

池田市営住宅 入居のしおり

作成 池田市営住宅等指定管理者
日本管財株式会社
池田市営住宅管理センター

はじめに

池田市営住宅は、住宅に困っている収入の低い方のために池田市が国の補助を受けて整備したもので、池田市民共有の財産です。したがって、一般の借家やアパートなどとは異なり、公営住宅法や池田市営住宅条例などによってさまざまな制限や義務が定められています。また、日常生活のいろいろなことについても、入居者の皆さん同士の約束ごとや取り決めが必要になります。

この「入居のしおり」は、住宅を正しく、大切に使用していただくために必要なことがらをまとめたものです。折にふれ、ご活用していただきますよう、お願い申し上げます。

もくじ

	ページ
入居の際の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・	1
家賃などの支払について・・・・・・・・	2
家賃について・・・・・・・・	4
収入超過者について・・・・・・・・	5
高額所得者について・・・・・・・・	6
駐車場の利用について・・・・・・・・	9
入居中に必要な手続き・・・・・・・・	11
共益費などの負担について・・・・・・・・	13
退去の手続き・・・・・・・・	14
注意していただくこと・・・・・・・・	16
共用部分・共同施設について・・・・・・・・	17
共同生活のルール・・・・・・・・	18
住宅の住まい方・・・・・・・・	19
修繕について・・・・・・・・	23
防災について・・・・・・・・	24

入居の際の手続き

入居可能日
通 知

鍵 の 交 付

住宅の点検

電気・水道
ガスの開栓

引 越 し

住民票など
の 手 続 き

入居手続き完了後、入居可能日を通知します。

指定された日に、入居者または同居者が鍵を受け取ってください。

- お渡しする鍵がすべてです。住宅管理センターや市役所で合鍵は保管していませんので、鍵の保管には特に注意してください。万一紛失されたときは、シリンダー錠ごと入居者の費用で取り替えていただきます。

入居される方は、引越しされるまでに必ず住宅内を点検してください。

- 空家住宅は、あくまでも以前に人が居住していた住宅ですので、新築住宅のような状態でないことを予めご了承ください。

入居日までにご自身で使用申込みをしてください。

●電気	関西電力 ☎ 0800-777-8810	
●ガス	大阪ガス 北部事務所 ☎ 0120-5-94817	
●水道	池田市上下水道部営業課 ☎ 072-754-6106	
●郵便	池田郵便局（日本郵便株式会社） ☎ 0570-943-086	

引越しの際、車の乗り入れにより側溝や水道などの埋設管、階段などの共用部を破損しないようにご注意ください。

- 破損した場合は入居者の負担で修復していただきます。
- 引越しの際にできたゴミは、各自で適切に処理してください。

入居後、速やかに住民票の異動手続きや就学児がおられる家庭は、学校への転入学届を忘れずに提出してください。

- 異動後の住民票（続柄記載、マイナンバー省略）を提出してください。

家賃などの支払について

家賃・駐車場使用料・共益費の納付期限は毎月末日です。

支払っていただく費用の種類

入居者のみなさんには家賃のほかに駐車場使用料※1、共益費※2を支払っていただきますので、決められた期日までに納付してください。

※1 駐車場ご利用の方のみ

※2 共益費は住宅により納入先や納付方法が異なります。

家賃・駐車場使用料・共益費（納入先が池田市の場合）の納入方法

納入方法は「口座振替」と「納付書払い」の2種類からお選びいただけます。

①口座振替

●取扱金融機関

池田泉州銀行	三井住友銀行	三菱UFJ銀行	関西みらい銀行
京都銀行	但馬銀行	みずほ銀行	りそな銀行
みなと銀行	ゆうちょ銀行・郵便局	尼崎信用金庫	大阪信用金庫
北おおさか信用金庫	近畿労働金庫	大阪北部農協	のぞみ信用組合
近畿産業信用組合	の各本支店		

●申込み手続き

- ・池田市営住宅専用の「預金口座振替依頼書・自動払込利用申込書」に必要事項を記入し、印鑑・通帳を持参のうえ、取扱金融機関へお申込みください。
- ・口座振替を行う預金口座は、市営住宅の名義人または同居人の口座に限ります。

●振替日

- ・毎月末日（12月のみ28日。月末が金融機関の休業日の場合は、翌営業日）
- ・万一、預金残高不足などで引き落としができなかった場合は、翌月末日に翌月分を合わせて請求します。

②納付書払い

家賃などの納付書は、原則として毎年4月に12か月分を発行しますので、各月分を毎月末日までにゆうちょ銀行を除く、上記取扱金融機関窓口（一部金融機関では納入できません）及び池田市役所1階会計窓口で納めてください。

納付書を紛失された場合は、住宅管理センターへご連絡ください。

家賃の支払いは、口座振替のご利用が大変便利です。



家賃などの支払について

家賃などを滞納されたとき

- 家賃などを納期限までに納付されない方には、滞納 1 か月目から督促状を送付します。その後も納付がない場合、訪問等による納付指導を行います。
- 口座振替をご利用の方で滞納が3か月となった場合は、口座振替を停止します。納付書を発行しますので、速やかに納付してください。納付されるまで口座振替は再開いたしません。
- 正当な理由なく家賃などを 3 か月以上滞納されると明渡請求の対象となります。悪質な滞納者に対しては市営住宅の使用許可を取消し、家賃ではなく近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅並みの家賃）の 2 倍に相当する額以下の損害金が請求されます。さらに滞納の解消がなく、明渡しにも応じない場合は訴訟のうえ強制執行を行うことになります。また、保証人への連絡や滞納金額の請求などを行うこととなりますので、家賃などの滞納には十分にご注意ください。



