

市営住宅のしおり

発行 令和5年2月

観音寺市 都市整備課 住宅係

市営住宅入居に伴う各種手続き

入居者で手続きしてください。

- 1 電 気 四国電力（株）観音寺営業所又は小売電気事業者にお申し込みください。
- 2 水 道 水道お客さまセンター ☎(0875)25-5211
市営住宅の開栓届・水道使用料の口座振替・前住所の閉栓届
- 3 ガ ス プロパンガスは、入居者の都合のよい業者へ各自で申し込みください。
※ただし、共同施設になっている住宅（下津・東丸山・高屋・大池・大鞆西・中の町・道溝）は、住宅係又は、ご近所で業者名を聞いて申し込みして下さい。
- 4 ト イ レ 観音寺市衛生センター（旧観音寺市内） ☎(0875)23-1438
汲み取り 又は、市役所総合案内所に申込用紙がございます。
※下津・大池団地については、下水道区域であるため、届出不要ですが、上水道の開栓と同時に下水道使用料が発生します。
※池之尻・東丸山・高屋・大鞆西・東浜・宮の後・中の町・道溝団地については、合併浄化槽となっていますので届出不要です。
- 5 転居手続 観音寺市役所・市民課 ☎(0875)23-3924
観音寺郵便局 ☎(0875)25-3281
- 6 電話移転 N T T ☎116
- 7 車庫証明（通称） 都市整備課 住宅係
普通自動車の「自動車保管場所使用承諾証明書（通称：車庫証明）」の発行については、「大鞆西団地、道溝団地」以外はできません。
※駐車場使用許可申請が別に必要です。

これから、お住まいになる
あなたの住所は

〒 -

観音寺市 町 番地
市営住宅 団地 棟 号

ご不明な点等があれば

観音寺市役所 都市整備課 住宅係 ☎(0875)23-3955 へお問い合わせください。

市営住宅について

市営住宅とは、『公営住宅法』等の法律に基づき、国の補助金を受けて市が建設し、住宅に困っている市民の方に安い家賃でお貸しする住宅で、市民共有の財産です。

施設の管理には、家賃のほか国の補助金や市民の多額の税金が使用されています。

したがって、住宅金融公庫融資住宅、UR機構（旧公団）賃貸住宅や一般の賃貸住宅と違い、公営住宅法や観音寺市営住宅条例等のきまりで管理されており、市営住宅には優遇面もある代わりに、特に守っていただかなければならないことがあります。

その主なものは、次のとおりです。

1 入居者の収入制限

すでにご承知のように、市営住宅への入居は、法律で定められた「一定の収入枠内」に限られています。

これは市営住宅が、主に住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で賃貸することを目的として建設されているからです。

2 家賃（住宅使用料）の算定

公営住宅法による家賃制度は、『応能応益制度』となっており、入居者の収入と入居する住宅の状況等によって、家賃が算定されます。

●本来入居者の家賃算定方法

本来入居者の家賃 = 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数

3 明渡し努力義務および明渡し義務

(1) 明渡し努力義務

入居してから3年を経過して、政令で定める基準を超える収入がある方は、住宅を明け渡すよう努めていただく義務が生じます。

(2) 明渡し義務

5年以上入居している方で、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入がある場合は、住宅明渡し義務が生じ、最高額の家賃『近傍同種の住宅の家賃』がかかります。

4 市から明渡し請求を受ける事由

次のような行為を行った場合には、住宅を明け渡していただくこととなりますから、十分ご注意ください。

(1) 不正な行為によって入居したとき

- ・入居資格を偽っての入居等

(2) 家賃を3ヶ月以上滞納したとき

- ・家賃を納期までに支払わないと督促され、電話や個別訪問による催告を受けます。3ヶ月以上滞納した場合は、連帯保証人の方へ連絡し、滞納家賃の支払いを依頼します。それでも応じていただけない場合は、住宅の明渡しを請求することになります。

