高槻市営住宅

住まいのしおり



高槻市
Takatsuki City

はじめに …

高槻市営住宅は、 住宅に困っている収入の少ない方のために、高槻市が国の補助を受けて整備したもので、 高槻市民共有の財産です。 したがって、 一般の貸家やアパートなどとは異なり、 公営住宅法や高槻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、入居者のみなさん同士の約束ごとや取り決めが必要になります。

この「住まいのしおり」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、 ご活用いただきますようお願い申し上げます。

もくじ

入居するとき ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1ページ

家賃などの支払いについて ・・・・・・・・・・・・・・ 2ページ

家賃について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3ページ

収入超過者について ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4ページ

高額所得者について ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6ページ

駐車場の利用について ・・・・・・・・・・・・・・・・ 8ページ

入居中に必要な手続き ・・・・・・・・・・・・・・・・ 10ページ

共益費・自治会について ・・・・・・・・・・・・・・・ 12ページ

退去するとき ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13ページ

注意していただくこと ・・・・・・・・・・・・・・・・ 14ページ

住宅の設備について ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16ページ

共同施設について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20ページ

修繕について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21ページ

防災について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23ページ

緊急時の連絡先 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24ページ

入居するとき

入居手続完了

「高槻市営住宅入居決定通知書」を送付します。

鍵の交付

指定された期日に、入居者または同居者が鍵を受け取ってください。

●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交換していただきます。

住宅の点検

入居者は引越しされるまでに必ず住宅内を点検してください。
なお、募集住宅は、原則、他の入居者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あらかじめご了承ください。

電気・水道ガスの開栓

入居日までに、入居者で使用開始の手続きをしてください。
各営業所等の電話番号は、下記のとおりです。

●水道　高槻市水道部給水収納課　TEL 072-674-7902
●電気（参考）関西電力㈱高槻営業所　TEL 0800-777-8810
●ガス（参考）大阪ガス㈱北部事務所　TEL 0120-5-94817

引越し

引越しの際、車の乗り入れにより花壇、側溝などの施設や水道管、ガス管などの埋設物を破損しないように注意してください。
万一破損した場合は入居者の負担で修復していただきます。

●団地の自治会には入居日を連絡してください。

住民票などの手続き

入居後速やかに住民票の異動手続きを行い、就学児童がおられる世帯については、転校手続きを忘れずに行ってください。

家賃などの支払いについて

家賃・駐車場使用料・共益費の納期限は毎月末日です！

家賃・駐車場使用料・共益費の納入方法

※家賃などのお支払いは原則、口座振替となります。

① 口座振替（自動払込）について

●取扱金融機関

りそな銀行　三井住友銀行　池田泉州銀行　北おおさか信用金庫　高槻市農業協同組合
関西みらい銀行　三菱 UFJ 銀行（※家賃のみ）

●申込手続

高槻市専用の「口座振替依頼書」に必要事項を記入し、届出印・通帳を持参のうえ取扱金融機関へお申し込みください。

●振替日：毎月27日（休業日の場合は翌営業日）

② 納入通知書払について

家賃などの納入通知書は、原則として毎年4月と9月に6カ月分を送付しますので、各月分を毎月末日までに金融機関の窓口で必ず納めてください。納入通知書を紛失された場合は住宅政策課までご連絡ください。なお、コンビニエンスストアでのお支払いはできません。

家賃などを滞納されたとき

●家賃などを納期限までに納めない方には督促状や催告書を送付します。平成24年4月分からは、その督促状に書かれた納期限までに納付されなかった場合、その翌日から納付された日までの期間について、年7．3％の割合で計算した延滞金を徴収します。

●正当な理由なく家賃などを3カ月以上滞納されると明渡請求などの法的措置を取ることになります。悪質な滞納者に対しては使用許可を取消し、自主退去されない場合には訴訟のうえ強制執行を行うことになります。連帯保証人にも滞納金額の支払いなど迷惑をかけることになりますので、家賃などの滞納には十分にご注意ください。

