

市営住宅のしおり

令和6年4月

富田林市営住宅管理センター

はじめに

市営住宅は、低額所得者の住宅難を解消する目的で、国と市が協力して建設した公共の建物です。

入居されるみなさんには、この点を充分ご理解のうえ、市営住宅について必要な注意を払い正しくご使用くださるようお願いいたします。

また、一人一人が快適で楽しくくらす事ができるよう互いに生活を尊重し、協力し合うことも大切です。

この「市営住宅のしおり」は、そのために必要なことからまとめたものです。大切に保存して、折にふれ一読くださいますようお願い申し上げます。

も く じ

入居にあたって	3
家賃と敷金の納付方法について	4
共益費の負担	6
各種変更に伴う手続きについて	7
入居者の保管義務について	10
住宅の修理等について	11
住宅の明渡しについて	12
過料・賠償	12
駐車場の使用について	13
収入基準超過について	14
共同生活のルール	16
みんなでコミュニティづくりを	18
共同施設の維持管理	19
専用部分の維持管理	22
災害に備えて	33
住宅の返還について	35
別表 修理負担区分について	巻末

入居にあたって

- ・ 市営住宅入居承認書に記載された入居期間内にすみやかに入居してください。
- ・ 引越されるまでに、必ず住宅内を点検してください。
- ・ その他お気付きの点がありましたら、市営住宅管理センターまで連絡してください。
- ・ あき家住宅の場合は、あくまでも以前に他の人が居住していた住宅ですから、新築のような状態でないことをあらかじめご了承ください。
- ・ 水道・電気・ガスの使用申込みは、最寄の営業所等へ、各自申し込みしてください。
- ・ 入居後、14日以内に住民票の異動手続きが必要です。また、学校の転入学届についても忘れずに届出してください。

家賃と敷金の納付方法について

入居月に支払う家賃と敷金

- ・ 入居月の家賃は、市営住宅入居承認書に記された入居期間の初日から（初日を含む）その月の末日までの日割り金額です。
- ・ 敷金は入居時家賃（1ヶ月換算）の3ヶ月分です。

入居中の家賃

- ・ 入居月以後の家賃は、毎月末までにその月分を市の発行する納付書により市役所窓口または最寄の金融機関で納付してください。

納入場所一覧

富田林市役所 市金庫窓口	1階
りそな銀行 関西みらい銀行 大阪南農業協同組合 みずほ銀行 池田泉州銀行 成協信用組合 大同信用組合 近畿労働金庫 南都銀行 徳島大正銀行 紀陽銀行 大阪シティ信用金庫 大阪信用組合	本店・ 各支店
郵便局	近畿2府 4県のみ

入居中の家賃の変更

- ・ 毎年度、収入申告に基づき、収入区分に応じた家賃額を決定します。
- ・ 本来の入居者（収入基準内）の方の家賃については、毎年度の入居者のみなさんからの申告に基づき、入居者の収入及び市営住宅の立地条件、規模、経過年数、その他の事項に応じて決定することとなっています。したがって、毎年度家賃が変動することが予想されます。
- ・ 退職などで収入が特に少なくなった入居者については、申し出により家賃を再計算する制度があります。
- ・ 収入が定められた額以上になった入居者（収入超過者）は、別途家賃が算出されることとなっています。（P14.15 参照）

退去するときの家賃と敷金

- ・ 退去月の家賃は、退去日までの日割家賃です。
- ・ 敷金の還付金は、退去時の補修代金の退去者負担分に充当し、残額があれば還付いたします。

なお、還付金を充当しても補修代金に満たない場合は、不足額を後日請求いたします。（P35 参照）

家賃等の証明

- ・ 入居後、家賃額や市営住宅に居住していることの証明が必要なときは、印鑑と証明手数料（1通につき300円）を持参のうえ、市営住宅管理センターで申請してください。証明書を発行します。

共益費の負担

共益費とは

- ・ 市営住宅などの集合住宅では、各住戸の光熱水費のように各自で負担する費用と、それ以外に入居者が共同して負担する費用があります。これを共益費と言います。共益費は、共同施設の維持管理等にあてられ、共同生活を営む上で必要な費用です。

入居者のみなさんで支払うもの

- ・ 現在、みなさんが維持運営をして、その費用を払っているものは次のとおりです。その費用は、みなさんで自治会や市に支払っていただきます。
 - ① 階段灯、防犯灯（外灯）などの電気使用料、破損電球の取り替え費
 - ② 共同水栓の水道使用料、パッキンやカランの取替修理費
 - ③ 団地内共用部分の排水施設等の清掃費
 - ④ 芝生、樹木の手入れ（病害虫防除を含む）管理費
 - ⑤ 集会所の維持運営費
 - ⑥ 受水槽にかかる維持管理費
 - ⑦ その他住宅使用及び環境整備上、当然負担しなければならない費用

各種変更に伴う手続きについて

入居中に次のような変更があれば、必ず市営住宅管理センターまで申し出て、必要な手続きをおこなってください。手続きをされないと、不利益を受けることがありますので注意してください。

各申請用紙は市営住宅管理センター窓口でお渡しします。なお、一部の申請用紙は市営住宅管理センターホームページから印刷できます。

同居者の変更

- ・ 市営住宅入居承認書に記載されている家族に、出産、退去、死亡などによる異動が生じた場合
⇒ 「同居者異動届」を提出してください。
- ・ 市営住宅入居承認書に記載されている者以外の人を同居させようとする場合
⇒ 同居させる前に「市営住宅同居承認申請書」を提出してください。
なお、同居承認を受けることができる範囲が限られていますので、申請の前に必ず市営住宅管理センターに相談してください。