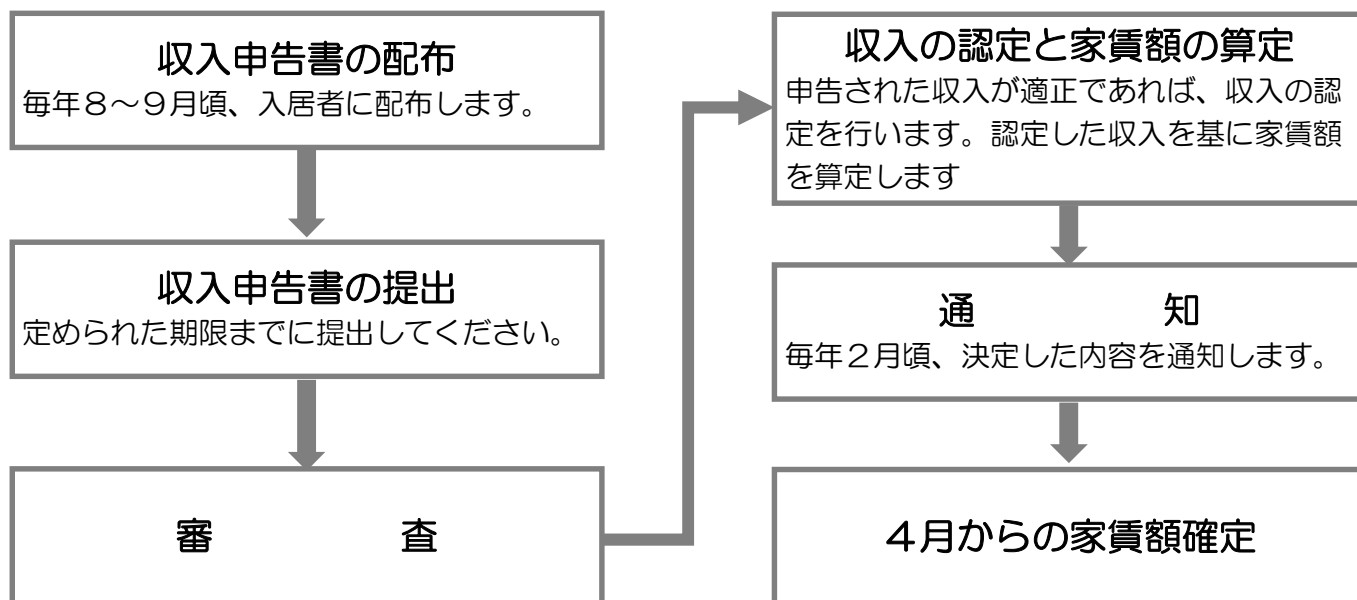
家賃について

家賃制度のしくみ

市営住宅の家賃は、入居されている方全員の収入と住宅の立地条件、広さ、設備、築年数などの便利さに応じて毎年度決まります。退職や失業などにより収入が減ると、それに応じて家賃が下がり、就職などにより収入が増えたと、それに応じて家賃が上がるしくみになっています。

収入申告について

収入の有る無しにかかわらず、入居されている方全員の昨年1年間の収入額を毎年申告していただきます。また、申告の際には、収入額などを証明する公的書類が必要です。



収入が減った場合は

年度途中で退職や失業などにより収入が減った場合には、収入の認定の更正を行い、家賃額を減額できる場合がありますので、ご相談ください。

家賃の減免について

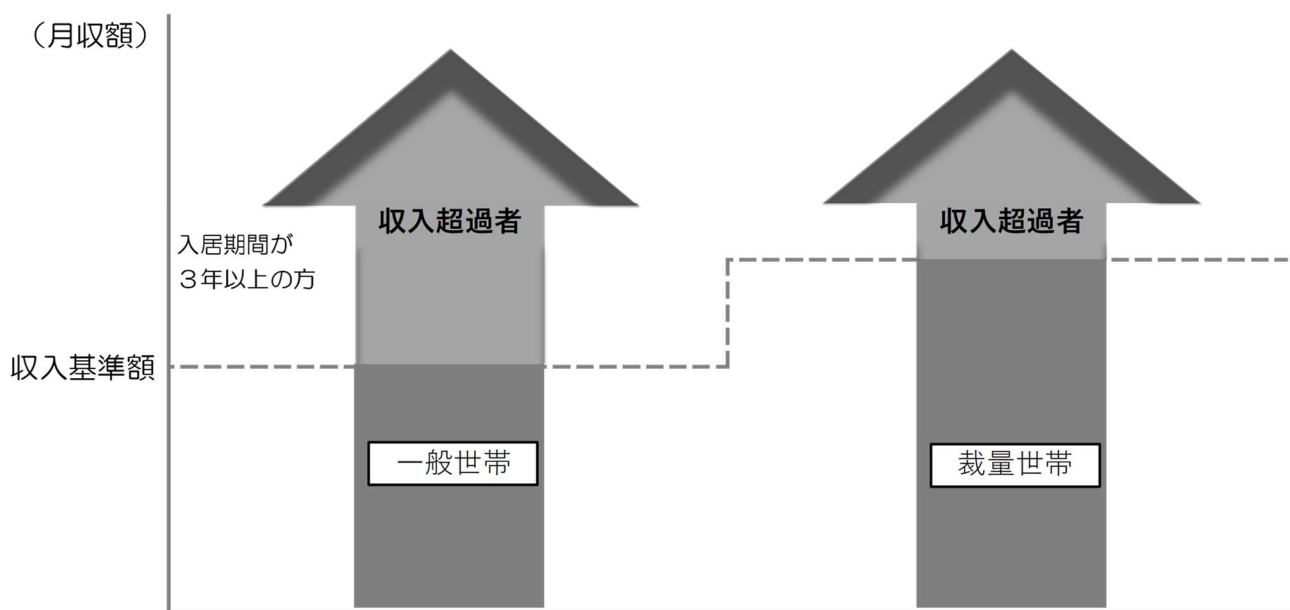
収入が低く家賃の支払いが困難な場合、一定期間、家賃の額を減免できる場合がありますので、ご相談ください。

収入超過者について

収入超過者とは

収入超過者とは、次の①②とも満たしている世帯をいいます。

- ①入居期間が3年以上の世帯
- ②収入基準額を超える世帯
 - ・一般世帯 認定月収15万8千円
 - ・裁量世帯 認定月収21万4千円



※一般世帯と裁量世帯では、収入基準額が異なります。

裁量世帯とは

次のいずれかに該当する世帯のことをいいます。

- 入居者が60歳以上で、同居者のすべてが60歳以上または18歳未満の場合
- 入居者または同居者のうち、右記①～⑧のどれかに当てはまる方が1人以上おられる場合
 - ①身体障がいの程度が1級から4級に該当する方
 - ②精神障がいの程度が1級または2級に該当する方
 - ③知的障がいの程度がAまたはB1に該当する方
 - ④戦傷病者の方で、その障がいの程度が特別項症から第6項症まで又は第1款症に該当する方
 - ⑤原爆被爆者として厚生労働大臣の認定を受けている方
 - ⑥海外引揚者の方で、引き揚げた日から5年を経過していない方
 - ⑦平成8年3月31日までの間に厚生労働大臣が定めるハンセン病療養所に入所していた方がいる方
 - ⑧小学校就学前の子どもがいる方

