

住まいのしおり

〔令和 7 年度版〕

大津市営住宅管理センター

はじめに

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に健康で文化的な生活を営んでいただくために、国の補助金と大津市の負担で建設された市民共有の財産です。

したがって、入居される皆さんは、公共の住宅として大切にご使用いただかなければなりません。

また、団地は集合住宅ですから、快適な生活が営めるよう、入居上のきまりを守り、お互い思いやりを持って生活をする必要があります。

なお、お住みになられる住宅につきましては、新築以外は以前に別の方が入居されていた住宅です。生活に支障をきたさない最低限の範囲を修繕していますが、経年劣化による汚れや傷、床鳴り、水周りの錆などは修理していません。

入居いただくにあたりまして、このようなことを十分にご理解いただきますようお願いいたします。

目 次

入居後の手続き	1
入居中の手続き	3
退去時の手続き	4
家賃及び駐車場使用料の支払い	5
毎年の家賃決定方法について	6
入居された方へ	7
住宅の修理は	9
●市営住宅修繕負担区分表	
共同生活のルール	12
快適な暮らしは	13
その他	15
ご相談は	17

■入居後の手続き・・・

● 住所の変更

入居後 2 週間以内に、戸籍住民課または各支所で住民票の異動（住所変更）を必ず済ませてください。

● 住宅の点検

鍵を受け取られた方は、引越しされる前に、畳・襖および設備等について必ず点検してください。

もし不具合な点があれば、住宅管理センターへ申し出てください。入居後の申し出については修繕できない場合があります。

入居される住宅は、あらかじめ市において修繕していますが、以前に入居されていた住宅であり、新築ではありません。

なお、畳・襖が表替え・張替えされていれば、誓約書の確認欄に署名押印のうえ住宅管理センターに提出してください。

● 水道・ガス・電気の使用申込み

水道、ガス、電気は使用休止になっています。これらの使用開始の申込みは各自でお願いします。

☆水道・ガス 市役所企業局お客様センター (TEL 528-2603)

※下記団地のガスはL Pガス仕様のため下記供給元へ連絡してください。

高城団地、和邇団地

レーク滋賀農業協同組合 大津北部ガス事業所 (TEL 572-2135)

☆電 気 ※契約される会社へご連絡ください。

● 住宅管理人への連絡

団地の共益費やきまりごと等については住宅管理人にお尋ねください。

● そ の 他

学校の転学（転校）およびその他手続きについては、教育委員会にお問い合わせください。

● メ モ

住宅管理人 _____ 号棟 _____ 号室 _____

■入居中の手続き・・・

市営住宅は、下記のように入居者等の変更などがあった時は、各種手続きが必ず必要となるので、住宅管理センターにお問い合わせください。

手続きを怠っていると、条例に基づき、住宅の明渡請求を行うこともあります。

●異動届

同居している者が、死亡または結婚、出生などにより転入転出した場合。

●同居の承認

出生以外のやむを得ない理由で同居される場合。

ただし、3親等以内の親族に限られ、収入その他審査を行います。

●名義の承継承認

名義人の死亡、または離婚など、名義人が退去することになった場合。

ただし、収入その他審査を行います。

【承継できる者】

- ・配偶者または3親等以内の親族（特に居住の安定を図る必要のある者）
- ・配偶者でない場合、当初入居者または、同居期間が1年以上である者

●連帯保証人に関する変更

連帯保証人に関する変更がある場合（連帯保証人の変更、住所等連絡先変更）

●長期間の不使用

住宅を引き続き15日以上使用しない場合。

ただし、使用しない正当な理由が必要になります。

●模様替え増築工事承認

介護目的などで、模様替え増築する場合。

ただし、原状回復又は撤去が容易なことが条件です。

■退去時の手続き・・・

退去されるときは、次の手続きが必要です。
まずは、住宅管理センターまでご連絡ください。

●住宅明渡届の提出

退去されるときは、必ず退去の5日前までに市営住宅明渡届を提出してください。

●住宅の検査

市営住宅明渡届を受理した時、住宅の返還検査日を決めます。検査日には、住宅にて入居者と担当者と立会いをして、次のことを確認します。

- すべての家具、荷物を検査日までに運び出していること。
- 畳の表替え、襖の張替えができていること。
- 模様替え（手すりやスロープの設置等）、増築等については、原状に復していること。

