

市営住宅等入居者心得

入居者の皆様方が市営住宅等で生活されるにあたって、公営住宅法、山鹿市営住宅条例及び同施行規則の規定等を守っていただかねばなりません。

この心得をよく読まれて、住宅や共同施設を大切に使用し、お互いに快適で良好な生活をしていただくため、明るく住みよい団地となるようご協力をお願いします。

令和7年（2025年）
山鹿市 建設部 都市整備課



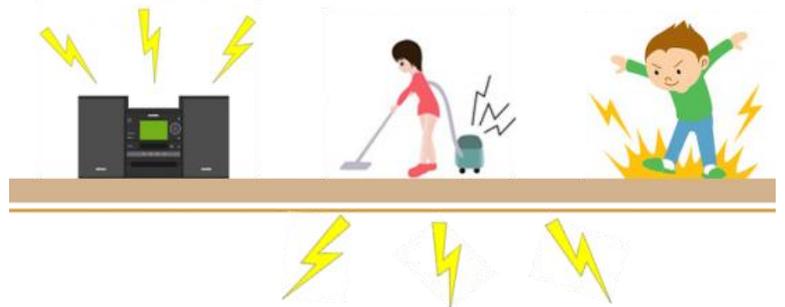
入居するにあたっての留意点

はじめに、市営住宅は全市民の大切な共有財産であり、様々な人々が入居されています。

皆さんが快適で良好な生活を送られるよう、お互いに協調の気持ちを失わず、共同生活をしていく中でのルールやモラルを守っていただきますようお願いいたします。

主な注意事項

- 犬・猫等の動物の飼育は禁止しています。
- 騒音や大声をだすなど、他に迷惑をかけないようにしてください。
- 住宅周囲の除草や清掃など環境の美化に心がけてください。
- 排水溝、ゴミ箱等は清掃を行い団地内の衛生に気をつけてください。
- 地区行事などには、進んで参加してください。



1. 入居者の保管義務について

入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について、必要な注意を払い、正常な状態に維持しなければなりません。このことを保管義務といいます。

また、入居者の責任で市営住宅を破損、汚損させた場合は、ご自身が原状に戻すか、費用を賠償する必要があります。

保管義務に違反した場合は、条例で明け渡しを求められることがあります。

2. 家賃（住宅使用料）について

(1) 家賃の決定

市営住宅の家賃は、毎年度入居者からの収入申告に基づき収入の区分に応じて決められます。もし申告がなされない場合は、**民間住宅並みの家賃**をいただくこととなります。

(2) 収入申告

入居者は、毎年度入居者及び同居者の収入を申告しなければなりません。

(3) 家賃の納付

入居者は、**毎月末日**までにその月の分の家賃を市役所（各市民センター）又は市内の金融機関等に納めてください。（ただし、12月分については、12月25日まで。また、その期限が休日の場合は翌平日まで）口座振替の場合は上記の納期限に、指定の口座から引き落とされます。納期限を過ぎますと督促状等により通知いたします。

なお、入居及び退去時の家賃については、その月の入居されている日数分を日割計算で納めていただきます。

3. 敷金について

市営住宅に入居する際に、家賃の3か月分を敷金として納めていただきます。なお、入居者が住宅を明渡される時にお返しします。（ただし、未納の家賃又は損害賠償金がないとき）

4. 入居者の禁止事項について

- ① 周辺の環境を乱し、他に迷惑を及ぼすような行為をしてはなりません。
- ② 住宅を他の者に貸し、又は入居の権利を他の者に譲渡してはなりません。
- ③ 許可なく、住宅の一部を住宅以外の目的で使用し、又は模様替え、増築等をしてはなりません。

5. 許可（承認）を要する事項

次に該当する場合は、事前に市役所に連絡のうえ所定の様式により許可を受けてください。

申請事項	内容
① 模様替え・増築等の申請	増築、模様替え、工作物設置等の設計書又は図面を添付すること。
② 同居承認申請	入居名義人と同居しようとする者との関係を記す書類（戸籍謄本、課税記載事項証明書等）を添付すること。
③ 入居承継承認申請	前入居名義人との関係を記す書類（住民票謄本、戸籍謄本等）を添付すること。
④ 用途変更申請	盲目者の鍼灸院、個人タクシー運転手の事務所などの用途に住宅一部を併用する場合に限りです。
⑤ 家賃減免徴収猶予申請	別途案内する書類を添付すること。
⑥ 駐車場使用許可申請	駐車する車両の名義や型式、大きさなどを記す書類（車検証など）、免許証を添付すること。

