

# 1 県営住宅のしくみ

県営住宅は、県が国の補助を受けて建設した住宅で、県民の皆さんの大切な公共財産です。

県営住宅の管理業務については、長崎県（土木部住宅課）と長崎県住宅供給公社及び西海市がそれぞれ役割分担して行っています。

県では、住宅の建設、管理計画や募集計画の策定、古い住宅の建替え、家賃の収納管理、家賃滞納者などに対する法的措置などの業務を行っています。

公社と西海市では、県からの委託に基づき募集業務や入居許可、住宅の修繕、駐車場の管理（一部団地）、迷惑行為に対する指導など、入居から退去に至るまでの事務と敷地の保全業務を、県に代わって行っています。

公社では、事務を迅速かつ適切に処理するため、本社（長崎市）のほか県下3か所に事務所を設置しています。

県及び公社の事務所には、家賃の徴収、納入指導を主な業務とする家賃徴収事務嘱託員を配置しています。

## ■住宅管理人の役目

各団地には、入居者の皆さんと県とのパイプ役として、住宅管理人（いわゆる管理人さん）を配置しています。（一部の棟を除く）

### 管理人さんの主な業務

- ☆ 住棟や共同施設及び団地内の異常な箇所を発見したとき公社等に連絡します。
- ☆ 皆さんへ、県からのお知らせ文書などの配布をします。
- ☆ その他、県からの軽易な依頼事務を行います。

なお、一部の団地においては家賃徴収事務嘱託員を兼ねた専任管理人を配置しています。

## 2 入居するときは

### ■入居はいつまでに

入居可能日から、10日以内に入居してください。特別な事情のある場合は、公社等へご相談ください。

### ■入居する前に住宅点検を

必ず住宅を点検してください。補修を要する箇所がありましたら、入居の前に公社等へ申し出てください。

入居後に「初めから破損していた。」と申し出られても判断しかねますので、よく点検するようにしましょう。



なお、定期募集する住戸は新築ではありません。あくまで現況の状態での入居になりますので、あらかじめご了承ください。

### ■引越しの際は

引越しの際、車の乗り入れにより、フェンスや側溝、駐車場出入りゲートなどの施設を破損しないようにしましょう。万一、破損したときは、自己負担で修理していただきます。

また、引越しの際に発生したダンボール箱、その他ゴミ類は、市町のルールに従って処理しましょう。



### ■電気・ガス・水道の申込み

電気・ガス・水道は入居する前に、各営業所へ使用の申込み手続きをしてください。

なお、ガスの開栓は、ガス会社の立会いが必要です。



### ■電話の申込み

電話の移転または新設については、各電話会社にお問い合わせください。

### ■引越ししたら名札の表示を

玄関の表札、郵便受けの名札を必ず表示するようにしましょう。

### ■転入届の提出を忘れずに

入居後すみやかに、市町役場に転入届を提出し、14日以内に公社等に住民票を提出しましょう。

また、学校への転校届は、早めに現在通学している学校に届けましょう。



## 3 敷金と家賃

### ■敷金は

敷金は、入居時における家賃の3ヶ月分です。県が指定する日までに、保管金払込書（収納票兼領収証書）により、お近くの金融機関でお支払いください。

### ■入居する月の家賃は

入居可能日からその月末日までの家賃（日割計算）は、指定する日までに、県が発行する納入通知書（収納票兼領収証書）により、お近くの金融機関でお支払いください。

### ■入居中の家賃は

#### ① 口座振替による納入

家賃は、預金口座から自動的に引き落とされる口座振替をご利用ください。毎月銀行等へ足を運ぶ必要がなくなり便利です。

県の指定金融機関に、口座振替依頼書、納入通知書、預金通帳とお届けの印鑑もお持ちになって、手続きをしてください（実際に入居名義人の口座のある支店、本店でお願いします）。

口座名義は、入居名義人の口座と同じでなければなりません。

なお、口座の変更、停止の場合も手続きが必ず必要となりますので、金融機関で手続きをしてください。

※口座振替依頼書は、公社等で入手できます。

### 口座振替についてのご注意

家賃の引き落とし日は、毎月25日（金融機関が休業日の時は、翌営業日）です。

前日までに預金残高が不足しておりますと、引き落としができません。引き落としができなかった場合は、県から納入通知書を送付しますので、この通知書持参のうえ金融機関でお支払いください。手間がかかることとなりますので必ず預金残高を確認しましょう。