住宅の名義変更

- ・ 住宅名義人が退去又は死亡した場合において、同居者等が引き続いて市営住宅に居住を希望するとき
⇒ 「市営住宅名義変更承認申請書」を提出してください。
ただし、この申請で承認される範囲は限られていますので、申請の前に必ず市営住宅管理センターに相談してください。
また、手続きをせずにそのまま放置されますと、住宅の明渡しの要因となります。

氏名の変更

- ・ 入居者又は同居者の氏名が変わった場合
⇒ 「氏名変更届」を提出してください。

保証人・緊急連絡先の変更

- ・ 保証人を変更するとき、保証人がその資格を喪失したとき、保証人の住所、氏名に変更があったとき、又は保証人が亡くなったとき
⇒ 「保証人変更承認申請書」を提出してください。
- ・ 緊急連絡先として登録されている方を変更するとき、緊急連絡先として登録されている方の住所、氏名に変更があったとき、又は緊急連絡先として登録されている方が亡くなったとき
⇒ 「緊急連絡先変更届」を提出してください。

一時不在の承認申請

- ・ 長期出張のような事情により
 - ① 名義人が1年以上不在となる時
 - ② 名義人及び同居者が1ヶ月以上不在となる時⇒ 「一時不在承認申請書」を提出してください。

なお、この承認を受けずに住宅を不在にした場合は、無断退去とみなされる場合があります。

また、市営住宅に戻ってきたときは、すみやかに「一時不在に係る帰宅届」を提出してください。

住宅の増築及び模様替え

- ・ 住宅の一部を模様替えしようとするとき、又は物置などの増築をしようとするとき

⇒ 工事等をおこなう前に、「市営住宅模様替え等申請書」を提出してください。

承認基準がありますので、詳しくは市営住宅管理センターへお問い合わせください。

なお、退去する際には、自己負担で模様替え、増築物を撤去し原状回復してください。

パラボラアンテナ設置

- ・ 住宅の専用部分に衛星放送受信用パラボラアンテナを設置する場合は、設置基準等がありますので、必ず事前に相談してください。

ルームクーラー（エアコンを含む）の設置

- ・ 住宅内にルームクーラー（エアコン）を設置する場合は、設置できるルームクーラーの基準が定められていますので、次の基準に適合するものを選定してください。
 - ① 圧縮機（コンプレッサー）出力が750W以下であること
 - ② 定格消費電力（入力）が1,250W以下であること
 - ③ 電源電圧が単相100Vであること

入居者の保管義務について

——公営住宅法第 27 条第 1 項——

公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は公共施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

市営住宅は、市民共有の財産です。規則を守り適正な管理を心がけ、正しく使用してください。

譲渡、転貸の禁止

住宅を他の人に貸したり、譲渡しないこと

用途変更の禁止

住宅の本来の目的からはずれ、商店や作業場など住居以外の用途に使用しないこと

無断同居の禁止

必要な届出をせず、あるいは承認を受けずに他の人を同居させないこと

無断模様替え、増築の禁止

無断で模様替え、増築をしないこと

住宅の修理等について

日常的な修繕、維持管理には入居者の負担でおこなっていただくものと、市の負担でおこなうものがあります。（負担区分表参照）

修繕が必要な箇所があれば、まずは市営住宅管理センターに連絡してください。先に修繕をされると、市の負担区分でも費用負担できない場合があります。

入居者の負担

次のような場合の費用は、入居者の負担とします。

- 障子、ふすまの張り替え、ガラスのはめ替え、及び畳、建具の修繕費用
- 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- し尿、ごみ及び排水の消毒、清掃及び処理に要する費用
- その他日常の使用に伴う軽微な修繕（消耗品の取り替え等）、当然入居者が負担しなければならない費用等

市の負担

- ・ 家屋の基礎、柱、床、はり、屋根並びに給排水施設、電気施設等はその原因を調査し、市の負担で修繕をおこないます。ただし、入居者の故意、又は過失が原因となっている場合は、入居者の負担となります。
なお、使用上とくに支障のないもの、あるいは設計性能を超えた要望などは修繕の対象となりません。

住宅の明渡しについて

次のような場合には、市営住宅の明渡しの要因となります。

- 不正の行為によって入居したとき
- 家賃を3ヶ月以上滞納したとき
- 住宅又は、共同施設を故意に損傷したとき
- 住宅の保管義務に違反したとき
- 公営住宅法に定める高額所得者になったとき
- その他、公営住宅法、又は富田林市営住宅条例に違反をしたとき

過料・賠償

詐欺、その他不正の行為によって家賃の減免を受けた場合は、徴収を免れた金額の5倍に相当する金額以下の過料を科します。

また、住宅や共同施設を故意に損傷したとき、あるいは市に損害を与えた場合は、賠償の義務があります。

駐車場の使用について

駐車場の使用は、原則 1 戸に対して 1 台までです。

あき区画がない場合は、待機者として登録しておくことができます。

使用資格

- ① 市営住宅の入居者であること
- ② 家賃の滞納がないこと
- ③ 高額所得者で、書面により住宅の明渡し（契約解除）を求められていないこと
- ④ 入居者又は同居者が普通自動車運転免許証を取得していること
- ⑤ 常に迷惑駐車をしていないこと

