

市営住宅 入居者のしおり



江別市建設部建築住宅課住宅係

令和2年10月

入居者の皆様へ

このしおりは、市営住宅に入居される方に、ぜひ理解していただきたい入居後の心得をお知らせするものです。

市営住宅は公営住宅法または住宅地区改良法に基づいて建設されており、法律や条例規則などで様々なことが定められています。

皆さんの市営住宅での生活を円滑で快適なものにするためには、お住まいの方がお互いに秩序や規則をよく守ることが大切です。

市と皆さんがともに協力して、快適に生活することができるようにいたしましょう。

ダイヤルメモ

名称	電話番号	備考
江別市役所（代表）	382-4141	夜間や休日に、住宅の不具合が発生した時などの緊急連絡
江別市 建築住宅課住宅係（直通）	381-1041	市営住宅に関する相談・手続等
江別市 戸籍住民課（直通）	381-1020	住民異動の手続など
江別市水道部事業課料金係	385-4987	水道の料金、引越など
北海道電力(株)札幌東営業所	892-8111	
NTT	116	電話の移転など
旭川ガス(株)江別支社	382-4211	ガス料金、リース契約など
江別郵便局	382-2222	郵便に関する手続きなど
野幌郵便局	383-2155	郵便に関する手続きなど

目次

第1章 家賃について	- 6 -
1.家賃は毎月納めましょう.....	- 6 -
2.家賃を滞納すると.....	- 6 -
3.家賃の納入方法.....	- 6 -
4.家賃は毎年収入に応じて決まります.....	- 6 -
5.収入の申告は毎年、正しく行いましょう.....	- 7 -
6.収入超過と明渡し努力義務.....	- 7 -
7.その他の費用.....	- 7 -
第2章 こんなときは（各種手続）	- 8 -
1.一時的に家賃が払えなくなったとき.....	- 8 -
2.収入が減ったとき.....	- 8 -
3.入居者、同居者、保証人などが変わったとき.....	- 8 -
4.他の市営住宅に移りたいとき（入居替え）.....	- 9 -
5.住宅の増築・模様替え.....	- 9 -
第3章 禁止事項について	- 10 -
1.禁止事項について.....	- 10 -
2.犬猫等ペットの飼育禁止について.....	- 10 -
第4章 修繕について	- 11 -
1.修繕について.....	- 11 -
2.計画修繕.....	- 11 -
3.不具合や故障が発生したとき（随時修繕）.....	- 11 -
4.修繕に係る費用の負担.....	- 12 -
第5章 明渡し(退去)の手続き	- 13 -
1.明渡し届の提出.....	- 13 -
2.日割家賃の支払い.....	- 13 -

3.入居者の設置したものの撤去	- 13 -
4.清掃	- 13 -
5.電気、ガス、水道料金等の精算	- 13 -
6.退去時検査	- 13 -
7.敷金の返還	- 13 -
8.点検してください	- 14 -
第6章 市営住宅の使い方(専用部分)	- 15 -
1.玄関	- 15 -
2.台所	- 15 -
3.浴室	- 16 -
4.水洗便所	- 16 -
5.水道	- 17 -
6.電気	- 18 -
7.ガス	- 19 -
8.暖房・換気	- 19 -
9.結露を防ぐ	- 20 -
10.害虫等の対策	- 21 -
11.鍵について	- 21 -
12.冬期間の凍結には注意しましょう	- 22 -
第7章 市営住宅の使い方(屋内共用施設(中高層住宅))	- 24 -
1.共同玄関	- 24 -
2.共同郵便受	- 24 -
3.階段、廊下	- 24 -
4.バルコニー	- 24 -
5.エレベーター	- 25 -
6.パイプシャフト	- 25 -
7.排水施設	- 26 -

8.消防用施設.....	- 26 -
9.緊急警報ブザー.....	- 26 -
第8章 市営住宅の使い方(屋外共用施設)	- 27 -
1.児童遊園.....	- 27 -
2.フェンス.....	- 27 -
3.ゴミ収集場.....	- 27 -
4.自転車置場.....	- 27 -
5.駐車場.....	- 27 -
6.住宅路.....	- 28 -
7.庭.....	- 28 -
8.集会所.....	- 28 -
9.除雪.....	- 28 -
第9章 気をつけましょう(防災について)	- 29 -
1.火の用心.....	- 29 -
2.地震等の時は.....	- 29 -
3.落雪に注意.....	- 30 -
4.避難路の確保.....	- 30 -
5.損害賠償責任保険への加入.....	- 30 -
第10章 集会所の使用について	- 31 -
1.集会所使用手続き.....	- 31 -
2.使用条件.....	- 31 -
3.使用禁止事項.....	- 31 -
4.使用承認の取り消し.....	- 31 -
第11章 管理人と住民組織	- 32 -
1.市営住宅管理人.....	- 32 -
2.自治会.....	- 32 -
3.共同作業等への協力.....	- 32 -

第1章 家賃について

1.家賃は毎月納めましょう

家賃は当月分を当月末までに納めてください。

市営住宅は、国の補助を受けて建設されており、家賃は入居者の収入に応じて低額になっています。

家賃は市営住宅の運営に係る費用の一部になっていますので、滞納されると、市営住宅の修繕や今後の建設などに支障をきたします。



2.家賃を滞納すると

家賃を長期にわたって滞納しますと、市では裁判所に支払命令を申立て、強制執行（差押え）により滞納金を徴収することになります。

また、3ヵ月以上滞納したときは、連帯保証人への通知や市営住宅の明渡しを求める場合がありますので、このようなことの生じないように、家賃は納入期限までに必ず納めてください。

※何らかの事情により納入期限までに家賃を納入できないときは、住宅係へ相談してください。

3.家賃の納入方法

①口座振替

ご指定の金融機関の口座から、毎月、自動的に引き落としされるので便利な方法です。

ご希望の場合は、金融機関又は住宅係へ「口座振替依頼書」を提出してください。

振替日は、毎月末日です。（12月は25日）振替日が土日祝日の場合は、翌平日に振替をします。

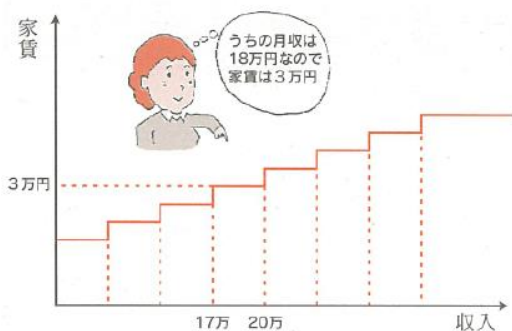
②納入通知書による納付

口座振替の手続きをしていない場合は納付書を送付しますので、納入期限までに、金融機関、コンビニエンスストア、市役所に持参の上納付してください。

なお、納付書を紛失した場合は、再発行いたしますので、住宅係まで連絡してください。

4.家賃は毎年収入に応じて決まります

市営住宅の家賃は、住宅の広さ、古さ、浴室の有無、敷地の利便性など（住宅による利益性）と、入居者の収入によって決まります。したがって、同じ住宅に住んでいても、毎年同じ家賃になるとは限りません。



5.収入の申告は毎年、正しく行いましょう

市営住宅の家賃は、入居者（同居している世帯全員）の月収を8段階に分け、それぞれの段階によって決められます。

毎年、7～8月頃に収入申告のための用紙を配布しますので、世帯全員の氏名と前年の収入を記入し、その収入がわかる書類（所得証明書など）を添えて提出してください。

収入申告を提出しないと、家賃を決めることができず、最も高い家賃を払っていただかなければならない場合がありますので、毎年必ず申告をしてください。

また、間違った申告や嘘の申告をして、家賃を少なく払っていたときは、後により多くのお金を支払っていただかなければならない場合がありますので、正しく申告してください。



