

# 彦根市営住宅

## 入居のしおり

### 新規入居用

# 彦根市公営住宅

## 新住戸専用生活手冊

### 目 录

1	はじめに	
	前言	..... 1
2	入居の手続き	
	入住手続	..... 2
3	家賃について	
	房租	..... 5
4	入居にあたって	
	小区与住房的管理制度	..... 9
5	収入超過者・高額所得者に対する措置	
	针对收入超标者及高收入者的措施	..... 19
6	退去の手続き	
	退房手続	..... 21
7	おわりに	
	后记	..... 23

〒522-8501

彦根市元町4番2号

彦根市建築住宅課

電話 0749-30-6123

# 1 はじめに

市営住宅は、公営住宅法という法律に基づき、住宅に困っている低所得者の方が健康で文化的な生活を営めるように、国の補助金と彦根市の負担で建設された市民共有の財産です。

このため、市営住宅に入居するための資格や、入居した後の使用についても、国で決められた法律(公営住宅法)や彦根市で決められた条例(彦根市営住宅の設置および管理に関する条例)などによって、いろいろな約束事が定められています。

市営住宅に入居される方は、市民共有の財産である住宅を大切に使用していただかなければなりません。

また、団地は一人ひとりの生活の場であると同時に、共同生活の場でもあります。

団地のみなさんが快適な暮らしを営めるよう、お互いに思いやりのある生活をする必要があります。

この『入居のしおり』は、これらのために知っておいていただきたいこと、注意していただきたいことを簡単にまとめたものです。身近に保管していただき、常に心にとどめおきください。

## 前言

市営住宅是指根据公营住宅法由国家提供补助并由彦根市政府承担资金的状况下建设运营的全市民共同财产，以偏低收入水准的住房困难家庭能过上健康又文明的生活作为目的。

因此，对入住资格条件、入住后的使用管理，在国家制定的法律（公营住宅法）以及彦根市政府制定的条例（关于彦根市营住宅建设与管理的条例）等法规中规定各种各样的要求条件。

市営住宅是本市全市民的共同财产，所有的住户都须要严格地按照这些要求使用、管理。

另外，用日语被称为“<sup>だんち</sup>団地”的小区，是每一家住户的生活场所，也是小区所有住户共同生活的场所。为确保小区的舒适生活，各住户之间要相互尊重相互关心。

此『住户手册』是一本指南，扼要地说明住户须知事项、留意事项。希望保管在贴身之处，常记心中。

## 2 入居の手続き 入住手続

### (1) 住宅の点検

入居される市営住宅の鍵を受け取られた方は、引越しをされる前に住宅の点検をしてください。

入居される住宅については、一定の修繕を施しておりますが、不都合な点があれば申し出てください。

なお、空家住宅は、あくまでも以前に人が住んでいた住宅ですので、新築住宅のような状態ではありません。また、市の修繕範囲には限りがあり、申し出られても修繕できないことがありますので、あらかじめご了承ください。

### (1) 入居前検査

承租人在收到租赁住房的钥匙之后，在搬迁入住之前，对租赁住房一定要进行入居前检查。

配租的住房，经过修理达一定程度的质量后，租给承租人。但是，如果发现生活中有不便之处，请随时通知本课。

另外，市営住宅中の所謂「空家住宅」は以前有人居住の空置二手房，并不是新建住房。虽然经过修理，但本市可以修理的范围有限，不一定能依承租人的要求进行修理。请予以理解。

### (2) 入居(転居)

入居までの手続きを完了された方は、入居指定日から 14 日以内に入居(転居)してください。

また、転居後速やかに住所変更の手続き(市役所ライフサービス課または支所・出張所で 転居・転入の届け出)をしてください。

なお、住所変更の手続きを完了されましたら、ただちに、入居家族全員の住民票記載事項証明書を建築住宅課へ提出してください。

### (2) 入住(迁居)

入住手続办理完成后，请务必从入住指定日期始算 14 天之内完成迁居，入住。

迁居后，请尽速到市政府（市政府办公厅生活服务课或者支所、出張所）提出关于本市境内迁居或本市境外迁入的报告，办理住址记录变更手续。

住址记录变更手续办理完成之后，请立即把入住的所有家庭成员的「住民票記載事項証明書」(是指仅对申请人要求的事项证明居民记录内容的文件材料)提交给建筑住宅课。

### (3) 管理人への連絡

団地には、入居者の皆さんと建築住宅課との連絡や住宅の修繕申請のお世話などをお願いしている管理人さんがおられますので、入居される旨を必ず管理人さんへ連絡してください。また、団地内のきまり等でわからないことは、管理人さんにお尋ねください。

なお、団地によっては、管理人さんがおられないところもあります。

### (3) 小区管理人員

很多市営住宅小区有管理人員，专门负责住户与建筑住宅课之间的联络及维护修理的申请手续。确定承租后，请一定通知管理人員您准备何时迁居入住。关于小区生活的管理规定有不明之处时，可以向管理人員询问。

有一部分小区并没有配备管理人員。

### (4) 電気・水道・ガスなどの手続き

電気・水道・ガスなどの使用申込み等は、入居される方が各自で申し込んでください。申込先は次項のとおりです。

《電 気》 関西電力彦根営業所 (Tel. 0800-777-8062)

《水 道》 彦根市上下水道料金お客様サービスセンター (Tel. 0749-27-2802)  
(受託事業者：㈱エコシティサービス)

《ガ ス》 ☆大東団地・中藪団地・岡町団地・東沼波団地・和田西団地・  
和田東団地は、都市ガスの供給になっていますので、次のところ  
へ申し込んでください。

○ 大阪ガスサービスショップナカジマ (0120-46-0411)

☆芹川団地・ブルーレイク八坂・高宮竹之腰団地、稲枝西団地 1 棟  
は、集中管理方式のプロパンガスの供給になっていますので、  
次のところへ申し込んでください。

