



すまいのひろば



ユトジラの
スマホ用壁紙が
ダウンロードできるよ

2023年(令和5年) 4月号



【発行】東京都住宅供給公社 公営住宅管理部 〒150-8322 渋谷区神宮前5-53-67 コスモス青山

令和5年度住宅使用料等の支払いスケジュール

住宅使用料等の納期限は月末です。ただし、末日が金融機関の休業日の場合は、翌月の最初の営業日となります。

住宅使用料	納期限(引落日)	住宅使用料	納期限(引落日)
令和5年4月分	5月 1日(月)	令和5年10月分	10月31日(火)
5月分	5月31日(水)	11月分	11月30日(木)
6月分	6月30日(金)	12月分	1月 4日(木)
7月分	7月31日(月)	令和6年 1月分	1月31日(水)
8月分	8月31日(木)	2月分	2月29日(木)
9月分	10月 2日(月)	3月分	4月 1日(月)

1 口座振替をご利用の方へ

口座振替をご利用の方に、住宅使用料等の振替予定金額と振替金融機関をお知らせする「住宅使用料等納入通知書兼口座振替案内書」を4月末日までにお送りします。

年度の途中で減免が終了する方の案内書には、直近の減免期間終了後の住宅使用料欄に**減免の継続手続きをしない場合の金額を表示**していますのでご注意ください。

なお、地域特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅にお住まいの方には、すでに昨年12月にお送りしています。

残高不足で引落しができないことがないように、**引落日の前日までに振替口座へ入金してください。**

また、引落し状況を確認するために、通帳への記帳を定期的に行うことをお勧めします。引落しができなかった場合には、翌月20日頃に納付書を郵送しますので、最寄りの金融機関でお支払いください。

も く じ	● 令和5年度住宅使用料等の支払いスケジュール……………	12
	● 収入超過者について～都営住宅の明渡し努力義務があります～……………	3
	● 生活ルールを守りましょう……………	4
	● ご自身で浴槽・風呂釜を設置している方へ……………	5
	● 巡回管理人の定期訪問の希望調査を行います……………	5
	● 地震に備えたエレベーターの安全知識……………	6
	● 使用承継(名義人の変更)に関するお知らせ……………	7
	● 申請・届出は、郵送による手続きをご利用ください……………	8

4月分の住宅使用料等の納期限(口座振替引落日)は、5月1日(月)です。

口座振替ご利用の方は、事前に残高の確認をお願いします。

2 納入通知書をご利用の方へ

令和5年度の「住宅使用料等納入通知書」の発送日は、毎月20日頃です。使用料は納期限までにお支払いください。

- ①納入通知書を紛失された場合は、再発行しますので、JKK東京 お客さまセンター（8ページの電話番号①）にご連絡ください。
- ②視覚障害者の方には、納入通知書を送付する封筒への点字表示が可能です。ご希望の方は、JKK東京 お客さまセンター（8ページの電話番号①）にご連絡ください。納入通知書に記載されている内容については、ご家族、介助者等の方が視覚障害者の方へお伝えください。

