

市営住宅 入居者のしおり



恵庭市

はじめに

- 市営住宅は、住宅に困っている方が、安い家賃で入居できるよう国と恵庭市が協力して建設した住宅です。

したがって、入居できる人の収入(所得)には制限があります。家賃については皆さんの収入(所得)と住宅の規模等に応じて決定され、民間アパートなどの民間賃貸住宅に比べて安くなっています。

- また、市営住宅は持家と違って市民の大切な財産であり、公営住宅法や恵庭市営住宅管理条例等の制約のもとで使用していただくことになります。
- このしおりは、これから市営住宅を使用する皆さんに守っていただきたいこと、知っていただきたいこと、注意していただきたいことについて書いてあります。
- よく読んで、法令違反や共同生活の秩序を乱すことなどがないようにしてください。
- そして皆さんが明るく楽しい生活ができるよう住宅や階段・共用廊下・ゴミ置き場などの共同施設を丁寧に使ってください。

目 次

はじめに

1 団地内での生活について

(1) 共同生活	1
(2) 迷惑行為の自粛	1
(3) 環境の整備	1

2 入居するまでに知っていただきたいこと

(1) 鍵のこと	2
(2) 電気などの使用の申し込み	2
(3) 住宅内の設備	2
(4) 団地のきまり	3
(5) 引越しのときに注意していただくこと	3

3 入居中の必要な手続きについて

(1) 承認を受けなければならないもの	4
(2) 届出書等を出さなければならない場合	4
(3) 承認申請又は届出の書類の名称や添付書類	4
(4) 入居承認後、再び出していただく書類など	5

4 住宅の退去について

(1) 退去届及び退去検査	6
(2) 退去時の修繕など	6
(3) 鍵の返還	6
(4) 家賃について	6
(5) 敷金について	6
(6) ゴミ出しのご注意	7
(7) その他の手続きもお忘れなく	7

5 管理人さんについて

6 家賃の支払方法などについて

(1) 家 賃	9
(2) 家賃の納入方法	9
☆口座振替(引落とし)について☆	9
(3) 『家賃は確実に納めましょう』	9
(4) 家賃の減免及び徴収猶予	10
(5) 家賃の変更	10
(6) 収入超過者の家賃	10
(7) 高額所得者の家賃	10

7 収入の申告について	
(1) 収入の報告義務	11
(2) 収入基準超過者と明け渡し努力義務	11
(3) 高額所得者と明け渡し請求	11
8 駐車場について	
(1) 使用許可について	12
(2) 迷惑駐車はやめましょう	12
(3) 駐車場使用許可書について	12
(4) 車庫証明について	12
9 入居者の負担する費用について	
(1) 入居者が直接負担するもの	13
(2) 共益費として棟別や団地ごとに負担するもの	13
10 修繕の申し込みにについて	14
11 快適な生活のため	
(1) 結露【水滴】予防と措置について	15
(2) 排水口、排水管について	15
(3) 共同で利用する物等について	16
(4) その他	16
12 安全な暮らしのため	
(1) 水漏れなどについて	17
(2) 一般火災について	17
(3) ガスの事故	18
(4) 非常時の避難方法について	18
(5) 落下による事故防止等について	19
13 災害について	
(1) 災害が起こったとき	20
(2) 通報先	20
(3) 損害賠償	20
14 法令違反による明け渡しに請求について	21
15 市営住宅への立ち入りについて	21
16 共同施設の利用について	22
17 共同給排水施設について	24
18 主な屋内、屋外施設、設備の使い方	25
19 住まいのトラブル、その予防と処置	29
20 防災の心得	32
21 別 表	33
(1) 市営住宅修繕負担区分	33
(2) 付 図	38

1. 団地内での生活について

① 共同生活

団地生活は、集団生活の場です。皆さんが明るく快適な生活ができるようお互い譲り合い助け合って、健康で文化的な楽しい生活の場とするよう努めましょう。

② 迷惑行為の自粛

ア) ペットを飼うことによりトラブルの元となります。

ペットを飼いますと吠えたり、他人の家へ入ったり、また、部屋が汚れて非衛生的となることもあります。

他の入居者や次に住む入居者が大変迷惑することになりますので、自粛していただきますよう、ご理解・ご協力をお願いします。

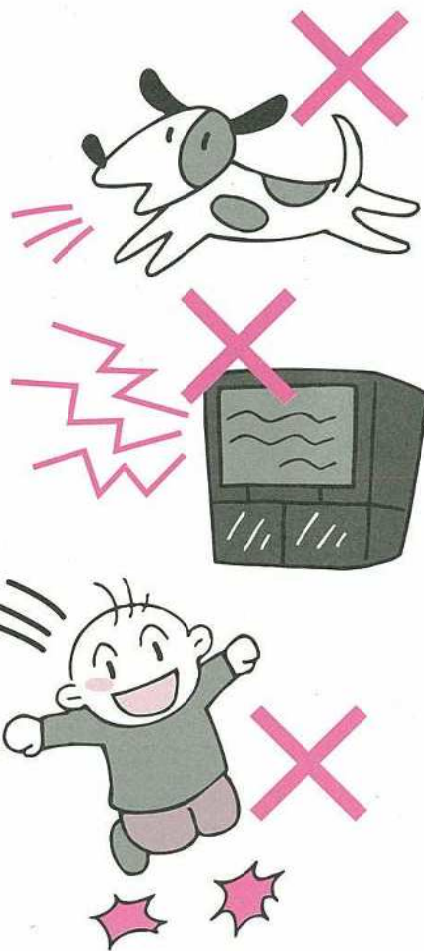
もし、他の入居者から苦情があった場合は、退去もしくはペットの処分ということもあります。

また、退去の際に引っかきキズや臭い等がある場合は、きちんと処置をして頂きます。

イ) 深夜・早朝の戸の開閉・小さなお子さんの飛び跳ね・電気器具(掃除機・洗濯機)などの振動、テレビ・カラオケや楽器の音が、廊下や隣へ音が響くと迷惑になりますのでお互いに注意しましょう。

ウ) 洗濯排水のホースが抜けたり、バケツの水をこぼす等により、階下に漏水すると非常に迷惑が掛かります。お互いに嫌な思いをするだけでなく、天井や畳、家具などの補修費用や損害賠償費用の負担をしなければなりません。十分に注意してください。

エ) 衛生上、害のある物や危険な物は、絶対に持ち込まないでください。



③ 環境の整備

住宅内外の掃除はもちろん、芝生や木の手入れ、ごみや排水などの始末は、入居者皆さんで協力して行っていただきます。

ア) 自分一人くらいやらなくても良いだろうというような人は、団地生活には適しません。

イ) 建物の共用場所の階段や廊下などは、いつもきれいにして他人に迷惑や不愉快な感じを与えないように注意しましょう。

2. 入居するまでに知っていただきたいこと

① 鍵のこと

ア) あなたが、受け取る住宅の鍵は3本です。この他に物置の鍵があるときは、これも受け取ってください。

イ) 玄関ドアの鍵は、あなたと家族の生命財産を守る大切な物ですから、無くさないようにしてください。

無くしますと入居者の負担で補充していただきます。また、予備の鍵は住宅課にはありませんので十分注意してください。なお、退去の際はお貸した本数を返していただきます。



② 電気などの使用の申し込み

電気、ガス、水道や電話を使うための申し込みは、あなたが直接それぞれの営業所や事業所などへ申し込んでください。なお、ガス会社が分からないときは、住宅課にお問い合わせください。

③ 住宅内の設備

ア) 備え付けてある照明器具の他は、入居者が取り付けることになります。

イ) 浴室の風呂釜と浴槽及び給湯器は、備え付けてある住宅と備え付けて無い住宅とがあります。

ウ) 風呂釜、浴槽、給湯器が備え付けてない住宅は入居者に備え付けていただきます。

エ) 風呂釜、浴槽、給湯器が備え付けてあっても、リース代が必要となります。入居の際、住宅課で確認して下さい。

オ) ストープは入居者が取り付けることになります。団地によりFF式とポット式のどちらかの場合がありますので、住宅課で確認してください。また、灯油タンクも入居者が取り付けることになります。

オール電化の住宅はストーブが設置されてますが、リース代が必要となります。

カ) ガスコンロは入居者が取り付けることになります。オール電化の住宅はクッキングヒーターが設置されておりリース代が必要となります。

- ・風呂釜、浴槽、給湯器、ガスコンロなどガス器具を取り付ける際は、ガスを供給しているガス会社に相談してください。(取り付け不良がないかなどを確認してもらう)

④ 団地のきまり

3階建て以上の住宅には管理人さんがおります、次のことは管理人さんに聞いてください。

- ア) 共益費の内容や支払い方法
- イ) 団地内の清掃日と場所
- ウ) ごみや危険物の搬出(収集)日時と場所

⑤ 引越しのときに注意していただくこと

- ア) 団地内の歩行者や自転車等に十分気をつけ、他の入居者に迷惑が掛からないよう作業してください。
- イ) 家財をロープなどを使って住宅に運び入れることは非常に危険ですから、絶対しないでください。
- ウ) 引越しのときに、建物に固定してある手すりやドアなどを、取り外さないでください。
- エ) 引越しのときに、建物や工作物を壊したときは、入居者の負担によって元通りに直していただきます。
- オ) 通路入り口の車止め等をはずした場合は、作業終了後にかならず元に戻してください。



3. 入居中の必要な手続きについて

① 承認を受けなければならないもの

ア) 同居承認

やむを得ず親族が同居する事になった場合は、その入居申込書に書かれていない親族の同居を認めます。

なお、この場合は、同居承認を得た後でなければ住むことができません。

イ) 入居者の承継

入居名義人が、死亡又はその同居の親族を残して転出したときなどで、残された同居の親族が引き続いて住むときは承認を得なければなりません。

その場合、承継の理由となる事実の発生後30日以内に承認申請を出すようお願い致します。

ウ) 増改築、模様替えの承認申請

市営住宅は増改築、模様替えすることは認められておりませんが、原状回復又は撤去が容易で承認を得た場合には認めることがあります。

② 届出書等を出さなければならない場合

ア) 家族の中で氏名を変えた人がいるとき

イ) 家族に子供が生まれたとき

ウ) 家族が死亡したとき

エ) 家族が転出したとき

オ) 連帯保証人が変わったとき(死亡したときも手続きが必要)

