

～ 令和4年度版 ～

# 県営住宅 入居者のしおり

管理代行者：大分県住宅供給公社

(ホームページアドレス <http://www.oita-jkk.jp>)

## 【お問い合わせ先一覧】

大分市・由布市 の県営住宅にお住まいの方	・大分県住宅供給公社 県営住宅管理課・保全課まで 電 話 097-532-5137 (管理関係) 電 話 097-538-1300 (修繕関係) FAX 097-538-1354
別府市・国東市・姫島村 日出町 の県営住宅にお住まいの方	・大分県住宅供給公社 別府駐在所 まで (別府土木事務所内) 電 話 0977-66-7300 FAX 0977-66-7305
杵築市 の県営住宅にお住まいの方	・大分県住宅供給公社 杵築市住宅管理センターまで (杵築市役所内) 電 話 0978-63-0050
佐伯市・臼杵市・津久見市 の県営住宅にお住まいの方	・大分県住宅供給公社 佐伯・公営住宅管理センターまで (佐伯市役所内) 電 話 0972-22-3190
豊後大野市・竹田市 の県営住宅にお住まいの方	・大分県住宅供給公社豊後大野・公営住宅管理センター まで (豊後大野土木事務所内) 電 話 0974-22-1740
日田市・九重町・玖珠町 の県営住宅にお住まいの方	・大分県住宅供給公社 日田駐在所 まで (日田土木事務所内) 電 話 0973-23-2480
中津市・豊後高田市・宇佐市 の県営住宅にお住まいの方	・大分県住宅供給公社 県北駐在所 まで (中津土木事務所内) 電 話 0979-22-2365

### 楽しい団地の生活

このしおりは、みなさんがこれからの団地生活をより楽しく  
過ごしていただくためのルールです。入居中は、見やすいとこ  
ろに保管してご活用ください。

大分県土木建築部 公営住宅室

# はじめに

県営住宅は、大分県が公営住宅法に基づき、住宅に困窮している低額所得者のために建設した施設で、住民が健康で文化的な生活を営むことができるよう、多額の貴重な税金をもって供給されています。

このため、入居や利用にあたっては、公営住宅法や大分県県営住宅等の設置及び管理に関する条例などにより、いろいろな制限や義務が定められています。

県営住宅は、県民全体の大切な財産でもありますから、大切に使用していただかなければなりません。

また、団地生活は共同生活ですので、みなさんが明るく快適な生活ができるよう、いつもお互いに譲り合い、助け合って、楽しい生活の場となるよう努めてください。

なお、大分県では、平成26年度から管理代行制度を導入し、大分県住宅供給公社に県営住宅等の管理を委託しております。

このしおりは、入居から退去まで、みなさんに知っておいていただきたいことや、守っていただきたいことを取りまとめたものです。

みなさんが気持ちよく生活できる、よりよい団地づくりのために、ご活用くださいますようお願いいたします。

この入居のしおりは、令和4年4月1日から適用します。

大 分 県

# 目 次

	ページ
<b>1 入居に際して</b> . . . . .	<b>1</b>
請書とは . . . . .	1
入居について . . . . .	1
敷金について . . . . .	1
鍵の交付 . . . . .	2
電気・水道及びガスの使用開始手続き . . . . .	2
畳の敷き込み . . . . .	3
集合郵便箱の管理 . . . . .	3
駐車場 . . . . .	3
集会所 . . . . .	4
共益費 . . . . .	4
防火管理 . . . . .	4
<b>2 家賃について</b> . . . . .	<b>6</b>
家賃の納付について . . . . .	6
収入に関する申告 . . . . .	7
収入認定等に対する意見申出 . . . . .	7
収入認定等の再認定 . . . . .	7
家賃の減免制度 . . . . .	8
家賃制度 . . . . .	8
<b>3 入居者の守ること</b> . . . . .	<b>11</b>
禁止行為 . . . . .	11
お願い . . . . .	12
住宅の明渡請求 . . . . .	14
強制退去などの法的措置 . . . . .	14
こんなときは、申請・届出が必要です！ . . . . .	15
<b>4 修繕費等の負担区分</b> . . . . .	<b>16</b>
<b>5 退去手続き</b> . . . . .	<b>17</b>
退去届の提出 . . . . .	17
退去修繕 . . . . .	17
私物品の撤去 . . . . .	18
引越しの際に出されるゴミの処分について . . . . .	18
<b>6 住宅や設備が故障、破損してしまった場合</b> . . . . .	<b>19</b>

# 1 入居に際して

## ■<sup>うけしょ</sup>請書とは

請書とは、入居者が県営住宅に関し、条例に定められた事項を確実に守り、これに違反しないことを連帯保証人とともに誓約する書類です。

請書は大切な書類です。入居者及び連帯保証人は必ず保管してください。

※**連帯保証人**とは、入居者と同様の責任を課せられた人をいいます。

例えば、入居者が家賃を滞納して納付できないときは、入居者に代わり家賃を納めなければなりません。また、入居期間中、連帯保証人の変更が必要などきは、速やかに届出なければなりません。

(連帯保証人に代わって、大分県が指定する家賃債務保証業者と保証委託契約を締結することもできます。)

## ■入居について

### (1) 入居期日の厳守

入居日は、入居決定通知書の入居可能日から14日以内です。入居期限内に入居できないときは、必ず事前にご相談ください。

無断で15日以上入居しないときは、入居決定を取り消すことがあります。

### (2) 入居の届出

入居後14日以内に世帯全員の住民票の写しを添えて「**県営住宅等入居届出書**」を提出してください。

## ■敷金について

### (1) 納付

敷金(家賃月額<sup>の</sup>3か月分)は、入居決定のあった日から指定日までに納付していただきます。

敷金納入通知書(三つ折りの用紙)により、裏面に記載された最寄りの金融機関で納付し、その領収書は鍵渡しの際、あるいは請書を提出する際に忘れずに持参してください。

### (2) 還付<sup>かんぷ</sup>

敷金は住宅を退去後に、入居者からの請求によってお返しすることになります。

ただし、退去時に家賃等の滞納があったときや、法的措置等による退去に伴い損害賠償金が発生したときには、滞納分や損害賠償金分を差し引いて還付します。(敷金の還付には、利子は付きません。)

