

保存版

このしおりは入居から退居までのことが書いてありますので大切に保存してください

## 浦添市営住宅入居のしおり



沖縄県住宅供給公社 住宅部 住宅管理課  
那覇市旭町114番地7

TEL 098-917-2206 (入居係)  
098-917-2435 (収入調査係)

浦添市役所 都市建設部 建築営繕課  
浦添市安波茶1丁目1番1号 5階

TEL 098-876-1234 内線4621

# はじめに

市営住宅は、住宅に困っている方に安い家賃で入居していただくという趣旨で建設した住宅であり、市民全体の財産です。

この市民全体の財産である市営住宅にお住まいになるにあたっては、守っていただくいろいろな約束事が定められています。

このことは他の賃貸住宅に住む場合と同じで、住宅をより良い状態で長く使うために守らなければならないことがらです

また、市営住宅は共同住宅ですので、入居されると、その住宅で新たな共同生活を始めることにより、これまでと違った対人関係や共同施設の利用、管理など入居者相互での取り決めや約束事も必要になると思われます。

これらについては、住宅入居者である皆様方で話し合い、他の入居者に迷惑をかけることを基本に、快適で安全な楽しい生活を送っていただきたいと思います。

この「浦添市営住宅入居のしおり」は、市営住宅での住まい方について、入居者の皆様が是非知っていなければならないことをまとめたものです。日常的に手元に置き、わからない点があった場合や再度確認したい事項がある場合ご利用下さい。

# 目 次

## 入居から退去まで（P 3～P 8）

1. 入居するとき	P 3
2. 住宅使用料（家賃）について	P 4
3. 入居者の費用負担義務	P 5
4. 入居中の申請&届け	P 5～P 6
5. 退去するとき	P 7
6. その他	P 8

## 住宅の住まい方（P 8～P 10）

1. 玄関	P 8
2. 水洗トイレ	P 9
3. 台所	P 9
4. 浴室	P 9
5. ベランダ	P 9
6. ダニなどの害虫の駆除	P 9
7. 水道	P 10
8. 電気	P 10
9. ガス	P 10