(3) 住宅又は共同施設を故意に損傷したとき

- ・損傷箇所は、修繕していただきます。

(4) 正当な事由によらないで15日以上住宅を使用しないとき

- ・入院等で一時的に住宅を不在とする場合でも届出が必要です。

(5) 許可無く入居時の同居者以外の者を同居させたとき

- ・一定の収入の範囲内で、名義人の配偶者又は三親等内の親族以外の方は許可できません。

(6) 無断で模様替えをしたり、増築したとき

- ・原状回復又は撤去していただきます。

(7) 住宅の全部又は一部を他の者に貸したり、入居の権利を他の者に譲渡したとき

- ・他人に又貸しをして使用料を徴収したり、他人の一時居住地として住民登録を行うことはできません。

(8) 住宅の用途を変更したとき

- ・市営住宅を居住用以外の用途（事務所、倉庫等）に使用することはできません。

(9) 暴力団員であることが判明したとき（同居者が該当する場合を含む）

- ・香川県警察本部への照会の結果、暴力団員と判明した場合は、住宅を明け渡していただきます。

(10) その他、周辺環境を乱し又は、他に迷惑を及ぼしたとき

- ・迷惑行為とは、次のような場合をいいます。

○犬、猫等動物（迷惑な鳴き声を発するもの、他人に危害や迷惑をかけやすいもの等）の飼育による安眠妨害、傷害、臭い等

鳴き声や臭い、糞などがもとで他の入居者の方とのトラブルが発生します。入居に際しては、知人に譲ったり預けたりして団地内で飼育しないようにしてください。特に、室内での飼育は、退去の際に莫大な修繕費を負担いただくこととなります。

※野良猫等に餌を与えないでください。フン・尿や食べ残し等で近隣に迷惑をかけることとなります。

○楽器やカラオケの演奏、大声、床や壁等を叩く又は蹴ること等により連続して又は断続的に騒音や振動を起こす行為

○生ごみ等不衛生な物の放置や、私物の共用部分等への設置、放置

○他の入居者に対する恫喝（どうかつ）、脅迫、暴力等

○銃砲、刀剣類又は爆弾性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること

○そのほか、市営住宅内の共同生活の維持を阻害する行為

市営住宅に住むにあたって

1 市への届出・連絡等

入居者には、家賃の算定基礎となる所得証明書(マイナンバー制度利用時は所得証明書の取得は不要です)および収入申告書を毎年9月末までに必ず、都市整備課住宅係まで提出していただくことが、義務付けられています。提出がない場合は、近傍同種の住宅家賃(民間並み家賃)となります。

また、次に掲げるような事柄が起きた場合は、速やかに市へご連絡いただき、必ず届出てください。なお、届出等の書類については、都市整備課住宅係にあります。

(1) 同居者異動届

転出(転居)や死亡、その他により同居の親族に異動が生じたとき

(2) 同居承認申請書

婚姻や出生、その他により同居者以外の者を同居させようとするとき

(3) 一時不在届

入院や長期旅行等で住宅を15日間以上使用しないとき

(4) 承継入居承認申請書

名義人の死亡や退去により同居の親族が入居を承継しようとするとき

(5) 住宅の住替え

3階～4階建の2階以上の市営住宅に1年以上入居し、日常生活に身体の機能上の制限を受けることになった方で、1階への住替えを希望する場合(観音寺市営住宅住替え取扱要綱による)

(6) 連帯保証人変更届

連帯保証人の方が死亡や居所不明、またはご連絡が取れない等の状況になったとき

(7) その他

住宅附属工作物設置許可申請書 駐車場使用許可申請書 等

2 家賃の納入について(納期限)

家賃は、必ず毎月末日までに『市営住宅家賃納入通知書 兼 領収書』により、市指定金融機関等において納入して下さい。(取扱金融機関は、納入通知書の表紙に記載してあります。)

また、口座振替制度のご利用を希望される方は、住宅係までお申し出ください。

駐車場利用料についても同様です。

※12月分のみ納期限が25日となります(25日が銀行休業日の場合は翌営業日)。

予めご了承ください。

3 退去について

(1) 退去の届出

市営住宅を退去する場合は、住宅退去届を退去予定日の15日前までに届出て、市による住宅の検査を受けてください。

(2) 原状回復

模様替えやその他工作（無断増築を含む）をしている場合は、退去検査までに原状回復又は撤去を行っていただきます。（ただし、家具等の転倒防止対策のために生じた箇所の原状回復義務は免除します。）また、入居期間の長短に関係なく襖の張替え及び畳の表替えについては退去の際に必ず行っていただきます。

なお、その他備え付け部品等の紛失並びに滅失、入居者の故意または不注意等によりガラスや壁等の破損、汚損があるときは、退去時にこれを補充、修繕していただきます。

※この際の費用は、退去者の負担になります。

●詳細については、都市整備課住宅係までお問い合わせください。

4 修繕について

住宅は、十分注意して大事にお住まいいただいても、経年劣化による故障等が起こるようになってきます。その主たるものとして、襖、畳表、サッシ戸車等の建具類、スイッチやコンセント等の電気設備関連、給水栓からの漏水や排水管のつまり等の給排水設備関連があります。これらについては、後掲の『修繕負担区分表』に従い修繕を行います。