○ 彦根ガス事業協同組合 (Tel. 0749-23-7903)

☆上記以外の市営住宅は、戸別のプロパンガスの供給になって  
いますので、任意のプロパンガス取扱業者へ申し込んでください。

《電 話》 N T T西日本 (Tel. 局番なし 116)

《小・中学校の転校手続き》

教育委員会 学校教育課【市役所3階】

Tel. 24-7973(直通ダイヤル)

または Tel. 22-1411 (彦根市役所代表番号) 内線 587)

#### (4) 水电气、固定电话及转校的手续

与供电・供水・供气等有关的手续，请承租人自身与如下所示的企业单位联络。

《电 气》 関西電力彦根営業所 (Tel. 0800-777-8062・日语)

《自 来 水》 彦根市自来水与下水道费用客服中心(Tel. 0749-27-2802・日语)  
(授权代理商：㈱エコシテイサービス)

《煤 气》 ☆「大東団地・中藪団地・岡町団地・東沼波団地・和田西団地・  
和田東団地」这些小区的租房都以管道方式供应城市煤气。请与  
下面所示的店铺联络。

○ 大阪ガスサービスショップナカジマ(0120-46-0411・日语)

☆「芹川団地・ブルーレイク八坂・高宮竹之腰団地、稲枝西団地  
1棟」这些小区的租房都以煤气罐方式供应丙烷气，进行集中管理。  
请与下面所示的事业单位联络。

○ 彦根ガス事業協同組合 (Tel. 0749-23-7903・日语)

☆上述租房以外的市营住宅都采用煤气罐供应方式，但并没有固定的  
供气商，承租人可以自选任意的丙烷气供应商签约。

《固定电话》 エヌティーディーにしにほん N T T西日本 (Tel. 116・日语)

《小学与初中的转校手续》

彦根市教育委員会 学校教育課【市政府办公厅3楼】

Tel. 0749-24-7973(直通・日语)

或者 Tel. 0749-22-1411 (彦根市政府总机・日语) 转 587)

### 3 家賃について

市営住宅の家賃は、建設に要した費用、維持管理に必要な費用、地代相当額、損害保険料、住宅の規模、入居されている方(同居されている方を含む)の収入などを基に決められております。滞納されますと住宅の維持管理および借入金の償還等に支障をきたしますので、必ず毎月末日までに当月分を納入してください。

### 3 房租

市営住宅の房租是根据建设费、维护管理费、依土地评价价值的土地费、财产保险费用、住宅建筑物的规模、住户家庭(含所有的同住人)的收入等因素计算而定的。若是发生拖欠房租，就影响整个住宅的维护管理以及银行贷款的偿还等。请务必每月末日之前缴付当月房租。

#### (1) 支払い方法

##### ① 窓口納付

毎年4月に12か月分の「市営住宅家賃納入通知書(納付書)」を送付いたします(口座振替納付を申し込まれた方を除きます。)ので、この納付書により、市役所出納室・稲枝支所・各出張所または下記の指定(代理)金融機関(ゆうちょ銀行除く)の窓口で納付してください。

##### ② 口座振替納付

口座振替納付を申し込まれますと、みなさんの指定の預金口座から自動振替で納付することができ、「毎日が忙しい。」、「不在がちなので。」とおっしゃる方には、たいへん便利です。

##### (ア) 申込方法

「口座振替依頼書」に必要事項を記入して、預金口座の届出印を押印のうえ預金口座のある金融機関(下記の指定(代理)金融機関に限ります。)の窓口へ提出してください。

なお、用紙は建築住宅課または下記の金融機関にあります。

##### (イ) 振替日および領収通知

口座振替納付を申し込まれた翌月から、毎月末日(末日が金融機関の休業日である場合は、翌営業日)に、当月分の住宅家賃を振替えます。

また、希望者には、振替日から約10日後に市役所から「領収通知書」を送付します。(一部の金融機関では、金融機関から「領収通知書」が送付されます。)

※ 指定(代理)金融機関

滋賀銀行、りそな銀行、滋賀中央信用金庫、関西アーバン銀行、大垣共立銀行、京都銀行、近畿労働金庫、滋賀県信用組合、滋賀県民信用組合、商工組合中央金庫、東びわこ農業協同組合の各本店、支店、出張所、ゆうちょ銀行

## (1) 繳付方法

### ① 現金繳付方式

市政府每年 4 月把 12 个月的「市営住宅家賃納入通知書(納付書)」(租金繳付通知单兼繳付单) 寄给承租人(已办转账繳付手续的人士除外)。请务必在繳付期限日期之前带此繳付单到市政府“出纳室”或者稻枝支所、各出張所或者如下所示的市政府指定(代办)金融机构(邮局的ゆうちょ銀行除外), 在柜台繳付房租。

### ② 转账繳付方式

亦可选择转账繳付方式。经过手续, 可以从承租人指定的账户按期自动转账, 繳付房租。「每天太忙, 无空去窗口柜台繳付。」「经常不在家, 无法及时知道通知单已寄到家。», 有这样的状况下, 采用转账繳付方式极为方便。

#### (a) 转账繳付申请方法

依「口座振替依頼書」(自动转账付款申请表)的内容填写必要事项, 盖上已在金融机构注册的章, 然后, 提交给有账户的金融机构(但限于如下所示的市政府指定(代办)金融机构。)

自动转账付款申请表可以在市政府建筑住宅课或下面所示的金融机构领取。

#### (b) 转账日期及收款通知

办理完成上述的自动转账付款申请手续之后, 从下一个月开始, 在每月末日(金融机构在当月末日休息的状况下, 将延至下一个工作日。)转账繳付当月的房租。

市政府亦可依承租人的要求在转账繳付完成后约 10 天邮发「領収通知書」(收款通知)。(有一部分金融机构替市政府邮发「領収通知書」。)