なお、敷金の還付は、退去手続の終了後、約1か月半から2か月程度かかります。(敷金還付請求書をあらかじめ出しておく必要があります。)

## ■鍵の交付

県営住宅へ引っ越し場合は、住宅の申込み・受付けをした大分県住宅供給公社・県営住宅管理課、同各駐在所、又は市町村の担当窓口の指示を受けて、鍵を受け取ってください。

### ※ 鍵の紛失について

入居時にお渡しした鍵を紛失された場合、錠前の交換は入居者の負担となります。また、**鍵は3本全てお渡しし**、公社では予備を保管していませんので大切に保管してください。

## ■電気・水道及びガスの使用開始手続き

これらの手続きは、入居者自身が最寄りの営業所窓口にて行っていただくこととなります。各部屋にある申込み用はがきを使用していただくか、あるいは、はがきのない部屋については、直接各営業所に連絡してください。

ガス器具は、使用するガスの種類（都市ガス・プロパンガス）によって異なるため、以前使用していた器具は、県営住宅では使用できないこともあります。詳しくは、ガス使用開始手続きの際に営業所窓口で相談してください。

なお、器具の取付は必ず専門業者に依頼してください。ガス漏れ等の事故が起こる可能性があります。

電 気〔九州電力（株）〕	大分営業所	電話0120-986-504
	中津営業所	電話0120-986-501
	日田営業所	電話0120-986-502
	別府営業所	電話0120-986-503
	三重営業所	電話0120-986-505
	佐伯営業所	電話0120-986-506

※ 電力自由化にともない九州電力以外の業者に申込みができますが、入居者自身で業者を選び申し込んでください。

（大分市・別府市の例 一部の地域を除く）

水 道〔大分市上下水道局〕	中央料金センター	電話097-538-2416
	東部料金センター	電話097-527-7171
	西部料金センター	電話097-567-2355
〔別府市水道局〕	電話0977-23-0361	

ガ ス〔大分瓦斯（株）〕	大分営業所	電話097-534-2211
	別府営業所	電話0977-24-2111

※ 大分市、別府市以外の住宅については、大分県住宅供給公社の各駐在所、又は各住宅の管理人や隣戸者に確認のうえ、申し込んでください。

## ■畳の敷き込み

畳は、前入居者の退去の際に、日焼けを防止するため、敷き込みを行わず養生紙で包んで保管しています。保管している畳の表面に畳業者の連絡先が記載されていますので、入居者が連絡し、その業者に敷き込みを依頼してください。

※ 敷き込み作業を休日に依頼する場合は、早めに連絡してください。また、ゴールデンウィークや年末年始等は業者の休業期間となる場合がありますので注意してください。

## ■集合郵便箱の管理

集合郵便箱は、入居者各自で鍵を用意するなど、トラブル防止に心がけましょう。

## ■駐車場

県では、平成10年度から、県営住宅敷地の空きスペースを、有料駐車場として以下のとおり整備しています。

- ① 区画数は、原則として住宅戸数分（1戸1区画）整備しています。  
ただし、敷地の関係で戸数分を確保できない住宅もあります。
- ② 駐車場は、アスファルト舗装のうえ白線を引き、管理番号を表示しています。
- ③ 駐車できる車両は、長さ5m以下、幅2m以下、重量2,200kg未満のもので  
す。
- ④ 車の所有権に関わらず、入居者又はその同居者が自ら使用する場合に申込みができます。ただし、次のような方には、使用決定できません。
  - ・不正行為により入居している者
  - ・家賃を3か月以上滞納している者 など（駐車場使用開始後、駐車場使用料を3か月以上滞納した場合などには、使用決定を取り消す場合があります。）
- ※ 入居者などが在宅福祉サービス（ホームヘルパーの訪問など）の利用や、親族による介護を受けるなどのために駐車場が必要な場合で、その駐車場を使用する車両が特定されるときにも申込みができます。
- ⑤ 駐車場使用料は、入居者（名義人）の方に納入していただきます。（家賃と合算して請求します。）
- ⑥ 駐車場使用料（月額）は、住宅の所在地によって異なります。  
なお、駐車場使用料の免除は、障がいなどで自動車税又は軽自動車税の減免を受けており、収入超過者や高額所得者と認定されていない方で、家賃滞納がない場合に適用されます。（※低額所得を理由とする減免制度はありません。）
- ⑦ 使用は原則として、1戸1区画です。ただし、駐車場を使用しない住戸がある等により空き区画がある場合は、暫定的に2台目の使用を認めています。2台目使用の場合は、予告なしに無条件で明け渡していただくことがありますので、予めご了承ください。
- ※ 入居当初は駐車場が不要だった方が、駐車場を必要とする場合には、この方の区画を2台目として使用している方に明け渡していただきます。
- ⑧ 「車庫証明書」の発行については、各住宅で異なりますので、各住宅の駐車場管理人、駐車場管理組合長にお問い合わせください。

## ■集会所

大規模団地に入居している入居者の福利厚生を目的として、集会所を設置している住宅があります。

ただし、集会所は以下の目的以外には使用できません。

- ・自治会活動
  - ・冠婚葬祭の催し
  - ・その他入居者の共同の利便を目的として活用するとき
- ※ 営利を目的とした使用や、政治活動、宗教活動のための使用はできません。
- なお、集会所及びその備品を破損した場合は、入居者みなさんの負担で修繕していただくこととなります。