使用可能な車

- ① 自家用車であること
- ② 自動車検査証の所有者欄及び使用者欄が、入居者又は同居者であること
（ただし、割賦販売の場合は使用者欄が、入居者または同居者であること）
- ③ 大きさが、原則として長さ 490cm 以下、幅 180cm 以下であること
軽自動車区画については、長さ 340cm 以下、幅 148cm 以下であること

使用料

- ・使用料金は、普通車用区画については 月額 5,090 円、軽自動車区画については 月額 3,050 円とする。
- ・保証金として使用料金の 3 ヶ月分を預ります。

収入基準超過について

市営住宅は、低所得者の住宅難を解消する目的で建設されていることから、入居に際して厳格な収入基準が設けられています。

しかし、入居後何年か経つとその収入基準を上回る場合が出てきます。

収入超過者

入居者のみなさんのうち、市営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ政令で定める基準を超える収入がある方を「収入超過者」として認定することになります。その場合、次のような義務等が生じてきます。

- 明渡し努力義務

収入超過者は住宅を明け渡すよう努力しなければなりません。

- 収入超過者の家賃

収入超過者の収入を勘案して、近傍同種の住宅の家賃を上限として下記の算式により算定された家賃を納付していただくこととなります。

(収入超過者の家賃) = (本来家賃) + [(近傍同種の住宅の家賃) - (本来家賃)] × (収入に応じて設定される率)

高額所得者

入居者のみなさんのうち、市営住宅に引き続き5年以上入居していて、かつ最近2年間引き続き政令で定める基準を超える収入がある方を「高額所得者」として認定することとなります。その場合、次のような義務等が生じてきます。

- 明渡し義務

高額所得者は、住宅の明渡し請求を受けてその期限が到来したときは、すみ

やかに住宅を明け渡さなければなりません。

- 高額所得者の家賃

市営住宅に入居できずにいる人たちとの公平性を確保するために、近傍同種の住宅の家賃を納付していただくこととなります。

共同生活のルール

私たちの生活は、お互いが社会生活のルールを尊重し、それを守っていくことにより成り立っています。

みなさんがお住まいの市営住宅は、大きな集合住宅です。そこでは多くの人たちが生活を営んでいますので、お互いの生活と人権を尊重し、協力し合っていくことが特に望まれます。

入居者のみなさん一人一人がルールを守り、規律ある快適な生活を営めるように心がけてください。

迷惑行為の禁止

- 共同敷地（団地内道路、公園など）の利用について

団地内の道路は、自動車の保管場所ではありません。路上駐車は緊急時の妨げ、交通事故等の要因になり、また、他の入居者の迷惑になるので、やめてください。

- 動物の飼育

市営住宅内で、犬、猫などの動物を飼育することはできません。

犬、猫などを飼育すると毛が飛散したり、糞尿などの悪臭を放ったりして不衛生なり、他の入居者に不快感や迷惑をかけることとなります。

また、鳴き声等で迷惑をかけたり、恐怖さえ与えることにもなりますので、入居者のみなさんの総意で動物飼育をなくすよう、団地全体で十分な理解と認識を広めてください。

- 住宅内での騒音、振動

市営住宅のような集合住宅は、壁ひとつで隣近所と接しているため、気がつかないで近所に迷惑をかけていることがあります。テレビ、ステレオ等を視

聴したり楽器を演奏するときは適当な音量で、時間を考えて周囲の迷惑にならないように十分注意してください。

また、玄関扉の乱暴な開閉は建物全体に響きます。注意してください。

- 電力ミシンの使用等

電力ミシンは騒音だけでなく、振動によっても隣近所に大きな影響を与えます。特に鉄筋住宅は振動をよく伝えますので、電力ミシンの使用は避けてください。

- 迷惑（不法）駐車は絶対にやめましょう

自動車を所有されている方は、必ず正規の保管場所に駐車してください。市営住宅駐車場のあき区画がなく待機している等の場合でも、ご自身で近隣の貸駐車場を契約するなどして、必ず適正な保管場所を確保してください。

また、社用車の持ち帰りは絶対にしないでください。

こうした迷惑行為により、他の入居者に著しい迷惑や被害を与えた場合は、住宅を明け渡していただくことにもなりかねません。

みんなでコミュニティづくりを

市営住宅は共同生活の場です。市営住宅を快適な生活の場とするためには、団地のみなさんのコミュニティづくりが大切です。また、団地でのいろいろな催し等の活動についても、積極的に呼びかけ、参加をすすめてください。

団地内には、お年寄りや身体に障害のある方がおられます。これらの方々は、日頃から声をかけるなど、暖かい手をさしのべてください。

落書きの禁止

みなさんがお住まいの市営住宅は、市民の貴重な財産であるとともに多くの人が生活する集合住宅です。お住まいの住宅はもちろん、階段、廊下などの共用施設も大切に使用してください。

特に、落書きは美観を損なうだけでなく、そこに住んでいるみなさんのモラルにかかわる問題であるといえます。とりわけ、特定の人を誹謗・中傷したり、あるいは人権の侵害につながる内容のものは、単なるいたずらとして見過ごすことは許されません。