6.収入超過と明渡し努力義務

入居者の収入が定められた基準を超えた場合、住宅を明け渡していただかなくてはならない場合があります。

なお、入居者の収入が失業や病気により変動したり、同居人数の増減があったときは、改めて収入の申告をすることで、収入超過の認定を取り消すことができます場合があります。

7.その他の費用

市営住宅に入居すると、家賃以外にも次のような費用が必要です。

- 電気、ガス、水道、下水道、電話などの公共料金
- 浴槽、湯沸器、暖房機などのリース料
- 共益費（共同玄関、階段、廊下の電灯、エレベータ及び外灯等の共用部分の電気代などの費用）
- 排水設備の清掃、集合煙突の清掃に係る費用
- 入居者の負担となる修理、交換など
- 自治会費など

第2章 こんなときは（各種手続）

1. 一時的に家賃が払えなくなったとき

次の理由で家賃が納入できない状態になったときは、条例等の定めるところにより、家賃の徴収猶予、減額又は免除が受けられる場合がありますので、住宅係に相談してください。

- ・失職や病気などで生活困窮のとき
- ・災害により著しい損害を受けたとき
- ・その他特別の事情があるとき

2. 収入が減ったとき

新たな収入の申告ができます。

年度の途中で退職などにより収入が減少したときは、改めて収入の申告をすることができます。この申告により、家賃を変更することができる場合があります。

3. 入居者、同居者、保証人などが変わったとき

入居名義人の変更（入居の承継）

入居名義人が死亡や転居などをした場合は、入居当時から同居していた入居者の親、配偶者、子どものほか、同居の許可を受けた日から1年以上引き続いて同居していた方に限り、名義を変更することができます。

同居の承認

入居の際に同居を認められた方以外の親族を新たに同居させたい時は、事前に申請のうえ、承認を受けなければなりません。

異動届

入居世帯員に次のような転入、転出などがあつたときは、すみやかに届出をしてください。

- ① 出産、結婚、養子縁組により同居者が増えるとき
- ② 結婚、養子縁組、死亡、転勤などにより同居者が減るとき

連帯保証人の変更

連帯保証人に次のような事情が生じたときは、新しい保証人を決めて変更申請書を提出してください。

- ① 死亡
- ② 失業などにより保証能力がなくなったとき

なお、連帯保証人に住所、勤務先等の変更があつたときは、変更届を提出してください。

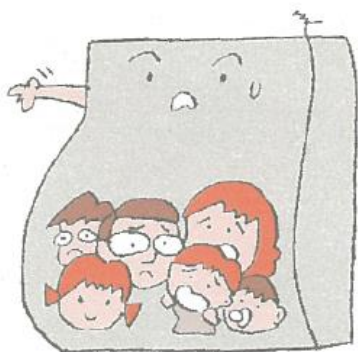
※新しい連帯保証人を確保できない場合は、住宅係へご相談ください。

4.他の市営住宅に移りたいとき（入居替え）

次のような場合、他の市営住宅に入居替え（転居）することができる場合があります。なお、適当な住宅が空いていないときや法律・条例に違反している場合は入居替えできません。

- 家族のどなたかが加齢や病気等で階段の昇降が難しくなり、エレベーター付きや低層階の住宅で生活しなければならないとき
- 世帯人数が大きく変わったとき
- 改良住宅の収入超過者が公営住宅に移るとき

など



5.住宅の増築・模様替え

市営住宅は公共の建物ですから、許可なく増改築をすることや設置している設備を変更すること、敷地内に車庫等の工作物を設置することを禁止しています。無断で行いますと、住宅の明渡しや損害賠償を請求することがあります。

特別な事情がありやむを得ないときは、事前に住宅係に申し出て許可を受けてください。
手すりの設置など、壁に穴をあける場合も同様です。

許可を受け変更した場合でも、住宅の退去時には原状回復をしていただきます。

第3章 禁止事項について

1. 禁止事項について

次に掲げることは、禁止しています。違反したときは、住宅を明け渡していただく場合がありますので注意してください。

- (1) 家賃を3ヵ月以上滞納したとき
- (2) 市営住宅や共同施設を故意に壊したり、汚したりしたとき
- (3) 正当な理由なく、無断で15日以上住宅を使用しないとき
- (4) 市営住宅を他の人に貸したり、入居の権利を譲ったりしたとき
- (5) 許可なく市営住宅内で商売をしたり、住宅を他の用途に使用したとき
- (6) 許可なく増改築や模様替えをしたとき
- (7) 周辺の環境を乱したり、他に迷惑を及ぼす行為をしたとき
- (8) その他公営住宅法等関係法規・条例・規則に違反したとき

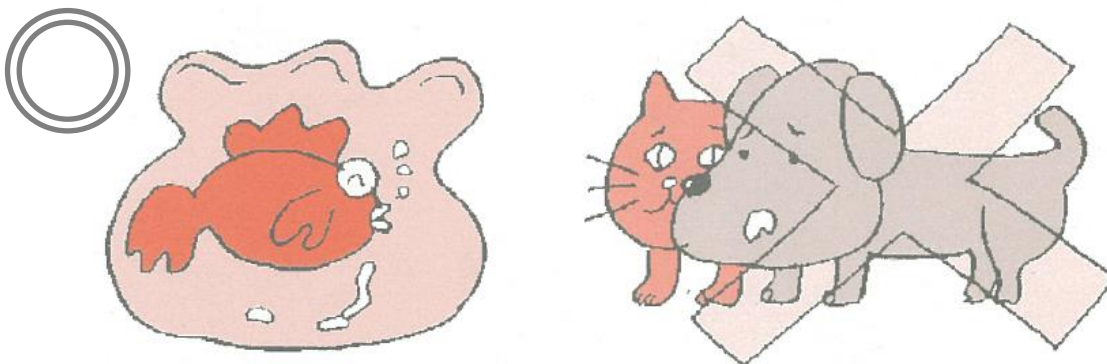
2. 犬猫等ペットの飼育禁止について

金魚や鳥カゴの中で飼う小鳥の飼育はできますが、犬、猫、鶏、鳩などの動物の飼育は禁止していません。

禁止している動物を飼育すると、住宅に多くの傷がつくなど通常の使用よりも激しく損傷する原因になったり、退去後も住宅に残った動物の臭いが消えるまでに長期間を要するなど、住宅を管理するうえで大きな支障となります。

また、飼う方にとっては何でもない鳴き声や臭いなども、飼っていない方にとっては大変気になるものです。アレルギー体質をお持ちの方は、体調に悪影響を及ぼすこともあります。

市営住宅は江別市民の財産であり、また、多くの世帯が生活する場ですので、皆さんが快適な団地生活を送ることができるよう、お互いにルールを守りましょう。



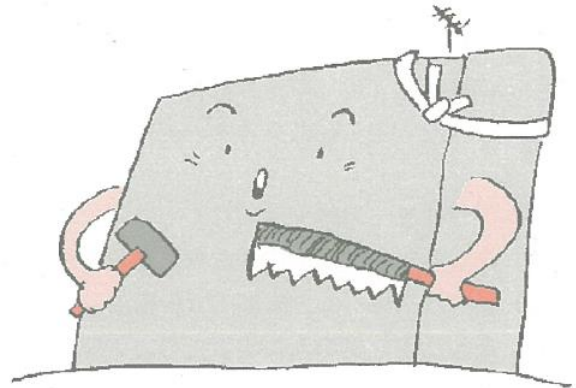
第4章 修繕について

1.修繕について

市営住宅は賃貸することを目的として建設された公共施設で、入居者が占有的に使用することになりますので、その維持管理に必要な経費は、入居者が負担することが原則となっています。このため家賃には修繕費などが含まれていますが、この修繕費で市が行う修繕の範囲は法律等で定められており、それ以外の修理、補修などは入居者が行うこととなります。