●その他

- 鍵は検査当日返還していただきます。
- 家賃は検査日までとなりますので、当月分は日数に応じて日割家賃を支払っていただきます。
- 水道・ガス・電気などの供給機関に各自で閉栓、利用停止等連絡をしてください。
- 固定電話・インターネットを利用されている場合は、各自で各契約会社に利用停止等の連絡をしてください。

不正退去について

入居者が、実際は退去しているにもかかわらず、明渡届を提出していない場合は、不正退去となります。

この場合は、条例等の規定に基づいて市営住宅の明渡しや損害賠償の請求等を行うことになります。

■家賃及び駐車場使用料の支払い

●支払い方法

家賃及び駐車場使用料の支払いは、口座振替をお願いしています。金融機関窓口まで口座振替依頼書をご提出ください（ご提出日より、引き落としが間に合わない場合があります。）。また、口座振替日は月末日となりますが、月末が休日の場合は翌月の第一営業日となります。

口座振替をしない場合は納付書払いとなります。納付書は年2回（4月と10月）に6ヶ月分をまとめてお送りします。下記の納付場所にて納めて下さい。

月の途中で入居、又は退去される場合及び駐車場を使用開始、又は返還される場合は、その月の家賃及び駐車場使用料は日割り計算となります。

— 納付書払いの納付場所 —

- 銀行 滋賀、みずほ、関西みらい、京都 ○信用金庫 京都、京都中央、滋賀中央
○信用組合 滋賀県民、滋賀県、近畿産業、京滋 ○農協 レーク滋賀農業協同組合
○その他 近畿労働金庫

以上の各金融機関の本店及び各支店

- 近畿2府4県内のゆうちょ銀行・郵便局
○コンビニエンスストア及びMMK設置店
○大津市営住宅管理センター
○スマホ決済

納付書に印刷されているバーコードでスマートフォンを利用して家賃及び駐車場使用料を納付できます。

利用できるサービスは「PayPay 請求書払い」、「モバイルレジ」、「PayB」、「楽天銀行コンビニ支払サービス」、「楽天ペイ」です。

※事前に各サービスのアプリ登録が必要です。

※金融機関での口座振替をお願いします。

●家賃等を滞納されたとき

家賃・駐車場使用料を3ヶ月以上滞納されますと、住宅の明渡請求の対象者となり、住宅の明渡等を求める訴訟や連帯保証人への請求を行うこととなりますので、必ず納付期限日までに納めて下さい。

家賃を1ヶ月以上滞納されますと連帯保証人に通知が送られますので、必ず納付期限日までに納めて下さい。

■毎年の家賃決定方法について

市営住宅の家賃は、入居者の収入や住宅の規模・設備・建築経過年数等に基づき決定されます(応能応益家賃)。

●収入申告書の提出

家賃は市営住宅に入居している方の収入等から決定されるため、入居者は毎年、家族全員の前年分の収入について申告していただく必要があります。収入申告書については毎年8月頃に収入申告書を発送しますので、指定期日までに必ず提出して下さい。

なお、収入申告書には、税申告に基づく所得を記載する必要がありますので、毎年収入が無い場合でも必ず税申告を行って下さい。

＊未提出の場合

収入申告書を提出されないと、正規家賃に代わり近傍同種家賃という高額な家賃となりますのでご注意ください。

●収入超過者に対する措置

市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、法で定める基準を超える収入のある方を「収入超過者」として認定しています。

収入超過者に対しては、収入超過割増賃料を加算した家賃が決定され、住宅の明渡努力義務が生じます。

●高額所得者の明渡義務

市営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間引き続き法で定める基準を超える高額収入のある方を「高額所得者」として認定しています。

高額所得者に対しては、近傍同種家賃が決定され、当該住宅の明渡しをしなければならない義務が生じます。

■入居された方へ・・・

●共益費の負担

市営住宅では、一般の住宅と同じように個人が負担しなければならない費用とは別に、集合住宅での暮らしの中で負担しなければならない共同施設の維持管理費用が必要になります。こうした費用は共益費として、毎月負担していただくかなければなりません。