## 団地生活を快適に（P 10～P 11）

1. 共同部分	P 10
イ 入居者の皆さんで保護・清掃してください。	
2. 迷惑行為	P 11
イ 動物の飼育	
ロ 騒音	
ハ 水漏れ	

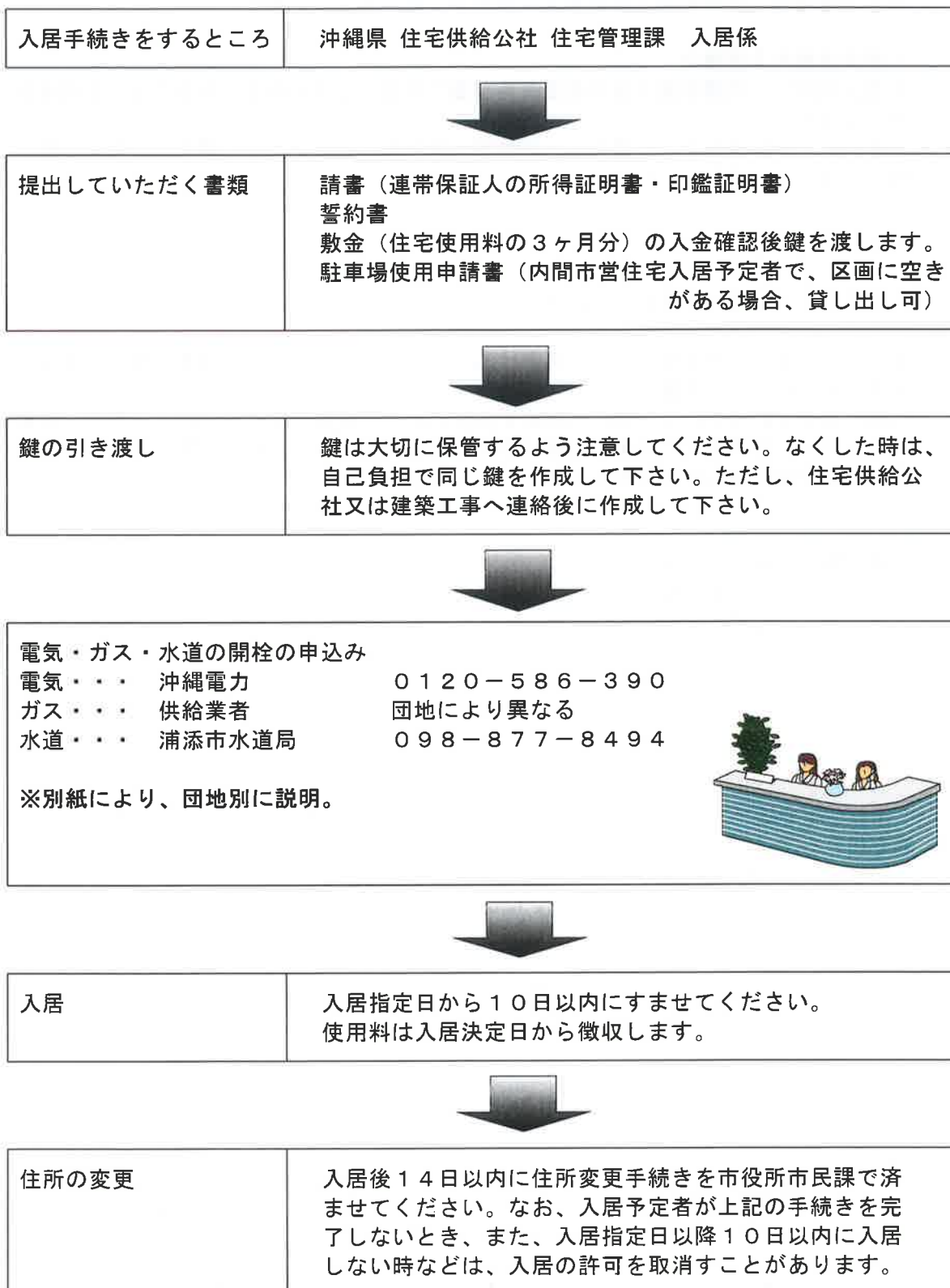
## 防災について（P 11～P 12）

1. 火災	P 11
2. 台風	P 12

## 住宅の修繕区分（P 12）

# 入居から退去まで

## 1. 入居するとき



## 2. 住宅使用料（家賃）について

### ①住宅使用料（家賃）の納入方法について

＜家賃を納める時期＞

- ・毎月の家賃は、その月の10日までに納めることになっています。

＜家賃を納める方法＞

- ・入居契約時に、浦添市歳入金口座振替届出書をお渡ししますので、引き落とし手続きをお願いします。
- ・引き落としが出来なかった場合は、納付通知書を発行しています。最寄りの指定金融機関の窓口でお支払いください。

### ②住宅使用料（家賃）を滞納したとき

家賃を3ヶ月以上滞納すると、住宅明け渡しの対象となるとともに連帯保証人に支払い請求しますので、ご注意下さい。

※再三の納付勧告や納付相談にも応せず滞納を続け強制退去にならないよう充分、注意してください。民間住宅より家賃の安い市営住宅を退去すると、生活は益々苦しくなりますので家賃は毎月きちんと納めるようにしましょう。

### ③住宅使用料（家賃）について

所得に応じて、毎年家賃の見直し増減があります。

※7月に収入申告書を配布します。所得証明書、住民票とう本等と一緒に提出してもらいます。

### ④収入が増えたら

市営住宅では、「市営住宅に引き続き3年以上入居している場合において収入が一定基準を超える方（収入超過者）は住宅を明け渡すよう努力しなければならない」ことになっていますが、「努力したにもかかわらず、住宅を明け渡すことができない方は、家賃の計算方法がそれなりの算定方式の計算」になります。

#### 収入申告について

※毎年7月、入居者は県住宅供給公社へ所得申告をして頂きます。申告のない世帯は、近傍同種の住宅の家賃（民間住宅並みの家賃）を徴収することになります。

#### 収入超過者の決定

※所得申告により収入超過者を決定し2月下旬には、収入認定及び収入超過者認定通知書で通知します。

#### 高額所得者の明け渡し請求制度について

※市営住宅に3年以上居住する収入超過者で、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額収入のある方を高額所得者と言います。高額所得者には、期限を定めて使用して市営住宅の明け渡し請求をします。期限内に市営住宅を明け渡してください。

### 3. 入居者の費用負担義務

次の費用は、入居者が直接支払う義務があります。

#### ※個人の使用に要する費用

電気、ガス、水道、下水道の費用、テレビ等の受信料、その他使用に要する費用

#### ※共益費（共同施設に要する費用）は入居者相互の負担になります。

1. 外灯、階段等の電気料、給水（共用部分）、エレベーター電気代
2. 排水溝草刈り、汚水処理に要する費用
3. 樹木剪定費用
4. 電球代（共用部分）
5. その他の負担に要する費用