## ■共益費

県営住宅の入居期間中は、住宅ごとに定められた共益費を納めていただきます。

※ 金額や納入方法などは、各住宅により異なりますので、管理人、棟長、又は班長等に確認してください。

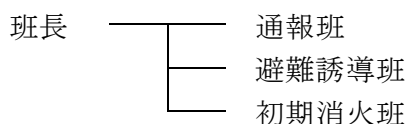
### 共益費の内訳

- ・共用電灯、水道施設などの使用料金及び消耗品の取替費
- ・ふ附<sup>たいし</sup>帯<sup>せつ</sup>施設（受水槽・し尿浄化槽・共聴アンテナ・エレベーターなど）の維持管理費
- ・集会所の維持運営費
- ・その他、自治会で定めた維持運営費など

## ■防火管理

棟ごとに自衛消防組織を編成し、入居者相互の責任で防火管理に努めてください。

### 自衛消防組織



### ◇入居者は、自己の責任において、常日頃から次の事項を守ってください。

- ・住宅内における火気管理については、十分気を付けてください。
- ・階段、廊下、バルコニーなど緊急時の避難通路を確認してください。  
バルコニーのへだていた隔板（仕切り板）は、容易に破ることができる材質でできていて、火災などの際は、バルコニーが隣室への避難路となります。また、バルコニーには、避難口（ハッチ）もあり、はしご又はタラップで階下への避難もできます。入居されたら、必ず確認しておいてください。
- ・階段、廊下、バルコニーなど緊急時の避難通路に物を置かないでください。  
階段、廊下、バルコニーなどの共用部分に自転車などの私物品を置くと、避難や消火活動の妨げになりますので、物などを置かないようにし、整理整頓を心がけてください。
- ・消防用設備（消火器・非常警報装置の押しボタン・避難はしごなど）の周辺に物を置かないでください。

- ・ 消火器は、階段室タイプの住宅の場合、パイプスペース（玄関と玄関の間にある鉄扉の中）に置いてあります。その他の場合は、廊下（通路）に置いてあります。

#### ◇住宅用火災警報器について

住宅用火災警報器は、火災等によって発生する煙をすばやく感知して、大きな音でお知らせするものです。なお、警報器にかかる電気代又は電池代は入居者負担となっていますのでご了承ください。

#### ～住宅用火災警報器が作動したら～

調理中に発生する大量の煙や、煙式の殺虫剤などに感知して、作動することがありますので、実際に火災が発生していないか直ちに確認してください。

火災発生の場合は、消防署や近所への通報、すばやい避難、消火器等での消火活動などを行ってください。

#### ◇火災保険等について

自分自身の失火でなく、近隣住戸の火災により、自分の家財が延焼による焼失や消火活動による水損被害すいそんを受けた場合でも、失火者に対して損害賠償を請求することは極めて困難です。

このような万一の火災に備えて家財の補償をするため、入居者各自で賃貸住宅向け火災保険等の損害保険に加入されることをお勧めします。



## 2 家賃について

### ■家賃の納付について

県営住宅は、後払い家賃制度となっています。（その月の家賃をその月の末日までに支払う。）

家賃を滞納すると、連帯保証人にも支払請求等があり大変迷惑がかかるとともに、住宅を退去しなければなりません。

家賃は、みなさんの住宅の修繕や環境整備にも使われていますので、滞納すると、団地全体にも迷惑をかけることとなります。**必ず納期限までに納める**ようにしましょう。

家賃の支払いは、「口座振替」又は「納入通知書」による方法があります。

**※できる限り、「口座振替」での支払いにご協力をお願いします。**

①**口座振替**とは： 指定銀行・ゆうちょ銀行預金口座より自動的に引き落とされる方法です。ただし、残高不足のときは、引き落とすことができずに滞納となります。このようなときは、翌月早々に納入通知書が送付されますので、直接銀行窓口で納付してください。

< 手続方法 > 住宅の申込み受付窓口を用意しています「口座振替依頼書」に必要事項を記入し、銀行・郵便局窓口へ提出してください。提出された月の翌月から口座振替による納付となります。

< 振替日 > 毎月月末（ただし、月末が土・日・祝日のときは、前営業日となります。）

< 領収書 > 原則、発行していません。（通帳記帳で確認してください。）

②**納入通知書**とは：納入通知書（三つ折りの用紙）を銀行窓口へ持参して、納付するものです。この納入通知書は、管理人を通じて年2回に分けて（4月、10月に各6か月分）お渡しします。三つ折り部分は切り離さず、月毎に順番に納付してください。

### ※ 家賃の算定期間

家賃は、入居可能日から退去日までの間について算定しています。

- \* **入居可能日**とは、実際に入居した日ではなく入居決定通知書に記載されている日です。
- \* **退去日**とは、退去修繕に係る入居者負担修繕の完了日をいいます。（※書類提出日、退去検査日とは異なりますのでご注意ください。）
- \* 入居可能日、退去日が月の途中の時は、それぞれ日割計算します。

## ■収入に関する申告

県営住宅に入居されている方は、毎年**7月31日**までに「**収入申告書**」にて家族全員の前年分の収入について報告していただきます。（退職などで収入の変更があれば、現時点の収入報告をしてもらいます。）

収入申告書に基づいて収入を認定し、翌年度の家賃額を通知するとともに、収入超過者の認定、高額所得者の認定もあわせて通知します。

※ 収入申告書には、収入の有無に関わらず、**16歳以上**の家族全員の前年の所得証明書（大分市は課税証明書）の添付が必要です。

**ただし、入居者全員の個人番号（マイナンバー）の提供があれば添付不要です。**

### 注意！

- ※ 収入申告書を提出しない場合や不足書類がある場合は、最高額の家賃となる近傍同種家賃（民間賃貸住宅と同程度の家賃）を納付していただくことになります。
- ※ 収入超過者と認定された方は、自発的に住宅を明け渡すよう努力する義務があります。
- ※ 高額所得者として認定され、住宅の明渡請求を受けた場合は、指定した明渡期限までに住宅の明渡しをしなければなりません。