市が負担する部分について修繕の必要が生じた場合は、都市整備課住宅係までご連絡ください。その際にご都合のよい日時等もお知らせください。業者の都合等により、早急に修繕できない場合がありますので、あらかじめご承知ください。

また、入居者の負担で修繕するものについては、傷みがひどくなる前に、各自で都合のよい業者等へご連絡してください。

ただし、入居の際に故障のあった場合は、修繕区分の如何に関わらず、市が修繕しますので、早急に申し出てください。住戸募集時に最低限の修繕は実施しておりますが、水回り等、実際に居住してみないと判明しない修繕箇所もございますので、入居後は確認をお願いします。その場合において、傷や汚れなど生活に支障のない範囲の修繕は対象外となりますので、ご理解ください。

なお、鍵をお渡しして30日が経過した後の申し出はお受けできませんので、ご注意ください。

5 鍵について

入居の際に鍵をお渡ししますが、交換される場合や紛失した場合は入居者の費用負担で行っていただきます。なお、交換される場合は、同等の型式と交換していただくことになります。

また、交換した場合は、スペアキーを住宅係にお渡しいただきます。

6 住宅内の結露対策について

市営住宅は建物の構造や建具等の性能から気密性が高くなっていますので、室内で発生した水蒸気が外に出にくく、結露やカビが発生しやすい環境にあります。結露の発生を最小限に抑えるためにも、各家庭で、定期的に換気を行う等の対策を講じていただきますようお願いいたします。

※結露は、部屋の中の空気の温度と湿度の関係が原因で発生しますので、各家庭での生活様式により大きく左右されます。そのため、結露による壁の汚れ（カビの発生含む）、破損等の修繕は、入居者の負担で直していただくこととなりますのでご注意ください。

7 防火管理について

消火活動や避難の妨げになりますので、消防用設備（消火器・非常警報装置の押しボタン・避難はしご）の周辺や階段・廊下に物を置かないでください。

特にベランダにエアコンの室外機や棚を置かれる場合は、上階からの避難はしご降下に支障のない位置へお願いします。

8 住宅用火災警報器について

部屋の天井に住宅用火災警報器を設置しています。煙を感知し、火災を知らせる機器ですが、くん煙殺虫剤を使用する際には、誤作動の恐れがありますので、内部の電池をとりはずすか、ビニール等で覆ってください。なお、使用後は、元に戻してください。

万が一、誤作動した場合は、ボタンを押すかひもを引くことで警報音は停止します。

9 地上デジタル放送視聴について

○共同受信団地でデジタル化の必要な団地については、対応済みとなっています。

なお、東丸山団地については、電波の関係で、一部を除き、愛媛エリアの受信チャンネルとなっています。

※大鞆西団地については、三豊ケーブルテレビ(株)とデジタル契約をしてください。

(地上デジタル放送視聴には、専用のチューナーの購入等が必要です。)

○戸別受信団地については、入居者負担での対応となります。

10 自治会への加入について

住みよい団地づくりを進めるためには、自治会に加入していただくことが重要です。

自治会は、市との連絡調整に始まり、入居者間の親睦、日常生活のルールづくり、共同部分の美化と清掃、共同施設の維持管理等を行っています。

これら自治会活動は、会員からの自治会費や共益費によって行われております。入居の際には、自治会長さん（団地代表の方）を訪問し、団地のきまり等の説明を受けてください。

1 1 共益費について

共益費とは、入居者全員が共同で使う敷地・建物内の施設等の光熱水費や維持・管理のために使うお金です。（具体的には、お風呂や洗濯、トイレ等から出る排水を処理する浄化槽、階段や敷地内を照らす照明など）集金や支払い等は自治会（団地住民による組織）にお願いしております。「共益費」は団地入居者全員に負担義務があります。たとえ自治会には加入しない（又は脱退した）という方でも共益費は支払わなければなりません。