#### ※市営住宅の修繕に要する費用

住宅の修繕には、浦添市営住宅条例第21条に基づき、市で行うものと入居者負担で行っていただくものがあります。



### 4. 入居中の申請・届出

市営住宅のいろいろな手続きについての決まりがあります。不明な点をご遠慮なく、住宅供給公社又は、浦添市 都市建設部 建築営繕課へご相談下さい。

#### （1）承認が必要なもの

##### 住宅の使用名義の変更

- ・住宅使用名義人が死亡又は離婚などの理由により転出

#### 使用名義が承継できる範囲

原則として、現に同居している配偶者、高齢者及び障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者。

- ・必要な書類  
市営住宅名義変更申請書  
請書（新しく名義人となる方の者）  
住民票とう本、戸籍とう本等の承継を証明するもの  
連帯保証人の所得証明書、印鑑証明書  
その他、申請に必要なもの

新たな親族を同居させる

- ・ 入居当初許可を受けた人以外で、同居を必要とする親族がある場合、市長の承認を得る必要があります。
- ・ 必要な書類  
市営住宅同居承認申請書  
名義人と同居希望者の続柄がわかる証明（戸籍等）  
及び所得証明書  
その他、申請に必要なもの

住宅の増改築・模様替え

市営住宅は、公の施設であり、市民全体の財産です。したがって増改築・模様替は原則として認めません。市の承認なく増改築・模様替をしたり、用途を変更したり、また、許可を受けたものでも許可条件に違反した場合は、原状回復を求められるだけでなく、その住宅の使用許可を取り消し、住宅の明け渡しを請求されることがあります。

## (2) 届出の必要なもの

市営住宅を一時使用しない時の届

住宅を引き続いて15日以上使用しない時は、市営住宅一時不使用届を提出してください。

※正当な理由によらず15日以上住宅を使用しないときは、無断退去として次のように取り扱うこととなります。

- ・ 貼紙（連絡指示）をします。
- ・ 2週間以内に連絡がない場合、鍵を取り替えます。
- ・ 住宅に残存物がある場合は、一時保管しますが後に処分することとなります。

世帯員異動届

世帯員に異動があったとき（死亡、転出、出生）

- ・ 同居者異動届及び証明書（住民票等）を提出してください。

連帯保証人変更届

連帯保証人の資格がなくなったとき、又はその他の理由により連帯保証人を変更しようとするときは、新たに連帯保証人を定め、請書を添えて提出してください。

## 5. 退去するとき

退去の手続きをする日

退去する10日前までに市営住宅明渡し届を提出してください。印鑑押印を忘れないように又は、印鑑を持参下さい。



家賃の精算

月の途中で退去される場合は日割りで家賃を計算し、納めていただきます。  
滞納家賃がある場合は完納していただきます。



住宅の検査



市営住宅明渡し届けを受理した際に、検査日を決めていただきます。検査日に担当者と現地で立会いをしていただき次のことを確認します。

1. 建具の破損
2. ガラスの破損
3. 洗面器、便器の破損
4. 電気器具、電気スイッチ等の破損
5. 給水栓
6. 退去者の設置物の撤去
7. その他市が必要と認めたもの



退去時留意事項

1. 畳の表替え、襖の張替は必ず負担していただきます。
2. 退去する部屋は、きちんと後片付けし、台所、換気扇等は清掃してください。
3. 放置された物がある場合は、その撤去に要する費用は退去者に負担していただきます。
4. 電気・水道・ガスの料金の精算をして、各完納証明書を提出してください。
5. 共益費完納証明書（各団地管理人が証明書発行）
6. 鍵は検査日にお返し下さい。



敷金の返還

家賃未納及び修繕費にあて残った場合にのみお返しします。



## 6. その他

### 明 渡 請 求

次の各号の一に該当する場合には、当該入居者に対してその市営住宅の明け渡し又は、原状回復の請求をすることになります。なお、それに要する費用及びそのために生じる損害はすべて入居者の負担になりますので特にご注意下さい。

1. 不正の行為によって入居したとき。
2. 使用料を3ヶ月以上滞納したとき。
3. 市営住宅又は共同施設を故意に破損させたとき。
4. 正当な理由によらないで15日以上住宅を使用しないとき。
5. 市営住宅を他の者に転貸し、又は住宅を使用しないとき。
6. 無断で住宅の模様替え、増改築その他敷地内に工作物を設置したとき。
7. 承認なく住宅を住宅以外の用途に使用したとき。
8. その他条例、規則、及び市長の指示、命令に違反したとき。