カ) 市営住宅を連続して1月以上使用しないとき



③ 承認申請又は届出の書類の名称や添付書類

区 分	理 由	書類の名称	添 付 書 類
承 認	同居承認	同居承認申請書	・ 名義人との関係がわかるまでの戸籍謄本 ・ 所得証明書と住民票
	入居承継	承継承認申請書	・ 世帯全員の住民票 ・ 戸籍謄本と所得証明書
	増改築・模様替え	増築承認申請書	誓約書、同意書や世帯全員の住民票 (居室の増築の場合)
届 出	氏名変更	同居者異動届	戸籍抄本
	子供の出生		戸籍抄本又は住民票
	家族の死亡		戸籍抄本
	家族の転出		住民票
	連帯保証人変更		請書、所得証明書、印鑑登録証明書
	1月以上の住宅不使用	長期不使用届	

注) 承認・届出により収入申告が変わる場合は、収入申告の変更が必要となります。

④ 入居承継承認後、再び出していただく書類など

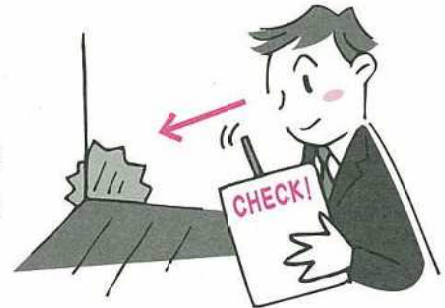
- ア) 請書：本人と連帯保証人(1人)が、それぞれ記名して『実印』を押したもの
- イ) 印鑑登録証明書：本人と連帯保証人(1人)のものを、それぞれ1通ずつ
- ウ) 所得証明書：連帯保証人(1人)のものを1通
- エ) 住民票は、続柄や本籍を省略しないもの



4. 住宅の退去について

① 退去届及び退去検査

- ア) 住宅を退去されるときは、遅くとも退去される日の5日前までに住宅課へ『退去届』を提出してください。
- イ) 退去届の提出時に日程を決め、入居者立会いの上で住宅課職員が『退去検査』を行い、住宅の管理状況について確認させていただきます。



② 退去時の修繕など

退去検査により入居期間中に発生した住宅の損傷程度などを確認し、入居者の費用負担となる修繕を決めさせていただきます。入居者の負担となる修繕及び住宅内(庭付の場合は庭を含む)の清掃は速やかに行い、住宅課の確認を受けて下さい。

※退去時には入居中の模様替えの復旧やホームタンク、テレビアンテナ、ストーブなど、入居者自身が設置したものは必ず撤去してください。

③ 鍵の返還

入居時にお渡しした住宅や物置の鍵は、住宅課に必ずお返しください。

通常は3本組になっておりますが、合鍵など作製した場合はその分も一緒に返却ください。

④ 家賃について

退去届提出の際に家賃の精算をして頂きます。

※月の途中で退去される場合は、日割計算により家賃をいただく事になります。

⑤ 敷金について

入居時に納付されました敷金は退去時にお返しいたします。

※退去日までの間に未納家賃がある場合はその家賃分を、また入居者負担となる修繕などが残っている場合はその費用相当分を差し引いてお返しすることがあります。

⑥ ゴミ出しのご注意

退去の際には大量のゴミが発生する可能性があります。必ずゴミ収集の決まりを守ってください。収集品目や収集日を間違ってゴミ置き場に大量に出されることがあり、団地内の入居者や地域の方に大変迷惑を掛けている場合があります。十分ご注意ください。



⑦ その他の手続きもお忘れなく

電気・電話・水道・ガス・灯油などの切替え手続きや郵便局・銀行等への住所変更の届け出、その他市役所で住民票の手続きなどが必要となりますので、お忘れにならないように！



5. 管理人さんについて

(ア) 3階建て以上の市営住宅には管理人さんがいます。管理人さんは、原則としてあなたが入居する住宅と同じ棟に入居している人の中から選ばれています。

(住宅課からの委嘱状によりお願いしています)

(イ) 団地により異なりますが、管理人さんは入居されている皆さんのために、次のようなお仕事をされています。

- ◎共用電気等の共益費の集金管理
- ◎階段や廊下の電灯、ガラスなど共同施設の管理
- ◎団地内の清掃・草刈や除雪などのお世話
- ◎市からの回覧文や掲示物の取り次ぎ、連絡調整など

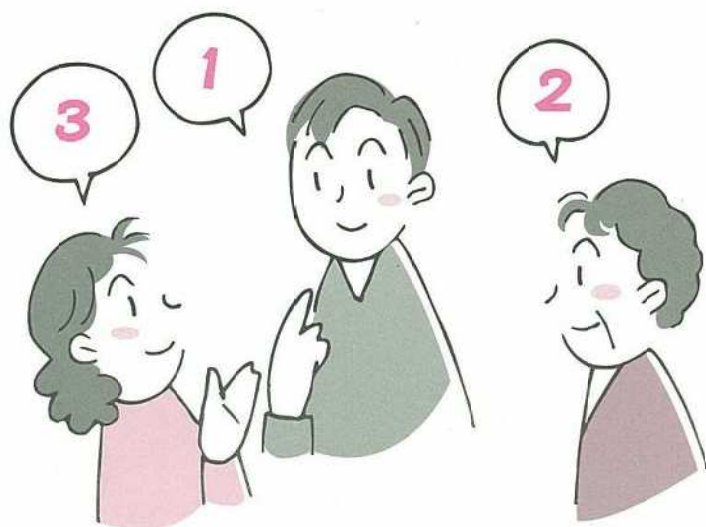


(ウ) 管理人さんには、団地内の苦情やトラブルを絶対に持ち込まないでください。

※苦情やトラブルは直接、当事者同士で解決するか、住宅課までご相談ください。

(エ) 管理人さんを選ぶ方法は、廻り順番等それぞれの団地によって選び方が違います。

あなたも、入居期間中に管理人さんとして、皆さんのためにお世話していただくことがありますから、そのときはよろしくお願いいたします。



6. 家賃の支払方法などについて

① 家賃

市営住宅の毎月の家賃は毎年度、入居者の収入や住宅の規模等により計算されます。これにより、毎年入居者には収入の申告が義務付けられています。このため入居者からの収入の申告がない場合は、市営住宅の家賃は近傍で同程度の民間賃貸住宅並みの家賃が課せられる決まりになっています。



② 家賃の納入方法

家賃は当月分を毎月末日までに納付して頂くこととなりますが、便利で安心確実な『口座振替』をご利用されるようお願い致します。直接納付を希望される方は、住宅使用料納入通帳を持参し、市役所本所や支所、出張所及び市内にあるお近くの銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、道央農業協同組合、郵便局において納入ください。

◎取扱い可能な金融機関等

- | | |
|---------------|---------------|
| ○北洋銀行、本・支店 | ○北海道銀行、本・支店 |
| ○札幌信用金庫、本・支店 | ○北央信用金庫、本・支店 |
| ○北海道労働金庫、本・支店 | ○道央農業協同組合本・支店 |
| ○全国の郵便貯金口座 | |



★口座振替(引落し)について★

あなたの銀行等預金口座から毎月、自動的に家賃の支払いが可能となる制度です。一度手続きをすると、継続して自動的に引き落としされる便利で安心確実な制度です。手続きなど詳しくは住宅課の窓口でお聞きください。

③『家賃は確実に納めましょう』

何らかの理由により家賃を遅延し、金額が大きくなると納めにくくなります。そうなる前に住宅課にご相談ください。

もしも、家賃を3ヶ月以上滞納されますと、住宅の使用許可を取り消され、住宅の明渡し(退去)を要求されることがあります。また、連帯保証人に連絡が行くなど迷惑を掛けることにもなりかねません。場合によっては、調停裁判や訴訟という方向に進むこととなりますので十分ご注意ください。



4 家賃の減免及び徴収猶予

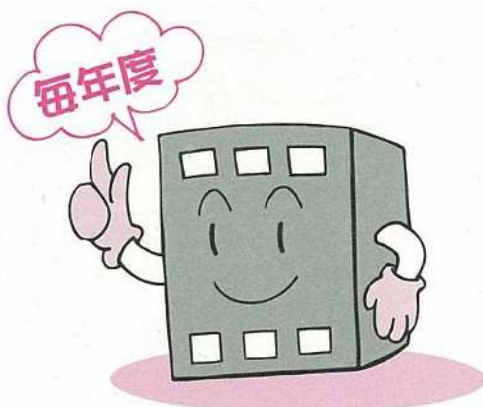
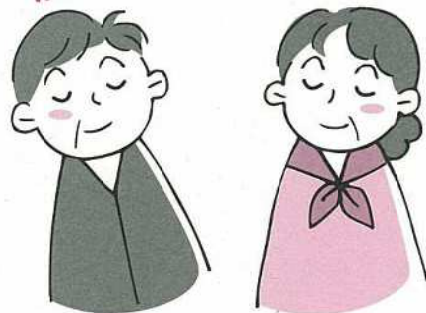
特別な事情がある場合には一定の期間、家賃を減免したり徴収の猶予をすることが出来ます。
次のような状況が生じて困った場合、住宅課にご相談ください。

なお、減免や猶予はさかのぼる事ができませんので、ご了承ください。

◎特別な事情

- ・入居者や同居者の収入が著しく低額であるとき
- ・入居本人や家族の病気等により生活が著しく苦しくなったとき
- ・入居者や同居者が災害により著しい損害を受けたとき

減免で、ひと安心...