また、このような悪質な落書きを発見したときは、市営住宅管理センターに連絡してください。

共同施設の維持管理

団地の庭

団地の敷地は、みなさんで利用していただく共同の庭ですから大切に使う
てください。子供の遊具、植木や芝生、柵などを傷めたり壊したりしないよう注
意しましょう。

植木や芝生には水をやり、枝切りなどの手入れをおこなってください。雑草
やゴミで見苦しくならないように清潔に保っていただき、個人の耕作などには
使用しないでください。

また、子供の遊びについては、保護者がよく気をつけてあげましょう。遊具
が傷んでいたり、倒れるおそれのある樹木などがあれば、至急市営住宅管理セ
ンターへ連絡してください。

排水施設

排水溝、会所または排水管などにゴミや土がたまると流れにくくなります。
定期的に共同で掃除及び消毒をしてください。

集会所

集会所は、入居者の親睦ならびに周辺地域との交流を図ることなどを目的と
して設置された共同施設です。日頃より掃除をするなど大切に使うください。

なお、利益を目的とした使用及び、特定の政治活動、宗教活動には利用でき
ません。

自転車置場

自転車置場のスペースには限りがあります。不要になった自転車などは処分

して、限りあるスペースを有効に使えるように、整理整頓を心がけてください。

受水槽

受水槽は、各住戸への給水のために必要な施設です。施設を傷めたり中に入
って機器に触れたりしないようにしてください。

受水槽の故障警報が鳴った場合や、その他異常に気がついたときは、市営住
宅管理センターへ連絡してください。

階段・廊下

階段、廊下はみなさんの共用の場所ですから、日頃より掃除をおこない清潔
に保つようにしましょう。通行の邪魔になりますので、物は一切置かないでく
ださい。

ゴミの処理

ゴミは収集の日時、場所、きまりを守り、不衛生にならないように注意する
こと。収集後はみんなで協力して掃除及び消毒をしてください。

*水気の多いものは、水を十分に切ってビニール袋に入れて捨ててください。

*収集日以外にゴミを出さないでください。犬、猫などによってゴミが散らばった
り、悪臭のもとになります。

エレベーター

エレベーターは住宅の玄関ですので、常に掃除をおこない、気持ちよく使用
できるように心がけてください。乱暴に扱うと停止し、場合によってはエレベ
ーター内に閉じ込められるおそれがあります。取り扱いには十分な注意をして
ください。

また、地震、火災、落雷時のエレベーター使用は大変危険です。時間がかかっても階段を利用してください。

エレベーターの警報ベルがなったときは、エレベーター内に人が閉じ込められている可能性があります。至急状況を確認のうえ、市営住宅管理センターまたは、乗り場に表示してあるエレベーター管理会社まで連絡してください。

エレベーターの掃除（敷居溝の掃除、床、タイルの手入れ等）はみなさんでしていただくこととなります。乗場床の掃除は、水や掃除液が昇降路内に浸入することのないように注意してください。

専用部分の維持管理

玄 関

- 玄関錠（シリンダー錠）は精密な構造になっていますので、ていねいに扱ってください。
- カギや鍵穴には絶対に油を使用しないでください。カギが入りにくいときは、そのカギに鉛筆の芯をこすりつけるとなめらかになります。
- カギは住宅とともにお貸ししたものです。お渡ししたカギ以外に合鍵はありませんので、紛失しないようにしてください。
- ドアスコープ（のぞき窓）、ドアチェーンを十分活用して、防犯に心がけてください。
- 玄関扉の開閉は、廊下や階段を歩く方の迷惑にならぬようにし、また乱暴な開閉は建物全体に響きますので、特に気をつけてください。
- 玄関土間は防水していません。水の使用は避けてください。

和室・洋室

部屋の使い方を工夫し、押し入れ、戸棚、天袋などを効率的に活用してください。家具類も使いよく上手に配置しましょう。

<おねがい>

コンクリートの住宅はすきまが少ないので、十分な自然換気はのぞめません。窓を開けて換気をはかってください。特にガスコンロ、ガスストーブ、石油ストーブ等を使用されるときは換気に気をつけましょう。

木造住宅に比べ、コンクリート住宅の自然換気量は約 10 分の 1 程度だといわれています。結露したりカビが発生したりすると大切な衣類や家具等が使用できなくなることがあります。そのためにも窓を開けたり、換気扇を回したり、除湿剤を置くなどして湿気をなるべく防ぐようにしましょう。

（結露については P.26～27 もご覧ください）

台 所

<ステンレス流し台>

清潔で耐久力があるステンレスですが、汚れは粉石けんや洗剤で洗ってください。金属製のたわし等は傷がつきやすいので使用しないでください。

<排水の注意>

- ・ 流しの目皿のゴミは毎日取り除きましょう。目皿やトラップのわん等を取り外して使用すると、ゴミと一緒に流れ込んで排水管がつまる原因になります。
- ・ トラップには共用の排水管から悪臭がはい上がるのを防ぐ役割があります。
- ・ 油類を流しに捨てないでください。排水管にこびりついてつまる原因になります。

排水管は使用していくうちに、ゴミや油が付着していきます。思わぬ事故の原因にもなりますので、定期的に共同で掃除するようにしてください。

<換気>

台所は熱や煙がこもりやすいところです。レンジフードを使用するか、窓の開閉によって換気してください。熱気がこもると結露の原因になります。

浴室・洗面所

<浴室>

浴室は湿気の発生場所です。使用するときはもちろんですが、使用していないときでも壁や天井についた水滴からカビが発生して汚れることがあります。換気を十分におこなってください。

