

消防署からも厳しく注意を受けていますので、ご協力をお願いいたします。

※迷惑駐車禁止

日常の通行の支障になるだけでなく、事故の原因や、緊急自動車の通行の妨げとなるなど防災上も許されません。

自動車の保管場所等については、カークラブ等の指導に従ってください。

各種の届出事項

申請が必要なとき	申請名	注意事項
入居承認を受けている人以外の親族を新たに同居させようとするとき	同居承認	ご来所の上、ご相談ください。ただし承認できない場合もあります。
名義人が死亡または離婚により転出した場合で同居していた親族が引き続き入居を希望するとき	入居権承継承認 (名義変更)	ご来所の上、ご相談ください。ただし承認できない場合もあります。
出生・死亡・転出など名義人以外の入居者に異動が生じたとき	同居者異動	市民課とは別に堺市営住宅管理センターへの届出も必要です(住民票等の異動が確認できるものと印鑑が必要)
住宅を15日以上不在にするとき	一時不在	正当な理由がなく、住宅を長期間使用しないときには住宅明渡しの対象となります(印鑑必要)
市営住宅を退去するとき名義人が死亡や離婚以外の理由で異動があったとき	住宅返還	返還日の1ヵ月前までに、[住宅返還届]を提出して下さい(印鑑等が必要)。退去の際には、家具・荷物その他家財類の片付け、駐車場契約の解約、浴槽等(個人が設置したもの)全ての撤去をお願いいたします。 ※ 市営住宅連絡員・管理組合・自治会等にもひと声かけておいてください。

※ 同居承認及び入居権承継承認(名義変更)の届出は、その事情により必要書類が異なりますので必ず一度ご来所ください。

※ 住宅を返還されるときは、電気、ガス、水道などの供給機関に退去する旨の届出と料金の精算を必ずして下さい。

水道・電気・ガス等の開栓について

水道・電気・ガス等の使用お申し込みは、入居されるまでに各自で開栓等の手続きをお願いします。
(退去時の閉栓手続きもお願いします。)

種別	問合せ先	電話	電話受付時間
水 道	堺市上下水道局 お客様センター	ナビダイヤル 0570-02-1132 TEL 251-1132 FAX 252-4132	月～金曜日 午前8時45分～午後7時 土・日・祝休日 午前9時～午後5時 (年始を除く)
電 話 (移設)	N T T	TEL (局番なし) 116 携帯電話からは TEL 0800-2000116 ※耳やことばの不自由な方はFAXをご 利用ください FAX 0120-409199	月～日曜日 (年末年始を除く) 午前9時から午後5時 ファクス受付時間 月～金曜日 (祝日、年末年始を除く) 午前9時～午後5時
N H K (受信料)	日本放送協会	・ 転居に関するお問合せ フリーダイヤル 0120-151515 ・ 受信料に関するお問合せ ナビダイヤル 0570-077-077	月～金曜日 午前9時から午後10時 土・日・祝日 午前9時～午後8時 12月30日午後5時～1月3日は ご利用いただけません

- はじめて水道を使用するとき、最初の水は飲料水としてご使用にならないでください。
- 電気は、分電盤の主幹ブレーカーを「入」の状態にしてください。
- ガスの開栓は、ガス会社の立ち会いが必要です。前もって連絡しておいてください。
- クーラー配管取付後、クーラースリーブにパテ等（評定工法）で閉塞をお願いします。

テレビ放送について

◆放送チャンネルについて

当建物の地上デジタル放送は、(株)ジェイコムウエスト堺局から有線で提供しております。

視聴可能な地上波放送は以下の通りとなります。(無料)

チャンネル名	チャンネル番号
NHKテレビ	0 1 1 c h
NHKEテレ	0 2 1 c h
サンテレビ	0 3 1 c h
MBSテレビ	0 4 1 c h
KBS京都	0 5 1 c h
ABCテレビ	0 6 1 c h
テレビ大阪	0 7 1 c h
カンテレ	0 8 1 c h
読売テレビ	1 0 1 c h

◆B S 放送については下記の通りです。

入居者様にてベランダなどにパラボラアンテナを設置
もしくはテレビにJ:COMのチューナーを設置すると視聴できます。

パラボラアンテナの設置については電気店及び管理センターへご相談ください。
J:COMのチューナーは有料サービスなので、J:COMカスタマーセンターへお問い合わせください。