※「団地自治会は脱退できても、共益費の負担は免れない」とする最高裁判所の判例もあります。

修繕負担区分表

●屋内部分

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
柱・鴨居・敷居	○		
根太・大引・土台・床板	○		
壁修繕	○		自然破損のみ
壁紙の張替・壁塗替		◎	
窓枠・出入口枠修繕	○		計画修繕のみ市
押入棚・台所棚・流し台・下駄箱修繕		◎	
玄関扉・外部建具・アルミ製建具修繕	○		附属部品・鍵等の軽微な修繕は入居者
建具金物・附属部品（錠を含む）修繕取替		◎	
サッシ戸車取替		◎	
引戸・室内扉・障子修繕取替		◎	
ガラス入替・網戸修繕		◎	
畳修繕取替、襖修繕取替		◎	
カーテンレール修繕取替		◎	
物干・物干金物修繕	○		木製の場合は入居者
ベランダ手摺修繕	○		計画修繕のみ市
ベランダ間仕切板修繕	○		
ベランダ床漏水修繕	○		
玄関扉郵便受け修繕		◎	集合郵便受けは市
ロフト用梯子		◎	

●建物外回り及び屋外付帯施設

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
壁面修繕	○		
階段修繕	○		
屋根修繕	○		
建物排水管つまり		◎	
建物排水管修繕	○		
屋外排水管修繕	○		
屋外排水管つまり		◎	原因者が特定できる場合
道路・道路側溝修繕	○		
団地内の水路・道路・道路側溝の清掃		◎	
住宅周囲柵修繕		◎	
砂場砂補充		◎	
屋外遊具修繕	○		
屋外倉庫修繕	○		市設置分のみ
便所臭突修繕	○		
蜂・害虫等の駆除		◎	空き家は市
植樹剪定		◎	
集合郵便受け	○		玄関郵便受けは入居者

●電気設備

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
スイッチ修繕取替		◎	
コンセント修繕取替		◎	
ヒューズ取替		◎	
キーソケット、ローゼット修繕取替		◎	
照明器具修繕取替、電球等の取替		◎	
ブレーカー修繕取替	○		軽微な修繕は入居者
電線取替	○		
換気扇・レンジフード等修繕取替		◎	レンジフードは、部品がない場合のみ市負担
テレビ共同アンテナ修繕取替	○		戸別アンテナは入居者
配電盤修繕	○		
外灯・階段灯の球切れ、グロー球取替		◎	
火災非常警報機の修繕取替（階段室）	○		
住宅用火災警報器の取替（居室）	○		電池は入居者負担
外灯ポール取替	○		自然破損の場合のみ
玄関チャイム	○		

●ガス設備

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
ガス管修繕	○		
ガス栓修繕取替		◎	
ガス器具修繕取替		◎	市設置分は除く
ガス漏れ警報器修繕取替		◎	

●給排水衛生設備

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
各種水栓類修繕取替		◎	
各種水栓パッキン取替		◎	
フラッシュバルブ修繕取替	○		
フラッシュピストン及びパッキン取替		◎	
便器漏水修繕	○		
便器排水管破損取替	○		
流し台・浴室・洗濯槽・手洗器等の排水金具取替		◎	
便器排水管つまり		◎	
流し台・浴室・洗濯槽・手洗器等の排水管つまり		◎	
污水管・雑排水管修繕取替	○		
給水管修繕取替	○		
衛生陶器取替	○		
手洗器・流し台トラップ取替	○		

●給排水衛生設備（つづき）

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
浴室・洗濯機トラップ取替		◎	
各種トラップパッキン取替		◎	
ロータンク及び内部金物	○		
ロータンクのパッキン取替		◎	
トイレ内便座、紙巻器修繕取替		◎	

●屋外給排水衛生設備

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
共用栓及びパッキン取替		◎	
給水管漏水修繕	○		
污水管・雑排水管破損修繕	○		
污水管・雑排水管つまり		◎	原因者が特定できる場合
各種弁類修繕取替	○		
消火栓修繕	○		
止水栓修繕	○		
受水槽・高架水槽・浄化槽の清掃	○		

※ 入居者の故意又は不注意等により破損、汚損した場合は、修繕負担区分に関わらず、入居者負担にて修繕していただきます。

★問い合わせ先

観音寺市役所	都市整備課	住宅係	☎0875-23-3955
	大野原支所	市民係	☎0875-54-5700
	豊浜支所	市民係	☎0875-52-1200

住宅使用料(家賃)等のお支払いは、
便利な口座振替がおすすめです。
手続きも簡単なのでご利用ください。

申込用紙は、「観音寺市役所 3階 都市整備課」にてお渡し
しています。郵送も可能ですので、ご連絡ください。