●家庭の事情などにより家賃などの納付が困難となり、滞納のおそれがあるときは、必ず事前に住宅政策課までご相談ください。

家賃について

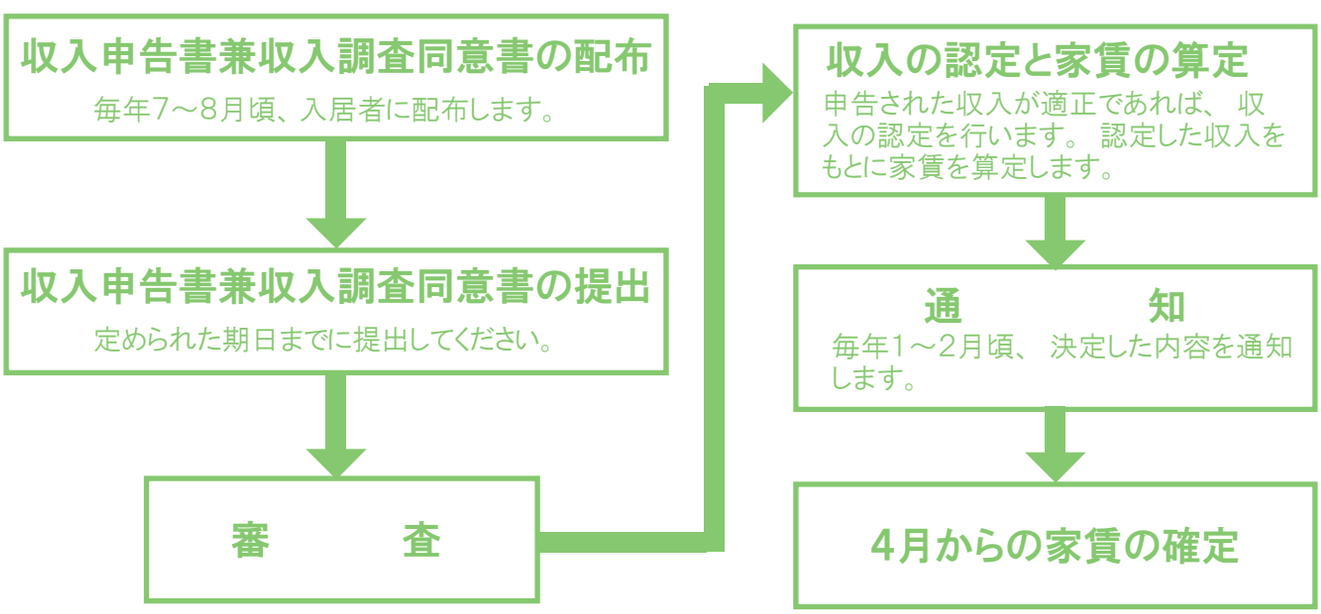
家賃制度のしくみ

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、 規模、 築年数、 設備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ると、 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

収入の有無にかかわらず、 入居されている方全員の直近1年間の収入額を毎年、 申告していただきます。

●収入申告をしなければ、「近傍同種の住宅の家賃」（6 ページ参照）になります。



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、 家賃を減額できる場合がありますので、 住宅政策課までご相談ください。

家賃の減免について

収入が少なく家賃の支払いが困難な場合は、 一定期間、 家賃の一部を減免できる場合がありますので、 住宅政策課までご相談ください。

収入超過者について①

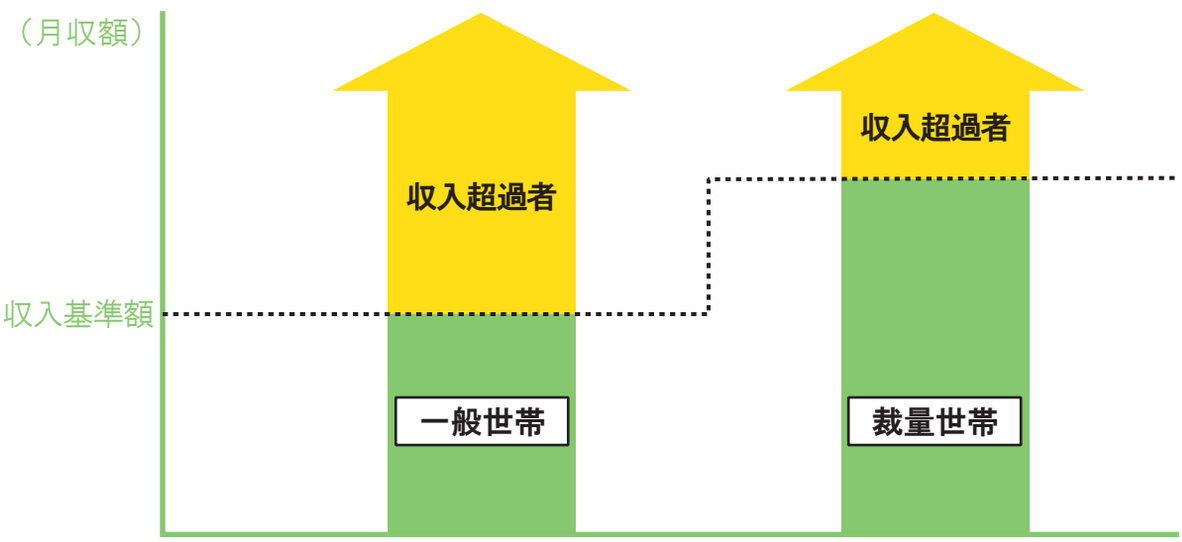
収入超過者とは

収入超過者とは、 次の①②の両方に該当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収入基準を超える世帯

- **一般世帯：認定月収15万8千円（更新住宅の場合　11万4千円）**
- **裁量世帯：認定月収21万4千円（更新住宅の場合　13万9千円）**



●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、 下記①～⑧のいずれかに該当する方がおられる場合**