5 家賃の変更

家賃は、あなたの収入のほか、国で定めた家賃算定の基礎となる額や係数により毎年度変更されます。

また、住宅を改良したときなど、住宅の利便性が変化したときも家賃の額が変わります。

6 収入超過者の家賃

あなたが入居して3年過ぎたときに、国で決めた【収入基準】を超えますと、あなたの家賃は【収入超過者の家賃】となり、本来入居者の家賃よりも上昇しますので、ご承知おきください。

7 高額所得者の家賃

あなたが入居して5年以上過ぎたときに、最近2年間続いて国で決めた【収入基準】を超えますと、あなたの家賃は【高額所得者の家賃】となり、収入超過者の家賃よりも更に高額な、民間なみ家賃(近傍同種の住宅の家賃)の2倍に相当する額がかかると同時に、市営住宅を明渡す義務が課せられます。

7. 収入の申告について

① 収入の報告義務

あなたが、民間の同種同等の賃貸住宅に比べて安い家賃で市営住宅に住み続けるためには、毎年指定した日までにあなたと家族全員の前年分の収入について、所定の用紙によって申告しなければなりません。

市では、この申告書をもとに必要なことを調べて、条例で定めた収入月額を算定します。

もし申告しないときは、あなたの家賃は近傍同種の住宅の家賃(民間なみの家賃)になります。



② 収入基準超過者と明け渡し努力義務

本来入居者の収入月額を超えていると認められたときは、あなたの家賃は【収入超過者の家賃】となり、本来入居者の家賃よりも上昇します。

なお、この通知を受けた入居者は、自ら住宅を明け渡すよう努めてください。

③ 高額所得者と明け渡し請求

あなたの収入月額が最近2年間つづけて高額所得者の収入月額に達した場合は、高額所得者と認定され、家賃は近傍同種の住宅家賃(民間なみの家賃)の2倍に相当する額になるとともに、市長は住宅の明け渡し請求をします。

この請求を受けた入居者は、条例で定めた特別の事情がない限り、住宅を明け渡していただくことになりますからご承知おきください。



8. 駐車場について

① 使用許可について

駐車場は平家・二階建の一部の団地を除き、おおむね1戸に1区画の割合で使用できます。
使用を希望される人は、住宅課に申し出て許可を得てください。
なお、団地によって1戸に1区画分がない団地がありますのでご了承ください。



② 迷惑駐車はやめましょう

駐車場は、皆さんの自動車が整然と駐車できるように造ったものですから、他人の迷惑となる駐車や周辺道路、通路、共同の広場などへの違法及び迷惑駐車は絶対にしないでください。

また、許可車両以外は駐車しないでください。

③ 駐車場使用許可書について

許可駐車場に駐車するときは、許可のときに交付した『駐車場使用許可書』を、運転席の計器盤上に置いてください。

④ 車庫証明について

車庫証明が必要なときは、住宅課においてください。車庫証明は次により証明します。

ア) 市で駐車場使用許可をしている入居者に対して証明を行います。

イ) 家賃に未納があるときは、この証明を行いません。

ウ) 現在持っている自動車を買替えるときは、その車の処分方法が明らかな場合のみに証明します。

エ) この証明には手数料が必要です。

※駐車場のない団地でも車庫証明を出せる場合がありますので、住宅課に確認してください。

9. 入居者の負担する費用について

① 入居者が直接負担するもの

- ア) 電気、ガス、水道や電話の使用料金
- イ) 襖の貼り替え
- ウ) 破損ガラスの取り替え
- エ) 網戸の網の取り替え
- オ) 排水管内の詰りや清掃(共同利用のものを含む)
- カ) 住宅の内装や設備器具(陶器製洗面器や便器)などの修繕や破損による取り替え
- キ) 畳表の汚損、すり切れ、切傷、家具跡の著しいものがある場合の裏返し、又は表替え(入居替時又は入居後10年を経過したものを除く。)

② 共益費として棟別や団地ごとに負担するもの

- ア) 給水ポンプ・エレベーター等の動力電気料金
- イ) 階段・廊下・外灯等の共用部分の電気料金
- ウ) 共用部分の電気器具(階段灯や廊下灯)の電球の交換
- エ) その他共同施設の備品や消耗品に掛る費用
- オ) 一部団地では通路、駐車場の除雪や団地内の草刈に掛る費用を共益費としているところもあります。



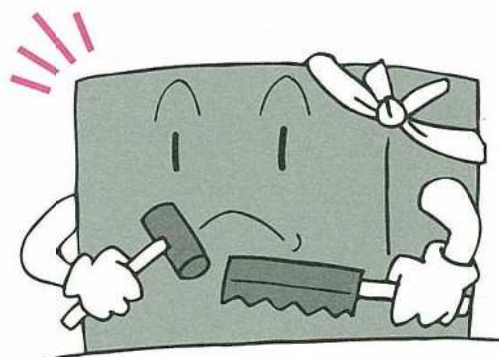
※入居者負担の詳しいことは、このしおりの【市営住宅修繕負担区分】表(P. 33)をご覧ください。



10. 修繕の申し込みについて

- (1) 修繕の必要があるときは、このしおりの【市営住宅修繕負担区分】表(P. 33)により、入居者負担分なのか市負担分なのかを見てください。

よく分からないときは、住宅課へ問い合わせください。



- (2) 入居者負担分については、あなたから直接業者に頼んでください。

なお、心当たりがないときは、住宅課へ連絡をいただければご案内します。

- (3) 市負担分の修繕については、住宅課に連絡してください。

その際には、修繕の具体的な内容、棟名住宅番号、氏名や電話番号などを伝えてください。

住宅課職員が日時を決めて確認に伺います。(土、日や休日及び平日の夜間以外となります)

- (4) 休日や夜間にガス漏れ、水漏れや断水によって、緊急修繕が必要なときは、直接業者に頼んでください。(受水槽からポンプで水を送っている団地については、断水時、市役所守衛に連絡してください)

入居者→修繕業者→
→後日連絡住宅課へ
修繕内容の連絡



- (5) 年末年始の修繕は、緊急時に限って業者に頼んでください。

このときの連絡方法は、休日や夜間のときと同じですから、年末年始の当番業者に頼んでください。

11. 快適な生活のために

① 結露【水滴】 予防と措置について

ア) 住宅の室内と室外の温度差が大きくなると、その部屋の壁や窓ガラスに結露【水滴】が生じます。

ちょうどコップにビールを注ぐとコップの外側に水滴がつく現象と同じです。寒いところで注いでもコップには水滴がつきません。

結露予防には、風通しをよくするとともに温度差を少なくし、湿度を上げないことが必要です。

しかし、結露となったときは、そこを乾いた布で拭き取ってください。



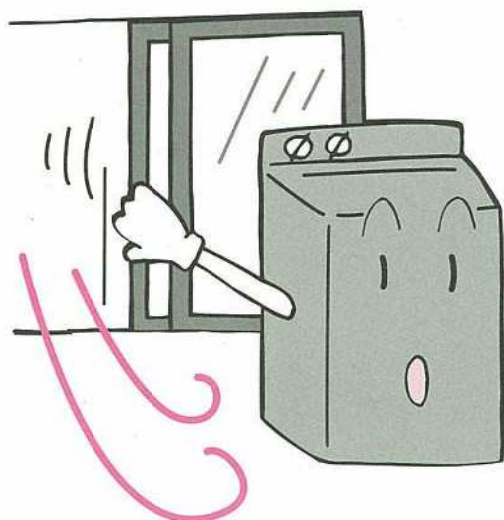
イ) 押入れや家具の後ろの壁などは、特に結露が生じやすく布団や家具を、壁から少し離して置くと良いでしょう。また、襖を少し開けて押し入れ内の空気を循環させるのも良いことです。

ウ) カビは、結露を放っておくと出やすくなります。このカビを出さないためには、部屋の中の湿気と温度を上げないで、風通しを良くすることが一番大切です。

それでも、カビが出るようでしたら、【カビ取り剤】を使ってそこを拭き取ってください。

放って置くと壁や天井などがカビで、真っ黒となりかねません。

また、体にも良くありませんから、放って置かずに処置しましょう。



② 排水口、排水管について

ア) 流し台、浴室、ベランダの排水口にはトラップというお碗型をした物があります。

時々目皿を外して、このトラップを掃除してください。

イ) 便所、台所、浴室の排水管は、その階の上から下まで各戸が共同で使うようにしてあります。

したがって、排水管をつまらせると他の入居者宅にも迷惑を及ぼしますから注意してください。

なお、便所は、水溶性のトイレットペーパー以外使わないでください。

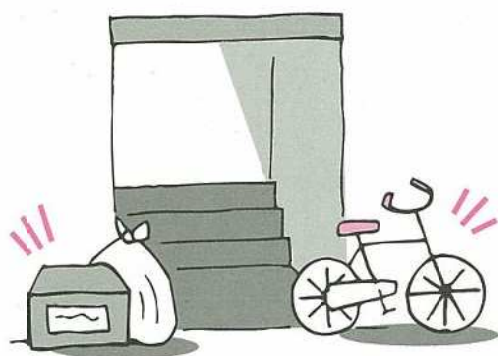
ウ) トイレや排水管をつまらせたときは、入居者の負担によって直していただきます。

エ) 油は、絶対に流しに流さないでください。

料理で使った天ぷら油等を流しますと水が流れなくなる原因となります。

オ) 排水管のつまりと思われる現象が、入居当初にあった場合は直ぐに住宅課に連絡ください。

月数が経過してからの修理は、入居者負担となりますのでご承知おきください。



③ 共同で利用する物等について

ア) 共同の入口付近に自転車などを置きますと通行の邪魔ばかりでなく、非常の際にすみやかに逃げることができなくなります。所定の自転車置き場か自分の物置に置いてください。

イ) 団地内の遊び場や広場などの草刈りなどは定期的に行って、環境の美化に努めてください。

なお、若い子供さんが遊ぶときは、必ず大人が付き添ってください。

ウ) 団地内の通路や階段の踊場、廊下などは、入居者が清掃してください。

エ) ベランダなどにアンテナ類を取り付ける場合は必ず住宅課の許可を受けて下さい。

④ その他

ふだんから風通しを良くすることが大切です。年間を通して窓開け等をして快適な生活を心掛けましょう。

12. 安全な暮らしのために

① 水漏れなどについて

水漏れ事故が発生したときは、水が漏れていると思われる住宅【一般的には、被害住宅の上階】に、まず知らせてください。その後、住宅課に連絡するようにしてください。（上階の人が留守の時には、住宅課に連絡してください）

また、冬に水道管が凍って破損することがありますから、次のことをお願いします。

ア) 長く留守にするときは、元栓を締めてください。

（3階建以上の建物で元栓があるところに鍵が掛かっている場合がありますので、住宅課に連絡してください。）

イ) 冷え込みが厳しいと予想されるときは、特に平家、

2階建の住宅では水落としをするなどの対処をしてください。



② 一般火災について

火災の予防には日常特に細心の注意を払うとともに万一の火災に家庭用の小型消火器を備えるなど心掛けてください。万一、火災が発生したらまず119番して初期消火を、無理ならすぐ避難をしてください。近所への声掛けも忘れずにしましょう。