J:COMカスタマーセンター



0120-999-000 (受付時間 AM9:00～PM6:00)

駐車場について

駐車場の使用については、指定管理者・㈱東急コミュニティーへ使用申込していただきます。
整備された駐車場は有料で、全戸数分ありません。駐車場使用料は、それぞれの住宅により異なります。

※各住宅カークラブに入会していただきます。保証金は不要です。

使用契約をしていない車は、住宅外に保管場所を確保していただき、
住宅内道路や周辺道路などに不法・迷惑駐車をしないでください。

迷惑駐車は、日常の通行の支障になるだけでなく、事故につながったり、災害時の緊急自動車が通行できない等、許されるものではありません。



住宅の修繕等について

入居者は、住宅及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、いわゆる「入居者の保管義務」があります。

したがって、修繕についても日常のささいな小修繕、たとえば畳・建具の張替え、給水栓の故障、換気扇、ドアチェック、ドアスコープ、照明スイッチなどの構造上重要ではない部分の修繕については、入居者の負担となります。

また流しや洗濯機、浴室・トイレの排水管の詰まりも入居者負担となります。

市で行う修繕は、構造上重要な部分（床、柱、防水関係）と共同施設（給水・電気・ガス施設・道路等）です。

修繕の負担区分は、次頁のとおりです。

但し、市が行うこととなっているものでも、その破損等の原因が入居者の責任による場合は、入居者の負担となります。

修繕受付及び問い合わせ先

- * 修繕内容によっては、当日の対応が不可能な場合もあります。
- * 修繕内容によっては、入居者の負担となる場合があります。

・ 営業時間 AM 9:00 ～ PM 6:00 土・祝日を含む

堺市営住宅管理センター

TEL 072-228-8225

・ 休日・夜間対応（PM6:00～AM9:00 及び管理センター休業日）

（株）東急コミュニティー 設備緊急センター

TEL 072-228-8225（管理センターと同じ番号です。アナウンスに従ってください。）

堺市営住宅管理センター

 **072-228-8225**

指定管理者：株式会社東急コミュニティー

堺区中瓦町 1-1-21 堺東八幸ビル 4F

※管理センター営業時間外は、漏水や火災の発生等設備緊急事態のみ受付



ホームページ
はこちらから

<https://www.sakai-shiei.jp>

市営住宅修繕負担区分表

分 類	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入 居 者	
建 築 関 係	根太・大引・土台・床板	○		床仕上げは入居者負担
	柱・鴨居・敷居	○		
	室内間仕切り		○	
	天井仕上げ材		○	
	外壁	○		
	内壁	○		塗装・内装は入居者負担
	建具類・建具金物(鍵・握り手・戸車を含む)		○	
	鋼製玄関扉及び同建具調整	○		玄関扉の塗装及び付属金具は入居者負担
	ドアチェック・ドアスコープ		○	
	押入・棚・台所棚・タオル掛け		○	
	畳・襖・障子・ガラス・カーテンレール		○	
	流し(つりがね・トラップを含む)		○	
	手摺・防護柵	○		入居者が設置したものは入居者負担
	物干し金物・ベランダ間仕切板	○		
	雨漏り・雨樋・ベランダ漏水	○		
電 気 設 備 関 係	スイッチ・コンセント類・ヒューズ		○	
	照明器具		○	配線工事を伴う器具は市負担
	インターホン・チャイム		○	
	住宅情報盤(インターホン機能付)	○		
	換気扇		○	配線工事を伴う換気扇は市負担
	レンジフード	○		消耗品(フィルター、ランプ等)は入居者負担
給排水衛生設備関係	水栓類・パッキン類		○	
	混合水栓(2バルブ式)		○	パッキン取替含む
	混合水栓(シングルレバー式)	○		パッキン取替含む
	給水管	○		
	排水管つまり		○	
	排水管破損・トラップ腐食破損	○		
	フラッシュバルブ・ボールタップ	○		
	ロータンク		○	
	目皿、つりがね		○	
	洗浄管腐食	○		
	便器のがたつき	○		
	便器・便座・ペーパーホルダー		○	
	洗面台・洗面化粧台		○	
※給湯器・浴槽関係	給湯器本体点火プラグ	○		
	ファンモーター	○		
	各種センサー・各種スイッチ・配線	○		
	コントローラー本体	○		カバー破損等は入居者負担
	風呂アダプター本体	○		
	フィルター		○	
	浴槽本体	○		破損、汚れ、フタは入居者負担
	排水栓		○	鎖含む
	シャワーセット		○	
	給水管・給湯管	○		
	ガス管	○		
	ガスコンセント・ガスコック	○		
共 用 部 分	側溝・会所	○		一般清掃は入居者負担
	階段・屋上改め口	○		
	フェンス	○		
	公園内遊具類	○		
	自転車置場・物置	○		物置扉は入居者負担
	集合郵便受	○		
	階段照明・廊下照明	○		管球は入居者負担
	掲示板照明・自転車置場照明	○		管球は入居者負担
	外灯の器具及び管球	○		
	受水槽・高架水槽の清掃及び修繕	○		
	共同水栓	○		