排水溝には石けんやシャンプーの成分が残ったり、髪の毛が溜まりやすいので、こまめに取り除いて掃除してください。

<洗面ユニット・洗濯機パン>

取扱説明書にしたがって正しく使用してください。

浴室以外は防水ではありませんので、水をこぼさないように注意してください。不注意による漏水で被害を与えた場合は、損害賠償の義務が生じます。

便 所

<ロータンクとフラッシュバルブ>

・ロータンク方式

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する仕組みになっています。水が止まらなくなったときは止水栓を閉じ、タンクのふたを開けて浮きゴムにゴミ等が付着していないか調べてください。また、レバーの位置も確認してください。それでも止まらないときは、市営住宅管理センターへ連絡してください。

浮きゴムやパッキンは消耗品ですので傷んできたら取り替えるなど、定期的にロータンク内を点検するようにしてください。

・フラッシュバルブ方式（身障住戸のみ）

ハンドルを押すと、約10秒間水が出て洗浄されます。水が止まらない場合は止水弁のネジを右に回すと弁が閉じて水が止まります。それでも止まらないときは、水道の元栓を閉じて市営住宅管理センターに連絡してください。

ハンドルを押した際に大きな音がするときは器具やパッキン等の故障が考えられますので、同様に市営住宅管理センターへ連絡してください。

<便所の清掃>

床は防水されていませんので、水をかけないでください。便器、手洗器は洗剤を使って掃除してください。塩酸などの薬品は配管や器具等を傷めますので、使用しないでください。

<汚水管のつまり>

必ず水洗便所専用紙を使ってください。水に溶けにくい紙を使用したり、綿やゴム製品等を流さないでください。便器に不溶物を流すと、汚水管をつまらせる原因となったり、汚水処理施設の機能に障害をおこします。また、その住戸の便所には影響がなくても他の住戸の便所へ汚物が逆流することがあります。大変迷惑になりますので、絶対にしないでください。

このようなことが起こらないためにも定期的に汚水管の掃除をおこなってください。掃除は入居者負担です。

ベランダ

- ベランダは緊急時の避難通路になります。物置などを置いてはいけません。このことは消防当局からも強く指導されています。
- ベランダは簡易な防水しかしていませんので、みだりに水を流すと階下にしみ出る可能性があります。注意してください。また排水溝は時々掃除してください。
- 手すりのそばに踏み台となるようなものを置くと、子供が上がって危険です。また、植木鉢などを手すりの上に並べたり、外側につるしたりすると落下の危険がありますので、やめてください。

結露

室内の空気中の水蒸気が冷えた壁や天井について水滴となることを結露といいます。結露がおこる原因としては、

- ① 日本の気象が高温多湿であること
- ② コンクリートの住居は気密性が高く、自然換気が望めないこと
- ③ 特に冬期は暖房により室内に多量の水蒸気が発生しているうえ、外気で建物（壁など）が冷えていること

などがあげられます。結露をそのままにしておくと壁や天井にカビが発生し、

家具や畳までも傷めます。また、健康にもよくありません。

<予防方法>

結露を防ぐには、換気と暖房に注意してください。

換気

- ・ 室内の換気を十分におこない、湿気を少なくするように心がけましょう。
- ・ 換気用の小窓や換気孔はいつも開けておいてください。
- ・ 浴室と便所については換気扇を活用してください。
- ・ 天気のよい日には室内外の建具を開放して風を通しましょう。
- ・ 家具類は壁から少し離して置いてください。(湿気を溜めないため)
- ・ 押入れを昼間できるだけ開放しておきましょう。
- ・ 押入れに家具類を入れるときは、直接入れずにまわりの壁、床に新聞紙やダンボールを敷き、その上に「スノコ」を置く。寝具類もまわりの壁からできるだけ離して入れましょう。
- ・ その他、除湿剤なども活用してください。

暖房

- ・ 暖房はあまり高温にしないでください。過剰な暖房は控えてください。
- ・ ガスストーブや石油ストーブは多量の水蒸気が発生します。水蒸気をおさえる意味では、電気ストーブやパネルヒーターが効果的です。

<結露が発生したら>

壁が濡れてきたら、乾いたタオル等で拭いてください。そのまま放置するとカビが発生する原因になります。

カビが発生したら、その部分の風通しをよくして乾燥させ、ブラシ等で丁寧に取り除いてください。その際、カビを吸い込まないように気をつけてください。

ダニ等の室内害虫

初夏から秋にかけて各地の住宅でダニが大量発生し、就寝中に刺されるなどして不快感、皮膚炎、かゆみ等の問題がおこりやすくなります。ダニが発生しないように日頃から室内をこまめに掃除して清潔にしておきましょう。

また、ダニが発生した場合、各住戸単位での駆除では効果があまりありませんので、棟単位、団地単位で駆除または予防をしましょう。なお、ダニ等の室内害虫の駆除は入居者負担になっていますので、くれぐれも予防を心がけてください。

<予防方法>

ダニ等は日頃の環境管理の仕方によって、その発生度合いが大きく変わってきます。最近では大掃除の風習がなくなり、畳を上げることが少なくなったこと、住宅の気密性が高いこと、さらに共働き等により家中を閉め切っている時間が長くなって、室内が高温多湿になりがちであること等が室内害虫には絶好の生息条件となっているようです。