なお、火災になりやすい事例を、次に掲げましたので参考にしてください。

ア) 寝る前や酔ったとき、また外出直前のタバコの一服

イ) 石油タンク等への給油のとき

ウ) ガス漏れによる爆発

エ) 天ぷらを揚げながら他の用事をしているとき

オ) アイロン、電気こたつ、ヘアドライヤー等の
スイッチの消し忘れ

カ) 風呂釜の空焚き

キ) 子供の火遊び



③ ガスの事故

ガスによる事故は、もっとも怖い事故です。この予防については、日常特に細心の注意を払うとともに、次のことを守ってください。

ア) ガス器具を使用する際は部屋の換気を十分にしましょう。

ガスが完全燃焼するためには、ガス量の4～5倍の空気が必要です。

イ) ガスを使わないとき【特に就寝時、外出時】は、器具栓と元栓を必ず締めましょう。

ウ) ガス器具の取り付けや調整などは、専門業者に頼んで安全確保に努めましょう。

エ) ガスが漏れているような臭いや音がしたら、直ぐにガス供給会社へ連絡するとともに隣近所に声を掛け合って屋外や安全な場所に避難しましょう。状況は後ほどでも住宅課に連絡してください。

オ) 万一ガス事故が起きたときは、直ちに消防署へ119番通報(火災のとき)してから隣近所に声を掛け合って屋外の安全な場所に避難しましょう。余裕があればガス供給会社へ連絡してください。後日でも必ず住宅課に連絡してください。

④ 非常時の避難方法について

ア) 火災などにより、玄関口や階段から逃げられないときは、ベランダを使って隣家又は階下へ逃げてください。ベランダの戸界が石綿板で仕切っている建物は、これをこわして逃げてください。

イ) ベランダによっては、非常時に階下へ逃げられる建物があります。

この避難口は、フタを開けてピンなどを外すと、はしごが下がって逃げるができます。

ウ) このような避難時の通路や避難口は、皆さんにとって大切な逃げ道となるものですから、この付近に物を絶対置かないでください。

エ) 非常時に備えて、避難の方法を常に確認するよう心掛けましょう。



⑤ 落下による事故防止等について

- ア) 部屋の窓やベランダの手すりは、階下へ落ちることを防ぐために設けた物です。絶対に取り外さないでください。また、手すりの近くに台などを置いておきますと、子供さんが手すりによじ登ったりして危険ですから、台などは絶対に置かないでください。
- イ) 子供さんが、手すりにつかまって遊んでいるのを、見かけたら注意してください。
- ウ) 2階以上の上の階にあるベランダ、窓などから物が落ちないように気をつけましょう。他人の迷惑になるだけでなく、怪我など大事故につながります。まして油などを故意に捨てるようなことは絶対にしないでください。



13. 災害について

① 災害が起こったとき

地震、台風、豪雨や火災などの災害が起こったときは、別紙【防災の心得】(P. 32)を参考にしてください。

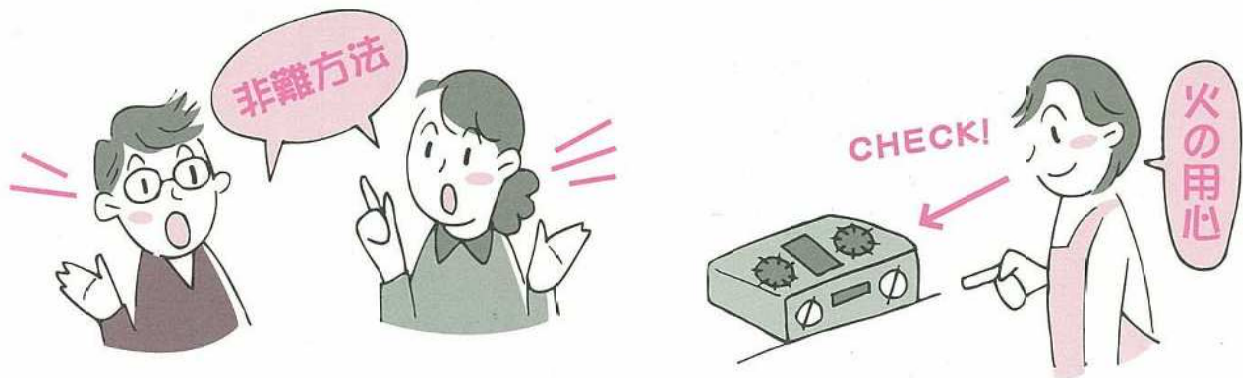
また火災を起こしたときは、直ちに消防署へ119番通報するとともに、初期消火に努めてください。

ア) 隣が火災になったときは、ベランダに置いてある可燃物の取り片付け後窓や出入り口の戸を閉めて煙や炎が住宅内に入らないようにすること。

イ) 電気火災(電気器具や電線)のときは、まずブレーカースイッチを切ってから水をかけること。

ウ) 油類に引火したときは、布団などを被せてから水をかけること。

エ) 避難方法などについて、日頃家族や近所の人達と話し合っておくこと。



② 通報先

ア) 火災のときは、できるだけ早く住宅課へそのあらましを報告してください。

イ) 地震、台風や豪雨などのため、あなたの住宅や団地内施設に被害が出たときは、その状況を住宅課へ連絡してください。

③ 損害賠償

火災を起すとあなたの大事な財産を失うことばかりでなく、他の入居者にも多大の迷惑を掛けることになります。また、場合によっては損害賠償を支払うことにもなりかねませんので、お互いに気をつけましょう。

※損害賠償保険に加入するよう努めましょう。

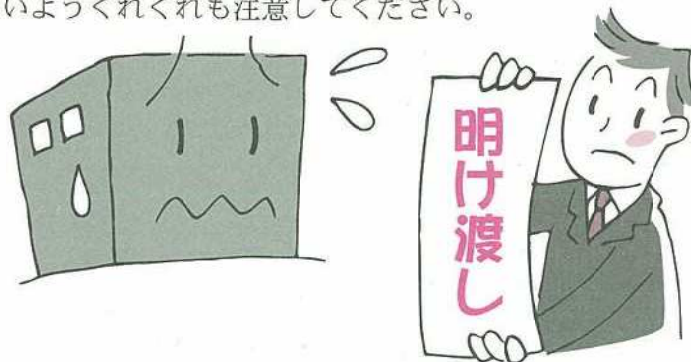
14. 法令違反による明け渡し請求について

入居者や同居者が、次の行為をしたと市長が認めたときは、市営住宅を明け渡ししていただくことがありますから注意してください。

- (1) 不正行為により入居したとき
- (2) 家賃を3ヵ月以上滞納したとき
- (3) 正当な理由によらないで、1月以上市営住宅を使用しないとき
- (4) 市営住宅又は共同施設を故意にこわしたとき
- (5) 市営住宅管理条例の承認事項や禁止事項などの各規定に違反したとき

上記に該当した入居者が、市長から住宅の明け渡しを求められて未納家賃などがあるときは、直ちに全額を支払っていただき住宅を明け渡ししていただきます。

なお、入居者がこの求めに応じなかったとき、市長は、法的な手続きを取りますから、このようなことにならないようくれぐれも注意してください。



15. 市営住宅への立ち入りについて

市営住宅の管理上、住宅課の職員が住宅に立ち入らせていただくことがあります、その際にはご協力をお願いします。

なお、これらの職員は『身分を示す証明書』を持っていますので、必要があれば確かめてください。



16. 共同施設の利用について

○団地内の美化、清掃

団地内の芝生の緑や季節の花は、人間の心を豊かにしてくれます。
皆さんの手で草刈や除草をしたり樹木の手入れなど、定期的に
清掃して環境の美化に心掛け、明るい清潔な団地にしましょう。



○団地内の道路

団地内の道路は皆さんの共同施設です。
駐車場以外の駐車は、事故の発生や、緊急時の救急車・消防自動車、ゴミ収集車等の出入りに支障が出る場合があります。
特に路上駐車は、みんなの迷惑になります、絶対にやめましょう。皆さんで協力し守ってください。



○児童遊園

団地内には児童遊園が設置されているところがあり、砂場や遊戯施設もあります。
小さな子供さんを遊ばせる場合は、必ず親か、おとなの人が付添ってください。
遊具等に故障を発見した場合は、すみやかに住宅課までご連絡ください。

○自転車置き場

自転車、バイク、三輪車などを、順序よく整理して置きましょう。
放置自転車等は、大変迷惑ですので、退去する場合や処分する場合は、所有者が責任をもって処分してください。自転車置き場へは絶対に放置しないでください。



○ゴミ集積所

生活にごみはつきものです。後始末が悪いと、
団地の清潔な環境をそこない、トラブルの原因にもなります。
ごみは指定袋に入れて、決められた日に、所定の場所に出しましょう。
ゴミ出しのルールは市で発行しているゴミカレンダーなどを参考にしっかり守りましょう。
ごみ置場は、皆さんが互いに協力して、いつも清潔にして、悪臭などが発生しないようにしましょう。



○階段、廊下

階段、廊下は毎日通行する場所です。

また災害等非常時の避難通路にもなります。

日頃から清掃を心掛けて、つぎのことに注意して使用してください。

1. 階段や廊下は、防水施工がされていないので清掃する場合に水を流すと階下へ漏水することがあります。玄関と同様、わずかな打ち水やちぎった新聞紙を濡らして撒く程度にしてください。

2. 階段室や廊下に、自転車、乳母車、その他の通行や避難に支障がある私物は置かないでください。

また、落書きなどしない、させないように注意しましょう。

○エレベーター

最近建てられた市営住宅にはエレベーターを設置しています。定期点検は委託業者が行っています。

普段からエレベーター内の注意書きをよく読んでおきましょう。

子供が遊んでいたり、いたずらをしていたら、すぐに注意してください。

もしエレベーターが動かなくなった場合、あわてずに「非常時ボタン」を押し（外部でベルが鳴ります。）、「インターホン」で外部と連絡をとってください。

また、火災や地震の時は、停電等でエレベーターが止まる場合があります。使用中に止まることも考えられますが、保守業者が復旧に来ますので、それまで落ち着いてお待ちください。

室内の清掃に心がけ、万一故障した場合はすぐに保守会社か住宅課までご連絡ください。



17. 共同給排水施設について

○受水槽室

中・高層住宅には、各戸へ給水するために受水槽室があります。室内には、水槽や給水ポンプなどの、機械類が設置されており、異常や故障が生じた場合は警報器が鳴ったり回転灯がついたりします。警報音や異常に気づいた場合は、すぐに住宅課までご連絡ください。