市が行う補修箇所であっても、修繕が必要になった原因が入居者の不注意な使い方によるものであった場合は、入居者の負担で修繕しなければなりません。

市営住宅は、市民の財産であるとともに入居者の財産でもあります。入居者ご本人のためにも、今後入居する方のためにも大切に使用しましょう。



2.計画修繕

計画修繕は、住宅及び附帯施設並びに共同施設について、建設年度や破損状態を調査して策定した年次計画に基づき、計画的に実施する工事をいいます。

【修繕項目】

- ・外部塗装・屋根ふき替・物置改修・屋外給排水施設等

3.不具合や故障が発生したとき（随時修繕）

住宅や設備の不具合や故障などが発生しましたら、すみやかに住宅係へ連絡をしてください。なお、消耗品の交換費用、入居者の故意や不注意を原因とする不具合や故障の修繕費用は、入居者負担になります。

入居者が修繕を行う場合は、資材等の規格が定められている場合がありますので、住宅係に確認をしてください。

住宅や設備の破損等が発生し、ただちに修繕をしなければ大変な被害に繋がるなどの急迫した事情がある場合は、住宅係の確認を待つことなく、入居者が修繕をすることがあります。なお、市が修繕を行う対象でなかった場合は修繕費用をお支払いすることはできませんので、十分にご注意ください。

住宅や設備等の一部が破損等で通常の使用ができなくなり、住宅係に連絡しても早期に解決することができないときで、不具合の原因が入居者に無いと判断された場合は、住宅係との協議により、その程度や日数に応じて家賃が減額されることがあります。

4.修繕に係る費用の負担

【市の負担で修繕又は取り替えるもの】

市の負担となるものは、建物の構造上主要な部分や建築設備の主要な部分で、修繕しなければ住宅としての機能が失われるようなものです。

【具体的な部位】

- ① 壁・基礎・土台・柱・床・梁・屋根・階段の修理
- ② 戸・襖・窓などの建具の修理
- ③ 床の修理
- ④ 給水管、排水管、便器、下水管
- ⑤ 配線、配電盤、開閉器（ブレーカー）
- ⑥ ガス配管、ガス栓、ガス元栓
- ⑦ 団地内道路
- ⑧ その他市長が特に必要と認めるもの



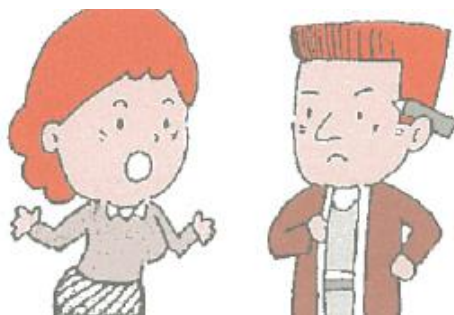
※市が負担をする修繕であっても、修繕が必要になった原因が入居者にある場合は、入居者の負担となります。

【入居者の負担で修繕又は取り替えるもの】

入居者の負担となるものは、通常の使用によっても磨耗する消耗品や通常の生活の中で当然行わなければならない維持保全に関するものです。

【具体的な部位】

- ① 畳の表替（裏返し）、襖の貼替
- ② 破損したガラスの取替
- ③ 壁、天井の塗装、塗替（結露による汚損を含む）
床のワックスがけ
- ④ 屋内給水カランのパッキンの修理取替
- ⑤ 屋内排水パイプ清掃
- ⑥ 電球、蛍光灯管、点灯管（グロー管）、ヒューズ取替
- ⑦ 換気扇の清掃
- ⑧ ガスホースの取替
- ⑨ 集合煙突の掃除および夏蓋の取替等
- ⑩ 植樹棚（休外）、物干台、物干竿の修理取替
- ⑪ 個人占有敷地内の通路、庭の手入れ、草刈、除雪
- ⑫ その他入居者の責任による修繕



第5章 明渡し(退去)の手続き

1.明渡届の提出

住宅を明け渡す（退去する）ときは、明け渡す日の10日前までに「明渡届」を住宅係に提出してください。このとき、「敷金返還請求書」も記入していただきますので、印鑑と口座番号のわかるものをご用意ください。



2.日割家賃の支払い

月の途中で明け渡しをする場合は、家賃を日割計算します。

3.入居者が設置したものの撤去

明け渡し時は、入居者が設置したもの（灯油タンク、網戸、灯具、浴槽設備、給湯設備、手すり、屋上テレビアンテナなど）を撤去してください。模様替えの申請をして変更したものがある場合は、原状回復してください。

4.清掃

退去するときには、住宅内をきれいに清掃してください。特に流し台、換気扇、トイレ、浴室は念入りに清掃してください。清掃が不十分な場合は、別途清掃にかかる費用をいただく場合があります。

5.電気、ガス、水道料金等の精算

明け渡す数日前には、電気、ガス、水道等の供給会社に退去の届出を済ませてください。郵便局への届出もお忘れなく！

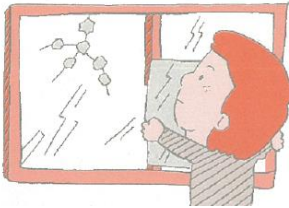
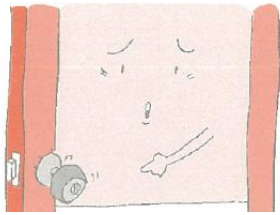


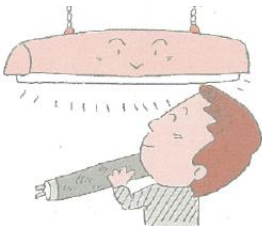
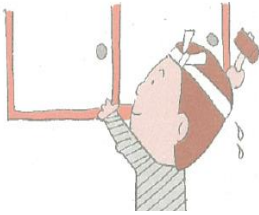



6.退去時検査

引越しが終了した後に、入居者立会いのもと、市の職員による住宅の検査を行います。これは入居期間中の住宅の損傷の程度などを調査し、入居者の負担となる修繕箇所を確認するものです。

7.敷金の返還

退去検査後に敷金を返還しますが、滞納家賃や損害賠償金（修繕費用等）があるときは、これを差し引きます。差引く金額が敷金の額を超えるときは、不足額を納入しなければなりません。敷金の精算には2ヵ月程度の期間がかかる場合があります。

8.点検してください

＜退去時に入居者が修繕及び撤去するもの＞	
<p>【ガラス】</p> <p>破損、ひび割れしているものを取り替える。</p> 	<p>【付属品】</p> <p>紛失、または損傷しているときは、整備する。</p> 
<p>【畳表】</p> <p>汚損、すり切れ、切傷の著しいものがあるときは、裏返しまたは、表替えをすること。</p> 	<p>【鍵】</p> <p>入居時にお渡しした鍵（物置を含む）は全て返却してください。</p> 
<p>【電気施設】</p> <p>コード、点滅器、グローブ、キーソケット、ヒューズ、両面灯、蛍光灯、コンセントを点検し、破損しているときは修理する。</p> 	<p>【壁・天井・棚】</p> <p>人為的に破損したり、模様替えをしたときは、もとの状態に戻すこと。</p> 
<p>【灯油タンク】</p> <p>ご自身で設置した屋外灯油タンクは必ず撤去してください。</p> 	<p>【物干し】</p> <p>ご自身で設置した物干し（竿・台を含む）は必ず撤去してください。</p> 
<p>【その他】</p> <p>修繕及び取替えが必要と認められるときで、それが入居者の使用上の不注意によるものであるときは、修繕または取替えてください。</p> 	

第6章 市営住宅の使い方(専用部分)

1. 玄関

入居したら、表札をかけましょう。皆さんがその住宅に住んでいるという表示ですから、名義人本人の名前を掲示してください。

玄関のコンクリート土間は完全防水ではありませんので、中高層住宅で水を流すと階下に漏水する恐れがあります。掃除は、茶がらやぬれた紙等をまいて、ゴミをふき取ってください。