次の点に注意してください。

- ・室内の通気をよくして湿度を低くするようにしましょう。
- ・畳の上に敷物を敷くとダニ等の発生原因になりやすいので、時々敷物を除けて掃除をおこないましょう。その際、敷物は天日干しましょう。

<室内害虫が発生したら>

- ①畳の掃除をていねいにする。
- ②畳やふとん、敷物を日光に当てて乾燥させる。畳は室内に立てかけて風を当てるだけでも効果があります。
- ③殺虫剤駆除をおこなう。畳の裏側にフェニトロチオン系油剤等を噴射してください。

電 気

<電気器具の使用>

電気器具はできるだけ直接コンセントから使用し、差し込みプラグはきちんと差し込んでください。タコ足配線は火災の元になる危険があります。極力さけてください。また、プラグがきちんと差し込まれていないと接触不良による加熱事故が発生するおそれもあります。

外出の際は、不要な電気器具のコンセントを抜いてください。不在が長く続く場合は特に注意してください。

<安全ブレーカー>

安全に電気を使用できるように各戸に安全ブレーカーが設置されています。一定の使用量（契約電流）以上に使用すると自動的に電気が切れるようになっています。

分岐開閉器（ブレーカー）は電気の使い過ぎを防ぐための保安装置で、各住戸の玄関の上部に取り付けてあります。

住宅内部の電気が切れたときは、

- ① 容量以上の電気を使用した場合は、使用中の電気器具の数を減らしてから分岐開閉器のスイッチを上げてください。
- ② 電気器具の故障で「ショート」した場合は、ショートした電気器具をコンセントからはずし電気工事店に破損した箇所の修理を依頼してください。コンセント等を触るときは、火傷やケガをしないように気をつけてください。

分電盤に漏電遮断器がついている住宅は、配線や電気器具で漏電状態が発生すると、漏電遮断器が自動的に作動して電気が切れます。その場合は、分岐開閉器を一旦全部切ってから漏電遮断器を入れたあと、1ヶ所ずつ分岐開閉器のスイッチを入れて漏電している回線を調べてください。漏電している回線を確認できたら、その回路のスイッチを切り、最寄の電気工事店に修理依頼をしてください。

<クーラー（エアコン）の使用>

クーラー（エアコン）は必ず専用回路（コンセント）を使用してください。

<換気扇（レンジフードファン）>

換気扇は湿気や臭気等を外部に排出し、室内の換気をおこなうために設けられています。取扱説明書にしたがって手入れし、正しく使用してください。

台所レンジフードファンのグリスフィルターは、月1回程度掃除してください。掃除をするときは中性洗剤、ぬるま湯で付着した油汚れ等を洗い流してください。こまめにおこなえば、汚れも落ちやすいです。

浴室、洗面所、便所の換気扇は、台所のレンジフードほど頻繁な掃除は必要ありませんが、長く使用するとホコリが吸込口や羽根に付着して、換気機能の低下やカビの発生につながり衛生上よくありません。時々吸込口を取り外して掃除や点検をおこなってください。

水 道

<水栓（蛇口）の使い方、パッキンの取り替え方>

水を止めるときは、水栓を静かに閉めてください。強く閉めすぎると故障の原因になります。

蛇口を閉めても水が止まらない場合は、パッキンの損耗が考えられます。パッキンとは、水を止めるときにすきまを埋める部品のことをいいます。パッキンは市販されており、簡単に取り替えることができますので、傷んできたら取り替えてください。少しの道具（ドライバー、スパナなど）があれば、自分でも取り替えられます。

パッキンの取り替え方の手順

- ① 水栓の元を閉めて水を止める。
- ② スパナなどで水栓のキャップナットを左へ回してゆるめる。

- ③ 水栓のハンドルを左へいっぱい回して、キャップナットとともに取り外す。
 - ④ 中のコマを取り出す。パッキンがついています。
 - ⑤ コマナットを左に回してゆるめる。
 - ⑥ 新しいパッキンと取り替える。
 - ⑦ 逆の方法で部品を組み立てて、元に戻す。
- パッキンは予備を用意しておく便利です。

<水道の元栓>

水道の元栓は位置を確認しておいてください。右に回して閉めるとあなたの住戸全部の水が出なくなります。漏水事故や修繕など必要なときは閉めてください。また、長期にわたって留守にする場合の事故発生防止のために閉めてください。

水道のメーターボックス内へは絶対に物を入れないでください。物が入っていると、修繕や検針ができないほか、メーターの故障や水漏れの原因にもなります。

<漏水した場合>

水漏れの場合は、元栓を閉めてから市営住宅管理センターへ連絡してください。

<断水した場合>

断水は停電や故障、あるいは水の使用量が急激に増えたときに起こることがあります。断水中、水道の栓が開いたままになっていて留守中に復旧、部屋が水浸しになったり階下へ水が漏れて迷惑をかける等ということがよくあります。断水の際に外出したり就寝したりするときは、必ず閉栓を確かめてください。また、急に断水になったときは市営住宅管理センターへ連絡してください。