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項症までまたは第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のいる方

収入超過者について②

収入超過者になると …

市営住宅は、収入が少な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、収入超過者となった入居者が、 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、 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！

●高槻市では、 収入超過者や高額所得者を対象に他の公的賃貸住宅のあっせんを行っています。

収入超過者の家賃は、 段階的に近傍同種の住宅の家賃になります。

●収入月額と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」については、 6 ページ参照）

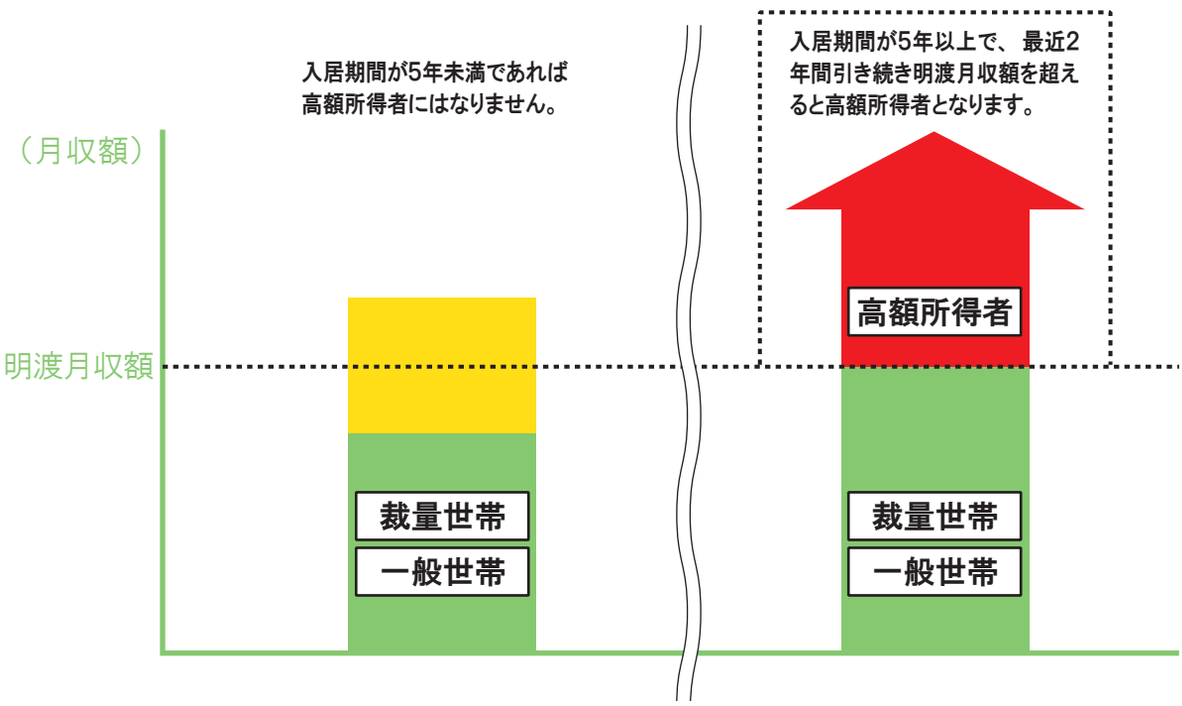
高額所得者について①

高額所得者とは

高額所得者とは、 公営住宅にお住まいで、 次の①②の両方に該当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年間引き続き認定月収が31万3千円（明渡月収額）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額程度になるよう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。 お住まいの住宅ごとに計算される家賃ですので、 近隣の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②

高額所得者になると …

公営住宅は収入が少なく住宅に困っている方のための住宅です。 一定額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や高槻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！

●高槻市では、 収入超過者や高額所得者を対象に他の公的賃貸住宅のあっせんを行っています。

明 渡 勧 告

高額所得者と面談を行い、 特別の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ヵ月の期限を定めて明渡請求を行います。

↓

契 約 解 除

明渡請求後6ヵ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を求めます。

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃となります！

駐車場の利用について①

駐車場の利用の条件

駐車場の利用に際しては、 以下の条件をすべて満たしていることが必要です。
●市営住宅の入居者もしく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。

駐車場使用料（月額）

●川西住宅・春日住宅　　5,000円
●富寿栄住宅　　普通車用区画：5,000円　大型車用区画：6,000円
※屋内区画は、 1,000円を加算

駐車場使用申込書類

●「市営住宅駐車場使用申込書」「誓約書」
●運転者の運転免許証のコピー（表・裏）
●車検証のコピー（自動車を購入予定の場合は、 車検証の代わりに売買契約書等のコピーを添付し、 後日、 車検証のコピーを提出してください。）

自動車保管場所使用承諾証明書の発行

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、「保管場所使用承諾申請書」を住宅政策課へ提出してください。 審査のうえ、「保管場所使用承諾証明書」を発行しますので、 同証明書を警察署へ提出してください。