簡単・便利・確実な口座振替・自動払込をご利用ください！

口座振替・自動払込のメリット

らくらく

当月分を月末※に
指定口座から自動振替

あんしん

金融機関に並ぶ必要なし
支払い忘れの心配も不要



※金融機関休業日の場合は翌営業日

お手続きは簡単！3ステップ

ステップ
1

住宅使用料及び共益費(住宅政策本部)口座振替(自動払込)依頼書をもらう

JKK東京 お客さまセンター（8ページの電話番号①）にご連絡いただければご自宅へお送りします。なお、公社の窓口センターでもお受け取りいただけます。

ステップ
2

必要事項を記入し届出印を押印

口座振替を利用したい口座の情報や名義人番号などの情報を記入し、届出印を押印してください。

ステップ
3

金融機関へご提出

口座振替を利用したい口座のある金融機関窓口へ直接ご提出ください。

原則として、月の前半までに手続きをしていただくとその翌月から、後半の手続きになりますと翌々月から引落としになります。

万が一、引落としができなかった場合は、翌月に納付書をお送りしますので、その納付書を各金融機関の窓口にお持ちになり、お支払いください。

収入超過者について

～都営住宅の明渡し努力義務があります～

都営住宅は、住宅に困っている収入の少ない方のためのセーフティネットとして、低廉な家賃で賃貸する公共住宅です。

都営住宅は、真に住宅に困窮する方に公平かつ適正に供給する必要があります。このため、公営住宅法や東京都営住宅条例では、収入超過者に対して、都営住宅の明渡し努力義務を定めています。

都営住宅に入居を希望しながら入居できない多くの方々のためにも、収入超過者は、都営住宅の明渡しに努めていただくようお願いします。

なお、収入超過者には「収入超過についてのお知らせ」を5月中旬頃にお送りする予定です。

収入超過者についてのQ&A

Q 収入超過者とは、どのような人ですか？

- A 都営住宅に3年以上入居している方で、入居収入基準を超えた方です。
入居収入基準は認定所得月額15万8千円ですが、高齢者世帯や障害者世帯等については、基準が緩和され、認定所得月額21万4千円となります。

Q 認定所得月額とは、何ですか？

- A 毎年7月7日までに提出していただく「収入報告書」に基づいて認定する所得月額をいい、都営住宅の使用料を決定する基礎となるもので、以下の計算式により算出されます。

なお、ご自身の認定所得月額は、2月にお送りした「令和5年度収入認定通知書兼使用料決定通知書」にてご確認ください。

$$\frac{\text{世帯全体の合計所得金額} - (38\text{万円} \times \text{名義人を除く家族人数}) - \text{特別控除}^{(\ast 1 \ast 2)}}{12\text{か月}}$$

- ※1 給与所得控除・公的年金等控除から基礎控除への振替に係る措置を含みます。(最大10万円)
※2 特別控除：名義人または同居者の「住民税課税(非課税)証明書」等において、以下の項目に該当することが確認できる場合は、認定所得月額の計算の際に控除が受けられます。
特定扶養(25万円)、老人扶養(10万円)、障害者(27万円)、特別障害者(40万円)、寡婦(27万円)、ひとり親(35万円)
- 寡婦、ひとり親は、本人の所得額から控除されます。本人の所得額が控除額未満の場合は、その額を控除します。
 - 年齢16歳～18歳の方を扶養しており、「住民税課税(非課税)証明書」に「一般扶養」の表示がある方は、公営住宅法上の特定扶養控除が受けられます。

Q 収入超過者になると使用料がどのようにになりますか？

- A 収入超過者になってからの期間に応じて毎年、割増率が上がっていき、最終的には近傍同種の住宅(近隣の民間賃貸住宅)の家賃並みの使用料となります。

生活ルールを守りましょう

都営住宅等は共同住宅であり、日常生活の様々なことについて約束事や取り決めがあります。それらを守っていただくことが、団地にお住まいのみなさん一人ひとりの快適な生活につながります。

◎ 犬、猫、鳥等の飼育は、固くお断りしています



入居時にご説明しているとおり、他の入居者に迷惑となるので、犬、猫、鳥等の動物の飼育や敷地内での餌やりは固くお断りしています。鳴き声、抜け毛、フン尿等で、近隣の方とのトラブルや、環境衛生悪化の原因となることも多いためです。