断水復旧後、水がにごったり空気が混じったりすることがありますが、しばらく水を出しておくともどります。

<水道管の凍結>

冬期外気温が0℃以下になると水道管、メーター及び便所ロータンク用給水管が凍結して破損することがあります。水損事故につながりますので、気をつけてください。

<凍結の予防>

- ① ラジオやテレビの気象情報を確認する。
- ② 冷え込みが予想される時は、1分間に牛乳ビン1本程度(200cc)溜まる程度の水を出しておきましょう。この水は、風呂やバケツなどに溜めて無駄にならないように使うとよいでしょう。

<凍結してしまったら>

給湯器のガス管や水道の元栓を閉めて、器具は絶対に点火しないでください。あわてて熱湯をかけると破裂する可能性があります。ぬるま湯で溶かすか、すぐに必要でなければ気温が上がって自然に溶けるのを待つのが安全な方法です。

凍結がおさまったら、機器に異常がないことを確認してから使用してください。異常に気づいたときは、水道の元栓を閉めて市営住宅管理センターに連絡してください。

給湯器

取扱説明書にしたがって、正しく使用してください。

ガス

<ガスの使用>

ガスが完全に燃焼するには、ガス量の5～6倍の空気が必要です。不完全燃焼のガスから出る有毒な一酸化炭素は中毒症状を引き起こし、場合によっ

ては死亡事故にもなり得ます。部屋の換気をよくして、バーナーの空気口の調整をすることが大切です。また長期にわたって不在になるときは、元栓を閉めてください。

揚げ物をするときは、絶対に鍋から目を離さないでください。油の温度は思っている以上に高温になって引火しやすく、多くの火災の原因になっています。

<ガス中毒防止のポイント>

- ① ガス器具、ゴム管はガス会社の検査済み優良品を使用すること
- ② ゴム管は固く十分に差し込んで、両端を安全バンドでしっかりとめること
- ③ 差込口のゆるくなったゴム管は切りつめ、古いものは新しいものに取り替えること
- ④ 小さい部屋は特に換気に注意すること
- ⑤ コンロはときどき手入れをして、火の出る穴をよく掃除しておくこと
- ⑥ 使用しないときは、器具栓→ガス栓の順に確実に閉めること

<ガス漏れに気がついたとき>

ガス臭い、ガスが漏れているのではないかと思ったときは

- ① まずガスの元栓を閉める
- ② 次にドアや窓を全開して、室内のガスを外に追い出す
- ③ 火気はもちろん禁物ですが、電気のスイッチ（換気扇や照明器具等）も触らないでください。発火のおそれがあります。
- ④ 十分に換気ができたことを確認する
- ⑤ ガス会社に連絡をして点検してもらいましょう。

ガス爆発は大惨事となることをいつも考えて行動してください。

災害に備えて

各自治会等において、火災や地震などの災害時の通報体制、避難体制をつくっておきましょう。防火・防災訓練等を実施し、非常の事態に備えましょう。

また、消火栓、火災報知器、非常警報機等のある団地では、常に設備の位置や取扱いを知っておく必要があります。いたずらをして破損させたり、誤って作動させないようにしてください。

火 災

火災の主な原因は、「ストーブの転倒」「揚げ油の引火」「子供の火遊び」「寝タバコ」「電気器具のスイッチ切り忘れ」等です。注意してください。

耐火構造の住宅では自分の住戸から火を出さない限り、類焼のおそれはほとんどありませんが、失火しますと隣近所への煙損、消火活動に伴う水損など多大な迷惑を及ぼすことになります。

失火した場合は、原状回復、住宅の明渡し、損害賠償などの措置を受けることとなります。日頃から防火に気をつけるとともに、避難経路や消防設備等の周辺には物を置かず、万一来に備えてください。

もし近所で火事起きたときは、ベランダ等にある燃えやすい物を室内に取り込んで、窓や出入り口を閉めて、速やかに避難してください。

地 震

中層住宅でも相当揺れます。揺れは上の階ほど大きくなりますが、あわてて廊下や階段に飛び出すのは危険です。地震が起きたら火元を消し、落ち着いて行動してください。

<地震による被害の防止策>

- ① 家具等の転倒や物品の落下防止をおこなってください。
- ② 石油ストーブ等の耐震自動消火装置の適当な管理、灯油などの危険物類が漏れないようにしてください。
- ③ 非常用食料、衣料品等の準備をしておく。
- ④ 日頃から家族、自治会等で防災上必要なことを話し合っておく。

台 風

<台風に備えて>

取り込みをたやすくできるように、ベランダ等屋外に置いてあるものを整理しておきましょう。不要なものを放置しておくとう強風によって飛ばされてガラスを破損したり、思わぬ事故を招く危険があります。

また、ベランダの排水溝がつまっていると、大雨で水があふれて階下に漏水することがありますので、清掃しておきましょう。

<台風時には>

外回りの窓、出入口のガラスが破損しないように努めてください。強風で樹枝、木片、鉄板等がガラスを割り、思わぬ災害を招くことがあります。

引き違い窓、出入口の建具等は締め金具をしっかり締めて、建具のはずれや雨水の浸入を防いでください。

<被害の報告>

台風による被害があれば、市営住宅管理センターまで連絡してください。

住宅の返還について

市営住宅を退去するときは、「市営住宅返還届」を市営住宅管理センターへ提出してください。書類には、印鑑（本人が自署できない場合）と敷金を返す際の銀行口座番号が必要です。