#### ② 納入通知書による納入

入居した翌月からの家賃は、お届けする納入通知書により、納入期限（毎月末日）までに、金融機関で支払う方法もあります。



## ■家賃の決定

入居者全員の収入に応じて毎年決定されます。そのため入居後は、毎年収入を申告していただく必要があります。

## ■家賃の減免

不慮の事故等により収入が著しく減少したため、家賃の支払いが困難になった場合は、家賃の減免ができる場合もありますので、公社等へご相談ください。

なお、減免は、当該年度末までの取扱いです。

## ■家賃の証明

家賃に関する証明書が必要なときは、長崎市、長与町、時津町の方は県庁住宅課に、それ以外の方は公社等にお問い合わせください。

(なお、手数料が必要です。)

## ■家賃の上昇

建替工事、改修工事（エレベーター設置、住居改善等）により家賃が上昇することがあります。

## ■家賃を滞納すると

家賃を滞納すると、連帯保証人にも支払請求等があり迷惑がかかるとともに、住宅を退去しなければならなくなります。

家賃は、皆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、県営住宅全体に迷惑をかけることとなります。

必ず納入期限までに納めるようにしましょう。3ヶ月滞納すると、住居の明け渡し請求の対象となります。

## ■退去時の家賃と敷金

退去月の家賃は、退去日までの日割で計算します。

敷金は、全額返還します。ただし、家賃及び割増賃料に未納分がある場合は、その額を差し引いてお返しします。

なお、返還にはしばらく時間を要しますので、あらかじめご了承ください。

## 4 収入申告

県営住宅は、住宅に困っている方で、公営住宅法に基づく収入基準を満たす方々に入居していただくための住宅です。

県営住宅の家賃は、入居者皆さんの収入に応じ、毎年決定されます。

そのため、入居者の皆さんには、収入申告書を毎年提出していただくことになります。

### ■収入申告書の提出

皆さんには、毎年7月頃「収入申告書」の用紙をお配りしますので、必ず期限内に提出してください。

申告がない場合には、お住まいの住宅でもっとも高額な家賃を課されます。

### ■収入超過者の認定

県営住宅に引き続き3年以上入居している方で、収入（同居の親族の方に収入がある場合、それを含めて計算した収入）が公営住宅法に基づく収入基準を超えている方は、収入超過者として認定します。

**収入超過者には次の義務があります。**

#### 明け渡し努力義務

住宅に困っている方が多く控えていますので、その方々のために、住宅の明け渡しに努めていただきます。

#### 収入超過者としての家賃の納入義務

やむをえず引き続いて居住する場合には、本来の家賃の額に、一定割合の額を加算した額の家賃を支払っていただきます。

#### ■高額所得者は

収入超過者のうち、特に高額の収入のある方がそのまま入居していることは、住宅に困っている方が多数、県営住宅への入居を希望しているという現状からみて、不合理なことです。

そこで、公営住宅法では次のような措置が定められています。

#### 明け渡し義務

- ① 県営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き一定の額を超える高額の所得がある方に対して、期限（6カ月）を定めて、住宅の明け渡しを求めます。
- ② 明け渡しを求められた方は、期限がきた時は、すみやかに退去しなければなりません。

#### ■意見の申し出

入居者の皆さんは、収入額の認定通知、収入超過者及び高額所得者の認定通知の内容が誤っていると考えた場合、1か月以内に意見の申し出をすることができます。



## 5 入居中の各手続き

入居中に次のようなことがある場合は、公社等へ申し出て、手続きを行ってください。

手続きを怠りますと不利益を受けることがありますので、くれぐれもご注意ください。

### ■入居者異動届

次のようなときは、14日以内に「県営住宅入居者等異動届」を提出してください。

- ① 出生により家族が増えたとき。
- ② 同居の親族が転出されたりまたは亡くなったとき。
- ③ 入居者・同居者の方が入居後、結婚または離婚等により、氏名が変わったとき。

### ■同居承認申請

入居者の皆さんが、新たに親族の方を同居させたい場合には、事前にこの申請を行い承認を受ける必要があります。承認できる範囲が限られていますので、公社等へご相談ください。

