

尼崎市営住宅 入居のしおり



市営住宅の使用にあたって

ご承知のように「市営住宅」は、国と尼崎市が協力して建設した低家賃住宅で、民間の賃貸住宅とは異なり「公営住宅法」・「尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例」などで、入居・退去の届け出（許可制）、収入申告書の提出（毎年1回）、正常な状態で建物・設備を使用する保管責任など、様々な制限や義務が定められています。

「市営住宅」は、多額の市税と国税で建設されており、住宅の使用・保管にあたっては、この「入居のしおり」や「修繕のしおり」などを参考にして、大切にご使用してください。

これから新たな共同生活が始まりますが、市営住宅には多勢の方が入居されていますので、隣人とおつきあい、共同施設の維持管理、その他日常生活のことについても、入居者同士の協力が何より不可欠です。

その意味から「自治会」の果たす義務・役割は大きく、住民相互のふれあいやコミュニティづくりを促進するとともに、全世帯が公平に共益費を負担することによって、快適な団地生活が維持されているところです。

皆様方の一層のご理解とご協力をお願いしますとともに、気持ちよく安全で快適な環境で、安心して日常生活をおくられることを心から祈念いたします。

平成19年11月

平成21年 1月 改正

平成23年 2月 改正

平成24年 7月 改正

平成28年 7月 改訂

平成29年 5月 改訂

令和 元年 6月 改訂

令和 4年 2月 改訂

尼崎市営住宅南部管理センター

尼崎市営住宅北部管理センター

目 次

1	入居の手続き	
(1)	入居手続きに必要なもの	1
(2)	入居手続き完了後にお渡しするもの	1
(3)	住民票の提出	1
(4)	その他	2
2	住宅使用上の注意	
(1)	専用部分	2 - 5
(2)	共用部分	5 - 7
3	家賃について	
(1)	家賃の納入	7
(2)	割増賃料	7
(3)	共益費	7
(4)	減免制度	7 - 8
4	不正入居及び転貸等の禁止について	8
5	同居及び同居者の異動について（世帯異動）	8
6	市営住宅の増築及び模様替えについて	9
7	収入申告について	9
8	収入超過者及び高額所得者について	9 - 10
9	住宅の返還について	10
10	原状回復について	11
11	その他	
(1)	入居後に虚偽の申請があったことが判明した場合について	11
(2)	市営住宅の生活における「自治会」の役割	11
(3)	迷惑行為について	12
(4)	ごみの収集	12
(5)	訪問販売等の注意	13
(6)	修繕に関して	13

1 入居の手続き

入居にあたって、次の手続きをしてください。

(1) 入居手続きに必要なもの

ア 市営住宅使用証書

使用証書には、独立の生計を営み入居者と同程度以上の収入を有する連帯保証人1名が必要です(実印押印、印鑑登録証明証を添付)。

イ 誓約書

誓約書は熟読していただき、契約者ご本人の署名・押印後提出していただきます。

ウ 敷金(家賃3か月分)

敷金は納付書により市が指定する金融機関に直接納めてください。

なお、住宅を返還(退去)されるときは、条例及び規則等で入居者負担となっている修繕に要する費用(畳・ふすまの張替、修繕、鍵交換費用等)を敷金の範囲内で負担していただきます。

(2) 入居手続き完了後にお渡しするもの

ア 市営住宅入居承認書

住宅返還時まで大切に保管してください。

イ 玄関鍵3本(倉庫・サッシキー等が付属している場合があります。)

各尼崎市営住宅管理センターでは、スペアキーを保管していません。万一、紛失されたときは、各入居者で補充してください。

(3) 住民票の提出

入居可能日から15日以内に市営住宅に転居・転入していただきます。入居者全員の新しい住民票(1部)を、入居可能日から15日以内に管轄の管理センターに提出してください。

入居後、提出された住民票が入居審査の際の入居予定者と異なる場合、また、住民票の転居日、転入日で入居可能日から15日以内に市営住宅に転居・転入したことが確認できない場合、入居承認を取り消し、住宅の明渡し請求を行います。

(4) その他

ア 電気、ガス、水道等の申込み手続き

電気、ガス、水道等は、入居者各自で申込んでください。

イ ペットの飼育禁止

市営住宅で、犬・猫・鳥などのペットは飼育できません。ペットの鳴き声による騒音、毛・羽・飼料カス・糞等で排泄管を詰まらせたり、悪臭をはなったりして、他人に迷惑がかかりますので**ペットの飼育は一切禁止**です。