●建具などは丁寧に扱きましょう

建具は使用度が高いため故障の生じやすいものですから、丁寧に使用しましょう。

ドアや窓などの鋼製建具は重いために乱暴に開閉しがちですが、故障を起すと専門家でないと修理できませんので注意してください。また、水やホコリがたまると腐食することがありますので、適宜、掃除をしてください。

中高層住宅の鋼製ドアにはドアクローザーという金具がついています。これは、ドアを自動的に静かに閉めるためのものです。これを無理に早く閉めようとする、ドアクローザーや丁番を傷めることがあります。

あけぼの団地の一部の住宅には、玄関ドアの上端にストッパーと呼ばれる金具がついています。これはドアが一定のところまで開くと、ドアを止めて開き過ぎないようにする器具です。それ以上に無理に開こうとすると壊れてしまうことがあります。

扉の故障は大抵の場合、扉を乱暴に閉めることによって起こります。ドアノブが空回りするような場合は、こまめにビスを締め直したり、丁番の狂いを調整してください。また、丁番には時々油をさしてください。



2. 台所

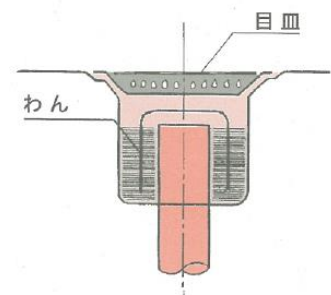
台所は、熱気や煙がこもりやすいので換気扇を使用するか、窓を開けるなど換気に留意してください。

●排水トラップ

台所で使った水は、流しの排水トラップを通り、さらに建物の中の排水管を通して、汚水桝を経て下水管に流れ込む仕組みになっています。

排水トラップは、常時水がたまっていて、これに「わん」をかぶせ、臭気等が上ってくるのを防いでいます。冬期間に長く留守にする時、この水が凍結する場合がありますので注意してください。

目皿を取り外して使用すると、大きなゴミが流れて排水管が詰まる原因になりますので、必ず取り付け使用し、目皿に溜まったゴミはこまめに取り除いてください。



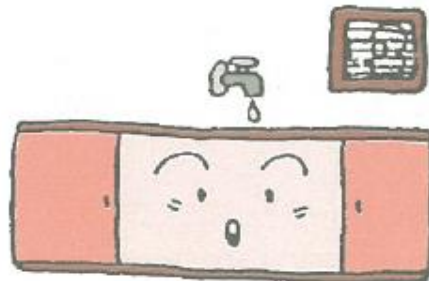
●換気扇

換気扇が設置されている住宅は、換気扇に付いた油汚れを時々掃除してください。汚れが付いたままにしていると、汚れの粘性のため換気扇が作動しなくなる場合があります。

●流し台

ステンレスの流し台の汚れは、中性洗剤でこまめに洗い落としてください。磨き粉を使用すると細かな傷がつきます。ステンレス製の流し台であっても、汚れを放置すると、さびつくことがありますので注意してください。

ガスレンジの下は、普段は目につきにくいですが、汚れがたまりやすいところですので、こまめに掃除してください。



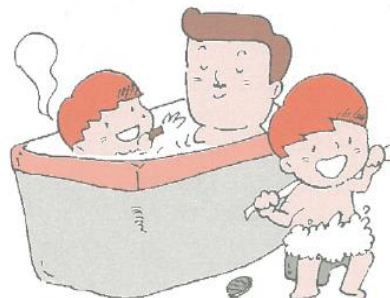
3.浴室

●排水トラップの掃除

浴室の床排水口には「ワントラップ」が取り付けられています。目皿の上にたまる髪の毛等を取り捨てるとともに、時々目皿を取りはずして「ワントラップ」を上げて掃除してください。ワントラップは、はずしたままにしないでください。はずしたままにしておくと、臭気が上がって浴室が臭くなります。

●ユニットバスの使用

一部の中高層住宅にはユニットバスが設置されています。通常は汚れにくいものですが、こびりついた汚れやつなぎ目部分のカビなどは落としにくいものです。日頃から汚れやカビを放置せず、取扱説明書などを参考に、ひどくならないうちに落としてください。



●排水管の詰まり防止と清掃

住宅の配水管は、流しや風呂からゴミを流さぬよう注意していても、長い間には油やあかが付着してしまいます。

このような状態のままですと配水管が詰まりやすくなりますので、市販の配管洗浄剤等を使用して時々掃除してください。なお、中高層住宅の建物内排水管についても、年に一度は掃除してください。

4.水洗便所

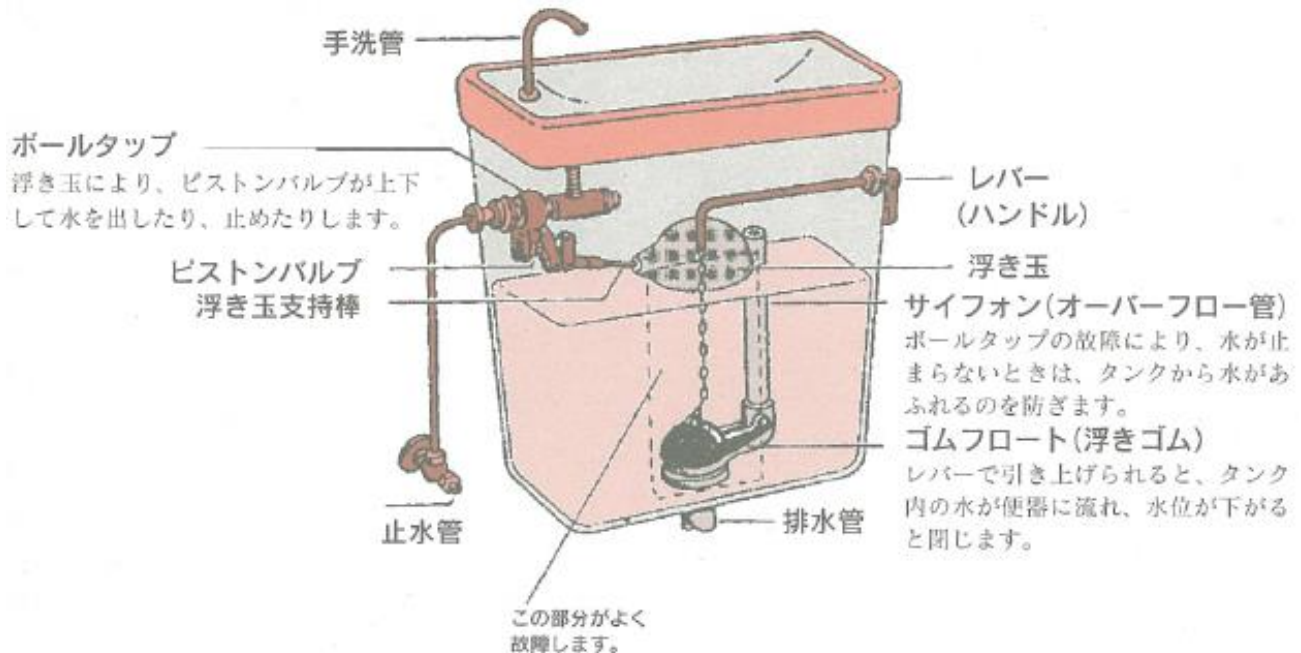
市営住宅の便所は水洗式です。汚水管を詰まらせたり、使い方が悪くて故障しますと修理が極めて困難です。この修繕費用は、入居者の負担となりますので、十分に注意してください。