### ■収入区分更正申請

退職等により世帯収入に大幅な減少があった場合は、この手続きを行うことにより、収入区分が変更となり、家賃が変更されることがありますので、公社等にご相談ください。

### ■承継入居承認申請

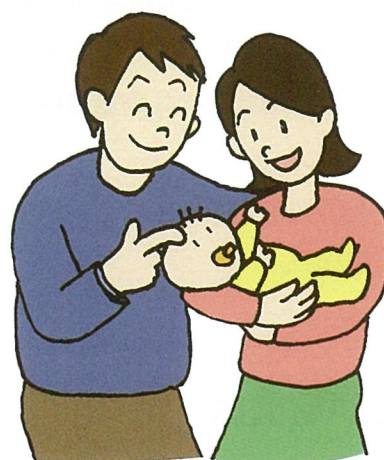
入居名義人が亡くなったり、または離婚等により同居の親族を残して退去した場合は、この手続きを行い、承認を受けることにより同居の親族（原則として入居名義人の配偶者）の方が

名義人となり、引き続き入居することができますので、公社等へご相談ください。

ただし、承認できる範囲が限られています。

### ●ご注意

入居名義人が自分の都合で転出した場合には、承継は認められません。（持家を購入した場合など。）



### ■連帯保証人変更(異動)申請

連帯保証人（入居時に提出していただく請書に署名、なつ印をいただいた2名の方です。）は、入居者が家賃を滞納した場合などに、入居者にかわって家賃をお支払いいただく方です。

連帯保証人の方に、死亡などによる変更を生じた場合は、すみやかに入居名義人から申請を行ってください。

また、連帯保証人の住所、氏名、勤務先に異動があったときは届け出てください。

## ■一時不使用届

(しばらく留守にするとき)

長期間の入院、旅行や出張などにより、15日間以上、住宅を使用しないときは、事前に届け出てください。

届出を怠ったまま長期間不在にしたときは、無断退去または住宅不使用として、入居の許可を取り消すことがありますのでご注意ください。

# 6 入居中の禁止事項

県営住宅は県民の共有の貴重な財産ですから、皆さんがお住まいの住宅はもちろんのこと集会所や公園の遊具類などの共同施設は大切にお使いください。

なお、次のことは禁止されていますので特にご注意ください。

## ■譲渡や転貸は

住宅を使用する権利を他人に貸したり、譲渡したりすることはできません。

## ■迷惑行為

共同生活を快適にすごすために、騒々しい音を発したり、犬・猫等のペットを飼育したり、他人に危害を及ぼすような危険な行為を禁止します。快適な共同生活を営むために守るべき最小限のルールですからお互いに注意しましょう。

迷惑行為については、45～46ページに詳しく記載していますので必ずお読み下さい。

## ■増築や模様替等は

住宅を許可なく増築、模様替えをしたり、店舗、事務所などの用途に変更することはできません。

電気容量の変更	エアコンの設置
シャワートイレの設置	手摺の設置等
パラボラアンテナの設置	

## ■無断での同居は

親族であっても承認を受けないで同居させることはできません。必ず手続きするようにしてください。(前頁参照)



## 7 住宅の明け渡し

次のような場合には、住宅を明け渡していただくこととなります。

- ①入居手続きの内容に虚偽のあったことがわかったとき。
- ②正当な理由なく、15日間以上住宅を使用しないとき。
- ③不正な行為によって入居したとき。
- ④家賃を3カ月以上滞納したとき。
- ⑤住宅や共同施設を必要な注意をはらわず使用し、損傷したとき、または故意に損傷したとき。

- ⑥他の入居者に精神的、身体的な苦痛を与えるような迷惑をかける行為があったとき。
- ⑦住宅を使用する権利を、他人に貸したり、譲渡したとき。
- ⑧無断で増改築や用途変更をしたとき。
- ⑨管理上必要があり、県が指示することに従わないとき。
- ⑩暴力団員であるとき。(同居者を含む)



## 8 修繕と費用負担

### ■修繕の申込み

修繕が必要なときは、管理人または次の公社等に申し込んでください。

- 長崎市・長与町・時津町の県営住宅  
公社本社 電話：095-823-4732  
または824-1251~1253
- 佐世保市の県営住宅  
公社佐世保事務所 電話：0956-22-9612
- 諫早市の県営住宅  
公社諫早事務所 電話：0957-26-9053
- 大村市の県営住宅  
公社大村事務所 電話：0957-52-6825
- 西海市の県営住宅  
西海市役所住宅建築課 電話：0959-37-0021

なお、公社本社では平日（月～金）営業日は午後7時までとなっています。午後7時以降及び土・日並びに祝日等における、時間外の緊急修繕（停電、水漏れ、ガス漏れ等）の場合も、