具体的な内容については、住宅管理人にお尋ねください。

例) 共同施設の電気使用料、共同水道及び下水道使用料、消耗品購入費用等

●自治会への加入

地域の人々が互いに支えあい、地域社会づくりに取り組むために自治会が結成されています。入居後は、自治会に加入し、共用部分の清掃や草刈など、住宅を管理するために必要な活動に積極的に参加してください。

●結露の予防について

室内外の温度に差があると、空気中の水蒸気が冷たい壁などに付着し、結露が発生しやすくなります。この結露は、後にカビとなる可能性がありますので、以下のことに注意してください。

- こまめに換気する。(窓を開ける。換気扇、除湿機などを使用する。)
- 押入は、物を整理し、空気の通り道を確保する。また、ふすまを開けるなどして通風をはかる。(押入用除湿剤を使用すると効果的。)
- 家具と壁との間を5cm以上あける。(地震対策を忘れずに。)
- 浴室の湿気が居室に回らないようにする。(浴室のドアを開けたままにしない。)
- 炊事の際には、換気扇を回して水蒸気を外に出すようにする。

※入居後の結露・カビの発生に関する問い合わせについては、対応できませんので十分に注意してください。

●入居者の保管義務

住宅や共同施設については、常に必要な注意を払い正常な状態に維持していただく必要があります。したがって、次のことを守ってください。

- 住宅を他の人に貸したり、譲渡したりしないこと。
- 住宅以外の用途（店舗、事務所など）に使用しないこと。
- 承認を得ないで、増築や模様替えをしたり、他の人を同居させたりしないこと。

※ 共用廊下にエアコンの室外機を設置する場合は、避難通路確保の妨げにならないようにしてください。（吊り下げ金具がある場合は利用するなどしてください。）

住宅の明渡請求について

入居者が次の事項に該当する場合には、住宅の明渡しを請求することができます。

- 不正の行為によって入居したとき。
- 家賃又は割増賃料を3月以上滞納したとき。
- 住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- 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。
- 入居者又は同居者が暴力団員であるとき。
- その他、条例又はこれに基づく規則、市長の指示、命令に違反したとき。

市営住宅の明渡請求に応じない場合は、大津地方裁判所に提訴するなどの措置を行う場合があります。

■住宅の修理は…

住宅の修理等には、各自の負担で行っていただくものと、住宅管理センターの負担で行うものがあります。

●各自の負担で行う修理等

住宅専用部分、例えば畳、襖、クロス、ガラス、水栓、その他日常の使用などに伴う消耗品の修繕は、各自の負担で修理または取り替えをしていただきます。

●市の負担で行う修理等

天井からの雨漏りや共同部分の修理等、自己負担以外の修理は、その原因を調査した上で市の負担で行います。ただし、入居者の故意または過失が原因になっている場合は、自己負担していただきます。

市営住宅修繕負担区分表

建 物

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	入居者	管理センター	
ドア鍵	○		
畳(表替)の修繕	○		
襖(張替)の修繕	○		
壁汚損	○		不可抗力による剥離等は市負担
床修繕(床落ち等)		○	
建具修繕		○	
ガラス入替	○		老朽による取替えは市負担

設 備 (電気)

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	入居者	住宅管理センター	
各戸照明器具の球切れ	○		器具自体の故障は市負担
各戸ブレーカー修繕		○	
各戸スイッチ修繕		○	
各戸コンセント修繕		○	

設 備 (ガス)

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	入居者	住宅管理センター	
ガスコック修繕		○	
ガス管		○	

設 備 (給排水)

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	入居者	住宅管理センター	
カラン類修繕取替		○	
各種パッキン取替	○		
フラッシュバルブ修繕	○		老朽による取替は市負担
ロータンク内部金物修繕	○		老朽による取替は市負担
便所污水管のつまり	○		
流し台等の排水管のつまり	○		
給排水管の修繕	○		老朽による水漏れは市負担
排水溝の清掃	○		
便槽ふた	○		

設 備 (浴室)

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	入居者	住宅管理センター	
浴槽	○		老朽による取替は市負担
ガス釜、ガス給湯器		○	(市が設置したもの)