### 損 害 賠 償 責 任

使用者が自己の責任に帰すべき理由により市営住宅又は共同施設を滅失又は破損したときは、これを原状回復し、又はその損害を賠償していただくことになります。

### 立 入 検 査

市が住宅管理上必要と認めたときは、住宅への立入検査をすることがあります。この場合、身分を示す証票を提示しますから、それを確認してください。

# 住宅の住まい方

## 1. 玄 関

鍵は大切に

- \* 防犯のためにも鍵の保管には充分注意してください。
- \* 紛失された場合は自費で取り替えていただきます。
- \* 退去時には、県住宅供給公社へ返してください。

ドアの開閉は静かに

- \* 乱暴に扱ったり、扉の下に物をはさんだりすると「ちょうつがい」がゆるんで開閉や施錠が困難になりますので、充分に注意してください。
- \* 乱暴な開閉は建物全体に音が響き、他の入居者が迷惑します。特に気をつけてください。
- \* 扉を急に開けて通行者に当たると危険ですから注意してください。

## 2. 水洗トイレ

※流せるシートなどは、流せるとあるが溶けない為に詰まる

- \* 必ず「トイレットペーパー」を使用しましょう。
- \* 新聞紙等硬い紙、生理用品、ゴム製品、布切れなどは便器に流さないでください。
- \* 水が止まらないときは、ストップバルブ（止水栓）をしめて水を止めロータンの内部を点検してください。復旧しない時は、県住宅供給公社に連絡すれば業者を紹介します。
- \* 排水管が詰まった場合は、県住宅供給公社へ連絡してください。

## 3. 台所

流し

- \* 使用済みの油類を流しに捨てないでください。油が排水管にこびりついて詰まる原因になり、環境汚染にもつながります。
- \* 断水時は水栓を閉めたかどうか確認して出かけましょう。

ゴミ

- \* ゴミは指定袋に入れ定められた日時に定められた場所に出してください。
- \* 生ゴミの処理は、特に気をつけてください。ハエ、ゴキブリの発生のもとになります。

## 4. 浴室

- \* 浴室は湿気が多くてカビが発生しやすいところです。風通しのや換気を充分にしてください。

※台風時の停電が長時間続くと、断水になりますので事前に対応してください

## 5. ベランダ

- \* 排水口にゴミが詰まりやすいので、こまめに清掃してください。
- \* 植木鉢などを、手すりの上に並べたり、外に吊すと危険です。

## 6. ダニなどの害虫の駆除



予防としては

- \* 室内の通気に注意し、常に湿度を低くするようにしましょう。
- \* 畳の上にはカーペットなどの敷物は、ダニなどの発生原因になるので、清掃をこまめに時間をかけて行い、時々、畳やカーペットを干しましょう。

※なお、ダニ、ゴキブリなどの駆除は、入居者負担になりますので予防に心がけましょう。

## 7. 水道

※台風時の停電による断水に注意してください。

- \* 蛇口はいつも完全に閉めてください。止まらない場合は、止水栓をしめてパッキンを取り替えてください。パッキンは入居者負担になっています。市販されているものを使用してください。

## 8. 電気

- \* 電気は、水道、ガスと共に日常生活に欠くことのできない大切なもののひとつですが、その反面使い方を誤ると事故の原因となります。
- \* 玄関の上にブレーカーが取り付けられています。一定の使用量を超えた場合、自動的にブレーカーが切れ、電気が消えます。その時は使用中の電気器具のスイッチを切ってから、ブレーカーを入れていただく点灯します。
- \* ニ又ソケットなどで多くの電気器具を一度に使用しないでください。
- \* タコ足配線は、災害の危険がありますので絶対にしないでください。
- \* 万一、漏電その他の事故が発生した場合は、直ちに電源を切って県住宅公社に連絡してください。
- \* 換気扇は、毎日使用するものです。定期的に清掃してください。