受水槽は、市の水道から供給された水をためる水槽で、一定量を常時、保って圧送で各戸へ給水するための水槽です。

いつも機械設備により、水の供給がされています。機械の故障の他、停電時に断水することがあります。

受水槽の内部は年1回定期的に清掃し、水質の検査を実施しています。清掃作業時に団地によっては一時断水する場合がありますが、ご理解ご協力をお願いします。

○断水の場合の応急措置

断水は給水ポンプの故障等による場合と停電による場合とが考えられます。

停電による場合は停電が復旧するまでお待ちください。それ以外の場合は住宅課に連絡してください。夜間や土、日曜及び休日は市役所守衛に連絡してください。

○汚水、排水管

台所、浴室、便所などの汚水、排水管は、建物内部と外部にあり、市営住宅のような集合住宅では、構造上ほとんどが、上下階の住宅全部が共同で使用しています。

このため1人の不注意で管をつまらせると、棟全体に迷惑をかけることにもなりかねません。つぎのことに充分注意して利用してください。

1. 固形物等はつまりの最大の原因になりますので、絶対に流さないでください。
(便所、台所、浴室)
2. 水洗便所には、綿、生理用品、おしめなどを不用意に流したりしないでください。
3. 水洗便所には、トイレットペーパー以外の紙を絶対に使用しないでください。
4. 台所の流しに野菜くずなどを捨てないでください。
5. 油は絶対に流さないでください。
6. 皆さんが協力して、定期的に排水管等の清掃などしましょう。
7. その他、「11. 快適な生活のために(2)排水口、排水管について」を参考にしてください。

18. 主な屋内、屋外施設、設備の使い方

○玄 関

玄関の床は、階段室と同様に防水施工がされていないので、清掃をする時は打ち水程度かちぎった新聞紙を濡らし撒くなどして、階下への水漏れの原因になりますので注意しましょう。

○台 所

■流し台

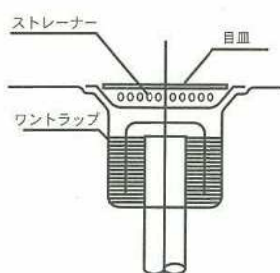
ステンレスの流しは、クレンザーなどでみがきますと細かな傷がつきます。

よごれは中性洗剤で洗い落とすようにしてください。よごれを放置しておくと、よけいにおちにくくなります。

まめに清掃するよう心がけてください。ステンレス製でも、よごれを放置しておくときびます、特にガスレンジの下は清潔にするようにしてください。

■排水トラップ

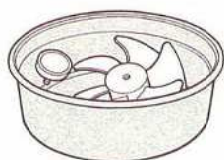
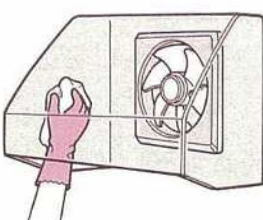
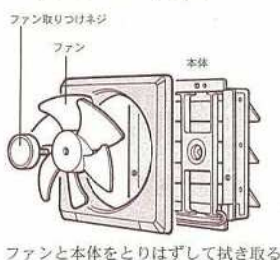
流し台で使った水は、排水トラップから建物内の排水管を通り、外部の桝や排水管から、下水管へ流入しますから次のことに注意して使用してください。



1. 目皿や、トラップのわんを取り外して使用しますと、排水管にごみが入りつまりの原因になります。
2. 目皿、ストレーナー、わんを引き上げると、簡単に取りはずしができますので、清掃して詰まったゴミを取り除いてください。
※排水トラップの構造は、左の図を参照してください。

■換気扇

換気扇の設置された住宅については、次のことに注意して使用してください。



1. 台所などの換気扇は毎日使いますので、そのままにしておくとよごれがおちにくくなります。定期的にファンなどを住まいの洗剤でていねいに拭き取り清掃してください。
2. 油污れなどのひどいときは、換気扇を分解し、ファンを取りはずしてファンと本体とも拭きます。頑固な汚れのときは、住いの洗剤を入れたお湯に浸しておきます。外側のシャッターも忘れずに拭きましょう。※修繕する場合は入居者の皆さんの負担になります。

○浴室

浴室は換気や火気、空焚、凍結に注意して使用しましょう。

浴室は温度、湿度ともに高いので、カビの発生しやすい場所です。

壁や天井にカビが発生した場合は、市販のカビ取り剤も有効です。

カビを発生させない為には窓あけや換気扇を回すなど換気をよくして乾燥させてください。



■排水目皿

浴室の床排水口には「わんトラップ」が取り付けられています。

目皿についた毛髪などを取り除き、ときどき目皿を取りはずし、「わんトラップ」を上げて清掃してください。そのまま放置すると、異物や毛髪が溜まり、詰りの原因になりますので、ご注意ください。

■バランス型風呂釜(B.F型)

浴室内にバランス釜を使用している住戸は、外に出た吸排気筒部をふさぐと、吸排気のバランスがくずれますので御注意ください。

なお、吸排気筒部にふれると、火傷をする場合がありますので気をつけてください。

説明書をよく読んで、ていねいに使用し、ガス漏れ事故などに注意しましょう。

もし異常や故障時は、すみやかにリース先のガス会社又は購入業者か専門業者までご連絡ください。**※空焚や冬期の凍結には充分注意してください。**

○水洗便所

低層住宅の一部を除きほとんどの市営住宅は水洗便所になっています。

水洗便所は使い方により故障やつまりがおこりやすく、あなたの不注意で共同の污水管を詰まらせると、皆さんが大変迷惑します。気をつけて使いましょう。

■便器

洗便所は洋式便器です。

次のことに注意して使用してください。

1. 使用する紙は、トイレットペーパー以外は使用しないでください。
2. 固形物、消毒液、塩酸などは流さないでください。
3. 掃除は中性洗剤またはトイレットクレンザーを、洗浄用スポンジにつけてみがきましょう。掃除のために塩酸や殺虫剤などの薬品を流すと、浄化槽の機能に支障が出ますのでご注意ください。
4. 水洗便所が詰まった場合は応急処置として水洗トイレ用スポイドを使用して異物を除去してください。それでも直らない時は、あなたから専門業者に依頼してください。(入居者負担)
5. その他、「共同給排水施設について○汚水、排水管」の欄を参照してください。

■ロータンク

ロータンクは、タンクに水をためておき、レバーを操作して放水します。

浮ゴムにごみなどがつかえると、水が止まらなくなります。

その場合は止水栓(付図のロータンク図面参照)をしめて、ふたをあけて、ごみなどを取り除いてください。

○洗濯機の排水

洗濯機による漏水事故防止のために、ホースは必ず排水トラップ等の排水口に差込んでしっかり接続してください。排水口への差込みが不十分だと排水時ホースに水圧が掛り、ホースが外れてしまうことがあります。

漏水事故は下階の入居者に多大な迷惑と損害を与えることとなります。年に数件の発生がありますので十分注意してください。



排水トラップ例

○ベランダ

ベランダは、専用庭のない団地の生活に、潤いを与えてくれるところです。洗たくものやふとんを干したり、また草花の鉢などの観賞の場所として、有効に利用してください。

鉢物を置く際には、鉢が風で飛ばされたり水が流れるなど他人に迷惑を掛けないように十分注意しましょう。

■床防水

ベランダの床は、防水施工はされておりません。床に水をまいたり、洗濯水などを流しますと階下へ漏水することがありますので、十分注意してください。

また、定期的に清掃(排水周りのゴミなども)し、きれいに使いましょう。

■手すり



1. ベランダに、木箱など幼児のふみ台になるような物を置くと、非常に危険です。十分ご注意ください。
2. コンクリート製のベランダ手すりの上に、植木鉢などを置くことは、危険ですので絶対にやめてください。強風や地震で落下して、事故になるおそれがあります。団地内の危険防止のためご協力ください。
3. 市営住宅の手すりは、コンクリート製、鉄製、アルミ製などがあります。古い住宅で手すりの根元のぐらつき、部材の損傷など、発見した場合は、住宅課までご連絡ください。
4. その他、「安全な暮らしのために(5)落下による事故防止について」を参照してください。

■避難はしご・隔壁板(隣家避難用)

避難はしご(避難ハッチ)や隔壁板は、3階建て以上の建物のベランダに設置されています。

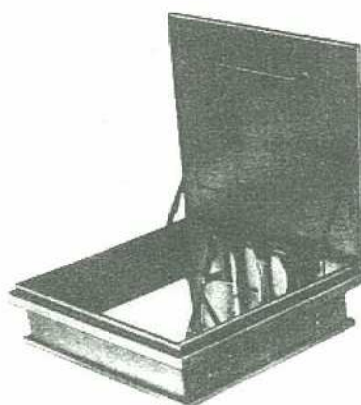
いずれも火災、その他の災害など、非常時の避難設備として大変重要なものです。「安全な暮らしのために(4)非常時の避難方法について」も参照して非常時の予備知識にしましょう。

▼避難はしご(ハッチ)

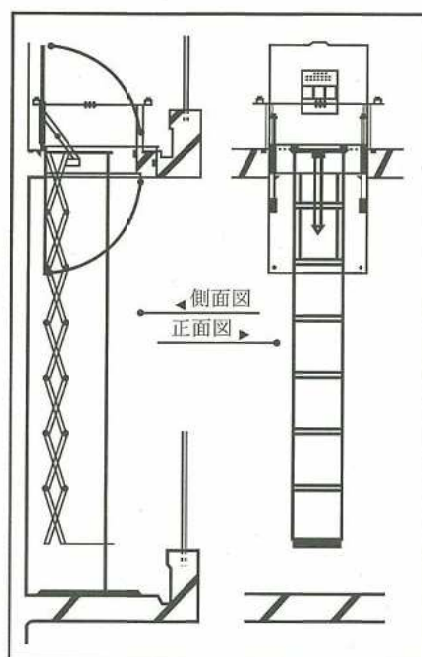
避難はしごは、通常建物両端のベランダの床に埋込んである、ステンレスや鉄製の中に、折りたたみ式の金属製のはしごが入っている、約70センチ四方位の、うすい箱状の避難器具で、玄関や隣家からの避難ができない場合に、下の階に避難できるようになっています。

避難はしごは、建物により製作メーカーや、型式や使用方法が異なります。次のことに注意してください。

1. 避難器具の上に物を置かないでください。避難器具の下(下階)にも物を置かないでください。
2. 危険ですので、非常時以外は絶対に開けないでください。



避難はしごの参考図例



▼隔壁板(隣家避難用)