●トイレットペーパー以外は流さないでください

トイレットペーパー以外のものを流すと、汚水管が詰り、便所が使用不能となる原因になりますので、絶対に流さないでください。

●水を出すレバーは乱暴に扱わないでください

便器内に水を流すためのレバーは、故障しやすいものです。タンク内のクサリがはずれて使用できなくなりますので、ていねいに扱ってください。



●掃除方法

便器は用便毎に規定通りの洗浄水を流していただければ、特別な掃除は必要ありません。ただし、上又は横にかけた小便をそのままにしておくと、徐々に床に落ちてきて、床材が腐食することがありますので、こまめにふき取ってください。便所の床の水洗いはできません。

金具類は上質のクロームメッキを施していますが、磨き過ぎるとはげてきますので注意してください。

5.水道

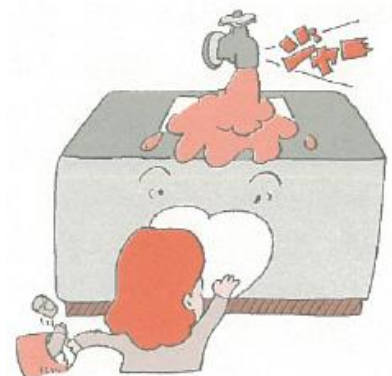
台所や便所の水が止まらないときや配管等が漏水しているときは、必ず水道の元栓を閉めてから、住宅係へ連絡してください。

●断水のと

断水は、停電・機械の故障・水道工事または水の使用量が急激に増えた場合におこります。

水道の使用中に断水した場合は、直ちにカランを閉めてください。もし、閉め忘れたまま外出しますと、通水が始まったときに水が開放となり、あなたの部屋が水びたしになるばかりか、階下にも漏水して大変な被害を及ぼします。



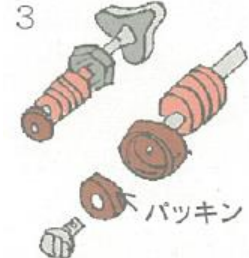
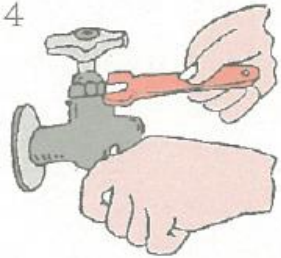
また、カランにホースをつないで浴槽やバケツに水を入れているときに断水した場合には、直ちにカランを締めてホースをはずしてください。もし、そのままにしておきますと、バケツ等に入っている水が逆流して水道を汚染します。



●カランからの水もれと異常音

カランを強く閉めても、ポタポタと水がもれたり、カランをあけたときに異常音を発したりするのは、カランのパッキンが減っているためです。放置するとカラン等を傷めることにもなりますので、早目にパッキンを取り替えてください。

＜パッキンの取替え方＞

<p>1</p>  <p>止水栓を閉める。スパナでカランの上部をゆるめる。</p>	<p>2</p>  <p>カランの上部を取りはずす。</p>	<p>3</p>  <p>工具でビスをはずし、パッキンを取替える。</p>	<p>4</p>  <p>カランの上部をはめ込み、手で2～3回まわしてから、工具でしめつける。</p>
--	---	---	--

6.電気

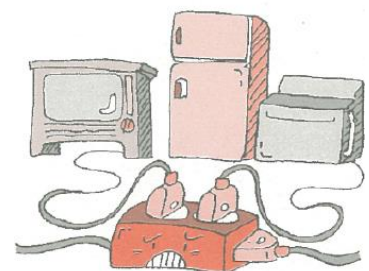
●電気設備の正しい使い方

- ① 配線や電灯ソケット・コンセント等には、安全限度(電灯ソケット 600W・コンセント 1.5KW)がありますので、住宅全体の電気許容量を十分確かめたうえで、安全限度内で使用してください。
- ② 契約用ブレーカーの横に安全ブレーカー・スイッチが並んで設置されています(電灯回路用とコンセント回路用)。容量以上の電気を使用すると、ブレーカー・スイッチが切れ、住宅内全部の電気が切れます。例えば、20 アンペアの安全ブレーカーが取付けられているときは、一度に 2,000W までの電気器具が使えるということで、電灯、テレビ、アイロン等のワット数の合計が 2,000W 以上になるものを同時に使えば「安全ブレーカー」のスイッチが自動的に切れて、停電になります。

この場合、使用中の電気器具を減らしてから、ブレーカー・スイッチを押し上げてください。なお、安全器の場合は、切れたヒューズを取替えてください。停電は解消します。

これらを行っても停電が解消しない時は、電力会社に連絡をしてください。

- ③ タコ足配線は漏電やショートの原因がありますので、やめてください。



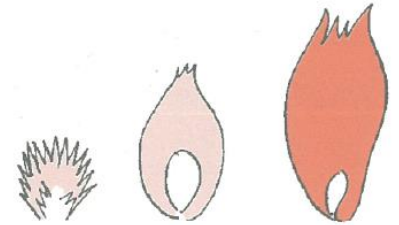
7.ガス

市営住宅のガス供給は、都市ガス供給とLPガス供給があります。表示の異なる器具を使うことは危険ですので、お手持ちの器具の表示を確かめてください。

ガスは取り扱いを誤ると危険がともないますので、次のことを厳守し、安全に使用してください。

●ガス中毒について

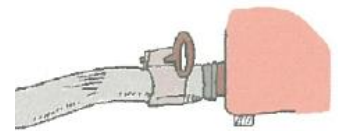
ガスが完全燃焼するためには、ガス量の4～5倍の空気が必要です。部屋の換気をよくし、バーナーの空気口の調節をすることが大切です。ガスが不完全燃焼すると、有毒な一酸化炭素が発生し、それが蓄積すると、ガス中毒を起します。また、完全燃焼している場合でも換気が悪いと、室内の炭酸ガスが増えてきます。特に冬季の換気には、注意してください。



〈空気過多〉 炎が短くなり、ゴート首を立てながら燃えます。	〈最良〉 内炎がすぎとおった青い色で勢いよく安定して燃えます。	〈空気不足〉 炎が赤い色で勢いがなくローソクの火のように燃えます。
----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------

●ガス器具の正しい使い方

- ・部屋の換気に十分気をつけ、バーナーの空気口を調節しましょう。
- ・ゴム管は、差し込み安全バンドで十分に固くとめましょう。
- ・長いゴム管及び古いゴム管の使用は危険ですからやめましょう。
- ・器具やゴム管は、検査合格証のある優良品を使いましょう。ビニール管の使用は危険です。
- ・器具は時々手入れをし、炎口の汚れを掃除しましょう。
- ・外出の際は必ずガス栓及びガスメーターコック弁を閉めるようにしましょう。
- ・夜間寝る前や外出・外泊のときには、ガスの元栓を必ず閉める習慣をつけましょう。
- ・万が一ガスもれがあったときは、火気をなくして至急供給ガス会社に連絡してください。
- ・使用しないコックには、必ずゴムキャップをつけましょう。
- ・ガスについて異常や事故があったときは、すぐガス会社に通報して修理を受けてください。
- ・危険防止のうえから、年に一度は、ガス器具の定期点検を受けましょう。

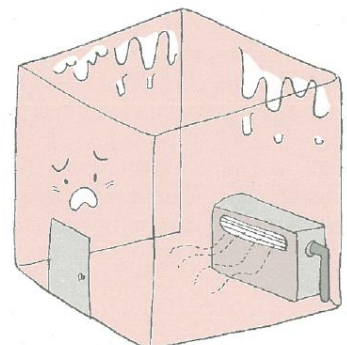


8.暖房・換気

●暖房について

冬季に入居した場合、建物が冷えていて結露を生じやすいので、しばらくの間は全室開放(押入、玄関、ホール共)し、全室内をできるだけ同じ温度にしてください。(快適な生活温度 20℃前後)