※ 市政府指定(代办)金融机构

滋賀銀行、りそな銀行、滋賀中央信用金庫、関西アーバン銀行、大垣共立銀行、京都銀行、近畿労働金庫、滋賀県信用組合、滋賀県民信用組合、商工組合中央金庫、東びわこ農業協同組合的各总行、分行、出張所以及ゆうちょ銀行

## (2) 家賃の決定

毎年 8 月頃に入居者本人および同居親族全員の収入を申告していただき、この申告に基づいて、翌年 4 月から 1 年分の家賃を決めます。よって、家賃は毎年、変わることもありえます。

万一、この申告をしなかったり、申告内容に不明な点があったりすると、民間賃貸住宅なみの家賃がかかることとなりますので、注意してください。

なお、家賃の計算方法は次のとおりです。

$$\begin{array}{l} \boxed{\begin{array}{c} \text{家賃算定基礎額} \\ \text{収入に応じた数字} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{立地係数} \\ 0.85 \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{規模係数} \\ \text{床面積の広さの割合} \end{array}} \\ \times \boxed{\begin{array}{c} \text{経年経過係数} \\ \text{住宅の古さの割合} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{利便性係数} \\ \text{住宅の利便性の割合} \end{array}} \\ = \text{家賃} \end{array}$$

また、この申告の結果、収入超過者に認定された方は、市営住宅を明け渡すよう努力する義務が生じます。(詳しくは、11 項をご参照ください。)

## (2) 如何确定房租

承租人须要每年 8 月左右向市政府报告承租人自身以及与承租人同住的所有亲属的收入有多少，之后，由市政府确定翌年 4 月以后一年间的房租。因此，房租每年可能会有变动，并非固定。

万一承租人未按上述规定提交住户收入报告或者虽然提交报告但其内容有不明之处，就会导致以后要依民间企业的房租标准承担租金。请多留意。

房租根据如下所示的公式进行计算。



$$\begin{array}{ccccccc}
 \boxed{\begin{array}{c} \text{房租估算基础额} \\ \text{相应于收入的数字} \end{array}} & \times & \boxed{\begin{array}{c} \text{地理条件系数} \\ 0.85 \end{array}} & \times & \boxed{\begin{array}{c} \text{规模系数} \\ \text{楼面面积比率} \end{array}} & & \\
 & & & & & & \\
 \times & & \boxed{\begin{array}{c} \text{经过年数系数} \\ \text{建筑物的老化程度} \end{array}} & \times & \boxed{\begin{array}{c} \text{便利性系数} \\ \text{建筑物的方便性水准} \end{array}} & & \\
 & & & & & & \\
 = & \text{房租} & & & & & 
 \end{array}$$

市政府对承租人提交的住户收入报告进行审查，结果，若是发现承租人的住户收入已经超过公租房住户收入水平时，就把该承租人认定为“收入<sup>しゅうにゆうちようかしや</sup>超過者”（收入超标者）。“收入<sup>しゅうにゆうちようかしや</sup>超過者”有义务努力退出租房。（详情，请参照第 11 项。）

### (3) 減免・徴収猶予

収入によって家賃が決まりますので、何らかの理由により収入が減って家賃を支払うことが困難な場合は、減免または徴収猶予の制度がありますので、建築住宅課までご相談ください。

### (3) 減免・缓繳

房租将依收入水准而定。由于种种原因而导致收入减少至缴付房租很困难的时候，请跟市政府建筑住宅课联络。本市有减免、缓缴制度，可以进行咨询。

### (4) 滞納されたとき

家賃を 3 か月以上滞納されますと、市営住宅の明渡しを請求することがあります。

また、連帯保証人へも通知・催告を行うことになりますので滞納しないようにしてください。

## (4) 拖欠房租时

拖欠 3 个月以上的房租时，市政府可能会要求承租人腾出租房。

另外，发生 3 个月以上的拖欠时，我们还会通知连带保证人拖欠房租之事，并催缴房租。希望务必注意，一定按期缴付。

## 4 入居にあたって

## 4 小区与住房的管理制度

### (1) 駐車場について

肥田団地以外の団地では、団地内敷地の一部を入居者の方に自動車の保管場所として利用していただくことを目的として、市営住宅駐車場を設置しています。

市営住宅駐車場の使用を希望される方は、使用申込みをしていただく必要がありますので建築住宅課まで申し出てください。

肥田団地には、各戸ごとに駐車ができるだけのスペースがありますので、駐車に利用していただいても構いません。

なお、道路や団地内通路などに駐車されますと、歩行者(特に子どもや高齢者)にとって大変危険であり、火災などの時に緊急車両の通行の妨げになることがありますので、迷惑駐車は慎んでください。

### (1) 停车场

除“肥田団地”(肥田小区)以外的小区都在小区区域内有市营住宅停车场，以市营住宅住户保管私车作为目的，专门提供给市营住宅住户。

若欲使用市营住宅停车场，请跟建筑住宅课联络，进行报名申请手续。

对肥田小区而言，每户都有足够于停放私车的空间，住户可以把这块空间当作自己的车位使用。

请不要把车随便停放在公路上或小区内通路等。否则，行人(尤其是老年人和小孩)会遭到事故的危險度很大，再加上，发生火灾等灾害时妨碍消防车等紧急任务车辆正常通行。

## (2) 共同生活のルール

市営住宅は、一人ひとりの生活の場であると同時に団地としての共同生活の場でもあります。お互いに協調の気持ちで、団地内のみなさんが健康で文化的な日常生活を営めるよう快適な環境づくりに努めてください。

また、地域自治会等に加入し、地域活動(自治会活動等)にも積極的に参加してください。

- ① 団地内の共同部分は、常に使用者全員が積極的な気持ちで保護し、きれいにするように努めてください。掃除・除草などは、当番制や、受け持ち制にするなどして、みなさんでお互いに協力して行ってください。