隔壁板は、ベランダの隣戸との境に設置されており、火災などの非常時玄関などが使用できない場合、この隔壁板をフライパン等でこわして、ベランダから隣家へ避難してください。

これは非常時の避難のためのものです、附近には避難に支障のある物などを絶対置かないでください。



19. 住まいのトラブル、その予防と処置

○水漏れ

水漏れは、水道管や、排水管からの漏水や、入居者の不注意や過失が原因でおこります。

皆さんの使用上の不注意や、過失で階下へ漏水させると、建物の損傷や階下の入居者にあたえた損害を負担していただくことになりますので、次のことに十分注意しましょう。

1. 給、排水管などの損傷や腐食による漏水。
2. 流し台、洗面器の水栓のゆるみによる漏水。
3. 排水口清掃不足による漏水。
4. 浴室排水目皿の清掃不足によるつまりの漏水。
5. 洗濯時の排水ホースの接続不良や給水ホースの外れによる漏水。
6. 断水、凍結時の、蛇口のしめ忘れによる漏水。
7. 玄関、階段、廊下、及びベランダなどへのまき水による漏水。

※水漏れなどをおこしたときは、「安全な暮らしのために(1)水漏れなどについて」を参照してください。

○結露とカビ

■結露とは

鉄筋コンクリート造など気密性の高い住宅で、冬期に室内で洗濯物を干したり沢山の鉢物を置く、また石油ストーブやガス器具を使用したりすると多量の水蒸気が発生します。(加湿器の使用等でも)これらの室内の水蒸気が冷えた壁や、ガラス窓などに接して急激に冷されますと、水滴となり壁や窓に付着します。この現象が「結露」です。この水滴にゴミやほこりなどが付くとカビの発生原因となります。次のことに注意して結露やカビを予防しましょう。

○結露の予防

1. 室内に加湿されたよどんだ空気をつくらない。
2. 換気に心がけ空気の通路を作り、日に2～3回南北の窓を開いて換気する。
3. 押入には「すのこ」を敷いたり、収納物と壁との間に10センチ位のすき間をつくる。
4. 壁に物を密着させない。(北側の壁面に家具を置かない)
5. 結露対策のために足付きの家具が有利。
6. 水蒸気が室内に発生しないFF型のストーブなどが良い。
7. 浴室などは使用後、できるだけ早く換気扇を回す習慣をつくる。
8. 洗濯物を干すときはよく絞り、窓を開けて換気を心掛けてください。
9. 余り大量の観葉植物などを置くことは控えてください。
10. 加湿器や蒸発皿などの使用は極力控えてください。

■カビの原因と予防

鉄筋コンクリート造のような、気密性の高い建物では、結露とカビが最大の問題です。

結露は全部の住戸でなっている訳ではありません。こまめに換気するなど、ちょっとした心遣いと生活の知恵で防ぐことができます。



○カビの予防

1. 前に説明した「結露の予防」を守る。
2. 湿度を下げ湿気による結露を防ぐ。
3. カビは細菌なので温度と湿度、空気に栄養分がないと繁殖しない。
4. 鉄筋コンクリート造などの、気密性の高い建物のカビの防止は、結露対策につけるといってもよい。

○カビの発生しやすい場所

1. 押入れ(特に北側の押入れは要注意)。
2. 窓ガラスにおきた結露が、サッシの下枠からあふれて、窓や壁、床にしみを作りカビ発生の原因となる。
3. 浴室の壁、天井。
4. 北側の壁(常に冷えているので、結露しやすくカビが発生しやすい)。
5. その他、便所など換気の悪いところ。

○浴室のカビ

1. 浴室は、水滴の付着を完全に防ぐことが難しい場所ですので、換気を充分にするなど、湿気対策が第一です。
2. 天井や壁にカビが生じたときは、次亜塩素酸ソーダなどによりきれいにふき取り、防カビ剤などを塗っておくとより良いでしょう。

○ビニールクロスのカビ

ビニールクロスと、下地の間に発生することが多く、ぼんやりとした斑点がひろがってきます。これはビニールクロスと、下地の間のノリにカビが発生するためです。発生させると壁紙全体を取りかえるしか方法はありません。カビを発生させないように注意しましょう。

■ダニの予防法、駆除法

ダニにはツメダニ、チリダニなど色々な種類があります。

タタミやカーペットに繁殖し、刺されてかゆい皮膚病になったり、ぜん息や鼻炎などを誘発するといわれています。

高温、多湿な5月～10月頃に発生しやすいので、特に鉄筋コンクリート造など気密性の高い住宅で、通風の悪いところでは注意が必要です。

丹念に掃除に努め、通風、換気をよくし、日光消毒などをしてしましょう。



○駆除法

発生場所を日光消毒し、電気掃除機で吸い取り、そのあと専用の殺虫剤を散布するか次亜鉛酸ソーダ入りの洗剤などで拭きとるのが有効です。



20. 防災の心得

大地震

1. 机やテーブルなどのじょうぶな家具の下に一時避難
2. 手早く火の始末
3. 狭い路地、へい、がけや川に近よらない。
4. 余震などが考えられるので、正確な情報を得るようにしましょう。

台風

1. ラジオ、テレビ等の気象通報に注意する。
2. 窓、ドアなど戸締りを確認。
3. 火の元に十分注意する。
4. たれ下った電線には近寄らない。

避難

1. 日頃から避難場所と安全な道順を良くおぼえておく。
2. 避難の勧告、指示があったら、何時でも避難できるよう準備しておく。
3. 女性、子供、老人、病弱者は早目に避難させる。
4. 避難命令がでたら、まず火を始末し、戸締りを完全にする。
5. 単独行動はさけ、家族または隣り近所そろって避難する。
6. 警察官、避難誘導員の指示に従って行動する。

家庭に防災器具をそなえましょう。

照明器具	ヒモをつけた懐中電灯、ローソク、マッチ、ライター等
大工道具	金づち、ノコギリ、ロープ、針金、ナイフ、ペンチ、クギ、補強用資材等
食料	飲み水、水筒、乾パン類、缶詰等
炊事道具	食器、コンロ等
応急医薬品	消毒薬、脱脂綿、包帯、バンソウ膏、頭痛薬、胃腸薬等
容器類	風呂敷、リュック、ビニール袋等
情報手段	ラジオ、地図、鉛筆等
その他	ヘルメット、座布団、貴重品類、雨ガッパ等



21. 別 表

① 市営住宅修繕負担区分

1. 建築一般

(1) 屋内部分

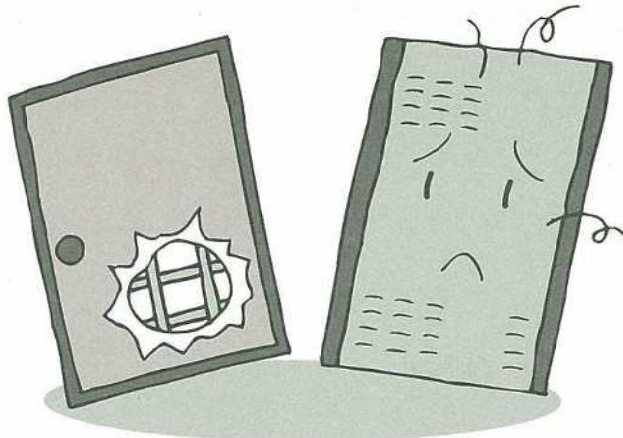
修 繕 項 目		修 繕 内 容	負 担 区 分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
天 井		老朽化修繕	●	
壁		老朽化修繕	●	
		塗装・カビ取り		●
床		老朽化及び腐食修繕	●	
		塗装(軽微なもの)		●
タ タ ミ		裏返し・表替え(入居替時、10年経過)	●	
		〃 ・ 〃 (汚損、すり切、家具跡)		●
柱・はり・ 土台大引根太・ 荒床(押入含む) 鴨居・敷居		老朽化及び腐食・ 白アリ修繕	●	
窓枠・出入口枠		老朽化修繕	●	
外部に面した建具 (玄関戸を含む)	鋼・アルミ製・ 木製	老朽化修繕、取替、腐食修繕 内側塗装	●	●
	網 戸	破損復旧、老朽化修繕、 網の取替		●
室内建具等	浴 室 戸	老朽化修繕、取替	●	
	木 製 戸	腐食修繕、老朽化修繕、取替	●	
	ふ す ま	縁及び老朽化修繕、取替 ふすま紙貼替及び骨組	●	●

(注)入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

・網戸の修理、張り替えは入居者負担です。また網戸は市で設置したものは1戸に2枚(個所)です、それ以外必要な場合は入居者の負担で設置してもらいます。

・板の間にクッションフロアやカーペット等を使用するときは、両面テープは使用しないでください。

はがしたときに接着剤が残るか、表面がはがれ、補修費がかかり、皆さんの負担になりますので敷くだけにしてください。



修 繕 項 目		修 繕 内 容	負 担 区 分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
建物金具類	蝶番・戸車・クレセント	老朽化修繕、取替(鋼・アルミ製)	●	
		老朽化修繕、取替(木製)		●
	取手・引手	破損復旧、老朽化修繕、取替		●
	錠(玄関に限る)	(錠を紛失した場合を除く)	●	
	ドアクローザー	修繕、取替	●	
ガラス(パテ含む)		破損復旧		●
流 し 台	流し台(調理台・コンロ台含む)	一式取替	●	
		部分補修		●
	排 水 管	漏水修繕、取替	●	
	トラップ等	部分破損復旧、付属品	●	
ベランダ	手すり	塗装、老朽化修繕、取替		
	仕切板(隔壁板)	破損復旧 (災害等の緊急時の破壊を除く)		●
	床	漏水修繕、老朽化修繕	●	
避難はしご(ハッチ)		修繕、取替	●	
階下への水漏れ	入居者不注意の場合	水漏れによる被害、		●
	そ の 他	損傷部分の修繕及び復旧	●	

