

泉佐野市営住宅 住まいのしおり

泉佐野市営住宅管理センター
(令和7年4月改訂)

目次

- はじめに 2 ページ
- 家賃などの支払いについて 3 ページ
- 家賃のしくみについて 5 ページ
- 収入超過者について 7 ページ
- 裁量世帯について 8 ページ
- 高額所得者について 10 ページ
- 駐車場の利用について 11 ページ
- 入居中に必要な手続きについて 12 ページ
- 住宅の保管義務について 15 ページ
- 入居者が負担すべき修繕区分について 19 ページ
- その他注意事項について 21 ページ



はじめに

市営住宅は民間の貸家やアパートとは異なり、公営住宅法や泉佐野市営住宅条例などによってさまざまな制限や義務が定められています。

また、日常生活のいろいろなことについても、入居者のみなさんでの約束ごとや取り決めが必要になります。



家賃などの支払いについて

■家賃について

- ・家賃は毎月納期限(月末)までに必ず納めてください。

※口座振替の場合、引落日は毎月25日(休日または土曜日の場合は翌営業日)です。

- ・納付方法は、納付書または口座振替となります。

※電子決済不可。納付書払いの場合は泉佐野市営住宅管理センターまたは指定金融機関窓口でのお支払いとなります。

※コンビニ払いは令和8年1月対応開始予定です。

※口座振替の場合、領収書は発行しません。引落し結果は預貯金通帳等にて確認してください。

※納付書は毎年4月に一年分の納付書を送付します。



家賃を3ヶ月以上滞納されますと、明渡請求を行う場合がありますのでご注意ください！

**納め忘れのない便利な
口座振替をご利用ください。**

家賃などの支払いについて

■共益費について

市営住宅の集合住宅では、入居者のみなさんが共同で負担する費用があります。
(共用灯の電気料、エレベーター維持管理费用等)



■敷金について

入居時に、敷金として家賃3ヶ月分を納入していただきます。

敷金は住宅を返還された後にお返しいたしますが、未納の家賃・住宅の破損・残置物があるときは、敷金から滞納額を差し引いてお返ししたり、修繕・処分費用として敷金全額を充当することがありますのでご了承ください。

※充当のうえ不足がある場合は、別途請求する場合があります。

家賃のしくみについて

★家賃はご家族全員の収入によって毎年度決まります。

ご家族全員の収入に応じた家賃になりますので、退職や失業などにより収入が減ると、それに応じて家賃が下がり、就職などにより収入が増えると、それに応じて家賃が上がるしくみになります。

ただし、収入申告をしなければ、収入に応じた家賃とはならず、「近傍同種の住宅の家賃」※1となります。

※1 近傍同種の住宅の家賃・・・民間賃貸住宅の家賃と同じ程度になるように算定される家賃

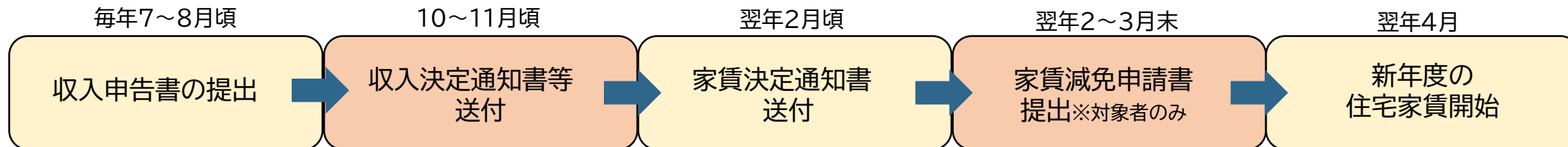
※家賃は公営住宅法の規定により決定されますが、基準収入以下の方や減免事由(離職等)があった場合は、泉佐野市独自の家賃減免制度により、申請していただくと家賃を減額できるしくみとなっています。

ただし、現在の減免制度は社会情勢や市の施策の方針によって縮小・廃止する場合がありますのでご了承ください。

■収入申告について

収入の有る無しに関わらず、ご家族全員の昨年1年間の収入額を毎年度、申告してください。

【家賃が決まるまでの流れ】



家賃のしくみについて

■収入が減った場合は・・・

年度途中で離職や失業などにより収入が減った場合には、泉佐野市営住宅管理センターにご相談ください。
家賃が減額できる場合があります。



収入超過者について

■収入超過者とは

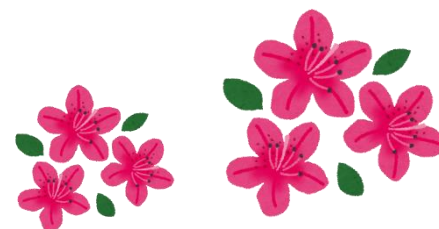
収入超過者になると、住宅の明渡努力義務があります。

収入超過者の家賃は割増賃料が上乘せされ、近傍同種の住宅の家賃に近づきます。

※収入基準額・・・政令月収が158,000円を超える世帯。(詳しくは泉佐野市営住宅管理センターまでお問い合わせください。)