共同施設

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	入居者	住宅管理センター	
公園、道路等の清掃	○		
フェンスの修繕		○	
共用排水管及び柵のつまり		○	
側溝の清掃	○		
受水槽の清掃		○	
集会所の維持管理	○		
外灯、階段、廊下灯の球切れ	○		器具自体の故障は市負担

その他社会通念上、当然入居者が負担すべきと認められるもの及び補修、取替の原因が入居者の責めによると認められるものは入居者負担となります。ただし、団地により構造・設備等に違いがあるため、修繕内容の負担区分に疑義を生じたときは住宅管理センターの指示によるものとします。

■共同生活のルール

市営住宅は集合住宅や住宅が隣接しているため、住みよい共同生活のために、お互いに思いやりをもち常識的な生活をしてください。

各自が十分に注意を払い、他の住民が嫌がるような迷惑行為は慎んでください。

また、次のことがらは、住宅管理センターでご相談に応じることはできないことや、すぐに解決できないことがあります。

●ゴミ出しのルール

ゴミは必ず分別し、回収日・時間を守って出してください。ルールを守らないと、ゴミは回収されず、他の住民に迷惑をかけることになります。ルールを守って住み良い環境にしてください。

●犬、猫等の飼育

近隣の方へ、危機感を与えることや、悪臭や騒音等で他人に迷惑をかけることになりますので、動物の飼育は禁止しております。

●大きな生活音としての騒音

市営住宅は、完全防音ではありません。生活音は、階下や隣接の入居者へ不愉快な思いを与えることや、安眠妨害になることがあります。小さな子供が居られる方は十分注意してください。

●入居者同士のトラブル

●テレビ、ステレオ、楽器等の音は控えめに

●共用部分の個別利用

緊急時の避難の妨げになるので、廊下や階段踊り場には荷物を置いてはいけません。また、ベランダも、荷物で避難通路をふさいではいけません。

団地敷地内における不法な駐車や駐輪をしてはいけません。

■快適な暮らしは

●玄 関

住宅のカギは新しいものを3本お渡しします。このカギは、入居期間中お貸しするものです。合カギやマスターキーは、一切ありません。カギの紛失・故障などの場合は、入居者各自の負担で取替・修理となりますので、カギの保管には特に注意して下さい。また、カギは複製していただいても結構ですが、退去の際には全て返還してもらいます。

●表 札

入居されたら、表札（室内札）、集合郵便受等に氏名を明示してください。

●台 所

流しには、米粉、茶がらなどの固形物残滓が流れ落ちないように注意しましょう。また、時々流し台に取り付けてあるカゴを引き上げて掃除して下さい。

●便 所

水洗便所ではトイレトーパー以外の紙や綿、ボロ布などは絶対に流さないようにしてください。不注意による詰まりなどの補修は、入居者の負担になりますのでご注意ください。

- ロータンク方式は、タンクに水をためておき、レバーを操作して放水します。浮きゴムにゴミがつかえると、水が止まらなくなりますので、この場合は止水栓を閉めてフタを開けて、ゴミを除去してください。浮きゴムやパッキンなどは消耗品ですから、老化したときは取り替えてください。
- フラッシュバルブ方式は、約10秒間水が出て洗浄されます。水が止まらなくなった場合は止水栓のネジを右に回しますと、弁が閉じて水が止まります。

●浴 室

新しい住宅には、ガス風呂（バランス釜方式、給湯器方式）が設置している場合があります。ご使用の際には、次のことに注意してください。

- 点火前には必ず適量の水が入っているか確認し、空焚きをしないように注意してください。
- 点火中は換気に気をつけ、酸素不足によるガス中毒等を起こさないよう十分注意してください。

●建 物

各住戸は防水構造になっておりません(浴室を除く)。このため水をこぼしたり、漏らしたりすると階下のお宅へ漏水します。特に玄関土間やベランダの水洗いが原因となる漏水が多いので、絶対にしないで下さい。

●ベランダ

ベランダの利用にあたっては、次のことに注意してください。

- ベランダに水をまくと階下に漏水することがありますので、注意してください。
- 火災のときは隣戸との壁板を破ると避難できるように設計されていますので、この周りに物を置かないでください。なお、団地によっては階下に避難する設備もありますので、あらかじめ確認しておいてください。