次のことがすべて良好におこなわれたことを検査して、敷金をお返します。

- 住宅の検査後、入居者の責によると判断できる損傷箇所については、入居者の負担において補修すること
- 入居者は退去日までに住宅使用料等のほか、水道、ガス、電気等の料金の精算及び、利用停止の手続きをしておくこと
- カギは必ず指定された日までに市営住宅管理センターへ返還すること
- 入居者がおこなった模様替えや増築については、入居者の負担で元の状態に戻すこと

以上

修理負担区分 (甲田・錦織住宅)

別表

※全項目において、故意または過失による破損は入居者負担となります。

項目		内容	状態	負担区分		備考	
				市	入居者		
室内共通	玄関扉	本体・ドアクローザー・丁番・吊元	不良・腐食	○			
		カギ・ドアノブ・のぞき窓 ・ドアチェーン・郵便受	破損・劣化		○		
	サッシ	本体(枠)	不良・腐食	○			
		鍵・取手・付属金物・ガラス	破損・劣化		○	網入りガラスの自然破損は市負担	
	網戸	本体(枠)	不良・腐食	○			
		網・ゴム・戸車	破損・劣化		○		
	木製扉 (引き戸、開き戸、 ふすま)	本体・丁番・吊元	腐食	○			
			破損		○		
		戸車、レール、丁番、取手、錠前、 ガラス、ドアストッパー	破損・劣化		○		
	ふすま紙・障子紙		破れ・剥がれ		○		
	床	床の沈み	床の下地材	腐食	○		
		フローリング		腐食・劣化	○		
				破損・傷		○	
		シート類	クッションフロア・塩ビシート等	破損・劣化		○	
	畳		破損・劣化		○		
	壁	壁の下地	ベニヤ・石こうボード等	腐食・劣化	○		
		壁の仕上げ	クロス、ペンキ塗り、化粧ボード	はく離	○		下地の劣化によるもの
	破損・劣化				○	劣化・乾燥によるひび割れを含む	
天井	天井の下地	ベニヤ・石こうボード等	腐食・劣化	○			
	天井の仕上げ	クロス、ペンキ塗り、化粧ボード	はく離	○		下地の劣化によるもの	
破損・劣化				○	劣化・乾燥によるひび割れを含む		
その他	木部類	柱・鴨居・敷居・窓枠・建具枠等	反り、腐食	○		木材収縮による軽微な変形は除く	
			破損・傷		○		
	棚板	クローゼット・押入・物入	破損・劣化		○		
	付属品	カーテンレール・手すり クーラーキャップ等	破損・劣化		○		
	電気機器類	インターホン・給湯器リモコン・ 呼出ボタン・自動火災報知機・分電盤	動作不良	○			
	照明(市設置分)	器具	点灯不良	○			
		電球	球切れ		○		
スイッチ・コンセント類	スイッチ・コンセント・TV・電話等	破損・劣化		○			
台所・洗面・ 便所・風呂 設備機器	流し台・コンロ台	本体・丁番・扉・棚板	腐食	○			
			破損・劣化		○		
	レンジフード ・天井付換気扇	モーター	動作不良	○			
		ファン(羽)・フィルター	破損・劣化		○		
壁付換気扇	全て	動作不良		○			

項目		内容	状態	負担区分		備考	
				市	入居者		
台所・洗面・便所・風呂	設備機器	給湯器	動作不良	○			
		湯沸し器	動作不良		○		
		洗面化粧台	本体・扉・丁番	破損		○	
		洗濯機パン	本体・排水接続部（トラップ）	破損・劣化		○	
		便器	本体・ロータンク	破損・詰まり		○	
			タンク内付属品（ボールタップ・フロート弁・パッキン等）	破損・劣化		○	
		ユニットバス（市設置分）	浴室・浴槽	漏水	○		
	付属品	手すり・紙巻器・タオル掛け	破損・がたつき		○		
	給水	水栓器具	本体	破損・劣化		○	
			パッキン・カートリッジ	漏水		○	
			給水管接続部パッキン	漏水	○		
		給水管		漏水	○		
	排水	排水管・排水トラップ	腐食・劣化による漏水		○		
			破損・詰まり・パッキン劣化による漏水			○	
	ガス	ガスコンロ	ガスコンロ本体・ゴムホース	破損		○	
		ガスコック		腐食・劣化	○		
		ガス管		腐食・劣化	○		
	共用部	ベランダ	壁手すり	腐食・劣化	○		
			物干し金物	腐食・劣化	○		
			間仕切り板（隔壁）	腐食・劣化	○		
		ホール・廊下・階段	室名札・集合郵便受		腐食・劣化	○	
照明			器具	点灯不良	○		
			電球	球切れ		○	住宅管理組合
雨樋・排水管・側溝				破損・劣化	○		
				詰まり・清掃		○	住宅管理組合
消火器			劣化	○			
外部		照明	器具	点灯不良	○		
			電球	球切れ		○	住宅管理組合
		散水栓		破損・腐食	○		
外部		雨樋・排水管・側溝		破損・劣化	○		
				詰まり・清掃		○	住宅管理組合
		ダストボックス		破損	○		
	樹木・植栽	低・中・高木		維持管理		○	住宅管理組合
			剪定		○	住宅管理組合	
雑草			除草		○	住宅管理組合	
害虫駆除		予防・駆除		○	住宅管理組合		
清掃		清掃		○	住宅管理組合		

問い合わせ・連絡先

富田林市営住宅管理センター

〒584-0024 富田林市若松町一丁目3番22-103号

電話 0721-26-8507