収入超過者について

収入超過者になると

市営住宅は、収入が低く住宅に困っている方のための住宅です。すでに低額所得者でなくなった収入超過者が、このまま市営住宅に住み続けるというのは、市営住宅の性格からは矛盾しています。したがって、収入超過者には次のようなことが公営住宅法、池田市営住宅条例で定められています。

収入超過者には住宅の明渡努力義務があります！

収入超過者の家賃は段階的に近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅並みの家賃）になります。

- 収入月額が収入超過者となってからの期間に応じた割増率が適用され、段階的に近傍同種の住宅の家賃になります。（「近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅並みの家賃）」については7ページ参照）

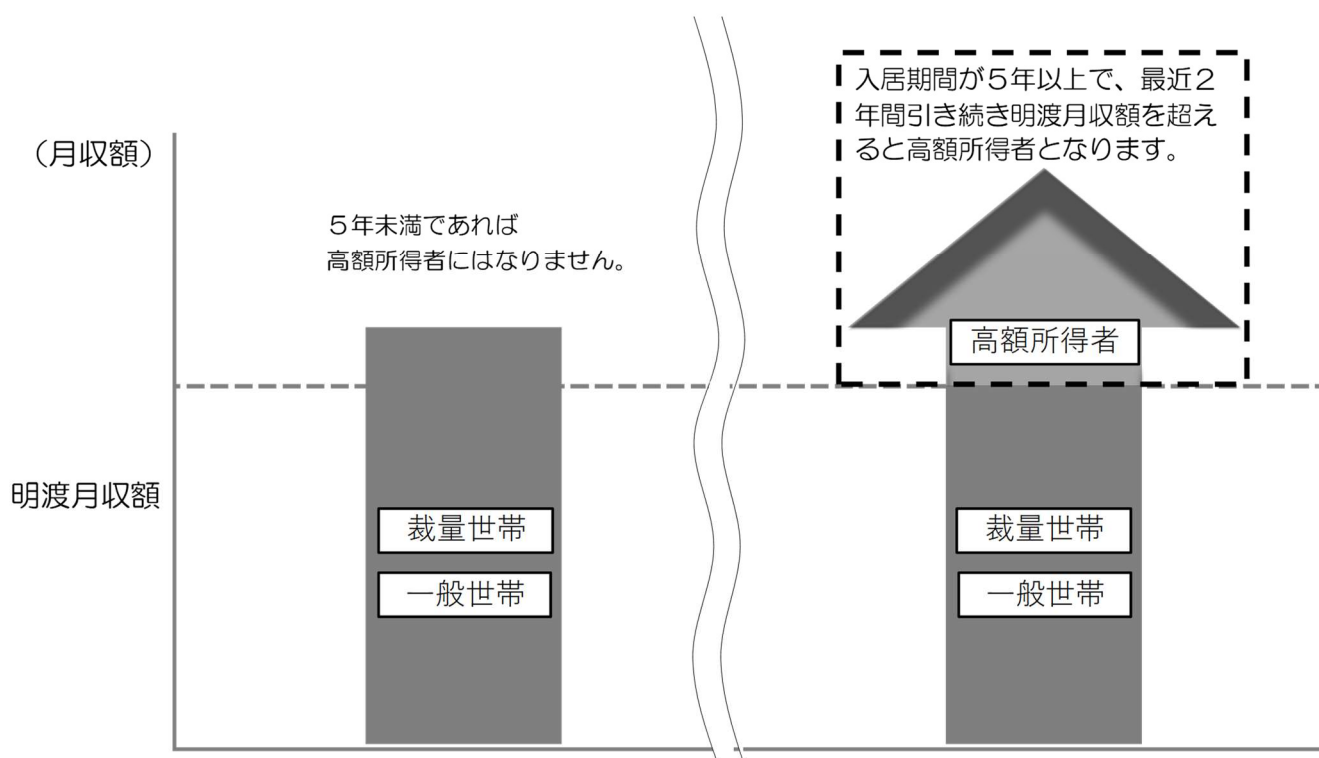


高額所得者について

高額所得者とは

高額所得者とは、次の①②とも満たしている世帯をいいます。

- ①入居期間が5年以上の世帯
- ②最近2年間引き続き明渡月収額（31万3千円）を超える世帯



近傍同種の住宅の家賃とは

近傍同種の住宅の家賃とは、民間の賃貸住宅と同程度になるように国が定めた方法によって計算される家賃のことです。住宅の建設費などの原価をもとに、最低限運営するのに必要な経費を含めて計算したものが、近傍同種の住宅の家賃となります。お住まいの住宅毎に計算される家賃ですので、近隣マンションの家賃そのものを指すものではありません。

高額所得者について

高額所得者になると

公営住宅は、収入が低く住宅に困っている方のための住宅です。一定以上の収入がある高額所得者が、このまま公営住宅に住み続けるというのは、公営住宅の目的に反しています。したがって、高額所得者には次のような義務が公営住宅法、池田市営住宅条例で定められています。

高額所得者には、住宅を明渡す義務があります！

明 渡 勧 告

高額所得者と面談を行い、特別な事情がない場合には
期限を指定して明渡勧告を行います。



明 渡 請 求

明渡勧告期限内に退去されない場合には、6か月の期
限を定めて明渡しを請求します。



契 約 解 除

明渡請求後6か月以内に退去されない場合には、契約
を解除し、法的措置による住宅の明渡し請求します。

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅並みの家賃）となります！

駐車場の利用について

駐車場の利用の条件

駐車場の利用条件については、以下のとおりです。

- 市営住宅の入居者又はその同居者であること。
- 入居者、同居者が自ら使用するための駐車場を必要としていること。（入居者等の介護のため、駐車場を使用する場合を含む。）
- 家賃、駐車場使用料等の滞納がないこと。
- 高額所得者の認定を受けていないこと。
- 不正な駐車を行っていないこと。
- 法令等で自動車の所有、保有又は使用の制限を受けていないこと。