なお、共同部分とは、おおむね次のようなところです。

(ア) 団地内の道路(通路)・遊園地・広場・緑地帯および住宅周囲の排水溝

(イ) 階段・廊下など住宅棟の共用部分および自転車置場・集会所などの共同施設

- ② ゴミは必ず分別し、決められた日時に指定の集積場所に出していただき、特に粗大ゴミを空地などに放置しないようにして団地内の美化にご協力ください。
- ③ 騒音を出さないように、お互い注意してください。ラジオ・テレビ・楽器などの音をむやみに大きくしたり、階段・廊下を騒々しく歩いたりして近隣の方に迷惑をかけたり不快の念を抱かせたりしないように心掛けてください。
- ④ 犬・猫等のペットを飼育すること等により、他の入居者または近隣の居住者に対して迷惑を及ぼすような行為は慎んでいただきます。これらの行為が著しい迷惑を及ぼすような場合には、住宅の明渡しを請求します。

## (2) 共同生活守則

市営住宅は每一家住户的生活场所，也是小区所有住户共同生活的场所。为确保小区所有住户可以过健康又文明的生活的舒适环境，各住户之间要相互尊重相互协助。

同时，希望各位住户加入所属地区的“自治会”（社区居民自治组织）等，积极参加地区的各种活动(自治会活动等)。

- ① 小区区域内有大家共同使用的设施、场所。希望每一家住户积极配合，时常维护这些共同使用场所，努力保持干净、良好的状态。清扫、除草等维护工作，我们建议采用轮班制等方式，由小区的所有住户共同负责。

上述的共同使用设施、场所，大概是指下面所示的设施、场所。

(a) 小区内的道路（通路）、游乐区、广场、绿化区（绿化地带）及小区栋楼（住宅）周边的排水地沟。

(b) 楼梯、通道、走廊等住宅楼的共同使用部分及自行车存放处、集会场所等共用设施

- ② 垃圾必须要依本市规定进行分类，然后，依规定的时间投放到指定的收集站。尤其是大件垃圾，绝不要放置在空地等。希望协助加强小区美化。
- ③ 请互相注意，不要产生生活噪音。广播、电视、乐器等的音量，不要放太大。上下楼梯、走通道时候，脚步声要小一点，不要大声说话或喧哗，以避免给邻居带来麻烦或让他们觉得不愉快。
- ④ 若是饲养猫狗等宠物，就一定要注意细心管理，不要给其他住户及附近居民带来麻烦。饲主对自家宠物的管理不文明、不合理，明显地影响其他住户及附近居民的生活环境时，市政府会要求腾退租房。

### (3) 共益費の負担

個人で使用されます電気・水道・ガス等の料金は各個人の負担ですが、団地のみなさんの共同生活に必要な下記の費用を、共益費として負担していただきます。

なお、共益費は、団地のみなさんで1か月当たりの必要な金額を定めて、管理人さん等が徴収しておられます。共益費を滞納されますと他のみなさんに迷惑がかかりますのでご注意ください。

- ① 階段灯、防犯灯(外灯)の電気料金、電球の交換費用、その他簡易な修繕費用
- ② 共同水栓の水道料金および簡易な修繕費用
- ③ 給水施設、団地内集会所などの共同施設の維持管理費
- ④ その他、団地内での暮らしのなかで、環境整備上当然負担していただかなければならない費用

### (3) “共益費”(物业管理费)

各住户使用的电气、自来水、煤气等的费用，应由承租人依实际消耗量分别承担。

除此之外，为小区的共同生活所需要的费用，也要由各户承租人承担。这些费用是“共益費”，即物业管理费，详细内容如下所示。

物业管理费，由小区的全住户经过商议决定每月要承担多少钱，之后，管理人等负责收费业务的人依此标准收费。请务必按期缴付物业管理费，否则，会给其他住户带来麻烦。

- ① 楼梯照明和防范灯(屋外照明)的电费、灯泡或灯管的更换费用、其他简易维修费用

- ② 共同使用的自来水的水费（含污水处理）及简易维修费用
- ③ 供水设施、小区内的集会场所等共同使用设施的维修管理费
- ④ 除上述三项以外，为维持舒适的小区生活，各住户还应担的环境管理费用

## (4) 住宅の修繕

- ① 市営住宅の修繕は、市が行うものと、入居者の負担で行っていただくものとに区分されています。入居者の負担で補修していただくものは、次のとおりです。
  - (ア) 畳替え、ふすまの張替え、破損ガラスの取替え、障子の張替え
  - (イ) 建具の金物(錠・戸車・レール・丁番・ドアノブ等)の修繕・取替えおよび簡単な開閉調整
  - (ウ) 水道の蛇口(パッキングを含む)の取替え
  - (エ) 電気器具の部品等(電球・スイッチ・コード・コンセント)の修繕・取替
  - (オ) 排水管および溜桝のつまり・清掃
  - (カ) その他、消耗品の交換、付帯施設の構造上重要でない部分の補修および日常の住宅使用において当然入居者が負担すべき簡単な補修
- ② 上記以外の住宅の主要構造部分(壁・基礎・はり・柱・階段・屋根・天井・床など)の修繕および付帯施設の取替えなどは、市が行いますので、修理が必要な場合は、住宅管理人さんまたは直接建築住宅課まで申し出てください。  
ただし、入居者の過失によって住宅または共同施設が破損した場合は、入居者の負担となります。