ウ 表札の掲示

入居後はすみやかに、玄関と集合郵便受けに表札を掲示していただきますようお願いいたします。管轄の管理センターなどから発送する、大事な郵便物が届くようにしてください。

エ 自治会への入居連絡

各入居者は、新しく入居されたことを自治会長（管理人）に伝えていただくようご協力をお願いします。

2 住宅使用上の注意

(1) 専用部分

ア 玄関

(ア) 玄関扉の乱暴な開閉は建物に響き、他の入居者に迷惑をかけますから、お互いに注意してください。

(イ) ドアには、防犯メガネ又はのぞき窓、ドアチェーンを付けておきますので十分に活用して、防犯には常に心掛けてください。

(ウ) 玄関の土間は完全防水ではありませんので、掃除のときなどに水を流さないようにしてください。

イ 台所・洗面

(ア) 台所は常に清潔に心掛け、流し台はごみなどを絶対に流さないようにし、目皿に溜まったごみは取り除くようにしてください。

- (イ) 炊事によって室内は多量の水蒸気が発生します。それが湿気（結露）の原因となりますので、換気には十分注意してください。特にガスの使用には十分気を付けて、ガス中毒等の事故防止に努めてください。
- (ウ) 板の間に水をこぼすと階下に漏水しますので注意してください。この場合、入居者の全額負担で原状回復していただくこととなり、また、それ以外に階下の入居者に与えた損失補償もしなければなりません。
- (エ) 台所の床の仕上材は湿気に弱いので、水をこぼした場合すぐにふきとってください。また、定期的に水性ワックスをかけますと、いつもまでも美しく長持ちします。
- (オ) 流し台及び洗面用キャビネットには、害虫が発生することがありますから、適時、内部を掃除してください。

ウ トイレ

- (ア) トイレは水洗式となっておりますから、トイレットペーパーを使用してください。ボロ布、脱脂綿、硬い紙等を流しますと排水管が詰まり、故障の原因となります。一旦故障しますと修繕は極めて困難であり、入居者の負担で修繕をしていただくこととなりますので、絶対にトイレットペーパー以外の物は流さないようにしてください。
- (イ) トイレの電灯スイッチ、トイレ内臭気抜き、換気ファンは全て連動している場合がありますので、スイッチの切り忘れのないよう注意してください。
- (ウ) トイレ及び洗面所の床は防水されていませんので、水をこぼして放置しておくと床の低い部屋、押入、隣室、階下等に漏水し、また湿気を含み仕上材を損傷しますので水をこぼさないように注意してください。

エ 居間

- (ア) 冬期は窓を閉めがちとなりますが、湿気が部屋にこもって結露

の原因となります。天気の良い日には窓を開けて風通しをよくして、室内だけでなく、押入、天袋及び物置の中を乾燥させてください。

- (イ) ガス、石油ストーブを使うと多量の湿気が発生します。また床に敷物をするなどして、暖房には工夫してください。
- (ウ) 鉄筋住宅は木造住宅と違い、外気との流通が少ないため、室内の空気が汚れますので、1時間に1回程度は換気してください。二酸化炭素(CO₂)が充満すると、眠くなる恐れがあります。また、ガス、石油、練炭等による一酸化炭素中毒が起こらないように十分換気に注意してください。

オ バルコニー(ベランダ)

- (ア) バルコニーは、火災時の緊急避難通路となっておりますので、物置等で隣家との隔壁(パネル)をふさがないようにしてください。
- (イ) 雨水の排水管などが目詰まりしないように清掃に心掛け、常に整理するようにしてください。

カ 浴室

- (ア) 浴室の防水層を傷めないように、また排水口も目詰まりさせないように気を付けてください。
- (イ) 浴槽の空焚きは危険です。必ず浴槽内の水量を確認してから、点火するようにしてください。
- (ウ) 浴室内の戸を開放したまま入浴しますと、漏水の原因になり、また部屋全体が痛みますので、必ず戸を閉めて入浴してください。
- (エ) 入浴後は、浴室の壁や床を必ず水洗いしてください。ただし、石鹼水(アルカリ)で洗うと、壁や床の仕上材が傷み、塗装も剥離しますので、注意してください。
- (オ) 入浴後は、必ず換気窓を開放して浴室内を乾燥させてください。