※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になるように算定される家賃。

収入超過者に認定され、その後も毎年収入超過者認定を受けた場合、近傍同種の住宅の家賃を上限に収入に応じた割増家賃が付加されることとなりますのでご注意ください。



裁量世帯について(改良・更新住宅を除く)

■裁量世帯とは ①

次の(1)～(9)に該当する世帯の方は、計算後の月収額が158,000円を超える場合でも、259,000円以下であれば、割増賃料がかからないようになっています。

(1)身体障害者世帯	入居者または同居者に、身体障害者手帳の交付を受けている方で、その障害の程度が1級から4級までの方がいる世帯。
(2)精神障害者世帯	入居者または同居者に、精神障がい者保健福祉手帳の交付を受けている方で、その障害の程度が1級または2級の方又は同程度の障害を有すると認められる方がいる世帯。
(3)知的障害者世帯	入居者または同居者に、療育手帳の交付を受けている方で、その障害の程度がA又はB1の方がいる世帯または同程度の障害を有すると子ども家庭センター若しくは大阪府障がい者自立相談支援センターの長により判定された世帯。
(4)60歳以上の世帯	入居者が60歳以上であって、かつ、同居者のいずれも60歳以上又は18歳未満の方である世帯。 ※年齢は基準日現在での満年齢です。
(5)戦傷病者世帯	入居者又は同居者に、戦傷病者手帳の交付を受けている方で、その障がいの程度が特別項症から第6項症まで又は第一款症の方がいる世帯。

裁量世帯について(改良・更新住宅を除く)

■裁量世帯とは ②

(6)原子爆弾被爆者世帯	入居者又は同居者に、原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定に厚生労働大臣の認定を受けている方がいる世帯。
(7)海外からの引揚者世帯	入居者又は同居者に、海外から引揚者であることの証明書(厚生労働省社会・援護局長の発行する永住帰国者証明書)の交付を受けている方で、本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない方がいる世帯。
(8)ハンセン病療養所入所者等	入居者また同居者に、平成8年3月31日までの間に厚生労働大臣が定めるハンセン病療養所に入所していた方がいる世帯。
(9)18歳未満の子どもがいる世帯	同居者に、基準日において18歳未満の子どもがいる世帯。
(10)若者夫婦世帯	基準日において、夫婦のみでいずれかが39歳以下の者である世帯。 (婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者及び大阪府パートナーシップ宣誓書受領証の交付を受けているパートナーその他同種の証明を受けている者を含む。)

(注)上記の要件については、基準日時点で満たしていることが必要です。

高額所得者について

■高額所得者とは

高額所得者になると、住宅の明渡義務が発生します。

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃となります。

※明渡月収額とは・・・政令月収が313,000円を超える世帯。

(高額所得者認定における月収の計算は一般の認定や収入超過者認定の方法と異なります。詳しくは泉佐野市営住宅管理センターまでお問い合わせください。)

市営住宅は、収入が低く住宅に困っている方のための住宅です。

一定額以上の収入があり、もはや低額所得者とはいえない高額所得者が、このまま市営住宅に住み続けるというのは、市営住宅の目的に反します。

したがって、高額所得者には上記のような義務が公営住宅法で定められています。

駐車場の利用について

■駐車場管理業務について

市営住宅入居者の駐車場の管理、使用許可、使用料の徴収は泉佐野市営住宅管理センターが直接行っています。

■利用条件

- ①使用するための自家用の自動車を所有していること。
- ②家賃の滞納がないこと。
- ③住宅の明渡請求を受けていないこと。
- ④車のサイズが長さ490cm以下、幅180cm以下であること。
- ⑤自動車検査証の所有者欄の名義が当該住宅の入居者または同居者であること。
- ⑥3ヶ月以上の使用料未納で、駐車場の使用承認を取り消す場合があります。
- ⑦転貸(又貸し)はできません。転貸した場合は、ただちに使用承認を取り消します。