駐車場使用料（月額）

- 石橋住宅 8,000 円
- 狭間池住宅 普通車区画：8,000 円 軽自動車専用区画：5,000 円
車いす住宅専用区画 4,000 円
- 古江住宅 4,500 円
- 神田住宅 9,000 円
- 借上市営住宅アルビス五月ヶ丘およびアルビス緑丘
駐車場の利用については、UR コミュニティ千里住まいセンター（☎06-6871-0515）へお問い合わせください。

駐車場使用申請手続き

駐車場の使用を希望する方は、次の書類を住宅管理センターへご提出ください。

- 自動車駐車場使用許可申請書
- 申込者の運転免許証のコピー（表・裏）
- 車検証のコピー（購入予定の場合、後日提出してください。）

自動車保管場所使用証明書の発行

自動車の購入、買い替え等により車庫証明が必要な場合は、「自動車保管場所使用証明願」を、住宅管理センターへ提出してください。1 件につき300円の発行手数料が必要です。

駐車場の利用について

使用期限と更新手続き

- 駐車場の使用期間は、許可日からその年度末日までです。
- 翌年度も引き続き使用する場合は、更新手続きを行ってください。
更新手続きについては、毎年2月頃に住宅管理センターより更新手続きに関するご案内を送付いたします。

その他の手続き

- 駐車場使用者が死亡または退去した場合に、同居者が引き続き駐車場を使用しようとする場合は、「自動車駐車場使用承継承認申請書」を提出してください。
- 使用許可を受けている自動車を買替えた場合や車検証の登録内容に変更があった場合は、速やかに届出を行ってください。

留意事項

市営住宅駐車場では、次の行為は禁止です。

- 許可を受けた自動車以外の自動車を駐車すること。
- 駐車区画を第三者に転貸し、又はその使用权を他の者に譲渡すること。
- 駐車場内に引火性若しくは発火性の物品又は他の者の駐車支障となる物品を持ち込むこと。
- 駐車区画の現状を変更し、又はこれに工作物等を設置すること。
- 駐車区画を自動車の駐車以外の用途に供すること。
- 周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼすこと。

その他注意事項

- 駐車場内において第三者への紛争が生じた場合又は損害を与えた場合は、使用者が責任を持って解決すること。
- 市において当該駐車場の必要が生じた場合は、異議なく使用物件を返還すること。なお、返還による使用者の損害に対しては、市は賠償の責めを負わない。
- 入居者が市営住宅を返還した場合は、駐車場使用の資格は喪失するものとする。

駐車場の返還

駐車場を返還しようとするときは、返還しようとする日の5日前までに「自動車駐車場返還届」を住宅管理センターに提出してください。



入居中に必要な手続き

同居者の変更

同居者に変更がある場合は、次の手続きを行ってください。市役所への住民票の届出とは別のものであるので、必ず住宅管理センターで手続きを行ってください。

●同居者異動届

同居者が転出又は死亡された場合、必ず「同居者異動届」を提出してください。

●同居承認申請

出生の他、当初からの同居家族（入居承認書に記載されている者）以外の方は、入居者の6親等内の血族又は3親等内の姻族であり、かつ同居によりその世帯の収入が収入基準額を超えない場合に限り（特別な場合を除く）、承認を得て同居することができます。事前に住宅管理センターに相談のうえ、下記書類を提出してください。

- ・提出書類 ①「同居承認申請書」
②入居者との続柄がわかる書類（戸籍謄本など）
③同居させたい方の所得がわかる書類（市・府民税証明書）
④出生の場合：出生が確認できる書類（出生届出済証明書、住民票など）

※承認を得ず同居（無断同居）の場合、その同居者に退去していただくとともに、入居者についても退去していただく場合があります。

入居権の承継（入居名義人の変更）

名義人が転出・死亡した場合、入居当初からの同居者または同居承認を得て1年以上名義人と同居している方で、以下の条件に該当する方は、承認を得れば引き続き居住することができます。

- 名義人の配偶者
- 高齢者（60歳以上）
- 障がい者手帳をお持ちの方
- 承継後の世帯の収入が31万3千円以下

入居権の承継手続きについては、事前に住宅管理センターにご相談ください。

なお、承継が承認された場合には、「請書」「保証人の印鑑登録証明書」「保証人の所得証明書」を提出していただきます。

※入居権の承継は、死亡や離婚等の真にやむを得ない理由による場合でなければ承認することはできません。承継が認められない場合、同居者は速やかに退去しなければなりません。これに違反した場合は不正入居者となり、退去していただく場合があります。

また、不正入居や家賃等の滞納がある場合、承継できません。

【重要】 転出や同居、死亡に関する届出は住民票や戸籍の届出とは別のものです。
必ず住宅管理センターへ届出を行ってください。

入居中に必要な手続き

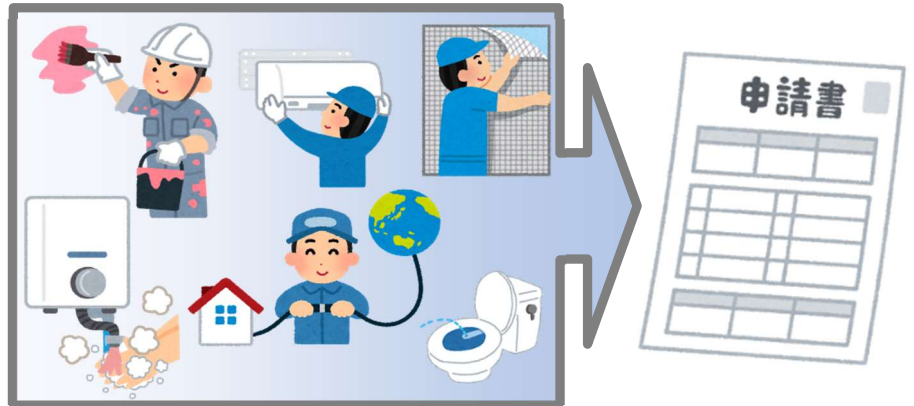
住宅の模様替え

住宅の一部を模様替えしようとする場合は、「模様替・増築承認申請書」を提出し、事前に承認を受けなければなりません。

なお、行った模様替えは住宅を退去する際には自己負担により原状回復しなければなりません。また、承認を受けずに無断で行った模様替えについても、自己負担で原状回復しなければなりません。