自動車の異動届

使用許可を受けている自動車を買い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「自動車等異動届」を住宅政策課へ提出してください。

駐車場使用料の免除

以下の条件を満たしている駐車場利用者は、駐車場使用料を免除できる場合がありますので、住宅政策課までご相談ください。
●入居者または同居者に心身障がい者がいること。
●公安委員会の発行する駐車禁止除外指定車の標章を有する車であること。

駐車場の利用について②

その他の届出

●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ときは、「使用者の地位の承継承認申請書」を住宅政策課へ提出してください。
●1ヵ月以上駐車場を使用しないときは、 あらかじめ「駐車場一時不使用届」を住宅政策課へ提出してください。

留意事項

市営住宅駐車場では、 次の行為を禁止します。
●駐車場の区画を変更し、 または駐車場に工作物その他特別な設備を設けること。
●駐車場を使用する権利を他人に譲渡し、 または転貸すること。
●駐車場を自動車の駐車以外の用途に使用すること。
●駐車場に引火性もしくは発火性の物品、 または他の者の駐車の支障となる物品を持ち込むこと。
●掘削、 土砂の堆積等の駐車場の形質の変更を行うこと。
●車検証の有効期間の満了した自動車、 駆動しなくなった自動車、 自動車の部品その他の資材等を長期間駐車場内に放置すること。
●指定された駐車区画以外の場所に自動車を放置すること。
●騒音、 悪臭等を発生する等、 市営住宅及びその周辺の環境を乱し、 または他の入居者もしくは周辺の住民に迷惑を及ぼす行為。
●その他市営住宅及び駐車場の管理に支障を及ぼす行為。

次の場合には、 駐車場の使用許可を取り消すことがあります。
●不正の行為により使用の許可を受けたとき。
●駐車場使用料を3ヵ月以上滞納したとき。
●駐車場またはその附帯する設備を故意に毀損したとき。
●使用者の資格を失ったとき。
●上記の禁止事項の規定に違反したとき。
●その他市営住宅条例の規定に違反したとき。

損害の賠償義務

市が管理する駐車場において、 盗難、 接触、 衝突、 などによって生じた損害及び天災地変によって生じた損害について、 市は一切その責めを負いません。

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「駐車場返還届」を住宅政策課へ提出してください。

入居中に必要な手続き①

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。

●異動届

お子さんが生まれたり、 同居者が転出、 または死亡された場合は、 速やかに「市営住宅異動届出書」を提出してください。

●同居承認申請

当初からの同居親族以外の方は、 **入居者の3親等以内の親族であり、 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。 事前に住宅政策課に相談のうえ、 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同居しようとする者の収入を証明する書類
③同居しようとする者の住民票の写し

※無断同居（不正入居）の場合、 その同居しようとする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ことがあります。

入居者の変更

入居者（名義人）が死亡・退去した場合、 **入居当初からの同居者または同居承認を得て既に1年以上名義人と同居している方は、 その世帯の収入が31万3千円を超えない場合に限り**（特別な場合を除く）、 承認を得て引き続き居住することができます。 事前に住宅政策課まで相談のうえ、 下記書類を提出してください。

・提出書類　①入居者の地位の承継承認申請書
②名義人の転出または死亡を証明する書類
③請書
④誓約書
⑤連帯保証人の印鑑登録証明書
⑥連帯保証人の収入を証明する書類

※入居者の変更は、 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。 上記以外の理由で名義人が退去された場合、 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となり、 退去していただくことがあります。

入居中に必要な手続き②

氏名・勤務先の変更

●入居者の氏名または同居者の氏名が変わった場合は、「市営住宅異動届出書」を住宅政策課へ提出してください。
●入居者または同居者の勤務先が変更になった場合は、家賃の収入申告の際に「収入申告書兼収入調査同意書」にその旨を記入してください。

保証人の変更

●連帯保証人を変更する場合、また連帯保証人が死亡・行方不明になった場合は「連帯保証人変更届」を住宅政策課へ提出してください。
●連帯保証人の住宅、氏名等に変更があった場合は、「市営住宅異動届出書」を住宅政策課へ提出してください。

長期不在

長期出張などの事情により下記の期間、住宅を不在にするときは、「一時不在承認申請書」を住宅政策課へ提出してください。承認を受けずに無断で15日間以上、住宅を不在にしたときは無断退去とみなされる場合があります。

●入居者（名義人）が1年以上不在にするとき
●入居者及びすべての同居者が1ヵ月以上不在にするとき

住宅の模様替え

住宅の模様替えは原則として認められませんが、介護保険による住宅内への手すりの設置などの模様替えをしようとする場合は、住宅政策課まで相談のうえ「模様替え・増築承認申請書」を提出してください。なお、住宅の退去の際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模様替えや増築をした場合は、退去していただくことがあります。