■そ の 他

●管理人

市営住宅には、入居者のうちから選出された住宅管理人がおられます。住宅管理人は、住宅からの連絡事項について周知案内や、団地に関する要望について住宅管理センターに報告いただく等お手伝いをして頂いております。

また、諸手続きに関する書類をお持ちですので、必要なときには住宅管理人からもらってください。

●駐車場

市営住宅では、各住戸に十分な駐車場がありません。原則、各自で駐車場を確保してください。

駐車場がある市営住宅で、空区画がある場合は、入居者に限り使用許可を得て利用することができます。

空区画に勝手に駐車されないようにしてください。また、危険で交通の妨げになる路上駐車や付近住民や他の入居者の方にご迷惑となる不法駐車は絶対にしないでください。

勝手な駐車や不法駐車は、住宅の明渡しを請求することがあります。

●水 道

1. 水道の故障

いちばん多いのは、蛇口の水漏れです。これはコマやパッキンを取替えることで直ります。消耗品ですので各入居者の負担で修理して下さい。

○方 法

- ① 止水栓を右にまわして水を止めます。
- ② スパナーでスピンドルカバー（ハンドルの下）を左にまわしてはずします。
- ③ ハンドルを左にまわして抜きとる。
- ④ コマ（パッキン）を取替える。
- ⑤ ハンドルをしっかりしめてスパナーでスピンドルカバーをとめます。

2. 断 水

停電や工事等により断水することがあります。断水の際に水道栓が開いていると復旧時に水があふれたり、階下に漏水することがありますので、必ず閉栓確認してください。

3. 水道の凍結

気温がマイナス4℃以下になりますと、水道管が凍ったり破裂したりすることがあります。凍結防止のため、就寝前に蛇口から1分間当り牛乳ビン1本(200cc)程度の水を出すようにしてください。(浴槽に溜めておけば無駄になりません。)

●ガ ス

ガスが完全に燃焼するには、都市ガスではガス量の5～6倍、プロパンガスでは約24倍の空気が必要です。空気が不足すると一酸化炭素中毒の原因になります。換気をよくすることが大切です。完全燃焼すると臭気もなくなります。

○事故防止の注意事項

- ① 都市ガスとプロパンガスでは使用器具が違いますので、取り付けのときは、ガス専門会社に取り付けしてもらおうと安心です。
- ② ゴム管は十分差し込んで両端を安全バンドで止めましょう。
- ③ 差し込み口のゆるくなったゴム管は切りつめ、古いゴム管は新しいものに取り替えてください。ビニール管は危険です。
- ④ 小さな部屋は、換気に十分注意してください。
- ⑤ コンロ等は、時々手入れしてガスの出る穴をよく掃除しましょう。
- ⑥ 使用後は、器具栓、元栓の順に確実に閉めましょう。特に就寝前には元栓の確認をしてください。

●電 気

事故防止のために次のことに十分注意してください。

- ① 電気器具の使用電力量を確かめて使用してください。
- ② コンセント等からタコ足配線をしないでください。
- ③ 安全器のヒューズに針金等を使用しないでください。
- ④ ヒーター、アイロン等をつけたまま放置しないでください。

●火災保険への加入について

火災保険への加入は、市営住宅入居の必須条件ではありません。しかし、共同住宅では、水道蛇口の止め忘れによる下の部屋への水漏れ被害や、近隣部屋火災発生時における家財の損傷被害等が発生するリスクがあります。前者の場合は、下の階に住む入居者から損害賠償請求される可能性があります。また後者の場合は自らが出火の原因者でなくとも、その火災自体や、消火活動の放水で家財が損傷した場合、失火責任法の規定により、出火原因者に損害賠償請求が認められない場合があります。これら入居者同士の問題には、市は一切関与しません。リスクに備え火災保険への加入をお勧めします。

■ご相談は・・・

住宅の修繕、各種申請手続き、その他ご不明な点があれば
住宅管理センターまでご連絡ください。

- 連絡先 〒520-0056 大津市末広町1番1号
日本生命大津ビル2階
大津市営住宅管理センター（日本管財株式会社）
TEL 077-548-8951 ・ FAX 077-548-8953
午前8時30分～午後6時00分
（日・祝日・年末年始休業を除く）

- 夜間・休業日の緊急受付
緊急コールセンター TEL 077-548-8954