## ■収入認定等に対する意見申出

収入認定、収入超過者認定、高額所得者認定を受けたが、その内容に対し意見がある場合は、認定通知のあった日から**60日**以内に意見申出ができます。

県が、意見申出の内容を審査し、その内容が適正と認められれば、認定内容が変更されることがあります。

## ■収入認定等の再認定

上記の意見申出期間が過ぎますと、意見申出はできなくなりますが、その期間が過ぎた後でも、退職などにより収入が変動した場合には、収入認定等の内容を再度認定し直すよう申請することができます。

県が、申請の内容を審査し、その内容が適正と認められれば、認定内容を再度認定し直すことがあります。

なお、上記の申請とは別に、新しい人を同居させようとする場合の同居申請や、入居者の地位を受け継ぐための承継申請等の際にも、収入認定等の内容を再度認定します。

これらの申請に基づいて収入再認定等を行った結果、家賃が上がる場合は、原則として事実発生日の翌月にさかのぼって変更後家賃を適用しますが、家賃が下がる場合はさかのぼっての適用は行いませんのでご注意ください。

※ 収入再認定後に家賃が下がる場合、月の**1日～20日**までに申請書が受理された場合は、その翌月から、**20日～月末**までに受理された場合は、その翌々月から摘要となります。

## ■家賃の減免制度

入居者又は同居者の収入が著しく低額、入居者又は同居者が病気にかかっている、入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたなどにより、家賃の支払いが困難な方については、家賃の減免制度があります。

減免制度の適用を受けられる入居者の政令月収<sup>せいれいげつしゅう</sup>は、以下の表のとおりです。

大分市及び別府市に所在する 県営住宅の入居者	その他の市町村に所在する 県営住宅の入居者	減免率
入居者の「政令月収」区分		
54,000円を超え、65,000円以下	49,000円を超え、59,000円以下	2割減
43,000円を超え、54,000円以下	39,000円を超え、49,000円以下	3割減
32,000円を超え、43,000円以下	29,000円を超え、39,000円以下	4割減
32,000円以下	29,000円以下	5割減

### 注意！

- ※ 減免家賃が適用される期間は、年度末（3月末）までです。継続して減免を受けるためには、毎年申請する必要があります。
- ※ 家賃減免の承認を受けた方で、減免の対象となる事由が消滅したときは、速やかに「**県営住宅家賃減免事由消滅届**」の提出が必要です。  
(例：生活保護受給開始、就職等・・・)
- ※ 減免家賃の適用は、月の1日～15日までに申請書が受理された場合は、その翌月から、16日～月末までに受理された場合は、その翌々月からとなります。

## ■家賃制度（<sup>おうのうおうえき</sup>応能応益家賃）

入居者の申告に基づき、<sup>きんぼうどうしゆ</sup>近傍同種の住宅の家賃以下で、入居者の収入及び立地条件、規模等住宅の便益に応じた家賃を決定します。つまり、入居者の収入（**応能**）と入居者が住宅の設備や立地などから受ける便益（**応益**）により家賃が決まります。

応能部分	応益部分
入居者の負担能力 (収入に応じた家賃算定 基礎額)	立地条件 (市町村立地係数) 住宅の便益 ア 広さ (規模係数) イ 建設からの経過年数 (経過年数係数) ウ 便所の水洗化、浴槽・風呂釜の有無、 給湯設備の有無など (利便性係数)

1. 「**近傍同種の住宅の家賃**」…民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度の家賃  
(不動産鑑定評価基準の考え方にに基づき算定)

### 2. <sup>せいれいげつしゅう</sup>政令月収

$$(\text{政令月収}) = (\text{世帯の合算所得額} - \text{公営住宅法上の控除額}) \div 1.2$$

#### (1) 世帯の合算所得額

入居者及び同居者の過去1年間における所得税法に準じて算出した所得金額の合計額

(2) 公営住宅法上の控除額

・基礎控除（給与所得又は公的年金等に係る雑所得のある方 1人につき）	100,000円
・扶養親族控除（1人につき）	380,000円
・特別障がい者控除（ 〃 ）	400,000円
・普通障がい者控除（ 〃 ）	270,000円
・寡婦控除 （所得が27万円未満の時はその所得額）	270,000円
・ひとり親控除 （所得が35万円未満の時はその所得額）	350,000円
・老人扶養控除 （70歳以上の扶養親族で所得48万円以下の者）	100,000円
・特定扶養親族控除 （16歳以上23歳未満で所得48万円以下の者）	250,000円

3. 家賃の算定方法

(1) 本来入居者家賃（本来家賃）

本来入居者（**本来階層**）とは、政令月収が15万8千円以下の世帯  
（**裁量階層**<sup>さいりょう</sup>＜高齢者、障がい者などの世帯＞は、21万4千円以下）  
（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）

### ①家賃算定基礎額

収入を8階層に区分し、それぞれの区分について設定された額

収入分位	政令月収	家賃算定基礎額
1分位	0円～104,000円	34,400円
2分位	104,001円～123,000円	39,700円
3分位	123,001円～139,000円	45,400円
4分位	139,001円～158,000円	51,200円
5分位	158,001円～186,000円	58,500円
6分位	186,001円～214,000円	67,500円
7分位	214,001円～259,000円	79,000円
8分位	259,001円～	91,100円

### ②市町村立地係数

市町村の地価状況を<sup>かんあん</sup>勘案し、0.7～1.6までの範囲内で定められた数値

### ③規模係数

住戸専用面積 ÷ 65㎡

### ④経過年数係数

建設時からの経過年数に応じて1以下で定められた数値

### ⑤利便性係数

事業主体が、当該公営住宅の立地条件と住宅設備を勘案して設定

## (2) 収入超過者の家賃

収入超過者とは、3年以上入居している者で政令月収が15万8千円を超える者〔裁量階層（高齢者、障がい者などの世帯）は、21万4千円超〕

(収入超過者の家賃) = (本来家賃) + { (近傍同種の住宅の家賃) - (本来家賃) } × (収入に応じて設定される率)