共益費・自治会について

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。
なお、 共益費については家賃と合わせて徴収させていただきます。

●エレベーターの維持管理費
●階段灯・廊下灯の電球取替費
●共用部分、 共用設備にかかる電気代・水道代
●芝生・樹木などの緑地の管理費

自治会について

市営住宅は共同住宅ですので、 団地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。 そのために入居者のみなさんが自治会などを組織され、 入居者相互の親睦を図り、 明るく秩序あるコミュニティづくりに取り組まれています。 自治会などの活動には積極的に参加してください。

退去するとき

「住宅返還届」の提出

●退去する日の5日前までに必ず住宅政策課へ提出してください。
●駐車場を利用されている方は同時に「駐車場返還届」を提出してください。

住宅の検査日時の打合せ

●住宅の検査日時を住宅政策課と打ち合わせます。
●退去の際に家財などの残置物がある場合には、住宅の検査日までに入居者の責任で処分してください。またエアコン・テレビ・冷蔵庫・洗濯機などの家電製品を処分する場合は、家電リサイクル法に基づき、適切に処分してください。

住宅の検査

●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及び補修費用を決定します。
●検査当日、退去者に立ち会っていただきます。

原状回復・損害賠償義務について
※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。
※模様替えをしている場合は、原則として、退去者の負担で原状回復していただきます。

鍵の返還

●入居時にお渡しした鍵（倉庫の鍵を含む）を返還してください。

敷金の還付家賃等の精算

●敷金の還付（未納家賃等がある場合は、敷金から充当します。）
●電気・水道・ガスなどの料金の精算は、必ず退去日までに行ってください。

注意していただくこと①

市営住宅は、 市民共有の財産です。 住宅をはじめ、 集会所、 駐車場、 駐輪場などの共同施設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ヵ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。
●他の住宅を取得し、 生活の本拠を移したとき。
●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（名義人）が死亡または退去したときに、 承認を受けていない者が居住を継続したとき。
●住宅やその周辺の環境を乱したり、 他の入居者や周辺の住民に迷惑を及ぼす行為を行い、かつ是正指導に従わないとき。
●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え・増築などを行ったとき。
●正当な理由なしに、 入居者（名義人）が1年以上住宅を使用しないとき。
●正当な理由なしに、入居者（名義人）とすべての同居者が1ヵ月以上住宅を使用しないとき。
●失火などの過失によって、 住宅や共同施設に著しい損害を与えたとき。
●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、 公営住宅法及び高槻市営住宅条例に違反したとき。

過料・賠償

入居者が不正の行為により、 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が科されます。 また、 住宅および共同施設を故意に毀損したとき、 あるいは市に損害を与えた場合、 入居者に賠償の義務があります。

注意していただくこと②

耕作や個人的な使用の禁止

市営住宅の敷地は、 入居者のみなさんが共同で利用するためのものであり、 個人的な使用は認められません。 また敷地内の緑地を個人的に耕作することや花壇として使用することも認められません。

入居者が住宅の共用部分（敷地）を畑や庭として使用したり、 物置を設置するなどして使用することは認められません。 このように共用部分を使用している入居者は、 速やかに物置などの私有物を撤去してください。 市の要請にもかかわらず、 私有物の撤去がなされない場合には、 法的措置などの厳しい措置を取る場合があります。

迷惑行為の禁止

下記のような迷惑行為により、 他の入居者に著しい迷惑や被害を与えた場合、 住宅を退去していただくことがあります。

●動物の飼育禁止

市営住宅では、犬･猫･鳥などの動物を飼育することは、動物のふん尿による悪臭、毛の飛散、鳴き声などにより、 他の入居者に不快感を与えたり、 迷惑になる行為になるため、 原則禁止しています（※一部の入居者を除く）。 また、 市営住宅内で、 野生動物へのエサやりも禁止しています。 無責任なエサやりは迷惑行為となりますので、 止めてください。

●団地内道路の路上駐車の禁止

団地内道路に路上駐車すると、 他の入居者の迷惑になるほか、 交通事故の原因や緊急時の妨げになりますので、 禁止しています。

●住宅内の騒音・振動について

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がかからないよう十分に注意してください。 また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。

●水漏れについて

トイレの掃除をするときは、 水をまかないでください。 防水をしていない場所で水をまくと階下へ漏水します。 階下へ漏水させた場合には、 迷惑がかかるだけでなく、 畳や家具の損害賠償の費用を負担しなければなりません。