【模様替えの主な例】

- 湯沸し器の取付け
- エアコンの取付け
- 壁などの塗り直し
- 網戸の設置
- 温水洗浄便座の取付け
- パラボラアンテナの設置
- 室内手すりの取付け
- 光ファイバーインターネットの導入 など



共益費などの負担について

共益費について

市営住宅では、入居者が共同使用する部分に要する費用は「共益費」として、入居者が共同して負担することになっています。共益費とはおおむね下記の費用に充てるものです。

- 給水ポンプ運転のための電気代
- 階段灯・廊下灯の電気代
- エレベーターの運転のための電気代と維持管理費
- 受水槽の親メーター使用料と散水栓などの水道代
- その他、住宅の使用や環境の整備上、当然負担しなければならない費用 など

共益費の支払方法は住宅毎に異なり、家賃と同時に池田市に支払うものと、入居者同士で集めていただくものがあります。

また、共益費とは別に、自治会などで集める費用（自治会費など）があります。

●池田市に支払う住宅

石橋住宅、アルビス五月ヶ丘住宅、アルビス緑丘住宅、神田住宅

●入居者同士で集めていただく住宅

秦野住宅、狭間池住宅、古江住宅

自治会などのコミュニティ活動について

市営住宅は共同住宅ですので、住宅内の清掃など入居者のみなさんが協力して行わなければならないことがたくさんあります。入居者のみなさんで自治会を組織されている場合は加入していただくようお願いします。

また、住宅内の清掃などコミュニティ活動については積極的に参加してください。



退去の手続き

「住宅返還届」 の提出

- 「住宅返還届」は退去する日の5日前までに必ず住宅管理センターに提出してください。
- 「敷金請求書」を合わせて提出していただきます。なお、名義人の死亡に伴う退去の場合は、別途書類が必要です。詳しくは住宅管理センターへお問い合わせください。
- 駐車場を利用されている方は同時に「自動車駐車場返還届」も提出してください。

住宅の検査日時 の打ち合わせ

- 住宅の検査日時を住宅管理センターと打合せします。
- 退去の際に家財などの不用品がある場合には、入居者の責任で処分してください。特にエアコン・テレビ・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機・衣類乾燥機の家電製品を処分する場合は、家電リサイクル法にのっとり処分してください。

住宅の検査 (退去立会い)

- 検査当日、退去者に立ち会っていただきます。
- 検査日までに家財などすべての搬出を済ませておいてください。家財などが残っている場合、検査ができません。
- 入居期間中の住宅のいたみ具合などの住宅の検査を行い、退去者が負担する補修箇所および補修費用を決定します。

【原状回復・損害賠償義務について】

市営住宅は市民共有の財産ですので、退去時には退去者の負担で原状回復する義務があります。

- ・入居期間中の汚損や毀損などは原則として退去者の負担で修繕していただきます。
- ・模様替・増築物（池田市の承認を得たものを含む）は退去者の負担で原状回復していただきます。

鍵の返還

- 入居時に渡したすべての本鍵（倉庫などの鍵を含む）を返還してください。本鍵を1本でも紛失している場合、鍵の取替え費用を退去者に負担していただきます。合鍵を作製している場合は、合鍵も返還してください。
- 住宅の返還日（退去日）は鍵の返還を基準としていますので、鍵の返還が遅れた場合、その日数分の家賃がかかります。
- 電気などの公共料金の解約手続きは退去者自身で行ってください。

敷金などの精算

- 池田市より敷金や払い過ぎの家賃を口座振込にて返還します。

退去の手続き

退去する月の家賃

退去月の家賃は退去日までの日割りです。

- 納付書で家賃を納入している場合で、退去する月の家賃を納付していない場合は、日割り分の納付書をお渡しします。
既に納入済みの場合、払い過ぎた家賃を還付いたします。
- 口座振替で家賃を納入している場合、日割り分を引き落します。退去日によってはいったん1か月分の全額を引き落としますが、払い過ぎた分は還付いたします。
- 還付金は原則として入居名義人の預金口座に振り込みます。
- 還付には退去日から1～2か月程度かかります。

原状回復について

退去者は池田市の基準において住宅を原状に復していただきます。

- 使用されていた家具・家電製品・カーペットなどは全て搬出して、住宅内に何も残さないでください。
入居時や入居中に自ら設置したもの（模様替承認を得て設置したものを含む）については撤去し、設置前の状態に復してください。
- 入居時や入居中の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗や毀損した部分（壁紙やふすまの破損など）を復旧してください。
- 退去時に、入居時または入居中に自ら改造・設置された物などが残っている場合は、退去手続きができないことがあります。
- 住宅の検査（退去立会）において退去者が負担する修繕箇所および補修費用を決定します。また残置物等が確認された場合、撤去・処分にかかる費用を請求いたします。



注意していただくこと

市営住宅は市民共有の財産です。住宅をはじめ、集会所や自転車置場などの共同施設をはじめ、住宅全体を大切に使ってください。また定められた規則を守り、住宅を正しく使用してください。

住宅の明渡し

次のような場合は、住宅を明け渡さなければなりません。

- 不正行為によって入居したとき。
- 家賃を3か月以上滞納したとき。
- 住宅または共同施設を故意に毀損したとき。
- 正当な理由なしに、15日以上市営住宅を使用しないとき。
- 住宅を他の者に貸したり、その入居の権利を他の者に譲渡したとき。
- 住宅以外の用途に使用したとき。
- 承認を受けずに住宅の模様替・増築などを行ったとき。
- 承認を得ずに入居の際に同居した親族以外の者を同居させたとき。
- 入居者または同居者が暴力団員であることが判明したとき。
- 公営住宅法に定める高額所得者となったとき。
- その他、公営住宅法または池田市営住宅条例に違反したとき。