## (4) 房间维修

- ① 针对市営住宅的房间进行维修时，其费用将依下面所示的分类，分别由市政府或者由承租人承担。  
应由承租人承担费用的维修项目。
  - (A) 更换榻榻米、重新贴“ふすま”(日式隔扇拉门)的纸、更换破损的玻璃、重新贴“障子”(日式木制格子拉门)的纸
  - (B) 修理或者更换各类门窗隔扇专用金属配件(锁・门扇滑轮・轨道・合页・门把手等)，或者因为门窗隔扇开闭不良而做简易的修理
  - (C) 更换水龙头(包含垫圈)
  - (D) 维修或更换电器零部件等(灯泡・开关・软线・插头)
  - (E) 因为排水管道及疏水池堵塞而进行清理
  - (F) 更换消耗品、针对配套设施在结构上并不太关键部位进行维修、针对日常生活上应由承租人负责保养的部分做简单的修理

- ② 针对上述第①项内容之外的主要结构部分(墙壁・建筑基础・横梁・柱子・楼梯・屋顶・天花板・地板等)进行维修时,或者更换配套设施时,将由市政府负责进行。若有必要进行维修,请立即跟住宅管理人或者市政府建筑住宅课联络通知。

但是,由于承租人自身原因而造成住宅或者共同使用设施损坏的时候,就应由承租人承担费用。

## (5) 住宅の使用について

市営住宅および共同施設の使用にあたっては、必要な注意をはらい、常に正常な状態に維持していただくことが義務付けられています。

市営住宅は、国の補助金および彦根市の負担によって建設されており、すべての市民が経費の一部を負担している市民共有の財産ですから、次のことに注意して大切に使用してください。

- ① 住宅の鍵の保管には十分注意して、できるだけ家族が分散して持つようにしてください。  
また、鍵を取替えられた場合は、住宅管理のために必要ですので、合鍵を建築住宅課へ届けてください。  
なお、鍵の紛失による交換費用は、入居者の負担となります。
- ② 板張りの床は、ワックスなどで磨き常に清潔にしてください。特に台所は、濡れて腐りやすい場所ですから、床板を乾いた布でふいて腐らないよう心がけてください。
- ③ 水道の蛇口は、いつもかたく閉めてください。パッキングが磨耗すると水が止まらなくなりますので、自費で交換してください。
- ④ 一度にたくさんの電気器具を使用しないでください。また、タコ足配線は危険ですので絶対にしないでください。
- ⑤ 調理や暖房などで火気を使用されるときは、器具の取り扱いとともに、部屋の換気にも十分気をつけてください。
- ⑥ 排水管のつまりに注意してください。特に集合住宅では排水管が住宅間でつながっていますので、1人の不注意が他の方にも迷惑をかけることになります。  
また、溜桝や雨とい、ベランダの排水口の清掃を定期的に行ってください。
- ⑦ 地球環境の保全のため、食用油を排水口に直接流さないようにしてください。また、台所排水口には市販のごみ取りネットを設置するなど、野菜くずが流れないようにしてください。
- ⑧ 水洗式の便所には、トイレットペーパー以外の紙・脱脂綿類・固形物などは流さないでください。
- ⑨ 耐火構造の建物は、湿気がこもりがちになり、室内の水蒸気が冷たい壁や窓ガラスなどに水滴となって付着する結露が生じやすくなっています。これが原因で壁や天井にカビが発生したり、家具などが腐ったりすることがあります。  
結露を防ぐために、定期的に窓を開け、換気窓や換気口を十分に活用し、

またタンスなどの家具類は壁から少し離して置くようにして、室内の風通しをよくしてください。

特に冬期に室内を暖房したときに結露が生じやすいので、注意してください。

なお、換気が不十分なことにより発生したカビの処理は、入居者の負担となります。

- ⑩ ベランダの床は一応防水されていますが、洗濯水などの放流の際には、階下住宅に漏水したり水がはねたりしないように注意してください。

また、隣戸とのベランダの隔壁は非常時の避難経路となっておりますので、前に物を置かないようにしてください。

- ⑪ 玄関先やバルコニーなど、共同部分以外の外部の管理についても入居者の皆様で行っていただいているため、草木が繁茂した状態やゴミを放置した状態にならないよう努めてください。