★その他、不明な点は泉佐野市営住宅管理センターまでお問合せください。

入居中に必要な手続きについて

■お子さんが生まれたとき、同居者が退去、または死亡したとき

同居者異動届の提出が必要です。速やかに泉佐野市営住宅管理センターで手続きを行ってください。
(市民課への届出とは別に、泉佐野市営住宅管理センターでの手続きが必要です)

■当初からの同居家族以外の人を同居させようとするとき

同居承認申請が必要ですので、泉佐野市営住宅管理センターへ申請を行ってください。

同居しようとする人の収入や同居の理由、続柄によっては承認できない場合がありますのでご了承ください。

※無断同居の場合、その同居者に同居資格がない場合は退去していただくとともに、入居者についても不利益を受ける場合があります。

■名義人が死亡・離婚などにより退去したとき

死亡した名義人の配偶者や、事実上の婚姻関係にあった方は市の承認を経て引き続き居住することが可能です。その他の事情でも名義変更が可能な場合がありますので、詳しくはお問合せください。

入居中に必要な手続きについて

■入居者または同居者の氏名が変わったとき

改姓届の提出が必要です。速やかに泉佐野市営住宅管理センターで手続きを行ってください。



■緊急連絡先が変わったとき

同居者の異動等により単身入居者になられた方は、緊急連絡先届を提出していただきます。

緊急連絡先を変更される場合は、泉佐野市営住宅管理センターまで必ずご連絡ください。

■住戸に手すり等をつけたいとき

市営住宅を増築したり手すりを取り付ける等の模様替えは勝手にできません。

現状のまま使用するのが原則ですが、身体状況により手すり等が必要になった場合には、模様替えを許可することがあります。

※模様替え許可には、介護認定や身体障害等の条件があります、詳しくは泉佐野市営住宅管理センターまでお問合せください。



入居中に必要な手続きについて

■住宅を返還するとき(世帯員全員が退去するとき)

返還届の提出が必要です。

住宅返還が決まれば、すみやかに泉佐野市営住宅管理センターまでご連絡ください。

入居者と相談の上、住宅返還日(退去日)を決め、その日に泉佐野市営住宅管理センター職員が立ち合いをさせていただきます。その際、ご一緒に残置物の確認を行い、

鍵の返却(住宅の鍵とトランクルームの鍵)をしていただきます。

住宅内は、原則入居前の状態に戻していただいたうえ、返還をしてください。

(トイレの座面の交換をしている場合やリフォーム工事などされている場合は、ご注意下さい。)

※滞納家賃や残置物のある場合は、敷金の返金できません。

※家電4品目(テレビ・エアコン・冷蔵庫・洗濯機)は必ず入居者で処分をしてください。



住宅の保管義務について

■使用上の注意

(1)共同住宅として一つの団地を形成しているのですから、お互いに環境をよくするように心がけてください。

入居者の皆さんで掃除をするなど、美しい団地になるようにご協力をお願いします。

(2)故意または過失によって住宅や共同施設を滅失したり、き損したときは、ただちに自費をもって原状に回復し、また市の指示に従ってその損害を賠償しなければなりません。

(3)市営住宅は居住の場ですから、住宅内で近隣に迷惑のかかる行為はもちろんのこと、犬・猫・鳥などの動物を飼育することはできません。



住宅の保管義務について

■住宅の明渡し

以下のような理由によって市営住宅の明渡の請求を受けた者は、すみやかに住宅を明け渡さなければなりません。

- (1)不正の行為によって入居したとき。
- (2)家賃を三か月以上滞納したとき。
- (3)住宅または共同施設を故意にき損したとき。
- (4)正当な理由によらないで住宅を30日以上使用しないとき。
- (5)市営住宅条例又は市長の命令指示に違反したとき。

また、入居者は市営住宅を自由に他の人に転貸したり、また入居者の権利を他の人に譲渡することは絶対にできません。入居者が無断転貸等をするると市営住宅を明け渡してもらうことになります。

住宅の保管義務について

■迷惑行為の禁止

迷惑行為により、他の入居者に著しい迷惑や損害を与えた場合は、住宅を明け渡していただくこともあります。

(1)共同敷地の不正利用

団地内の道路に路上駐車をする、交通事故の原因や、緊急時の妨げになりますので絶対にやめてください。共同敷地内に無断で物置等を設置したり、露店営業行為は行わないでください。