過料・賠償

次のような場合は、過料・賠償の義務を負わなくてはなりません。

詐欺その他不正の行為によって家賃の全部または一部の徴収を免れた場合



徴収を免れた金額の5倍に相当する金額以下の過料（5倍に相当する金額が5万円以下のときは5万円）

住宅及び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



賠償する責任を負います。

市営住宅の敷地

市営住宅の敷地はみなさんで常に手入れや清掃を行ってください。

- 雑草やごみなどで見苦しくならないよう、清掃を行いましょう。

耕作等の禁止

- 市営住宅の敷地は入居者のみなさんが共同で活用するためのもので、個人的な使用は認められません。
- 個人の耕作や花壇などには使用しないでください。

共用部分・共同施設について

階段・廊下・パイプスペース

- 通行の妨げになりますので、物は置かないようにしましょう。
- 階段や廊下は防水を施していませんので、清掃時に水を流すと階下に水漏れすることがありますので、ご注意ください。
- パイプスペースは共用部分です。個人の荷物を入れないようにしましょう。

エレベーター

- エレベーター内で飛んだり跳ねたりすると安全装置が作動して、途中で止まり、閉じ込められることがあります。静かに乗りましょう。
- 定員および重量制限は守りましょう。
- エレベーターが途中で停止したり、扉があかない場合は、あわてずに、エレベーター内にある『非常ボタン』を数秒間押し続けてください。エレベーター管理会社に自動的に通報されます。
- 火災や地震などの災害時の避難には、エレベーターが動いていたとしてもエレベーターは使用せず、必ず階段を利用してください。
- 点検等により一時的に使用できない場合がありますので、点検のお知らせ等を確認してください。

自転車置場

- 自転車を通路などに置くと日常の通行や災害時の避難に支障となる場合があります。
- 自転車置場のスペースには限りがありますので、整理しておいてください。部屋毎に駐輪位置が指定されている場合は、周りにはみ出さないよう注意しましょう。
- 不用になった自転車などは、そのまま放置せず、必ず各自で処分してください。

ごみ置場

- ごみは、指定の日時に決められた種類の物をごみ置場へ出してください。
- ごみ置場は汚くなりがちな場所です。みなさまで汚さないよう気を付けていただくとともに、ごみの収集後は、みなさまで協力して清掃しましょう。
- 水気の多いものは、水を十分にきってビニール袋に入れて捨ててください。
- 収集日以外にごみを出さないでください。

集会所（神田住宅）

集会所は入居者の親睦を図ることなどを目的として設置された共同施設です。日頃より清掃するなど大切に使用してください。

- 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。

共同生活のルール

市営住宅は、多数の方が居住する共同住宅です。入居者のみなさまがお互いに快適な生活を過ごしていただくためにも、使用にあたっては必要な注意を払い正常な状態で維持していただくとともに、他の入居者および近隣住民の方に迷惑をかけないようにしましょう。

入居者の迷惑行為や保管義務違反に該当する場合は、調査のうえ、是正指導や警告を行い、改善されない場合は、住宅の明け渡しを求めるといった法的措置をとることになりますので、十分注意してください。

犬・猫などの動物の飼育は禁止です

- 犬・猫の鳴き声、フン、臭い、毛の飛散、危害を加えられる恐れ等は、他の入居者にとってたいへん迷惑なものです。



住戸内の騒音・振動

- テレビ、ステレオなどを視聴したり、楽器を演奏するときなどは、適当な音量で、時間を考えて周囲に迷惑のかからないよう十分注意してください。
- 乱暴な玄関扉の開閉は、音が建物全体に響き、他の入居者の迷惑になりますので、特に気を付けてください。
- 集合住宅では、どうしても生活に伴う音や振動が伝わり、知らぬ間に近隣に迷惑をかけていることがあります。特に早朝・深夜の足音、ドア・窓の開閉や洗濯機、掃除機等の使用にも十分注意しましょう。



水漏れに注意しましょう

- 住宅内で防水を施しているのは浴室のみです。コンクリートは少しの流し水でも階下へ漏水することがあります。
- 不注意で階下に漏水させた場合は、階下の方に迷惑をかけるだけでなく、天井、畳、建具などの補修費や畳や家具類などの損害賠償の費用を負担しなければなりません。
- 水漏れ事故防止のため、次のことに注意しましょう
 - ◎玄関・便所の床は水洗いしないでください。
 - ◎洗濯機の給水ホースや排水ホースは、日常的に接続状態を点検しましょう。
 - ◎排水口にごみを流さないようにし、常に掃除をしておきましょう。



迷惑駐車・無断駐車

- 市営住宅敷地内に路上駐車すると、交通事故の原因や、緊急時の妨げになりますので、絶対にやめてください。
- 一部の住宅に設置されている駐車場は有料駐車場で、使用には許可が必要です。



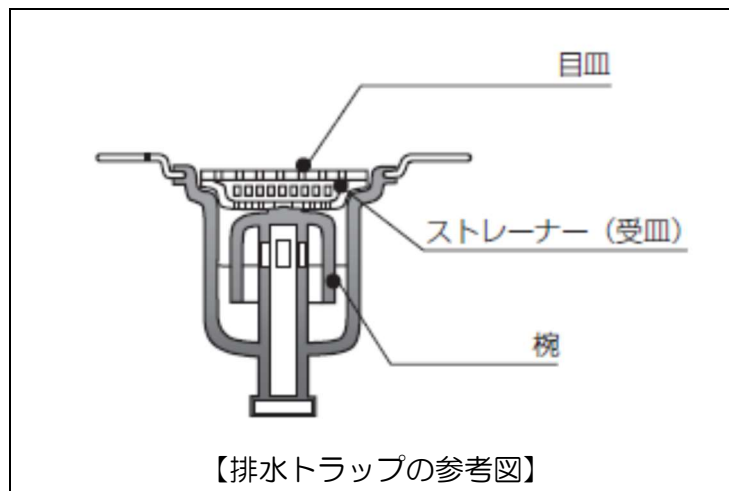
住宅の住まい方

玄関

- 鍵は住宅とともにお貸ししたものです。みなさんにお貸しした以外に合鍵はありませんので、紛失しないように気を付けてください。紛失による鍵の取替えは、入居者自身の負担となります。
- 鍵穴には絶対に油を使用しないでください。
鍵が入りにくいときや回りにくいときは、**鍵穴専用の潤滑剤**をご使用ください。
- 玄関の床は防水していませんので、水を流さないでください。