(天井等がカビで黒く変色し、入浴中に黒い水が落ちることがあります。)

注： エアコン、照明器具、湯沸かし器、換気扇等室内の設備機器は備わっておりません。

(2) 共用部分

共用部分とは、入居者の皆さんが共同で使用する部分です。

ア 廊下、階段

(ア) 皆さんが気持ちよくお住まいになるため、常に清掃に心掛けてください。

(イ) 廊下や階段に荷物を置いたりしますと、通行の邪魔になるばかりでなく、火災や地震等の災害時の避難等の障害になりますので厳禁です。荷物が置かれているのを発見した場合には、所有者に移動等の指導を行います。

イ 屋上

中高層住宅については、屋上への出入を一切禁止しています。

ウ テレビの共聴設備

住宅のテレビは、ケーブルテレビに加入して従来の放送局を受信しています。何かトラブルが生じたときは、ケーブルテレビ局へ直接連絡してください。

ベイ・コミュニケーションズ 0120-40-1173

エ エレベーター

定員以上の人が乗ると、故障の原因となりますので注意してください。また、自転車等を乗せないでください。

オ 緑地

(ア) 子供の遊び場、緑のための広場として、入居者の方に共同で使用していただく場所ですので、お互いに除草や清掃をし、住みよい市営住宅にしてください。

(イ) 芝生内への自動車等の乗り入れは、芝生が枯れ、側溝が損傷し

て排水不良の原因となりますので、絶対にしないでください。

カ 駐車場

(ア) 駐車場の使用について

駐車場が併設されている住宅の駐車区画の空き状況や使用に係る手続き等については、管轄の管理センターにお問い合わせください。なお、契約手続きの際に保証金（使用料3か月分）が必要です。

(イ) 使用料の納入

- a 駐車場使用料は毎月末日までに、その月分の駐車場使用料を納付しなければなりません。
- b 使用料の納付には便利な口座振替をご利用ください。
- c 使用料を3か月以上滞納されますと、使用許可を取消します。

キ 駐車禁止

市営住宅内での自動車無断駐車は、市営住宅内の災害時に、消防車両の出入りができなくなり、また、子供・高齢者に危害をおよぼしますので厳禁です。

なお、駐車場のない市営住宅に入居される方で、自動車をお持ちの方は、入居者で車庫等を確保してください。

ク 非常避難

(ア) 災害の場合には各戸の出入口扉は、防火戸になっていますので完全に閉めてください。

(イ) 各戸のバルコニーは、共同の緊急避難通路になっていますので状況を判断して隔壁を破り、隣室から避難してください。

(ウ) 高層住宅では、中央階段及び他の屋外階段から避難してください。この階段は、火災で周囲の温度が一定の温度に上昇すれば、防火戸が自動的に閉鎖し、階段内に火や煙が回らないようになっています。

日頃より、避難階段を閉鎖したり、周囲に荷物等を放置しない

ようにしてください。火災時に防火戸が閉鎖しないと避難通路とならず、二次災害が発生しますので特に注意してください。

ケ その他

市営住宅の敷地内（賃貸に含まれない部分）において、空地の耕作や、建物（物置）その他の設置は一切認めません。物置等の設置を発見した場合には、設置者（所有者）に撤去を求めます。

3 家賃について

(1) 家賃の納入

ア 入居者は、毎月末日までに、その月分の家賃の納付をしなければなりません。

イ 家賃の納付には便利な口座振替をご利用ください。

ウ 家賃を3か月以上滞納されますと、住宅明渡等訴訟（裁判）の候補者とし、住宅の明渡し請求を行います。

エ 家賃を滞納されますと、連帯保証人の方へ通知（文書や電話連絡）を行い、滞納家賃の請求を行います。

(2) 割増賃料

市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ政令で定める収入基準額を超過している方には割増賃料がかかります。

(3) 共益費

家賃及び割増賃料の他に、市営住宅で生活を営まれる上で必要な経費（例えば、外灯・廊下灯・階段灯・給水ポンプ・エレベーター等の電気代電球取替え経費、下水管の清掃等）は、共益費として入居者の皆さんが負担することとなっていますので、自治会に金額、支払方法、支払時期等を確認してください。