収入分位	収入に応じて設定される率
5分位	1/5
6分位	1/4
7分位	1/2
8分位	1

(収入超過者となった最初の年度の場合)

## (3) 高額所得者の家賃

高額所得者とは、5年以上入居している者で政令月収が31万3千円を2年間引き続き超える者

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とされています。

なお、**高額所得者に対しては、明渡期限を定めて住宅の明渡しを請求することになります。**

## 3 入居者の守ること

### ■ 禁止行為

#### 動物の飼育

犬・猫・鳥などペットは、近所へ「鳴き声」、「臭気」などで迷惑となりますので飼育できません。

ただし、身体障がい者補助犬（もうどうけん 盲導犬、ちようどうけん 聴導犬及び介助犬）は除かれます。

県営住宅の隣近所のトラブルでの苦情が最も多いのが、ペットの飼育問題です。飼っている方にとっては、可愛く、家族の一員のように思えるペットでも、苦手な方にとっては、大変不愉快なものです。

～苦情の例～

- ・ 猫の毛のアレルギーがある。隣の家が猫を飼っているので文句を言いたいが隣から告げ口されたと思われたくないなので、黙っていたが限界だ。
- ・ 飼ってはいけないと言うルールも守れない大人がいるので、子供が「うちも犬を飼いたい」、と言っている。社会のルールを子供に教えているのに子供の教育上も良くない。
- ・ 隣はベランダにペットの寝た毛布を置いている。風向きにより酷い臭いがすることがあり、夏なのに窓も開けられない。

犬や猫を飼っている人は、気づかないうちに他人にこのような迷惑をかけているかもしれません。

隣近所の方は、気兼ねして直接文句を言えません。泣き寝入りをしている人がほとんどです。

隣人にこのような迷惑をかけないように、お互いに気をつけましょう。

**なお、違反し、再三の是正指導に応じない場合は、住宅の明渡しを請求することもあります。さらに、通常たためとこの退去修繕に加え、畳床などの修繕も求めます。**

#### 用途の変更

住宅を住居以外の用途に使用することは原則としてできません。

ただし、入居者が、はり・灸・あんま・マッサージ・指圧などの営業を行う場合は、用途の変更の承認申請により、使用を承認することがあります。

#### 模様替又は増築

住宅の模様替えや増築などは原則としてできません。

ただし、原状回復や撤去が容易な場合は、模様替・増築承認申請により模様替えや増築を認めることがあります。なお、模様替えや増築の費用及び原状回復や撤去の費用については、入居者負担となります。

## 権利の譲渡

住宅を他人に貸したり、入居の権利を譲渡することはできません。

## 同居承認者以外の同居

「**県営住宅同居承認申請書**」により承認された人しか、同居することができません。**無断で入居時の同居者以外の人を同居させた場合は、不正入居となり、住宅の明渡しを請求することもありますのでご注意ください。**

## 入居承継承認者以外の入居

名義人の死亡や離婚による転出などの理由により、残された同居者が「**県営住宅入居承継承認申請書**」を提出しない場合は、**不正入居となり、住宅の明渡しを請求することもありますのでご注意ください。**

## ■お願い

### 隣近所に迷惑をかけない

県営住宅は、多くの方の共同生活の場です。

大声を出したり、深夜・早朝のテレビ・オーディオプレーヤーなどの大きすぎる音量は、隣近所に大変迷惑となりますので、お互いに気を付け、気持ちよく生活できるよう心がけましょう。

### 落下物事故防止

観賞用として植木鉢などを手すりや窓台に置かれますと、落下し、下を通行している人にけがをさせることがあります大変危険です。このような場所には、物を置かないでください。

※ 住宅において、消火器、ゴミ箱などを上階から投げ落とす悪質ないたずらが発生しています。このようないたずらを見かけた場合は、皆さんで注意し、必要に応じて警察に通報してください。

### 下階への水漏れにご注意ください

鉄筋コンクリートの床は完全防水ではありません。少量の水でもこぼしたまま放置すると、階下の部屋に漏れてしまいます。洗濯や掃除等で水を使用する際に、うっかり水をこぼして階下の入居者に迷惑をかけることがないようにしましょう。

特に、洗濯機を使用するときには、時々目を配り、排水があふれ出ることのないように十分注意してください。また、排水管の詰まり等による水漏れで階下の入居者に、**修繕及び汚損等の損害が生じた場合は原因者の負担**となります。

### 結露にご注意ください

結露とは、室内に湿気が多く部屋と外の温度差が大きくなると窓ガラスや壁に水滴が生じるもので、暖かい蒸気が急に冷えて水滴に戻る現象です。

**カビや腐食が発生した場合は入居者負担の修繕となります**ので、次の点に注意してください。

- ① ガラスや家具類に水滴ができたときは、早めにふき取ってください。放置するとカビが発生します。

- ② 室内の余分な水蒸気を外に出すため、また、結露により湿った部屋を乾燥させるため、日中はできる限り窓を開放し、外の乾いた空気を室内の隅々に通してください。
- ③ 外出のため、日中に窓を開放できない場合は、できる限りサッシの小窓等を開放してください。また、エアコン等の除湿機能を活用するのも一つの方法です。  
※ ①～③については、特に北側の部屋は十分に行ってください。
- ④ 大量の水蒸気を発生する石油ファンヒーター、石油ストーブ等を長時間使用する場合は、特に結露に注意してください。
- ⑤ 洗濯物は室外に干すようにし、乾燥機を設置する場合も換気に心がけてください。
- ⑥ 押入に布団等をしまう際や家具類を置くときは、壁との間に隙間を作ってください。
- ⑦ 押入にも風を入れるため、押入のふすまの両端を10cmくらい常にあけておいてください。
- ⑧ カビが発生しているのに気づいたら、工業用アルコール（ウイスキー等は不可）をしみこませた布等でふき取ってください。