台所

- 流しの排水は詰まりやすいものが多いところです。目皿やストレーナーはごみを取り除き、いつもきれいにしておきましょう。
- 目皿や碗を取り外して使用すると、ごみが一緒に流れ込んで排水管が詰まる原因になります。
- 使用済みの油類を流しに捨てないでください。油が排水管にこびりついて、詰まる原因になります。
- ガス使用時には必ず換気扇を使用して換気をしてください。
- 熱気がこもると結露の原因になります。



ベランダ（バルコニー）

- ベランダは防水していませんので、みだりに水を流すと階下に染み出たりします。また、排水口はよく掃除をしてください。
- こどもの転落事故にご注意ください。
エアコンの室外機や箱などの物は踏み台となりやすいので、ご注意ください。
- 植木鉢などを手すりの上に並べたり、外に吊るすと危険ですのでやめてください。

大変危険です！！



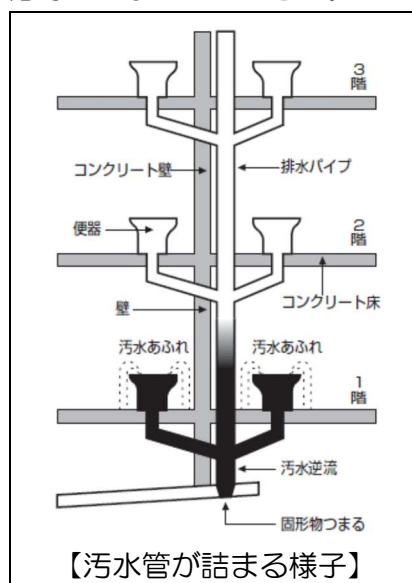
住宅の住まい方

浴室

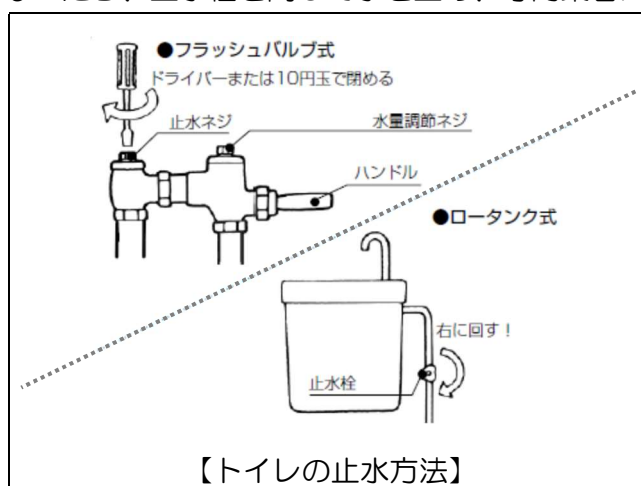
- 浴室は多量の水を使う場所であり、髪の毛などの詰まりやすいところです。こまめに排水口を掃除しましょう。
- 浴室は湿気の発生場所ですので、常に換気を心がけてください。換気が不十分ですと、壁や天井についた水滴からカビが発生して汚れます。

トイレ

- 必ずトイレットペーパーをお使いください。便器にトイレットペーパー以外のものを流すと污水管はすぐに詰まります。その住宅のトイレに影響はなくても、他の住宅のトイレへ汚物が逆流することがあり、大変迷惑をかけますので、絶対にしないでください。



- トイレの床は防水していません。掃除をするときは、床に水を流さないでください。
- トイレの水が止まらなくなったら、止水栓を閉じて水を止め、専門業者に相談してください。



住宅の住まい方

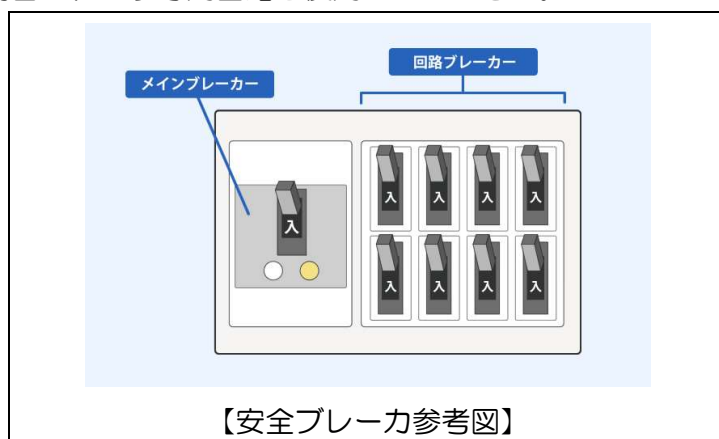
水道

- 給水管や蛇口から水がもれる・止まらないときは、とりあえず元栓（止水栓）を閉めましょう。
止水栓は、一般的に共用廊下や階段踊り場などのメーターボックス、パイプシャフト等にあります。建物の外にある場合もあります。あらかじめ場所を確認しておきましょう。
- 台所、洗面所、浴室等の蛇口は、水滴が落ちないようにきちっと閉めましょう。
蛇口を閉めてもポタポタと水滴が落ちる場合は、蛇口の中のパッキンがすり減っていると思われますので、パッキンを取り替えてください。



電気

- 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。一定の使用量以上の電気を同時に使用しますと、ブレーカースイッチが自動的に切れて住戸内への電気供給が停止されます。
この場合、使用中の電気器具の使用を減らしてから、ブレーカーのスイッチを入れてください。
- タコ足配線は火災の原因になり、危険ですのでやめてください。
- 長期間差し込んだままのコンセントプラグは、すき間にほこりが溜まり、火災の危険性がありますので、定期的に清掃してください。
- エアコンを設置する場合は、必ず専用回路を使用してください。



ガス

- ゴム管は十分にさしこみ、安全ベルトで固く止めましょう。
- 長いゴム管や古いゴム管の使用は危険ですからやめましょう。
- 器具を使用しないときは、器具栓・ガス栓を閉めておきましょう。
- ガスコンロに火をつけたまま、そばを離れないようにしましょう。
- ガス漏れに気づいたときは、まずガスの元栓を閉め、ドアや窓を全開にして、ガスを室外に出すようにしましょう。ガス漏れの場合には、絶対に換気扇や電灯など電気器具類のスイッチには触らないでください。