## 9. ガス

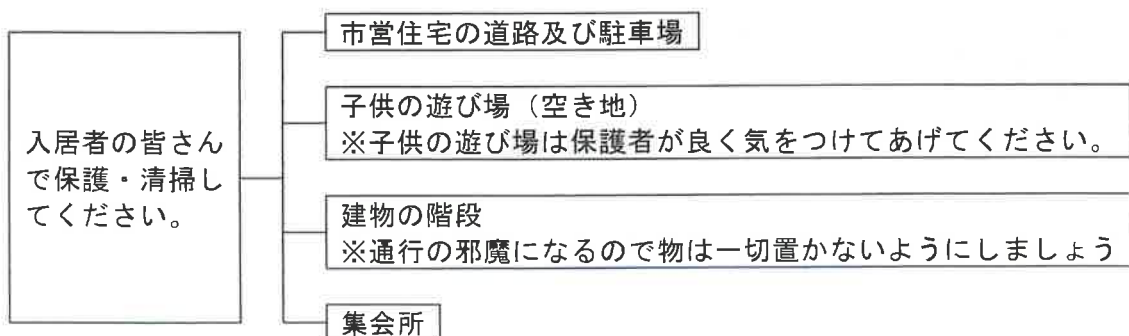
- \* 部屋の換気に充分注意し、中毒などをおこさないように気をつけてください。
- \* ひび割れたゴム管や古くて弾力のないゴム管は新しいゴム管に取り替えましょう。
- \* ゴム管は充分差し込んで、安全バンドで止めてください。
- \* 寝るときや外出時の際は、元栓を閉める習慣をつけましょう。

# 団地生活を快適に



## 1. 共用部分

入居者の皆さんで大切にして、常に環境の美化に心掛けてください。市営住宅の敷地は、共同の庭ですから、大切に使うてください。また柵などで区切ってあるところへ立ち入ったり、空き地を占領して、物置を造ったり、野菜畑などにすることは絶対にやめましょう。



## 2. 迷惑行為

迷惑行為の場合、再三の注意、勧告にもかかわらず改善がみられない場合、条例の規定により住宅の明け渡しを請求することがありますのでご注意ください。

### ■動物の飼育

**犬、猫など動物の飼育は絶対にやめてください。**  
犬、猫の鳴き声、フンや尿、抜け毛、臭い、危害を加える恐れなどは、他の入居者にとっては大迷惑のものです。  
また、住宅を汚したり、臭いがしみついたりして住宅が使用できなくなります。

### ■騒音



- \* コンクリートの建物は音が響きます。充分注意をしてください。
- \* 建物の壁にボールを投げつけると住宅内に騒音として伝わります。子供さんには、よく注意してください。
- \* 騒音で迷惑を受けたら早めに相手に理解を求めましょう。
- \* 苦情を言われたら感情的にならず謙虚に相手の話を聞きましょう。

# 防災について

## 1. 火災

入居者のみなさん一人一人が注意して火災を起こさないよう、気をつけましょう。火災の多くはタバコの火の不始末や天ぷら鍋のかけ忘れ、子供の火遊び、アイロンやこたつの消し忘れなどによるものです。

### 火災が発生したときは



素早く消火器などで消し止める処理をしましょう。燃え広がったときは、煙や炎が階段に出ないようにドアや窓を閉めてから避難してください。また、消防署等への通報も忘れずに、普段から避難について考えておきましょう。

### お互いに注意しあうこと

階段の下や建物の外まわりなど、人目の届かない場所に燃えやすいものを出さないようにしましょう。

### それぞれが守ること



1. ベランダの部分は、大切な避難経路です。障害となるものを置かないようにしましょう。
2. 電気やガス器具などは、安全に使えるよう点検整備をするようにしましょう。
3. タバコの吸い殻など火の始末は、安全にするようにしましょう。
4. 天ぷらなどの調理中、来客、電話などで台所を離れる際は、必ずガスの火を止めるようにしましょう。
5. 外出するときや、寝る前には火の元を確認するようにしましょう。

## 2. 台 風

台風時には、携帯ラジオ、テレビなどニュースをよく聞くと共に次の点に注意し、特に停電時に備えて乾電池や口ウソク等の万全の備えをしておきましょう。

1. ベランダや窓際の植木鉢、物干し竿など、吹き飛ぶ恐れのある物は室内に入れるか、固定しておきましょう。
2. 窓や出入り口の戸締まりを厳重にしておきましょう。
3. 窓ガラスは、飛来物などにより破損するおそれがありますので、テーピングなどをしてカーテンを閉めておきましょう。
4. 窓、サッシのすきまに新聞紙をつめるなど防水に心掛けましょう。
5. ベランダには雨水が降りこみます。排水口はふだんからよく清掃しておきましょう。
6. 長期停電による断水に備えて、飲料水やトイレ排水等は各自用意しておきましょう。

# 住宅の修繕区分

## 修 繕

市営住宅は、低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安全と社会福祉の増進に寄与することを目的として建てられた共同施設であり、入居者はその使用について十分な注意を払い正常な状態において維持しなければならない義務を負います。