高層住宅など気密性の高い住宅では、ポータブル石油ストーブを使用しないでください。煙突のついていない開放型のストーブを使用すると、大量の水蒸気が発生して結露現象により下階に水漏れをおこす原因にな



ったり、室内空気を汚染して酸欠などの事故の原因になります。また、転倒や給油時の油漏れによる火災発生の危険が増しますので、決して使用しないでください。

集中暖房給湯器（TES）が設置されている住宅では、取扱説明書を読んで正しくお使いください。使い方がわからないときや故障していると思われるときは、ガス会社に連絡してください。

●換気について

暖房が必要な期間中は室内を閉め切りがちになりますが、閉め切ったままですと、ガスコンロの燃焼ガスや呼気などで空気が汚染されますので、時々換気扇を回したり窓を開けて空気の入れ換えをしてください。

また、中高層住宅で集中換気扇（ロスナイ）が設置されている住宅は、季節を問わず24時間作動させてください。

9.結露を防ぐ

鉄筋コンクリート造やブロック造の住宅で暖房するようになると、特に北面の外壁の内側やこれに接した押入れ、便所などが湿気を帯びてくることがあります。

これは結露といわれる現象で、冬期間にこの結露によって、表面の汚れ、かびの発生、室内仕上げ材の腐朽などのほか、結露水による布団、家具等の被害などがみられる他、結露水が下階に漏れ出し大きな被害を出すこともあります。結露を原因とする修繕の費用は、基本的には入居者の負担となります。

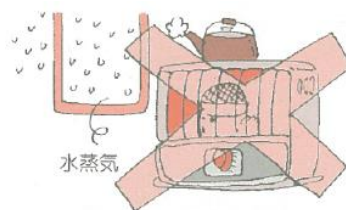
結露は、鉄筋コンクリート造やブロック造のように気密性の高い住宅に多く、その原因は室内の湿度が高いことと室温が必要以上に高くなることにあります。

市営住宅では、この結露を防ぐため、設計上・施工上できる限りの防止策を行っていますが、それだけでは完全でなく、生活なさる皆さんに協力していただいて、はじめて効果があるものです。

次の点を守り、快適な住まいになるよう留意してください。

●ポータブルの石油ストーブは使用しない

煙突のないポータブルの石油ストーブは、多量の水分が室内に放出されて、湿気が多くなり結露がおきやすくなりますので、使用しないでください。



●室温を適度に保つ

湿気は室温が高い程、多く含むこととなります。したがって、常時室温を高くしているとそれだけ結露の危険性が大きくなります。また、室温が高過ぎると乾燥感が強くなり、加湿器等を使用することで水蒸気を発生させ、ますます湿気が多くなって結露を生じるもとになりますので、室温は20℃前後を保つようにしましょう。



●室内を換気する

家族が多いとか幼児がいる家庭では、洗濯物が多くなり湿気が多くなりがちです。このような家庭では、室内換気口を開けたり、台所の換気扇を回したり、掃除の際に窓を開けるなどして、時々外気を取り入れるようにしましょう。

中高層住宅で、集中換気扇(ロスナイ)がついている場合は、季節を問わず24時間運転させてください。

●北側の部屋のフスマを開放する

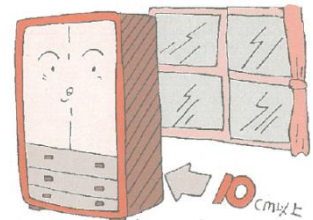
北側の部屋(暖房のない部屋)を閉めると、この部屋の室温が下がり同時に外壁や押入の表面温度も下がってしまいますが、居間の湿気はフスマを閉じた状態でも北側の部屋に侵入しますので、結露が発生しやすくなります。

日中はなるべくフスマを開け、全部の部屋を暖めるようにしましょう。



●外壁側に家具類を置かない

南面以外の外壁側に家具等を置くと、その裏側の空気の流通が悪くなり、壁面が冷え結露しやすくなります。なるべく、外壁側には家具類を置かないようにしましょう。やむを得ず置かなければならないときは、壁から10cm以上離し、また、家具の下にタルキ等を敷いて裏側空気の流通をよくしましょう。



●カビが発生した場合

万が一カビが発生した場合は、その部分の風通しを良くして乾燥させてから、カラぶきん等で丁寧に取り除いてください。

10.害虫等の対策

ワラジ虫等の虫に対する防除殺虫やネズミの駆除は、入居者が行ってください。

シロアリやキクイムシ等、住宅の材質などに原因があるものは、市負担で害虫防除の措置をします。

蜂の巣を発見した場合は、住宅係へご連絡ください。



11.鍵について

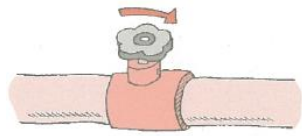

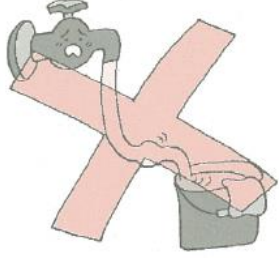
市では入居中の住宅の鍵は保管していません。万が一紛失した場合は、キーシリンダーの交換費用も含め、入居者の費用負担になりますのでご注意ください。

12.冬期間の凍結には注意しましょう

●水道管の凍結防止

冬期間は、水道管の凍結を防がなければなりません。みなさんに注意していただきたいのは止水栓からカランまでの管の凍結防止ですが、凍結の恐れのある時の操作は次の通りです。

●水抜時の操作

①	止水栓のハンドルを右に回し(時計の針の方向)、水を止めます。 中途半端な閉め方をせず「キッチリ」と閉めてください。	
②	水抜栓のハンドルを回すと水が落ちます。 平屋建、二階建の場合は止水栓と水抜栓が一つになっていて、ハンドルを右に回すと、止水と水抜きが同時に出来ます。この時に「シューン」という音がしますが、これにかまわずに閉めると、やがて止まります。完全に閉めないで土中に水が出続けますので、注意してください。	
③	室内のカランを全部開けて、配管の残り水を完全に落します。 この場合、カランにホースをつないで汚れた溜水の中に入れておきますと、それを吸い込んで逆流し、管の中を汚しますので注意してください。 (※中高層住宅の場合、止水栓、水抜栓とも階段や廊下のパイプシャフトの扉を開けるとあります。)	

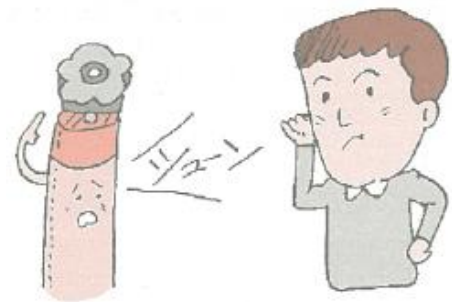
●使用時の操作(水抜時の逆の操作)

①カランを閉める。

②水抜栓を右に回して、「キッチリ」と閉める。

③止水栓を左に回して開ける。

(平屋建・二階建の防寒止水栓の場合は左に回して開けますが、中途半端ですと、いつも「シューン」という音がします。水が土中に逃げている証拠ですから、注意してください。)



●便所の凍結防止

特にひどい寒波時や長時間留守にする場合は、凍結して使用不能になるばかりでなく、便器トラップ、タンク、給水管等を破損する恐れがありますから注意してください。

凍結防止のための操作は次の通りです。



水抜栓を開けて、管の中の水を落とす。



便所内の洗浄タンクの把手を大使用の方に捻り、タンクの水を落とし空にする。



長時間留守にするときは、便器の中に市販の不凍液を入れると凍結しません。

●万一凍結させてしまったときは

あわてて熱湯をかけてはいけません。冷えている陶器に熱湯をかけると、ガラスと同じように割れてしまいます。温度差約80度で割れてしまいますので、まず「ぬるま湯」を入れかきまわし、便器を温めながら少しずつ熱いものを入れていきます。