お断りしている犬、猫、鳥等の飼育を行っている場合は、新たな飼い主を探すなど、対策を講じてください。

◎ 菜園(花壇)耕作は禁止しています

都営住宅等はみなさんの居住の場であるとともに、都民共有の財産です。そのため、団地の広場や庭などを、個人や自治会が勝手に使用することはできません。

禁止している菜園(花壇などを含む)耕作をしている場合は、速やかに中止し、原状に戻してください。

◎ ごみは所定の場所に決められた日に出すようにしましょう

ごみは、ごみ置場または所定の場所に決められた日に出すようにして、収集日以外に出すことは絶対に行わないでください。収集日、収集方法等詳しいことは、所轄の清掃事務所等の指示に従ってください。



◎ 共用廊下・階段・バルコニーでの喫煙は、近隣に配慮し、火の取扱いに注意しましょう

共用廊下・階段・バルコニーでの喫煙は、臭いや煙が広がって近隣の方の迷惑や受動喫煙にもつながります。

また、タバコの火の不始末による火災が多く発生しています。タバコの火を確実に始末しないと、洗濯物やふとんなどに燃え移る可能性があり大変危険です。

近隣の方への配慮を心がけ、吸殻の処分にも十分注意しましょう。

* 共益費の支払いは、みなさんの義務です *

エレベーターの保守管理費など、東京都が住宅使用料とともに徴収する共益費以外にも、廊下灯やエレベーターの電気料などはみなさんで負担する経費であり、自治会等が共益費として徴収しています。

自治会等が徴収する共益費は、入居しているすべての方に支払い義務があります。自治会に未加入の方、生活保護を受けている方も負担しなければなりません。

※自治会等からの申込みを受けて、共用部分の管理のうち一部を東京都が実施している団地においては、その費用を住宅使用料と一緒に共益費として東京都が徴収します。

ご自身で浴槽・風呂釜を設置している方へ ～東京都の負担による浴槽・風呂釜の取替え～

東京都では、居住者のみなさんがご自身の費用で設置した浴槽・風呂釜について、東京都の費用負担で新しいものに順次取り替えています。ただし、ご自身で設置した浴槽・風呂釜は自己負担で撤去・処分していただきます。

取替えの対象は、「①故障して困っている居住者の方」又は「②東京都が選定する住棟の居住者の方」となります。

なお、浴槽・風呂釜を取り替えた場合は、住宅使用料（家賃）を改定します。

住宅使用料（家賃）の改定の目安：月額500円～3,000円程度の増額

- ・増額する金額は世帯の収入区分に応じて異なります。
- ・正式な金額については、浴槽・風呂釜の取替え後に通知書によりお知らせします。

① 故障して困っている居住者の方

ご自身の費用で設置した浴槽・風呂釜が故障して使用できない場合、浴槽・風呂釜の取替えを行います。

申込方法、申込要件、時期等の詳細は、「すまいのひろば（7月号）」でお知らせします。

② 東京都が選定する住棟の居住者の方

東京都で対象となる住棟を選定し、計画的に浴槽・風呂釜の取替えを行います。

選定した住棟のみなさんには、公社から順次ご連絡します。

■浴槽・風呂釜等の取替工事についてのお問い合わせ先

8 ページ「JKK東京 お客さまセンター」の電話番号②まで

巡回管理人の定期訪問の希望調査を行います

都営住宅等では、窓口センターに自ら出向くことができず、訪問を希望する方に、巡回管理人が2か月に1回程度、定期的に訪問し、各種申請の取次ぎや相談等の支援を行っています。

このたび、令和5年4月から令和6年3月にかけて、新規の定期訪問の希望調査を行います。

対象となる世帯

令和5年3月以前に入居し、現在、定期訪問の対象になっていない、80歳以上の方のみの世帯。

希望調査の方法

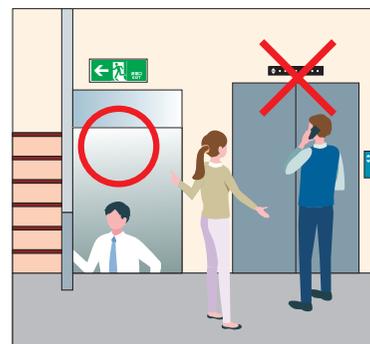
新型コロナウイルス感染症の感染防止の観点から、当面の間、直接の訪問は控え、玄関ポストへの「質問はがき」の投函又は電話でのご連絡とさせていただきますのでご協力をお願いします。