### 高齢者向け住戸について

高齢者向け住戸には、浴室・トイレに緊急時の呼出ボタン（倒れてボタンが押せない場合の“ひも”も一緒に設置しています。引くことにより作動します。）に連動したインターホンが設置されています。もし、緊急時を知らせる警報ブザーが鳴りましたら、住戸内での非常事態（病気やけがで倒れているなど）が考えられますので、声を掛けることや場合によっては、救急車を呼んでいただく必要があります。

この緊急呼出機は、自動的に消防署に通報するシステムにはなっていないので、近くの入居者の方が対応していただくこととなります。また、警報音を止める場合（誤作動の場合も含む）は、最初に操作したのと同じボタン（ひも）をもう一度操作することで止まります。別のボタン（ひも）を操作しても止まりません。

### 有線放送テレビ・音楽・インターネットの利用について

ケーブルテレビや光インターネットなど住宅建物の外壁等に機器を設置して利用する有線放送サービスを利用する場合、県の許可が必要です。したがって、入居者は、事業者を通じて利用の申請をすることになります。

詳しくは、公社担当職員までお問い合わせください。

### エレベーターの利用について

エレベーターは、乱暴に扱うと停止し、場合によってはエレベーター内にとじ込められるおそれがあります。

また、地震、火災、落雷時のエレベーターの使用は危険です。必ず階段を利用してください。

なお、エレベーターの警報ベルが鳴った場合は、エレベーター内に人がとじ込められているおそれがあります。至急、状況を確認のうえ、連絡員、大分県住宅供給公社（表紙参照）又は表示されているエレベーター管理会社まで連絡してください。



## 避難通路について

火災等の災害時には避難の支障となるので、「通路」、「階段室」、「避難ハッチ」、「バルコニーの隔板付近」には物を置かないでください。

※定期検査の際、是正していただくことがあります。

注) 「隔板」とは隣室(戸)との境界にある板で、戸境という用途の他、避難通路として隣室(戸)に避難できるようボードで破れる構造になっているものです。

## その他

地域によっては、鳩などの糞害等の被害を受けることもありますので、住み着かせないように追い払ってください。

## ■住宅の明渡請求

次のような場合には、県は、入居者に対し住宅の明渡しを請求することもありますのでご注意ください。

- ・入居の申込み、手続きに不正や偽りがあったとき
- ・家賃を3か月以上滞納したとき
- ・住宅及び共同施設を故意に損傷したとき
- ・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
- ・無断で模様替や増築・用途の変更をしたとき
- ・他の者へ転貸したり、入居の権利を他の者に譲渡したとき
- ・無断で入居のときの同居者以外の者を同居させたとき
- ・周辺の環境を乱したり、他に迷惑を及ぼす行為をしたとき
- ・入居者(同居者を含む。)が暴力団員であることが判明したとき
- ・大分県特殊詐欺等被害防止条例第2条に定める特殊詐欺等の用に供したとき

※ 入居者は、これらの理由で住宅の明渡請求をされた日の翌日から明渡しの日までの期間は、近傍同種家賃(民間賃貸住宅と同程度の家賃)の2倍に相当する額を損害賠償金として納付しなければなりません。

## ■強制退去などの法的措置

- ・家賃の滞納が続くと自主退去するよう勧告します。
- ・勧告に従わず、自主退去しない場合には、裁判所へ訴訟を提起します。
- ・判決後、退去しない場合には、裁判所による強制執行を行います。

■こんなときは、申請・届出が必要です！

入居中に次のようなことがある場合	届出時期	申請書類、添付書類
世帯員に出生、死亡又は転出による異動があったとき	すみやかに	<b>「世帯員異動届」</b> ＊出生、転出→住民票 ＊死亡→住民票除票又は戸籍抄（謄）本 ※ 収入の変動があるときは、 <b>「収入再認定申請書」</b> もあわせて提出
名義人が死亡、又は離婚を理由に転出した場合に、残された同居者が引き続き入居を希望し、次の要件を満たすとき ・名義人の配偶者 ・高齢者又は障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある方 ※ 家賃滞納や条例違反の行為がある場合は承認されません	事実の発生效后 （30日以内に承認を得ること）	<b>「県営住宅入居承継承認申請書」</b> ・戸籍謄本又は残された世帯全員の省略のない住民票（☆） （離婚の場合は戸籍謄本も） ・所得証明書（☆） （大分市は課税証明書） ・連帯保証人となられる皆様へ（家賃債務保証業者との保証委託契約も可） ・請書
入居時から同居している者以外の者を同居させるとき ※ 同居することにより、世帯の収入が基準を上回る場合や、条例違反の行為がある場合は承認されません	同居開始前に	<b>「県営住宅同居承認申請書」</b> ・戸籍謄本 ・所得証明書（☆） （大分市は課税証明書） ・確約書
連帯保証人を変更したいとき （家賃債務保証業者との保証委託契約への変更も可）	随時	<b>「連帯保証人変更届」</b> <b>「請書」</b> ・連帯保証人となられる皆様へ ・連帯保証人の印鑑証明書及び所得証明書 （大分市は課税証明書）
連帯保証人が住所を変更したとき	すみやかに	<b>「連帯保証人住所変更届」</b> ・連帯保証人の住民票
住宅を15日以上使用しないとき	事前に	<b>「県営住宅一時不使用届」</b>
原状回復や撤去が容易にできる模様替や増築（手すりの設置等）をするとき	事前に	<b>「県営住宅等模様替・増築承認申請書」</b> ・設計図及び仕様書
低収入、あるいは病気、事故等による長期入院で収入が著しく減少したことにより、家賃の減額を希望するとき	ご相談ください	<b>「家賃減免申請書」</b> ・住民票（☆） ・所得証明書（☆）ほか （大分市は課税証明書）
自動車税又は軽自動車税を身体障害者等の理由で減免を受けている場合で、駐車場使用料の減免を希望するとき	ご相談ください	<b>「駐車場使用料減免申請書」</b> ・自動車税又は軽自動車税減免申請済の印があるもの ・世帯全員の住民票 ・身障者の証明書