## (5) 使用住宅時の注意事項

承租人在使用市营住宅及共同使用设施的时候，有义务加以注意，让住宅和设施维持正常状态。

市营住宅是在国家提供补助的条件下由彦根市政府负责建设的，是本市的所有市民分别承担一部分费用的全民共同财产。因此，使用的时候，请务必注意下面所示的内容。

- ① 承租人必须注意保管承租房的钥匙，尽可能把钥匙发给几个家属并让他们各自负责保管。

若是更换门锁，请将备用的钥匙提交给建筑住宅课，以便管理住宅。

请注意，由于承租人丢失钥匙而更换门锁的状况下，更换费用应由承租人承担。

- ② 木地板，要打蜡油等进行保养，保持干净。尤其是厨房，由于经常用水，因而容易产生腐朽。希望常常使用干布擦拭干净，注意维护保养。

- ③ 关闭水龙头时，一定要关紧。垫圈磨损时，水就不停地滴下。若是发现有这样的状况，一定要立即更换垫圈。费用要自理。

- ④ 不要同时使用多数的电器。一个插座上通过增加插线板插上多数插头的话，非常危险。请绝对不要通过这样的方法使用电器。

- ⑤ 用火做饭或取暖等的时候，要多注意使用各类器具，同时，也要充分注意室内通风。

- ⑥ 要注意排水管的维护保养，以避免产生污垢堵塞。尤其是小区方式的租房，因为每一户的排水管道都连接在一起，所以，若是有一人疏忽，就给他人带来极大的不便。

对疏水槽、雨水管、阳台的排水口要定期进行清理。

- ⑦ 为保护环境，废弃食用油不要直接排放到排水口。厨房水槽排放口要放残渣过滤网等，以避免蔬菜碎片等厨余垃圾从排水口流走。

- ⑧ 冲水方式厕所，除卫生纸以外，其他的皆不可丢进马桶里冲走，例如，普通纸张、手纸、卫生巾、卫生棉条、脱脂棉、固体物等。

- ⑨ 耐火结构建筑物，由于室内温度容易上升，因而，室内墙壁上或窗户玻璃板上往往出现结露现象，会导致墙壁、天花板发霉或家具等腐朽。

为了防止出现结露现象，要定期地开窗户通风，经常使用通风窗及通风口换室内空气，要把衣柜等家具之类放置在与墙壁隔开一定距离的位置，以保持室内空气流通。

尤其是冬季在室内取暖的时候容易结露，请注意。如果有通风换气不良而引起发霉的状况，除霉费用就应由承租人承担。

- ⑩ 阳台地板基本上具有防水性。但是，洗衣后排放废水的时候等，要注意废水漏到楼下住户的房间，或者水滴溅到楼下阳台。

另外，与隔壁住户阳台之间布置的隔墙是发生应急状况时使用的疏散通道，因此，前面一定要保留空间，不能放任何东西。

- ⑪ 共同使用设施以外的屋外部分，例如，门口、阳台，也要由住户负责进行管理。请予以协助，以避免出现垃圾成堆、绿化带荒废等放任不管的情形。

## (6) 各種の申請・届出

入居中に次のようなことがあれば、建築住宅課に申し出て必要な手続きを行ってください。

### ① 家族の異動による手続き

#### (ア) 入居承継承認申請

名義人が死亡または同居の親族を残して退去した後に、同居の親族が引き続いて市営住宅へ入居したいときは、市長の承認を得ることが必要です。

#### (イ) 同居承認申請

別居している親族と同居したいときは、市長の承認を得ることが必要です。

#### (ウ) 入居者等異動届

名義人または同居の親族に死亡、出産、転居、転出などにより異動があったときは、届出が必要です。

### ② 住宅の使用に関する手続き

#### (ア) 不使用届

正当な理由により、市営住宅を引き続き 15 日以上使用しないときは、届出が必要です。

#### (イ) 連帯保証人変更承認申請

次のような場合、連帯保証人の変更の手続きが必要です。

- 連帯保証人が死亡したとき、または行方不明になったとき。
- 連帯保証人が成年被後見人または被保佐人になったとき。
- 連帯保証人が失業その他の事情により、保証能力を減少させるような事態が生じたとき。
- その他、連帯保証人を変更する必要があると認めたとき。

#### (ウ) 一部転用承認申請

正当な理由により、市営住宅の一部を住宅以外の用途に併用したいときは、



市長の承認を得ることが必要です。

(エ) 模様替え承認申請

正当な理由により、模様替えをしたいときは、市長の承認を得ることが必要です。ただし、次の条件を守っていただきます。

- I 原状回復または撤去が容易なものであること。
- II 当該市営住宅を明け渡すときは、入居者の責任で原状回復または撤去を行うこと。
- III 市において原状回復または撤去の必要を認めた場合は、すみやかに入居者の責任で原状回復または撤去を行うこと。

## (6) 各種申請・報告

入住后，若有如下所示的情形，请立即通知本市建筑住宅课，办理有关的手续。

### ① 家庭成员有变化

(A) “入居承継承認申請”（入住权继承认可申請）

若是承租名义人死亡或者一人搬出而同住亲属依然愿意继续居住下去的话，必须获得市长的批准。

(B) “同居承認申請”（同住申請）

若欲让分住亲属搬进至承租房同住，必须获得市长的批准。

(C) “入居者等異動届”（同住人记录变更報告）

承租名义人或者同住亲属由于死亡、分娩、迁居、迁出等原因而出现变化时，必须向市政府提出報告，更改居民记录。

### ② 承租房在使用上有变化

(A) “不使用届”（停用報告）

将由于有正当理由而持续 15 天以上停止使用承租房的时候，必须提出報告。

(B) “連帯保証人變更承認申請”（连带保证人变更申請）

若有如下所示的情形，就有必要提出连带保证人变更報告，取得认可。

- 连带保证人死亡或者下落不明。
- 连带保证人被认定为“成年被後見人”（被代理人监护的人士）或者“被保佐人”（被代理人辅佐的人士）。
- 由于连带保证人失业或有其他原因而导致担保能力下降的情形。
- 其他，承租人认为有必要换连带保证人的时候。

(C) “一部転用承認申請”（房间用途变更申請）

由于有正当理由而针对承租房的一部分要增加非住宅用途时，必须获得市长的批准。

(D) “模様替え承認申請”（裝修申請）

由于有正当理由而针对承租房要进行裝修施工的时候，必须获得市长的

批准。但是，有下列的前提条件，请必须遵守。

I 以后还可以恢复至原来的状态或者容易拆除。

II 退出承租房前，承租人在自己承担责任的条件下，把承租房恢复至原来的状态，拆除扩建部分。

III 市政府指出该承租房有必要恢复至原来的状态或者拆除扩建部分时，承租人应在自己负责责任的条件下，立即依市政府的指示恢复至原来的状态，或者拆除扩建部分。

## (7) 禁止事項

市営住宅は公の施設ですから、その使用については、法律や条例などによっていろいろな約束事が決められています。

これらの約束事が守られず次に該当する場合は、市営住宅の明渡しを請求することがあります。

- 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 市営住宅または共同施設を故意にこわしたとき。
- 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 次の行為が、他の入居者または近隣の居住者に対して著しい迷惑を及ぼすとき。
  - ペットなどの飼育における迷惑行為
  - テレビ・楽器などの騒音による迷惑行為
  - 暴力行為による迷惑行為
  - 団地内で定められている共益費を支払わないことによる迷惑行為
  - その他、公の秩序または善良な風俗に反する迷惑行為
- ⑥ 無断で他の方に貸し、またはその権利を譲渡したとき。
- ⑦ 無断で住宅以外の用途(店舗・事務所など)に使用したとき。