地震に備えた エレベーターの安全知識

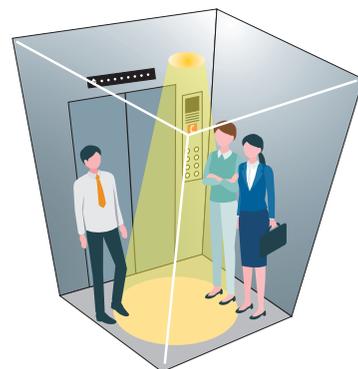
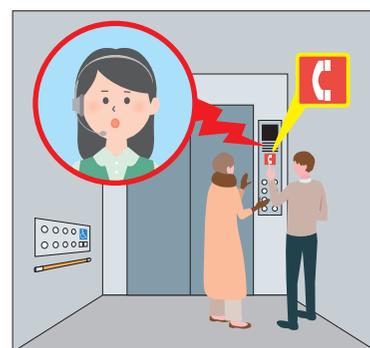
危険！避難にはエレベーターを利用しないで！

- ◆**地震直後**にエレベーターが動いていても、余震・停電・故障・建物損傷などで緊急停止し、**閉じ込め**られるおそれがあります。



エレベーター利用中に地震に遭遇したら・・・

- ◆エレベーターは、地震を感知すると最寄階で自動的に停止する安全装置が付いていますが、揺れを感じたら、まず、ご自身で行先階ボタンを「**すべて**」押してください。最初に停止した階で降り、階段などを利用して避難してください。
- ◆もしもエレベーター内に閉じ込められた場合、**無理に脱出すると大変危険**です。インターホンで通報し、救出をお待ちください。インターホンは、非常呼びボタンを「**約5秒以上押し続ける**」と外部と通話できます。
- ◆エレベーターは、地震で停電が発生しても、非常照明が点灯し真っ暗になることはありません。落ち着いて外部と連絡をとり救出をお待ちください。



エレベーターの復旧に関するご理解とご協力をお願い

- ◆おむね震度4以上の地震の場合は、**お住まいのみなさんからご連絡を頂かなくても、エレベーター保守管理会社が順次、復旧対応いたします。**
- ◆地震等で多くのエレベーターが停止した場合は、復旧に「**大幅な時間を要す**」ことも予測されます。
- ◆エレベーターの復旧は、閉じ込めが発生している建物や、病院などの災害弱者の利用する建物などが優先されます。また、大規模地震の場合、複数台設置されている建物におきましては「**1棟に対し1台の復旧**」が原則となるため、全てのエレベーターが復旧するには時間を要することがあります。
- ◆お住まいのみなさんには、ご不便とご迷惑をお掛けしますが、ご理解とご協力をお願いいたします。



使用承継（名義人の変更）に関するお知らせ

名義人の死亡、離婚又はパートナーシップ関係の解消による転出等のやむを得ない事情があり、同居者が都営住宅等に引き続き居住することを希望するときは、JKK東京の窓口センターに「住宅世帯員変更届」及び「住宅使用承継申請書」を提出し、東京都の許可を受けなければなりません。

使用承継できる方は、原則として正式同居許可を受け、**継続して居住している名義人の配偶者又はパートナーシップ関係の相手方**に限ります。

- ※ 特に居住の安定に配慮する必要のある高齢者・障害者・病弱者の方については、名義人の三親等内の親族まで許可される場合があります。
- ※ 都民住宅（地域特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅）にお住まいの方は、名義人の配偶者及び三親等内の親族又はパートナーシップ関係の相手方であれば許可されます。