※ 書類は窓口を用意しています。

☆印の書類については、入居者全員分の個人番号（マイナンバー）を提供済の世帯は添付不要です。

## 4 修繕費等の負担区分

修繕は、入居者の負担で行うものと県の負担で行うものがありますが、その負担区分は下記のとおりです。

◇県の負担……住宅や共同施設の基礎、土台、床、壁、階段、屋根などの主要構造部分及び給排水、電気施設などの幹線の修繕に要する費用

**※ 県負担となっている部分であっても、入居者の過失や無理な使用によるものと認められる場合は、入居者の負担となります。**

◇入居者負担…上記以外の費用

〈入居者負担となるものの例示〉

区分	内 容
建 物	1. 破損ガラスの取替、畳の表替、ふすまの張替、破損網戸の張替 2. 建具の付属金物（鍵、取手、チェーンロック）等の部分補修 3. 据付家具（流し台、靴箱、吊戸棚）の入居者の過失による破損部品の取替及び調整 4. 鳥獣防止ネット等の設置
水 道 設 備	1. 水道のカラン及びパッキンなどの消耗品の取替
電 気 設 備	1. 電灯設備のうち、電球、スイッチなどの消耗品の取替及び修繕 ※ 住宅用火災警報器の電池交換含む 2. 共用部分の廊下・階段・ホールの電気設備のうち、電球、スイッチなどの消耗品部分の取替及び修繕
衛 生 設 備	1. 水洗便所のパッキン等消耗品の取替 2. 入居者の責による共用排水管の油等による、詰まり除去 3. 各戸の台所、トイレ等の排水管の詰まり除去 4. 衛生設備器具（洗面台、便器）の入居者の過失による破損部品の取替及び調整
共 同 施 設	1. 敷地内の側溝のゴミさらい 2. 児童公園、広場、敷地内の除草及び清掃 3. 樹木の剪定・伐採・薬剤散布 4. 集会所などの共用施設の上記区分に準ずる修繕
専 用 敷 地	1. 生け垣の手入れ
その他	1. 害虫の駆除（ネズミ、ゴキブリ、ダニ、ハチ、毛虫等） ※ ただしスズメバチは除く 2. タバコのヤニ汚れによるクロスの張替 3. 禁止行為等による修繕

## 5 退去手続き

### ■退去届の提出

#### 1 書類の提出

退去（引越し）日が決まりましたら、**7日前までに「県営住宅等明渡届」「敷金還付請求書」「県営住宅等駐車場明渡届」（有料駐車場のみ）**を大分県住宅供給公社・県営住宅管理課、各駐在所（表紙参照）、委託管理人に提出してください。

- \* 書類の受取り・提出先が不明の方は、事前に電話で各駐在所などに確認してください。
- \* 住宅の家賃の支払いを銀行・郵便局より口座引落として支払っている方については、別に「口座振替廃止届」を銀行・郵便局の窓口  
に提出していただく必要があります。

#### 2 検査打合せ

退去検査日については、担当職員と打ち合わせをしていただきます。

#### 3 退去検査当日

入居の際に渡した住戸の鍵を持参し、部屋でお待ちください。退去検査当日に所持している鍵を全て返却してください。なお、入居期間中の紛失などにより鍵が1本しか無い場合はスペアキーを作成し、合計2本の鍵を返却してください。

検査後に、入居者負担で修繕していただく箇所を指示します。

#### 4 検査修繕完了

修繕が終了した後、再度確認して問題が無ければ鍵を受け取って終了です。

##### 注意事項

- ・入居者負担にて修繕していただく修繕の完了日が退去日となり、この日までの家賃をいただくことになります。退去日が月の途中である場合は、日割計算により算出した家賃をいただきます。
- ・家賃の滞納等がある方は、敷金から差引きます。
- ・退去が決まりましたら、これらの書類の提出とあわせて、電気・水道・ガスの**廃止届**を各営業所窓口  
に提出してください。
- ・郵便物の転送については、郵便局に**転居届**を提出してください。

### ■退去修繕（原状回復）義務

入居者は、県営住宅を退去する際には**条例及び関係法令等により退去修繕を行わなければならない義務があります。**

- ・畳の表替え（畳表（ゴザ）…JAS規格2等品）
- ・ふすまの張替え
- ・タバコのヤニの汚れによるクロスの張替え
- ・その他、前頁の「入居者負担となるものの例示」の修繕

※ 入居中と同様に退去時においても、**県の負担部分で、入居者の過失や無理な使用による破損等と認められる場合には、入居者に修繕を求める場合があります。**

- ※ 修繕業者は、原則、入居者で手配していただきます。なお、業者は紹介することもできますので、担当職員に相談してください。
- ※ 畳の表替え業者を入居者で手配される場合、表替え完了後は日焼け防止のため畳を敷き込まず、1箇所につき養生紙などで包み、業者の連絡先を明記する保護するようお願いしてください。
- ※ 修繕業者や畳の表替え業者に休日に作業を依頼する場合は、早めに連絡してください。また、ゴールデンウィークや年末年始等は業者の休業期間となる場合がありますので注意してください。
- ※ 修繕費の入居者負担分は、各修繕業者に直接支払ってください。
- ※ 修繕費の未納がある場合は、住宅の明渡しは完了しません。

## ■私物品の撤去

入居の際、入居者自ら設置された私物品については、必ず撤去・片づけをしてください。次に入居される方と修繕の際のトラブルのもととなります。

(入居者が設置するものとして、浴槽・風呂釜・瞬間湯沸器などがあります。)