共益費も家賃と同じく、滞納は絶対しないようにお願いします。

(4) 減免制度

退職・廃業等により収入が激減したときは、家賃の減免制度がありま

す。詳しくは管轄の尼崎市営住宅管理センターまでお問い合わせください。

尼崎市営住宅南部管理センター TEL 06-6411-1151

尼崎市営住宅北部管理センター TEL 06-4961-6300

4 不正入居及び転貸等の禁止について

入居後届出をせずに、家族や知り合いを市営住宅に同居させた場合、不正入居となります。是正指導にすみやかに従わない場合、住宅の明渡し請求の対象となります。

また、名目の如何を問わず、市営住宅を他人に貸したり、入居の権利を他人に譲渡することはできません。これに違反した場合も住宅の明渡し請求の対象となります。

5 同居及び同居者の異動について(世帯異動)

市営住宅は、法令等で他の世帯を同居させたり、留守等で他人を住ませることを禁止しています。入居者はあくまでも入居申込書に記載された人に限ります。本人または同居者に出生・死亡・婚姻及び転出等の異動があったときは、直ちに「市営住宅同居承認申請書」・「市営住宅一部退去承認申請書」・「市営住宅使用権承継承認申請書」等を管轄の尼崎市営住宅管理センターへ申請書を提出してください。

注： 市民課で住所変更の手続きを行っただけでは、世帯異動の届出にはなりません。

注： 使用権承継(名義変更)について
使用権の承継(名義変更)ができるのは基本的に配偶者に限られます。
(障害者、高齢者等の方についてはご相談ください。)

注： 当初に入居された方以外の方が同居する場合は、同居する理由等の審査が必要となりますので、管轄の尼崎市営住宅管理センターへ相談してください。

6 市営住宅の増築及び模様替えについて

入居申込案内書の「申込みに際して注意していただくこと」に記載していますが、市営住宅は、公の施設であるため、増改築は認めていません。

なお、入居後、身体障害者となる等により、模様替え等が必要となった場合は、「市営住宅模様替え、増築等承認申請書」等を提出し、承認を受ける必要があります。この場合の費用は入居者負担となります。

無断で工事等を行いますと、入居者の全額負担で原状回復していただくとともに、住宅の明渡し請求の対象となります。

例： 入居するときは、身体に異常がなかったが、入居後、くも膜下出血等により、体が不自由になった場合等。

7 収入申告について

市営住宅の家賃は、入居世帯員全員の総収入額で決定します。したがって、入居者の方には毎年7月末までに「収入申告書」を提出していただきます。

収入申告書を提出しない入居者の家賃は、適正な家賃決定ができないため、翌年の家賃が近傍家賃になります。

例： 35,000円程度の本来家賃金額が100,000円程度の近傍家賃金額になります。

詳しい手続きの方法は、毎年7月初旬に送付される「収入申告書の手引き」をご参考にしてください。また、手続きがわからない場合は管轄の管理センターにお問い合わせください。

8 収入超過者及び高額所得者について

市営住宅は、低所得者向きの住宅でありますので「入居者が引き続き3年以上入居し、住宅の種類に応じて政令で定める基準を超える収入があるとき」は、当該住宅を明渡し努力義務が課せられます。

なお、「入居者が引き続き5年以上入居している場合において最近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方」には、6ヶ月間の期限を定めて、当該住宅の明渡しを請求します。したがって、収入超過者及び

高額所得者になられた時には、気持ちよく住宅を明渡すことができるように常日頃から心構えをしてください。

9 住宅の返還について

住宅を退去しようとするときは、住宅返還5日以上前までに次の手続きをしてください。

(1) 市営住宅返還届

市営住宅返還届を1部提出してください。受付時には、少なくとも玄関鍵1本は預からせていただきます。

(2) 敷金充当承諾書

住宅を退去されるときは、敷金から修繕費を充当しますので、敷金充当承諾書を1部提出してください。

(当しおり 1ページ - 1入居の手続き - ウ敷金を参照)

(3) (敷金)還付請求書

敷金を修繕費等に充て、残金があれば手続き完了後還付しますので、(敷金)還付請求書を1部提出してください。

(4) 鍵

返還時(退去時)はすべての鍵(紛失され、入居者ご自身で補充されたもの含む)を、管轄の尼崎市営住宅管理センターへ返却してください。

(5) 電気・ガス・電話・水道料金等

電気・ガス・電話・水道料金等は、退去時にすべて入居者各自で精算した後に返還してください。

(6) 鍵渡し後数日で返還する場合について

入居申込案内書の「入居に際し注意していただくこと」に記載しているように、当選住宅の鍵を受け取った後、種々の事情があり数日で入居を取りやめた場合は、「返還」の手続きが必要となります。その際、入居可能日から発生する日割り家賃、鍵交換代、また住宅内に損害があればその費用を負担していただくこととなります。