(2)動物の飼育

市営住宅内で犬、猫・鳥などの動物を飼育することはできません。



(3)住宅内の騒音・振動

壁ひとつで隣と接している集合住宅では、知らぬ間に騒音や振動などで隣近所に迷惑をかけていることがあります。お互いに注意しましょう。

住宅の保管義務について

■団地内の施設について

(1)自転車置き場

- ・自転車や単車を置いてください。
粗大ごみや個人の私物を置いて、自転車置き場を個人の物置に使用しないでください。
- ・1台1台きちんと整頓して置いてください。
また、使用しなくなった古い自転車などは、各自で処分してください。



(2)散水栓

団地内の数か所に取り付けてある散水栓は、団地内の植木に水をやる時に使用するものです。
洗車等に、絶対使用しないでください



入居者が負担すべき修繕区分について

■住宅の修繕に関する負担

市営住宅は、市民の財産ですから大切に使用してください。

住宅及び屋外施設の修繕などには、入居者の皆様に負担していただくものと、市の負担で行うものとに区分されます。「修繕負担区分参考書」によって区分しています。

■市の負担する修繕

入居者の皆様や共益費・自治会等で負担される以外のものを市が負担します。ただし、入居者の皆様や関係者の責めとなる故意または過失による修繕はすべて入居者に負担していただきます。修繕を要する場合は泉佐野市営住宅管理センターに申し出てください。

なお、使用上特に支障のない軽微な傷、あるいは生活するうえで機能上問題のない修繕の要望などは、修理の対象としませんのであらかじめご了承ください。

入居者が負担すべき修繕区分について

■入居者の負担する修繕

別添「修繕負担区分参考書」にて入居者負担と区分される修繕は、**入居者の負担**で行っていただきます。

入居者が負担する修繕は自由に業者を選定していただいて結構ですが、業者の選定にお困りの際は泉佐野市営住宅管理センターにご相談ください。

入居者の負担する修繕を実施しないまま退去される場合、
その修繕費用は敷金より原状回復費用に充当しますのであらかじめご了承ください。
また、充当分が不足する場合は別途請求する場合があります。

その他注意事項について

- 点検等により、ライフライン(電気・水道やガス等)や住宅設備(エレベーター等)の使用を停止する場合があります。

安全な住環境のために必要ですので、ご理解いただきますようお願いいたします。



- 火災保険の加入について

市営住宅の入居者が、失火・漏水等の過失により市営住宅又は共同施設に著しい損傷を生じさせたとき、所有者(管理者)は、火災等の原因者(入居者)に対して住宅の明け渡しを請求するとともに、損害賠償を求めることになります。

火災等の原因者(入居者)には原状回復・損害賠償などの義務が発生しますので、火災保険(家財保険・借家人賠償責任保険(特約)・個人賠償責任保険(特約)への加入をおすすめします。

その他注意事項について

■町会・自治会の活動について

町会・自治会は、お互いに助け合いながら、身近な環境をよくするために、地域の皆さんが自主的に運営している組織です。

加入については、町会・自治会長さんの連絡先をお知らせしますので直接お話しいただきますようお願いします。



泉佐野市営住宅管理センター

電話	072-447-8977
FAX	072-447-8978
住所	〒598-0048 大阪府泉佐野市りんくう往来北1番地 りんくうタウン駅ビル東棟2階
開設日時	平日 8:45～17:15 ※年末年始除く
アクセス	・JR・南海 りんくうタウン駅直結、徒歩約2分 ・泉佐野市りんくうタウン事務所のすぐ近く ※右図参照 【お車でお越しの場合】 近隣の『りんくうPabillio』公共駐車場をご利用ください。(最初の1時間以降有料)