ただし、住宅によっては、県で設置している浴槽・風呂釜がありますので、これらの物は、処分しないように注意してください。

詳しくは、担当職員と相談してください。

バルコニーに鳥獣防止ネットを設置している場合は、退去時に責任を持って処分してください。

自転車などについては、退去時に責任を持って移動又は処分してください。

所有者が不明で使用できない自転車については、各住宅で処分していただくことになります。共益費などでゴミとして処理していただくことになりますので、注意してください。他の入居者の方の迷惑となります。

その他の盗難・放置自転車については、警察にご相談ください。

## ■引越しの際に出されるゴミの処分について

引越しの際に家庭より出されたゴミについては、粗大ゴミ（家具や応接セットなど）や一時的多量ゴミについては、市町村の有料収集に申し込むか、各自で処理施設に持ち込むことになります。

なお、清掃事業所によっては持ち込みができないものがあります。

また、リサイクル対象品（テレビや冷蔵庫、パソコンなど）はゴミ処理施設に持ち込むことができません。

詳しくは、各市町村のゴミ処理担当課に確認してください。

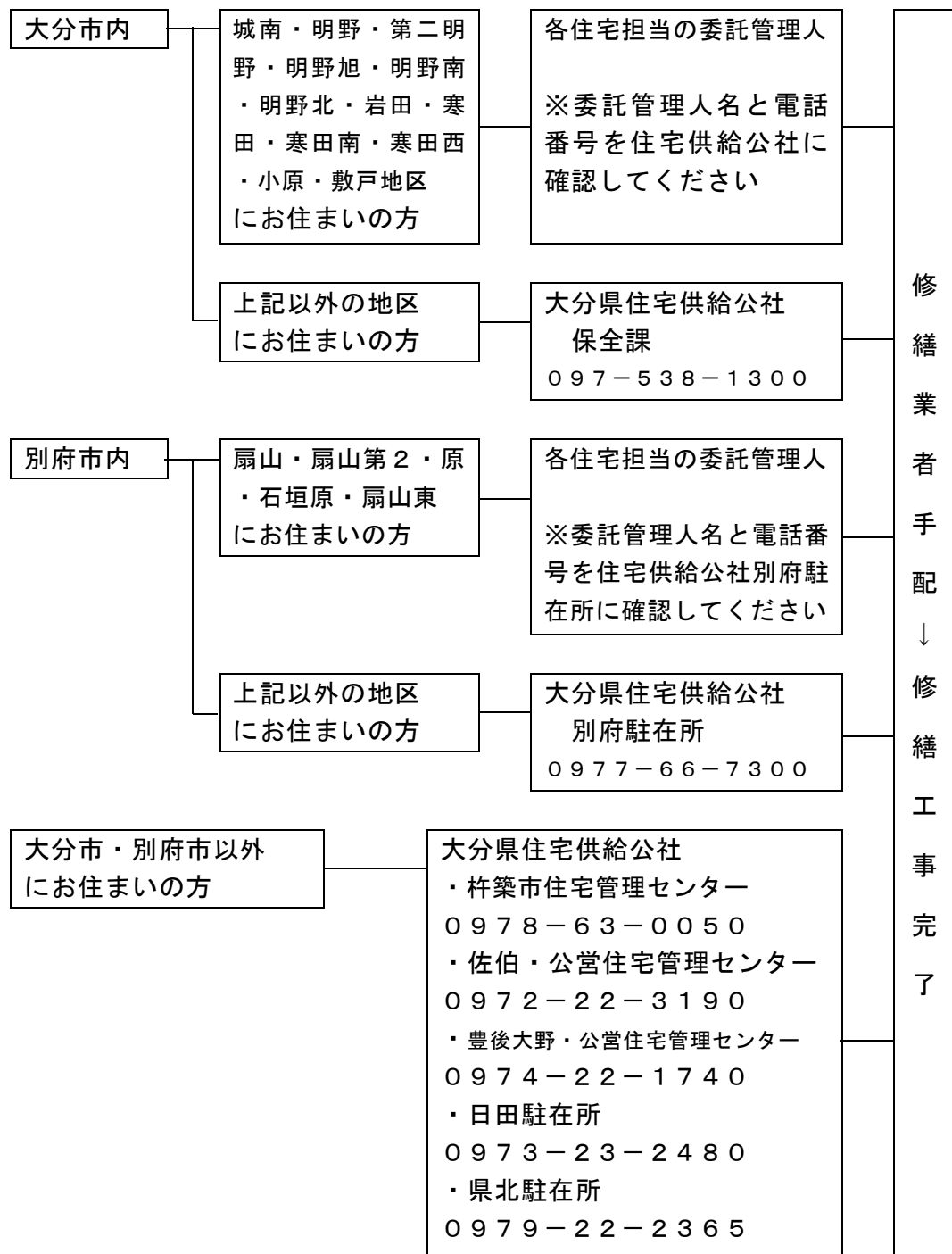
大分市東部清掃事業所 電話097-523-0322

〃 西部清掃事業所 電話097-541-5473

別府市清掃事務所 電話0977-66-5353

(大分市・別府市以外の住宅は、各市町村役場に確認してください。)

## 6 住宅や設備が故障、破損してしまった場合



### 注意！

- (1) “委託管理人”（約300戸以上に1人置く）と、各棟の“一般管理人”（複数棟に1人の場合もあります）の業務は異なりますので注意してください。
- (2) 入居者負担の修繕工事についても、これに従って修繕依頼していただいても結構です。

令和4年度版

**県営住宅 入居者のしおり**

令和4年3月発行

**監修・発行 大分県土木建築部公営住宅室**

〒870-8501 大分県大分市大手町3-1-1  
県庁舎新館6階

TEL 097-506-4684 (直通)

e-mail a18510@pref.oita.lg.jp