10 原状回復について

以下の物等については、退去日(住宅返還日)までに、入居者の責任と負担において撤去または原状回復をお願いします。なお、火災報知機及び火災警報装置は撤去しないでください。

(1) 撤去していただく物

エアコン、室外機、瞬間湯沸かし器、ガスコンロ、換気扇（プロペラタイプ）、物干し竿、玄関網戸、ウォシュレット（暖房便座含む）、CSアンテナ、照明器具（居室）、お持ち込みの家具・電家製品、クッションフロア等の敷物、※浴槽&風呂釜
※住宅改修・模様替えをされた方のみ

(2) 原状回復していただく内容

窓ガラス破損、ベランダ隔壁板破損、玄関ドアチェーン破損、便器破損、ドアノブ外れ、押し入れの造作、ドアクローザー外れ、浴室のグレーチング紛失、その他建具等・設備等の改造・造作、※インターホン、フローリング
※交換、仕様変更された方のみ

畳の表替え、玄関及び倉庫(店舗の場合、シャッター含む)鍵の取り替え費用は、敷金から精算させていただきます。

11 その他

(1) 入居後に虚偽の申請があったことが判明した場合について

入居後、持ち家があることや、入居前に婚約が解消されていた等の、入居審査書類に虚偽の申請があったことが判明した場合、入居承認を取り消し、住宅の明渡し請求を行います。

(2) 市営住宅の生活における「自治会」の役割

市営住宅での生活は共同生活であり、「自治会」の果たす役割は非常に大きいものであります。住宅自治会毎に共用部分の維持管理に係る取り決め等があります。自治会の意義について、ご理解いただき、積極的な自治会活動へ参加及び自治会への協力をお願いいたします。

(3) 迷惑行為について

市営住宅の入居者(同居者含む)が共同生活を営む上で、以下の項目にある行為を繰り返した場合、住宅の明渡し請求の対象となります。

ア 恫喝その他の粗暴な言動により、市営住宅の他の入居者、その他同居者等（以下「他の入居者等」という）に対して精神的苦痛を与え、又は他の入居者等を畏怖させる行為

イ 建物等を損壊し、又は火災、水漏れ等を起こすことにより、他の入居者等に対して、著しい損害またはその発生の不安を与える行為

ウ 犬、猫等の動物を飼育することにより騒音、悪臭等を発生させ、又は他の入居者等を傷害し、若しくは畏怖させる行為、生ごみ等を放置することにより悪臭又はハエ、ゴキブリ等の害虫を発生させる行為、その他の他の入居者等に生活衛生上の迷惑を及ぼす行為

エ 次に掲げる行為で他の入居者等の日常生活に支障をきたすもの

(ア) 著しく大きな音量で楽器を演奏すること

(イ) 著しく大きな声を発すること

(ウ) 著しく大きな音量でテレビ、音楽等を視聴すること

(エ) 床、壁等をたたき、又は蹴ること

(オ) その他振動又は騒音を発生させる行為

オ 上記に掲げるもののほか、市営住宅における他の入居者等の共同生活の安全又は平穩を害する行為

(4) ごみの収集

尼崎市では、ごみの分別収集をしていますので、「尼崎市家庭ごみべんりちょう」などをご覧になって、決められた場所・曜日にごみを分別して出してください。

また、地区割りにより、ゴミ収集日が異なりますので、入居者がお住まいになる住宅の収集日を、ご自分でご確認ください。

備考：自治会等への確認をおすすめします。

(5) 訪問販売等の注意

市から依頼されたと言って、消火器等を売りつける訪問販売者がいますので、十分注意してください。なお、室内に設置される消火器等の購入については、管轄の尼崎市営住宅管理センターまでご相談ください。

(6) 修繕に関して

「修繕のしおり」(別冊)に修繕に関する事項をまとめております。

修繕箇所が発生した場合は、修繕のしおりをご覧の上、管轄の管理センターにご相談ください。修繕工事後に、ご相談された場合については、対応いたしかねますので、ご了承ください。

以 上