6. 届出を要する事項

次に該当する場合は、事前に市役所に連絡のうえ所定の様式により届出を出してください。

届出事項	内容
① 同居者の異動届	出生、死亡、その他の理由の場合、異動を記す書類（住民票謄本、戸籍附票等）を添付すること。
② 入居者・同居者氏名変更	変更を記す書類（住民票謄本、戸籍謄本等）を添付すること。
③ 不在届	入院などで住宅を引き続き15日以上使用しないとき。
④ 住宅明渡し届	住宅を明け渡そうとするとき
⑤ 保証人の変更	保証人が死亡、破産宣告を受けたときなど。 ³

7. 明渡し（退去・転出）について

- ① 住宅を明渡しそうとするときは、10日前までに届出を提出してください。
- ② 増築物等の施設のある方は、退去日までに撤去するとともに、破損箇所は修理を行い原状回復してください。また畳の表替費用の納付、襖の張替は必ず行ってください。
- ③ 包括管理センター職員の検査を受けてください。
- ④ その月の家賃並びに電気、水道、ガス等の代金を支払ってください。
- ⑤ 入居者が作成した合鍵も含めて、全ての鍵をお返してください。
当初、お渡しした正鍵の本数に不足がある場合は、シリンダー交換の費用を負担いただきます。

8. 収入超過に対する措置について（一部住宅に限る）

市営住宅は、住宅に困っている収入の少ない方に、低家賃で賃貸する目的で建設されているため、入居時に収入の条件を満たして入居された方でも、収入が増えれば公営住宅法で定める一定の収入基準を超える場合もでてきます。このため、入居の公平性の観点から次のような取り扱いを行うこととなります。

(1) 収入超過者の認定について

入居後3年を経過された方の収入が、政令で定める収入基準額（月額158,000円）を超えることになった場合は、収入超過者として認定し、その旨を通知します。

(2) 明渡し努力義務

住宅に困って入居を希望している方のために、収入超過者は市営住宅を明渡しように努めなければなりません。

(3) 高額所得者の明渡し義務

5年以上入居していて、最近2年間の収入が引き続き政令で定める基準額（月額313,000円）を超える場合は、高額所得者として認定し、6か月以上の猶予期間において住宅の明渡し請求を行いますので、期限までに住宅を明渡しさなければなりません。

なお、期限を過ぎても明渡しさない場合、その後は明渡しまで、民間住宅並の家賃の2倍を請求することとなります。

9. 住宅の明渡し請求について

下記の場合には住宅の明渡しを請求されることがありますのでご注意ください。

- ① 不正行為によって入居したとき。
- ② 家賃を3か月以上滞納したとき。
- ③ 住宅又は共同施設を故意または過失によりき損したとき。
- ④ 正当な理由によらないで15日以上市営住宅を使用しないとき。
- ⑤ その他条例、又はこれに基づく規則に違反したとき。

10. 住宅の修繕について

入居者には保管義務があります。したがって、住宅の維持管理に必要な経費は、入居者が負担することになっております。市が行う修繕の義務及び範囲は、公営住宅法第21条に定められております。

(1) 市が行う修繕

家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根、階段及び流し台、入居者負担分を除く給水施設、排水施設、電気施設など必要と認めるもの。（市負担分の修繕が生じた場合は届け出てください）

2022年4月より上記の修繕の届出先が民間事業者に変更になりました。受付窓口は次のとおりです。

山鹿市公共施設包括管理センター
(旧：山鹿市営住宅修繕受付センター)

電話 0968-44-1777

(業務時間外は緊急受付センターに転送され、水漏れなどの緊急事案の対応を行います。)

(2) 入居者負担の修繕

- ① 入居者の責による破損（修繕を行い、費用の負担をしなければならない）
- ② 入居者が使用されているなかで消耗したり、壊れたりした部分（ドアのノブや水道の蛇口等）

※ 別紙、「早わかり!修繕費用負担区分」をご参照下さい。

11. 住宅の設備について

住宅入居にあたり、下記のものについては、個人設置となっております。なお、退去時には撤去をお願いします。

- ① 浴槽及び風呂釜、給湯設備
- ② テレビアンテナ
- ③ 照明器具（当初から設置されていたものを除く）
- ④ エアコン
- ⑤ 洗浄型便座

入居者心得に関するお問い合わせは・・・

山鹿市役所 建設部 都市整備課 住宅政策室

電話 0968-43-1591