氷がとけても、すぐに使用しないでください。熱くなっている便器に冷たい洗浄水がかかって、便器が割れてしまいます。



第7章 市営住宅の使い方(屋内共用施設(中高層住宅))

1.共同玄関

共同玄関の戸は、必ず閉めてください。特に冬季に戸を開放したままにすると、階段室や廊下に寒風が入り込み温度が下がってしまいますので、共同玄関近くにお住まいの方に迷惑がかり、また水道凍結の原因にもなります。

共同玄関に自転車や灯油タンク等を置かないでください。通行の妨げになる他、火災等の緊急時に避難の妨げとなります。

2.共同郵便受

中高層住宅には、1階共同玄関付近に集合郵便受箱が設置されています。ご自分の部屋番号の受箱に氏名を表示し、南京錠等を用意して施錠してください。



3.階段、廊下

階段、廊下は、皆さんが共同で使用するところですので、快適にお住まいになるためにも、常に清潔にするよう心がけてください。また、他の入居者の迷惑にならないように次の事に注意してください。

- ① 階段は完全防水ではありませんので、掃除のときは水打ち程度とし、ホースで水をまいたりしないでください。
- ② 階段の床はコンクリートでできていますので、音がよく反響します。話し声、靴音は特に響きますので、静かに通行しましょう。
- ③ 自転車や乳母車等を置かないでください。通行の妨げになる他、火災等の緊急時に避難の妨げとなります。
- ④ 電灯の点滅は、お気付きの方が行ってください。



4.ベランダ

●ベランダの使用について

- ① ベランダの排水管は、雨水を流すためのものです。生活排水などを流すと、流した水が下の階で処理しきれず、ベランダにあふれたり、干している洗濯物を汚してしまうなど、下の階にお住まいの方に大変な迷惑をかける可能性があります。また、ベランダの床は、完全防水しておりませんので、雨水以外は絶対に流さないでください。また、時々排水の目皿を清掃してください。
- ② 隣家との境の間仕切板は、火災などの緊急の場合に、打ち破って避難できるように作られています。また、床には下階に避難するためのハッチを設置しているところもあります。避難時の障害になりま

すので、これらの付近に物を置かないでください。

- ③ 洗濯物を手すりにかけたり、つき出して干すことは、団地の美観をそこなうばかりでなく、階下の方にたいへん危険です。お互いに注意しましょう。



●危険防止について

- ① ベランダの手すりの高さや「さん」の間隔は幼児が落ちないように設計されていますが、木箱など幼児にとってふみ台になる物を置くと非常に危険ですので十分ご注意ください。
- ② ベランダの手すりの上に植木鉢などを置くと、落下したり強風に飛ばされたりして非常に危険ですので、絶対に置かないでください。
- ③ 風の強い日には、物干竿が吹き飛ばされないよう、フックに結びつけるなど対策をしてください。

5.エレベーター

高層住宅には、エレベーターを設置しています。次のことに注意して正しく使用してください。

- ① 荷物を積み降ろす際には、ドアに物をぶつけないでください。かご内では、飛び跳ねたり、暴れたりしないでください。故障や事故の原因になります。
- ② 幼いお子さんのひとり乗りやエレベーター内や昇降口付近での遊びは非常に危険ですので、絶対にしないように注意してください。
- ③ エレベーターの運転に必要な電気料金は、共益費として入居者の負担となります。用も無いのにエレベーターを呼んだり、ドアを開け閉めしたり、不必要な階に停まることは、電気の無駄遣いとなります。また、急いで使いたい人の迷惑になりますのでやめましょう。
- ④ 万が一エレベーター内に閉じ込められた場合は、非常連絡ボタンを押してください。外の人と話すことができます。また、非常音声に気付いた場合は、1階に設置されているインターホンで中の人と話することができますので、状況を確認の上、エレベーター保守管理会社に連絡をしてください。
- ⑤ 昇降口付近やかご内は、清掃し常にきれいにしてください。とくに、ドアの敷居溝のゴミは完全に取り除いてください。



6.パイプシャフト

階段室の踊場や廊下に扉があり、これを開けるとガスや水道等のメーター、給排水管、ガス管等が通っているパイプシャフトがあります。ここには、それぞれのバルブが取り付けられており、長期間不在にするときや修繕のときに操作するもので、日常使用することはありません。また、これら进行操作するときは、誤って他の住宅のものを操作しないよう十分に確認をしてください。

法令により禁止されていますので、パイプシャフト内に個人の持ち物を置かないでください。操作や点検の妨げにもなります。

7.排水設備

中高層住宅では、台所の流し場、トイレ、浴室等の排水管、汚水管は、構造上上下の住宅が一本の管で繋がっています。固形物や油等の詰りやすいものは、絶対に流さないように注意してください。管を詰まらせてしまうと、水が逆流し、棟全体の入居者の迷惑になることがあります。

また、流し、浴室の排水管には自然に脂が付着しますので、流れが悪くなったと思われる時には掃除をし、共用管については共同で定期的な掃除をするようにしましょう。



8.消防用施設

中高層住宅には、消火器、消火栓、火災報知器等の設備があります。入居者の皆さん方も、消防演習を行うなど常に消火器の扱い方や避難方法(ベランダ、非常階段、避難ハッチ)等について知っておきましょう。



9.緊急警報ブザー

中央団地の身障者用住宅と高齢者対応住宅及び新栄団地には、インターホンに非常警報ブザー機能がついています。ブザーが鳴ってランプが点滅しているときは、入居者に異常がおきていると考えられますので、入居者に声をかけると同時に住宅係に連絡してください。



第8章 市営住宅の使い方（屋外共用施設）

1. 児童遊園

団地内の児童遊園にはブランコなどいろいろな遊戯施設があり、点検整備などを行っていますが、皆さんが利用する場合、特に小さい子供さんの事故の発生を未然に防止するよう心がけてください。

施設の故障等を発見したら、住宅係へ連絡してください。

※遊戯施設によっては、小さなお子さんが一人で遊ぶと危険なものもありますので、保護者の方は十分ご注意ください。



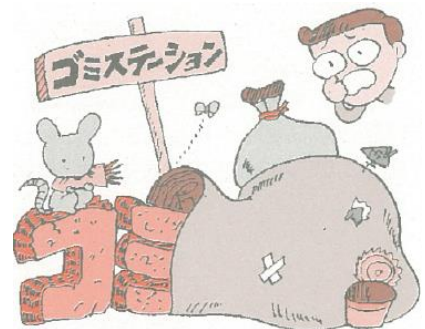
2. フェンス

敷地の境界、のりの上部、児童遊園のまわりにフェンスが設置されている場合があります。これは、境界線の明確化、のりの保護及び危険防止、児童遊園からの飛び出し防止等のためのものです。子ども達がフェンスによじ登ったりすることは非常に危険ですし、フェンスを傷めることにもなりますので、十分に注意してください。

3. ゴミ収集場

「ゴミ」は指定ごみ袋に入れて、決められた曜日の朝に、所定の場所に置いてください。

また、ゴミ収集場の周囲は、日常心がけなければ乱雑になりがちな場所ですから、皆さんで清潔に使用できるよう心がけましょう。



4. 自転車置場

中高層住宅には、自転車置場を設置しています。利用する方が、お互いに注意してきちんと並べ、きれいに使いましょう。

5. 駐車場

駐車場は、住民で組織する自治会や駐車場管理組合等が管理しています。駐車場所、除雪、保安などは、利用者の皆さんで協力して実施してください。

車庫証明の申請は、自治会や駐車場管理組合等へ行ってください。

6.住宅路

団地内の通路に駐車をしたり、通行の支障となるものを置くことはできません。

住宅路に自動車などを乗り入れると、他の入居者の通行の妨げになります。また、自動車の重量で路床が壊れてへこみ、雨水などが溜まるようになってしまいます。

住宅路わきの側溝にゴミや泥が溜まると流れが悪くなり、水があふれることがありますので、ときどき側溝の清掃をしましょう。

7.庭

平屋建、二階建や一部の中層住宅には、入居者が専用で使用することができる庭があります。畑やガーデニング等にお使いいただけますが、雑草等の管理を適切に行い、住環境を良くすることに努めてください。