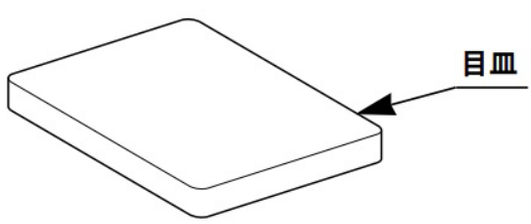
住宅の設備について①

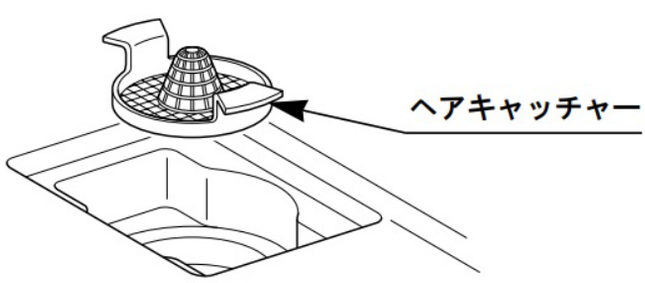
玄　関

●鍵は、 住宅と共にお貸ししたものです。 万一，鍵を紛失されると入居者の費用で取り替えていただきます。 なお、 鍵の紛失によりシリンダーごと交換する場合、 高額な費用が発生しますので、 くれぐれも鍵の取り扱いにはご注意ください。
●玄関の床は防水していません。 掃除などの際に水の使用はさけてください。
●玄関には表札をかかげるようにしましょう。

台所・食堂

●流し台はクレンザーなどの傷つきやすいもので手入れはしないでください。
●流しの排水は、特につまりやすいものが多いところです。 こまめに目皿やストレーナー（受皿）を掃除しましょう。
●目皿やストレーナー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、 排水が詰まる原因になります。
●換気をしましょう。 特にガス使用時には必ず換気扇をまわすか、 窓を開放して換気をしてください。 暖気がこもると結露の原因にもなります。





住宅の設備について②

浴室

●浴室は髪の毛などの詰まりやすいところです。こまめに目皿やヘアキャッチーの掃除をしましょう（16 ページ参照）。
●目皿やヘアキャッチャーを取り外して使用すると、排水管が詰まる原因になります。
●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。換気が不十分であると、壁や天井についた水滴からカビが発生して汚れます。

洗濯機置場

●洗濯のあとは、ときどき目皿やストレーナーを掃除しましょう。排水口にゴミがたまると、排水口が詰まり、水があふれて、階下に水が漏れるなど他の住戸に迷惑をかける場合があります。

ベランダ（バルコニー）

●ベランダや共用廊下は緊急時の避難通路になります。避難通路には物置、植木鉢などの私有物を置いてはいけません。このことは消防署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したりします。また排水口はよく掃除をしてください。

結露について

ガス・石油ストーブを使用したときや梅雨などの湿度の高いときに、空気中の水蒸気が冷たい壁や天井などに水滴となって付着することがあります。これを結露をいいます。結露をそのままにしておくと、壁・天井にカビが発生し、家具・畳などが腐りやすくなります。

●室内はときどき開放し、湿気を逃すとともに各部屋の温度差をなくすようにしましょう。
●温度計に注意し、あまり高温にならないようにしましょう。
●タンスなどの家具は壁から少し離し、空気の流れをよくしましょう。
●結露が発生したら、乾いたタオルなどで拭き取り、十分な換気を行って部屋全体を乾燥させましょう。

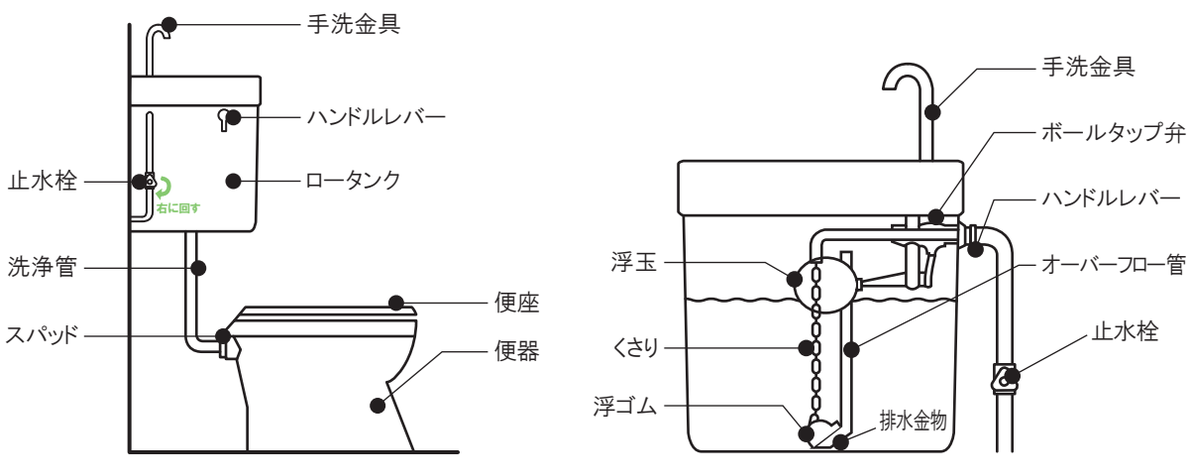
住宅の設備について③

トイレ

●トイレの水が止まらなくなったら …

まず止水栓を閉じましょう。 水が止まらないときは、 ロータンクの中のくさりがからまったり浮きゴムがはずれている場合があります。 くさりがからまって水が止まらない場合は、 くさりのからみをほどいて、 浮きゴムが排水金物に正しく収まるように調整しましょう。