各地区電話（西海市を除く）から申し込めば、転送により長崎地区の電話代行サービスが各修繕業者へ連絡・対応します。

### ■費用の負担は

#### ①県の負担で修繕するもの

- 建物の壁、基礎、土台、床、はり、屋根、階段等の構造上重要な部分
- 給排水、電気、ガス施設等で構造上重要な部分
- 児童遊園、集会所、エレベーター等の共同施設

#### ②入居者の負担で修繕するもの

次頁に掲げる畳、ふすま、その他の修理や取替えは、原則として皆さんの負担で行っていただきます。

なお、これ以外のものについても、皆さんの故意または過失が原因で汚損、破損したときには、皆さんの負担となります。



◎入居者の負担で修理または取替えていただくもの

項目	種別	内容	
屋内施設	畳	表替え、へり替え	
	内・外部建具	内部・外部木製ドア 玄関ドア フスマ 戸・窓（内外） 戸ぶすま・障子 全室ガラス アコーディオンカーテン	塗装、補修、錠前、丁番含む 錠前、鍵、丁番、郵便受等の破損補修 張替、取替 戸車、レール、クレセント、差錠の取替 張替、取替 破損補修、取替 補修、取替
	天井・壁	クロス張替、塗替	
	浴槽等	入居者の設置した風呂釜・浴槽	補修、取替
		給湯器（ツマミ、その他の付属品） 浴槽（浴槽のふた、排水栓クサリ、 保温材及びパッキン）	補修、取替 補修、取替
備品・その他	棚（台所棚、つり棚、水切棚） 流し台、ガス台、カーテンレール 換気扇、ミラーユニット 共同灯の電球、グローブの取替え及び電気使用料 金、エレベーターの運転にかかる電気使用料金	補修 清掃、補修 破損取替 清掃、破損取替 破損補修、取替	
屋外施設	ベランダ間仕切板 物干し、垣根、樹木、草花	破損補修（緊急時の破損を除く） 破損補修、剪定（高木を除く）、手入れ費用	
給排水設備	集会室内の電球、セード、グローブ、 給水栓のパッキン取替え及び水道、 ガス等の使用料 給水栓、止水栓 各所メザラ、給排水管、便器 洗面器類、給排水管付属金物類	カーン、パッキン類の取替や修理 破損補修 つまり復旧 破損補修、付属品取替 破損補修、取替（流し、洗面、トイレ、 浴室の排水カップ） 破損補修、取替	
電気設備	電球、蛍光灯 スイッチ、コンセント、セード 引掛シーリング、グローブ テレビ端子	取替 修理、取替 修理、取替 修理、取替	
ガス・給湯設備	ガスコック及び付属品 給湯カーン、パッキン類	修理、取替 修理、取替	

## 9 退去するときは

### ■退去届の提出

住宅を退去されるときは、おそくとも退去予定の5日前までに、印鑑、入居名義人の預金通帳を持参のうえ「県営住宅退去届」を公社等窓口または専任管理人事務所にご提出ください。

### ■原状回復義務

退去の際には、次に入居する方の立場にたって、入居当時の状態のように修繕・修復してください。

なお、畳の表替え、ふすまの張替え、ならびに壁の塗装、クロスの張り替えなどの補修は、入居期間の長短にかかわらず、原則として入居者に負担していただきます。



### ■住宅の検査

退去の際には、入居者立会のうえ公社等の職員から退去検査（補修費精算）を受けて、修繕の必要な箇所について指示をうけてください。

なお、修繕業者の紹介をご希望の方は、公社等へお問い合わせください。

### ■電気・ガス・水道などの精算

電気・ガス・水道などの公共料金の精算は、退去される方で自身が、それぞれの営業所へ連絡して精算をすませてください。

### ■カギの返還

退去検査の終了時には、入居の際お渡ししたカギ(3本)を全部そろえて、公社等へお返しく下さい。



### ■敷金の返還

入居時に納入いただいた敷金は全額返還します。ただし、退去されるとき家賃の未納等がある場合には、これを差し引いた残額を返還することになります。

なお敷金の返還に際しては、次のものが必要です。

- ①敷金還付請求書
- ②名義人の口座が確認できるもの  
(返還は口座振替になります)
- ③名義人死亡により退去される方は、別途提出書類が必要です。

手続きにしばらく時間を要しますので、あらかじめご了承ください。

### ■無断退去

無届けで退去した場合は、退去届が出されるまでの間は入居中とみなして入居者または連帯保証人に家賃を請求することになります。

## 退去するときの手順