樹木を植えたときは、枝葉の管理を適切に行い、また、退去時に植えたまま残していくことはできませんので、ご注意ください。



8.集会所

市営住宅には、皆さんの集いの場として集会所を設けています。この集会所は、入居者の皆さんの交流の場として、各種集会、講習会、その他入居者相互の親睦、福祉厚生、娯楽及び教養等の向上を目的に使用していただくものです。きまりをよく守って利用しましょう。

9.除雪

団地内道路の除雪は、市の土木事務所が行いますが、各住棟、住戸への通路や駐車場などの除雪は、入居者の皆さんが協力して行ってください。

中高層住宅の出入口の除雪は、住棟の入居者の皆さんが協力して行ってください。

あけぼの団地の平屋建及び二階建住宅の屋根の雪降ろしや窓の冬囲いは、入居者の方が行ってください。雪降ろしに時には、事故のないよう十分に気をつけてください。空家部分の除雪は、市が行いますが、年に数回の実施ですので、近所の入居者の方へはご協力をお願いします。

排雪についても、住棟又は地区の住民の皆さんで協力して行ってください。

第9章 気をつけましょう（防災について）

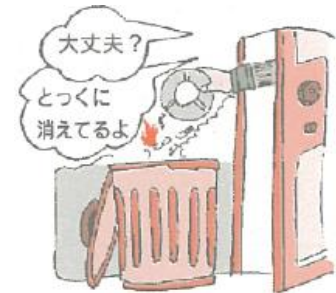
1. 火の用心

●火遊び注意

お子さんには、火の正しい取り扱いと火事の恐しさをわかりやすく話してあげるとともに、絶対に火遊びをしないよう注意しましょう。

●タバコ注意

タバコの吸殻は、消えているように見えてもくすぶっている場合があります。ゴミ箱に捨てる前には、水をかけましょう。また、寝タバコは危険ですので絶対にやめましょう。



●ストーブ注意

ストーブの近くにカーテンや洗濯物など燃えやすいものを置かないようにしましょう。

●タコ足配線注意

タコ足配線は、漏電やショート危険が多いのでやめましょう。また、プラグの根本が切れかかっている器具を使うのはやめましょう。

●火の元注意

わずかな時間の外出でも、火の始末はきちんとしましょう。ガスを使わない時や寝るときは、元栓を締めましょう。

天ぷら鍋からは目を離さないようにしましょう。



2. 地震等の時は

●地震時の心得

1. まず身の安全を

テーブルの下など丈夫なものの下に隠れ身を守る。

2. すばやく火の始末を

揺れがおさまったらまず火を消す。

3. 戸を開けて出口の確保

避難口を確保するためドアを開ける。

4. あわてて外に飛び出さない

地震直後は、外へ出ることがかえって危険な場合があるので、飛び出さない。

5. 近所で声をかけあう

お互いの安否を確認しあい、負傷者やお年寄りの安全を確保する。

6. 火が出たらすぐ消火

地震により火災が発生すると、消防も間に合わないので、小さなうちに消火する。

7. ガラスの破片に気をつけよう

ガラスや食器の破片が落ちているかもしれないので裸足で歩き回らない。

8. 協力し合って応急救護

ケガ人などがいるときは、みんなで協力し合って応急救護する。

9. 正しい情報を聞く

大きな災害のときは、デマや流言が横行するのでラジオなどで正しい情報を聞く。

●地震に備えて

1. 家具類の転倒を防止しよう

家具類や大型電化製品など転倒の危険がある物は、できるだけ転倒防止策を施しておきましょう。

2. 家族の話し合いを

非常時の役割分担などを家族で話し合い、確認しておきましょう。

3. 避難経路・避難場所を再確認

家族が離れ離れになったときの集合場所の確認も忘れずにしましょう。

4. いつでも避難できる準備を

万一のときにすばやく避難できるように、日頃から非常持出品の準備をしましょう。

3.落雪に注意

落雪による事故が起きないように気をつけましょう。屋根の雪おろし、軒先の雪やツララ落としを定期的に行いましょう。

中高層の住宅でも最上階の方は、窓や、ベランダから可能な範囲で、ツララを落としてください。その際、下に人がいないことを確認して、事故が起こらないように注意してください。

4.避難路の確保

災害時における避難路の確保は大切です。玄関前、アプローチなど常に除雪しましょう。

中高層住宅では、除雪当番などを決めて皆さんで協力して除雪してください。

5.損害賠償責任保険への加入

市営住宅の入居者も、民間の賃貸住宅と同じように修理義務や原状回復義務がありますので、万一の事態に備え、借家人賠償責任補償や修理費用補償付きの火災保険へのご加入をおすすめします。

第10章 集会所の使用について

1.集会所使用手続き

集会所を使用するときは、あらかじめ申請書を集会所管理人に提出し、市から承認を受けてください。

2.使用条件

集会所を使用する方は、次の条件を守ってください。

- ① 備付器具・什器等を集会所から持ち出さないでください。
- ② 集会所の使用承認の時間内で準備、後始末をしてください。
- ③ 承認を受けた目的以外には使用しないでください。また、他の人に貸したりしないでください。
- ④ 使用後は、きれいに掃除し、元通りにして管理人に連絡してください。
- ⑤ 建物または付属器具等を壊したりしたときは、元通りになおすか、または、修繕に要する費用を弁償してください。



3.使用禁止事項

集会所を使用するにあたり、次の事項に該当する場合は、使用をお断りすることになります。

- ① 入居者の生活の秩序を乱すおそれがあるとき。
- ② 特定の政治活動、宗教活動または選挙活動を行うとき。
- ③ 宿泊するとき。
- ④ 営利事業に使うとき。
- ⑤ 共同施設の設置の目的に反するとき。

4.使用承認の取り消し

既に集会所使用承認を得ている場合であっても、次に掲げる項目に該当する場合は、その使用承認を取り消すことがあります。

- ① 承認の条件に違反したとき。
- ② 共同施設の設置の目的に反する行為があったとき。

第11章 管理人と住民組織

1.市営住宅管理人

市営住宅の各団地地区や各棟には、管理業務のお手伝いをしていただくため、入居者の中から住宅管理人をお願いしています。

住宅管理人をお願いしていることは、次の事項です。

- (1) 入居者から住宅係に提出される各種申請書類の取次ぎなど
- (2) 市営住宅の修理すべき箇所の報告・確認など
- (3) 連絡文書の配布など
- (4) 共益費等の徴収

住宅管理人の任期は1年です。皆さんで交代して引き受けてください。

2.自治会

市営住宅では、入居者の皆さんを会員とする自治会が組織されています。

自治会は皆さんが住みよい団地生活を送るために、入居者相互が協力・連携し、災害時をはじめ、日常生活での様々な事柄に対して重要な役割を果たしています。

市営住宅に入居された方は、必ず自治会に加入してください。

次のようなことは、住民の皆さんで自治会活動として行っていただきます。

- (1) 団地内の清掃・草刈り等の美化、除排雪
- (2) 駐車場の日常的な管理・運営
- (3) 共益費や共用部分電気代などの徴収、支払い
- (4) 地域の防災活動
- (5) 住民間の問題処理など

3.共同作業等への協力

自治会または棟の住民同士で決定した掃除当番、除雪当番などや消防訓練などの行事には積極的に参加して、快適、円満な共同生活を送れるよう心がけてください。