- ⑧ 無断で増築または模様替えを行ったとき。
- ⑨ 無断で住宅の鍵を取り替えたとき。
- ⑩ 入居承継または同居の承認規定に違反したとき。
- ⑪ 申込者および同居しようとする親族が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員であることが判明したとき。

## (7) 禁止事項

市営住宅は公共施設之一、因此、使用者一定要遵守根据法律及条例制定的使用守则。如果市政府发现有如下所示的情形，将可能会要求腾房。

- ① 通过不正当行为入住。
- ② 拖欠3个月以上的房租。
- ③ 故意损坏承租房或共同使用设施。
- ④ 无正当理由而持续15天以上停止使用承租房。
- ⑤ 下面所列的行为会给其他住户或者附近的居民带来很大的麻烦、不便。
  - 因为饲养宠物等而带来麻烦
  - 电视・乐器等的音量带来麻烦
  - 暴力行为
  - 拒缴小区规定的“共益費”(物业管理费)
  - 其他，违背公共秩序和良好风俗习惯的行为
- ⑥ 未经过市政府的批准把承租房转租给第三方或者把租房权转让给第三方。
- ⑦ 未经过市政府的批准把租房使用于住宅以外的用途(店铺・办公室等)。
- ⑧ 未经过市政府的批准进行租房的扩建或装修。

- ⑨ 未经过市政府的批准更换租房的门锁。
- ⑩ 违反与入住权继承或同住有关的认可规定。
- ⑪ 查明申请人及要与申请人同住的亲属是关于防止暴力团成员不正当行为等的法律（平成3年法律第77号）第2条第6项中所规定的暴力团成员。

## 5 收入超過者・高額所得者に対する措置

市営住宅の入居資格のひとつとして、収入が一定の基準以下であることが公営住宅法で定められています。この入居資格を備えて入居された方も、その後収入が増加して収入基準を超える場合があります。このような方を『収入超過者』といいます。

市営住宅は、住宅に困っておられる低額所得者の方に、安い家賃で使用していただくことを目的として建設された住宅ですから、市営住宅の入居対象者ではなく、なくなった収入超過者の方から住宅を返還していただき、住宅に困っておられる低額所得者の方に1人でも多く入居していただく必要があります。

今後、収入超過者に認定された場合は、この趣旨をご理解していただき、自発的に市営住宅を返還するよう努力してください。

## 5 针对收入超标者及高收入者的措施

收入是市营住宅可入住资格条件之一，根据公营住宅法规定可入住者的收入水准。有的住户，虽然当初收入符合这个标准规定而通过审批可入住到市营住宅，但后来可能会出现收入增加到超过上限标准的状况。这样的住户被称谓『收入超過者』（收入超标者）。

建设市营住宅的目的就是把公营房以廉价租给找住房有困难的家庭。因此，由于收入增加而已经不符合入住资格条件的收入超标者需要把承租房退还给市政府，让另一个住房困难的低收入家庭入住。

希望理解政府建设市营住宅的这个目的，今后，如果出现被认定为收入超标者的状况，请尽做努力，主动地把承租房退还给市政府。

## (1) 収入基準超過の認定

毎年 8 月頃に行う収入申告に基づき、10 月 1 日現在に市営住宅に入居されている入居者について収入認定を行います。認定時において市営住宅に引き続いて 3 年以上入居している入居者について、収入基準超過の有無を決定します。

## (1) 収入超标审核

市営住宅的住户每年 8 月左右必须把收入报告提交给市政府，市政府将依此报告对 10 月 1 日当天居住在市営住宅的住户审核收入水准。针对连续居住 3 年以上的住户，在审核收入水准的时候，还审查收入是否超标。

## (2) 収入超過者に対する措置

収入の額が公営住宅法で定められている収入基準を超過していると認定された収入超過者には、市営住宅を明け渡すよう努力する義務が生じ、この明渡努力義務を果たすまで割増計算された家賃を支払っていただきます。

《計算式》

$$\text{本来家賃} + (\text{近傍同種家賃} - \text{本来家賃}) \times \text{収入超過率}$$

## (2) 针对收入超标者的措施

市政府对市営住宅住户的收入水准经过审查认为已经超过公营住宅法规定的收入基准时，该住户有义务做努力退出租房，在完成这个义务之前，须要缴付按如下所示的公式加算额外费用的房租。

《公式》

$$\text{原来的房租} + (\text{附近的同样水准出租房房租} - \text{原来的房租}) \times \text{收入超标率}$$

## (3) 高額所得者に対する措置

毎年 10 月 1 日において市営住宅に引き続いて 5 年以上入居している入居者で、最近 2 年間引き続いて公営住宅法で定められている基準を超える高額収入のある方を、『高額所得者』に認定します。高額所得者に認定された方に対しては、期限を定めて市営住宅の明渡しを請求することがあります。

### (3) 针对高收入者的措施

每年以 10 月 1 日为准连续居住 5 年以上的市营住宅住户，若是近 2 年的收入连续超过公营住宅法规定的基准而已达高收入水准，市政府就把这个住户认定为『高所得者』（高收入者）。被认定为高收入者的住户，市政府将可能会要求在政府决定的退房期限日期之前腾退租房。

## 6 退去の手続き

市営住宅は、無断で退去することはできません。退去されるときは、次の事柄をよく守ってください。

## 6 退房手続

要退出承租房的时候，承租人必须提前提出书面报告，依如下所示的步骤办理退房手续。

### (1) 返還届の提出

退去日の 5 日前までに返還届を提出してください。

### (1) 提出退房报告

应提前 5 天向市政府提出“返還届”（退房报告），告知何时退房。

### (2) 住宅の検査

返還届を受理した後、建築住宅課の担当者が住宅の検査を行いますので、次のことに注意してください。

- ① 畳・ふすまは、損耗の程度に関わらず、次の入居者用に修繕を行いますので、修繕費用が掛かります。
- ② 破損されたガラスや容易に修繕ができない部分への落書き等も請求対象となりますので、ご注意ください。
- ③ 模様替えまたは増築がある場合は、原状回復または撤去しておいてください。
- ④ 市営住宅の原状回復または増築物等の撤去を市において行う場合は、これら