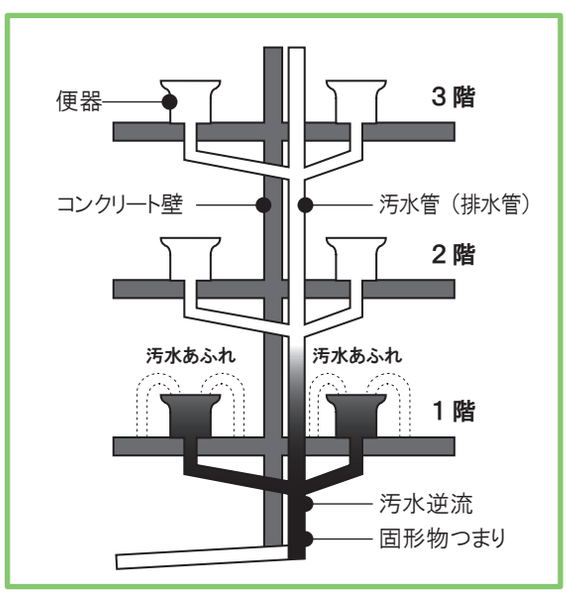
●トイレの床は防水をしていません。 掃除をするときは水を流さず、 ぞうきんなどで拭き取るようにしましょう。



トイレとタンクのしくみ

●汚水管のつまり

必ずトイレットペーパーをお使いください。 便器に生理用品・おむつ・ゴム製品・新聞紙などを流すと汚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ます（右図参照）。 他の住宅に大変迷惑をかけますので、 絶対にしないでください。



住宅の設備について④

水道

●水が漏れたり、 止まらない時は、 まず止水栓を締めましょう！

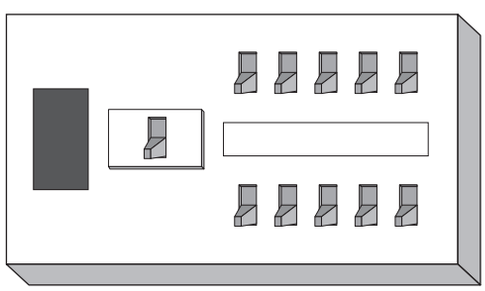
水道の元栓（止水栓）のある場所は必ず確認しておきましょう。 一般的には、 共用廊下・階段踊場などのメーターボックス・パイプシャフト等にあります。 止水栓を右に回して閉めるとあなたの住戸のすべての水が止まります。

電気

●配線や電灯ソケット、 コンセント等には安全限度がありますので、 住宅の電気容量を確かめたうえで、 安全限度内で使用してください。

●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下がって住戸内の電気が切れます。 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、 危険ですので極力避けてください。



安全ブレーカー図

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。

●器具はときどき手入れをし、 炎の出る穴を掃除しましょう。

●器具を利用しないときは、 器具栓、 ガス栓を閉めておきましょう。

●揚げ物の途中にガスを点火したまま、 そばを離れないようにしましょう。 鍋の中の油が高温になり、 引火しやすく火災の原因になります。

●ガスもれに気づいたときは、 まずガスの元栓を閉めましょう。 次にドアや窓を全開して、 ガスを室外に出すようにしましょう。 ガスもれの場合には、 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。

共同施設について

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。
●定員及び重量制限は守りましょう。
●エレベーターに自転車やバイクを乗り入れないでください。
●エレベーターは24時間遠隔監視システムになっています。 エレベーターの運行中に機械に異常があった場合は、 自動的にエレベーターの保守管理業者に通報が届きます。
●エレベーター乗車中に事故等が発生したときは、 緊急呼び出しボタンを押してください。 保守管理業者と音声による連絡が取れるようになっています。 またエレベーター内のインターホンについては、 川西住宅は1階エレベーターホールの外部インターホンに、 富寿栄住宅A棟は1階及び5階エレベーターホールの外部インターホンにそれぞれ繋がっており、 外部と連絡が取れるようになっています。

集会所

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。 集会所運営委員会にて運営してください。
●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。

自転車置場

自転車は、 決められた場所に置いてください。 通路などに置くと車いすでの通行ができない、災害時の活動の支障となるなど、 共同生活の妨げとなります。
●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に出してください。 収集後はみなさんで協力して清掃してください。
●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。 ごみが散らばったり、 悪臭のもととなります。

修繕について①

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。

入居者の負担で行う修繕等

●畳、障子、ふすま、ガラス、水栓、その他日常の使用などに伴う小修繕、換気扇、レンジフード等の清掃などは、 入居者の負担で行っていただきます。 また、 階段、 廊下、 通路、側溝、 ごみ置場などみなさんで使う共用部分は入居者の負担で手入れや清掃をしていただきます。