(注)入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

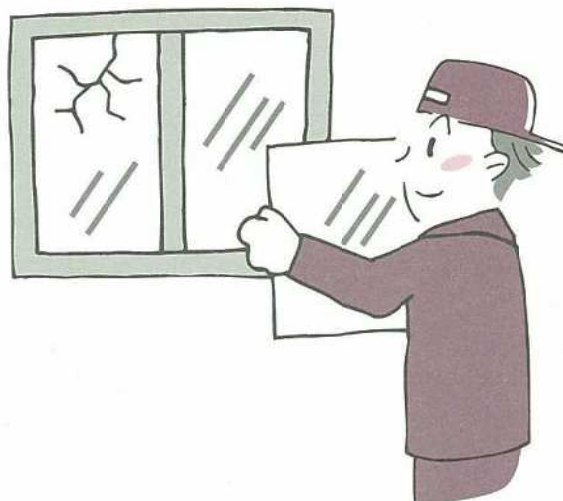
○クレセント：鋼製(アルミ、スチール)建具の錠、1階部分のみ二重ロック用クレセントになっている団地もあります。

○ドアクローザー：玄関片開き戸用の自動閉鎖装置で火災の延焼を防ぐためのものです。

○トラップ：排水管に用い、いやな臭気が室内に入らないための装置。付図(P.38)の図1・2参照。

○避難はしご(ハッチ)はP.28を参照。

○仕切版(隔壁板)はP.28を参照。



(2) 屋外部分

修 繕 項 目		修 繕 内 容	負 担 区 分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
屋 根		塗替、葺替、破損復旧、老朽化修繕	●	
屋 上	屋 上	防水、破損復旧、老朽化修繕	●	
	フェンス	破損復旧、取替		
	屋上マンホール	破損復旧、取替、錠取替		
外 壁		塗替、破損復旧、防水、老朽化修繕	●	
階 段		破損復旧、老朽化修繕	●	
便槽(くみ取口含む)		老朽化修繕、取替	●	

(注)入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

○ベンチレーター：汲み取り便所の便槽内の臭気を、臭突の途中につけて屋外に出す換気装置。

2. 設備関係

(1) 専用部分－1

修 繕 項 目		修 繕 内 容	負 担 区 分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
給 水	給 水 管	老朽化修繕、漏水修繕	●	
	水 栓	老朽化修繕、漏水修繕 (図3・4参照)	●	
		蛇口取付部からの漏水修繕	●	
	パッキング	取替		●
排 水	排 水 管	老朽化修繕、漏水修繕、取替	●	
	排水トラップ	つまり清掃(図1・2参照)		●
陶器具類	便器・ロータンク・洗面器	老朽化修繕、取替 破損復旧	●	●
便所内(便器回り)	ロータンク・ハイタンク	老朽化修繕、ボールタップ取替		●
		内部金物修繕、浮きゴム及びパッキング等取替(図5参照)		●
	洗浄管・フランジ・スパット	漏水修繕、老朽化修繕、取替	●	
	便座・ペーパーホルダー	老朽化修繕、取替 破損復旧	●	●
洗 面 所	洗濯機パン	本体、目皿、付属品の取替	●	
		つまり清掃		●
浴 室 内	目皿、付属品	破損復旧		●

(注)入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

○ロータンク：図5参照。

○洗浄管：トイレのタンクの下端から、便器に接続して洗浄水を送り出す管。

○フランジ、スパット：洗浄管と便器を連結する金具で、フランジは管の先につばがついたもの。

○洗濯機パン：こちらを参照。 ○目皿：図1参照。

○パッキング：水密を確保するため接触面にはさんで、隙間をなくし水漏れなどを防止する部品。

※図1～6については付図参照。

(1) 専用部分－2

修 繕 項 目		修 繕 内 容	負 担 区 分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
電気配線		老朽化修繕、取替	●	
電気器具類	分 電 盤	取替	●	
	ブレーカー	破損復旧		●
	スイッチ・コンセント ヒューズ 引掛シーリング テレビ用端子 玄関チャイム 照明器具類	老朽化修繕、取替	●	
	換気設備 (市で設置したもの)	取替、修理(市で設置したもの) 清掃	●	
	換気フード		●	
ガス配管 (市で設置したもの)	ガスコック及び ガス配管付属品	老朽化修繕、取替	●	
風呂設備 (市で設置したもの)	浴槽(槽ふた、栓等 付属品含む)	本体一式取替	●	
	風呂釜、シャワー 点検バーナー	老朽化修繕、取替	●	
	排気筒等付属品含む	凍結、空焚の場合の取替、 破損復旧、付属品取替修繕		●

(注)入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

○引掛シーリング：天井用照明器具のつり下げ、及び電気接続のための部品。

(2) 共用部分

修 繕 項 目		修 繕 内 容	負 担 区 分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
屋内・外給水管	給 水 管	漏水修繕、老朽化修繕、取替	●	
屋内・外排水管	排水管(桝を含む)	漏水修繕、老朽化修繕、取替 つまり復旧(入居者の原因によるもの)	●	●
配水桝・ふた		破損復旧、取替	●	
階段灯・廊下灯 住棟表示灯	ボール・照明器具類 (スイッチカバー含む)	破損復旧、老朽化修繕、取替	●	
	蛍光管類			●
外灯	電球類(水銀灯含む)		●	
自動点滅器 誘導灯等防災設備		破損復旧、老朽化修繕、取替	●	
各種計器ボックス		老朽化修繕、取替	●	
消火器		設置及び薬剤入替	●	
テレビ共聴施設		調整、破損復旧、老朽化修繕	●	

(注)入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

3. 共同施設

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕の箇所	細分		市	入居者
受水槽、ポンプ室	ポンプ・モーター 各付属設備含む	故障、破損復旧、点検、取替	●	
エレベーター		故障、老朽化修繕、点検取替 清掃等一般的管理	●	
遊び場、広場	砂場・遊具・ ベンチ・東屋	砂の補充、老朽化修繕、 破損復旧、取替	●	
樹 木		害虫駆除、高木等の管理 低木の管理(剪定含む)	●	●
芝生、花壇		破損復旧、塗替、取替 管理(除草、剪定含む)	●	●
自転車置場、物置		老朽化修繕、破損復旧	●	
団地内道路、 通路駐車場、側溝、 縁石	舗装、敷石 インターロッキング 車止等	破損復旧、維持修繕、 取付、取替	●	
集 会 所		1. 建築一般(1)屋内部分、 (2)屋外部分の負担区分による。 破損復旧(災害による場合を除く) は管理委員会負担	—	
		2. 設備関係(1)専用部分、 (2)共用部分の負担区分による。 破損復旧(災害による場合を除く) は管理委員会負担	—	
		3. 建物の清掃・消毒及び排水 管、排水柵の清掃は管理委員会 負担(災害による場合を除く)	—	

(注)入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

○高木とは、高さが2.5m以上の樹木のことです。

衛生(清掃を含む)関係負担区分

衛生(清掃)実施箇所	実施内容	負担区分	
		市	入居者
受水槽	消毒、清掃	●	
団地内の各空地、法面等、 側溝、柵	清掃、除草、消毒		●
集会所、ゴミ置場	清掃、消毒		●
空 家	清掃、除草、消毒	●	
有害虫、鳥獣対策 (スズメバチ等)	清掃、消毒、ネット張り	●	

2 付 図

※本図は、(財)住宅産業研修団発行松田妙子著、「一家一冊、家の値打ちの高め方」より引用

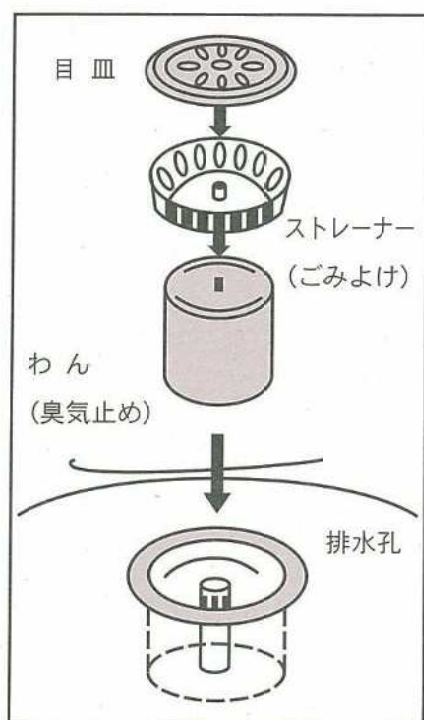


図1 排水トラップ(流し台)