《ご注意ください！》

- 承継しようとする方が**名義人の配偶者又はパートナーシップ関係の相手方**であっても、以下のような場合には、**使用承継できません**。
 - ・承継事由が発生した時点で、**承継しようとする世帯の収入の合計が入居収入基準を超過している**。（以下の事例を参照）
 - ・同居許可を受けずに不正に居住している。

【事例：両親及び息子の3人世帯のケース】



承継事由発生！

名義人の死亡又は離婚による転出等

世帯に所得者が同居し、世帯収入の合計が入居収入基準[※]を超えている場合は、**名義人の配偶者であっても、使用承継を許可できません**。

名義人が配偶者に代わることにより、現在減免を受けている方や、収入に変動がない方であっても、収入超過となる場合があります。

※入居収入基準：認定所得月額15万8千円
ただし、高齢や障害等で一定の要件を満たす世帯は、21万4千円に基準が緩和される場合があります。

- 使用承継許可を受けないまま、**名義人の死亡、離婚又はパートナーシップ関係の解消による転出等が発生した日から6か月を過ぎた場合には、その翌月から近傍同種の住宅（近隣の民間賃貸住宅）の家賃相当額を負担していただくこととなります**。

使用承継許可には、条例等に基づく収入基準、申請理由、住宅使用料等の支払状況、入居年数などの詳細な要件があります。ご心配な方はJKK東京 お客さまセンター（8ページの電話番号①）にご相談ください。

申請・届出は、 郵送による手続きをご利用ください

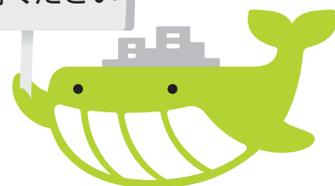
使用料減免申請や世帯員変更届など一部の手続きは、窓口センターにお越しにならなくても、郵送で行うことができます。

4月下旬は、窓口センターが混雑することが予想されます。

5月開始の使用料減免申請は早めにお手続きください。

希望する方は、必要書類等をご案内しますので、
JKK東京 お客さまセンター（下記の電話番号①）にご相談
ください。

郵送手続きを
ご利用ください



新型コロナウイルス感染症の感染防止対策として、郵送による手続きの積極的なご利用を
お願いします。

■ JKK東京ホームページ 都営住宅等の各種手続きのご案内
<https://www.to-kousya.or.jp/nyukyosha/toei/sinsei.html>



☆お問い合わせは、JKK東京 お客さまセンターへ☆

受付時間：9時～18時（土日・祝日・年末年始は除く）

① 各種お手続き
使用料のお支払い
住まい方のご相談

ナビダイヤル
☎0570-03-0071

携帯電話の無料通話分や割引サービスが
ご利用可能な方

☎03-6279-2652



② 修繕のお申込み・ご相談
漏水等の緊急修繕、事故や火災、断水、
居住者の安否に関わる緊急のご連絡は
24時間365日対応

ナビダイヤル
☎0570-03-0072

携帯電話の無料通話分や割引サービスが
ご利用可能な方

☎03-6279-2653



ナビダイヤル
とは

固定電話からおかけの場合、市内通話料金で通話できます（公衆電話を除く）。
携帯電話からおかけの場合、各電話会社の無料通話分や割引サービスは適用されません。

- ・すべての電話番号で通話料がかかります。
- ・お客さまセンターでは、月曜日及び休日の翌日の午前9時から10時までの時間帯は電話が混み合いつながりにくい状態となる場合があります。お急ぎでない方は他の時間帯をご利用ください。
- ・「名義人番号」をお伝えいただくと、お問い合わせに要する時間が短縮されます。

ホームページ
のご案内

東京都住宅政策本部
<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/>
東京都住宅供給公社
<https://www.to-kousya.or.jp/>



「すまいのひろば」外国語版はこちら
Foreign-language versions



「すまいのひろば」は再生紙を使用しています。
SAVE THE GREEN EARTH!