にかかると費用を請求します。

## (2) 退房前检查

市政府受理退房报告后，由建筑住宅课的职员进行退房前检查。进行检查的时候，可能会有如下所示的状况，请予以理解。

- ① 榻榻米、“ふすま”（日式隔扇拉门），无论耗损程度如何，都要给下一个承租人进行维修。因此，现承租人要承担这项维修费用。
- ② 若是发现有玻璃破损、在不容易进行维修的地方乱写乱画等的状况，市政府就要求现承租人承担因此所发生的维修费用。请注意。
- ③ 有现承租人自己进行装修或者扩建的状况时，请在进行退房前检查之前，把租房恢复到原状或者拆除扩建部分。
- ④ 若是市政府对租房替现承租人进行恢复原状或者拆除的施工，与此相关的费用应由现承租人承担。

## (3) 鍵の返還

市営住宅の鍵は、退去の手続きを行い、退去された後、すみやかに建築住宅課へ返還してください。

## (3) 退还钥匙

办完退房手续，退出租房后，请立即把钥匙返还给建筑住宅课。

## (4) 家賃・敷金の精算

退居される月の家賃は、退去日までの日数で日割計算した額とします。

入居時に納入していただいた敷金はお返しします。ただし、未納家賃や住宅の原状回復・増築物等の撤去に伴う修繕費弁償金などがあれば、これに充てます。

なお、敷金には利息はつきません。

## (4) 房租和押金的精算

退租当月的房租将依到退房日期为止的日数按日计算。

入住时缴纳的押金可以退款。但是，有必要的状况下，例如，有未缴房租、把租房恢复到原状或者拆除扩建部分等的时候发生维修费用或赔偿款等，市政府

要从押金中扣除。

另外，押金不付利息。

## (5) その他

電気・ガス・水道などは、各自で使用料の精算などの手続きを行ってください。  
また、共益費などにも未納がないよう注意してください。

## (5) 其他

水电气等都要自行办理解约手续，结算费用。“共益費”（物业管理费）等  
费用也要在退房前全部缴清，请多加注意。

## 7 おわりに

市営住宅を使用していただくうえでの、いろいろな事柄について説明しましたが、趣旨を十分ご理解いただき、ご協力をお願いします。

団地は共同生活の場であり、みなさんの健全な良識により、またお互いの生活を尊重するという意識によって、運営されなければなりません。

市においても、施設の改善や住宅環境整備の向上などについて、鋭意努めておりますが、生活のすべての面について、何から何まで行き届いているという訳ではありません。みなさん自身で処理していただかなければならない面も多くあります。

相互扶助の考えをお持ちいただき、みなさんの団地生活が明るく楽しく営まれますよう、心から願いたします。

## 7 后记

以上说明的是租住市营住宅时的须知及注意事项。希望能得到理解和支持。

小区是众多住户共同生活的场所，需要在所有住户以健全善良的社会意识参与小区生活并相互尊重彼此生活的环境下保持运营。

市政府也不断地做努力，改善设施和居住环境，但并不可能达到生活中的方方面面都齐全、完善无缺的程度，还有不少的事情需要住户自行解决。

我们真心希望各位承租人理解相互扶助的精神，享受和谐快乐的小区生活。



### 彦根市民憲章

豊かな自然と歴史遺産に恵まれた彦根市に住むわたくしたちは、先人のたゆまない努力によって築かれた郷土に誇りと責任をもち、風格と魅力のある都市を創造していくために努力します。

わたくしたち彦根市民は

郷土を愛し、水と緑の美しいまちをつくります。

歴史と伝統を生かし、文化の香り高いまちをつくります。

人権を尊び、お互いに助けあい、信頼しあうまちをつくります。

心とからだを鍛え、働く喜びに満ちたまちをつくります。

若い力を育て、夢と活気のみなぎるまちをつくります。

### 彦根市民宪章

彦根市是一座自然资源富集、历史文化遗产厚重的城市，经过前人的不断努力而建成的。

我们全市民对此乡土感到无限自豪，不忘肩负的责任，努力使彦根发展成更具独特风格与魅力的城市。

为了实现对城市建设的追求，我们彦根市民在此发誓：

爱乡土，守护绿水青山。

传承历史文化，注重文化内涵，提升城市品位。

尊重人权，彼此扶助，相互信赖。

坚持锻炼，提高身体素质，保持良好的精神状态，创造能在工作中感受快乐的环境。

培养年轻一代，让每一个市民对生活充满信心，拥有梦想。

### 彦根市人权尊重都市宣言

人权とは、人間が幸せに生きていく権利で、すべての人が生まれながらにもっている基本的な権利です。

わたくしたち彦根市民は

日本国憲法の理念にのっとり、お互いに相手の立場を考え、広く豊かな人間関係をつくり、差別のない明るく住みよい社会を築くために、市民一人ひとりが、正しい人权意識の高揚に努め、市民憲章の実践を誓い、ここに彦根市を「人权尊重都市」とすることを宣言する。

### 彦根市人权尊重都市宣言

人权是追求幸福的权利，是每一个人与生俱来的普世权利。

我们彦根市民在此宣布：

“根据日本国宪法的理念，为了建设无歧视、居住环境良好的和谐社会，我们每一个人都在社会中，彼此尊重对方的立场，建立广泛、丰富多彩的人际关系，努力提高正确的人权意识，实践市民宪章。”