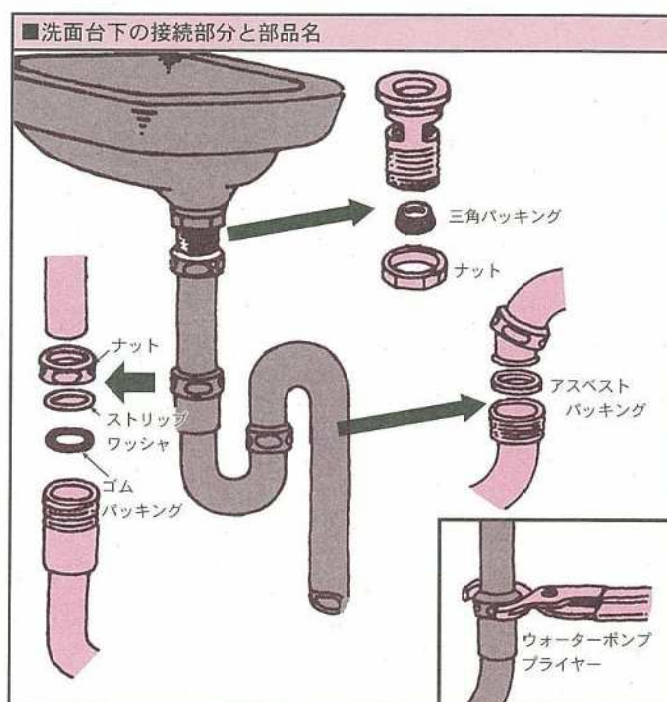


図2 排水トラップ

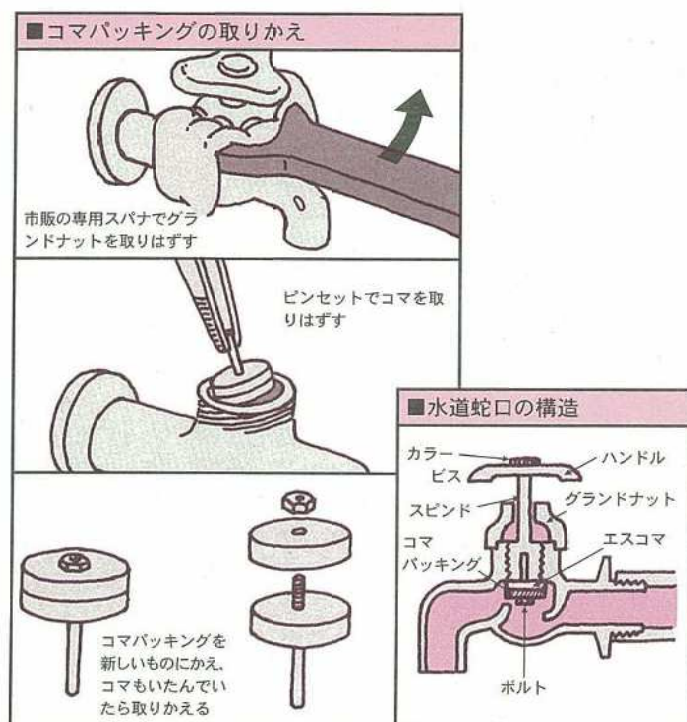
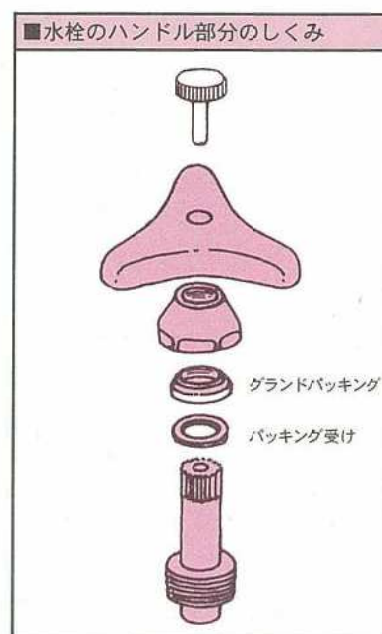


図3 給水栓(横水栓)



※水抜栓又は、栓各戸メーター器付近のバルブを回し水を止めてから、作業してください。

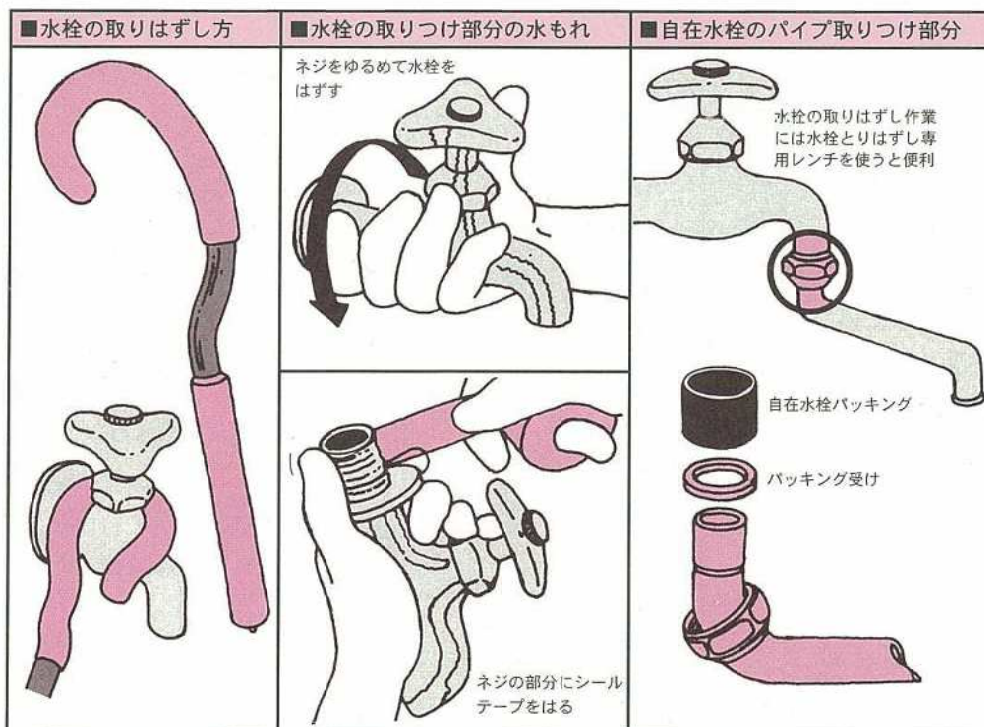


図4 給水栓(自在水栓)

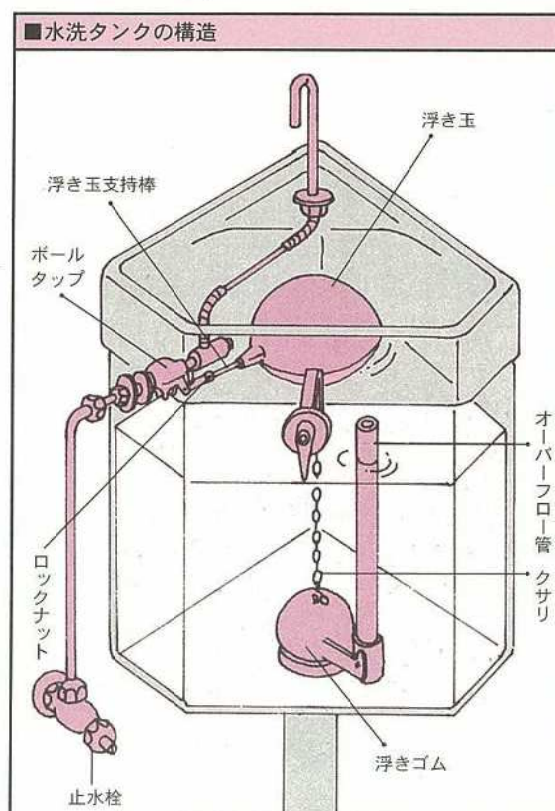


図5 ロータンク

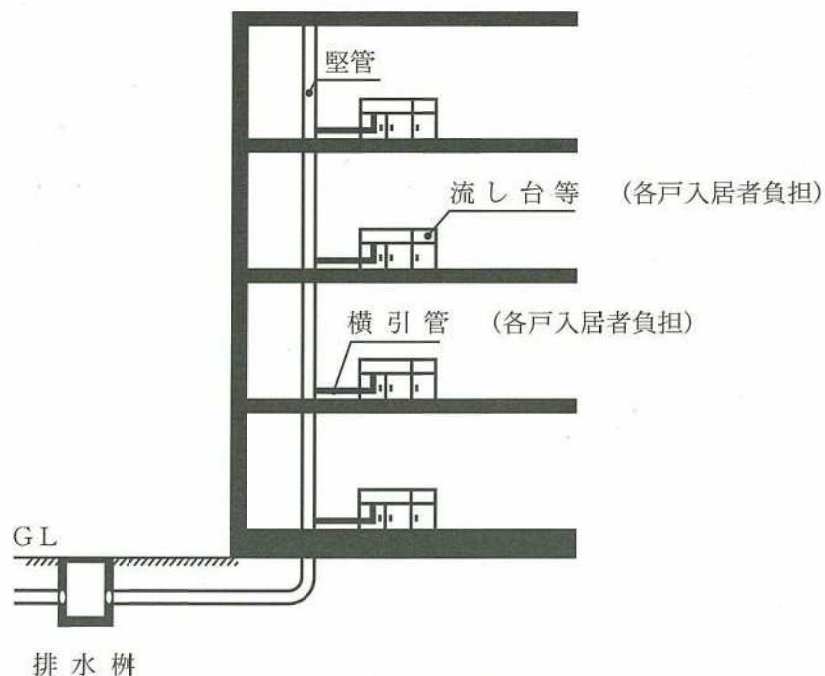
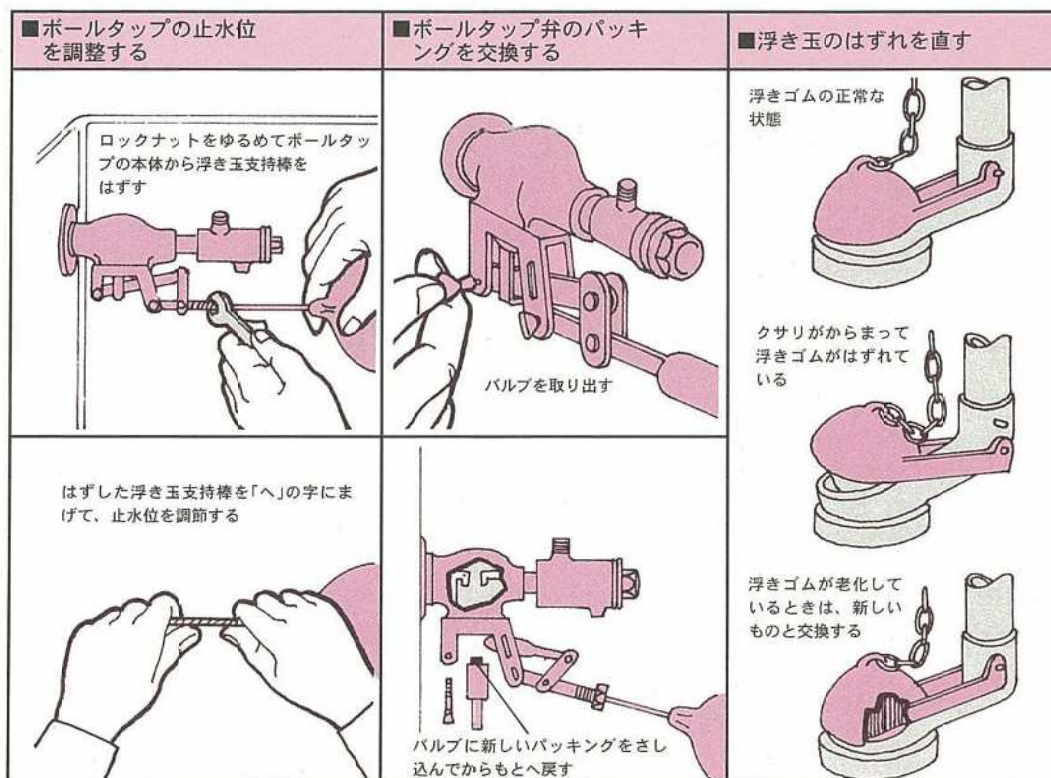


図6 排水管系統図

※排水枳の手前の地中でつまった場合はその排水管系統を
使用している4戸で等分の負担となります。

■お問い合わせ先

恵庭市 建設部 住宅課

〒061-1444 恵庭市京町 1 番地

TEL 33-3131