指定管理者 日本管財株式会社



修繕負担区分参考書

※入居後１年以内は指定管理者負担とする。ただし、破損は入居者負担とする。

設備名	修繕・維持管理内容	負担区分		備 考
		指定管理者	入居者	
屋内部分	柱・鴨居・敷居修繕	●		
	天井修繕		●	ボートの落下のおそれがあるもの及び天井下がり是指定管理者負担
	床落ち修繕	●		表面材（クッションフロア・床・木部床表面）の補修は入居者負担
	壁塗替		●	
	壁紙貼替		●	
	窓枠・出入口枠腐食の取替修繕	●		自然腐食のみ。破損は入居者負担
	押入棚・台所棚修繕		●	
	木製・鋼製外部建具・玄関扉修繕	●		自然腐食のみ。ドアスコープ・郵便受は入居者負担
	玄関扉錠・兆番取替修繕		●	
	浴室扉修繕	●		自然腐食のみ。破損は入居者負担
	集合郵便受修繕	●		
	建具金物（錠を含む）取替修繕		●	
	屋内扉・引戸・襖・ガラス障子修繕		●	
	ガラス入替・カーテンレール・畳取替		●	
	コンロ台・流し台・吊戸棚取替修繕		●	
	流しの配管漏水修繕	●		
	ベランダ手摺修繕	●		
	物干金物・クーラー支持金物修繕	●		
	ベランダ間仕切り板修繕	●		自然破壊及び災害時の破壊に限る
	ベランダ床亀裂漏水修繕	●		
	サッシのクレセント・コマ取替修繕		●	
	網戸取替修繕		●	
建物外部廻り及び 屋外付帯設備	屋根雨漏り修繕	●		
	壁面雨漏り修繕	●		
	フェンス修繕	●		
	建物雨水排水管つまり及び修繕	●		
	屋外雨水排水管つまり及び修繕	●		
	屋外雨水排水会所修繕	●		
	屋外の除草	●		
	共有部建具・手摺修繕	●		P S 扉含む
電気設備	幹線ナイフスイッチ・ヒューズブレーカー取替	●		引込盤及び分電盤を含む
	各戸ブレーカー及びヒューズ取替		●	
	各戸スイッチ・プレートコンセント・プレート取替		●	
	照明器具・球切れ取替		●	
	電線取替	●		
	換気扇・天井扇取替		●	清掃含む
	レンジフード取替	●		
	階段灯・廊下灯・外灯の球切れ修繕	●		
	階段灯・廊下灯・外灯の器具部修繕	●		
	外灯ポール取替修繕	●		
	玄関のインターホン取替修繕	●		
	非常用ブザー取替修繕		●	
エレベーター設備	室内の床タイル等取替修繕	●		
	室内の操作盤キースイッチ取替修繕	●		
	乗場扉上部の手動扉開放錠修繕	●		
	非常停止ボタンのカバー取替修繕	●		
	乗場及び室内の押しボタン類取替	●		
	乗場及び室内の清掃		●	
	天上扉取替修繕	●		
	室内の蛍光灯カバー・非常灯カバー取替	●		

修繕負担区分参考書

※入居後 1 年以内は指定管理者負担とする。ただし、破損は入居者負担とする。

設備名	修繕・維持管理内容	負担区分		備 考
		指定管理者	入居者	
ガス設備	ガス管修繕	●		
	ガスコック及び付属品取替		●	
	ガス漏れ報知器修繕取替		●	
消防用設備	消火器・自動火災報知設備修繕取替	●		
	住宅用火災警報器取替	●		
	非常警報ベル及び押しボタン等修繕	●		
	消火栓（屋内外）修繕取替	●		
	避難口誘導灯・非常出口灯修繕取替	●		
給排水衛生設備屋内	各種水栓類修繕取替		●	
	各種水栓パッキン類取替		●	
	ペーパーホルダー取替		●	
	便器床フランジ及び排水鉛管漏水修繕	●		
	便器洗浄管漏水修繕		●	いんぺい部分は指定管理者負担
	便器排水管漏水修繕	●		
	便器他排水管つまり		●	
	浴室・流し・洗濯槽（防水パン）取替修理		●	排水金物（目皿・ゴム栓・わん等）
	手洗（洗面）器・排水金物取替		●	排水金物（目皿・ゴム栓・わん等）
	污水管・雑排水管・給水管修繕取替	●		
	衛生陶器取替	●		自然破壊のみ
	流しトラップ取替		●	鋼製トラップ（パッキン含む）は指定管理者負担
	防水パン・洗濯槽のトラップ取替	●		
	各種トラップパッキン取替		●	
	ロータンクの内部金物及びパッキン取替		●	
	浴槽・排水栓取替		●	フタ・鎖含む
	給湯器・コントローラー修繕取替		●	給湯器本体は指定管理者負担
	シャワーセット修繕取替		●	
	混合水栓修繕取替		●	
給排水衛生設備屋外	共用水栓及びパッキン取替		●	※共益費
	給水管漏水修繕	●		
	污水管・雑排水管破損修繕	●		
	污水管・雑排水管つまり	●		
	各種弁類修繕取替	●		
	止水栓修繕	●		
給排水衛生設備共同施設	受水槽修繕	●		
	ポンプ修繕	●		
	集会所主要構造部分修繕	●		その他部分の修繕は入居者負担
その他	野生動物		●	住戸内は自己負担，空家及び共用部は指定管理者負担で対応