住宅の住まい方

テレビ・インターネット

●テレビ

市営住宅のアンテナは共聴設備になっていますので、各自で設置する必要はありません。壁（一部の住宅ではベランダ）に設置されているテレビアンテナ用端子に接続していただくと地上デジタル放送が視聴いただけます。

衛星放送（BS・CS 放送）を視聴する場合は、ご自身でパラボラアンテナを設置していただくかジェイコムとの有料視聴契約が必要です。（ただし、アルビス五月ヶ丘住宅、アルビス緑丘住宅を除く。）

パラボラアンテナ設置の場合、『模様替・増築承認申請』が必要です。

●インターネット

市営住宅ではNTT フレッツ光（光回線）またはケーブルインターネットを導入しています。

インターネットサービスをご利用される場合は、直接事業者へお申し込みください。なお、光回線をご利用の場合、『模様替・増築承認申請』が必要です。また退去の際には原状回復が必要です。

結露

コンクリート造の住宅は気密性が高いため、外気温度と室内温度の差により結露が発生する場合があります。

このような状態で部屋を使用されると、カビが発生したり、壁のペンキやクロスのはがれ、木材が腐食したりしますので注意してください。

●結露は各部屋や内外の温度差が大きかったり、湿度が高いほど起きやすいため、換気窓や換気扇で湿気を逃がすようにしてください。

●暖房器具や加湿器の使用は、温度計や湿度計を確認するなど、適度な使用を心がけてください。

また、洗濯物を室内に干す場合も適切に換気を行ってください。

●家具の裏や押入れなどは湿気が溜まりやすい場所です。家具は壁からか少し離して配置したり、押入れはすのこを使用すると効果的です。



修繕について

市営住宅の修繕は、修繕する箇所により、入居者のみなさんの負担で行うものと、市の負担で行うものとに分かれています。

池田市の負担で行う修繕項目であっても、入居者の故意または過失が原因で市営住宅や共同施設に修繕の必要が生じた場合は、その原因者が負担することとなります。

入居者負担区分

入居者の負担で修理及び取替えるもの

項 目	種 別	内 容
畳	畳表	取替及び裏返し
	畳床	取替
	縁	取替
建具	障子紙	張替
	障子の棧およびかまち	修理及び取替
	ふすま紙	張替
	ふすまの縁及び骨	修理及び取替
	戸ふすま紙	張替
	戸ふすま	修理及び取替
	建具（雨戸及び窓枠を含む。）、付属金物等	修理
	ガラス	取替
壁	内壁	汚損部分の塗り替及び張替
浴槽等	ふろがま	修理及び取替
備品 その他	備え付け家具	小修理
	台所流し（ガス台及び調理台）	小修理
	各種給水、給湯栓	修理及び取替（水洗トイレ等含む）
	排水トラップ	ふた、目皿、中皿及びわん等の取替（菊ゴムふたを含む）
	排水管	清掃及び付帯施設の構造上重要でないものの修理または取替
	電気スイッチ、コンセント、電球等	修理及び取替
	換気扇	修理及び取替
	ガス栓	修理及び取替
	その他住宅使用上、当然入居者が負担しなければならない補修及び維持費用	

※上記の表は、標準的な使用のものの例です。住宅によってはこれと異なるものもあります。

※上記の表以外のもので、入居者の故意または過失が原因で汚・破損した場合は、入居者の負担となります。

防災について

火災

鉄筋コンクリート住宅は、高い耐火性を有していますが、ひとたび火災が発生すると、自らの生命や財産を損なうだけでなく、他の入居者に多大な迷惑をおよぼすことになりますので、次の点には特に注意してください。

- 自宅から出火した場合は、すばやく消火器などで火を消し止めるように努めましょう。火が燃え広がったら、ちゅうちょせず避難しましょう。避難するときは、炎や煙が広がらないよう、可能な範囲で部屋の窓やドアを閉めましょう。
- 失火の場合は、原状回復、損害賠償などの措置を受けることになります。日頃から防火には十分に気を付けてください。
- 廊下や階段、ベランダなどは避難路になっています。避難の障害となる物を絶対に置かないでください。

火災が発生、発見したときは、速やかに１１９番通報をしてください！！

台風

台風の時には、最新の台風情報に注意して、万全の備えをしておきましょう。

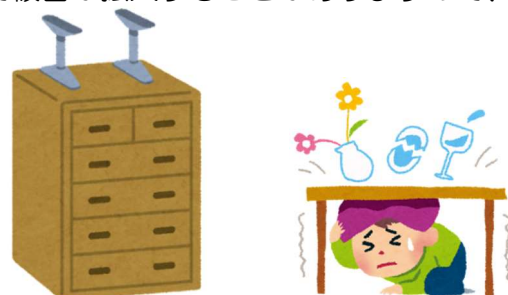
- バルコニーや窓際の植木鉢、物干竿などはガラスを破損したり、吹き飛ばす恐れがあるので、室内に入れるか、固定するようにしましょう
- バルコニーや共用廊下の排水口は、ふだんからよく掃除をしておきましょう。
- 停電、断水に備えて、飲料水や懐中電灯などを用意しておきましょう。



地震

鉄筋コンクリート住宅でも相当揺れます。特に上の階ほど揺れは大きいものですが、地震を感じたらあわてず落ち着いて行動しましょう。

- 地震の時、家具が倒れてくると危険です。転倒防止金具などで固定しておきましょう。
- 地震の直接の被害だけでなく、地震による出火によって被害が拡大することがありますので、火元に十分注意してください。



池田市営住宅管理センター

TEL 072-754-2050

池田市営住宅等指定管理者

日本管財株式会社

〒563-0055 池田市菅原町3番1号 B104-6

業務時間：午前8時45分～午後5時30分

休業日：土・日・祝日及び年末年始

〔業務時間外は、上記連絡先へダイヤルいただくと、
コールセンターに自動転送されますので、用件を
お話しください。なお、緊急を要する場合以外は、
後日の対応となります。〕