●入居者のみなさんが修繕等をする場合には、 使用する材料や工事は、 原則として市の定める規格・仕様に従っていただきます。 この規格・仕様に合わない修繕等をされますと、 退去されるときにもう一度、 入居者の負担で修繕等をやり直していただく場合があります。

●入居者の故意または過失が原因となっている場合の修繕等は、 入居者の負担となります。

●入居者で設置した設備・備品類の修繕は、 入居者の負担となります。

市の負担で行う修繕等

●天井からの雨漏り、 共用部分の修繕など、 入居者負担以外の場合は、 その原因を調査したうえで市の負担で修繕等を行います。 修繕が必要な場合は、 住宅政策課まで連絡してください。

修繕について②

修繕・維持管理負担区分

●入居者が負担する具体的なもの

修繕・維持の項目		内容	備　　考
天井	仕上げ材	修繕又は貼替	汚れ傷みによるもの
床	フローリング、塩ビシート等	修繕又は貼替	汚れ傷みによるもの
	畳	修繕又は貼替	汚れ傷みによるもの
壁	仕上げ材	修繕又は貼替	汚れ傷みによるもの
建具	ガラス	入替	
	防虫網	張替	入居後３年以内は除く
	玄関・倉庫扉シリンダー	取替	カギ紛失によるもの
その他	ベランダ間仕切板	修繕又は取替	災害・訓練時の破損は除く
	緊急避難用ハッチ	修繕又は取替	災害・訓練時の破損は除く
	各種スリーブキャップ	修繕又は取替	
電気	照明器具	修繕又は取替及び電球取替	市設置照明器具本体及び配線は除く
	コンセントプレート類	修繕又は取替	コンセントプレート類（コンセント、ＴＶ端子、電話、スイッチ等）
ガス	ガスコンロ	修繕又は取替	市設置器具は除く
	ガスコックプレート類	修繕又は取替	
給排水衛生設備	各種水栓類	修繕又は取替	混合水栓・シャワーヘッド・洗濯機用水栓は除く
	各種パッキン類	取替	
	便所ロータンクのボールタップ等内部金物及びパッキン	修繕又は取替	入居後３年以内は除く
	便器排水管	つまり直し	自然老朽及び施工不良は除く
	浴室・流し・洗面器・防水パン等の排水金物	修繕又は取替	排水金物（目皿・ゴム栓・ヘアキャッチャー等）
	浴室・流し・洗面器等の排水管	つまり直し	自然老朽及び施工不良は除く
	ペーパーホルダー	修繕又は取替	
	タオル掛け	修繕又は取替	
	浴槽の排水栓等	修繕又は取替	鎖含む

防災について

火　災

鉄筋コンクリート住宅は、 火災が発生しても、 処理さえ正しければ、 まず類焼することはありませんが、 特に次の点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処理をしましょう。 燃え広がったときは、 炎や煙が廊下、 階段に出ないようにドアや窓を閉めてから避難し、 消防署や近所の方に連絡してください。

●出火の火元であり、 出火原因が自己の責任による場合は、 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になりますので、 日頃から防火には十分に気を付けてください。 また、 万が一に備え、 保険会社等による火災保険に加入されることをお勧めします。 補償内容や保険料は、 保険会社等に直接、 ご確認ください。

●廊下や階段・ベランダなどは避難路になっています。 避難時の障害となる物を絶対に置かないでください。

台　風

台風の時には、 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などは室内に入れるか、 固定するようにしましょう。

●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。

●バルコニーや共用廊下の排水口は、 ふだんからよく掃除しておきましょう。

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、 あわてて廊下や階段に飛び出したりするとかえって危険です。 地震のときは、 まず火元を消して落ち着いて行動してください。

●家具が倒れてくると非常に危険です。 転倒防止金具などで固定しておきましょう。

●地震の直接の被害よりも、 その後における火災の被害の方が大きいことがありますので、 火元には十分注意してください。

緊急時の連絡先

水が出ない、 水漏れがするなど緊急の場合は、 下記まで連絡してください。

川西住宅

●連絡先
川西住宅指定管理者： 株式会社高浄

●電話番号
㈱高浄本社：072-675-5449

●土曜・日曜・祝日・夜間の場合
㈱高浄担当：080-5701-1154　080-5701-1160

富寿栄住宅・春日住宅

●連絡先
高槻市都市創造部住宅政策課

●電話番号
072-674-7525

●土曜・日曜・祝日・夜間の場合
高槻市役所警備員室：072-674-7000
※水まわりの不具合　高槻市上下水道工事業協同組合：072-674-6663



高槻市
Takatsuki City

〒569-0067　高槻市桃園町2番1号
都市創造部住宅政策課
TEL：072-674-7525