●結露が原因での修繕費用は入居者負担となります。

●この表にないものは、上記負担区分にしたがって判断します。

※市が給湯器・浴槽を設置した住戸のみ。入居者設置の場合は、すべて入居者負担。【注】破損、汚れ等は原因者負担。

●結露について

冬の寒い日などに、室内と室外の温度差が大きいとき、水蒸気により窓ガラスの内側が曇り、それが特に多い時、ガラス面に雨が降ったように水滴が流れ、壁にも水滴がつきます。この現象を結露といいます。鉄筋コンクリート造の住宅は気密性が高く、結露が発生しやすいですので、次のことに気をつけてください。（結露が原因での修繕は入居者負担となります。）

■ 空気の入れ替えをしましょう

気密性が高いと、部屋の水蒸気も外に出にくくなっていますので、意識して室内の空気と外の乾燥した空気とを入れ替えましょう。

■ 水蒸気の発生を少なくしましょう

前に述べたように、室内で発生した水蒸気は外に出にくくなっていますので、普段の生活の中で、水蒸気の発生を出来るだけ少なくすることが大切です。室内の温度が高くなりすぎないように、過剰な暖房等を控え、湿度の調整をしましょう。

原状回復の条件について

- ・建物・設備等の自然的な劣化・消耗等（経年変化）及び入居者の通常の使用により生ずる損耗等（通常消耗）については、修繕負担区分表に基づき原状回復費用負担が生じる。
- ・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、入居者が負担すべき費用となる
- ・入居者にて模様替（手摺、照明器具、ガス警報器、クーラーキャッチャー等）についても撤去し復旧する事。
- ・入居者にて設置した給湯器、浴槽、網戸等を撤去する事。

(別表) 退去時に係る修繕分担表

	市負担	退去者負担
床(畳・フローリング・CF など)	- 畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者のために行うもの) - フローリングのワックスがけ - 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 - 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れなどで発生したもの)	畳、床等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) - 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) - 引越作業等で生じた引っかきキズ - フローリングの色落ち入居者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)	- テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) - 壁に貼ったポスターや絵画の跡 - 壁等の画鋏、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) - エアコン設置による壁のビス穴、跡 - クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	- 入居時に日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) - 入居時に結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) - クーラーから水漏れし、入居時に放置したため壁が腐食 - タバコ等のヤニ・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) - 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) - 入居時、天井に直接つけた照明器具の跡 - 落書き等の故意による毀損
建具等、襖、柱等	- 網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者のために行うもの) - 地震で破損したガラス - 襖の変色(日照などの自然現象によるもの)	- 網戸の張替え(穴、破れ等の破損) - ガラスの割れ(網入りガラスの亀裂を含む) - 落書き等の故意による毀損 - 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) - 襖の破損(破れ、下地等の欠損)
設備、その他	- 専門業者による全体のハウスクリーニング(入居者が通常の清掃を実施している場合) - 消毒(台所・トイレ) - 市設置の浴槽、風呂釜等の取替え(破損などはないが、次の入居者の為に行うもの、市設置) - 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) - 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	- ガスコンロ置場、換気扇等の油汚れ、すす(入居者が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) - 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(入居者が設備の毀損) - 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 - 鍵の紛失または破損による取替え