住宅の修繕には、浦添市営住宅条例第21条に基づき、市で行うものと入居者負担で行っていただくものがあります。軽微な修繕は基本的に入居者負担となっています。また、市負担となっているものでも入居者の責に帰すべき理由によって修繕が生じた場合、その費用はすべて入居者負担となります。また市負担の修繕を入居者が行い、後でその費用を請求されても一切支払いは致しません。なお、修繕の必要が生じた場合、住宅供給公社まで連絡してください。

### 連 絡 先

沖縄県住宅供給公社 事業課 施設整備係 TEL 098-917-2438

浦添市役所 都市建設部 建築営繕課 TEL 098-876-1234 内線4621



## 市営住宅の修繕区分

場 所	修 繕 箇 所	区 分		備 考
		市負担	入居者負担	
天 井	塗装	○		
	天井版の修繕	○		自然劣化の場合
	モルタル、コンクリート剥離	○		
内 壁	塗装	○		
	壁紙（クロス）張り替え、清掃		●	
	モルタル、コンクリート剥離	○		自然劣化の場合
	化粧合板等の修繕	○		
	押入壁、中棚等の修繕	○		
床	ニス塗り等	○		
	床板等の修繕	○		自然劣化の場合
	Pタイル等の修繕	○		
	根太、大引の修繕	○		
畳	畳表		●	
	畳台の修繕	○		自然劣化の場合
屋内外建具	ドア、窓、襖本体の修繕	○		
	鍵、取手の修繕	○		
	丁番、ドアチェックの修繕	○		
	郵便受けの修繕	○		
	ドアスコープの修繕	○		
	ドアチェーンの修繕	○		
	戸車の修繕	○		
	窓、アルミサッシ等のガラス	○		
	網戸		●	
襖張り替え		●		
流 し 台	流し台の修繕	○		自然劣化の場合
	流し台排水トラップ漏水	○		
	流し台の水栓及びパッキン取替え		●	
	給水本管漏水	○		自然劣化の場合
洗 面 器	洗面器本体の修繕	○		
	洗面器排水トラップの漏水	○		自然劣化の場合
	洗面器の水栓及びパッキン取替え		●	
	洗面器ゴム栓の取替え		●	
	給水本管漏水	○		自然劣化の場合
ト イ レ	便器本体の修繕	○		
	便座の修繕	○		
	ロータンク本体の修繕	○		自然劣化の場合
	ロータンクボールタップ	○		
	ロータンクラバーボール	○		
	給水本管、排水管漏水	○		自然劣化の場合
シャワー等	シャワーセット破損	○		
	シャワー混合水栓及びパッキン取替え	○		
	化粧棚破損	○		
	鏡破損		●	
	給水本管漏水	○		自然劣化の場合
ガ ス	湯沸器不良	○		
	ガスコック取替え	○		
	ガス管漏洩	○		自然劣化の場合

場 所	修 繕 箇 所	区 分		備 考
		市負担	入居者負担	
洗 濯 場	洗濯用水栓及びパッキン取替え		●	
	給水、排水の漏水	○		自然劣化の場合
ベ ラ ン ダ	物干し金具の修繕	○		自然劣化の場合
	ベランダ格子等の修繕	○		
	転落防止金具の修繕	○		
	ベランダ隔壁、避難用ハッチの修繕	○		
電 気	電灯スイッチ、コンセントの修繕	○		自然劣化の場合
	ブレーカ等の修繕	○		
	屋内配線の修繕	○		
	換気扇の修繕	○		
	共聴アンテナ等の修繕	○		
	電灯器具の修繕（球は除く）	○		
	テレビアンテナ接続端子の修繕	○		
そ の 他	害虫駆除(ねずみ、ゴキブリ、アリ、ダニ類)		●	
	屋外建物外壁の修繕	○		自然劣化の場合
	屋外、廊下等外灯の修繕（球は除く）	○		

※ただし、入居者が破損した場合は入居者負担となります。

## その他

### 共益費について

団地共益費は各団地自治会で規定されており、3,000円程度です。

入居の際は、必ず団地自治会に加入し、共益費を納める必要があります。

※共益費とは団地の共同電力(外灯・エレベーター・給水ポンプ等)や自治会活動(清掃等)に必要な費用です。毎月必ず納めるようにしてください。

### 駐車場使用について

入居者が駐車場を使用するとき、駐車場使用申請書及びその他必要書類を提出してください。